



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

هيئة الأوراق المالية
الدائرة الإدارية / الديوان
١١ أيار ٢٠١٤
الرقم التسلسلي: 5534
الجهة: ١/١٢ أفضح

Head Quarter

المندوب
- المندوب
- المندوب
- المندوب

الرقم : ت ل س / ٠٢٤ / ٢٠١٤
التاريخ: ٠٥/١١/٢٠١٤

السادة هيئة الأوراق المالية المحترمين
دائرة الإفصاح
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

تحية واحتراما وبعد ،،،

الموضوع : محضر اجتماع الهيئة العامة العادي

عملا بالبند (ز) من أحكام المادة (٨) من تعليمات الإفصاح نرفق لكم طيا صورة من محضر اجتماع الهيئة العامة العادي المنعقد بتاريخ ٢٣/٤/٢٠١٤ بعد أن تم إيداعه لدى دائرة مراقبة الشركات .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

الرئيس التنفيذي للشركة
عمر الحامه سلفيتي



نسخة: مركز إيداع الأوراق المالية المحترمين
نسخة: بورصة عمان

وغزوان العبادي ، ومندوبي الصحف المحلية، وبعد ذلك تم البدء بجدول الأعمال وقد سارت وقائع الاجتماع وفقاً لما يلي :

أولاً - تلاوة محضر اجتماع الهيئة العامة العادي السابق التاسع والعشرون .

تلا كاتب الجلسة محضر اجتماع الهيئة العامة التاسع والعشرون المنعقد بتاريخ ٢٣/٠٤/٢٠١٣ ولم يكن للهيئة العامة أية ملاحظات .

