



٤٢
١٠٠
٢٠١٥/٢/١٧

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير إحدى شركات الشركة القومية للتشييد والتعمير

السيدة الأستاذة / نائب رئيس قطاع الشركات، المفيدة بالبورصة المصرية
القرية الذكية - ١٣٥ B كيلو ٢٨ طريق مصر اسكندرية الصحراوى
فاكس ٣٥٣١٦٣٨٢ - ٣٥٣١٦٣٧٥

تحية طيبة .. وبعد :-

بالإشارة الى الاجراءات التنفيذية لقواعد قيد وأستمرار قيد وشطب الاوراق المالية للبورصة المصرية والصادرة من مجلس الادارة بتاريخ ٢٠١٤/٢/١١ المعتمدة من الهيئة العامة الرقابة المالية فى فبراير ٢٠١٤ وتطبيقا للمادة رقم (٤٤) من قواعد قيد وأستمرار قيد وشطب الاوراق المالية بإخطار البورصة المصرية بقرار اجتماع مجلس ادارة الشركة الذى تضمن معلومات جوهرية .

نتشرف بإحاطة سيادتكم بأن مجلس ادارة الشركة انعقد اليوم ٢٠١٥/٢/١٧ الساعة الثالثة مساءً جلسة طارئة لمناقشة الجلات الجوهرية التالية :-

- ١- بيع محافظة عقارية من الشركة فقد تقرر الموافقة على اجراء حوالات حق لبعض العملاء وذلك طبقا لما جاء بالمذكرة وللضوابط والشروط التى وردت للدراسة ... الخ .
 - ٢- الموافقة على بيع عدد (٩) قطع اراضى خدمات بمنطقة نزهة العبور فقد تقرر السير فى اجراءات استصدار تراخيص قطع الاراضى المشار اليها بالمذكرة ثم يتم عرضها للبيع بنظام التاجير التمويلي بعد عمل مزايده بين الشركات العاملة فى هذا المجال .
 - ٣- النظر فى الطلب المقدم من شركة ماجك دريم المستاجرة لكازينو الميريلاند بشأن الالية المقترحة لتسوية الخلافات والنزاعات فقد تقرر رفض العرض المقدم من شركة ماجك دريم شكلا وموضوعاً .
- برجاء النكرم بالتنبيه واتخاذ مايلزم .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

مسئول علاقات المستثمرين

محاسب / سامى محمد رياض الخولى

مرفق طيه محضر مجلس الادارة المشار اليه

تحريرا فى : ٢٠١٥/٢/١٧

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير
أمانة مجلس الإدارة

المعدل ١

محضر اجتماع

الجلسة الثانية لمجلس إدارة الشركة لعام ٢٠١٥

المنعقدة في يوم الثلاثاء الموافق ٢٠١٥ / ٢ / ١٧

اجتمع مجلس إدارة شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير بمقر الشركة في تمام الساعة الثالثة والنصف
عصراً يوم الثلاثاء الموافق ٢٠١٥/٢/١٧ برئاسة السيد المهندس/ على مصطفى أحمد حسن - رئيس مجلس الإدارة
والعضو المنتدب .

وحضور كل من :

السيدة المهندس/ هاني سعد زغلول الديب	العضو المنتدب للشئون الفنية والتنفيذ
السيد الدكتور / عصام صادق محمد	ونائب رئيس مجلس الإدارة
السيد الأستاذ / سعيد زكي محمد	العضو المنتدب للشئون المالية والتنمية الإدارية والبشرية
السيد المحاسب / شعبان إبراهيم محمد	ونائب رئيس مجلس الإدارة
السيد المحاسب / نبيل سيد عبد الحي	العضو المنتدب للشئون العقارية
السيد المهندس / محمود هاني على	اعضاء منتخبين
السيد الأستاذ / الشيمى محمد حسن	رئيس اللجنة النقابية

* *

وقام بأعمال أمانة سر الجلسة السيد المحاسب / محمد حسين كامل .

* *

ثم استعرض المجلس الموضوعات المعروضة عليه على الوجه التالي :

أولا : التصديق على محضر الاجتماع الاول لعام ٢٠١٤ المنعقد في ٢٦ / ١ / ٢٠١٥ .

