

إشارتنا: ا ع - ه م / 145/ 2011

التاريخ: 9 ايار، 2011

ASSEMBLY DECISION - JDPC - ١٥١٥/٢٠١١

السادة هيئة الأوراق المالية المحترمين

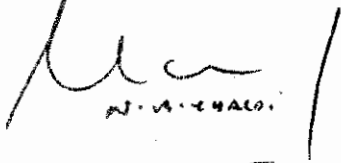
(١١)

تحية طيبة وبعد،

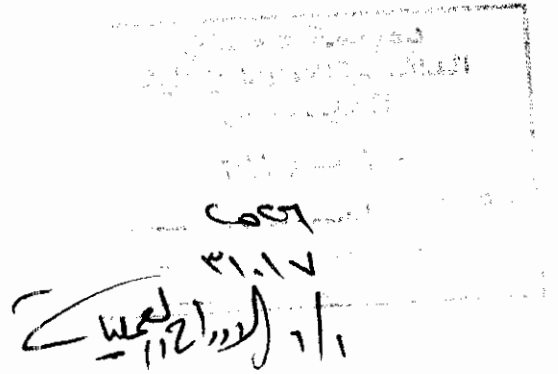
نرفق طيه نسخة عن محضر إجتماع الهيئة العامة العادية المنعقدة بتاريخ 2011/4/26 موقعاً حسب الأصول.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

ناصر الخالدي
المدير العام


٢٠١١/٠٤/٢٦

الأردن JORDAN
دبي DUBAI
للإستثمار PROPERTIES
A MEMBER OF JORDAN DUBAI CAPITAL


٣١.١٧
١١/٤/٢٠١١

محضر اجتماع الهيئة العامة العادية الحادي عشر
لمساهمي شركة الاردن دبي للملاك بجلستها المنعقدة
بتاريخ 2011/4/26

بناء على الدعوة الموجهة للمساهمين بالبريد العادي او المسلمة باليد ، و المعلن عنها بالصحف المحلية والإذاعة ، فقد عقدت الهيئة العامة العادية للشركة اجتماعها الحادي عشر، في الساعة الحادية عشرة من صباح يوم الثلاثاء 2011/4/26 ، بقاعة الاجتماعات في فندق البرستول، برئاسة السيد اسماعيل طهوب/ رئيس مجلس الإدارة ، وحضر الاجتماع ستة من اعضاء مجلس الإدارة، وتغيب عضو لسفره خارج البلاد ، كما حضر الاجتماع مدقق حسابات الشركة السيد وضاح البرقاوي /من مكتب السادة إرنست ويونغ ، كما حضر الأستاذ خلدون الناظر من مكتب السادة خليفة ومشاركوه.

قام رئيس مجلس الإدارة السيد اسماعيل طهوب بالترحيب بالسيد نضال الصدر مندوب عطفة مراقب عام الشركات ، ومدقق الحسابات ومحامو الشركة ، كما رحب بالحضور من مساهمين واطباء مجلس إدارة وممثلي صحف.

طلب السيد رئيس مجلس الادارة من مندوب مراقب الشركات السيد نضال الصدر الاعلان عن النصاب القانوني للجلسة.

أعلن مندوب مراقب الشركات ان عدد المساهمين الذين حضروا الاجتماع (19) مساهما يحملون بالاصالة والوكالة ما مجموعه (58,015,277) سهما ، منها (55,904,429) سهما بالاصالة و(2,110,848) سهما بالوكالة ، اي ما نسبته (82,9 %) من رأس مال الشركة البالغ (70) مليون سهم ، وبذلك تكون الجلسة قانونية وملزمة لكل المساهمين بكل ما يصدر عنها من قرارات .

ترأس الجلسة السيد اسماعيل طهوب رئيس مجلس الإدارة مبتدئا بالترحيب بالحضور ، و عين السيد اسامة علي كاتبا للجلسة ، والسيد رامي شرف والسيد عيسى العوايشة مراقبين لجمع و فرز الاصوات ، معلنا ابتداء الجلسة حيث بدء الرئيس في بحث المواضيع المدرجة على جدول الاعمال.

