

محضر
٢٠١٩/٦/١١

السيدة الأستاذة / رئيس قطاع الشركات المقيدة بالبورصة المصرية
القرية الذكية B135 - كيلو ٢٨ طريق مصر إسكندرية الصحراوي

تحية طيبة وبعد ...،

بالإشارة إلى انعقاد الجمعية العامة العادية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير بتاريخ ٢٠١٩/٦/١ .
نتشرف بأن نرفق لسيادتكم طيه محضر اجتماع الجمعية العامة العادية للشركة معتمدا من رئيس مجلس الإدارة.
هذا وسوف يتم موافاتكم بمحضر الاجتماع بعد اعتماده من الجهاز المركزي للمحاسبات ومن الجهة الإدارية
المختصة (الشركة القابضة للتشييد والتعمير) .

برجاء التكرم بالعلم والإحاطة ،،

وتفضلوا سيادتكم بقبول فائق الاحترام ،،

رئيس مجلس الإدارة

والعضو المنتدب

حسن
٢٠١٩/٦/١١

مهندس / هانى الديب



العضو المنتدب للشئون المالية

سهر الدماطى

الأستاذة / سهر الدماطى

تحريرا في :- ٢٠١٩/٦/١١



محضر الاجتماع الأول لعام ٢٠١٩

الجمعية العامة العادية للشركة في ٢٠١٩/٦/١

للنظر في اعتماد الموازنة التقديرية للشركة للعام المالي ٢٠٢٠/٢٠١٩

إعمالاً لأحكام القانون رقم ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ بإصدار قانون شركات قطاع الأعمال العام .

وقرار السيد الدكتور/ رئيس مجلس الوزراء رقم ١٥٩٠ لسنة ١٩٩١ بإصدار اللائحة التنفيذية لقانون شركات قطاع الأعمال العام وتعديلاته .

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

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

والقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ بإصدار قانون الشركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسؤولية المحدودة ولائحته التنفيذية .

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

وقرار السيد الأستاذ / وزير قطاع الاعمال رقم (٦٨) لسنة ٢٠١٨ بتشكيل مجلس ادارة الشركة القابضة للتشييد والتعمير لمدة ثلاث سنوات .

وقرار السيد المهندس رئيس الشركة القابضة للتشييد والتعمير ورئيس الجمعية العامة للشركة رقم (٢٧٩) لسنة ٢٠١٨ بقبول استقالة السيد الدكتور / وائل محمود يوسف - العضو المنتدب للشئون المالية والإدارية ونائب رئيس مجلس الادارة اعتباراً من ٢٠١٨/١١/١٠ .

وقرار السيد المهندس رئيس الشركة القابضة للتشييد والتعمير ورئيس الجمعية العامة للشركة رقم (٢٨٠) لسنة ٢٠١٨ بشأن الموافقة على إطالة مدة شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير لمدة خمسون عاماً حتى ٢٠٦٩/٦/٢٢ قابلة للتجديد .

وقرار السيد المهندس رئيس الشركة القابضة للتشييد والتعمير ورئيس الجمعية العامة للشركة رقم (١٠) لسنة ٢٠١٩ بإعادة تشكيل مجلس إدارة شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير لمدة عام اعتباراً من ٢٠١٨/١٠/٢٤ .

والكتاب الدورى للشركة القابضة للتشييد والتعمير رقم (١) لسنة ٢٠١٩ المرفق به قرار السيد الأستاذ / وزير قطاع الاعمال العام رقم (٢) لسنة ٢٠١٩ بضم السيد الأستاذ / محمد مصطفى كمال محمد جاد - عضواً غير متفرغاً بمجلس ادارة الشركة القابضة للتشييد والتعمير اعتباراً من ٢٠١٩/١/١٥ حتى نهاية الدورة الحالية .



اجتمعت الجمعية العامة العادية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير بفندق النيل ريتز كارتون - قاعة (القاهرة) فى تمام الساعة ٢,٣٠ ظهراً يوم السبت الموافق ٢٠١٩/٦/١ برئاسة السيد المهندس / محمود فتحى حجازى - رئيس مجلس إدارة الشركة القابضة للتشييد والتعمير ورئيس الجمعية العامة للشركة .

وحضور كل من السادة :

المهندس / أحمد فؤاد عبد العزيز	عضو مجلس إدارة غير متفرغ
المستشار / محمد محمد زكى موسى	عضو مجلس إدارة غير متفرغ
الأستاذ / مدحت مصطفى مدنى	عضو مجلس إدارة غير متفرغ
الاستاذ/ عبد المنعم إبراهيم الجمل	عضو مجلس إدارة غير متفرغ
المهندس / محمد مصطفى جاد	عضو مجلس إدارة غير متفرغ

الدكتور مهندس / وائل محمد خليل الدجوى

ممثلى العاملين

{ الأستاذ / الشيمى محمد حسن
 الأستاذ / أحمد عبد الحكيم معوض
 وإعتذر عن الحضور كلاً من السادة :-

عضو الجمعية

١- المهندس / هشام مصطفى كمال

عضو الجمعية (من ذوى الخبرة)

٢- المحاسب / فايز فؤاد فاخورى

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

رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب

المهندس/ هانىء سعد زغلول الديب

العضو المنتدب للشئون المالية

الأستاذة / سهر محمد كامل الدماطى

عضو مجلس ادارة غير متفرغ من ذوى الخبرة

الاستاذ / محمد أنور مصطفى الاهوانى

عضو مجلس ادارة غير متفرغ من ذوى الخبرة

المهندس / أحمد حسن احمد خليل

أعضاء مجلس إدارة (منتخبين)

المحاسب / شعبان إبراهيم محمد عطية

المهندس / بلال سيد الفجال

المحاسب / بهاء فتوح عيد

* *



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

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

كما حضر الاجتماع السادة ممثلوا الإدارة المركزية لمتابعة تنفيذ الخطة وتقييم الأداء بالجهاز المركزي للمحاسبات وهم:

وكيل الوزارة رئيس قطاع شركات وهينات الإسكان	المحاسب/ حسان نبيل طلعت
المدير العام - قطاع شركات وهينات الإسكان	المحاسب / علاء احمد حسن
المدير العام - قطاع شركات وهينات الإسكان	المحاسبة / أماني عز الدين فرج

واعتذر عن الحضور :-

السيدة المحاسبة / وفاء عبد المجيد عبد المجيد وكيل الوزارة - وكيل الجهاز لشئون الادارة المركزية لمتابعة تنفيذ الخطة وتقييم الاداء

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

مدير المركز	المحاسب / عونى عبد الصادق أبو بكر
المدير العام بالمركز	الأستاذ / إيهاب عبد الغنى

كما حضر الاجتماع من الشركة القابضة للتشييد والتعمير السادة :

(المستشار القانونى للشركة القابضة)	المستشار / محمد غيث
أمين سر مجلس الإدارة	الاستاذة / راندا عبد الخالق
رئيس القطاعات المالية	المحاسب / محمد مصطفى سيد
مدير عام متابعة ميزانيات الشركات التابعة	المحاسب / محمد عبده محمد الفار
مستشار (ب) متابعة الموازنات التقديرية	المحاسب / يسرى نعيم
رئيس قطاع المراجعة والتفتيش المالى	المحاسبة / نهال سامى دويدار

كما حضر الاجتماع السادة أعضاء المكتب الفنى للسيد المهندس / رئيس مجلس ادارة الشركة القابضة للتشييد والتعمير وهم :

المهندسة / سونيا محمد فوزى
الاستاذة / سحر على يوسف
الاستاذة / مارلين حنا ابادير

كما حضر الاجتماع من شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير السادة :

المحاسب / أسامة السباعي	رئيس قطاع الحاسب الآلي
الاستاذ / ثروت عوض	رئيس قطاع الشئون القانونية
المهندس / ممدوح فتحى الشناوى	المشرف على قطاعات الشئون العقارية
المحاسب / أشرف محمد فرغلى	رئيس قطاع الحسابات
المحاسب / إيهاب الضريبي	مدير عام الموازنة
الاستاذ / خالد عفيفي	مدير إدارة بالشئون القانونية

وقبل البدء في أعمال الجمعية طلب السيد المهندس / محمود فتحى حجازى – رئيس مجلس إدارة الشركة القابضة للتشييد والتعمير ورئيس الجمعية العامة 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 / عادل احمد على	جامع أصوات
السيد المحاسب / ناجى لطفى عبد الحميد	فارز أصوات

وتم إحصاء نسبة الحضور لحاملي الأسهم (١٠ أسهم فأكثر) وبلغت النسبة ٧٣% وبذلك يكون انعقاد الجمعية قانونى ثم أفتتح السيد المهندس / محمود فتحى حجازى رئيس الجمعية العامة أعمال الجمعية قائلا :-

كل سنة وحضراتكم طيبين بمناسبات كثيرة ، الموازنة و شهر رمضان وعيد الفطر المبارك أعاده الله عليكم بكل خير ، أهلاً بكم فى الجمعية العامة العادية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير للنظر فى الموازنة التقديرية للعام المالى ٢٠٢٠/٢٠١٩ ونرحب بالسادة أعضاء الجمعية والسادة الحضور والجهاز المركزى للمحاسبات وعلى رأسهم الأستاذة / هدى محمد سعيد عبد الغنى وكيل أول الوزارة مدير الإدارة والأستاذ / أشرف فاروق عوض وكيل الوزارة نائب أول مدير الإدارة والأستاذة / نجوى رشدى فهيم وكيل الوزارة نائب أول مدير الإدارة والأستاذة / ميراندا نبيه مصطفى المدير العام نائب مدير الإدارة والأستاذ / أحمد محمد زكى على نجم مراقب الحسابات ومن الإدارة المركزية لمتابعة تنفيذ الخطة وتقويم الأداء الأستاذة / وفاء عبد الحميد وكيل الوزارة ووكيل الجهاز والأستاذ / حسان نبيل طلعت وكيل الوزارة رئيس القطاع والأستاذة / أمانى عز الدين فرج المدير العام والأستاذ / علاء

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير
أحدى شركات الشركة القابضة للتشييد والتعمير

أحمد حسن المدير العام ومن مركز المعلومات الأستاذ / عونى عبد الصادق أبو بكر مدير المركز والإسكان / القاهرة
عبد الغنى السيد المدير العام ومن الاعضاء ذوى الخبرة الاستاذ الدكتور / وائل جدوى و الأستاذ / فايز فؤاد فاخورى
المعتذر لظروف صحية .

ثم دعا سيادته المهندس / هانىء الديب لإستعراض مشروع الموازنة التقديرية للشركة للعام المالى
٢٠٢٠/٢٠١٩ .

فتحدث سيادته قائلاً :

السيد المهندس / محمود بك حجازي رئيس مجلس إدارة الشركة القابضة رئيس الجمعية العامة

السادة أعضاء الجمعية العامة السادة المساهمون السادة الحضور الكرام

فى بداية كلمتى وقبل عرض موجز للموازنة التقديرية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير إنتهز هذه
الفرصة لأرحب بالسيدة الأستاذة / هدى محمد سعيد وكيل أول الوزارة مدير الإدارة بالجهاز المركزى .

والسيدة الاستاذة / نجوي رشدي فهيم وكيل الوزارة

والسيد الاستاذ / اشرف فاروق عوض وكيل الوزارة

والسيدة الاستاذة / ميراندا نبيه مصطفى المدير العام

والسيد الاستاذ احمد زكى نجم مراقب الحسابات

واتوجه إليهم بالشكر على ما بذلوه من جهد وتعاون مع الشركة خلال الفترة الماضية متمنياً لهم دوام التوفيق .

كذلك أرحب بالسيد المحاسب / حسان نبيل طلعت وكيل الوزارة رئيس قطاع التعمير والإسكان والسادة أعضاء الإدارة
المركزية لمتابعة تنفيذ الخطة وتقويم الأداء :-

السيدة المحاسبة / أمانى عز الدين فرج – المدير العام

والسيد الاستاذ / علاء أحمد حسن – المدير العام

كما أرحب بالسيد الأستاذ / عونى عبد الصادق أبو بكر مدير مركز معلومات قطاع الأعمال العام .