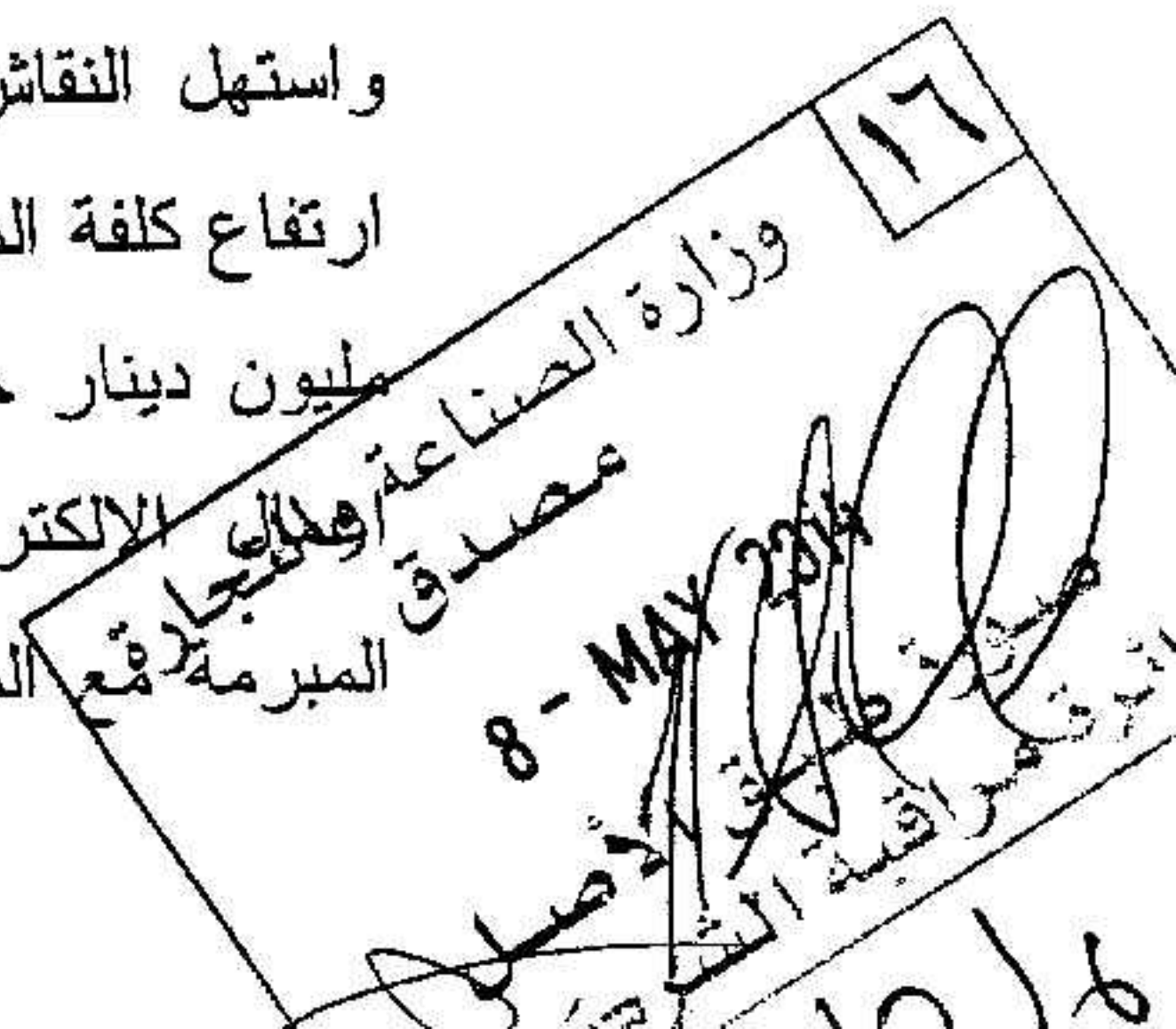
ad Quarter

ثانياً - سماع ومناقشة تقرير مجلس الإدارة عن العام المالي ٢٠١٣ :
تم إعفاء الرئيس من قراءة تقرير مجلس الإدارة واقترح رئيس الجلسة دمج بند ثانياً ورابعاً من جدول الأعمال وتأجيله إلى ما بعد سماع تقرير مدققي الحسابات وقد وافق الجميع على ذلك بالإجماع .

ثالثاً - الاستماع إلى تقرير مدققي حسابات الشركة عن العام المالي ٢٠١٣ :
تلا السيد وضاح برقايوي مندوب السادة ارنست ويونغ (المدقق الخارجي) للشركة تقرير مدققي الحسابات عن أعمال الشركة عن السنة المنتهية بتاريخ ٣١/١٢/٢٠١٣ وأوصى بالمصادقة على الميزانية العامة وبيان الدخل .

رابعاً - مناقشة الحسابات الختامية وقائمة المركز المالي وقائمة الدخل الشامل للفترة من ١/١/٢٠١٣ ولغاية ٣١/١٢/٢٠١٣ ومناقشة تقرير مجلس الإدارة عن العام المالي ٢٠١٣ :
عرض رئيس الجلسة على الهيئة العامة التفضل بطرح أية أسئلة فيما يتعلق بقائمة المركز المالي وقائمة الدخل وتقرير مجلس الإدارة عن العام المالي ٢٠١٣ والخطة المستقبلية لعام ٢٠١٤ .

واستهل النقاش المساهم احمد صالح حماد عن عدد من المواضيع حيث أشار الى ارتفاع كلفة المول والبالغة (١٥٠) مليون دينار علما ان الكلفة المقدرة لبناء المول (٩٠) مليون دينار حيث ان الزيادة نشأت عن ارتفاع كلفة تنفيذ المبنى هيكلًا وارتفاع كلفة الإكتروميكانيك وارتفاع كلفة الاستشارات الهندسية عن العقود والاتفاقيات المبرمة مع المقاولين بموجب الاتفاقيات وعليه يجب ان نطالب المقاولين ببذل العطل



