



مصر الجديدة
للإسكان و التعمير

MISR EL GADIDA FOR HOUSING & DEVELOPMENT
أحدى شركات الشركة القابضة للتشييد و التعمير

السيد الأستاذ / نائب رئيس قطاع الإفصاح والحوكمة

السادة / البورصة المصرية

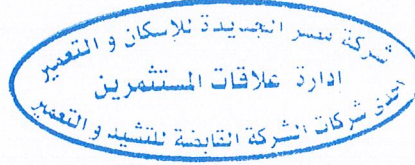
تحية طيبة وبعد ...،

نتشرف بأن نرفق لسيادتكم طيه محضر الجمعية العامة العادية للشركة المنعقد يوم السبت الموافق ٢٠٢٣/١٠/٧ الغير موثق ، وسوف نوافي سيادتكم بالمحضر فور توثيقه من الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ...،

العضو المنتدب
والرئيس التنفيذي
الدكتور مهندس/
(سامح السيد)

رئيس علاقات المستثمرين
مروة محمد منير



تحريراً في ٢٠٢٣/١٠/١٢





محضر

اجتماع الجمعية العامة العادية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير المنعقدة بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/٧

أنه في يوم السبت الموافق ٢٠٢٣/١٠/٧ وفي تمام الساعة الحادية عشر صباحاً وبناءً على الدعوة الموجهة من رئيس مجلس إدارة شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير إلى السادة مساهمي الشركة والمنشورة بجريدتى البورصة والأهرام بتاريخ ٢٠٢٣/٩/١٢ (إخطار أول) ثم الدعوة المنشورة بجريدتى البورصة والأهرام بتاريخ ٢٠٢٣/٩/١٩ (إخطار ثان) وكذا دعوة الجهات الإدارية كلا من الهيئة العامة للاستثمار وهيئة الرقابة المالية والسادة مراقبى حسابات الشركة - أنعقدت الجمعية العامة العادية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير بمقر الإدارة العامة للشركة الكائن فى ٢٨ شارع ابراهيم اللقانى - روكسى - مصر الجديدة - القاهرة برئاسة السيد المهندس / محمد عبد المنعم على صالح فؤاد المنشاوى رئيس مجلس الإدارة ورئيس الجمعية العامة وذلك للنظر فى جدول الأعمال التالى :

- ١- النظر فى العرض المقدم من الهيئة القومية للتأمين الاجتماعى بشأن شراء أرض هليوبارك البالغ مساحتها ١٦٩٥ فدان بالقاهرة الجديدة عن طريق الاتفاق المباشر بمبلغ وقدره (١٥) مليار جنيه يسدد على دفعة واحدة عند التعاقد على أن يستنزل منه القيم الخاصة بمبلغ تعويضات زيادة الإرتفاع لدورين إضافيين وتكلفة دفن كابلات الكهرباء الهوائية بطريق السويس إلى كابلات أرضية.
- ٢- النظر فى الترخيص للعضو المنتدب والرئيس التنفيذي للشركة في إبرام عقود المعاوضة.
- ٣- النظر فى اعتماد التغييرات التى طرأت على مجلس إدارة الشركة.
- ٤- النظر فى تحديد الرواتب والمكافآت وبدلات الحضور والانتقال والمزايا الأخرى المقررة للسادة رئيس وأعضاء المجلس والسادة أعضاء اللجان المنبثقة من مجلس الإدارة.
- ٥- النظر فى العلاوة الدورية المقررة للعاملين عن العام المالى ٢٠٢٣.

وقد حضر الاجتماع :-

أولاً: أعضاء مجلس إدارة الشركة :-

السيد الدكتور مهندس / سامح السيد ابراهيم السيد حموده	العضو المنتدب والرئيس التنفيذي (ممثلاً عن الشركة القابضة)	حضور فعلى
السيد الدكتور / أيمن أحمد عبد الوهاب أحمد مختار	العضو المنتدب للشئون المالية والإدارية (ممثلاً عن الشركة القابضة)	حضور فعلى
الأستاذة الدكتورة / جيهان ممدوح محمد صالح	عضو مجلس إدارة غير تنفيذى (ممثلاً عن الشركة القابضة)	عن طريق (Video conference)
السيدة الأستاذة / نيفين على فايق صبور	عضو مجلس إدارة غير تنفيذى (مستقل)	حضور فعلى

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

الجهاز المركزى

أمين السر

جامعى الأصوات





* *

وأعتذر عن الحضور كل من :-

عضو مجلس إدارة غير تنفيذى
(ممثلاً عن الشركة القابضة)

الأستاذ الدكتور / خالد زكريا العادلى إمام

عضو مجلس إدارة غير تنفيذى
(مستقل)

السيد الأستاذ / أحمد أشرف على كجوك

* *

ثانياً : السادة المساهمون :-

وفقاً لكشوف حضور السادة المساهمين (المرفق) وتوقيعهم بذلك.

ثالثاً : السادة مراقبى حسابات الشركة كل من :-

١- الجهاز المركزى للمحاسبات – إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير وهم :-

- | | |
|---|------------------------------------|
| ١- السيدة المحاسبة / مرام أحمد العزب | وكيل أول الوزارة مدير الإدارة |
| ٢- السيدة المحاسبة / إيمان وليم عزيز | وكيل الوزارة نائب أول مدير الإدارة |
| ٣- السيد المحاسب / عمرو صلاح الدين الزيات | وكيل الوزارة نائب أول مدير الإدارة |

وإعتذر عن الحضور السيد المحاسب / أحمد محمد زكى على نجم - المدير العام نائب مدير الإدارة.

