



شركة التجمعات للمشاريع السياحية م.ع.م.
Al - Tajamouat for Touristic Projects, plc.

للمشاريع السياحية

الرقم : ت ل س / ٠٤٢ / ٢٠١٩

التاريخ: ٦ / ٨ / ٢٠١٩

السادة هيئة الأوراق المالية المحترمين

دائرة الإفصاح

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

تحية واحتراما وبعد ،،،

الموضوع : محضر اجتماع الهيئة العامة غير العادي

عملا بالبند (ز) من أحكام المادة (٨) من تعليمات الإفصاح نرفق لكم طيا صورة مصدقة من محضر اجتماع الهيئة العامة غير العادي المنعقد بتاريخ ٢٦/٨/٢٠١٩ بعد أن تم إيداعه لدى دائرة مراقبة الشركات .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،



رئيس مجلس الإدارة

محمد جلال حسين



بورصة عمان
الدائرة الإدارية والمالية
الديوان
٠٩ تموز ٢٠١٩
الرقم المتسلسل: ٤٥٩٦
رقم الملف: ٣١٥١٩
الجهة المختصة: ٥١١/٥٥٥٥٥٥

نسخة: مركز إيداع الأوراق المالية المحترمين

نسخة: بورصة عمان ✓



للمشاريع السياحية

شركة التجمعات للمشاريع السياحية م.ع.م.
Al - Tajamout for Touristic Projects, plc.

محضر اجتماع الهيئة العامة لخير العادي

المنعقد بتاريخ ٢٦/٨/٢٠١٩

لمساهمي

شركة التجمعات للمشاريع السياحية

المساهمة العامة المحدودة

شركة مسجلة تحت رقم ١٨٣

٢١٥٥
٩



للمشاريع السياحية

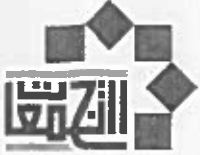
شركة التجمعات للمشاريع السياحية م.ع.م.
Al - Tajamout for Touristic Projects, plc.

محضر اجتماع الهيئة العامة غير العادي

لمساهمي شركة التجمعات للمشاريع السياحية م.ع.م.

عقدت الهيئة العامة لمساهمي شركة التجمعات للمشاريع السياحية م.ع.م. اجتماعها غير العادي في تمام الساعة العاشرة والنصف من صباح يوم الاثنين الموافق ٢٦/٨/٢٠١٩، وفقاً لأحكام المادة (١٦٩ و ١٧١) من قانون الشركات رقم ٢٢ لسنة ١٩٩٧ وتعديلاته في فندق عمان روتانا - العبدلي بناءً على الدعوة الموجهة للسادة المساهمين بتاريخ ٥/٨/٢٠١٩، وقد ترأس الاجتماع السيد محمد جلال رئيس مجلس الإدارة.

وقد بدأ الاجتماع بإعلان مندوب عطوفة مراقب عام الشركات السيد محمد الطرمان اكمال النصاب القانوني بحضور (٢٨) مساهماً من أصل (١٥٥٧) مساهماً يحملون اسهم بالأصالة (٦٥,١٢٨,١٦١) سهم والوكالة لا شيء ومجموع الاصل والوكالة (٦٥,١٢٨,١٦١) سهم وشكل ما نسبته ٦٥,١٢% من رأس المال المصرح به و المكتتب به والمدفوع البالغ ١٠٠ مليون من مجموع الأسهم المكتتب بها والمدفوعة بالكامل والبالغة (١٠٠) مليون سهم / دينار، وحيث أن شركة التجمعات للمشاريع السياحية المساهمة العامة قد اتبعت الإجراءات القانونية المنصوص عليها في قانون الشركات المشار إليه من حيث ارسال الدعوات والنشر في الصحف والإذاعة وحضور أعضاء مجلس إدارة الشركة والبالغ عددهم خمسة أعضاء من أصل ثمانية، وحضور مندوب مدققي حسابات الشركة إرنست ويونغ EY السيد عبد الله الحسيني فإن الاجتماع يكون منسجماً مع أحكام المادة (١٨٣) من قانون الشركات رقم ٢٢ لسنة ١٩٩٧ وتعديلاته وأن جميع القرارات التي سيتم اتخاذها ستكون قانونية وملزمة للهيئة العامة للشركة لمن حضر من المساهمين ولمن لم يحضر و لأعضاء مجلس الادارة شريطة أن تتوافق واحكام القانون .



للمشاريع السياحية

شركة التجمعات للمشروعات السياحية م.ع.م.
Al - Tajamouat for Touristic Projects, plc.

واستناداً لنص المادة رقم (١٨١) من قانون الشركات رقم ٢٢ لسنة ١٩٩٧ وتعديلاته فقد قرر رئيس مجلس الإدارة تعيين السيد وسيم عويس والسيد يوسف جرادات مراقبين لجمع الأصوات وفرزها إن لزم الأمر لوجود تصويت والسيد هيثم مباتين كاتباً للجلسة.

بعد ذلك رحب رئيس مجلس الإدارة بالسيد محمد الطرمان مندوب عطوفة مراقب عام الشركات ومندوب المدقق الخارجي إرنست ويونغ السيد عبدالله الحسيني ، والسادة الحضور ومندوبي الصحف المحلية، وبعد ذلك تم البدء بجدول الأعمال وقد سارت وقائع الاجتماع وفقاً لما يلي:

أوضح الرئيس ان الاجتماع اليوم هو اجتماع غير عادي وسوف يتم مناقشة موضوعين مهمين الموضوع الأول مناقشة العرض المقدم من شركة عدنان الركييات وأولاده لشرء قطعة الأرض المملوكة للشركة.

