

الرقم : ت ل س / ٠٣٠ / ٢٠١٣

التاريخ: ٢٠١٣ / ٠٥ / ٠٤

السادة هيئة الأوراق المالية المحترمين

دائرة الإفصاح

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

Head Quarter

تحية واحتراما وبعد ،،،

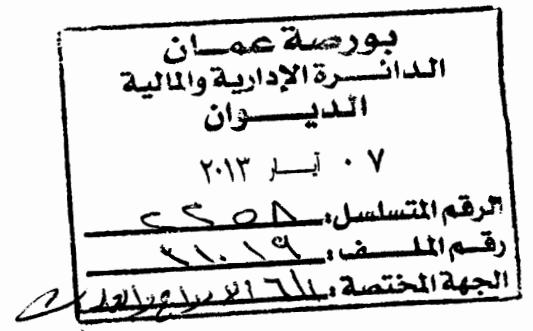
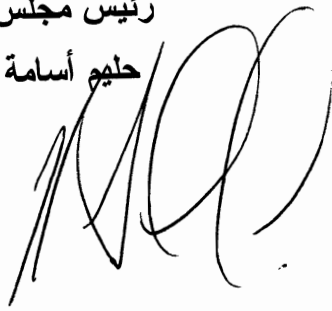
الموضوع : محضر اجتماع الهيئة العامة العادي

عملا بالبند (ز) من أحكام المادة (٨) من تعليمات الإفصاح نرفق لكم طيا صورة من محضر اجتماع الهيئة العامة العادي المنعقد بتاريخ ٢٣/٤/٢٠١٣ بعد أن تم إيداعه لدى دائرة مراقبة الشركات .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

رئيس مجلس الإدارة

حليم أسامة سلفيتي



نسخة: مركز إيداع الأوراق المالية المحترمين

نسخة: بورصة عمان

01 MAY 2013

صورة طبق الأصل
من نسخة مراقبة الشركات

محضر الاجتماع السنوي العادي التاسع والعشرون
للهيئة العامة العادية

لمساهمي شركة التجمعات للمشروعات السياحية م.ع.م.

عقدت الهيئة العامة لمساهمي شركة التجمعات للمشروعات السياحية م.ع.م. اجتماعها السنوي العادي التاسع والعشرون في تمام الساعة العاشرة والنصف من صباح يوم الثلاثاء الموافق ٢٣ / ٠٤ / ٢٠١٣ ، وفقاً لأحكام المادة (١٦٩ و ١٧١) من قانون الشركات رقم ٢٢ لسنة ١٩٩٧ وتعديلاته في فندق الاردن عمان - الدوار الثالث بناءً على الدعوة الموجهة للسادة المساهمين من رئيس مجلس الإدارة بتاريخ ٢٠١٣/٠٤/٠٧ ، وقد ترأس الاجتماع السيد حليم سلفيتي رئيس مجلس الإدارة .

وقد بدأ الاجتماع بإعلان مندوب عطوفة مراقب عام الشركات السيد اسماعيل ابو رمان اكتمال النصاب القانوني بحضور (١٨) مساهماً من أصل (١٨٥٦) مساهماً يحملون (٧٦,٤٢٣,٦٥٣) سهماً بالأصالة و(٦,٣١٦,٦٤٩) سهماً بالوكالة أي ما مجموعه (٨٢,٧٤٠,٣٠٢) سهماً بالأصالة والوكالة وما نسبته (٨٢,٧٤%) من مجموع الأسهم المكتتب بها والمدفوعة بالكامل والبالغة (١٠٠) مليون سهم / دينار ، وحيث أن شركة التجمعات للمشروعات السياحية المساهمة العامة قد اتبعت الإجراءات القانونية المنصوص عليها في قانون الشركات المشار إليه من حيث ارسال الدعوات والنشر في الصحف والإذاعة وحضور كامل أعضاء مجلس إدارة الشركة والبالغ عددهم ثمانية أعضاء وحضور مندوبي مدققي حسابات الشركة ارنست ويونغ السيدين بشر بكر وعبدالله قدادة فإن الاجتماع يكون منسجماً مع أحكام المادة (١٨٣) من قانون الشركات رقم ٢٢ لسنة ١٩٩٧ وتعديلاته وان جميع القرارات التي سيتم اتخاذها ستكون قانونية وملزمة للهيئة العامة للشركة لمن حضر من المساهمين ولمن لم يحضر. وعليه ارجو من رئيس المجلس تعيين كاتباً للجلسة ومراقبين لجمع الأصوات وفرزها.