تلي المحضر المشار إليه وتم التصديق عليه .

٢٠١٥

٢٠١٥

المحل

(٢)

ثانيا : مسائل ووفق عليها بالتمير :

- ١ - المذكرة رقم (٢١) لسنة ٢٠١٥ بشأن قبول مبلغ ٥٠٠٠٠ جنيه من قسط يناير ٢٠١٥ لقطعة الأرض رقم (١٦) مجموعة (٥١) فيلات الحى الخامس مدينة هليوبوليس الجديدة حساب رقم (١٩٢٣٨) أراضى.
- ٢ - المذكرة رقم (٢٢) لسنة ٢٠١٥ بشأن الموافقة على مذ مهلة سداد مقدم ثمن الوحدة السكنية رقم (٣٠٥) بالدور الثالث فوق الأرضى عمارة رقم (٤) نموذج (ج) مربع رقم (١٢٥٨ ح) بالمنطقة السكنية الترفيهية بالشيراتون - لمدة تنتهى فى ٢٠١٥/١١/١٩ .
- ٣ - المذكرة رقم (٢٣) لسنة ٢٠١٥ بشأن الموافقة على رد غرامة التأخير المعلاه بالاماتات للشركة المصرية العامة للمباني عن عملية إنشاء (٢٣) فيلا بالحى الثانى بهليوبوليس الجديدة .
- ٤ - المذكرة رقم (٢٤) لسنة ٢٠١٥ بشأن زيادة الدعم المقدم لمصيف العاملين بالشركة .
- ٥ - المذكرة رقم (٢٥) لسنة ٢٠١٥ بشأن الموافقة على بيع عدد (٢٩) وحدة سكنية بالعمارة رقم (٥) نموذج (ج) بالمربع (١٢٥٨ ح) بالمنطقة السكنية الترفيهية بالشيراتون .
- ٦ - المذكرة رقم (٢٦) لسنة ٢٠١٥ بشأن الموافقة على مذ مهلة سداد باقى ثمن الوحدة السكنية رقم (٣٠١) بالدور الثالث فوق الأرضى عمارة رقم (٥) نموذج (١) مربع رقم (٨٠٠٦) الحى الثامن - بمدينة العبور لمدة تنتهى فى ٢٠١٥/٢/٨ .
- ٧ - المذكرة رقم (٢٧) لسنة ٢٠١٥ بشأن قبول قسط يناير ٢٠١٥ البالغ ٣٢٥١٣٤ جنيه لقطعة الأرض رقم (٤٠) وملحقها مجموعة (٥٥) فيلات الحى الخامس مدينة هليوبوليس الجديدة حساب رقم (١٨٨٧٥) أراضى .
- ٨ - المذكرة رقم (٢٨) لسنة ٢٠١٥ بشأن منج عملاء الشركة بعض التسهيلات لتشجيعهم على سداد مديونياتهم .

ثالثا : مسائل جديدة :

- ٩ - المذكرة رقم (٢٩) لسنة ٢٠١٥ بشأن النظر فى طلب بعض المؤسسات المالية لشراء محفظة عقارية (حوالة حق) وذلك فى إطار القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ولائحة التنفيذية .
- استعرض المجلس المذكرة المعروضة عليه وقرر الموافقة على إجراء حوالات الحق لبعض العملاء وذلك طبقا لما جاء بالمذكرة و للضوابط والشروط التى وردت بالدراسة وروعت فى البروتوكول وعقد الحوالة الذى سيتم توقيعه مع شركات التمويل العقارى .
- ١٠ - المذكرة رقم (٣٠) لسنة ٢٠١٥ بشأن الموافقة على بيع عدد (٩) قطع أراضى خدمات بمنطقة خدمات مشروع نزهة العبور - مدينة العبور .
- استعرض المجلس المذكرة المعروضة عليه وقرر السير فى إجراءات استصدار تراخيص قطع الاراضى المشار اليها بالمذكرة ثم يتم عرضها للبيع بنظام التاجير التمويل بعد عمل مزايده بين الشركات العاملة فى هذا المجال .
- ١١ - المذكرة رقم (٣١) لسنة ٢٠١٥ بشأن النظر فى الطلب المقدم من شركة ماجيك دريمز المستأجرة لكازينو الميرلاند بخصوص الآلية المقترحة لتسوية الخلافات والنزاعات القائمة بين شركة ماجيك دريمز وشركة مصر الجديدة للاسكان والتعمير .
- استعرض المجلس المذكرة المعروضة عليه وقرر رفض العرض المقدم من شركة ماجيك دريمز المستأجرة لكازينو الميرلاند شكلاً وموضوعاً .