وأرحب بالأستاذ الدكتور / وائل محمد خليل الدجوى والسيد المحاسب / فايز فؤاد فاخورى المعتذر اليوم
لظروف صحية .

وإستغل هذه الفرصة لأهنئ حضراتكم بقرب حلول عيد الفطر المبارك أعاده الله علينا وعلى مصرنا الحبيبة
بالخير والنماء .

الساده الحضور يسعدني أن أستعرض مع حضراتكم اليوم الموازنة التقديرية للشركة للعام المالى ٢٠٢٠/٢٠١٩
سانلين المولى عز وجل ان يوفقنا فى تحقيق تلك الموازنة وذلك بإستمرار الدعم الذى طالما عهدناه من الشركة
القابضة وعلى رأسها السيد المهندس/ محمود حجازي .



إن من حسن الطالع أن هذه الموازنة تأتي في ظل بعض الإجراءات والقرارات التي من شأنها دفع عجلة التنمية والتطوير للشركة أهمها :

١- صدور تعديل القرار الجمهوري رقم ٦٣٦ لسنة ٢٠١٧ بخصوص تبعية مدينة هليوبوليس لجهة ولاية إدارية وهي جهاز تنمية الشروق وذلك أنهى حقبة من المشاكل الكبيرة في موضوع التبعية لجهة ولاية .

٢- الحصول على أعلى قيود ارتفاع بالمنطقة البالغ ٢٤م بدلاً من ١٤ متر .

٣- وجرى مفاوضة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لزيادة الكثافة السكانية بالمدينة من ١٠٠ شخص/الفدان إلى ١٥٠ شخص / الفدان مما يحقق أكبر استفادة من قيمة الأرض .

٤- صدور القرار الجمهوري رقم ١٦٥ لسنة ٢٠١٩ بتعديل حدود القرار الجمهوري ١٩٣ لسنة ١٩٩٥ وإنهاء النزاعات المتعلقة بالأراضي المتعدي عليها منذ أكثر من ٢٠ عاماً مما كان له الأثر في إسترداد نحو ٦٠٠ فدان .

• كما نود الإحاطة بأن الشركة قد قامت بوضع إستراتيجية لعلاج كافة المشاكل المالية والتسويقية وإعادة الهيكلة التي تعاني منها الشركة من خلال مكاتب إستشارية متخصصة .

وفي هذا السياق فقد قامت الشركة باتخاذ بعض الإجراءات التي من شأنها تعظيم إيرادات الشركة ومنها :

١- تم تحديث أسلوب التسعير بالشركة بما يتماشى مع اسعار السوق السائدة .

٢- تم التعاقد مع عدد من الشركات لتحصيل مستحقات الشركة المتأخرة لدى العملاء .

٣- تم الحصول على موافقة الشركة القابضة على بيع مجموعة من الاراضى .

٤- تم توفير التمويل اللازم لاجراءات المرافق بمدينة هليوبوليس والتي سيتم الانتهاء منها بحد أقصى اول سبتمبر ٢٠١٩ وقد كانت هذه الاعمال هي الشغل الشاغل لمجلس ادارة الشركة منذ توليه وكانت تأتي في مقدمة التحديات لتحسين الصورة الذهنية لمدينة هليوبوليس عموماً والحمد لله فقد نجحنا في السنوات القليلة السابقة في إنهاء محطات المرافق كلها منها محطة الكهرباء بنسبة ٩٠% والأمر متوقف على إطلاق التيار في المحطة عن طريق محطة كهرباء بدر ٢ التابعة لمدينة بدر والتي أوشك العمل بها على الإنتهاء في منتصف شهر يونيه أو أول شهر يوليو ثم يتم إطلاق التيار في مدينة هليوبوليس أن شاء الله .

■ المياه : تم نهو تنفيذ جزء كبير من منظومة تغذية المدينة بالمياه يبلغ حوالى ٨٥% وجرى التنسيق لضخ المياه بالمدينة خلال شهر يوليو من هذا العام .

■ الصرف : تم نهو تنفيذ نحو ٩٠% من محطة المعالجة الثلاثية وجرى اختبارات التشغيل .

■ جرى طرح بوابة جديدة للمدينة على طريق السويس والبدء فى أعمال التشجير وتنسيق الموقع العام لمدينة هليوبوليس والتي كان لا يمكن أن يتم البدء بها قبل ذلك لعدم وجود مياه للشرب والرى بالمدينة ولكن بعد حل مشكلة المياه بدأنا الإنطلاق فى أعمال الموقع العام .



وهنا سأل السيد المهندس / محمود حجازى رئيس الجمعية هل سيتم رى المزروعات بمياه الشرب؟
 فرد المهندس / هانى الديب قانلاً :- أن ذلك لحين بدأ عمل محطة المعالجة الثلاثية للصرف الصحى وخروج
 الناتج الذى سيستخدم فى إستهلاكات المياه اللازمة للموقع العام (land scape) .

وهنا طلب المهندس / محمود حجازى أن تكون أنواع المزروعات فى أضيق الحدود للتوفير فى إستخدام مياه
 الشرب لأن تكلفتها عالية جداً وحرام أن تروى المزروعات بمياه الشرب ، وأوصى سيادته بمد خط مياه عكرة
 من مدينة الشروق وعمل خزان أرضى يتم التخزين فيه بالنهار ويتم الرى منه باللليل لتقليل الفاقد من المياه ،
 وأضاف سيادته إن الاستثمارات المدفوعة فى مياه الشرب كبيرة جداً وعالية التكلفة ولا يصح أن تستخدم هذه
 المياه فى رى المزروعات وهذا تحفظ يجب أن يذكر فى توصيات الجمعية .

ورد المهندس / هانى الديب قانلاً :- بأن هذا بالفعل ما تنوى الشركة تنفيذه .

ثم أكمل سيادته قانلاً :- وفيما يلي نستعرض أهم مؤشرات الموازنة التقديرية للعام المالى ٢٠٢٠/٢٠١٩

أولاً:-

إستهدفت الشركة زيادة الإيرادات الى نحو ٣,٠٨٢ مليار مقابل فعلى ٩٥٥ مليون جنيه للعام المالى
 ٢٠١٨/٢٠١٧ بزيادة ٢,١٢٧ مليار جنيه بنسبة ٢٢٣ % ويرجع ذلك لاستهداف الشركة مبيعات أراضي
 بنحو ٢,١٨٣ مليار جنيه والمتمثلة فى :-

- ١,٩٩٥ مليار جنيه قيمة مبيعات أراضي خلال عام الموازنة .
- ١٨٨ مليون جنيه قيمة الحد الأدنى من الإيراد المضمون من مشروع المشاركة مع شركة سوديك .
- ٧٨٥ مليون جنيه قيمة مبيعات عدد ٥٨٣ وحدة سكنية .

وهذا يحقق صافى ربح نحو ١,١٢٨ مليار جنيه مقابل ٢٨٤ مليون جنيه للعام المالى ٢٠١٨/٢٠١٩ بزيادة
 قدرها ٨٤٤ مليون جنيه من إيرادات بيع الأراضي مراعيين فى ذلك معيار (١١) من معايير المحاسبة المصرية.

ثانياً :- الخطة الإستثمارية :-

قدرت الشركة إستثماراتها بنشاط تعميم الأراضي وإقامة المباني إلى نحو ٦٢٢ مليون جنيه لعام
 ٢٠٢٠/٢٠١٩ مقابل نحو ٧٣٨ مليون جنيه فعلى عام ٢٠١٨/٢٠١٧ متمثل فيما يلى :-

- ٢٩٥ مليون جنيه إستثمارات مقدرة بنشاط تعميم الأراضي لتمويل مشروعات المرافق العامة
 (غاز - تليفونات - كهرباء - المتبقى من تنفيذ محطات الكهرباء - المياه - الصرف) .
- مرافق الأراضي المستهدفة بالبيع خلال عام الموازنة .
- مشروع تغذية موزعات مدينة هليوبوليس الجديدة من محطة الكهرباء بانخفاض عن العام السابق
 ٢٠١٨/٢٠١٧ نتيجة لقرب الانتهاء من تنفيذ محطة الكهرباء ومشروع الروافع فى ٢٠١٩/١٠ .
- مبلغ ٣٢٧ مليون جنيه إستثمارات مقدرة لنشاط مشروعات الاسكان مقابل فعلى بنحو ٢٨١ مليون
 جنيه بزيادة ٤٦ مليون جنيه بنسبة ١٦ % تتمثل فيما يلى :-
- ٣٠١ مليون جنيه مشروعات اسكان بمدينة هليوبوليس الجديدة .
- ٢٦ مليون جنيه مشروعات بيع أراضي بمنطقة الشيراتون .



شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير
 إحدى شركات الشركة القابضة للتشييد والتعمير
بالنسبة لغرناطة:-

- جرى إستلام المشروع بعد تطويره بالكامل من المقاول المنفذ وتم حالياً دراسة عدة عروض للإستغلال الأمثل للمبنى .

بالنسبة للميريلاند :-

- تم تأجير المنطقة المطورة إلى شركة متخصصة فى إدارة هذه الأماكن بقيمة إيجارية سنوية ٦ مليون جنيه .
- وبالنسبة لمستأجر المنطقة الاستثمارية تم الموافقة على جدولته المتأخرات عليه حتى ٢٠١٩/١٢/٣١ وذلك لحصوله على تمويل من احد البنوك على ان يقدم شيكات بنكيه بقيمة الأقساط المستحقة خلال فترة الجدولة وعلى أن يتم إخطار اللجنة المعنية بالنزاع بأمانة وزارة الدفاع بما يتم فى حينه .

بالنسبة لهليوبارك:-

- بتاريخ ٢٠١٩/١/١٦ صدر القرار الوزارى رقم ٢٥ لسنة ٢٠١٩ واعتماد تعديل المخطط العام لمدينة هليوبارك وجرى إعداد المخططات التفصيلية تمهيداً لبدء أعمال التطوير بالمدينة ويتم حالياً المفاوضات مع هيئة المجتمعات لزيادة الكثافة السكانية من ٦٠ فرد / فدان إلى أن تصل بها إلى ١٠٠ أو ١٢٠ فرد / فدان إن شاء الله .

بالنسبة لنيو هليوبوليس:-

- بتاريخ ٢٠١٨/٩/١٦ صدر القرار الوزارى ٨٦٠ لسنة ٢٠١٨ باعتماد القواعد والإشتراطات البنائية للمدينة .
- تم التعاقد مع أحد مكاتب الاستشارية لوضع المخطط التفصيلى للأحياء المتبقية تحت التعمير .
- جرى نهو كافة مشروعات التغذية بالمرافق (كهرباء - مياه - صرف صحى) خلال العام .

وفى ختام كلمتى أكرر شكرى وتقديرى للسادة أعضاء الجمعية العامة وعلى رأسهم السيد المهندس / محمود بك حجازى على الدعم والمساندة الدائمة التى خصنا بها ونتمنى من سيادته مزيد من الدعم والمساندة للتغلب على العوائق والمشاكل التى تواجه شركتنا فى هذه المرحلة من أجل تحقيق هذه الخطة.

كما أتقدم بالشكر والتقدير إلى السادة أعضاء الجهاز المركزى وأعضاء مجلس الإدارة واللجنة النقابية وجميع زملائى العاملين بالشركة وشكراً لحضراتكم .

