

جمهورية مصر العربية



مَعهد التخطيط القومى

مذكرة خارجية رقم (١٦١٤)
قانون التمويل العقاري والتنمية في مصر

إعداد

أ.د. لطف الله إمام صالح

مايو ٢٠٠٣

معهد التخطيط القومى

مركز دراسات التنمية البشرية

قانون التمويل العقارى والتنمية فى مصر

إعداد

أ.د. لطف الله إمام صالح

٢٠٠٣

قائمة المحتويات

رقم الصفحة

الموضوع

المقدمة:

٢

الفصل الأول: المشكلة الاسكانية واستراتيجية حلها

٤

القسم الاول:

حجم الطلب الاسكاني:

٤

القسم الثاني:

محاوير استراتيجية الدولة في مواجهة مشكلة الاسكان :

٥

اللجوء الى حلول غير تقليدية.

(أولا)

٥

القطاع الخاص مشارك فعال في حل مشكلة الاسكان.

(ثانيا)

٥

قطاع الاعمال العام مشارك فعال في حل مشكلة الاسكان :

(ثالثا)

٦

١- اعادة هيكله وتأهيل شركات المقاولات والاسكان القطاع العام.

٦

٢- مشاركة شركات اسكان القطاع العام في حل مشكلة الاسكان بمحافظة

٨

القاهرة.

اعادة تأهيل البنية العمرانية :

(رابعا)

١٠

١- اعداد وتسجيل المخططات العمرانية للمدن والقرى.

١٠

٢- توفير مياه الشرب والصرف الصحي.

١٠

٣- تنمية المدن والمجتمعات العمرانية الجديدة.

١٠

٤- الحفاظ على الثروة العقارية وتنميتها.

١١

٥- تسوية أوضاع سكان العشوائيات.

١١

اعادة التوازن في العلاقات العقارية :

(خامسا)

١٢

١- اعادة التوازن لسوق العقارات.

١٢

٢- احداث توازن في العلاقة بين ملاك الاماكن غير السكنية ومستأجريها.

١٣

٣- ارساء تشريع متكامل للاسكان.

١٧

تحديث ادارة المدن الجديدة:

(سادسا)

١٩

١- تطوير الادارة وليس خصخصتها.

١٩

٢- الخصخصة المعدلة.

٢٢

دعم تنافسية قطاع التشييد المصري بشبكة معلومات اقليمية على الانترنت.

(سابعا)

٢٤

الفصل الثاني: اعادة هندسة نظام الائتمان العقاري المصري

٢٦

القسم الاول:

منهج اعادة الهندسة :

٢٦

(أولا)

اعادة هيكله نظام الائتمان العقاري.

٢٦

(ثانيا)

انشاء آلية لنظام جديد للائتمان العقاري.

٢٨

القسم الثاني:

أداة اعادة الهندسة (مشروع المنظومة التشريعية لنظام الائتمان العقاري) :

٢٩

(أولا)

أهداف المنظومة التشريعية الجديدة.

