



التاريخ: 2013/05/26
الرقم: 2013/133

للمصنف
- البورصة
- الادارة
-

السادة / بورصة عمان - المحترمين.

تحية طيبة وبعد،،

الموضوع : محضر اجتماع الهيئة العامة العادي
لشركتنا المنعقد بتاريخ 2013/04/29

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه، نرفق لكم بطيه محضر اجتماع الهيئة العامة العادي لشركتنا المنعقد بتاريخ

2012/04/29.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

من
منذر ابو عوض
نائب المدير العام

هيئة الأوراق المالية
الدائرة الإدارية / الديوان

٢٦ أيار ٢٠١٣

الرقم التسلسلي: 6320
الجهة المختصة:

نسخة : الملف
- نسخة : هيئة الأوراق المالية
- نسخة : مركز إيداع الأوراق المالية.



بسم الله الرحمن الرحيم
محضر اجتماع الهيئة العامة العادية
المنعقد بتاريخ 2013/04/29

عقد اجتماع الهيئة العامة العادية لشركة تطوير العقارات في فندق كواليتي سويتس الكائن في عمان - شارع المدينة المنورة - مقابل الخطوط الجوية السعودية. وحضره السيد / معلا رابعة. مندوبا عن مراقب عام الشركات والسيد / أمين سمارة مندوبا عن مدقق حسابات الشركة السادة / المهنيون العرب.

كما وحضره من مجلس الإدارة كل من:

- | | |
|--------------------------------|---|
| 1- السيد / نايل الزحبي | رئيس مجلس الإدارة ممثل شركة الوجه العقاري الاستثماري. |
| 2- السيد / عمار السجدي | نائب رئيس مجلس إدارة. |
| 3- السيد / خلدون القضاة | عضو مجلس إدارة ممثل شركة إيلاف للاستثمارات العقارية |
| 4- السيد / بكر أبو سيدو | عضو مجلس إدارة ممثل شركة اسرار للاستثمارات العقارية. |
| 5- معالي الدكتور / محمد الذوات | عضو مجلس إدارة. |
| 6- معالي السيد / سالم الخزاعة | عضو مجلس إدارة. |

بدأت الجلسة في تمام الساعة 11:00 صباحا وترأسها السيد / نايل الزحبي رئيس مجلس الإدارة. حيث أعلن مندوب مراقب عام الشركات أن الاجتماع قد تمت الدعوة إليه بصورة قانونية وحضره النصاب القانوني من أعضاء مجلس الإدارة (6) أعضاء من أصل (9) كما حضره (24) مساهما من أصل (3,764) مساهما يحملون أسهما بالأصلية عددها (66,995,362) سهم وأسما بالفوكالة عددها (صفر) سهما أي ما مجموعه (66,995,362) سهما يمثلون ما نسبته (73%) من رأس مال الشركة والبالغ (91,500,000) دينار/سهم وعليه يكون الاجتماع قانونيا وكل ما يصدر عنه من قرارات قانونية وملزمة لجميع المساهمين. ومن ثم طلب من الرئيس تعيين مراقبين وكاتب للجلسة حيث قام الرئيس بالترحيب بمندوب مراقب عام الشركات ومندوب مدقق الحسابات والسادة المساهمين الحضور ومن ثم قام بتعيين السيد / فوزي المحالي وطارق باكير مراقبين للجلسة والسيد / احمد طاهر كاتب للجلسة.

وبشر بجدول الأعمال على النحو التالي:

بند (1): قراءة وقائع اجتماع الهيئة العامة العادية السابق وإقراره:

حيث اقترح بعض المساهمين لاكتفاء بقراءة قرارات اجتماع الهيئة العامة السابق ووافقت الهيئة العامة على هذا الاقتراح. وقام السيد / طارق باكير بقراءة القرارات المتخذة في اجتماع الهيئة العامة العادية السابق.

اقترح بعض المساهمين دمج البنود التالية ومناقشتها معا:

بند (2): قراءة ومناقشة تقرير مجلس الإدارة عن أعمال السنة المنتهية في 2012/12/31 والخطة المستقبلية.

بند (3): سماع ومناقشة تقرير مدقق الحسابات عن الفترة المنتهية في 2012/12/31.

بند (4): مناقشة الميزانية العامة والحسابات الختامية للفترة المنتهية في 2012/12/31 والمصادقة عليها.