الناتج عن التأخير حيث كان المقرر ان تكون مدة التنفيذ سنتان ونصف والتنفيذ الفعلي استمر خمس سنوات ، وسأل عن أسباب زيادة الكلفة وبين انه كان قد طلب في اجتماع الهيئة العامة للعام الماضي بان يقدم للمساهمين في اجتماع الهيئة العامة تقريراً من شركات هندسية مستقلة عن أسباب ارتفاع الكلفة وعلى أن يكون مصادقاً على هذا التقرير من نقابة المهندسين. وسأل ذات المساهم عن قرض التجمع البنكي و ارتفاع نسبة الفائدة على القرض وعن إمكانية البحث عن بديل لتمويل المشروع بنسبة فائدة اقل و اضاف انه في ظل هذه الفائدة العالية والفائدة المنخفضة على ودیعة حصيلة الايجارات المقيدة السحب . و اضاف ان مدقق الحسابات لم يدرج في تقريره حول القوائم المالية القيمة العادلة للمول واكتفى بذكر " ان القيمة العادلة للاستثمارات العقارية تعادل تقريبا قيمتها الدفترية علماً بأن الشركة قامت بتقدير القيمة العادلة عن طريق خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة للمجمع الاستثماري " وهذا مخالف لمعايير التدقيق حسب قول المساهم حيث يجب ذكر الرقم واذا كان اقل من الكلفة فيجب ان يأخذ الفرق لقائمة الدخل واذا كان بالزيادة فيغفل واكد على اهمية تقدير القيمة من قبل خبراء عقاريين موثوقين . واستفسر ايضا عن اسباب ارتفاع كلفة الارض المقام عليها المول حيث ظهرت بمبلغ (٣٥,٨) مليون دينار علماً بأن الكلفة الاصلية كانت قرابة (١٥) مليون واستطرد ان ذلك بهدف تقليل مبلغ الاستهلاك على كلفة المبنى. واستفسر ذات المساهم عن مخصصات الديون المشكوك فيها البالغة (٥٥٩,٣٨٢) دينار علماً بأن الشركة حديثة العهد وهل هي ناتجة عن الايجارات واستفسر وعن الديون المعدومة البالغة (٩٣,٦١١) دينار واستفسر عن اسباب تخفيض مخصص التزامات محتملة من مبلغ (٢,١) مليون دينار الى مبلغ (١,٦) مليون دينار وعن بند رد مخصص التزامات محتملة البالغ (٥٣١) الف دينار الظاهر في قائمة الدخل ، واستفسر عن مخصص القضايا وما هي اسبابه .

واجاب رئيس الاجتماع ان ارتفاع الكلفة له مبرراته وناتج عن زيادة مدة تنفيذ المشروع وارتفاع كلف البناء عندما كانت اسعار الحديد والمواد الاخرى المستعملة في البناء باسعارها القياسية بالاضافة الى تأثير الازمة العالمية عام ٢٠٠٨ ، والتأخير في الحصول على التمويل التي سببته هذه الازمة العالمية حيث امتنعت البنوك عن تمويل الاستثمارات العقارية ، بالاضافة الى الرسوم التي فرضتها امانة عمان على الشركة والبالغة (٦) ملايين دينار كعوائد تحسين، اضافة الى توقيفها للمشروع لأشهر واجبار