وثانيا تخفيض رأسمال الشركة بمبلغ ٧ مليون دينار ليصبح ٩٣ مليون دينار من خلال إطفاء خصم الإصدار بقيمة ٧ مليون دينار ، وهذه هي المواضيع الأساسية لليوم ، ثم سوف تناقش موضوع الخطة المستقبلية للشركة ، وعاد الرئيس للموضوع الأول وهو مناقشة بيع الأرض و العرض المقدم من شركة عدنان الركييات ، وقال الرئيس ان الشركة قامت بالإفصاح عن اجراءات بيع الأرض سابقاً ولكن المعلومة الجديدة اليوم ان شركة عدنان الركييات قد رجعت وعدلت عن قرار شرائها للأرض نتيجة لوضع السوق اليوم ، واكد الرئيس للمساهمين ان المجلس لا ينفرد في اتخاذ القرارات دون الرجوع للهيئة العامه وان المساهمين يجب ان يشعروا انهم مساهمون بشركة ناجحة ورابحة وهذا ما ركز عليه المجلس و مجموعة الإدارة وانهم يمتلكون معايير ونسب عالمية يتم العمل عليها بما يتعلق بإدارة المولات وان هنالك ارتفاع طفيف جدا على النسب مما كانت عليه سابقا وذلك يدل على ان الشركة تسير باتجاه سليم

وبما يخص موضوع بيع الأرض كان هنالك نقاش حاد حوله في اجتماع الهيئة السابق وهنالك حاجة لتوضيح سبب بيع الأرض أولاً ثم الدخول في تفاصيل البيع.

وعرف الرئيس بالمدير التنفيذي الجديد السيد عصام عيسى وانه تم انتدابه وتعيينه منذ أسابيع تقريبا في نهاية شهر ٧ / ٢٠١٩ وانه عضو مجلس إدارة أيضا.

وعاد الرئيس الى موضوع أهمية بيع الأرض وبين ان الأرض تصنيفها سكني وانه كانت هنالك محاولات منذ سنوات لتحويل تصنيف الأرض الى استثماري لان طبيعة نشاط الشركة ليست تنمية سكنية وكان الهدف عمل فندق او مبنى اداري ولكن النتيجة اليوم ان تصنيف واستخدام الأرض هو سكني.



للمشاريع السياحية

شركة التجمعات للمشاريع السياحية م.ع.م.
Al - Tajamouat for Touristic Projects, plc.

و تسأل الرئيس هل الشركة محتاجة لقطعة الأرض في نشاطها ومن وجهة نظر الرئيس ان الشركة ليست محتاجة للأرض وان أي شخص يمتلك فكرة مفيدة لاستغلال الأرض فليطرحها ، واكد الرئيس ان الشركة لا تحتاج الأرض في نشاطها اليوم وان القوانين اليوم ليست ملزمة للشركات بأن تستغل الأراضي الفارغة (البيضاء) ولكن حسب الخبرة في الدول العربية من الممكن ان تكون هذه القوانين مفاجئة ويتم الزام الشركة بفترة زمنية قصيرة جدا لاستغلال الأرض او بيعها ولذلك الشركة لا تريد ان تكون الأرض عبء عليها .

داخل المساهم عدنان الشملاوي انه من الممكن مشاركة عدنان الركيبات في الأرض بما انه لا يملك القدرة على شرائها ويتم انشاء شقق وبيعها.

رد الرئيس ان هذه ليست من نشاطات الشركة.

ورد السيد عصام عن نفس الموضوع بان هذه الأرض تم تملكها وفق قانون الأموال غير المنقولة للاستثمار وبعد فترة زمنية معينة إذا لم يتم استثمارها سيتم فرض غرامات عليها وان الشركة لليوم معفية من تلك الغرامات وان هذه السنة يمكن ان تكون الأخيرة في الاعفاء على ضوء التوجه العام للسياسة المالية للدولة، اما عن موضوع مشاركة شركة عدنان الركيبات انه تمت المحاولة في الماضي ولكن لم تتجح لان ترخيص الأرض سكني.

وأضاف الرئيس عن موضوع الاستثمار في الشقق السكنية مع شركة الركيبات بان القطاع العقاري اليوم يعاني من ركود وانه عندما يأتي لزيارة الأردن يقوم بعمل جولة في عبدون ويشاهد العدد الكبير من الشقق الفارغة وأيضا الشقق تحت الانشاء وان شركة عدنان الركيبات لها أيضا شقق فارغة غير مباعه.

سال أحد المساهمين عن سعر الأرض الذي قدمته شركة عدنان الركيبات.

رد الرئيس بان السعر هو ٦,٥ مليون دينار علما ان القيمة الدفترية للأرض هو ٥,٥ مليون دينار وان الأرض تقع في مكان مميز يصلح للسفارات.

أضاف المساهم عدنان شملاوي بان الرئيس ذكر سلبيات القطاع العقاري فقط وان السعر المنوي بيع الأرض به وهو ٤٧٠ ألف دينار للدونم موجود في المناطق الشعبية في عمان.

رد الرئيس انه هو أيضا مستغرب جدا من السوق وانه تم عمل اعلان في الجريدة وشاهده جميع الناس ويقدم اثنان فقط بالعروض وسحبت.

وأضاف الشمالوي بان من يدلل على بضاعته سوف يخسر وان هذه الأرض منذ تأسيس المول تمثل ثروة وان دونم الأرض في عبودن لا يقل سعره عن مليون دينار وان الشركة أدري بذلك عندما قامت بشراء الأرض لعمل مواقف سيارات وان الأرض مغرية كونها ١٣ دونم وهذه ميزة للأرض وانه سوف يأتي بمشترين ويأخذ عمولة عليها بمليون دينار وان اقل سعر للدونم ٧٠٠ او ٨٠٠ ألف دينار .

أكمل الرئيس بأن أساس نشاط الشركة هو تاج مول وان الإدارة تطمح للوصول الى تأجير بنسبة ١٠٠% لو استطاعت علما ان انجح المولات لا تمتلك نسبة تأجير ١٠٠% والنسبة تكون عادة بين ٩٠ و ٩٥% ومن المهم أيضا هو جلب اعلى عائد على الايجار .