1- تلاوة محضر اجتماع الهيئة العامة العادية السابق :-

طلب الرئيس من كاتب الجلسة تلاوة محضر اجتماع الهيئة العامة العادية السابق. حيث استمع الحضور الى محضر اجتماع الهيئة العامة العادية العاشر بجلستها المنعقدة في الساعة الرابعة من بعد ظهر يوم الخميس 2010/4/29 .

2- تلاوة كلمة رئيس مجلس الإدارة :-

طلب السيد بشار العماد إعفاء الرئيس من تلاوة كلمته لانها مدرجة في التقرير السنوي ، وقد وافقت الهيئة العامة على ذلك بالإجماع. ورغم ذلك قدم الرئيس ايجاز لكلمته مبينا اهم مشاريع الشركة ، ونسبة ملكية الشركة في كل مشروع والمراحل التي وصل لها كل مشروع ، وعن المدة اللازمة لانتهاء كل مشروع

www.jdpjo ٩٦٢٦٥٦٩ ٩٥١٣ فاكس: ٩٦٢٦٥١٧ ٠٧٤٤ هاتف: ١١١٩٥ عمان الاردن ٩٥٠٦١٨ مجمع عقاركو العدلي ص ب

وبين ان تحقيق الابرار للشركات العقارية لا يتم الا بعد انتهاء المشروع و نقل الملكية للمشتريين ، رغم ان الشركة اضافت قيمة اضافية لكل مشروع لما قامت به من دراسات ومخططات وتصاميم ، وبدء بمراحل التنفيذ لبعضها ، ولكن لا يظهر ذلك في البيانات المالية لانها تظهر بالكلفة ، ولا تقوم الشركة بإعادة تقييم مشاريعها تماشياً مع تعليمات هيئة الأوراق المالية. ولذلك تحقق الشركة خسارة تتمثل في المصاريف المتعلقة بالمشاريع المختلفة حتى يتم الانتهاء منها ليبدء بعد ذلك تحقق الابرار. ورغم ذلك بحمد الله لا يوجد اي ديون على الشركة ، باستثناء القرض الممنوح لشركة احياء عمان لتأهيل وتطوير العقار وهي شركة تابعة ، كما قدم شكره لطاغم الشركة الذي يتحلى بكفاءة ومهنية عالية و يطور ويضيف قيمة اضافية للشركة ومشاريعها .

3- مناقشة تقرير مجلس الإدارة الحادي عشر والخطة المستقبلية والمصادقة عليهما :-

اقترح السيد بشار العمدة دمج البند الثالث المتضمن مناقشة تقرير مجلس الإدارة والخطة المستقبلية ، مع البند الخامس المتضمن مناقشة البيانات المالية الموحدة لعام 2010 . ووافق الجميع على ذلك .

4- سماع تقرير مدققي الحسابات للسنة المالية 2010 :-

استمع الحضور الى تقرير مدققي الحسابات السادة ارنست و يونغ الذي تلاه السيد وضاح البرقاوي ، عن القوائم المالية الموحدة للشركة كما في 2010/12/31 ، والذي اوصى به المصادقة على القوائم المالية للشركة كما في 2010/12/31 .

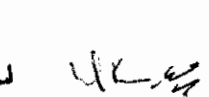
5- مناقشة البيانات المالية الموحدة للشركة لسنة 2010 والمصادقة عليها ، وإبراء ذمة

أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية 2010 :-

طلب السيد الرئيس من السادة الحضور البدء في مناقشة البندين (3 و5) من جدول الاعمال وهما تقرير مجلس الإدارة والخطة المستقبلية ، مع البيانات المالية الموحدة للشركة لعام 2010 .

