

محضر إجتماع الجمعية العامة غير العادية

لشركة أسمنت بورتلاند طره المصرية ش.م.م. المنعقدة يوم الأحد الموافق ٢٠ يناير ٢٠١٩

انعقدت الجمعية العامة غير العادية لشركة أسمنت بورتلاند طره المصرية يوم الأحد الموافق ٢٠ يناير ٢٠١٩ الساعة الرابعة عصراً، بفندق الماسة التابع للقوات المسلحة - شارع عبد العزيز الشناوي- خلف المنصة- مدينة نصر- القاهرة، برئاسة السيد الأستاذ/ عمر عبد العزيز مهنا رئيس مجلس الإدارة ورئيس الجمعية العامة غير العادية.

وقد حضر الاجتماع السادة أعضاء مجلس إدارة الشركة وهم:

- | | |
|--------------------------|--|
| العضو المنتدب | ١. السيد/ خوسيه ماريا ماجرينا |
| عضو مجلس الإدارة | ٢. السيد/ علي إحسان كياجول |
| عضو مجلس الإدارة | ٣. السيد/ سالم ميخائيل صوصو |
| عضو مجلس الإدارة | ٤. السيد/ لوران فرانسوا مانيه |
| عضو مجلس الإدارة | ٥. السيد/ فرانشيسكو برامبيللا |
| عضو مجلس الإدارة | ٦. السيد/ محمد زكريا محي الدين |
| عضو مجلس الإدارة | ٧. السيد/ حاتم محمد خليل |
| عضو مجلس الإدارة | ٨. السيد/ عادل السيد العربي عبد الحليم |
| عضو مجلس الإدارة | ٩. السيد/ عماد الدين أحمد شحاته |
| عضو مجلس الإدارة | ١٠. السيد/ جلال أحمد حسانين جامع |
| عضو مجلس الإدارة - مستقل | ١١. السيد/ محمد صلاح الدين عبد الحميد حافظ |

اعتذر عن حضور الاجتماع السيد/ محمود فهمي القيسي حسين القيسي
حضر الاجتماع السيد/ شريف المصري، المدير المالي للشركة، والمهندس/ محمد جمال شنن، مدير إدارة تطوير الأعمال.

كما حضر الاجتماع السيد/ إيهاب مراد عازر مراقب الحسابات (مكتب أرنست اند يونج المتضامنون للمحاسبة والمراجعة)، والسيد/ أشرف محمد توفيق مفوضاً عن السيد/ عمرو محمد الشعيبي.

ولم يحضر الاجتماع ممثلي الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة والهيئة العامة للرقابة المالية، والبورصة المصرية.

وفي بداية الاجتماع؛ رحب السيد/ عمر مهنا رئيس مجلس الإدارة ورئيس الجمعية بالسادة المساهمين، وقام سيادته بإيضاح إجراءات الدعوة للجمعية العامة غير العادية حيث أشار إلى أنه قد تم نشر الدعوة بإخطار أول متضمناً جدول الأعمال بجريدة المساء بتاريخ ٢٦/١٢/٢٠١٨ وجريدة الأخبار المسائي بتاريخ ٢٧/١٢/٢٠١٨، وتم نشر الإخطار الثاني للدعوة بجريدة المساء بتاريخ ٢/١/٢٠١٩ وجريدة الأخبار المسائي بتاريخ ٣/١/٢٠١٩.

وقبل بداية نظر جدول الأعمال عرض السيد/ رئيس الجمعية تعيين السيد/ هاني قاسم - أميناً لسر الجمعية العامة غير العادية، وكل من السيد/ محمد عبد الفتاح والسيدة/ إيمان عابدين جامعي أصوات الجمعية العامة غير العادية. ووافق الحضور على ذلك.

قام السيد مراقب الحسابات بمراجعة إجراءات الدعوة وأقر صحتها، ثم أعلن بالاشتراك مع فارزي الأصوات عن عدد الأصوات الحاضرة والممثلة في الاجتماع على ضوء كشوف الحضور، والتي بلغت ٦١,٥٦٢,٤٣٣ سهم من إجمالي عدد ٧١,٥٢٤,٢٠٠ أسهم رأس المال والتي تمثل نسبة ٨٦,٠٧٪.

