



مصر الجديدة
للإسكان و التعمير

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

٦٤
٢٠٢١/٢/٢٣

السيدة الأستاذة / رئيس قطاع الشركات المقيدة بالبورصة المصرية

تحية طيبة وبعد ...،

نتشرف بأن نرفق لسيادتكم طيه محضر إجتماع الجمعية العامة العادية وغير العادية للشركة المنعقدة بتاريخ ٢٠٢٠/١١/٢٨ بعد إعماده من الجهاز المركزي للمحاسبات ومن الجهة الإدارية المختصة (الشركة القابضة للتشييد والتعمير) .

برجاء التكرم بالعلم والإحاطة ،،

وتفضلوا سيادتكم بقبول فانق الاحترام ،،

مدير علاقات المستثمرين

محاسب /
(رامي مرجان)

العضو المنتدب
والرئيس التنفيذي
مهندس /
(تامر ناصر)



تحريرا في : ٢٠٢١/٢/٢٣





محضر الإجتماع الرابع لعام ٢٠٢٠
الجمعية العامة العادية للشركة في ٢٠٢٠/١١/٢٨
بشأن النظر فى اعتماد القوائم المالية والحسابات التحليلية للشركة عن العام المالى المنتهى فى ٢٠٢٠/٦/٣٠

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 .
وعلى قرارات وزير قطاع الأعمال العام ارقام ٦٨ لسنة ٢٠١٨ ، ٩٩ لسنة ٢٠١٨ ، ٢ 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 إدارة الشركة القابضة للتشييد والتعمير اعتباراً من ٢٠١٩/١٠/٥ وحتى نهاية الدورة الحالية لمجلس الإدارة.
وكتاب الشركة القابضة للتشييد والتعمير رقم ٣٣١١ بتاريخ ٢٠١٧/٨/٢١ بشأن موافقة الجمعية العامة للشركة القابضة بتاريخ ٢٠١٧/٦/١١ على تعيين اعضاء من ذوى الخبرة بالجمعية العامة للشركة.
والقانون رقم ١٨ لسنة ٢٠١٨ بتنظيم إنتخاب ممثلي العاملين في مجالس إدارة الوحدات التابعة للقطاع العام وقطاع الأعمال العام .
والقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ بإصدار قانون الشركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسؤولية المحدودة ولائحته التنفيذية .
اجتمعت الجمعية العامة العادية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير بمقر الإدارة العامة للشركة فى تمام الساعة الواحدة والنصف مساء يوم السبت الموافق ٢٠٢٠/١١/٢٨ برئاسة السيد المهندس / هشام أنور عبد الله أبو العطا رئيس مجلس إدارة الشركة القابضة للتشييد والتعمير ورئيس الجمعية العامة .

وحضور كل من السادة :

السيد المهندس / هشام مصطفى كمال	عضو مجلس الإدارة المتفرغ للشئون الفنية
السيد المحاسب / أسامة الحسينى حمد سلامة	عضو مجلس الادارة المتفرغ للشئون المالية والادارية
السيد المهندس / أحمد فؤاد عبد العزيز	عضو مجلس إدارة غير متفرغ
السيد المستشار / محمد محمد زكى موسى	عضو مجلس إدارة غير متفرغ / حضر عن طريق (Video conference)
السيد الأستاذ / مدحت مصطفى المدنى	عضو مجلس إدارة غير متفرغ / حضر عن طريق (Video conference)





عضو مجلس إدارة غير متفرغ
عضو مجلس إدارة غير متفرغ / حضر عن طريق
(Video conference)
عضو الجمعية من ذوي الخبرة فى نشاط الشركة
عضو الجمعية من ذوي الخبرة فى نشاط الشركة
ممثلى العاملين

السيد الأستاذ/ عبد المنعم الجمل
السيد المهندس / محمد مصطفى جاد

الأستاذ الدكتور / وائل محمد خليل الدجوى
السيد المحاسب / فايز فؤاد فاخورى
السيد المحاسب / الشيمى محمد حسن
السيد المحاسب / ممدوح سعيد

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

رئيس مجلس الإدارة
العضو المنتدب والرئيس التنفيذي
العضو المنتدب للشئون الفنية والتنفيذ
العضو المنتدب للشئون المالية والإدارية
عضو مجلس الإدارة غير المتفرغ من ذوي الخبرة

الأستاذ الدكتور / خالد زكريا العادلى
السيد المهندس / تامر محمد ناصر
السيد المهندس / إسماعيل محمود إسماعيل
السيدة الأستاذة/ سهر محمد كامل الدماطى
السيد المستشار/ محمد مصطفى الاهوانى

أعضاء مجلس إدارة (منتخبين)

السيد المهندس / بلال سيد الفجال
السيد الأستاذ / محمد على الشاهد
السيد المحاسب / إيهاب أحمد الضريبى
السيد الأستاذ / رضا احمد محمد

* *

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

وكيل الوزارة القائم بأعمال مدير الإدارة
وكيل الوزارة نائب أول مدير الإدارة
وكيل الوزارة نائب أول مدير الإدارة
مدير عام نائب مدير الإدارة
مراقب الحسابات

السيدة المحاسبة / عبير السيد سليم
السيدة المحاسبة / إيمان حمدى الملاح
السيدة المحاسبة / ناهد محمود حنفى
السيدة المحاسبة / ميراندا نبيه مصطفى
السيد المحاسب / احمد محمد زكى على نجم

وإعتذر عن الحضور السيد المحاسب / محمد عطا الله باز

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

وكيل الوزارة رئيس قطاع شركات وهيئات الإسكان
المدير العام بقطاع شركات وهيئات الإسكان
وكيل أول الوزارة - وكيل الجهاز لشئون الإدارة
المركزية لمتابعة الخطة وتقويم الأداء

السيد المحاسب / حسان نبيل حسين طلعت
السيدة المحاسبة / امانى عز الدين فرج
وإعتذرت عن الحضور السيدة المحاسبة / إيمان حسن عثمان -

و حضر الاجتماع السادة ممثلى مركز معلومات قطاع الأعمال العام وهما :-

المدير العام بالمركز
المدير العام بالمركز

السيد المحاسب / سعيد محمد جودة
السيد الأستاذ / إيهاب عبد الغنى





و حضر الاجتماع من الشركة القابضة للتشييد والتعمير السادة :

مستشار (ب) متابعة الموازنات
كبير محاسبين متابعة الموازنات
مدير عام متابعة الموازنات

السيد المحاسب / يسرى نعيم
السيدة المحاسبة / عزة الطوخي
السيد المحاسب / محمد عبده الفار

فى بداية الاجتماع قام السيد المهندس / هشام انور عبد الله أبو العطا رئيس مجلس إدارة الشركة القابضة للتشييد والتعمير ورئيس الجمعية العامة بإفتتاح الجمعية مرحباً بالسادة الحضور ، ثم إستعرض أعمال الجمعية العامة العادية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير لمناقشة جدول الاعمال التالى :

- ١- تقرير مجلس الإدارة عن نتائج أعمال الشركة عن العام المالي ٢٠٢٠/٢٠١٩ .
 - ٢- تقرير السيد / مراقب الحسابات على القوائم المالية في ٢٠٢٠/٦/٣٠ والرد عليه .
 - ٣- تقرير متابعة تنفيذ الخطة وتقويم الأداء عن القوائم المالية في ٢٠٢٠/٦/٣٠ و الرد عليه.
 - ٤- إقرار المركز المالي والحسابات التحليلية عن العام المالي ٢٠٢٠/٢٠١٩ .
 - ٥- إقرار العلاوة الدورية المستحقة للعاملين بالشركة في ٢٠٢٠/٧/١ .
 - ٦- إعتداد ما تم من تبرعات عن العام المالي ٢٠٢٠/٢٠١٩ .
 - ٧- إخلاء مسنولية مجلس الإدارة عن السنة المالية ٢٠٢٠/٢٠١٩ .
 - ٨- النظر في التوزيعات على المساهمين .
 - ٩- تشكيل مجلس إدارة الشركة في ضوء ما تم تعديله بالنظام الأساسي بالشركة .
 - ١٠- تحديد بدلات مجلس الإدارة والمزايا الأخرى .
- وقبل البدء في أعمال الجمعية طلب سيادته تحديد أسماء جامعي الأصوات وأمين سر الجمعية وتم إختيار كلاً من:

السيد المحاسب / محمد حسين كامل
أمين سر الجمعية العامة

جامع أصوات

جامع أصوات

فارز أصوات

السيد المحاسب / رامى جرجس ميخائيل

السيد المحاسب / خالد عيد عبد السلام

السيد المحاسب / رضا احمد محمود

وتم إحصاء نسبة الحضور لحاملي الأسهم (١٠ أسهم فأكثر) وبلغت نسبة الحضور الى اجمالى عدد الأسهم

٦٧,١٠٣ % وبذلك يكون إنعقاد الجمعية قانونى .

وأكمل سيادته قائلأ :- فى البداية أود أن أرحب بالسادة أعضاء الجهاز المركزى للمحاسبات وعلى رأسهم السيدة المحاسبة / عبيير السيد سليم وكيل الوزارة القائم بأعمال مدير الإدارة ، السيدة المحاسبة / إيمان حمدى الملاح وكيل الوزارة نائب أول مدير الإدارة ، السيدة المحاسبة / ناهد محمود حنفى وكيل الوزارة نائب أول مدير الإدارة ، السيد المحاسب / محمد عطا الله باز وكيل الوزارة نائب أول مدير الإدارة ، السيدة المحاسبة / ميراندا نبيه مصطفى المدير العام نائب مدير الإدارة ، السيد المحاسب / احمد محمد زكى على نجم مراقب الحسابات .

ومن الإدارة المركزية لمتابعة تنفيذ الخطة وتقويم الأداء السيدة المحاسبة / إيمان حسن عثمان وكيل أول الوزارة والسيد المحاسب / حسان نبيل حسين طلعت رئيس القطاع والسيدة المحاسبة / أمانى عز الدين فرج المدير العام . وأرحب بالسادة ممثلي مركز المعلومات السيد المحاسب / سعيد محمد جودة المدير العام والسيد المحاسب / إيهاب عبد الغنى السيد المدير العام .

وأرحب بالسادة أعضاء الجمعية من ذوى الخبرة الدكتور مهندس / وائل محمد خليل الدجوي .

والسيد المحاسب / فايز فؤاد فاخورى .





ثم دعا سيادته الأستاذ الدكتور / خالد زكريا العادلى رئيس مجلس إدارة شركة مصر الجديدة لعرض موجز نشاط الشركة عن العام المالي ٢٠٢٠/٢٠١٩ فتحدث سيادته قائلاً :-

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

السادة أعضاء مجلس الإدارة ، السادة أعضاء الجمعية العامة ، السادة المساهمين

فى البداية أود أن ارحب بسيادتكم ، كما أرحب بالسادة أعضاء الجهاز المركزى للمحاسبات إدارة مراقبة الحسابات وعلى رأسهم :

السيدة المحاسبة / عبير السيد سليم – وكيل الوزارة القائم بأعمال مدير الإدارة

السيدة المحاسبة / إيمان حمدى الملاح – وكيل الوزارة نائب أول مدير الإدارة

السيدة المحاسبة / ناهد محمود حنفى – وكيل الوزارة نائب أول مدير الإدارة

السيد المحاسب / محمد عطا الله باز – وكيل الوزارة نائب أول مدير الإدارة

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

السيد المحاسب / احمد محمد زكى نجم – مراقب الحسابات

ومن الإدارة المركزية لمتابعة تنفيذ الخطة وتقويم الأداء

السيدة المحاسبة / إيمان حسن عثمان – وكيل أول الوزارة - وكيل الجهاز لشئون الإدارة المركزية لمتابعة الخطة

السيد المحاسب / حسان نبيل حسين طلعت – وكيل الوزارة رئيس قطاع شركات وهيئات الإسكان

السيدة المحاسبة / أمانى عز الدين فرج – المدير العام

كما أرحب بالسادة ممثلى مركز معلومات قطاع الاعمال العام

السيد المحاسب / سعيد محمد جودة – المدير العام بالمركز .

السيد المحاسب / إيهاب عبد الغنى – المدير العام بالمركز .

السادة الحضور الكرام أهلاً بكم جميعاً فى شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير ، وقبل أن أبدأ بعرض موجز للميزانية

والقوائم المالية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير عن العام المالي ٢٠٢٠/٢٠١٩ أود أن أنتهز هذه الفرصة

لكي أتقدم بخالص الشكر لمجلس إدارة الشركة القابضة للتشييد والتعمير برئاسة السيد المهندس / هشام انور ابو العطا

لما يقدمه للشركة من دعم مستمر ، كما أتقدم بالشكر لجميع العاملين بشركة مصر الجديدة الذين لولا تفانيهم وإخلاصهم

فى العمل لما تمكنت الشركة من إنجاز ما تم تحقيقه حتى تاريخه، فلهم منى كل الشكر و التقدير.





والآن اسمحوا لى أن أبدأ جدول أعمال الجمعية العامة بعرض ملخص لتقرير مجلس الإدارة عن أهم المؤشرات التي تحققت خلال العام المالي ٢٠٢٠/٢٠١٩ ، والتي تؤكد أن الشركة حققت نتائج إيجابية ملموسة نأمل أن تنال تقدير سيادتكم .

معدل التغير بزيادة %	٢٠١٩/٢٠١٨	٢٠٢٠/٢٠١٩	بيان
٦٥٠ %	٢٠٠ مليون	١,٥٠٠ مليار	راس المال المرخص به
٢٠٠ %	١١١ مليون	٣٣٣ مليون	راس المال المدفوع
٤٠ %	٧٥٥ مليون	١,٠٥٦ مليار	جملة حقوق الملكية
٣٣ %	١,٩٣٨ مليار	٢,٥٦٨ مليار	رصيد العملاء واوراق القبض
انخفاض (٤٥%)	٥٠٢ مليون	٢٧٤ مليون	جملة الاستثمارات المحققة
وذلك بنسبة ٤٣ % من المستهدف البالغ ٦٤٢ مليون جنيه			
انخفاض (١١%)	١,٢٢٨ مليار	١,٠٩٩ مليار	المبيعات / إيرادات النشاط
٨ %	١٠٨ مليون	١١٧ مليون	اجمالي الاجور
انخفاض (٤%)	١٣٥٨ عامل	١٣٠٧ عامل	عدد العاملين ويشتمل على ما يلي :-
	٨٠٢ عامل	٧٥٦ عامل	* العمالة الدائمة
	٤٠٤ عامل	٤٠١ عامل	* عمالة بعقود شاملة
	١٤٥ عامل	١٤٣ عامل	* العمالة العارضة
١٢ %	٩١ الف جنيه	١٠٢ الف جنيه	متوسط اجر العامل
انخفاض (٧%)	٩١٧ الف جنيه	٨٥٣ الف جنيه	متوسط انتاجية العامل من إيرادات النشاط
ويرجع ذلك الارتفاع نتيجة الزيادات الحتمية فى الأجور من علاوات دورية وخلافة			
انخفاض (٩%)	٩٠٣ مليون	٨١٨ مليون	جملة التكاليف والمصروفات
انخفاض (٣٤%)	٣٥٩ مليون	٢٣٨ مليون	تكلفة إيرادات النشاط
انخفاض (٠,٨%)	٨٦٩ مليون	٨٦٢ مليون	مجم الربح
انخفاض (٣%)	٣٧٦ مليون	٣٦٦ مليون	صافي ربح العام





نشاط تعميم الأراضي والمرافق

- تم تجهيز مشروعات المرافق والتغذيات الرئيسية لمدينة هليوبوليس الجديدة (نيوهليوبوليس) على النحو التالي :-
- تشغيل جزئى لروافع مياه الشرب (الرافع الشمالى والأوسط) وضخ المياه للوحدات بالمرحلة الأولى بالمدينة.
- تجهيز أعمال محطة المعالجة للصرف الصحى لنهاى اختبارات التشغيل.
- تجهيز محطة الكهرباء للتشغيل فور تشغيل المصدر الرئيسى من وزارة الكهرباء.
- تجهيز مجموعة من الأراضى بالحي الثالث والرابع بالمرافق بإجمالى مساحة ١٤٠ فدان تقريباً وذلك لاستثمارها بالشكل الأمثل والمناسب.
- تطوير جزء من الطرق الرئيسية بالمرحلة الأولى بالمدينة كتطوير مبدئى لطرق المدينة.
- وذلك بإجمالى قيمة أعمال المرافق خلال العام ٢٠٢٠/٢٠١٩ بمبلغ ٦٧,٨٦٦,٦٣٦ جنيه (سبعة وستون مليون وثمانمائة ستة وستون ألفاً وستمائة ستة وثلاثون جنيهاً لاغير)

فى مجال نشاط الاسكان

- تم البدء فى تسليم بعض الوحدات السكنية فى الأحياء (الثالث ، والرابع ، والتاسع) بمدينة هليوبوليس الجديدة (نيوهليوبوليس) وبعض المشروعات الأخرى بالمنطقة الجنوبية الشرقية (مساكن الشيراتون) وذلك بإجمالى قيمة أعمال خلال العام ٢٠٢٠/٢٠١٩ بمبلغ ٧,٨٧٢,٤١٦ جنيه (سبعة مليون وثمانمائة اثنين وسبعون ألفاً وأربعمائة وستة عشر جنيهاً لاغير).

مبيعات الأراضى خلال العام المالى ٢٠٢٠/٢٠١٩

- تم بيع أراضى بمدينة هليوبوليس الجديدة (نيوهليوبوليس) والمنطقة الجنوبية الشرقية (مساكن الشيراتون) خلال العام المالى ٢٠٢٠/٢٠١٩ بقيمة إجمالية ٩٠٧,٧٦٦,١٩٢ جنيه (فقط تسعمائة وسبعة مليون وسبعمائة ستة وستون ألفاً ومائة اثنين وتسعون جنيهاً لاغير) وتم تحصل مقدمات مالية بقيمة إجمالية ١٣٨,٩٤٢,٧٢٧ جنيه (فقط مائة ثمانية وثلاثون مليون وتسعمائة اثنين وأربعون ألفاً وسبعمائة سبعة وعشرون جنيهاً لاغير).

