



الأردن
ديكابولس للأملات

أشارتنا: ا ع - م ث / ٧٥ / ٢٠١٩
التاريخ: ١٤ ايار ٢٠١٩

للمرضح
السادة هيئة الأوراق المالية المحترمين ،
السيدة سوزان

تحية طيبة وبعد،

٥/١٦

نرفق طيه نسخة عن محضر اجتماع الهيئة العامة العادي المنعقد بتاريخ ٢٠١٩/٤/٣٠ موقعا
حسب الاصول .

شاكرين لكم حسن تعاونكم ،

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

نائب رئيس مجلس الإدارة
المدير العام
وليد الجمل



الأردن
ديكابولس للأملات

هيئة الأوراق المالية
الإدارة العامة / الديوان

١٦ ايار ٢٠١٩

الرقم التسلسلي ٥٠٣٨

الجهة المختصة

الأردن ديكابولس للأملات

هاتف: +٩٦٢ ٦ ٥٦٧٠٧٤٤

فاكس: +٩٦٢ ٦ ٥٦٩٩٥١٣

٢٢٢ مركز عقاركو، العبدلي

مرب ٩٥٦١٨ عمان ١١٩٥ الأردن

www.jdp.jo



محضر اجتماع الهيئة العامة العادي التاسع عشر لشركة الأردن ديكابوليس للأموال بجلستها
المنعقدة بتاريخ ٢٠١٩/٤/٣٠

بناءً على الدعوة الموجهة للمساهمين بالبريد العادي أو المسلمة باليد، و المعلن عنها بالصحف المحلية والإذاعة ، فقد عقدت الهيئة العامة لشركة الأردن ديكابوليس للأموال المساهمة العامة المحدودة (ويشار إليها فيما بعد ب"الشركة") اجتماعها العادي التاسع عشر في تمام الساعة الحادية عشرة من صباح يوم الثلاثاء ٢٠١٩/٤/٣٠ ، بقاعة الاجتماعات في فندق حياة عمان ، برئاسة السيد نضال السقرات رئيس مجلس الإدارة ، وبحضور جميع أعضاء مجلس الإدارة كما حضر الاجتماع مندوب مدقق حسابات الشركة السيد عامر دنديس من شركة حاتم القواسمي وشركاه مندوبا عن السيد حاتم القواسمي بموجب تفويض خطي من السيد حاتم القواسمي ، كما حضر محامي الشركة الأستاذ أمين الخوالدة.

قام رئيس الجلسة السيد نضال السقرات بالترحيب بالسيد بادي القب مندوب عطوفة مراقب عام الشركات ، ومندوب مدقق الحسابات ومحامي الشركة، كما رحب بالحضور من مساهمين و أعضاء مجلس إدارة وممثلي صحف.

طلب رئيس الجلسة من مندوب مراقب عام الشركات السيد بادي القب الإعلان عن النصاب القانوني للجلسة.

أعلن السيد بادي القب مندوب مراقب عام الشركات أن عدد المساهمين الذين حضروا الاجتماع (٧) مساهمين يحملون بالأصالة (٤٢،٦٩٥،٨٢٦) سهما و(٤٧٠،٦٤٠) سهم بالوكالة، يشكلون ما نسبته (٩١,٩%) من رأس مال الشركة البالغ (٤٦،٩٦٧،٧٥٥) سهم، وأن الشركة قامت بإجراءات النشر والتبليغ حسب أحكام قانون الشركات، وبذلك تكون الجلسة قانونية وملزمة لكل المساهمين بكل ما يصدر عنها من قرارات.

عين رئيس الجلسة السيد نضال السقرات السيد اسامة علي كاتباً للجلسة، كما عين السيد نضال ابوعلي والسيد منجد عبيدات مراقبين لجمع و فرز الأصوات ، اعلن الرئيس ابتداء الجلسة وشرع في بحث المواضيع المدرجة على جدول الأعمال.