٢٩

٣٠	أهم ملامح المنظومة التشريعية الجديدة :	(ثانيا)
٣٠	١- تحديد مجالات الائتمان العقاري.	
٣٠	٢- تحديد الجهات المرخص لها مزاولة نشاط الائتمان العقاري ومعايير المزاولة.	
٣٠	٣- تنظيم العلاقة الائتمانية العقارية بين الاطراف ذات الصلة:	
٣١	١٠٣- التوازن بين حقوق المقرض وحقوق المقترض.	
٣٢	٢٠٣- اعلام المقترض بشروط القرض.	
٣٢	٣٠٣- الاضرار والاعذار للمقترض المتعثر واثبات التعثر.	
٣٢	٤٠٣- تجنب اطالة أمد تطبيق الاجراءات على المقترض المتعثر دون مقتضى.	
٣٣	٥٠٣- وفاء المقترض المتعثر يوقف كل اجراءات البيع.	
٣٣	٤- الاخذ بنظام الوكيل العقاري الخاضع لاشرف القضاء.	
٣٣	٥- حوالة الحقوق بالتوريق دون زج لا بالمقترض ولا بضمان القرض في الامر.	
٣٤	نص مشروع قانون التمويل العقاري وما اقترح ادخاله من تعديلات مقارنة بالنص النهائي للقانون المصدر في هذا الشأن.	(ثالثا)
٥٧	توصيات المهتمين بالشأن الائتماني العقاري :	(رابعا)
٥٧	١- ضرورة ابراء مشروع قانون التمويل العقاري من عدم الدستورية.	
٥٩	٢- توجيه الائتمان العقاري للطبقات المتوسطة ومحدودة الدخل.	
٦٠	٣- التوصية باختزال النفقات لدى تطبيق القانون.	
٦١	<u>الانعكاسات التنموية للنظام الجديد للائتمان العقاري :</u>	القسم
		الثالث:
٦٢	الانتقال من المفهوم الضيق للرهن العقاري الى المفهوم الشامل للائتمان العقاري.	(أولا)
٦٣	افساح المجال الاسكاني للطبقة المتوسطة ولمحدودي الدخل.	(ثانيا)
٦٤	اعادة ترتيب أوضاع الاستثمار في قطاعات : التشييد - العقارات - الاسكان - سوق المال.	(ثالثا)
٦٤	انعاش حركة الاداء الاقتصادي.	(رابعا)
٦٥	تنشيط سوق الاوراق المالية.	(خامسا)
٦٥	اعادة تنظيم أدوار قطاعات التمويل والمقاولات والاسكان.	(سادسا)
٦٦	جذب الاستثمار الاجنبي في قطاع العقارات والاسكان.	(سابعا)
٦٧	الفصل الثالث: الضوابط المصرفية والتمويلية والائتمانية والاستثمارية لمنع ومعالجة ضعف قطاع المال تجاه قطاع العقارات	

٦٧	<u>الضوابط المصرفية :</u>	القسم الاول:
٦٧	تطبيق الضوابط المصرفية العامة على الائتمان العقاري.	(أولاً)
٦٧	دعم تطبيق ميثاق أعراف وأخلاقيات وسلوكيات العمل المصرفي فى مجال الائتمان العقاري.	(ثانياً)
٦٩	مراعاة ما يضيفه النظام الجديد من أعباء على الجهاز المصرفي.	(ثالثاً)
٧٠	تدبير مصدر لتغطية الفرق بين سعر الفائدة المعمول به فى السوق المصرفية وسعر الفائدة المدعم للائتمان العقاري.	(رابعاً)
٧١	درء الاضطراب المالي عن سوق المال العقاري.	(خامساً)
٧٢	<u>الضوابط التمويلية :</u>	القسم الثاني:
٧٢	توفير التمويل اللازم لتطبيق قانون التمويل العقاري.	(أولاً)
٧٢	حصر نشاط التمويل العقاري فى الشركات ذات الملاءة المالية.	(ثانياً)
٧٣	البحث فى تطبيق البدائل التمويلية الأخرى:	(ثالثاً)
٧٣	١- طرح صكوك اسكانية.	
٧٣	٢- تطبيق نظام البيع بالتقسيط ورهن العقار بالثمن.	
٧٤	٣- تطبيق نظام التأجير التمويلي (الاجارة المنتهية بالتمليك).	
٧٤	٤- التمويل فى اطار عقد الاستصناع.	
٧٤	<u>الضوابط الائتمانية :</u>	القسم الثالث:
٧٤	توفير الطمانينة الائتمانية لسوق العقارات.	(أولاً)
٧٥	ضرورة استكمال منظومة الائتمان العقاري.	(ثانياً)
٧٥	تنظيم العلاقة الائتمانية بين الممول والمستثمر وبائع العقار ومشتريه.	(ثالثاً)
٧٧	صندوق ضمان التمويل العقاري لتقزيم مخاطر الائتمان العقاري.	(رابعاً)
٧٨	انسياب وتيسير الاجراءات ومرونة وبساطة القواعد الائتمانية.	(خامساً)
٧٨	قصر تطبيق نظام الائتمان العقاري على السكن الخاص.	(سادساً)
٧٩	تجنب عمليات "التورق" الحارق للأسعار لدى منح الائتمان العقاري.	(سابعاً)
٧٩	سد ما يتوقع من ثغرات فى نظام الائتمان العقاري.	(ثامناً)
٨٠	تطبيق الضوابط الداعمة لنظام الائتمان العقاري.	(تاسعاً)
٨١	<u>الضوابط الاستثمارية :</u>	القسم الرابع:
٨١	مساندة بدء عمل صناديق الاستثمار فى مجال العقارات والاسكان.	(أولاً)
٨١	توفير الضمانات لممولي الاستثمار العقاري.	(ثانياً)
٨٢	حوالة حقوق المقرض بالتوريق لزيادة معدل الدوران الائتماني.	(ثالثاً)
٨٣	انشاء سوق لبيع القروض باعادة شرائها أو توريقها.	(رابعاً)
٨٤	انشاء شركات متخصصة فى التسويق.	(خامساً)
٨٥		المراجع