بشأن إجراءات التعاقد مع المستثمر "شركة إتقان" لتأجير الشولاند بالمنطقة السياحى (الميريلاند)

- تم إعداد صيغة العقد فى صورته النهائية للتوقيع عليه من الطرفين ونظراً لأن المستأجر مقيم بدولة النمسا وظروف جائحة كورونا فلم يتمكن من الحضور للتوقيع على العقد حتى اليوم ، وجرى تحديد موعد لحضوره للتوقيع حين تكون الظروف متاحة لذلك فى أقرب وقت ممكن.





مرفق بيان بمشروعات الشركة خلال العام المالى ٢٠١٩/٢٠٢٠.

قيمة الاعمال المنفذة في الفترة من ٢٠١٩/٠٦/٣٠ حتى ٢٠٢٠/٠٦/٣٠					
تاريخ: ٢٠٢٠/١١/٢٣					
مشروعات الاسكان					
أسم المشروع	أسم المقاول	قيمة المشروع التعاقدية	قيمة الاعمال المنفذة حتى ٢٠١٩/٠٦/٣٠	قيمة الاعمال المنفذة حتى ٢٠٢٠/٠٦/٣٠	قيمة الاعمال المنفذة لهذه الفترة
مشروع إنشاء عدد (١٠) عمارات بالحي التاسع للمبانى	المصرية العامة للمبانى	٥٨,٨٩٦,٤٥١	٤٠,٥٠٦,٤٤١	٤١,٥٣٤,٧٤١	١,٠٢٨,٣٠٠
مشروع إنشاء عدد (٧) عمارات بالحي الرابع للمبانى	المصرية العامة للمبانى	٤٣,٧٩٣,٢٥٥	٤٠,٠١٠,٦١٩	٤٠,٥٢٦,٥٦٦	٥١٥,٩٤٧
مشروع إنشاء عدد ٢٠ عمارة الحي الخامس للمقاوولات	القاهرة العامة للمقاوولات	١١٣,٢٦٤,٧٧٠	٧٣,٦٧٠,٨٠٣	٧٦,٤٦٨,٨٤٧	٣,٧٩٨,٠٤٤
مشروع قشاء عدد ٢٤ فيلا بالحي الخامس	اطلس العامة للمقاوولات	٢٢,٢٤٩,٦٩٩	١٣,٤٤٤,٠٢٦	١٣,٥٢٤,٣٥٣	٨٠,٣١٧
مشروع إنشاء عدد ٩ عمارات الحي السادس	عصر لاعمال الاسمنت المسلح	٤١,٢٢٠,٣٢٠	٢٢,١٦٥,٤٦٢	٢٢,٤٨٩,١٢٣	٣٢٣,٦٦١
مشروع إنشاء عدد ٥ عمارات مربع ١٢٥٨ ب	اطلس العامة للمقاوولات	٣٨,٧٨٥,٩٢٠	٣٢,١٦٩,٣٨٥	٣٢,٠٦٤,٧٥٩	١٠٤,٥٢٦
مشروع إنشاء عدد ٨ فيلات مربع ١١٩٧	حسن علام	١٨,٨٣٠,١٠٨	٨,٠٩٣,٤٠٥	١١,٣٢٤,٠٧٨	٣,٢٣٠,٦٧٣
اجمالي المنفذ في هذه الفترة لمشروعات الاسكان					
٧,٨٧٢,٤١٦					
مشروعات المرافق					
عملية أعمال المرافق الخاصة بالمربع ٩١ ع الحي التاسع - هليوبوليس	شركة اطلس العامة للمقاوولات	٤,٩٤٩,٣٦١	٣,٣٨٩,١٦٧	٣,٨٥٧,٧٥٤	٤٦٨,٥٨٧
مشروع تغذية الحي الثالث ومنطقة الخدمات A ومنطقة خدمات B	شركة ايليجكت	٤,٩٨١,٣٥٩	٣,٣٤١,٤٥٣	٣,٤٩١,٩٤٩	١,٢٥٠,٤٩٦
مشروع محطات الرفع الداخلية (الرافع الشمالى - الرافع الجنوبي - الرافع الاوسط)	شركة مصر للأسمنت المسلح	١٥٩,٣٣١,٥٨٩	٨٧,١٠٤,٨٨٨	١٠٦,٩٣٠,٠٥٣	١٩,٨٣٥,١٦٥
مشروع تصميم وإنشاء محطة المعالجة الثلاثية لمياه الصرف الصحي والرى	الشركة الوطنية للمقاولات العامة والتوريدات	٨٤,٥٠٢,٢٣٤	٥٧,٤١٦,١٠٩	٨٣,٤١٨,٤٩٣	٢٦,٠٠٠,٢٣٨٣
تصميم وتنفيذ محطة كهرباء - مدينة هليوبوليس الجديدة	الشركة الوطنية للمقاولات العامة والتوريدات	٤٩٥,٥٠٠,٠٠٠	٤٧٥,١٧٩,٩٩٥	٤٩٥,٥٠٠,٠٠٠	٢٠,٣٢٠,٠٠٠
اجمالي المنفذ في هذه الفترة لمشروعات المرافق					
٦٧,٨٦٦,٦٢٦					



موقف النزاعات والدعاوى القضائية :-

اولاً- بشأن تنفيذ حكم قضائي لقطعة الأرض البالغ مساحتها ١٦٧ فدان بتفريعة جنيفة - بطريق مصر الاسماعيليه - مدينة هليوبوليس الجديدة والمملوكة للشركة بموجب القرار الجمهورى رقم ١٩٣ لسنة ١٩٩٥ .

- أقامت الشركة دعوى قضائية ضد السيد / فتحى فهمى عبد الحليم وآخرين بطلب الحكم بطردهم من قطعة الأرض المشار إليها بعاليه و المملوكة للشركة بموجب القرار الجمهورى رقم ١٩٣ لسنة ١٩٩٥ ، وقضت المحكمة لصالح الشركة بطرد المدعى عليهم وتسليم الأرض للشركة وبصححة القرار الجمهورى سالف الذكر ورفض الدعوى المرفوعة من السيد / فتحى فهمى عبد الحليم .

- وقد تم تأييد ذلك الحكم بالإستئناف كما أنه بالطعن على هذا الحكم تم رفض ذلك الطعن.

- وعليه صار الحكم الصادر لصالح الشركة قابل للتنفيذ الجبري بالإخلاء والطرده وجرى إتخاذ إجراءات التنفيذ .

ثانياً- بشأن نزع جزء من أرض مملوكة لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير بمدرسة السلطنة ملك بمصر الجديدة.

- نظراً لقيام محافظة القاهرة بإجراء التوسعات اللازمة بطرق العروبة والثورة ونزبه خليفه بمصر الجديدة وذلك عند تنفيذ المشروعات بالمدخل الشرقية للقاهرة من ناحية مصر الجديدة فقد قامت بالاستيلاء ونزع الملكية لمساحة تقدر ٢٨,٢٨٤٠,٢٨ م^٢ من القطعة الكائنة بالمربعين رقمى ٢٣٩-٢٤٠ بمدرسة السلطنة ملك.

- وبناءً عليه قامت الشركة برفع دعوى قضائية ضد محافظة القاهرة بطلب التعويض عن الأرض التى تم نزع ملكيتها وصدر حكم بإلزام محافظة القاهرة بدفع مبلغ ٢٥٦١١٢٠٠ (فقط خمسة وعشرون مليون وستمائة وحدى عشر الف ومائتان جنيفاً) كتعويض للشركة ، وقامت المحافظة بالطعن على هذا الحكم بالإستئناف وقد تأيد هذا الحكم لصالح الشركة وأصبح نهائياً .

- قامت المحافظة بالطعن على هذا الحكم بالنقض وقد تأيد هذا الحكم لصالح الشركة وأصبح باتاً.

- وعليه جرى تنفيذ الحكم ضد محافظة القاهرة لتحصيل المبلغ المحكوم به لصالح الشركة .

ثالثاً- بالنسبة للأرضى التى تم نزع ملكيتها للمنفعة العامة

- تم نزع ملكية جزء من أرض نادى الشمس الرياضى للمنفعة العامة .

- تم نزع ملكية جزء من أراضى الشركة بطريق مصر السويس الصحراوى لعمل كبارى عليها .

- وجرى إتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة لتعويض الشركة عن الأجزاء التى تم نزع ملكيتها بعد قيام الإدارة الفنية بحصر المساحات على وجه التحديد.

رابعاً : بالنسبة لمقر الحزب الوطنى بمصر الجديدة (روكسى)

- أقامت الشركة دعوى قضائية لطلب إلغاء قرار مجلس الوزراء بتخصيص مقر الحزب للمجالس القومية المتخصصة واعتباره كأن لم يكن .

- صدر حكم لصالح الشركة بتاريخ ٢٠١٥/٧/٢٧ بإلغاء القرار المطعون عليه مع ما يترتب على ذلك من اثار وعلى الشركة ان تتقدم بما يفيد ملكيتها للعقار المشار اليه مؤيداً بالمستندات إلى الشخص او اللجنة او الجهة التى كلفت بتصفية أموال الحزب الوطنى.

- تم إعلان رئيس مجلس الوزراء بالحكم الصادر بإلغاء القرار بتاريخ ٢٠١٥/٩/٢٩ وذلك تمهيداً لتنفيذه واستلام العين كما قامت الشركة بعرض الأمر على اللجنة المشكلة لذلك بمحافظة القاهرة لتنفيذ الحكم علماً بأن هناك طعن مقام من هيئة قضايا الدولة على الحكم الصادر لصالح الشركة أمام المحكمة الإدارية العليا ولم يفصل فيه بعد .





خامساً- بالنسبة لشركة ماجيك دريمز مستأجرة كازينو الميريلاند

- تم إبرام عقد جدولة مع العميل ليبدأ السداد اعتباراً من ٢٠٢٠/١/١ ولم يلتزم بسداد أقساط الجدولة والقيمة الإيجارية.
- قامت الشركة بتوجيه إنذار رسمي للشركة المستأجرة لسداد المديونية المستحقة عليها منذ فبراير ٢٠٢٠ وما يستجد وتم إعلانها بذلك الإنذار.
- علماً بأن تفعيل الصيغة التنفيذية قد يصيب الشركة بضرر بالغ في مستحقاتها المالية لدي الشركة المستأجرة.
- هذا علماً بأنه قد تم إسناد هذه المسألة إلى لجنة مشكلة من كافة جهات الدولة المختلفة بما فيها الرقابة الادارية و برناسة امانة وزارة الدفاع لتتولى تسوية كافة النزاعات بين الشركة والشركة المستأجرة.
- جارى إستكمال الإجراءات اللازمة للحصول على كافة مستحقات الشركة.

سادساً: بالنسبة للأراضي المتعدى عليها من وزارة الداخلية (الأمن المركزى) طريق مصر السويس الصحراوى داخل حدود التزام شركة مصر الجديدة.

- قامت الشركة بالتعاقد مع مكتب عماد الدين فصيح المحامى للإستشارات القانونية على ان يتولى اتخاذ الاجراءات القانونية المناسبة لاستلام قطعة الارض ومتابعة الطعن المقام أمام المحكمة الادارية العليا وحتى صدور حكم لصالح الشركة عن الأرض المذكورة والتي يتجاوز مسطحها ٢٢٥,٠٠٠ م^٢.
- سابغاً: بالنسبة للمتأخرات على العملاء وعدم سداد الأقساط المستحقة عليهم فى مواعيدها.

- يتم إتخاذ الإجراءات القانونية تدرجاً من إنذار العملاء يعقبه إقامة دعاوى قضائية ضدهم بفسخ عقود البيع ، ويقوم معظم العملاء بسداد المستحقات والمصاريف التي تكبدها الشركة أثناء تداول الدعاوى.
- أما بالنسبة للعملاء الذين لم يقوموا بسداد الأقساط المستحقة عليهم على الرغم من صدور حكم أول درجة لصالح الشركة فيتم الإستمرار فى الدعاوى المقامة ضدهم حتى صدور أحكام نهائية فيها ويتم تنفيذها بالفسخ والإخلاء.
- ختاماً أؤكد لحضراتكم إن مجلس إدارة شركة مصر الجديدة لم ولن يتهاون فى بذل المزيد من الجهد والعطاء فى سبيل رفع شأن الشركة ، لتحقيق ما تصبو إليه الجمعية العامة الموقرة آملين الارتقاء بالشركة على كافة المستويات لتصبح إحدى كبرى شركات الإستثمار العقارى فى مصر.

وأخيراً وليس آخراً أتقدم بالأصالة عن نفسى وعن مجلس إدارة شركة مصر الجديدة بكل الشكر والتقدير للسيد المهندس / هشام أنور ابو العطا والسادة أعضاء الجمعية العامة والسادة المساهمين وومثلى الجهاز المركزى للمحاسبات ووزارة الاعمال العام وجميع العاملين بالشركة ،،، وشكراً لحضراتكم.

بعد ذلك دعا السيد المهندس رئيس الجمعية العامة السيدة المحاسبة / عبير السيد سليم وكيل الوزارة القائم بأعمال مدير الإدارة بالجهاز المركزى للمحاسبات لتلاوة ملاحظات الجهاز عن القوائم المالية والحسابات التحليلية للشركة عن العام المالى المنتهى فى ٢٠٢٠/٦/٣٠ فتحدثت سيادتها قائلة :-

بسم الله الرحمن الرحيم - كل عام وجميع السادة الحضور بخير ، أتقدم بخالص الشكر والتقدير للسيد المهندس / هشام أبو العطا رئيس مجلس إدارة الشركة القابضة للتشييد والتعمير وكذا للسيد الدكتور المهندس / خالد زكريا العادلى رئيس مجلس إدارة الشركة و السيد المهندس / تامر ناصر العضو المنتدب والرئيس التنفيذي والسادة أعضاء المجلس الموقر ، وكل من عاون السادة أعضاء الجهاز المركزى للمحاسبات فى أداء الأعمال المنوطة بهم وأمل أن تحقق الشركة مزيد من التقدم خلال الفترة القادمة.





وتقريرنا أمام حضراتكم مقروء بالكامل وسوف يتفضل السيد الأستاذ مراقب الحسابات المحاسب / أحمد زكى نجم بعرضه على حضراتكم فتحدث سيادته قانلاً :-

السلام عليكم ورحمة الله ، في البداية أود التأكيد على أن تقريرنا مثبت بالجلسة ومقروء للكافة وتم طلب توزيع تعقيب الجهاز على رد الشركة على مذكرتنا بشأن بيع حصة شركة مصر الجديدة في أرض العبور وإعادة جدولة الحد الأدنى المضمون لمشروع "سوديك".

وتم التأكيد على توزيع التعقيب المشار إليه على السادة أعضاء الجمعية والسادة الحضور.

تقرير مراقب الحسابات على القوائم المالية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير في ٢٠٢٠/٦/٣٠

السادة / مساهمي شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير

راجعنا القوائم المالية المرفقة لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير " شركة تابعة مساهمة مصرية " والمتمثلة في قائمة المركز المالي في ٢٠٢٠/٦/٣٠ والبالغ إجمالي الاستثمار بها نحو ٥,١٢٥ مليار جنيه وكذا قائمة الدخل والبالغ صافي ربحها القابل للتوزيع نحو ٣٦٥,٥٥٧ مليون جنيه وقوائم الدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات .

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية

هذه القوائم المالية مسؤولة إدارة الشركة فهي مسؤولة عن إعداد وعرض القوائم المالية عرضاً عادلاً وواضحاً وفقاً للنظام المحاسبي الموحد وتعديلاته ومعايير المحاسبة المصرية كإطار مكمل وفي ضوء القوانين المصرية السارية وتتضمن مسؤولية 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 المسؤولية إختيار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف .

مسئولية مراقب الحسابات

تنحصر مسئوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية في ضوء مراجعتنا لها وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية ، وتتطلب هذه المعايير تخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية خالية من أى أخطاء هامة ومؤثرة ، وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات في القوائم المالية وتعتمد الإجراءات التي تم إختيارها على الحكم الشخصي للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية سواء ناتج عن الغش أو الخطأ ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب في اعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام المنشأة بإعداد القوائم المالية والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأى على كفاءة الرقابة الداخلية في المنشأة وتشمل عملية المراجعة أيضاً تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذى قدمت به القوائم المالية.

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





وفيما يلي أهم ملاحظتنا على هذه القوائم:-

١- تم موافقتنا ببيان مختصر لإستراتيجية التطوير لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير والمعتمدة في ٢٠٢٠/١٠/١١ من مجلس إدارة الشركة ، دون ورود الخطة التفصيلية.
يتعين موافقتنا بالخطة التفصيلية ليتسنى لنا الاطلاع و متابعة مدى قابليتها للتطبيق في ظل الظروف التي تمر بها الشركة.

٢- قيام الشركة بأعمال الجرد السنوي في ٢٠٢٠/٦/٣٠ بمعرفتها وتحت مسئوليتها .

حيث لم نتمكن من الإشراف على أعمال لجان الجرد السنوي نظراً للظروف التي فرضتها جائحة كورونا.

٣- لم نوافق بالشهادات السلبية والعقارية للأراضي والعقارات المملوكة للشركة في ٢٠٢٠/٦/٣٠ على الرغم من مخاطبة الشركة بذلك، فضلاً عن عدم تسجيل أرض الشركة بمدينة هليوبوليس الجديدة و القاهرة الجديدة ولم يتم الإنتهاء من تسجيل أرض الشركة بمدينة العبور حتى تاريخه .

يتعين موافقتنا بالشهادات السلبية والعقارية ، مع القيام بتسجيل الأراضي للتحقق من صحة المساحات والحدود والتأكد من عدم حدوث أى تعديلات عليها.

٤- استمرار الشركة في عدم الاستغلال الأمثل لبعض أصولها كما يلي:-

• مدينة غرناطة حيث شرعت فى تجهيزها وتطويرها والانتهاى من المشروع ، وتم الاستلام الابتدائي للمشروع في ٢٠١٩/٣/٢٨ .

