

وقائع اجتماع الهيئة العامة غير العادي

لشركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية م.ع.م

المنعقد بتاريخ 2025/06/29

بناءً على الدعوة الموجهة من السيد رئيس مجلس إدارة شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية م.ع.م. لكافة المساهمين في الشركة ولأعضاء مجلس إدارتها، تم عقد اجتماع الهيئة العامة العادي غير العادي في تمام الساعة الثانية عشر من ظهر يوم الأحد الموافق 29 حزيران 2025، من خلال وسائل الاتصال المرئي والالكتروني، بحضور السيد هاشم الهرش مندوباً عن عطوفة مراقب عام الشركات، والسادة المدققون العرب - مدققي حسابات الشركة.

أعلن رئيس مجلس الإدارة السيد رجائي القسوس، بأنه قد حضر الاجتماع (13) مساهم يحملون أسهم بالأصالة والوكالة بما مجموعه 28,580,838 سهماً يمثلون (93.708%) من مجموع رأسمال الشركة البالغ (30,500,000) سهم، ويبيّن أن النصاب قانوني.

كما حضر الاجتماع تسعة أعضاء من مجلس إدارة الشركة من أصل تسعة أعضاء، وعليه يكون النصاب مكتمل والاجتماع قانوني وتكون القرارات التي سيتم اتخاذها خلال الاجتماع قانونية وملزمة للشركة ومساهميها، مؤكداً أن الشركة ممثلة بإدارتها قامت بالسير بالإجراءات اللازمة لعقد هذا الاجتماع.

إفتتح السيد رجائي القسوس، رئيس مجلس الإدارة، الجلسة مرحباً بالسادة المساهمين، وبالسيد هاشم الهرش، مندوب عطوفة مراقب الشركات وبالسادة المدققون العرب/مدققي حسابات الشركة. وتم تسمية السيدة سهير شاهين كاتبة للجلسة، كما تم تعيين السيد عماد جريس والسيد محمود البدور مراقبان للجلسة، وبدأ رئيس مجلس الإدارة الجلسة مستهلاً بما يلي:

أولاً: عرض ومناقشة اتفاقية التسوية والمصالحة مع البنوك الدائنة، والتصويت على المصادقة عليها.

- استهل السيد رجائي القسوس حديثه بتقديم لمحة موجزة عن الظروف التي أدت إلى إدراج البنود الحالية على جدول أعمال الاجتماع، مشيراً إلى أن الوضع المالي الصعب الذي تمر به الشركة كما هو معلوم للجميع، إذ تعاني الشركة من أزمات مالية متواصلة منذ ما يقارب عشر سنوات. وقد أشار المدققون الماليون في تقاريرهم إلى وجود شكوك جدية حول قدرة الشركة على الاستمرار، وذلك بسبب ارتفاع حجم المديونية والعبء المالي الكبير الواقع على الشركة.

