

١٠٧٤
٢٠١٩/١٠/٣١

السيدة الأستاذة / رئيس قطاع الشركات المقيدة بالبورصة المصرية
تحية طيبة ،،،،، وبعد

وافق مجلس إدارة مجلس إدارة مصر الجديدة للإسكان والتعمير خلال اجتماعه بتاريخ 31 أكتوبر 2019 على الدراسة المقدمة من السيد الأستاذ / العضو المنتدب للشئون المالية المتعلقة بزيادة رأس المال والمبررات المقدمة ، وبناءً عليه وافق على دعوة اجتماع الجمعية العامة غير العادية لاتخاذ قرار بشأن:

- 1- زيادة رأس المال المصرح به من 200 مليون جنيه إلى 1.5 مليار جنيه.
- 2- زيادة رأس المال المصدر والمدفوع من 111.257.100 جنيه إلى 333.771.300 جنيه موزعة على 890.056.800 سهم حسب القيمة الاسمية للسهم البالغة 0.25 جنيه للسهم الواحد ، ليتم توزيعها كأسهم مجانية المساهمين بنسبة 2: 1 الزيادة ناتجة عن الأرباح المحتجزة للشركة والمذكورة في القوائم المالية عن السنة المنتهية في 30 يونيو 2019.
- 3- تعديل المادتين 6 و 7 من مواد تأسيس HHD الرئيسية.

وافق مجلس الإدارة أيضًا على نموذج الإفصاح من أجل المضي في زيادة رأس المال ، وفقًا للمادة 48 من قواعد قيد وشطب الأوراق المالية .

قام مجلس الإدارة بتفويض رئيس مجلس إدارة الشركة لاتخاذ جميع الإجراءات واللوائح والقرارات اللازمة لتنفيذ كل ما سبق بالتنسيق مع الجهات ذات الصلة والالتزام بمتطلبات الهيئة العامة للرقابة المالية لرئيس الشركة الحق في إدخال أي تعديل على تقرير الإفصاح وله أيضًا الحق في تفويض الآخرين في جميع سلطاته المذكورة أعلاه حسبما يراه ضروريًا. وافق مجلس الإدارة أيضًا على تفويض مكتب عبد الشهيد للمحاماة والاستشارات القانونية لاتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة فيما يتعلق بما ورد أعلاه وتنفيذ الخطوات اللازمة. وافق مجلس الإدارة على أن يطلب من رئيس الشركة القابضة للتشييد والتعمير الدعوة إلى الجمعية العامة العادية وغير العادية خلال سبعة أيام من نشر تقرير الإفصاح في البورصة

The Board of HHD has approved during its meeting dated Thursday October 31st, 2019 the study presented by MD for financial affairs related to the capital increase as well as the presented justifications, and has accordingly approved to call for the Extraordinary GA meeting to decide on

1-Increase the authorized capital from EGP200m to EGP 1.5b

2- Increase the issued and paid up capital from EGP 111.257.100 to EGP 333.771.300 distributed over 890.056.800 shares as per the nominal value of the share amounting to EGP.25 per share, to be distributed as free stocks to the company's shareholders with a ratio of 2:1. The increase is from the Retained Earnings of the company stated in the FS as at June 30th, 2019

3-Amend Articles 6 and 7 of HHD's main articles of incorporation

The Board has also approved the disclosure form in order to proceed with the capital increase, as per article 48 of the listing and delisting rules

4-The Board has delegated the chairman of the company to take all necessary measures, regulations, resolutions to implement all the above in coordination with the related authorities as well as abide by the FRA requirements. The Chairman of the Company has the right to introduce any amendment to the disclosure report and has also the right to delegate others in all his above authorities as he may deem necessary.

5- The board has also approved to delegate Shahid Law Firm to undertake the required legal actions related to the above and to implement the necessary steps

6-The Board has approved to request the chairman of the Holding company for construction & Development to call for an ordinary and extraordinary general assembly within seven days from publishing the disclosure report on the stock exchange



Managing Director
Heliopolis for housing & Development

Sahar El Damari

مذكرة لزيادة رأس مال شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير

أولاً: المقدمة

شركة مصر الجديدة للإسكان و التعمير بصدد زيادة رأس مال الشركة المرخص به و المصدر و المدفوع و ذلك لمواجهة التحديات المالية و الهيكلية التي تواجه الشركة وذلك من خلال توزيع اسهم مجانية ممولة من الأرباح المحتجزة .

