



السيدة الأستاذة / رئيس قطاع الشركات المقيدة بالبورصة المصرية

تحية طيبة وبعد ...،

بالإشارة إلى انعقاد الجمعية العامة الغير عادية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير بتاريخ  
٢٠١٩/٨/٢٦ .

نتشرف بأن نرفق لسيادتكم طيه محضر اجتماع الجمعية العامة الغير عادية للشركة بعد اعتماده من  
الجهاز المركزي للمحاسبات ومن الجهة الإدارية المختصة ( الشركة القابضة للتشييد والتعمير ) .

برجاء التكرم بالعلم والإحاطة ،،

وتفضلوا سيادتكم بقبول فانق الاحترام ،،

العضو المنتدب للشئون المالية

الأستاذة / سهر الدماطي



تحريرا في :- ٢٠١٩/١٢/١١



شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير  
إحدى شركات الشركة القابضة للتشييد والتعمير

مصر الجديدة  
للسكان والتعمير

محضر الاجتماع الثاني لعام ٢٠١٩  
الجمعية العامة غير العادية للشركة في ٢٦/٨/٢٠١٩  
بشأن الموافقة على إسناد إدارة شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير  
إلى شركة متخصصة في التطوير العقاري

إعمالاً لأحكام القانون رقم ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ بإصدار قانون شركات قطاع الأعمال العام .

وقرار السيد الدكتور/ رئيس مجلس الوزراء رقم ١٥٩٠ لسنة ١٩٩١ بإصدار اللائحة التنفيذية لقانون شركات قطاع الأعمال العام وتعديلاته .

والكتاب الدورى للشركة القابضة للتشييد والتعمير رقم (٤٠) لسنة ٢٠١٥ والمرفق به صورة ضوئية من مستخرج رسمى لقرار وزير الاستثمار رقم (١١٧) لسنة ٢٠١٥ متضمنا إعادة تشكيل مجلس إدارة الشركة القابضة للتشييد والتعمير لمدة ثلاث سنوات اعتباراً من ٢٠١٥/٦/٢١ .

وكتاب الشركة القابضة للتشييد والتعمير رقم ٣٣١١ بتاريخ ٢١/٨/٢٠١٧ بشأن موافقة الجمعية العامة للشركة القابضة بتاريخ ١١/٦/٢٠١٧ على تعيين اعضاء من ذوى الخبرة بالجمعية العامة للشركة.

وعلى كتاب الشركة القابضة للتشييد والتعمير رقم ٢٥٧٣ بتاريخ ١٦/٧/٢٠١٨ المرفق به قرار السيد / وزير قطاع الأعمال العام ورئيس الجمعية العامة للشركة رقم (٦٨) لسنة ٢٠١٨ بإعادة تشكيل مجلس إدارة الشركة القابضة للتشييد والتعمير لمدة ثلاث اعوام .

وعلى كتاب الشركة القابضة للتشييد والتعمير رقم ٣٩٤٣ بتاريخ ٣١/١٠/٢٠١٨ المرفق به قرار السيد / وزير قطاع الأعمال العام ورئيس الجمعية العامة للشركة القابضة رقم (٩٩) لسنة ٢٠١٨ بشأن قبول استقالة السيد الاستاذ / باسل محمد بهاء الدين الحينى عضو مجلس الادارة غير المتفرغ بالشركة القابضة للتشييد والتعمير اعتباراً من ٢٤/١٠/٢٠١٨ .

والقانون رقم ٧٣ لسنة ١٩٧٣ بتحديد شروط وإجراءات انتخاب ممثلى العمال فى مجالس إدارة وحدات القطاع العام والشركات المساهمة والجمعيات والمؤسسات الخاصة .

والقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ بإصدار قانون الشركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة ولائحته التنفيذية .

اجتمعت الجمعية العامة غير العادية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير بنادى دار الحرس الجمهورى - بمصر الجديدة فى تمام الساعة الرابعة عصراً وذلك يوم الاثنين الموافق ٢٦/٨/٢٠١٩ برئاسة السيد المستشار / محمد محمد زكى موسى القائم بأعمال رئيس مجلس إدارة الشركة القابضة للتشييد والتعمير ورئيس الجمعية العامة

وحضور كل من السادة :

المهندس / هشام مصطفى كمال

عضو مجلس الإدارة المتفرغ للشئون الفنية

المهندس / احمد فؤاد عبد العزيز

عضو مجلس إدارة غير متفرغ

الأستاذ / مدحت مصطفى مدنى

عضو مجلس إدارة غير متفرغ

الأستاذ/ عبد المنعم الجمل

عضو مجلس إدارة غير متفرغ

المهندس / محمد مصطفى جاد

عضو مجلس إدارة غير متفرغ

الدكتور مهندس / وائل خليل الدجوى

المحاسب / فايز فؤاد فاخورى

عضوا الجمعية من ذوى الخبرة فى نشاط الشركة

الأستاذ / الشيمى محمد حسن

الأستاذ / ممدوح سعيد

ممثلى العاملين

استاذهم

ممدوح سعيد



وحضر الاجتماع السادة رئيس وأعضاء مجلس إدارة شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير وهم :

المهندس/ هانيء سعد زغول الديب	رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب
الاستاذة/ سهر محمد كامل الدماطي	العضو المنتدب للشئون المالية
السيد المهندس / أحمد حسن خليل	عضو مجلس الإدارة غير متفرغ من ذوي الخبرة
المحاسب / شعبان إبراهيم محمد عطية	أعضاء مجلس إدارة ( منتخبين )
المهندس / بلال سيد الفجال	
المحاسب / بهاء الدين فتوح عيد	

كما حضر الاجتماع السادة ممثلوا الجهاز المركزي للمحاسبات - إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير وهم :-

المحاسبة / هدى محمد سعيد عبد الغنى	وكيل أول الوزارة مدير الإدارة
المحاسبة / نجوى رشدى فهيم	وكيل الوزارة نائب أول مدير الإدارة
المحاسبة / إيمان حمدى الملاح	وكيل الوزارة نائب أول مدير الإدارة
المحاسب / اشرف فاروق عوض	وكيل الوزارة نائب أول مدير الإدارة
المحاسبة / ميراندا نبيه مصطفى	المدير العام نائب مدير الإدارة
المحاسب / احمد زكى على نجم	مراقب الحسابات

كما حضر الاجتماع السادة ممثلوا الإدارة المركزية لمتابعة تنفيذ الخطة وتقويم الأداء بالجهاز المركزي للمحاسبات وهم:

المحاسبة / اماتى عز الدين فرج	المدير العام
المحاسب / علاء احمد حسن	المدير العام

واعتذر عن الحضور كلا من :

المحاسبة / وفاء عبد المجيد عبد المجيد	وكيل الوزارة وكيل الجهاز لشئون الادارة المركزية لمتابعة تنفيذ الخطة وتقويم الاداء
المحاسب/ حسان نبيل طلعت	وكيل الوزارة رئيس القطاع

كما حضر الاجتماع السيدان ممثلا مركز معلومات قطاع الاعمال العام وهما :-

المحاسب / عزت محمد احمد	المدير العام بالمركز
الأستاذ / إيهاب عبد الغنى	بالتفويض عن السيد وكيل الوزارة مدير المركز
المدير العام بالمركز	المدير العام بالمركز

كما حضر الاجتماع من الشركة القابضة للتشييد والتعمير السادة :

الاستاذة / راندا عبد الخالق	امين سر مجلس ادارة الشركة القابضة
المحاسب / محمد مصطفى سيد	رئيس القطاعات المالية
المحاسب / محمد عبده محمد الفار	مدير عام متابعة ميزانيات الشركات التابعة
المحاسب / يسرى نعيم	مستشار (ب) متابعة الموازنات
المحاسبة / نهال سامى دويدار	رئيس قطاع المراجعة والتفتيش المالى

كما حضر الاجتماع من شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير السادة :

المحاسب / اسامة السباعى	رئيس قطاع الحاسب الالى
الاستاذ / ثروت عوض سيد	رئيس قطاع الشئون القانونية
المهندس / ممدوح فتحى الشناوى	المشرف على قطاعات الشئون العقارية
المهندس / نادر فؤاد	رئيس قطاع تنمية المدن الجديدة
المحاسب / اشرف محمد فرغلى	رئيس قطاع الحسابات المركزية
المحاسب / ايهاب الضريبي	مدير عام الموازنة
الاستاذ / محمد على الشاهد	رئيس قطاع الشئون الإدارية

محمد زكريا  
مدير عام

محمد زكريا  
مدير عام

محمد زكريا





شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير  
إحدى شركات الشركة القابضة للتشييد والتعمير

كما حضر السادة مستشاري رئيس مجلس ادارة شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير:-

المستشار / وائل سيف النصر المستشار القانوني

النواء / مدحت حنفى المستشار الامنى

المهندس / محمود عبد الباسط مستشار التطوير العقارى

وقبل البدء في أعمال الجمعية طلب السيد المستشار / محمد زكى موسى القائم بأعمال رئيس مجلس ادارة الشركة القابضة للتشييد والتعمير ورئيس الجمعية العامة تحديد أسماء جامعي الأصوات وأمين سر الجمعية وتم إختيار كلاً من :-

السيد المحاسب / محمد حسين كامل أمين سر الجمعية العامة

السيد المحاسب / رامى جرجس ميخائيل جامع أصوات

السيد المحاسب / خالد عيد عبد السلام جامع أصوات

السيد المحاسب / رضا احمد محمود فارز اصوات

وتم إحصاء نسبة الحضور لحاملي الأسهم ( ١٠ أسهم فأكثر ) وبلغت النسبة ٧٥,٢٧% وبذلك يكون إنعقاد الجمعية قانونى .

فى بداية الجلسة تحدث السيد المستشار / محمد زكى موسى قائلاً :- بسم الله الرحمن الرحيم تبدأ أعمال الجمعية العامة غير العادية للشركة وتم حصر نسبة الحضور فى بيان رسمى ووجدت ٧٥,٢٧% من إجمالى عدد الأسهم وبذلك تكون النسبة مستوفاه لإنعقاد الجمعية .

وفى البداية أرحب بالسادة الحضور جميعهم من الحاضرين عن الجهاز المركزي للمحاسبات والسادة المساهمين جميعهم نجتمع اليوم لمناقشة ما جاء بالإعلان الذي تم نشره بجريدة الأهرام والخاص بتكليف شركة لإدارة شركة مصر الجديدة وبيع أسهم وما إلى ذلك ، وسيقوم السيد المهندس / رئيس شركة مصر الجديدة بعرض الموضوع بإيجاز ثم يقوم الجهاز المركزي بالتعليق على الموضوع ثم يتم فتح باب المناقشة .