ند

- وخلال الفترة الماضية، واجهت الشركة تعثراً مستمراً في سداد التزاماتها تجاه البنوك، رغم الجهود التي بذلتها الإدارة عبر عدة محاولات لإجراء اتفاقيات جدولة وتسوية للديون. إلا أن المديونيات استمرت في التزايد، وواجهت الشركة صعوبات في الالتزام بسداد الأقساط في مواعيدها.
- كما أوضح السيد رجائي القسوس أنه كان هناك محاولات متكررة خلال السنوات الماضية لرفع رأس مال الشركة، لكنها لم تنجح سواء من قبل المساهمين الحاليين أو من مستثمرين خارجيين. كما سعت الإدارة لاستقطاب شريك استراتيجي، حيث جرت مفاوضات جدية خلال العام الماضي مع أحد المستثمرين، وتم بالفعل تنفيذ فحص نافي للجهاالة ودراسة شاملة لوضع الشركة، إلا أن هذه الجهود لم تُفض إلى نتيجة.
- ونتيجة لتراكم الديون، بدأت بعض البنوك باتخاذ إجراءات قانونية للتنفيذ على الموجودات ولطرحها في المزاد العلني، بما في ذلك فنادق الشركة المرهونة للبنوك. وقد تمكنت الإدارة خلال الفترة الماضية من وقف إجراءات التنفيذ بشكل مؤقت، غير أن البنوك اليوم مستعدة لاستئناف هذه الإجراءات بسبب تعثر جميع محاولات التمويل أو استقطاب شركاء استراتيجيين.
- ولتفادي خسارة موجودات الشركة بما فيها الفنادق، التي قد تُباع في المزاد العلني بنحو 50% فقط من قيمتها التقديرية وفقاً للقوانين الأردنية، تم التوصل إلى اتفاقية ودية لإجراء تسوية شاملة مع جميع البنوك الدائنة، تقضي بتملك البنوك للفنادق ونادي الشاطئ مقابل ما يعادل 75% من قيمتها التقديرية (والتي بلغ متوسطها نحو 70 مليون دينار بحسب تقيييمات مستقلة من كل بنك).
- وبموجب هذه الاتفاقية، ستقوم الشركة بإعادة استئجار هذه الأصول وتشغيلها وإدارتها بنفسها والحصول على جميع الإيرادات المتأتية منها، ما يضمن استمرار تدفق الإيرادات التشغيلية من الفنادق ونادي الشاطئ كما هو معمول به حالياً، مع بقاء الملكية لدى البنوك خلال فترة الاتفاق. كما ستتص الاتفاقية على حق الشركة في إعادة شراء هذه الأصول في أي وقت خلال فترة تتراوح بين 3 إلى 5 سنوات، سواء من قبل الشركة أو من خلال طرف ثالث، وبنفس سعر إعادة الشراء المتفق عليه حالياً.
- كما نوه السيد رجائي القسوس إلى أن قيمة الإيجار السنوي ستكون 2 مليون دينار، أي ما يعادل نصف قيمة الفوائد السنوية المستحقة للبنوك والبالغة حالياً حوالي 4 ملايين دينار. ولن يتم دفع هذا الإيجار نقداً للبنوك، بل سيتم تخصيصه لأعمال التحديث والتجديد والصيانة الضرورية للمرافق، بما يساهم في رفع جودة الخدمات المقدمة وزيادة الإيرادات، بالإضافة إلى تمويل مشروع الطاقة الشمسية الذي من شأنه تخفيض كلف الكهرباء والطاقة، وبالتالي تحسين الأداء المالي العام.
- كما سيتضمن الاتفاق مع البنوك بنداً أساسياً يقضي بتثبيت المديونية كما هي بتاريخ 2024/12/31، دون احتساب فوائد إضافية أو تغييرات في القيمة بعد هذا التاريخ، وذلك كجزء من التفاهم الشامل لتسهيل عملية إعادة الهيكلة ومنح الشركة الفرصة لتسوية أوضاعها المالية.



- ومن شأن هذه التسوية أن تُسدّد ما يقارب 55 مليون دينار من مديونية الشركة للبنوك، مما سيؤدي إلى فك كافة الرهونات والكفالات المقامة على الفنادق والموجودات الأخرى، وتخفيض إجمالي التزامات الشركة من نحو 90 مليون دينار إلى حوالي 35 مليون دينار.
- أما فيما يتعلق بباقي المديونيات غير البنكية، فستعمل الشركة على معالجتها من خلال مقايضات أو بيع أراضٍ مملوكة لها لصالح جهات مهتمة بالاستثمار والتطوير.
- أكد السيد رجائي القسوس على أن هذه الخطوات تمثل فرصة حقيقية لإعادة تنظيم الشركة، وتحسين مركزها المالي، والوصول إلى الربحية مجدداً، تمهيداً لتوزيع الأرباح على المساهمين في المستقبل، بعد التخلص من الالتزامات التي كانت تستنزف السيولة النقدية. كما أكد السيد رجائي على أنه على أتم الاستعداد للإجابة عن أي استفسارات من السادة المساهمين.

### - استفسارات وملاحظات السيد مايكل داغر (ممثل شركة العالم الجديد للتطوير العقاري):

- استفسر السيد مايكل داغر، قبل عرض موضوع اتفاقية التسوية على المساهمين أو طلب موافقتهم، عن توفر القوائم المالية للعام 2024 على الأقل، خاصة وأن الأصول محل النقاش تُعد من الأصول الجوهرية والهامة. وأشار السيد مايكل داغر إلى عدم موافقته على إبرام الاتفاقية في ظل غياب عدد من المقومات الأساسية التي يفترض توفرها قبل اتخاذ قرار بهذا المستوى من الأهمية، مثل غياب بيانات مالية مدققة للعام 2024.
- كما استفسر عن القرض الممنوح من قبل مساهم إلى شركة شاطئ القمر للاستثمارات السياحية، متسائلاً: في حال انتقال ملكية الأصول إلى البنوك، فما هو مصير هذا القرض؟ واستفسر عن موضوع الكفالات المقدمة لهذه القروض.

### - مداخلة السيد أحمد جمجوم (ممثل شركة البحر الأحمر للفنادق):

- أوضح السيد أحمد جمجوم أن قرض المساهم موضوع النقاش مسجل أصلاً على شركة شاطئ القمر للاستثمارات السياحية، ويجب عدم الاستمرار في احتساب الفوائد عليه في دفاتر الشركة. وأشار (بحسب علمه) إلى أن هناك قراراً سابقاً صادراً عن مجلس الإدارة يقضي بعدم احتساب فوائد على قروض المساهمين. معتبراً أن هذا الموضوع يتطلب المعالجة بعد الانتهاء من تنفيذ اتفاقية التسوية مع البنوك، وخصوصاً ضرورة إيقاف احتساب الفوائد المحاسبية على هذا القرض.