ثانياً : المبررات الرئيسية لزيادة رأس المال

- 1- البدء في تحسين المشاكل الهيكلية في الميزانية (Structural Deficiencies) حيث أن شركة مصر الجديدة تمتلك محفظة عقارية ضخمة في حين أن رأس المال المدفوع يبلغ 111 مليون جنيه ورأس المال المصدر 200 مليون جنيه وبالتالي ذلك يؤدي إلى تحسين الهيكل التشغيلي للشركة زيادة تمويل المحفظة العقارية الضخمة مقابل حقوق الملكية للمساهمين ..
- 2- تقوية المركز الائتماني للشركة
 - 1- لا يترتب علي توزيع الارباح في صورة اسهم مجانية خروج اية اموال من الذمة المالية للشركة الامر الذي يدعم الجدارة الائتمانية للشركة سواء في مواجهة البنوك اذا ما رغبة الشركة في الحصول علي قروض او في مواجهة المكثبين في السندات التي قد تقوم الشركة باصدارها
 - 2- ذلك بالإضافة الي زيادة رأس مال المدفوع و حقوق الملكية ككل لدي الشركة في مقابل الديون البنكية وهو الامر الذي يرفع الجدارة الائتمانية للشركة
 - 3- ضعف السيولة الموجودة في الشركة التي تعوق دون توزيع صافي الربح في نفس الوقت يتوافر في حقوق الملكية مبالغ يمكن استخدامها في زيادة رأس المال وهي:

شركة مصر الجديدة للإسكان و التعمير	
بالألف جنيه مصري	
حقوق الملكية	الرصيد قبل الزيادة المقترحة
رأس المال المدفوع	111257
الاحتياطيات	254541
الأرباح المرحلة	97854
الأرباح القابلة للتوزيع لعام 2019/2018	376390
اجمالي حقوق الملكية	820,042

- 4- تدعيم القيمة السوقية لإجمالي رأس مال الشركة .
- 5- زيادة رأس المال المرخص والمصدر تعطي مرونة في اتخاذ قرار أي زيادات مستقبله .
- 6- زيادة الثقة في الشركة امام المستثمرين وذلك لأنها تدعم رأس مال الشركة وتؤدي إلى زيادة حجم التداول مما يجعل الشركة أكثر جاذبيه للمستثمرين .
- 7- تدعيم مستوى الربحية والموقف التنافسي للشركة لدى تسعير منتجاتها من خلال تخفيض تكلفة التمويل سواء نتيجة زيادة التمويل من المصادر الداخلية للشركة أو من خلال الحصول على قروض من البنوك بتكلفة تمويلي منخفضة نتيجة التحسن المتوقع على الجدارة الائتمانية للشركة لدى جهات التمويل الخارجيه .
- 8- اعادة تبويب بنود حقوق الملكية والمتركزه في الأرباح المرحلة والتي تبلغ 97854 مليون جم .
- 9- زيادة التداول في سعر السهم ووضعه في مستوى سعري مناسب مما يؤدي إلى زيادة التداول كما يساعد على زيادة عدد المستثمرين المتعاملين في السهم .
- 10- توزيع الأسهم المجانية قد يعطي مؤشراً قوياً على متانة الشركة بأعادة استثمار صافي الأرباح الموزعه في صورة أسهم مجانية

ثالثاً: زيادة رأس المال المقترحة و الخطوات التنفيذية:

1. يتم دعوة الجمعية العامة لمناقشة زيادة كل من
 - a. زيادة رأس المال المرخص ليصبح 1.5 مليار جنيه مصري, وذلك تحسباً للزيادات المستقبلية المتوقعة في رأس المال حسب معدلات النمو في حجم أعمال الشركة المتوقعة خلال الثلاث سنوات التالية
 - b. رأس مال الشركة المدفوع بزيادة مقترحة قدرها 222,514,200 جنيه مصري عن طريق اصدار اسهم مجانية بمعدل عدد "2" سهم مجاني لكل سهم من اسهم الشركة المصدرة قبل تاريخ اقرار الزيادة المقترحة , علي ان تصدر الاسهم المجانية بالقيمة الاسمية و التي تقدر بـ 890,056,800 سهم مجاني ليصل اجمالي مبلغ الزيادة المقترحة 222,514,200 جنيه مصري تستقطع من الارباح المحققة لعام 2019/2018 و يكون ذلك علي النحو التالي:

شركة مصر الجديدة للاسكان و التعمير		
بالألف جنيه مصري		
الرصيد قبل الزيادة المقترحة	الرصيد بعد الزيادة المقترحة	حقوق الملكية
111257	333771	رأس المال المدفوع
254541	254541	الاحتياطيات
97854	251730	الارباح المرحلة
376390		الارباح القابلة للتوزيع لعام 2019/2018
820,042	820042	اجمالي حقوق الملكية

المصدر: قائمة المركز المالي في 2019/6/30

و قد تم حساب مقدار عدد الاسهم المجانية المقترح اصدارها و توزيعها علي المساهمين الحاليين بناءا علي مقدار مبلغ الزيادة المقترحة و ذلك علي النحو التالي:

