

ArabEast Investment for Real Estate
الشرق العربي للاستثمارات العقارية

ASSEMBLY DECISION - REAL - 17/5/2010

لديني اجراءات
01/17

عمان في : 2010/5/16 .

المرجع : ش.العقارية ٢٨٨ م/2010 .

السادة / بورصة عمان المحترمين .

تحية طيبة وبعد ...

الموضوع : محضر اجتماع الهيئة العامة العادي السنوي السادس

بالإشارة الى الموضوع أعلاه ، فاننا نرفق طياً محضر اجتماع الهيئة العامة العادي السنوي السادس المنعقد بتاريخ 2010/5/4 . وذلك بعد استكمال التوقعات من مراقبة الشركات بوزارة الصناعة والتجارة وايداعه حسب الاصول .

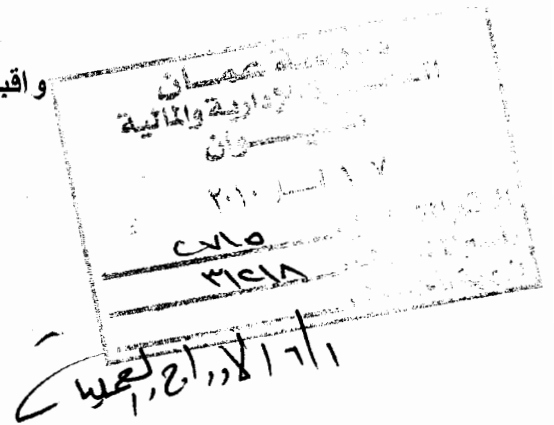
(11)

واقبلوا فائق التحية والإحترام ،،،

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع

مدير الحسابات

مازن قديمت



محضر اجتماع الهيئة العامة العادي السادس
لشركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع
بتاريخ 2010/05/04

اجتمعت الهيئة العامة العادية للشركة في تمام الساعة العاشرة من صباح يوم الثلاثاء الموافق 2010/05/04 بمجمع تطوير العقارات التجاري الكائن في شارع وصفي التل بناية رقم (145) الطابق الثاني وذلك للنظر في الامور المدرجة على جدول الاعمال التي تضمنته الدعوة المرسلة للساده المساهمين بهذا الخصوص .

ترأس الاجتماع الدكتور / فايز السحيمات رئيس مجلس الادارة حيث رحب بمندوب عطوفة مراقب عام الشركات السيد / سامي الخرابشة وبكافة الساده/ المساهمين والحاضرين ثم أعطي الكلمة لمندوب عطوفة مراقب عام الشركات الذي قام بدوره بالاعلان عن قانونية الجلسة بعد أن اطلع على جميع الاجراءات المتعلقة بالدعوة لهذا الاجتماع من ارسال الدعوات والنشر في وسائل الاعلان المختلفة كما حضر هذا الاجتماع عن مكتب تدقيق الحسابات الساده / المهنيون العرب السيد / ابراهيم حموده وحضور خمسة من اعضاء مجلس الادارة البالغ عددهم (5) اعضاء واكمل النصاب القانوني بحضور عدد (13) مساهم من أصل (873) مساهم يمثلون عدد (7,859,270) سهماً بالاصالة وعدد (66,025) سهماً بالوكالة أي ما مجموعه (7,925,295) سهم / دينار من أصل رأس مال الشركة البالغ (9,996,082) سهم / دينار حيث شكلت نسبة الحضور 79.2% من رأس مال الشركة .

وبهذا تعتبر كافة القرارات المتخذة في هذا الاجتماع ملزمة لكافة المساهمين وفقاً لاحكام القانون ، بعد ذلك طلب السيد / مندوب مراقب عام الشركات تعيين كاتباً للجلسة ومراقبين لفرز الاصوات اذا لزم الامر . قام الرئيس بتعيين السيد / سالم دياب نصار كاتباً للجلسة والسيدان نائل الزعبي ومنذر ابو عوض مراقبين لفرز الاصوات وتمت المباشرة بجدول الأعمال كما يلي :

البند الاول :

تلاوة وقائع الاجتماع السابق للهيئة العامة

قام السيد / معاذ محمود ابو دنون بتلاوة وقائع اجتماع الهيئة العامة السابق وتمت الموافقة عليه بالاجماع .