ودعا سيادته السيد المهندس / هاتئ الديب - رئيس مجلس إدارة شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير لإلقاء كلمته فتحدث سيادته قائلاً :- بسم الله الرحمن الرحيم السيد الاستاذ المستشار/ محمد بك زكى موسى نائب رئيس مجلس الدولة القائم بأعمال رئيس مجلس إدارة الشركة القابضة للتشييد والتعمير ورئيس الجمعية العامة لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير

السادة / أعضاء الجمعية العامة السادة / المساهمين كل عام وحضراتكم بخير

فى البداية احب أن ارحب بالسيد الاستاذ المستشار / محمد بك زكى موسى - نائب رئيس مجلس الدولة - والقائم بأعمال رئيس مجلس إدارة الشركة القابضة ورئيس الجمعية العامة ، كما أرحب بالسادة أعضاء مجلس الإدارة والسادة أعضاء الجمعية العامة والسادة أعضاء الجهاز المركزي للمحاسبات بشعبتيه إدارة مراقبة الحسابات وإدارة تقويم الأداء وعلى رأسهم

السيدة المحاسبة / هدى محمد سعيد عبد الغنى - وكيل أول الوزارة مدير الإدارة

السيدة المحاسبة / نجوى رشدى فهم - وكيل الوزارة نائب أول مدير الإدارة

السيدة المحاسبة / إيمان حمدى الملاح - وكيل الوزارة نائب أول مدير الإدارة

السيد المحاسب / اشرف فاروق عوض - وكيل الوزارة نائب أول مدير الإدارة

السيدة المحاسبة / ميراندا نبيه مصطفى - مدير عام نائب مدير الإدارة

السيد المحاسب / احمد محمد زكى على نجم - مراقب الحسابات

احمد زكى موسى  
مدير ادارة

اشرف فاروق عوض  
مدير ادارة

محمد



شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير  
إحدى شركات الشركة القابضة للتشييد والتعمير

مصر الجديدة  
الإسكان والتعمير

ومن الإدارة المركزية لمتابعة تنفيذ الخطة وتقويم الأداء

محاسب / علاء احمد حسن - مدير عام قطاع شركات وهينات الإسكان  
محاسبه / أماني عز الدين فرج - مدير عام قطاع شركات وهينات الإسكان  
كما ارحب بالسادة ممثلى مركز معلومات قطاع الاعمال العام

السيد المحاسب / إيهاب عبد الغنى المدير العام بالمركز والسيد المحاسب / عزت محمد أحمد المدير العام بالمركز

كما أرحب أيضا بالسادة المساهمين ، والسادة الحضور الكرام

إنتهز هذه الفرصة لى أتقدم بالشكر لمجلس إدارة الشركة القابضة للتشييد والتعمير برئاسة السيد المستشار/ محمد بك زكى موسى وكذلك مجلس الإدارة والعاملين بشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير والذين لولا جهدهم وإخلاصهم بعملهم لما تمكننا من إنجاز ما تم تحقيقه حتى الان.

إسمحوا لى أن أستعرض مع حضراتكم بعض الانجازات التى قام بها مجلس إدارة الشركة والذى قدر له أن يقع على عاتقه البدء فوراً في إنشاء البنية التحتية لمشروع مدينة هليوبوليس والذى كان قد تأخر تنفيذه لسنوات طويلة .

وكان قرار مجلس الإدارة بحتمية البدء فى تنفيذ المرافق الأساسية للمشروع بتكلفة قاربت على اثنان مليار جنيه - وقد تم إنشاء محطة محولات الكهرباء ومحطة معالجة ثلاثية لمياه الصرف وروافع مياه الشرب بالمدينة التى هى أساس لأى تطوير عقارى .

- وقد تم الانتهاء من إصدار القرارات الجمهورية التى تحدد ملكية مدينة هليوبوليس لشركة مصر الجديدة والتى بموجبها انتهت النزاعات القضائية الخاصة بتثبيت ملكية الشركة .

- كما تم إصدار القرارات الوزارية الخاصة بالمخططات العامة لمدينة هليوبوليس ومدينة هليوبارك .

وفى النهاية أؤكد لحضراتكم أننا كمجلس إدارة شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير لم ندخر جهداً فى حل المشكلات والمعوقات التى واجهت الشركة ولتحقيق خططها الاستثمارية ورفع شأنها .

ونأمل ان نكون قد وفقنا فيما كلفنا به وان نكون قد اصبنا فيما اتخذناه من قرارات بما يحقق صالح الشركة والمساهمين ونتمنى أن تقبلوا الأمر المعروض على سيادتكم للارتقاء بالشركة على كافة مستوياتها لتصبح كبرى شركات الاستثمار العقارى فى مصر والشرق الأوسط وشكراً لحضراتكم .

ثم دعا السيد رئيس الجمعية السادة أعضاء الجهاز المركزى لتلاوة ملاحظاتهم على الموضوع المعروض فتحدثت السيدة المحاسبة / هدى محمد سعيد عبد الغنى - وكيل أول الوزارة مدير إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير بالجهاز المركزى للمحاسبة قائلة : -

بسم الله الرحمن الرحيم السيد الأستاذ المستشار/ القانم بأعمال رئيس مجلس إدارة الشركة القابضة للتشييد والتعمير ورئيس الجمعية العامة ، السيد المهندس / رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير ، السادة أعضاء الجمعية ، السادة الحضور الأفاضل السلام عليكم ورحمة الله وبركاته جميعاً، بداية نود التأكيد على مكانة شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير ودورها فى إنشاء وتنمية ضاحية مصر الجديدة ومرافقها ومشروعاتها فى مجال التنمية العمرانية الشاملة وإستثمار ما تملكه الشركة من خبرات فى هذا المجال من كفاءات وكوادر فنية ومواردها المتاحة ، هذا وقد وردت إلينا دعوة الجمعية العامة غير العادية بتاريخ ٢٠١٩/٨/٢٠ مرفق بها مذكرة للعرض على السادة المساهمين

أحمد محمد  
مدير عام

محمد

أحمد محمد

مدير عام



متضمنة جدول الأعمال بشأن إسناد إدارة الشركة إلى شركة متخصصة في التطوير العقاري ضمن عملية طرح حتى ٢٥٪ من أسهم الشركة المملوكة للشركة القابضة للتشييد والتعمير ، وقد أعد الجهاز المركزي للمحاسبات مذكرة بهذا الشأن نود التأكيد على أنها متاحة للحضور جميعاً ومقروعة بالكامل ويتم إثباتها ضمن مضبطة الجمعية ، وما سيقوم الأستاذ / أحمد نجم مراقب الحسابات بعرض بعض النقاط الواردة بهذه المذكرة وشكراً لحضراتكم ،

وطالب أحد السادة المساهمين بتوزيع مذكرة الجهاز المركزي .

فأفاد السيد المستشار / رئيس الجمعية بأنه تم ورود هذه المذكرة من الجهاز المركزي قبل موعد انعقاد الجمعية بساعة واحدة وسيتم مناقشتها تعليقاً حتى يتم توزيعها على السادة الحضور .

ثم تحدث السيد المحاسب / أحمد نجم - مراقب الحسابات قانلاً : - بسم الله الرحمن الرحيم السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ، أريد أن أؤكد على النقطة التي تحدث عنها السادة المساهمين بضرورة توزيع المذكرة التي تم إعدادها بمعرفة الجهاز المركزي للمحاسبات ، وأسمحوا لي أن أعرض على حضراتكم أهم النقاط التي وردت بمذكرتنا المعروضة والمفترض عرضها على سيادتكم .

❖ في ١٤/٢/١٩٠٦ صدر قرار بتأسيس شركة سكك حديد مصر الكهربائية ووحدات عين شمس شركة مساهمة مصرية.

❖ وفي هذا الشأن تم بيع مساحة ١٨٠٠٠ فدان (تعادل ٧٩ مليون متر مربع) من الحكومة المصرية إلى الشركة التي عرفت فيما بعد بإسم شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير .

❖ نجحت الشركة في إنشاء وتنمية ضاحية مصر الجديدة إلى أن أصبحت مدينة متكاملة المرافق وكانت تقوم بإدارة مرافق المترو والكهرباء ومياه مصر الجديدة حتى صدور قرار رئيس مجلس الوزراء ١٦٥٥ في ٣١/١٢/١٩٩١ بنقل هذه المرافق للجهات المناظرة بمحافظة القاهرة.

❖ ما زالت الشركة تواصل جهودها لإستكمال تنمية جميع الأراضي المخصصة لضاحية مصر الجديدة.

❖ اتجهت الشركة حالياً للعمل في مشروعات تنمية عمرانية شاملة خارج حدود ضاحية مصر الجديدة لتساهم في حركة التعمير المتزايدة والضرورية لمواجهة التكدس السكاني بالمدن المصرية وإستثماراً لما تملكه الشركة من خبرات في هذا المجال من كفاءات وكوادر فنية في جميع المجالات اللازمة لتحقيق التنمية العمرانية الشاملة هذا وقد صدر القرار الجمهوري رقم (١٩٣) لسنة ١٩٩٥ بتخصيص مساحة ٥٨٨٨ فدان المعادل (٢٤,٧٢ كم ٢) للشركة بين طريق (مصر / الإسماعيلية) / (مصر / السويس) لتنمية هذه الأرض عمرانياً وإنشاء مدينة جديدة عليها هي مدينة هليوبوليس الجديدة والتي تم تعديلها بالقرار رقم ١٦٥ لسنة ٢٠١٩ لتصبح ٢٢,٧ كيلو متر مربع.

❖ كما صدر القرار الجمهوري رقم ٢٦٦ بتاريخ ٨/١٠/٢٠٠٣ بتخصيص مساحة ١٦٩٥ فدان للشركة بمدينة القاهرة (بين مدينتي الرحاب و مدينتي) وقد صدر القرار الوزاري رقم (١٢١) بتاريخ ٢٠١٤/٢/١٢ بشأن اعتماد وتخطيط وتقسيم منطقة الخدمات الإقليمية الشاملة بمساحة (١٨٢) فدان كما صدر القرار الوزاري رقم (١٢٦) بتاريخ ٢٠١٤/٢/١٢ بشأن اعتماد تخطيط وتقسيم الحى الرابع و الحديقة العامة والنادي بمساحة (٢٧٠) فدان وذلك كجزء من المساحة المخصصة للشركة بمدينة القاهرة الجديدة (مشروع هليوبارك).

❖ إن النظام الأساسي للشركة يمنحها العديد من الصلاحيات التي تمكنها من الإرتقاء و تعظيم مواردها ومنها :-

م. أ. م. م.

م. أ. م. م.

م. أ. م. م.