يهمنا اليوم هو تجديد المول لان المول اصبح يعتره بعض اثار القدم بالمقارنة مع بعض المولات الاخرى، ويرى الرئيس ان المول لم يعد جاذبا للمستثمرين الجدد وهذا راي مدرء التطوير والتأجير في الشركات على الرغم من اعجابهم بالمحلات الموجودة وسمعة المول، لذلك نحن بحاجة لان ننفق اكثر على تطوير المول وان هذه الشركة للجميع ولن ينفرد مجلس الإدارة في اتخاذ القرارات وان الهدف هو زيادة الربحية للوصول الى الأرقام المرغوبة ونحن قادرون على ذلك فيجب المحافظة على مكانة المول وان الإدارة تعمل على ذلك حيث كانت هناك ايجارات عالية غير محصلة تعمل الإدارة على تحصيلها وان التعامل مع المستأجرين اصبح اكثر واقعية لان مبيعات المحلات في ٢٠١٩/٨ ليس كما كان في ٢٠١٨/٨ او ٢٠١٧ او ٢٠١٦ ، وبالإجمال انخفضت القدرة الشرائية وقل الانفاق على مشتريات الملابس و الأحذية وان القطاع الذي يعمل الان هو قطاع المطاعم وكان هذا القطاع مميز وناجح في المول لكن المطاعم لم تعد تفضل التواجد في المولات نظرا لعدم رغبة المشترين في زيارة المطاعم داخل المولات وتفضيلهم للمواقع الخارجية ، علما ان مراكز الترفيه تعمل بشكل جيد في المول حيث نجحت الإدارة باستقطاب انجح مدينه ترفيهيه الى المول وهي جلاكسي بارك حيث سجل عدد زوار للمول في ثاني أيام العيد بـ ٤٢ الف زائر وهو اعلى عدد زوار للمولات .

ثانيا الشركة بحاجة الى سيولة لان هنالك مشكلة في تحصيل الإيجارات من المستأجرين وانني لا اتحدث عن المستأجرين المحليين الذين يملكون فرع او فرعين وانما الحديث عن الشركات التي تملك عدد كبير من المحلات و مساحات كبيرة وان هذه الشركات تقوم بالضغط على الإدارة بحجة عدم وجود مبيعات لانهم يقومون بفتح فروع كثيرة بعمان والقوة الشرائية لا تحتل ذلك .

ولذلك ما يهمنا اليوم :



للمشاريع السياحية

شركة التجمعات للمشاريع السياحية م.ع.م.
Al - Tajamout for Touristic Projects, plc.

اولا : تاج مول من اول ما تواجد في السوق اخذ سمعة سياحية فاخرة لغاية اليوم فلو فقدنا هذه السمعة سوف نفقد تاج مول فتاج مول موجود في عبودن والكتلة السكنية المحيطة به تختلف عن الكتلة السكنية المحيطة ببعض المولات لانها تحتوي على الفئة الغنية و المتوسطة .

ورد المساهم عدنان شملاوي بأن سبتي مول افضل من تاج مول لان سعر السهم لو رغبوا ببيعه لن يقبلوا باقل من خمسة دنائير اما تاج مول فسعر سهمه ٠,٤ دينار ، وان استثمار دينار لمدة ١٥ سنة وتقوم بتحصيله بعدها ب ٣٥ قرش هذا استثمار كارثي و ناقش مع السيد عصام موضوع شراء اسهم خزينة ، ورد السيد عصام مطالبا بالحضور بالالتزام بينود الاجتماع وانه سيتم مناقشة الموضوع في بند الخطة المستقبلية ، كما داخل احد المساهمين بضرورة إلغاء فكرة البيع والاعتماد على الإيرادات التشغيلية في تطوير وسداد ديون المول.

وقال المساهم جهاد عيسى بانه سعيد بسماع خبر عدم اكتمال عملية البيع وان المول قام بشراء ارض ب ١,٢ مليون لعمل مواقف للسيارات و ان الادارة تريد التفریط بالارض بسعر ٤٠٠ الف للدونم وان هذا السعر يمكن ان تجده في شفا بدران مثلا .

رد السيد عصام بأن سعر الاراضي يتراوح من فترة الى اخرى ومن منطقة الى اخرى فمن الصعب ان نقول ان ٤٠٠ الف غير قادرة على شراء دونم في شفا بدران ويجب النظر الى عدة عوامل منها حجم الارض الكبير وان الارض التي تم نكرها ارض صغيرة بقوشان واحد .

وداخل عدد من المساهمين بإمكانية فرزها وبيعها قطع صغيرة وان كبر الارض ميزة لها ، كما وطالب السيد مندوب مراقب عام الشركات بضرورة توحيد النقاش وأن يقوم كل مساهم بذكر اسمه قبل السؤال .

أضاف السيد عصام بأننا نتحدث عن أرض لا نستفيد منها ومن الممكن وضع غرامات عليها وأنه لو تم بيعها وتخفيض المديونية بها سيتم توفير الفوائد وهذه نقطة يجب أن تؤخذ بعين الاعتبار .

وداخل المساهم قتيبة الحوامده بأن هذا الموضوع كان يجب الأخذ به من ٥ أو ٦ سنوات عندما كانت المديونية تساوي ٦٠ مليون أما الآن فالوقت متأخر لأن المول تشغيليا قادر على تسديد التزاماته وبسبب وضع السوق العقاري فإنه يفضل عدم بيع الأرض .

تحت إشراف
A



للمشاريع السياحية

شركة التجمعات للمشروعات السياحية م.ع.م.
Al - Tajamout for Touristic Projects, plc.

ورد السيد عصام على المساهم بأننا لا نملك الوقت للإنتظار لحين تحسن سوق العقارت وزيادة سعر الأراضي لأن لا أحد يعلم ماذا سوف يحدث وأن المول بحاجة لأعمال صيانه وتطوير ليتمكن من الحفاظ على القوى التشغيليه.

وقال الحوامده بأن الشركة كانت تدفع (١٠%) فوائد عن ٦٠ مليون من إيراداتها التشغيليه وأن الأرض إذا جائها سعر مناسب يمكن بحث الموضوع مرة أخرى.

