



Real Estate  
القطاع العقاري للاستثمارات العقارية

١٧

# ASSEMBLY DECISION - REAL - 25/5/2009

عمان، في 25/5/2009 .  
المرجع : ن.س. القرارين 2009/25 و 2009/26

السادة / هيئة الأوراق المالية المحترمين .

تحية طيبة وبعد ،،،

## الموضوع : محضر اجتماع الهيئة العامة العادي الخامس

بالإشارة الى الموضوع أعلاه فإننا نرفق طياً محضر الاجتماع المذكور أعلاه والمنعقد بتاريخ 2009/5/7 وذلك بعد إستكمال التوافق وتسليمه لدائرة مراقبة الشركات بوزارة الصناعة والتجارة .

وتفضلوا بقبول فائق الإحترام ،،،،

11

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع

مدير الحسابات

مازن القديمات

هيئة الأوراق المالية  
القطرية  
المقر: عمان  
البريد الإلكتروني: info@afj.gov.jo  
البريد الإلكتروني: info@afj.gov.jo  
البريد الإلكتروني: info@afj.gov.jo  
البريد الإلكتروني: info@afj.gov.jo

الاستشارة  
اليور  
0/00

محضر اجتماع الهيئة العامة العادي الخامس  
لشركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع  
بتاريخ 2009/05/07

اجتمعت الهيئة العامة العادية للشركة في تمام الساعة العاشرة من صباح يوم الخميس الموافق 2009/05/07 بفندق شيراتون قاعة (1 Dushara) وذلك للنظر في الامور المدرجة على جدول الاعمال التي تضمنته الدعوة المرسلة للساده المساهمين بهذا الخصوص .

ترأس الاجتماع الدكتور / فايز السحيمات رئيس مجلس الادارة حيث رحب بمندوب عطوفة مراقب عام الشركات السيد / احمد عوده وكافة الساده/ المساهمين والحاضرين ثم أعطي الكلمة لمندوب عطوفة مراقب عام الشركات الذي قام بدوره بالاعلان عن قانونية الجلسة بعد أن اطلع على جميع الاجراءات المتعلقة بالدعوة لهذا الاجتماع من ارسال الدعوات والنشر في وسائل الاعلان المختلفة كما حضر هذا الاجتماع عن مكتب تدقيق الحسابات الساده / المهنيون العرب السيد / ابراهيم حموده وحضور خمسة من اعضاء مجلس الادارة البالغ عددهم (5) اعضاء . واكتمل النصاب القانوني بحضور عدد (26) مساهم من أصل (862) مساهم يمثلون عدد (8,135,528) سهماً بالإصانة وعدد (293,639) سهماً بالوكالة أي ما مجموعه (8,429,167) سهم / دينار من أصل رأس مال الشركة البالغ (9,996,082) سهم / دينار حيث شكلت نسبة الحضور 84% من رأس مال الشركة .

وبهذا تعتبر كافة القرارات المتخذة في هذا الاجتماع ملزمة لكافة المساهمين وفقاً لاحكام القانون ، بعد ذلك طلب السيد / مندوب مراقب عام الشركات تعيين كاتباً للجلسة ومراقبين لفرز الاصوات اذا لزم الامر . قام الرئيس بتعيين السيد / سالم دياب نصار كاتباً للجلسة والسيد نائل الزعبي ومندوب ابو عوض مراقبين لفرز الاصوات وتمت المباشرة بجدول الأعمال كما يلي :

### البند الاول :

تلاوة وقائع الاجتماع السابق للهيئة العامة  
قام السيد / عامر الشلتوتى بتلاوة وقائع اجتماع الهيئة العامة السابق وتمت الموافقة عليه  
بالاجماع .

### البند الثاني والثالث والرابع :

تمت الموافقة بالاجماع على دمج البند الثاني والثالث والرابع من جدول الاعمال بناء على اقتراح  
احد المساهمين بأجراء الدمج وكذلك أعفاء الرئيس من إلقاء كلمته التي وردت بتقرير مجلس  
الادارة وتم فتح باب النقاش لهذه البنود بعد ان قام ممثل مكتب تدقيق الحسابات المسينون العرب /  
السيد ابراهيم حمودة بتلاوة تقريره عن البيانات المالية الموحده لسنة المالية المنتهية بتاريخ  
2008/12/31 . قام كل من السادة / ممثل شركة السداد التجارية السيد / محمد مصطفى  
الرفاعي والذي يمتلك شركته 1000 سهم بتقديم ورقة مكتوبة تتضمن عدد من الاسئلة وكذلك من  
الساده المساهمين وهم / سعيد حمام الذي يمتلك 500 سهم وبشاره ميخائل الحجل الذي يمتلك  
130.630 سهم وفارس احمد الفارس الذي يمتلك 4.313 سهم وسهيل الصيقي الذي يمتلك 200  
سهم تقدموا بأسئلة شفوية مماثلة في مضمونها . ولما كانت جميع الاسئلة والاستفسارات تدور في  
محور واحد يتمثل بالاستفسارات التي قدمها محمد مصطفى الرفاعي ممثل شركة السداد التجارية  
والتي هي كما يلي :