المساهم محمد عزمي زوربا قال ان هنالك مجهودات تبذل وتستحق الشكر والثناء ، وطلب ان تكون هنالك مشاريع قصيرة الاجل تدر دخل للشركة وتحقق عائد للمساهمين وتحسن سعر السهم في السوق المالي ، وتغطي مصاريف الشركة وتقلل من الخسائر المتراكمة ، كما سأل عن تكاليف التمويل والبالغة (435,890) دينار بالرغم من عدم وجود قروض على الشركة .

أجاب السيد الرئيس : ان مشاريع الشركة من نوع الاستثمار طويل الامد، وقامت ادارة الشركة بدراسات لتحقيق عائد سريع عن طريق التاجير او الاستثمار بالسوق المالي ، وبسبب عدم وضوح السوق المالي في اخر سنتين لم نأتم بالاستثمار فيه خوفا من تحقيق خسائر سريعة، كما حدث مع الكثير من المستثمرين ، ورغم ذلك ستقوم ادارة الشركة مرة اخرى بالبحث عن بدائل و مشاريع تحقق ايراد للشركة ، كما ان مشروع العبدلي والذي تم الحصول على قطعة ارض فيه من خلال مبادلة جزء من اسهم الشركة في شركة سرايا العقبة يعد من المشاريع قصيرة الاجل والذي سيصدر

دخلا للشركة في السنوات المقبلة . بالإضافة الى ان شركة احياء عمان لتأهيل وتطوير العقار (شركة تابعة) تتولى تنفيذ مشاريع قصيرة الاجل ، ومن المتوقع تحقق إيرادات في السنة المالية 2011 .

اما بالنسبة لمصاريف التمويل فهي ناتجة عن القرض الممنوح لشركة احياء عمان لتأهيل وتطوير العقار وهي شركة تابعة لشركة الاردن دبي للاملاك ، وقد تم بيع جزء من عقارات احياء عمان والعمل جار لبيع المزيد من اجل تخفيض القرض بالرغم من اعادة جدولته ، كما بين الرئيس ان الزيادة في مصاريف التمويل نتج عن تحمل الشركة لمصاريف تمويل شركة احياء عمان لتأهيل وتطوير العقار عن سنة كاملة في عام 2010 ، بينما تحملت سنة 2009 نصف تلك المصاريف تقريبا ، نتيجة للبدء بتوحيد تلك المصاريف في قائمة الدخل الموحدة للشركة من تاريخ الاستحواذ الذي كان في شهر تموز 2009.

المساهم محمد علي المحتسب سأل عن مخصص ضريبة الدخل وهل هنالك مصاريف غير مقبولة ضريبيا ، وسأل عن ارتفاع ايراد تاجير مباني احياء عمان بحدود (140) الف دينار مقارنة بالعام 2009 وبالمقابل فإن هامش الربح قد انخفض عن العام السابق .

اجابه السيد الرئيس بأن مخصص ضريبة الدخل يخص شركة تطوير جنوب البحر الميت والتي تخضع لضريبة بنسبة 5% ، و يوجد في ارصدها البنكية مبلغ ما يقارب (14) مليون بانتظار الحصول على الموافقات للبدء في المشروع ، كما ان ضريبة الدخل تتعامل مع كل شركة على حدى وليس مع المجموعة كوحدة واحدة . اما بالنسبة لارتفاع ايراد تاجير شركة احياء عمان اجاب السيد محمود عبدالخالق /الرئيس التنفيذي للمالية بأنه تم تشغيل مشروع الشقق المخدمة في النصف الثاني من عام 2010 ، والذي ادى الى زيادة الايراد في حين ان مصروف إعادة التأهيل والتشغيل لهذا المشروع قد كان من بداية العام ، والذي يعتبر مصاريف قبل الافتتاح للمشروع وعليه كان هامش الربح منخفض .

المساهم عيسى العوايشة رحب بالحضور وسأل عن تأخر انجاز فندق البحر الميت والمكاتب الذكية.