• محطة وقود لخدمة الحملة الميكانيكية بمدينة هليوبوليس الجديدة لا تعمل منذ سنوات وتمثل طاقة عاطلة .

• منطقة الشولاند – حديقة الطفل بمساحة إجمالية قدرها ٥٨٢٣,٩١ م ٢ تقريباً تم ترسية إيجارها في ٢٠١٩/١٠/١٦ على شركة إتقان جروب للتطوير والتنمية العقارية بقيمة إيجارية شهرية قدرها ١,٤٥٢ مليون جنيه بزيادة ١٠ ٪ سنوياً تراكمية ولمدة تسع سنوات ، إلا أنه حتى تاريخ انتهاء الفحص لم يتم الإنتهاء من إبرام التعاقد.

• أرض الشركة بالقاهرة الجديدة البالغ مساحتها ١٦٥٨,١٧ فدان والصادر بشأنها القرارين الوزاريين رقمي ١٢٦,١٢١ بتاريخ ٢٠١٤/٢/١٢ لاعتماد تخطيط و تقسيم منطقة الخدمات الشمالية و الحى الرابع و الحديقة العامة و النادي ، مما قد يؤثر على صلاحيتها بالإضافة لما أنفقتة الشركة بنحو ١٠٩ مليون جنيه على تخطيط المشروع وسداد تعويضات لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة عن الارتفاعاتالخ.

يتعين سرعة العمل على استغلال تلك الطاقات العاطلة بما يعود بالنفع على الشركة .

٥- تضمن حساب الاستثمارات في ٢٠٢٠/٦/٣٠ مبلغ ٢٤ مليون جنيه مقابل ٣٦ مليون جنيه في ٢٠١٩/٦/٣٠ قيمة المتبقي من مساهمة الشركة فى رأس مال شركة "النصر للتطوير العقاري" البالغ نحو ٤٨ مليون جنيه (يمثل قيمة ٢٠ ٪ من رأس مال شركة النصر للتطوير العقاري البالغ قدره ٢٤٠ مليون جنيه) وقد قامت شركة مصر الجديدة في ٢٠١٩/١/٢٨ بالموافقة على بيع كامل حصتها فى أسهم شركة النصر للتطوير العقاري والبالغة ٤٨ مليون جنيه الى شركة " زهراء المعادي للاستثمار والتعمير" بنفس القيمة على عدد ٤ اقساط إلا ان مجلس إدارة شركة " زهراء المعادي " بجلسته فى ٢٠٢٠/٣/٣٠ قرر الاكتفاء بشراء نسبة ١٠ ٪ فقط من رأس مال شركة النصر للتطوير العقاري ، وقد وافق مجلس إدارة شركة مصر الجديدة فى ٢٠٢٠/٤/١٦ على طلب شركة زهراء المعادي.





يتعين موافاتنا بمبررات بيع حصة الشركة فى أسهم شركة "النصر للتطوير العقاري" بذات القيمة الإسمية دون تحقيق أى عائد على هذا الاستثمار رغم عجز السيولة التي تعانیه الشركة ودون الأخذ فى الاعتبار ما تحملته الشركة من أعباء فضلاً عن عدم مراعاة القيمة الإستردادية لتلك الاستثمارات ، مما يستوجب تحديد المسؤولية .

٦- بلغت تكلفة المخزون فى ٢٠٢٠/٦/٣٠ نحو ١,٩٧٥ مليار جنيه يتمثل فى (مخزون خامات بنحو ٢٤,٥ مليون جنيه ومخزون إنتاج غير تام بنحو ١,٨٣٧ مليار جنيه ومخزون إنتاج تام بنحو ١١٤ مليون جنيه) مقابل نحو ١,٧١٥ مليار جنيه فى ٢٠١٩/٦/٣٠ وقد تبين بشأنه ما يلى:-

• استمرار وجود نزاع على أرض فضاء غير معمره شرق الطريق الدائري بمساحه ٢٢٦٢٣٥٧ م٢ (٥٣٨,٦ فدان) تعذر جردها من قبل لجنة الجرد لشغلها من قبل وحدات عسكرية من الجيش ومعسكر للأمن المركزي وقد ورد للشركة كتاب الامانة العامة للقوات المسلحة بتاريخ ٢٠١٦/١١/٩ رداً على كتاب الشركة رقم ١٥٤ بتاريخ ٢٠١٦/١٠/٢٠ بأن الأرض مملوكة للقوات المسلحة بموجب عقد موثق بالشهر العقاري.

• استمرار عدم تنفيذ الشركة للحكم القضائي النهائي بشأن أرض السيد / فتحي فهمى عبدالحميد رابع بمساحه ١٠٠ فدان والصادر من محكمه النقض فى الطعن رقم ٤٨٦٤ لسنة ٨٩ ق برفض استئناف المتعدي على حكم الطرد الصادر فى الدعوى رقم ٥٦٢٩ لسنة ١٩٩٧ مدنى كلى شمال القاهرة بتاريخ ٢٠١٧/٤/٣٠ وفى الاستئناف رقم ٦٦٨٤,٧٥٤٩ لسنة ٢١ ق و جارى تنفيذ الحكم.

يتعين اتخاذ ومتابعة الإجراءات القانونية اللازمة فى هذا الشأن حفاظاً على ممتلكات الشركة ، مع متابعة تنفيذ الحكم الصادر لصالح الشركة من محكمة النقض فى الطعن رقم ٤٨٦٤، واتخاذ إجراءات تسجيل أراضي الشركة توثيقاً لملكية الشركة لتلك الاراضى .

٧- ما زالت الشركة لم تقم بحسم الخلافات على الأراضي المنزوع ملكيتها للمنفعة العامة من أرض مدينة هليوبوليس الجديدة البالغ مساحتها ٨٦١٧٧,٥٧ م ٢ ، والأراضي المنزوع ملكيتها من القاهرة الجديدة بمساحة ٣٦,٨٣٠ فدان بما يعادل ١٥٤٦٨٦ م ٢ ، و ما آل للشركة من مسطح زائد بأرض مدينة هليوبوليس الجديدة عن مساحة القرار الجمهوري رقم ١٩٣ لسنة ١٩٩٥ والمعدل بالقرار رقم ١٩٥ لسنة ٢٠١٩ (وفقاً للمحضر المؤرخ فى ٢٠١٧/٢/١٩) عند الاستلام ، والتي وردت مطالبة به من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (جهاز مدينة الشروق) بنحو ٩٨٧ مليون جنيه .

وقد قامت الشركة بمخاطبة كل من رئيس الشركة القابضة للتشييد والتعمير والذي قام بمخاطبة السيد / وزير قطاع الأعمال لمحاولة الوصول إلى تسوية هذا الخلاف .

نوصي بسرعة حسم الخلاف مع موافاتنا بما تم فى هذا الشأن لما لذلك من أثر على القوائم المالية ونتائج الأعمال .

٨- بلغت تكلفة مخزون إنتاج تام فى ٢٠٢٠/٦/٣٠ بنحو ١١٣,٨٤٤ مليون جنيه تكلفة ١٩٠ وحدة سكنية وتجارية منها ١٨٣ وحدة مرحلة من العام الماضى عدد ٣ وحدات مرتجة خلال العام.

نوصي بتنشيط عملية التسويق لما لذلك من آثار على السيولة النقدية بالشركة ونتائج الأعمال .





٩- بلغ المنفذ من الخطة الاستثمارية عن العام المالي ٢٠٢٠/٢٠١٩ نحو ٢٧٣,٨١٦ مليون جنيه بنسبة ٤٢,٧ % من جملة المستهدف البالغ نحو ٦٤١,٥٣٤ مليون جنيه الأمر الذي له الأثر على تدنى نسب تنفيذ مشروعات الشركة وتجاوز بعضها المدة الزمنية المحددة للتنفيذ و تأجيل الاستفادة من تلك المشروعات طبقاً للمخطط له .

ويتصل بما تقدم عدم استفادة مبنى الإدارة سوى بمبلغ نحو ٣٩٨,٧٢٧ ألف جنيه على الرغم من إدراج مبلغ نحو ٧١ مليون جنيه بموازنات الشركة التقديرية عن أعوام ٢٠١٨/٢٠١٧ و ٢٠١٩/٢٠١٨ و ٢٠٢٠/٢٠١٩ ثم ٢٠٢١/٢٠٢٠ لتوسعات مبنى الإدارة ولم تلتزم الشركة طوال هذه السنوات بما هو مدرج ضمن خطتها الاستثمارية لتطوير مبناها الإداري .

نوصى ببحث ودراسة أسباب عدم الالتزام بالخطة الاستثمارية للشركة والعمل على تلافيتها حتى يمكن تحقيق نسب الإنجاز المستهدفة للمشروعات والاستفادة من تلك المشروعات طبقاً للمخطط لها.

١٠- ظهر رصيد حساب العملاء (مباني - أراضي - إيجارات) في ٢٠٢٠/٦/٣٠ بنحو ١,٠٦٦ مليون جنيه بعد خصم مخصص الديون المشكوك في تحصيلها (طبقاً للوارد بالقوائم المالية للشركة) والبالغ نحو ٤٢,٧٦٦ مليون جنيه وقد تبين بشأنها ما يلي:-

- قيام الشركة بإرسال مصادقات لبعض أرصدة العملاء المدينة فقط في ٢٠٢٠/٦/٣٠ دون إشرافنا عليها بالمخالفة لتعليمات إدارة مراقبة الحسابات في هذا الشأن وفي وقت لايسمح باستلام أى ردود عليها خلال الفحص. يتعين مراعاة إرسال المصادقات لكافة الأرصدة المدينة والدائنة فى تاريخ إعداد القوائم المالية حتى يتسنى لنا التحقق من صحة الأرصدة الظاهرة فى ٢٠٢٠/٦/٣٠.
- بلغت متأخرات العملاء (أراضي - مباني) فى ٢٠٢٠/٦/٣٠ نحو ٤٠ مليون جنيه مقابل نحو ٣٥,٥٨٧ مليون جنيه فى ٢٠١٩/٦/٣٠ معظمها مرحله من سنوات وأغلبها مرفوع بشأنها دعوى قضائية متداولة . من عام لآخر حفاظاً على حقوق الشركة ودعمًا للسيولة النقدية لإنجاز مشروعاتها .
- تضخم متأخرات عملاء إيجارات من عام لآخر لتصل فى ٢٠٢٠/٦/٣٠ لنحو ١١٦,٥٧٢ مليون جنيه مقابل نحو ٩٤,٣٤٤ مليون جنيه فى ٢٠١٩/٦/٣٠ وقد تضمن الرصيد ما يلي:-

❖ نحو ١٠٧,٥٩٦ مليون جنيه (بخلاف غرامات التأخير وضريبة القيمة المضافة) قيمة المديونية المستحقة على شركة "ماجيك دريمز" مستأجر كازينو الميريلاند ، ونحو ٤٤ مليون جنيه دائناً بالحسابات الدائنة وذلك لعدم التزام المستأجر بإنهاء المشروع وافتتاحه بتاريخ أقصاه ٢٠١٨/٩/٣٠ طبقاً لما تم الإنتهاء إليه بحضور إجتماع اللجنة الخاصة بأمانة الدفاع فى ٢٠١٧/٩/٢٦ وكذا محضر الاجتماع مع وزير قطاع الأعمال العام فى ٢٠١٨/٧/١٠ بالإضافة إلى قيام شركة مصر الجديدة فى ٢٠١٩/٧/١٥ بتعديل أقساط الجدولة لتكون بفائدة متغيرة وأقساط متغيرة طبقاً لما هو متاح من تدفقات نقدية للمستأجر خلال أربع سنوات بأجمالى نحو ١٣٢,٩٧٨ مليون جنيه بدلاً من فائدة ثابتة بنسبة ١٥,٧٥% وأعفائه من غرامات التأخير الخاصة بهذا المبلغ وكذلك إعفائه من تحرير شيكات بقيمة أقساط الجدولة . وبالرغم من كل ما سبق لم يلتزم المستأجر بتلك الجدولة مما حدا بمجلس إدارة الشركة بتفويض المستشار القانونى باتخاذ كافة الإجراءات لتفعيل الصيغة التنفيذية بالعقد وهو ما لم يتم حتى تاريخه.





يتعين موافاتنا بأسباب ما تقدم من إعادة الجدولة دون الرجوع الى اللجنة المشكلة من بعض أجهزة الدولة وتأخر الشركة في تفعيل الصيغة التنفيذية وإسترداد العين المؤجرة واستغلالها بما يعود بالنفع على الشركة خاصة في ظل ما تعانيه الشركة من مشاكل كبيرة بسبب ضعف السيولة النقدية.

❖ نحو ٤٢٢ ألف جنيه تمثل القيمة الإيجارية المستحقة على مقر الحزب الوطني الديمقراطي التي تتم زيادته سنوياً مقابل نحو ٤٠٥ ألف جنيه بالحسابات الدائنة . ورغم تخصيصه لصالح المجالس القومية المتخصصة بموجب قرار مجلس الوزراء الصادر ٢٠١١/٤/٢٠، حيث قامت الشركة برفع دعوى قضائية صدر عنها حكم لصالحها بالإخلاء والتسليم للشركة في ٢٠١٥/٧/٢٧ وصدرت الصيغة التنفيذية للحكم في ٢٠١٥/٨/٢٤ .

الإ أن الشركة لم تتمكن من التنفيذ حتى تاريخه نظراً للطعن المقام من رئيس مجلس الوزراء أمام المحكمة الإدارية العليا برقم ١٠٣٣٢ لسنة ٦١ ق ولم يتم تحديد جلسة حتى الآن.

يتعين المتابعة القانونية وإتخاذ كافة الإجراءات التي من شأنها الحصول على مستحقات الشركة والحفاظ على ممتلكاتها.

❖ نحو ٢٨٨ ألف جنيه تمثل القيمة الإيجارية المستحقة على بعض النوادي المملوكة للشركة والمرحلة منذ عدة سنوات، هذا بخلاف ماتبين من تقصير الشركة في تطبيق بنود عقود الإيجار ويتجلى ذلك في مخالفة نادي الشمس لقيامه بالتأجير من الباطن للعديد من الأماكن بالنادي وتحديد القيمة الإيجارية وتحصيلها دون الرجوع للشركة مخالفاً بذلك لبنود التعاقد ، وقد قامت الشركة بمحاولة حل تلك الخلافات مع إدارة النادي بتحرير عقد إتفاق جديد إلا أنه لم يتم الإتفاق حتى تاريخه حيث تم عرض الأمر على لجنة الإستثمار المركزية بالشركة القابضة للتشييد والتعمير لمراجعة كافة الأمور والتأكد من جدوى تنفيذ الإتفاق لصالح الشركة في ٢٠١٩/١٠/٣ وحتى تاريخه لم يتم الرد على الشركة ولم يتم البت بشأن تغيير الأوضاع لما فيه مصلحة الشركة.

يتعين إتخاذ ما يلزم لتحصيل مستحقات الشركة مع ضرورة تفعيل بنود عقود الإيجار مع تلك النوادي وإعادة النظر في القيمة الإيجارية حفاظاً على موارد الشركة.

١١- بلغ رصيد الحسابات المدينة الأخرى بالقوائم المالية للشركة في ٢٠٢٠/٦/٣٠ نحو ١٦٩,٣٧١ مليون جنيه بعد خصم مخصص الديون المشكوك في تحصيلها (طبقاً للوارد بالقوائم المالية للشركة) البالغ قدره نحو ١٠,٦٩٠ مليون جنيه وإضافة مبلغ ١,٧٦٨ مليون جنيه قيمة إيرادات مستحقة التحصيل وأرصدة مدينة للحسابات الدائنة للمصالح والهيئات وقد تضمن الرصيد نحو ١٣٤,٠٢٤ مليون جنيه قيمة أقساط متأخرة على بعض العملاء حوالات الحق بعضها منذ سنوات سددتها الشركة نيابة عنهم للبنوك وفقاً لعقود حوالات الحق المبرمة مع تلك البنوك، إضافة لما ستتحمله الشركة عن عمولات شركات التحصيل كما جاء برد الشركة على تقريرنا التفصيلي بخلاف ما تحمته نتيجة خصم هذه المديونيات .

يتعين إتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة لإستنداء تلك المتأخرات مع مراعاة أثر ذلك عند إعداد دراسة الإضمحلال .

١٢- بلغ رصيد السحب على المكشوف من البنوك في ٢٠٢٠/٦/٣٠ نحو ٧١٣,٣٤٤ مليون جنيه مقابل ٦٩١,٨٥٤ مليون جنيه في ٢٠١٩/٦/٣٠ تحملت الشركة عنها أعباء تمويلية (فوائد مدينة بنحو ٢٧٢,٨٦٧ مليون جنيه – عمولات بنحو ٣,٣٢٨ مليون جنيه).

نوصي بمراعاة الحد من السحب على المكشوف لتخفيف أعباء الشركة مع دراسة بدائل تمويلية أخرى تمكن الشركة من الوفاء بالتزاماتها بأقل تكلفة ممكنة.





١٣- لم نتمكن من الحكم على مدى كفاية المخصصات الظاهرة بالقوائم المالية في ٢٠٢٠/٦/٣٠ في ضوء الدراسة التي أعدتها الشركة حيث تبين بشأنها مايلي:

• اعتمدت دراسة الشركة للأرصدة المدينة المتوقفة على تكوين مخصص لمقابلة الشك في تحصيلها بالمخالفة للمعايير المحاسبية والتي تقضي بعمل دراسة لمدى الاضمحلال الذي لحق بهذه الأرصدة وقد بلغ إجمالي المخصص في ٢٠٢٠/٦/٣٠ بنحو ٦٤,٦٥٩ مليون جنيه مقابل نحو ٣٤,٣١٥ مليون جنيه في ٢٠١٩/٦/٣٠ بزيادة قدرها ٣٠,٣٤٤ مليون جنيه وهي تعبر عن وجهة نظر الشركة طبقاً للدراسة التي أعدتها لذلك.

وفي ضوء ما أفادت به الشركة بردها على تقريرنا التفصيلي بأنه جاري إعادة النظر في دراسة الاضمحلال على أن يتم الإنتهاء منها بالكامل بحد أقصى ديسمبر ٢٠٢٠ .