٢- السادة ممثلوا الإدارة المركزية لمتابعة تنفيذ الخطة وتقويم الأداء بالجهاز المركزى للمحاسبات وهم:

- | | |
|---|---|
| ١- السيد المحاسب / علاء أحمد حسن | وكيل الوزارة - رئيس قطاع شركات وهيئات الإسكان |
| ٢- السيد المحاسب / محمد عبد الرحمن محمد | رئيس شعبة الإدارة المركزية لتقويم الأداء |

وإعتذر عن الحضور السيد المحاسب / سامح حامد على - وكيل أول الوزارة-وكيل الجهاز لمتابعة الخطة وتقويم الأداء.

٣- مراقب حسابات الشركة (مكتب محمد هلال ووحيد عبد الغفار (baker tilly)

- | | | |
|---|---|------------------------------|
| ١- السيد المحاسب / أحمد محمد أبو العطا | { | بتفويض من أ/ وحيد عبد الغفار |
| ٢- السيد الأستاذ / رامى محمد عبد الحكيم | | مراقب حسابات الشركة |
| الشريك المسئول عن المراجعة | | المدير بالمكتب |

وإعتذر عن الحضور السيد المحاسب / عمرو وحيد عبد الغفار - نائب الشريك التنفيذي بالمكتب.

٤- السادة ممثلى مركز معلومات قطاع الأعمال العام وهما :-

- | | |
|--|----------------------------------|
| ١- السيد المحاسب / إيهاب عبد الغنى | مدير عام شعبة التشييد بالمركز |
| ٢- السيدة المحاسبة / ريهام السيد المتولى | أخصائى أول بشعبة التشييد بالمركز |

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

الجهاز المركزى

أمين السر

جامعى الأصوات





رابعاً : الجهات الإدارية :-

لم يحضر الاجتماع كل من ممثل الهيئة العامة للإستثمار والمناطق الحرة و الهيئة العامة للرقابة المالية.

الوقائع :-

أفتتح السيد المهندس / محمد عبد المنعم على صالح فؤاد المنشاوى الجلسة قائلاً :- نفتتح أعمال الجمعية العامة العادية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير للنظر فى جدول الأعمال المعروض على حضراتكم .

وقبل البدء فى مناقشة جدول أعمال الجمعية تم ترشيح أسماء السادة أمين السر وجامعى الأصوات على الوجه التالى : -

السيد المحاسب / محمد حسين كامل	أمين سر الجمعية العامة
السيد الأستاذ / خالد عيد عبد السلام	جامع أصوات
السيد الأستاذ / محمد سيد احمد	جامع أصوات
السيدة الأستاذة / مروة منير	فارز أصوات

وأقرت الجمعية العامة هذا الترشيح .

وقام السادة مراقبوا الحسابات بالتحقق من صحة إجراءات الدعوة لإنعقاد الجمعية العادية ومراجعة سجلات الحضور .

وأعلن السيد المهندس رئيس الجمعية العامة أن عدد الأسهم الممثلة و الحاضرة في الاجتماع قد بلغت ١,٠٠٦,٢٣٢,٠٧١ سهم (مليار وستة ملايين ومائتان وأثنان وثلاثون ألفاً وواحد وسبعون سهم) من إجمالي الأسهم المصدرة والبالغ عددها ١٣٣٥٠,٨٥٢,٠٠٠ سهم (مليار وثلاثمائة خمسة وثلاثون مليون و خمسة وثمانون ألف ومائتى سهم) بنسبة حضور ٧٥,٣٦٪ من أسهم رأس المال المصدر ، وبناء عليه أعلن السيد المهندس رئيس الجمعية العامة توافر النصاب القانوني لصحة إنعقاد الاجتماع وفقاً لأحكام القانون رقم (١٥٩) لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية والنظام الأساسى للشركة.

ثم قام السيد المهندس رئيس الجمعية بالترحيب بالسادة الحضور جميعاً وخص بالترحيب السادة أعضاء الجهاز المركزى للمحاسبات "إدارة مراقبة الحسابات" وعلى رأسهم :

السيدة المحاسبة / مرام أحمد العزب	وكيل أول الوزارة مدير الإدارة
السيدة المحاسبة / إيمان وليم عزيز	وكيل الوزارة نائب أول مدير الإدارة
السيد المحاسب / عمرو صلاح الدين الزيات	وكيل الوزارة نائب أول مدير الإدارة

ومن الإدارة المركزية لمتابعة تنفيذ الخطة وتقويم الأداء

السيد المحاسب / علاء أحمد حسن

السيد المحاسب / محمد عبد الرحمن محمد

كما رحب بالسادة ممثلى مكتب مراقب الحسابات الخارجى (مكتب محمد هلال ووحيد عبد الغفار)

السيد المحاسب / أحمد محمد أبو العطا

السيد الأستاذ / رامى محمد عبد الحكيم

ورحب بالسادة ممثلى مركز معلومات قطاع الأعمال العام وهما :-

السيد المحاسب / إيهاب عبد الغنى

السيدة المحاسبة / ريهام السيد المتولى

جامعى الأصوات أمين السر الجهاز المركزى مراقب الحسابات رئيس الجمعية

أحمد محمد أبو العطا
رامى محمد عبد الحكيم





كما رحب سيادته بالسادة أعضاء الشركة القابضة للتشييد والتعمير وعلى رأسهم السيد الدكتور/ هانى سليمان - العضو المنتدب والرئيس التنفيذي للشركة القابضة ، وباقي السادة المساهمين.