اجابه السيد الرئيس بأن المشروع الذي تقوم به الشركة حاليا هو مشروع دبين ، وليس البحر الميت والذي ننتظر الحصول على الموافقات اللازمة للبدء فيه بعد ان قدمت الشركة المخطط الرئيسي للمشروع ، اما بالنسبة للمكاتب الذكية فهو المشروع المزمع اقامته على قطعة الارض في العبدلي والمتوقع الانتهاء منه في نهاية عام 2012 . كما تم تطوير مكاتب مركز عقاركو التجاري ، ومكاتب البناية المقامة على طريق المطار والتي هي مؤجرة بالكامل .

المساهم عيسى العوايشة سأل لماذا تأخذ الشركة قرض بقيمة (19) مليون رغم توفر (17) مليون في صندوق الشركة .

اجابه الرئيس :- ان القرض يخص شركة منية للمنتجات المتخصصة اما المبلغ المتوفر في الحساب البنكي للشركة منها (14) مليون دينار تعود لشركة تطوير جنوب البحر الميت مرصودة للقيام بمشاريعها في البحر الميت ، وكرر ان لكل شركة حساباتها المستقلة . كما اشار الرئيس بأن

مجمع عقاركو العبدلي ص ب ٩٥٠١١٨ عمان ١١١٩٥ الأردن هاتف: ٧٤٤ - ٩٦٢٦ ٥١٧ فاكس: ٩٦٢٦ ٥١٩ ٩٥١٣ www.jdp.jo

قرض (19) مليون دينار الخاص بشركة منية لم يكن قد تم سحبه كما في 2010/12/31 وان الحصول على قرض بقيمة (19) مليون دينار بضمانة المشروع فقط يعد انجازا كبيرا لادارة الشركة لصعوبة الحصول على تسهيلات من البنوك منذ بدء الازمة المالية خاصة الشركات العقارية .

المساهم عيسى العوايشة يسأل لماذا لا توجد ملكية اسهم كبيرة لاعضاء مجلس الادارة .

اجابه الرئيس : ان المستثمر الرئيسي في الشركة يستثمر ما يزيد عن 57 مليون دينار ومعظم الاعضاء في مجلس الادارة ممثلين لهذا المستثمر، اما الاعضاء الاخرين فكل يساهم حسب قدرته حيث يوجد منهم من له اكثر من مليون سهم .

المساهم عيسى العوايشة سأل عن حصة الشركة في شركة احياء عمان وعن اسماء الشركاء الاخرين فيها وهل هناك اعضاء مشتركين في ادارة الشركتين عند تملك شركة احياء عمان .

اجابه الرئيس :- بأن الشركاء في شركة احياء عمان كثر وبأن هذه المعلومات متاحة للجمهور عبر الموقع الالكتروني لدائرة مراقبة الشركات .

كما اضاف الاستاذ خلدون الناظر :- بأن حصة الشركة حوالي 57% من اسهم شركة احياء عمان تمت عن طريق تبادل اسهم شركة احياء عمان مع اسهم في شركة سرايا العقبة ، حيث تمت مبادلة اسهم سرايا العقبة مع مساهمين في شركة احياء عمان .

وفي مداخلة لمندوب مراقب الشركات قال فيها اذا كان هنالك اي شكوى فيمكن التقدم بها لدائرة مراقبة الشركات لاتخاذ الاجراء المناسب .

المساهم عيسى العوايشة قال ان الشركة تنوي اقامة عمارة في العبدلي بكلفة (15) مليون دينار، في الوقت الذي يعاني السوق العقاري من كساد وجزء كبير من مكاتب مركز عقاركو خالي .

اجابه الرئيس : ان الشركة قامت بعمل دراسات للمشروع وتم تدقيقها وعرضها على ادارة الشركة ودراستها ، واقامة هذه البناية في مصلحة الشركة ومساهميها .