ثم قام السيد المهندس / محمود حجازى بدعوة الجهاز المركزى لتلاوة تقرير مراقب الحسابات عن الموازنة فتحدثت السيدة المحاسبة / هدى محمد سعيد عبد الغنى وكيل أول الوزارة مدير الإدارة قائلة :-



بسم الله الرحمن الرحيم ... السيد المهندس / محمود حجازى رئيس مجلس إدارة الشركة القابضة والتعمير
الجمعية العامة ، السيد المهندس / هانىء الديب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب لشركة مصر الجديدة
للإسكان والتعمير، تقرير الجهاز المركزى للمحاسبات عن الموازنة التقديرية للعام المالى ٢٠٢٠/٢٠١٩
معروض " أمام حضراتكم ومقروء بالكامل وكذلك رد الشركة عليه كما قامت الإدارة بإعداد تعقيب على الرد
وتم إرساله لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير .

إلى السادة / مساهمي شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير .

قمنا باختبار المعلومات المالية المستقبلية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (ش. م . م . ت . م . م)
خاضعة لأحكام القانون رقم ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ ولانحته التنفيذية لإعداد القوائم المالية التقديرية للعام المالى
٢٠٢٠/٢٠١٩ وفقاً لمعيار المراجعة المصري (رقم ٣٤٠٠) الخاص باختبار المعلومات المالية المستقبلية .
وهذه المعلومات المالية المستقبلية هي مسئولية الإدارة بما في ذلك الافتراضات التي تم بناء التنبؤات عليها .
وقد أسفرت مراجعة مشروع الموازنة التقديرية للشركة عن العام المالى ٢٠٢٠/٢٠١٩ عن بعض
الملاحظات الآتية :-

١. لم يتم إعداد الموازنة التقديرية للعام المالى ٢٠٢٠/٢٠١٩ في توقيتات تسمح بانعقاد جمعيتها العامة
العادية في المواعيد المقررة بالمادة (٣١) من نظامها الأساسي وكذا المادة (٢٢) من اللائحة
التنفيذية للقانون رقم (٢٠٣) لسنة ١٩٩١ واللذان يقضيان بانعقاد الجمعية العامة للشركة قبل بدء
السنة المالية بثلاثة أشهر للنظر في موازنتها التقديرية حيث أن الموازنة محل الفحص قد وردت
للإدارة بتاريخ ٢٠١٩/٤/٢ .
٢. عدم تضمين الموازنة والقوائم المالية التقديرية للعام المالى ٢٠٢٠/٢٠١٩ أرقام المقارنة بالخطه
المعمدة لخطه العام المالى ٢٠١٨/٢٠١٩ والتي تعد من المؤشرات الهامه في تقييم تقديرات الإدارة
المستقبلية عند إعداد الموازنة .
٣. مازالت الشركة تشير ضمن أسس إعداد موازنتها السنوية الى تقدير الإيرادات طبقاً للمعيار المحاسبي
المصري رقم (١١) وملحقه (أ) وهو ما لا يتم ، حيث دأبت الشركة على مخالفة المعيار سالف الذكر
بالتعليه للإيرادات بقيمة الوحدات التي لم يتم تسليمها وبنسب تنفيذ تصل إلى ٧٦ % فضلاً عن فصل

قيمة الأرض عن المبنى للوحدات ذات نسب التنفيذ الأقل من ٧٦ % وإدراج قيمة الأرض بالإسكان
 مما يخالف النظام المحاسبي الموحد ومعيار المحاسبة المصري رقم (١١) وهو ما ظهر ضمن
 الموازنة المعروضة عن العام المالي ٢٠٢٠/٢٠١٩ .

٤. إستهدفت الموازنة التقديرية للعام المالي ٢٠٢٠/٢٠١٩ إيرادات نشاط بنحو ٣,٠٨٢ مليار جنيه
 بنسبة زيادة قدرها ٣٢٢ % عن فعلى العام المالي ٢٠١٧/٢٠١٨ البالغ نحو ٩٥٤,٦٢٧ مليون
 جنيه ، وقد تبين في هذا الشأن ما يلي :-

- تضمنت الموازنة تحقيق مبيعات بنحو ٧٨٥ مليون جنيه لعدد ٥٨٣ وحدة سكنية لبعض من
 مشروعاتها منها نحو ٦٨٨ مليون جنيه تمثل تقديرات لمبيعات سبق إدراجها ضمن الموازنات
 السابقة دون بيعها لعدم قدرة الشركة على استكمال مشروعاتها والتي تمثل ٨٧ % من إجمالي
 المبيعات المدرجة بالموازنة .

وتجدر الإشارة إلى أن عدد الوحدات التي توقعت الشركة بيعها بعام الموازنة البالغة ٥٨٣ وحدة
 المشار إليها بعاليه تعادل ٩٧,٨ % من إجمالي مخزون الإنتاج التام المتوقع البالغ ٥٩٦ وحدة .

- لم يتبين لنا الأسس التي اعتمدت عليها الشركة في تقدير القيمة البيعية لسعر بيع متر الأرض
 بواقع ٢٥٠٠ جنيه للمتر لإجمالي مساحة الأراضي المخطط طرحها للبيع والبالغة ١٩٠ فدان
 بإجمالي قيمة بيعية ١,٩٩٥ مليار جنيه في ظل قيام الشركة بإطلاعنا على تقرير تقييم
 وحيد معد بمعرفة أحد شركات الاستشارات ومؤرخ في ٢٠١٩/٤/١٤ وبتاريخ لاحق لتاريخ
 إعداد الموازنة المسلمة لنا في ٢٠١٩/٤/٢ إثر كتابنا للشركة في ٢٠١٩/٤/٧ بشأن موافاتنا
 بأسس تقدير القيمة البيعية لسعر متر الأرض .

- بلغت تقديرات إيرادات عقد المشاركة مع شركة سوديك على تطوير ٦٥٥ فدان
 بمدينة هليوبوليس بموازنة عام ٢٠٢٠/٢٠١٩ نحو ١٨٧,٩٧٨ مليون جنيه وهي تمثل الحد
 الأدنى للإيراد للعام الثالث من المشاركة في حين أن سنة الموازنة (٢٠٢٠/٢٠١٩) طبقاً للبند
 ١٨ من العقد مع شركة سوديك يمثل العام الرابع للحد الأدنى المضمون للإيراد والبالغ
 ١٧٨,٢٩٧ مليون جنيه والذي ينص صراحة على أن يبدأ سداد الحد الأدنى المضمون بعد مرور
 عام من تاريخ توقيع العقد وهو (٢٠١٦/٣/٣) .

- تضمنت تقديرات الإيرادات إيجار عن كازينو الميريلاند بنحو ١٥,٩٧٣ مليون جنيه على الرغم
 من عدم التزام المستأجر بجميع العقود والاتفاقات المبرمة معه (وآخرها الاجتماع المنعقد في
 ٢٠١٩/٢/٥) وعدم سداده لأقساط الجدولة وكذا القيم الإيجارية الشهرية وضرانب القيمة
 المضافة وغرامات التأخير المقدرة .





• عدم تضمين الموازنة التقديرية للإيرادات المتوقعة من مدينة غرناطة والمنزح الإنتهاء من تطويرها في مارس ٢٠١٩ (طبقاً لبيانات الإدارة الفنية) ، فضلاً عن عدم الإشارة لخطتها في إستغلال كازينو الشولاند وحديقة الطفل والغير مستغلين منذ سنوات .

• تضمنت الإيرادات نحو ٤,٠١٤ مليون جنيه إيراد تشغيل لحديقة المنتزه السياحي خلال عام الموازنة ٢٠٢٠/٢٠١٩ في حين بلغ تقديره بموازنة عام ٢٠١٨/٢٠١٩ بنحو ١٧,٦ مليون جنيه بنقص قدره ١٣,٦٥ مليون جنيه ، ولم تشير تقديرات الموازنة لأسس تقدير قيمة الإيراد المدرج بها وكذا تكاليف الحصول على هذا الإيراد في الوقت الذي بلغت فيه تكلفة تطوير المرحلة الأولى لحديقة المنتزه السياحي نحو ٥٤ مليون جنيه مما يعكس تدني الإيراد المتوقع مقارنة التكلفة الاستثمارية والتشغيلية لهما .

٥. إستهدفت الموازنة الاستثمارية للعام المالي ٢٠٢٠/٢٠١٩ مشروعات تحت التنفيذ بنحو ٢٠ مليون جنيه لاستخدامها في تطوير حديقة المنتزه السياحي (الميلاند المرحلة الثانية) وتوسعة مبنى الإدارة بواقع ١٠ مليون لكل منهما ، دون وجود دراسة توضح الأسس التي تم بناء عليها تلك التقديرات وكيفية تمويلها في ضوء عجز السيولة والجدوى الإقتصادية منها ، ونوضح في هذا الشأن قيام الشركة باتفاق نحو ٣٩٣ ألف جنيه فقط على مبنى الإدارة حتى ٢٠١٨/١٢/٣١ من اعتماد بلغ ٤٠ مليون جنيه بموازنة عام ٢٠١٩/٢٠١٨ .

٦. لم تفسح الموازنة التقديرية للشركة عن الآثار المترتبة على صدور القرار الجمهوري رقم ٦٣٦ بتاريخ ٢٠١٧/١٢/٢٧ الخاص بضم مدينة هليوبوليس الجديدة لمدينة الشروق وما قد يصاحب ذلك من تغيير في الأرتفاعات أو الأنشطة لما لذلك من أثر على إيرادات وأرباح الشركة المتوقعة .

٧. لم توضح موازنة الشركة في العام المالي ٢٠٢٠/٢٠١٩ خططها بشأن حصتها من الأرض المشتراه بالعبور من شركة المقاولات المصرية " مختار إبراهيم " والبالغة نحو ١٠٧,٩ مليون جنيه على الرغم من مرور ما يزيد عن عامين على عملية الشراء الأولى وفي ضوء ما جاء ببروتكول التعاون المبرم في ٢٠١٨/٥/٣١ مع شركة التشييد للإستثمار العقاري بهدف إنشاء مشروع سكني تجاري فضلاً عن بيع وإستئجار مساحة ٥٦٧٦ م لإحدى شركات التاجير التمويلي وإستغلال جزء من ثمن البيع في تنفيذ المشروع المشار إليه .

٨. إستمرار تضمين الموازنات التقديرية للشركة عن العام المالي ٢٠١٨/٢٠١٩ والعام المالي ٢٠٢٠/٢٠١٩ ضمن موازنة الإنتاج غير التام مبلغ نحو ١٠ مليون جنيه مشروعات سكنية متكاملة الخدمات بمدينة هليوبوليس الجديدة بعدد ٢٢,٤٠٠ ألف وحدة سكنية بالأحياء (السادس عشر – السابع عشر – الثامن عشر – التاسع عشر) دون الإفصاح عن ماهية تلك المشروعات أو البدء في طرحها وتنفيذها .



٩. عدم الإفصاح بمشروع الموازنة التقديرية عن خطط الشركة بشأن التعديلات والإشغالات والمخالفات والتجاوزات القائمة على الأراضي والعقارات المملوكة لها .

١٠. تم تكوين مخصص المساهمة التكافلية بمبلغ ٨ مليون جنيه بالمخالفة لأحكام القانون رقم ٢ لسنة ٢٠١٨ ولانحته التنفيذية الصادرة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٩٠٩ لسنة ٢٠١٨ والمتمثلة في ٢,٥ في الألف من جملة الإيرادات السنوية للمنشأة والبالغة ٣,١١٥ مليار جنيه دون إظهارها ضمن الإلتزامات لصالح الغير .

١١. لم نواف بالدراسات التي قامت بها الشركة لتقدير قيمة المخصصات والإضمحلال في قيمة الأصول بمشروع الموازنة التقديرية للشركة عن العام المالي ٢٠٢٠/٢٠١٩ .

وفيما عدا تأثير ما ورد بالفقرات السابقة وبناءً على إختبارنا للأدلة المؤيدة للإفتراضات ، لم ينم إلى علمنا ما يدعو للإعتقاد بأن هذه الإفتراضات لا توفر أساس الإفتراضات المستخدمة وقد تم عرضها بما يتفق مع متطلبات النظام المحاسبي الموحد وتعديلاته ومعايير المحاسبة المصرية كإطار مكمل ومن المحتمل أن تختلف النتائج الفعلية عن التنبؤات حيث أنه غالباً ما لا تتحقق الأحداث المتوقعة كما هو مفترض وقد يكون الإختلاف جوهرياً .

