



التاريخ: 2017/05/03
الرقم: 2017/89

بورصة عمان
سيد عبد الله
المراد
م

السادة / هيئة الأوراق المالية - المحترمين.
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
تحية طيبة وبعد،،

الموضوع: محضر اجتماع الهيئة العامة العادي

التزاما بتعليمات الإفصاح المعمول بها، نرفق لكم نسخة عن محضر اجتماع الهيئة العامة العادي لشركتنا
والمنعقد بتاريخ 2017/04/30.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

من طرف
منذر أبو عوض
نائب المدير العام



نسخة: الملف
نسخة: مركز إيداع الأوراق المالية.
نسخة: بورصة عمان.



بسم الله الرحمن الرحيم
محضر اجتماع الهيئة العامة العادي
المنعقد بتاريخ 2017/04/30

عقد اجتماع الهيئة العامة العادي لشركة تطوير العقارات م.ع.م. في الساعة الثالثة عشر من صباح اليوم الأحد الموافق 2017/04/30 في فندق ايبس - شارع المدينة المنورة - عمان.

وحضره السيد / اكثم الرواشدة مندوباً عن مراقب عام الشركات والسيد / ابراهيم حمودة مندوباً عن مدقق حسابات الشركة السادة / المهنيون العرب.

كما وحضره من أعضاء مجلس الإدارة كل من:

1. الدكتور / أسامة رستم ماضي
 2. المهندس / عمر محمد علي بدير
 3. السيد / دابيل محمد الزعبي
 4. السيد / ولود صالح زكي زكي
 5. معالي الدكتور / بدمام التلهوني
 6. السيد / عمار وائل السجدي
 7. الدكتور / عز الدين عزت كفتخا
- رئيس مجلس الإدارة،
نائب رئيس مجلس إدارة - ممثل شركة الإنشاءات الهندسية العربية.
عضو مجلس إدارة - ممثل شركة الوجه العقاري الاستثماري.
عضو مجلس إدارة - شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع.م.
عضو مجلس إدارة، ممثل شركة تيمين العقارية.
عضو مجلس إدارة.
عضو مجلس إدارة.

بدأت الجلسة في تمام الساعة 12:00 صباحاً وترأسها الدكتور / أسامة رستم ماضي - رئيس مجلس الإدارة، حيث أعلن مندوب مراقب عام الشركات أن الاجتماع قد تمت الدعوة إليه بصورة قانونية ويحضره النصاب القانوني من أعضاء مجلس الإدارة (7) أعضاء من أصل (9) كما يحضره (23) مساهماً من أصل (2,776) مساهماً يحملون أسهماً بالأصلية عددها (36,575,040) سهم وأسهماً بالوكالة عددها (1,001,194) سهماً أي ما مجموعه (37,576,234) سهماً يمثلون ما نسبته (75.72%) من رأس مال الشركة والبالغ (49,625,545) دينار / سهم. وبالإرجوع إلى إرساليات البريد والدعوات المرسلة بالبريد العادي للمساهمين والإعلان في الصحف اليومية وإثبات الإعلان المرئي والمسموع فقد اتفقت الشركة واتفقت مع أحكام قانون الشركات وعليه، يكون الاجتماع قانونياً وكل ما يصدر عنه من قرارات قانونية وملزمة لجميع المساهمين الذين حضروا والذين لم يحضروا.

ومن ثم طلب من الرئيس تعيين مراقبين وكتائب للجلسة حيث قام الرئيس بالترحيب بمندوب مراقب عام الشركات ومندوب مدقق الحسابات والسادة الحضور. ومن ثم قام بتعيين السيد / احمد طاهر ناصر كقائم للجلسة والسيد / سالم نصار وطاريق باكير مراقبين للجلسة في حال استدعت الحاجة إلى جمع الأصوات وفرزها.

وبوشر بجدول الأعمال على النحو التالي:

بند (1): تلاوة وقاع اجتماع الهيئة العامة العادي السابق وإقراره:

حيث اقترح بعض المساهمين الحضور الاكتفاء بقراءة قرارات اجتماع الهيئة العامة السابق ووافقت الهيئة العامة على هذا الاقتراح، وقام السيد / طاريق باكير بقراءة القرارات المتخذة في اجتماع الهيئة العامة العادي السابق الذي عقد بتاريخ 2016/04/21. وقررت الهيئة العامة ما يلي:

قرار (1):

المصادقة بالإجماع على محضر اجتماع الهيئة العامة العادي السابق الذي تم عقده بتاريخ 2016/04/21.