- تخطيط وبيع الأراضي التي تمتلكها أو تديرها ... إلخ.
- عقد الإتفاقات مع جهات الإستثمار العربية و الأجنبية وتنفيذها فيما يتعلق بالمشروعات التي تدخل في غرض الشركة.
- الإشتراك بأى وجه من الأوجه مع الشركات و المؤسسات والهيئات التي تزاول أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي تعاونها على تحقيق أغراضها في جمهورية مصر العربية أو خارجها ولها أن تقيم مصانع أو ورش لخدمة أغراضها الخاصة و تحصل على توكيلات لتمثيل الشركات الأجنبية في هذا المجال .
- ❖ على الرغم مما تقدم تلاحظ مواجهة شركة مصر الجديدة للعديد من المعوقات التي حدثت من الإستغلال الأمثل لمواردها المتاحة ومنها :-
- تقييد الشركة القابضة لمجلس إدارة الشركة في إتخاذ القرارات التي تمكنها من إستثمار مواردها ويتضح ذلك من خطابها رقم (٣٢٧٢) في ٢/١٠/٢٠١٤ المتضمن تعليمات بما يلي :-

  - وقف بيع الأراضي .
  - قصر إسناد أعمال (الإسكان - مرافق - طرق وخلافة) على الشركات التابعة للشركة القابضة .
  - إبرام بروتوكول مع المكتب العربي للتصميمات لمباشرة أعمال التنفيذ .

- وقد ترتب على تلك التعليمات ما يلي :-
- ❖ تأخر تنفيذ جميع الإسكان والمرافق نظراً لعدم الملاءة المالية للشركات المسند لها الأعمال (الشركات التابعة) مما عطل إستفادة الشركة من المنافع الإقتصادية المتوقعة من تلك المشروعات وتأثير ذلك على خططها الإستثمارية المستقبلية .
- ❖ إعطاء الحق الحصري (بالأمر المباشر) لبيع وحدات شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير لشركة ريل ماركيتينج (شركة تابعة تم تأسيسها خصيصاً لغرض التسويق والبيع) دون سابقة خبرات في هذا المجال مما أثر بالسلب في عمليات البيع الذي يتضح منه جلياً تضخم وحدات مخزون الإنتاج التام بالشركة والتي تصل قيمة البيعة التقديرية في ٢٠١٩/٦/٣٠ نحو ١٦٣,٧٩٩ مليون جنيه مما أدى إلى نقص التدفقات النقدية الداخلة لها ويتصل بذلك وجود نحو ١٨,٣٩٤ مليون م لم يتم إستغلالها ضمن مخزون الأراضي (هليوبوليس الجديدة - هليوبارك - مصر الجديدة)
- ❖ إعتداد الشركة في تمويل أنشطتها على السحب على المكشوف واللجوء إلى الإقتراض من البنوك والإستئجار التمويلي حتى تاريخه بإجمالي مبلغ نحو ٣,٢٦١ مليار جنيه تحملت عنه أعباء تمويلية بلغت في ٢٠١٨/٦/٣٠ نحو ٢٣٧,٧٥٤ مليون جنيه .
- ❖ تدهور صافي أرباح الشركة كما يلي :-

البيان	٢٠١٦/٢٠١٥	٢٠١٧/٢٠١٦	٢٠١٨/٢٠١٧
صافي الربح	٤٠٠٦٤٧	٣٤٨٨٥٢	٢٦٥٣٤٧

مدير عام

مدير عام

مدير عام



هذا فضلاً عن ما ترتب على قيام الشركة بتغيير سياستها المحاسبية لإثبات الإيراد بمجرد إبرام التعاقد وبنسب إتمام دون أن تتوافر شروط تحقق الإيراد بانتقال المخاطر بالمخالفة للمعيار (١١) من معايير المحاسبة المصرية الأمر الذي أدى إلى إثبات أرباح غير حقيقية سبق التحفظ عليها بتقاريرنا السابقة والتي تم عرضها على الجمعيات العمومية مما أدى إلى توزيع أرباح إنعكس أثرها على تقليص موارد وأصول الشركة وتدفقاتها النقدية ولجوء الشركة للسحب على المكشوف والقروض وحوالات الحق وغيرها من السياسات التمويلية الخاطئة والتي زادت من تدهور المركز المالي للشركة .

في ضوء كتاب الشركة القابضة للتشييد والتعمير رقم (٢٨٦٥) في ٢٠١٩/٧/٣١ لشركة مصر الجديدة والمتضمن ما تم استعراضه بالجلسة العاشرة الطارئة ٢٠١٩/٧/٢٥ لمجلس إدارة الشركة القابضة بشأن المذكرة المقدمة برقم (٣١٧١/٢٠١٩/٤٠) من السيدة / العضو المنتدب للشئون المالية والإدارية للشركة ومناقشة قرار اللجنة الوزارية المشرفة على برنامج طرح أسهم الشركات المملوكة للدولة والمشكلة وفقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٩٢٦) لسنة ٢٠١٨ الصادر بتاريخ ٢٠١٨/٥/١٤ بمحضر الاجتماع التاسع للجنة بتاريخ ٢٠١٩/٦/١٩ بشأن أسلوب الطرح والتقييم لطرح شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير وذلك بطرح نسبة ١٢ % لمستثمر مؤسسي ذو خبرة قد يكون شركة استثمار مباشر أو شركة استثمار مباشر بالمشاركة مع شركة تطوير عقاري أو أن يتم تأسيس شركة لهذا الغرض مع طرح ١٠ % أخرى من الشركة كطرح عام - على أن يقوم المستثمر المؤسسي بتوقيع عقد إدارة لمدة ٧ سنوات وذلك بعد إتخاذ الموافقات المطلوبة في هذا الشأن من الجمعية العامة للشركة ويتعهد المستثمر بعدم بيع أسهمه في خلال ٣ سنوات - مع ضرورة القيام بالتقييم من خلال مستشار مالي بدلاً من الاعتماد على متوسط سعر السهم في البورصة وذلك في ضوء الثروة العقارية للشركة وقد وافقت اللجنة على أسلوب الطرح والتقييم الذي تم إقتراحه أخذاً في الاعتبار ضرورة تنفيذ الإجراءات اللازمة للحصول على الموافقات القانونية في هذا الشأن وقرار مجلس إدارة الشركة القابضة بالموافقة على انعقاد الجمعية العامة غير العادية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير يوم الإثنين الموافق ٢٠١٩/٨/٢٦ .

قامت شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير بدعوة السادة المساهمين لحضور اجتماع الجمعية العامة غير العادية للشركة في ٢٠١٩/٨/٢٦ بإعلانها في ٢٠١٩/٧/٢٦ و ٢٠١٩/٨/١٨ للنظر في الموافقة على إسناد شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير إلى شركة متخصصة في التطوير وفي هذا الشأن تلاحظ ما يلي :-

١. وجود تداخل بين الشروط الواردة بعقد الإدارة وبين إجراءات الطرح لأسهم الشركة القابضة للتشييد والتعمير وتمثل في أن إجراءات الإسناد لشركة الإدارة بنسبة ١٠ % من الأسهم هي ضمن عملية الطرح ونشير إلى عدم إختصاص الجمعية العامة غير العادية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير والمزمع انعقادها في

٢٠١٩/٨/٢٦ بطرح تلك الأسهم والذي يعتبر من إختصاص الجمعية العامة للشركة القابضة .

براندان

مصر الجديدة

مصر الجديدة



٢. مخالفة بعض البنود الواردة بالإعلان عن ما جاء بقرار مجلس إدارة الشركة القابضة للتشييد والتعمير والوارد

لشركة مصر الجديدة بالكتاب رقم (٢٨٦٥) في ٢٠١٩/٧/٣١ كما يلي :-

- ورد بالإعلان طرح نسبة ١٠% لمستثمر إستراتيجي متخصص في التطوير العقاري أو تحالف بين مستثمر إستراتيجي وشركة تطوير عقاري لإدارة الشركة ، في حين أن نسبة الطرح ١٢% طبقاً لكتاب الشركة القابضة المشار إليه .

- ورد بالإعلان أن المستثمر الإستراتيجي لا يسمح له ببيع أكثر من نصف أسهمه قبل ثلاث سنوات من تاريخ شراء الأسهم ، في حين أن ما ورد بخطاب الشركة القابضة لا يسمح له ببيع أسهمه بالكامل في خلال ثلاث سنوات .  
٣. مقابل خدمات شركة الإدارة نسبة (س) % سنوياً من أسهم شركة مصر الجديدة بالقيمة الاسمية بحد أقصى نسبة (ج) من إجمالي أسهم الشركة خلال مدة العقد (سبع سنوات من تاريخ التعاقد) على غير المتعارف عليه في عقود الإدارة والتي يتحدد بها مقابل الإدارة في صورة مبلغ مالي مقطوع أو مبلغ مالي يعادل نسبة متفق عليها من المؤشرات المحددة بهذا الإتفاق ، الامر الذي قد يترتب عليه زيادة احتمالية إرتفاع نسبة إستحواذ شركة الإدارة على أسهم شركة مصر الجديدة بسعر غير عادل (القيمة الاسمية) .

٤. سنة الأساس لحساب النمو وغير ذلك من المؤشرات المحتسب عليها مقابل الخدمات هي السنة المالية ٢٠١٨/٢٠١٩ ، ونظراً لتدني نتائج أعمال الشركة في الفترات السابقة مقارنة بعصور ازدهار الشركة وعدم إعتماها من مجلس الإدارة ومراجعتها من مراقب حسابات الجهاز والتصديق عليها من الجمعية العامة و هو ما قد لا يتناسب و مدى ملائمتها كنقطة أساس يتم الإعتداع عليها في تقدير أتعاب شركة الإدارة .

بناء على ما تقدم و في ضوء التعليمات السابق الإشارة إليها و الصادرة من الشركة القابضة و التي كان من شأنها تقييد مجلس إدارة شركة مصر الجديدة للإسكان و التعمير في عمليات بيع الأراضى و إسناد تنفيذ مشروعاتها لشركة متخصصة و ذات ملاءة مالية قادرة على نهو الأعمال و تنفيذها في المواعيد المقررة للإستفادة من التدفقات النقدية الناتجة عن بيع تلك المشروعات سواء عن طريق إدارة متخصصة بالشركة أو عن طريق إحدى الشركات المؤهلة لذلك.

هذا فضلاً عن أن ما تمتلكه الشركة من الأراضى بموقعها المتميز تمثل ثروة إستثمارية قادرة على إحداث طفرة في المركز المالى للشركة في ظل إرتفاع قيمتها السوقية فضلاً عن الطلب المتنامى على الأراضى بتلك المناطق ، وكذا ما إستثمرته الشركة في البنية التحتية لتلك الأراضى و البالغة حتى ٢٠١٩/٦/٣٠ نحو مليار جنيه لمدينة هليوبوليس الجديدة وبنحو ١٠٩ مليون جنيه لأرض هليوبارك (القاهرة الجديدة) ، إضافة إلى توفر وحدات مخزون إنتاج تام من الوحدات الجاهزة للبيع بقيمة بيعية تقديرية بلغت في ٢٠١٩/٦/٣٠ نحو ١٦٣,٧٩٩ مليون جنيه .