واستناداً لنص المادة رقم (١٨١) من قانون الشركات رقم ٢٢ لسنة ١٩٩٧ وتعديلاته فقد قرر رئيس مجلس الإدارة تعيين السيد ابراهيم الفرج كاتباً للجلسة والسيد احمد الفاروقي والسيد فادي خليفة مراقبين لجمع الأصوات وفرزها .

وقد رحب بعد ذلك رئيس الجلسة بالسيد اسماعيل ابو رمان وزميله السيد اشرف السلايمة ومندوبي عطوفة مراقب عام الشركات ومندوبي المدقق الخارجي ارنست ويونغ السيدين

بشر بكر وعبدالله قدامة ، ومندوب محافظ العاصمة ومندوبي الصحف المحلية، وبعد ذلك تم البدء

بجدول الأعمال وقد سارت سوية وفق الخطة المرسومة في :
وزارة السياحة وقطاع المطارات
مصدق

أولاً - تلاوة محضر اجتماع الهيئة العامة العادية العادي السابق الثامن والعشرون.

بناء على توصية الهيئة العامة للشركات
صورة طبق الأصل
الثامن والعشرون المنعقد بتاريخ ٢٤/٠٤/٢٠١٢ ولم يكن للهيئة العامة أية ملاحظات .

Head Quarter

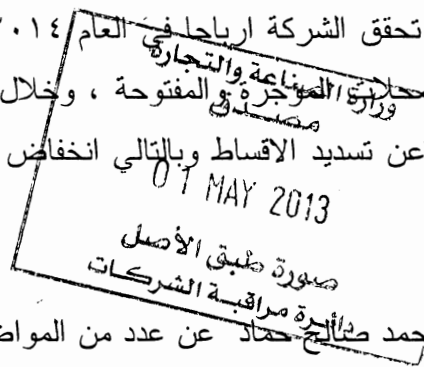
ثانياً - سماع ومناقشة تقرير مجلس الإدارة عن العام المالي ٢٠١٢ :
تم إعفاء الرئيس من قراءة تقرير مجلس الإدارة واقترح رئيس الجلسة دمج بند ثانياً ورابعاً من جدول الأعمال وتأجيله إلى ما بعد سماع تقرير مدققي الحسابات وقد وافق الجميع على ذلك بالإجماع .

ثالثاً - الاستماع إلى تقرير مدققي حسابات الشركة عن العام المالي ٢٠١٢ :
تلا السيد بشر بكر مندوب السادة ارنست ويونغ (المدقق الخارجي) للشركة تقرير مدققي الحسابات عن أعمال الشركة عن السنة المنتهية بتاريخ ٣١/١٢/٢٠١٢ وأوصى بالمصادقة على الميزانية العامة وبيان الدخل .

رابعاً - مناقشة الحسابات الختامية وقائمة المركز المالي وقائمة الدخل الشامل للفترة من ١/١/٢٠١٢ ولغاية ٣١/١٢/٢٠١٢ ومناقشة تقرير مجلس الإدارة عن العام المالي ٢٠١٢ :
عرض رئيس الجلسة على الهيئة العامة التفضل بطرح أية أسئلة فيما يتعلق بقائمة المركز المالي وقائمة الدخل وتقرير مجلس الإدارة عن العام المالي ٢٠١٢ والخطة المستقبلية لعام ٢٠١٣ .

واستهل النقاش المساهم عبد الجليل سعادات عوض حيث بين ان الايجارات قد بلغت (١٠,٥) مليون دينار وكلفة الايجارات (٧,٨) مليون دينار أي ان كلفة ايراد الايجار تبلغ ٧٥% ولا يوجد أي استثمار عقاري تكون كلفة ادارته تشكل هذه النسبة، كما وشكر ادارة الشركة على الافصاح الذي تم خلال الاسبوع الماضي من ان الشركة ستنتقل هذه السنة من حالة الخسائر للعام الماضي الى ارباح في هذا العام واضاف هل

