



عمانة - العقبة - البتراء

التاريخ: 2011/07/20
الرقم: 2011/ 216

السادة / هيئة الأوراق المالية - المحترمين.

دائرة الإفصاح

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية.

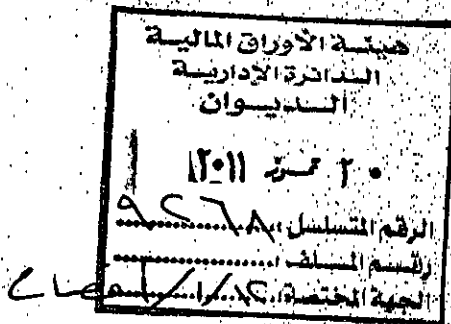
تحية طيبة وبعد ،،،

الموضوع : محضر اجتماع الهيئة العامة العادي المنعقد بتاريخ 2011-04-25.

إشارة إلى الموضوع أعلاه نرفق لكم بكتابنا هذا صورة عن محضر اجتماع الهيئة العامة العادي المنعقد بتاريخ

2011-04-25.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،،

منذر أبو عوض
المدير العام بالإتابة

اليوم

١٤

- نسخة الملف



بسم الله الرحمن الرحيم
محضر اجتماع الهيئة العامة العادية
المنعقد بتاريخ 2011/04/25

عقد اجتماع الهيئة العامة العادي لشركة تطوير العقارات في مجمع تطوير العقارات الكائن في شارع وصفي التل / بناية رقم 145 / عمان. وحضره السيد / فريد أبو دؤله مندوباً عن مراقب عام الشركات والسيد / وليد إبراهيم حمودة مندوباً عن مدقق حسابات الشركة السادة / المهنيون العرب .

كما وحضره من مجلس الإدارة كل من:

- | | |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| 1- السيد / معن السحيمات | رئيس مجلس الإدارة ممثل شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية. |
| 2- السيد / تاولي الزعبي | نائب رئيس مجلس الإدارة ممثل شركة الشرق العربي للتطوير والاستثمار. |
| 3- السيد / عمار النجدي | ممثل شركة إيلاف للاستثمارات العقارية. |
| 4- السيد / رمزي درويش | ممثل السادة / البنك الاستثماري. |
| 5- معالي السيد / سالم الخراطة | ممثل شركة البادية للأجراج العقارية. |

بدأت الجلسة في تمام الساعة 11:00 صباحاً 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 كما يحضره (23) مساهماً يحملون أسهماً بالأصالة عددها (67,021,376) سهم وأسهماً بالوكالة عددها (29,542) سهماً أي ما مجموعه (67,021,918) سهماً يمثلون ما نسبته (73.28%) من رأس مال الشركة والبالغ (91,500,000) سهم وطلبه يكون الاجتماع قانونياً وكل ما يصدر عنه من قرارات قانونية وملزمة لجميع المساهمين. ومن ثم طلب من الرئيس تعيين مراقبين وكتاباً للجلسة حيث قام الرئيس بالترحيب بمندوب مراقب عام الشركات ومندوب مدقق الحسابات والسادة الحضور ومن ثم قام بتعيين السيدين / زيد القرابة وثغر خلف مراقبين للجلسة والسيد / احمد الطاهر كاتباً للجلسة.

وبوشر بجدول الأعمال على النحو التالي :

بند (1): قراءة محضر اجتماع للهيئة العامة السابق /2009:

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 الذي تم عقده بتاريخ 2010/05/05

اقترح بعض المساهمين دمج البنود التالية ومناقشتها معاً :

- بند (2) - تلاوة ومناقشة تقرير مجلس الإدارة عن العام 2010 .
بند (3) - سماع ومناقشة تقرير مدقق الحسابات عن الفترة المنتهية في 2010/12/31 .
بند (4) - مناقشة الميزانية العامة والحسابات الختامية للفترة المنتهية في 2010/12/31 والمصادقة عليها.

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

قام السيد / إبراهيم حمودة مندوب مدقق الحسابات السادة / المهنيون العرب بقراءة تقرير مدقق الحسابات عن الفترة المنتهية في 2010/12/31.

قام الرئيس بفتح باب النقاش حول تقرير مجلس الإدارة وتقرير مدقق الحسابات والبيانات المالية للسنة المنتهية في 2010/12/31.

استفسر المساهم مجدان الفار حول ما يلي:

- توضيح أسس التحفظ في الرأي الوارد في تقرير مدقق حسابات الشركة والمتعلقة ببند الشهرة الظاهر في ميزانية الشركة وبند بيع أسهم قطر الأولى.
- استفسر عن العقارات والأراضي المسجلة باسم الغير وإمكانية تسجيلها باسم الشركة واستفسر أيضا عن الاستثمار في شركة أبراج براديس .