١- تلاوة محضر اجتماع الهيئة العامة العادي السابق المنعقد بتاريخ ٢٠١٨/٤/٣٠:
طلب الحضور اعفاء كاتب الجلسة من تلاوة محضر اجتماع الهيئة العامة العادي السابق.

٢- تلاوة كلمة رئيس مجلس الإدارة:
طلب الحضور إعفاء الرئيس من تلاوة كلمته لأنها مدرجة ضمن التقرير السنوي .



٣- مناقشة تقرير مجلس الإدارة التاسع عشر عن اعمال الشركة للسنة المنتهية في ٢٠١٨/١٢/٣١ والخطة المستقبلية والمصادقة عليهما:

اقترح السيد رئيس الجلسة دمج البند الثالث المتضمن مناقشة تقرير مجلس الإدارة والخطة المستقبلية، مع البند الخامس المتضمن مناقشة القوائم المالية الموحدة للشركة لسنة ٢٠١٨ ، وبراء ذمة اعضاء مجلس الادارة عن السنة المالية ٢٠١٨ وثى الحضور بالاجماع على ذلك.

٤- سماع تقرير مدققي حسابات الشركة عن القوائم المالية الموحدة للسنة المالية المنتهية في ٢٠١٨/١٢/٣١ والمصادقة عليه :

استمع الحضور الى تقرير مدققي الحسابات السادة شركة حاتم القواسمي الذي تلاه السيد عامر دنديس مندوبا عن السيد حاتم القواسمي عن القوائم المالية الموحدة للشركة كما في ٢٠١٨/١٢/٣١ ، والذي اوصى به المصادقة على القوائم المالية للشركة كما في ٢٠١٨/١٢/٣١.

٥- مناقشة القوائم المالية الموحدة للشركة للسنة المالية المنتهية في ٢٠١٨/١٢/٣١ والمصادقة عليها ، و ابراء ذمة اعضاء مجلس الادارة عن السنة المالية ٢٠١٨ :

طلب السيد رئيس الجلسة من السادة الحضور البدء في مناقشة البندين (٣ و٥) من جدول الاعمال وهما تقرير مجلس الإدارة والخطة المستقبلية، مع القوائم المالية الموحدة للشركة لعام ٢٠١٨ ، وبراء ذمة اعضاء مجلس الادارة عن عام ٢٠١٨ .

المساهم صقر عبدالفتاح :

- قال بان مجلس الادارة من لون واحد ويتبع لنفس المستثمر مما يتنافى مع مبدأ الشفافية ولا يحقق اي انجازات او اي تطلعات ولا يقدم اي حلول او امل للمساهمين لذا اطلب الاستعانة بمساهمين اخرين اما بالنسبة لتقرير مجلس الادارة فهو ركيز لا يوجد ما يستحق الكلام فيه .
- استفسر عن شركة احياء عمان وعن خسائرها الكبيرة وما هو سبب تلك الخسائر رغم وجود عقاراتها في موقع مرموق .

- استفسر عن سبب عدم اختلاف ايرادات التاجير في عام ٢٠١٨ عن عام ٢٠١٧ رغم تأجير عمارة النسرة ؟ وعن شركة النسرة وموجداتها البالغة ٢,٥ مليون ومطلوباتها البالغة مليون دينار رغم عدم وجود مشاريع مملوكة لها كما هو وارد في التقرير في الصفحة رقم ١٤ .

- طلب اطفاء اسهم الشركات التابعة في راسمال الشركة الام تطبيقا لتعليمات هيئة الاوراق المالية بالتخلص من مساهمة الشركات التابعة في الشركة الام من خلال تحويل الاسهم من الشركات التابعة الى الشركة الام عن طريق مركز ايداع الاوراق المالية ثم اطفاءها في راسمال الشركة الام بعد اخذ موافقة الهيئة العامة في اجتماع غير عادي وذلك من اجل ترتيب امور الشركة والخروج من مخالفة تعليمات هيئة الاوراق وقانون الشركات والتعرض لغرامات مستقبلا .

