



مصر الجديدة
للإسكان و التعمير

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

١
٢٠٢٠/١/١

السيدة الأستاذة / رئيس قطاع الشركات المقيدة بالبورصة المصرية

تحية طيبة وبعد ...،

بالإشارة إلى انعقاد الجمعية العامة العادية للشركة بتاريخ ٢٠١٩/١٢/٢٥ .
نتشرف بأن نرفق لسيادتكم طيه محضر اجتماع الجمعية العامة العادية للشركة معتمدا من رئيس
مجلس الإدارة والعضو المنتدب ، وهذا وسوف يتم موافاتكم بمحضر الإجتماع 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 الادارة

والعضو المنتدب

مهندس / هانى السديب



تحريرا في : ٢٠٢٠/١/١



28 Ibrahiem Ell a'any, M. Al Gadida



(02) 2291 9425 - (02) 2291 9424



www.hhd.com.eg



محضر الإجتماع الرابع لعام ٢٠١٩
الجمعية العامة العادية للشركة في ٢٥/١٢/٢٠١٩
بشأن النظر في اعتماد القوائم المالية والحسابات التحليلية عن العام المالي المنتهى في ٣٠/٦/٢٠١٩

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 .

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 اعتبارا من ٢٠١٥/٦/٢١ .

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

وعلى قرارات وزير قطاع الأعمال العام ارقام ٦٨ لسنة ٢٠١٨ ، ٩٩ لسنة ٢٠١٨ ، ٢ لسنة 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)
لسنة ٢٠١٩ بتعيين السيد المهندس / هشام انور عبد الله ابو العطا - رئيسا لمجلس ادارة الشركة القابضة للتشييد
والتعمير اعتبارا من ٥/١٠/٢٠١٩ وحتى نهاية الدورة الحالية لمجلس الإدارة.

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

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

اجتمعت الجمعية العامة العادية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير بنادى دار الحرس الجمهورى -
بمصر الجديدة فى تمام الساعة الرابعة عصرا يوم الاربعاء الموافق ٢٥/١٢/٢٠١٩ برئاسة السيد المهندس / هشام أنور
عبد الله أبو العطا رئيس مجلس إدارة الشركة القابضة للتشييد والتعمير ورئيس الجمعية العامة
وحضور كل من السادة :

المهندس / هشام مصطفى كمال	عضو مجلس الإدارة المتفرغ للشئون الفنية
المهندس / احمد فؤاد عبد العزيز	عضو مجلس إدارة غير متفرغ
السيد المستشار / محمد محمد زكى موسى	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



عضوا الجمعية من ذوي الخبرة فى نشاط الشركة

الدكتور مهندس / وائل خليل الدجوى
المحاسب / فايز فؤاد فاخورى

ممثلى العاملين

الأستاذ / الشيمى محمد حسن
الأستاذ / وليد محمد حسان

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

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

* *

كما حضر الاجتماع السادة ممثلوا الجهاز المركزى 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 / إيمان حمدى الملاح
وكيل الوزارة نائب أول مدير الإدارة	المحاسب / اشرف فاروق عوض
وكيل الوزارة نائب أول مدير الإدارة	المحاسبة / ناهد محمود حنفى
المدير العام نائب مدير الإدارة	المحاسبة / ميراندا نبيه مصطفى
مراقب الحسابات	المحاسب / احمد زكى على نجم

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

القائم بأعمال وكيل الوزارة لشئون الادارة المركزية	المحاسبة / إيمان حسن عثمان
وكيل الوزارة رئيس قطاع شركات وهيئات الاسكان	المحاسب / حسان نبيل طلعت
المدير العام بقطاع شركات وهيئات الاسكان	المحاسبة / امانى عز الدين فرج
المدير العام بقطاع شركات وهيئات الاسكان	المحاسب / علاء احمد حسن

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

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

كما حضر الاجتماع من الشركة القابضة للتشييد والتعمير السادة :

أمين سر مجلس إدارة الشركة القابضة	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	المحاسب / يسرى نعيم
رئيس قطاع المراجعة والتفتيش المالى	المحاسبة / نهال سامى دويدار



كما حضر الاجتماع من شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير السادة :

المحاسب / اسامة السباعي	رئيس قطاع الحاسب الالى
الاستاذ / 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 الضريبي	مدير عام الموازنة
الاستاذ / محمد على الشاهد	رئيس قطاع الشئون الإدارية

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

المستشار / وائل سيف النصر	المستشار القانونى للشركة
الـواء / 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 قانلاً :- بسم الله الرحمن الرحيم نبدأ اعمال الجمعية العامة العادية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير لمناقشة نتائج أعمال الشركة عن العام المالى ٢٠١٨/٢٠١٩ .

وقبل البدء فى 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 ٧٢,٢٥٣٪ وبذلك يكون إنعقاد الجمعية قانونى .

وطالب سيادته من السادة المساهمين أن يقوموا بتدوين ملاحظاتهم وإرسالها مكتوبة إليه وسوف يقوم بالرد عليها كالمعتاد .

وإستكمل سيادته قانلاً : فى البداية نرحب بالسادة أعضاء الجهاز المركزى للمحاسبات - السيدة الأستاذة/ هدى محمد سعيد عبد الغنى والسيدة المحاسبة/ إيمان حمدى الملاح ، السيد المحاسب/ أشرف فاروق عوض ، السيدة المحاسبة/ ناهد محمود حنفى ، السيدة المحاسبة/ ميريندا نبيه مصطفى ، السيد المحاسب / أحمد محمد زكى على نجم .

ومن الإدارة المركزية لمتابعة تنفيذ الخطة وتقوم الأداء السيدة المحاسبة/ إيمان حسن عثمان و السيد المحاسب/ حسان نبيل حسين طلعت ، السيد المحاسب/ علاء أحمد حسن ، السيدة المحاسبة/ أمانى عز الدين فرج .

كما نرحب بالسادة ممثلي مركز المعلومات السيد الأستاذ/ عونى عبد الصادق أبو بكر والسيد المحاسب/ إيهاب عبد الغنى.

ونرحب بالسادة أعضاء الجمعية من ذوى الخبرة ، السيد المحاسب/ فايز فؤاد فاخورى ، الأستاذ دكتور مهندس/ وائل محمد خليل الدجوى .

ودعا سيادته السيد المهندس / هانى الديب رئيس مجلس الإدارة و العضو المنتدب لشركة مصر الجديدة لعرض موجز نشاط الشركة عن العام المالى ٢٠١٨/٢٠١٩ فتحدث سيادته قانلاً :-



مصر الجديدة

للإسكان و التعمير

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

بسم الله الرحمن الرحيم - السيد المهندس / هشام انور ابو العطا 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
في البداية ، وقبل أن أبدأ في عرض موجز للميزانية والقوائم المالية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير عن العام المالي 2019/2018، اسمحوا لي أن أرحب:

بالسادة أعضاء الجهاز المركزي للمحاسبات إدارة مراقبة الحسابات وعلى رأسهم
السيدة المحاسبة / هدى محمد سعيد عبد الغنى
السيدة المحاسبة / إيمان حمدي الملاح
السيد المحاسب / اشرف فاروق عوض
السيدة المحاسبة / ناهد محمود حنفي
السيدة المحاسبة / ميراندا نبيه مصطفى
السيد المحاسب / احمد محمد زكى على نجم
ومن الإدارة المركزية لمتابعة تنفيذ الخطة وتقويم الأداء

القائم باعمال وكيل الجهاز لشئون الادارة المركزية
محاسبة إيمان حسن عثمان
- وكيل الوزارة - رئيس قطاع شركات وهيئات الإسكان
محاسب / حسان نبيل حسين طلعت
- مدير عام قطاع شركات وهيئات الإسكان
محاسب / علاء احمد حسن
- مدير عام قطاع شركات وهيئات الإسكان
محاسبة / أماني عز الدين فرج
كما أرحب بالسادة ممثلى مركز معلومات القطاع 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 المساهمين .

السادة الحضور الكرام

■ انتهز هذه الفرصة لكي أتقدم بالشكر لمجلس إدارة الشركة القابضة للتشييد والتعمير برئاسة المهندس/ هشام انور ابو العطا، كما أشكر زملائي اعضاء المجلس و جميع العاملين بشركة مصر الجديدة الذين لولا تفانيهم وإخلاصهم في العمل لما تمكنت الشركة من إنجاز ما تم تحقيقه حتى الآن، فلهم منى كل التقدير والشكر على مجهوداتهم الكبيرة .



28 Ibrahiem Ell a'any, M. Al Gadida



(02) 2291 9425 - (02) 2291 9424



www.hhd.com.eg

كسب



مصر الجديدة

للإسكان والتطوير

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

والآن اسمحوالي أن أبدأ جدول أعمال الجمعية العامة بعرض ملخص لتقرير مجلس الإدارة عن أهم المؤشرات التي تحققت خلال العام المالي ٢٠١٨/٢٠١٩ ، والتي تؤكد أن الشركة حققت نتائج إيجابية ملموسة نأمل ان تنال تقدير سيادتكم .

بيان	2019/2018	2018/2017	معدل التغير بزيادة %
راس المال المرخص به	٢٠٠ مليون	٢٠٠ مليون	٠
راس المال المدفوع	١١١ مليون	١١١ مليون	٠
جملة حقوق الملكية	٨٤٠ مليون	٤٤٨ مليون	٨٨ %
رصيد العملاء واوراق القبض	٢ مليار و ٢٠٠ مليون	٣٧٠ مليون	٦١ %
جملة الاستثمارات المحققة	٥٠٢ مليون	٧٨٣ مليون	
وذلك بنسبة ١١٧ % من المستهدف البالغ ٤٣٠ مليون جنيه			
المبيعات / إيرادات النشاط	٧٩٠ مليون	٩٥٥ مليون	١٣ %
اجمالي الاجور	١٠٨ مليون	١٠٤ مليون	٤ %
عدد العاملين	١٣٥٨ عامل	١٤٠٦ عامل	انخفاض ٣ %
متوسط اجر العامل	٩١ الف جنيه	٨٤ الف جنيه	٨ %
متوسط انتاجية العامل	٨٠٥ الف جنيه	٦٨٩ الف جنيه	١٧ %
ويرجع ذلك الارتفاع نتيجة الزيادات الحتمية في الاجور من علاوات دورية وخلافه.			
جملة التكاليف والمصروفات	٧٥٤ مليون	٧٣٣ مليون	٣ %
تكلفة إيرادات النشاط	٢١٠ مليون	٣٤٣ مليون	انخفاض ٣٩ %
مجمل الربح	٨٦٩ مليون	٦١٢ مليون	٤٢ %
صافي ربح العام	٣٧٦ مليون	٢٦٥ مليون	٤٢ %

■ بالنسبة لتحصيل مستحقات الشركة لدى عملائها

بلغت نسبة التحصيل لجملة مستحقات الشركة خلال العام المالي الحالي والاعوام السابقة نسبة ٨٨ % مقابل ٨٥ % في العام السابق حيث تعاقدت الشركة مع مجموعة من المكاتب المتخصصة في التحصيل وذلك لتنشيط عملية التحصيل وذلك بالتنسيق مع قطاعات الشركة المختلفة .



28 Ibrahiem Ell a'any, M. Al Gadida



(02) 2291 9425 - (02) 2291 9424



www.hhd.com.eg

تصديق



■ بالنسبة لمجال التعمير والإسكان

- (١) قامت الشركة باعتماد المخطط العام لمدينة هليوبوليس الجديدة وذلك على الوجه التالى:-
 - صدور القرار الجمهوري رقم ١٦٥ لسنة ٢٠١٩ بتعديل حدود أرض المشروع لتصبح ٢٢,٧١ كم مربع .
 - بتاريخ ٢٠١٩/٣/٢٤ تم صدور قيود الارتفاعات المسموح بها من القوات المسلحة بارتفاع ٢٤ م من سطح الأرض .
 - بتاريخ ٢٠١٩/١١/٣ تم صدور القرار الوزاري رقم ٨٦٥ لسنة ٢٠١٩ باعتماد المخطط العام للمشروع واعتماد المخططات التفصيلية (للوضع القائم) بمساحة ١٨٠٣ فدان ضمن المشروع .
- (٢) نشاط تعمير الأراضي والمرافق
 - تعمير مجموعة من الأحياء المختلفة بمدينة هليوبوليس الجديدة حيث تم تجهيز قطع أراضي بمساحة مختلفة لتجهيزها للبيع منها أرض ٢٥ فدان بالحي التاسع تم بيعها لشركة اصولو ٣٤ فدان بالحي التاسع جارى المفاوضة على الشروط التعاقدية مع شركة زهراء المعادى لتوفير السيولة اللازمة لدفع عجلة التنمية والاستثمار بالمدينة .
- (٣) ارض الشركة بالقاهرة الجديدة
 - بعد اعتماد المخطط العام لهليوبارك قامت الشركة بالتنسيق مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وبعد تسديد الرسوم اللازمة بمد خط المياه الرئيسي لمدينة هليوبارك من القاهرة الجديدة بقطر ١٠٠٠ مم وذلك تمهيدا للبدء فى أعمال تجهيز البنية التحتية .
- (٤) فى مجال نشاط الإسكان :
 - تقوم الشركة بتجهيز واعداد العديد من المشروعات السكنية لتنوع المعروض مع طلب السوق العقاري وجاري منها حاليا فى طور التنفيذ .
- ١- مشروع إنشاء (٩) عمارات الحي السادس - هليوبوليس الجديدة
- ٢- مشروع إنشاء (٢٠) عمارات الحي الخامس - هليوبوليس الجديدة
- ٣- مشروع إنشاء (٢٤) فيلا الحي الخامس - هليوبوليس الجديدة
- ٤- مشروع إنشاء (٧) عمارات نموذج (n ,m) بالحي الرابع - هليوبوليس الجديدة
- ٥- مشروع إنشاء (١٠) عمارات سكنية مجموعة ٩١ ع بالحي التاسع - هليوبوليس الجديدة
- ٦- مشروع (٥) عمارات نموذج (ج) مربع ١٢٥٨ ب - شيراتون

■ فى اطار جهود الشركة لاستغلال الاصول الغير مستغلة :

وبالنسبة لمبنى غرناطة

فقد بدأت الشركة فى ترميمه لإعادته لسابق رونقه القديم ، و على وشك الانتهاء من اعمال الترميم و الشركة بصدد طرح مزايمة عامة لإستغلال المبنى .





وبخصوص الميرلاند

- تم عمل مزايده عامه بتاريخ ٢٠١٩/٨/٢٨ عليه على تأجير حديقته الشولاند وحديقته الطفل.
- وبتاريخ ٢٠١٩/١٠/١٦ تم الموافقه على اسناد عمليه التأجير لشركه اتقان ولمده ٩ سنوات بقيمه اجاربه (١ مليون و ٤٥٢ الف جنيه) شهريا وبزياده ١٠٪ سنويا .
- تم تأجير جزء المطور من حديقته الميريلاند بمساحه ١٦ فدان تقريبا لشركه فاسيليتز لمده ٤ سنوات من ٢٠١٩/٦/١ وحتى ٢٠٢٣/٥/٣١ بقيمه اجاربه سنويه (٦ مليون و ٢٠ الف جنيه) وبزياده ١٠٪ سنويا .
- اما بالنسبه لباقي حديقته الميريلاند الجزء الغير مطور جارى دراسه عرض هذا الجزء لاستثماره وتطويره لمستثمر على ان يتم التطوير على نفقه المستثمر مع الحفاظ على ان تكون بتذكره مخفضه حفاظا على المسئوليه الاجتماعيه تجاه فئات محدوده الدخل.

بالنسبة لتقرير الحوكمة

- بالاشارة الى المدة (٤٠) من قواعد قيد وشطب الاوراق المالية بالبورصة المصرية قد قام مجلس ادارة الشركة باعداد تقرير عن مدى تطبيق قواعد الحوكمة وفقا لدليل الصادر من الهيئة العامة للرقابة المالية وتم عرضه واعتماده من مجلس ادارة الشركة بجلسته في ٢٠١٩/١٢/٢٢ وهو المعروض على سيادتكم مرفق به تقرير من مراقب حسابات الشركة وفقا لمعايير المراجعة المصرية .
- بالنسبة للاراضى المنزوع ملكيتها للمنفعه العامة
- تم تشكيل لجنة من قطاعات الشركة المختلفة لحصر الاراضى المنزوع ملكيتها وتم مخاطبة الجهات المعنية للمطالبة بالتعويض المناسب وجرى المتابعة مع هذه الجهات لتحصيل مستحقات الشركة .
- بالنسبة لتجاوزات والتعديت على الاراضى والوحدات
- فان الشركة تقوم بايلاغ الجهات المعنية اولا بأول لاتخاذ الاجراءات المناسبة نحو ازالة هذه التعديت .