المساهم عزمي فؤاد قاسم الزربا استفسر عن التالي :

- تثبتت الخسارة الناتجة عن أسهم قطر.
- نقل ملكية الأراضي .

المساهم احمد صالح حماد استفسر عن :

- أصل بند الشهرة الوارد في الميزانية.
- الإيرادات التشغيلية.

وقام الرئيس بالإجابة على الأسئلة والاستفسارات كما يلي :

- فيما يخص بند الشهرة وكما هو مبين في التقرير السنوي والبيانات المالية المرفقة بدعوة الاجتماع، لم تتم إدارة الشركة بإجراء تحديد فيما إذا كان هناك تدني في قيمة الشهرة كما في نهاية عام 2010 وذلك لصعوبة قياس التغيرات النقدية المستقبلية لوحدة النقد التي تعود إليها الشهرة بسبب الأوضاع الراهنة في سوق العقار والتي يصعب معها إجراء أية تقييمات عادلة للعقارات.

- نتجت الشهرة عن تملك شركة تطوير العقارات لما نسبته حوالي (70%) من رأسمال شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية وهي شركة مساهمة عامة مدرجة في سوق عمان المالي تملك مخزون من الأراضي حيث مثلت الشهرة الفرق بين القيمة العادلة للشركة المسيطر عليها في سنة التملك وبين قيمة الاستحواذ التي تم تحديدها بناء على سعر السهم السوقي لهذه الشركة في حينه مع ضرورة الأخذ بعين الاعتبار أن زيادة رأسمال الشركة وعلاوة الإصدار الناتجة عنه والتي بلغت (1.35) دينار / سهم من أسهم الزيادة كان هدفها الاستحواذ على هذه الشركة.

- إن إجراء اختبار التدني هو أمر محاسبي يحدت والمعايير تحدد متطلبات إجراء هذا الاختبار لا يمكن توفرها في ظل الظروف السائدة. وبناء عليه قرر مجلس الإدارة عدم إجراء اختبار التدني للشهرة وعرض هذا الموضوع على الهيئة العامة لأخذ توجهاتها واقتراحاتها في هذا المجال.

- أما فيما يخص موضوع أسهم قطر الأولى والعلاقة مع شركة بيت الاستثمار العالمي، فقد أوضح الرئيس بأن المجلس الحالي قد استلم إدارة الشركة وهي تعاني من مديونية كبيرة نتجت عن قرارات استثمارية اتخذت من المجلس السابق حيث بذل المجلس قصارى جهده للحفاظ على الشركة وأصولها قدر الإمكان وهذا ما تحقق فعلا حيث تمكنت الشركة خلال السنوات الأربع الماضية وبالرغم من المديونية والأزمة الاقتصادية وشح السيولة في سوق العقار أن تستمر في عملها وأداء التزاماتها.

- للأسف كان هناك قرارات وممارسات من مجلس سابق تم توضيحها في اجتماع الهيئة العامة السابق ولا حاجة لتكرارها نتجت عنها بضرر بمصلحة الشركة ومنها موضوع أسهم قطر الأولى حيث تم بيع هذه الأسهم من قبل شركة جلوبال لتسديد مديونية لصالح شركة جلوبال على هيئة وكالة في الاستثمار متحتها شركة جلوبال لشركة تطوير العقارات وتم بيع هذه الأسهم دون موافقة إدارة الشركة وبمصر يقل عن السعر السوقي المعلن من قبلهم، وقد حاولنا خلال السنتين الماضيتين للوصول إلى تفاهات مع شركة جلوبال ولكن ما بدا لنا أن شركة جلوبال تعاني من مشاكل إدارية أو غيرها الأمر الذي أدى إلى عدم نجاح هذه الجهود. وبناء عليه، تم توجيه إنذارات علنية إلى شركة جلوبال وذلك بعد استشارة محامي الشركة الذي أفاد بإمكانية التقاضي أمام المحاكم الأردنية

- أما فيما يخص الأراضي الممنجولة باسم الغير، فقد أفاد الرئيس بأنه سيتم إيضاحها في ميزانية 2011/06/30 وإظهار أن الشركة أصبحت لها الحق المطلق في التصرف في هذه العقارات بشكل كامل.

- أوضح الرئيس بأن الوضع العام لمشروع العبدلي معروف لدى الجميع وهو ما ينسحب على مشروع شركة أبراج باردابس علماً بأنه يوجد محاولات جادة لبيع المشروع إلى مستثمرين عرب.