المساهم عيسى العوايشة قال بأن رواتب ومكافآت اشخاص الادارة العليا مرتفعة وضخمة كما ان الشركة لم تحقق ربح وطلب تسجيل اعتراضه على تلك الرواتب والمكافآت ، كما قال بأن مصاريف الدعاية والاعلان مرتفعة وكذلك الاتعاب القانونية وسأل عن بند مصاريف اخرى وعن العقار المباع للمدير المالي الوارد ذكره في تقرير مدقق الحسابات .

اجابه المدير العام : يمكنك مراجعة الشركة والاطلاع على مصاريف الدعاية والاعلان ، اما الاتعاب القانونية فهي المبالغ المدفوعة لثلاث مكاتب محاماة بخصوص الاستشارات القانونية ومصاريف القضايا ، اما العقار المباع للمدير المالي فهي شقة سكنية في منطقة الدوار الاول ، بيعت بقيمة 45 الف دينار وتم الافصاح عن ذلك في القوائم المالية الموحدة حسب الاصول .

www.jdp.jo ٩١٢٦ ٥٦٩ ٩٥١٣ فاكس: ٩١٢٦ ٥٦٧ ٧٤٤ هاتف: عمان ١١١٩٥ الأردن ٩٥٠٦١٨ ص.ب ٩٥٠٦١٨

اما بالنسبة للمصاريف الاخرى اجابه السيد محمود عبدالخالق ، بأنها المصاريف النثرية للشركة و للشركات التابعة .

سأل الرئيس الحضور فيما اذا كان هنالك اي اسئلة او استفسارات اخرى على الميزانية .

السيد بشار العمد اقترح اقفال باب النقاش حيث ثنى الحضور على ذلك بالاغلبية ، وبذلك تمت الموافقة من قبل الهيئة العامة بالاغلبية على الامور المدرجة في البند (3 و 5)، وهي تقرير مجلس الإدارة الحادي عشر والخطة المستقبلية، وتقرير مدقق الحسابات والبيانات المالية الموحدة للشركة لسنة 2010 ، وعلى ابراء ذمة اعضاء مجلس الادارة للسنة المالية 2010، واعتراض على القرار فقط المساهم عيسى العوايشة والذي يحمل اصاله و وكالة (118,345) سهم ، من اصل (58,015,277) سهم حضروا الاجتماع بنسبة (0,002) من اسهم الحضور.

6- انتخاب مدققي حسابات الشركة عن السنة المالية 2011 :-

طلب الرئيس من الحضور ترشيح مدقق حسابات لعام 2011 ، حيث رشح السيد محمد المحتسب السادة ارنست ويونغ ، و رشح السيد عيسى العوايشة السادة طلال ابو غزالة . قام مندوب مراقب الشركات بسؤال المساهمين هل هنالك احد غير المساهم عيسى العوايشة يرشح السادة طلال ابو غزالة، رشح المساهم رامي شرف والذي يملك (2,515) سهم ، والمساهم يوسف شحادة والذي يملك (50) سهم ، بالاضافة للمساهم عيسى العوايشة والذي يحمل اصاله و وكالة (118,345) سهم اي ما مجموعه (120,910) سهم من اصل (58,015,277) سهم ، اي بنسبة (0,002) من اسهم الحضور ، وحصل ترشيح السادة ارنست ويونغ على 99,8% من اسهم الحضور وبذلك فاز مكتب السادة ارنست ويونغ بالانتخاب بالاغلبية ، وتم تفويض مجلس الادارة بتحديد اتعابهم ، حيث قام السيد وضاح البرقاوي بتقديم الشكر للسادة المساهمين على ثقتهم .

ولما لم تكن هنالك اي امور اخرى ، اختتم الرئيس الاجتماع بتقديم الشكر للسادة الحضور الكرام ولمندوب مراقب الشركات متمنيا للجميع التوفيق والنجاح.

رئيس الاجتماع / رئيس مجلس الإدارة

السيد اسماعيل طهوب

مندوب مراقب الشركات

السيد نضال الصدر

كاتب الجلسة

السيد أسامة علي