بالنسبة للآثار المترتبة على قرار رئيس الجمهورية بتبعية بمدينة هليوبوليس لجهاز مدينة الشروق

- وقيام الشركة بتحصيل مقابل مالى عن زيادة دور بالقطع المباعه للغير فان ذلك من حق الشركة فى تقاطى مقابل عن الاستغلال الزايد لقطع الاراضى وذلك بعد صدور موافقة هيئة العمليات بارتفاع ٢٤ متر بمدينة هليوبوليس وسيتم التعامل مع كل حالة على حدا حسب رغبة المشترين فى الاستفادة من الدور من عدمه وذلك بخلاف قيمة رسوم التراخيص الواجب سدادها بجهاز مدينة الشروق .

وختاماً أتقدم بالشكر والتقدير للمهندس هشام انور ابو العطا والسادة أعضاء الجمعية العامة والسادة المساهمين وومثلى الجهاز المركزى للمحاسبات ووزارة قطاع الاعمال العام وجميع العاملين بالشركة وشكراً لحضراتكم .

ثم دعا السيد المهندس / هشام أنور أبو العطا رئيس الجمعية السيدة المحاسبية / هدى محمد سعيد عبد الغنى وكيل اول الوزارة مدير الإدارة لتلاوة ملاحظات الجهاز المركزى وتحديث سيادتها قائلة :-

بسم الله الرحمن الرحيم – السيد المهندس / هشام أبو العطا رئيس مجلس الإدارة الشركة القابضة للتشييد والتعمير ورئيس الجمعية والسادة الأعضاء السلام عليكم ورحمة الله ، السيد المهندس/ هاتى الديب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير والسادة الأعضاء ، السادة المساهمين – السادة الحضور الافاضل .





تقرير الجهاز المركزي للمحاسبات معروض أمام حضراتكم ومقروء بالكامل و ورد رد الشركة عليه وموجود أمام حضراتكم ، بداية نؤكد أنه قد دأبت الشركة على عدم الالتزام بالمواعيد المحددة قانوناً لتوجيه الدعوة لحضور جمعيتها وذلك حدث بالنسبة للجمعية العامة وغير العادية حيث وردت لنا دعوة الشركة لحضور الجمعية العامة العادية لإعتماد القوائم المالية و الجمعية العامة غير العادية للموافقة على زيادة رأس المال والمقرر عقدهما اليوم ٢٥/١٢/٢٠١٩ مرفقاً بهما جدول الأعمال والمذكرة التي سيتم عرضها على الجمعية فقد وردت الدعوة بتاريخ ١٨/١٢/٢٠١٩ كما ورد تقرير الحوكمة بتاريخ ٢٢/١٢/٢٠١٩ وسيقوم السيد مراقب الحسابات - المحاسب / أحمد نجم بعرض الملاحظات الواردة بالتقرير فتحدث سيادته قائلًا :-

السلام عليكم ورحمه الله وبركاته ، في البداية أرحب بالسادة الحضور والسيد المهندس / هشام أبو العطا رئيس الجمعية و السيد المهندس / هانى الديب رئيس مجلس إدارة شركة مصر الجديدة و كافة العاملين بشركة مصر الجديدة وأخص بالشكر الإدارة المالية وعلى رأسها رئيس قطاع الشئون المالية الأستاذ المحاسب / أشرف فرغلى الذى يمثل همزة الوصل بين الجهاز المركزى وإدارة الشركة وعمل على تسهيل أي عقبات قابلت الجهاز أثناء عملية المراجعة هذا أولاً ، وأما ثانياً فقد ورد بجدول أعمال الجمعية العامة العادية بالفقرة رقم (٧) "النظر في تدعيم المخصصات من الأرباح المحتجزة مع تفويض مجلس إدارة الشركة في اعتماد القوائم المالية المعدلة طبقاً لقرارات الجمعية" وهذا مخالف للمادة (٣٢) من القانون (٢٠٣) القاضية بتكوين المخصصات من أرباح العام الحالي .

ثالثاً :- بالنسبة للتقرير فهو مقروء أمام سيادتكم وتطلب إثباته كاملاً بمضبطة الجلسة .

السادة / مساهمى شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير

راجعنا القوائم المالية المرفقة لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير " شركة تابعة مساهمة مصرية " والمتمثلة فى قائمة المركز المالى فى ٣٠/٦/٢٠١٩ وكذا قوائم الدخل والدخل الشامل والتغير فى حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية فى ذلك التاريخ وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات .

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية

هذه القوائم المالية مسئولية إدارة الشركة فهى مسئولة عن إعداد وعرض القوائم المالية عرضاً عادلاً وواضحاً وفقاً للنظام المحاسبى الموحد وتعديلاته ومعايير المحاسبة المصرية كإطار مكمل وفى ضوء القوانين المصرية السارية وتتضمن مسئولية الإدارة تصميم وتنفيذ والحفاظ على رقابة داخلية ذات صلة بإعداد وعرض قوائم مالية عرضاً عادلاً وواضحاً خالية من أى تحريفات هامة ومؤثرة سواء ناتجة عن الغش أو الخطأ كما تتضمن هذه المسئولية اختيار السياسات المحاسبية الملزمة وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملزمة للظروف .

مسئولية مراقب الحسابات

تتخصر مسئوليتنا فى إبداء الرأي على هذه القوائم المالية فى ضوء مراجعتنا لها وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفى ضوء القوانين المصرية السارية ، وتتطلب هذه المعايير تخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكيدات مناسبة بأن القوائم المالية خالية من أى أخطاء هامة ومؤثرة ، وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات فى القوائم المالية وتعتمد الإجراءات التى تم اختيارها على الحكم الشخصى للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر فى القوائم المالية سواء ناتج عن الغش أو الخطأ ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب فى اعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام المنشأة بأعداد القوائم





المالية والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأى على كفاءة الرقابة الداخلية فى المنشأة وتشمل عملية المراجعة أيضاً تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التى أعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذى قدمت به القوائم المالية.

وأنا نرى أن أدلة المراجعة التى قمنا بالحصول عليها كافية ومناسبة وتعد أساساً مناسباً لإبداء رأينا على القوائم المالية .

١ - عدم تسجيل معظم العقارات والأراضي المملوكة للشركة كما لم نوافق بشهادات سلبية أو عقارية لأراضى وعقارات الشركة فى ٢٠١٩/٦/٣٠ خاصة فى ظل قيام الشركة بإجراء الرفع المساحى لتلك الأراضى باستخدام معداتها فى ٢٠١٩/٦/٣٠ (كما هو مثبت بمحاضر الجرد) ، فضلاً عن عدم إمساك الشركة لسجل يثبت به مساحات الأراضى المملوكة لها كما لم يتم إجراء المطابقات اللازمة لجرد الأراضى.

يتعين سرعة اتخاذ الإجراءات اللازمة لتسجيل عقارات وأراضى الشركة وموافقاتنا بالشهادات السلبية والعقارية لها مع الاستعانة بإحدى الجهات المتخصصة لعمل الرفع المساحى الفعلى لتلك الاراضى مع ضرورة إمساك سجل يثبت به كافة مساحات الأراضى المملوكة حتى يتسنى لنا التحقق من صحة رقم المخزون فى ٢٠١٩/٦/٣٠ .

٢ - عدم استغلال بعض الأراضى المملوكة للشركة كما يلي:

* أرض الشركة بالقاهرة الجديدة البالغ مساحتها ١٦٩٥ فدان لمستغل رغم تحمل الشركة نحو ١٠٩,١٩٠ مليون جنيه حتى تاريخ الميزانية فى ٢٠١٩/٦/٣٠ على تخطيط المشروع وسداد تعويض ائله هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة عن الارتفاعات وصدور القرارين الوزاريين لوزير الإسكان فى حينه رقمى ١٢١ ، ١٢٦ بتاريخ ٢٠١٤/٢/١٢ بشأن اعتماد تخطيط وتقسيم منطقة الخدمات الشمالية والحي الرابع والحديقة العامة والنادي .

* أراضى بمساحة نحو ١١,٢٧٦ مليون متر مربع منها مساحة نحو ١١,٢٥١ مليون متر مربع بهليوبوليس الجديدة ، مساحة نحو ٢٤,٩١٦ ألف متر مربع بضاحية مصر الجديدة .

يتعين سرعة اتخاذ الإجراءات اللازمة نحو الاستغلال الأمثل لأصول الشركة و بما يعود بالنفع على الشركة وتعظيمها لمواردها .

٣ - أ / - تضمن المخزون مساحة بلغت نحو ١٤٩,٠٩٨ ألف متر مربع (أراضى منزوع ملكيتها للمنفعة العامة بالقرار الجمهورى رقم (٣٠٥) لسنة ٢٠١٧) ، وكذلك مساحة نحو ٢,٧٣٩ مليون متر مربع فى حوزة الشركة وغير قابلة للاستغلال كونها حرم السكة الحديد وطريق جنيف والقطار المكهرب وخطوط الغاز وخطوط الكهرباء

يتعين سرعة التواصل مع الجهات المختصة للحصول على تعويض عن الأراضى المنزوع ملكيتها وغير القابلة للاستغلال حفاظاً على حقوق الشركة .

ب / - أراضى متعدى عليها بمساحة نحو ٧٠٦,٠٨٩ ألف متر مربع منها نحو ٧٠٥,٩٠٦ ألف متر مربع شمال السكة الحديد بمدينة هليوبوليس و ١٨٣ متر مربع (أرض المدبح) صدر أحكام بأحقية الشركة لها ولم تنفذ حتى ٢٠١٩/٦/٣٠ . يتعين اتخاذ الإجراءات اللازمة نحو تنفيذ الأحكام الصادرة حفاظاً على حقوق الشركة .

٤ - ما زال جرد الأراضى فى ٢٠١٩/٦/٣٠ يتضمن مساحة ٥,١٠٠ مليون متر مربع أرض شرق الطريق الدائرى تعذر جردها بمعرفة لجنة الجرد لشغلها من قبل جهات سيادية فى حين تبلغ هذه المساحة نحو ٨ مليون متر مربع من واقع كتاب الشركة رقم (١٥٤) بتاريخ ٢٠١٦/١٠/٢٠ للأمانة العامة للدفاع والتى أفادت بردها بكتابها المؤرخ فى ٢٠١٦/١١/٩ بأن الأرض مملوكة لها بموجب عقد موثق بالشهر العقارى .

يتعين سرعة حسم هذا الخلاف وموافقاتنا بما يؤيد صحة المساحات والتوثيق القانونى للملكية حفاظاً على حقوق الشركة .





٥- استمرار وجود التعديلات والتجاوزات على بعض العقارات المؤجرة بمناطق مصر الجديدة وأماظة من قبل الغير ومستأجريها من الباطن كإضافة أدوار سكنية وإنشاء جراجات وغرف وأكشاك دون الحصول على موافقة الشركة وبالمخالفة للعقود المبرمة ولم تتخذ الشركة في أغلب تلك الحالات الإجراءات القانونية في حينه.

يتعين إتخاذ الإجراءات القانونية تجاه التعديلات فور حدوثها ومتابعتها أولاً بأول حفاظاً على حقوق الشركة .

* تضمن مخزون الإنتاج غير التام نحو ١١٧,٠٢٥ مليون جنيه (منهم نحو ٩,٠٦٠ مليون جنيه قيمة الأعباء التمويلية المرسمة على الأرض) قيمة حصة شركة مصر الجديدة البالغة (٢٥٪) من ثمن شراء قطعة أرض على المشاع بالعبور المملوكة لشركة المقاولات المصرية " مختار إبراهيم " للمشاركة مع شركة التشييد للتطوير العقاري في إنشاء مشروع سكني إداري تجاري متكامل و قد سبق الإشارة بتقريرنا في ٢٠١٨/٦/٣٠ إلى انه تم إلغاء الشراء في ٢٠١٨/٣/٢٩ ، وإعادة الشراء مرة أخرى في ٢٠١٨/٦/٦ بسعر يزيد في المتر المربع بمبلغ ٣٢٥٠ جنيه ، مع عدم تفعيل البند الثاني عشر من العقد بالتعويض بنسبة ٥٪ من ثمن الأرض في حالة الرجوع في البيع مما حمل شركة مصر الجديدة مبلغ ٤٥,٢٧٥ مليون جنيه لشركة المقاولات المصرية (مختار إبراهيم سابقاً) خلال العام المالي ٢٠١٨/٢٠١٩ ، المتبقي من ثمن حصة الشركة على الرغم مما تعانته شركة مصر الجديدة من ضعف السيولة والأعباء التي تتحملها مقابل ذلك ، وذلك بالمخالفة للبند الثالث من عقد الشراء الابتدائي المؤرخ في ٢٠١٨/٦/٩ والقاضي بسداد باقي المبالغ المستحقة على دفعات طبقاً للتدفقات النقدية للمشروع المزمع إقامته على هذه الأرض ، علماً بأنه لم يتبين لنا البدء في المشروع المشار إليه ومدى تدفق إيرادات منه حتى تاريخه ، كما لم يتم موافاتنا بما يفيد تنظيم العلاقة بين شركتي مصر الجديدة و التشييد للتطوير العقاري لتحديد حقوق والتزامات كل طرف .

نكرر توصياتنا بشأن موافاتنا بأسباب التضارب في إتخاذ مثل هذه القرارات دون مراعاة مصلحة الشركة في إعادة الشراء مرة أخرى لنفس الأرض وعدم تفعيل البند الثاني عشر من العقد السابق الإشارة إليه، ومخالفة البند الثالث من عقد الشراء الابتدائي في ضوء عجز السيولة بالشركة مع موافاتنا بما يفيد تنظيم العلاقة بين شركتي مصر الجديدة و التشييد للتطوير العقاري بشأن المشروع المشار إليه .

٦- مازال مخزون إنتاج غير تام يتضمن نحو ٤١,٢٦٥ مليون جنيه ، ١,١٢ مليون جنيه تتمثل في تكلفة مساحة ٧٦٠٥٠ م^٢ ، ٨٨٨٧٢,١٤ م^٢ المستقطعة من أرض الشركة بمدينة هليوبوليس الجديدة ومدينة هليوبارك على التوالي لإنشاء كباري بطريق السويس طبقاً للإحداثيات الواردة من الأمانة العامة لوزارة الدفاع والتي صدر بشأنها القرار الجمهوري رقم (٣٠٥) لسنة ٢٠١٧ بنزع ملكية تلك الأراضي من شركة مصر الجديدة (القرار لم يتضمن مساحة نحو ١٥٨٢٤,٤٤ م^٢ ضمن مساحة نحو ٨٨٨٧٢,١٤ م^٢) .

نوصي بإتخاذ الإجراءات اللازمة نحو الوقوف على إحداثيات المساحة المنزوعة منها مع المطالبة بالتعويض عنها وما يترتب على ذلك من آثار .

٧- استمرار عدم إستفادة الشركة من مشروع إنشاء رافع مياه الشرب بالعاشر من رمضان بتكلفة نحو ٨٥,٣٣ مليون جنيه والمستلم إبتدائياً في ٢٠١٦/٧/٣٠ والمرتبط تشغيلياً بمشروع محطات الروافع الداخلية (الرافع الشمالي - الرافع الجنوبي- الرافع الأوسط) بمدينة هليوبوليس الجديدة بتكلفة نحو ١٥٩,٣٣ مليون جنيه والمنفذ منه نحو ٦٦٪ فقط وذلك لبدء التنفيذ في مشروع إنشاء رافع مياه الشرب بالعاشر من رمضان في ٢٠١٣/٦/٩ والبدء في مشروع محطات الروافع الداخلية في ٢٠١٥/١١/٩ أي بعد المشروع الأول بأكثر من عامين .