- أما فيما يخص مصاريف التمويل، فأعاد الرئيس التأكيد على أن المجلس الحالي قد استلم إدارة الشركة وهي تحمل مديونية عالية ويحاول تسديد هذه القروض من خلال تسويق مشاريع الشركة إلا أن طبيعة أراضي الشركة ذات المساحات الكبيرة تجعل من الصعب تسويقها في ظل الظروف السائدة لأن هذا سيتسبب بخسارة كبيرة للشركة. علماً بأن المديونية تبلغ (36) مليون تقريباً منها (15) مليون تمثل تمويلاً للاستثمار في مبنى مدينة دبي الذي يحقق أعلى نسب الإشغال في منطقته ويحقق إيرادات تغطي الأقساط وخدمة الدين المترتبة على القرض.

تقدم المساهم / عزمي زوريا باقتراح أن يتم إطفاء الشهرة بقسط ثابت على فترة زمنية من أربع إلى خمس سنوات ومن ثم إطفاء الخسائر من علاوة الإصدار.

تقدم المساهم / أحمد حماد باقتراح بإطفاء الشهرة في سنة واحدة وإطفاء الخسائر من علاوة الإصدار حتى لو كانت على حساب انخفاض حقوق الملكية.

تقدم المساهم / شادي برهومة باقتراح أن يتم لتنفيذ دمج قانوني بين شركة تطوير العقارات وللشركة التابعة (شركة الشرق العربي العقارية) وبذلك يتم إلغاء بند الشهرة حكماً.

اقترح المساهم مجدان الفار أن يتم اعتماد قيم الأسهم الصادرة عن دائرة الأراضي لتنفيذ اختيار التدني على الشهرة.

تقدم أحد المساهمين باقتراح أن يتم أخذ مخصص بالمبلغ المسجل على ذمة شركة جلوبال.

أكد الرئيس بأن اقتراحات المساهمين والبدائل المتاحة للتعامل مع بند الشهرة والمخصصات المقترحة سيتم دراستها بشكل واف من قبل مجلس الإدارة والقادم وتحديد الخيار الأمثل لمصلحة الشركة ليتم تطبيقه في أقرب فرصة ممكنة.

سأل للمساهم أحمد حماد عن بند عقارات تحت التطوير بقيمة (2.4) مليون دينار ومبلغ (258) ألف دينار اللازمة لاستكمال العقارات.

أجاب الرئيس بأن هذا البند عبارة عن مشروع دير غبار وهو مشروع سكني معروض للبيع وتتكون (18) شقة وأن التكلفة تحتسب على أساس عدد الأمتار المربعة وليس عدد الشقق حيث أن المساحات للشقق مختلفة.

سأل المساهم عن نسبة الأرباح التي من الممكن أن تحققها هذه الشقق فأجاب السيد / منذر أبو عوض - المدير العام بالإتابة بأنه يتوقع تحقيق هامش ربح يتراوح بين 20-25 %.

سأل أحد المساهمين عن نتائج الربع الأول للعام 2011 وخطة الشركة المستقبلية للسنة 2011.

أجاب الرئيس الربع الأول سيكون أفضل ونعتقد إن شاء الله بأن المؤشرات الأولية للخاصة بنتائج الربع الأول من العام 2011 تدل على عدم وجود خسارة.

أما بخصوص خطة الشركة فالشركة مرتبطة بالسوق العالمي وكذلك السوق الأردني وكذلك القوانين التي يخضع لها عمل الشركة. وبهذه المناسبة، نطلب من حكومتنا الرشيدة إجراء تعديلات على القوانين لتتلاءم مع طبيعة عمل شركات التطوير العقاري.

كما وأكد الرئيس بأن الهدف الرئيسي للمجلس هو التخلص من المديونية وإذا كان لابد من الاستئذنة فستكون للاستثمار في مشاريع محددة مربحة ومجدية ولا تكون ديون قصيرة لتمويل مشاريع طويلة الأجل كما كانت سياسة المجلس السابق.

وطلب الرئيس من السادة أعضاء الهيئة العامة وبمناسبة انتخاب مجلس إدارة جديد أن يتقدم من يجد في نفسه القدرة والخبرة في مجال عمل الشركة ليرشح نفسه لانتخابات المجلس حيث أن الشركة بحاجة إلى مجلس إدارة لديه القدرة والخبرة للتعامل مع ظروف المرحلة وإدارة الأزمة التي تعاني منها الشركة.