1- يتوجب تقديم كشف بالاسهم المستثمر بها (موجودات مالية للمناجره بمبلغ 6,214,256  
دينار) ايضاح رقم 4 ؟

اوضح الرئيس بأن كشف الموجودات المالية للمناجره متوفرة في مقر الشركة يجوز لأي من  
المساهمين الاطلاع على هذا الكشف دون اخذ نسخة منه وذلك لوجود المنافسة بين الشركات  
التي تعمل بنفس القطاع .

2- يتوجب تقديم كشف بالبند ( استثمارات عقارية معدة للبيع بمبلغ 6,216,408 دينار) مواقعها  
، قيمتها ، مساحاتها ..... الخ ايضاح رقم 5 ؟

بين السيد نائب الرئيس بأنه ليس هناك ما يلزم الشركة بالافصاح عن ما تمتلكه الشركة من استثمارات عقارية كما هو مبين في طلب السيد / ممثل شركة السداد التجارية علماً بأن كشف الاستثمارات العقارية متوفرة بالشركة ومن يرغب بالاطلاع عليه فله ذلك . وأشار بأنه في حال طلبت وزارة الصناعة والتجارة (دائرة مراقبة الشركات ) من الشركة والشركات الأخرى التي تستثمر في العقارات الافصاح عن هذا الكشف ضمن التقرير السنوي سننضم الشركة بتنفيذ هذا الطلب .

3- نثت الاراضي فقط مسجلة باسم الشركة وثلثي الاراضي غير مسجلة باسم الشركة وانها بأسماء اشخاص بوكالات وقرارات " بند 5 صفحة 27 ؟  
ليبان من هم هؤلاء الاشخاص وما هي القيمة القانونية لتلك الوكالات و الاقرارات ولا يد من ابراز الوكالات لإستيضاح تواريخها و مراجعتها من الناحية القانونية وقوتها الازامية ومدى حفظها لحقوق الشركة وكذلك الاقرارات ..... الخ (تتكرر هذه الملاحظة منذ سنوات عدة وليس من تصويب لتلك الحالة ) .

اوضح الرئيس بأن هناك جهوداً مستمرة وقرارات صادرة عن مجلس الإدارة بنقل ملكيات هذه الاراضي والمسجلة باسم الغير بموجب وكالات عدلية غير قابلة للعزل والمعززة بأقرارات ونعهدات الى الشركة وبين أيضاً ان الغاية من هذه الوكالات الهدف منها توفير السيولة للشركة لارتفاع رسوم التسجيل لهذه الاراضي وذلك كون جزء من هذه العقارات تم شراؤها للمتاجرة والاستفادة من الفرص في السوق إضافة الى ان الشركة تركز على وجودها العقاري في مناطق محددة . وبين مندوب عطوفة مراقب عام الشركات بأنه تم توجيه كتاب للشركة بضرورة القيام بنقل ملكية كافة الاراضي باسم الشركة وأن الدائرة ستتابع هذا الموضوع مع الشركة وستعمل على إتخاذ الإجراءات القانونية للتأكد من قيام الشركة بذلك .





4- اكثر من 50% من اصول الشركة اسهم (18,734,671 دينار ) علماً بأن الغاية الرئيسية للشركة هو التطوير العقاري و العقارات الايضاحات ارقام 4,7,8 لماذا ؟  
اوضح نائب الرئيس بأن مجلس ادارة الشركة يسير حسب الخطط والاهداف الموضوعة لها منذ التأسيس ولا يوجد نية لتغير هذه الخطط والاهداف .وليس هنالك ما يمنع الشركة من الاستثمار بالأسهم وذلك بموجب الغايات المبينة بعقد التأسيس والنظام الأساسي لها .

5- هناك مبلغ يساوي (3,106,470 دينار ) عبارة عن دفعات على حساب شراء اسهم شركات لم تسجل تلك الشركات في الهيئة نفس الملاحظة وردت في تقرير عامي 2008 و 2007 منذ متى تم دفع ذلك المبلغ ما السبب في عدم التسجيل ومتى ستسجل ولتقديم بيانات كامله ومفصلة عن ذلك الاستثمار اوضح رقم 8 ؟

تم الطلب من الساده / بورصة عمان لادراج الأسهم التي تخص شركة الشرق العربي للتطوير والاستثمارات (قائضه) م.ع بسوق عمان المالي ولازال العمل جار على استكمال كافة الاجراءات القانونية اللازمة المتعلقة بهذا الموضوع .