وأستكمل حديثه قائلاً - نجتمع اليوم لمناقشة الموضوعات المعروضة بجدول أعمال الجمعية على النحو التالى :-

١- الموضوع رقم (١) النظر فى العرض المقدم من الهيئة القومية للتأمين الإجتماعى بشأن شراء أرض هليوبارك البالغ مساحتها ١٦٩٥ فدان بالقاهرة الجديدة عن طريق الاتفاق المباشر بمبلغ وقدره (١٥) مليار جنيه يسدد على دفعة واحدة عند التعاقد على أن يستنزل منه القيم الخاصة بمبلغ تعويضات زيادة الإرتفاع لدورين إضافيين وتكلفة دفن كابلات الكهرباء الهوائية بطريق السويس إلى كابلات أرضية.

ودعا السيد المهندس رئيس الجمعية السيد الدكتور/ سامح السيد - العضو المنتدب والرئيس التنفيذي لتوضيح هذه النقطة فتحدث سيادته بعد أن رحب بالسادة الحضور والسادة المساهمين والسادة الزملاء من العاملين بالشركة قائلاً :- تم توقيع بروتوكول بالفعل مع الهيئة القومية للتأمين الإجتماعى بتكليف من مجلس إدارة الشركة ويتبقى النقطة قبل الأخيرة وهى الحصول على موافقة الجمعية العامة على البيع بقيمة ١٥ مليار جنيه يستنزل منها قيمة دفن الكابلات بالإضافة إلى تعليية الدورين ، وقامت الشركة بعمل دراسة وتم إرسالها إلى كافة الجهات المعنية بهذا الموضوع وقد خلصت هذه الدراسة إلى أن التكلفة المباشرة التقديرية لدفن الكابلات وتعليية الدورين تتراوح ما بين (مليار وسبعمائة وخمسون مليون جنيه) و (إثنان مليار جنيه) وهذا سعر تكلفة تقديرى لأنه يوجد العديد من الشركات التي تقوم بعمل دفن الكابلات (أكثر من ٦ أو ٧ شركات) وهذان أنسب سعرين بين تلك الشركات حيث أن شركة مصر الجديدة هي التي ستتحمل هذه التكلفة ، ونحن نسعى إلى تخفيض السعر النهائى لدفن الكابلات وتعليية الدورين وتم إخطار كافة الجهات والأطراف الأخرى المعنية ومنها الجهة التي ستقوم بشراء الأرض رسمياً بتلك القيمة ، ونأمل قبل توقيع التعاقد أن نتوصل للقيمة الفعلية لسعر دفن الكابلات وتعليية الدورين من الجهة المختصة بالتنفيذ.

ودعا السيد الدكتور / سامح السيد - العضو المنتدب والرئيس التنفيذي السادة الحضور لإبداء ملاحظاتهم على هذا الموضوع فتحدث أحد السادة المساهمين قائلاً :- أود مناقشة بعض الملاحظات ، الملحوظة الأولى خاصة بالعرض المقدم لشراء أرض هليوبارك بقيمة ١٥ مليار جنيه وإستنزال التكلفة الخاصة بدفن الكابلات وتعليية الدورين ونريد توضيح على أي أساس تم قبول البيع نقدي (كاش) وليس بالتقسيط لأن معنى ذلك أنه حدث تخفيض بنسبة حوالى ٤٠٪ من الثمن عن القيمة المقدرة في حالة السداد على أقساط و كان يجب أن يتم عرض هذه القيمة على المساهمين لتوضيح أن أسباب قبول العرض بهذه القيمة يرجع إلى وجود إستفادة من عدة وجوه بالنسبة للشركة من البيع النقدي ، أما بالنسبة للملحوظة الثانية فهي خاصة بكيفية إستثمار المبلغ الناتج عن عملية البيع بعد إستنزال تكلفة دفن الكابلات وتعليية الدورين فلا بد أن يكون عندنا خطة مستبقة لهذا الأمر وأن تقوم شركة إستشارية مالية متخصصة بعمل الدراسات الخاصة بهذا الأمر لأنه لن يتكرر بالنسبة لشركة مصر الجديدة عرض بهذه القيمة ولا بد من الإستفادة منه أكبر إستفادة وفقاً للمنظور المستقبلي.

بالنسبة للملحوظة الثالثة بناءً على ما سبق فيجب في المقابل معرفة حجم التدفقات النقدية الداخلة للشركة وحجم الديون الممكن سدادها من تلك التدفقات حتى يكون هناك رؤية كاملة للموضوع وتوافق عليه من الجميع ، وحيث أن الإدارة دائماً يجب أن تكون متصفة بالحرفية والانضباط فيجب إشراك المساهمين في تلك الأمور لتحقيق المصلحة القصوى للشركة ، كما استفسر المساهم عن موقف أراضى الشركة المتعدى عليها منذ فترات طويلة .