وأكملت سيادتها قائلة :- السادة أعضاء الجمعية ، السادة المساهمين والحضور جميعاً ، كل عام وحضراتكم بخير ، بدايةً لم يتم إعداد الموازنة التقديرية للعام المالي ٢٠٢٠/٢٠١٩ في توقيتات تسمح بانعقاد جمعيتها العامة العادية في المواعيد المقررة بالمادة (٣١) من نظامها الأساسي وكذا المادة (٢٢) من اللائحة التنفيذية للقانون (٢٠٣) لسنة ١٩٩١ اللتان تقضيان بانعقاد الجمعية العامة للشركة قبل بدء السنة المالية للشركة بثلاثة أشهر في موازنتها التقديرية حيث أن الموازنة محل الفحص وردت إلى الإدارة بتاريخ ٢٠١٩/٤/٢ وسوف يقوم الأستاذ / أحمد نجم مراقب الحسابات بعرض بعض الملاحظات الواردة في التقرير فليتنفضل .

فتحدث سيادته قائلاً :- السلام عليكم أسمحوا لي أن أستعرض بعض الملاحظات عن المعلومات المالية المستقبلية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير للعام المالي ٢٠٢٠/٢٠١٩ .

ملاحظة رقم (٣) :-

مازالت الشركة تشير ضمن أسس إعداد موازنتها السنوية الى تقدير الإيرادات طبقاً للمعيار المحاسبي المصري رقم (١١) وملحقه (أ) وهو ما لا يتم ، حيث دأبت الشركة على مخالفة المعيار سالف الذكر بالتعليق للإيرادات بقيمة الوحدات التي لم يتم تسليمها وبنسب تنفيذ تصل إلى ٧٦ % فضلاً عن فصل قيمة الأرض عن المبنى للوحدات ذات نسب التنفيذ الأقل من ٧٦ % وإدراج قيمة الأرض بالإيرادات مما يخالف النظام المحاسبي الموحد ومعيار المحاسبة المصري رقم (١١) وهو ما ظهر ضمن الموازنة المعروضة عن العام المالي ٢٠٢٠/٢٠١٩ .



ملاحظة رقم (٤) :-

استهدفت الموازنة التقديرية للعام المالي ٢٠٢٠/٢٠١٩ إيرادات نشاط بنحو ٣,٠٨٢ مليار جنيه بنسبة زيادة قدرها ٣٢٢ % عن فعلى العام المالي ٢٠١٨/٢٠١٧ البالغ نحو ٩٥٤,٦٢٧ مليون جنيه ، وقد تبين في هذا الشأن ما يلي :-

• تضمنت الموازنة تحقيق مبيعات بنحو ٧٨٥ مليون جنيه لعدد ٥٨٣ وحدة سكنية لبعض من مشروعاتها منها نحو ٦٨٨ مليون جنيه تمثل تقديرات لمبيعات سبق إدراجها ضمن الموازنات السابقة دون بيعها لعدم قدرة الشركة على استكمال مشروعاتها والتي تمثل ٨٧ % من إجمالي المبيعات المدرجة بالموازنة .

وتجدر الإشارة إلى أن عدد الوحدات التي توقعت الشركة بيعها بعام الموازنة البالغة ٥٨٣ وحدة المشار إليها بعاليه تعادل ٩٧,٨ % من إجمالي مخزون الإنتاج التام المتوقع البالغ ٥٩٦ وحدة .

• لم يتبين لنا الأسس التي اعتمدت عليها الشركة في تقدير القيمة البيعية لسعر بيع متر الأرض بواقع ٢٥٠٠ جنيه للمتر لإجمالي مساحة الأراضي المخطط طرحها للبيع والبالغة ١٩٠ فدان بإجمالي قيمة بيعية ١,٩٩٥ مليار جنيه في ظل قيام الشركة بإطلاعنا على تقرير تقييم وحيد معد بمعرفة أحد شركات الاستشارات ومؤرخ في ٢٠١٩/٤/١٤ وبتاريخ لاحق لتاريخ إعداد الموازنة المسلمة لنا في ٢٠١٩/٤/٢ إثر كتابنا للشركة في ٢٠١٩/٤/٧ بشأن موافاتنا بأسس تقدير القيمة البيعية لسعر متر الأرض .

• بلغت تقديرات إيرادات عقد المشاركة مع شركة سوديك على تطوير ٦٥٥ فدان بمدينة هليوبوليس بموازنة عام ٢٠٢٠/٢٠١٩ نحو ١٨٧,٩٧٨ مليون جنيه وهي تمثل الحد الأدنى للإيراد للعام الثالث من المشاركة في حين أن سنة الموازنة (٢٠٢٠/٢٠١٩) طبقاً للبند ١٨ من العقد مع شركة سوديك يمثل العام الرابع للحد الأدنى المضمون للإيراد والبالغ ١٧٨,٢٩٧ مليون جنيه والذي ينص صراحة على أن يبدأ سداد الحد الأدنى المضمون بعد مرور عام من تاريخ توقيع العقد وهو (٢٠١٦/٣/٣) .

ملاحظة رقم (٧) :-

لم توضح موازنة الشركة في العام المالي ٢٠٢٠/٢٠١٩ خططها بشأن حصتها من الأرض المشتراه بالعبور من شركة المقاولات المصرية " مختار إبراهيم " والبالغة نحو ١٠٧,٩ مليون جنيه على الرغم من مرور ما يزيد عن عامين على عملية الشراء الأولى وفي ضوء ما جاء بروتكول التعاون المبرم في ٢٠١٨/٥/٣١ مع شركة التشييد للإستثمار العقاري بهدف إنشاء مشروع سكني تجاري فضلاً عن بيع واستئجار مساحة ٥٦٧٦ م لإحدى شركات التأجير التمويلي واستغلال جزء من ثمن البيع في تنفيذ المشروع المشار إليه .



ملاحظة رقم (٨) :-

استمرار تضمين الموازنات التقديرية للشركة عن العام المالي ٢٠١٨/٢٠١٩ والعام المالي ٢٠١٩/٢٠٢٠ ضمن موازنة الإنتاج غير التام مبلغ نحو ١٠ مليون جنيه مشروعات سكنية متكاملة الخدمات بمدينة هليوبوليس الجديدة بعدد ٢٢,٤٠٠ ألف وحدة سكنية بالأحياء (السادس عشر - السابع عشر - الثامن عشر - التاسع عشر) دون الإفصاح عن ماهية تلك المشروعات أو البدء في طرحها وتنفيذها .

الرأى :-

وفيما عدا تأثير ما ورد بالفقرات السابقة وبناءً على إختبارنا للأدلة المؤيدة للإفتراضات ، لم ينم إلى علمنا ما يدعو للإعتقاد بأن هذه الإفتراضات لا توفر أساس الإفتراضات المستخدمة وقد تم عرضها بما يتفق مع متطلبات النظام المحاسبي الموحد وتعديلاته ومعايير المحاسبة المصرية كإطار مكمل ومن المحتمل أن تختلف النتائج الفعلية عن التنبؤات حيث أنه غالباً ما لا تتحقق الأحداث المتوقعة كما هو مفترض وقد يكون الإختلاف جوهرياً .

وشكراً لحضراتكم .

ثم دعا السيد المهندس / محمود حجازى ، السيد المهندس / هانىء الديب للرد على ملاحظات الجهاز المركزى فأفاد سيادته بأن السيدة الأستاذة / سهر الدماطى العضو المنتدب للشئون المالية بالشركة سوف تقوم بالرد على هذه الملاحظات فتحدثت سيادتها قائلة :-

بسم الله الرحمن الرحيم ، السيد المهندس / محمود بك حجازى رئيس الشركة القابضة ورئيس الجمعية ، السادة المساهمين المحترمين ، السادة أعضاء الجهاز المركزى المحترمين ، زملائى فى مجلس الإدارة وزملائى فى الشركة تحية طيبة وكل عام وأنتم بخير ، فى الحقيقة أن الشركة بدأت هذا العام بقوة فى مواجهة المشاكل الموجودة ثم وضع حلول تطبيقية لمواجهة مشكلة السيولة وأى مشاكل أخرى وهذه الحلول ليست حلول جزئية بل تم وضع حلول تسويقية ووضع إستراتيجيات تخطيطية كاملة للمناطق التى تملكها الشركة سواء فى هليوبوليس أو هليوبارك كما تم وضع حلول فيما يخص الهيكل التمويلى وكيفية الوصول به إلى أفضل شكل وهذا كان مهم جداً ، وقد وافقت الشركة القابضة على بيع الأراضى وهو جزء من نشاط الشركة وبالتالي تم تحديد حوالى ٢٩٠ فدان للبيع ما بين مدينتى هليوبوليس وهليوبارك و ٢م١٩٨٠ فى منطقة الشيراتون ، ثم كان من المهم جداً أن نرى فى ظل ظروف السوق ونشاطه هل يوجد خطط بديلة لبيع هذه الأراضى ويصبح لدى الشركة سيناريو ثانى وثالث كحلول بديلة وبالتالي فقد ساندتنا الشركة القابضة وأعطتنا موافقة على بيع أراضى فى منطقة الشيراتون وبالفعل قامت الشركة ببيع أراضى فى منطقة الشيراتون الشهر السابق ووصلت حصيلة البيع إلى ٢٥٩ مليون جنيه وهذه بداية ويوجد مزاد يوم ٢٠١٩/٦/١٧ لبيع باقى الأراضى بشيراتون ، ثم ننتقل بعد ذلك إلى بيع الأراضى ذات المساحات الكبيرة السابق ذكرها ، ولكن الفرق الجوهري بالنسبة للشركة أن زيادة الإرتفاعات التى حدثت فى هليوبوليس سوف تحدث فرق كبير فى تقييمات هذه الأراضى إلى جانب زيادة الكثافة السكانية على الفدان بالإضافة إلى ما سبق وذكره السيد المهندس / رئيس مجلس إدارة الشركة ، لذلك فأنا أرى أننا لو قمنا ببيع هذه الأراضى أو حتى نصفها بعد ورود التقييمات الجديدة سوف تحدث فرق كبير بشكل جوهري ، أما فيما يخص الملاحظات التى أباها الجهاز المركزى بالنسبة إلى معيار (١١) فقد قمنا بعمل دراسة لهذا المعيار وماذا سيكون عليه شكل





هذا التطبيق فنحن ننظر في الفترة الحالية إلى تطبيق المعايير الجديدة التي ظهرت سواء كمعايير عالمية أو خاصة بالإيجار التمويلي وبناءً على ذلك سوف يتم وضع لوائح وسياسات مالية سيتم تطبيقها خلال العام المالي ٢٠٢٠/٢٠١٩.

أما بالنسبة إلى الملاحظة الخاصة بالميريلاند فهناك إتفاق بين البنك الأهلي و المستثمر لتمويل المشروع بحوالي ٩٠ مليون جنيه بعيداً عن شركة مصر الجديدة إلى جانب أن الشركة قامت بأخذ شيكات على المستثمر وهذا يقوى موقف الشركة المستندى والمالى تجاه المستثمر .

أما فيما يخص التكلفة الإستثمارية الفترة القادمة فقد سبق التحدث عنها فيما يخص الكهرباء والمياه و الصرف الصحى والغاز وأنه قد تم الإنتهاء تقريباً منها و بالتالى فإن التكاليف التى سيتم صرفها فى هذا النطاق إنخفضت مقابل الإيراد الكبير المستهدف نتيجة بيع الأراضى وبذلك تقل نسبة التكاليف إلى الإيراد وليس معنى ذلك أن التكاليف سوف تقل ولكن نسبتها إلى الإيراد هى التى سوف تقل ، وهذه هى النقاط الأساسية التى أردت أن أتطرق إليها و شكراً لحضراتكم .