• بلغ مخصص الضرائب في ٢٠٢٠/٦/٣٠ البالغ نحو ٢٩,١٩٥ مليون جنيه ، وذلك في ضوء عدم خضوع الشركة للفحص الضريبي عن عدة سنوات سابقة .

• لم نقف على أسس تحديد مخصص فروق الأسعار والبالغ نحو ٧,٤٨٦ مليون جنيه والسابق تكوينه خلال عام ٢٠١٦ وما يقابله من التزامات على وجه الدقة .

نوصي بإعادة النظر في دراسة المخصصات المعدة من الشركة في ضوء ما تقدم ، مع مراعاة إجراء تحليل زمني لأعمار الديون والقيمة الحالية لها تطبيقاً لمعايير المحاسبة وحتى يتسنى لنا الحكم على مدى كفاية تلم المخصصات .

١٤- تضمن رصيد حساب الموردين- شركات مقاولات- في ٢٠٢٠/٦/٣٠ نحو ٢١,٨٢٩ مليون جنيه قيمة ما تم سداده للشركة العامة للمشروعات الكهربائية (الجيكت) عن عقد الشراء المؤرخ في ٢٠١٧/٦/١٨ لقطعة أرض بمساحة ٣١٠٧ متر مربع بشارع العزيز بالله بالزيتون وقد طلبت شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير إنهاء العلاقة التعاقدية القائمة ورد ما سبق سداده من تحت حساب ثمن الأرض ووافق مجلس إدارة الشركة العامة بتاريخ ٢٠١٨/٥/١٤ على طلب الشركة بالتخارج السلمي إلا أنه حتى تاريخ الإنتهاء من الفحص لم يتم استرداد القيمة.

وفي ضوء ما أفادت به الشركة بردها على تقريرنا التفصيلي بأنه تم تكوين مخصص بنسبة ٤٠ % من المديونية المستحقة على شركة إيليكت بنحو ٨,٧٠٠ مليون جنيه وأنه سيتم تعزيه لاستكمال كامل المديونية مما يعد اعتراف بعدم قدرة الشركة على إستدءاء المبلغ المذكور .

يتعين بحث وتحقيق أسباب عدم إسترداد الشركة لهذه القيمة ، مع ضرورة إتخاذ كافة الإجراءات القانونية الكفيلة باستدءاء حق الشركة توفيراً للسيولة في ظل الظروف التي تمر بها الشركة.

١٥- ظهرت القروض طويلة الأجل في ٢٠٢٠/٦/٣٠ بنحو ١,٢٠١ مليار جنيه متضمنة قرض بمبلغ ١,٢ مليار جنيه من بنك القاهرة في ٢٠١٨/١١ تبين إستخدام نحو ٢٧٢,٣١٤ مليون جنيه في غير الغرض المخصص من أجله وبالمخالفة للبند (٢) من عقد القرض (الكوبون تأجير تمويلي حوالات حق).

يتعين استخدام القرض في الغرض المخصص من أجله مع ضرورة الإلتزام ببند عقد القرض .

١٦- بلغت إيرادات نشاط جارى في ٢٠٢٠/٦/٣٠ نحو ١,٠٩٩ مليار جنيه تبين بشأنها ما يلي:-

• تضمنت الإيرادات نحو ٩٠١,٤٣٨ مليون جنيه صافى مبيعات الأراضى في ٢٠٢٠/٦/٣٠ (بعد استبعاد إيرادات المشاركة) تمثل نحو ٨٢% من إجمالي إيرادات نشاط جارى.

نوصى بالحد من بيع الأراضى لما يمثلها من إستنزاف لموارد الشركة مع التوسع في أنشطة الشركة الأخرى بما يتيح للشركة استثمار محفظتها العقارية بصورة أفضل .





• ظهر صافي مبيعات إنتاج تام (مبانى) فى ٢٠٢٠/٦/٣٠ بالسالب بنحو ٢٦,٨٨٨ مليون جنيه نتيجة تدنى مبيعات العام حيث لم يتم بيع سوى وحدة واحدة فقط بمبلغ ١,٦ مليون جنيه وارتفاع مردودات المبيعات لنحو ٢٨,٤٩٥ مليون جنيه مما يعكس تدهور السياسة التسويقية للشركة فضلاً عن تدنى البنية التحتية لمدينة هليوبوليس مما دفع مشترى الوحدات لرد ما سبق شراؤه خلال الأعوام السابقة.

الأمر الذى يستلزم تحديد المسؤولية تجاه تدهور البنية التحتية لمدينة هليوبوليس وما ترتب على ذلك من آثار.

• قامت الشركة بتغيير سياستها المحاسبية فى اثبات الإيراد حيث التزمت خلال العام المالى بمعيار المحاسبة المصرى رقم (١١) فى إثبات الإيرادات من الوحدات المباعة المسلمة للعملاء إلا انها لم تراعى أثر تغيير السياسة على ما سبق إثباته خلال الأعوام من ٢٠١٦/٧/١ الى ٢٠١٩/٦/٣٠ وأثار ذلك على أرقام المقارنة طبقاً لمتطلبات المعايير المحاسبية (معيار ٥)

يتعين الالتزام بأحكام المعايير المحاسبية المصرية فى هذا الشأن .

• عدم تضمين حسابى إيرادات نشاط جارى والعملاء لنحو ٢,٠٥٧ مليون جنيه قيمة ايجار حديقة الميريلاند لشركة "فاسيليتيز" عن الفترة من مارس ٢٠٢٠ الى يونية ٢٠٢٠ استناداً لتقدم شركة "فاسيليتيز" لطلب فسخ التعاقد فى ٢٠٢٠/٣/٢٥، وحتى تاريخه لم يتم اعتماد الموافقة على طلب الفسخ من مجلس إدارة الشركة .

يتعين تأثير حسابى الإيرادات والعملاء بالمبلغ حيث ان المنتزه مازال فى حوزة الشركة المستأجرة خلال تلك الفترة فضلاً عن عدم صدور أى قرارات من مجلس الإدارة بالفسخ حتى تاريخه .

• استمرار عدم تأثر القوائم المالية فى ٢٠٢٠/٦/٣٠ بكافة الآثار المترتبة على قرار رئيس الجمهورية رقم ٦٣٦ فى ٢٠١٧/١٢ بشأن نقل تبعية مدينة هليوبوليس الجديدة لجهاز مدينة الشروق ومسئوليتها عن إصدار التراخيص اللازمة للبناء بالمدينة والتي قد يترتب عليها رد ما سبق حيث قامت شركة مصر الجديدة بتبليغه لحساب الإيرادات خلال عام ٢٠١٧/٢٠١٦ والبالغ نحو ٣٥,٩٦٦ مليون جنيه رسوم ارتفاع مناسب لبعض العملاء دون إصدار تراخيص بها.

يتعين مراعاة أثر ذلك على القوائم المالية وإجراء الإفصاح الواجب.

١٧- تأثرت القوائم المالية فى ٢٠٢٠/٦/٣٠ بموافقة مجلس إدارة شركة مصر الجديدة بجلسته رقم (١١) فى ٢٠٢٠/٧/٢٧ على إعادة جدولة الحد الأدنى المضمون لعقد المشاركة المبرم مع شركة "سوديك" فى ٢٠١٦/٣/٣ وذلك بتخفيض إيرادات نشاط جارى بنحو ٥٠,٥٣٢ مليون جنيه وحساب الأرباح المرحلة بنحو ١٠,٥٥٤ مليون جنيه رغم سابق رفض شركة مصر الجديدة فى ٢٠٢٠/٣/١٦ لمد مدة تنفيذ العقد وترحيل سداد الحد الأدنى المضمون لذات المدة استناداً على مبررات دامغة ، وكذا عدم اعتماد المعدل ومراجعته من الشئون القانونية وعدم سداد شركة سوديك لمبلغ ٦٠ مليون جنيه طبقاً للشروط الواردة بقرار مجلس الإدارة سالف الذكر وذلك حتى إنتهاء فحصنا فى ٢٠٢٠/١٠ بالإضافة لما تبين من المراجعة من :

- مخالفة المذكرة المعروضة على مجلس الإدارة للعديد من البنود بالعقد الأصيل للمشاركة على النحو السابق تبليغه للشركة بمذكرتنا المبلغة للشركة برقم ٢٦٢ فى ٢٠٢٠/٨/٣٠ والتي لم يرد رد عليها حتى تاريخه والتمثلة فى :-

• عدم صحة تاريخ إستحقاق الحد الأدنى المضمون قبل التعديل المعروض على مجلس الإدارة حيث ظهر بتاريخ (٢٠١٨/٣/٣) وصحته (٢٠١٧/٣/٣) طبقاً للوارد بالبند (١٨) من عقد المشاركة .

• مخالفة البند ٤/١٠ من عقد المشاركة والذى يشترط للموافقة على مد مدة تنفيذ المشروع "انتظام سداد شركة سوديك للحد الأدنى المضمون " وهو ما لم يتم فضلاً عن عدم تقديم شركة سوديك لخطاب ضمان الأعمال (٢% من قيمة أعمال المرحلة الأولى) بالمخالفة للبند ٢/١٠ من العقد.





- استندت المذكرة المعروضة على مجلس الإدارة لتعديل الحد الأدنى المضمون على توقف حركة المبيعات والتسويق للوحدات خلال الفترة من تاريخ صدور القرار الجمهوري في (٢٠١٧/١٢) وتاريخ اعتماد المخطط العام في (٢٠١٩/١١) وهو ما لم يتم حيث بلغت مبيعات المشروع خلال تلك الفترة نحو ٩١١,٥٣٦ مليون جنيه .
- تضمنت المذكرة سالفه الذكر تأجيل سداد نحو ٨٠٦ مليون جنيه عن الفترة من ٢٠٢٠ الى ٢٠٢٦ لفترات لاحقة دون الأخذ في الإعتبار ما تعانيه شركة مصر الجديدة من عجز حاد في السيولة النقدية وحاجتها لتلك التدفقات النقدية اللازمة لإستكمال البنية التحتية لمدينة هليوبوليس الجديدة لإنجاح المشروع والتي تحملت شركة مصر الجديدة عنها نحو مليار جنيه هذا بخلاف أعباء قرض بنك القاهرة والبالغة خلال عام ٢٠٢٠/٢٠١٩ فقط نحو ١٦٩,٤٨٩ مليون جنيه ، في حين أن ما قامت شركة سوديك بسداده لشركة مصر الجديدة تحت حساب الحد الأدنى المضمون حتى تاريخه نحو ٣٨٣,٨٥٨ مليون جنيه بخلاف الدفعة المقدمة والبالغة ١٠٠ مليون جنيه .
- الأمر الذي يدل على تدنى التدفقات النقدية المحققة من المشاركة مقارنة بالتدفقات النقدية التي تحصل عليها شركة مصر الجديدة من بيع الأراضي المثيلة رغم كبر حجم أرض المشاركة (٦٥٥ فدان) ومرور أكثر من ٤ أعوام على توقيع العقد .
- مما نوصي معه بضرورة إعادة النظر في تلك الجدولة لما تمثله من إحفاف لحقوق شركة مصر الجديدة وإلحاق بالغ الضرر بها في ضوء ما تقدم مما قد يستوجب تحديد المسؤولية ، مع إجراء التصويب اللازم .
- ١٨- لم تتأثر القوائم المالية للشركة بحصتها عن التزاماتها ومستحققاتها من مشروع (جولدن بارك - العبور) طبقاً (لمذكرة التفاهم المؤرخة في ٢٠١٧/٦/١٥ ، وموافقة مجلس الإدارة في ٢٠١٨/٦/٦) ، والقوائم المالية لشركة التشييد للتطوير العقاري في ٢٠١٨/١٢/٣١ .
- كما تضمن المخزون في ذات التاريخ تكلفة شراء أرض المشروع بنحو ١٠٨ مليون جنيه دون تحميلها بأعباء تمويل الشراء من السحب على المكشوف .
- وتجدر الإشارة إلى أن مجلس إدارة شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير قرر بجلسته المؤرخة في ٢٠٢٠/٧/٢٧ الموافقة على بيع حصة شركة مصر الجديدة في (أرض المشروع) بنفس تكلفة الشراء للشركة صاحبة حصة ٧٥% (شركة التشييد للتطوير العقاري) بناء على طلبها في ٢٠٢٠/٣/١٥ .
- وكما سبق و أشرنا بتقاريرنا على القوائم المالية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير إلى المخالفات التي شابته إجراءات شراء هذه الأرض بنحو ٦٢,٦٨٩ مليون جنيه وإعادة شرائها مرة أخرى بنحو ١٠٨ مليون جنيه دون تحميل البائع (شركة المقاولات المصرية) بأي تعويضات عن فسخ العقد ، وكذلك مخالفة البند الثالث من عقد الشراء المؤرخ في ٢٠١٨/٦/٩ والبند الثاني عشر من عقد الشراء الإبتدائي المؤرخ في ٢٠١٧/٦/١٧ .
- إلا اننا لم نواف بدراسة جدوى إقتصادية توضح عوائد الشركة من الإستمرار في المشروع مقارنة بقرار البيع .
- لم يؤخذ في الإعتبار عند إتخاذ قرار البيع أعباء تمويل شراء هذه الأرض من السحب على المكشوف على تكلفتها ، وكذلك عدم تحقيق أي عوائد عن تجميد استثمارات الشركة في هذا المشروع على مدى ثلاث سنوات ، بالإضافة لتحقيق هامش ربح مجزي عن عملية البيع .
- مما نوصي معه بضرورة إعادة النظر بشأن الموافقة على البيع بهذه القيمة في ضوء ما تقدم إستناداً على ما سبق أن أوضحته الشركة من أن المشروع فرصة إستثمارية ، ولولا ذلك لما تقدمت شركة التشييد للتطوير العقاري (الشريك) من طلب شراء حصة شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير وذلك مع إقتراب إنتهاء معظم الإجراءات والحصول على التراخيص اللازمة للمشروع وأن الإستمرار في الموافقة على البيع بالقيمة المذكورة يعكس إهداراً للمال العام قد يستلزم المساءلة ، مع مراعاة تأثير القوائم المالية بما تقدم .





١٩- حققت بعض إدارات وأنشطة الشركة (المنتزه السياحي - الإيجارات - المياه) خسائر بلغ إجماليها نحو ٤٢,٦٠٨ مليون جنيه نتيجة عدم تغطية متحصلات تلك الأنشطة لتكاليف تشغيلها الأمر الذي يعكس وجود خلل في النظام الرقابي والتشغيلي لها.

نوصي بضرورة وضع الضوابط الكفيلة بإحكام الرقابة على تلك الأنشطة للحد من الخسائر وتحقيق عائد مقبول .

٢٠- تحتاج كلاً من الدورة المستندية للشركة ونظام التكاليف المطبق بها لمزيد من التطوير والتحديث مع ربطها بنظام آلي محكم ومعتمد لإحكام الرقابة.

٢١- قامت الشركة بتعديل أرقام المقارنة للعام المالي ٢٠١٨/٢٠١٩ لكل من حسابي أوراق القبض ، أرباح فوائد مبيعات تقسيط مؤجلة بالمخالفة لأحكام المعايير المحاسبية المصرية (معيان رقم ٥) ، حيث أن ما قامت الشركة بإجراؤه لا يمثل تغيير في سياساتها المحاسبية ، وإنما هو تعديل في طريقة عرض القوائم المالية فقط .

الرأى المتحفظ

وفيما عدا تأثير ما ورد في الفقرات السابقة على القوائم المالية فمن رأينا أن القوائم المالية تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي للشركة في ٢٠٢٠/٦/٣٠ ونتائج أعمالها وتدفعاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذات التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية .

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

تمسك الشركة بحسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص عليه القانون ونظام الشركة على وجوب إثباته وقد وجدت القوائم المالية متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات ، كما تطبق الشركة نظام تكاليف يحتاج إلى تطوير ليفي بالغرض منه ، تم جرد الأصول الثابتة والمشروعات تحت التنفيذ والتكوين السلعي والمخزون في ٢٠٢٠/٦/٣٠ بمعرفة الشركة وعلى مسؤوليتها .

البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة المعد وفقاً لمتطلبات القانون رقم (١٥٩) لسنة ١٩٨١ ولانحته التنفيذية متفقة مع ما هو وارد بدفاتر الشركة وذلك في الحدود التي تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر.

وإستكمل سيادته حديثه قانلاً :- لذلك أسمحوا لى أن أعرض باختصار أهم الملاحظات الواردة بالتقرير وهى كما يلى :-

■ بالنسبة لخطة التطوير تم موافقتنا ببيان مختصر لإستراتيجية التطوير لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير والمعتمدة في ٢٠٢٠/١٠/١١ من مجلس إدارة الشركة ، دون ورود الخطة التفصيلية.

يتعين موافقتنا بالخطة التفصيلية وآليات تطبيقها ليتسنى لنا متابعتها والحكم على مدى قابليتها للتطبيق في ظل الظروف التي تمر بها الشركة .

وأفاد السيد المهندس رئيس الجمعية العامة رداً على هذه الملاحظة بأنه بهذا الخصوص سوف يتم عقد اجتماع مخصص مع إدارة الشركة بالكامل ويتم فيه إستعراض الخطة وطريقة تنفيذها.

وإستكمل السيد المحاسب مراقب الحسابات حديثه قانلاً :-

■ بالنسبة للجرد السنوي للشركة نود الإشارة إلى أنه تم بمعرفة الشركة ودون إشرافنا وذلك نظراً للظروف التي فرضتها جائحة كورونا.





- وجود بعض الطاقات العاطلة بالشركة والمتمثلة في :-
 - أرض الشركة بالقاهرة الجديدة البالغ مساحتها ١٦٥٨,١٧ فدان.
 - مدينة غرناطة على الرغم من الإنتهاء من مشروع تطويرها وإستلامه إبتدائياً في ٢٨/٣/٢٠١٩.
 - منطقة الشولاند و حديقة الطفل والتي تم ترسيبها على شركة إتقان جروب للتطوير والتنمية العقارية ، إلا أنه حتى تاريخ إنتهاء الفحص لم يتم الإنتهاء من إبرام التعاقد.
 - محطة وقود بمدينة هليوبوليس الجديدة.