من الممكن ان يحصل المساهمين على ارباح خلال العام ٢٠١٣ ، واجاب رئيس الاجتماع السيد حليم سلفيتي نتوقع ان تحقق الشركة ربحا هذا العام بحدود (٥٠) الف دينار ولقد افصحنا عن ذلك في التقرير السنوي ، ام بخصوص الايرادات فانه إيرادات الايجارات للمحلات المؤجرة والتي تم افتتاحها بتاريخ اول شباط ٢٠١٢ وكانت نسبتها ٣٠% من المساحات القابلة للتأجير وبدأت بالزيادة من ذلك التاريخ حتى وصلت نسبتها ٧٥% مع نهاية عام ٢٠١٢ وبلغ معدل نسبة المحلات المفتوحة عام ٢٠١٢ ٥٥%، ومن المتوقع ان تبلغ إيرادات الايجارات في عام ٢٠١٣ مبلغ (١٦) مليون دينار ، ونتوقع ان تحقق الشركة ارباحا في العام ٢٠١٤ اكبر من عام ٢٠١٣ والسبب الزيادة في نسبة المحلات المؤجرة والمفتوحة ، وخلال السنوات القادمة سيتم تخفيض التسهيلات والناتج عن تسديد الاقساط وبالتالي انخفاض الفوائد المدفوعة وبالتالي زيادة صافي الإيرادات.



واستفسر المساهم احمد صالح حماد عن عدد من المواضيع حيث أشار الى ارتفاع كلفة المول والبالغة (١٥٠) مليون دينار علما ان الكلفة المقدرة لبناء المول (٩٠) مليون دينار وسأل عن أسباب زيادة الكلفة وبين انه كان قد طلب في اجتماع الهيئة العامة للعام الماضي بان يقدم للمساهمين في اجتماع الهيئة العامة تقريرا من شركات هندسية مستقلة عن أسباب ارتفاع الكلفة وعلى أن يكون مصادقا على هذا التقرير من نقابة المهندسين. وسأل ذات المساهم عن قرض التجمع البنكي و ارتفاع نسبة الفائدة على القرض وعن إمكانية البحث عن بديل لتمويل المشروع بنسبة فائدة اقل و اضاف انه في ظل هذه الفائدة العالية والفائدة المنخفضة على وديعة حصيلة الايجارات المقيدة السحب فان الشركة ستتحمل فوائد لا تقل عن (٣٠) مليون دينار خلال فترة التسديد بالاضافة الى الفوائد التي تحملتها من تاريخ الحصول على التمويل ولغاية بدء التشغيل واكد على اهمية البحث عن مصدر تمويل آخر بفائدة اقل وبشروط ميسرة حيث ان شروط قرض التجمع البنكي مجحفة . و اضاف ان مدقق الحسابات لم يدرج في تقريره حول القوائم المالية القيمة العادلة للمول واكتفى بذكر " ان القيمة العادلة للاستثمارات العقارية تعادل تقريبا قيمتها الدفترية" وهذا مخالف لمعايير التدقيق حسب قول المساهم حيث يجب ذكر الرقم واذا كان اقل من الكلفة فيجب ان يأخذ الفرق لقائمة الدخل واذا كان بالزيادة فيغفل و اضاف انه لو كانت القيمة اكبر من الكلفة لثم اظهار الرقم واكد على اهمية اعادة تقرير المدقق واظهار القيمة المقدرة للمول ، كما وطلب ذات المساهم من ادارة الشركة




ان تدرج في تقريرها تحليل مالي لتوقعاتها لبنود الإيرادات والمصاريف لأربعة او خمس سنوات. واستفسر ذات المساهم عن مخصصات الديون المشكوك فيها البالغة (٢٧٤) ألف دينار علما بأن الشركة حديثة العهد وهل هي ناتجة عن الايجارات واستفسر عن بند مخصص التزامات محتملة البالغ (٥٣١) دينار الظاهر في قائمة الدخل ورصيد مخصص التزامات محتملة البالغ (٢,١) مليون دينار في ايضاح رقم (١٥) ذمم وارصدة دائنة اخرى ، واستفسر عن مخصص القضايا وما هي اسبابه ، واستفسر عن اسباب ارتفاع تكاليف التسويق البالغة (٦٨٩) ألف دينار وارتفاع تكاليف منافع وخدمات البالغ (١,٢) مليون دينار ، وعن بند استشارات ادارية وقانونية ومهنية في ايضاح رقم (١٧) والبالغ (١٧٨٩) ألف دينار واستفسر عن مخصص القضايا وعن مصاريف عضوية مجلس الادارة وما هي اسباب انتهاء خدمات المدير العام السابق المصري الجنسية ، وهنا تدخل منقول عطفه مراقب الشركات وقال اذا كانت لديك اية استفسارات اخرى فيقترح ان تذهبوا الى ادارة الشركة وتقدمها لهم مكتوبة وانا متأكد من تعاونهم معك واجابتك على جميع استفساراتك.