يتصل بما سبق وجود تشوينات بموقع مشروع محطات الروافع الداخلية (الرافع الشمالي - الرافع الجنوبي- الرافع الأوسط) بمدينة هليوبوليس الجديدة بقيمة نحو ١٤,٠٨ مليون جنيه منها أصناف يرجع تاريخ تشوينها إلى عام ٢٠١٧ .





يتعين مراعاة تزامن إسناد الأعمال للمشروعات المرتبطة تشغيلياً بما يضمن عدم وجود طاقات عاطلة الأمر الذي قد يؤثر على تسويق الوحدات بمدينة هليوبوليس الجديدة نظراً لعدم إكمال المرافق بها ، فضلاً عن الإفادة عن أسباب عدم استخدام تلك التشوينات وما قد يترتب على ذلك من تقادم و تلف لها.

٨- لم يتم الإنتهاء من تجهيز وتطوير مدينة غرناطة البالغ إجمالي الاستثمارات بها نحو ٥١ مليون جنيه حتى ٢٠١٩/٦/٣٠ .

يتعين سرعة الإستفاده من تلك الاستثمارات بما يعود بالنفع على الشركة .

٩- توقف الأعمال ببعض المشروعات منذ عدة شهور يرجع بعضها إلى أكتوبر ٢٠١٨ ، إضافة إلى التدني الشديد في نسب إنجاز بعض المشروعات بنسب تصل إلى ٤٣٪ نظراً لضعف السيولة لدى الشركات المنفذة.

يتعين الوقوف على الملاءة المالية للشركات قبل الإسناد وحث المقاولين على سرعة تنفيذ الأعمال بما يضمن تنفيذ المشروعات طبقاً للبرنامج الزمني الموضوع لحصول الشركة على المنافع الإقتصادية المرجوة من تلك المشروعات.

١٠- عدم قيام الشركة بإرسال مصادقات لبعض العملاء وبعض أصحاب الأرصدة المدينة والدائنة عن أرصدهم لدى الشركة في ٢٠١٩/٦/٣٠ فضلاً عن عدم موافقاتنا بشهادات بالتأمينات لدى الغير.

يتعين تلافي ذلك حتى يتسنى لنا التحقق من صحة الأرصدة بالقوائم المالية .

١١- بلغ ما أمكن حصره من قيمة متأخرات العملاء (أراضي – مباني- إيجارات) في ٢٠١٩/٦/٣٠ نحو ١٢٩,٩٣١ مليون جنيه طبقاً للبيان المقدم من الشركة يرجع تاريخ بعضها لعام ١٩٨٧ (أراضي ومباني) وتاريخ البعض الآخر منذ السبعينيات (إيجارات) وقد تبين عدم إتخاذ الإجراءات القانونية بشأن بعض العملاء في حينه.

نوصى ببحث تلك المديونيات والعمل على سرعة تحصيلها ودراسة مدى تعرضها للإضمحلال وأثر ذلك على القوائم المالية في ظل ما تعانيه الشركة من ضعف السيولة، مع متابعة الدعاوى القضائية الصادرة والعمل على تفعيلها حفاظاً على حقوق الشركة.

١٢- تضمنت متأخرات العملاء نحو ٩١,٠٩٠ مليون جنيه (بخلاف غرامات التأخير وضريبة القيمة المضافة) مديونية متأخره مستحقة على مستأجر كازينو الميريلاند (شركة ماجيك دريمز) في ٢٠١٩/٦/٣٠ وبالإشارة الى ما ورد بتقاريرنا السابقة و آخرها برقم ٣١٩ في ٢٠١٩/٧/١ بشأن عدم التزام مستأجر كازينو الميريلاند بشروط الجدولة طبقاً للبروتوكول الموقع في ٢٠١٧/٥/١٤ وكذا الاتفاقات المبرمة (تحت إشراف اللجنة المشكلة من بعض أجهزة الدولة) بتاريخ ٢٠١٩/٤/٢٩ إضافة إلى ما جاء بالاتفاق الموقع في ٢٠١٨/٧/١٠ بشأن قيام شركة مصر الجديدة بتفعيل الصيغة التنفيذية الواردة بعقد الاتفاق الموقع في ٢٠١٧/٦/١٤ في حالة عدم التزام المستأجر ببنود الاتفاق ، وما جاء بكتاب الامانة العامة الوارد للشركة في ٢٠١٩/٢/٦ بشأن إيقاف جميع الاعمال خلال شهر من تاريخ اجتماع اللجنة في ٢٠١٨/١٢/١٢ في حالة عدم موافاة المستأجر بالتدفقات النقدية المعتمدة من البنك المقرض (للمستأجر) ، وعلى الرغم مما سبق فقد تبين قيام مجلس ادارة الشركة في ٢٠١٩/٣/٣١ بالموافقة على تغيير الجدولة السابق الاتفاق عليها بالبروتوكول المبرم في ٢٠١٧/٥/١٤ ، قرر مجلس الإدارة في ٢٠١٩/٧/١٥ الموافقة على طلب شركة ماجيك دريمز مستأجرة كازينو الميريلاند (بتعديل أقساط الجدولة لتكون بفوائد متغيرة وأقساط متغيرة طبقاً لما هو متاح من تدفقات نقدية للشركة المستأجرة التي تلتزم بسدادها في مواعيدها المحددة بمبلغ نحو ١٣٢,٩٧٨ مليون جنيه خلال أربع سنوات وذلك بعد خصم مبلغ ٤ مليون جنيه كقيمة إيجارية من أصل المديونية والبالغ ١٠٥,١٥١ مليون جنيه على عدد (٥٤ قسط شهري) ابتداء من ٢٠٢٠/١/١ وإعفاؤه من غرامة التأخير الخاصة بهذا المبلغ طبقاً لقرار مجلس الإدارة رقم ١٣١ في ٢٠١٩/٥/٢٧ ، كما أنه أشتراط إعفائه من تحرير شيكات بقيمة أقساط الجدولة والإكتفاء بالصيغة التنفيذية المزيل بها عقد الإيجار المؤرخ في ٢٠١٧/٦/١٤ باعتبار أنه تعهد منه بذلك على أن يلتزم بأسعار الفائدة السابق



حسب



إعتمادها من المجلس بالقرار رقم ٨٤ لسنة ٢٠١٩ في ٢٠١٩/٣/٣١ وتحريير شيكات بقيمة ضريبة القيمة المضافة المستحقة خلال فترة الجدولة وقدرها ١١,٢٤٣ مليون جنيه.
يتعين موافاتنا بأسباب تكرار جدولة المديونيات المذكورة بالمخالفة للعقد وعدم تفعيل الصيغة التنفيذية دون الرجوع للجنة المشكلة من بعض أجهزة الدولة على الرغم من تكرار عدم التزام المستأجر بسداد المديونيات المستحقة للشركة في ضوء ما تعانيه الشركة من مشاكل بسبب ضعف السيولة.
١٣- بلغ رصيد عملاء أراضي مشاركة (سوديك) في ٢٠١٩/٦/٣٠ نحو ٣٩,٠٤١ مليون جنيه يمثل باقي قيمة الحد الأدنى المضمون للإيراد غير المسدد عن الأعوام الأول والثاني وجزء من العام الثالث (من ٢٠١٩/٣/٣ إلى ٢٠١٩/٦/٣٠) وقد تبين مايلي :-

* مخالفة شركة مصر الجديدة للبند رقم (١٨) من العقد المبرم مع شركة سوديك والذي حدد بأن تاريخ استحقاق الحد الأدنى المضمون للعام الثالث بمبلغ ١٨٧,٩٧٨ مليون جنيه في ٢٠١٩/٣/٣، حيث تم الاتفاق بين الشركتين في ٢٠١٩/٢/١٩ على السماح لشركة سوديك بسداد قيمة الحد الأدنى المضمون للسنة الأولى والثانية في يوم العمل الخامس التالي لإنهاء السنة الثانية وحدده بيوم ٢٠١٩/٣/٣ بالمخالفة للمواعيد المحددة بينود التعاقد مما أضع حق شركة مصر الجديدة في المطالبة بالفوائد المستحقة على التأخير في ضوء ما تعانيه الشركة من عجز في السيولة .
* بلغ إجمالي مبيعات المشاركة حتى ٢٠١٩/٦/٣٠ الواردة من إدارة مبيعات شركة مصر الجديدة نحو ٢,٢٢٠ مليار جنيه دون تحليل لهذه القيمة للوقوف على الرصيد المستحق على كل عميل مع عدم وجود مجموعة دفترية لهؤلاء العملاء لمتابعة أرصدتهم .

الامر الذي يحول دون التحقق من صحة حصة مصر الجديدة من الإيرادات (من حيث تجاوز الحد الأدنى المضمون من الإيراد أم لا) و من ثم صحة المحقق من تلك الإيرادات .

* استمرار عدم قيام شركة سوديك بتقديم خطاب ضمان بالمخالفة للبند ٢/١٠ من عقد المشاركة فضلاً عن عدم قيام الشركتين (مصر الجديدة وسوديك) بالتعاقد مع استشاري هندسي مشترك طبقاً للبند (٦) من العقد فضلاً عن عدم تقديم تقارير متابعة التنفيذ طبقاً للبند ١٢ من العقد.

يتعين موافاتنا بمبررات ما تقدم وخاصة إبرام مثل هذا الاتفاق بالمخالفة للمادة (١٨) من العقد مما أضر بمصلحة الشركة الأمر الذي قد يستلزم تحديد المسؤولية مع مراعاة مطالبة شركة سوديك بتقديم خطاب ضمان الأعمال طبقاً للتعاقد .

١٤- بلغ رصيد الحسابات المدينة الأخرى في ٢٠١٩/٦/٣٠ نحو ٢٩٤,٦٧٤ مليون جنيه وقد تضمن ما يلي:
* نحو ٢١,٨٢٩ مليون جنيه قيمة ما سبق الإشارة إليه بتقريرنا في ٢٠١٨/٦/٣٠ مما تم سداده للشركة العامة للمشروعات الكهربائية (إيليجكت) عن عقد الشراء المورخ في ٢٠١٧/٦/١٨ لقطعة أرض بمساحة ٢م^٣١٠٧ الكائنة بشارع العزيز بالله بالزيتون البالغ قيمتها نحو ٨٧,١٧٠ مليون جنيه وعلى الرغم من طلب الشركة في ٢٠١٨/٥/٢ لإنهاء العلاقة التعاقدية وموافقة شركة إيليجكت على التخارج السلمي وعلى الرغم من المخاطبات المتبادلة في هذا الشأن إلا أنه لم يتم استرداد هذا المبلغ حتى تاريخه.

نكرر توصيتنا بضرورة موافاتنا بأسباب اتخاذ هذا القرار وسداد تلك المبالغ دون الاستناد على دراسات جدوى سليمة في ظل ما تعانيه الشركة من عجز السيولة ، مما قد يستوجب تحديد المسؤولية.

* نحو ٥٠,٤٢٣ مليون جنيه قيمة سلف تم صرفها لشركة مصر لأعمال الأسمت المسلح ، و نحو ١٧,٤٦٣ مليون جنيه قيمة سلف تم صرفها لشركة المصرية العامة للمباني ، لعدم توافر السيولة لديها لإتمام بعض مشروعات الشركة .
نوصي بدراسة الملاءة المالية لشركات المقاولات قبل الإسناد في ظل ما تعانيه الشركة من عجز في السيولة مما قد يستوجب تحديد المسؤولية .





* نحو ١٢٤,٠٩٢ مليون جنيه قيمة أقساط عملاء متأخرة لم يتم تحصيلها حتى ٢٠١٩/٦/٣٠ سددتها الشركة لبعض شركات التمويل والبنوك (طبقاً لعقود حوالات الحق المبرمة معهم) نيابة عن عملائها، يتصل بما سبق عدم موافقتنا بما تم من إجراءات لتحصيل تلك المتأخرات من قبل الشركة على الرغم من طلبنا في ٢٠١٩/٩/٨.

علماً بأنه سبق للجهاز التحفظ على ما تضمنته عقود حوالات الحق من تحمل الشركة لكافة مخاطر عدم سداد العميل بما يتنافى مع الغرض من حوالات الحق أو بيع المديونيات لطرف آخر.

يتعين اتخاذ الإجراءات اللازمة نحو تحصيل تلك المديونيات ودراسة مدى تعرضها للإضمحلال .

١٥- تضمن الرصيد المدين للشركة القابضة نحو ١٠ مليون جنيه قيمة ما سبق سداده للشركة القابضة من مستحقاتها عن الكوبون الثاني تحت حساب توزيع الأرباح بناء على خطابها رقم ٥٢٤ بتاريخ ٢٠١٨/٢/١٣ بالإضافة لنحو ١,٤٠٥ مليون جنيه تمثل قيمة الفوائد المستحقة عن ذلك المبلغ والذي لم يسدد ولم يستقطع من مستحقات الشركة القابضة حتى تاريخه .

مما نوصي معه بسرعة موافقتنا بأسباب عدم تحصيل ذلك الرصيد في ضوء ما تعاني منه الشركة من مشاكل السيولة.

١٦- عدم كفاية بعض المخصصات الظاهرة بالقوائم المالية للشركة في ٢٠١٩/٦/٣٠ المكونة لمقابلة بعض الإلتزامات الواقعة على الشركة أو خسائر الإضمحلال في بعض مديونياتها في ظل ما تبين من :-

* بلغ مخصص المطالبات والمنازعات ٢٠١٩/٦/٣٠ نحو ٢,٧٤٦ مليون جنيه والذي تم تدعيمه خلال العام بمبلغ ٢١٢ ألف جنيه فقط ولم تحدد الدراسة الواردة لنا من قطاع الشئون القانونية نسب الكسب والخسارة في القضايا المرفوعة على الشركة وكذلك قيم التعويضات المتوقعة بما لم نتمكن معه الوقوف على مدى كفاية المخصص المكون لمواجهة تلك القضايا.

يتعين إعادة الدراسة وتدعيم المخصص المكون في ضوء ما تسفر عنه الدراسة.

* بلغ مخصص ضرائب متنازع عليها في ٢٠١٩/٦/٣٠ نحو ٢٦,١٩٥ مليون جنيه والذي تم تدعيمه خلال العام بمبلغ ٢ مليون جنيه فقط وقد تبين لنا من الفحص :-

■ ضرائب شركات الأموال لم تفحص ضريبياً خلال الفترة من ٢٠١٤/٧/١ حتى ٢٠١٨/٦/٣٠ .

■ ضريبة الدمغة لم تفحص ضريبياً خلال الفترة من ٢٠١٥/٧/١ حتى ٢٠١٨/٦/٣٠ .

■ ضريبة المبيعات والقيمة المضافة لم يتم فحص ضريبة القيمة المضافة ضريبياً خلال الفترة من ٢٠١٦/٩/٧ حتى ٢٠١٨/٦/٣٠ (وتبين وجود خلافات قانونية مع مصلحة الضرائب بشأن خضوع بعض بنود الإيرادات للضريبة).

■ ضريبة كسب العمل لم تفحص ضريبياً خلال الفترة من ٢٠١٥/٧/١ حتى ٢٠١٨/٦/٣٠ (وقد صدر نموذج (١٩) وتم الاعتراض عليه من قبل مصلحة الضرائب عن الفترة من ٢٠١٣/٢٠١٢ إلى ٢٠١٥/٢٠١٤ وأحيل الملف إلى اللجنة الداخلية ولم يصدر أي قرار حتى تاريخه).

ونظراً لما سبق ذكره وما قد يسفر عنه الفحص الضريبي فإننا نرى عدم كفاية المخصص المكون .

يتعين إعادة الدراسة وتدعيم المخصص المكون في ضوء ما تسفر عنه من نتائج .

* عدم دقة الدراسة المعدة من الشركة للاضمحلال الذي لحق بأصولها المالية دون دراسة لأعمار الديون كل دين على حده . نوصي بإعادة قياس مدى إضمحلال المديونيات المتوقعة في ضوء تحليل لأعمار الديون وتوقعات الشركة في الحصول على منافع اقتصادية مستقبلية منها وتحميل قائمة الدخل بما تسفر عنه من خسائر الإضمحلال إن وجدت ودراسة المخصصات المكونة وتدعيمها في ضوء رؤية قانونية للإلتزامات المحتملة .

* بلغ مخصص نقل المرافق في ٢٠١٩/٦/٣٠ نحو ٢٣,٢٩٨ مليون جنيه في حين بلغت المديونيات المستحقة على مرفق الكهرباء والنقل ٣٣,٦٦٦ مليون جنيه وترجع هذه المديونيات لعام ١٩٩٤ .