وهنا دعا السيد المهندس رئيس الجمعية العامة السيد المهندس / تامر ناصر العضو المنتدب والرئيس التنفيذي للرد على هذه الملاحظات فتحدث سيادته قانلاً :-

السلام عليكم جميعاً بالنسبة لمشروع أرض هليوبارك في خلال فترة الشهرين أو الثلاثة الأخيرة قمنا بإستعراض هذا في الخطة التي سيتم عمل اجتماع بخصوصها مع حضراتكم والتي سنبدأ في تنفيذها فوراً ونحن نبحت خلال تلك الفترة عن أي مستثمر جدى من المطورين العقاريين الكبار لعمل شراكة على مساحة الأرض بالكامل ووجدنا أكثر من مطور أبدوا إهتماماً مبدئياً بهذه الشراكة وبالفعل تلقينا أربعة عروض للشراكة وسنبدأ خلال الفترة القادمة في إتخاذ الإجراءات الطبيعية طالما أن هناك عروض جدية وسيتم الاجتماع مع مقدمى العروض لمناقشة التفاصيل وإتخاذ الإجراءات الرسمية اللازمة لإبرام هذه الشراكات.

وأضاف السيد المهندس رئيس الجمعية العامة بأنه سوف يتم تشكيل لجنة من الشركة القابضة وشركة مصر الجديدة لدراسة العروض المقدمة وهي حالياً أربع عروض وهناك عرض خامس نحن بانتظاره وعندما نتسلمه بإذن الله سوف نقوم بتشكيل اللجنة لمراجعة كل العروض والمقارنة بينها وإختيار العرض الأفضل ، ولكن بشكل عام فالموضوع واعد جداً.

وأستكمل السيد المهندس العضو المنتدب والرئيس التنفيذي الرد على ملاحظات الجهاز قانلاً :-

بالنسبة للموضوع الثانى الخاص بأرض غرناطة فخلال الشهور السابقة منذ تولينا المهمة كان المشروع قد إنتهى بالفعل وباقى له بعض الروش البسيطة وهذا أمر طبيعي في أي مشروع إنشاءات وقد عملنا على إنهاؤها وبالفعل جارى إستكمال الملاحظات النهائية وفى سبيلها للإنتهاء في خلال شهر تقريباً بالتنسيق مع المقاول القائم بتنفيذ المشروع ، وفى نفس الوقت بدأنا في عمل إتصالات مع المستثمرين لإستغلال المشروع بأفضل طريقة ممكنة سواء بشراكة أو بتقديم الأفكار المناسبة وبالفعل تم عقد إجتماعات في الفترة الأخيرة مع عدد من المستثمرين وهناك عدد منهم مهتم وعنده أفكار جيدة وأعتقد أنه خلال شهر ديسمبر سوف نبدأ في إتخاذ إجراءات رسمية لتلقى هذه العروض ونستقر على أفضلها وأعتقد أن هناك ثلاث عروض حتى الآن وسوف تزيد بعد الإعلان عن إستغلالها ، وبشكل عام فهناك أفكار تفاولية بالنسبة لغرناطة إن شاء الله.

أما بالنسبة للشولاند ففي الفترة السابقة وعندما تولينا مهام إدارة الشركة تزامن ذلك مع فترة إنتشار الكورونا وتوقف حركة الطيران وحاولت التواصل مع المستثمر الذى تم الترسية عليه ، وبدارسة أوراق العملية وجد أنه قد تم الترسية على المستثمر العام الماضى ولم يتم التعاقد وأن المستثمر أبدى بعض الملاحظات على بنود التعاقد وبالفعل قمنا بالتواصل مع المستثمر مؤخراً بعد تشغيل حركة الطيران وتم الاتفاق على عقد اجتماع معه خلال هذا الأسبوع على ما أعتقد للإتفاق على ما سيتم عمله والإسراع بعملية إستغلال منطقة الشولاند.





وهنا عقب السيد المحاسب / أحمد زكى نجم مراقب الحسابات على رد المهندس تامر قانلاً :-

بالتوفيق بالنسبة لموضوعى أرض القاهرة الجديدة ومدينة غرناطة ولكن بالنسبة للشولاند وحديقة الطفل فأعتقد أن هناك خطاب ضمان وطلبنا من الشركة (المستثمر) تجديده نظراً لأنه قارب على الإنتهاء في شهر ٢٠٢٠/١٠ وبالفعل تم تجديده وأعتقد أنه من الأفضل أن نقوم بتسييل هذا الخطاب لحفظ حق الشركة فليس من المعقول أن يكون عندى خطاب ضمان منذ ٢٠١٩/١٠/١٦ ويدفع مقدم وحتى الآن على أمل أن يأتي المستثمر لينهى التعاقد وخاصة أن هناك خطاب ضمان.

ورد السيد المهندس العضو المنتدب والرئيس التنفيذي قانلاً :-

بالفعل نستطيع أن نقوم بتسييل خطاب الضمان في أي وقت ولكنى أرى

وهنا تدخل السيد المهندس رئيس الجمعية قانلاً :-

إن هذه ورقة في إيدينا نستخدمها في أي وقت ولكننا ما زلنا نرى أن المستثمر جاد وبمجرد أن نجتمع معه ونتجه إلى أحد الإتجاهين ولكن في النهاية فإن خطاب الضمان تحت إيدينا ونستطيع أن نقوم بتسييله في أي وقت نريد.

فرد السيد المحاسب مراقب الحسابات قانلاً :- وهذا ما أردت أن أؤكد عليه.

وأستطرد السيد المهندس / تامر ناصر - العضو المنتدب والرئيس التنفيذي قانلاً :-

وهذا ما سوف يتم بالفعل فإن وجدنا في الفترة القادمة أن المستثمر غير جاد ولا يعمل بالسرعة الكافية لتعويض الوقت الفائت وخاصة أن هناك تصاميم وموافقات وتراخيص لازمة للمشروع قد تستغرق عدة شهور فإذا وجدناه غير جاد فسوف نقوم بتسييل خطاب الضمان.

وعقب السيد المحاسب مراقب الحسابات بأن التراخيص تكون لاحقة للتوقيع على العقد.

فرد السيد المهندس العضو المنتدب والرئيس التنفيذي قانلاً :- بالفعل ولكن يمكن أن يقوم المستثمر بالتوقيع على العقد ولا يستكمل الأعمال بالسرعة المطلوبة ونحن نريد أن نقوم بتشغيل الشولاند وهذا بالنسبة لنا يعتبر هدفاً.

واكمل السيد المهندس العضو المنتدب والرئيس التنفيذي رده على الملاحظات قانلاً :-

بالنسبة لمحطة الوقود أعتقد أنها كانت متوقفة لعدم وجود تراخيص لها من هيئة البترول سابقاً.

فرد السيد المحاسب مراقب الحسابات قانلاً :- ولكن هذه المحطة كانت تعمل بالفعل في الماضى.

فرد السيد المهندس العضو المنتدب والرئيس التنفيذي بأنه بعد دراستى للأوراق علمت بأنه لا يوجد تراخيص حالياً للمحطة ويمكن أن نستطيع أحد أن يدلنا على صحة هذا الموضوع.

وهنا طلب السيد المهندس رئيس الجمعية من السيد المهندس / بلال الفجال رئيس قطاع الشئون الفنية والتنفيذ توضيح هذه المسألة فأفاد سيادته بأن هذه المحطة كانت تعمل بالفعل وكانت تحصل على حصة من الوقود من شركة البترول ثم قامت هيئة البترول بطلب موافقة هيئة الدفاع المدنى حتى تستمر في إمداد المحطة بالوقود ولكن هيئة الدفاع المدنى في ذلك التوقيت منذ حوالى سنتين رفضت التعامل معنا لأن مدينة هليوبوليس الجديدة لم يكن لها تبعية ولكن بعد نقل الولاية لمدينة الشروق قمنا بالتعامل مرة أخرى مع هيئة البترول وفى أقرب وقت سوف نحصل على الموافقة بإذن الله.





وأستكمل السيد المحاسب أحمد زكى نجم مراقب الحسابات تلاوة ملاحظاته قائلًا :-
فيما يتعلق بملاحظة الطاقات العاطلة كان هناك توصية بأنه يتعين سرعة العمل لإستغلال تلك الطاقات العاطلة بما يعود بالنفع على الشركة وتعظيم إيراداتها.

■ تضمن حساب الإستثمارات مبلغ ٢٤ مليون جنيه قيمة المتبقى من مساهمة الشركة في رأس مال شركة "النصر للتطوير العقاري"

يتعين موافاتنا بمبررات بيع ٥٠% من حصة الشركة في أسهم شركة "النصر للتطوير العقاري" بذات القيمة الإسمية دون تحقيق أى عائد على هذا الاستثمار رغم عجز السيولة التي تعانيه الشركة ودون الأخذ في الاعتبار ما تحملته الشركة من أعباء فضلاً عن عدم مراعاة القيمة الإستردادية لتلك الاستثمارات ، مما يستوجب تحديد المسؤولية .

ودعا السيد المهندس رئيس الجمعية السيدة الأستاذة / سهر الدماطى العضو المنتدب للشئون المالية والإدارية للرد على هذه الملاحظة فتحدثت سيادتها قائلة :-

قبل أن أورد على الملاحظة أود أن أشكر الجهاز المركزى على الفترة السابقة فقد كان هناك نوع كبير من التنسيق والتوجيه حتى نستطيع تقديم قوائم مالية محترمة ونكون راضين عنها ، فقد كان هناك توجيه كبير من الجهاز نتج عنه خمسة وثلاثون تسوية وتم فتح الميزانية مرتين وقمنا بتصحيحها ولأول مرة يكون لدى الشركة إيراد لم يتحفظ عليه الجهاز المركزى وهذا نتيجة العمل والتعاون المتبادل والجهد الكبير المبذول خلال الفترة الماضية لذلك فأنا أوجه الشكر لهم وأتمنى لهم الخير.

أما بالنسبة لموضوع شركة النصر للتطوير العقاري فإنه في البداية صدر قرار بالموافقة على بيع كامل حصة الشركة في شركة النصر للتطوير العقاري للسبب الأول بأن الشركة لم تكن تعمل ولم يكن لها ميزانيات وعندما فكروا أن يعملوا مشروع و أن تكون شركة مصر الجديدة ضامن لهم وهذا ما رفضته شركة مصر الجديدة وبالتالي صدر قرار مجلس الإدارة بالموافقة على بيع الحصة إلى شركة زهراء المعادى بالكامل ولكنها في الفترة حتى مارس ٢٠٢٠ كانت تعاني من نقص وصعوبة في السيولة وأبلغتنا بالإكتفاء بشراء نسبة ٥٠% فقط من حصة شركتنا في النصر للتطوير العقاري والتي تمثل نسبة ١٠% من الشركة وأعتذرت عن شراء النسبة المتبقية وبناء على ذلك صدر قرار مجلس الإدارة بالموافقة على ذلك لأنه لم يكن عندنا إختيار آخر ، وبالنسبة للجزء الثانى من السؤال والخاص بعدم تحقيق أرباح فإن شركة النصر للتطوير العقاري لم تحقق أرباح أصلاً ولم تكن تعمل بصورة جيدة ولم يوجد ميزانيات لها وقت أن كنا في توقيت بيع الأسهم وبالتالي لم يكن عندنا غير القيمة الأسمية التي أشتغلنا على أساسها وتلك كانت ملاسبات الموضوع الذى أنتهى إلى أن الشركة قامت ببيع نصف حصتها فقط بقيمة ٢٤ مليون جنيه.

وعقب السيد المحاسب مراقب الحسابات على رد الأستاذة سهر قائلًا :-

حضرتك ذكرت إنه لم يكن أمامكم خيار غير ذلك وقد تعرضنا لهذا الموضوع في تقاريرنا السابقة ، وعادة عندما ندخل في إستثمار يكون عندنا دراسة جدوى لهذا المشروع وفي ضوء عدم وجود دراسة جدوى وصدور قرار من مجلس الإدارة بشراء هذه الحصة بكاملها أو المساهمة في الشركة أو خلافه فلا يمكن أن أقوم ببيعها بعد ذلك بنفس القيمة ونقول أنه لم يكن أمامنا خيار غير ذلك وهذا هو مسار تحفظنا على هذا الموضوع.

فردت السيدة الأستاذة / سهر الدماطى قائلة :-

أريد أن أخبر حضراتكم بأنه وقت إتخاذ القرار بشراء حصة في شركة النصر للتطوير العقاري من حوالى أربع سنوات كان الشراء بناء على توجهه بشراء هذه الأسهم ولكن عندما طلب من الشركة أن تدخل كضامن فقد رفضنا تلك الكفالة





التضامنية وفي ذلك الوقت عُرض علينا بيع الحصة وكانت الشركة القابضة تساعد في هذا الموضوع بأن دخلت شركة زهراء المعادى لشراء تلك الحصة.

فرد السيد المحاسب مراقب الحسابات قائلاً :-

أنا مع حضرتك ولكن مقولة أنه لم يكن هناك إختيار أمامنا غير ذلك قد تكررت في هذا الموضوع وفي موضوعات أخرى.

وهنا تدخل السيد المهندس رئيس الجمعية قائلاً :- أنه في البداية قد يكون القرار خاطئاً وما يترتب عليه غالباً يكون خاطئاً .

فرد السيد المحاسب مراقب الحسابات قائلاً :- هذا ما نريد الوصول إليه يا فندم .

وإستكمل السيد المهندس رئيس الجمعية العامة حديثه قائلاً :- لا أريد أن أقول قرار خاطئ ولكن قرار غير مناسب في هذا التوقيت أو لم يتم عمل الدراسات الكافية له حتى يكون قرار سليم بنسبة مائة في المائة ولكن عند لحظة معينة تكتشف إنك يجب أن تختار أحد مسارين إما تكمل في طريق غير سليم أو تخرج وغالباً ما يكون الخروج مصحوباً ببعض الخسائر.

وإستكمل السيد المحاسب مراقب الحسابات ملاحظاته قائلاً :-

■ ما زالت الشركة لم تقم بحسم الخلافات على الأراضي المنزوع ملكيتها للمنفعة العامة بأرض مدينة هليوبوليس الجديدة والقاهرة الجديدة ، و ما آل للشركة من مسطح زائد بأرض مدينة هليوبوليس الجديدة.

نوصي بسرعة حسم الخلاف مع موافاتنا بما تم في هذا الشأن لما لذلك من أثر على القوائم المالية ونتائج الأعمال .

وأوضح سيادته أن المقصود هو الأراضي التي تم نزع ملكيتها للمنفعة العامة بهليوبوليس الجديدة والقاهرة الجديدة بالإضافة إلى مطالبة جهاز العبور.

فرد السيد المهندس رئيس الجمعية قائلاً :- هل تقصد حضرتك مطالبة جهاز العبور بالدين المستحق على مصر الجديدة والتي تم إرسالها إلى الوزارة ؟

فأجاب السيد مراقب الحسابات بالإيجاب وأضاف أنه بناءً على البيان الخاص بالأراضي المنزوع ملكيتها التي تم إرساله إلى الجهاز وضح أن هناك مبالغ مستحقة لشركة مصر الجديدة.

فأفاد السيد المهندس رئيس الجمعية أنه بعد المراجعة والدراسة إكتشفنا في الوضع الجديد أن شركة مصر الجديدة لها مستحقات وليس العكس ورفعنا مذكرة إلى معالي وزير قطاع الأعمال العام ووعده سيادته بإستكمال الإجراءات الخاصة بهذا الموضوع ولكن ما أريد قوله أن هناك مبالغ مستحقة للشركة وليس العكس وهذا ما أكتشفناه بعد قيام الإدارة الجديدة للشركة بمراجعة الموضوع والذي كنا نعتقد طول الوقت أن هناك مديونية على الشركة لهيئة المجتمعات.

فأفاد السيد المحاسب مراقب الحسابات بأن قيمة التعويض عن الأراضي المنزوعة الملكية أكثر بكثير من قيمة المسطح الزائد بهليوبوليس الجديدة.

وأضاف السيد المهندس العضو المنتدب والرئيس التنفيذي أن هذا بخصوص نيو هليوبوليس فقط وأن هناك مساحات منزوعة في باقي مواقع الشركة وأن هذا الموضوع من ضمن الموضوعات الأساسية التي سوف نقوم بدراستها والتركيز



محمد



عليها في الفترة القادمة بحيث يتم حصرها بالكامل وبحث كيفية التصرف في كل حالة منها للحفاظ على أصول الشركة وكانت البداية بنيو هليوبوليس والباقي سوف يأتي تبعاً بإذن الله.

ثم أستكمل السيد المحاسب مراقب الحسابات سرد ملاحظاته قانلاً :-

■ بلغت إيرادات النشاط الجارى في ٢٠٢٠/٦/٣٠ نحو مليار جنيه مثلت مبيعات الأراضي ما نسبته ٨٢% منها ، كما ظهر صافى مبيعات إنتاج تام مبانى في ذات التاريخ بالسالب بنحو ٢٦,٨ مليون جنيه.

مما نوصى معه بالحد من بيع الأراضي لما يمثله ذلك من إستنزاف لموارد الشركة ، مع تنشيط السياسة التسويقية للشركة وتحديد المسؤولية بشأن تدهور البنية التحتية لمدينة هليوبوليس و ما ترتب على ذلك من آثار.

