

السيدة الاستاذة / نائب رئيس قطاع الشركات المقيدة بالبورصة المصرية
القرية الذكية B135 - كيلو ٢٨ طريق مصر إسكندرية الصحراوي
فاكس ٣٥٣١٦٣٨٢ - ٣٥٣١٦٣٧٥

تحية طيبة ... وبعد :-

إحافا لكتابنا رقم (٣٧١) بتاريخ ٢٠١٦/٦/٢٠ بشأن قرارات الجمعية العامة غير العادية للشركة للنظر في :
- تحويل مبنى الإدارة العامة من الأصول الثابتة إلى الأصول المتداولة بغرض الإستثمار العقاري .
نتشرف بأن نرفق لسيادتكم طيه صورة من محضر إجتماع الجمعية العامة غير العادية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير والمنعقدة يوم السبت الموافق ٢٠١٦/٦/١٨ معتمدا من الجهاز المركزى للمحاسبات وأيضا معتمد من الجهة الإدارية المختصة (الشركة القابضة للتشييد والتعمير) .

برجاء التكرم بالعلم والإحاطة وإتخاذ ما يلزم ،،،

وتفضلوا سيادتكم بقبول فائق الاحترام ،،،

رئيس مجلس الإدارة

والعضو المنتدب
٢٠١٦/٦/٢٦
(مهندس / هانى الديب)



رئيس قطاع الحسابات

مدير علاقات المستثمرين

محاسب / بهاء الدين فنوح

تحريرا فى : ٢٠١٦/٦/٢٦



محضر الاجتماع الثاني لعام ٢٠١٦
الجمعية العامة الغير عادية للشركة في ٢٠١٦/٦/١٨
للنظر في تحويل مبنى الإدارة العامة للشركة من الأصول الثابتة إلى الأصول المتداولة

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 .

وقرارى السيد اللواء أ.ح / الوزير المفوض باختصاصات وزير قطاع الاعمال العام ورئيس الجمعية العامة للشركة القومية للتشييد والتعمير اعتباراً من ٢٠١٢/٦/٢١ لمدة ثلاث سنوات .

وكتاب الشركة القومية للتشييد والتعمير رقم ١٧٣٦ بتاريخ ١٩٩٧/٤/٢٦ باختيار أعضاء من ذوى الخبرة فى الجمعيات العامة للشركات التابعة .

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 المسؤولية المحدودة ولائحته التنفيذية .

اجتمعت الجمعية العامة الغير عادية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير بفندق ميرديان هليوبوليس مصر الجديدة فى تمام الساعة الثانية من بعد ظهر يوم السبت الموافق ٢٠١٦/ ٦ / ١٨ برئاسة السيد المهندس / محمود فتحي حجازي رئيس مجلس إدارة الشركة القابضة للتشييد والتعمير ورئيس الجمعية العامة .

وحضور كل من السادة :

المهندس / أحمد فؤاد عبد العزيز	عضو مجلس الادارة المتفرغ للشئون الفنية
الأستاذ / طارق محمد يسرى السيد رزق	عضو مجلس الإدارة المتفرغ للشئون المالية والادارية
المحاسب / إبراهيم أحمد محمد العجمي	عضو مجلس إدارة غير متفرغ
الدكتور مهندس / أحمد طاهر	عضو مجلس إدارة غير متفرغ
الأستاذ / مدحت مصطفى المدنى	عضو مجلس إدارة غير متفرغ
اللواء مهندس/ عادل أحمد نجيب	عضو مجلس إدارة غير متفرغ
الأستاذ / عبد المنعم الجمل	عضو مجلس إدارة غير متفرغ
الدكتور مهندس / وائل الد جوى	عضو الجمعية من ذوى الخبرة فى نشاط الشركة

الأستاذ / الشيمى محمد حسن
السيد / ممدوح سعيد على
ممثلى العاملين {

واعتمر عن الحضور كل من :

- ١- السيد المهندس / هشام محمود ابو سنه
 - ٢- السيد المهندس / خالد محمود احمد عباس
 - ٣- السيد المستشار / محمد محمد زكى موسى
- عضو الجمعية من ذوى الخبرة فى نشاط الشركة
عضو الجمعية العامة
عضو الجمعية العامة

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

المهندس / هانيء سعد زغلول الديب	رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب
المهندس / خالد محمد خيرى المراسى	العضو المنتدب للشئون الفنية والتنفيذ ونائب رئيس مجلس الإدارة
المحاسب / شعبان إبراهيم محمد عطية	{ أعضاء مجلس إدارة (منتخبين)
المحاسب / نبيل سيد عبد الحى	