اقترح الرئيس بمسح البندين (2) و (4) ومناقشتها بعد البند الثالث وهو سماع ومناقشة تقرير مدقق الحسابات عن السنة المنتهية في 2016/12/31 وافقت الهيئة العامة على هذا الاقتراح.

بند (3): سماع ومناقشة تقرير مدقق الحسابات عن السنة المنتهية في 2016/12/31:

طلب الرئيس من مندوب مدقق الحسابات قراءة تقريرهم حيث قام السيد / ابراهيم حمودة مندوب مدقق الحسابات السادة / المهنيون العرب بقراءة تقرير مدقق الحسابات عن البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 2016/12/31.

السيد /

السيد /



بند (2): قراءة ومناقشة تقرير مجلس الإدارة عن أعمال السنة المنتهية في 2016/12/31 والخطة المستقبلية؛
بند (4): مناقشة الميزانية العامة والحسابات الختامية السنة المنتهية في 2016/12/31 والمصادقة عليها؛

قام الرئيس بفتح باب النقاش حول تقرير مجلس الإدارة وتقرير مدقق الحسابات والبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 2016/12/31 بحيث أن الهيئة العامة وجدت عدم ضرورة قراءة تقرير مجلس الإدارة لاطلاعهم عليه من خلال التقرير السنوي المرسل إليهم مع دعوة الاجتماع،

السيد/ محمد الجعبري، ممثل صندوق التفاعل وصندوق التأمين الصحي لأعضاء نقابة المهندسين بملكون (809,921) سهم.

استفسر عن بند الأهم المدينة في الميزانية حيث كانت قيمته (293,215) دينار عام 2015 وأصبح (5,629,578) دينار بزيادة ملحوظ وكبيرة، كما واستفسر عن إيرادات المجمع التجاري كانت قيمتها (235,044) دينار في عام 2015 وأصبحت صفراً في العام 2016.

الرئيس؛ السؤال الأول الخاص بالأهم المدينة فقد نتجت الزيادة في قيمة هذا البند عن اتفاقية بيع جزء من قطعة أرض احجزها إلى شركة تسويق المنتجات الإلكترونية الأردنية خلال الربع الأخير من العام 2016 وسجلت على شكل دفعة كونه لم يتم نقل الملكية في نفس العام، وقد تم لاحقاً استكمال إجراءات البيع وتسديد كامل الضريبة البالغة (5,340) مليون دينار دفع منها حوالي (300,000) دينار عوائد تنظيم لصالح أمانة عمان الكبرى ومبلغ (5) ملايين دينار وردت إلى البنك الأردني الكويتي كتسديد لجزء من التسهيلات الممنوحة للشركة من قبله وقد تم الاتفاق على مصالحة وإمقاطة القضية، علماً بأن البنك كان قد وصل إلى مرحلة التنفيذ على الأرض وتم الاتفاق على جدول باقي رصيد القرض.

إن من نتائج هذه العملية إعادة الشركة إلى مسارها الصحيح وتخفيض المديونية إلى ما دون ثلاثة ملايين دينار بعد أن كانت عشرات الملايين، كما ونتوقع خلال العام الحالي أن يتم تسديد باقي المديونية وعدم اللجوء إلى الاقتراض إلا في حال أن تكون مخصصة لمشروع محدد وبطريقة سداد واضحة وليس بأسلوب الاقتراض الذي تم في السابق.

أما فيما يخص السؤال الثاني، فقد تم منذ سنوات بيع المجمع التجاري في عمان كتسديد جزء من مديونية البنك الأردني الكويتي ولم يبق في ملكية الشركة سوى قاعة متعددة الأغراض تم إفرادها بسند تسجيل مستقل باسم الشركة، علماً بأن البنك قد عرض علينا البنك إعادة شراء المجمع لكن الظروف المالية للشركة لا تسمح بذلك، وكذلك الأمر بالنسبة لمجمع دبي الواقع في مدينة دبي للرعاية الصحية حيث تم بيع المبني في الربع الأخير من العام 2015 وتسديد جمع الالتزامات المترتبة عليه والتي كانت تمثل الجزء الأكبر من مديونية الشركة.

المساهم عبد الرحيم الخديوي وملك (3,254) سهم؛

حيث أنه لم يتم توزيع أرباح على مساهمي الشركة خلال السنوات السابقة، فإلى متى سيستمر هذا الحال وخاصة أن الشركة تملك عقارات جيدة وتسويق العقارات في الأردن لا يمكن إلا أن يوصف بالجميل، وما هي الخطط الاستراتيجية المستقبلية للشركة.