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

قام السيد / أمين سمارة مندوب مدقق الحسابات السادة / المهنيون العرب بقراءة تقرير مدقق الحسابات عن الفترة المنتهية في 2012/12/31.

1



قام الرئيس بفتح باب النقاش حول تقرير مجلس الإدارة وتقرير مدقق الحسابات والبيانات المالية للسنة المنتهية في 2012/12/31.

استفسر المساهم احمد حماد حول ما يلي:

- 1- ما هو السبب في عدم إطفاء الشهرة من علاوة الإصدار كما قررت الهيئة سابقاً؟ علماً بأن السبب الوارد كمبرر لعدم القدرة على تقييمها غير مقنع.
- 2- لماذا لم يتم تفصيل الاستثمارات العقارية والاستثمارات في الأسهم ولماذا لم يتم إعادة تقييمها؟ علماً بأن السبب المعلن والمتمثل في عدم وجود سوق نشط هو مبرر غير منطقي وتسجيل تدني بقيمة (1) مليون دينار غير كاف ويجب أن يتم تقييمها بأسطة مخمينين أصوليين.
- 3- لماذا لم يتم تفصيل بند مشاريع تحت التطوير وعقارات جاهزة للبيع؟
- 4- لماذا حققت الشركة خسارة بقيمة (3.5) مليون دينار في مبيعات أراضي بقيمة (9) مليون؟
- 5- ما هو وضع المديونية وهل لدى الشركة خطة للمداة وهل تمتلك النقد الكافي لذلك؟
- 6- هل لدى الشركة القدرة على دفع قيمة الالتزامات المحتملة والبالغ (3.2) دينار خاصة وأن الإيضاح يفيد خسارة الشركة للقضية؟
- 7- ما سبب انخفاض عائدات المجمعات التجارية؟ وهل تم بيع عقارات مزجرة؟
- 8- ما هي تفاصيل مشاريع الشركة المذكورة في التقرير السنوي من حيث الكلف والعائدات والأرباح المتوقعة؟

وقام الرئيس بالإجابة على الأسئلة والاستفسارات كما يلي:

- فيما يتعلق بالشهرة، فقد تم البدء في إجراءات تنفيذ قرار الهيئة العامة بشطب الشهرة من علاوة الإصدار مباشرة خلال النصف الثاني من العام 2012 بالتزامن مع دراسة خيار الاندماج القانوني بين الشركة والشركات التابعة حيث كانت المؤشرات تشير إلى أن خيار الاندماج هو الخيار الأفضل كون شطب الشهرة بالطريقة المطروحة يخالف معايير التقارير المالية الدولية ولأن خيار الاندماج يوفر تقييماً عادلاً لموجودات الشركات المشتركة في الاندماج يصدر عن جهة محايدة تمثل في اللجنة المشكلة من قبل دائرة مراقبة الشركات ومقرراً من قبل وزارة الصناعة والتجارة والهيئات العامة للشركات المشتركة في الاندماج. وحيث أن شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية تسير في إجراءات الاندماج مع شركة الشرق العربي المالية، فقد فضل مجلس الإدارة الانتظار لحين انتهاء الإجراءات القانونية للاندماج والذي سيحدد بالضرورة القيمة العادلة لاستثمارنا في شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية ومن ثم تطبيق قرار الهيئة الذي يقضي بتنفيذ الاندماج مع الشركة و / أو الشركات التابعة.
- الاستثمارات العقارية والمالية مفصلة في الإيضاحات المرفقة بالبيانات المالية ومنها الإيضاح رقم (3) والعقارات لم يتم تقييمها للأسباب المذكورة في الإيضاحات وسيتم تقييمها بناء على نتائج الاندماج أما الاستثمارات المالية فهي مقيمة بالقيمة السوقية للمدراج منها وبكليات تقييم أخرى غير المدرج وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.
- بند مشاريع تحت التطوير يتمثل في مشروع الزيتونة الذي تشارك فيه الشركة التابعة شركة الشرق العقارية والمفصل في الإيضاح رقم (9) وبند عقارات جاهزة للبيع يتمثل الجزء الأكبر منه في أراضي مملوكة للشركة التابعة شركة الشرق العقارية.
- إن مبيعات الأراضي تنقسم إلى مبيعات في شركة تطوير العقارات وتمثل في قطعتي أرض تم بيعهما لأهداف تسوية جزء من مستحقات أحد البنوك والجزء الآخر تم في الشركة التابعة شركة الشرق العقارية وجميع عمليات البيع تمت وفقاً للأسعار السائدة في السوق وبعد إجراء التقييمات الأصولية عليها.
- فيما يخص المديونية، فإن مجلس الإدارة يبذل قصارى جهده لبيعها وتسويتها بالشكل الذي يتوافق مع إمكانيات الشركة ونأمل خلال العام 2013 أن يتم تسوية جزء لا بأس به من هذه القروض.
- فيما يخص بند الالتزامات المحتملة، فأود هنا أن أوضح لهم هذه النقطة حيث أن هذا البند نتج عن قيام مجلس إدارة الشركة التابعة شركة الشرق العقارية بتسجيل هذا المبلغ كمخصص تحوطاً جراء قضية نزاع ملكية لإحدى القطع المملوكة لشركة الشرق العقارية أي أنه سجل كخسارة في السابق. وحيث أن الشركة قد ربحت هذه القضية في كافة مراحل التقاضي، فإنه سيتم عكس هذا المخصص خلال العام 2013 كربح للشركة.
- سبب انخفاض عائدات المجمعات التجارية هو الانخفاض في نسبة الإشغال في مبنى دبي والنتيجة عن التقلبات الاقتصادية العنيفة التي تعرضت لها مدينة دبي. يجري العمل على إعادة تأجير وحدات هذا المبنى واستعادة مستوى العائدات السابق. علماً بأن شركة لم يتم بيع عقارات مزجرة.



