



UNION LAND
DEVELOPMENT

الاتحاد
لتطوير الأراضي

Tel: +902 6 5830 000
Fax: +902 6 5811 900
P.O.Box: 926640
Amman-11192, Jordan
email: info@uldc.jo
www.uldc.jo

ASSEMBLY DECISION - ULDC - 4/5/2010

إشارتنا : 2010/146/gen.1

التاريخ : 2010/5/3

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

تحية واحتراماً وبعد ،،

نرفق لكم صورة عن محضر اجتماع الهيئة العامة العادي المنعقد

بتاريخ 2010/4/24.

شاكرين تعاونكم ،،،

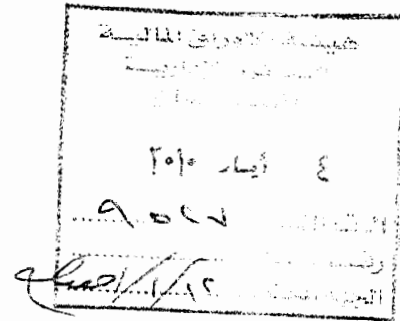
وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي

المدير العام/ رمزي سلفيتي

رمزي سلفيتي

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي
المساهمة المسجلة المسجلة
عمان - الأردن



الذات تاجراً

اليوم

ج

٥١٤

محضر اجتماع الهيئة العامة العادي الرابع عشر لشركة الاتحاد لتطوير الأراضي والمنعقد بتاريخ 2010/4/24

عقدت الهيئة العامة لشركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة اجتماعها الرابع عشر في تمام الساعة الحادية عشر صباح يوم السبت الموافق 2010/4/24 في قاعة حليم سلفيتي في بنك الاتحاد بناءً على الدعوة الموجهة للسادة المساهمين .

وقد حضر الاجتماع السيد/ نضال الصدر مندوباً لعطوفة مراقب عام الشركات كما حضر الاجتماع تسعة أعضاء من مجلس الإدارة من أصل تسعة أعضاء .

وكذلك حضر الاجتماع مدققي حسابات الشركة السادة غوشه وشركاه .

وترأس الجلسة السيد/ عصام حليم سلفيتي بصفته رئيس مجلس الإدارة حيث رحب بمندوب عطوفة مراقب عام الشركات ومدقق حسابات الشركة وبالسادة المساهمين والحضور .

وبدأ الاجتماع بإعلان مندوب عطوفة مراقب عام الشركات السيد نضال الصدر اكتمال النصاب القانوني وذلك بحضور (29) مساهماً من أصل 8,828 مساهماً يحتمون (20,229,505) سهماً بالأصالة و (7,069,386) سهماً بالوكالة وبما مجموعه (27,298,891) سهماً أصالة ووكالة وبما يعادل 60.6% من رأسمال الشركة البالغ 45 مليون دينار/ سهم .

وأضاف السيد نضال بأن الشركة قامت بإرسال دعوات للمساهمين والإعلان عن الاجتماع وفقاً لأحكام قانون الشركات. وبذلك فإن الاجتماع قد اكتسب الصبغة القانونية وفقاً لأحكام قانون الشركات رقم 22 لسنة 1997 وتعديلاته .

وكل 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 الأستاذ نبيل رباح والدكتور عبد الله المالكي 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 2009/4/29 :-

طلب مندوب عطوفة مراقب عام الشركات من كاتب الجلسة تلاوة وقائع الاجتماع السابق وقد قام كاتب الجلسة بذلك.

ثانياً: مناقشة تقرير مجلس الادارة عن أعمال الشركة لعام 2009 والخطة المستقبلية لعام 2010 والموافقة عليها :-

تم إعفاء الرئيس 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 عن السنة المالية كما في 31 كانون أول 2009 :-

تلا السيد/ سنان غوشه مندوباً عن المحاسب القانوني المستقل غوشه وشركاه تقرير مدققي الحسابات عن السنة المالية المنتهية في 31 كانون أول 2009 وأوصى أعضاء الهيئة العامة بالمصادقة على الميزانية العمومية الموحدة وقوائم الدخل والتغيرات في حقوق المساهمين وقائمة التدفقات النقدية وجميع الإيضاحات المرفقة بالميزانية العمومية كما في 31 كانون أول 2009.

رابعاً: مناقشة القوائم المالية للسنة المالية وتقرير مجلس الإدارة للسنة المالية المنتهية كما في 31 كانون أول 2009 والمصادقة عليها وإبراء ذمة مجلس الإدارة :-

تم فتح باب النقاش للسادة المساهمين حول تقرير مجلس الإدارة والميزانية العمومية لعام 2009 .