الرئيس؛ عندما تولينا مسؤولية الشركة كانت مديونيتها عالية جداً ووصلت إلى مرحلة التصفية وعقدت لجنة عامة غير علنية لهذا الغرض، ولكن وبفضل الله تمكنا خلال فترة معقولة من وقف نزيف الفوائد والخسائر المتركمة والتي تسبب تآكل رأس المال، وستبدأ الشركة مرحلة جديدة وذلك بالبدء في النشاط التشغيلي بتنفيذ مشاريع جديدة حيث تخطط الشركة لإنشاء مجمع تجاري ومشروع عقاري سكنية على أرض دير غبار وهي قطعة أرض مميزة كانت مرهونة لصالح أحد البنوك وتمكنا من تحريرها بعد تسديد كامل مديونية هذا البنك والبالغة (10) ملايين دينار علماً بأن الأرضي تقدر الآن بحوالي (13) مليون دينار.

لقد تم تكليف شركة متخصصة لعمل جدوى اقتصادية وشركة هندسية لعمل تصور أولي لمشروع المجمع التجاري ونحن الآن بصدد تقييم دراسة الجدوى الاقتصادية للمشروع وفي حال ثبوت جدواه سنعلم على استقطاب شركاء استراتيجيين للمساهمة مع شركتنا في هذا المشروع الذي يتوقع أن يحقق عائد جيد للشركة.

إضافة لذلك، فتوجد مساهمة شركتنا بحصة رئيسية في شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية حيث تملك الشركة ما نسبته حوالي (70%) من رأسمال هذه الشركة والتي تملك العديد من الاستثمارات العقارية وتقوم بتطوير الأراضي بالتعاون مع عدة جهات مثل نقابة المهندسين.



نعتمد بأن هذه الاستثمارات وأعمال التطوير متحقق الأرباح المرجوة للشركة بإذن الله علما بأن الشركة قد بدأت بتحقيق الأرباح كما يظهر من نتائج أعمال العام 2016 حيث سجلت أرباحا بلغت (1,942,000) دينار.

أضاف المساهم نأمل تقنين المصاريف لأن الشركة عندما تعرض لخسائر ينبغي أن ينعكس هذا على المصاريف التي اعتقد أنها مرتفعة.

الرئيس: إجمالي المصاريف بلغت (395,000) دينار/ سنوي منها الرواتب (183,000) دينار خلال السنة. وحيث أن الميزانية المعروضة على الهيئة هي ميزانية موحدة لثلاث شركات، فإن هذه المبالغ تمثل مصاريف هذه الشركات جميعها. وعند تحليل هذه المبالغ بدقة نجد أن مصاريف شركة تطوير العقارات وبالأخص الرواتب هي في حدها الأدنى ولا تزيد عن (50-60) ألف دينار سنويا.

أضاف المساهم يوجد ضمن المصاريف مبلغ 18 ألف دينار ديون مشكوك في تحصيلها ما هي هذه الديون؟

الرئيس: بالنسبة لمصرف ديون مشكوك في تحصيلها فهي ليست في شركة تطوير العقارات وإنما هي في الشركة التابعة - من شركة الشرق العربي العقارية كون شركتنا تمتلك أكثر (70%) من رأسمالها فتكون الميزانية موحدة معها وتظهر أرقام شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية ضمنها. ولا يوجد في شركة تطوير العقارات ديون مشكوك في تحصيلها.

السيد / جاسم غيث ولي المساهمة دنيا جاسم غيث، تملك (3,400) سهم لقد تم إطفاء الخسائر المتراكمة سابقا بتخفيض رأسمال الشركة والآن نلاحظ خسائر متراكمة بحدود 18 مليون.

الرئيس: هذه ليست خسائر مترابطة وإنما هي عبارة عن إعادة تقييم للأراضي والتي نتجت عن الانحماج الذي بوشر فيه بين شركة الشرق العربي العقارية وشركة الشرق العربي المالية والذي تم فيه تقييم أصول شركتنا التابعة من قبل لجنة من وزارة الصناعة والتجارة. اعتمدت هذه اللجنة أسلوبا متحفيا في تقييم الأراضي بحيث تم الإبقاء على القيمة الدفترية للأراضي التي سجلت ارتفاعا في قيمتها وتسجيل الانخفاض على الأراضي التي قيمت بأقل من القيمة الدفترية. الأمر الذي نتج عنه تسجيل مخصص تدلي لقيمة الأراضي بقيمة حوالي (20) مليون دينار وهي غير متحققة، أما فعليا لا يوجد خسائر.