وبناءً عليه أعلن السيد رئيس الجمعية العامة غير العادية عن صحة الاجتماع وقانونيته، وبدأ سيادته الاجتماع بالنظر في جدول الأعمال مع عرض ومناقشة الاستفسارات الواردة من السادة المساهمين كما يلي:

عرض استفسارات المساهمين:

عرض السيد/ عمر مهنا على الجمعية الاستفسارات التي وردت من السادة مساهمي الشركة، والتي بمقتضاها طلب توضيح بعض الامور المتعلقة ببيع الأصول الغير مستغلة "الأراضي" المطروحة للبيع وما تم في هذا الخصوص. وأفاد سيادته أنه تم دراسة الاستفسارات الواردة من قبل إدارة الشركة وذلك للمناقشة والتوضيح خلال هذا الاجتماع.

من ناحية أخرى، قام السيد المهندس/ محمد شنن بعرض استفسارات المساهمين لمناقشتها على النحو التالي:

سؤال ١:

في الجمعية العامة لشركة أسمنت طره المنعقدة بتاريخ ٢٠١٨/٤/١٦ إعترضت السيدة التي كانت تمثل الشركة القابضة للصناعات المعدنية علي تقييم سعر متر الأرض المزمع بيعها - ومساحتها نصف مليون متر مربع بمبلغ ٥٠٠٠ جنيه للمتر المربع - وقالت أن هذا السعر منخفض للغاية وأن الشركة القابضة لا توافق علي هذا التقييم المتدني، فرد عليها السيد رئيس الجمعية بأن هذا التقييم كان بواسطة شركة متخصصة وأنه سوف يلجأ لإحضار شركات أخرى لتقييم الأرض، فلماذا لم يتم عرض تقييم تلك الشركة علي المساهمين.

الإجابة:

التقييم المشار اليه أعلاه (٥٠٠٠ جنيه للمتر المربع) هو متوسط سعر تقييم الشريحة الخلفية والشريحة الأمامية للأراضي، ونحن الآن في مرحلة بيع الشريحة الخلفية من الأرض فقط.

ويستند هذا التقييم علي افتراض تحويل نشاط الأرض من صناعي إلي سكني تجاري في حين أن النشاط الحالي المرخص به هو صناعي، وذلك وفقاً للعقد المبرم بين شركة السويس للأسمنت والشركة القابضة للتعدين والحراريات بتاريخ ٢٠٠٠/١/٢٦، وأن النشاط الصناعي هو النشاط المسموح التعامل عليه.

نتائج جميع التقييمات هي كالتالي، علي أساس وضعها الحالي (نشاط صناعي):

- شركة الأهلي للتسويق العقاري والاستشارات ١٧٥٠ جنيه للمتر المربع؛

- بنك التعمير والإسكان ٢٠٠٠ جنيه للمتر المربع؛

- هيئة الخدمات الحكومية - التابعة لوزارة المالية ٢٥٠٠ جنيه للمتر المربع؛

- نادر خزام؛ وقد تم إستبعاد التقييم المقدم منه نظراً لإشترائه في إدارة المزاد مع إدارة أمناء الإستثمار بالبنك الأهلي المصري.

وعليه، فقد اجمع خبراء التقييم علي أن سعر الأرض علي وضعها الحالي (نشاط صناعي) يتراوح بين ١٧٥٠ و ٢٥٠٠ جنيه للمتر المربع.

سؤال ٢:

للقانون ولماذا حذفنا الفقرة المذكورة من قرارات الجمعية بعد في الجمعية العامة الغير العادية لشركة أسمنت طره المنعقدة بتاريخ ٢٠١٨/٩/١٦ إعترضت شخصياً ومعني عدد من صغار المساهمين علي بيع الأرض المذكورة أعلاه لإستخدامها كنشاط صناعي وطلبنا تسجيل إعتراضنا بالمحضر، وعند تلاوة قرارات الجمعية ذكر رئيس الجمعية الفقرة التالية: "مع توصية الجمعية العامة الغير العادية لإدارة الشركة بالسعي للحصول علي الموافقات اللازمة لإستثمار الأرض المذكورة عقارياً". فلماذا لم يتم تسجيل إعتراض المساهمين بمحضر الجمعية طبقاً لإقرارها من الجمعية.