* *

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

المحاسب / نادية كمال زكى	وكيل أول الوزارة مدير الإدارة
المحاسب / خالد ممدوح علام	وكيل الوزارة نائب أول مدير الإدارة
المحاسب / منال عمر محمد	وكيل الوزارة نائب أول مدير الإدارة
المحاسبة / ناهد محمود حنفي	المدير العام نائب مدير الإدارة
المحاسب / محمد عطا الله باز	المدير العام نائب مدير الإدارة
المحاسبة / ميراندا نبية مصطفى	المدير العام نائب مدير الإدارة
المحاسبة / حنان محمد يوسف	مراقب الحسابات (أ)

* *

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

المحاسبة / فاطمة إسماعيل احمد	وكيل الوزارة رئيس قطاع التعمير والإسكان
المحاسب / علاء احمد حسن	مدير عام قطاع شركات وهينات الإسكان
المحاسبة / امانى عز الدين فرج	رئيس الشعبة

كما حضر الاجتماع السيدان ممثلا مركز معلومات القطاع العام وهما :-

المحاسب / مجدى عبد الستار	رئيس الإدارة المركزية لنظم المعلومات والحاسب الآلى
الأستاذ / إيهاب عبد الغنى	ممثل مركز معلومات القطاع العام

كما حضر الاجتماع من الشركة القابضة للتشييد والتعمير السادة :

المحاسب / بدر الدين كمال	رئيس قطاع المتابعة المالية
المحاسب / محمد رفيق عبد الموجود	رئيس قطاع شئون مكتب رئيس مجلس الإدارة
المحاسب / يسرى نعيم مرقص	مستشار ب موازنات تقديرية شركات تابعة

كما حضر الاجتماع من شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير السادة :

المحاسب / جمال عبد الرحمن عزام	رئيس قطاع الإيرادات
السواء / احمد حلمى الحداد	مستشار رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب للأمن
الدكتور / محمد جمال الدين	رئيس قطاع الشئون الطبية
المحاسب / مجدى صادق الإمام مقلد	رئيس قطاع حسابات الشئون الفنية
المهندس / احمد يسرى السيد احمد	المشرف على قطاعات الشئون العقارية
المهندس / بلال سيد محمد إبراهيم	رئيس قطاع متابعة التنفيذ
المحاسب / اسامة السباعى	رئيس قطاع الحاسب الآلى
المحاسب / إبراهيم عبد الحى حربى	رئيس قطاع بيع الاراضى
الاستاذ / ثروت عوض	رئيس قطاع الشئون القانونية
المحاسب / سليمان خلف سليمان	رئيس قطاع الإيجارات
المحاسب / بهاء الدين فتوح	رئيس قطاع الحسابات
المهندس / ماجد المغربي	رئيس قطاع متابعة وجودة المشروعات
المهندس / نادر فؤاد	رئيس قطاع تنمية المدن الجديدة
المحاسب / سيد عطا	مدير عام الموازنة
الاستاذ / خالد عفيفى	المحاسب بالشركة

وقام بأعمال امانة سر الجمعية السيد المحاسب / محمد حسين كامل أمين سر الجمعية العامة .

ثم طلب سيادته تحديد جامعي الأصوات وتم اختيار كل من :

السيد المحاسب / ناجى لطفى عبد الحميد	جامع الأصوات .
السيد المحاسب / أحمد عزت الامشاطى	جامع الأصوات .
السيد المحاسب / عادل احمد على احمد	فارز الأصوات .

وتم إحصاء نسبة الحضور لحاملي الأسهم (١٠ أسهم فأكثر) وبلغت النسبة ٧٢.٨٧% وبذلك يكون إنعقاد الجمعية قانونى .

فى بداية الجمعية دعا السيد المهندس / محمود حجازى رئيس الشركة القابضة للتشييد والتعمير ورئيس الجمعية العامة السيد المهندس / هانىء الديب رئيس مجلس ادارة شركة مصر الجديدة البند المدرج بجدول اعمال الجمعية العامة غير العادية و الخاص بتحويل المبنى الادارى للشركة من الاصول الثابتة للاصول المتداولة بغرض الاستثمار العقارى : ثم تحدث السيد المهندس / هانىء الديب قائلا ان تحويل مقر الشركة من اصل ثابت لاصل متداول انما هو لكى نتمكن من استخدامه كبديل من بدائل التمويل للمشروعات .