يتعين تكوين مخصص بكامل القيمة.

١٧- تحملت الشركة أعباء تمويلية (فوائد مدينة) بلغت في ٢٠١٩/٦/٣٠ نحو ٢٨٦ مليون جنيه (منها نحو ١٩٥ مليون جنيه فوائد بنوك سحب على المكشوف خلال العام، نحو ٩١ مليون جنيه فوائد قرض بنك القاهرة خلال العام) بالإضافة إلى نحو ٥٥ الف جنيه فوائد قروض بنك الاستثمار القومي خلال العام، قامت الشركة برسملة نحو ١٣٠ مليون جنيه على مشروعاتها وتم تحميل قائمة الدخل بنحو ١٥٦ مليون جنيه، فضلاً عن تحمل الشركة فرق أعباء إيجار تمويلي بنحو ٦٣,٧٢٦ مليون جنيه.

يتعين إعادة النظر في السياسة التمويلية للشركة بما يخفف اعباءها ويحقق لها أقصى استفادة.

١٨- بالرغم من قيام الشركة بتغيير السياسة المحاسبية لإثبات إيراداتها خلال العام المالي ٢٠١٦/٢٠١٧ إلا أن حساب الارصدة الدائنة (أرباح تخص أعوام لاحقة) في ٢٠١٩/٦/٣٠ مازال يتضمن نحو ٨٤,٣٣٤ مليون جنيه بالإضافة لما تم تعليته للحساب خلال العام المالي ٢٠١٨/٢٠١٩ بنحو ١٢,٣٣٨ مليون جنيه مقابل الاضافة لحساب الاريح المرحلة دون الوقوف على طبيعة هذا المبلغ وأسباب إدراجه بالحساب.

مما يتعين معه دراسة هذا المبلغ ومراعاة أثر تغير السياسة المحاسبية بكافة الحسابات ذات الصلة وإجراء مايلزم من تسويات ومراعاة ذلك بالإيضاحات المتممة للقوائم المالية.

١٩- بلغ حساب تعويضات وغرامات في ٢٠١٩/٦/٣٠ نحو ١,٢٠٠ مليون جنيه وقد تضمن المبالغ الآتية :-

(نحو ٦٨٦,٧ ألف جنيه , نحو ١٧,١ ألف جنيه، نحو ٢٧ ألف جنيه) تمثل غرامة مستحقة عن التأخير في سداد القسط المستحق رقم (٧) لشركة الأولى عن عقد التأجير التمويلي , غرامات تأخير سداد قسط حوالة الحق لبنك قطر الوطني الأهلي , التزام مالي لمخالفة قواعد القيد والإفصاح بالبورصة المصرية وقواعد قيد وشطب الأوراق المالية على التوالي.

يتعين تحديد أسباب عدم التزام الشركة بما سبق مما حملها أعباء مالية مع الإفادة بما إتخذته من إجراءات لتحديد المتسبب في ذلك وإتخاذ ما يلزم.

٢٠- بلغت إيرادات النشاط الجاري خلال عام ٢٠١٩/٢٠١٨ نحو ١,٠٧٩ مليار جنيه وفيما يلي ملاحظتنا بشأنها :-

* بلغ صافي مبيعات إنتاج تام مباني نحو ٣٥٦,٧٣٤ مليون جنيه تبين بشأنها ما يلي:-

■ التعليق لايرادات نشاط جاري بنحو ٢٨٩,٦٠٩ مليون جنيه قيمة صافي مبيعات وحدات سكنية لم يتم استكمالها وتسليمها للعملاء متضمنه نحو ٣٤,٨٧١ مليون جنيه نصيب الوحدات السكنية المباعة من الارض على المشاع باعتبارها مكون منفصل عن الوحدات السكنية بنسب تنفيذية أقل من ٨٠٪ حيث تم استبعاد تكلفتها والبالغة نحو ٨,٩٥٩ مليون جنيه من حساب المخزون بالمخالفة لشروط الاعتراف بالايراد الواردة بالفقرة ١٤ من المعيار المصري رقم (١١) ونشير الى عدم تسليم معظم الوحدات المدرج قيمتها ضمن إيرادات العاميين السابقين ٢٠١٦/٢٠١٧ , ٢٠١٨/٢٠١٧ وكذا عدم استكمال المرافق الخاصة بها.

يتعين الالتزام بمعايير المحاسبة المصرية كإطار مكمل للنظام المحاسبي الموحد .

■ التعليق لايرادات نشاط جاري مبيعات مباني بالخطأ بنحو ٦٧,١٢٥ مليون جنيه وصحتها إيرادات أخرى حيث أنها تمثل قيمة بيع عدد(١١) وحدة قديمة مدرجة بحساب (استثمارات عقارية) تم بيعها خلال العام ٢٠١٨/٢٠١٩ ودون إجراء أعمال تنمية استثمارية عليها بالمخالفة لمعيار (٣٤) للاستثمار العقاري.

يتعين الالتزام بمعايير المحاسبة المصرية كإطار مكمل للنظام المحاسبي الموحد بإدراجها بحساب الإيرادات الأخرى .

بلغ صافي مبيعات الاراضي نحو ٦٠٦,٤٤٧ مليون جنيه تبين بشأن بعضها :-



- التعلية للإيرادات بنحو ٩٩,٣٩٦ مليون جنيه تمثل قيمة قطعة الأرض مربع ١١٧٦ المنطقة الجنوبية الشرقية (بشيراتون) بمساحه ١٩٨٠ متر مربع ولم يتم توقيع عقدها حتى ٢٠١٩/٩/٨ لوجود بعض الخلافات بشأن بعض البنود فضلا عن عدم تسليمها للمشتري وتضمن محاضر جرد المخزون في ٢٠١٩/٦/٣٠ لها بالمخالفة لشروط الاعتراف بالإيراد الواردة بمعيار المحاسبة المصري رقم (١١)
- يتعين الالتزام بمعايير المحاسبة المصرية كأطار مكمل للنظام المحاسبي الموحد.
- التعلية لإيرادات نشاط جاري بمبلغ ٣٥٣,٧٧٤ مليون جنيه قيمة بيع ١٠٧٢٠٤,١٢٤ متر مربع بمدينة هليوبوليس الجديدة والمحزر عقدها في ٢٠١٩/٦/٢٩ مقابل استبعاد تكلفتها والبالغة ١٠,٠٤١ مليون جنيه من حساب المخزون علما بعدم توافر كافة شروط الاعتراف بالإيراد بها حيث تضمن العقد بالبندين (٧,٨) "ان المشتري مسنول مسنولية كاملة امام كافة الجهات وذلك اعتبارا من تاريخ الاستلام الفعلي" وهو مالم يتم حتى تاريخه فضلا عن تضمن جرد المخزون في ٢٠١٩/٦/٣٠ لها.
- يتعين الالتزام بالنظام المحاسبي الموحد ومعايير المحاسبة المصرية كأطار مكمل لها (معيار ١١ الايراد) والسابق الاشارة له.
- تم تعلية نحو ١,٤٧٦ مليون جنيه لإيرادات مبيعات الأراضي سوديك قيمة تكاليف حسبت بالخطأ كان يتعين تخفيضها من تكلفة المبيعات.
- يتعين اجراء التصويب الواجب .
- * تضمنت أرباح مبيعات تقسيط تخص العام (مباني وأراضي) بإيرادات نشاط جاري نحو ٨,٢٧٢ مليون جنيه قيمة أرباح ماتم تحصيله من أقساط تخص بيوع سنوات سابقة .
- يتعين تعليتها لحساب الأرباح المرحلة وفقا لمتطلبات النظام المحاسبي الموحد كأطار مكمل لمعايير المحاسبة المصرية .
- * استمرار عدم تضمن القوائم المالية في ٢٠١٩/٦/٣٠ الأثار المترتبة على قرار رئيس الجمهورية رقم ٦٣٦ في في ٢٠١٧/١٢ بشأن نقل تبعية هليوبوليس الجديدة لجهاز مدينة الشروق ومسئوليتها عن إصدار التراخيص اللازمة للبناء بالمدينة والتي سترتب عليه رد ما سبق وقامت شركة مصر الجديدة بتعليته لحساب الإيرادات خلال عام ٢٠١٦/٢٠١٧ والبالغ نحو ٧٦,٠٣٢ مليون جنيه قيمة رسوم ارتفاع مناسيب لبعض العملاء دون تحصيلها أو إصدار تراخيص بها .
- يتعين التصويب مع مراعاة أثر ذلك على الحسابات المختصة .
- * تضمنت إيرادات نشاط جاري نحو ١,١٠١ مليون جنيه مبيعات بضائع مشتراة وتمثل في إيرادات مبيعات المياه المحصلة من العملاء بمدينة هليوبوليس الجديدة في حين تحملت الشركة أعباء بنحو ٦,٩٧٣ مليون جنيه مصروفات مياه خلال العام المالي (منها بنحو ٥,٨٥٦ مليون جنيه تخص مدينة هليوبوليس الجديدة) ومازالت الشركة تتبع الأساس النقدي في إثبات الإيرادات الناتجة عن تلك المبيعات بالمخالفة لاحكام النظام المحاسبي الموحد وعدم إمساك سجلات مالية للإفصاح عن أرصدة عملاتها في هذا الشأن.
- يتعين تأثير قائمة الدخل بإيرادات ومصروفات الفترة المستحقة وإعداد مركز تكلفة للمياه بما يكفل إحكام الرقابة على أرصدة عملاء الشركة.
- مازال المنتزة السياحي يحقق خسائر من عام لآخر حيث زادت خسائر العام المالي ٢٠١٨/٢٠١٩ إلى نحو ٧,٨٨٧ مليون جنيه مقابل نحو ٥,٣٠٥ مليون جنيه العام المالي السابق ٢٠١٧/٢٠١٨ لعدم وجود رؤية تشغيلية استثمارية لمقابلة ماتم صرفه عليها من اعمال تطوير بلغت نحو ٥٦,٣٧٦ مليون جنيه وبالرغم مما تقدم تلاحظ قيام مجلس ادارة شركة مصر الجديدة بتحويل عقد الإدارة لعقد إيجار بالتعاقد المباشر مع شركة فاسيليتيز دون موافقاتنا بالأسس التي تم الإعتماد عليها في تحديد القيمة الإيجارية والبالغة نحو ٦,٠٢٠ مليون جنيه سنويا .





- يتعين موافقتنا بمبررات ذلك وبدراسة الجدوى التي تم الاعتماد عليها.
- ٢١- لم تقم الشركة بالإفصاح بالإيضاحات المتممة للقوائم المالية عما يلي:-
- * أخطاء الفترات السابقة من حيث طبيعة خطأ الفترة السابقة وقيمة الخطأ الظاهر بقائمة التغير في حقوق الملكية وأثر ذلك على كل بند من بنود القوائم المالية فقرة (٤٩) من المعيار رقم (٥) التغييرات في السياسات المحاسبية.
 - * أهداف وسياسات وأساليب إدارة رأس المال فقرة (١٣٤) من معيار عرض القوائم المالية رقم (١)
 - * معدل الرسملة المستخدم لتحديد قيمة تكاليف الإقتراض القابلة للرسملة (معيار ١٤ بند ٢٦)
- يتعين مراعاة إستيفاء الإفصاح عن ذلك بالإيضاحات المتممة للقوائم المالية.
- ٢٢- وجود أوجه قصور بنظام الرقابة الداخلية بالشركة من عدم إمساك بعض السجلات وكذلك القواعد المنظمة لإجراءات تداول المستندات
- يتعين تدارك ذلك وضرورة الربط والتنسيق بين إدارات الشركة وتفعيل دور الرقابة الداخلية بها بما يكفل إحكام الرقابة على كافة حسابات الشركة.
- وسوف أعرض على حضراتكم اهم الملاحظات التي وردت بتقرير مراقب الحسابات على القوائم المالية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير في ٢٠١٩/٦/٣٠ :-
- ١- عدم استغلال بعض الأراضي المملوكة للشركة كما يلي:
- * أرض الشركة بالقاهرة الجديدة البالغ مساحتها ١٦٩٥ فدان لمستغل رغم تحمل الشركة نحو ١٠٩,١٩٠ مليون جنيه حتى تاريخ الميزانية في ٢٠١٩/٦/٣٠ على تخطيط المشروع وسداد تعويض اتل هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة عن الارتفاعات و صدور القرارين الوزاريين لوزير الإسكان في حينه رقمي ١٢١ ، ١٢٦ بتاريخ ٢٠١٤/٢/١٢ بشأن اعتماد تخطيط وتقسيم منطقة الخدمات الشمالية والحي الرابع والحديقة العامة والنادي .
 - * أراضي بمساحة نحو ١١,٢٧٦ مليون متر مربع منها مساحة نحو ١١,٢٥١ مليون متر مربع بهليوبوليس الجديدة ، مساحة نحو ٢٤,٩١٦ ألف متر مربع بضاحية مصر الجديدة .
- يتعين سرعة اتخاذ الإجراءات اللازمة نحو الاستغلال الأمثل لأصول الشركة و بما يعود بالنفع على الشركة وتعظيمها لمواردها .
- ٢- تضمن المخزون مساحة بلغت نحو ١٤٩,٠٩٨ ألف متر مربع (أراضي منزوع ملكيتها للمنفعة العامة بالقرار الجمهوري رقم (٣٠٥) لسنة ٢٠١٧) ، وكذلك مساحة نحو ٢,٧٣٩ مليون متر مربع في حوزة الشركة وغير قابلة للاستغلال كونها حرم السكة الحديد وطريق جنيف والقطار المكهرب وخطوط الغاز وخطوط الكهرباء .
- يتعين سرعة التواصل مع الجهات المختصة للحصول على تعويض عن الأراضي المنزوع ملكيتها وغير القابلة للاستغلال حفاظاً على حقوق الشركة .
- ٣- تضمن مخزون الإنتاج غير التام نحو ١١٧,٠٢٥ مليون جنيه (منهم نحو ٩,٠٦٠ مليون جنيه قيمة الأعباء التمويلية المرسملة على الأرض) قيمة حصة شركة مصر الجديدة البالغة (٢٥٪) من ثمن شراء قطعة أرض على المشاع بالعبور المملوكة لشركة المقاولات المصرية " مختار إبراهيم " للمشاركة مع شركة التشييد للتطوير العقاري في إنشاء مشروع سكني إداري تجاري متكامل و قد سبق الإشارة بتقريرنا في ٢٠١٨/٦/٣٠ إلى انه تم إلغاء الشراء في ٢٠١٨/٣/٢٩ ، وإعادة الشراء مرة أخرى في ٢٠١٨/٦/٦ بسعر يزيد في المتر المربع بمبلغ ٣٢٥٠ جنيه ، مع عدم تفعيل البند الثاني عشر من العقد بالتعويض بنسبة ٥٪ من ثمن الأرض في حالة الرجوع في البيع مما حمل شركة مصر الجديدة مبلغ ٤٥,٢٧٥ مليون جنيه لشركة المقاولات المصرية (مختار إبراهيم سابقاً)





خلال العام المالي ٢٠١٨/٢٠١٩ ، المتبقي من ثمن حصة الشركة على الرغم مما تعانيه شركة مصر الجديدة من ضعف السيولة والأعباء التي تتحملها مقابل ذلك ، وذلك بالمخالفة للبند الثالث من عقد الشراء الابتدائي المؤرخ في ٢٠١٨/٦/٩ والقاضي بسداد باقي المبالغ المستحقة على دفعات طبقاً للتدفقات النقدية للمشروع المزمع إقامته على هذه الأرض ، علماً بأنه لم يتبين لنا البدء في المشروع المشار إليه ومدى تدفق إيرادات منه حتى تاريخه ، كما لم يتم موافاتنا بما يفيد تنظيم العلاقة بين شركتي مصر الجديدة و التشييد للتطوير العقاري لتحديد حقوق والتزامات كل طرف .

نكرر توصياتنا بشأن موافاتنا بأسباب التضارب في إتخاذ مثل هذه القرارات دون مراعاة مصلحة الشركة في إعادة الشراء مرة أخرى لنفس الأرض وعدم تفعيل البند الثاني عشر من العقد السابق الإشارة إليه، ومخالفة البند الثالث من عقد الشراء الابتدائي في ضوء عجز السيولة بالشركة مع موافاتنا بما يفيد تنظيم العلاقة بين شركتي مصر الجديدة و التشييد للتطوير العقاري بشأن المشروع المشار إليه .