لذا فإن دخول مستثمر إستراتيجي في هذا التوقيت كشركة إدارة سيؤدى إلى جنى ثمرة إستثمارات الشركة خلال السنوات السابقة من خلال إطلاق يده في عمليات البيع لتلك الأراضى و الوحدات الجاهزة للبيع مما سيسهل عليه تحقيق كافة مؤشرات النمو و المؤشرات الأخرى و التي سيستحق عنها مقابل خدمات الإدارة و عليه :-

مبارك

١ شركة

١



- ١- يتعين الإنتهاء من أعمال التقييم أولاً قبل البدء فى إتخاذ إجراءات التعاقد مع شركة الإدارة فى ظل الثروة العقارية التى تمتلكها الشركة .
- ٢- إن ما ورد بالإعلان عن مقابل الخدمة كنسبة من أسهم الشركة بالقيمة الاسمية و دون تقييم طبقاً للقواعد المنظمة بالقانون و القرارات الوزارية والذى يتيح لشركة الإدارة الإستحواذ على أسهم شركة مصر الجديدة فى ظل إعتبار السنة المالية ٢٠١٨/٢٠١٩ سنة أساس لحساب مؤشرات النمو و هى لا تصلح للقياس حيث أنها لم يتم إعتمادها من مجلس إدارة الشركة و مراجعتها من مراقب حسابات الجهاز والتصديق عليها من الجمعية العامة و فى ظل الأنخفاض بنتائج الشركة بالفترات السابقة .
- ٣- موافقتنا بأسباب مخالفة بعض البنود الواردة بالإعلان عن ما جاء بقرار مجلس إدارة الشركة القابضة للتشييد والتعمير فى هذا الشأن .

وشكر السيد / رئيس الجمعية السيد مراقب الحسابات على عرضه لملاحظات الجهاز ودعا سيادته السيد المهندس / رئيس مجلس إدارة الشركة والسيدة الأستاذة / العضو المنتدب للشئون المالية للرد على ما ورد بمذكرة الجهاز المركزى من ملاحظات .

فتحدثت السيدة الأستاذة / سهر الدماطي – العضو المنتدب للشئون المالية بالشركة رداً على ملاحظات الجهاز قائلة : .. بسم الله الرحمن الرحيم و رحبت بالسادة الحضور والسادة أعضاء الجمعية والمساهمين كما تقدمت للسيد رئيس الشركة القابضة بكل التقدير والإحترام وكذلك لأعضاء الجهاز المركزي للمحاسبات ، وأكملت سيادتها قائلة : - أنه تم موافقتنا بمذكرة الجهاز المركزي للمحاسبات قبل إنعقاد الجمعية مباشرة حوالي الساعة الثانية والثلاث وقبل الحضور لمقر الجمعية العامة بوقت قصير ...

وتدخل السيد المستشار/ رئيس الجمعية العامة موجهاً حديثه للسيدة الأستاذة / العضو المنتدب للشئون المالية بأنه سوف يتم توزيع مذكرة الجهاز على السادة المساهمين ويمكن أن يتم مناقشتها وتدارك التأخير .

وهنا طلب السيد المحاسب / أحمد نجم مراقب الحسابات الرد على هذه النقطة التى تخص الجهاز فطالبه السيد المستشار / رئيس الجمعية بالانتظار حتى تنتهى السيدة الأستاذة / العضو المنتدب للشئون المالية من كلمتها ثم يقوم هو بالتعقيب عليها.

وأستكملت السيدة الأستاذة / سهر الدماطي حديثها قائلة :-

أنا أرى أن هناك كثير من النقاط التى لو تم التباحث فيها بين الشركة والجهاز المركزي لنتج عن ذلك توضيح للأمور لأنه يوجد عدم وضوح للرؤية فى نقاط كثيرة فى تقرير الجهاز ، ولذلك أتمنى أن نستطيع الإجتماع فيما بيننا نحن والجهاز لإعداد الرد على المساهمين وأيضاً رد الشركة على ملاحظات الجهاز من أجل معرفة نقاط الإختلاف ، ونحن باستمرار نقوم بالتنسيق مع الجهاز المركزي ولا يوجد مشاكل معه بل بالعكس فنحن نستفيد منه بأفكار لا نعرفها أو شئ معين يجب تداركه إلى آخر ذلك من أشكال التنسيق .

ولكن بالنسبة لمذكرة الجهاز المعروضة يوجد بها نقاط كثيرة جداً للرد عليها وأمام حضراتكم إختيارين إما أن أقوم بإرسال الرد لحضراتكم مكتوب أو أن نقوم بمناقشة نقطة نقطة ونقوم بالرد عليها وأختار السادة المساهمين الإختيار الثانى .

احمد نجم

م. ن. س. س.

٧



وهنا تحدث السيد المستشار / رئيس الجمعية العامة قانلاً :-

هناك نقطة إيضاحية أدركها السادة المساهمين من الاعلان الذى تم نشره وهى أن البيع سوف يتم من حصة الأسهم التى تمتلكها الشركة القابضة ولكنى أريد أن أوضح أن العرض على الجمعية أساساً على فكرة الإدارة لكن الأسهم التى نتحدث عنها فهى موجودة و مملوكة للشركة القابضة حالياً وليست أسهم سوف تنشأ ...

وتحدث أحد المساهمين قانلاً :- إن الشركة القابضة مفوضة عن الدولة .

فرد السيد المستشار / رئيس الجمعية قانلاً :- إن هذه شركة تجارية وكل شخص من الأشخاص العاديين أو الإعتباريين يمتلك الأسهم الخاصة به وكل مساهم له الحق فى التحدث وإبداء رأيه طبقاً لما يملكه من أسهم فى الشركة و من حق سيادتك أن تبدى رأيك ونحن نوضح أن سبب عرض هذا الامر (البيع) على الجمعية ورد عندما نشأت فكرة إسناد إدارة الشركة إلى شركة متخصصة وقيام الشركة القابضة ببيع حصة من أسهمها تخصص منها نسبة ١٠ ٪ إلى شركة الإدارة ، إذاً فإن فكرة الإدارة هى الفكرة المطروحة أساساً على الجمعية اليوم وذلك حتى تكون الأمور واضحة وأن الشركة القابضة كان من حقها أن تقوم بعملية البيع ، ولكن الجديد فى عملية بيع الأسهم هذه المرة أن البيع لم يتم بالتحفظ الشديد ونحن نرى أن التقييم هذه المرة سوف يتم بمراعاة الأصول العقارية المملوكة للشركة وأرجو أن تنتبهوا إلى هذه الكلمة جيداً و تزنها قبل أن نتحدثوا فى هذه النقطة وأن معالى وزير قطاع الأعمال هو من طلب هذا فى إجتماع اللجنة الوزارية ، وأن التقييم بهذه الطريقة قد يسبب زيادة فى سعر السهم إلى مستويات كبيرة وهذا يحقق فائدة وعائد للكل ، وقد أردت من هذا الكلام أن أوضح الرابطة بين البيع و الإدارة وطريقة تقييم السهم حتى تكونوا حضراتكم إعتباراً من اليوم كما ذكر السادة أعضاء الجهاز المركزى أن الشركة تملك أصول عقارية ضخمة ولقد أدرك هذا معالى السيد الوزير وطلب فى اللجنة الوزارية المنعقدة لبحث هذا الأمر أن يتم التقييم بمراعاة الأصول العقارية المملوكة للشركة وسوف يكون هذا فى قرار الجمعية بأن الله إذا قمنا جميعاً بالموافقة وذلك حتى تكون الأمور واضحة فسعر السهم فى السوق اليوم يبلغ ما يقارب ثلاثون جنيهها ولكن لو تم تقييمه بمراعاة الأصول العقارية المملوكة للشركة فلتفكروا كم ستصل قيمة السهم كما أدرك ذلك الجهاز المركزى فذكرها وكما أدركها معالى الوزير فطلبها فى اللجنة الوزارية وأنا أرى أن تلك الطريقة فيها مصلحة للجميع .

وهنا تسألت إحدى السادة المساهمين :-

هل هناك مشتري بهذه الأسعار العادلة ؟

فرد السيد المستشار / رئيس الجمعية قانلاً :-

هناك فرق بين أن نقوم بتحديد القيمة الفعلية للشئ الذى نملكه و بين أن نقوم ببيعه بهذه القيمة فهذا شئ آخر ، فلو طلبت منك أن تبيع لى السهم الذى تملكه بمبلغ ١٢ جنيه فهل ستوافقى ؟

فردت المساهمة بالنفى .

فاكمل السيد المستشار / رئيس الجمعية قانلاً :-

فالجهاز المركزى يطلب منا التقييم بمراعاة الأصول العقارية وكذلك طالب معالى الوزير فى إجتماع اللجنة الوزارية ، وذلك شئ جيد يعود بالخير على الجميع وإذا تقدم أشخاص وقدرنا الشركة فسوف تتغير الأمور للأفضل بشكل كبير ،

فأنا أريد توضيح الفكر وراء هذا الموضوع ، فكل منا يستطيع أن يقوم ببيع أسهمه فى البورصة بلا مشكلة ولكن اليوم يمتزج بيع الأسهم بطلب دخول مستثمر أساسى أو رئيسى متخصص فى التطوير العقارى ليقوم بإدارة الشركة بالإضافة إلى أن التقييم لا يتم بالطرق التقليدية ولكنه تقييم فعلى وعادل لقيمة السهم وهذا هو الموضوع المعروض عليكم والذى أردت أن أوضحه لحضراتكم وستقوم الأستاذة / سهر بإستكمال حديثها بالتوضيح المطلوب ثم نقوم بالإستماع إلى السادة المساهمين بعد ذلك .

وإلى ذلك

أشكركم

مصر الجديدة



فتحدثت سيادتها قائلة :-

المطلوب اليوم ببساطة الموافقة على إسناد إدارة شركة مصر الجديدة إلى شركة إدارة ، وشركة مصر الجديدة شركة عريقة جداً وكبيرة و تمتلك مساحات كبيرة من الأراضى ، وقد تكون لم تتمكن من تحقيق أرقام كبيرة في الفترة السابقة ولكن هذا لا يمنع من أن هناك مجهود غير عادى تم خلال العام السابق للوصول للأرقام الموجودة حالياً ولكن الغرض من إسناد الإدارة هو الوصول لأفضل مستثمر أو مطور عقارى موجود فى هذا البلد لأن الشركة تستحق هذه المكاة وبالتالي نصل أن تكون شركة مصر الجديدة من أكبر المطورين العقاريين فى مصر ويكون عندها المقدرة على تعظيم الإيراد ، وتقديم منتجات مختلفة جديدة ومتطورة وكذلك يكون عندها المقدرة على التنافس وعمل دراسات لزيادة رأس المال والمقدرة على أن تغطى الأزمة المالية التى تتعرض الشركة لها وبالتالي فهذا هو الغرض الأساسى من الطرح وهذا ما هو مكتوب فى الشروط الأساسية ، وبالنسبة للشركة التى سوف تتولى الإدارة يجب أن تمتلك الشروط الآتية :-

١ - الخبرة الفعلية فى التطوير العقارى .