- استفسر عن شركة منية وما حصل في موضوع التصفية وهل يمكن ان تتحصل الشركة الام على اي عائد من تصفيتها ؟

- كما استفسر عن كثرة التحفظات من قبل مدقق الحسابات في تقريره لعام ٢٠١٨ .
- اثنى على قيام الشركة بتصفية ثلاث من شركاتها التابعة .



اجابه رئيس الاجتماع /رئيس مجلس الادارة نشكرك على اسئلتك القيمة ، اما بالنسبة لوضع السوق العقاري فقد شهد خسارة الكثير من الشركات العقارية وللأسف تسير التوقعات خلال العامين القادمين الى الأسوأ والحركات العقارية شبه مجمدة رغم انه موسم ووقت مناسب للشراء ولكن قلة السيولة المتوفرة تمنع ذلك وحتى ان ايرادات دائرة الاراضي حاليا انخفضت بشكل كبير وملحوظ عن السنوات السابقة .اما بالنسبة الى تفاصيل الاستفسارات من السيد صقر عبدالفتاح فاطلب من الرئيس التنفيذي السيد وليد الجمل توضيحها .

السيد وليد الجمل : اشكر السيد صقر عبدالفتاح على اسئلته وملاحظاته والتي نأخذها بعين الاعتبار وتطبيق المستطاع منها . بداية ارجو ان اوضح بأن الشركة حاليا كحال الشركات العقارية بل تعد من افضل الشركات العقارية ونظفها وامورها واضحة وشفافة وان انجازاتها ليست ركيكة ولكنها تعاني كحال سوق العقارات وان الركود شمل قطاع البنوك ايضا ونتمنى ان يتحسن الوضع العام ، كما ان توفير سيولة كبيرة تقارب ٢٠٠ مليون للبدء في الاستثمار في اراضي البحر الميت صعب تحقيقه حاليا .

اما بالنسبة لخسائر شركة احياء عمان فهي خسارة ناتجة عن تدني تقييم العقارات المملوكة لها وليست خسارة تشغيلية ، حيث حسب متطلبات المعايير المحاسبية ومدقق الحسابات تم تقييم كل عقار بشكل منفصل فاذا كان التقييم اعلى من الكلفة استبعد من التقييم واذا كان التقييم اقل من الكلفة احتسب مما ادى الى وجود التدني في تقييم العقارات رغم ان التقييم الكلي لكل العقارات ١٤ مليون دينار والقيمة الكلية للكلفة ٩ مليون دينار مما يشكل فائض في التقييم بقيمة ٥ مليون دينار كما ان الشركة قامت في الاعوام السابقة ببيع عدة عقارات حققت ارباح جيدة ولا زالت الشركة تمتلك عقارات جيدة .

اما بالنسبة لعمارة النسر فقد تم تأجير المبنى كاملا بداية من العام ٢٠١٩ كما ورد في التقرير بالصفحة رقم ٨ ، بإيجاز سنوي ٣٠٠ الف دولار بعد تعذر بيعه خلال الفترة السابقة ولا زالت الشركة تقوم بتسويقه للبيع اذا توفر العرض المناسب .

اضاف الرئيس بأن هناك مؤسسات وشركات تفضل شراء مبان تكون مؤجرة بالكامل للاستفادة من العائد من الايجار وان هذه العمارة تقع على ارض مساحتها ثلاث دونمات بعد ان تم توحيد ارض العمارة مع القطعة المجاورة ويمكن بيع الارض لوحدها اذا توفر العرض المناسب .

