مصر الجديدة
للإسكـــــان و التعمير
MISR EL GADIDA FOR HOUSING & DEVELOPMENT
احدى شركات الشركة القابضة للتشييد و التعمير

السيدة الأستاذة / رئيس قطاع الشركات المقيدة بالبورصة المصرية

تحية طيبة وبعـــد ...،

بالإشارة إلى انعقاد الجمعية العامة غير العادية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير بتاريخ ٢٠١٩/١١/٢٣.

نتشرف بأن نرفق لسيادتكم طيه محضر اجتماع الجمعية العامة الغير عادية للشركة بعد اعتماده من الجهاز المركزي للمحاسبات ومن الجهة الإدارية المختصة (الشركة القابضة للتشييد والتعمير) .

برجاء التكرم بالعلم والإحاطة ،،

وتفضلوا سيادتكم بقبول فائق الاحترام ،،

العضو المنتدب للشئون المالية

الأستاذة / شهر الدماطى

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير
احدى شركات
الشركة القابضة للتشييد والتعمير

تحريرا في : ٢٠٢٠/١/٨

محضر الإجتماع الثالث لعام ٢٠١٩
الجمعيـة العامـة غير العادية للشركـة فى٢٠١٩/١١/٢٣
بشأن التوقيع على "عقد المشاركة فى الادارة" مع مستثمر استراتيجى (Private Equity)
متخصص فى التطوير العقارى أو تحالف بين مستثمر استراتيجى وشركة تطوير عقارى ، وذلك للاشتراك
فى إدارة شركة مصر الجديدة للاسكان والتعمير

إعمالاً لأحكام القانون رقم ٢٠٣ لسنه١٩٩١ بإصدار قانون شركات قطاع الأعمال العام .

وقرار السيد الدكتور/ رئيس مجلس الوزراء رقم ١٥٩٠ لسنه١٩٩١ بإصدار اللائحة التنفيذية لقانون شركات قطاع الأعمال العام وتعديلاته .

والكتاب الدورى للشركة القابضة للتشييد والتعمير رقم (٤٠) لسنة ٢٠١٥ والمرفق به صورة ضوئية من مستخرج رسمى لقرار وزير الاستثمار رقم (١١٧) لسنة ٢٠١٥ متضمنا اعادة تشكيل مجلس ادارة الشركة القابضة للتشييد والتعمير لمدة ثلاث سنوات عتبارا من ٢٠١٥/٦/٢١ .

وكتاب الشركة القابضة للتشييد والتعمير رقم ٣٣١١ بتاريخ ٢٠١٧/٨/٢١ بشأن موافقة الجمعية العامة للشركة القابضة بتاريخ ٢٠١٧/٦/١١ على تعيين اعضاء من ذوى الخبرة بالجمعية العامة للشركة.

وعلى قرارات وزير قطاع الأعمال العام ارقام ٦٨ لسنة ٢٠١٨ ، ٩٩ لسنة ٢٠١٨ ، ٢لسنة ٢٠١٩ ، ٣٩ لسنة ٢٠١٩ بشأن تشكيل مجلس إدارة الشركة القابضة للتشييد والتعمير .

وعلى قرار وزير قطاع الاعمال العام رئيس الجمعية العامة للشركة القابضة للتشييد والتعمير رقم (٤٦) لسنة٢٠١٩ بتعيين السيد المهندس / هشام انور عبد الله ابو العطا - رئيسا لمجلس ادارة الشركة القابضة للتشييد والتعميراعتبارا من ٢٠١٩/١٠/٥ وحتى نهاية الدورة الحالية لمجلس الإدارة.

والقانون رقم ٧٣ لسنه ١٩٧٣ بتحديد شروط وإجراءات انتخاب ممثلى العمال فى مجالس إدارة وحدات القطاع العام والشركات المساهمة والجمعيات والمؤسسات الخاصة .

والقانون الجديد رقم ١٥٩ لسنه ١٩٨١ بإصدار قانون الشركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة ولائحته التنفيذية .

اجتمعت الجمعيـــة العامـــة غير العادية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير بنادى دار الحرس الجمهورى - بمصر الجديدة فى تمام الساعة الحادية عشر صباح يوم السبت الموافق ٢٠١٩/١١/٢٣ برئاسة السيد المهندس / هشام أنور عبد الله أبو العطا رئيس مجلس إدارة الشركة القابضة للتشييد والتعمير ورئيس الجمعية العامة

وحضور كل من السادة :

المهندس / احمد فؤاد عبد العزيز	عضو مجلس إدارة غير متفرغ
الأستاذ / مدحت مصطفى المدنى	عضو مجلس إدارة غير متفرغ
الأستاذ/ عبد المنعم الجمل	عضو مجلس إدارة غير متفرغ
المهندس / محمد مصطفى جاد	عضو مجلس إدارة غير متفرغ
الدكتور مهندس / وائل خليل الدجوى المحاسب / فايز فؤاد فاخورى	عضوا الجمعية من ذوى الخبرة فى نشاط الشركة

الأستاذ / الشيمى محمد حسن
الأستاذ / خالد فؤاد } ممثلى العاملين

واعتذر عن الحضور كلا من :-

١- المهندس / هشام مصطفى كمال — عضو مجلس الإدارة المتفرغ للشئون الفنية
٢- السيد المستشار / محمد محمد زكى موسى — عضو مجلس إدارة غير متفرغ

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

المهندس/ هانىء سعد زغلول الديب	رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب
الأستاذة/ سهر محمد كامل الدماطى	العضو المنتدب للشئون المالية
السيد المهندس / أحمد حسن خليل	عضو مجلس الإدارة غير متفرغ من ذوي الخبرة
السيد الأستاذ/ محمد مصطفى الاهوانى	عضو مجلس الإدارة غير متفرغ من ذوي الخبرة
المحاسب / شعبان إبراهيم محمد عطية	أعضاء مجلس إدارة (منتخبين)
المهندس / بلال سيد الفجال	
المحاسب / رضا احمد محمد	

* *

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

المحاسبة / هدى محمد سعيد عبد الغنى	وكيل أول الوزارة مدير الإدارة
المحاسبة / نجوى رشدى فهيم	وكيل الوزارة نائب أول مدير الإدارة
المحاسبة / إيمان حمدى الملاح	وكيل الوزارة نائب أول مدير الإدارة
المحاسب / اشرف فاروق عوض	وكيل الوزارة نائب أول مدير الإدارة
المحاسبة / ميراندا نبيه مصطفى	المدير العام نائب مدير الإدارة
المحاسب / احمد زكى على نجم	مراقب الحسابات

كما حضر الاجتماع السادة ممثلواالإدارة المركزية لمتابعة تنفيذ الخطة وتقويم الأداء بالجهاز المركزى للمحاسبات وهم:

المحاسب / حسان نبيل طلعت	وكيل الوزارة رئيس قطاع شركات وهيئات الاسكان
المحاسبة / امانى عز الدين فرج	المدير العام بقطاع شركات وهيئات الاسكان
المحاسب / علاء احمد حسن	المدير العام بقطاع شركات وهيئات الاسكان

واعتذر عن الحضور :

المحاسبة / وفاء عبد المجيد عبد المجيد وكيل الوزارة-
وكيل الجهاز لشئون الإدارة المركزية لمتابعة تنفيذ الخطة وتقويم الأداء

كما حضر الاجتماع السيدان ممثلا مركز معلومات قطاع الأعمال العام وهما :-

المحاسب /عونى عبد الصادق ابو بكر	وكيل الوزارة مدير المركز
الأســـتاذ / إيهاب عبد الغنى	المدير العام بالمركز

كما حضر الاجتماع من الشركة القابضة للتشييد والتعمير السادة :

الاستاذه / راندا عبد الخالق	أمين سر مجلس إدارة الشركة القابضة
المحاسب / محمد مصطفى سيد	رئيس القطاعات المالية
المحاسب / محمد عبده محمد الفار	مدير عام متابعة ميزانيات الشركات التابعة
المحاسب / يسرى نعيم	مستشار (ب) متابعة الموازنات
المحاسبة / نهال سامى دويدار	رئيس قطاع المراجعة والتفتيش المالى

كما حضر الاجتماع من شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير السادة :

المحاسب / اسامة السباعى	رئيس قطاع الحاسب الالى

الاســـتاذ / ثروت عوض سيد	رئيس قطاع الشئون القانونية
المهندس / ممدوح فتحى الشناوى	المشرف على قطاعات الشئون العقارية
المحاسب / اشرف محمد فرغلى	رئيس قطاع الحسابات المركزية
المحاسب / ايهاب الضريبى	مدير عام الموازنة
الاســـتاذ / محمد على الشاهد	رئيس قطاع الشئون الإدارية

كما حضر السادة مستشارى رئيس مجلس ادارة شركة مصر الجديدة للاسكان والتعمير:-

المستشار / وائل سيف النصر	المستشار القانونى للشركة
اللـــواء / مدحت حنفى	مساعد رئيس مجلس الإدارة للشئون الأمنية
المهندس / محمود عبد الباسط	مستشار التطوير العقارى

فى بداية الإجتماع قام السيد المهندس / هشام انور عبد الله أبو العطا رئيس مجلس إدارة الشركة القابضة للتشييد والتعمير ورئيس الجمعية العامة بإفتتاح الجمعية قائلاً :- بسم الله الرحمن الرحيم نفتتح إجتماع الجمعية العامة غير العادية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير بناءآ على الدعوة الموجه للسادة المساهمين لحضور الجمعية العامة غير العادية لمناقشة الموضوعات المعروضة على حضراتكم .