الإجابة:

تم الإفادة بأن محضر الجمعية العامة قد تتضمن في مجمله ما دار خلال الاجتماع من مناقشات، كما أنه تضمن التوصية المقترحة من السائل. ومن ناحية أخرى، أكد السيد رئيس الجمعية انه تم بالفعل النظر في جميع المناقشات ومراعاتها، حيث سعت الإدارة بالتواصل مع المسؤولين المعنيين للوقوف علي إمكانية تغيير النشاط إلي سكني تجاري، إلا أنهم أفادوا بوجود قرارات وزارية سيادية حاکمة في هذا الشأن تحول دون حدوث ذلك، بالإضافة إلي العقد المبرم بين شركة السويس للأسمنت ش.م.م والشركة القابضة للتعدين والحراريات بتاريخ ٢٠٠٠/١/٢٦، حيث ان ذلك منصوص عليه بوضوح في بنود العقد، وهو ما يفرض علي الشركة التعامل علي الأرض بذات ترخيص نشاطها الصناعي الحالي دون تغييره.

سؤال ٣:

لماذا لم يعرض حتي الآن تقييم شركة الأهلي للتسويق العقاري (أسنس) للشريحة المطلة علي النيل مباشرة ومساحتها علي المساهمين.

الإجابة:

جميع الأراضي الخاصة بشركة طره هي ذات ترخيص نشاط صناعي، وفقاً للعقد الموقع بين شركة السويس للأسمنت ش.م.م والشركة القابضة للتعدين والحراريات بتاريخ ٢٠٠٠/١/٢٦، كما أنه جاري عمل إجراءات رفع مساحي للشريحة المعنية لتحديد المساحة الإجمالية ومراجعة عقود الملكية الخاصة بها، ولم يتحدد بعد توقيت طرحها للبيع.

سؤال ٤:

في تقييم شركة الأهلي للتسويق العقاري للشريحة الخلفية للأرض التي تم عرضها في المزاد استعانت بالأراضي الصناعية الموجودة بشق الثعبان وهي تبعد عن أرض شركة أسمنت طره عدة كيلومترات داخل المنطقة الجبلية ولا تصلح أساساً للتقييم كما أنه لا توجد أراضي في المعصرة بالسعر المذكور بتقرير شركة الأهلي.

الإجابة:

حصلت الشركة علي العديد من التقييمات، والتي تماثلت فيما بينها علي الرغم من استخدام المقيمين لمختلف الأسس في معايير التقييم.

وقد ورد في تقرير التقييم أن النشاط الحالي والمرخص به للأرض هو النشاط الصناعي، وأنه قد تم الإستدلال علي السعر من خلال سعر المتر للأراضي الصناعية الكائنة بالقرب من الأرض موضوع التقييم، ثم تم إجراء بعض التعديلات لضبط السعر مع الأخذ في الاعتبار فروق الموقع والمساحة، كما أن منطقة شق الثعبان الواقعة علي طريق الاسترداد بمنطقة طره تعتبر هي أقرب منطقة صناعية للأرض محل التقييم، وتأتي في المرتبة الثالثة عالمياً في صناعة الرخام.

سؤال ٥:

التطوير الحضاري لمدينة القاهرة والموجود بمحافظة القاهرة لا يسمح بترخيص لأي نشاط صناعي متداخل مع المناطق السكنية وهو ما ينطبق على أرض شركة أسمنت طره فلماذا ترفض إدارة الشركة السعي للحصول على ترخيص نشاط استثمار عقاري لتلك الأرض مما يضيع مليارات عديدة من الجنيهات على المساهمين بما فيهم الدولة التي تمثلها الشركة القابضة للصناعات المعدنية.

الإجابة:

إن النشاط الحالي المرخص به للأرض هو "النشاط الصناعي"، وذلك وفقا للعقد المبرم بين شركة السويس للأسمنت ش.م.م والشركة القابضة للتعدين والحراريات بتاريخ ٢٦/١/٢٠٠٠، وهو منصوص عليه بوضوح في بنود العقد، وهو ما يفرض على الشركة التعامل عليها بذات ترخيص نشاطها الصناعي الحالي.

وكما هو موضح أعلاه بإجابة السؤال الثاني، سعت الإدارة بالتواصل مع المسؤولين المعنيين للوقوف على إمكانية تغيير النشاط، وأفادوا بوجود قرارات وزارية سيادية حكمة في هذا الشأن تحول دون حدوث ذلك.

سؤال ٦:

هل يصح بيع أرض المرسي النهري للشركة وهو على النيل مباشرة ويعرض حوالي ٢٠ متر ولا يصلح إلا للأنشطة السياحية مع الشريحة الخلفية من الأرض بهذا السعر البخس للغاية.

الإجابة:

على الرغم من وجودها بكراثة شروط المزاد، إلا أنه تم استبعادها من الأراضي المعروضة للبيع في الوقت الحالي.