ورد الرئيس بأن الهدف من الإجتماع هو أخذ الموافقة و قرار بيع الارض بسعر لا يقل عن القيمة الدفترية للأرض.

ورد السيد عدنان استيتيه على حديث السيد حوامده بأن هناك احتياجات للتدفق النقدي للشركة لم يتم طرحه بشكل سليم وأنه من الممكن أن ترتفع الأرض بالمستقبل ونأخذ بعين الإعتبار القيمة الحاليه مقارنة بقيمتها بعد ٥ سنوات وبذلك يتم أخذ القرار بشكل سليم وأن سداد المديونية سوف يوفر فرصة لتوزيع الأرباح.

وداخل المساهم شمالوي بأن بيع الأرض هو تفریط بها وأنه يشعر بأن الموضوع مسبق النية لأن المجلس كان يتحدث عن الرسوم التي سوف تفرضها الحكومه وأن كل مايمكن أن يدفع على الأرض لا يتجاوز ألف دينار سنوي.

ورد السيد عصام بأن الغرامة تصل إلى ٥% .

ورد السيد أحمد الفاروقي بأن هذه النسبة حددها القانون.

وسأل السيد خليل السالم بأنه يجب أن يكون هنالك خطه مستقبليه توضح كيف سوف يتم استغلال المبلغ من بيع الأرض عن طريق عرض البيانات على المساهمين بشكل واضح وأن تكون هنالك معلومات مفصلة عن خطط استغلال مبلغ بيع الأرض وعدم الحديث بالعموميات لأنه من حق المساهم الحصول على بيانات واضحة لكيفية استعمال هذا المبلغ.

ورد الرئيس بأن هنالك خطه واضح وجاهزه وأن الشركة تعلم تماما كيف سوف يتم التصرف بالمبلغ وان هنالك أرقام تفصيليه وخطه مستقبليه واضح.

وسأل المساهم عمر السلفيتي هل بيع الأرض سوف يعطي عائد للمساهم عن طريق توزيع ارباح .



للمشاريع السياحية

شركة التجمعات للمشاريع السياحية م.ع.م.
Al - Tajamouat for Touristic Projects, plc.

رد الرئيس بأن أي شيء سوف يتم عمله هو تخفيض رأس المال وذلك يمكننا من دراسة توزيع أرباح وإرتفاع قيمة السهم و عمل تطوير للمول و رفع القيمة الإيجارية والعمل على تاجير مساحات إضافية.
وأضاف المساهم عمر بأنه لو تم بيع الأرض هل سوف يتم إعطاء شيء للمساهمين ويجب إعطاء خطه واضحة.

ورد السيد عصام بأنه سوف يتم مناقشة ذلك في بند الخطه المستقبليه وأنه سوف يتم تخفيض المديونية من بيع الأرض وأنه هنالك مقترحين إما توزيع أرباح نقديه أو إعادة شراء أسهم خزينة .
ورد الرئيس بأن ذلك لم يذكر لأنه مرتبط بشرط لم يتحقق وهو بيع الأرض.

أضاف المساهم عبد الجليل بأن الخطه المستقبليه يجب أن تكون جاهزه لأن قرار البيع كان متخذ واليوم تم الإفصاح بأن الشركه التي سوف تشتري الأرض تراجعت وأن الخطه المستقبليه غير موجوده، كما لاحظ من نتائج الربع الأول والثاني تراجع هائل حيث تراجعت الإيرادات ٥ إلى ٦% وأن الأرباح الصافية انخفضت ٥٩% بالرغم من أن كلف التمويل إنخفضت والقروض إنخفضت وكيف أن الربح الاجمالي إنخفض ٦% والصافي ٥٩% كيف حدث هذا.

ورد السيد عدنان استيتيه بأن كلام المساهم عبدالجليل موضوعي وأنه يرجوا من المجلس الإجابيه عليه وأنه يرجوا من الجميع عدم التشكيك.

وأعاد المساهم عدنان الشملوي سؤاله عن موضوع غرامه ٥%.

ورد السيد عصام بقراءة نص ماده ١٣ من القانون الذي يوضح آلية فرض غرامة ٥% على الأرضي الغير مستغلة (قانون ايجار الاموال غير المنقولة وبيعها لغير الاردنيين والاشخاص المعنويين رقم ٤٧ لسنة ٢٠٠٦) ، وطالب عدد من المساهمين باستغلال الأرض وتطويرها لكي لا تفرض عليها غرامات عن طريق عمل مواقف سيارات بها بدلا من قطعة أرض تم شرائها ب ١,٢٥ مليون.

وأضاف المساهم قتيبه الحوامده بأنه لا يجوز الإعتماد على بيع الأرض وأنه يجب الإعتماد على تطوير وإدارة عمليات المول وعدم ربط توزيع الأرباح ببيع الأرض لأن المساهمين يريدون توزيع أرباح مستدامة من أرباح عمليات المول وأن الأرض لن تباع حتى بخمسة أو أربعة ملايين لعدم وجود مشتريين والوضع الأقتصادي.

وسأل المساهم خليل عن الأرقام في الخطه المستقبلية للشركه.

ورد السيد عصام بأن الأرقام يتم الأنصاح عنها ربع سنوي حسب تعليمات بورصة عمان وأن هذا الإجتماع لمناقشة البنود الأربعة.

وأضاف السالم بأن المجلس في آخر إجتماع له وافق على تشكيل لجنة ووضع خطه خلال شهر لدراسه الخطه المستقبلية وأن الأرقام هي أرقام وليس كلام.

ورد السيد عصام على المساهم بأن الخطه إما أن تناقش الخطه المستقبلية للشركة بشكل عام والحديث عن التوجه العام للشركة أو خطه تناقش رقم برقم ودينار بدينار واليوم الشركة لا تستطيع المناقشة دينار بدينار لأنه هنالك عوامل متغيره بالسوق التي تؤثر على المعطيات التي نعمل عليها مثل إنخفاض المبيعات و بعض الامور المتعلقة بالتدفق النقدي ولا تستطيع مناقشة ذلك قبل أن نكون متأكدين ١٠٠% من هذه الأرقام .