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

الجهاز المركزي

أمين السر

جامعى الأصوات





ورداً على ذلك تحدث السيد الدكتور العضو المنتدب والرئيس التنفيذي فشكر السيد المساهم وأفاد بأن إستفسارات سيادته وردت في الموعد القانوني وأن مجلس الإدارة قد أطلع عليها ومهتم جداً بتوضيحها وأوضح أن مجلس إدارة شركة مصر الجديدة من المجالس المميزة جداً والذي يضم خبرات كبيرة مثل السيد الأستاذ / أحمد كجوك نائب أول وزير المالية والسيدة الأستاذة / نيفين صبور بما لها من خبرة مصرفية كبيرة وكذلك الدكتورة / جيهان صالح والدكتور / أيمن أحمد عبد الوهاب وهو العضو المنتدب المالي والذي إنضم حديثاً للمجلس ، وقد أتخذ مجلس الإدارة قراراً بتشكيل لجنة من السادة الأعضاء السابق ذكرهم بعاليه تكون مهمتها دراسة الإستخدام الأمثل للعائد الناتج من عملية بيع أرض هليوبارك بالإضافة لدراسة الإلتزامات والمديونيات المستحقة على الشركة سواء كانت إلتزامات طويلة الأجل أو إلتزامات قصيرة الأجل وبناءً عليه تقوم اللجنة برفع تقرير إلى مجلس إدارة الشركة توضح فيه كيفية إستخدام العائد الناتج عن عملية البيع ، وهذه اللجنة ليست مالية فقط فسوف يتم رفع تقريرها إلى باقى الأعضاء الفنيين نظراً لأن المشروع الرئيسى للشركة بعد مشروع هليوبارك هو مشروع نيوهليوبوليس وهو المشروع الذى من الممكن أن تحقق منه الشركة أرباح ضخمة جداً - بإذن الله- مع حسن إستخدامه فهناك حوالى ٣٨٠٠ فدان في نيوهليوبوليس لم يتم إستغلالهم بعد منها ١٠٠٠ فدان تقع مباشرةً على طريق السويس ، ومدينة هليوبوليس الجديدة تم إنشائها بالتزامن مع أحياء سكنية مجاورة لها وتلك الأحياء سبقتنا بفترة كبيرة جداً ، وهناك خطة وضعتها الإدارة السابقة وتم بذل جهد كبير بها لتطوير مدينة هليوبوليس الجديدة ولذلك فالشركة تعمل على ثلاث محاور منها إحتياجات الإدارة الفنية لتطوير ورفع كفاءة مدينة هليوبوليس وبالفعل هناك مشروعات جديدة سوف يبدأ تنفيذها وسوف تطرح تباعاً بعد إعتادها من مجلس الإدارة والإفصاح عنها ، أي هناك شق فنى لتطوير مدينة هليوبوليس الجديدة وشق مالى من خلال اللجنة المشار إليها سابقاً لتعظيم العائد وبيان كيفية الإستفادة المثلى منه وأكد سيادته أنه سوف يتم تغطية الملحوظة التي تقدم بها السيد المساهم ، وأضاف سيادته إستكمالاً للرد على ملحوظات السيد المساهم بالنسبة للملحوظة الخاصة بالتعديت الواقعة على أرض الشركة بأن أهم خمس موضوعات في هذا الشأن تم التواصل مع وزارة العدل بشأنها وتم تشكيل لجنة لفض المنازعات بين الشركة وبعض الجهات منها محافظة القاهرة ووزارة الإسكان وتم بالفعل عقد اجتماع بتاريخ ٢٠٢٣/٩/١٦ لمناقشة موقف الأراضى المملوكة للشركة والتي بها مشاكل مع جهات مختلفة بالدولة وتم تحديد موعد اجتماع قادم بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/١٦ ، وأكد سيادته على أن هذا الأمر يتم متابعته بشكل جيد جداً سواء من الإدارة القانونية بالشركة أو من السيد المستشار القانونى للشركة .

وعقب السيد المساهم مستفسراً عن مدى إمكانية تخصيص أراضى بديلة عن تلك الاراضى المتعدى عليها ، كما أفاد بضرورة إستفادة جميع الاطراف من عملية البيع .

ورد السيد الدكتور العضو المنتدب والرئيس التنفيذي قائلاً :- نعد حضرتك أنه خلال المفاوضات لنهو التعاقد أو فيما يتعلق بالأرض المتعدى عليها أن يتم بذل كافة الجهد اللازم.

وعقب السيد المهندس رئيس الجمعية العامة موضحاً أن يجب مراعاة أن سعر بيع الأرض نقدى وهو يختلف تماماً عن سعر بيعها بالتقسيط.

بعد ذلك تحدث الدكتور / هانى سليمان - العضو المنتدب والرئيس التنفيذي للشركة القابضة معقياً على حديث السيد المساهم بعد أن قدم له الشكر موضحاً أنه بصفته المستثمر الرئيسى في شركة مصر الجديدة يوجه الشكر لمجلس إدارة شركة مصر الجديدة متمثلاً في السيد المهندس / محمد المنشاوى رئيس المجلس و الدكتور / سامح السيد العضو المنتدب والرئيس التنفيذي وباقى السادة الأعضاء على ما بذلوه من جهد للوصول إلى هذا الاتفاق بصرف النظر عن كون طريقة سداد الثمن نقداً أو غير ذلك ، وكرر شكره لمجلس الإدارة نيابة عن الشركة القابضة ودعا السادة المساهمين لتوجيه الشكر لهم على الجهد المبذول لإتمام ذلك الاتفاق.