فبالاشارة الى قيام الشركة حاليا بدراسة بعض السبل التمويلية غير المصرفية لتمويل المشروعات الاستثمارية بالشركة ومن امثلتها طريقة التأجير التمويلي .

وحيث ان مبنى الادارة العامة المملوكة للشركة هو احد الاصول التى من الممكن إجراء عليها عملية التأجير التمويلي وقد تم عرض الموضوع على مجلس ادارة الشركة بجلسته المنعقدة بتاريخ ٢٠١٦/٥/٣١ للموافقة على تحويل مبنى الادارة العامة من الاصل الثابت الى الاصل المتداولة وهذا الموضوع معروض على الجمعية لآخذ موافقتها على سبيل الاحتياط وهذا ليس معناه ان نتخذ هذه الاجراءات فورا .

وهنا تحدث السيد المهندس / محمود حجازى رئيس الجمعية العامة قائلا ان هذه الموافقة تعتبر احتياطية والهدف من ذلك ان يتم بيع العقار لشركة التأجير التمويلي وإعادة شراؤه مرة اخرى بالتقسيط وبالتالي يعتبر هذا التمويل للاستثمارات العاجلة جداً - وطبعاً هو لديه اساليب اخرى كثير من الممكن تدبير الاستثمارات منها زيادة رأس المال التى تحدثنا عنها من قبل انما الاسرع فى الوقت الحالى هو عملية القطع للشيكات الاجلة او التوريد لمستحقات لدى الغير فهو يدرس جميع السبل لاختيار انسبها وافضلها للشركة واوفرها من حيث الربحية والعائد .

وهنا تسائل السيد المحاسب / محمد عطالله باز المدير العام نائب مدير الادارة بالجهاز المركزى للمحاسبات ادارة مراقبة حسابات الاسكان والتعمير عن كيفية تحويل الاصل الثابت الى اصل متداول محاسبيا وان هذا يعتبر خطأ محاسبى لانه مخالف للمعيار المحاسبى الخاص بالاستثمار العقارى لان المعيار المحاسبى ينص الى ان الاصول التى تستخدم فى اغراض إدارية لاتعتبر استثمار عقارى ولا يصلح تحويلها وإنما يمكن بيع الاصل دون تحويله الى اصل متداول .

ورد السيد المهندس / محمود حجازى قائلا انه فى حالة بيع الاصل الثابت سيتم ادراج العائد منه كأرباح رأس مالىة فرد السيد المحاسب / محمد عطالله باز قائلا مع احترامى لسيادتكم لا يوجد شىء يقول ان بيع الاصل يعد ارباحاً رأس مالىة لانه سيتم توزيعه وفقاً للاتفاق المبرم مع شركة التأجير التمويلي على مدة عقد الإيجار التمويلي .

وعقب السيد المهندس / محمود حجازى ان فكرة التأجير التمويلي عبارة عن ايه - ورد المحاسب محمد الباز انه سيتم عمل عقد اتفاق واحد يشمل عملية البيع وعملية التأجير ورد السيد المهندس / محمود حجازى ان الموضوع مختلف حيث ان المالك فى الاساس قد باع وهذه الواقعة تعد قيمة وترتب عليه ربحية ما بين القيمة الدفترية وما بين

القيمة البيعية وهذه الربحية يستحق عليها ضرائب وقد اختلف معه فى رأى السيد الأستاذ / محمد الباز حيث قال انه لا يستحق عليها ضرائب وفقاً لمعيار الايجار التمويلي ورد عليه المهندس / محمود حجازى : يا فندم نحن لم ندخل حتى الان فى الايجار التمويلي .