للمس

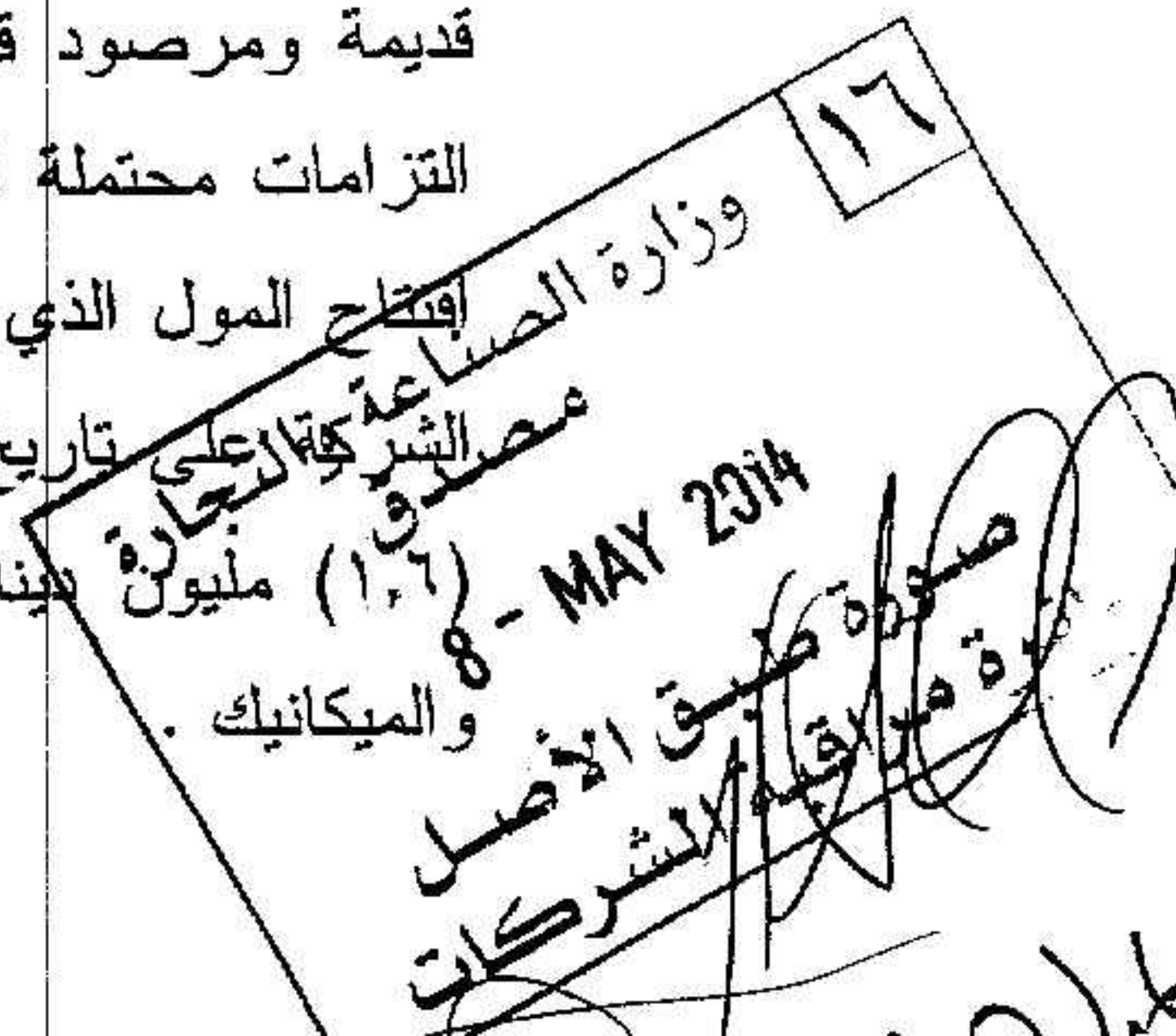
Head Quarter

الشركة على اعادة تصميم كثير من جوانب المشروع ، اضافة الى التقدير الخاطئ من المكاتب الهندسية عندما تم تقدير التكلفة بمبلغ ٩٠ مليون دينار حيث قدرت هذه التكلفة قبل الانتهاء من كافة التصاميم الهندسية والتي اخذت سنوات للانتهاء وقد كنت قد اجبت عن جميع هذه النقاط في اجتماع الهيئة العامة للعام الماضي . ولكن انا معك ان كلفة التمويل الذي حصلت عليه الشركة مرتفعة وخاصة نسبة الفائدة بالرغم اننا حصلنا على تخفيض لنسبة الفائدة بنسبة ١,٢٥ % ونعمل حاليا بالمطالبة بفك قيد الحسابات المربوطة لدى البنك وتخفيض الفائدة بنسبة اضافية ، بالاضافة الى تمديد اجل القرض ، ومجلس ادارة الشركة يعمل حاليا للبحث عن مصدر تمويل بديل بالحصول على تمويل من بنوك أخرى بحيث تكون بشروط منح افضل للشركة من القرض القائم.

واضاف ان المول قد انجز بالرغم من كل الصعوبات ولعلم المساهمين ان معظم المشاريع العقارية الكبرى في الاردن لا ذات متعة نتيجة للظروف الاقتصادية الصعبة التي يمر بها الاقتصاد في المنطقة ، وان تاج مول من المشاريع العقارية الضخمة التي اكملت في الاردن على مدى السنوات التي تلت الازمة العالمية والتي تم بالفعل انجازها وتأجيرها وافتتاحها.

وأجاب السيد وضاح برقايي ممثل السادة ارنست ويونغ بخصوص ملاحظة المساهم عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية انه لو كانت قيمتها اقل من القيمة الدفترية لكنا قد تحفضنا في تقريرنا حول القوائم المالية ، وان ما اوردناه في تقريرنا متوافق تماما مع المعايير المحاسبية الدولية واسلوب التقييم الذي تم بيانه في التقرير السنوي هو تقرير معمول به في تقييم الاستثمارات العقارية.

واجاب السيد رئيس الاجتماع ان مخصصات الديون والبالغة (٢٧٤) الف دينار في بداية العام اضيف لها هذا العام مبلغ (٣٧٨) الف دينار لمقابلة ديون على مستأجرين تخلفوا عن الدفع ، علما ان الجزء الاكبر من المخصص وبمبلغ (٢٢٥) يعود لذمم قديمة ومرصود قبل الاستحواذ على الشركة في نهاية عام ٢٠٠٤ . اما مخصص التزامات محتملة البالغ (٥٣١) الف دينار اضافة الى التزامات اخرى محتملة لتغطي اقتطاع المول الذي تم رده فكان مرصودا لمقابلة مطالبات لمستأجرين اختلفوا مع ادارة الشركة على تاريخ بدء الايجار ولقد فتفت الحاجة اليه. اما رصيد المخصص والبالغ (١,٦) مليون دينار فهو مرصود لمقابلة مطالبة المقاول الذي نفذ اعمال الكهرباء والميكانيك .