وقبل البدء في أعمال الجمعية طلب سيادته تحديد أسماء جامعي الأصوات وأمين سر الجمعية وتم إختيار كلاً من : -

السيد المحاسب / محمد حسين كامل	أمين سر الجمعية العامة
السيد المحاسب / رامى جرجس ميخائيل	جامع أصوات
السيد المحاسب / خالد عيد عبد السلام	فارز أصوات
السيد المحاسب / رضا احمد محمود	فارز أصوات

وتم إحصاء نسبة الحضور لحاملي الأسهم (١٠ أسهم فأكثر) وبلغت النسبة ٧٢,٥٨٪ وبذلك يكون إنعقاد الجمعية قانونى

وإستكمل السيد المهندس رئيس الجمعية حديثه قائلاً : - فى البداية أرحب بالسادة أعضاء الجهاز المركزي للمحاسبات والسادة أعضاء الجمعية و السادة أعضاء مجلس إدارة الشركة والسادة الحضور وكل عام وحضراتكم بخير ، وبإذن الله تكون هذه الجلسة مثمرة ونتخذ فيها القرارات المطلوب إتخاذها .

واكمل سيادته قائلاً : وكذلك ارحب بالسادة أعضاء مركز معلومات قطاع الأعمال العام و السادة أعضاء الإدارة المركزية لمتابعة تنفيذ الخطة وتقويم الأداء بالجهاز المركزى للمحاسبات .

وطالب سيادته لمن أراد من السادة المساهمين تقديم أى إستفسار أو تساؤل أن يقوموا بتدوينها وتقديمها لسيادته مكتوبة وسوف يقوم بالرد على جميع الإستفسارات وذلك منعآ للتكرار و الإزدواجية فى الأسئلة .

ثم دعا سيادته السيد المهندس / هانئ الديب – رئيس مجلس إدارة شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير لإلقاء كلمته فتحدث سيادته قائلاً : -

بسم الله الرحمن الرحيم السيد المهندس / هشام بك أنور رئيس مجلس إدارة الشركة القابضة للتشييد والتعمير ورئيس الجمعية العامة لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير

السادة أعضاء الجمعية العامة ، السادة المساهمين ، كل عام وحضراتكم بخير

فى البداية أود أن ارحب بالسيد المهندس / هشام أنور رئيس مجلس إدارة الشركة القابضة للتشييد والتعمير ورئيس الجمعية العامة، كما أرحب بالسادة اعضاء مجلس الإدارة والسادة أعضاء الجمعية العامة والسادة أعضاء الجهاز المركزى للمحاسبات بشعبتيه إدارة مراقبة الحسابات وإدارة تقويم الآداء وعلى رأسهم :

السيدة المحاسبة / هدى محمد سعيد عبد الغنى - وكيل أول الوزارة مدير الإدارة

السيدة المحاسبة / نجوى رشدى فهيم
السيدة المحاسبة / إيمان حمدى الملاح
السيد المحاسب / اشرف فاروق عوض
} وكلاء الوزارة نواب أول مدير الإدارة

السيدة المحاسبة / ميراندا نبيه مصطفى - المدير العام نائب مدير الإدارة .

السيد المحاسب / احمد محمد زكى على نجم - مراقب الحسابات

ومن الإدارة المركزية لمتابعة تنفيذ الخطة وتقويم الأداء

محاسبة / وفاء عبد المجيد عبد المجيد - وكيل الوزارة – وكيل الجهاز لشئون الإدارة المركزية لمتابعة التنفيذ

محاسب / حسان نبيل حسين طلعت - وكيل الوزارة - رئيس قطاع شركات وهيئات الإسكان

محاسب / علاء احمد حسن - مدير عام قطاع شركات وهيئات الإسكان

محاسبة / أمانى عز الدين فرج - مدير عام قطاع شركات وهيئات الإسكان

كما أرحب بالسادة ممثلى مركز معلومات قطاع الاعمال العام

السيد المحاسب / عونى عبد الصادق أبو بكر مدير مركز معلومات القطاع العام و السيد الأستاذ / إيهاب عبد الغنى المدير العام بالمركز .

كما أرحب أيضا بالسادة المساهين .

السادة الحضور الكرام

أنتهز هذه الفرصة لكى أتقدم بالشكر لمعالى وزير قطاع الأعمال العام هشام بك توفيق ، و رئيس الشركة القابضة المهندس / هشام أبو العطا على كل ما قدماه لنا من الدعم والمساندة المستمرة منذ بداية التكليف وحتى الإنتهاء منه مما كان له أكبر الأثر فى إنجاز مهمتنا والوصول بها إلى أحسن صورة و بأسرع وقت ممكن ، فلهم منا كل التحية والإحترام .

كما أتقدم بالشكر لمجلس الإدارة و العاملين بشركة مصر الجديدة للاسكان والتعمير والذين لولا جهدهم وإخلاصهم بعملهم لما تمكننا من إنجاز ما تم تحقيقه حتى الان.

وبناءاً على تكليفات الجمعية العامة غير العادية التى أنعقدت بتاريخ ٢٠١٩/٨/٢٦ بخصوص تكليف مجلس إدراة شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير بإعداد مقترح الصيغة النهائية للتعاقد و كراسة الشروط الواجب توافرها فى الجهات المتقدمة لعملية المشاركة فى إدارة الشركة .

وبناءاً على ذلك فقد تم تشكيل لجنة من مجلس إدارة الشركة برئاسة رئيس مجلس الادارة والعضو المنتدب وعضوية كل من :

السيدة الاستاذة / سهر محمد كامل الدماطى	العضو المنتدب للشئون المالية
السيد المهندس / احمد حسن خليل	عضو مجلس الادارة غير المتفرغ من ذوى الخبرة
السيد الاستاذ / محمد انور مصطفى الاهوانى	عضو مجلس الادارة غير المتفرغ من ذوى الخبرة
السيد المهندس / بلال سيد محمد ابراهيم الفجال	عضو مجلس الادارة المنتخب

وقد قامت اللجنة بالإستعانة بكل من :-

١- مكتب عبد الشهيد للمحاماة والإستشارات القانونية (كاستشاري قانوني)

٢- شركة Hill International (إستشاري فني) .

فى إعداد مقترح صيغة العقد و كراسة الشروط الخاصة بعملية " المشاركة فى إدارة شركة مصر الجديدة وأسمحوا لـي أن اتقـدم بالشـكر للسـادة أعضـاء اللجنـة و مكتـب عبـد الشـهيد للمحامـاة والإستشـارات القانونيـة و شـركة "Hill International " الذين أخذوا على عاتقهم إنهاء هذا التكليف فى الصورة المعروضة على سيادتكم .

ويشرفنى اليوم أنـا وزملائـى أعضـاء مجلـس إدارة الشـركة بعرض مـا إنتهت إليـه أعمـال اللجنـة المشـار إليهـا علـى حضراتكم والمتضمنة :-

١- مقترح الصيغة النهائية لعقد المشاركة فى إدارة شركة مصر الجديدة .

٢- مقترح الصيغة النهائية لكراسة الشروط الخاصة بنفس الموضوع .

والأمر معروض على الجمعية العامة لتقرير ما تراه مناسباً فى هذا الشأن .

وفى النهاية أؤكد لحضراتكم أن مجلس إدارة شركة مصر الجديدة للاسكان والتعمير كان هدفه الأول عند إعداد صيغة العقد و كراسة الشروط هو الحرص على تحقيق مصلحة الشركة و الحفاظ على مصلحة العاملين بها والإنتقال بالشركة إلى أفاق جديدة فى طريق التطور والنمو لتصبح من كبرى شركات الاستثمار العقارى فى مصر والشرق الأوسط.

ونأمل ان نكون قد وفقنا فيما كلفنا به وان نكون قد اصبنا فيما اتخذناه من قرارات بما يحقق صالح الشركة والمساهمين وشكراً لحضراتكم.