ورد السيد عدنان استيتيه بأن المجلس يملك بيانات التدفق النقدي ويجب عرضها على المساهمين وهو مطلب محق.

وسأل المساهم رشاد أبو الفيلات عن العرض المقدم من عدنان الركيبات هل كان بشيك مصدق مع ضمانات أم لا.

ورد الرئيس بأن عدنان الركيبات لم يقدم ضمانات. .

وسأل أبو الفيلات عن تقييمات الأرض التي تحدث في نهاية كل عام هل تمت وماهي تلك التقييمات.

وقام السيد أحمد الفاروقي بقراءة الأرقام وهي كما يلي :

٢٠١٩/٥/١٨ = ٨,٧٦٧,٢٥٠ دينار

٢٠١٩/٥/١٤ = ٩,١٥١,٤٥٢ دينار

٢٠١٩/٥/١٥ = ٧,٨٣١,٧٦٧ دينار

وتسائل المساهمين لماذا يتم بيع الارض بالقيمة الدفترية بينما التقييمات أعطت تلك الأرقام.

رد الرئيس بان الخطه المنوي عملها تستوجب ضخ مبلغ ٥ مليون دينار لتنفيذها.



للمشاريع السياحية

شركة التجمعات للمشاريع السياحية م.ع.م.
Al - Tajamouat for Touristic Projects, plc.

وسأل المساهم شملوي هل دخل المول غير كافي لعمل هذه التحسينات وكيف سوف يتم توزيع أرباح إذا تم صرف كامل المبلغ في المول.

طالب السيد مندوب مراقب عام الشركات من الرئيس ضبط الجلمه ومن المساهمين أن يكون الحوار بناء وأن يلتزم الجميع بدوره في النقاش ولن يبخل الرئيس في الرد على جميع التساؤلات.

ورد السيد عصام بأن سعر أي سلعه يتحدد بسعر البيع والشراء في ذلك الوقت والتخمينات والتقييمات صحيح موجوده ولكن لا تتقل القيمة الحقيقيه لأي سلعه وأنه بعد ما تم الإعلان بالجريده في تاريخ ٢٠١٩١٦١٢، والأرض جاءها اكثر من مشتري ولم نحصل على تلك الأرقام الكبيره وهذا هو واقع السوق وأنتنا نتمنى أن تأتينا عروض بالأرقام الموجوده لدينا.

ورد السيد عدنان استتياه بأن القيمه العادله هي البائع و المشتري الراغبين بالشراء في ظروف السوق بوقت معين أما التقييمات ليست بالضروره أن تكون دقيقه.

وأكمل السيد أبو الفيلات الشق الثاني من مداخلته بأنه يجب أن تكون هنالك خطه واضحه للتدفق النقدي من بيع الأرض إما بشراء أسهم خزينة أو تطوير المول، والموضوع الآخر هو دفع جزء لتسديد القرض فهل هنالك غرامة التسديد المبكر، وهل هنالك نقص نقدي في الشركة حالياً.

رد الرئيس بأنه تم عمل جدول للقرض وليس هنالك غرامة السداد المبكر.

وأضاف السيد عصام بأن موضوع إعادة الجدوله تم الإفصاح عنها بتاريخ ٢٠١٩١٧١٢ وهنالك إعفاء من عمولة السداد المبكر ١%.

وأضاف أبو الفيلات بأن الموضوع الذي تم مناقشته عن وضع غرامات من قبل الامانة سابق لأوانه لأنه لم تتم مطالبه الشركة بأي غرامات بعد.

رد السيد عصام بأنه سبق وتم المطالبة بهذه الغرامات في السنوات السابقه ولكن الحكومه قامت بعمل إعفاء على هذه الغرامات وأن هذه المعلومات تم الإفصاح عنها وأن هذا الموضوع لا يمكن توقع متى سوف يتم لأنها مرتبطة بالسياسه الماليه لدى الحكومه.

وسأل السالم مرة أخرى عن آلية التصرف بسعر بيع الأرض البالغ ٦ مليون.



للمشاريع السياحية

شركة التجمعات للمشاريع السياحية م.ع.م.
Al - Tajamout for Touristic Projects, plc.

ورد الرئيس بأنه سوف يتم إستغلال المبلغ في حال بيع الأرض في التطوير الداخلي لمنشآت المول وبعض الأنظمة الموجودة بالمول بكلفة ٢ مليون دينار على فترة سنة وقد تم مخاطبة الشركات للحصول على عروض للبدء بالتحسينات وثانيا أخذ ٣٠% مما تبقى ليتم شراء أسهم خزينة .

وتساءل المساهمون عن باقي المبلغ كيف سوف يتم استغلاله.

وطالب المساهم جهاد عيسى بإلغاء فكره بيع الأرض.

ورد السيد عصام بأنه سوف يتم سداد المديونية لتخفيضها وعمل إعادة جدولته للقرض مما يؤدي إلى أن تصبح الغرامات أصغر وهذا يؤثر إيجابيا على إمكانية توزيع الأرباح أو شراء أسهم خزينة أو أي شيء فيه مصلحة المساهمين.

وداخل المساهم عزمي زوربا بأن مناقشه موضوع بيع الأرض وإستغلال التدفق النقدي منها ليس له أهمية بعد انسحاب المشتري ووفق رأيه الشخصي هو عدم بيع الأرض وأن مجلس الإدارة ملزم بأن يتدبر شؤون الشركة عن طريق وضع خطه يعتمد بها على الأمور الحاضرة وعدم الاعتماد على بيع الأرض ويقترح بعدم بيع الأرض إلا إذا تقدم أحد بعرض مغري ١٣ أو ١٤ مليون ويقترح التصويت على هذا الموضوع وثانيا أن على المجلس أن يتدبر أموره في المديونيات الحالية وعن موضوع خطه اطفاء خصم الاصدار فهو جيد لتحسين الميزانيه ووجود إمكانية لتوزيع الأرباح.