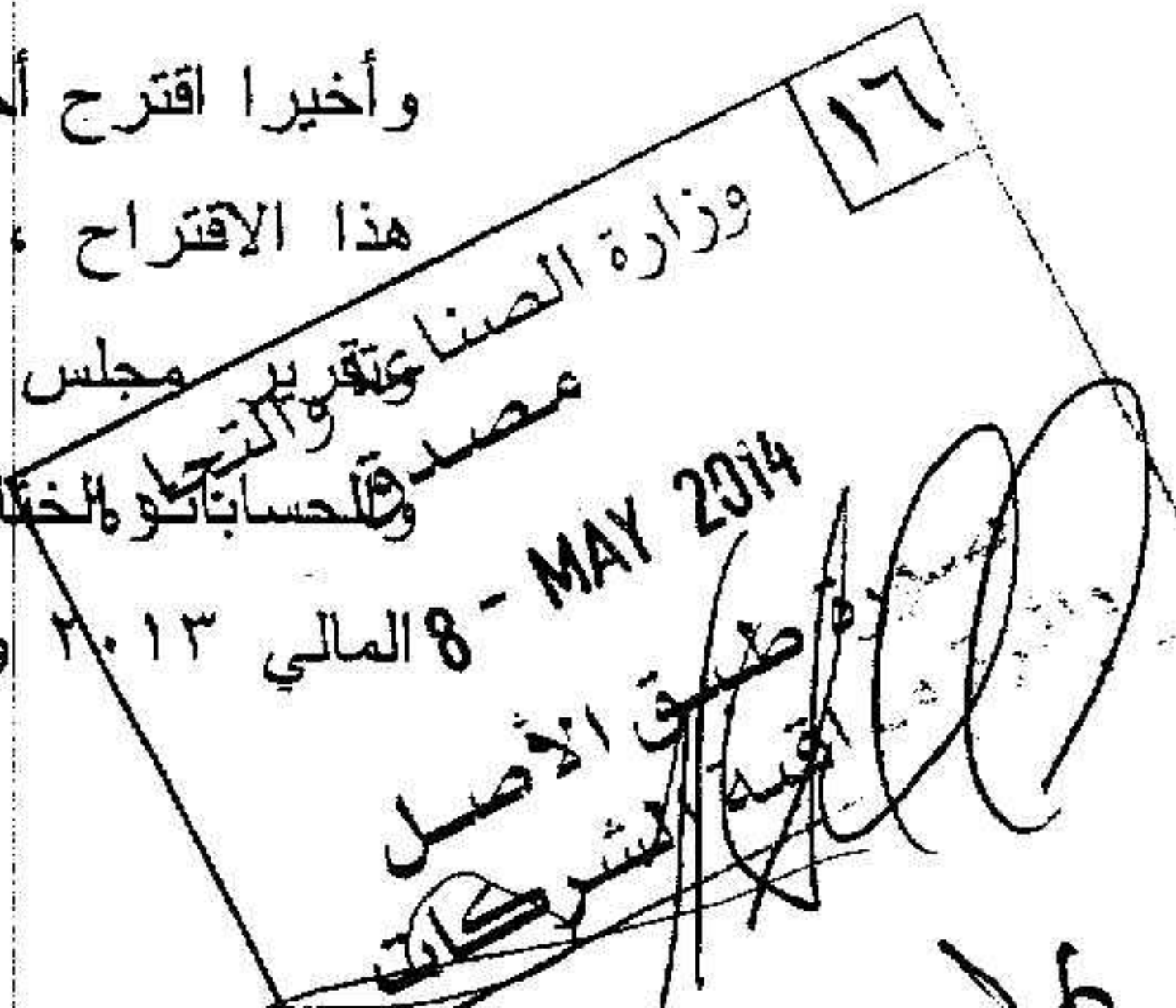
وبين رئيس الجلسة للسادة اعضاء الهيئة العامة ان معدل عدد المتسوقين آخر فترة تصل الى قرابة (٢٤) الف شخص في اليوم الواحد ، و اضاف ان عدد المتسوقين للعام ٢٠١٣ بلغ سبعة ملايين والمستهدف للعام ٢٠١٤ ان يصل العدد الى ٨,٥ مليون متسوق .