واجاب رئيس الاجتماع ان ارتفاع الكلفة له مبرراته وناتج عن زيادة مدة تنفيذ المشروع وارتفاع كلف البناء عندما كانت اسعار الحديد والمواد الاخرى المستعملة في البناء باسعارها القياسية بالاضافة الى الازمة العالمية عام ٢٠٠٨ ، والتأخير في الحصول على التمويل التي سببته هذه الازمة العالمية ، والرسوم التي فرضتها امانة عمان على الشركة والبالغة (٦) ملايين دينار اضافة الى توقيفها للمشروع لأشهر واجبارها على اعادة تصميم كثير من جنواب المشروع ، وقد كنت قد اجبت عن ذلك في اجتماع الهيئة العامة للعام الماضي . ولكن انا معك ان كلفة التمويل الذي حصلت عليه الشركة مرتفعة وخاصة نسبة الفائدة بالرغم اننا حصلنا على تخفيض لنسبة الفائدة بنسبة ١,٢٥% وهذا وفر على الشركة فوائد في السنة بحدود (٧٠٠) ألف دينار ونعمل حاليا بالمطالبة بفك قيد الحسابات المربوطة لدى البنك ، وادارة الشركة تعمل حاليا للبحث عن مصدر تمويل بديل من خلال اصدار صكوك اسلامية او اصدار اسناد قرض او الحصول على تمويل من بنوك أخرى بحيث تكون بشروط منح افضل للشركة من القرض القائم.

واجاب رئيس الاجتماع أن الكلفة النهائية لن تزيد عن مبلغ (١٤٩,٣) مليون دينار الظاهر في القوائم المالية للشركة و اضاف ان المول قد انجز بالرغم من كل الصعوبات ولعلم المساهمين ان معظم المشاريع العقارية الكبرى في الاردن لا ذات متعثرة نتيجة

للظروف الاقتصادية الصعبة التي يمر بها الاقتصاد في المنطقة ، وان تاج مول من المشاريع العقارية الضخمة التي اكملت في الاردن على مدى السنوات التي تلت الازمة العالمية والتي تم بالفعل انجازها وتأجيرها وافتتاحها.

وأجاب السيد بشر بكر ممثل السادة ارنست وينغ بخصوص ملاحظة المساهم عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية انه لو كانت قيمتها اقل من القيمة الدفترية لكنا قد تحفضنا في تقريرنا حولها ، وان ما اوردناه في تقريرنا متوافق تماما مع المعايير المحاسبية الدولية .

Head Quarter

واجاب السيد رئيس الاجتماع ان مخصصات الديون والبالغة (٢٧٤) الف دينار ، الجزء الاكبر منه هو المبالغ (١٢٥) يعود لذمم قديمة ومرصود منذ الاستحواذ على الشركة في نهاية عام ٢٠٠٤ ، وهذه السنة تم رصد مخصص بمبلغ (٤٩) دينار لمقابلة ديون على مستأجرين تخلفوا عن الدفع في الأصل ، أما المخصص التزامات محتملة فهو مرصود لمقابلة مطالبات لمستأجرين لم يوفوا مع ادارة الشركة على تاريخ بدء الايجار حيث ان الايجارات تبدأ من تاريخ الافتتاح للمحل وبموجب شروط عقد الايجار الأخرى المبرمة مع المستأجر ورصد لهم مبلغ (٥٣١) دينار هذا العام . اما رصيد المخصص والبالغ (١,٦) مليون دينار فهو مرصود لمقابلة مطالبة المقاول الذي نفذ اعمال الكهرباء والميكانيك وغيرها من الالتزامات التي يمكن ان تطرأ واطاف انه تم الحصول على مخالصات نهائية مع جميع المقاولين الذين ساهمو في تنفيذ المول باستثنائه .