تفضل المساهم إبراهيم أبو جبل بالإشارة إلى أن هناك مبلغ 8,700,000 دينار حسب بيانات الميزانية قابلة للتوزيع رغم علمنا المسبق بأن هناك أزمة سيولة في الشركات ولكن أسوة بالشركات الأخرى التي لم تحقق أرباح بل قامت بتوزيع جزء من علاوة الإصدار والاحتياطي الاختياري نطلب بتوزيع ولو جزء من هذا المبلغ على المساهمين.

فأجابه رئيس الاجتماع بأنه لا يوجد إمكانية لتوزيع أرباح لعدم توفر سيولة وهناك التزامات على الشركة للبنوك تحول دون التوزيع على المساهمين ونأسف حقاً بعدم إجابة طلبكم وكما هو غني عن التعريف بأن العقار في حالة ركود ونأمل أن تتحسن الظروف ونستطيع توزيع أرباح في السنوات اللاحقة.

وقد تسائل المساهم عبد الرحيم الحديدي حول سبب ارتفاع المصاريف الإدارية والعمومية لتصل ما نسبته 41,5% من مجموع المصاريف مما يعني ارتفاع في معدلات الرواتب وخاصة راتب المدير العام والمكافأة التي يحصل عليها.

وكذلك ارتفاع حصة الشركة في خسائر شركات حليفة لتشكل ما نسبته 30% من مجموع المصاريف وذلك من خلال تحليل المصاريف في صفحة (6) من التقرير.

فأجابه رئيس الاجتماع بأن مجلس الإدارة المنتخب من قبل الهيئة العامة للشركة له الصلاحية بتعيين مدير عام الشركة وقد تم الاتفاق على أن يتقاضى مبلغ 165,000 دينار في السنة وتم توزيع المبلغ كالتالي :

(6,250) دينار تدفع شهرياً و (90,000) دينار مكافأة سنوية.

وجواباً فيما يخص حصة الشركة في خسائر شركات حليفة هذه الخسارة تمثل مبلغ 773,941 دينار حصة شركة الاتحاد لتطوير الأراضي من خسائر شركة الزارة لتنمية الساحل الجنوبي (فندق تالابيه) لعام 2009 والبالغة 3,095,764 دينار وذلك نتيجة تحميل التكاليف التشغيلية والاستهلاكات ومصاريف افتتاح الفندق خلال الربع الأخير من عام 2009 حيث يتم إدارة الشركات الحليفة من قبل شركة الاتحاد لتطوير الأراضي عدا شركة الزارة لتنمية الساحل الجنوبي مالكة فندق تالابيه وأجابه على تسائل حول وجود ملكية لأحد أعضاء المجلس بالشركات التابعة أجابه رئيس الجلسة بأنه لا يوجد مساهمة لأي عضو من مجلس الإدارة في هذه الشركات.

وتسائل المساهم سعيد حمام حول أرض فندق الشرق الأوسط الذي تم التطرق إليها في السنوات السابقة بشأن إقامة مشروع وتسائل فيما إذا كان هناك نية لبيع الأرض.

وأجابه رئيس الجلسة بأن هناك مخططات جاهزة لإقامة خمسة أبراج على الأرض البالغ مساحتها 10,5 دونم وتحتوي هذه الأبراج على محلات تجارية ومكاتب وشقق سكنية

والكلفة المقدرة للمشروع بحدود (10) مليون دينار ولعدم وجود السيولة في الشركة وانعدام التسهيلات البنكية حالت دون البدء بتنفيذ المشروع وتطلعاتنا في الوقت الحالي عدم المجازفة وإقامة المشروع لعدم وجود حوافز وذلك لقلّة الطلب على العقار ومن الممكن بيع قطعة الأرض إذا حصلنا على سعر جيد.

وانتقل السيد حمام بتعليقه حول بيع بعض أعضاء مجلس الإدارة لجزء من مساهمتهم بالشركة كبنك الاتحاد وشركة الاتحاد للاستثمارات المالية وكذلك المدير العام للشركة.

وقد بين رئيس الجلسة بأنه لا توجد لدينا سلطة على أي من أعضاء مجلس الإدارة أو الغير نجبره فيها على عدم بيع أسهمه بالسوق والدليل على صحة الإجراءات المتبعة لدى الشركة لم توجه هيئة الأوراق المالية إلينا أي تسائل حول هذا الموضوع.

وهنا نبه مندوب عطوفة مراقب الشركات إلى ضرورة التقيد بجدول الأعمال وطلب من السادة المساهمين توجيه أسئلتهم جملة واحدة دون الدخول في نقاش حفاظاً على وقت الجميع.