وبعد أن شكر السيد رئيس الجمعية السيد المهندس / هانى الديب رحب بالسادة أعضاء إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير بالجهاز المركزى للمحاسبات وعلى رأسهم السيدة المحاسبة / هدى محمد سعيد عبد الغني وكيل أول الوزارة مدير الإدارة و السيدة المحاسبة / نجوى رشدى فهيم والسيدة المحاسبة / إيمان حمدى الملاح و السيد المحاسب / اشرف فاروق عوض - وكلاء الوزارة نواب أول مدير الإدارة والسيدة المحاسبة / ميرانـدا نبيـه مصطفى - المـديرالعام نائب مدير الإدارة و السيد المحاسب / احمد محمد زكى على نجم - مراقب الحسابات ، ودعا سيادته السيدة المحاسبة / هدى محمد سعيد لتلاوة ملاحظات الجهاز المركزى فتحدثت سيادتها قائلة : -

بسم الله الرحمن الرحيم السيد المهندس / رئيس مجلس إدارة الشركة القابضة للتشييد والتعمير ورئيس الجمعية العامة ، السادة الأعضاء ، السيد المهندس / رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير، والسادة الأعضاء ، السادة المساهمين السادة الحضور الأفاضل السلام عليكم ورحمة الله وبركاته جميعاً، أعد الجهاز المركزى للمحاسبات مذكرة للعرض على الجمعية العامة غير العادية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير المنعقدة فى ٢٠١٩/١١/٢٣ للتوقيع على عقد المشاركة فى إدارة شركة مصر الجديدة ، نرجو التأكيد على عدم إلتزام الشركة بالمواعيد المحددة قانوناً لتوجيه الدعوة لحضور الجمعية العامة غير العادية المقرر إنعقادها فى ٢٠١٩/١١/٢٣ والتى وردت بتاريخ ٢٠١٩/١١/١٩ مما حال دون إبداء الرأى فى الموضوعات المدرجة بجدول الأعمال مما يتعين معه إثباتها ضمن مضبطة الجمعية العامة غير العادية وسوف يقوم السيد المحاسب / احمد نجم - مراقب الحسابات بعرض أهم ما ورد بالمذكرة .

مذكرة الجهاز المركزى للعرض على الجمعية العامة

- عدم إلتزام الشركة بالمواعيد المحددة قانوناً من توجيه الدعوة لحضور إجتماع الجمعية العامة غير العادية المقرر إنعقادها في ٢٠١٩/١١/٢٣ والتي وردت بتاريخ ٢٠١٩/١١/١٩ مما حال دون إبداء الرأي في الموضوعات المدرجة بجدول الأعمال .

مما يتعين معه تصوير هذه المذكرة وتوزيعها على الحاضرين وإثباتها بمضبطة الجمعية العامة غير العادية .

وقد سبق للجهاز عرض مذكرته على الجمعية العامة غير العادية شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير في ٢٠١٩/٨/٢٦ للموافقة على إسناد إدارة الشركة لشركة متخصصة في التطوير العقاري والتي أشرنا فيها إلى ما يلي:

- في ١٩٠٦/٢/١٤ صدر قرار تأسيس شركة سكك حديد مصر الكهربائية وواحات عين شمس شركة مساهمة مصرية .
- نجحت الشركة في إنشاء وتنمية ضاحية مصر الجديدة إلى أن أصبحت مدينة متكاملة المرافق وكانت تقوم بإدارة مرافق مترو مصر الجديدة وكهرباء مصر الجديدة ومياة مصر الجديدة حتى ١٩٩١/١٢/٣١ تاريخ تنفيذ قرار رئيس مجلس الوزراء ١٦٥٥ لسنة ١٩٩١ بنقل هذه المرافق للجهات المناظرة بمحافظة القاهرة .
- ما زالت الشركة تواصل جهودها لإستكمال تنمية جميع الأراضي المخصصة لضاحية مصر الجديدة .
- إن النظام الأساسي للشركة يمنحها العديد من الصلاحيات التي تمكنها من الإرتقاء وتعظيم مواردها .
- على الرغم مما تقدم تلاحظ مواجهة شركة مصر الجديدة للعديد من المعوقات التي حدت من الإستغلال الأمثل لمواردها المتاحة ومنها : -

- تقييد الشركة القابضة لمجلس إدارة الشركة في إتخاذ القرارات التي تمكنها من إستثمار مواردها من :
  - وقف بيع الأراضي .
  - قصر إسناد أعمال (الإسكان – مرافق – طرق وخلافه) بين الشركات التابعة للشركة القابضة.
  - إبرام بروتوكول مع المكتب العربي للتصميمات لمباشرة أعمال التنفيذ .

مما ترتب عليه :

- تأخر تنفيذ جميع مشاريع الإسكان والمرافق نظراً لعدم الملاءة المالية للشركات المسند لها الأعمال .
- إعطاء الحق الحصري (بالأمر المباشر) لبيع وحدات شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير لشركة ريل ماركتينج دون سابقة خبرات مما أثر بالسلب في عمليات البيع الأمر الذي يتضح منه جلياً تضخم وحدات مخزون الإنتاج التام بالشركة .
- إعتماد الشركة في تمويل إنشطها على السحب على المكشوف واللجوء إلى الإقتراض من البنوك والإستأجار التمويلي .
- هذا فضلاً عن ما ترتب على قيام الشركة بتغيير سياستها المحاسبية بإثبات الإيراد بمجرد إبرام التعاقد وبنسب إتمام دون توافر شروط تحقق الإيراد بإنتقال المخاطر بالمخالفة للمعيار (١١) من معايير المحاسبة المصرية مما أدى إلى توزيع أرباح إنعكس أثرها على تقليص موارد وأصول الشركة وتدفقاتها النقدية ولجوء الشركة للسحب على المكشوف والقروض وحوالات الحق وغيرها من السياسات التمويلية الخاطئة .
- إنعقدت الجمعية العامة غير العادية للشركة في ٢٠١٩/٨/٢٦ للنظر في الموافقة على إسناد إدارة شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير إلى شركة متخصصة في التطوير وقد أوصينا بمذكرتنا المعروضة على الجمعية بالتالي :

١. يتعين الإنتهاء من أعمال التقييم أولاً قبل البدء في إتخاذ إجراءات التعاقد مع شركة الإدارة في ظل الثروة العقارية التي تمتلكها الشركة .

٢. نتحفظ على ما ورد بالإعلان عن مقابل الخدمة كنسبة من أسهم الشركة بالقيمة الإسمية ودون تقييم طبقاً للقواعد المنظمة بالقانون والقرارات الوزارية مما يتيح لشركة الإدارة الإستحواذ على أسهم شركة مصر الجديدة في ظل إعتبار السنة المالية ٢٠١٨/٢٠١٩ سنة أساس لحساب مؤشرات النمو وهي لا تصلح للقياس حيث أنها لم يتم إعتمادها من الجمعية العامة وفي ظل الإنخفاض والتدهور بنتائج الشركة .

وفي ضوء ما قامت به الشركة بالإعلان بكل من جريدتي الأخبار ، والأهرام بتاريخ ٢٠١٩/١٠/٣٠ ، ٢٠١٩/١١/٢ على الترتيب لدعوة السادة المساهمين لحضور إجتماع الجمعية العامة غير العادية للشركة في ٢٠١٩/١١/٢٣ ، بخصوص التوقيع على عقد المشاركة في الإدارة مع مستثمر إستراتيجي متخصص في التطوير العقاري أو تحالف بين مستثمر إستراتيجي أو شركة تطوير عقاري وذلك للإشتراك في إدارة شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير ش . ت . م . م .

إعتماد كل من كراسة الشروط وعقد المشاركة في الإدارة ، مع تفويض مجلس الإدارة في إدخال أي تعديلات عليها .

- تفويض مجلس إدارة شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير ش . ت . م . م في المفاوضة والترسية على أحد مقدمي العروض المتنافسين على المشاركة في الإدارة وتأهيل المستثمر الإستراتيجي (private equity) والمتخصص في التطوير العقاري أو تحالف بين مستثمر إستراتيجي أو شركة تطوير عقاري المتقدم بأفضل العروض الفنية والمالية .

- الموافقة على تفويض السيد / رئيس مجلس إدارة شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير ش . ت . م . م في التوقيع على "عقد المشاركة في الإدارة" نيابة عن الشركة بعد إتمام الإستحواذ على نسبة ال ١٠ % المنصوص عليها في شروط التعاقد الأساسية المعلن عنها مسبقاً من خلال المستثمر الإستراتيجي (private equity) والمتخصص في التطوير العقاري أو التحالف بين مستثمر إستراتيجي أو شركة تطوير عقاري ، وكذلك الإلتزام بكافة شروط العقد .

- تقييم سعر السهم طبقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٩٢٦ لسنة ٢٠١٨ . .

يوضح الجهاز أن محضر الجمعية المنعقدة في ٢٠١٩/٨/٢٦ (والذي لم يتم موافاتنا به معتمداً حتى تاريخه) والمثبت به أنه سيتم إعادة تقييم سهم شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير في ضوء الثروة العقارية للشركة التي يجب أخذها في الإعتبار من خلال مستشار مالي وحيث أن أسهم شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير متداولة في البورصة فانه طبقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٩٢٦ لسنة ٢٠١٨ وقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٥٥٣ لسنة ٢٠١٩ فيما يخص إعادة تنظيم أحكام برنامج طرح أسهم الشركة المملوكة للدولة أو التي تساهم فيها الأسواق وتوسيع قاعدة الملكية "المادة التاسعة" فيكون تحديد المدى السعري لطرح هذه الأسهم في ضوء ١٠ % أكثر أو أقل من متوسط سعر الأقفال خلال الشهر السابق من تاريخ الإعلان عن تعيين بنوك الإستثمار المروجة لها .

مما يستلزم أخذ موافقة الجمعية العامة غير العادية على ذلك وتعديل القرار السابق إتخاذه في جلسة الجمعية المنعقدة في ٢٠١٩/٨/٢٦ طبقاً لما يقضي به قرار مجلس الوزراء السابق الإشارة إليه .