ArabEast Investment for Real Estate
الشرق العربي للاستثمارات العقارية

البند الثاني والثالث والرابع :

تمت الموافقة بالاجماع على دمج البند الثاني والثالث والرابع من جدول الاعمال بناءً على اقتراح احد المساهمين بأجراء الدمج وكذلك أعفاء الرئيس من القاء كلمته التي وردت بتقرير مجلس الادارة . قام ممثل مكتب تدقيق الحسابات المهنيون العرب / السيد ابراهيم حموده بتلاوة تقريره عن البيانات المالية الموحدة للسنة المالية المنتهية بتاريخ 2009/12/31

وتم فتح باب النقاش للسادة المساهمين .

قام السيد محمد عزمي الزرربا بطرح الأسئلة التالية :

1- ما هو التدني في قيمة الموجودات المالية في بيان الدخل ؟

2- ما سبب انخفاض السعر السوقي لسهم الشركة ؟

3- ما هي قيمة ذمم جهات ذات علاقة ؟

حيث أجاب نائب رئيس مجلس الإدارة بأن التدني في قيمة الموجودات المالية في بيان الدخل يمثل قيمة الانخفاض الحاصل للاسهم المتوفرة للبيع كما في نهاية عام 2009 وتنفيذاً للتعليمات الصادرة عن هيئة الاوراق المالية وتنفيذاً للمعايير المحاسبية الدولية . كما بين بأن قيمة السهم الدفترية أعلى من قيمته السوقية كما تشير البيانات المالية ، وأن سبب تدني القيمة السوقية متأثر بالمضاربات وعدم استقرار السوق ونتائج أعمال الشركة .

أما قيمة ذمم جهات ذات علاقة دائنة فهي تمثل قيمة الأراضي المشتراة من الشركاء في الشركات التابعة بالإضافة الى الذمة الدائنة للشركة الأم (تطوير العقارات) وقيمتها اربعة مليون دينار .

وأما قيمة ذمم جهات ذات علاقة مدينة فهي تمثل قيمة الأراضي المباعة من الشركة والتي تم تسجيلها بأسم شركات حليفة ولا يتم توحيد بياناتها المالية مع هذه الشركة .

كما قام السيد محمد ابو عفيفه ممثل نقابة المهندسين بطرح الأسئلة التالية :

يوجد أراضي مسجلة بأسم آخرين ؟ ما سبب تراجع حقوق المساهمين ؟ ما سبب ارتفاع الموجودات لعام 2009 ؟
اجاب نائب رئيس مجلس الادارة بأن قيمة الاراضي الغير مسجلة بأسم الشركة في نهاية عام 2008 أكثر من (10) مليون دينار ، حيث تم خلال عام 2009 تسجيل ملكية غالبيتها بأسم الشركة والشركات التابعة والشركات الحليفة بحيث اصبح الرصيد في نهاية عام 2009 (1,037,790) دينار ، وقرر مجلس الإدارة عرض هذه الأراضي للبيع باعتبارها أراضي للمتاجرة ، وتم أخذ الأقرارات اللازمة لحفظ حقوق الشركة . أما سبب تراجع حقوق المساهمين



ArabEast Investment for Real Estate
الشرق العربي للاستثمارات العقارية

لعام 2009 فهو بسبب وجود خسائر في بيان الدخل بقيمة (4,606,871) دينار . وسبب ارتفاع الموجودات لعام 2009 ناتج عن توحيد البيانات المالية لشركات تابعة والتي تمتلك اراضي .

قام السيد/محمد مصطفى الرفاعي ممثل شركة السداد التجارية والتي تمتلك شركته 100 سهم بطرح الأسئلة التالية :

1- يوجد شركات تابعة وحليفة للشركة تم أنشاؤها حديثاً في عام 2009 ؟

بين نائب الرئيس بأنه تم تسجيل ملكية الاراضي المملوكة للشركة بموجب وكالات عدلية . وذلك تنفيذاً لخطة الشركة الاستثمارية والخاصة بتوحيد قطع الاراضي المجاورة والتي تصلح كمشاريع استثمارية مستقبلاً ضمن شركات مستقلة ، بحيث تمتلك الشركة حصص في هذه الشركات بنسبة حصتها في الاراضي ، ونظراً للمساحات الكبيرة والمتنوعة التي تمتلكها هذه الشركة تم تأسيس هذه الشركات .