السيد وليد الجمل : اضاف كما يمكن اقامة فندق على قطعة الارض في حال توفر سيولة او من خلال مستثمر اخر ولكن الوضع العقاري حاليا لا يسعنا في انجاز ذلك. كما ان الشركة الام تمتلك عقارات بالقيمة السوقية كما في ٢٠١٨ بقيمة ٣٠ مليون دينار وكانت قيمتها السوقية في عام ٢٠١٧ تقدر ب ٣٦ مليون دينار بدون تقييم ارض البحر الميت المقدرة حاليا بقيمة ٥٠ مليون دينار والمقدرة في عام ٢٠١٦ بقيمة ٦٩,٥ مليون دينار حصة الشركة منها ٥١% مما يعني ان حصة السهم الواحد من صافي القيمة السوقية لاصول الشركة تفوق دينار وربع على اقل تقدير ولكن الوضع العام والبيئة المحيطة غير مشجعة للاستثمارات العقارية حاليا .

اما فيما يتعلق بأسهم الخزينة فهذه مشكلة الكثير من الشركات التي استثمر فيها من قبل شركاتها التابعة حيث قامت هيئة الاوراق المالية مشكورة بتأجيل تطبيق تعليمات معالجة اسهم الخزينة اكثر من مرة . كما ان تكلفة هذه الاسهم مرتفعة وبيعها لا يزيد سعر السهم الا سوء وتسجل الشركة خسائر كبيرة وهذا الموضوع متابع بشكل مستمر وسنقوم باعادة دراسته والسير باجراءات معالجتها في اقرب فرصة ممكنة وخاصة ان الشركة قامت باطفاء خسائرها المتراكمة في عام ٢٠١٥ .



السيد صقر عبدالفتاح : أؤكد على ضرورة حل موضوع اسهم الخزينة عبر الآلية المطبقة في مركز الإبداع على اساس نقل ملكية هذه الاسهم من الشركة التابعة للشركة الام بدون اي تكاليف ثم اطفائها في راسمال الشركة الام وبذلك تخرج الشركة من مخالفة تعليمات هيئة الاوراق وفق الية معتمدة من قبلهم .
اجابه رئيس الاجتماع : نشكرك على اقتراحك حيث سنقوم بدراسته وتطبيقه في أقرب وقت مناسب.

السيد وليد الجمل : اما بالنسبة لشركة منية فقد تأسست الشركة في ٢٠٠٨ وفي عام ٢٠١٠ تم تمويل المشروع من قبل البنك الكويتي بقيمة ١٩ مليون دينار وتوقف المشروع في ٢٠١٣ وبعد تملك الشركة الام من قبل المساهم الرئيسي قام مجلس الادارة بدراسة المشروع بالتفصيل حيث كانت كلفته ما يقارب ٤٥ مليون دينار ويحتاج الى مايقارب ١٥ مليون لاتمامه ويحتوي المشروع على ٤٨ غرفة كلفة الغرفة تقريبا ١,٦٠٠,٠٠٠ دولار وحتى يصبح المشروع ذا جدوى اقتصادية توجب الغرفة بمبلغ ١,٦٠٠ دولار لكل ليلة وهذا صعب جدا في تلك المنطقة ، لذا تم الاتفاق مع المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي الشريك في المشروع على تصفية الشركة اختياريا لوقف الهدر واناخذ ما يمكن انفاذه .

اما ما يمكن ان يعود على الشركة فحسب ما يمكن ان يتحصل من التصفية حيث اخذت الشركة مخصص بكامل قيمة الاستثمار وما يتم تحصيله يسجل عائد للشركة . حيث تظهر في ميزانية الشركة لحين استكمال اجراءات تصفيتها والحصول على شهادة التصفية .