ثم دعا السيد المهندس / محمود حجازى السادة أعضاء الجهاز المركزى لمتابعة تنفيذ الخطة وتقويم الأداء لتلاوة ملاحظاتهم على مشروع الموازنة المعروض .

فتحدث السيد المحاسب / حسان نبيل طلعت قائلاً :-

بسم الله الرحمن الرحيم كل عام وحضراتكم بخير بالنظر للأرقام المقدرة بالموازنة نجد أنها بعيدة ولا تتناسب مع فعاليات عام ٢٠١٧/٢٠١٨ والنصف سنوى فى ٢٠١٨/١٢/٣١ ويرجع هذا إلى أن الشركة إتخذت قراراً بالإعتماد على إيرادات بيع الأراضى نتيجة وجود عجز شديد فى السيولة النقدية وعدم كفاية الموارد الذاتية من بيع وحداتها وارتفاع التكاليف والإلتزامات فلجأت لبيع الأراضى .

ولكن لى ملحوظة وهى أن السحب على المكشوف والقروض وصلت إلى ضعف الرقم الفعلى فقد وصلت فى المقدر إلى ٢مليار تقريباً وتحمل عنه الشركة فوائد مقدرة بـ ٣٦٥ مليون جنيه وهذا يبلغ ثلاث أضعاف الفعلى عام ٢٠١٧/٢٠١٨ ، أما بالنسبة للمشروعات فلم تقم الشركة بطرح وإسناد بعض المشروعات رغم توقع الشركة البدء فيها فى ٢٠١٩/٧/١ الأمر الذى يؤكد صعوبة الإلتزام بالمواعيد المدرجة بالموازنة ، وهناك مشروعات مدرجة بمخزون الإنتاج غير التام بما لا يتفق مع رد الشركة على التقرير لأن الشركة ذكرت أن هذه المشروعات لن تستكمل وسوف تقوم الشركة ببيعها كأراضى وعلى سبيل المثال مشروع إنشاء عدد (٢) عمارة وعدد (٤) فيلات بشيراتون ومشروعات سكنية بهليوبوليس ، ومن الملفت للنظر أنه مذكور أن مدة تنفيذها ١٥ سنة

فرد السيد المهندس / محمود حجازى مؤكداً أنه قد يكون هناك خطأ فى الكتابة أو ما شابه .

فرد السيد المحاسب / حسان نبيل طلعت بأنه يجب التأكد منها ، ثم استكمل سيادته سرده للتقرير قائلاً :- طالما أن هذه المشروعات لن تُنفذ فلماذا أدرجت فى الموازنة طالما أنه سيتم بيع الأرض التى ستقام عليها .. هذه نقطة ، وهناك سؤال عام هل من الأنسب والأفيد والأريح للشركة أن تقوم ببيع أراضى أم تقوم ببناء مشاريع وبيع وحدات سكنية ؟.

فرد المهندس / محمود حجازى قائلاً :-

طالما أن سيادتك سألت هذا السؤال وبعد أن قامت الشركة باتخاذ هذا القرار بعد أن تمت دراسته بلجنة الإستثمار المركزية بالشركة القابضة أريد أن أوضح بأن شركة مصر الجديدة تولد من جديد فلم تكن هناك مرافق نهائياً فالشركة



بعد صدور القرار الجمهوري المعدل للمساحات الخاصة بها وبعد الشروط البنائية التي أخذتها والمرافق التي يتوقف عليها تستكمل خلال ثلاثة إلى أربعة شهور فنحن أمام مجتمع جديد بالكامل وقد تحملت الشركة كل هذه التكاليف عن طريق بيع أوراق القبض التي كانت تملكها والتمويل من الجهاز المصرفي أو من شركات التاجير التمويلي حتى تنتهي من تنفيذ البنية التحتية الخاصة بها ونتج عن ذلك بعض الأعباء نتيجة التمويل ولكي تتخلص الشركة من هذه الأعباء بأسرع طريقة كان القرار ببيع جزء من أراضيها لا تتعدى نسبته ٥% من حجم محافظة الأراضي (land bank) الذي تمتلكه الشركة ولكن حصيلة بيع هذه النسبة البسيطة سوف تضع الشركة على طريق سريع جداً للانطلاق وتحقيق أهداف المساهمين بها وسبق أن قمنا بمنع بيع الأراضي في فترة من الفترات لأن الأراضي كانت تباع ليس لتحقيق أهداف معينة وعلى فترات طويلة جداً وبمناطق متفرقة وكان موضوع عشوائي تماماً ، وعندما توقفنا عن بيع الأراضي كنا نعيد ترتيب الأوراق وهذا القرار بالسماح بالبيع ليس خاص فقط بشركة مصر الجديدة ولكن هناك مناطق خدمات في شركات الإسكان الأخرى التابعة لنا لأنهم أيضاً محتاجون إلى السيولة اللازمة للتوسعات في أعمال المرافق والبنية التحتية والتي يضطر لها كل مطور عقارى بالإضافة إلى مشاكل عملية البيع نتيجة ارتفاع الأسعار وهذا حكم السوق العقارى مما نتج عنه بطأ في البيع ولكننا لا نستطيع أن نتباطأ في تنفيذ المرافق وبالتالي ندخل اليوم في عملية بيع نوعي لأراضي الخدمات بالشركات وبالنسبة لشركة مصر الجديدة تحديداً فقد كان عبا تمويل المرافق الخاصة بها كبيراً جداً وتحملته الشركة ولكننى أرى أنها وضعت نفسها على الطريق الصحيح إعتباراً من عام ٢٠٢٠/٢٠١٩ وهي بداية الإنطلاقة لشركة مصر الجديدة وأعتقد أنهم إذا نجحوا بإذن الله فى تحقيق خطة ٢٠٢٠/٢٠١٩ فسوف تكون خطة ٢٠٢١/٢٠٢٠ ضعف ٢٠٢٠/٢٠١٩ وشكراً لسيادتكم .

وعقب السيد المحاسب / حسان نبيل طلعت على النقطة الخاصة بمدة تنفيذ المشروعات قانلاً :-

إن البيان الوارد من الشركة يوضح فى الصفحة رقم (٢٥) فى موازنة الإنتاج غير التام أن مدة تنفيذ مشروعات سكنية متكاملة ١٥ سنة.

فرد المهندس / محمود حجازى قانلاً :- إن الموضوع مختلف فالمقصود بهذه المدة هى مدة تطوير المساحة المتبقية من مدينة هليوبوليس الجديدة والتي تقدر بأكثر من ثلاثة آلاف وخمسمائة فدان وفى خلال ذلك يجب أن يتم عمل إحلال ثانى أى بعد بيع جزء من مشروعات الشركة يجب أن يتم شراء أراضى فى أماكن أخرى حتى لا ينتهى عمر الشركة ، إذن فالمقصود بمدة الـ ١٥ سنة هى تاريخ إنتهاء تعمير مدينة هليوبوليس الجديدة وليس عمر مشروع معين أو آخر ويجب أن يكون هناك خطة (plan) لهذا الموضوع بالتزامن مع إستحواذ الشركة على أراضى أخرى على مستوى الجمهورية وليس فى مصر الجديدة تحديداً ، ونحن نرى أن مشروع كمدينتتى أو الرحاب بدأ تنفيذهم منذ أكثر من عشرين عاماً ولم ينتهى بعد والقاهرة الجديدة منذ التسعينات نصفها فقط الذى تم تعميمه وبهذا تعتبر مدة تعمير هليوبوليس فى ١٥ عاماً تحمل تفاولاً كبيراً من إدارة الشركة .

ثم دعا السيد المهندس/ محمود حجازى السادة مركز المعلومات لتلاوة ملاحظاته فتحدث السيد / إيهاب عبد الغنى المدير العام بالمركز قانلاً :-

بسم الله الرحمن الرحيم كل سنة وحضراتكم طيبين ، يوجد هناك طفرة كبيرة كما ذكرت سيادتكم وكما توضح الأرقام المعروضة أمامنا فى رقم المبيعات الذى لم يتحقق من قبل فى تاريخ الشركة ثلاثة آلاف مليون جنيه بمعدل تطور ٣٢٢% عن عام ٢٠١٧/٢٠١٨ وهنا تدخل المهندس / محمود حجازى قانلاً :-

إن هذا يعتبر شىء طبيعى بمعنى أننى لا يجب أن أشتغل إحصائياً لمقارنة الأعوام الماضية بالعام الحالى لأنه كان هناك ظروف معينة تسببت فى توقف حركة الشركة وقد تغيرت هذه الظروف وليس معنى ذلك أن نقارن بأنها كانت كذا وأصبحت كذا فهذا لا يعتبر تطور ولكن التطور سوف يكون فى عام ٢٠٢٠/٢٠٢١ بعد أن يتم التخلص من الضغوط والمشاكل الواقعة على الشركة والتي حدثت من إنطلاقها ، ونعتبر أن سنة البداية الحقيقية هى ٢٠٢٠/٢٠١٩ وما بعد ذلك يعتبر هو التطور ولكن ما نحن فيه بالنسبة لعام ٢٠٢٠/٢٠١٩ لا يعتبر تطوراً ولكن نعتبر أن الضغطة الواقعة



شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير

أحدى شركات الشركة القابضة للتشييد والتعمير

على الشركة قد خفت فأخذت وضع البداية الخاص بها وأرجو أن يكون كلامى مفهوم لحضراتكم بأن هذا لا يعنى تطويراً لأن الشركة كانت واقعة تحت ضغط من حيث عدم قدرتها على إستخراج التراخيص ومشاكل قضائية تهددها والشروط بنائية صعبة ولا يوجد مرافق أو بنية تحتية وبالتالي فقد كانت فترة الثلاث سنوات السابقة فترة مقاومة من الشركة للبقاء وحل مشاكلها ولكن ما نتحدث عنه فى عام ٢٠٢٠/٢٠١٩ عام الموازنة المعروضة يعتبر هو بداية وضع الشركة على الطريق الصحيح وشكراً .

وإستكمل السيد / إيهاب عبد الغنى حديثه قائلاً :

إذن فى ٢٠٢٠/٢٠١٩ تصبح الشركة على الطريق الصحيح بإذن الله ولكن بالنسبة إلينا فنحن لم نر مثل هذه الأرقام قبل ذلك ، ولكن بالنسبة للرقم الأخير الخاص بصافى الربح فهو من وجهة نظرنا يعتبر رقم منخفض بالنسبة لرقم الأعمال فعندما أحقق هامش ربح قدره ٣٦% فى حين تم تحقيق هامش ربح قدره ٢٦% فى العام السابق

ورد السيد المهندس / محمود حجازى قائلاً :

ذلك لأن الإيرادات ما زالت محملة ببعض الإستثمارات الخاصة بالبنية التحتية ولو إستعرضنا التفاصيل لوجدنا بعض هذه الإستثمارات التى يتم صرفها على البنية التحتية وتم تحميلها على المصاريف .

وإستكمل السيد / إيهاب عبد الغنى قائلاً :

طبعاً نحن نتمنى أن يزيد هامش الربح بإذن الله وكل سنة وحضراتكم بخير ونرجوا أن تحقق الشركة مستهدفاتها بإذن الله.

ثم دعا السيد المهندس / محمود حجازى ممثل العاملين لذكر أى تعليقات على الموازنة فتحدث الأستاذ / الشيمى محمد حسن - رئيس اللجنة النقابية للعاملين قائلاً :

بسم الله الرحمن الرحيم السيد المهندس / محمود بك حجازى رئيس مجلس إدارة الشركة القابضة ورئيس الجمعية العامة، السيد المهندس / هانى بك الديب رئيس مجلس إدارة شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير ، السادة الحضور كل عام وأنتم بخير بمناسبة قرب حلول عيد الفطر المبارك أعاده الله عليكم وعلينا بالخير واليمن والبركات كما أتقدم بخالص التهنية والتقدير لزملائى العاملين بالشركة .