وبين رئيس الاجتماع ان مصاريف التسويق الهدف منها ترويج المول وجلب اكبر عدد من المتسوقين للمول حيث يتم الترويج للمول من خلال اقامة النشاطات والاحتفالات بالمناسبات الدينية وغيرها مثل عيد المولد النبوي وعيد رمضان وعيد الاضحى المبارك وعيد الحب وعيد الميلاد وراس السنة وهذه لها كلفة بالاضافة الى تحمل الشركة كلفة كوبانات وهدايا تقدم للمتسوقين عند شرائهم بمبالغ محددة وفق برنامج الحملات التسويقية المعلن عنها واطاف أن الشركة تتقاضى من المستأجرين نسبة ٥% من قيمة الايجارات للتسويق وتظهر ضمن بند الايرادات وهي لمقابلة هذه المصاريف وبين للسادة اعضاء الهيئة العامة ان عدد المتسوقين اثناء تنفيذ الحملات الدعائية تصل الى قرابة (١٧) الف في اليوم الواحد علما ان اعداد المتسوقين في البداية عند افتتاح المول كانت بحدود (٨) الاف متسوق في اليوم اما المعدل اليومي حاليا بحدود (١٤) الف متسوق ، واطاف اما بخصوص كلفة المنافع والخدمات فأهم بند فيها هو قيمة

فواتير استهلاك الكهرباء والمياه ومصاريف التنظيف وغيره ، وتعمل ادارة الشركة على الاقتصاد في تكاليف الكهرباء من خلال تركيب اجهزة خاصة على الادراج المتحركة والبالغ عددها (٦٠) درج متحرك تبطئ من حركتها وتوفر في استهلاك الطاقة بالاضافة الى توفير في الانارة من خلال تركيب مصابيح توفير الطاقة وكذلك تركيب ابواب متحركة على مداخل المول لمنع تسرب الحرارة الى الخارج . واجاب رئيس الاجتماع ان مبلغ الاستشارات في معظمه اتعاب دفعت لشركة من الخليج اسمها CBRE متخصصه في موضوع ادارة العقارات وكيف يمكن ان تحسن امور ادارة المول وبالتالي زيادة عدد الزوار المول و اضاف كانت لملاحظاتهم اهمية كبيرة في تحسين وضع المول خصوصا بخصوص مخصص القضايا فهو لمقابلة أي كلفة قد تحكم بها المحكمة لصالح احد المجاورين للمول والذي يطالب بقيمة اضرار لحقت بمبناه نتيجة انشاء المول وفوات المنفعة كما بخصوص مصاريف اعضاء مجلس الادارة فإنها عبارة عن كلفة مضاف فيها السفر والاقامة الفعلية عند حضورهم اجتماعات المجلس سيما ان ستة اعضاء من المجلس هم من خارج الاردن ومن دول الخليج العربي ، اما بخصوص رواتب الادارة العليا فهي مفصلة بالتقرير ومدرجة في بند (١٨-ب) من التقرير صفحة (٢٦)، اما المدير السابق فتم الطلب منه تقديم استقالته لأنه لم يحقق ما كان مرجوا منه ولم يوفق المجلس في عملية الاختيار علما انه تم استقطابه من خلال شركة مختصة وبعد مقابلة رئيس واعضاء مجلس الادارة علما ان له خبرة في مجال ادارة المولات في الخليج العربي.

اما المساهم كميته المطبقاني فقال ان واجبنا كمساهمين ان نقدم الشكر الموصول لادارة الشركة ومجلس ادارتها على الجهود الجبارة والمضنية التي بذلوها لاطهار هذا المشروع المتميز في الاردن لا بل على مستوى المنطقة من الظهور الى حيز الوجود بالرغم من كل الصعوبات التي واجهتها الشركة ، واكد على السادة المساهمين ومن لديه الخبرة والمعرفة في تحسين اوضاع المول وزيادة جاذبيته للمتسوقين ان لا يبخل بها على ادارة الشركة ، و اضاف ان نبتعد عن النقد الذي لا يقدم لا بل يثبط المعنويات ، وشكر السيد حلیم سلفيتي المساهم على حسه العالي وعلى تقديره لجهود المجلس والادارة .