٤- استمرار وجود التعديلات والتجاوزات على بعض العقارات المؤجرة بمناطق مصر الجديدة وأماظة من قبل الغير ومستأجريها من الباطن كإضافة أدوار سكنية وإنشاء جراجات وغرف وأكشاك دون الحصول على موافقة الشركة وبالمخالفة للعقود المبرمة ولم تتخذ الشركة في أغلب تلك الحالات الإجراءات القانونية في حينه.

يتعين إتخاذ الإجراءات القانونية تجاه التعديلات فور حدوثها ومتابعتها أولاً بأول حفاظاً على حقوق الشركة .

٥- استمرار عدم إستفادة الشركة من بعض مشروعاتها نتيجة عدم مراعاة التزام في الإسناد كمشروع إنشاء رافع مياه الشرب بالعاشر من رمضان بتكلفة نحو ٨٥,٣٣ مليون جنيه والمستلم ابتدائياً في ٢٠١٦/٧/٣٠ والمرتببط تشغيلياً بمشروع محطات الروافع الداخلية (الرافع الشمالي - الرافع الجنوبي- الرافع الأوسط) بمدينة هليوبوليس الجديدة بتكلفة نحو ١٥٩,٣٣ مليون جنيه والمنفذ منه حتى تاريخه نحو ٦٦٪ فقط وذلك لبدء التنفيذ في مشروع إنشاء رافع مياه الشرب بالعاشر من رمضان في ٢٠١٣/٦/٩ والبدء في مشروع محطات الروافع الداخلية في ٢٠١٥/١١/٩ أي بعد المشروع الأول بأكثر من عامين ، فضلاً على عدم الإنتهاء من تجهيز وتطوير مدينة غرناطة البالغ إجمالي الاستثمارات بها نحو ٥١ مليون جنيه حتى ٢٠١٩/٦/٣٠ .

بالإضافة إلى توقف الأعمال ببعض المشروعات منذ عدة شهور يرجع بعضها إلى أكتوبر ٢٠١٨ ، إضافة إلى التدني الشديد في نسب إنجاز بعض المشروعات بنسب تصل إلى ٤٣٪ نظراً لضعف السيولة لدى الشركات المنفذة.

يتعين مراعاة تزامن إسناد الاعمال للمشروعات المرتبطة تشغيلياً بما يضمن عدم وجود طاقات عاطلة الأمر الذي قد يؤثر على تسويق الوحدات بمدينة هليوبوليس الجديدة نظراً لعدم إكتمال مرافقها والوقوف على الملاءة المالية للشركات قبل الإسناد وحث المقاولين على سرعة التنفيذ مع العمل على سرعة الإستفادة من إستثمارات الشركة وبما يضمن حصولها على المنافع الإقتصادية المرجوة من تلك المشروعات و الإستثمارات.

٦- بلغ ما أمكن حصره من قيمة متأخرات العملاء (أراضى - مباني- إيجارات) في ٢٠١٩/٦/٣٠ نحو ١٢٩,٩٣١ مليون جنيه يرجع تاريخ بعضها لعام ١٩٨٧ (أراضى ومباني) وتاريخ البعض الأخر منذ السبعينيات (إيجارات) وقد تبين عدم إتخاذ الإجراءات القانونية بشأن بعض العملاء في حينه.

كما تضمنت تلك المتأخرات نحو ٩١,٠٩٠ مليون جنيه (بخلاف غرامات التأخير وضريبة القيمة المضافة) مديونية متأخره مستحقة على مستأجر كازينو الميريلاند (شركة ماجيك دريمز) في ٢٠١٩/٦/٣٠ وبالإشارة الى ما ورد بتقاريرنا السابقة و اخرها برقم ٣١٩ في ٢٠١٩/٧/١ بشأن عدم التزام مستأجر كازينو الميريلاند بشروط الجدولة طبقاً للبروتوكول الموقع في ٢٠١٧/٥/١٤ وكذا الاتفاقات المبرمة (تحت إشراف اللجنة المشكلة من بعض أجهزة الدولة) بتاريخ ٢٠١٩/٤/٢٩ إضافة إلى ما جاء بالاتفاق الموقع في ٢٠١٨/٧/١٠ بشأن قيام شركة مصر الجديدة



ك. ه. د.



بتفعيل الصيغة التنفيذية الواردة بعقد الاتفاق الموقع في ٢٠١٧/٦/١٤ في حالة عدم التزام المستأجر ببنود الاتفاق ، وعلى الرغم مما سبق فقد تبين قيام مجلس ادارة الشركة في ٢٠١٩/٣/٣١ بالموافقة على تغيير الجدولة السابق الاتفاق عليها بالبروتوكول المبرم في ٢٠١٧/٥/١٤ و موافقة المجلس في ٢٠١٩/٧/١٥ على طلب شركة ماجيك دريمز مستأجرة كازينو الميريلاند (بتعديل أقساط الجدولة لتكون بفوائد متغيرة وأقساط متغيرة طبقاً لما هو متاح من تدفقات نقدية للشركة المستأجرة التي تلتزم بسدادها في مواعيدها المحددة بمبلغ نحو ١٣٢ مليون جنيه على عدد (٤٥ قسط شهري) ابتداء من ٢٠٢٠/١/١ وإعفاؤه من غرامة التأخير الخاصة بهذا المبلغ طبقاً لقرار مجلس الإدارة رقم ١٣١ في ٢٠١٩/٥/٢٧ ، كما أنه أشتراط إعفائه من تحرير شيكات بقيمة أقساط الجدولة والإكتفاء بالصيغة التنفيذية المزيلة بعقد الإيجار وتحرير شيكات بقيمة ضريبة القيمة المضافة المستحقة خلال فترة الجدولة وقدرها نحو ١١ مليون جنيه.

نوصى ببحث تلك المتأخرات والعمل على سرعة تحصيلها ودراسة مدى تعرضها للإضمحلال وأثر ذلك على القوائم المالية ، مع متابعة الدعاوى القضائية الصادرة والعمل على تفعيلها حفاظاً على حقوق الشركة و موافاتنا بأسباب تكرار جدولة المديونيات المذكورة لمستأجر الميريلاند بالمخالفة للعقد وعدم تفعيل الصيغة التنفيذية دون الرجوع للجنة المشكلة من بعض أجهزة الدولة على الرغم من تكرار عدم التزام المستأجر بسداد المديونيات المستحقة للشركة في ضوء ما تعانيه الشركة من مشاكل بسبب ضعف السيولة.

٧- بلغ رصيد عملاء أراضي مشاركة (سوديك) في ٢٠١٩/٦/٣٠ نحو ٣٩ مليون جنيه يمثل باقي قيمة الحد الأدنى المضمون للإيراد غير المسدد عن الأعوام الأول والثاني وجزء من العام الثالث (من ٢٠١٩/٣/٣ إلى ٢٠١٩/٦/٣٠) وقد تبين بشأنها مايلي :-

* مخالفة شركة مصر الجديدة للبند رقم (١٨) من العقد المبرم مع شركة سوديك والذي حدد تاريخ استحقاق الحد الأدنى المضمون للعام الثالث بمبلغ ١٨٧,٩٧٨ مليون جنيه في ٢٠١٩/٣/٣ ، حيث تم الاتفاق بين الشركتين على السماح لشركة سوديك بسداد قيمة الحد الأدنى المضمون للسنة الأولى والثانية في يوم العمل الخامس التالي لإنهاء السنة الثانية وحدده بيوم ٢٠١٩/٣/٣ مما أضع حق شركة مصر الجديدة في المطالبة بالفوائد المستحقة على التأخير .

* تم موافاتنا بإجمالي مبيعات الشركة البالغة نحو ٢ مليار جنيه دون وجود تحليل لتلك المبيعات مع عدم وجود مجموعة دفترية لهؤلاء العملاء لمتابعة أرصدهم .

الامر الذي يحول دون التحقق من صحة حصة مصر الجديدة من الإيرادات (من حيث تجاوز الحد الأدنى المضمون من الإيراد أم لا) و من ثم صحة المحقق من تلك الإيرادات .

وأيضاً استمرار عدم قيام شركة سوديك بتقديم خطاب ضمان بالمخالفة للبند ٢/١٠ من عقد المشاركة مع عدم التعاقد مع استشاري هندسي مشترك طبقاً للبند (٦) من العقد فضلاً عن عدم تقديم تقارير متابعة التنفيذ طبقاً للبند (١٢) من عقد المشاركة .

يتعين موافاتنا بمبررات ما تقدم وخاصة إبرام مثل هذا الإتفاق بالمخالفة للبند (١٨) من العقد مما أضر بمصلحة الشركة الأمر الذي قد يستوجب تحديد المسؤولية مع مراعاة مطالبة شركة سوديك بتقديم خطاب ضمان الأعمال طبقاً للتعاقد .

٨- بلغ رصيد الحسابات المدينة الأخرى في ٢٠١٩/٦/٣٠ نحو ٢٩٤ مليون جنيه وقد تضمن ما يلي:

* نحو ٢١,٨٢٩ مليون جنيه قيمة ما سبق الإشارة إليه بتقريرنا في ٢٠١٨ /٦/٣٠ مما تم سداده للشركة العامة للمشروعات الكهربائية (إليجكت) عن عقد الشراء المؤرخ في ٢٠١٧/٦/١٨ لقطعة أرض بمساحة ٢م٣١٠٧ البالغ





قيمتها نحو ٨٧ مليون جنيه وعلى الرغم من طلب الشركة في ٢٠١٨/٥/٢ لإنهاء العلاقة التعاقدية وموافقة شركة إيليجكت على التخارج السلمي إلا أنه لم يتم استرداد هذا المبلغ حتى تاريخه.

نكرر توصيتنا بضرورة موافقتنا بأسباب اتخاذ هذا القرار وسداد تلك المبالغ دون الاستناد على دراسات جدوى سليمة في ظل ما تعانيه الشركة من عجز السيولة ، مما قد يستوجب تحديد المسؤولية.

* نحو ٦٧,٨٨٦ مليون جنيه قيمة سلف تم صرفها لشركتي مصر لأعمال الأسمت المسح و المصرية العامة للمباني ، لعدم توافر السيولة لديهما لإتمام بعض مشروعات الشركة .

نوصي بدراسة الملاءة المالية لشركات المقاولات قبل الإسناد في ظل ما تعانيه الشركة من عجز في السيولة مما قد يستوجب تحديد المسؤولية أيضاً .

* نحو ١٢٤ مليون جنيه قيمة أقساط عملاء متأخرة لم يتم تحصيلها حتى ٢٠١٩/٦/٣٠ سددتها الشركة نيابة عن عملائها لبعض شركات التمويل والبنوك (طبقاً لعقود حوالات الحق المبرمة معهم) .

علماً بأنه سبق للجهاز التحفظ على ما تضمنته عقود حوالات الحق من تحمل الشركة لكافة مخاطر عدم سداد العميل بما يتنافى مع الغرض من حوالات الحق أو بيع المديونيات لطرف آخر.

يتعين اتخاذ الإجراءات اللازمة نحو تحصيل تلك المديونيات ودراسة مدى تعرضها للإضمحلال .

٩- عدم كفاية بعض المخصصات الظاهرة بالقوائم المالية للشركة في ٢٠١٩/٦/٣٠ المكونة لمقابلة بعض الإلتزامات الواقعة على الشركة أو خسائر الإضمحلال في بعض مديونياتها .

يتعين إعادة النظر وإعداد دراسة وتدعيم تلك المخصصات في ضوء ما تسفر عنه تلك الدراسة.

١٠- تحملت الشركة أعباء تمويلية (فوائد مدينة) بلغت في ٢٠١٩/٦/٣٠ نحو ٢٨٦ مليون جنيه (منها نحو ١٩٥ مليون جنيه فوائد سحب على المكشوف خلال العام ، نحو ٩١ مليون جنيه فوائد قرض بنك القاهرة خلال نفس العام) ، وتم رسملة نحو ١٣٠ مليون جنيه على مشروعات الشركة وتم تحميل قائمة الدخل بنحو ١٥٦ مليون جنيه ، فضلاً عن تحمل الشركة فرق أعباء إيجار تمويلي بنحو ٦٣ مليون جنيه .

نوصي بإعادة قياس مدى إضمحلال المديونيات المتوقعة في ضوء تحليل لأعمار الديون وتوقعات الشركة في الحصول على منافع إقتصادية مستقبلية منها وتحميل قائمة الدخل بما تسفر عنه من خسائر الإضمحلال إن وجدت ودراسة المخصصات المكونة وتدعيمها في ضوء رؤية قانونية للإلتزامات المحتملة .

١١- بالرغم من قيام الشركة بتغيير سياستها المحاسبية لإثبات الإيراد خلال العام المالي ٢٠١٦/٢٠١٧ إلا أن حساب الارصدة الدائنة (أرباح تخص أعوام لاحقة) في ٢٠١٩/٦/٣٠ مازال يتضمن نحو ٨٤ مليون جنيه بالإضافة لما تم تعليته للحساب خلال العام المالي ٢٠١٨/٢٠١٩ بنحو ١٢ مليون جنيه مقابل الاضافة لحساب الارباح المرحلة دون الوقوف على طبيعة هذا المبلغ وأسباب إدراجه بالحساب .

يتعين دراسة هذا المبلغ ومراعاة أثر تغير السياسة المحاسبية بكافة الحسابات ذات الصلة وإجراء مايلزم من تسويات ومراعاة ذلك بالإيضاحات المتممة للقوائم المالية .

١٢- بلغ صافي مبيعات إنتاج تام مباني نحو ٣٥٦ مليون جنيه تبين بشأنها ما يلي:-

■ التعلية لايرادات نشاط جارى بنحو ٢٨٩ مليون جنيه قيمة صافي مبيعات وحدات سكنيه لم يتم استكمالها ولم تسلم للعملاء متضمنة نحو ٣٤ مليون جنيه نصيب الوحدات السكنية المباعة من الارض على المشاع بنسب تنفيذ أقل من ٨٠٪ حيث تم استبعاد تكلفتها والبالغة نحو ٨ مليون جنيه من حساب المخزون بالمخالفة لشروط الاعتراف بالايراد الواردة بالفقرة ١٤ من المعيار المصري رقم (١١) وتشير أيضاً إلى عدم تسليم معظم الوحدات المدرج قيمتها





ضمن إيرادات العامين السابقين ٢٠١٧/٢٠١٦ , ٢٠١٨/٢٠١٧ وكذا عدم استكمال المرافق الخاصة بها إضافة إلى تغطية مبلغ نحو ٦٧ مليون جنيه لإيرادات نشاط جارى مبيعات مباني بالخطأ وصحتها إيرادات أخرى كونها مبيعات عدد(١١) وحدة قديمة مدرجة بحساب (استثمارات عقارية) تم بيعها خلال العام ٢٠١٨/٢٠١٩ ودون إجراء أعمال تنمية استثمارية عليها بالمخالفة لمعيار (٣٤) للاستثمار العقاري .
يتعين الالتزام بمعايير المحاسبة المصرية رقمى (١١) بشأن الاعتراف بالإيراد و (٣٤) بشأن الإستثمار العقارى ، وتصويب تغطية مبلغ ٦٧ مليون جنيه على الإيرادات الأخرى .
بلغ صافى مبيعات الاراضى نحو ٦٠٦,٤٤٧ مليون جنيه تبين بشأن بعضها ما يلى :-

■ التغطية لايرادات نشاط جارى بمبلغ ٣٥٣ مليون جنيه قيمة بيع مساحة ١٠٧٢٠٤ متر مربع بمدينة هليوبوليس الجديدة والمحزر عقدها فى ٢٠١٩/٦/٢٩ وكذا مبلغ نحو ٩٩ مليون جنيه قيمة بيع قطعة أرض بمساحة ١٩٨٠ متر مربع بشيراتون هليوبوليس لم يتم تحرير عقد عنها حتى ٢٠١٩/٩/٨ بالمخالفة لشروط الاعتراف بالإيراد يتعين الالتزام بالنظام المحاسبى الموحد ومعايير المحاسبة المصرية (معيار ١١) كإطار مكمل لها
استمرار عدم تضمين القوائم المالية فى ٢٠١٩/٦/٣٠ الأثار المترتبة على قرار رئيس الجمهورية رقم ٦٣٦ فى ٢٠١٧/١٢ بشأن نقل تبعية هليوبوليس الجديدة لجهاز مدينة الشروق ومسئوليتها عن إصدار التراخيص اللازمة للبناء بالمدينة والتي قد يترتب عليه رد ما سبق وقامت شركة مصر الجديدة بتعليته لحساب الايرادات خلال عام ٢٠١٧/٢٠١٦ والبالغ نحو ٧٦ مليون جنيه قيمة رسوم ارتفاع مناسيب لبعض العملاء دون تحصيلها أو إصدار تراخيص بها .