وقام السيد المهندس رئيس الجمعية بالرد على هذه الملاحظة قانلاً :- شركة مصر الجديدة لا تمتلك مخزون كبير من الإنتاج التام الجاهز للبيع كعقارات وهذه أسوأ مشكلة تواجه شركة مصر الجديدة حالياً وبعيداً عن باقي المشاكل الأخرى فأنا أعتقد أن هذه أكبر مشكلة تواجهها الشركة الآن بمعنى أنه لم يكن هناك تواصل وإستمرارية للمشروعات والتي نضمن بها الإستمرار بمشروعات تحت الإنشاء ومشروعات تحت التسليم ومشروعات تحت الدراسة وبالتالي أصبح كل المنتج التام الذى تملكه الشركة حوالي خمسمائة وحدة سكنية بمدينة نيو هليوبوليس وبخلاف ذلك فلا يوجد شئ آخر، وحتى يكون لدينا إستثمارات نستطيع أن نبدأ بها المشاريع ونستطيع أن نغطي العجز التمويلي الذي يحدث في أول سنتين أو ثلاثة من عمر المشروع ، وفي الخطة التي سوف نقوم بمناقشتها مع حضراتكم تفصيلاً ذكرنا أنه بإستثناء الـ ٢٤٠ فدان التي سوف تقوم الشركة بعرضها للبيع لن يكون هناك مبيعات للأراضي بغرض الحصول على تمويل للمشروعات ونعتبر أن هذه سوف تكون نهاية فكرة بيع الأراضي وسوف نحاول أن نستغل العائد من بيع هذه الأرض في إنشاء مشروعات جديدة حتى تستطيع الشركة أن تقدم منتج جديد جاهز للبيع.

وأستكمل السيد المحاسب مراقب الحسابات حديثه قانلاً :-

■ يرتبط بما تقدم عدم تنفيذ الشركة لخطةها الإستثمارية حيث بلغت نسبة المنفذ منها ٤٣% فقط من المستهدف للعام المالى.

مما نوصى معه ببحث ودراسة أسباب عدم الالتزام بالخطة الإستثمارية للشركة و العمل على تلافيتها حتى يمكن تحقيق نسب الإنجاز المستهدفة للمشروعات والإستفادة من تلك المشروعات طبقاً للمخطط لها.

ورداً على تلك الملاحظة أفاد السيد المهندس رئيس الجمعية العامة بأنه في الفترة القادمة وخلال من سبعة إلى ثمانية أشهر سوف ننهي تماماً من أعمال البنية الأساسية الخاصة بمدينة نيو هليوبوليس وإذا قارنا إجمالى المبلغ المنصرف على هذا المشروع بالعام السابق نجدها حوالي ٦٧ مليون جنيه بينما نحن نتحدث هذا العام على ٥٥٠ مليون جنيه تقريباً حتى الانتهاء تماماً من أعمال البنية الأساسية والتي هي محل شكوى من العملاء .

وأستكمل السيد المحاسب مراقب الحسابات تلاوة الملاحظات قانلاً :-

■ بلغت المديونية المستحقة على شركة "ماجيك دريمز" مستأجرة كازينو الميريلاند نحو ١٠٨ مليون جنيه.

يتعين موافاتنا بأسباب ما تقدم من إعادة الجدولة دون الرجوع الى اللجنة المشكلة من بعض أجهزة الدولة وتأخر الشركة فى تفعيل الصيغة التنفيذية وإسترداد العين المؤجرة واستغلالها بما يعود بالنفع على الشركة خاصة فى ظل ما تعانيه الشركة من مشاكل كبيرة بسبب ضعف السيولة النقدية.

ودعا السيد رئيس الجمعية السيد المهندس العضو المنتدب والرئيس التنفيذي للرد على هذه الملاحظة فتحدث قانلاً :- إن هذا المستثمر قام باستئجار المشروع منذ وقت طويل ومتأخر جداً فى التنفيذ وتم عمل إعادة جدولة للمديونية



Handwritten signature



المستحقة عليه في وقت سابق ولم يلتزم أيضاً بالسداد طبقاً لها وكان من المفترض إعتباراً من بداية هذا العام أن يبدأ بالسداد طبقاً لإعادة الجدولة ولكنه قام بالدفع لمدة شهر أو شهرين فقط وتوقف عن السداد ونحن حالياً بصدد التعامل مع الشيكات ولكن حتى الآن فإن المستثمر يحاول التواصل معنا لعمل إعادة جدولة أخرى أو شئ من هذا القبيل وتم دراسة هذا من جانب الشركة وأنا شخصياً أستغرقت الثلاث أو أربع أشهر السابقة في دراسة موقفه وأرى أن هذا الموضوع سوف يستغرق بعض الوقت في إجراءاته وسيتم خلال الفترة القادمة إتخاذ بعض الإجراءات مع المستثمر فبما أن يبدأ فوراً في إنهاء المشروع فهو على أرض الواقع يحتاج حوالي ثلاثة شهور إذا إشتغل جدياً ليفتح المرحلة الأولى من المشروع ولكن هذا لا يحدث الآن وهذا الموضوع أحد الموضوعات التي سوف يتخذ فيها خطوة مهمة خلال الشهرين القادمين ولا نستطيع الإعلان عن تفاصيلها قبل الإجتماع مع المستثمر ، أما بالنسبة للجنة المشكلة من أجهزة الدولة فنحن نحاول الرجوع لها حالياً من خلال الوزارة وهذا حدث بالفعل.

وتحدثت السيدة الأستاذة / سهر الدماطي - العضو المنتدب للشئون المالية والإدارية قائلة : -

أريد أن أضيف نقطتين الأولى أنه تم إتفاق مع البنك الأهلي أن يقوم بتمويل باقي أعمال المشروع للمستثمر بحوالي ٩٠ مليون جنيه على أن تقوم الشركة بعمل إعادة الجدولة ولكن الشركة صممت على أن يكون هناك تنسيق مع البنك الأهلي وفور توقف المستثمر عن السداد في فبراير ٢٠١٩ تم مخاطبة البنك الأهلي وقد تواصل معنا منذ حوالي أسبوعين وأخبرنا بأن المستثمر عقد إتفاقات ، فأخبرنا البنك بأن المستثمر لم يخبرنا أو يرسلنا بخصوص هذه الإتفاقات ونحن كشركة مصر الجديدة ملتزمين تجاه المستثمر وعندما يبدأ في السداد سوف نبلغ البنك وهذا لم يحدث حتى الآن.

النقطة الثانية من الناحية المالية بدأنا نأخذ مخصصات كبيرة وسيادتكم أدري بهذا الموضوع ونقوم بتدعيمها كل فترة لأن المستثمر ظل فترة طويلة لا يقوم بالسداد مما أستتبعه أخذ تلك المخصصات.

وهنا تدخل السيد مراقب الحسابات قائلاً : - لو سمحتي لي فإن المخصصات تعتبر حل محاسبي وليس حل مالي.

فردت السيدة سهر الدماطي قائلة : - أنا مع سيادتكم ولكن الحل الذي نتحدث عنه حالياً هو أن نصل لإتفاق معه فبما أن يستمر المستثمر أو أن تحل شركة مصر الجديدة بدلاً منه مثلاً ، ولكن أنا أيضاً إلزامي محاسبياً يفرض على أنه عندما لا يأتيني الإيراد فلا أعترف به وهذا جزء ، ولكني أعتبر هذا خسارة وبالتالي لا بد أن أتحسب محاسبياً.

وأضاف السيد المهندس رئيس الجمعية قائلاً : - إسمح لي أن أعلق على هذه النقطة فالحل الأمثل بالنسبة لشركة مصر الجديدة هو أن المستثمر يكمل ، ففي هذه اللحظة فإن المتبقي له في المشوار على الأقل في المرحلة الأولى والتي تمكنه من أن يفتح جزء من المشروع وبالتالي يحصل على إيراد يمكنه من إستكمال المشروع فالمتبقي ليس بالكثير بالنسبة لقيمة الأعمال المنفذة والدخول في مشكلة قانونية في الوقت الحالي مع المستثمر وهذا ما يجب أن يحدث في لحظة ما ولكن عندما نفقد الأمل تماماً ولكن الحل الأمثل أن يكمل ، لو أن المسافة بعيدة يكون القرار سهل ولكن عندما زرنا المشروع على الطبيعة ورأينا حجم الأعمال المنفذة وجدنا أن المتبقي ليس بالكثير والمطلوب إنفاقه خلال الثلاث شهور التي تحدث عنها المهندس / تامر ناصر بالمبلغ الكبير قياساً بما تم إنفاقه وبالتالي تبدأ العجلة بالدوران ويحصل على إيراد يستطيع أن يستكمل به المراحل الأخرى من المشروع ، لذلك فنحن نحاول أن نتمسك بالأمل في حدوث ذلك أطول وقت مستطاع ولكن إذا لم يحدث ذلك فسنضطر إلى الرجوع في هذه اللحظة إلى اللجنة التي أشرت لها سيادتك.....

وتدخل السيد مراقب الحسابات قائلاً : - لو سمحت لي سيادتك أن هناك صيغة تنفيذية في العقد تمكن الشركة من الحصول على كل شئ في المشروع بما فيها الإنشاءات وهذه الصيغة لم تفعل وهذا كان من اللجنة .

فرد السيد المهندس رئيس الجمعية العامة قائلاً : - إن السيناريو المعتاد في الأحوال المشابهة عادة أنه بموجب العقد تحصل الشركة على الإنشاءات التي أنشأها المستثمر فيقوم هو برفع دعوى قضائية فتغل يد الشركة في أن تكمل وتدخل



Handwritten signature or mark.



في مشكلة حلها ليس بسيط أو سهل لذلك أرى أن الحل الأمثل أن المشروع يستكمل ، ولكن عند لحظة معينة ممكن أن تفقد الأمل وتختار الحل الأصعب .

فرد السيد مراقب الحسابات قانلاً : - هذا قرار الشركة.

وأستكمل سيادته عرض الملاحظات قانلاً : -

■ بلغ رصيد السحب على المكشوف من البنوك في ٢٠٢٠/٦/٣٠ نحو ٧١٣ مليون جنيه مقابل ٦٩٢ مليون جنيه في ٢٠١٩/٦/٣٠ تحملت الشركة عنه فوائد وعمولات بنحو ٢٧٦ مليون جنيه.

نوصي بمراعاة الحد من السحب على المكشوف لتخفيف أعباء الشركة مع دراسة بدائل تمويلية أخرى تمكن الشركة من الوفاء بالتزاماتها بأقل تكلفة ممكنة.

وقبل ذلك كان السحب على المكشوف قد إنخفض ثم عاد وزاد مرة أخرى .

فردت السيدة الأستاذة العضو المنتدب للشئون المالية والإدارية قائلةً : - زاد بمبلغ ١٢ مليون جنيه ، أريد أن أوضح أن السحب على المكشوف إنخفض من مليار و ٣٠٠ مليون جنيه إلى ٧٠٠ مليون تقريباً وهذا الإنخفاض كان في منتهى الأهمية لأن الفوائد لم تكن تدفع وكان من الممكن نتيجة نقص السيولة أن ندخل في مشاكل قانونية مع البنوك ولكن أستطعنا أن نخفضه إلى هذا المستوى.

وهذا يعتبر إنجاز في سنتين في ضوء عدم وجود سيولة بالشركة ، ولكن في العام السابق إستطعنا أن نحقق بعض المبيعات التي أدخلت سيولة للشركة ومن هنا فإن الزيادة التي حدثت حوالي ١٢ مليون جنيه على مدى سنة ، ولكن بشكل عام فإني لا أحنز السحب على المكشوف ونحن في مشاريع التطوير نشتغل على أساس الـ **Project Finance** وهو أسلوب متبع في كل البنوك لتمويل مشاريع التطوير تحديداً وإلى جانب ذلك فقد كنت أكتب في السياسة المالية إن يكون هناك جزء من السحب على المكشوف لتغطية أي عجز في التدفقات النقدية إذا حدثت وبالتالي يحدد له نسبة.....

فرد السيد مراقب الحسابات قانلاً : - إنما لا يكون الإعتماد بشكل كامل على السحب على المكشوف.

فردت السيدة العضو المنتدب للشئون المالية والإدارية قائلةً : - بشكل عام فهذه النسبة لا تتعدى الـ ٢٠ % فأنا اليوم خفضت من ٤ مليار إلى ٢ مليار و ٧٥٠ مليون حالياً فلو عندي النسبة حتى الـ ٢٠ % تكون مقبولة فنحن لسنا ببعيدين عنها ولكن هذه النسبة تغطي عجز السيولة ، لذلك فأنا إن شاء الله متفائلة جداً من الخطة الإستراتيجية التي سوف تطلعون عليها حضراتكم ومتفائلة كذلك بالتطوير والتحسين الذي سيحدث في هليوبوليس والمشاركات التي سوف تتم إن شاء الله وكل هذا سوف يجعل الشركة تسير طبقاً للسياسة المالية فيما يخص السحب على المكشوف.

وأستكمل السيد المحاسب مراقب الحسابات إستعراض الملاحظات قانلاً : -

■ لم نتمكن من الحكم على مدى كفاية المخصصات الظاهرة بالقوائم المالية في ٢٠٢٠/٦/٣٠ في ضوء الدراسة التي أعدتها الشركة في ضوء ما ورد تفصيلاً بملاحظتنا.

نوصي بإعادة النظر في دراسة المخصصات المعدة من الشركة في ضوء ما تقدم ، مع مراعاة إجراء تحليل زمني لأعمار الديون والقيمة الحالية لها تطبيقاً لمعايير المحاسبة المصرية وحتى يتسنى لنا الحكم على مدى كفاية تلك المخصصات .

وبالطبع فأنا أعرف ما تم بخصوص المخصصات .





ورداً على ذلك تحدث السيد المهندس رئيس الجمعية قائلاً : -
أنا أعتبر ذلك إنجازاً فقد تحدثنا العام الماضي عن عدم كفاية المخصصات
فتدخل السيد المحاسب مراقب الحسابات قائلاً : - أنا غير معترض على رقم المخصصات يا فندم.

فأكمل السيد المهندس رئيس الشركة القابضة قائلاً : - أقول أنه بالمقارنة فأنا أتذكر العام السابق كانت أكبر مشكلة عندنا
مسألة المخصصات كان عليها خلاف هل هي كافية أم لا

فرد السيد المحاسب مراقب الحسابات قائلاً : - نحن فقط نتحدث عن آلية الدراسة .

فردت السيدة الأستاذة/ سهر الدماطي قائلةً : - لقد وضعنا دراسة عامة تم عرضها على مجلس الإدارة وأحيط علماً بها
ولكن الدراسات التي أعدت تم إنهاء جزء كبير منها بعد أن تم اعتماد المجلس السابق وأنا أتفق معك أنه لا بد من عمل
دراسة بالأعمار وقد تم البدء فيها بالفعل ومن المفروض أن تقدم لحضراتكم خلال الثلاثة شهور القادمة وأتفق مع سيادتكم
أن هذه الدراسة مهمة وقد بدأنا في تنفيذها وسوف تقدم لحضراتكم قريباً إن شاء الله.

وأستكمل السيد المحاسب مراقب الحسابات ملاحظاته قائلاً : -

تضمنت القوائم المالية في ٢٠٢٠/٦/٣٠ مديونية على الشركة العامة للمشروعات الكهربائية (إيليجيكت) بنحو ٢٢
مليون جنيه قيمة شراء أرض بشارع العزيز بالله بالزيتون والتي طلبت شركة مصر الجديدة إنهاء العلاقة التعاقدية
ووافقت شركة إيليجيكت في ٢٠١٨/٥/١٤ على التخرج السلمي إلا أنه حتى تاريخه لم يتم إسترداد تلك القيمة.

يتعين بحث وتحقيق أسباب عدم إسترداد الشركة لهذه القيمة ، مع ضرورة إتخاذ كافة الإجراءات القانونية
الكفيلة باستدعاء حق الشركة توفيراً للسيولة في ظل الظروف التي تمر بها شركة مصر الجديدة.

ورداً على هذه الملاحظة تحدثت السيدة الأستاذة العضو المنتدب للشئون المالية والإدارية قائلة : - بالنسبة لما يخص
شركة (إيليجيكت) تحديداً فقد كانت تمر بظروف صعبة جداً من ناحية السيولة وأشياء أخرى وبالتالي فبعد الإتصال
بالشركة ومعرفة وضع مديونياتها ونحن على علم أيضاً بأن هناك إجراءات يتخذها السيد المهندس رئيس الشركة القابضة
بخصوص عدد كبير من الشركات ، لذلك فقد قمنا بعمل إجراء مالي ألا وهو أننا بدأنا بعمل مخصصات وقد قدمت مذكرة
مذكور فيها أننا سوف نأخذ المخصصات على مدى أربعة سنوات وذلك نظراً لأننا رأينا أنه خلال الأربع سنوات سوف
يكون هناك حل ما لتلك الشركة وهي لا تمتلك القدرة على السداد صراحة.

فسأل السيد المحاسب مراقب الحسابات : - هل سنعتبر هذه المديونية ديون معدومة ؟

فقام السيد المهندس رئيس الشركة القابضة بالرد قائلاً : - أنه في خلال أسبوعين أو ثلاثة من اليوم لن يكون هناك شركة
تسمى "إيليجيكت" أصلاً لأنها سوف تدمج في شركة "هايديلكو" وإن شاء الله فسوف تقوم الشركة القابضة بزيادة رأس
مال الشركتين أو بمعنى أصح الشركة الجديدة لأن قيمة الأصول أصبحت بالسالب نتيجة الديون التي تحدثنا عنها وبالتالي
إن شاء الله سوف يتم معالجة الديون الخاصة بهذه الشركات لأي جهات أخرى والشركة القابضة إن شاء الله سوف تحاول
حل هذه المشكلة من خلال السيناريو الذي تحدثت عنه.

فرد السيد المحاسب مراقب الحسابات قائلاً : - إن ما يهمني مع إحترامي وتقديري لخطة الشركة القابضة أو الوزارة
في دمج الشركات ومحاولة معالجة المديونيات ولكن ما يهمني المبالغ المستحقة لشركة مصر الجديدة فهل بعد الدمج
سوف تحصل على مبلغ الـ ٢٢ مليون جنيه أو سأحصل على نسبة





فرد السيد المهندس رئيس الجمعية قائلاً : - لن أستطيع أن أذكر لحضرتك أرقام ولكن الشركة إذا بقيت كما هي فلن تستطيع سداد أي مديونية لأي جهة فنحن وصلنا لمرحلة صرف الرواتب لها ، فالدمج معنا أنني أضطر أن أرفع رأس المال لكي أعالج مشكلة القيمة التي تحدثنا عنها وبالتالي يكون هناك مجال أو مساحة إننا نسدد الديون سواء المستحقة على " هايدليكو " أو على " إيليجيكت " وأنا لا أريد أن أذكر أرقام أو عدد محدد لكن سوف يكون هناك حل إن شاء الله.