6- المطلوبات ( المطلوبات الدائنة اوضح رقم 10 صفحة 28 ) :-  
- تم تحميل الشركة تسهيلات بنكية (بمبلغ 6 مليون دينار ) يستحق منها خلال عام 2009 (3 مليون دينار ) وفي ظل انخفاض قيمة الاسهم وقيمة العقارات والركود الحاصل مطلوب بيان كيف ستقوم الشركة بسداد تلك المستحقات فهل ستقوم الشركة بالبيع (اسهم او عقارات اذا استطاعت ذلك ) بخسائر كبيرة ؟

- السؤال الاخر اذا قامت الشركة بتأجيل السداد فإن عليها سداد خدمة دين سنوية بحدود (550,000 دينار ) حسب اسعار الفائدة المعلنة في حين ان ايرادات الشركة تنحصر ببيع استثمارات عقارية او اسهم وبالتالي ستضطر الشركة لبيع اسهم او عقارات لسداد خدمة الدين بخسائر كبيرة . اذا استطاعت ذلك ؟

بين نائب الرئيس بأن الشركة افصحت عن خططها المستقبلية ضمن التقرير السنوي لعام 2008 ، وبحق لشركة الاستدانة كما هو موضح في عقد التأسيس والنظام الاساسي الذي تم تعديله في سنة 2006 يشمل صلاحية الاستدانه ، كما تم اتخاذ قرار في اجتماع الهيئة العامة العادي لعام 2006 بأن يكون سقف الأستدانه 500% من رأس مال الشركة .

7- السؤال الاهم الشركة حاصلة على جاري مدين بمبلغ (3 مليون دينار ) المقترض ان الغاية منه المضاربة بالاسهم كون البنوك لا تمنح الشركات العقارية جاري مدين وانما تمنحها قروض طويلة الاجل كما هو الحال في ايضاح رقم 10 صفحة 28 (تسهيلات بنكية ) ، مطلوب ايضاح موثق حول هذا البند ؟

ليس هناك ما يمنع حصول الشركة على التسهيلات البنكية سواء فضيزة الاجل او طويلة الاجل طالما انها تخدم اهداف وخطط الشركة.

8- الارباح المدورة عام 2007 والبالغه (7,335,012 دينار ) كلها تبخرت نتيجة اعمال عام 2008 بالإضافة الى تحميل الشركة من حقوق الملكية (2,514,908 دينار ) وهذا يعني ان خسائر التقييم منذ عام 2008 بلغت (11,400,254 دينار ) (2,514,908+8,885,346) اي ما يعادل 114% من رأس المال المدفوع صفحة 19,20 كل ذلك نتيجة الدخول بمغامرات الاسهم والبعد عن الغايات الاساسية للشركة وهي العمل بالعقارات و التطوير العقاري ؟

ليس هناك ما يمنع الأستثمار بالاسهم كما هو موضح سابقاً علماً بأن الشركة قد حققت ارباح خلال السنوات السابقة من جراء الأستثمار بالاسهم .

9- انخفاض القيمة الدفترية للشركة نهاية عام 2007 من 3,97 دينار للسهم الى 2,96 دينار للسهم نهاية 2008 ويساوي ذلك الانخفاض (عشرة ملايين دينار ) بالإضافة الى انخفاض القيمة السوقية للشركة 2007 من 11,50 دينار للسهم وبنهاية 2008 3,71 دينار للسهم ويساوي ذلك الانخفاض 80 مليون دينار تقريباً بند 14 صفحة 11 ؟



Real Estate  
شركة عقارات استثمارية

هذا البند يتعلق بالقضايا المقامة على الشركة حيث تم كسب القضية في محكمة البداية وقام المدعي بالاستئناف على قرار المحكمة .

13- بند 18 صفحة 13 مزايا و مكافآت اعضاء مجلس الادارة ورد انه قد تم منح مبلغ (60,000 دينار) لرئيس المجلس عن اربعة اشهر لماذا يدفع مثل هذا المبلغ و ماذا حقق للشركة من نتائج ليستحق ذلك المبلغ ؟

14- ايضاح 13 صفحة 30 :

- بيان لمن دفع مبلغ 40,000 دينار اتعاب واستثمارات ؟
- بيان لمن دفع مبلغ 183,146 دينار رواتب واجور وملحقاتها ؟
- بيان لمن دفع مبلغ 77,200 دينار رواتب و مكافآت واتعاب الادارة التنفيذية العليا ؟

مبلغ التسون ألف دينار مدفوع لرئيس مجلس الادارة عن عام كامل وقد تم تعيينه خلال نفس العام رئيساً للمجلس اعتباراً من 2008/09/01 ، وهو اتعاب بدل ادارة الشركة ، وتم تصنيفه في المصاريف الادارية 40,000 دينار ضمن بند اتعاب واستثمارات و 20,000 دينار ضمن بند رواتب .