يتعين التصويب مع مراعاة أثر ذلك على الحسابات المختصة .

١٣- وجود أوجه قصور بنظام الرقابة الداخلية بالشركة من عدم إمساك بعض السجلات وكذلك القواعد المنظمة لإجراءات تداول المستندات

يتعين تدارك ذلك وضرورة الربط والتنسيق بين إدارات الشركة وتفعيل دور الرقابة الداخلية بها بما يكفل إحكام الرقابة على كافة حسابات الشركة.

وفيما عدا تأثير ما ورد فى الفقرات السابقة على القوائم المالية فمن رأينا أن القوائم المالية تعبر بعدالة ووضوح فى جميع جوانبها الهامة عن المركز المالى للشركة فى ٢٠١٩/٦/٣٠ ونتائج أعمالها وتدفقاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية فى ذات التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية .

ثم دعا السيد المهندس رئيس الجمعية السيد المهندس رئيس مجلس إدارة الشركة للرد على ملاحظات الجهاز المركزى فتحدث سيادته قانلاً :- سوف أقوم بالرد مبدئياً على الملاحظة الخاصة بالمساحة الغير مستغلة بمدينة هليوبوليس الجديدة ، إن المسطح الذى نتحدث عنه يدخل فى نطاق القرار الجمهورى ١٦٥ لسنة ٢٠١٨ ، وقد قمنا بدراسته للوصول إلى ما هو أكثر فائدة للشركة هل نطالب بنزع ملكية هذا المسطح والحصول على تعويض مقابله أم أن نستفيد منه فى احتساب ميزانية إستعمالات الأراضى ورصيد الإسكان وخلافه على كامل مسطح المدينة ووجدنا أن الإختيار الثانى بالإستفادة من هذا المسطح فى الإحتساب على كامل مسطح المدينة أكثر فائدة من المطالبة بالتعويض .

وهنا تدخل السيد المهندس هشام أبو العطا رئيس الجمعية موضحاً أنه يمكن أن أمتلك أرض غير مسموح بالبناء عليها ولكنى أستخدمها فى احتساب النسبة البنائية لبقية الأراضى بالمدينة لأنه فى النهاية يتم الحساب على إجمالى النسبة البنائية التى يتم البناء عليها ولذلك فهذا المسطح مفيد بالنسبة لى بشكل أكبر فى هذا الإجمالى الذى يتم احتساب النسبة البنائية عليه بدلاً من الحصول على قيمتها القديمة كتعويض والذى لن يفيدنى كثيراً كمبلغ .





واكمل السيد المهندس / هانى الديب حديثه قائلاً :- وسوف تقوم السيدة الأستاذة / سهر الدماطى بالرد على باقى الملاحظات فتحدثت سيادتها قائلة :-

الحقيقة أننى لن أتحدث عن الموضوعات التى تم التطرق إليها ولكن سنتحدث عن بعض النقاط الأخرى ، أول نقطة خاصة بقيمة متأخرات العملاء وقد قمنا بالفعل بعمل إعادة هيكلة جهاز التحصيل الخاص بنا وأصبح هناك أفراد مسنولة عن التواصل مع العملاء قبل مواعيد إستحقاق الأقساط وتذكيرهم بموعد السداد وتوضيح الغرامات التى ستطبق عليهم فى حالة عدم السداد وهذا أدى إلى زيادة التحصيل بشكل جيد ، بالإضافة إلى ما سبق الإشارة إليه بإستقطاب ثلاث شركات متخصصة فى التحصيل وقد قامت بعمل جيد فى هذا الخصوص .

أما بالنسبة للنقطة الخاصة بالإعتماد على التسهيلات الإئتمانية والقروض فهي نقطة صحيحة لأن الفترة السابقة لم تشهد مبيعات كافية بالنسبة للشركة ولكن فى الحقيقة فقد تم بيع أراضي فى الفترة السابقة لشركة أصول وأراضي بمنطقة الشيراتون وبالتالي أدى هذا إلى زيادة المبيعات ، والشركة تدرك أهمية التركيز على هذا الموضوع وتعظيم الإيراد مما يؤدي بدوره إلى تقليل حبل السحب على المكشوف على الرغم من إنخفاضه بشكل قوى جداً، إلا أننا نتحدث اليوم عن مبلغ حوالي ٦٠٠ مليون جنيه وهذا من ناحية ، أما من ناحية أخرى فقد حصلنا على موافقات من شهر فبراير ٢٠١٩ من الشركة القابضة واللجنة العليا للإستثمار على بيع أراضي والتي تمكننا من ثلاثة أشياء أولها توفير المبالغ الهامة لعملية الإستثمار وثانيها تقليل مديونيات الشركة لأن قيمتها أكبر من السحب على المكشوف بكثير ، أما ثالث نقطة فهي خاصة بتقرير زيادة رأس المال ، لقد كانت تلك الموافقة على بيع حوالي ٢٩٠ فدان منها ١٩٠ فدان فى هليوبوليس و ١٠٠ فدان فى هليوبارك و ١٩٨٠ م ٢ فى منطقة شيراتون وقد تم بيعها بالفعل للأكاديمية البحرية ، وسوف نستمر فى البيع حتى نخفض المديونية كلها بحوالي مليار و ٧٠٠ مليون جنيه فى خلال السنة القادمة أو التى تليها حسب إمكانيه بيع الأراضي لأن هذا الموضوع ليس بالموضوع السهل ، وهذا ما يخص النقطة الخاصة بالسحب على المكشوف .

أما بالنسبة للنقطة الخاصة بإيرادات الشركة (المليون و ٧٩) والمعيار المحاسبي وما سبق أن تطرقنا إليه قبل ذلك وسوف يتم النظر فيه والعمل عليه إن شاء الله .

وبالنسبة للنقطة الخاصة بصافي مبيعات الأراضي فنحن نتحدث عن حوالي ٦٠٦ مليون جنيه تبين بشأنها بعض التعليقات وتم الإعتراف بالإيراد بناءً على عقد البيع المحرر فى ٢٩/٦/٢٠١٩ قبل نهاية السنة المالية ونحن هنا نتحدث تحديداً على الموضوع الخاص بأصول .

أما بالنسبة للملاحظة الخاصة بعدم تضمين القوائم المالية الأثار المترتبة على قرار رئيس الجمهورية رقم (٦٣٦) لسنة ٢٠١٧ بشأن نقل تبعية هليوبوليس الجديدة لجهاز مدينة الشروق ومسئوليتها عن إصدار التراخيص اللازمة فبالنسبة للمبلغ ٧٦ مليون الخاص بالإرتفاعات سيتم عمل اللازم فى هذا الشأن عند الوصول إلى إتفاق نهائي بين الشركة والعملاء فور عرض هذا الموضوع على مجلس الإدارة.

بالنسبة للملاحظة الخاصة بوجود أوجه قصور بنظام الرقابة الداخلية فنحن نشكر سيادتكم ونحن بصدد وضع نظام وتقديمه إلى مجلس الإدارة للعرض بجلسته القادمة إن شاء الله بخصوص تحسين نظام الرقابة الداخلية.

ونشكر الجهاز المركزى شكراً جزيلاً.

ثم دعا السيد المهندس / رئيس الجمعية السادة تقويم الأداء لتلاوة ملاحظاتهم على القوائم المالية للشركة فتحدثت السيدة المحاسبة / إيمان حسن عثمان القائم بأعمال وكيل الجهاز لشئون الإدارة المركزية قائلة :-



بسم الله الرحمن الرحيم - السيد المهندس رئيس الجمعية العامة ، السادة الحضور كل عام وحضراتكم بخير بمناسبة إنعقاد الجمعية العامة لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير عن عام ٢٠١٨/٢٠١٩ وسنعرض على حضراتكم تقرير تقويم الأداء وسيقوم بعرض أهم الملاحظات المحاسب / حسان نبيل وكيل الوزارة فتحدث سيادته قائلاً :-

بسم الله الرحمن الرحيم - كل عام وحضراتكم بخير ، التقرير معروض أمام حضراتكم ولكن أسمحوا لي أن ألقى الضوء على بعض النقاط البسيطة جداً :-

النقطة الأولى هي تحقيق أهداف الموازنة وهنا نجد أن جميع أهداف الموازنة قد تحققت ما عدا أهم هدفين وهما :-

١- هدف الإستثمارات المنفذة بنشاط إقامة المباني .

٢- هدف مبيعات المباني (الوحدات المباعة).

ويرجع السبب في تحقيق الأهداف التي تحققت إلى تواضع أرقام الموازنة الخاصة بعام ٢٠١٨/٢٠١٩ وما جعلها تتحقق هو لجوء الشركة لبيع الأراضي ، أما بالنسبة للعمليات فسوف أتحدث عن نقطة مبيعات المباني أيضاً والتي إنخفضت بنسبة ٣٧٪ عن العام السابق ، والإستثمار المنفذ في نشاط إقامة المباني إنخفض بنسبة ٦١٪ لأن الشركة لم يسند إليها أي مشروعات جديدة وهذه الطريقة أدت إلى وجود أزمة في السيولة بالشركة وبالتالي لجأت إلى بيع الأراضي لتعالج أزمتها المالية ، ولكن عندي سؤال في هذه الجزئية هل من الأفيد للشركة بيع الأراضي أم بيع الوحدات السكنية ؟؟

وهنا تدخل السيد المهندس / رئيس الجمعية للرد على هذه الجزئية قائلاً :-

بالطبع أن الاصل في الأشياء أن تنمية الأرض نظرياً لا بد أن تكون أفضل شيء وهي التي تحقق أفضل عائد للشركة ولكن هذا ليس في كل الأحوال بمعنى أنه عندما يكون هناك إنخفاض شديد في المبيعات في البلد عموماً والشركات تتبارى في عمل تسهيلات في السداد على عشر أو اثني عشر سنة بدون مقدم أو فوائد ، وعندما تجد أن فوائد البنوك مرتفعة أي نعم أنها بدأت بالإنخفاض ولكنها في الفترة السابقة كانت مرتفعة بشكل مبالغ فيه جداً وهذان العاملان مجتمعين يجعلان المخاطرة أعلى بكثير عند الدخول في مشروعات لتنمية الأراضي عن بيع الأرض، فقرار أن تقوم بتنمية الأرض بدلاً من بيعها كان مفيد جداً وقت الرواج وعندما كانت نسبة فوائد البنوك من ٦: ٨ ٪ بالإضافة إلى وجود معدلات ممتازة للمبيعات ففي ذلك الوقت فإن تنمية الأرض يمكن أن تضاعف من قيمة الأرض أو تضاعف العائد حتى لو أستغرقنا ثلاث سنوات وهي فترة التنفيذ...

فرد السيد المحاسب / حسان نبيل قائلاً :- انا أخشى إن الشركة تلجأ دائماً لبيع أراضي لحل أزمتها المالية .

فرد السيد المهندس رئيس الجمعية قائلاً :- دعني أكمل لك بعد ذلك ، إن الصورة التي أتحدث عنها موجودة في كل مشروعات التطوير العقاري في مصر ، وحضرتك تتحدث عن إنخفاض مبيعات الوحدات وكل الشركات الأخرى لجأت لنفس الفكرة بأن يدخل مشاركة على الأرض أو أن يقوم ببيعها لأنه لا يستطيع تميمتها حتى يعوض إنخفاض مبيعات الإسكان لأن قرار البيع ليس قرار ولكن حضرتك لاتقرر البيع ولكنك تقرر أن تعرض الوحدات للبيع بسعر أنت مضطر لعدم النزول عنه حتى لا تباع بالخسارة ، ولكن قرار الشراء يكون من المشتري وليس من حضرتك فأنت تبدل كل ما تستطيع في التسويق والدعاية والإعلان لكن ليس بالضرورة أن تنجح في تحقيق مبيعات وأكبر شركات للتطوير العقاري عندها مشكلة حادة جداً في المبيعات ولذلك فإن التسهيلات التي كانت تمنح من ثلاث أو أربع سنوات كانت التقسيط بها على ثلاث أو أربع سنوات ولكن الآن وصلت لعشر سنوات وأكثر من ذلك والدولة نفسها اضطرت أن تفعل ذلك في المدن الجديدة .

فما أقصده أن هناك وضع لا بد أن نعترف به وهو أن هناك تباطؤ شديد جداً في معدلات بيع العقارات في مصر وهناك ضعف شديد في القوة الشرائية لدى الناس مما جعلها محجمة عن الشراء ، نأمل أن يكون إستمرار تخفيض فوائد البنوك له أثر في إقناع الناس بأن تعود لضخ أموالها في العقارات بدلاً من حفظها كودائع بالبنوك.





لذلك فأتت تضطر أن تقوم بتغطية تلك الفترات بأن تقوم ببيع أراضي لأنك تحتاج إلى السيولة اللازمة لإستمرار النشاط وعدم توقفه ، لذلك فموضوع بيع الأراضي يستخدم إلى حين حتى تغطي الأزمة ثم تعود مرة أخرى لإستكمال التنمية بعد ذلك .

وهنا رد السيد المحاسب / حسان نبيل قانلاً :- نتمنى أن يكون ذلك إلى حين ، ولكن حضرتك ذكرت أن الشركات الأخرى تقوم بالمنافسة في عمل التسهيلات وتقوم بإطالة فترة التقسيط ..
فرد السيد المهندس رئيس الجمعية قانلاً :- ومع ذلك لا يستطيعوا البيع .

فرد السيد المحاسب / حسان نبيل قانلاً :- إذن الشركة لن تستطيع عمل مثل هذه التسهيلات لتتنافس مع الشركات الأخرى .

فرد السيد المهندس رئيس الجمعية قانلاً :- حتى تستطيع أن تعمل التسهيلات التي تقدمها الشركات الأخرى لا بد أن تمد أجل تنفيذ المشاريع لأنك لن تستطيع الإنفاق عليها فقد كنا سابقاً نحصل على قيمة تكلفة البناء من العميل ونقوم بعملية البناء والتي كانت تمثل من ٥٠ إلى ٦٠ % خلال الثلاث سنوات الأولى والتي تعتبر فترة الإنشاء ثم يأتي بعد ذلك التقسيط ويكون بفوائد والتي تمثل أرباحك ، ولكنك إذا لم تستطع أن تقوم بالبناء خلال الثلاث سنوات الأولى وتجاوز هذا الرقم إلى ست أو سبع سنوات فسوف تضطر إلى تمويل المشروع من البنك أو تمد أجل المشروع ولكن مد أجل المشروع يضعف قدرتك على البيع بدرجة كبيرة فكلما زادت مدة نهو المشروع يشعر الناس إنك غير ملتزم وإنك لاتنوي إستكمال المشروع أو أن به مشكلة ، لذلك فمد أجل المشروع يلقي بآثار سلبية على معدلات البيع ، فهي في الحقيقة حلقة واحدة وموضوع بيع الأراضي يغطي هذه المشكلة إلى حين إنتهاء الأزمة إن شاء الله .

ثم إنتقل السيد المحاسب / حسان نبيل إلى النقطة الخاصة بمد أجل المشاريع وأوضح أن الشركة لديها ٢٧ مشروع تقوم بتنفيذها مقرر نهو ٢٥ مشروع منها في الأعوام السابق والعام الحالي ولكن الشركة أنهت ١١ مشروع فقط من هذه المشاريع ومنهم ٥ متأخرين والأربعة عشر المتبقية مواعيد نهوهم إنتهت ولا زالوا تحت التنفيذ ، إذن في جميع الأحوال فالمشاريع تتأخر في الشركة .

ورد السيد المهندس / رئيس الجمعية بالإيجاب .