واستفسر مساهم عن المساحات المؤجرة واجيب من رئيس الاجتماع ان النسبة وصلت حاليا الى ٩٠% تقريبا ونسبة ١٠% غير مؤجرة ونأمل ان نصل الى نسبة ٩٥% الى ٩٧% مع نهاية العام . واستفسر مساهم عن نتائج الربع الاول لعام ٢٠١٣ فاجيب ان الخسائر خلال الربع الاول اقل من المقدّر حيث حقق شهر آذار ربحا علما انه بموجب التقديرات كانت النتيجة خسارة وازداد ان هذه السنة ستكون النتيجة المتوقعة ربحا وبحدود (٥٠) الف دينار وتم ذكر ذلك في التقرير وازداد ان الارباح ستتنامى مع انخفاض قيم القرض الناتج عن التسديد وبالتالي انخفاض الفوائد المدفوعة وتأجير النسبة المتبقية من المول.

Head Quarter

واقترح مساهم لماذا لا تزيد الشركة رأسمالها لتسديد جزء من القرض واجيب ان الشركة قادرة على تسديد القرض وازداد كلما زاد رأس المال انخفض العائد على السهم ، وعقب المساهم ان بيع قطعة الارض التي تملكها الشركة هي الحل واجيب من رئيس الاجتماع ان قطعة الارض في موقع مميز وتبلغ مساحتها ١٣,٥ دونما تقريبا واذا عرض علينا السعر المناسب فسيستخدم المجلس القرار المناسب عند ذلك ويتم الان عرضها للبيع.

وأخيرا اقترح أحد المساهمين المصادقة على القوائم المالية وتقرير مجلس الإدارة وثنى على هذا الاقتراح ، وعليه انعقدت الجمعية العامة للشركة في ٢٠١٢/١٢/٣١ وافقت الهيئة العامة بالإجماع على الميزانية والحسابات الختامية كما في ٢٠١٢/١٢/٣١ وعلى تقرير مجلس الإدارة عن العام المالي ٢٠١٢ والخطة المستقبلية عن العام المالي ٢٠١٣ ، باستثناء تحفظ المساهم احمد صالح احمد حماد على تقرير السادة مدققي الحسابات لعدم ادراجهم قيمة تقدير الاستثمارات العقارية، والذي يملك (٦٥١٤) سهما من أصل رأسمال الشركة الذي يبلغ (١٠٠) مليون سهم .

خامسا - إبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المنتهية في ٢٠١٢/١٢/٣١ :

تم الموافقة على إبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المنتهية في ٢٠١٢/١٢/٣١ في الحدود التي نص عليها القانون.




سادسا - انتخاب مدققي الحسابات للسنة المالية ٢٠١٣ وتحديد أتعابهم .

انتقل الرئيس إلى البند السادس المتعلق بانتخاب مدققي حسابات الشركة للعام ٢٠١٣ وتحديد أتعابهم واقترح أحد المساهمين ترشيح السادة أرست ويونغ وتفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابهم وحيث لم يترشح احد غيرهم فازوا بالتزكية و وافقت الهيئة على ذلك بالإجماع .

سابعا - أية أمور أخرى .

عرض الرئيس على السادة الحضور التفضل بطرح أية مواضيع يرونها مناسبة مما لم يدرج في جدول الأعمال ولم يطرح أي من السادة المساهمين مواضيع أخرى .

وإذ فرغت الهيئة العامة من استعراض الأمور المدرجة على جدول أعمالها تقدم رئيس الجلسة بالشكر للأخوة المساهمين ولأعضاء مجلس الإدارة ومندوب عطوفة مراقب عام السيد اسماعيل ابو رمان وزميله السيد اشرف السلايمة ، ومندوب محافظ العاصمة ومندوبي مدققي الحسابات أرست ويونغ السيد بشر بكر وعبدالله قدامة ومندوبي الصحف المحلية ، متمنياً ان يجمعهم هذا اللقاء في العام القادم وقد حققت الشركة أهدافها، معلناً اختتام الاجتماع في تمام الساعة الحادية عشرة من صباح يوم الثلاثاء الموافق ٢٠١٣/٤/٢٣.

رئيس الاجتماع	مندوب مراقب عام الشركات	كاتب الجلسة
خليل أسامة سلفيتي	اسماعيل ابو رمان	ابراهيم الفرج