- كما أن مبيعات الشركة خلال أعوام التعاقد مع شركة الإدارة ستتضمن إيرادات تصاعدية (الحد الأدنى المضمون) لعقد شركة سوديك (المبرم عام ٢٠١٦) تتراوح قيمتها بين ٣٠٠ مليون جنيه وصولاً إلى ٦٠٠ مليون جنيه ، والتي تمثل مؤشر من مؤشرات النمو التي سيستحق عنها مقابل أتعاب الإدارة والتي لم تبذل فيها شركة الإدارة أي جهد للحصول عليها .

مما يستلزم إستبعاد الإيرادات والمبيعات المحققة من عقد شركة سوديك من ذلك المؤشر ليعكس صورة عادلة للمستحق لشركة الإدارة .

- لم نوافق بموافقة مجلس إدارة شركة مصر الجديدة على كل من عقد المشاركة وكراسة الشروط بجزئيها قبل العرض على الجمعية العامة غير العادية حتى تاريخه .
- النسخة العربية المبدئية المقدمة لنا لكل من إجراءات العرض والمتطلبات الفنية شاب ترجمتها من اللغة الإنجليزية للغة العربية بعض القصور مما إنعكس أثره على فهم إلتزامات وحقوق الطرفين .
- مما يتعين معه ضرورة موافاتنا بنسخة مترجمة من جهة معتمدة لإمكانية إبداء الرأي بشأنها .

وفي ضوء ما سبق من ملاحظات والتي يمثل بعضها تحفظاً .

فالأمر معروض على الجمعية العامة غير العادية للشركة لإتخاذ قرارها في هذا الشأن .

ثم قام السيد المحاسب / أحمد نجم مراقب الحسابات بعرض أهم النقاط الواردة بالمذكرة قائلاً : ـ

بسم الله الرحمن الرحيم أسمحوا لى أن أرحب بالسيد / رئيس الجمعية العامة و السادة أعضاء مجلس الإدارة والسيد / رئيس مجلس إدارة الشركة والسادة الحضور ، فى البداية أعيد و أؤكد ما أشارت إليه الأستاذة / هدى من عدم إلتزام الشركة بالمواعيد المحددة قانوناً لتوجيه الدعوة لحضور الجمعية العامة غير العادية المقرر إنعقادها فى ٢٠١٩/١١/٢٣ والتى وردت بتاريخ ٢٠١٩/١١/١٩ مما حال دون إبداء الرأى فى الموضوعات المدرجة بجدول الأعمال ، ويوضح الجهاز أن محضر الجمعية العامة المنعقدة فى ٢٠١٩/٨/٢٦ والذى لم يتم موافاتنا به معتمداً من رئيس الشركة القابضة حتى تاريخه والمثبت به أنه سيتم إعادة تقييم سهم شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير فى ضوء الثروة العقارية للشركة التى يجب إخذها فى الإعتبار من خلال مستشار مالى ، لم نوافق بقرار رئيس مجلس الوزراء قبل إنعقاد هذه الجمعية وبعد الإطلاع عليه عند موافاتنا به تبين إنه يخص إعادة تنظيم أحكام برنامج طرح أسهم الشركات المملوكة للدولة أو التى تساهم فيها فى الأسواق و توسيع قاعدة الملكية "المادة التاسعة" فيكون تحديد المدى السعرى لطرح هذه الأسهم فى ضوء ١٠٪ أكثر أو أقل من متوسط سعر الإقفال خلال الشهر السابق من تاريخ الإعلان عن تعيين بنوك الإستثمار المروجة لها .

مما يتطلب إستطلاع الرأى القانونى فى تضارب أساليب التقييم المشار إليها ، خاصةً وأن هناك تداخل فى إجراءات عرض إدارة شركة مصر الجديدة مع إجراءات التقييم والطرح علماً بأن ذلك من سلطة الجمعية العامة غير العادية للشركة القابضة.

كما نؤكد على ما سبق ذكره فى جلسة ٢٠١٩/٨/٢٦ بشأن مقابل الخدمة كنسبة من أسهم الشركة بالقيمة الأسمية مما يتيح لشركة الإدارة الإستحواذ على أسهم شركة مصر الجديدة ، وأيضاً أؤكد على عدم صلاحية إعتبار السنة المالية ٢٠١٩/٢٠١٨ سنة أساس لحساب المؤشرات حيث أنه لم يتم إعتمادها من الجمعية حتى تاريخه وفى ظل الإنخفاض والتدهور بنتائج الشركة .

كما يوضح الجهاز أن مبيعات الشركة خلال أعوام التعاقد مع شركة الإدارة و التى تمثل مؤشر من مؤشرات النمو التى سيستحق عنها مقابل أتعاب الإدارة ستتضمن إيرادات تصاعدية تمثل الحد الأدنى المضمون لعقد شركة "سوديك" المبرم فى عام ٢٠١٦ وتتراوح قيمتها بين ٣٠٠ مليون جنيه وصولاً إلى ٦٠٠ مليون جنيه فى العام والتى لم تبذل فيها شركة الإدارة أى جهد للحصول عليها ، هذا بخلاف عقود الإيجارات المبرمة قبل التعاقد مع شركة الإدارة مما يستلزم إستبعاد الإيرادات و المبيعات المحققة من تلك العقود من ذلك المؤشر ليعكس صورة عادلة للمستحق لشركة الإدارة، على أن يتم إحتساب أتعاب شركة الإدارة بناءاً على التعاقدات التالية لتاريخ إبرام التعاقد مع شركة الإدارة .

ولم نواف بموافقة مجلس إدراة شركة مصر الجديدة على كل من عقد المشاركة وكراسة الشروط بجزئيها قبل العرض على الجمعية العامة غير العادية حتى تاريخه ، وأيضاً النسخة العربية المبدئية المقدمة لنا لكل من إجراءات العرض والمتطلبات الفنية شاب ترجمتها من اللغة الإنجليزية إلى اللغة العربية بعض القصور مما إنعكس أثره على فهم إلتزامات و حقوق الطرفين .

وفى ضوء ما سبق من ملاحظات والتى يمثل بعضها تحفظاً وخاصةً الملاحظات التى تمثل قيد فى عدم تمكنا من إبداء الرأى فى الموضوعات المدرجة بجدول الأعمال ، فالأمر يتطلب إستطلاع الرأى القانونى فى تضارب أساليب التقييم المشار إليها وخاصة أن هناك تداخل فى إجراءات عرض الإدارة مع إجراءات التقييم والطرح وهى سلطة الجمعية العامة غير العادية للشركة القابضة وشكراً لحضراتكم .

ثم دعا السيد المهندس / رئيس الجمعية السادة أعضاء إدارة متابعة الخطة وتقويم الآداء بالجهاز المركزى لتلاوة ملاحظاتهم على ما جاء بمذكرة إدارة مراقبة حسابات الإسكان و التعمير فتحدث السيد المحاسب / حسان نبيل طلعت وكيل الوزارة لمتابعة الخطة وتقويم الاداء قائلاً :-

بسم الله الرحمن الرحيم ، أقدم التحية للسادة الحضور ، أؤيد السادة الزملاء أعضاء إدارة مراقبة الحسابات فى كل ما ذكروه، و أود أن ألفت نظر حضراتكم إلى أنه لم يصلنا أى شئ عن هذا الموضوع إلا يوم الخميس ٢٠١٩/١١/٢١ وشكراً لحضراتكم.

بعد ذلك دعا السيد / رئيس الجمعية العامة السيد ممثل مركز المعلومات لإبداء الملاحظات على المذكرة المعروضة من الجهاز المركزى فقام السيد ممثل مركز المعلومات بشكر السيد رئيس الجمعية وأفاد بعدم وجود ملاحظات على المذكرة المعروضة .

ثم قام السيد رئيس الجمعية بدعوة السادة أعضاء الجمعية العامة من ذوى الخبرة لتلاوة تعليقاتهم فتحدث السيد المحاسب / فايز فؤاد فاخورى عضو الجمعية من ذوى الخبرة قائلاً :-

فى البداية أود أن اتقدم بالتهنئة للسيد المهندس / هشام أبو العطا على توليه قيادة الشركة القابضة مع الأمل فى ظل قيادته إستعادة الشركة القابضة لريادتها فى قطاع المقاولات و الإستثمار العقارى مع دعواتنا له بالتوفيق .

وبالنسبة لمشروع التعاقد المعروض علينا فأننا نأمل أن تكون الضمانات والشروط الواردة به تكفل تحقيق النتائج المرجوة منه ، وهناك بعض النقاط التى ما زلنا نضعها تحت نظر جهة التعاقد لإمكان الأخذ بها لما قد يكون لها من أثار إيجابية .

- أن يكون رئيس مجلس الإدارة غير المتفرغ من ممثلى الشركة القابضة المعين من قِبَلِها حتى يتيسر لها متابعة أعمال الشركة عن طريقه و يتولى دعوة مجلس الإدارة أن دعت الظروف لذلك مع دعوة الجمعية العامة و رئاستها عند الإنعقاد وذلك طبقاً لأحكام القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ المزمع تطبيقه على الشركة بعد طرح الحصة المقرر عرضها .
- أن يتم تقييم السهم عن طريق مكتب إستشارى توصلاً للقيمة العادلة للسهم حيث أن مؤشر البورصة قد لا يكون المعبر الصحيح عن تلك القيمة فى ظل ظروف الشركة غير العادية وما لديها من مخزون عقارى ضخم لم يستغل بعد وقد يكون من المناسب إعداد مذكرة للعرض على مجلس الوزراء فى هذا الشأن توضيحاً لظروف الشركة وإن هذا القرار قد يؤدى إلى نتائج غير مقبولة فى تقييم السهم .
- قصر مدة التعاقد لخمس سنوات وهى فترة كافية لتقييم نتائج المشاركة و بما يتيح الخروج الآمن منها بأقل الأضرار فى حالة عدم تحقق النتائج المرجوة منها وشكراً لحضراتكم .