رابعاً : ما استجد من أعمال :

وانتهى الاجتماع حيث كانت الساعة السادسة مساءً ،،،

رئيس مجلس الإدارة
والعضو المنتدبمدير عام أمانة مجلس الإدارة
أمين سر مجلس الإدارة

محاسب / محمد حسين كامل

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير

أمانه مجلس الادارة

مذكره رقم (٢٩) لسنة ٢٠١٥

للعرض على مجلس الادارة في ٢٠١٥/٠٢/١٧

بشأن النظر في طلب بعض المؤسسات المالية لشراء محفظه عقاريه (حواله حق)
 وذلك في إطار القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ولائحته التنفيذية

- نظراً لزيادة السحب على المكشوف لتمويل مشروعات الشركة ولوجود بدائل أخرى للتمويل سبق ان نفذتها الشركة وذلك عن طريق بيع محافظ عقارية فقد تقدمت الشركة بطلب الى بعض المؤسسات المالية لتقديم عروض لشراء محفظة عقارية
- تقدمت بعض المؤسسات المالية وهي سبعة بنوك وأربع شركات بعروض لشراء محافظ حقوق أجله مقابل قيمة حالية لهذه الحقوق.

- وبدراسة العروض المقدمه وجد أن العروض المقدمه من (شركة الاهلى للتمويل العقاري وكذا شركة التعمير للتمويل العقاري) اللذان تقدموا بعروض معدلات خصم مناسبة وهي كالتالى :

- من ١ الى ٤ سنوات بمعدل خصم ١٣%

- من ٤ الى ٧ سنوات بمعدل خصم ١٣.٢٥%

- من ٧ الى ١٠ سنوات بمعدل خصم ١٣.٥%

- ولما كانت شركة التعمير للتمويل العقاري قد سبق لها القيام بعمل أكثر من حواله حق مع شركتنا في وقت قياسي دون الحاجة الى تحميل الشركة تكلفه اضافيه حيث أنها هي التى تقوم بهذه الدراسة وكذا شركة الاهلى للتمويل العقاري والتي تقدمت بنفس العرض بنفس معدلات الخصم .

ونظرا لاهمية الموضوع فقد سبق أن قامت الشركة بدراسته من الناحية القانونية والاقتصادية والمالية والضريبية .

- من الناحية القانونية : أنهى رأى المستشار القانونى للسيد الأستاذ رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب ورأى قطاع الشئون القانونية بالشركة الى أحقية الشركة فى أن تحيل حقها الى شركات التمويل العقاري على أن تتم حواله الحق دون الحاجة الى رضا المدين ويتعين على الشركة إعلانها بإحالة حقها الى شركات التمويل العقاري حتى تتفقد الحواله فى حق المدين ويكون ملتزما بسداد الإقساط المستحقة عليه لصالح الشركة المحال إليها .

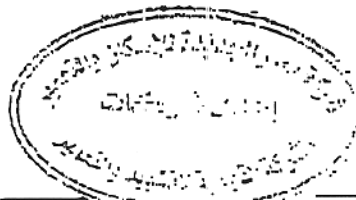
- من الناحية الاقتصادية والمالية : سبق وأن قامت الشركة بالاشتراك مع الأستاذ الدكتور / عبد المنعم التهامي أستاذ التمويل والاستثمار والخبير الاقتصادى بكلية التجارة جامعة حلوان بإعداد دراسة عن هذا الموضوع .