استفسر مندوب مراقب عام الشركات فيما إذا كان لدى المساهمين أية استفسارات أخرى. ولما لم يكن هنالك أية استفسارات، طلب التصويت على البند التالي حيث قررت الهيئة العامة ما يلي:

قرار (2):

المصادقة بالإجماع البنود التالية:

- بند (2) - تقرير مجلس الإدارة عن العام 2010 .
بند (3) - تقرير مدقق الحسابات عن الفترة المنتهية في 2010/12/31 .
بند (4) - الميزانية العامة الموحدة وبيان الدخل والحسابات الختامية للفترة المنتهية في 2010/12/31 .

بند (5): انتخاب مدقق حسابات الشركة للسنة المالية 2011 وتحديد أتعابه:

تم ترشيح السادة / المهنيون العرب كمدقق لحسابات الشركة عن العام 2011، ولما لم يكن هنالك أي ترشيحات أخرى، قررت الهيئة ما يلي:

قرار (3):

الموافقة بالإجماع على انتخاب السادة / المهنيون العرب كمدقق لحسابات الشركة للسنة المالية 2011 وتلويص مجلس الإدارة بتحديد أتعابهم.

بند (6): إبراء ذمة مجلس الإدارة عن الفترة المنتهية 2010/12/31 وفقا لأحكام القانون:

قرار (4):

الموافقة بالإجماع على إبراء ذمة مجلس الإدارة عن الفترة المنتهية بتاريخ 2010/12/31 وفقا لأحكام القانون.

بند (7): لانتخاب أعضاء مجلس الإدارة:

تم ترشيح للسادة التالية أسماؤهم لعضوية مجلس الإدارة:

1. شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية.
2. شركة الوجه العقاري الاستثماري.
3. شركة البادية للأبراج العقارية.
4. شركة إيلاف للاستثمارات العقارية.
5. شركة صندوق جلوبال مينا ماكرو.
6. شركة صندوق جلوبال مينا ماكرو.
7. معالي السيد / محمد محمود خليل الذنبيات.
8. معالي السيد / سالم احمد جميل الخزاعة.
9. السيد / عامر وائل عزت السجدي.
10. للسادة / للبنك الاستثماري.

أعلن مندوب مراقب عام الشركات عن وجوب إجراء تصويت لانتخاب مجلس الإدارة كون عدد المرشحين هو عشرة يتنافسون على تسعة مقاعد في مجلس الإدارة حيث تم تنفيذ عملية التصويت السري لاختيار تسعة أعضاء من أصل القائمة

المؤلفة من عشرة أعضاء وبعد أن تم فرز الأصوات وجمعها من قبل مندوب مراقب عام الشركات، تم إعلان النتائج وعلى النحو التالي:

ت	اسم المرشح	نسبة كل عضو من إجمالي التصويت	عدد الأصوات التي حصل عليها كل عضو
1	شركة الشرق للعربي للاستثمارات المالية والاقتصادية	71.88%	48,175,485
2	شركة الوجه العقاري الاستثماري	71.88%	48,175,485
3	شركة البادية للأبراج	71.88%	48,175,485
4	شركة إيلاف للاستثمارات العقارية	71.88%	48,175,485
5	شركة صندوق جلويال مينا ماكرو	99.52%	66,697,843
6	شركة صندوق جلويال مينا ماكرو/	99.52%	66,697,843
7	معالي السيد / محمد محمود خليل الذنبيات	71.88%	48,175,485
8	معالي السيد / سالم احمد جميل الخزاعلة	71.87%	48,167,385
9	السيد / عمار وائل عزت السجدي	71.88%	48,175,485
10	البنك الاستثماري	0.46%	308,200

وبناء عليه، أعلن مندوب مراقب عام الشركات عن فوز السادة التالية أسماؤهم بعضوية مجلس الإدارة لفترة أربع سنوات وهم:

1. شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية
2. شركة الوجه العقاري الاستثماري.
3. شركة البادية للأبراج.
4. شركة إيلاف للاستثمارات العقارية.
5. شركة صندوق جلويال مينا ماكرو.
6. شركة صندوق جلويال مينا ماكرو.
7. معالي السيد / محمد محمود خليل الذنبيات.
8. معالي السيد / سالم احمد جميل الخزاعلة.
9. السيد / عمار وائل عزت السجدي.

بند (8) أية أمور أخرى تقترحها الهيئة:

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

قام الرئيس بشكر مندوب مراقب عام الشركات ومندوب مدقق الحسابات وجميع الحضور وأعلن اختتام الاجتماع في تمام الساعة الواحدة والنصف ظهراً.

رئيس الجلسة
معالي السيدات

مندوب مراقب عام الشركات
فريد أبو دونه

كاتب الجلسة
أحمد الطاهر

مختصر اجتماع الهيئة العامة للعام 2011/2012