وأستكمل السيد المحاسب مراقب الحسابات سرد الملاحظات قائلاً : -

- قامت الشركة بتغيير سياستها المحاسبية في اثبات الإيراد حيث التزمت خلال العام المالي بمعيار المحاسبة المصري رقم (١١) في إثبات الإيرادات من الوحدات المباعة المسلمة للعملاء إلا أنها لم تراعى أثر تغيير السياسة على ما سبق إثباته خلال الأعوام من ٢٠١٦/٧/١ الى ٢٠١٩/٦/٣٠ وأثار ذلك على أرقام المقارنة طبقاً لمتطلبات المعايير المحاسبية (معيار ٥).
- يتعين الالتزام بأحكام المعايير المحاسبية المصرية في هذا الشأن .

وردت السيدة الأستاذة العضو المنتدب للشئون المالية والإدارية قائلة : - حضرتك تتحدث عن نقطة في منتهى الأهمية فنحن كنا سابقاً نضع الأسس لسنة ٢٠٢٠ ولكن لا خلاف أنه سيتم عمل إعادة تبويب وإعادة المعايير المحاسبية بالنسبة لثلاث سنوات سابقة وقد كتبت ذلك وبلغته وكان لا بد من عمل ذلك ولكن كان يجب أولاً أن ننتهي من سنة المقارنة ثم بعد ذلك تبدأ بسنوات المقارنة التي لا خلاف فيها وأتوقع أن الشركة خلال الفترة القادمة لا بد أن تلتزم بذلك.

وهنا تدخل السيد المحاسب / فايز فؤاد فاخوري عضو الجمعية من ذوي الخبرة قائلاً : -

إن الجهاز المركزي لغى العمل بالمعيار رقم (٨) والمعيار رقم (١١) وتم إستبدالهم بمعيار جديد رقم (٤٨) وتم توزيعه على الأستاذة الأفاضل في الجهاز المركزي وكان لي حظ أن أحصل على نسخة منه ، لذلك فبالإتأكيد أن الشركة في العام القادم لا بد أن تتواءم مع ما هو مدرج بالمعيار رقم (٤٨).

ورد السيد المحاسب مراقب الحسابات قائلاً : - إن شاء الله سيبدأ تطبيق هذا المعيار إعتباراً من العام القادم.

واستكمل سيادته تلاوة ملاحظات الجهاز قائلاً :-

- تحتاج كلاً من الدورة المستندية للشركة ونظام التكاليف المطبق بها لمزيد من التطوير والتحديث مع ربطها بنظام ألي محكم ومعتمد لإحكام الرقابة.

وأفادت السيد الأستاذة العضو المنتدب للشئون المالية والإدارية بأنها تتفق مع هذا الكلام تماماً وأن هذا ما يتم تنفيذه في الفترة الحالية.

وأكمل السيد المحاسب / أحمد نجم مراقب الحسابات حديثه قائلاً :-

- قامت الشركة بتعديل أرقام المقارنة للعام المالي ٢٠١٨/٢٠١٩ لكل من حسابي أوراق القبض ، أرباح فوائد مبيعات تقسيط موجلة بالمخالفة لأحكام المعايير المحاسبية المصرية (معيار رقم ٥) ، حيث أن ما قامت الشركة بإجراؤه لا يمثل تغيير في سياساتها المحاسبية ، وإنما هو تعديل في طريقة عرض القوائم المالية فقط .

وأكمل سيادته قائلاً :- أسمحوا لي أن الملاحظتين القادمتين مرتبطين ببعضهما وسوف أقرأهما أولاً ثم تتولوا سيادتكم الرد عليهما.





تأثرت القوائم المالية فى ٢٠٢٠/٦/٣٠ بإعادة جدولة الحد الأدنى المضمون لعقد المشاركة المبرم مع شركة "سوديك" وذلك بتخفيض إيرادات نشاط جارى بنحو ٥١ مليون جنيه وحساب الأرباح المرحلة بنحو ١١ مليون جنيه رغم سابق رفض شركة مصر الجديدة فى ٢٠٢٠/٣/١٦ لمد مدة تنفيذ العقد وترحيل سداد الحد الأدنى المضمون لذات المدة إستناداً على مبررات دامغة ، وكذا عدم اعتماد العقد المعدل ومراجعته من الشئون القانونية وعدم سداد شركة سوديك لمبلغ ٦٠ مليون جنيه طبقاً للشروط الواردة بقرار إعادة الجدولة و حتى تاريخ إعداد التقرير.

مخالفة المذكرة المعروضة على مجلس الإدارة للعديد من البنود بالعقد الأصيل للمشاركة على النحو السابق تبليغه للشركة بمذكرتنا المبلغة للشركة برقم ٢٦٢ فى ٢٠٢٠/٨/٣٠ وقامت الشركة بالرد عليها وكذلك قيامنا بالتعقيب عليها بكتابنا رقم ٤٠٦ فى ٢٠٢٠/١١/١٠ وتم تسليمه لأمين سر الجلسة لمن يريد الإطلاع عليه.

تم الاتفاق على تأجيل سداد نحو ٨٠٦ مليون جنيه عن الفترة من ٢٠٢٠ الى ٢٠٢٦ لفترات لاحقة دون الأخذ فى الإعتبار ما تعانيه شركة مصر الجديدة من عجز حاد فى السيولة النقدية وحاجتها لتلك التدفقات النقدية اللازمة لإستكمال البنية التحتية لمدينة هليوبوليس الجديدة لإنجاح المشروع.

تم الإستناد على توقف حركة المبيعات والتسويق للوحدات خلال الفترة من تاريخ صدور القرار الجمهورى فى (٢٠١٧/١٢) وهو ما لم يتم حيث بلغت مبيعات المشروع خلال تلك الفترة نحو ٩١١,٥ مليون جنيه.

تم مخالفة البند ٤/١٠ من عقد المشاركة والذى إشتراط للموافقة على مد مدة تنفيذ المشروع "إنتظام سداد شركة سوديك للحد الأدنى المضمون" وهو ما لم يتم فضلاً عن عدم تقديم شركة سوديك لخطاب ضمان الأعمال (٢% من قيمة أعمال المرحلة الأولى) بالمخالفة للبند ٢/١٠ من العقد.

عدم صحة تاريخ إستحقاق الحد الأدنى المضمون قبل التعديل المعروض على مجلس الإدارة حيث ظهر بتاريخ (٢٠١٨/٣/٣) وصحته (٢٠١٧/٣/٣) طبقاً للوارد بالبند (١٨) من عقد المشاركة .

مما نوصي معه بضرورة إعادة النظر فى تلك الجدولة لما تمثله من إجحاف لحقوق شركة مصر الجديدة وإلحاق بالغ الضرر بها فى ضوء ما تقدم مما قد يستوجب تحديد المسؤولية ، مع إجراء التصويب اللازم .

وردأ على هذه الملاحظة تحدث السيد المهندس رئيس الجمعية قائلأ :-

يوجد تقرير تم توزيعه على حضراتكم والجزء الأول منه (بعيداً عن مبيعات شركة سوديك) يتحدث عن الفترة الرسمية التي توقفت فيها شركة مصر الجديدة عن إصدار أي تراخيص لمشروع سوديك لمدة ثلاثة وعشرون شهراً نتيجة نقل الولاية وكل الوقائع مثبتة بالمستندات إذا أردتم أن تطلعوا عليها ، وهذا التأجيل أو التجميد يؤدي إلى أربع أو خمس نتائج أولها أن المبيعات المتوقعة وفقاً للجدول أو الدراسة المعدة بواسطة شركة سوديك تأثرت بحوالي ٢ مليار جنيه خلال الفترة الأولى التي تمثل أربع أو خمس سنوات نتيجة هذا التأخير، والأهم من ذلك إن الشركة لن يكون عندها تمويل كافى لتمويل المشروعات وبالتالي يتأخر تنفيذ المشروع نفسه وشركة سوديك من الشركات القليلة فى مصر التي بنت سمعتها على إلتزامها الكامل بتسليم مشروعاتها فى مواعيدها المحددة وهى لأول مرة لا تستطيع الإلتزام بذلك فى مشروعها فى هليوبوليس الجديدة بسبب نقص التمويل نتيجة تأخير إستصدار التراخيص وقد قاموا بالبيع قبل صدور قانون حماية المستهلك الذى صدر فى نهاية ٢٠١٨ وباعوا جزء ولكن بمجرد صدور القانون قاموا بتعديل كل عقودهم سواء فى مشروع هليوبوليس أو باقى مشروعاتهم الأخرى وحذفوا منها البند الذى يسمح لهم بالبيع قبل إصدار التراخيص ، تأجيل إصدار التراخيص لمدة ٢٣ شهر يترتب عليه تأجيل فى التنفيذ وتأجيل لمدة المشروع ويكون هنا ضرر بسمعة الشركة على الإلتزام وبالتالي التسويق نفسه يتأثر ، بالإضافة إلى وجود ضرر آخر يتمثل فى زيادة التكاليف فالشركة خططت بحساباتها أن المشروع سوف يباع فى فترة معينة وينفذ فى نفس الفترة ثم يحصل ترحيل لكل هذه الأرقام ولذلك





فلا بد أن نكون مقتنعين أن الحد الأدنى المضمون المدرج ببنود العقد كان مبنى على دراسة تسويقية مرفقة كما هو موضح بالجدول وسيقوم المهندس / تامر ناصر بشرحه عندما نصل إليه ، وهذا الجدول يوضح بجلاء الخطة التسويقية أو البيعية التي أعتقدوا أنهم سوف ينفذوها ثم بسبب هذا التأخير وضعوا خطة أخرى طلبناها منهم منذ ثلاثة أيام وبالفعل أرسلوها لنا وعندما تقارن الخطة القديمة بالخطة الجديدة تجد أن هناك عجز كبير في السنوات الأولى والذي من أجله طلبوا ترحيل مبلغ الحد الأدنى المضمون ، وهذا العجز يؤدي إلى الأربعة أشياء التي ذكرتها.

وقد كان أمامنا طريقتين الأول أن نرفض طلب شركة سوديك نظراً لخلو بنود العقد من هذه الطلبات وهذا معناه إننا قد نصل لخلاف مع شركة سوديك ينتهي بفشل أو توقف المشروع ، ولا بد أن نعترف أن هناك جزء من الضرر أصاب شركة سوديك وأن هناك ضرر آخر أنه يستطيع إذا لجأ إلى القضاء أن يطالب شركة مصر الجديدة بتعويض عن الضرر المباشر الخاص بزيادة التكلفة بخلاف الضرر الناتج عن تأجيل المبيعات وتأجيل المشروع والتأثير على سمعة الشركة نتيجة عدم الإلتزام بالمواعيد المقررة وهناك ضرر رابع هو زيادة التكاليف نتيجة زيادة مدة المشروع ، وأرى أن الدخول في هذه المشاكل في ظل رغبة الشركة في طرح ٥٠٠ فدان في هليوبوليس الجديدة لشركاء جدد وطرح ١٧٠٠ فدان في هليوبارك لمطور عقارى كبير و أظن أن ذلك ليس من الحكمة بمكان ، لذلك كان لا بد أن يكون هناك نقاش وما وصلنا إليه ببساطة شديدة جداً أنه أولاً لا يكون هناك ضرر مالى على شركة مصر الجديدة ويقاس هذا الضرر باحتساب القيمة الحالية للحد الأدنى المضمون ووجدنا أن الرقمين متطابقين وبالتالي لا يوجد ضرر مالى ، صحيح أنه يوجد ضرر في السيولة النقدية ولكن مبدئياً لا يوجد ضرر مالى...

تدخل السيد المحاسب مراقب الحسابات قانلاً :- لا يوجد ضرر مالى على المدى البعيد.

فرد السيد المهندس رئيس الجمعية العامة قانلاً :- مضبوط أنا أقصد أن أقول لا يوجد خسارة مالية ولكن هناك ترحيل يؤدي إلى عجز في التدفقات النقدية وليس في القيمة فالقيمة زادت بأكثر من مليار جنيه فالقيمة ليست هي المشكلة فلم يحدث ضرر مالى ، نحن نتحدث على دراسة بيعية جديدة و طلبناها من شركة سوديك خلال الثلاث أيام السابقة وهذه الدراسة أظهرت أن القيمة الإجمالية للمشروع نتيجة الدراسة الجديدة ونتيجة رغبتهم في التفاوض معنا على إعادة توزيع مكونات المشروع بما يحقق عائد أكبر ولو قرأنا الفرق بين الرقمين فنجد فرق في إجمالي المبيعات المتوقعة ١٤ مليار جنيه نصيب شركة مصر الجديدة منهم ٣٠% وهذا نتيجة أنهم يتحدثون عن مكونات جديدة للمشروع إستجابة لوضع السوق الحالي ، فمن هذه الناحية فقد حصلت على قيمة مضافة قيمتها ٣٠% من الـ ١٤ مليار والضرر الذى سيقع نتيجة هذا الترحيل يقابله الإستفادة التي تحدثت عنها ويقابله أن بناء المناقشة على فكرة أنه طوال الست سنوات التي تحدثت عنها حضرتك فإن شركة سوديك لن تبيع إلا وفقاً للحد الأدنى المضمون الذى يمثل جزء من حصة شركة مصر الجديدة ؟ وما أقصده أن واقع الأمر وستثبت الأيام ذلك....

فرد السيد المحاسب مراقب الحسابات :- أكيد أن المبيعات سوف تكون أعلى.

فأكمل السيد المهندس رئيس الشركة القابضة قانلاً :- وبالتالي لا أستطيع أن أبني عليه المقارنة الآن ولكن ما يهمنى في النهاية هو المبلغ الذى سأحصل عليه فهو يقول سوف يعطينى ما لا يقل عن كذا ولكن خطته البيعية تقول أن المبلغ المتوقع الحصول عليه أعلى من ذلك وبالتالي سوف نغطى إلى حد بعيد الفرق فالـ ٨٠٠ مليون لن يكونوا بالقطع ٨٠٠ مليون ، ولكنى أقول أنه باستمرار في هذه المواقف نعمل توازن بين الضرر و الفائدة حتى نختار الخط الذى سوف نسير فيه ، فاختيار الصدام وتحويل الأمر لمشكلة قانونية ليس في مصلحة شركة مصر الجديدة بالقطع أخذاً في الاعتبار طرح شراكة في هليوبارك على كبار المطورين وأرض هليوبارك قيمتها تقترب من الـ ٥٠ مليار جنيه ولذلك لا أستطيع أن أغامر بمشكلة بهذا الحجم ولذلك كان لا بد من المناقشة والتفاوض الودى ونحن نضطر في التفاوض الودى أن نتنازل عن جانب بدون أن يقع علينا خطر حقيقى و توفّع أننا إذا مشينا على الحد الأدنى المضمون فسوف نرحل ٨٠٠ مليون جنيه ،





وقبل أن أكمل كلامي سيقوم المهندس / تامر العضو المنتدب والرئيس التنفيذي بشرح الجدول السابق الحديث عنه لأنه عندما نقرأ هذا الجدول بطريقة صحيحة نكتشف أننا نسير في الطريق الصحيح وليس هنا ضرر فعلى سيحدث للشركة إن شاء الله.

وتحدث السيد المحاسب مراقب الحسابات موجهاً حديثه للسيد المهندس رئيس الجمعية قائلاً :-

إسمح لي قبل أن يبدأ المهندس تامر فانا أتحدث عن ترحيل الـ ٨٠٦ مليون جنيه على ست سنوات.....