2- ما هي الأسهم التي تمتلكها الشركة كاستثمار في شركة الشرق العربي المالية وشركة تطوير العقارات ؟

بين نائب الرئيس بأن ملكية الشركة في اسهم الشركة معلنه على موقع البورصة . وأن الاستثمار بهذه الأسهم هو استثمار استراتيجي طويل الأجل . وليس هناك ما يمنع الاستثمار بالأسهم ، علماً بأن الشركة قد حققت ارباح خلال السنوات السابقة من جراء الاستثمار بالأسهم .

3- يوجد ارتفاع في قيمة العقارات وهذا غير حقيقي مقابل ارتفاع ذمم جهات ذات علاقة ، يرجى البيان ؟

بين نائب الرئيس بأنه تم الأجابة على هذا السؤال والذي طرح من قبل المساهم محمد الزربا ، وطلب مندوب عطوفة مراقب الشركات من المساهم محمد مصطفى الرفاعي عدم تكرار الأسئلة التي تم الأجابة عليها .

4- تم الاعلان في الربع الأول عن أرباح بقيمة (1.5) مليون دينار ومن ثم حققت الشركة ارباح بيع اراضي وبيع اسهم بقيمة (9.5) دينار ، وفي نهاية العام جاء بيان الدخل خسارة بقيمة (4.606) مليون دينار ، أي أن خسارة الشركة هي بقيمة (15) مليون دينار ؟

هنا بين نائب الرئيس بأن بيان الدخل يمثل واقع سنة مالية كاملة وأن تفاصيله واضحة وشفافة كما أن غالبية خسارة السنة هي ناتجة عن تقييم الأسهم . وأن الشركة حققت أرباح بقيمة (32) مليون دينار خلال عام 2005 + 2006 + 2007 ، مقابل خسائر وغالبيتها خسائر تقييم بقيمة (11) مليون دينار في عامي 2008 + 2009 ، كما قامت الشركة بتوزيع أرباح نقدية على المساهمين بقيمة (16) مليون دينار خلال هذه السنوات وكما هو موضح في التقرير السنوي .

وهنا طلب المساهم محمد الرفاعي الأجابة من السيد إبراهيم حمودة مدقق الحسابات الخارجي (المهنيون العرب) ، حيث أجابه بأن بيان الدخل يمثل نتيجة عمل الشركة لكامل عام 2009 وليس كما تم طرحه من قبل المساهم محمد الرفاعي .



Arab East Investment for Real Estate
الشرق العربي للاستثمارات العقارية

وهنا تمت المداخلة من المساهم محمد عزمي الزربا وطلب من المساهم محمد الرفاعي بأن يقوم بالدخول بالسؤال بشكل مباشر ودقيق وأن يركز بسؤاله ، وذلك حتى لا يششت ذهن الحاضرين . وأيد جميع الحضور ما طلبه المساهم محمد الزربا .

5- يرجى بيان كيف تم شراء أراضي من شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية بقيمة (21) مليون دينار .
اجاب نائب الرئيس بأن هذه غالبية الأراضي المشتراة من شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية هي أراضي مملوكة بالأصل للشركتين وبنسب متفاوتة في الملكية ، وتم بيعها بالاتفاق بين الشركتين الى شركات تابعة للشركة مما أدى الى ظهور هذه الأرقام نتيجة لتطبيق المعايير المحاسبية الدولية .

6- الشركات التابعة والحليفة للشركة يوجد بها شركاء آخرين ، يرجى بيان من هم هؤلاء الشركاء الآخرين ؟
بين نائب الرئيس بأن غالبية الشركات التابعة مملوكة للشركة وباقي الشركات التابعة والحليفة مملوكة بالمشاركة مع شركات . وهنا أوضح مراقب الشركات بأنه بإمكان أي مساهم الاطلاع على مالكي أية شركة من خلال موقع وزارة الصناعة والتجارة .

7- تم إعادة مساهمة الشركة في شركة الشرق العربي للتطوير وقيمتها (3,106,470) دينار . والسؤال هنا كم الفائدة المدفوعة من الشركة على المبلغ وكم هي الفائدة المستلمة على المبلغ خلال هذه الفترة ؟
بين نائب الرئيس بأن قيمة المساهمة بالأصل تم دفعها عن طريق تقديم أرض من الشركة الى شركة الشرق العربي للتطوير والاستثمارات ، ونتيجة لقرار هيئة الأوراق المالية بفرض حظر على كامل رأس الشركة تراجعت هذه الشركة عن زيادة رأسمالها وبالتالي أرجاع الوضع الى ما كان عليه قبل الزيادة .