وهنا تدخل السيد المحاسب / خالد ممدوح علام وكيل الوزارة نائب اول مدير الادارة بالجهاز المركزى للمحاسبات قائلاً انه فى كلا الحالتين سيتم احتساب ضرائب سواء كانت ارباح ايرادية او ارباح رأس مالية وان ما يقصده الأستاذ / محمد عطالله باز هو ان المعيار المحاسبى الخاص بالاستثمار العقارى لا يسمح بادراج ضمن الاستثمارات العقارية بند المباني التى تستخدم فى أغراض إدارية طبقاً لنص المعيار فتدخل فى هذه اللحظة السيد المهندس / محمود حجازى رئيس الجمعية العامة قائلاً لم يذكر سيرة الايجار التمويلي ولكن الموضوع ينقسم الى قسمين الاول استثمار عقارى كأصل متداول وتم بيعه كاستثمار عقارى ولا يوجد هنا تأجير تمويلي - وعند اعاده شراؤه مرة اخرى فهذا شىء اخر ويطبق عليه منظومة اخرى ولا يوجد علاقة ما بين عملية البيع والتأجير التمويلي ونعتبر الموضوع مقسم على ثلاث اطراف طرف بائع وطرف مشتري والطرف البائع هنا هو شركة مصر الجديدة والمشتري هو شركة التأجير التمويلي والمستأجر نفترض انها شركة مصر الجديدة وله الحرية فى ذلك فنحن نتحدث الان عن عقد بيع وشراء بين شركة مصر الجديدة وشركة التأجير التمويلي ولكن من الذى يشتري من شركة التأجير التمويلي فليس بالضرورة ان تكون شركة مصر الجديدة ربما يكون انا او حضرتك او اى احد اخر وقد يتصايف ان يكون المشتري من شركة التأجير التمويلي هو مصر الجديدة وهذا موضوع اخر لأن هذا لا يعد استثمار عقارى وانما هو استئجار .

وتحدث السيد المحاسب / خالد ممدوح علام وكيل الوزارة نائب اول مدير الادارة موضحاً ان ما يقصده الأستاذ / محمد الباز ان هذه الربحية لا يمكن اثباتها كأيرادات وفقاً للمعيار المحاسبى فى هذه الجزئية والذي ينص على عدم إثبات هذه الربحية كأيراد وانما يتم تقسيمه على عدد سنوات الايجار التويلي .

ورد المهندس / محمود حجازى رئيس الجمعية العامة قائلاً : يا فندم انا لم اشترى مرة اخرى كشركة مصر الجديدة انا الشركة القابضة التى اشترته شركة مصر الجديدة عند اتمام عملية البيع لشركة التأجير التمويلي حصلت على المقابل نقداً وهذا هو الغرض المراد وهو الحصول على التمويل .

وعقب الأستاذ / خالد ممدوح علام موضحاً انه يوجد معيار محاسبى لتنظيم هذه العملية .

ثم تحدث الأستاذ / محمد الباز رداً على السيد المهندس / محمود حجازى رئيس الجمعية العامة : سيادتك اوضحت ان عملية البيع تمت اولا ثم عملية الايجار التمويلي فرد عليه سيادته قائلاً : يا فندم انا ما أبيع تأجير هو باع فقط .

فأوضح الأستاذ / محمد الباز ان الارباح الناتجة عن هذا البيع سوف يتم تقسيمها على مدة التمتع لتقابل تكلفة قسط الايجار التمويلي :



ورد عليه السيد المهندس / محمود حجازى موضحاً ان هذا الايجار لو تم التخلف عن سداده سوف يضيع على الشركة ما تم سداده من ايجار سابق ويعتبر المبلغ المدفوع من شركة التأجير التمويلي هو اجمالى ثمن الصفقة وسوف يضيع على الشركة جميع المبالغ المسددة كأقساط.

وعقب السيد الاستاذ / محمد الباز قائلاً: انا ارى ضرورة مراجعة المعيار المحاسبى الخاص بالتأجير التمويلي والذي على ضوئه سيتم مراجعة معالجة الموضوع محاسبياً .

ورد السيد المهندس / محمود حجازى رئيس الجمعية العامة قائلاً: ان الايرادات التى تحققت انما هى من واقعة البيع وليست من واقعة التأجير التمويلي .

ورد السيد الاستاذ / محمد الباز قائلاً: ان المعيار يتحدث عن الواقعة التى نحن بصدها وهى التأجير التمويلي فرد المهندس / محمود حجازى قائلاً : هذا ليس تأجير وانما هو بيع فقط ونتج عنه ربحية ورد الاستاذ / محمد الباز قائلاً: انا اتحدث عن ضرورة مراجعة الشركة للمعيار المحاسبى اولاً وهذا ليس رأى شخصى وانما هى معايير محاسبية .

وهنا تحدث السيد الاستاذ / هشام توفيق عضو الجمعية العامة قائلاً: نحن نتحدث الان عن وضع الضرائب فأرى تأجيل موضوع الضرائب لوقت اخر .

ورد الاستاذ / محمد الباز قائلاً: انا اوافق على البيع ولكن يتم بيع المبنى كأصل عقارى وللشركة لها ان تفعل ما تشاء فى هذا الموضوع .