سؤال ٧:

أرض الشركة التي مساحتها نصف مليون متر مربع تقع على كورنيش النيل مباشرة ولا يوجد مثل لها في مدينة القاهرة بالكامل، تصلح لعمل كمبنى يضم فنادق خمسة نجوم ومولات وأنشطة تجارية وفيلات وشقق سكنية فاخرة، لا يصح إهدار تلك الأرض بهذا السعر البخس. لذا أدعو الجمعية العامة للشركة خاصة الشركة القابضة للصناعات المعدنية برفض اعتماد سعر المزاد بوصفه إهدارا للمال العام وحقوق المساهمين.

الإجابة:

تم بالفعل الرد على هذا الاستفسار ضمن الإجابات السابقة أعلاه.

سؤال ٨:

ما هي خطة الإدارة في إستغلال عائد بيع الأراضي.

الإجابة:

أفاد السيد/ شريف المصري أن حصيلة البيع المتوقعة هي ١٠٤٠٠٠٠٠٠٠٠ جنيه (فقط مليار وأربعين مليون جنيه مصري لا غير)، وأن صافي رصيد النقدية ومستحقات العملاء والشركات الشقيقة يبلغ حوالي ٦٦٦ مليون جنيه، وسيتم استخدام حصيلة البيع في إعادة هيكلة وضع الشركة المالي وتسديد المديونيات المستحقة.

هذا وقد قام المهندس/ محمد شنن بعض موقف الأراضي المعروضة للبيع من خلال المزاد المؤرخ ١١/١٢/٢٠١٨، حيث أفاد أن ترخيص نشاط الأراضي التي تم عرضها للبيع هو صناعي، وفقا للعقد الموقع بين شركة السويس للأسمنت ش.م.م والشركة القابضة للتعدين والحراريات بتاريخ ٢٦/١/٢٠٠٠، وقد تم عرضها للبيع على هذا الأساس.

وقد قامت إدارة أمناء الإستثمار بالبنك الأهلي المصري بالتعاون مع شركة خزام للخبرة والتأمين بإدارة المزاد.

إن الأرض المطروحة للبيع والمطلوب التصديق على بيعها هي الشريحة الخلفية لأراضي مصنع شركة أسمنت بورتلاند طره مع استبعاد أرض الميناء النهري، كما تم الإشارة إليه بالسؤال السابق.

هذا، وقد تم عمل عدة تقييمات للأراضي الغير مستغلة على أساس ترخيص نشاطها الصناعي الحالي - بموجب العقد المبرم بين شركة السويس للأسمنت ش.م.م والشركة القابضة للتعدين والحراريات بتاريخ ٢٦/١/٢٠٠٠ - حيث إنتهت هذه التقييمات إلي الآتي:

- شركة الأهلي للتسويق العقاري والإستشارات ١٧٥٠ جنيه للمتر المربع؛

- بنك التعمير والإسكان ٢٠٠٠ جنيه للمتر المربع؛

- هيئة الخدمات الحكومية - التابعة لوزارة المالية ٢٥٠٠ جنيه للمتر المربع؛

- نادر خزام؛ وقد تم إستبعاد التقييم الخاص به نظرا لإشراكه في إدارة المزاد مع إدارة أمناء الإستثمار بالبنك الأهلي المصري.

كما أفاد أن أعلى سعر تم التوصل إليه خلال المزاد هو ٢٧٠٠ جنيه للمتر المربع، شاملا قيام الراسي عليه المزاد بهدم المباني الخرسانية المقامة حاليا بالأرض على نفقته ومسئوليته.

وعقب السيد رئيس الجمعية أن هيئة الخدمات الحكومية هي إحدى الجهات التي تم تعيينها لتقييم الارض وذلك بناء على طلب الشركة القابضة، والتي أسفر تقييمها عن ٢٥٠٠ جنيه للمتر المربع.

وقام السيد رئيس الجمعية بتوضيح أن البيع يجب أن يتم على أساس ترخيص نشاط صناعي، وفقاً للعقد المبرم بين شركة السويس للأسمنت ش.م.م والشركة القابضة للتعدين والحراريات بتاريخ ٢٦/١/٢٠٠٠، والذي يفرض أن إستغلال الأرض مقتصر على النشاط الصناعي فقط، وذلك كما نوه رئيس الشركة القابضة في اجتماع الجمعية العامة العادية السابقة.