المقدمة

تشديد العقارات لأغراض السكن وغيره وبيع العقارات لأغراض السكن وغيره وتأجير العقارات لأغراض السكن وغيره ثلاثية استثمارية في المدى الزمني القصير والمتوسط والطويل الاجل ودفقة استثمارية ذات مضروب تدموي رباعي الابعاد انتاج واستهلاك وتوزيع واستخدام متكامل فيه جهود شركاء التنمية الثلاثة : القطاع الأهلي، القطاع الحكومي، القطاع الخاص، يلعب فيه التمويل مصدرا ومصبا، نقدا وائتمانا دورة الحازم الحاسم من خلال مؤسساته (أو حتى أفراده اعتبارية كانت أم شخصية) وبمختلف وسائطه من تسهيلات أو أوراق مالية أو أوراق تجارية حيث يأتي موقف سوق العقارات تشييدا وبيعا وتأجيرا، رواجا وكسادا وركودا ليؤثر ويتأثر بكفاءة وكفاية نظام الائتمان في المجال العقاري، ليس ذلك فحسب بل تتابع الموجات التأثيرية (فردى وجماعات) لإنعاش واندكاس سوق العقارات على المنظومة الاقتصادية الكلية للمجتمع بما تستخدمه وتستهلكه الحركة العقارية من منتجات أو خدمات البعض أحصاها دون حصر في أكثر من ٩٠ مهنة وحرفة ناهيك عن المنتجات والخدمات المستخدمة كمدخلات بل والآثار الاجتماعية الناجمة عن التعمير والعمران والمعمار التي لا تجرؤ مفردات وأبجديات التنمية الاقتصادية والاجتماعية على تجاهلها.

ومن ثم كانت تلك الأطروحة اجتهادا لرصد الالتمام المضافة الإصلاحية التي يمكن أن تنال من منظومة الائتمان العقاري مما طرأ عليها من تشريعات ابتغت تنظيم العلاقات بين كافة الأطراف ذات الصلة بالعقار استثمارا وتشبيدا وتمويلا

وتمليكا وتأجيرا واستخداما للسكن أو لغيره من اوجه الاستخدام العقاري الأخرى، فجاءت تلك المحاولة في تغطية من ثلاث فصول، تطرق أولها للمشكلة الإسكانية واستراتيجية حلها من حيث حجم الطلب الإسكاني ومحاور استراتيجية الدولة في مواجهة مشكلة الإسكان، بينما تعرض الفصل التالي لموضوع إعادة هندسة نظام الائتمان العقاري أهدافا ومنهجاً وأداتا وتشريعاً مع توصيف للانعكاسات التنموية للنظام الجديد للائتمان العقاري، ثم ولج الفصل الثالث لمناقشة الضوابط المصرفية والتمويلية والائتمانية والاستثمارية لمنع ومعالجة ضعف قطاع المال تجاه قطاع العقارات باعتبار تلك الضوابط صمام الأمان لتقزيم المخاطر وتعظيم العوائد مما ابتغى من إعادة هيكلة منظومة الائتمان العقاري.

والله ولي التوفيق

المؤلف
أستاذ دكتور/ لطف الله امام صالح

الفصل الاول

المشكلة الاسكانية واستراتيجيات حلها

(القسم الاول) حجم الطلب الاسكاني :