ووجه السيد المهندس رئيس الجمعية العامة حديثه إلى السادة المساهمين بعدم ورود أى إستفسارات مكتوبة منهم حتى الأن.

فحاول بعض السادة المساهمين التحدث لعرض إستفساراتهم ، فأفاد السيد رئيس الجمعية بعدم إمكانية إتباع هذه الطريقة فى عرض الإستفسارات نظراً لوجود عدد كبير من المساهمين الحاضرين ولعدم تكرار الإستفسارات المطروحة وأفاد بأنه سوف يقوم بقراءة كل الإستفسارات المكتوبة الواردة إليه ويقوم بالرد عليها.

ثم قام سيادته بالرد على أحد الإستفسارات المكتوبة قائلاً : -

أولاً أن مجلس إدارة شركة مصر الجديدة قد وافق يوم الخميس الموافق ٢٠١٩/١١/٢١ على مقترح العقد ومقترح كراسة الشروط ووجه حديثه للسادة اعضاء الجهاز بأنه سيتم موافاتهم بصورة من إجتماع مجلس الإدارة المشار إليه .

فردت السيدة المحاسبة / إيمان حمدى الملاح قائلة :- أن الجمعية المنعقدة فى ٢٠١٩/٨/٢٦ لم تتخذ قرار بتشكيل لجنة لإعداد مقترح كراسة الشروط و العقد المرفقين بجلسة الجمعية .

ورد السيد المهندس رئيس الجمعية موضحاً بأن مجلس إدارة شركة مصر الجديدة هو من قرر تشكيل اللجنة .

وأيدت السيدة المحاسبة / إيمان الملاح قائلة :- أن من أخذ القرار هو مجلس الإدارة وليس الجمعية العامة المنعقدة فى ٢٠١٩/٨/٢٦ كما ذكرالسيد المهندس رئيس مجلس الإدارة فى كلمته.

وأفاد السيد رئيس الجمعية رداً على ذلك بأن الجمعية قد كلفت مجلس الإدارة وبناءاً على ذلك قام مجلس الإدارة بتشكيل اللجنة المشار إليها و عندما أنتهت هذه اللجنة من أعمالها قامت بعرض ما إنتهت إليه على مجلس إدارة الشركة ووافق المجلس على المقترح و تم عرضه على الجمعية وهذا هو ترتيب ما تم من إجراءات .

فردت السيدة المحاسبة / إيمان الملاح قائلة :- شكراً للتوضيح .

ثم أستكمل السيد رئيس الجمعية حديثه قائلاً :- أن الإستفسارات الواردة وما تم الحديث عنه حتى الآن تقريباً يدور فى نفس الإطار وسوف أقوم بالرد على النقاط الأساسية فى إيجاز شديد .

أولاً :- بالنسبة لطريقة تقييم السهم فلن تقوم جهة معينة بتقييم السهم بل سيتم ذلك فى ضوء متوسط سعره فى الشهر السابق للطرح والذى لم يتم تحديد موعده بعد وقد يستغرق ذلك عدة شهور ولن يتم الإعلان عنه إلا قبل إسبوع فقط من عملية الطرح ، وبالنسبة لمسألة تحديد القيمة العادلة فهى غير قابلة للتطبيق من الناحية العملية لأنه من المعروف أن أسعار الأسهم فى البورصة لا تعبر بشكل أمين عن قيمة الأسهم الحقيقية فأن فكرة فرض سعر أخر على البورصة غير الأسعار المتداولة بها أمر غير قابل للتطبيق من الناحية الواقعية ، وقرار إستخدام هذه الطريقة فى التقييم قد تم عرضه من معالى وزير قطاع الأعمال العام على اللجنة الوزارية بمجلس الوزراء فى جلسة ٢٠١٩/٨/١ وقام المجلس بالموافقة على هذه الطريقة فى التقييم وقد قمنا بالعمل فى ضوء هذه الموافقة .

ثانياً : - بالنسبة لموضوع إيرادات شركة "سوديك" التى إشارت إليها الأستاذة والتى تمثل إيرادات ثابتة فلماذا نقوم بأخذها فى الإعتبار طالما أن المطور أو الشركة التى سيسند إليها المشاركة فى الإدارة لم تبذل مجهود فى تحقيقها بالفعل

وإستكمل السيد رئيس الجمعية حديثه قائلاً : أن المستثمر الذى سيقوم بتقديم عرض فى هذا الموضوع فأنه يقدمه فى حالة شركة متكاملة بمعنى ما لها من حقوق و ما عليها من إلتزامات والتى من ضمنها قرض بأكثر من ٣ مليار جنيه سيصل هذه السنة إلى ٤ مليار يلتزم هو بسداد فوائده و أقساطه ولا نستيطع أن نجزء الموضوع بحيث أن هذه الإيرادات لم يبذل جهد فى الحصول عليها فى حين أن هناك إلتزامات لم يكن له يد فيها و لكنه ملزم بأدائها ، والفرق بين "سوديك" و العضو المنتدب الذى يمثل المطور أو الشركة الإستثمارية التى ستشارك فى الإدارة أنه يتعامل مع شركة مصر الجديدة ككل وليس مع مشروع داخل الشركة وأن شركة مصر الجديدة لديها اصول كثيرة يمكن أن تدر إيرادات ثابتة مثل الميريلاند – الشولاند – أو أى أصل أخر من أصولها فالمستثمر يأخذ الموضوع كباقة كاملة (Package) يتعامل عليها و فى ضوء ذلك يقوم بتحديد النسبة التى يريد أن يتقاضها كأتعاب ، فأذا تم الإتفاق على المشاركة فى إدارة الشركة بكاملها سيقوم بتحديد نسبة معينة أما إذا تم الإتفاق على المشاركة فى إدارة ربع الشركة مثلاً فسوف يقوم بطلب نسبة أكبر بالطبع ، فلا يجب نقوم مقدماً بقياس الجهد الذى سوف يبذله فهو سوف يصبح صاحب مصلحة مباشرة لأنه يتم لأول مرة الربط بين من سيقوم بعملية الإدارة بأن يكون مالك لنسبة ١٠٪ من أسهم الشركة وأنه سوف يكون مقيد بعدم بيعها على مدار خمس سنوات كل سنة ٢٠٪ حتى يظل دائماً صاحب مصلحة مع الشركة فى تطوير أدائها و عملها وهذا أمر جديد يتم

تطبيقه لأول مرة وهو ما يمكن أن يحفز أى جهة لأن تتقدم لهذا الطرح و ليس العائد اللى سيحصل عليه ، وقد قمنا بوضع شرط فى العقد سوف تتطلعون عليه حضراتكم و فى كراسة الشروط بأن هناك حد أقصى من الأرباح لن يتجاوزه مهما كانت النسبة التى تم الإتفاق عليها وهى ٢٠٪ وبالتالى فقد تم وضع سقف لمقابل الأتعاب مهما كانت عدد الأسهم التى سوف يحصل عليها بالقيمة الأسمية ، وقد تحدث أحد من السادة الحضور قبل قليل بأن هذا المستثمر أو الشريك فى الإدارة يقتطع من أسهم الشركة ولكنى أريد أن أوضح بأن ما يحصل عليه من أسهم يعتبر نوع من رفع رأس مال الشركة بطرح جديد لكل سنة يتضمن نسبة الأسهم التى سيحصل عليها بالقيمة الأسمية مما يعتبر إضافة لأسهم شركة مصر الجديدة وليس إقتطاع منها .

وقامت أحدى المساهمات بالإستفسار عن موعد توزيع الأسهم المجانية ؟

فرد السيد المهندس رئيس الجمعية قائلاً : - بأنه سوف يتم عقد جمعية عامة غير عادية بهذا الخصوص قريباً إن شاء الله وسوف يتم تحديد موعد هذه الجمعية بمجرد الحصول على موافقة الجهاز المركزى للمحاسبات .

وهنا تحدثت السيدة المحاسبة / إيمان الملاح قائلة :- فى جمعية ٢٠١٩/٨/٢٦ كان لنا تحفظ على حصول المستثمر على مقابل الإدارة كأسهم بالقيمة الإسمية وطالبنا بإعادة النظر فى هذا الأمر و حصوله على أسهم بالقيمة المتداولة .

فرد السيد المهندس رئيس الجمعية قائلاً : - أنه فى حالة حصوله على أسهم بالقيمة المتداولة فهذا له علاقة بالنسبة التى يحددها مقابل أتعابه فيجب أن نكون منتبهين لأنه عند تقديم العرض الخاص به فهو يريد أن يحصل على مبلغ محدد وسوف يتم وضع هذا المبلغ فى صورة نسبة فلو حصل على السهم بالقيمة الإسمية فسيحدد نسبة معينة مقابل أتعابه أما إذا حصل على السهم بالقيمة المتداولة فسيحدد نسبة أخرى و لكن فى النهاية وفى جميع الأحوال سيحصل على المبلغ الذى أراد الحصول عليه منذ البداية .