### - مداخلة مدقق الحسابات السيد نبيل حداد:

- قدّم مدقق الحسابات مداخلة توضيحية بشأن البيانات المالية، موضحاً أن القوائم المالية التي تتضمن بيانات الأصول للعام 2024 لن تختلف جوهرياً عن بيانات الأصول الخاصة للعام 2023، باستثناء التغير الطبيعي في نسب الاستهلاك على الأصول والفوائد البنكية. وأشار إلى

أن القروض لم تشهد ارتفاعاً فعلياً في قيمتها الأصلية، بل تزايدت فقط بمقدار الفوائد المترتبة عليها، وبالتالي صورة المركز المالي للشركة لم تتغير بشكل كبير منذ نهاية عام 2023. وأكد أن البيانات المالية المنفصلة والموحدة للعام 2023 قد تم الانتهاء من تدقيقها وإصدارها، وأن العمل جارٍ على تدقيق بيانات 2024.

ردود وإيضاحات رئيس مجلس الإدارة / السيد رجائي القسوس:

- أوضح السيد رجائي القسوس أن الشركة كانت متأخرة خلال العامين الماضيين في إصدار بياناتها المالية لأربع سنوات سابقة، لكن الإدارة عملت بجهد لتجاوز هذا التأخير رغم الإمكانيات المحدودة والصعوبات في تعيين الكوادر بسبب تأخر صرف الرواتب. وبيّن أن العمل جارٍ على إعداد البيانات المالية لعام 2024، وقد تم إعداد المتطلبات وتقديمها للمدققين لبدء التدقيق بأسرع وقت.
- وأكد أن اتفاقية التسوية مع البنوك ليست مشروطة بإصدار البيانات المالية لعام 2024، وإنما الهدف منها تخفيض المديونية الكبيرة، وتجنب تنفيذ البنوك على الأصول المرهونة، وحماية أصول الشركة من البيع بأسعار متدنية، فضلاً عن تحسين المركز المالي وإعادة محاولة جذب مستثمر استراتيجي. مع العلم أن الفنادق لم تكن جزءاً من الشركة عند تأسيسها، وموضوع دمج الفنادق كان قراراً سابقاً اتخذ في عام 2015 بناءً على ظروف وتقديرات ذلك الوقت، ولا يمكن الجزم اليوم بصحة القرار نتيجة عوامل استثنائية مثل جائحة كورونا والحروب والتوترات الإقليمية التي أثرت سلباً على القطاع.
- وأشار إلى أن الشركة تواجه مديونية تتجاوز 90 مليون دينار، مما يشكل عبئاً كبيراً ويهدد الاستمرارية، وأن الإدارة درست كافة البدائل لإيجاد حل يحمي الموجودات ويمنح فرصة لإعادة هيكلة مالية وتشغيلية.
- وأكد أن الاتفاقية المطروحة مع البنوك تأتي في هذا الإطار، كخيار استثنائي وضروري بعد استفاد الخيارات الأخرى، وتُعطي الشركة فرصة تمتد من 3 إلى 5 سنوات لإصلاح أوضاعها، وتحسين مركزها المالي، واسترداد ملكية الأصول في حال تحسنت الظروف وتمت زيادة رأس المال أو تم استقطاب مستثمر استراتيجي، مع الإبقاء على تشغيل الفنادق والاستفادة من إيراداتها طوال هذه المدة.
- أوضح السيد رجائي القسوس، تصحيحاً للمعلومات، أن البنوك في الاتفاقية الحالية ستتملك الأصول المرهونة لها (فندق جراند تالابي وفندق المارينا بلازا ونادي الشاطئ)، وليس شركة شاطئ القمر للاستثمارات السياحية أو شركة الساحل الذهبي، وذلك من خلال إنشاء شركة جديدة ذات غرض خاص (Special Purpose Vehicle – SPV)، يتم تحويل الأصول إليها لتكون مملوكة للبنوك ضمن الإطار القانوني للاتفاقية.



- أشار السيد رجائي القسوس إلى أن قرض المساهم وارد في التقارير السنوية للشركة منذ عام 2015 ولا يزال قائماً في سجلات الشركة حسب الاتفاقيات المبرمة، ولن يطرأ عليه أي تغيير مباشر نتيجة عملية تملك الأصول من قبل البنوك، مشيراً في الوقت ذاته إلى أن مجلس الإدارة يسعى إلى التفاوض مع الأطراف المعنية لإيقاف احتساب الفوائد المستحقة على التزامات الشركة، في إطار جهوده لتخفيف الأعباء المالية عن الشركة.