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

الجهاز المركزى

أمين السر

جامعى الأصوات





القرار : -

الموافقة على بيع أرض هليوبارك - المدرجة ضمن مخزون الأراضي بالقوائم المالية للشركة - البالغ مساحتها ١٦٩٥ فدان - بالقاهرة الجديدة - بالأمر المباشر لصالح الهيئة القومية للتأمين الإجتماعي بمبلغ مقطوع قدره (١٥) مليار جنيه يسدد على دفعة واحدة عند التعاقد على أن يستنزل منه القيم الخاصة بحصة قطعة الأرض من مبلغ تعويضات زيادة الإرتفاع لدورين إضافيين لتصبح ٦، ٧ أدوار وكذا حصة قطعة الأرض من التكلفة المقدرة لدفع كابات الكهرباء الهوائية بطريق السويس إلى كابات أرضية والمقدر تكلفتها بحوالى ٢ مليار جنيه قابلة للزيادة والنقصان على أن يتم إستئصال القيمة الفعلية لسعر دفن الكابات و تعليية الدورين بعد تحديدها من الجهة المختصة بالتنفيذ ، وإعتماد كافة ما تم من إجراءات بشأن أرض هليوبارك ، مع تفويض العضو المنتدب والرئيس التنفيذي للشركة فى التفاوض بشأن بنود العقد وإدخال ما يلزم من شروط والتزامات وتعديلات وفى التوقيع عليه وفى إتخاذ كافة ما يلزم من إجراءات لإتمام التعاقد وله فى سبيل ذلك الإستعانة بمن يرى سواء من العاملين بالشركة أو من خارجها لإتمام ذلك الأمر.

٢- الموضوع رقم (٢) النظر فى الترخيص للعضو المنتدب والرئيس التنفيذي للشركة فى إبرام عقود المعاوضة.

أوضح السيد المهندس رئيس الجمعية العامة أن المقصود بعقود المعاوضة هنا هو العقد الخاص ببيع أرض هليوبارك فقط حتى يتمكن العضو المنتدب والرئيس التنفيذي من التوقيع عليه.

القرار : -

الموافقة على الترخيص للعضو المنتدب والرئيس التنفيذي للشركة فى إبرام عقد بيع " أرض هليوبارك " - عقد معاوضة - بمساحة ١٦٩٥ فدان بالقاهرة الجديدة مع الهيئة العامة للتأمين الإجتماعي بقيمة ١٥ مليار جنيه على أن يستنزل منه مبلغ التعويضات لزيادة الإرتفاع لدورين ودفن كابات الكهرباء الهوائية بطريق السويس إلى كابات أرضية ، وإتخاذ كافة ما يلزم من إجراءات لإتمام ذلك الأمر .

٣- الموضوع رقم (٣) النظر فى إعتماد التغييرات التى طرأت على مجلس إدارة الشركة.

تحدث السيد المهندس / محمد المنشاوى رئيس مجلس إدارة الشركة ورئيس الجمعية العامة عن نفسه موضحاً أنه كان عضواً غير تنفيذى بمجلس إدارة الشركة وبعد إستقالة الأستاذ الدكتور/ خالد العادلى (رئيس مجلس الإدارة السابق) من رئاسة المجلس قام المجلس بإنتخابه رئيساً غير تنفيذى لمجلس إدارة الشركة ، وأفاد سيادته بأنه عمل بمجال التطوير العقارى طوال حياته المهنية وفى عدة أماكن أخرى ولكن أغلبها فى مجال التطوير العقارى وأنه وكيل غرفة التطوير العقارى بإتحاد الصناعات وعضو مجلس إدارة بها وعضو مجلس إدارة فى شعبة الإستثمار العقارى التابعة لإتحاد الغرف التجارية وله سابق خبرة فى شركة "إعمار مصر للتنمية" من أكبر شركات التطوير العقارى لمدة خمسة عشر عاماً ويشغل حالياً رئيس تنفيذى فى شركة التعمير والإسكان المملوكة لبنك التعمير والإسكان ، وبعد إستقالة السيد المهندس / تامر ناصر - العضو المنتدب والرئيس التنفيذي للشركة تم ترشيح وتولى السيد الدكتور مهندس / سامح السيد لهذا المنصب ، ودعا سيادته السيد الدكتور / سامح السيد ليستكمل سرد باقى التغييرات التى طرأت على مجلس الإدارة.

وتحدث مساهم آخر معترضاً على شغل السيد المهندس / رئيس مجلس الإدارة غير التنفيذى لمنصب رئيساً تنفيذياً لإحدى الشركات المنافسة للشركة وهذا يتعارض مع المنصب الذى يشغله فى شركة مصر الجديدة طبقاً للقوانين السارية فى هذا الشأن ، وان ذلك يستلزم موافقة الجمعية العامة فى كلا الشريكتين.

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

الجهاز المركزى

أمين السر

جامعى الأصوات





وأفاد السيد المهندس / رئيس مجلس الإدارة ورئيس الجمعية العامة رداً على ذلك بأنه ليس عضو مجلس إدارة بتلك الشركة وإنما رئيساً تنفيذياً فقط.

وعلق السيد الدكتور العضو المنتدب والرئيس التنفيذي بأنه سوف يتم دراسة هذا الموضوع.

وإستكمل سيادته حديثه موضحاً أن التغييرات التي طرأت على مجلس الإدارة هما تغييران الأول إنضمام السيد الدكتور / سامح السيد إبراهيم لعضوية المجلس بدلاً من السيد الدكتور / محمد أحمد علوان الديب إعتباراً من ٢٠٢٣/٧/١٥ والتغيير الثاني كان إنضمام السيد الدكتور / أيمن أحمد عبد الوهاب أحمد مختار بدلاً من السيد المهندس / تامر محمد محمد ناصر.