فردت السيدة المحاسبة / إيمان الملاح قائلة :- بأن هذه النسبة سوف تكون هى الأساس فى المفاضلة بين العروض المقدمة وبذلك لن يكون متاح له أن يقوم برفع هذه النسبة وإلا سوف تكون أعلى من النسبة المحددة من باقى المتقدمين .

فرد السيد رئيس الجمعية قائلاً : - بأن جميع المتقدمين سوف يقومون بالتصرف بنفس الطريقة .

فردت السيدة المحاسبة / إيمان الملاح قائلة :- إذاً فسوف أستخدم هذه النسبة بما يعود على شركة مصر الجديدة بأعلى فائدة .

وهناك نقطة أخرى لكون الأسهم الإسمية التى سيتم إصدارها سوف تكون إصدار جديد فهذا يمكن أن يضر بباقى المساهمين وخاصة صغار المساهمين لأنه سوف يستحوذ على نسبة من الأسهم مقابل إدارته بإصدار جديد .

فسألها السيد رئيس الجمعية : - هل هذا الضرر أقل أو أكثر من أن يحصل على العائد الخاص به حصة من أرباح الشركة فى صورة سيولة نقدية وهذا هو البديل فالإختيار بين أن يحصل على مقابل الإدارة فى شكل أسهم أو سيولة نقدية فاذا تم تنفيذ الخيار الثانى (حصة من الأرباح كسيولة نقدية) فسوف يتم إضعاف موقف الشركة من ناحية السيولة و تضطر إلى الإقتراض مرة أخرة حتى تستطيع ممارسة نشاطها ولذلك فقد تم إقتراح خيار الأسهم حتى لا يتم الضغط على ميزانية الشركة و موقف السيولة بها ، وهل فى حالة حصوله على مقابل الإدارة فى شكل سيولة نقدية فهل هذا لا يضر بالمساهمين ؟

لذلك فأننا نريد أن نوضح للجهة التى سيتم التعاقد معها أن شركة مصر الجديدة تستحق أن تكون فى مكان أفضل بكثير مما هي عليه الأن ، ومن المفترض أن نكون متفائلين بأن الوضع الجديد للشركة بالقطع سوف يكون أفضل بكثير بإذن الله ، فنحن نستعين بهذا الشريك حتى يجعل الشركة فى وضع أفضل و مسألة أن يحصل على مقابل أتعابه فى صورة أسهم أو سيولة فقد تدارسنا هذا الموضوع وكان هناك أكثر من مقترح و وجدنا أن البديل الخاص بالأسهم هو أقل ضرر من باقى المقترحات الأخرى لأن الضغط على سيولة الشركة أمر مزعج جداً ويعتبر أكبر مشكلة تواجه كل شركات الإسكان فى مصر ، و يظل فى النهاية هو صاحب مصلحة فى هذا الموضوع بأن ينمى هذه الأسهم التى يحصل عليها عن طريق رفع قيمتها .

وقد أضفنا قيدين على النسبة التى سوف يحصل عليها المساهم أو العضو المنتدب أو شركة الإدارة التى سوف يتم التعاقد معها :

القيد الأول : أن هذه النسبة بغض النظر عن كميتها عندما يتم تحويلها إلى قيمة سوقية للأسهم ويتم مقارنتها بأرباح الشركة ولا تتجاوز نسبة ٢٠٪ منها حتى ولو كانت أعلى من ذلك بثلاث أو أربع أضعاف ، وبذلك أصبح هناك سقف للرقم الذى سيحصل عليه بغض النظر عن قيمة الأسهم و ما تعنيه هذه النسبة .

القيد الثانى : مجموع ما يتقاضاه حتى نهاية السبع سنوات (مدة التعاقد) كنسبة منوية من أسهم شركة مصر الجديدة

وبذلك أصبح عليه قيدين أولهما قيد سنوى يتم تطبيقه كل عام والأخر على مدار مدة التعاقد إذا وصل إلى هذا السقف فلا يحصل على أسهم أخرى ، وقد حاولنا بكافة الطرق أن نقيد هذا الموضوع بدون أن تتحول المسألة لأمر ليس به أى إغراء لأى جهة للتقدم بعروضها للمشاركة فى الإدارة وبالتالى يفشل الطرح فنحن فى حاجة إلى إنجاح الطرح دون ترك الموضوع بلا قيود .

هناك نقطة أخيرة اريد التحدث عنها فقد وضعنا فى البداية ثلاث مقاييس لقياس أداء الشركة المطورة أولها المبيعات والثانى الأرباح والثالث سعر السهم وفى حقيقة الأمر أن المقياس الأول والثانى هما سبب و نتيجة فمن الطبيعى أنه عندما تزيد المبيعات تزيد الأرباح ولكن الأهم من ذلك أن المبيعات يدخل فيها عناصر أحيانا لم يبذل فيها مجهود كما أفاد أعضاء الجهاز مثل الإيرادات الثابتة وغيرها ولذلك فقد ركزنا على الهدف الأساسى وهو زيادة الأرباح لأنه نظرياً فان زيادة الأرباح تؤدى إلى رفع قيمة السهم إلا فى بعض الأحيان التى قد يتحقق فيها أرباح عالية وعلى الرغم من ذلك ينخفض سعر السهم ويرجع ذلك لأسباب خاصة بالبورصة وليس لها علاقة بالواقع ، ولذلك فأن المعيار الرئيسى و الهدف الرئيسى لأى عملية تطوير هو رفع أرباح الشركة ولذلك فقد ركزنا على هذا المعيار وبناءآ عليه تم رفع نسبة هذا المعيار إلى نسبة ٦٧٪ حتى نضمن إستمرارية المطور فى العمل على زيادة أرباح الشركة علماً بأن هذه الأرباح لا تتضمن أى مبيعات للأراضى أى أننا نتحدث عن أرباح التنمية وليس عن الأرباح الناتجة عن بيع الأراضى .

وهنا وجهت السيدة المحاسبة / ميراندا نبيه مصطفى المدير العام بالجهاز المركزى إستفساراً للسيد المهندس رئيس الجمعية قائلة : - هل غير مسموح له حتى ببيع الأراضى ذات الطابع الخاص و التى تم الموافقة على بيعها قبل ذلك أم غير مسموح له ببيع الأراضى بوجه عام ؟

فرد السيد رئيس الجمعية على هذا التساؤل قائلاً : - لا ليس من حقه بيع هذه الأراضى ولا يستطيع أصلاً إجراء أي عملية بيع أراضى إلا بعد الرجوع لمجلس إدارة الشركة .

ثم تحدث أحد المساهمين عن النقطة الخاصة بحصول المطور على مقابل أتعابه نسبة الأسهم بالقيمة الإسمية

فقاطعه السيد رئيس الجمعية موضحاً بأن هذه تعتبر إضافة للأسهم و ليس نسبة منها .

وإستكمل المساهم حديثه قائلاً : لو نظرنا إلى الشركات التى إستعانت بإدارة خارجية و هو ما حدث فى بعض الشركات فمن المعروف إنها تحصل على مقابل أتعابها كنسبة من الأرباح و ليس نسبة من الأسهم .

فإستفسر السيد رئيس الجمعية هل تعنى أن يحصل المطور على مقابل اتعابه فى صورة سيولة نقدية ؟

فرد المساهم بالإيجاب .

فرد السيد رئيس الجمعية قائلاً : لا نستطيع فلا يوجد فى الشركة سيولة تغطى هذه المبالغ بالإضافة إلى أن الشركة عليها قروض بأكثر من ٣ مليار وسوف تصل إلى ٤ مليار .

فرد المساهم هذا ليس مبرر لكى يحصل على أسهم من الشركة .

فرد السيد رئيس الجمعية قائلاً : أشكرك وإنها وجهة نظر .

فرد المساهم أنه يريد التصويت على هذه النقطة و أن الجهاز المركزى قد أثار هذه النقطة و أنه معترض عليها .

فرد السيد رئيس الجمعية قائلاً : بأنه سيتم التصويت على الموضوع المعروض على الجمعية إجمالاً.

ثم تحدث مساهم أخر وبعد أن رحب بالسادة رئيس وأعضاء الجمعية العامة ورئيس وأعضاء مجلس إدارة شركة مصر الجديدة تحدث فى نقطتين الأولى إجرائية وهى خاصة بتوجيه الدعوة للمساهمين فى الموعد القانونى قبل ٢١ يوم من إنعقاد الجمعية طبقاً لقانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ الخاص بالشركات المساهمة ولكن على الشركة أن تراعى أن يتم توجيه الدعوة للسادة مراقبى الحسابات (الجهاز المركزى) فى نفس الوقت حيث أنهم ذكروا فى كلمتهم أن الدعوة قد وردت إليهم فى وقت متأخر قبل إنعقاد الجمعية بحوالى ثلاثة أو اربعة أيام .