٢ - أن يكون عندها المقدرة و الملاءة المالية لأنه كما تعلمون فإن القيمة السوقية (Market Cap) للشركة تبلغ حوالى ١١ مليار جنيهه و لذلك فالمستثمر الذى سوف يستحوذ على نسبة ١٠ ٪ مطلوب منه حوالى مليار ومائة مليون جنيهه نقداً و لهذا يجب أن يمتلك ملاءة مالية كبيرة.

٣ - أن تمتلك خطة عمل و تصور وإستراتيجية واضحة جداً لكيفية تطوير شركة مصر الجديدة وليس ككلام مُرسل بوجود هذه الخطط و الإستراتيجية ويتم الموافقة عليها.

وهناك قرار مهم جداً وهو أن ما يخص أراضى شركة مصر الجديدة وهى أراضى مملوكة للدولة فسيتم وضع شروط قوية وصارمة لبيع أصول الشركة وسيتم الرجوع فى هذا إلى الجمعية العامة ولن يتم إعطاء صلاحيات فى هذا المجال إلا فى أضيق الحدود لشركة الإدارة وفى هذا الإطار يتم حالياً إعداد كراسة شروط واضحة وكذلك إعداد عقد يأخذ فى الإعتبار كافة النقاط التى يتم النظر إليها بعد دراسة كل بند من بنود هذا العقد.

وهناك نقطة هامة أخرى وهى الخاصة بأن النسبة المكتوبة هى ما سوف يتم المزايدة فيه ولقد سمعت من بعض الزملاء الموظفين أنه حتى فى تقرير السادة المحترمين الجهاز المركزى أن معظم الملكية سوف تؤول من الشركة القابضة إلى شركة الإدارة لأنها سوف تحصل على أسهم نسبية وأنا أعتقد أن هناك بعض الزملاء عملوا فى هذا المجال وعندما نقوم بعرض ال Models التى تم إعدادها والتى مازالت تحت الدراسة ولم يتم إتخاذ أى قرار بشأنها فنجد أنها نسب ضئيلة جداً جداً فقد بدأنا بنسبة ١٠ ٪ للمستثمر الإستراتيجى (Private Equity) وقد يشترك معه شركات تطوير عقارى وعندما نتحدث عن المكافأة التى سوف يحصل عليها فهى نسبة ما زالت تحت الدراسة وسوف تدرج فى كراسة الشروط ولذلك لم يذكر فى الإعلان أى شى عنها نهائياً لأنها سوف تحدد تبعاً للدراسة ، و هل من الممكن أن لا تكون هذه النسبة أسهم نسبية وتكون بشكل آخر ؟؟

هذا إحتمالياً و ارد لذلك نحن لا نستطيع قول أى الإحتمالات سيتم تنفيذه فقد يكون هذا أو ذاك ولكن حتى أسوأ الإفتراضات وهذا ما أثير من بعض الزملاء من العاملين وأنا أؤكد لسيادتكم بأن النسبة سوف تكون أقل بكثير جداً جداً من ١ ٪ وسوف يتم عمل مزايدة عليها ولم يتم إطلاقاً الإتفاق عليها نهائياً ولذلك فانا لا أستطيع التحدث عن شى لم يتم الإتفاق عليه و بالتالى فلا أستطيع عمل أو الرد على إفتراضات لا يوجد إجابة عليها بعد وهذه نقطة هامة أردت أن أذكرها ، و أنتقل إلى نقطة أخرى فنحن نتحدث اليوم عن طرح نسبة ١٠ ٪ لمستثمر إستراتيجى (Private Equity) بالإضافة إلى نسبة حتى ١٥ ٪ سيتم طرحهم من خلال طرح عام وطرح خاص ولا بد أن نفهم السبب وراء طرح هذه النسبة وهو ببساطة ان يتم تحويل شركة مصر الجديدة من الخضوع لقانون ٢٠٣ إلى قانون ١٥٩ الخاص بشركات المساهمة وبالتالي يكون لها صلاحيات وسرعة فى التنفيذ أكثر من ذى قبل وهنا نصل إلى أن نسبة الشركة القابضة وهى الممثلة للدولة فوق الـ ٥٠ ٪ ونسبة السادة المساهمين بالإضافة إلى شركات القطاع الخاص من نسبة ٢٢ ٪ إلى ٢٣ ٪ إذا فتبعاً لتعاقد الدولة يوجد حالياً ترابط أو تنسيق

م. انور

احمد كرم

محمد



شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير  
إحدى شركات الشركة القابضة للتشييد والتعمير

مصر الجديدة  
الإسكان والتعمير

ما بين القطاعين العام والخاص في إدارة أموال الدولة و هذا هو التوجه العام للدولة ، وسوف يستتبع كل ما سبق تغيير في مجلس إدارة الشركة وهذا التغيير يشمل رئيس مجلس إدارة غير تنفيذي وعضو منتدب تنفيذي ثم أعضاء غير تنفيذيين عضوين من ذوي الخبرة وعضوين يتم ترشيحهم من قبل الشركة القابضة ، ومدة التعاقد سوف تكون سبع سنوات ، والمهام التي ستقوم بها هذه الشركة كما هي موضحة وأسمحو لي أن أخصها لكم بدلاً من قرانته وهي :

١ . وضع إستراتيجية متكاملة للشركة.

٢ . تعظيم الإيراد

٣ . إيجاد أفضل أسلوب للبيع لتدارك أخطاء الماضي في الفترات السابقة والتي نضمن أن نتقدم بالشركة مستقبلاً بشكل أفضل

٤ . تطوير الجهاز الإداري بالشركة وتدريب العاملين ووضع كل فرد في مكانه السليم وهذه من الخطط المهمة التي ننظر إليها الشركة .

وعندما نريد أن نحاسب شركة الإدارة والمفترض أننا نسير طبقاً للتواريخ الموجودة أمامنا وفي حالة موافقة حضراتكم فإن احتمالية البدء تكون إن شاء الله في حدود أواخر العام وحتى نعتبر أن الشركة قامت بالإنجاز خلال سنة ٢٠٢٠ فلا بد أن نقوم بتحقيق زيادة في الإيراد العام وزيادة في صافي الربح وكذلك زيادة في سعر السهم بما يزيد عن حدود ال ٢٠٪ مقارنة بالسنة التي تولت فيها إدارة الشركة ، وأخيراً ما هو المتوقع أن يتم في الفترة القادمة ؟

وضع كراسة الشروط التي يشارك في إعدادها بعض من أكبر المستشارين في الدولة في هذا المجال تحت مظلة الوزارة وكذلك وضع التعاقد وهذه الخطوات لم تتم بعد ، كذلك سوف يتم وضع أسلوب التسعير وكيف يتم فنحن نتعامل من خلال أداة البورصة والسهم سوف يتم طرحه في البورصة وبالتالي أسلوب التسعير سوف يتم الموافقة عليه طبقاً لقرار السيد رئيس الوزراء واللجنة الوزارية وهذا أمر مفروغ منه ومعروف ، كما يوجد شرط مهم جداً وهو شرط المنافسة بمعنى أن الشركات المتقدمة من المطورين العقاريين لا يجوز أن تكون مالكة لأراضي في منطقة مصر الجديدة حتى لا يكون هناك نوعاً من تضارب المصالح وبالتالي فشرط المنافسة شرط مهم جداً وهو يندرج تحت بنود الحوكمة المعتمدة من هيئة الرقابة المالية.

هذا بشكل سريع جداً ما تم وما هو المطلوب حالياً وما سوف يتم خلال الفترة القادمة وشكراً لحضراتكم.

وسأل السيد المستشار / رئيس الجمعية السيد المهندس / رئيس مجلس إدارة الشركة إذا كان يريد إضافة أي تعليق ، فأجاب سيادته بالنفي.

وهنا تحدث السيد المستشار/ رئيس الجمعية قانلاً : لقد أستمعنا إلى وجهة نظر شركة مصر الجديدة ثم الجهاز المركزي للمحاسبات وملاحظاته والآن لا مانع من الإستماع للسادة المساهمين ولكن عندي رجاء وهو عدم تكرار الأسئلة أكثر من مرة ، ثم دعا سيادته أحد المساهمين لإلقاء كلمته فتحدث سيادته قانلاً :-

بسم الله الرحمن الرحيم كل عام والحضور جميعاً طيبين ، من الواضح من ملاحظات الجهاز المركزي ورد السيدة الأستاذة / العضو المنتدب للشئون المالية عليها فأنا أرى أن هذه الجمعية عُقدت في غير ميعادها وكان يجب تأجيلها حتى يكون هناك مطور وشروط محددة تم وضعها ثم أخذ موافقة الجمعية على هذا المطور وبهذه الشروط ولكن اليوم لا أستطيع إعطاء موافقة على شئ هلامي ليس له ملامح محددة وهذا يتوافق مع ما أورده الجهاز المركزي في ملاحظاته ، ولذلك فأرجو تأجيل انعقاد الجمعية لحين تحديد المطور العقاري والشروط التي سوف يقوم بالتنفيذ على أساسها .

أصدرت في

مصر

مصر الجديدة  
الإسكان والتعمير



وأستكمل المساهم حديثه قائلاً :- النقطة الأخرى التي أريد الحديث عنها أن قيام الشركة القابضة ببيع حصة تبلغ ١٠٪ أو أكثر فهذا شيء يخصها وليس من إختصاص الجمعية ولكن إختصاصها اليوم هو إختيار المطور العقاري وشروط التعاقد معه والمطور يأتي و يأخذ الإنجازات الموجودة والأراضي والإنتاج التام ويعتبرها ضمن الأرباح التي قام بتحقيقها ويصرف عنها مقابل خدمات وشكراً.

ثم دعا السيد المستشار/ رئيس الجمعية مساهم آخر للتحدث فتقدم قائلاً:-  
بعد إذن رئيس الجمعية كان يجب أن يتم عمل تقييم لسعر السهم قبل العرض على الجمعية ، وبالنسبة لنسبة الـ ١٠٪ التي سيستحوذ عليها المطور هي نسبة قليلة وشركة مصر الجديدة تمتلك كمية كبيرة من الأراضي وأي أحد يستحوذ على شركة تكون النسبة المطلوبة في حدود ٣٣٪.....  
فقاطعه السيد رئيس الجمعية قائلاً :- إن هذا ليس إستحواذ ولكن إدارة .

فرد المساهم قائلاً :- أنا أقصد أن الإدارة بنسبة ١٠٪ تعتبر نسبة قليلة لأن الشركة تمتلك كمية أراضى كبيرة فمن أين نضمن أن المستثمر عندما يحصل على نسبة ١٠٪ من الأسهم بأى سعر لا يحدث تلاعبات بينه وبين أى أحد آخر لأننى لم أقم بتحديد السعر بعد ، ويمكن أن يقوم أى مطور عقارى بالحصول على هذه النسبة بأى سعر فى مقابل الحصول على حق إدارة هذه الشركة بما تمتلكه من أراضى ولذلك فأننا أعتقد أن هذه النسبة يجب أن تكون أكثر من هذا بكثير .