فارزا الأصوات

أمين السر

مراقب الحسابات

رئيس مجلس الإدارة ورئيس الجمعية العامة غير العادية

هذا، كما أفاد السيد محمد عبد الرؤوف ممثل الشركة القابضة للصناعات المعدنية أن المادة رقم ٥/٥ من العقد تنص علي عدم إستغلال الأراضي في غير النشاط الصناعي، وأن أي فارق في التقييم حال تغيير النشاط يوجه إلي وزارة المالية. وأضاف أنه لا يجوز للشركة أو الشركة القابضة التعامل على الأرض بأي نشاط آخر غير النشاط الصناعي.

رداً علي سؤال أحد المساهمين بأنه كان يجب عرض القطع المجزئة أولاً ثم بطريقة القطعة الواحدة لمعرفة أعلى سعر ممكن، كما علق المساهم ابراهيم ابراهيم محمود أنه كان يجب عرض كل قطعة علي حده حيث أن كل قطعة لها حيثياتها، ويجب العمل علي إستغلال الأراضي بشكل أفضل، والتواصل مع محافظ القاهرة لمحاولة إستغلالها في الإستثمار العقاري وتطويرها وليس بيعها من قبل الأجانب حيث أنه لا يجوز للشركات الأجنبية بيع الأراضي.

أوضح المهندس/ محمد شنن أن الأولوية كانت لإتمام بيع الأرض كصفقة واحدة لتعظيم الفائدة. وعليه، تم المزاد علي جلستين، جلسة لإجمالي مساحة الأرض كصفقة واحدة وجلسة أخرى لثلاث قطع، وأسفر مزاد الصفقة الواحدة عن أعلى فائدة للشركة. علق المساهم محمد محفوظ أنه يجب الحرص علي بيع الأراضي بما يتماشى مع مصلحة المساهمين، خاصة في ظل الخسائر المتركمة والصعوبات التي تواجه الشركة في عملية التصنيع.

أشار السيد رئيس الجمعية إلي الصعوبات التي تواجه الشركة في عملية التصنيع والتي تم توضيحها في الاجتماعات السابقة. كما أكد أن أي فارق في تقييم الأرض حال تغيير النشاط يؤول لوزارة المالية، وهو إفتراض نظري نظراً للقيود القائمة التي تحول دون إمكانية تحويل النشاط من صناعي إلى سكني، وهو ما أكدته ممثل الشركة القابضة، لذا، فإن سعر المزاد الحالي هو الأعلى كأراضي صناعية.

علق السيد المساهم محمد بهاء علي العقد المبرم مع الشركة القابضة بخصوص الأرض، وسأل عن مدى التزام المشتري بإستغلالها بنشاطها الحالي الصناعي. كما سأل عن ضمان إستمرار شركة أسمنت طره.

أكد السيد رئيس الجمعية أن الشركة عرضت الأرض للبيع في إطار ترخيص النشاط الصناعي، وفقاً للعقد المبرم بين شركة السويس للأسمنت ش.م.م والشركة القابضة للتعددين والحراريات بتاريخ ٢٦/١/٢٠٠٠، كما أكد أن إدارة الشركة قامت بعمل كل ما يلزم للإستمرار في صناعة الأسمنت بالرغم من الصعوبات التي تواجهها، وفي ضوء وجود فائض في الإنتاج في السوق المحلي يصل الي أكثر من ٣٠ مليون طن سنوياً، فضلاً عن وجود فائض إنتاج أيضاً في أسواق دول المنطقة وهو ما يشكل عائق كبير أمام تصدير الفائض في الإنتاج المحلي. وبالرد علي التعليقات السابقة، أكد السيد العضو المنتدب أن كل المجهودات التي تتم (ومن ضمنها بيع الأراضي الغير مستغلة) هي من أجل ضمان استمرارية الشركة كمصنع للأسمنت.

طالب المساهم محمود علي محمود ابو سيف بإثبات إعتراضه علي البيع في محضر الجمعية وأشار إلى ضرورة السعي لتغيير النشاط الصناعي للأرض.

أكد السيد رئيس الجمعية - علي النحو السابق الإشارة إليه - أنه تم بالفعل التواصل مع المسؤولين في هذا الشأن، إلا أن العقد المبرم بين شركة السويس للأسمنت ش.م.م والشركة القابضة للتعددين والحراريات المؤرخ ٢٦/١/٢٠٠٠، بالإضافة إلي وجود قرارات وزارية تمنع إدارة الشركة من تغيير ترخيص النشاط الصناعي الحالي للأرض.