فرد السيد رئيس الجمعية قائلاً :- أريد أن أوضح لحضرتك ان هذه ليست أخر خطوة بل أن هناك خطوات تالية سوف يتم فيها مراجعة الموضوع بعد تقديم العروض و سوف يكون هناك جمعية عمومية أخرى و مجلس إدارة فما نقوم به الأن مجرد بداية و المشكلة التى تواجهنا الأن أنه قد سبق نشر إعلان به مواعيد محددة يجب علينا الإلتزام بها ، وأنا أعتذر عن أى تأخير قد حدث بخصوص وصول المستندات الخاصة بالموضوع المعروض فى المواعيد المقررة لأنه قد تم عقد أكثر من ١٠ إجتماعات حتى نصل إلى الشكل الأمثل لهذا الموضوع وأريد أن أوضح أن ما نعرضه اليوم لن يكون المقترح النهائى لأنه سوف تتم مناقشات مع مقدمى العروض وبناءآ عليه سوف يتم الرجوع لمجلس الإدارة ثم العرض على الجمعية العامة مرة أخرى بعد ذلك وأن الإجراءات القادمة سوف تكون مختلفة .

ثم إستكمل المساهم حديثه فشكر السادة أعضاء الجهاز المركزى على عملهم المّخلص وبذل أقصى ما فى وسعهم من جهد و لذلك فهم يستحقون الشكر و التحية على كل ما يقومون به .

فرد السيد رئيس الجمعية مؤيداً لكلام السيد المساهم قائلاً :- وقد إستمعنا إلى آرائهم و أخذنا بها فى جلسة إجتماع تم عقدها بحضورهم الأسبوع السابق أستمرت لأكثر من أربع ساعات و معظم الأراء التى تم عرضها أخذت فى الإعتبار و تم تعديل العقد وكراسة الشروط فى ضوء ملاحظات الجهاز المركزى .

ثم إستكمل المساهم فتحدث عن النقطة الثانية هى أن القيمة الحقيقية لسهم مصر الجديدة مرتفعة جداً نظراً لإمتلاكها محفظة كبيرة جداً من الأراضى فى حين أن القيمة السوقية للسهم فى البورصة متدنية و هذا لا ينطبق على مصر الجديدة فقط بل على باقى الشركات الأخرى ، فلو تم تقييم السهم وفقاً لقرار مجلس الوزراء ٩٢٦ لسنة ٢٠١٨ و القرار ٥٥٣ لسنة ٢٠١٩ بأن يكون السعر أعلى أو أقل ١٠٪ من سعر التداول خلال الشهرالسابق على الطرح فسوف يكون ذلك به ظلماً كبيراً للشركة لأنها ذات طبيعة خاصة بما تملكه من أراضى لها قيمة عالية جداً ، وأن هذه الأسهم ملكاً للدولة و لشركة مصر الجديدة .

فتدخل السيد رئيس الجمعية قائلاً : ان هذه الأسهم مملوكة للشركة القابضة وليست لشركة مصر الجديدة ، ويجب أن نعترف بأن جميع الأسهم الموجودة بالبورصة تباع حالياً بقيم متدنية للغاية حتى أن هناك اسهم تباع بأقل من القيمة الدفترية لها ، بل أن هناك أسهم تباع بأقل من الكاش المتوفر بالشركة بمعنى أنه إذا تم قسمة الكاش على عدد الأسهم المملوكة للشركة يكون سعر السهم أعلى مما يباع به فى البورصة وذلك يرجع لظروف خاصة بالبورصة وليس لها علاقة بالشركات ، ونحن نحاول أن نصوب هذا الوضع عن طريق تطوير الإدارة وبالتالى يتم رفع قيمة السهم حتى يتم زيادة قيمة الأصل المملوك للشركة القابضة فنحن لا نستطيع التغيير فى البورصة لكن نستطيع أن نغير فى الشركة وبناءآ على هذا التغير فان سعر السهم فى البورصة سوف يرتفع تلقائياً .

فرد السيد المساهم قائلاً :- نتمنى ذلك بإذن الله وفى النهاية لا يسعنى إلا أن أتقدم لسعادتك وجميع الحاضرين بكل التحية والتقدير والإحترام و شكراً جزيلا .

وسألت إحدى المساهمات عن هل ستتم عملية الطرح قبل توزيع الأسهم المجانية أمّ بعدها ؟

فرد السيد رئيس الجمعية قائلاً : أن التوزيع المجاني سيتم أولاً وأن زيادة رأس المال موضوع مختلف تماماً وليس له علاقة بموضوع الطرح ولن يتم إلا بعد موافقة الجهاز المركزي على القرار ولكن الطرح موضوع مختلف وأمامه عدة شهور حتى يتم بشكل عملى .

ثم تحدث مساهم أخر متسائلاً : عن عدد الأسهم التي تمثله نسبة الـ ١٠ % من أسهم الشركة .

فرد السيد رئيس الجمعية قائلاً : حوالي ٤,٥ مليون سهم .

فأكمل المساهم قائلاً : وهل القيمة الأسمية للسهم ٢٥ قرشاً ؟

فتدخل السيد رئيس الجمعية قائلاً : إن نسبة الـ ١٠ % التي ستحصل عليها الشركة المتقدمة سوف تشتريها بالقيمة السوقية للسهم وهي متوسط سعر السهم في الشهر السابق للطرح وهذا ليس له علاقة بالنسبة التي سيحصل عليها المطور مقابل أتعابه والتي قد تصل إلى نصف في المائة إلى واحد في المائة أيّ كان وليس لها علاقة بنسبة الـ ١٠ % التي سيحصل عليها المطور .

فرد المساهم قائلاً : في حالة إذا دفع المطور قيمة هذه الأسهم بالدولار وبعد ذلك إنخفضت قيمة الدولار ٠

فقاطعة السيد رئيس الجمعية قائلاً : وما علاقة الدولار بالموضوع ؟

فرد المساهم قائلاً : في حالة تقدم مطور عقاري أجنبي .

فرد السيد رئيس الجمعية قائلاً : إن المطور سوف يقوم بشراء الأسهم من الشركة القابضة بالقيمة السوقية وبالجنيه والمصري بالطبع .

بعد ذلك تحدث مساهم أخر متسائلاً عن زيادات رأس المال المتعاقبة وما هو موقف الشركة التي سوف تقوم بعملية التطوير والإدارة بالنسبة لهذه الزيادات المتعاقبة .

فرد السيد رئيس الجمعية قائلاً : حضرتك تتحدث عن زيادات لا تتعدى نسبة ١٪ أو ٠,٥ % لرأس المال فهل تشعر أن هذا سوف يؤثر على موقف الشركة ؟

فرد المساهم قائلاً : إن هذه النسبة سوف تصبح ١٠٪ .

فقاطعة السيد رئيس الجمعية قائلاً : للأسف واضح أن هناك خطأ في الفهم للموضع وأريد أن أوضح لحضراتكم أن نسبة الـ ١٠٪ هي النسبة التي سوف يقوم المطور بشرائها ولن يحصل عليها مقابل أتعابه ، ومن الواضح أن هناك خلط للمواضيع بين نسبة الأسهم التي سوف يقوم المطور بشرائها وتلك التي سيحصل عليها مقابل أتعاب الإدارة فالأسهم التي سيقوم بشرائها تمثل نسبة الـ ١٠٪ من الأسهم الحالية للشركة أما العائد الذي سيحصل عليه فلم يتم تحديد نسبته بعد ، وسيتقدم كل المطورين بعروضهم ثم يتم المفاضلة بينهم في ضوء مجموعة من المعايير من ضمنها النسبة التي سوف يطلبها مقابل الإدارة إذا حقق الأهداف المطلوبة منه بالكامل وقد تكون ٠,٥ % أو ١ % أياً كان النسبة التي يطلبها ولها حدود قصوى تمثل ٢٠ % من الأرباح وحدود قصوى أخرى تمثل نسبة من أسهم شركة مصر الجديدة على مدار فترة التعاقد ، ولكن لا يوجد أي علاقة بين نسبة الـ ١٠ % التي سوف يقوم بشرائها والنسبة التي سيطلبها مقابل أتعاب الإدارة .

فرد المساهم قائلاً : أنا لا أعني الزيادات الناتجة عن مقابل أتعاب الإدارة ولكن أتحدث عن زيادات رأس المال المتعاقبة التي سوف تحدث فيما بعد في خلال فترة السبع سنوات .

فرد السيد رئيس الجمعية قائلاً : من قال أن هناك زيادة رأس المال سوف تحدث فيما بعد وما هو مصدر هذه المعلومة ؟

فرد المساهم قائلاً : شرط أساسي أن يتم إعادة هيكلة رأس مال شركة مصر الجديدة .

فرد السيد رئيس الجمعية قائلاً : حضرتك تريد أن تناقش موضوع لم يحدث بعد .

فرد المساهم قائلاً : أن هذا لا بد أن يتم وتلك أساسيات لأننا نريد أن تصبح شركة مصر الجديدة شركة رائدة .

فرد السيد رئيس الجمعية قائلاً : عندما يتقرر حدوث هذا الأن فسوف يتم عرضه على حضراتكم وتستطيع أن تناقشة في ذلك الحين .