وتحدث السيد لؤي مندوب شركة دلنا عن الأرقام المذكورة وهي ٥,٥ مليون دينار وسعر التقييم ٧,٥ مليون دينار وإن فرق ٢ مليون دينار لماذا لا يتم اخذ قرض بنكي بهذا المبلغ بفائدة ٦ او ٧% بما يعادل ١٨٠ الف دينار وإذا تم سداده خلال عشرة سنوات وسوف نستفيد من الفرصة البديلة وهو بيع الأرض وبيع ٢ مليون او من خلال اخذ القرض وسداده بمدة عشرة سنوات وهناك فعلا بدائل حيث كانت المديونية ٦٠ مليون وأصبحت الان ٢٣ مليون و الميزة هي امتلاك القدرة على السداد واننا نمتلك فرصة بديلة بان نقترض من البنك مقابل تحقيق عائد اعلى ولو تم إضافة موضوع ٣ مليون لعمل السداد المبكر نحن نتحدث عن ٣٠٠ الف دينار خلال ٨ سنوات سوف نعوض ٢ مليون فرق التقييم .

رد الرئيس بأنه سوف يتم أخذ الموضوع بعين الاعتبار وابدئ اهتمامه بالموضوع .

وسأل المساهم نبيل بما ان نشاط الشركة هو التأجير لماذا لا يتم إيجاد شركة عقارية يتم تأجيرها قطعة الأرض وهي تقوم بالبناء و التأجير .



للمشاريع السياحية

شركة التجمعات للمشاريع السياحية م.ع.م.
Al - Tajamout for Touristic Projects, plc.

رد السيد عصام بأن الموضوع كان مطروحا بالسابق لكن الأمانة رفضت بسبب تصنيف الأرض السكني .

وطلب الرئيس الانتقال الى البند الثاني (تخفيض رأس المال):

انتقل الرئيس للبند ثانياً واقترح الرئيس عمل تصويت على تخفيض رأسمال الشركة ، حيث اقترح عدد من المساهمين من بينهم المساهم الشمالي على إطفاء خصم الإصدار من الأرباح المدورة وليس عن طريق تخفيض رأسمال الشركة لان ذلك سوف يؤدي الى خفض عدد الأسهم التي يمتلكها المساهم وفي هذا مضرة للمساهمين لانه سوف يتم تخفيض نصيب كل مساهم ٧ % من عدد اسهمه .

ورد السيد أحمد الفاروقي بأن الأرباح المحتجزة في ٢٠١٨/١٢/٣١ بلغت ٧,٤ مليون دينار وانه اذا تم خصم ٧ مليون سوف يتبقى ٤٠٠ الف دينار وبالتالي مستقبلا لن تستطيع الشركة توزيع ارباح او شراء اسهم خزينة وسوف تكون الشركة مضطرة للانتظار لعدة سنوات لجمع الأرباح .

واضاف المساهم عدنان شملاوي بأن الاطفاء لا يجب ان يكون حساب المساهمين وحسب خبرات سابقة ليس بالضرورة ان يكون ايجابي تخفيض راس المال .

طلب الرئيس من السيد عبد الله الحسيني مندوب شركة التدقيق اعطاء رأيه الفني بالموضوع .

وقال السيد عبد الله بأن هذا الموضوع هو موضوع إداري بحت ولا نستطيع نحن كشركة تدقيق ان نعطي توصية بهذا الموضوع ولكن الفكرة أن نسبة المساهمة لن تتغير لكن عدد الاسهم هو الذي سوف يتغير و بالنهاية الموضوع قرار إداري بحت .

وداخل المساهم عبد الجليل بان الشركة لن تتأثر بإطفاء خصم الاصدار من الأرباح المدورة لان مبلغ ٧,٤ مليون غير موجود وهي مسددة للبنوك و التزامات اخرى وما الفائدة من الأرباح المحتجزة اذا لم توزع وما الفائدة من الاستثمار في الشركة لعشرة سنوات وفي كل عام نقولون ان التوزيع في العام القادم ، وطالب السيد عصام بان يعطيه وعد بتوزيع الأرباح من نشاط الشركة في العام القادم .

ورد السيد عصام بأن الأرباح المدورة الموجودة سوف يتم الاحتفاظ بها لاجتماع الهيئة العادي القادم وسوف يكون التدفق النقدي ممتاز مع وجود ارباح مدورة وسيتم دراسة الخيارات فاما ان يتم توزيع ارباح نقدية او يتم اعادة شراء اسهم او كلاهما في حال كانت الظروف المالية للشركة تسمح بذلك .

وطالب المساهم عبد الجليل بإطفاء خصم الاصدار من الأرباح لانها غير موجودة كنفد (كاش) .



للمشاريع السياحية

شركة التجمعات للمشاريع السياحية م.ع.م.
Al - Tajamout for Touristic Projects, plc.

وداخل المساهم عدنان الشملاوي ان الاصل في اطفاء خصم الاصدار محاسبيا هو من الأرباح المدورة وخاصة انه يوجد لدينا ارباح مدورة فلها الاولوية ، اما ان يتم تخفيض ٧% من الاسهم يعني اذا كان المساهم يمتلك ١٠٠ الف سهم سوف تصبح ٩٣ الف سهم و ان التقصير من الادارات المتتالية او من ظروف السوق إلا إذا كان امور تجميلية انتم تهدفون الى اظهار الوضع افضل عما هو عليه لماذا لا يكون العبء على الإدارة وهذا أسلوب أرجو من الإدارة ان تترفع عنه .

واقترح المساهم عدنان استيتية إقامة ورشة عمل لاطلاع المساهمين على كافة المعلومات وحقيقة الوضع ومعرفة كافة المعلومات الغائبة عن المساهمين حتى لا يتم التشكيك ويكونوا على اطلاع كامل.