قد سبق وأن طالبت اللجنة النقابية بالشركة بعمل وثيقة تأمين جماعية تكون بمثابة مكافأة نهاية خدمة للعاملين أسوة بما يتم فى أغلب الشركات ورغم صدور توصيات بعمل وثيقة فى الجمعيات السابقة إلا أنه حتى هذه اللحظة لم يتم إتخاذ أى إجراء للبدء فى الدراسات المطلوبة بعملها فهل لأنه ليس هناك إرادة لإنصاف العاملين بعد رحلة طويلة من العمل وإصابة الغالبية العظمى منهم بأمراض مزمنة تكلفهم مصروفات باهظة لعلاجها ، ونرجوا أن يكون هناك قرار واضح من الجمعية يلزم إدارة الشركة بالبدء فى عمل وثيقة تأمين جماعية تمول من حساب الشركة حيث أن مكافأة نهاية الخدمة تقع على رب العمل وهى تكريم للعامل بعد رحلة عمل طويلة فى الشركة .

ثانياً : على الرغم من توجيهات فخامة رئيس الجمهورية بعمل حركة ترقية إلا أنه قد تم إيقاف حركة الترقيات بالشركة بناءً على خطاب من الشركة القابضة وعلى مستوى جميع الدرجات الوظيفية لحين إعداد تقييمات واختبارات لمن يتم ترقيتهم وحيث ان الترقية على الدرجات الوظيفية قد نظمتها القوانين واللوائح ..

وهنا تدخل المهندس / محمود حجازى قائلاً :

بعد إذن حضرتك فإن الجمعية العامة لها جدول أعمال غير مدرج به هذه الموضوعات فإذا كنت حضرتك ترغب فى مناقشة هذه المواضيع كان يجب إرسالها قبل الجمعية ليتم مناقشتها فى الجمعية ، فنحن سوف نسمع من حضرتك



شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير إحدى شركات الشركة القابضة للتشييد والتعمير

ونضع توصية للدراسة ولكن لا يمكن أخذ أى قرار فيما تطلبه حضرتك لأنه طبقاً للقانون لا يتم مناقشة إياه من موضوعات خارج نطاق جدول أعمال الجمعية .

فرد الأستاذ/ الشيمي قانلاً :

هذه هي مطالب العاملين وكلمتهم يا فندم .

فرد السيد المهندس / محمود حجازى قانلاً :

نحن نناقش الموازنة التقديرية للشركة ولا نناقش مطالب العاملين لأنها غير مدرجة بجدول أعمال الجمعية قانوناً ويجب أن توضح أمام المساهمين أنه لا يمكن أن نتناقش فى أى موضوع غير مدرج فى جدول أعمال الجمعية طبقاً للقانون وأن مناقشة هذه الموضوعات مكانه مجلس إدارة الشركة فإذا كان هناك أى موضوعات تتعلق بالموازنة التقديرية فنحن نرحب بمناقشتها معكم .

ثم دعا السيد المهندس/ محمود حجازى السادة المساهمين لذكر تعليقاتهم على الموازنة فتقدم أحد المساهمين للحديث قانلاً :

السلام عليكم ... كل سنة وحضراتكم طيبين ، إسمى وليد حسان وسؤالى هو بالنسبة لمساهمة الشركة فى شركة النصر للإستثمار العقارى فى أرض حسن علام بالأسكندرية بنسبة ٢٠% من رأس مال الشركة المدفوع بما يعادل ٤٨ مليون جنيه ...

هنا تدخل المهندس / محمود حجازى للرد على المساهم موضحاً أن شركة مصر الجديدة قد باعت قيمة مساهمتها فى شركة النصر للإستثمار العقارى وتنازلت عنها ولم تعد موجودة حالياً .

فرد المساهم قانلاً :

ولكن شركة مصر الجديدة قد مولت هذه المساهمة عن طريق السحب على المكشوف بفوائد تمويل تبلغ ٢٠% على قيمة المساهمة (٤٨ مليون جنيه) وعندما تخارجت الشركة بنفس القيمة وهى ٤٨ مليون جنيه أى أن الشركة خسرت قيمة مصروفات أعباء التمويل بنسبة الـ ٢٠% والتي بلغت حوالى ١٥ إلى ٢٠ مليون جنيه والسؤال هو لما كان قرار المساهمة فى هذه الشركة ولماذا تم إتخاذ قرار الإنسحاب منها والذى حمل الشركة فوائد الدين للسحب على المكشوف .

وهنا رد السيد المهندس / محمود حجازى على المساهم قانلاً :

سوف أشرح لماذا قامت الشركة بعمل ذلك ، أعتقد إن شركة مصر الجديدة عندما دخلت فى هذه المشاركة لم يكن فى هذا العام وحدث هذا فى وقت كانت الظروف المادية للشركة أفضل بكثير من الوضع الحالى ولكن عندما أصبحت الظروف المادية بالوضع الحالى من أزمة فى السيولة إتخذت الشركة القرار بالتخلص من هذه المساهمة التى سوف يترتب عليها أعباء مستقبلية لحظية كبيرة لأن المشروع بدأ تنفيذه بالفعل وقررت الشركة عدم قدرتها على الإستمرار نظراً لأن ظروفها المادية قد تغيرت ، وليس أكثر من ذلك .

وأستكمل المساهم حديثه قانلاً :

والنقطة الأخرى أن نسبة مساهمة شركة مصر الجديدة تمثل ١٠% من حقوق الملكية لشركة النصر مما كان يستوجب تحديد قيمة عادلة لسهم شركة النصر والعرض على الجمعية العامة لشركة مصر الجديدة لإتخاذ قرار إما بالتخارج أو بعدم التخارج ...



وتدخل المهندس / محمود حجازى قانلاً:

إن هذا يقع ضمن ظروف الإدارة العادية للشركة فلا يمكن أن تقوم الشركة كلما أرادت أن تتخذ قرار بعقد جمعية عمومية فأكمل المساهم حديثه قانلاً:

نحن بذلك نكون قد أهدرنا حق الأقلية من المساهمين فى إبداء رأيهم بالموافقة أو عدم الموافقة على التخارج ولأنه فى بروتوكول التخارج تم الإتفاق على بيع كامل حصة مصر الجديدة لشركة زهراء المعادى على أربع أوامر بيع أى لجهة واحدة لذلك كان يجب عرض موضوع التخارج على الجمعية العامة للشركة وهنا فانا أوجه تحفظى للجهاز المركزى على هذه النقطة .

وأكمل المساهم قانلاً : هنا سؤال آخر بالنسبة لتقرير القيمة البيعية لسعر متر الأرض بواقع ٢٥٠٠ جنية لمساحة الـ ١٩٠ بهليوبوليس والتي تم إدراجها فى الموازنة بقيمة تقديرية حوالى ٢ ميار جنية ، وقد ورد التقييم لسعر متر الأرض المذكورة من شركة إستشارات خاصة بعد تسليم الموازنة التقديرية للجهاز المركزى بالإضافة لأن هناك شركة وحيدة التى قامت بالتقييم وأنا أعرف أن المفروض أن يكون هناك شركات قطاع أعمال عام أو جهات حكومية تقوم بالتقييم بالإشتراك مع القطاع الخاص ونأخذ أعلى سعر للمتر .

وهنا تدخل المهندس / محمود حجازى رداً على حديث المساهم قانلاً :

كل ما ذكرته كلام جميل ولكن هل قامت الشركة بالبيع أم قامت بالتقييم للتقدير ؟

فرد المساهم : هو تقييم ولكن هذا التقييم هو ما إعتمدت عليه أرقام الموازنة التقديرية بالكامل .

فرد المهندس / محمود حجازى قانلاً :

نحن نناقش موازنة تقديرية وليس ميزانية وما نتحدث عنه يكون فى حالة الميزانية أى أن واقعة البيع تكون قد تمت ونقوم بعمل أكثر من تقييم وواقعة البيع لا تتم إلا بأسلوب معين طبقاً للتصرف وأعلى قيمة تتحقق يحصل عليها المساهمين نتيجة لهذا التصرف ولكن عند التقييم المبدئى فلا نعرف ماذا يحدث غداً فقد تتغير ظروف السوق وتصبح قيمة الـ ٢٥٠٠ جنية أقل أو أكثر من تلك القيمة فكل تلك القيم هى قيم تقديرية حتى يحين الوقت المناسب للتصرف ولا يعتبر ذلك التقييم إجراء يجب محاسبة أحد عليه لأنه أولاً وأخيراً تقديرى ، وواقعة البيع لم تتم ولها إجراءات معينة يتم إتخاذها للحصول على أعلى قيمة فى التصرف .

فرد المساهم قانلاً : إن سعر هذا التقييم إسترشادى ويتم الإعتماد عليه وعمل التقديرات فى الموازنة على أساسه .

فرد المهندس / محمود حجازى قانلاً : هل معنى ذلك أنه إذا جاء سعر للبيع أقل من السعر التقديرى مثلاً ٢٣٠٠ جنية فهل لا يقوم بعملية البيع لأن السعر فى الموازنة ٢٥٠٠ جنية .

فرد المساهم : السؤال هو كيف تم عمل التقييم لسعر الارض بعد عمل الموازنة ؟

وهنا تدخل السيد المهندس / أحمد حسن خليل عضو مجلس إدارة الشركة بعد أن إستأذن من السيد المهندس رئيس الجمعية للرد على المساهم وتوضيح الأمور له قانلاً :

إسمحوا لى أن أرحب بحضراتكم جميعاً وأريد أن أذكر أن المناقشة التى نتحدثت عنها سبق مناقشتها مع السادة أعضاء الجهاز المركزى وأريد أن أوضح أن السعر التقديرى المدرج بالموازنة هو السعر المؤكد تحقيقه بمعنى أننا أحضرنا كل أسعار البيوع المقارنة الموجودة فى المنطقة كلها وذلك قبل حصول الشركة على الموافقة بالارتفاعات حتى ٢٤م بهليوبوليس وقبل الموافقة على عمل محطة للقطار الكهربائى تسمى محطة " نيو هليوبوليس" على الطريق وقيل ضم الـ ٦٠٠ فدان المتعدى عليهم منذ عشرين سنة وتم المقارنة بالأسعار بمدينة بدر والشروق وعلى أساس ارتفاع دورين فقط ووجد أن سعر المتر المؤكد تحقيقه هو ٢٥٠٠ جنية للمتر ولا يمكن البيع بأقل من





هذا السعر ولكن يمكن البيع بسعر أعلى منه وعند تحقيق القيمة المالية المدرجة في الموازنة أستطيع أن أبيع مثلاً أقل من الـ ١٩٠ فدان نظراً لحالة التشبع الموجودة في السوق حالياً ولكن أستطيع بيع ١٠٠ فدان مثلاً بنفس القيمة الموجودة في الموازنة نظراً لزيادة سعر بيع المتر عن القيمة المقدرة ، إذا فهذا سعر تحفظى تماماً مؤكداً تحقيقه وشكراً لحضراتكم .

وهنا سأل المساهم :

هل بعد ذلك نستطيع أن نحضر شركات قطاع أعمال عام أو جهات حكومية تقوم بعمل التقييم ؟؟

فرد المهندس / أحمد حسن خليل : نعم وشركات قطاع خاص أيضاً ومكاتب تقييم عقارى بالإضافة إلى التقييم الذى يتم بمعرفة الشركة كل ثلاثة شهور ، ويكون كل تقييم مختلف عما بعده ، وأريد أن أشير إلى أن الـ ١٩٠ فدان التى نتحدث عنها يوجد بها أراضى خدمات قد يصل سعر المتر فيها إلى ١٠٠٠٠ جنيه أو ١٢٠٠٠ جنيه وبها أراضى مخصصة خدمات تعليمية قد يقل سعرها عن ٢٠٠٠ جنيه ولذلك فنحن قد وضعنا السعر المؤكد تحقيقه .