والنقطة الثانية هي من سوف يقوم بحاسبة هذا المطور العقاري أو المستثمر الرئيسي بعد أن يتولى الإدارة ويمتلك نسبة ١٠٪ من الأسهم وأنا أرى أن الشركة القابضة سوف يكون لها ممثلين اثنين فى مجلس الإدارة والمطور قد يكون له نسبة أكبر من هذا فمن يستطيع أن يخبرنى أن المطور يعمل بطريقة سليمة أم لا وليس شرط الخبرة فقط ولكن ما هو الإتجاه الذى سوف يعمل وفقاً له بنسبة الـ ١٠٪ الذى ذكرت من قبل أنها نسبة قليلة وشكراً.  
ثم دعا السيد رئيس الجمعية مساهم آخر فتحدث قائلاً :-

إن هذا يعتبر يوم تاريخى لشركة مصر الجديدة و الشركة القابضة و أتتى على وجود السيد المستشار / القائم بأعمال رئاسة الشركة القابضة وكذلك السادة أعضاء مجلس إدارة شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير وخاصة الدكتورة / سهر الدماطى على ما قامت به من دور كبير خلال فترة الستة شهور السابقة والتي تستحق الإشادة بها على ذلك.

ثم أنتقل إلى وجوب الإتفاق على مبادئ معينة لترتيب الأمور قبل إنعقاد الجمعية وأولها التقييم العادل (Fair Value) لسهم مصر الجديدة ويتم الإفصاح والاعلان عنه بكل المقاييس وأن لا يكون هذا التقييم وفقاً للقرار الوزارى الذى نظم عملية الخصخصة فيما مضى لأن كان به الكثير من الأخطاء التى استخدمها الناس فى الضغط على سعر السهم وتخفيض أسعاره والحصول عليها بأسعار متدنية جداً كما حدث فى شركة الشرقية للدخان أى يجب أن يكون وفقاً للتقييم العادل ..

وهنا تدخل السيد المستشار / رئيس الجمعية موضحاً بأن هذا ما سبق أن ذكرناه وأن معالى الوزير هو من أشار إلى هذا الأسلوب فى تقييم سهم الشركة أمام اللجنة الوزارية والتي وافقت بدورها على ذلك .

وأنا أحيي سيادة الوزير على هذا لأن هذه أول مرة يتم التقييم فيها وفقاً للأصول السليمة ولكن مسألة البيع أو عدم البيع فهي أمر آخر ولكن أن يتم تقييم السهم بسعر عادل فهذا أمر مطلوب لأننا لا بد أن نقوم بالبيع طبقاً للأصول ونحن وكل الحاضرين متفقين على ذلك ونحن نمثل الجهة التى وافقت فى الدولة على هذه الأطروحة وهى لجنة وزارية مشكلة من الدولة ونحن جزء من الدولة ونعمل معها وقد حددوا أن يتم التقييم بهذا الأسلوب ، وكلام سيادتكم من أفضل الكلام وفيه الكثير من التحية لنا ولكنى أريد أن أوضح أننا نتحدث اليوم عن شروط أساسية للتعاقد مع المستثمر ولكن هذا لا يعنى أن نتوقف عند هذه الشروط ومن الجائز أن يتم تعديل كراسة الشروط إلى الأفضل لأن العملية ليست بهذه البساطة ولكنها ستأخذ الكثير من الجهد والعمل وأريد أن أوضح أن من ضمن ما ذكره معالى الوزير فى إجتماع اللجنة الوزارية وأنا أيضاً أحييه عليها أن يتم تكليف مكتب قانونى متخصص يتولى هذا الأمر حتى يتم إعداده فى إطار قانونى مائة بالمائة ، ولذلك فهذه المرة جميع الإجراءات

تتم بأصولها السليمة ، إذا اليوم يوجد مجموعة شروط أساسية فى التعاقد ولكنى أتصور أن العقد الخاص بعملية الإدارة لن يقل عن ٢٠٠ إلى ٣٠٠ صفحة تحتوى على كل التفاصيل من شروط والتزامات وجميع الإحتمالات والإعتبر عقد غير مكتمل ولا يغطى جميع النقاط المطلوبة .

برانداس

أحمد زكي الخيم

محمد



فرد المساهم :- هذا كلام جميل ولكن أريد من سيادتك أن توضح للناس جميعاً ما تم الإتفاق عليه فى عملية البيع للحصة التى سيتم الإتفاق عليها طبقاً لهذه الضوابط وهى التقييم العادل وأن تكون جميع الأمور محددة.

فأفاد السيد المستشار / رئيس الجمعية بأن المكتوب أمامكم هو ما تم الإتفاق عليه بالفعل ولا يوجد شئ آخر ، وأضاف سيادته أننا نقوم ببيع مال مصر ، مال مملوك للدولة ويجب أن نكون أمناء عليه ونحن لسنا على إستعداد لنفرض فى الأمانة.

فرد المساهم :- هذا ما كنت أقصده وهو الحفاظ على أموال الدولة والتقييم على أساس القيمة العادلة .

فأكمل السيد المستشار / رئيس الجمعية أن هذا ما ذكر فى اللجنة الوزارية بناءً على إقتراح من وزير قطاع الأعمال ويسجل بأسمه ، وأضاف سيادته أن من ضمن قرارات اللجنة تكليف مستشار مالى مستقل من المقيدى لدى الهيئة العامة للرقابة المالية لإعداد دراسة تقييمياً عادلاً لسهم الشركة فى ضوء وجود ثروة عقارية بها ، فلا أستطيع أن أغفل هذه الثروة العقارية وهذا ما ذكره الوزير واللجنة الوزارية وافقت على ذلك ولم يتم بيع أى شئ قبل ذلك بهذه الطريقة .

وأكمل المساهم حديثه مطالباً بالسعى لزيادة رأس مال الشركة قبل أن يتم إختيار المستثمر وذلك لأن شركة كشركة مصر الجديدة التى تملك كل هذه الأصول لا يصح أن يكون رأس مالها ١١١ مليون جنيه فهذا قليل جداً.

وهنا طلب السيد المستشار من السيدة / سهر الدماطى الرد على هذه الجزئية ففضلت سيادتها قائلة :-

فيما يخص زيادة رأس المال فقد أعلنت الشركة بيان فى البورصة فى فبراير ٢٠١٩ بأن الشركة فى سبيلها لبيع حوالى ٢٪ إلى ٣٪ من الأراضى المملوكة لها ويتم إستخدام جزء من حصيلة هذا البيع فى سداد جزء من مديونية الشركة والجزء الآخر يستخدم فى زيادة رأس المال طبقاً لدراسة يتم إعدادها لهذا الغرض وبالفعل نحن عاكفون على هذه الدراسة حالياً جنباً إلى جنب ، فموضوع زيادة رأس المال يمثل مشكلة هيكلية للشركة وهذه المشكلة فى طريقها للحل وأنا أؤكد هذه المعلومة لسيادتك وأن هذا الموضوع مفروغ منه ونطلب منك الإنتظار حتى جمعية مناقشة الميزانية فى أكتوبر بإذن الله .

وأراد المساهم أن يتحدث فى نقطة أخرى ولكن أعترض المساهمين على الإطالة وأرادوا إتاحة الفرصة لآخرين كى يتحدثوا.

ورد السيد المساهم بأنه قد تقدم باستفساراته مكتوبة للشركة قبل موعد إنعقاد الجمعية بشهر وكان يجب على السادة المساهمين الآخرين أن يفعلوا مثله إذا كان لديهم إستفسارات .

وحدثت بعض المناقشات الجانبية بين السادة المساهمين وهنا تدخل السيد المستشار / رئيس الجمعية مطالباً السادة المساهمين بالتنسيق والتنظيم فيما بينهم لإتاحة الفرصة لأكثر عدد منهم لذكر ملاحظاتهم وحتى لا يتم إضاعة الوقت بمناقشات غير مرتبطة بالموضوع المعروض على الجمعية .

ثم دعا السيد / رئيس الجمعية مساهم آخر للحديث فقام بتحية السيد / رئيس الجمعية وتمنى له التوفيق كما رحب بالسادة أعضاء الجمعية و أعضاء مجلس إدارة شركة مصر الجديدة وجميع السادة الحضور وأوضح أنه يضم صوته لصوت باقى زملائه من المساهمين لتأجيل مناقشة الموضوع المعروض لعمل دراسة واقية وشاملة بالنسبة للمطور العقارى الذى سيقوم بإدارة الشركة تتضمن الإلتزامات المطلوبة منه وماذا يتم فى حالة عدم تحقيق جزء من هذه الإلتزامات.

فرد السيد المستشار / رئيس الجمعية قانلاً :-

أن الكلام الذى ذكرته هو عين الحقيقة ولكن أريد أن أوضح لحضرتك أن هناك بعض الشروط الموضوعية التى نطلق عليها الشروط الأساسية وهى موضوعية من وجهة نظرنا ومن الناحية الأخرى فإن شركة الإدارة سوف يكون لها شروط ولكن هذا كله سوف يُعرف فى العقد ونحن يجب أن نعلن بشروط وبعد ذلك يتم إعداد كراسة الشروط بمعرفة مكتب قانونى متخصص يوضح فيها الإلتزامات الشركة المتعاقدة لإدارة مصر الجديدة والشروط والتصرف فى حالة المخالفات ومتى يوقع الفسخ وكذا.... إلى آخره من البنود الكثيرة ، وهذه النوعية من العقود لا تكون عقود بسيطة بل تحتاج إلى دراسة مطولة من ناس متخصصين ومفترعين لها لمدة قد تصل إلى أكثر من شهر مثلاً فلا يصح أن يتم إسناد إدارة الشركة إلى شركة إدارة

مصر الجديدة

السيد /

السيد /



بعقد مُهلل ، ومجلس إدارة شركة مصر الجديدة الحالي قادر على مراجعة هذا العقد بعد إعداده بمعرفة المكتب المتخصص ، أما بالنسبة للطرح فنحن نذكر الشروط حتى يتقدم الناس وعندما نعلن عن شروطنا كلها ونذكر للمتقدمين أن هذه شروطنا فسوف يقبلها البعض ويرفضها البعض الآخر ونقوم بعمل تصفية للمجموعة التي تقبل شروطنا وندرس أفضل عرض متقدم ونقبله فهذا هو التصور للموضوع ، وهذه الإجراءات لا يمكن أن تتم ونحن جالسون ولو كان ذلك ممكن لخرج كل منكم من الجمعية وهو يعلم كل شئ عن الموضوع ولكن هناك إستحالة لتحقيق ذلك ، لذلك فهناك بعض الشروط الأساسية تأخذ في الإعتبار والتي تعتبر جذب لمن يريد أن يدخل في الإدارة ثم يتم التفاوض معهم ووضع الشروط الأخرى ونرى الملاءة المالية لهم ... إلخ ونرى مدى إستيفاء المتقدمين لهذه الشروط ثم نقوم بمقارنة العروض ببعضها ونختار العرض الأفضل منها نُحدد الجدى منها وغير الجدى ، ولا يوجد هنا خطورة من سيطرة وتحكم شركة الإدارة على الشركة بسبب إستحواذها على جزء من أسهم الشركة لأنها نسبة بسيطة الهدف منها أساساً تحفيزه على الإدارة لإملاكه جزء من الشركة بخلاف إذا كانت شركة الإدارة لا تملك أى نسبة في الشركة فقد تترك الشركة فى أى وقت ، وأرجو أن تكون وجهة النظر هذه مفهومة لحضراتكم وأرجو منكم أن نهدأ ونفكر بالعقل والمنطق ، وأريد أن أوضح أن مجلس شركة مصر الجديدة ومجلس إدارة الشركة القابضة وهى بصدد تحقيق مصلحتها فى بيع هذه الأسهم وتلك أمانة فهى تحقق مصلحة للمساهمين أيضاً لأنه كما ذكرت فى البداية لو أحسن تقييم سعر السهم بشكل سليم وعادل أى يبرز القيمة الحقيقية للسهم وفى نفس الوقت يجذب الناس للتعامل معه ، ولكن فى تصورى أنه بعد ربط التقييم بالثروة العقارية فإن قيمة السهم سوف ترتفع وهو ما يحقق مصلحة المساهمين وليس به أى ضرر لهم .