وأضاف احد المساهمين بما ان البند الاول من الاجتماع قد تم إلغائه او لم يعد موجود فإنه يرى ان باقي البنود ليس لها اي اضافة وان اي اضافة سيتم مناقشتها في اجتماع الهيئة العامة بناء على توصية منكم اما بشراء اسهم خزينة او توزيع ارباح او خصم الاصدار ، وان خصم الاصدار وجوده لا يمنع من توزيع الارباح او شراء اسهم خزينة .

وداخل السيد عيسى الأبيض بأنه كان يجب عمل عرض بوربوينت لكافة المعلومات توضح به كيفية التصرف بالتدفق النقدي المتوقع والخطة المستقبلية.

أعلن الرئيس عن استراحة لمدة خمسة دقائق وبعدها تستكمل اعمال الجلسة.

وطلب مندوب مراقب عام الشركات من السادة المساهمين عدم المغادرة .

قام السيد محمد الطرمان مندوب مراقب الشركات بالتأكد من اكتمال النصاب مرة أخرى قبل استئناف الجلسة.

قال الرئيس بأن الغرض الأساسي من الاجتماع هو اخذ الموافقة لبيع الأرض بضوء العرض المقدم من قبل شركة عدنان الركيبات التي قامت بسحب عرضها وبالتالي القرار هو عدم بيع الأرض في الوقت الحالي نظرا لعدم وجود عرض للشراء ولكن سوف يتم البحث عن عرض مناسب وفي حال توفره سوف يتم عمل اجتماع ثاني وعرضه على المساهمين ، واما عن الموضوع الثاني فإنه سوف يتم العمل داخليا على تأمين تدفقات نقدية من عوائد التأجير لتغطية كل احتياجات المول من تطوير وتجديد وفي حال أن خلال الشهرين القادمين وهي الفترة الزمنية التي كان من المتوقع بداية ونهاية اعمال التطوير والتي كان موضوع بيع الأرض بسببها اذا لم نستطع تحقيقها وبشفافية سوف يتم الاتصال بالمساهمين ليس بجمعية ولكن



للمشاريع السياحية

شركة التجمعات للمشاريع السياحية م.ع.م.
Al - Tajamouat for Touristic Projects, plc.

بورشة عمل يتم تقديم الأرقام واطلاع المساهمين عليها لتتأكدوا من شفافية الإدارة والأرقام ، وفي ضوء ذلك سيتم اتخاذ قرار بعمل اجتماع هيئة لدراسة وضع بيع الأرض في حال إيجاد عرض لبيع الأرض .
واقترح المساهم شمالوي مؤيدا لمندوب شركة دلنا بأن البنوك لن تمنع بإعطاء الشركة القرض الذي تحتاجه.

وتفضل السيد محمد الطرمان مندوب مراقب عام الشركات بالطلب من رئيس الجلسة صياغة قرارات بنود الاجتماع .

حيث تفضل الرئيس بقراءة البند اولا وعلى النحو التالي :

البند الأول: تم مناقشة العرض المقدم للشركة من السادة / شركة عدنان الركيبات واولاده لغايات بيع قطع الاراضي نوات الارقام (٤٨٨) من حوض رقم (٢٨) من اراضي خربة عبدون و(٨١٧) حوض رقم (٢٩) من اراضي عبدون الوسطاني و(١٦١) حوض رقم (٢٧) من اراضي عبدون والكائنة في عمان -عبدون والمملوكة للشركة.

ونظراً لعدول المشتري شفهيًا عن العرض المقدم للشركة تقرر تأجيل بحث موضوع بيع الارض حتى الحصول على عرض مغري ومناسب يعرض على الهيئة العامة ، تم الموافقة على ذلك بالاجماع .

البند ثانيا: تخفيض رأسمال الشركة بمبلغ (٧) مليون دينار/سهم ليصبح (٩٣) مليون دينار/سهم من خلال اطفاء خصم الاصدار والبالغ (٧) مليون دينار كما في ٢٠١٨/١٢/٣١.

وطالب الرئيس بسماع آراء المساهمين حول هذا القرار .

تم النقاش بين المساهمين حول هذا القرار بين مؤيد ومعارض للتخفيض حيث اقترح السيد عدنان شمالوي تأجيل النظر به الى اجتماع الهيئة العادي ، و ايد عدد من المساهمين قرار التخفيض ومنهم السيد عمر السلفيتي و السيد عدنان استيتية والسيد ايهم غرابية ممثل شركة تي ام انفست و شركة تاج مول ليمتد .

قام الرئيس بقراءة كتاب هيئة الاوراق المالية الصادر في ٢٢-١٠-٢٠١٨ الذي ينص على وجوب إطفاء خصم الإصدار قبل توزيع الأرباح.



للمشاريع السياحية

شركة التجمعات للمشاريع السياحية م.ع.م.
Al - Tajamout for Touristic Projects, plc.

وداخل المساهم جهاد عيسى بأن كتاب الهيئة ينص على وجوب الاطفاء قبل التوزيع اما بتخفيض راس المال او من الارباح المدورة وانه يقترح ان يبقى راس المال ١٠٠ مليون دينار ويتم الاطفاء من الارباح المدورة بقيمة ٧ مليون دينار وما تبقى من ارباح مع ارباح العام القادم يتم توزيعها .

رد السيد عدنان استيتيه انه لا يوجد فرق بين اطفاء خصم الاصدار بتخفيض راس المال او من الارباح المدورة بل تخفيض راس المال مستقبلا في حال وجود توزيع ارباح سيكون افضل للمساهمين .

وداخل السيد فادي مرعي ممثل بنك الاتحاد بأن الموضوع أخذ أكبر من حجمه تخفيض رأسمال الشركة لإطفاء خصم الإصدار أو من الأرباح المدورة ولكن من وجهة نظر مالية وجود الأرباح المدورة في الميزانية أفضل عند التعامل مع البنوك أو المستثمرين الجدد وان راس المال ٩٣ او ١٠٠ مليون لن يحدث فرق أو أثر، ولذلك فإنه يوصي بتخفيض راس المال.