إن مشكلة الإسكان في مصر قد تفاقمت بسبب التزايد المستمر في السكان مع ثبات المساحة المأهولة و تصاعد الكثافة السكانية بشكل واضح ، فمن المتوقع أن يبلغ عدد سكان مصر حوالي ٨٤ مليوناً عام ٢٠١٧ بزيادة تبلغ حوالي ٢٤ مليون نسمة عن عام ١٩٩٦ مما سوف يؤدي بدوره الي تفاقم المشكلات العمرانية ولاسيما في ظل النسق العمراني القائم إذا لم توجه هذه الزيادة الي مناطق التنمية الجديدة ، و يزيد من حجم المشكلة عمليات النزوح المستمرة من الريف الي الحضر (المدن) التي صنعت التزاما عشوائيا حول عاصمة بلادنا و عدد من المدن الكبرى في شمال الوطن و جنوبه و هي عشوائيات تتكاثر رغم الجهود المضنية التي تبذل من أجل الحد منها و تطويرها . و يبلغ اجمالي الاستثمارات السنوية المطلوبة في مصر لحل مشكلة الإسكان ٢٠ مليار جنيه و ذلك لبناء نصف مليون وحدة و هو ما يمثل عبئا كبيرا على كاهل الدولة و ميزانيتها .^(١)

إذ أن ٢٦% من البالغين في سن الزواج لم يستطيعوا تحقيق مطلب الزواج بسبب عدم إمكانية الحصول على المسكن و ٧٠٠ الف أسرة تسكن في غرفة واحدة و ٦٢ الف أسرة تسكن القبور حاليا، حيث ان قانون التمويل العقاري سيحل مشاكل كل هذه الفئات و يتيح لهم فرصة الحصول على المسكن المناسب بأساليب بسيطة.^(٢)

و رغم ذلك تسعى الحكومة لتحقيق خطط طموح من أجل زيادة الحيز المعمور من ٥,٥% الي ٢٥% من المساحة الكلية لمصر و نشر التنمية العمرانية على كل الحيز الجغرافي المصري بما في ذلك سيناء و الساحل الشمالي الغربي و البحر الأحمر والمستوطنات البشرية بالوادي الجديد و أقاليم الصعيد . كما شهدت السنوات الماضية قفزات هائلة لتنمية المناطق غير المأهولة و تعظيم قدراتها الذاتية لمواجهة المتغيرات الاجتماعية و الاقتصادية الكبيرة التي تمر بها مصر .^(٣)

إن مشكلة بهذا الحجم مثل مشكلة الإسكان استوجبت العواجهة الكاملة و البحث عن الحلول البديلة و تعاون بناء بين شركاء التنمية أي الحكومة و قطاع الأعمال و الجمعيات الأهلية ، و لقد كان ميلاد جمعية إسكان المستقبل تعبيرا عن ذلك التضافر بين شركاء التنمية من أجل صالح المجتمع كله .^(٤)

و هناك جهودا مبذولة في هذا الصدد من خلال مشروع مبارك لإسكان الشباب و مشروع سوزان مبارك لمحدودي الدخل و مشروعات الإسكان في بعض المحافظات، إذ أن ما يتم تنفيذه تقريبا من خلال المشروعات الثلاثة يبلغ حوالي ١٠٠ الف وحدة سنويا في حين يبلغ حجم الطلب الاسكاني و الاحتياج الفعلي المتزايد و المتراكم حوالي ٧٥٠ الف وحدة سنويا متمثلة في حالات الزواج الجديد لمحدودي الدخل و تبلغ ٤٨٠ الف وحدة سنويا و حالات إحلال للمناطق العشوائية و تبلغ ٢٢ الف وحدة سنويا، و حالات إحلال للمناطق

١) و(٣) و(٤) الأهرام الاقتصادي، سوزان مبارك و مشروعها الجديد: "المسكن للجميع" العدد ١٦٥٤، ١٨/٩/٢٠٠٠، ص ١٤.
٢) خليفة ادم، سهى عبد الواحد، الأوساط الاقتصادية و المالية و العقارية تترقب صدور مشروع قانون التمويل العقاري بنشاط سوق العقارات و القطاع المالي و حصى الثروة العقارية، جريدة الأهرام اليومية، ٢٧ مارس، ٢٠٠١، ص ١٦.