القرار :-

الموافقة على إعتتماد التغييرات التي طرأت على تشكيل مجلس إدارة الشركة بإنضمام السادة الآتى أسمائهم لعضوية مجلس إدارة الشركة ممثلين للمال العام عن الشركة القابضة للتشييد والتعمير :-

- السيد الدكتور مهندس / سامح السيد إبراهيم السيد حموده بدلاً من السيد الدكتور مهندس / محمد أحمد أحمد علوان الديب وذلك إعتباراً من ٢٠٢٣/٧/١٥ .
- السيد الدكتور / أيمن أحمد عبد الوهاب أحمد مختار بدلاً من السيد المهندس / تامر محمد محمد ناصر وذلك إعتباراً من ٢٠٢٣/٩/٢٦ .

٤- النظر في تحديد الرواتب والمكافآت وبدلات الحضور والإنتقال والمزايا الأخرى المقررة للسادة رئيس وأعضاء المجلس والسادة أعضاء اللجان المنبثقة من مجلس الإدارة.

أفاد السيد الدكتور العضو المنتدب والرئيس التنفيذي بأن الشركة القابضة تحفظت على وجود بند سابق بتحمل الشركة لتكاليف العلاج الطبي لرئيس مجلس الإدارة غير التنفيذي وسوف يتم تعديل القرار بعدم تحمل الشركة لتلك التكاليف.

القرار :-

الموافقة على تحديد الرواتب والمكافآت وبدلات الحضور والإنتقال والمزايا الأخرى المقررة للسادة رئيس وأعضاء المجلس والسادة أعضاء اللجان المنبثقة من مجلس الإدارة على الوجه التالى :

أ- يتقاضى السيد / رئيس مجلس الإدارة غير التنفيذي ذات المبلغ الشهري المقرر له بموجب قرار الجمعية العامة العادية للشركة المنعقدة بتاريخ ٢٠٢١/٨/١٤ .

ب- يتقاضى السادة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة ذات قيمة مقابل الحضور والإنتقال المقرر لهم بموجب قرار الجمعية العامة للشركة المنعقدة بتاريخ ٢٠٢٣/٦/٤ وذلك نظير حضورهم لجلسات مجلس الإدارة والجمعية العامة للشركة على ألا يقل عدد مرات إنعقاد إجتماع المجلس عن خمس جلسات خلال السنة المالية الواحدة ، وعلى أن يتقاضى السادة أعضاء اللجان المنبثقة من مجلس الإدارة ذات مقابل الحضور والإنتقال المقرر لأعضاء مجلس الإدارة وبما لا يجاوز عدد الجلسات التى يعقدها مجلس الإدارة خلال السنة المالية الواحدة .

ج- يستفيد السادة أعضاء مجلس الإدارة المنتدبين من نظام العلاج الطبي المعمول به بالشركة مع توفير وسيلة إنتقال لكل منهم لأداء الأعمال الخاصة بالشركة .

جامعى الأصوات
مردة مصر
أمين السر
الجهاز المركزى
مراقب الحسابات
رئيس الجمعية





وتحفظ أحد المساهمين على صرف أي مستحقات للسيد المهندس / محمد المنشاوى رئيس مجلس الإدارة بناءً على إعتراضه أصلاً على تعيين سيادته في هذا المنصب وفقاً لما سبق ذكره.

ورد السيد العضو المنتدب والرئيس التنفيذي بأنه سيتم أخذ هذا في الإعتبار ودراسة الأمر.

٥- النظر في العلاوة الدورية المقررة للعاملين عن العام المالى ٢٠٢٣.

استعرض السيد المهندس العضو المنتدب والرئيس التنفيذي الموضوع الخاص بالنظر في الموافقة على تعديل نسبة العلاوة الدورية المقررة للعاملين لتصبح بما لا يقل عن ٣٪ من أجر الإشتراك التأميني للعاملين وبتد أدنى مائة جنيه ، وعلى أن تضم إلى الأجر الأساسى للعاملين وأن يتم احتساب العلاوة بهذه القيمة إعتباراً من ٢٠٢٣/١/١.

وتم دعوة السادة الحضور لإبداء ملاحظاتهم على هذا الموضوع ، فاقترح السيد الدكتور / العضو المنتدب والرئيس التنفيذي للشركة القابضة تأجيل البت في هذا الموضوع لمزيد من الدراسة.

القرار : -

إرجاء البت فى تعديل العلاوة الدورية المقررة للعاملين بموجب قرار الجمعية العامة للشركة المنعقدة بتاريخ ٢٠٢٣/٦/٤ لمزيد من الدراسة والعرض على الجمعية العامة القادمة للشركة.

* *

بعد ذلك تحدث المساهم الأول فأفاد بأنه قد تم الرد على أغلب الإستفسارات وأسعدت الحاضرين جميعاً وسيكون لها مردود جيد في الفترة المقبلة بعد إعداد الدراسات المطلوبة إن شاء الله ، ولكن هناك نقطتين لم يتم الإجابة عليها وهما :-

النقطة الأولى متعلقة بالخطة الإستراتيجية للشركة والتي تم إعتمادها من الجمعية العامة للشركة وقد كان إستمرار تنفيذ تلك الخطة يعتمد على كيفية توفير التدفقات النقدية اللازمة لتحقيقها وهو ما سوف يتحقق من عوائد عملية بيع أرض هليوبارك ونريد أن نوضح الإجراءات التي سوف تتم لتفعيل الخطة الإستراتيجية والبرامج الزمنية لتنفيذها ، كما أن الخطة الإستراتيجية تتضمن زيادة رأس مال الشركة من مليار جنيه إلى مليار ونصف كخطوة أولى فهل هناك تفعيل لهذا الأمر ؟