وهنا استأذن السيد المحاسب / ابراهيم عبد الحى حربى رئيس قطاع حسابات بيع الاراضى بشركة مصر الجديدة فى التحدث فسمح له رئيس الجمعية فتحدث قائلاً : ان الاصل الثابت سيباع بقيمة رمزية اى بالقيمة الدفترية .

ورد عليه السيد المهندس / محمود حجازى قائلاً : ان شركة التأجير التمويلي ستشتري الاصل بالقيمة الحالية وليس بالقيمة الدفترية فوضح الاستاذ / ابراهيم حربى ان سيتم تحديد الاصل عند البيع بالقيمة الدفترية كسعر رمزى ثم يتم تقديره بعد ذلك بالقيمة الحالية التى على اساسها يتم البيع ويحصل الثمن او نسبة من القيمة وسترد القيمة الكاملة للتأجير فى خلال من سبع الى عشر سنوات وهذا لم يحقق ارباح رأس مالية بالمرة .

ورد السيد المهندس محمود حجازى قائلاً: واستشهد بشركات الغزل والنسيج حيث انها تقوم حالياً بالتصرف بالبيع لبعض اراضيها لشركات تأجير تمويلي ويمكن انا كشركة قابضة اشترى تلك الاراضى وبذلك يكون البائع ليس هو نفسه المشتري فالموضوع ليس له علاقة .

ورد الاستاذ / ابراهيم حربى معقبا : فى هذه الحالة يعتبر رهن عقارى .



ورد المهندس / محمود حجازى قائلًا : ان القانون لا يشبه الاشياء ببعضها لان الرهن العقارى مختلف عن التأجير التمويلي انما هي عملية بيع وشراء اى استئجار بغرض التملك بمعنى انه بعد الانتهاء من سداد جميع اقساط الايجار المستحق تملك الاصل مرة اخرى ولو انك تأخرت عن سداد الايجار يعد هذا اهدار لما سبق دفعه من ايجار سابق ويضيع منك كل ما سدده بالسابق بالاضافة الى ضياع العقار فهي العملية واقعة بيع كامله وواقعة استئجار كاملة بغرض التملك .

وفى النهاية طالب السيد الاستاذ / محمد عطالله باز المدير العام نائب مدير الادارة بالجهاز المركزى للمحاسبات بمراجعة معيار التأجير التمويلي قبل اتخاذ قرار فى هذا الموضوع .

قرارات الجمعية العامة غير العادية

- فى ضوء قيام الشركة بدراسة بعض السبل التمويلية لتمويل المشروعات الإستثمارية الخاصة بالشركة ومن ضمنها طريقة التأجير التمويلي.
- وبناء على قرار مجلس إدارة الشركة بالموافقة بأغلبية الأصوات على المذكرة المعروضة عليه من السيد المهندس / رئيس المجلس رقم (١٠٩) لسنة ٢٠١٦ بجلسته المنعقدة بتاريخ ٢٠١٦/٥/٣١ بشأن تحويل مبنى وأرض الإدارة العامة من الأصول الثابتة إلى الأصول المتداولة بند استثمار عقارى وعرض الأمر على الجمعية العامة غير العادية للشركة لاتخاذ قرار بشأنها وبيانه كالتالى:-

بيان بالأصول الثابتة المطلوب نقلها الى الأصول المتداولة بند الاستثمار العقارى

القيمة بالجنيه

البيان	المساحة (م ^٢)	القيمة
أرض مبنى الإدارة العامة الكائن ٣٠/٢٨ ش إبراهيم اللقانى مربع ١٣ ب قطعة ١-٢	٢٢٠٠	٢١٩٣.٢٤٧
مبنى الإدارة العامة الكائن ٣٠/٢٨ ش إبراهيم اللقانى مربع ١٣ ب قطعة ١-٢		٦٨٣٢٨٦.٥٤٥
الإجمالى		٦٨٥٤٧٩.٧٩٢

- وفى ضوء ما تقدم قررت الجمعية العامة غير العادية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير :
- إرجاء الموافقة على نقل تلك الأصول الثابتة المذكورة عاليه الى بند الإستثمارات العقارية لمزيد من الدراسة .

* *

وانتهى الاجتماع حيث كانت الساعة الثالثة عصراً ،،،

جامعى الأصوات

أمين السر

مراقب الحسابات

رئيس مجلس إدارة

الشركة القومية للتشييد والتعمير

ورئيس الجمعية العامة للشركة

محمود فتحى حجازى

مهندس /