ثم أكمل السيد المحاسب / حسان نبيل حديثه عن الخدمات الإدارية والتمويلية وموضوع القرض الذي أصبح بقيمة ٢ مليار جنيه بعد أن كان مليار واحد وذهبنا في طريق الفوائد المدينة وتلك دوامة نرجوا أن الشركة لا تتورط فيها أكثر من ذلك .

وهنا تحدث السيد المهندس رئيس الجمعية رداً هذه النقطة قانلاً :- كما ذكرت السيدة الأستاذة / سهر الدماطي - منذ قليل بأنه تم إتخاذ قرار بأنه خلال عام قادم سوف نقوم ببيع مساحات معينة من الأراضي حتى نقلل القروض بمبلغ يصل إلى مليار و ٦٠٠ مليون أو مليار و ٧٠٠ مليون جنيه وهذا قرار بأن نقوم بعرض هذه الأراضي ولكن هل ستجرح في بيع هذه الكمية من الأراضي في خلال المدة المحددة فإن توفيق ربنا سبحانه وتعالى ما سوف يحدد ذلك .

ثم تحدث السيد المحاسب / حسان نبيل - قانلاً :- آخر تساؤل بالنسبة للتحصيل فهل نحن نحتاج إلى شركة لنقوم بعملية التحصيل لحساب الشركة ولماذا لا تقوم شركة مصر الجديدة بالتحصيل وبالتأكيد فإن الشركة التي ستقوم بالتحصيل سوف تحصل على نسبة من المبالغ المحصلة .

وهنا رد السيد المهندس / رئيس الجمعية قانلاً :- بأنه لا يعرف ما هي النسبة التي تتقاضاها شركات التحصيل المتعاقد مع الشركة .





وردت السيدة الأستاذة / سهر الدماطي - على هذه النقطة قائلة : - هناك ٢ تريليون جنيه تسهيلات إئتمانية منها تسهيلات تجزئة وأفراد وعقاري تتعدى الـ ٥٠٠ مليار جنيه وبالتالي يقوم بتحصيلها شركات متخصصة في التحصيل لأنها هي من تستطيع .

الوصول إلى العملاء فنحن نأخذ صورة من بطاقة الرقم القومي للعميل ولكن محل إقامته الموجود في البطاقة في معظم الأحيان لا يكون متواجد به ولا يرد على تليفونه .

وشركات التحصيل تأخذ نسبة ١٠ % وإذا قارنا بما تأخذه هذه الشركات للقيام بعملية التحصيل في البنوك فنجدها تتراوح ما بين ١٨ إلى ٢٥ % والبنك الأهلي وصلت نسبة تحصيل القروض المتعثرة فيه إلى ٥٠ % ، لذلك فمشكلة مصر الجديدة مقارنة بالبنوك تعتبر أقل نسبة للتحصيل تقريبا .

وختم السيد المحاسب / نبيل حسان - حديثه قائلاً : - كل عام وحضراتكم بخير .

وهنا تحدث السيد المهندس رئيس الجمعية :- معلقاً على رد السيدة / سهر الدماطي - قائلاً : في الحقيقة أنا عندي تحفظ فإن أرى أن نسبة الـ ١٠ % هي نسبة مرتفعة وأقصد أن أقول أن العائد الذي سوف أحصل عليه إذا خصمت منه نسبة الـ ١٠ % لمجرد أن أحصل عليه فإني بذلك أجازف بضياح جزء رئيسي من ربحي ، ولذلك فلا بد أن نعترف أن هذه النسبة مرتفعة حتى لو كانت هي النسبة الموجودة في السوق فلا بد أن نحاول تعديل هذه النسبة والعمل على تخفيضها لأنه رقم مبالغ فيه لأنني عند حساب سعر بيع الوحدات كانت هناك نسبة ربحية معينة ولكن عند خصم الـ ١٠ % من إجمالي المتبقي فأظن أنه سوف يكون عندي مشكلة ، لذلك يجب أن يكون عندنا هدف وهو تخفيض هذه النسبة على قدر المستطاع .

وهنا تدخل السيد المحاسب / أحمد نجم - مراقب الحسابات موجهاً حديثه للسيد المهندس رئيس الجمعية قائلاً : -

إسمح لي يا فندم بتعليق أو مداخلة على موضوع نسبة الـ ١٠ % والتحصيل فقد سبق للجهاز أن أعد تقرير مستندي عن شركات التحصيل والحقيقة أن النسبة ليست ١٠ % بل تصل أكثر من ذلك بكثير فإن نسبة الـ ١٠ % هي قيمة عمولة التحصيل للشركة إنما المديونيات التي يسند تحصيلها إلى شركات التحصيل متضمنة الكثير من الشيكات ضمن حوالات الحق التي سبق خصمها بمعدلات خصم تبلغ ١٤ % و ١٦ % بمعنى أنني أخسر حوالي ٢٥ % أو ٢٦ % من قيمة المديونية المستحقة للشركة وهناك تقرير مسلم للشركة منذ فترة عن هذا الموضوع إذا أردت سيادتكم الإطلاع عليه وشكراً لحضرتك .

وهنا طالب السيد المحاسب / نبيل حسان التعليق قائلاً :- الزميل غطى الجزء الخاص بالتحصيل أنا لى تعليق بسيط فالشركة سوف تحضر شركة تحصيل وشركة إدارة فمن رأى أن هذا لا يصلح .

فعلق السيد المهندس رئيس الجمعية قائلاً :- أنه لا يوجد علاقة بين الموضوعين .

بعد ذلك دعا السيد المهندس رئيس الجمعية السادة ممثلي مركز المعلومات لتلاوة ملاحظاتهم فتحدث السيد / إيهاب عبد الغنى قائلاً :- كل سنة وحضراتكم طيبين ، لقد حققت الشركة ٩٥ % أو أكثر من مستهدفاتها وظهر ذلك جلياً في إيرادات النشاط وبالطبع يوجد إنخفاض كبير في تكاليف النشاط لزيادة المبيعات نفسها وعلى الرغم من ذلك قلت التكاليف وهذا شيء يحسب للشركة ولكن هناك نقطة هامة أريد أن أوضحها وهي أن هامش الربح بنسبة ٣٤ % وهي نسبة لا تناسب شركة مصر الجديدة على الرغم من زيادته ٤٠ % عن العام السابق ولكننا نريد أن يصل إلى ٥٠ % ، ونتمنى للشركة أن تحقق كل ما تريده بإذن الله .

ثم دعا السيد المهندس رئيس الجمعية ممثل العاملين فتحدث السيد الأستاذ / الشيمي محمد حسن قائلاً :- السيد المهندس / هشام بك أنور رئيس مجلس إدارة الشركة القابضة للتشييد والتعمير و رئيس الجمعية العامة السيد المهندس /





هاتى بك الديب رئيس مجلس إدارة شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير ، السادة الحضور كل عام وأنتم بخير ، يطيب لى ان أتقدم بخالص الشكر والتقدير لزملاى العاملين لمجهوداتهم لتصبح الشركة دائماً في تقدم وازدهار وبهذه المناسبة وطبقاً لما تحقق من أرباح عن العام المالى المنتهى في ٢٠١٩/٦/٣٠ بصافى ربح بعد خصم الضريبة يقدر بنحو ٣٧٦ مليون جنيه بزيادة عن العام المالى السابق بنحو ١١١ مليون جنيهاً بنسبة ٤٠٪.

لذا - أولاً :- تطالب اللجنة النقابية بصرف مكافأة تميز للعاملين تعادل ١٢ شهر من الأجر الأساسى على أن يتم الصرف الأسبوع القادم .

ثانياً :- تفعيل قرار الجمعية العامة للشركة القابضة بشأن شراء العاملين وحدات سكنية بالتقسيط على ١٠ سنوات بدون فوائد .

ثالثاً :- عمل وثيقة تأمين جماعية للعاملين تنفيذاً لتوصية الجمعية العامة بدراسة عمل وثيقة تأمين جماعية للعاملين .

ثم دعا السيد المهندس رئيس الجمعية السادة أعضاء الجمعية العامة من ذوى الخبرة فتحدث السيد المحاسب / فايز فؤاد عضو الجمعية من ذوى الخبرة قائلاً :- السادة رئيس و أعضاء الجمعية العامة كل عام وحضراتكم بخير وفقاً للقوائم المالية في ٢٠١٩/٦/٣٠ يبلغ صافى ربح العام نحو ٣٧٦ مليون جنيه تحقق بالكامل من ناتج مبيعات الأراضى لمشروعى مدينة هليوبوليس وشيراتون و البالغ جملتها ٤٥٣ مليون جنيه التي لجأت إليها الشركة في الربع الأخير من العام المالى ٢٠١٨/٢٠١٩ لتعزيز هيكلها المالى .

وهذا الأمر يشير إلى ما عانت منه الشركة في بعض السنوات السابقة من تركيز نشاطها على الإسكان فقط دون دعم من نشاط بيع الأراضى والتي تحقق لها في وقت قصير أرباحاً وفائضاً نقدياً يمكنها من تغطية احتياجات نشاط الإسكان و يخرجها من دائرة السحب على المكشوف الجهنمية والتي أوصلت الشركة لموقفها المالى الحالى .

في ضوء ما تقدم فقد يكون من المناسب منح الفرصة لمجلس الإدارة الحالى للإستمرار في تطبيق تلك السياسة على كامل العام ٢٠١٩/٢٠٢٠ حتى تظهر نتيجة تنفيذها على النحو الملائم ويكون ربح ٢٠٢٠/٦/٣٠ أساس تقييم عمل المطور حيث نتيجة العام المالى الحالى قد لا تعبر عن نتيجة نشاط الشركة على النحو الصحيح .

وأكمل سيادته موضحاً أن أرباح العام الحالى كلها تحققت نتيجة مبيعات هليوبوليس وشيراتون وهذا نتيجة إتجاه الشركة في الربع الأخير لسياسة تعزيز نشاطها ببيع الأراضى والتي تحقق فائض نقدي وأرباح تساعد الشركة على تغطية تكاليف الإسكان لأنه من غير المقبول في السنوات السابقة أنها كان تركيز فقط على الإسكان دون بيع الأراضى ولكن في فترات الشركة طوال عمرها كان يحدث تناغم بين مبيعات الأراضى ومبيعات الإسكان والعام السابق كان من المقرر أن يكون هناك مبيعات أراضى بـ ٢٨٠ مليون جنيه تحقق ١٢٨ مليون جنيه ولكن مع الأسف لم يتم بيعها لذلك فانا أقول أنه من المفترض أن نتيح للشركة في مجلس إدارتها الحالى أن يستكمل عام ٢٠١٩/٢٠٢٠ وفق لتلك السياسة حتى يظهر صافى الربح في ٢٠٢٠/٦/٣٠ معبراً عن حقيقة نشاط الشركة لان ربح العام الحالى قد لا يكون معبراً عن حقيقة نشاط الشركة وأرجو أن تكون خطة المطور متوازنة بين نشاط مبيعات الأراضى حتى لا يجور على المخزون الضخم لدى شركة مصر الجديدة بهدف تحقيق أرباح تمكنه من الإستمرار في مزاولة النشاط وشكراً لحضراتكم .

وعلق السيد المهندس رئيس الجمعية على كلمة السيد المحاسب / فايز فؤاد قائلاً :- أريد أن أصحح المعلومة فقد قامت الشركة ببيع أراضى العام السابق بـ ٦٠٦ مليون جنيه منها ١٢١ مليون جنيه سوديك وهو لا يعتبر بيع أراضى لانه نشاط طبقاً للتعاقد بين الشركتين ، كما قامت الشركة ببيع وحدات سكنية بـ ٣٥٦ مليون جنيه وهناك بعض الأرباح من مبيعات تقسيط و إيراد المنتزه السياحى ولكن ما أقصده أنه ليس بصحيح أن كل الأرباح قد تحققت من بيع الأراضى ، صحيح أن بيع الوحدات السكنية أنخفض بشكل حاد هذا العام و هذا ما جعلنا نلجأ لبيع الأراضى حتى نستطيع تعويض الفارق .



ورد السيد المحاسب / فايز فؤاد قانلاً : - إن أرباح أراضي هليوبوليس ٣٤٣ مليون جنيه والشيراتون ٩٩ مليون جنيه ولم أستطيع للأسف الوصول إلى تكلفتها عن طريق الشركة ولكن من المؤكد أن تكلفتها لن تزيد عن ٥ مليون جنيه إذن صافى الربح هذا العام كله ناتج عن بيع الأراضي .

فرد السيد المهندس رئيس الجمعية قانلاً :- نحن لا نحسبها من صافي الربح لكن عن طريق الإيرادات .

فرد السيد المحاسب / فايز فؤاد قانلاً : - أريد أن أصل إلى شئ محدد وهو أن يكون هناك تناغم بين نشاط الأراضي ونشاط الإسكان فلا يصح أن أركز على نشاط الإسكان فقط حتى تستطيع الشركة تحقيق فائض نقدي يمكنها من الصرف على نشاطها وتقليل السحب على المكشوف .

ورد السيد المهندس رئيس الجمعية مضيفاً :- وأيضاً من أجل تكلفة المرافق فنحن لا نبيع المرافق ولكن جزء من هدف بيع الأراضي أن تغطي تكلفة البنية الأساسية التي يمكنك من البيع بعد ذلك .

فرد السيد المحاسب / فايز فؤاد قانلاً : - أتمنى أن مجلس إدارة الشركة القابضة يتجاوب فيما أقترحه بأنه يتيح للشركة هذا العام بإستكمال عام ٢٠٢٠/٢٠١٩ (ستة شهور) بنفس السياسة حتى تظهر الأرباح الصحيحة لشركة مصر الجديدة حتى لا نؤظم مع المطور هذا العام إذا اعتبرنا أن هذا الأساس لمحاسبة المطور أعتقد أنه سوف يكون هناك ظلام فهذه الشركة عريقة عاصرتها منذ أكثر من عشر سنوات في التقييم والأرباح ولكن كونها تعرضت لهذه الكبوة في السنوات السابقة فأعتقد أنها لا تستحق ما وصلت إليه ، وشكراً لحضراتكم .

ورد السيد المهندس رئيس الجمعية مؤيداً ، ثم دعا سيادته السادة المساهمين لإلقاء ملاحظاتهم موضعاً أنه طلب في بداية الجمعية من السادة المساهمين أن يبعثوا بملاحظاتهم مكتوبة ولم يقم أحد منهم بإرسال أي ملاحظات وسمح سيادته لأحد المساهمين بالتحدث فتحدث قانلاً :-

بسم الله الرحمن الرحيم السيد المحترم رئيس الشركة القابضة والسادة أعضاء مجلس إدارة الشركة القابضة ،

السادة المحترمين رئيس وأعضاء مجلس إدارة شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير ، السادة الحضور جميعاً كل عام وأنتم بخير .

بداية أريد أن أتوجه بالشكر للجهاز المركزي للمحاسبات فقطاع التشييد والبناء في الجهاز من القطاعات المتميزة جداً التي تعمل باخلاص وجهد فأشكرهم شكر عميق وندعو الله أن يبارك لهم ويوفقهم .

وهناك نقطة ذكرناها في الاجتماع السابق وهي أنه عندما تقوم الشركة بتوجيه الدعوة للمساهمين عن طريق نشر الدعوة طبقاً للقاتون قبل ٢١ يوماً من إنعقاد الجمعية ، فلا بد أن يتم توجيه الدعوات في ذات التاريخ بخطابات مسجلة يعلم الوصول للجهاز المركزي (مراقبي الحسابات) و الجهات الرقابية و الإدارية أو تسلمهم باليد حتى يكون هذا الإجراء سليم وقانوني فأرجوا من الشركة أن تراعى هذه النقطة في الاجتماعات القادمة بإذن الله .

حققت الشركة هذا العام بفضل الله أرباح تبلغ ٣٦٠ مليون جنيه ولكنها ناتجة عن جزئيتين بيع الأراضي وبيع الوحدات السكنية ولكن الجزء الأكبر ناتج عن بيع الأراضي .

فرد السيد رئيس الجمعية قانلاً :- لا داعي للتكرار فقد تحدثنا وشرحنا هذه النقطة من قبل .