شركة مصر الجديدة للاسكان و التعمير	
التغيير في رأس المال المدفوع	
111,257,000	رأس المال المدفوع (بالجنيه المصري) (1)
445,028,400	عدد الاسهم المصدرة قبل الزيادة المقترحة
0.25	القيمة الاسمية للسهم (بالجنيه المصري)
222,514,000	مبلغ الزيادة المقترحة (بالجنيه المصري) (2)
0.25	القيمة الاسمية (بالجنيه المصري)
890,056,000	عدد الاسهم المجانية المقترحة
2:1	معدل توزيعات الاسهم المجانية لكل سهم مصدر

333,771,000	رأس المال المدفوع بعد الزيادة (بالجنيه المصري) (1) + (2)
1,335,084,400	اجمالي عدد الاسهم المصدرة بعد الزيادة
0.25	القيمة الاسمية للسهم بعد الزيادة (بالجنيه المصري)

رابعاً : قانون سوق المال :

في حالة زيادة رأس المال عن طريق إصدار أسهم مجانية لتوزيعها على جميع المساهمين تطبق القواعد والإجراءات الواردة بالمادة (23) من اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال الصادر بالقانون رقم 95 لسنة 1992

مادة (23) - يجوز بقرار من الجمعية العامة للشركة بناء على اقتراح مجلس الإدارة أو الشريك أو الشركاء المديرين بحسب الأحوال، أن تقرر تحويل المال الاحتياطي أو جزء منه إلي أسهم يزداد بقيمتها رأس المال المصدر، وتوزع الأسهم الناتجة عن الزيادة مجاناً علي المساهمين أو الشركاء الحاليين للشركة كل بحسب قيمة مساهمته أو مشاركته و بناءا عليه يتم توزيع الاسهم المجانية

قرار المجلس :

إستعرض المجلس المذكرة المعروضة من السيدة الأستاذة / العضو المنتدب للشئون المالية الخاصة بزيادة رأس المال (المرفقة) و المبررات الخاصة بها وقرر الموافقة على التوصيات المقترحة بالمذكرة على النحو التالي :-

١- الموافقة على دعوة الجمعية العامة غير العادية للنظر في زيادة رأسمال الشركة المرخص به من ٢٠٠ مليون جنيه مصري إلى ١,٥ مليار جنيه مصري وزيادة رأسمال الشركة المصدر والمدفوع من ١١١,٢٥٧,١٠٠ جنيه مصري إلى ٣٣٣,٧٧١,٣٠٠ جنيه مصري بزيادة قدرها ٢٢٢,٥١٤,٢٠٠ جنيه مصري موزعة على عدد ٨٩٠,٠٥٦,٨٠٠ سهم بالقيمة الاسمية للسهم البالغة ٠,٢٥ جنيه مصري للسهم الواحد وتوزع هذه الأسهم مجاناً على مساهمي الشركة بواقع ٢ سهم مجاني لكل ١ سهم أصلي على أن يتم تمويل الزيادة من الأرباح المحتجزة وفقاً للقوائم المالية للشركة في ٢٠١٩/٦/٣٠، والنظر في تعديل المادتين (٧,٦) من النظام الأساسي للشركة في ضوء زيادة رأس المال .

٢- الموافقة على اعتماد نموذج الإفصاح المرفق بغرض السير في التعديل وفقاً للمادة ٤٨ من قواعد القيد والشطب .

٣- تفويض السيد المهندس / رئيس مجلس إدارة الشركة لإتخاذ كافة الإجراءات والترتيبات والقرارات اللازمة تجاه ماتقدم وذلك بالتنسيق مع الجهات المعنية وإدخال أي تعديلات تطلبها الهيئة العامة للرقابة المالية أو الجهات الإدارية المختصة على تقرير الإفصاح الخاص بزيادة رأس المال ويكون لسيادته حق تفويض الغير وفقاً لما يراه هذا وقد فوض المجلس مكتب عبد الشهيد للمحاماه والاستشارات القانونية لإتخاذ اللازم تجاه ما تقدم .

٤- طلب المجلس من السيد المهندس / رئيس مجلس إدارة الشركة القابضة للتشييد والتعمير لدعوة الجمعية العامة العادية وغير العادية خلال سبعة أيام من نشر تقرير الإفصاح على شاشات البورصة المصرية .

٥- فور الإنتهاء من مجلس الإدارة المشار إليه يتم موافاة مكتب عبد الشهيد للمحاماه والاستشارات القانونية بكافة المستندات اللازمة حتى يتسنى لهم التقدم والحصول على موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية على نشر تقرير الإفصاح والدعوة العامة للجمعيات العامة العادية وغير العادية .

٦- الموافقة على الأتعاب التي يقرها المجلس لمكتب عبد الشهيد للمحاماه والاستشارات القانونية .

رئيس مجلس الإدارة
والعضو المنتدب

هاني الديب



مدير عام أمانة مجلس الإدارة
أمين سر مجلس الإدارة

محمد حسين كامل