وفي إطار المجهودات للوصول لأحسن سعر وشروط بيع، تلقت الشركة عرض من الشركة القابضة لشراء الأرض، إلا أن الشركة القابضة قامت بسحب العرض نظراً لعقبة تغيير النشاط، الأمر الذي لم يترك بديل للشركة غير ما أسفر عنه المزاد، وعرض نتاجه علي الجمعية العمومية غير العادية.

سأل أحد المساهمين عن الارض المظلة على النيل، هل سيتم عرضها للبيع بالمزاد.

أكد العضو المنتدب على اهمية النظرة المستقبلية والإيمان بالاستمرار في البحث عن الحلول ومنها بيع الاراضي الغير مستغلة لضمان استمرار شركة طره.

أكد بعض المساهمين على رغبتهم في ان يتم بيع الأرض بأغراض صناعية تمثياً مع الترخيص الصادر للشركة والذي تم التأكيد على عدم إمكانية تغييره، في حين أن البعض الآخر ابدى رغبته للبيع بأغراض سكنية.

وكان الرد بأنه قد سبق أن أكد المسئولون في الشركة، ومجلس الإدارة، بالإضافة إلى السيد ممثل الشركة القابضة (كمساهم)، أنه وفقاً للقرارات الوزارية السابقة والعقد المبرم بين شركة السويس للأسمنت ش.م.م والشركة القابضة للتعددين والحراريات المؤرخ ٢٦/١/٢٠٠٠، فإنه لا يجوز لإدارة الشركة أن تتصرف في الأرض إلا في إطار الأغراض الصناعية فقط، وأنه في حالة التصرف تحت أي مسمى آخر، فإن الفرق في السعر يؤول لوزارة المالية، وهو ما لا يمكن تحقيقه أيضاً للقيود الموجودة والتي تحول دون تغيير النشاط.

وتأكيداً علي صعوبة تغيير نشاط الأرض وكما ذكر أعلاه، فإن الشركة القابضة سبق أن تقدمت بعرض لشراء الأرض إلا أنها قامت بسحبه نظراً لصعوبة تغيير النشاط المخصص للأرض.

إعترض المساهم محمود أبو سيف على ما أفاد به ممثل الشركة القابضة بخصوص البيع بالنشاط الصناعي وأكد عدم قبوله للبيع، كما إعترض علي طريقة تقييم شركة الأهلي للتسويق العقاري والاستشارات لسعر الأرض، وعلي طريقة إدارة المزاد حيث أنه تم إصدار ٢ كراسة شروط للمزاد، إحداهما لثلاث قطع وأخرى لقطعة واحدة شاملة كل المساحة المعروضة للبيع، وأضاف أنه كان يجب عرض القطع المجزئة أولاً ثم عرضها قطعة واحدة للحصول علي ومعرفة أعلى سعر ممكن.







أجاب المهندس/ محمد شنن أن الأولوية كانت لإتمام بيع الأرض كصفقة واحدة لتعظيم الفائدة، وعليه تم المزاد علي جلستين، جلسة لإجمالي مساحة الأرض كصفقة واحدة وجلسة أخرى لثلاث قطع، وأسفر مزاد الصفقة الواحدة عن أعلى فائدة للشركة.

وأضاف السيد رئيس الجمعية أنه تم الاستعانة بالبنك الأهلي ونادر خزام لإدارة المزاد لما لديهم من خبره وسمعة في هذا المجال، وذلك حرصاً من الشركة علي الشفافية وللوصول لأحسن العروض.

سأل أحد المساهمين عن حسيلة البيع وطريقة إستغلالها.

للتوضيح، أفاد السيد/ شريف المصري أن الحسيلة المتوقعة الافتراضية من البيع تبلغ حوالي ١,٠٦٠ مليون جنيه مصري. وأن صافي رصيد النقدية ومستحقات الشركات الشقيقة وبعض العملاء يبلغ حوالي (٦٦٦,٠٠٠,٠٠٠) جنيه مصري، وبالتالي المفترض ان يتم إستخدام حسيلة البيع كالاتي:

٢٠٠ مليون جنيه في ٢٠١٩ من المتوقع أن يصل العجز (٥٥٩) مليون جنيه؛

٤٠٠ مليون جنيه في ٢٠٢٠ من المتوقع أن يصل العجز (٢١٣) مليون جنيه؛

٤٦٠ مليون جنيه في ٢٠٢١ من المتوقع أن يصل الفائض ٢٢١ مليون جنيه.