- وقد سبق وأن أوصت هذه الدراسة المالية والاقتصادية الى ما يلى :-

١. أن تكون حواله الحقوق فى حدود الأقساط وفوائدها فقط دون أى امتيازات أخرى .
٢. أن لا تلتزم الشركة بسداد الأقساط المستحقة على العملاء دفعة واحدة وأن تلتزم فقط بسداد قسط المتأخر فى السداد لثلاثة أشهر متتالية وبعدها يرد العميل إذا أستم فى التأخير بقيمته الحالية فى وقت الرد.
- من الناحية الضريبية : سبق وأن قامت الشركة بالاشتراك مع الأستاذ/ محمد ضحاوى عبد الله المستشار الضريبى للشركة بإعداد دراسة لبيان مدى استفادة الشركة من تحصيل الديون الآجلة والمتمثلة فى إقساط تخص اعوام لاحقة وذلك بواسطة شركات التمويل العقاري ودراسة العبء الضريبى والأثر المالى على حسابات الشركة .

- وقد انتهت هذه الدراسة الى ان تقوم الشركة بتحصيل الديون الآجلة عن طريق بيع محافظ عقارية (حوالات حق) لإحدى شركات التمويل العقاري نظراً لان ذلك يحقق الاتى :-

١. توفير سيولة نقدية مقدما لكامل الديون الموجبة للشركة بنظام بيع المحفظة العقارية (حواله الحق) .



شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير أمانه مجلس الادارة

..٢-

- وبناء عليه يكون من مصلحة الشركة قبول تحصيل الديون الأدلة والمتمثلة في الأقساط التي تخص أعوام لاحقة عن طريق بيع محافظ عقارية (حوالات حق) لشركات التمويل العقاري حيث بلغ السحب على المكشوف حتى نهاية يناير ٢٠١٥ ما يقرب من مبلغ ٢٣٠ مليون جنيه .
- سداد المديونية المستحقة للشركة القابضة .
- توفير السيولة اللازمة للمشروعات الاستثمارية للشركة في الفترة القادمة .
- وبناء على ما تقدم فإننا نرى انه من المناسب للشركة أن تقوم بحوالة بعض الحقوق المالية المستحقة لها على مشتري الوحدات المملوكة لها والمباعة بنظام التقسيط وذلك لشركات التمويل العقاري في حدود التالي:

بيان	الميعاد المتوقع	الرصيد الحالي للمديونية	الأقساط شاملة الفوائد	معدل الخصم	القيمة الحالية في ٢٠١٥/٢/٢٨	نسبة القيمة الحالية الى الإقساط شاملة الفوائد	الرصيد الحالي للمديونية
		جنيه	جنيه	%	جنيه		
الاهلى للتمويل العقاري	فبراير ٢٠١٥	٦٠٠٠٠٠٠٠	-	%١٣.١٥	٤٦٧٧٠.٦٣٠	-	%٧٨
التعمير للتمويل العقاري	مارس ٢٠١٥	٦٠٠٠٠٠٠٠	-	%١٣.١٥	٤٦٧٧٠.٦٣٠	-	%٧٨
الاهلى للتمويل العقاري	مارس ٢٠١٥	٧٤٨٠٠٠.٣٩	١١١٦١٧٨٣٤	%١٣.١٥	٦٥٨٤٧٣٦٨	%٥٩	%٨٨

- هذا وقد تم احتساب القيمة الحالية بالجدول عالية في ٢٠١٥/٢/ ٢٨ وفي حالة تغير اى بيانات للعملاء قبل الاتفاق النهائي يتم إعادة احتسابها على ان تتولى الشركة إعلان المدين بحوالة الحق وعلى الا تتحمل شركات التمويل العقاري لمخاطر عدم سداد الأقساط المحولة إليها وعلى ان تتم حوالة هذه الحقوق في إطار القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ولائحته التنفيذية خاصة وان هذا الموضوع يخدم مصالح الشركة ويوفر السيولة المطلوبة لها ويقلل من السحب على المكشوف .
- والأمر معروض على هيئة المجلس الموقر للتفضل بالنظر في الموافقة على إجراء حوالات الحق لبعض العملاء وذلك طبقا للضوابط والشروط التي وردت بالدراسة وروعت في البروتوكول وعقد الحوالة الذي سيتم توقيعه مع شركات التمويل العقاري .

رئيس مجلس الإدارة
والعضو المنتدب

مهندس / على مصطفى أحمد