القديمة الآيلة للسقوط وتبلغ ٥٠ الف وحدة سنويا، ومما سبق يتضح إن نسبة ما يتم تنفيذه لا يوفر سوى ١٥% فقط من الاحتياج والطلب الفعلي من هذا النوع من الإسكان حيث تقدم الدولة للوحدة الواحدة دعما ماليا يصل إلى ٧٠ الف جنيه تتمثل في تنفيذ طرق ومواقف وخدمات تبلغ ١٥ الف جنيه ودعم لسعر الفائدة (٤% بدلا من ١١%) لمدة ٤٠ سنة تصل إلى ٥٥ الف جنيه للوحدة الواحدة بحسبة بسيطة نجد أن ما يجب أن تقدمه الدولة من دعم إلى ٧٥٠ الف وحدة سنويا يصل إلى ٥٠ مليار جنيه كل عام وهذا المبلغ يفوق إمكانيات الدولة لدعم الإسكان كل عام.^(١)

(القسم الثاني) محاور استراتيجية الدولة في مواجهة مشكلة الاسكان :

(أولا) اللجوء الى حلول غير تقليدية :

لذا فإن حل المشكلة يحتاج إلى جهد وأفكار غير تقليدية. كما يحتاج إلى تشريعات وقرارات تشجع وتفتح الباب للقطاع الخاص ليلعب دور أكثر فاعلية ويشارك مشاركة حقيقية في بناء وحدات لمتوسطى ومحدودي الدخل ومضاعفة نسبة الـ ١٥% إلى أكثر من ٣٠% من حجم الطلب وهذا يتحقق بالسير على محورين الأول تخفيض تكلفة الوحدة المعروضة من خلال عرض منتج جديد للوحدات بمسطح لا يزيد عن ٤٠ مترا غرفة وصالة بجانب ما يعرض حاليا من وحدات ٦٠ مترا و ٧٠ مترا مربعا ، وتقديم الأرض مجانا للقطاع الخاص بشرط بناء وحدات أقل من ٧٠ مترا والتي تخصص لشريحة محدودي الدخل على أن تتحمل الدولة مد المرافق والخدمات لمشروعات الإسكان أقل من ٧٠ مترا مع منح إعفاء ضريبي لمشروعات الإسكان أقل من ٢٧٠م^٢ وهذا سيعمل على خفض التكلفة بنسبة تصل إلى ٥% من حجم تكلفة بناء الوحدة والمحور الثاني هو سرعة إصدار مشروع قانون التمويل العقاري واللائحة المنظمة له ومنح فائدة مدعمة من ٤% إلى ٦% لمدة ٤ سنوات على قروض الإسكان لمشتري الوحدة أقل من ٧٠ مترا أو سعر الوحدة الذي لا يزيد عن ٢٥ الف جنيه.^(٢)

(ثانيا) القطاع الخاص مشارك فعال في حل مشكلة الاسكان :

و جاء مشروع إسكان شباب المستقبل الذي تساهم الجمعية في تنفيذه بالتعاون مع الحكومة تأكيدا على تحمل القطاع الخاص لمسئولية المساهمة في التنمية الاجتماعية ويعتبر هذا المشروع جزءا من منظومة متكاملة نجحت في وضع اطار عام للبحث عن أساليب جديدة لحلول غير تقليدية لأزمة الإسكان في مصر ، وقد حظي الشباب باهتمام خاص و نصيب في هذه الخطط و ذلك من خلال مشروع مبارك لاسكان الشباب الذي يتكون من ٧٠ ألف وحدة سكنية تم تسليم حوالي ٥٠ ألف وحدة في المدن الجديدة أي ٧٥% من المشروع ، و لقد تعهدت الجمعية عند إنشائها في عام ١٩٩٨ بتنفيذ ٧٠ ألف وحدة سكنية في مجموعة من المدن الجديدة بحيث يجري التنفيذ على ثلاث مراحل حيث تتكون المرحلة الأولى من المشروع من ١٥ ألف وحدة موزعة على عشر من المدن الجديدة في عدد من محافظات مصر، و تم حتى الان تسليم ٦٠٠٠ وحدة سكنية على مراحل ، وسيتم تسليم ٢٠٠٠٠ وحدة سكنية أخرى موزعة على المدن الجديدة في جميع أنحاء الجمهورية بمتوسط ٣٠٠ وحدة سكنية لكل مدينة و ستسلم باقي الوحدات "٦٠٠٠" تباعا خلال عام.^(٣)

(١) (٢) رأفت سليمان، مشروع قانون التمويل العقاري في دائرة التساؤلات والاقتراحات، جريدة الأهرام اليومية، ٢٠ ديسمبر ٢٠٠٠، ص ١٥.

(٣) الأهرام الاقتصادي، "سوزان مبارك ومشروعها الجديد: المسكن للجميع" العدد ١٦٥٤، ١٨/٩/٢٠٠٠، ص ١٤.