في ظل أن مساحة الأرض المباعة إنخفضت من ٣٩٢,٨٠٠ متر مربع إلي ٣٨٥,٠٠٠ متر مربع، بعد إستبعاد مساحة الميناء النهري وبالتالي من المتوقع أن تنخفض حسيلة البيع إلي حوالي ١,٠٤٠ مليون جنيه.

كما أفاد المهندس/ محمد شنن أن شروط السداد كما يلي:

- ١٠٪ من قيمة الأرض في خلال أسبوعين من تاريخ موافقة الجمعية العامة غير العادية،

- ثم ١٠٪ خلال شهرين،

- ثم ٨٠٪ علي ثمانية أقساط ربع سنوية متساوية،

يتم تسليم الأرض وفقاً لجدول السداد وبما يضمن حقوق الشركة.

وتلا ذلك عرض جدول الأعمال ومقترح القرارات علي النحو التالي للتصويت:

أولاً: عرض الموقف النهائي لعروض بيع الأصول "الأراضي" الغير مستقلة

عرض السيد/ رئيس الجمعية الموقف النهائي لعروض بيع الأصول "الأراضي" الغير مستقلة، وبعد المناقشة قررت الجمعية العامة غير العادية ما يلي:

قرار رقم ٢٠١٩/١

قررت الجمعية العامة غير العادية الموافقة بأغلبية ٩٩,٨٪ من الأصوات الحاضرة والتي بلغت ٨٦,٠٧٪ من إجمالي عدد أسهم الشركة علي بيع الأصول الغير مستقلة "الأراضي"، وذلك فيما يخص الأرض البالغ مساحتها حوالي ٣٨٥ الف متر مربع - تحت العجز والزيادة - والتي تمثل الشريحة الخلفية للأراضي الصناعية الواقعة في منطقة طره، وفقاً لما أسفرت عنه جلسة مزاد بيع الأراضي المنعقدة بتاريخ ٢٠١٨/١٢/١١، وذلك حتي تتمكن الشركة من سداد إلتزاماتها المالية وضمان إستمرار تشغيلها كواحدة من أقدم شركات إنتاج الأسمنت في مصر، وفقاً لقرار الجمعية العامة غير العادية بتاريخ ١٦ سبتمبر ٢٠١٨.

ثانياً: الموافقة والتصديق علي بيع الأصول "الأراضي" الغير مستقلة

بناءً علي البند الأول وقرار الجمعية العامة غير العادية رقم ٢٠١٩/١ بعاليه بالموافقة علي بيع الأصول الغير مستقلة "الأراضي"، وذلك فيما يخص الأرض البالغ مساحتها حوالي ٣٨٥ الف متر مربع - تحت العجز والزيادة، ووفقاً لما أسفرت عنه جلسة مزاد بيع الأراضي المنعقدة بتاريخ ٢٠١٨/١٢/١١ عن تقديم أحد المتزايدين لسعر ٢٧٠٠ جنيه للمتر المربع، وهو أعلى سعر تم عرضه بالجلسة، وبعد المناقشة قررت الجمعية العامة غير العادية ما يلي:

قرار رقم ٢٠١٩/٢

في ضوء عرض ملخص نتائج جلسة المزاد المشار إليها في البند الأول بعاليه، والتي أسفرت عن تقديم أحد المتزايدين سعر ٢٧٠٠ جم للمتر المربع، وهو أعلى سعر تم عرضه بالجلسة، قررت الجمعية العامة غير العادية الموافقة بأغلبية ٩٩,٨٪ من الأصوات الحاضرة علي اعتماد والتصديق علي أعلى سعر أسفر عنه المزاد سالف الذكر والبالغ ٢٧٠٠ جنيه مصري للمتر المربع، والذي يزيد عن التقييمات المقدمة للشركة من قبل كل من:

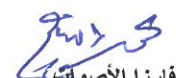
- شركة الأهلي للتسويق العقاري والإستشارات ١٧٥٠ جنيه للمتر المربع؛

- بنك التعمير والإسكان ٢٠٠٠ جنيه للمتر المربع؛

- الهيئة العامة للخدمات الحكومية التابعة لوزارة المالية ٢٥٠٠ جنيه للمتر المربع.

ويتم تسديد ١٠٪ من قيمة الأرض في خلال أسبوعين من تاريخ موافقة الجمعية العامة غير العادية، ثم ١٠٪ خلال شهرين، ثم ٨٠٪ علي ثمانية أقساط ربع سنوية متساوية، ويتم تسليم الأرض بصورة تتناسب مع جدول السداد.