وشكر احد المساهمين القائمين على الشركة و اضاف ان المول من اجمل المولات في الاردن والمنطقة ويتميز بجمال التصميم وطبيعة الماركات الكائنة فيه، و اضاف ان واجبنا كمساهمين ان نقدم الشكر لادارة المول والشركة ومجلس ادارتها على الجهود التي بذلوها لاطهار هذا المشروع المتميز في الاردن لا بل على مستوى المنطقة من الظهور الى حيز الوجود بالرغم من كل الصعوبات التي واجهتها الشركة ، وشكر السيد حليم سلفيتي المساهم على حسه العالي وعلى تقديره لجهود المجلس والادارة .

واستفسر مساهم عن المساحات المؤجرة واجيب من رئيس الاجتماع ان النسبة وصلت حاليا الى ٩٣% تقريبا ونسبة ٧% غير مؤجرة ونأمل ان نصل الى نسبة التأجير الى ٩٥% مع نهاية العام . وأن الشركة حققت ربحا لهذا العام و اضاف ان الارباح ستنتامي مع انخفاض قيمة القرض الناتج عن الاقساط المسددة وبالتالي انخفاض الفوائد المدفوعة وتأجير النسبة المتبقية من المول

واستفسر مساهم آخر عن شائعة بيع قطعة الارض التي تملكها الشركة واجيب من رئيس الاجتماع ان قطعة الارض في موقع مميز مقابل المول والسفارة السعودية وتبلغ مساحتها ١٣,٥ دونما تقريبا وتوجد اتفاقية حسن نوايا مع أحد الشركات لبيع نصف مساحة القطعة بعد ان يتم تطويرها وتحويل صفة الاستعمال لها من سكني الى تجاري وانشاء فندق عليها ومشروع متعدد الاغراض وسيتم الاقصاص عن الموضوع في حال توصلنا الى نتيجة ملموسة حول الموضوع.

وأخيرا اقترح أحد المساهمين المصادقة على البيانات وتقرير مجلس الادارة وثنى على هذا الاقتراح ، وعليه انتهى باب النقاش وتمت المصادقة على الحسابات الختامية ومصادقة التقرير على التقرير الختامية كما في ٢٠١٣/١٢/٣١ وعلى تقرير مجلس الإدارة عن العام ٢٠١٣ والخطة المستقبلية عن العام ٢٠١٤ ، باستثناء تحفظ المساهم احمد



صالح احمد حماد والذي يملك (٤٠٢٧) سـهما من اصل رأسمال الشركة الذي يبلغ (١٠٠) مليون سهم على عدم اظهار القيمة العادلة للمول من قبل مدققي الحسابات في تقريرهم.

خامسا - إبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المنتهية في ٢٠١٣/١٢/٣١ :
تم الموافقة على إبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المنتهية في ٢٠١٣/١٢/٣١ في الحدود التي نص عليها القانون.

Head Quarter

سادسا - انتخاب مدققي الحسابات للسنة المالية ٢٠١٤ وتحديد أتعابهم .
انتقل الرئيس إلى البند السادس المتعلق بانتخاب مدققي حسابات الشركة للعام ٢٠١٤ وتحديد أتعابهم واقترح أحد المساهمين ترشيح السادة أرنست ويونغ وتفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابهم وحيث لم يترشح احد غيرهم فازوا بالتزكية و وافقت الهيئة على ذلك بالإجماع .

سابعا - أية أمور أخرى .
عرض الرئيس على السادة الحضور التفضل بطرح أية مواضيع يرونها مناسبة مما لم يدرج في جدول الأعمال ولم يطرح أي من السادة المساهمين مواضيع أخرى .

وإذ فرغت الهيئة العامة من استعراض الأمور المدرجة على جدول أعمالها تقدم رئيس الجلسة بالشكر للأخوة المساهمين ولأعضاء مجلس الإدارة ومندوب عطوفة مراقب عام الدكتور ايمن الشرايري ومندوبي مدققي الحسابات أرنست ويونغ السيدين وضاح برقلاوي وغزوان العبادي ومندوبي الصحف المحلية ، متمنياً أن يجمعهم هذا اللقاء في العام القادم وقد حققت الشركة أهدافها، معلناً اختتام الاجتماع في تمام الساعة الثانية عشرة من ظهر يوم الاربعاء الموافق ٢٠١٤/٤/٢٣.

رئيس الاجتماع	مندوب مراقب عام الشركات	كاتب الجلسة
حليم أسامة سلفيتي	د. ايمن الشرايري	إبراهيم الفرج