قال المساهم عدنان شملوي بأن جميع القرارات تصب في مصلحة المساهمين والشركة واقترح تأجيل بحث هذا الموضوع الى اجتماع الهيئة العامة العادي .

داخل مندوب مراقب عام الشركات السيد محمد الطرمان بأنه لا يمكن مناقشته في اجتماع هيئة عادي وانه بحاجة الى اجتماع غير عادي.

كما وطلب الطرمان من الجميع التقيد بما هو مدرج في جدول الاعمال وهو تخفيض رأسمال الشركة بمبلغ (٧) مليون دينار/سهم ليصبح (٩٣) مليون دينار/سهم من خلال اطفاء خصم الاصدار والبالغ (٧) مليون دينار كما في ٢٠١٨/١٢/٣١.

ورد الرئيس بانه كرئيس للجلسة مقتنع بتخفيض رأسمال الشركة ولكن لا يريد الانفراد باتخاذ القرار وأن له نتائج إيجابية في المستقبل وطالب بعمل تصويت.

القرار:

وعليه تمت الموافقة بالإجماع على تخفيض رأسمال الشركة بمبلغ (٧) مليون دينار/سهم ليصبح (٩٣) مليون دينار/سهم من خلال اطفاء خصم الاصدار والبالغ (٧) مليون دينار كما في ٢٠١٨/١٢/٣١.

بند ثالثا: تمت الموافقة بالإجماع على تعديل أحكام المادة (٤) من عقد تأسيس الشركة والمادة (١) من النظام الداخلي للشركة لتصبح كما يلي "يتألف راس مال الشركة المصرح به من (٩٣) مليون دينار /



للمشاريع السياحية

شركة التجمعات للمشروعات السياحية م.ع.م.
Al - Tajamouat for Touristic Projects, plc.

سهم، قيمة كل سهم دينار أردني واحد" ورأس مال الشركة المدفوع (٩٣) مليون دينار / سهم، قيمة كل سهم دينار أردني واحد، وتقويض مجلس الادارة باستكمال الاجراءات لأجراء التعديل أعلاه لدى الجهات الرسمية.

رابعا: مناقشة الخطة المستقبلية للشركة.

رد الرئيس على مداخلة سابقة للمساهم الحوامدة بأنه ليس من المنطق أن نحضر الى الاجتماع ونحن غير جاهزين بالأرقام و التفاصيل الكاملة لخطة الشركة المستقبلية وأننا نمتلك كافة المعلومات والتحليل المحسوبة بالدينار، ولكن الغلطة الوحيدة هي عدم عمل عرض بوربوينت لهذه المعلومات.

وأضاف المساهم حوامدة بضرورة تعيين مستشار مالي للشركة بالإضافة الى ورش عمل والاجتماعات لعمل الخطط والتصورات لخمسة سنوات قادمة ووضع عدة سيناريوهات للتدفق النقدي.

ورد الرئيس بأننا لسنا بحاجة لمحلل مالي لان مجموعة الادارة قادرين على القيام بكافة الامور .

و بين الرئيس أن أول موضوع هو موضوع الطاقة الشمسية وأن العقد تم توقيعه من طرفنا ولكن الشركة المنفذة لم توقعه بعد بسبب التغيير في بعض اللوائح من IFC حيث أصبحت IFC شريكة معهم فطلبوا إضافة بعض البنود بالعقد فتم رفضها والعمل مستمر وليس مرتبط بتوقيع العقد ومن المتوقع الاستفاد من الموضوع بدءا من الربع الثاني ٢٠٢٠، والتوفير النقدي المتوقع بحدود ٥٠٠ ألف دينار سنويا.

وهناك أيضاً اتفاق فيما يخص الطاقة مع شركة لتكوين خلايا شمسية على سطح مبنى المول ولكن يمكن أن يؤجل في ضوء التدقيقات النقدية للشركة لأنه يجب دفع ٢٠٠ ألف دينار قبل شهر ٢٠١٩/١٢.

ورد الرئيس عن تساؤل أحد المساهمين عن إيراد المواقف الجديدة التي تم عملها بأنها مجانية والهدف منه هو زيادة عدد الزوار للمول وتسهيل الدخول وسوف يتم تسوير الموقف ووضع بوابة للحصول.

وأيضاً مهمة الإدارة هي تأجير أكبر مساحات ممكنة حتى ١٠٠% وتحصيل أعلى عائد إيجار ممكن للحالي والماضي وأن هنالك شركات موقعة عقود وحصلت على تخفيض مؤقت وهي ليست العقود الأصلية وهذا يجعلهم يرغبون بالمول أكثر ويستثمرون في المول.



للمشاريع السياحية

شركة التجمعات للمشاريع السياحية م.ع.م.
Al - Tajamout for Touristic Projects, plc.

وأشار الرئيس الى موضوع استقالة السيد عمر السلفيتي من مجلس الإدارة وتعيين السادة بنك الاتحاد وطلب المصادقة على عضوية بنك الاتحاد في مجلس الادارة ، وتفضل السيد مندوب مراقب الشركات بأن تعليمات معالي الوزير أجازت ادراج هذا البند على جدول الاعمال في حال وجود عضوية مؤقتة .
وعليه تم المصادقة بالاجماع على قرار مجلس الادارة بتعيين الساده / بنك الاتحاد في عضوية مجلس الادارة ممثلا بالسيد فادي مرعي .

وإذ فرغت الهيئة العامة من استعراض الأمور المدرجة على جدول أعمالها تقدم رئيس الجلسة بالشكر للأخوة المساهمين ولأعضاء مجلس الإدارة ومندوب عطوفة مراقب عام الشركات السيد محمد الطرمان ومندوب مدقي الحسابات (ارنست ويونغ EY) ومندوبي الصحف المحلية، معلناً اختتام الاجتماع في تمام الساعة الواحدة من ظهر يوم الاثنين ٢٦-٨-٢٠١٩.

رئيس الاجتماع	مندوب مراقب عام الشركات	كاتب الجلسة
محمد جلال حسين	محمد الطرمان	هيثم السباتين