ونوه السيد سعد حمام إلى ضرورة أن يكون التعليق على صور المشاريع الموجودة بالتقرير السنوي باللغة العربية بدلاً اللغة الانجليزية.

وقدم سؤالي الأخير حول جدوى عدم تسجيل بعض الأراضي المملوكة من قبل الشركة باسم الشركة. فأجابني رئيس الجلسة بأن هناك أسباب عدة لعدم تسجيل جزء من أراضي الشركة باسمها أهمها تفادياً لقانون دائرة الأراضي بضرورة احتفاظ الشركة بالأرض لمدة خمسة سنوات حتى تستطيع أن تتصرف بها وكذلك امتناع دائرة الأراضي عن تسجيل بعض الأراضي باسم الشركة وشراء جزء من الأراضي بوكالات بقصد البيع وتحقيق عوائد للشركة.

علماً بأننا قمنا بتسجيل أرض دابوق باسم شركة الطنيب المملوكة بالكامل لشركة الاتحاد لتطوير الأراضي وكانت مشتراه بموجب وكالة.

وهناك أراضي بالشراكة مع شركة الاتحاد للاستثمارات المالية تقع خارج التنظيم.

وتسائل أحد المساهمين عن نية الشركة في السنوات السابقة لإقامة مشاريع إسكانية في منطقة عمان الشرقية.

فأجابه رئيس المجلس كان هناك إمكانية لعمل مشاريع إسكانية مشتركة مع القوات المسلحة وبسبب نقص السيولة لم نستطيع المضي بهذه المشاريع.

وسأل د. المالكي على أن هناك مشكلة حقيقية في الشركة بعدم توفر السيولة هل يوجد حل مناسب لتلافي هذه المشكلة. فأجابه رئيس الجلسة بأن الحل يكمن في بيع بعض العقارات وخاصة المشاريع الجاهزة وبعض الأراضي. وإذا لم نستطع ذلك سنلجأ إلى بحث زيادة رأس المال.

وعلق السيد يونس القواسمي عضو مجلس الإدارة على أن وضع السيولة في شركة الاتحاد لتطوير الأراضي في الوقت الحالي هو من أفضل الشركات العقارية. إذ يوجد لدى الشركة مشاريع جاهزة للتسويق لا تقل على 30 مليون دينار عدا الأراضي وخلال الربع الأول من العام الحالي استطاعت الشركة بيع ما مجموعه حوالي خمسة مليون دينار وتم تسديد جزء من التزامات الشركة لدى البنوك.

وقد اقترح أحد المساهمين إقفال باب النقاش والمصادقة على تقرير مجلس الإدارة والقوائم المالية لسنة المالية المنتهية كما في 31 كانون أول 2009 وإخلاء طرف مجلس الإدارة من المسؤولية بحدود أحكام القانون وتم مصادقة الهيئة العامة على ذلك إلا أن المساهم السيد سعيد حمام تحفظ على الميزانية العمومية والتقرير جملة وتفصيلاً وكذلك تحفظ على راتب السيد المدير العام والإدارة العليا في الشركة.

خامساً: الموافقة على تعيين شركة الصقر للاستثمارات والخدمات المالية عضو لمجلس الإدارة بثلاثة مقاعد بدلاً من الأعضاء المستقلين :-

وافقت الهيئة العامة على ذلك بالإجماع متمنين بأن تكون شركة الصقر رافداً لدفع عجلة العمل وتحقيق أرباح للشركة.

سادساً: انتخاب مدققي حسابات الشركة لعام 2010 وتفويض مجلس الإدارة بتحديد

أتعابهم :-

تم ترشيح السادة مكتب غوشه وشركاه لتدقيق حسابات الشركة للسنة المالية 2010 من قبل أحد المساهمين وتمت التثنية على الاقتراح ولما لم يتقدم أحد للترشح فقد وافقت الهيئة العامة بالإجماع على تعيين مكتب غوشه وشركاه لتدقيق حسابات الشركة لعام 2010 وتفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابهم المهنية .

سابعاً: أية أمور أخرى تقترح الهيئة العامة إدراجها على جدول الأعمال :-

لم يكن هناك أية أمور أخرى اقترحتها الهيئة العامة العادية وقد تقدم السيد رئيس الجلسة بالشكر لمندوب عطوفة مراقب عام الشركات ومكتب تدقيق الحسابات والسادة المساهمين والحضور الكرام معلناً اختتام الاجتماع في تمام الساعة الثانية عشر والنصف من ظهر ذلك اليوم .

رئيس الاجتماع
عصام سلفيتي

مندوب عطوفة مراقب عام الشركات
نضال الصدر

كاتب الجلسة
عمر صباح