فاكمل السيد المساهم / حديثه قانلاً :- أن هناك فرق كبير بين الأثنين ونحن نعرف الظروف التي أدت إلى بيع الأراضي مثل القرض و تمويل المشاريع إلى أخره ولكن نتمنى في السنوات القادمة بإذن الله أن نقلل من بيع الأراضي بعد تغطية الجزء الأكبر من القرض حتى نعظم الإيرادات ببناء وحدات سكنية وإدارية على هذه الأراضي ونحقق أرباح أكبر ونستفيد إستفادة عظيمة من هذه الأراضي .

وأريد أن أقدم بالشكر لمجلس إدارة الشركة على الأداء الطيب والتميز وأشكر كل العاملين بالشركة الذين كان لهم الجهد الأكبر وتنفيذ سياسة الإدارة فلهم كل التقدير والإحترام للذين لولاهم لما تحقق كل هذا فنحن نشكر كل العاملين من خلال





شخصية متميزة وإنسان رائع لا يتأخر علينا في أي معلومة أو إستفسار هي شخصية الأستاذ / ياسر مدير إدارة العلاقات العامة و أتمنى لجميع العاملين كل خير و كل عام وأنتم بخير.

ثم تحدث مساهم آخر قائلاً :- بسم الله الرحمن الرحيم - كل عام وحضراتكم طيبين .

بداية نحن لا ننكر الجهود والتطور والإرتفاع في الأرباح ولكن لسيت هذه شركة مصر الجديدة التي كنا نحصل منها في السنوات السابقة على أرباح بنسبة كبيرة عندما كانت قيمة الجنيه أقوى من الآن وأنا لن أتحدث مرة أخرى على مشكلة التمويل و السحب على المكشوف التي نعاني منها منذ أكثر من عشر سنوات وذكرنا هذا عندما كانت قيمة السحب على المكشوف ٣٠٠ مليون جنيه فقط وكل عام نكرر نفس الكلام والتمويل يزيد وأن رأيت الإدارة إتخاذ قرار ببيع الأراضي لتغطية القروض والسحب على المكشوف فهذا قرارها ولكن لا بد أن يتم وضع حلول لهذا الموضوع .

النقطة الثانية أننى غير موافق على موضوع شركات التسويق فهل ستقوم الشركة بالتعاقد مع المطور وتدفع له نسبة مقابل أتعابه ثم تدفع لشركة التسويق فما هو دور العاملين بالشركة مقابل ما يحصلون عليه ثم ادفع بعد ذلك لشركات التسويق فهذا الموضوع مرفوض بتاتا وأعتقد أن الجهاز المركزي يؤيد كلامى في هذا الموضوع .

وعندما ننظر للقوائم المالية نجد ان الأرباح قد زادت والإيرادات كذلك وكذلك تكاليف الخدمات الإدارية والتمويلية زادت إلى ٤٠٤,٧ مليون جنيه بزيادة ١١٣ مليون جنيه بنسبة ٣٩٪ وهذه زيادة رهيبه وغير مقبولة إطلاقاً بالنسبة إلى زيادة الإيرادات التي أرتفعت بنسبة ١٣٪ لذلك يجب إعادة دراسة هذه الزيادة وتقنينها بأى شكل من الأشكال .

ارتفاع تكاليف الخدمات الإدارية للإيرادات التي وصلت إلى ٣٧,٥٪ وهذه النقطة هامة فالنسبة للتكاليف الإيرادية لا بد أن يعاد دراسة الهيكله والتكاليف لكون كل العمالة بالشركة عمالة إدارية ولا يوجد عمالة فنية ومع ذلك تزيد هذه التكلفة إلى ٣٧,٥٪ فهذه أيضاً زيادة غير مقبولة .

إنتاجية الجنيه أجر بالرغم من زيادة الأرباح فقد إنخفضت هذه النسبة إلى ١٣٪ مقارنة بالعام السابق والذي كان من أسوء الأعوام فقد كانت ١٤,٦٪ فلا بد ان تؤخذ هذه المؤشرات في الإعتبار ولا أعتد بمجرد تحقيق الأرباح كمؤشر وحيد لتقييم الأداء فهناك مؤشرات مثل العائد على حقوق الملكية والذي بلغ في السنة السابقة والتي كانت سينة وكبيسة ٥٩٪ وهذا العام ٤٤٪ ، إن هدف الشركة هو تحقيق الأرباح والنمو وليس تحقيق الأرباح فقط ولكن بهذا الشكل فنحن لا نضع في الإعتبار المساهمين لذلك ففرجوا من سيادتكم إعادة دراسة هذا الموضوع وشكراً لحضراتكم .

ثم تحدث مساهم ثالث قائلاً :- نحن اليوم نتحدث في حق الدولة ونحن كمساهمين لنا نسبة بسيطة ولا نؤثر في أي قرار تأخذه الجمعية ، وتقرير الجهاز المركزي للمحاسبات مشكورين به ملاحظات كثيرة جداً ، فلماذا الإصرار على عدم تعيين كوادر بالشركة في مستويات الإدارة المختلفة بها حتى يقوم كل فرد بدوره ، لأن مثلاً البند الخاص بشركة سوديك والذي وقعناه متأخر عن وقته وأضاع أموال على الشركة وليس عندي تفاصيل وأرقام عن هذا الموضوع .

وأنا لن أقول كلام مكرر ولكن عندما نتعاقد مع شركة تحصيل وتدفع لها نسبة ١٠٪ ومطور عقاري يحصل على نسبة ٢٠٪ فماذا يدخل للشركة والدولة والمساهمين .

ونقطة أخرى عند إختيار المطور العقاري وتم الإتفاق مثلاً على "×"

وهنا تدخل السيد المهندس رئيس الجمعية قائلاً :-

قبل أن تستكمل أريد أن أوضح أن موضوع المطور العقاري وأن الطرح يكون ١٠٪ أو أكثر فهذا أمر يخص الشركة التي تقوم بعملية الطرح وهي الشركة القابضة ولا يخص شركة مصر الجديدة نهائياً لذلك فحضرتك تناقش موضوع ليس له علاقة بشركة مصر الجديدة ، فانا سوف أطرح نسبة ١٠٪ بأي شكل وما هي شروط الطرح فهذا موضوع لا يخص شركة مصر الجديدة ولا المساهمين ، ولو قمت حضرتك ببيع السهم الذي تملكه فهل تستطيع الشركة القابضة التدخل في هذا الموضوع بالطبع لا .





فرد المساهم قانلاً : - ولكنى داخل الشركة مستثمر .

فرد السيد المهندس رئيس الجمعية قانلاً : - لا يصح أن تقرر لمستثمر آخر كيفية التصرف فيما يملك ، أرجوك تحدث في كل ما يتعلق بشركة مصر الجديدة إنما الطرح الذي يخص الشركة القابضة فحضرتك لست طرف فيه .

فرد المساهم قانلاً : - لقد فهمت وجهة نظر سيادتكم فنحن سوف ننتظر مثلاً لمدة شهر قبل الطرح ونأخذ متوسط

فتدخل السيد المهندس رئيس الجمعية قانلاً : - لا يا فندم لا تناقشني في هذا الموضوع لأنه لا يخصك وأنا أسف ولكنه يخص الشركة التي ستقوم بالطرح وأرجوك ناقش الجزء الذي يخصكم .

فرد المساهم قانلاً : - نحن نشكر سيادتكم لأنك تعلق على نسبة ١٠ % الخاصة بشركات التحصيل .

فرد السيد المهندس رئيس الجمعية قانلاً : - لقد علفت على هذا الموضوع رغم أنني رئيس الجمعية العامة .

فرد المساهم : - ونحن نشكر سيادتكم ونتمنى أن تتدخل لتعظيم قيمة الشركة حفاظاً على حقوق المساهمين وشكراً لحضرتك .

وهنا تدخل مساهم تحدث من قبل معلقاً على هذه النقطة قانلاً : - حضرتك ذكرت إنك سوف تباع من حصتك ولكن المطور يأخذ من نسبتي من حصة المساهمين ويأخذ نسبة ١٠ % من حصتك وحصتي .

ورد السيد المهندس رئيس الجمعية قانلاً : - إن هذا الكلام غير صحيح فلو أن مع حضرتك عشرة أسهم فهل أستطيع أن أمنعك من بيعهم ؟

فرد المساهم قانلاً : - حضرتك قم بالبيع من حصتك كما تريد ولكن لا تأتي بالمطور ليدبر الشركة ويأخذ من حصتي

فرد السيد المهندس رئيس الجمعية قانلاً : - إن هذا القرار تم أخذه سابقاً ولم تناقشه مرة أخرى بعد موافقة الجمعية عليه .

فرد المساهم قانلاً : - تمام ولكن لا أحضر أيضاً شركات تسويق وشركاء تحصيل .

فرد السيد المهندس رئيس الجمعية : - أرجوا الفصل بين المواضيع ماذا يعني ألا تأتي بشركات تسويق ؟

فرد المساهم : - إن شركات التحصيل سوف تأخذ نسبة ١٠ % والجهاز ذكر أن هذه النسبة سوف تصل إلى ٢٦ % .

فرد السيد المهندس رئيس الجمعية : - هذه ليست شركات تسويق بل تحصيل وقد إتفقنا على محاولة تقليل هذه النسبة ولا خلاف على ذلك .

بعد ذلك دعا السيد المهندس رئيس الجمعية السادة أعضاء الجمعية العامة لذكر ملاحظاتهم ولم يعلق أحد .

وهنا طلب السيد المهندس رئيس الجمعية العامة تلاوة قرارات الجمعية وتم تلاوتها على الوجه التالي :





قرارات الجمعية العامة العادية :-

- 1- إقرار ما تم صرفه من تبرعات خلال العام المالي ٢٠١٨/٢٠١٩.
- 2- التصديق على تقرير مجلس الإدارة عن نشاط الشركة خلال العام المالي ٢٠١٨/٢٠١٩ وتقرير الحوكمة الملحق به .
- 3- التصديق على اعتماد قائمة المركز المالي في ٢٠١٩/٦/٣٠ وقائمة الدخل والحسابات الختامية في ذات التاريخ بصافي ربح قدره ١٥٨,٠٠,٣٩٠,٣٧٦ جنية وحساب التوزيع طبقاً للنظام الأساسي :-

	قرش جنيـه	قرش جنيـه
الفانض القابل للتوزيع في ٢٠١٩/٦/٣٠		٣٧٦ ٣٩٠ ١٥٨,٠٠
<u>يضاف إليها</u>		
الأرباح المرحلة من العام السابق		٢٣ ٣٧٢ ١٣٩,٠٠
التسويات التي تمت على الأرباح المرحلة		<u>٧٤ ٤٨٢ ٠٠٥,٠٠</u>
<u>الباقى يخصم منه</u>		٤٧٤ ٢٤٤ ٣٠٢,٠٠
توزيع أول بواقع ٥% من رأس المال المدفوع وقدره ١١١٢٥٧١٠٠ جنيـه		
٩٠% للمساهمين	٥ ٠٠٦ ٥٧٠,٠٠	
١٠% للعاملين	<u>٥٥٦ ٢٨٥,٠٠</u>	
		<u>٥ ٥٦٢ ٨٥٥,٠٠</u>
<u>الباقى</u>		٤٦٨ ٦٨١ ٤٤٧,٠٠
يخصم ٥,٠% حصة النشاط الرياضى		<u>٢ ٤٦٢ ٨٥٨,٠٠</u>
		٤٦٦ ٢١٨ ٥٨٩,٠٠
<u>الباقى</u>		<u>٢ ٧٦٢ ٧٣٣,٠٠</u>
يخصم ٧,٥% مكافأة مجلس الإدارة		٤٦٣ ٤٥٥ ٨٥٦,٠٠
<u>الباقى</u>		
يوزع توزيع ثانياً للمساهمين والعاملين		
للمساهمين	٣٩ ٤٩٦ ٢٦٩,٠٠	
للعاملين	<u>٣٤ ٩٩٣ ٩٥١,٠٠</u>	
		<u>٧٤ ٤٩٠ ٢٢٠,٠٠</u>
الأرباح المرحلة في ٢٠١٩/٧/١		٣٨٨ ٩٦٥ ٦٣٦,٠٠

التوزيع	حصة المساهمين	حصة العاملين	الجملة
أول	٥ ٠٠٦ ٥٧٠,٠٠	٥٥٦ ٢٨٥,٠٠	٥ ٥٦٢ ٨٥٥,٠٠
ثانى	٣٩ ٤٩٦ ٢٦٩,٠٠	٣٤ ٩٩٣ ٩٥١,٠٠	٧٤ ٤٩٠ ٢٢٠,٠٠
الجملة	٤٤ ٥٠٢ ٨٣٩,٠٠	٣٥ ٥٥٠ ٢٣٦,٠٠	٨٠ ٠٥٣ ٠٧٥,٠٠



ويتم توزيع ١٠ قروش كعائد لكل سهم ويتم صرفها كالتالى :-
٥ قروش دفعة أولى في نهاية شهر مارس ٢٠٢٠ .
٥ قروش الباقية يفوض مجلس إدارة شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير في تحديد ميعاد صرفها بما لايجاوز يونيو ٢٠٢٠ .

- ٤- إخلاء مسنولية رئيس مجلس الإدارة و العضو المنتدب وأعضاء مجلس الإدارة عن العام المالى المذكور.
- ٥- إقرار منح العاملين العلاوة الدورية بنسبة ١٠٠٪ من الفئات المقررة إعتباراً من ٢٠١٩/٧/١ .
- ٦- إقرار المخصصات الظاهرة بالمركز المالى في ٢٠١٩/٦/٣٠ لكفايتها طبقاً للأغراض المكونة من أجلها .
- ٧- الموافقة على صرف حصة مجلس الإدارة في الأرباح بواقع ٠,٧٥٪ في حدود المقرر بالقانون ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ ويكون الصرف على أساس ثلاث نقاط لرئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب والمتفرغ ونقطين لكل من أعضاء مجلس الإدارة المتفرغين أو رئيس مجلس الإدارة غير المتفرغ ونقطة واحدة لكل من أعضاء مجلس الإدارة غير المتفرغين مع صرف مبلغ ٢٠٠ ألف جنيه من التوزيعات لعضو مجلس الإدارة المنتخب على أن يتم صرف نصيب العضو في المكافأة كاملاً إذا كانت نسبة حضوره لجلسات الإدارة ٧٥٪ فأكثر من عدد الجلسات خلال مدة عضويته في العام المالى وتصرف بنسبة حضوره لجلسات مجلس الإدارة منسوية لإجمالي عدد الجلسات إذا كانت نسبة حضوره أقل من ٧٥٪ خلال عضويته في العام المالى مع مراعاة خصم ما سبق صرفه .
- ٨- مراعاة ما ورد بتقرير السيد مراقب الحسابات من ملاحظات وعرض تقرير الإدارة المركزية لمتابعة تنفيذ الخطة وتقويم الأداء بالجهاز المركزى للمحاسبات على مجلس الإدارة عند اول جلسة بعد انعقاد الجمعية لإتخاذ الإجراءات اللازمة لتلافى ما ورد بهما من ملاحظات والعرض على السادة مراقبى الجهاز المركزى للمحاسبات لمتابعة ما أتخذ من قرارات على أن يوافق المكتب الفني بالشركة القابضة بتحديث الرد كل ثلاثة شهور حتى يتسنى لهم المتابعة أول بأول .
- ٩- إعتبار تقرير السيد مراقب الحسابات بالجهاز المركزى للمحاسبات جزء لا يتجزأ من محضر الجمعية العمومية للشركة .
- ١٠- تجديد مدة مجلس الإدارة إعتباراً من ٢٠١٩/١٠/٢٤ لمدة عام مع إستمرار السيد المهندس / هانى سعد زغول مصطفى إبراهيم رئيس لمجلس الإدارة وعضواً منتدباً .

وبعد تلاوة القرارات قام أحد المساهمين ويدعى المهندس / محمد فريد عبد الغنى بدوي - ويملك ستة آلاف سهم من أسهم الشركة بالإعتراض على قرارات الجمعية العامة وبالأخص قائمة توزيع الأرباح .

وإنتهت أعمال الجمعية في الساعة الخامسة وأربعون دقيقة من نفس اليوم

جامعى الأصوات

امين السر الجلسة

مراقب الحسابات

رئيس مجلس إدارة
الشركة القابضة للتشييد والتعمير
ورئيس الجمعية العامة للشركة

السيد المهندس /

هشام أنور أبو العطا