(ثالثاً) قطاع الأعمال العام مشارك فعال في حل مشكلة الإسكان :

١ - إعادة هيكلة وتأهيل شركات المقاولات والإسكان القطاع العام :

تم تقسيم برنامج إعادة الهيكلة فيما بين الشركات الخاسرة المتعثرة والشركات قليلة الربحية بالنسبة لقطاع المقاولات حتى تزيد ربحيتها وتصل إلى نقطة البيع ، ففي عام ١٩٩٥ لم يكن هناك برنامج للخصخصة إنما كان هناك برنامج لتوسيع قاعدة الملكية ولم يكن هناك سوى عدد قليل جدا من الشركات المتاحة للبيع وكان قطاع شركات المقاولات يضم ٢٤ شركة متعثرة من إجمالي ٢٤ شركة تختص منها ٩ شركات بنشاط الإسكان.^(١)

واعتمد برنامج إعادة الهيكلة في ذلك الوقت على محاور الهيكلة المالية والفنية والعمالية والاقتصادية ومنها تسديد الديون وجدولة جزء مع إسقاط جزء وفصل الخطوط الخاسرة عن الأخرى الربحية على أن يكون هناك مركز تكلفة مستقل لكل شركة داخل القطاع وتبع ذلك أن تحولت هذه الشركات في قطاع المقاولات بعد ٣ سنوات من إعادة الهيكلة (والتي كانت خسارتها ١,٥ مليار جنيه سنويا مع مجمع خسارة ٢ مليار جنيه وديون وصلت إلى ٣ مليارات جنيه) من خسارة إلى ربحية قدرها ٣ مليارات جنيه في ٩٧/٩٨ ولم يبق في ذلك الوقت سوى ٤ شركات خاسرة فقط (منها شركة أطلس ومصر للأسمت المسلح) وقد تم تسديد ٢ مليار جنيه ديونا للبنوك وجدولة ٦٠٠ مليون جنيه ، وزادت معامل ربحية عدد من الشركات (منها شركة المشروعات الصناعية- مختار إبراهيم- المصرية للمباني "منيرو"- وإيجيكو) وعدد من الشركات أيضا قد حصلت على الأيزو (منها شركة "إيجيكو") كما تم بيع ١٦ شركة منها ١١ شركة من قطاع المقاولات و ٥ شركات من قطاع الإسكان.^(٢)

وفي بداية عام ٩٨ كان يوجد لدى وزارة قطاع الأعمال ٨٥ شركة متعثرة منها ٢٩ شركة تمثل حالات حرجة بمعنى وجود تعثر شديد لدى هذه الشركات وتم أيضا تنفيذ المحاور السابقة على هذه الشركات حتى انخفض عدد هذه الشركات عام ١٩/٢٠٠٠ إلى ٤١ شركة متعثرة فقد خرجت ٤٤ شركة من عثرتها ووصل عدد الشركات المباعة إلى ١٣٥ شركة حتى ٥ أكتوبر ٩٩.^(٣)

وقد خرج عدد من الشركات القابضة من نطاق الشركات المتعثرة (مثل الشركة القابضة للتشييد والقابضة للسياحة والإسكان)، حيث تم عمل تشخيص مالي دقيق في بداية برنامج إعادة الهيكلة ومعايشة كاملة لأسباب التعثر المزمنة (لأن تصفية هذه الشركات تزيد من حجم الخسارة وتساعد على ضياع مستحقات الدولة والإضرار بالإقتصاد وتوقف المشروعات) ثم بدأ بعد ذلك مرحلة التشخيص والتحليل لعناصرها واكتشف أن تكلفة إعادة هيكلة الشركات أقل بكثير من تصفيتها بالإضافة إلى أن إعادة هيكلة الشركة ينهش النشاط الموجود أصلا ويحافظ على ثروات الدولة وذلك بمعالجة الديون البنكية لإزالة أسباب التعثر من خلال سدادها وجدولتها وسداد الديون المستحقة للحكومة من جمارك أو ضرائب وساعد على ذلك إزالة الغرامات التي كانت مفروضة عليها.^(٤)

من (١) إلى (٤) البورصة المصرية ، ملحق متخصص مع الأهرام الاقتصادي ، العدد ١٧٨ في ١٠/٩/٢٠٠٠ ، ص ١٨،١٩.