ورداً على ذلك أفاد السيد الدكتور العضو المنتدب والرئيس التنفيذي أنه بالنسبة لهذا الأمر بالإضافة لأمر التوزيع الذى قام السيد المساهم بإرساله فقد ذكرت في بداية الجمعية أنه تم تشكيل لجنة على أعلى مستوى وسوف تنهى أعمالها في غضون أسبوعين كحد أقصى وسوف تقوم بالرد على جميع التساؤلات مثل رفع رأس المال وكيفية سداد الديون طويلة وقصيرة الأجل وستوافينا بطريقة التوزيع علماً بأن التوزيع يتم مع إعتداد القوائم المالية في الجمعية العامة ، لذلك فنحن نؤكد أننا حريصين كل الحرص من خلال تلك اللجنة وبعد عرض نتائج أعمالها على مجلس الإدارة ومن ثم الجمعية العامة على عرض ما سيخلص إليه الأمر سواء فيما يتعلق بالتوزيع أو زيادة رأس المال وكيفية إستخدام عوائد البيع إلى آخر الإستفسارات.

وعقب السيد المساهم مطالباً بإدراج ذلك ضمن التوصيات لأن زيادة رأس المال مطلب رئيسي وجوهري وإفاد بأن إدارة الشركة قد ترى عدم الحاجة إلى زيادة رأس المال في حالة تدفق عوائد بيع الأرض وتغطية التزامات الشركة والقدرة على تنفيذ خطتها الإستراتيجية والتنموية وتوزيع أرباح على المساهمين ولكنه يرى أن زيادة رأس المال من الأساسيات التي يجب أخذها في الإعتبار.

رئيس الجمعية	مراقب الحسابات	الجهاز المركزى	أمين السر	جامعى الأصوات
				





وعقب السيد المهندس رئيس الجمعية بأن شركة مصر الجديدة تعتبر ثانی أقدم شركة تطوير عقارى في مصر والشرق الأوسط و وعد السادة الحضور بالعمل على إعادة مكانة شركة مصر الجديدة لما كانت عليه وأفضل إن شاء الله.
وأضاف السيد الدكتور العضو المنتدب والرئيس التنفيذي مؤكداً أن الهدف الرئيسي لمجلس الإدارة هو نجاح الشركة ومن ثم تحقيق مصلحة جميع المساهمين سواء صغار المساهمين أو كبار المساهمين ، وفى النهاية قام سيادته بتقديم الشكر لجميع السادة الحضور وإنهاء أعمال الجمعية.

قرارات الجمعية العامة العادية المنعقدة في ٢٠٢٣/١٠/٧

الموضوع رقم (١)

النظر في العرض المقدم من الهيئة القومية للتأمين الإجتماعى بشأن شراء أرض هليوبارك البالغ مساحتها ١٦٩٥ فدان بالقاهرة الجديدة عن طريق الاتفاق المباشر بمبلغ وقدره (١٥) مليار جنيه يسدد على دفعة واحدة عند التعاقد على أن يستنزل منه القيم الخاصة بمبلغ تعويضات زيادة الإرتفاع لدورين إضافيين وتكلفة دفن كابلات الكهرباء الهوائية بطريق السويس إلى كابلات أرضية.

القرار :-

- الموافقة على بيع أرض هليوبارك - المدرجة ضمن مخزون الأراضي بالقوائم المالية للشركة - البالغ مساحتها ١٦٩٥ فدان - بالقاهرة الجديدة - بالأمر المباشر لصالح الهيئة القومية للتأمين الإجتماعى بمبلغ مقطوع قدره (١٥) مليار جنيه يسدد على دفعة واحدة عند التعاقد على أن يستنزل منه القيم الخاصة بحصة قطعة الأرض من مبلغ تعويضات زيادة الإرتفاع لدورين إضافيين لتصبح ٦، ٧ أدوار وكذا حصة قطعة الأرض من التكلفة المقدرة لدفن كابلات الكهرباء الهوائية بطريق السويس إلى كابلات أرضية والمقدر تكلفتها بحوالى ٢ مليار جنيه قابلة للزيادة والنقصان على أن يتم إستنزال القيمة الفعلية لسعر دفن الكابلات وتعليه الدورين بعد تحديدها من الجهة المختصة بالتنفيذ ، وإعتماد كافة ما تم من إجراءات بشأن أرض هليوبارك ، مع تفويض العضو المنتدب والرئيس التنفيذي للشركة فى التفاوض بشأن بنود العقد وإدخال ما يلزم من شروط والتزامات وتعديلات وفى التوقيع عليه وفى إتخاذ كافة ما يلزم من إجراءات لإتمام التعاقد وله فى سبيل ذلك الإستعانة بمن يرى سواء من العاملين بالشركة أو من خارجها لإتمام ذلك الأمر.

الموضوع رقم (٢)

النظر في الترخيص للعضو المنتدب والرئيس التنفيذي للشركة فى إبرام عقود المعاوضة.

القرار :-

الموافقة على الترخيص للعضو المنتدب والرئيس التنفيذي للشركة فى إبرام عقد بيع " أرض هليوبارك " - عقد معاوضة - بمساحة ١٦٩٥ فدان بالقاهرة الجديدة مع الهيئة العامة للتأمين الإجتماعى بقيمة ١٥ مليار جنيه على أن يستنزل منه مبلغ التعويضات لزيادة الإرتفاع لدورين ودفن كابلات الكهرباء الهوائية بطريق السويس إلى كابلات أرضية ، وإتخاذ كافة ما يلزم من إجراءات لإتمام ذلك الأمر .

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

الجهاز المركزى

أمين السر

جامعى الأصوات

محمد همدان
محمد





الموضوع رقم (٣)

النظر في اعتماد التغييرات التى طرأت على مجلس إدارة الشركة.