السيد صقر عبدالفتاح : لماذا لا يتم فرز ارض البحر الميت مع الشريك والتصرف في حصة الشركة بالطريقة التي تناسبها ؟

اجابه السيد وليد الجمل بان هذه الارض مسجلة باسم الشركة من خلال ١١ سند تسجيل بمساحة ٤٥٥ دونم ٢٢٥ دونم على الشاطئ و ٢٢٥ دونم على الجهة الجبلية وانها لا يوجد عليها شرط تطوير او غرامات في حال عدم تطويرها وموجود مخطط شمولي للمشروع موافق عليه من قبل هيئة الاستثمار كما تم عرض على الشريك شراء حصتنا من الارض ولكن لم يكن السعر المعروض من قبلهم يمثل القيمة الحالية لسعر الدونم في ذلك الموقع المميز وكلما تغيرت ادارة الشريك تشرع الشركة باجراء مفاوضات معهم حول السبل الانسب لاستثمار الارض او شراء حصتنا .

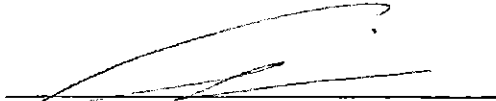
ولا يمكن فرزها مع الشريك لتنوع طبيعة الارض واستخداماتها وصعوبة في التعامل مع اجراءات الجهات الحكومية وتأخرها في اتخاذ القرارات .

السيد صقر عبدالفتاح : الشركة بحاجة للتمويل والسيولة من خلال بيع عقار ولماذا لا يتم تأجير او بيع عمارة العبدلي ؟

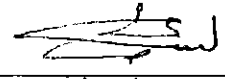
السيد وليد الجمل : قيمة العقار ١٤ مليون دينار وعليها قرض واقساط مستحقة للبنك الممول للمشروع كما ان من شروط التطوير في منطقة العبدلي دفع مبلغ كبير سنويا بدل خدمات التدفئة والتبريد فلا جدوى من تأجير جزء من المشروع يرتب على الشركة دفع تكلفة عالية ، كما ان الشركة تعمل باستمرار على تاجيره بالكامل او بيعه ولكن ضعف السوق العقاري يشكل عائق كبير في تسويقه .



- سأل الرئيس الحضور فيما إذا كان هنالك أية أسئلة أو استفسارات أخرى .
ولما لم يكن هنالك أية استفسارات أو أسئلة أخرى تم أفعال باب النقاش حيث ثنى الحضور على ذلك بالإجماع.
- وبذلك تمت الموافقة والمصادقة من قبل الهيئة العامة للشركة بالإجماع على الأمور المدرجة في البند (٣ و ٥)، وهي تقرير مجلس الإدارة عن أعمال الشركة للسنة المالية المنتهية في ٢٠١٨/١٢/٣١ والخطة المستقبلية، والقوائم المالية الموحدة للشركة للسنة المالية ٢٠١٨ . وعلى ابراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية ٢٠١٨ بحدود القانون.
- ٦- انتخاب مدققي حسابات الشركة عن السنة المالية القادمة والتي تنتهي في ٢٠١٩/١٢/٣١ و تفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابهم:
طلب الرئيس من المساهمين ترشيح مدقق لحسابات الشركة للسنة المالية ٢٠١٩ السيد وليد الجمل ارشح السادة شركة المجموعة المهنية العربية / السيد نسيم شاهين اجازة رقم ٨١٢ .
سال الرئيس الحضور اذا هنالك احد من المساهمين يرشح مدقق اخر ، ولما لم يرشح مدقق اخر فقد فاز السادة شركة المجموعة المهنية العربية / السيد نسيم شاهين اجازة رقم ٨١٢ بالانتخاب بالتزكية ، وتم تفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابهم،
كما قدم الرئيس بالغ الشكر للسادة شركة حاتم القواسمي وشركاه على جهودهم طوال فترة تدقيقهم لحسابات الشركة .
- ٧- اي امور اخرى :
- ولما لم يكن هنالك أي أمور أخرى اختتم الرئيس الاجتماع بتقديم الشكر للسادة الحضور الكرام ولمندوب مراقب الشركات متمنيا للجميع التوفيق والنجاح.


السيد نضال السقرات
رئيس الاجتماع/ رئيس مجلس الإدارة

السيد بادي القب
مندوب مراقب عام
الشركات


السيد أسامة علي
كاتب الجلسة