وأستكمل المساهم حديثه مطالباً السيد المستشار / رئيس الجمعية بأن يتم توزيع أى مذكرة يتم عملها على المساهمين حتى يستطيعوا قراءتها ومناقشة الموضوع المعروض بها.

فأفاد السيد المستشار/ رئيس الجمعية بأنه لم يرد إليهم أى مذكرات وأن السادة المحترمين والأخوة الأفاضل أعضاء الجهاز المركزى الذى أحبيه على جهده الذى يبذله فى كل مكان فى الدولة وفى هذا المكان بالذات فهم لا يقصرون فى بذل أى جهد بل بالعكس فهم كالمصاييح التى تنير لنا الطريق و نهتدى بها ، وقد نختلف معهم فى بعض الأمور ولكن بعد أن نتناقش يتم الإتفاق بيننا ، وللأسف فإن مذكرة الجهاز وردت إلينا متأخرة بعض الشئ وهذا أحرّ توزيعها ولكنهم معذورون ولهم أسبابهم وهم بشر أيضاً ولهم طاقة وأرجو أن تكون الأمور قد وضحت ونحن نريد أن المناقشات المثمرة تأتى أيضاً بنتائج طيبة وفرصة أن نتعاون مع بعضنا لتحقيق أفضل ما يمكن.

وأستكمل المساهم حديثه قائلاً :-

إن هناك جزئية فى إجتماعنا اليوم وهى خاصة ببيع حصة أو جزء من ملكية الشركة القابضة وهذا ليس من إختصاص جمعيتنا ولكنها حق أصيل لإدارة الشركة القابضة وجمعيتها العمومية ونحن كشركة تابعة ليس لنا حق الموافقة أو الرفض فى بيع جزء من ملكية الشركة القابضة .

فرد السيد المستشار/ رئيس الجمعية موضحاً أن ذكر هذه الجزئية جاء للأسباب التى أوضحتها فى بداية الجمعية وهى أن الأسهم تخص الشركة القابضة وتتحمل مخاطرها والنقطة الثانية أنه يُعاد تقييم هذه الأسهم ليتم بيعها لشركة الإدارة وقد تم ربط هذه الأجزاء كلها فى الإعلان المنشور لوضع وتوضيح الأمور كلها أمام الجميع والشركة القابضة تعرف إختصاصتها فلو أرادت أن تبيع فهى لا تحتاج إلى الجمعية العامة بل تستطيع فى أى وقت تبيع أى كمية من أسهمها فى البورصة ولكننا اليوم بصدد إحداث تغيير فى كل شئ وذلك حتى تكون الأمور واضحة لكم .

وفى النهاية تقدم المساهم بالشكر والتقدير للسيد رئيس الجمعية وجميع الحاضرين .

ثم تحدث مساهم آخر وشكر السيد المستشار/ رئيس الجمعية على إتاحة الفرصة له للحديث كما شكر السادة الحاضرين وأوضح أنه يتفق مع المهندس / محمد فريد أول المتحدثين من المساهمين فى كل لفظ تحدث به وأن الجمعية ليست ذات صفة اليوم وأنه لم يكن هناك داعى للعجلة لأننا لم نقم بعد بتحديد القيمة العادلة للسهم ولم نكمل الدراسة اللازمة ...

حيدر عبد الستار

أحمد حسن

محمد



فرأس مال الشركة ٤٤٥ مليون جنيه تمتلك منهم الشركة القابضة نسبة ٧٢,٢٥ % و الـ Free ٢٧,٧٥ % وأنا أتفق مع زميلي المساهم في كل ما قاله ما عدا الكلمة الأخيرة وهي أن المساهمين ليسوا ذات صفة في أن تقوم الشركة القابضة بالبيع بأى سعر فنحن صغار المساهمين ذات صفة وسوف نتأثر بالأسعار التي سيتم البيع بها لأن هذا يؤثر فى السوق والعرض والطلب على السهم ، وتوجد شركات للتقييم معتمدة من البنك المركزى ونستعين بها لتقييم سعر السهم طبقاً لقيمة أصول الشركة والأسعار الحالية و شركة مصر الجديدة تمتلك أصول متمثلة فى اراضى فى أفضل مناطق موجودة بالدولة فكيف نستطيع أن نوافق على المعروض فى وقت ضيق ، ونحن نقول أنكم كشركة قابضة محل ثقة وتمتلكون أكثر من ٧٢ % من الأسهم ولكن يجب أن تعطوا صغار المساهمين فرصة للتنفس فلا يمكن أن يتم كل ذلك فى عجلة من الوقت و الجهاز المركزى مشكوراً يعدد كل هذه الملاحظات ، ونسبة الـ ١٠ % من الـ ٧٢ % ليست نسبة قليلة كما ذكر زميلي من قبل ، وأنا لا أريد إضاعة وقتكم ولكنها الغيرة على الشركة القابضة قبل صغار المساهمين لأن هذه الإجراءات سوف تؤثر على الشاشة (أى سعر السهم) ، وواضح الغيرة على مصلحة الشركة منذ تولى السيدة الأستاذة / سهر الدماطى لمنصبها وهذا شئ لا يمكن إنكاره بالإضافة الى الميزة التى أقرها البنك المركزى بتخفيض الفائدة بمقدار ١,٥ % وتأثير ذلك على مديونية الشركة فانا لا أستطيع أن أخفى أن هناك عمل كثير يتم ونستطيع الاستفادة من خبرة السيدة / سهر كمصرفية كبيرة وأنا لست ضد الشركة و لكنى أريد تركيز الضوء على بعض النقاط لذلك أقول لماذا العجلة ولم يتم التقييم وبقى العناصر المطلوبة وتلك وجهة نظرى وشكراً لحضراتكم .

وقام السيد المستشار بالرد على ما أثاره المساهم قائلًا:-

لا يوجد شئ يتم بيعه دون تقييم وهذا شئ منطقي فهل يمكن أن أعرض على المستثمر أن يقوم بشراء أسهم دون أن يعرف ثمنها ؟ لا يمكن ، ولذلك فإن مشروع القرار الذى أعدته بناءً على المناقشات والذى سوف عرضه على حضراتكم تضمن تكليف مستشار مالى مستقل من المقيدى لدى الهيئة العامة للرقابة المالية لإعداد دراسة للقيمة العادلة لسهم الشركة فى ضوء وجود ثروة عقارية بها ، وأنا لا أستطيع التحرك دون عمل هذا التقييم حتى أستطيع عرض الأسهم للبيع بسعر معين ليستطيع المستثمر القبول أو الرفض تبعاً للسعر المعين ويجب أن نفكر بالعقل والمنطق .

وبعد ذلك طلبت السيدة المحاسبة / هدى محمد سعيد عبد الغنى وكيل أول الوزارة مدير الإدارة من السيد / رئيس الجمعية الكلمة و قامت بالتعليق على النقطة الخاصة بمذكرة الجهاز وتحدثت قائلة :-

أقدم التحية للجميع وكنت أود أن تكون المذكرة مع جميع الحضور والسادة المساهمين وهى بالفعل وردت اليوم ولكننا أكدنا على طلب جدول الأعمال أكثر من مرة منذ تاريخ الإعلان ولكنه لم يرد إلينا إلا بناءً على آخر طلب يوم الثلاثاء ٢٠١٩/٨/٢٠ والدعوى وردت إلينا مختصرة للغاية ولا نستطيع حضور أى جمعية دون جدول أعمال وقد ورد إلينا جدول الأعمال يوم الأربعاء بمعنى أننا لم نكمل ثلاثة أيام عمل .

وتدخل السيد / رئيس الجمعية رداً على سيادتها قائلاً :- أستاذتنا الفاضلة نحن لا نأخذ على الجهاز شيئاً وحضرتك غير مطالببة بقول هذا الكلام فنحن نعلم قيمة الجهاز المركزى للمحاسبات و قيمته العالية فى مجتمعنا وبين الأوساط الحكومية فى كل مكان لأنكم الأمناء على مال الدولة ولن نتحدث أكثر من هذا .

فردت السيدة المحاسبة / هدى محمد سعيد عبد الغنى قائلة :- شكراً على تقدير سيادتكم ولكن نحن نؤكد على طلب لحضراتكم بأن توافونا بالبيانات فى الميعاد الذى يتيح لنا أن نعد التقارير فى الوقت المناسب.  
فرد السيد المستشار/ رئيس الجمعية قائلاً :- على شركة مصر الجديدة مراعاة ذلك مستقبلاً.

ثم دعا السيد المستشار/ رئيس الجمعية السيد المحاسب / فايز فؤاد عضو الجمعية العامة وقدمه للحاضرين قائلاً :-

الأستاذ / فايز - عضو الجمعية العامة وقد كان من أقطاب الجهاز المركزى السابقين و تاريخه حافل فى المسائل المالية فلنستمع إلى رأيه فى الموضوع المعروض.

برائوس

حضر زكى

٢٠١٩

١٢



وتحدث السيد المحاسب / فايز فؤاد قانلاً:-

تحية مباركة وبعد ، بالإشارة إلى الموضوع المعروض علينا بخصوص إسناد إدارة الشركة إلى شركة متخصصة فى التطوير العقارى فإننا نأمل أن يكون هذا الموضوع قد أخذ كفايته من الدراسة وبما يحقق الهدف المرجو منه وأن يكون تقرير الجهاز محل دراسة متأنية من قبل الشركة قبل البدء فى الموضوع ، وفى هذا الشأن فهناك نقطتين أود عرضهما ليكونا تحت نظر إدارة الشركة القابضة بخصوص التعاقد المزمع إبرامه مع شركة الإدارة فى حالة الموافقة على ذلك.