سأل مساهم: نلاحظ ارتفاع نسبة الفائدة على التسهيلات البنكية نسبة إلى ما هو سائد في السوق، فما هم الحل لتخفيض هذه النسبة؟

الرئيس: الحل هو ما قلنا به وهو تسديد هذه القروض حيث تم تخفيض المديونية من (30) مليون إلى (3) مليون دينار فقط. علما بأن الشركة لا تستطيع التفاوض على تخفيض الفائدة حين تكون عاجزة عن السداد وتقع تحت ضغط إجراءات التنفيذ على ممتلكاتها.

سأل مساهم: هل يوجد قروض جديدة؟

الرئيس: في حال تم البدء في تنفيذ مشاريع جديدة، يمكن للشركة اللجوء إلى الاقتراض بحيث يكون القرض مرتبطا بالمشروع الذي درست جدواه بدقة ويتم تحديد طريقة السداد. أما الاقتراض لتسديد لفتاات جارية فهو أمر غير وارد لأنه يؤدي إلى تآكل في رأس مال الشركة.

سأل مساهم: هل تم الانتهاء من تنفيذ عملية بيع الأرض في العام من 2017؟

الرئيس: تم بحد الله تنفيذ بيع قطعة الأرض لشركة تسويق المنتجات النفطية للبتروك بعد فترة طويلة من التأخير حيث بقيت المعاملة في أمانة عمان لمدة (16) شهر ثم بعدها دفع عوائد تنظيم قيمتها (300,000) دينار وخصص باقي عائد بيع الأرض لتسديد الجزء الأكبر من مديونية للبنك الأردني الكويتي.

استفسر مندوب مراقب عام الشركات فيما إذا كان لدى المساهمين أية استفسارات، وحيث لم يكن هناك أية استفسارات طلب التصويت على البنود (2، 3، 4) المطروحة للنقاش حيث قررت الهيئة العامة ما يلي:

قرار (2):

صادقت الهيئة العامة بالإجماع على :
 بند (2) – تقرير مجلس الإدارة عن العام 2016 والخطة المستقبلية للشركة.
 بند (3) – تقرير مدقق الحسابات عن البيانات المالية الموحدة عن السنة المنتهية في 2016/12/31.
 بند (4) – الميزانية العامة الموحدة وبيان الدخل والحسابات الختامية للفترة المنتهية في 2016/12/31.

بند (5): انتخاب مدقق حسابات الشركة للسنة المالية 2017 وتحديد أتعابه:

تم ترشيح السادة / المهديون العرب كمدقق لحسابات الشركة عن العام 2017، ولما لم يكن هنالك أي ترشيحات أخرى، قررت الهيئة ما يلي:

قرار (3):

الموافقة بالإجماع على انتخاب السيد / إبراهيم حمودة إجازة رقم (606) من مكتب السادة / المهديون العرب مدققا لحسابات الشركة للسنة المالية 2017 وتفويض مجلس الإدارة بتحديد الأتعاب.

بند (6): إبراء ذمة مجلس الإدارة عن السنة المنتهية 2016/12/31 وفقاً لأحكام القانون:قرار (4):

الموافقة بالإجماع على إبراء ذمة مجلس الإدارة عن السنة المنتهية بتاريخ 2016/12/31 وفقاً لأحكام القانون.

بند (7): المصادقة على تعيين عضو مجلس الإدارة (السادة / شركة تميم العقارية (بدلاً من العضو المستقيل) معالي الدكتور/ جواد الضاني:

قرار (5):

الموافقة بالإجماع على تعيين عضو مجلس الإدارة (السادة / شركة تميم العقارية) بدلاً من العضو المستقيل (معالي الدكتور/ جواد الضاني).

بند (8) أية أمور أخرى تفتقرها الهيئة:

استعسر مندوب مراقب 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.

ولمالم يكن هنالك أية مواضيع، أعلن مندوب مراقب عام الشركات اختتام الاجتماع في تمام الساعة 12:25 ظهراً.

قام الرئيس بشكر مندوب مراقب عام الشركات ومندوب مدقق الحسابات وجميع الحضور وأعلن انتهاء الاجتماع.

رئيس الجلسة
 د. أسامة رستم ماضي

مندوب مراقب عام الشركات
 اكثم الرواشدة

كاتب الجلسة
 احمد طاهر ناصر

2017/5/14
 4