8- ما زال يوجد في الشركة أراضي مسجلة بأسم أشخاص بقيمة (943,514) دينار، لماذا لم تسجل بأسم الشركة ؟
الأراضي المحفوظ بها كأستثمار طويل الأجل والتي كانت مسجلة بأسم أشخاص مقابل اقرارات خطية لضمان حق الشركة ، تم تسجيل ملكية ما يزيد عن (90%) منها بأسم الشركة أو الشركات التابعة أو الشركات الحليفة .
أما الأراضي المتبقية والبالغة قيمتها (943,514) دينار (والمعززة بأقرارات وتعهدات لضمان حق الشركة) فهي محتفظ بها كأستثمار قصير الأجل ونية الشركة بيعها في أقرب وقت ممكن ، مع العلم بأن جزء من هذه الأراضي قامت أمانة عمان بفرض عوائد تنظيم عليها ، ولا يجوز تسجيلها قبل تسديد قيمة عوائد التنظيم ، لذا فقد رأى مجلس الإدارة عرضها في السوق وبيعها في أقرب وقت ممكن .



ArabEast Investment for Real Estate
الشرق العربي للاستثمارات العقارية

9- هل يوجد فكرة اندماج للشركة مع شركات أخرى ؟

بين نائب الرئيس بأن موضوع دمج الشركة مع شركات أخرى هي تحت الدراسة ، وأنه سيتم الإعلان عن هذا الموضوع في حال وجد مجلس الإدارة بأنه يوجد مصلحة للشركة في ذلك .

10- بتاريخ 2009/05/07 تم تشكيل لجنة تدقيق من وزارة الصناعة والتجارة بخصوص وضع أراضي الشركة، وأن الشركة طلبت من لجنة التدقيق بأن يكون طلبها عن طريق توجيه كتاب من وزارة الصناعة والتجارة للشركة لا أن يكون طلب اللجنة شفهيًا ، وجاء تقرير اللجنة خجولا أحيانا . وجاء في تقرير اللجنة أن هنالك 6 قطع أراضي مملوكة للشركة ومسجلة بأسم الشركة الفنية للمنتوجات الخرسانية ، وهذه المعلومة موجودة بنسخة التقرير التي حصلت عليها من وزارة الصناعة والتجارة بموجب قرار من المحكمة .

بين نائب الرئيس بأن لجنة تدقيق وزارة الصناعة والتجارة قامت باستلام جميع الوثائق المتعلقة بالأراضي المملوكة للشركة من كشوفات أراضي وسندات تسجيل و وكالات عدلية وأقرارات خطية ، وتم الأجابة على جميع استفسارات اللجنة . أما بخصوص وجود (6) قطع أراضي مسجلة بأسم الشركة الفنية الخرسانية فإنه لا يوجد هنالك ما يمنع أن تكون هذه الأراضي مسجلة بأسم شركة تابعة .

11- كم تبلغ قيمة رسوم التسجيل التي ترتبت على نقل ملكية الاراضي ؟

بين نائب الرئيس بأن دفع رسوم التسجيل هو مطلب اساسي لنقل ملكية الأراضي بأسم الشركة أو شركاتها التابعة . وأن قيمة الرسوم تفوق المليون دينار ، وقيمتها تم اضافتها على قيمة الاستثمار بالأراضي .

12- ما سبب ارتفاع الذمم المدينة للشركات الحليفة ؟

بين نائب الرئيس بأنه تم الأجابة على هذا السؤال المطروح من قبل المساهم محمد عزمي الزربا وطلب منه عدم تكرار الأسئلة المطروحة في الاجتماع .

13- يوجد مخصص التزامات محتملة بقيمة (3.250) مليون دينار ، مع الإشارة الى رأي المستشار القانوني بأنها لا تشكل خطورة على الشركة ، علما بأن هذا المبلغ يشكل ثلث رأس مال الشركة ؟
بين نائب الرئيس بأن القضية لا زالت منظورة أمام المحاكم ، وأن مجلس الإدارة ارتأى أي يتم أخذ مخصص التزامات من باب الأخذ بالحيلة والحذر ومزيداً من الشفافية .

14- تم بيع أراضي بقيمة (13) مليون دينار ، لماذا لم يتم تسديد قروض البنوك والتي بلغت فوائدها لعام 2009 بقيمة (577,000) دينار ؟

بين نائب الرئيس بأن غالبية الأراضي تم بيعها لشركات تابعة وحليفة .