وأضافت الأستاذة / سهر الدماطى قائلة في نفس السياق :

إن الشركة حصلت على تقييمات فعلية بحد أدنى ٣٠٠٠ جنيه للمتر فى ثمانى تقييمات مختلفة بهذه المنطقة لذلك فسعر التقييم بـ ٢٥٠٠ جنيه هو سعر تحوطى جداً وأريد أن أوضح أن موافقة مجلس ادارة الشركة على بيع الأراضى أشتملت الموافقة على بيع ١٠٠ فدان بهليوبارك والـ ١٩٠ فدان بهليوبوليس و ٢٢ فدان بهليوبوليس وستة قطع بهليوبوليس أيضاً وتم إستبعاد كل هذه الأراضى ولم يدرج بالموازنة إلا الـ ١٩٠ فدان فقط على أقل سعر ممكن ، ولكن عندما نبدأ فى عملية البيع لن نبدأ بـ الـ ١٩٠ فدان ولكننا نملك الخطط البديلة التى ذكرتها فى بداية الجمعية الخطة البديلة الأولى والثانية والثالثة وبدأنا بالفعل فى تنفيذها وقمنا ببيع ما قيمته ٢٥٩ مليون جنيه .

وإستكمل المساهم حديثه قائلاً: آخر نقطة هى بالنسبة لموضوع التخارج من شركة النصر للاستثمار العقارى فنحن دفعنا ٤٨ مليون جنيه وتخرجنا بنفس القيمة على أربع دفعات لمدة سنة ونصف وتحملنا أعباء فوائد الدين نتيجة السحب على المكشوف وخسرت الشركة فى هذا الموضوع حوالى من ١٥ إلى ٢٠ مليون جنيه .

وهنا رد السيد المهندس / هانى الديب على المساهم قائلاً :

من أين أتيت بهذا الرقم وما هى تفاصيله ؟

وأضافت السيدة الأستاذة / سهر الدماطى قائلة :

إن ما تم بيعه هو بقيمة ١٢ مليون فقط فكيف يكون البيع بقيمة ١٢ مليون والشركة خسرت ١٥ مليون ، فقيمة المساهمة كاملة فى شركة النصر هى ٢٠ % تم بيع نسبة ٥ % منها (أول أمر بيع فقط) بقيمة ١٢ مليون جنيه فهل يعقل أن تكون قيمة البيع ٥ % (١٢ مليون) وعليها خسارة ١٥ أو ٢٠ مليون جنيه ؟

وتحدث السيد المهندس / أحمد حسن خليل فى نفس السياق قائلاً :

نحن نتحدث عن قطعة أرض فى الإسكندرية ولو حضرتك متابع للسوق العقارى فستكون على علم بأن موافقات الإرتفاعات فى الإسكندرية توقفت لمدة سنتين لحين عمل المخطط الإستراتيجى لمحافظة الإسكندرية ، فماذا أستفيد فى الفترة القادمة بأن أرتبط بقطعة أرض لانعرف ما إذا كان سيصدر لها تراخيص أم لا (وقد كان لها سابقاً كل هذه التراخيص) ولكن المخطط الإستراتيجى لمحافظة الإسكندرية قد تغير وقيود الإرتفاع بها كلها تغيرت ولو تابعنا حضرتك أخبار السوق العقارى فى الإسكندرية ستجد أن بها نوع من أنواع التطوير الكامل ولا يوجد أحد يقوم بالبناء ولا يصدر له تراخيص فى الوقت الحالى ، فهل كان من الأفضل أن يقوم مجلس إدارة الشركة بالتنازل عن حصته فى شركة النصر وبيعها لشركة أخرى بـ ٤٨ مليون جنيه ويقوم بإدخال حصيلة البيع فى إستثمارات أخرى أم يتركها



شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير احدى شركات الشركة القابضة للتشييد والتعمير

للمجهول؟ فهذه هي النقطة المراد توضيحها بغض النظر عن أن البيع كان بقيمة ٤٨ مليون جنيه علماً بأنه لم يوجد أى شركة أخرى حتى فى القطاع الخاص قبلت أن تشتري حصة الشركة بهذا المبلغ .

وهنا تحدث السيد المحاسب / أحمد زكى نجم مراقب الحسابات بالجهاز المركزى قانلاً :-

محمود بك أسمح لى بتعقيب بسيط على كلمة السيد المساهم فأنا لا أفهم على أى شىء وجه المساهم تحفظ للجهاز المركزى ؟

فرد السيد المهندس / محمود حجازى قانلاً :- لايا فندم لايوجد أى تحفظ للجهاز .

وإستكمل الأستاذ / أحمد زكى نجم حديثه قانلاً :-

وهناك نقطة أخرى بالنسبة لموضوع التقييمات فالملاحظة واضحة وصريحة والتقييمات التى أشارت إليها الدكتور/ سهر الدماطى (٨ تقييمات) وردت للجهاز بعد تاريخ الموازنة ولم نطلع عليها حتى تكون الأمور واضحة لكل الناس ، أما بالنسبة لباقي المواضيع التى أثارها السيد المساهم فقد تم تناولها فى تقارير الجهاز السابقة ويمكن الاطلاع عليها وهذه التقارير منشورة على موقع البورصة وشكراً لحضراتكم.

ثم تحدث مساهم آخر قانلاً:-

بسم الله الرحمن الرحيم كل سنة وحضراتكم طيبين ، الموازنة مبنية كلها على إفتراضات ، أفترض أن الشركة ستقوم ببيع أراضي ، وجدلاً إذا لم تُباع هذه الأراضي فقد سقطت هذه الموازنة .. هذه أول نقطة ، وعندما أبيع أراضي فالهدف من ذلك هو تحسين الهيكل التمويلي أى تقليل فوائد السحب على المكشوف ولكن من الواضح فى الأرقام المعروضة زيادة هذه الفوائد إلى ٢٤٤ مليون جنيه بنسبة زيادة ٢٠١% عن عام ٢٠١٨ أى أننى لم أستفيد من بيع الأراضي ولا التحسن فى الميزانية غير أن فوائد التمويل بقت كما هى فى حين أن الهدف الأساسى تحسين الهيكل التمويلي .

وهنا تدخل السيد المهندس / محمود حجازى قانلاً :-

هل تقصد حضرتك عام ٢٠١٧/٢٠١٨ أم عام ٢٠١٨/٢٠١٩

فرد المساهم :- عام ٢٠١٧/٢٠١٨ الفعلى

فأكمل السيد المهندس / محمود حجازى قانلاً :-

حضرتك تتكلم لأن سنة المقارنة المنتهية هى ٢٠١٧/٢٠١٨ ولكن لو حضرتك تحدثت عن عام ٢٠١٨/٢٠١٩ فستجد أن فوائد البنوك فى ٢٠١٩/٢٠٢٠ المدرجة فى الموازنة أقل بكثير من الفعلى ٢٠١٨/٢٠١٩ وسيظهر هذا إن شاء الله ، فالفكر أن الشركة يوجد عندها عبأ تمويل تحاول حله عن الطريق التصرفى بالبيع فى الأراضي المملوكة لها وحضرتك تساءلت عما يضمن أن يتم بيع هذه الأراضي ولو كانوا وضعوا لك فى الموازنة وحدات سكنية لتساءلت أيضاً عما يضمن بيع هذه الوحدات السكنية فكل هذه البيانات المدرجة تُعبر عن توقعات وليس نتيجة ومهمة إدارة الشركة أن تحاول تحقيق هذه التوقعات .

وإستكمل المساهم حديثه قانلاً :-

النقطة الثانية هى المخصصات فجأة ارتفعت إلى ٣٠٠ مليون جنيه مقابل ١٥ مليون جنيه عن فعلى العام السابق فما هو المبرر لإرتفاع هذه المخصصات وأرى أن هذا إفراط فى التحفظ وغير مقبول ويحتاج لإعادة دراسة .

وهنا تحدثت السيدة الأستاذة / سهر الدماطى رداً على المساهم قانلة:-



بالنسبة للمخصصات بالذات فقد كانت نقطة مهمة جداً بين الشركة والجهاز المركزى وتم تشكيل لجنة لمتابعة الموضوع بدراسة المخصصات بالكامل فنحن نملك ما بين عملاء وأوراق قبض بقيمة تتعدى النصف مليار جنيه وبالتالي عندما يتم وضع نظام معين خاص بها فذلك سيتطلب زيادة المخصصات إلى جانب النقاط الأخرى التي أثارها الجهاز المركزى فقد تحوّلنا لها وعلى هذا الأساس فنحن نعمل على كفاية المخصصات وهذه نقطة مهمة جداً فى أى مركز مالى لأى شركة ولذلك فقد تحوّلنا تقديرياً بأرقام مرتفعة بعض الشيء بحيث عندما ننتهى من الدراسة ونعرف ماذا نحتاج بالفعل نستطيع أن نخصمه من وعاء معمول له حساب .

فرد المساهم قائلاً :- ولكننى أرى رغم ذلك أن هذا إفراط فى التحفظ فى المخصصات - لأنه على مدار سنوات طويلة لم تكن المخصصات بهذه الأرقام .

فردت السيدة الأستاذة / سهر الدماطى قائلة :-

بعد أن يتم الإنتهاء من الدراسة التى أشرنا إليها سوف نرى ماذا يحتاج مخصص فسوف نجنيه والباقى سوف يظهر فى أرباح الشركة ولا يوجد مشكلة فى ذلك ولكن على الأقل نكون قد تحوّلنا بدلاً من حدوث أى أمور مفاجئة .

وأكمل المساهم حديثه فى نقطة أخرى قائلاً :-

رصيد أوراق القبض بلغ ٢,٧ مليار جنيه كيف ذلك أليس هناك تحصيل ؟

فتدخل المهندس / محمود حجازى قائلاً:-

إن أوراق القبض لاتعنى أنه ليس هناك تحصيل فالشركة تقوم بالبيع وهذا المبلغ ٢,٧ مليار جنيه يتم تحصيلها على آجال مختلفة ولكن ما يجب أن تطالب به إدارة الشركة هو أن يتخلصوا من جزء أوراق القبض بعمل تخصيص أو قطع بالقيمة الحالية اليوم لكى يتم عمل دوران لهذه الأموال أكثر من مرة فتعوض ما تم خصمه نتيجة القطع وبالتالي نقلل من السحب على المكشوف ، ولكن التحصيل له آجال محددة كما ذكرنا ، وعلى مدى علمى أن الشركة تعمل على هذا الموضوع ويمكن أن تقوم الأستاذة / سهر بالرد على هذا الموضوع .

فتحدثت الأستاذة / سهر الدماطى قائلة :-

نحن بالفعل نعمل على هذا الموضوع وأريد أن أوضح النقطة التى أثارها محمود بك أننا بالفعل نعمل الآن مع إحدى الشركات الكبرى لتخصيم مبلغ كبير وبالتالي سوف يتم توفير سيولة تغطى جزء من السحب على المكشوف وجزء من متطلبات الشركة المالية .

النقطة الثانية إننا لأول مرة أستقطبنا شركات تحصيل وبالفعل فقد بدأت تقوم بعملها بشكل جيد فى الفترة السابقة وسوف نقوم بزيادة هذه الشركات وأريد أن أوضح أن هذا الموضوع لا يقلق لأننا نبيع لأجال تصل إلى سبع سنوات ومن الطبيعى أن يكون لدينا أوراق قبض وعملاء بكمية كبيرة .

وأضاف السيد المهندس / محمود حجازى أن كل الشركات تقوم ببيع الحق للبنوك لتوفير السيولة ولا يعتمدوا على الإنتظار حتى موعد سداد الأقساط .