وهنا دعا السيد رئيس الجمعية السيد محمد عبده لتلاوة قرارات الجمعية وأثناء تلاوت القرارات قام أحد المساهمين بتوجيه حديثه إلى السيد رئيس الجمعية قائلاً : إن محضر إجتماع الجمعية العامة غير العادية في ٢٠١٩/٨/٢٦ لسنة ٢٠١٩ لم يتم إعتماده حتى الأن .

فرد السيد رئيس الجمعية قائلاً : بأن هذا المحضر قد تم إعتماده بالفعل وسوف يتم إرساله غداً صباحاً .....

فرد المساهم قائلاً : بأنه لم يتم إعتماده ولم يظهر على الصفحات الخاصة بموقع البورصة حتى الأن ، كما كان من ضمن قرارات تلك الجمعية البند رقم (٢) الذي نص على تقييم عادل لسعر السهم وتم إبلاغ البورصة في ٢٠١٩/٨/٢٧ بقرار مختلف عن القرارات التي تم إتخاذها بالجمعية .

فرد السيد رئيس الجمعية قائلاً : إريد أن أوضح أن ما نعرضه اليوم سبق وأن قام معالي السيد وزير قطاع الأعمال العام بعرضه على مجلس الوزراء في ٢٠١٩/٨/١ وتمت الموافقة عليه وبالنسبة للمحضر الخاص بجمعية ٢٠١٩/٨/٢٦
فقد تم إعتماده كما ذكرت وسوف يتم إرساله إلى الجهاز المركزي للمحاسبات غداً على أكثر تقدير .

فرد المساهم قائلاً : أليس من المفروض أن يتم إعتماد محاضر الجمعيات وأن يقوم الناس بالإطلاع عليها عن طريق الصفحات الخاصة بالبورصة .

فرد السيد رئيس الجمعية قائلاً : لقد قمنا بعرض نفس الموضوع على الجمعية اليوم ليتم تعديله وعندما تقوم الجمعية بالموافقة على ما يتم عرضه اليوم فسوف يتم إلغاء القرار الذي تتحدث عنه تلقائياً .

وهنا طالب أحد المساهمين بعمل تصويت على القرارات الخاصة بالجمعية .

فرد السيد رئيس الجمعية قائلاً : سوف يتم عمل ذلك .

ثم طالب السيد ممثل العاملين بالكلمة فإذن له السيد رئيس الجمعية بالكلمة فتحدث قائلاً :

بسم الله الرحمن الرحيم - السيد المهندس / هشام بك أبو العطا – رئيس الشركة القابضة للتشييد والتعمير ورئيس الجمعية العامة ، السيد المهندس رئيس مجلس إدارة شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير ، السادة الحضور كل عام وحضراتكم بخير ، في البداية أريد أن أشير إلى أنه لم يتضمن قرار تشكيل اللجنة المكلفة بإعداد كراسة الشروط وكذا عقد المشاركة في الإدارة ممثلاً عن العاملين وعليه فإن المادة المذكورة بالعقد بشأن العاملين لا تفي باللازم ولذلك نتحفظ على هذه المادة لتعديلها لإثبات حقوق العاملين ولا تغفل لوائح نظام العاملين وكذا القرارات الصادرة من مجلس الإدارة ولضمان عدم تسريح العمالة سواء بعقود مؤقتة أو عرضية أو عمالة دائمة وشكراً .

فرد السيد رئيس الجمعية عليه قائلاً : سبق وأن ناقشنا هذا الموضوع مرتين في الأسبوع السابق ولقد قمنا بتعديل نص المادة وأضفنا إليه ما ينص على أن الإدارة الجديدة سوف تقوم بتطبق ما هو مطبق حالياً بشركة مصر الجديدة وهو قانون العمل ، ولوائح الشركات سوف تطبق بشكل تلقائي لأن قانون العمل ينص على أن أى ميزة يحصل عليها العامل وفقاً للائحة يحتفظ بها حتى لو لم ترد بقانون العمل وإن الذي سوف يقوم بإدارة الشركة هو عضو منتدب وليس شركة تحل محل شركة مصر الجديدة وهو مقيد في كل تصرفاته بالقوانين السارية التي نقوم بتطبيقها حالياً ولا نستطيع تجاوزها وأي خطوة يقوم بها يجب أن يرجع فيها إلى مجلس إدارة شركة والجمعية العمومية فلا يوجد أي إحتمال بأن ينفرد وحده بقرار ويطبقه لأن ذلك يعتبر مخالف للقانون ، وقد طمننا حضراتكم بأنه قد تم وضع النص بناءاً على طلب حضراتكم والذي ينص على أن الإدارة الجديدة ملتزمة بتطبيق قانون العمل ، وقانون العمل مرتبط به اللائحة التي من الممكن أن تتغير في أي وقت وهو مرغم بأن يلتزم بكل لائحة جديدة تضعها الشركة .

فرد السيد ممثل العاملين قائلاً : بعد إذن حضرتك يجب أن تكون الإدارة الجديدة ملتزمة أولاً بقرارات مجلس الإدارة الموجودة والتي تخص العاملين وكذلك ملتزمة بأحكام اللائحة وعندما نختلف على بنود غير موجودة باللائحة نحتكم لقانون العمل .

فرد السيد رئيس الجمعية عليه قائلاً : لقد شرحت لحضراتكم أكثر من مرة إنه ذا كانت الإدارة الجديدة ملتزمة بقانون العمل فإن ذلك يعني أنها ملتزمة ضمناً باللائحة لأن قانون العمل ينص على ذلك عندما نص على أن ميزات اللائحة تطبق على العاملين بإعتبار أن قانون العمل هو الحد الأدنى للإمتيازات التي يحصل عليها العاملين وأي ميزة تزيد عن ذلك في اللائحة يتم تطبيقها والإدارة الجديدة ملتزمة بتطبيق لوائح وأنظمة الشركة التي تم عرضها عليه قبل تقديم العرض الخاص به وهي على دراية كاملة بما يحكم التصرف القرارات داخل الشركة .

بعد ذلك دعا السيد رئيس الجمعية السيد محمد عبده لتلاوة قرارات الجمعية فقام سيادته بتلاوتها على الوجه التالي : -

قرارات الجمعية العامة غير العادية بجلستها المنعقدة في ٢٠١٩/١١/٢٣ :-

١. إعتماد قرار الجمعية العامة غير العادية المنعقدة في ٢٠١٩/٨/٢٦ بالموافقة من حيث المبدأ على إسناد إدارة الشركة إلى شركة ذات خبرة في مجالات التطوير أو الأستثمار العقاري إستراشاداً بالشروط الأساسية للتعاقد .

٢. إعتماد كراسة الشروط وكذلك عقد المشاركة في الإدارة .

٣. تفويض مجلس إدارة الشركة في التفاوض مع مقدمي العروض والترسية على أفضل عرض مقدم من الناحيتين الفنية والمالية للمتنافسين على المشاركة في الإدارة وتأهيل المستثمرالإستراتيجي (Private Equity) المتخصص فى التطوير العقارى أو التحالف بين مستثمر إستراتيجى وشركة تطوير عقارى .

٤. الموافقة على تفويض السيد / رئيس مجلس إدارة الشركة في التوقيع على "عقد المشاركة في الإدارة" بعد إتمام الإستحواذ على نسبة الـ ١٠٪ المنصوص عليها في شروط التعاقد الأساسية المعلن عنها مسبقاً من خلال المستثمر الإستراتيجي (Private Equity) المتخصص فى التطوير العقارى أو التحالف بين مستثمر إستراتيجى وشركة تطوير عقارى .

٥. الموافقة على تقييم سعر السهم طبقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٩٢٦ لسنة ٢٠١٨ .

بعد ذلك دعا السيد رئيس الجمعية العامة السادة أعضاء الجمعية لأخذ التصويت على قرارات الجمعية وطالب أن يقوم الموافق على القرارات برفع يده .

وهنا طالب بعض الأعضاء المعترضين بتسجيل إعتراضاتهم بمحضر الجمعية فوافق السيد المهندس رئيس الجمعية على ذلك ، وذكر أنه بصفته ممثلاً عن الشركة القابضة أحد المساهمين في شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير موافق على قرارات الجمعية .

وتم تسجيل إعتراضات السادة المساهمين على قرارات الجمعية العامة غير العادية في ٢٠١٩/١١/٢٣ وفقاً للبيان التالي : -

م	أسم المساهم	عدد الأسهم		
		بالأصالة	بالإنابة	المجموع
١	محمد فريد عبد الغني بدوي	٦٠٠٠		٦٠٠٠
٢	عصام عبد اللطيف عبد العليم	١٠		١٠
٣	وليد محمد حسان عبد الحميد	١٠		١٠
٤	محمد شعبان محمود أحمد	٥٠		٥٠
٥	أحمد محمود سعيد السوداني	٥٠		٥٠
	الإجمالـــي	٦١٢٠		٦١٢٠

إجمالي عدد أسهم الـــموافقين : ٣٢٢,٩٤٧,٥٦٥

إجمالي عدد أسهم المعترضين : ٦١٢٠

إجمالي عدد أسهم الحضـــور : ٣٢٢,٩٥٣,٦٨٥

امين السر الجلسة

جامعى الأصوات

مراقب الحسابات

رئيس مجلس إدارة
الشركة القابضة للتشييد والتعمير
ورئيس الجمعية العامة للشركة

السيد المهندس /
هشام أنور أبو العطا