ثالثاً: منح السيد/ خوسيه ماريما ماجرينا العضو المنتدب و/أو السيد/ علي إحسان كياجول مدير القطاع المالي و/أو السيد/ خيرالله هاكان جردال عضو مجلس إدارة شركة السويس للأسمنت، (المالكة للحصة الحاكمة في رأسمال شركة أسمنت بورتلاند طره المصرية)، كافة السلطات والصلاحيات لاتخاذ كافة الإجراءات الإدارية والقانونية اللازمة لإتمام إجراءات البيع، بما في ذلك إصدار التوكيلات

وبعد المناقشة قررت الجمعية العامة غير العادية ما يلي:

قرار رقم ٢٠١٩/٣

في ضوء قرار الجمعية المشار إليه في البند الثاني بعاليه، قررت الجمعية العامة غير العادية منح السيد/ خوسيه ماريما ماجرينا العضو المنتدب و/أو السيد/ علي إحسان كياجول مدير القطاع المالي و/أو السيد/ خيرالله هاكان جردال عضو مجلس إدارة شركة السويس للأسمنت (المالكة للحصة الحاكمة في رأسمال شركة أسمنت بورتلاند طره المصرية)، كافة السلطات والصلاحيات اللازمة لإتمام إجراءات البيع، بما في ذلك إصدار التوكيلات المتعلقة بالبيع، وكذا التوقيع أمام كافة الجهات الحكومية والغير حكومية.

هذا وقد إعترض علي قرارات الجمعية العمومية غير العادية كل من السادة المساهمين التالي بيانهم:

- السيد المساهم محمود أبو سيف - ٩٢٠٠٠ سهم
- السيد المساهم محمد بهاء الدين - ١٠٠٠٠ سهم
- السيد المساهم مصطفى حسن حماد - ٥٠ سهم
- السيد المساهم إبراهيم إبراهيم محمود - ١٢٦٠٠ سهم
- السيدة عليه هاشم إبراهيم - ٥٠٠ سهم
- السيد محمد إبراهيم إبراهيم - ١٩٦٠٠ سهم

وكانت إعتراضاتهم كالتالي (تم تدوينه بدقة كما ذكر من قبل المساهمين):

- ١- عدم وجود تقرير من مراقب الحسابات.
- ٢- عدم وجود تقرير من مجلس الإدارة تفصيلا عن جلسة المزاد موزع علي المساهمين وكذلك عدم وجود مذكرة بالقرارات المطلوب الموافقة عليها.
- ٣- عدم إجراء المزاد بالطريقة القانونية وعدم تقديم أسعار كل قطعة علي حده، وإكتفي بأخذ السعر علي كامل المساحة، مع أن القطع الثلاثة المطروحة أقل من القطعة الواحدة الكاملة مما أدى إلي عدم وجود أساس حقيقي للتقييم بين الكراستين مما يجعل المزاد باطلا.
- ٤- السعر المعلن عنه لبيع الأرض ليس ٢٧٠٠ جنيه/م^٢ كما بالمحضر، ولكنه بسبب طريقة السداد بالتقسيم تجعل القيمة المالية للسعر أقل من ٢٧٠٠ جنيه/م^٢، حوالي ٣٥٪ من السعر المعروف.
- ٥- مطلوب موافقة كتابية من المحافظة بقبولها ترخيص الأرض صناعي وفقا للعقد.

هذا وقد فوضت الجمعية السيد/ محمد عبدالفتاح عبد الحافظ سويلم و/أو السيد/ عبدالعزيز محمد شوكت المحاميان في اعتماد محضر إجتماع الجمعية العامة غير العادية وإنهاء كافة الإجراءات امام الهيئة العامة للاستثمار وهيئة الرقابة المالية والغرفة التجارية والسجل التجاري وكافة الجهات المعنية.

وإنتهى الإجتماع في الساعة السادسة مساءً.

رئيس مجلس الإدارة ورئيس الجمعية العامة غير العادية

مراقب الحسابات

فارزا الأصوات

أمين السر

إقرار

أقر أنا عمر عبد العزيز مهنا بصفتي رئيس مجلس الإدارة ورئيس الجمعية بأنني مسئول مسؤولية قانونية كاملة عن صحة ما ورد في هذا المحضر من بيانات ووقائع وإجراءات انعقاد وذلك في مواجهه الغير والمساهمين أو الشركاء بالشركة والهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة.

عمر عبد العزيز مهنا

رئيس مجلس الإدارة ورئيس الجمعية