- بند رواتب واجور وملحقاتها والبالغة قيمته 183,146 دينار هو عبارة عن المبالغ التالية :
- 20,000 دينار رواتب بدل إدارة مدفوعة لرئيس مجلس الادارة ، وكما تم ذكره سابقاً .
- 23,649 دينار رواتب مدفوعة من نفس الشركة إلى الدائرة الهندسية .
- 139,497 دينار رواتب وملحقاتها تم تحميلها من الشريك العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع ، ومن ضمنها رواتب الادارة العليا وقيمته 77,200 دينار .

15- لبيان من هو المستشار القانوني او محامي الشركة وهل تربطه اي علاقة بأي من اعضاء الادارة العليا للشركة ؟

المستشار القانوني كما هو مفصّل عنه في موقع مركز ايداع الاوراق المالية وهم السادة / المحامون العرب .

16- تم تحميل الشركة مبلغ ( 359,193 دينار ) عبارة عن مصاريف ادارية وعمومية والمبلغ يشكل 40% من مصاريف مشتركة مع شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية ايضاح رقم 13 صفحة 30 . ما هو الأساس الذي تم اتباعه لتحديد تلك النسب . ايبين ادناه مقارنه لبعض الارقام ما بين الشركتين لبيان عدم العدالة بتوزيع النفقات بل يتضح من الكشف بوجود قصد بتحميل الشركة ما لا يجب تحميله لها ؟

النسبة المئوية	المساهمة	المصاريف	التوزيع
21%	47,000,000	9,996,082	رأس المال
25% (69%)	9,235,000	(6,938,041)	الأرباح
30%	97,655,445	29,588,971	حقوق الملكية
30%	123,865,224	37,863,803	م. الموجودات

المبلغ المذكور من قبل المساهم غير دقيق حيث ان مبلغ (359,193) دينار هو اجسالي مصاريف شركة ومن ضمنها المبلغ الذي تم تحميله بنسبة 40% من المصاريف المشتركة مع شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية م.ع والبالغة قيمة (180,142) دينار وهذا المبلغ مذكور في التقرير السنوي صفحة رقم 13 . وكما ذكر سابقاً هو 40% من المصاريف المشتركة فقط وليس من اجمالي المصاريف .

وبعد الاجابة على جميع الاسئلة المطروحة من قبل المساهمين واقترح أفعال باب المناقشة وطرح البنود التي تمت مناقشتها والتصويت عليها وقد قررت الهيئة العامة ما يلي :





قرار (1) :

وافقت الهيئة العامة على تقرير مجلس الإدارة عن أعمال الشركة لعام 2008 وخطتها المستقبلية لعام 2009 . وتحفظ على هذا القرار كل من السادة / سعيد حمام الذي يملك 500 سهم والسيد محمد الرفاعي ممثل شركة السداد التجارية والتي تمتلك 1000 سهم .

قرار (2) :

وافقت الهيئة العامة على تقرير مدققي حسابات الشركة عن البيانات المالية الموحدة كما هي في 2008/12/31 .

وتحفظ على هذا القرار كل من السادة / سعيد حمام والسيد / محمد الرفاعي ممثل شركة السداد التجارية .

قرار (3) :

وافقت الهيئة العامة على الميزانية السنوية الموحدة الختامية والبيانات المالية الموحدة كما هي في 2008/12/31 والمصادقة عليها وتحفظ كل من السادة / محمد الرفاعي ممثل شركة السداد وسعيد حمام على هذا القرار .

البند الخامس :-

إبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة عن عام 2008 .

قرار (4) :

وافقت الهيئة العامة على إبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة عن عام 2008 وتحفظ كل من السادة / محمد الرفاعي ممثل شركة السداد التجارية والسيد / سعيد حمام : على هذا القرار .





البند السادس :-

انتخاب مدققي حسابات الشركة للسنة المالية 2009 وتحديد بدل اتعابهم او تفويض مجلس الإدارة بتحديدھا .

تم ترشيح السادة / المهنيون العرب لتدقيق حسابات الشركة لعام 2009 وتفويض مجلس الإدارة بتحديد الاتعاب .

البند السابع :

اية أمور أخرى .  
وحيث لا توجد هناك اية أمور أخرى فلقد اعلن رئيس المجلس انتهاء الجلسة في الساعة الثانية عشر ظهراً وشكر السيد / مندوب عطوفة مراقب عام الشركات والسادة / مدققي الحسابات وجميع السادة الحضور الكرام .

رئيس الجلسة

الدكتور / قايز السحيمات

مندوب مراقب عام الشركات

السيد / أحمد عوده

كاتب الجلسة

السيد / سالم نصار

20/10/14