ArabFast Investment for Real Estate
الشرق العربي للاستثمارات العقارية

15- قامت الشركة بالأقتراض من البنوك لغايات الاستثمار ، يرجى أعلامنا عن الأرباح الناجمة عن هذا الاستثمار ، وأن نسبة الفائدة على القروض تبلغ تقريباً 10.5% ، ألا تعتبر هذه النسبة مرتفعة ؟
بين نائب الرئيس بأن أجمالي نسبة الفائدة للقروض هي تقريباً 8.75% + 1% عمولة بنكية وحسب واقع الحال السائد في البنوك الأردنية ، وإذا كان لدى المساهمين بدائل أو نسبة فائدة أقل فلا مانع بأن يتم تقديمها للشركة .

ومن ثم أضاف المساهم محمد مصطفى الرفاعي بأنه لا يجوز أن تدار الشركة من قبل أشخاص لهم علاقة بشركات أخرى ، وأنني اقترح عليكم الاستقالة من الشركة ، وأنني اشكك في شفافية مجلس الإدارة ، وأيضاً لمح بأن هنالك مصالح مشتركة بين أعضاء مجلس الإدارة والشركة .
أوضح الرئيس بأن أعضاء مجلس الإدارة جميعهم ممثلين لكبار مساهمي الشركة ونسبة 75% من الأسهم المكونة لرأس مال الشركة ، وهذا التمثيل قرار عائد للمساهم ولا يوجد نية للأعضاء بالاستقالة .

وبعد الاجابة على جميع الاسئلة المطروحة من قبل المساهمين واقترح أقفال باب المناقشة وطرح البنود التي تمت مناقشتها والتصويت عليها ، قررت الهيئة العامة ما يلي :

قرار (1) :

وافقت الهيئة العامة على تقرير مجلس الادارة عن اعمال الشركة لعام 2009 وخطتها المستقبلية لعام 2010 .
وتحفظ على هذا القرار السيد محمد الرفاعي ممثل شركة السداد التجارية والتي تمتلك 100 سهم .

قرار (2) :

وافقت الهيئة العامة على تقرير مدققي حسابات الشركة عن البيانات المالية الموحدة كما هي في 2009/12/31 .
وتحفظ على هذا القرار السيد / محمد الرفاعي ممثل شركة السداد التجارية والتي تمتلك 100 سهم .

قرار (3) :

وافقت الهيئة العامة على البيانات المالية الموحدة كما هي في 2009/12/31 وتمت المصادقة عليها ، بما في ذلك الميزانية السنوية الموحدة الختامية وبيان الدخل الموحد، والموافقة على المخصصات والاحتياطيات كما وردت في البيانات المالية الموحدة لعام 2009 .
وتحفظ على هذا القرار السيد / محمد الرفاعي ممثل شركة السداد التجارية والتي تمتلك 100 سهم .



Arablast Investment for Real Estate
الشرق، العربي للاستثمارات العقارية

البند الخامس :-

انتخاب مدققي حسابات الشركة للسنة المالية 2010 وتحديد بدل اتعابهم او تفويض مجلس الادارة بتحديدھا .

قرار (4) :

وافقت الهيئة العامة على انتخاب السادة / المهنيون العرب لتدقيق حسابات الشركة لعام 2010 وتفويض مجلس الادارة بتحديد الاتعاب .

وتحفظ على هذا القرار السيد / محمد الرفاعي ممثل شركة السداد التجارية والتي تمتلك 100 سهم .

البند السادس :-

ابراء ذمة اعضاء مجلس الادارة عن عام 2009 .

قرار (5) :

وافقت الهيئة العامة على ابراء ذمة اعضاء مجلس الادارة عن السنة المالية المنتهية في 2009/12/31 .

وتحفظ على هذا القرار السيد / محمد الرفاعي ممثل شركة السداد التجارية والتي تمتلك 100 سهم .

البند السابع :

اية أمور أخرى .

وحيث لا توجد هناك اية أمور أخرى فلقد أعلن رئيس المجلس إنتهاء الجلسة في الساعة الثانية عشر ظهرا ، وشكر السيد / مندوب عطوفة مراقب عام الشركات والسادة / مدققي الحسابات وجميع السادة الحضور الكرام .

رئيس الجلسة

الدكتور / فايز السحيمات

مندوب مراقب عام الشركات

السيد / سامي الخرابشة

كاتب الجلسة

السيد / سالم نصار