القرار : -

- الموافقة على اعتماد التغييرات التى طرأت على تشكيل مجلس إدارة الشركة بإنضمام السادة الآتى أسمائهم لعضوية مجلس إدارة الشركة ممثلين للمال العام عن الشركة القابضة للتشييد والتعمير :-
- السيد الدكتور مهندس / سامح السيد إبراهيم السيد حموده بدلاً من السيد الدكتور مهندس / محمد أحمد أحمد علوان الديب وذلك إعتباراً من ٢٠٢٣/٧/١٥ .
 - السيد الدكتور / أيمن أحمد عبد الوهاب أحمد مختار بدلاً من السيد المهندس / تامر محمد محمد ناصر وذلك إعتباراً من ٢٠٢٣/٩/٢٦ .

الموضوع رقم (٤)

النظر فى تحديد الرواتب والمكافآت وبدلات الحضور والإنتقال والمزايا الأخرى المقررة للسادة رئيس وأعضاء المجلس والسادة أعضاء اللجان المنبثقة من مجلس الإدارة.

القرار : -

- الموافقة على تحديد الرواتب والمكافآت وبدلات الحضور والإنتقال والمزايا الأخرى المقررة للسادة رئيس وأعضاء المجلس والسادة أعضاء اللجان المنبثقة من مجلس الإدارة على الوجه التالى :
- أ- يتقاضى السيد / رئيس مجلس الإدارة غير التنفيذى ذات المبلغ الشهرى المقرر له بموجب قرار الجمعية العامة العادية للشركة المنعقدة بتاريخ ٢٠٢١/٨/١٤ .
- ب- يتقاضى السادة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة ذات قيمة مقابل الحضور والإنتقال المقرر لهم بموجب قرار الجمعية العامة للشركة المنعقدة بتاريخ ٢٠٢٣/٦/٤ وذلك نظير حضورهم لجلسات مجلس الإدارة والجمعية العامة للشركة على ألا يقل عدد مرات إنعقاد إجتماع المجلس عن خمس جلسات خلال السنة المالية الواحدة ، وعلى أن يتقاضى السادة أعضاء اللجان المنبثقة من مجلس الإدارة ذات مقابل الحضور والإنتقال المقرر لأعضاء مجلس الإدارة وبما لا يجاوز عدد الجلسات التى يعقدها مجلس الإدارة خلال السنة المالية الواحدة .
- ج- يستفيد السادة أعضاء مجلس الادارة المنتدبين من نظام العلاج الطبى المعمول به بالشركة مع توفير وسيلة إنتقال لكل منهم لأداء الأعمال الخاصة بالشركة .

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

الجهاز المركزى

أمين السر

جامعى الأصوات





الموضوع رقم (٥)

النظر في العلاوة الدورية المقررة للعاملين عن العام المالى ٢٠٢٣.

القرار :-

إرجاء البت فى تعديل العلاوة الدورية المقررة للعاملين بموجب قرار الجمعية العامة للشركة المنعقدة بتاريخ ٢٠٢٣/٦/٤ لمزيد من الدراسة والعرض على الجمعية العامة القادمة للشركة.

وتم تفويض كل من :-

- ١- السيد / محمد حسين كامل
- ٢- السيد / أحمد أسماعيل أحمد
- ٣- السيدة/ مروة محمد منير
- ٤- السيد / أحمد عبد القوى سيد درويش

مجتمعين او منفردين فى اتخاذ جميع الاجراءات اللازمة لاعتماد الجمعية العامة لدى الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة والتعامل مع شركة مصر المقاصة والهيئة العامة للرقابة المالية ولهم فى ذلك كافة الصلاحيات من استلام وتسليم المستندات والتوقيع عن الشركة أمام الهيئات السالفة للانتهاج من اعتماد المحضر واستلامه وتنفيذ قراراته وتمثيل الشركة فى التأشير فى السجل التجارى والغرفة التجارية واتخاذ كافة الاجراءات اللازمة لتنفيذ قرارات الجمعية.

وانتهى الاجتماع حيث كانت الساعة الثانية عشر ظهر نفس اليوم ...

(أمين سر الجمعية العامة)

(فارز أصوات)

(جامعى الاصوات)

محاسب / محمد حسين كامل

أستاذة / مروة محمد منير

أستاذ / خالد عيد عبد السلام

أستاذ / محمد سيد احمد

(مراقبى الحسابات)

بيكر تلي

الجهاز المركزى للمحاسبات

(محمد هلال و وحيد عبد الغفار)

رئيس مجلس الادارة

ورئيس الجمعية العامة

مهندس / محمد المنشاوى

اقرار

أقر أنا المهندس / محمد عبد المنعم على صالح فؤاد المنشاوى رئيس الاجتماع بأننى مسئولاً مسئولية قانونية كاملة عن صحة ما ورد في هذا المحضر من بيانات ووقائع وإجراءات إنعقاد ، وذلك فى مواجهة المساهمين وغير والهيئة العامة للاستثمار و المناطق الحرة ، كما يقر رئيس الاجتماع بالاحتفاظ بجميع الوثائق والمستندات المؤيدة لما ورد بالاجتماع فى مقر الشركة ، وإنفاقها وأحكام القانون والنظام الأساسى للشركة وتعديلاته أو عقد الشركة وتعديلاته ، والإلتزام بتقديمها عند طلبها .

المقر بما فيه

رئيس مجلس الإدارة

ورئيس الجمعية العامة

مهندس / محمد المنشاوى