الموضوع الأول / أن يكون رئيس مجلس الإدارة غير المتفرغ من ضمن حصة ممثلى الشركة القابضة حتى يكون لها دور إيجابى فى إدارة الشركة ككل خاصة وأن إختصاصات رئيس المجلس فى ظل أحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ والذى ستخضع له الشركة بعد طرحها نسبة الـ ٢٥٪ تتمثل فى متابعة أعمال المجلس ونشاط تنفيذ الأعمال ومن غير المقبول أن ترشح شركة الإدارة رئيس المجلس ويكون من حصتها وهى تقوم بتنفيذ الأعمال ويتولى متابعتها فى نفس الوقت .

الموضوع الثانى / أن تقتصر مدة التعاقد على خمس سنوات أو أقل بدلاً من سبعة سنوات ، وهى فترة كافية لتقييم نتيجة التجربة و بما يتيح للشركة القابضة حال عدم تحقق النتائج المرجوة من التعاقد الخروج فى أقصر وقت بأقل الأضرار ، وفقنا الله جميعاً وهدانا سواء السبيل وشكراً لحضراتكم .

وشكر السيد / رئيس الجمعية السيد المحاسب / فايز فؤاد على العرض القيم وأشار إلى وجود إدارة شركة مصر الجديدة وأنهم سوف ينظرون فى هذه النقاط .

ثم دعا السيد المستشار/ رئيس الجمعية الأستاذ الدكتور/ وائل الدجوى عضو الجمعية العامة ووزيرالتعليم العالى الأسبق فتحدث سيادته فشكر السيد المستشار/ رئيس الجمعية ووجه التحية للسادة الحضور ثم أشار إلى أنه تم دعوته لحضور الجمعية للموافقة على إسناد إدارة شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير إلى شركة متخصصة فى التطوير العقارى وقد أوضحت المناقشات التى دارت اليوم أنه يوجد إتجاه من الجهاز المركزى للمحاسبات بأن يؤخذ فى الإعتبار من قبل الشركة القابضة للتشييد بالنسبة لتقييم السهم وأن السيد المستشار/ رئيس الشركة القابضة كان واضحاً جداً عندما ذكر أن تقييم السهم سوف يكون بقيمة حقيقية عادلة وهذه نقطة مهمة .

واقتراحى للسادة الحضور أن نقوم بالموافقة على المبدأ مع الأخذ فى الإعتبار كل ما قيل اليوم بجميع نقاطه ويعرض مرة أخرى للتصديق على الخطوات التى سوف تتم أى أنها تكون موافقة مبدئية مشروطة بالخطوات التى سوف تتم بعد ذلك ، وأنا أؤيد زميلى الفاضل المحاسب / فايز فؤاد فى أن فترة السبع سنوات للتعاقد تعتبر كبيرة ويجب التفكير فى تخفيضها وشكراً لحضراتكم.

وشكر السيد المستشار/ رئيس الجمعية الأستاذ الدكتور / وائل الدجوى على رأيه السديد وأخبر أنه سيكون محل دراسة لوجود متسع من الوقت لدراسة كراسة الشروط .

ثم طلب أحد المساهمين الكلمة من السيد / رئيس الجمعية فسمح له فتحدث قانلاً:-

هل شركة مصر الجديدة لا تملك الخبرة لتطوير نفسها لكى تحضرأحد لتطويرها ؟ لا فالخبرة موجودة وكلمة عملية التطوير هذه هى بيع لناس تريد السيطرة على الشركة ونحن نرفض هذا المبدأ .

أحضر لى لى

محمد

برائى



شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير  
إحدى شركات الشركة القابضة للتشييد والتعمير



ورد عليه السيد / رئيس الجمعية فشكره وأخبره بأن رسالته وصلت للحاضرين.

ثم دعا السيد / رئيس الجمعية السيد الأستاذ / عبد المنعم الجمل ممثل العاملين بالشركة القابضة وعضو الجمعية العامة ونائب رئيس الإتحاد الدولي للعمال لإبداء وجهة نظره التي قد نتفق أو نختلف معها ونذكرها ونقيّمها لأن المراحل تختلف طبيعتها ونحن بصدد الدخول في مرحلة أخرى فتحدث سيادته بعد أن شكر السيد المستشار/ رئيس الجمعية ورحب بالسادة الحضور جميعاً قائلاً :- بداية أنا أؤمن على ما جاء بتقرير أو ملاحظات الجهاز المركزي وكذات أتمنى من العضو المنتدب للشئون المالية في الرد أن تقوم بالرد على الملاحظات الواردة به ولكن لم يكن هناك رد على أى شئ ولكنه سرد لا علاقة له بالموضوع الذى نتحدث عنه ، وعلى الجانب الآخر أن ما قيل من الجهاز المركزي يؤكد أن هناك شئ ما خطأ داخل شركة مصر الجديدة و أن هناك سوء إدارة لإدارة هذه الشركة يتحمل تبعاته مجلس الإدارة الحالى الموجود والذى يجب أن يحاسب عليه أولاً قبل أن نطرح أى شئ متعلق ببيع او طرح أو ما شابه ذلك وأنا أرى فى المعروض أن هناك مخالفة للدستور ومخالفة لقوانين عديدة حتى فى تشكيل مجلس الإدارة المطروح داخل هذه العملية ، وأنا أتمنى بما أننا كلنا فى معية واحدة ودولة واحدة فى بلد واحدة فالمفروض أن مال المساهمين ومال الدولة هو مالنا كلنا ويجب أن نحافظ عليه وأتمنى يكون هناك محاسبة حقيقية لأننى أرى من وجهة نظرى أن هناك ما ارتكب من أخطاء شاسعة وكبيرة جداً داخل شركة مصر الجديدة ويؤكدده الجهاز المركزي فيما حدث خلال الفترة السابقة وشكراً لحضراتكم .

وشكر السيد / رئيس الجمعية السيد / عبد المنعم الجمل على كلمته ، و أننا قد أستغرقنا من الوقت أكثر من اللازم ونشكر فضلكم ، وهذا طلب ممثل العاملين الكلمة وكذلك أحد أعضاء مجلس إدارة الشركة طلب الكلمة أيضاً فسمح له السيد / رئيس الجمعية فتحدث قائلاً :-

أنا المهندس / أحمد حسن عضو مجلس إدارة شركة مصر الجديدة من ذوى الخبرة وأريد أن أسجل أن مجلس إدارة شركة مصر الجديدة لم يرى شئ عن الطرح وكل ما تم طرحه اليوم نراه لأول مرة ولم يناقش فى مجلس إدارة الشركة بل جاء من الشركة القابضة ولا نعرف شئ عن تفاصيله ولم يحصل على موافقة مجلس إدارة الشركة وأعضاء مجلس الإدارة كلهم موجودين وباقى الشركة ، وأنا شخصياً لا أعرف عنه شئ ، وذلك رداً على كلام ممثل العاملين بالشركة القابضة بأن مجلس إدارة شركة مصر الجديدة مسنول في حين أنه لا يعرف شئ عن هذا الموضوع وشكراً لحضراتكم .  
وشكره السيد / رئيس الجمعية .

وهنا وجهت السيدة / سهر - العضو المنتدب للشئون المالية حديثها للسيد المهندس / أحمد حسن عضو مجلس إدارة شركة مصر الجديدة بأنها قد عرضت هذا الموضوع على سيادته قبل ذلك .  
فرد السيد المهندس / أحمد حسن هل وافقنا على هذا الكلام فى الطرح ؟ .

أحمد حسن

سهر

مهندس  
أحمد حسن  
شركة فاروقى  
الإسكان والتعمير



و طالب السيد / رئيس الجمعية السادة المساهمين والحضور بالهدوء والانتداب .

ثم قام بتلاوة قرارات الجمعية على الوجه التالي :-

الموافقة من حيث المبدأ على إسناد إدارة شركة .....

وأثناء تلاوة القرار قام أحد المساهمين بطلب الكلمة وأعرض على القرار وفي نفس الوقت قام مساهم آخر بتأييد القرار رداً عليه وحدثت مشادة كلامية بين المساهمين المؤيدين والمعارضين لقرار الجمعية على الرغم من تنبيه السيد / رئيس الجمعية للسادة المساهمين أكثر من مرة بضرورة الانتداب والتنظيم فيما بينهم لعرض آرائهم مما اضطر معه السيد / رئيس الجمعية لإستكمال تلاوة قرارات الجمعية على الوجه التالي :-

١- الموافقة من حيث المبدأ على إسناد إدارة شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير إلى شركة ذات خبرة في مجال التطوير أو الإستثمار العقاري وفقاً للشروط الأساسية الواردة بالإعلان يرتبط بإستحواذها على نسبة ١٠ % من أسهم الشركة ضمن عملية طرح نسبة ٢٥ % من الأسهم المملوكة للشركة القابضة للتشييد والتعمير وتكليف مجلس إدارة الشركة بإعداد الصيغة النهائية للتعاقد والشروط المطلوب توافرها في الجهات المتقدمة والإستعانة بمكتب قانوني متخصص مع العرض على الجمعية العامة .

٢- تكليف مستشار مالي مستقل من المقيدین لدى الهيئة العامة للرقابة المالية .....

وأثناء إستكمال السيد المستشار / رئيس الجمعية لتلاوة قرارات الجمعية كرر نفس المساهم المعارض على القرار طلبه مجدداً موجهاً حديثه للسيد / رئيس الجمعية قائلاً : إذا سمحت حضرتك نحن نسجل اعتراضنا ونريد الكلمة بعد إذن سيادتكم وأنا أسمى وليد محمد حسان مساهم وأسجل اعتراضى واطلب من السيد / أمين سر الجمعية العامة أخذ آراء السادة المتضامنين معى فى رفضى التام لقرارات الجمعية العامة بإسناد إدارة شركة مصر الجديدة لشركة إدارة وأن يقوم السيد / أمين السر بتسجيل اعتراضنا .

وعلى أثر ذلك قام السيد / رئيس الجمعية بعد إستكمال تلاوة القرارات (والتي تعذر سماعها أثناء الأجتماع وكذلك فى التسجيل الصوتى لإنخفاض الصوت وارتفاع أصوات المساهمين المعارضين ) بشكر الحاضرين وإنهاء أعمال الجمعية العامة فى تمام الساعة الخامسة والنصف مساءً نفس اليوم..

جامعى الأصوات

امين السر الجلسة

محمد زكى موسى

مراقب الحسابات

القائم بأعمال رئيس مجلس إدارة  
الشركة القابضة للتشييد والتعمير  
ورئيس الجمعية العامة للشركة

المستشار /

محمد محمد زكى موسى



أحمد زكى موسى  
١٩/١٠/٢٠١٩

برئاسة السيد /  
١٩/١٠/٢٠١٩  
أحمد زكى موسى  
١٩/١٠/٢٠١٩