واستكملت السيدة الأستاذة / سهر الدماطى حديثها قائلة :-

ولا يجب أن ننسى الأهداف حتى لا تقلق من عملية السحب على المكشوف فإن الأهداف الأساسية وراء إستخدام جزء بسيط من الأراضى المملوكة للشركة بالبيع كان له ثلاث أغراض الغرض الأول هو تقليل السحب على المكشوف وبالتالي تقليل الفوائد التمويلية والغرض الثانى تخصيص مبلغ للخطة الإستثمارية أما الغرض الثالث فهو الدراسة التى نعكف عليها لزيادة رأس المال وشكراً .



شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير
 إحدى شركات الشركة القابضة للتشييد والتعمير
 وإستكمال المساهم حديثه قانلاً:-

هذا كلام جميل وسنتقابل إن شاء الله في ٢٠٢٠/٢٠١٩ ونرى نتيجة تطبيق هذا الكلام ، وهناك نقطة أخرى أريد أن أتحدث عنها بالنسبة للفائض القابل للتوزيع وهذه الملحوظة مذكورة في قائمة توزيع الأرباح فتم اقتراح توزيع ٥% للمساهمين طبقاً للقانون وذكر أن هذا الفائض لا يمثل التدفق النقدي الفعلي ، فعلى أي أساس بنيت الموازنة ، المفروض على أن هناك تدفق نقدي فعلي من بيع الأراضي فمعنى ذلك أنه ليس هناك أرباح سوف تتحقق وتدخل السيد المهندس/ محمود حجازي ودعا الأستاذة / سهر الدماطي للرد على المساهم فتحدثت سيادتها قائلة :-

طبقاً للمعايير المحاسبية وأعضاء الجهاز المركزي حاضرين معنا يعرفون ذلك أن إثبات الإيراد وليكن من حصيلة بيع الأراضي وليكن بقيمة مليار جنيه مثلاً ولكن ما هو المبلغ الذي قبضته فعلياً فإنا أبيع بنظام التقسيط ويتم دفع مقدم في حدود ٣٠% أو ٤٠% والباقي على أقساط لمدة سنتين أو ثلاثة وبالتالي فعند إثبات الإيراد يجب أن نذكر أنه تم بيع هذه الأراضي لكن ما القدر الذي دخل بالفعل ونأخذ في إعتبارنا التكاليف بأنواعها من التكاليف المباشرة والغير مباشرة مثل المصروفات العمومية والتكاليف الخاصة بالفوائد والضرائب وهناك صافي الربح والذي أفترضنا أنه مليار جنيه وإذا قلنا أننا حققنا ٣٠% كاش و التي تمثل ٣٠٠ مليون جنيه وبالتالي جاءت الفكرة لمساعدة ومساندة الشركة بتدعيم الهيكل التمويلي أو هيكل رأس المال بالأرباح التي كان من المفترض توزيعها وندخلها في الأرباح المحتجزة وهذا ما تم عمله بالفعل في الموازنة بحيث يمكن أن نقوى مركز الشركة المالي ونعطيها دفعة ، وكما ذكر محمود بك أن الشركة سوف تختلف تماماً في عام ٢٠٢٠/٢٠٢١ وتصبح شركة قوية جداً .

وأضاف السيد المهندس / محمود حجازي قانلاً :-

إذا كانت الأستاذة سهر تتحدث عن أنه يوجد بيع أجل وأقساط للأراضي فسوف تتحقق الربحية ولكن السيولة قد لا تتحقق نتيجة أن الدفع ليس كاش أو نقداً وإنما لو قمنا بعملية التخصيم وبدأنا بقطع الشيكات الخاصة بمن قاموا بشراء الأراضي ففي هذه الحالة سوف يوجد سيولة ويتم تحقيق ربحية وتختلف عملية التوزيع تماماً .

ثم إستكمل المساهم حديثه قانلاً :-

النقطة الأخيرة التي وعدتنا بها سيادتكم ثلاث أو أربع سنوات وهي زيادة رأس المال فهناك مؤشر خطير في شركة مصر الجديدة وهو أن رأس المال ١١١ مليون جنيه ويمثل حوالي ٥,٥% من أصول الشركة وهي نسبة بسيطة جداً ولا توجد في أي شركة ويجب أن يُعاد النظر في هذا المؤشر وقد تحدثنا في هذا الموضوع مرات عديدة وسيادتكم وعدتنا بزيادة رأس المال ولا يهم الطريقة التي يتم بها ذلك سواء عن طريق مستثمر إستراتيجي أو عمل قيمة عادلة للسهم وزيادة لرأس المال أو توزيع أسهم على المساهمين ولكن المهم أن يكون هناك حل لأن المؤشر الذي تحدثنا عنه غير جيد بالمرّة وغير مضبوط .

ورد السيد المهندس / محمود حجازي قانلاً:-

سيادتكم عند حق وكلامك سليم ونحن بالفعل نعمل على ذلك في الوقت الحالي .

وأكدت السيدة الأستاذة / سهر الدماطي بأن هذا الموضوع تحت الدراسة حالياً .

ثم تحدث مساهم آخر قانلاً :- إسمى محمد شعبان

وأحدث عن موضوع أرض الزيتون وتلك الأرض قامت الشركة بشرائها من شركة إيلجيك ودفعت ٢٣ مليون جنيه فعلياً أي أساس قامت الشركة بشراء هذه الأرض علماً بأن ٨٠% من مساحتها تقع في خط التنظيم لأنها على بعد ٥ أمتار من سكة المترو فما هو وضع هذه الأرض ؟ .



فرد السيد المهندس / محمود حجازى على المساهم قانلاً :-

أعتقد أننا تحدثنا عن هذا الموضوع أكثر من مرة فى جمعيات سابقة وذكرنا أن هذه الأرض قامت الشركة بشرائها من شركة إيليجيكت بسعر مزاد ولم يكن بها مشكلة ولكن عند القيام بتسجيل الأرض وجدوا أن هناك حظر من شركة الكهرباء على هذه الأرض منذ السبعينات أو أوائل الثمانينات للنفع العام فتم إيقاف كل هذه الإجراءات لأن شركة مصر الجديدة لا تستطيع أن تستفيد من هذه الأرض وللعلم هذا الكلام لم يكتشف إلا فى الشهر العقارى ثم قامت شركة مصر الجديدة بالتظلم وقد ذكرت من قبل فى الجمعية السابقة بالميزانية أن الرفع العام سوف يتم لهذه الأرض بمعرفة وزارة الكهرباء لكى تنتهى إجراءاتها وتعود الشركة لإستكمال الصفقة مرة أخرى لأن هذه الأرض قد تضاعف ثمنها حالياً .

فرد المساهم قانلاً :-

كيف إستكملها يا فندم وثلاث أرباعها واقعة فى التنظيم .

فرد السيد المهندس / محمود حجازى على المساهم قانلاً :-

من أخبرك بهذا ؟

فرد المساهم قانلاً :- أنا أسكن فى هذه المنطقة فى ١٦ شارع العزيز بالله وأمامى على الجانب الأخر من الأرض شركة الباسم للسيارات تم إستقطاع جزء كبير من أرضه التى تطل أيضاً على حرم سور المترو .

ورد السيد المهندس / محمود حجازى على المساهم قانلاً :-

لو أفترضنا أن كلام سيادتكم مضبوط فهل يقوم التنظيم بتعويضك بالقيمة العادلة الحالية للأرض أم لا ؟

فرد المساهم قانلاً :- نعم

فأكمل المهندس / محمود حجازى قانلاً :-

إذن فسوف تأخذ حقه إذا تمت الصفقة ، وفى حالة عدم إتمام الصفقة فسوف تأخذ حقه أيضاً من خلال التسوية التى سوف تتم بين المحافظة والشركة البانعة (إيليجيكت) وليس أكثر من هذا ، وإستحالة أن يضيع حق الشركة .

ثم تحدث مساهم آخر قانلاً :-

بالنسبة لأرض العبور (مختار إبراهيم) قيمتها ٦٢ مليون جنيه وتم إعادة تقييمها بـ ١٠٧ مليون جنيه وقامت الشركة بشرائها بـ ١٠٧ مليون وتم تمويل عملية الشراء من السحب على المكشوف بأعباء تمويل ٢٠ % ولم يتم إستغلالها حتى الآن مع أننا قمنا بشرائها من سنتين من شهر ٢٠١٧/٦ وهناك غرامة مفروض أن تطبق على شركة مختار إبراهيم قدرها ٥ % طبقاً للعقد ولم تطبقها الشركة .

فرد السيد المهندس / محمود حجازى على المساهم قانلاً :-

بالنسبة لأرض العبور أعتقد أن هناك ٤٧ عمارة صدر لها تراخيص وتم بيع ما قيمته ١٠٠ مليون جنيه مبيعات فى أول معرض تم عرض المشروع به وذلك للعمارات التى تم الحصول على تراخيص لها وهذا بخلاف الجزء الواقع على الطريق وهو الجزء الإدارى التجارى الذى كانت شروط ارتفاعاته أربعة أدوار وتم تغييرها بقرار وأصبحت الارتفاعات ٣٦م وكلها تجارى إدارى وقيمة هذه الأرض اليوم تم ضربها فى اثنين أى تضاعفت سواء كانت إسكان أو تجارى إدارى بإجمالى المسطح (٢م ٥٥٠٠٠) فلا يوجد بها أى مشاكل للشركة أو المشاركين بها نهائياً .



ثم دعا السيد المهندس / محمود حجازى السيد المحاسب / يسري نعيم - لتلاوة قرارات الجمعية فتحدث سيادته قائلًا :
قرارات الجمعية العامة :

- الموافقة على اعتماد الموازنة التقديرية للعام المالي ٢٠٢٠/٢٠١٩ بحجم إيرادات نشاط جارى قيمته ٣,٠٨١٨٠٢ مليون جنيه بصافي ربح يبلغ ١,١٢٨١٣٣ مليون جنيه على أن تقوم الشركة ببذل مزيد من الجهد لزيادة الفائض المحقق خلال عام الموازنة .
- مراجعة ما ورد بتقرير السيد مراقب الحسابات من ملاحظات وتقرير الإدارة المركزية لمتابعة تنفيذ الخطة وتقويم الأداء بالجهاز المركزى للمحاسبات وعرضهما على مجلس الإدارة عند أول جلسة بعد انعقاد الجمعية العامة لإتخاذ الإجراءات اللازمة لتتلافى ما ورد بهما من ملاحظات وعرض نتيجة الدراسة على مراقب الجهاز المركزى للمحاسبات لمتابعة ما تم إتخاذه من قرارات على أن يوافق بها المكتب الفنى بالشركة القابضة لمتابعة تنفيذ هذا البند مع تحديث الرد من الشركة كل ثلاثة أشهر حتى يتسنى له المتابعة أولاً بأول .
- على الشركة وضع خطة شاملة بالبرامج الزمنية للمشروعات والتدفقات النقدية الخاصة بكل مشروع ومعدلات التنفيذ الشهرية وذلك لقياس الأداء الشهرى وإحكام الرقابة والمتابعة على أن يوافق المكتب الفنى بالشركة القابضة بتلك الدراسة فى خلال شهر من تاريخه .

التوصيات :

- على الشركة العمل على تدبير مياه عكره لري المساحات الخضراء بمدينة هليوبوليس الجديدة .
 - العمل على ايجاد وسائل تمويلية جديدة اعتماداً على مستحقات الشركة طرف العملاء لسد الفجوة التمويلية وتقليل رصيد التسهيلات التمويلية .
 - إتخاذ الإجراءات اللازمة لإحكام الرقابة على عناصر التكاليف لكل مشروع على حده مع موافاة المكتب الفنى بالشركة القابضة بتلك الإجراءات التى أتخذت فى هذا الشأن خلال أسبوعين من تاريخه .
- وانتهى الإجتماع حيث كانت الساعة الثانية مساءً

جامعى الأصوات



أمين السر





مراقب الحسابات

رئيس مجلس الإدارة
 رئيس الجمعية العامة للشركة
 مهندس /

" محمود فتحى حجازى "