- أما فيما يخص تفاصيل الكلف والأرباح المتوقعة لمشاريع الشركة وأية تفاصيل أخرى فإنه ومن حق المساهم الاطلاع عليها من خلال زيارة مقر الشركة.

المساهم المهندس / مجدان الفار استفسر عن موضوع الخلاف مع شركة جلوبال الذي أثير لعدة مرات في الهيئات العامة السابقة ثم لم يعد يذكر.

أجاب السيد / منذر أبو عوش - نائب المدير العام بأن هذا الموضوع لم يعد يذكر لأنه منظور الآن أمام القضاء الأردني إلا أن إجراءات التبليغ قد استقرت وقتا طويلا كون المدعى عليه يقيم خارج الأردن.

استفسر مندوب مراقب عام الشركات فيما إذا كان لدى المساهمين أية استفسارات أخرى، وحيث لم يكن هنالك أية استفسارات طلب التصويت على القرار الثاني الذي قرره الهيئة العامة وهو ما يلي:

قرار (2):

المصادقة بالإجماع على البنود التالية:

بند (2): تقرير مجلس الإدارة عن العام 2012.

بند (3): تقرير مدقق الحسابات عن الفترة المنتهية في 2012/12/31.

بند (4): الميزانية العامة الموحدة وبيان الدخل والحسابات الختامية للفترة المنتهية في 2012/12/31.

مع تحفظ المساهم احمد حسان والذي يملك أسهما عددها (6,675) سهما تمثل ما نسبته (0.009%) من مجموع الحضور وذلك على البنود التي قام بمناقشتها والمذكورة أعلاه.

بند (5): انتخاب مدقق حسابات الشركة للسنة المالية 2013 وتحديد أتعابه:

تم ترشيح السادة / المهنيون العرب كمحقق لحسابات الشركة عن العام 2013، ولما لم يكن هنالك أي ترشيحات أخرى، قررت الهيئة ما يلي:

قرار (3):

الموافقة بالإجماع على انتخاب السادة / المهنيون العرب كمحقق لحسابات الشركة للسنة المالية 2013 وتفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابهم.

بند (6): إبراء ذمة مجلس الإدارة عن الفترة المنتهية 2012/12/31 وفقا لأحكام القانون:

قرار (6):

الموافقة بالإجماع على إبراء ذمة مجلس الإدارة عن الفترة المنتهية بتاريخ 2012/12/31 وفقا لأحكام القانون.

بند (7) أية أمور أخرى تقتضيها الهيئة:

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

قام الرئيس بشكر مندوب مراقب عام الشركات ومندوب مدقق الحسابات وجميع الحضور وأعلن اختتام الاجتماع في تمام الساعة الثانية عشر ظهرا.

رئيس الجلسة

أيمن الزعبي

مندوب مراقب عام الشركات

سوزان ربيعة

كاتب الجلسة

احمد طاهر