• أما فيما يتعلق بالكفالات للبنوك أكد السيد رجائي القسوس أن استمرار الكفالات يرتبط باستمرار القرض نفسه، حيث تبقى الكفالة سارية طالما القرض قائم، وتُلغى تلقائياً عند انتهاء أو تسديد القرض بالكامل.

• كما أكد أن مجلس الإدارة يعرض أمام الهيئة العامة خيارين واضحين، وأن القرار النهائي يعود للمساهمين الكرام لاتخاذ ما يروونه مناسباً في ضوء الواقع المالي والخيارات المتاحة.

• أنهى السيد رجائي القسوس حديثه أنه، وبناءً على ما تم عرضه من معطيات وتفاصيل، ومن منطلق الحرص على حماية الشركة وموجوداتها من التنفيذ الجبري من قبل البنوك والدائنين وبعد أن تم الحصول على الموافقة المبدئية من السادة البنك المركزي الأردني، فإننا نعرض اليوم هذا الموضوع على الهيئة العامة بصفتها الجهة المالكة للشركة وصاحبة الولاية والقرار النهائي، للبت فيما إذا كان هناك تأييد للمضي قدماً في تنفيذ هذه الاتفاقية أم لا.

- وبعد إغلاق باب النقاش جرى التصويت على اتفاقية التسوية والمصالحة مع البنوك الدائنة، حيث صوت بعدم المصادقة عليها كل من المساهمين شركة العالم الجديد للتطوير العقاري ممثلة بالسيد مايكل داغر وشركة الأمانى للاستثمارات العامة ممثلة بالسيد شريف علي والمؤسسة العامة للضمان الاجتماعي وشركة راما للاستثمار والادخار ممثلتان بالمسيدة سوزان مصطفى بما مجموعه (4,900,767 سهم) ويمثلون ما نسبته (17.147%) من مجموع الأصوات الحاضرين، فيما صوت باقي المساهمين بما مجموعه (23,680,071 سهم) ويمثلون ما نسبته (82.853%) بالمصادقة على اتفاقية التسوية والمصالحة مع البنوك الدائنة.

## قرار رقم (1)

وافقت الهيئة العامة على اتفاقية التسوية والمصالحة مع البنوك الدائنة، وتمت المصادقة عليها بنسبة (82.853%) من أصوات المساهمين الحاضرين في الاجتماع وعدم المصادقة بنسبة (17.147%) من أصوات المساهمين الحاضرين.

ثانياً: تفويض مجلس الإدارة - أو من يفوضه خطياً - بكامل الصلاحيات اللازمة للتوقيع على كافة الوثائق والمستندات المطلوبة لإبرام اتفاقية التسوية والمصالحة مع البنوك الدائنة، واتخاذ ما يلزم لتنفيذها.

- جرى التصويت على تفويض مجلس الإدارة، حيث صوت بعدم المصادقة على هذا القرار كل من المساهمين شركة العالم الجديد للتطوير العقاري ممثلة بالسيد مايكل داغر وشركة الأماني للاستثمارات العامة ممثلة بالسيد شريف علي والمؤسسة العامة للضمان الاجتماعي وشركة راما للاستثمار والادخار ممثلتان بالسيدة سوزان مصطفى بما مجموعه (4,900,767 سهم) ويمثلون ما نسبته (17.147%) من مجموع الأصوات الحاضرين، فيما صوت باقي المساهمين بما مجموعه (23,680,071 سهم) ويمثلون ما نسبته (82.853%) بالمصادقة والموافقة على هذا القرار.

## قرار رقم (2)

وافقت الهيئة العامة على تفويض مجلس الإدارة - أو من يفوضه خطياً - بكامل الصلاحيات اللازمة للتوقيع على كافة الوثائق والمستندات المطلوبة لإبرام اتفاقية التسوية والمصالحة مع البنوك الدائنة، واتخاذ ما يلزم لتنفيذها، وتمت المصادقة على هذا القرار بنسبة (82.853%) من أصوات المساهمين الحاضرين في الاجتماع وعدم المصادقة بنسبة (17.147%) من أصوات المساهمين الحاضرين.

وفي النهاية، شكر السيد رئيس مجلس الإدارة السادة المساهمين على حضورهم ودعمهم المستمر للشركة وإدارتها، كما شكر مندوب عطوفة مراقب عام الشركات/السيد هاشم الهرش، وانتهى الاجتماع في تمام الساعة الواحدة من ظهر يوم الأحد الموافق 29 حزيران 2025.

كاتب الجلسة

سهير شاهين

رئيس الجلسة/رئيس مجلس الإدارة

رجائي جريس القسوس

مندوب عطوفة مراقب عام الشركات

هاشم الهرش

دائرة مراقبة الشركات  
دفعتم رسوم حضور اجتماع

بتاريخ 06-07-2025

بموجب وصل إلكتروني 2776512