فرد المهندس رئيس الجمعية قائلاً :- أنا فاهم؟؟

فأكمل السيد المحاسب مراقب الحسابات قائلاً :- حضرتكم ذكرت أن الضرر الذي وقع على شركة سوديك نتيجة تأخر التراخيص ونقل التبعية مدته ٢٣ شهر فلماذا لا نقوم بالترحيل لمدة ٢٣ شهر فقط (سنتين)، وأنا لو سمحت لي أن لا أتحدث عن القيمة التي ستحصل عليها في نهاية العقد (زيادة ٩٠٠ أو ٨٠٠ مليون جنيه) ولكني أتحدث عن الوقت الحالي في ضوء العجز الشديد في السيولة بشركة مصر الجديدة ، فانا تسببت كشركة مصر الجديدة بشكل أو بآخر ونظراً لظروف القاهرة على الجميع (نقل التبعية وتوقف إصدار التراخيص) في التأخير لمدة ٢٣ شهر فلماذا قمت بإعطائه ست سنوات ؟

وقام السيد المهندس رئيس الجمعية بالرد قائلاً :- لقد ضربت مثال في المناقشة التي جمعت بيننا منذ عدة أيام أنه إذا كان هناك مقاول يتعامل مع الدولة وتتوقف الدولة عن سداد مستحقاته فهي تقوم بمد مدة المشروع لمدة سنة أو إثنين ولا تُوقع غرامة تأخير عليه نظراً لأن هي التي تسببت في التأخير لتوقفها عن سداد المستحقات للمقاول ولكن السؤال هو هل الإجراء المتخذ بمد المدة حل مشكلة المقاول ؟ بالطبع لا لأن المقاول يقع عليه ضرر آخر أولاً ارتفاع التكلفة نظراً لوجود عمالة ثابتة يدفع لها أجور وثانياً ارتفاع قيمة الخامات نتيجة مد المدة وأيضاً تكلفة الفرصة البديلة التي تضيع عليه ، بمعنى أن مد المدة لا يحل المشكلة ، ومسألة أن أرحل باعتبار أن الضرر ٢٣ شهر فهذا غير صحيح وإذا نظرنا إلى ما كان مفروض أن يتم تنفيذه خلال هذه المدة ، وشركة سوديك أعلنت عن أول تسليم لوحدها في نوفمبر ٢٠٢٠ وهذا متأخر سنتين عن الموعد الأصلي ... والضرر الذي ذكرته قبل ذلك والذي يشمل الأربع عناصر التي تؤدي إليه ينطبق في هذا الوضع فلا تقول أن الضرر الواقع على شركة سوديك هو ترحيل السنتين فقط ولكن هو أكبر وأعمق من ذلك بكثير ... ، فترحيل السنتين لن يحل المشكلة بالنسبة لسوديك ، والخطة البيعية إن شاء الله العام القادم وحضرتك سوف تقارن بين المبيعات الفعلية والحد الأدنى المضمون وسوف تكتشف أننا سرنا في الطريق الصحيح لأن البديل فعلاً يضر بمصلحة الشركة ضرراً مباشراً ، والبديل الثاني وأسمح لي أن أخرج خارج الموضوع من متابعتي لشركات كثيرة تابعة للشركة القابضة للتشييد والتعمير فإن أسهل حل عند إدارة أي شركة عندما تقابلها مشكلة في أي مشروع أو تعاقد أن تُحيل الأمر للشؤون القانونية ورئيس الشركة أو العضو المنتدب يعتبر أنه بذلك ليس عليه مسؤولية والإدارة القانونية تتولى الأمر سواء كسبت الدعوى أو خسرتها فهو في النهاية أصبح خارج الموضوع ، ولكن هذا الأمر في النهاية لا يمكن أن يكون في مصلحة الشركة بل على العكس فإن المبادرة الحقيقية أنه يتصدى للموضوع ويأخذ المخاطرة ويتحمل المسؤولية لأن اللجوء للشؤون القانونية يبعده عن المسؤولية ولكن بالقطع يضر بالشركة ، وشركة حسن علام مثلاً عندها مشكلة مع أحد المقاولين منذ أربعة عشر سنة ووصلوا إلى حد أنهم سوف يلجأوا للتحكيم الدولي لنفس السبب الذي ذكرته ، لذلك فالأولى والأجدر أن تقوم إدارة الشركة بالتصدي للمشكلة وحلها بشكل عملي دون وقوع ضرر على الشركة ، ولا بد أن يكون هناك ثمن يدفع لحل هذه المشاكل فلا يمكن التصور أن حل مشكلة تأجيل أو تجميد كل شئ لمدة ٢٣ شهر وبالذات في بداية المشروع والتي تعتبر فترة حساسة جداً وفي ظل الجانب الآخر وهو أن شركة مصر الجديدة لم تفِ بالتزاماتها في المدينة نفسها مما دعى شركة سوديك لفتح المدخل الرئيسي لها على مدينة الشروق بدلاً من فتحه على مدينة نيو هليوبوليس بسبب تقاعس شركة مصر الجديدة عن أداء التزاماتها ، فالشركة على الوجه الآخر سبب مباشر



Handwritten signature or mark.



بعيد عن نقل الولاية ... وكل هذه الأمور يجب أن تؤخذ في الاعتبار ونحن نحكم عن النتيجة وأنا ضميري مرتاح تماماً للنتيجة التي وصلنا لها وإن شاء الله سوف تثبت الأيام أننا سرنا في الطريق الصحيح ولو أنه الأصعب.

فرد السيد المحاسب مراقب الحسابات قائلاً : - بإذن الله يا فندم ... ولكن نتيجة ما ذكرته حضرتك الآن فقد كتبنا في التقرير "مما قد يستوجب تحديد المسؤولية مع إجراء التصويب اللازم" تحديد المسؤولية المباشرة أو غير المباشرة من شركة مصر الجديدة.

فرد السيد المهندس رئيس الجمعية قائلاً : - سيادتكم تقصد تحديد المسؤولية عن تأخير المرافق أما تحديد المسؤولية عن نقل الولاية فليس لنا دخل فيه لأنه قرار سيادي ...

فرد السيد المحاسب مراقب الحسابات : - لا يا فندم نحن نتحدث عن تحديد المسؤولية الذي تسببت فيه شركة مصر الجديدة طبقاً لما ذكرته حضرتك منذ قليل بأن هناك تقاعس من شركة مصر الجديدة في بعض الأمور .

فرد السيد المهندس رئيس الجمعية قائلاً : - أي تأخير المرافق فنحن نتحدث عن مرافق نريد الإنتهاء منها خلال ست أو سبع شهور وكان يجب أن تكون منتهية قبل ذلك بدون شك.

فرد السيد المحاسب مراقب الحسابات قائلاً : - من المسئول عن ذلك يا فندم ؟

فرد السيد المهندس رئيس الجمعية قائلاً : - ليس عندي إجابة محددة على ذلك ولكني أتعامل مع أمر واقع فإن إدارة الشركة الجديدة

فتدخل السيد المحاسب مراقب الحسابات قائلاً : - سيادتكم لك كل الإحترام والتقدير عن كل ما تتخذه من إجراءات ولكننا نتحدث عن نقطة فيها تحديد مسؤولية بمعنى من الذي تسبب في ذلك ؟ بغض النظر هل هي متعلقة بالمجلس الحالي أو المجلس القديم.

فرد السيد المهندس رئيس الجمعية قائلاً : - أنا لا أتحدث عن أشخاص.

فرد السيد المحاسب مراقب الحسابات قائلاً : - أنا أتحدث عن تحديد مسؤولية عن الوضع الذي وصلنا إليه بالنسبة لسوديك.

فرد السيد المهندس رئيس الجمعية قائلاً : - لا أملك إجابة أستطيع أن أقولها ل حضرتك ولكن الشركة لظروف مختلفة قد يكون من ضمنها عجز السيولة أو أن هناك قروض بفوائد مرتفعة جعلتها لا تتمكن من تنفيذ تلك المرافق والأسباب كثيرة لا أستطيع أن أحكم عليها ولكني أقول فنحن في نهاية الأمر تعاملنا مع حالة وصلنا إليها وأمر واقع لا بد مع التعامل معه بمنتهى الحسم لأن الأمور في هذه الفترة لا تتحمل المغامرة.

فرد السيد المحاسب مراقب الحسابات قائلاً : - أنا لم أتحدث عن إجراء قانوني تتخذه شركة مصر الجديدة ، بل بالعكس فنحن مع إعادة الجدولة لو أن حضراتكم ترون أن هذا في صالح الشركة ولكن النظر في هذه إعادة بما لا يضر بالشركة لأن حضرتك عندما ذكرت أنه عند مد مدة للمشروع يتم تحميل تكاليف مباشرة أو غير مباشرة ففي المقابل أيضاً عندما يكون هناك مد للمشروع وهناك أعباء جديدة على المشروع فنقوم بزيادة قيمة الوحدات التي سوف نقوم ببيعها ولا أقوم بتحمل هذه الأعباء.

فرد السيد المهندس رئيس الجمعية قائلاً :- مد مدة المشروع يزيد من قيمة الخامات وبالتالي يزيد من قيمة المبيعات ولكن ليس هذا ما أقصده فأنا أقول عندما تبني خطتك على أنك سوف تقوم بتنفيذ مشروع في مدة زمنية محددة فتقوم بإحضار مهندسين وعمال ومعدات وأشياء أخرى كثيرة ولو أن هذه العناصر لم تستغل في إنتاج المنتج الخاص بك في المدة





التي حددتها فإنك تخسر بالقطع ، تخسر التكلفة الثابتة التي تتحملها وأنت مجهد نشاطك لمدة ٢٣ شهر وهذا يعتبر ضرر لو قام المقاول أو المستثمر برفع دعاوى قضائية على الشركة فهو بالقطع سوف يحكم له بالتعويض عن الضرر الذي أصابه.

وسوف يقوم المهندس / تامر بالتوضيح لهذه النقطة فتحدث سيادته قائلًا:-

أنا لن أتكلم بالتفصيل جداً ولكن أود أن أوضح بعض الأرقام بالجدول المعروف ، فكما ذكرنا من قبل فعندما تم دراسة إعادة الجدولة مالياً حافظت على القيمة الحالية بحوالي ٢ مليار و ٤٥ مليون في الحالتين و كذلك في التدفق النقدي الإجمالي في آخر المدة وأنا أعرف إنك حضرتك تتحدث عن الست سنوات الأولى ولكني أقوم بتلخيص الجدول عموماً وهناك حوالي ٩٠٠ مليون جنيه زيادة ، وفي أثناء الحديث عن إعادة الجدولة و الـ ٦٠٠ مليون جنيه ...

فتدخل السيد المحاسب مراقب الحسابات قائلًا:- وهل تم دفع مبلغ الـ ٦٠٠ مليون جنيه هذا ؟

فرد السيد المهندس رئيس الجمعية قائلًا :- سيتم سدادها بمجرد توقيع العقد ولقد أنتهينا من توقيع العقد من جانبنا وأرسلناه لشركة سوديك وسيتم توقيعه الأسبوع القادم على أكثر تقدير إن شاء الله.

فرد السيد المحاسب مراقب الحسابات قائلًا :- أنا أتذكر إن سيادتكم ذكرت في المقابلة التي تمت بيننا منذ أيام إن التوقيع سيتم خلال ٤٨ ساعة.

فرد السيد المهندس رئيس الجمعية قائلًا :- لقد أنتهينا من الجزء الخاص بنا خلال ٤٨ ساعة بالفعل وأرسلنا العقد لشركة سوديك ليقوموا بالتوقيع عليه خلال الأسبوع القادم ويتم سداد الـ ٦٠٠ مليون جنيه إن شاء الله.

ورد السيد المهندس تامر قائلًا:- بالضبط هذا ما سيحدث إن شاء الله.

فتحدث السيد المحاسب مراقب الحسابات قائلًا :- ولكن هذه الـ ٦٠٠ مليون تأثرت بها القوائم المالية فلماذا تم هذا التأثير على القوائم دون التوقيع على العقد ودخول هذا المبلغ بالفعل للشركة ؟

فقامت السيدة الأستاذة العضو المنتدب للشؤون المالية والإدارية بالرد قائلًا :- كان هناك مباحثات مع شركة سوديك بخصوص هذا الموضوع في شهر إبريل وتم تقديم الموضوع في ٢٧/٧/٢٠٢٠ ونحن كنا على علم بأن القرار سيكون في صالح إعادة الجدولة وكان هناك قرار مجلس إدارة بالموافقة على هذا الموضوع وتم إبلاغ البورصة وإبلاغ شركة سوديك بموافقتنا على طلبهم فهل بعد ذلك أقوم بحبائبات الـ ٦٠ مليون ؟ علماً بأنه من مصلحة الشركة إثباتهم لزيادة الأرباح المحققة ولكن هذا العمل صحيح في ضوء ما ذكرته من قرار مجلس الإدارة وإبلاغ البورصة وشركة سوديك أصبح الموضوع معلوم للجميع فهل بعد ذلك أقوم بإثبات هذا المبلغ في القوائم ؟ بالطبع كان هذا غير ممكن .

فرد السيد المحاسب مراقب الحسابات قائلًا :- يا فندم حضرتك بالفعل أثرت على القوائم بتخفيض مبلغ الـ ٦٠ مليون جنيه من الإيرادات وإعتمدي اعتماد كلي على موافقة مجلس الإدارة وقمتي بإبلاغ البورصة ... !!

فردت السيدة الأستاذة العضو المنتدب للشؤون المالية والإدارية قائلًا :- تم إبلاغ قرار مجلس الإدارة للبورصة طبقاً للقوانين المنظمة للبورصة والرقابة المالية ولكن بالنسبة للـ ٦٠ مليون كان هناك عقد يجب أن يصاغ ثم يوقع ...

رد السيد المحاسب مراقب الحسابات قائلًا :- ولكنه لم يأتي

فردت السيدة الأستاذة العضو المنتدب للشؤون المالية والإدارية قائلًا :- لقد وصل بالفعل

فسأل السيد المحاسب مراقب الحسابات :- هل هو موقع ؟



Handwritten signature or mark.



فأجابت سيادتها قائلة : - كان يناقش وإنتهت المناقشة يوم الخميس الماضى وبالتالى سيتم التوقيع عليه في ديسمبر فهل أقوم بالتأثير على ميزانية ٢٠٠٦/٣٠.....

فرد السيد المحاسب مراقب الحسابات : - لقد أثرت بالفعل يا فندم وخفضتني الـ ٦٠ مليون.

فردت السيدة الأستاذة العضو المنتدب للشؤون المالية والإدارية بالرد قائلة : - أنا أثبتهم ولكن حضرتك تطلب أن أضيفهم ، وكيف يتم ذلك في ضوء وجود قرار مجلس الإدارة.

فرد السيد المحاسب مراقب الحسابات قائلاً : - مع احترامي لقرارات مجلس الإدارة فهناك قرارات كثيرة لمجلس الإدارة تؤخذ ثم يتم تعديلها .

وتدخل السيد المهندس رئيس الجمعية العامة متسانلاً وموجهاً حديثه للأستاذة سهر الدماطي قائلاً : - هل تم إثبات مبلغ الـ ٦٠ مليون ودخولها في الإيرادات أم لم يتم ذلك ؟

فأجابت السيد سهر الدماطي موضحة بأنه لم يدخلوا ولم يتم إثباتهم.

فرد السيد المحاسب مراقب الحسابات قائلاً : - لا يا فندم أنا أقول أثرت بالتخفيض على الإيراد بالـ ٦٠ مليون جنيه .

فرد السيد المهندس رئيس الجمعية قائلاً : - هل سؤال سيادتكم هو لماذا لم نثبت هذا المبلغ ضمن الإيراد ؟

فرد السيد المحاسب مراقب الحسابات قائلاً : - إن الحد الأدنى المضمون كان يدخل ضمن الإيراد وعندما عملنا الجدولة (والتي لم يتم التوقيع عليها حتى الآن) تم الاتفاق على تخفيض ٦٠ مليون جنيه من الحد الأدنى المضمون (اتفاق وليس توقيع على الاتفاق).

رد السيد المهندس رئيس الجمعية العامة قائلاً : - أعد حضرتك أنه سيتم التوقيع على الجدولة الأسبوع القادم.

أكمل السيد المحاسب مراقب الحسابات حديثه قائلاً : - في ٢٠٠٦/٣٠/٢٠٠٢ أعتبرت الشركة أن موافقة مجلس الإدارة مثل العقد وخفضت الإيراد بـ ٦٠ مليون جنيه أليس هذا ما حدث يا فندم ؟

فردت السيدة الأستاذة العضو المنتدب للشؤون المالية والإدارية بالرد قائلة : - إن الموقف الآن أننا في أول ديسمبر والعقد سيتم توقيعه في خلال أسبوع فهل أقوم بالتأثير على ٢٠٠٦/٣٠؟؟ على الأقل حتى يأتي المبلغ ويتم التوقيع على العقد.

فرد السيد المحاسب مراقب الحسابات قائلاً : - يا فندم حضرتك أثرت أصلاً وقيمتي بتخفيض الـ ٦٠ مليون بالفعل.

فردت السيدة الأستاذة العضو المنتدب للشؤون المالية والإدارية بالرد قائلة : - يا فندم أنا لم أستطيع إثباتها وخاصة في ضوء عدم وجود عقد في ذلك الوقت.

فرد السيد المحاسب مراقب الحسابات قائلاً : - أليس هناك واقعة منشئة لهذا يا فندم ، وهل هي موافقة مجلس الإدارة ؟

فردت السيدة الأستاذة العضو المنتدب للشؤون المالية والإدارية قائلة : - موافقة مجلس الإدارة كان من الممكن ألا تكون موجودة ولكن العقد جاء في حوالي آخر شهر سبتمبر أو أول شهر أكتوبر وأخذ وقته في المناقشة و

فتدخل السيد المحاسب مراقب الحسابات قائلاً : - يا فندم أنا لا أريد الدخول في جدال ... ولكن هناك شئ يسمى أحداث لاحقة للميزانية ولها فترة محددة ولو كان هناك أي إجراء في هذه المدة يمكن أن يتم التأثير به أو عدم التأثير ، ولكن الآن فنحن قد تجاوزنا الفترة المحددة للأحداث اللاحقة فماذا سوف يتم الآن ؟

فرد السيد المهندس رئيس الشركة القابضة قائلاً : - سوف نوقع العقد الأسبوع القادم ونحن وقعنا كشركة لكن يتبقى الطرف الآخر .





وأكدت السيدة الأستاذة العضو المنتدب على كلام سيادته وأضافت أنه بعد توقيع العقد سيتم إثبات المبلغ وسيتم التأشير في ١٢/٣١ .

وتحدث السيد المهندس تامر ناصر العضو المنتدب والرئيس التنفيذي قائلاً : - بالنسبة للتنبؤ بالمبيعات أو خطة البيع الجديدة لشركة سوديك والتي تم التحدث فيها خلال الاجتماع معهم بناءً على تفويض لنا من المجلس بمناقشة شركة سوديك للوصول لشروط أفضل وبالفعل خلال هذه المناقشة أفاد ممثلي شركة سوديك أن لهم فكرة أخرى للمشروع (وقد ذكر المهندس هشام هذا الكلام) مفادها أنهم يقترحون بعض التغييرات في مكونات المشروع بما لا يخل بالإشتراطات وخلافه وقد وافقنا على هذا الإقتراح الذي سيرفع قيمة المبيعات المتوقعة في المشروع من ٣٠ مليار إلى حوالي ٤٥ مليار جنيه أي بزيادة بنسبة ٥٠ % وهذا مكسب للشركة لأن كل هذا يعود على الشركة ، وهذه التعديلات حالياً شبه إنتهت وسنقوم بدراستها لمعرفة ماهية هذه المكونات والتغييرات ..

وتدخل المهندس رئيس الجمعية قائلاً : - وهذا هو الوجه الإيجابي للتأخير أي أن هذا التأجيل جعل شركة سوديك تعيد النظر في مكونات المشروع وتغييرها لصالح المشروع وبالتالي زيادة العائد المتوقع طبقاً للدراسة التي أعدتها شركة سوديك بنسبة ٥٠ % .

فرد السيد المحاسب مراقب الحسابات قائلاً : - نتمنى ذلك يا فندم.

وإستكمل السيد المهندس العضو المنتدب والرئيس التنفيذي حديثه قائلاً : - وهذا طبعاً ليس لأن الأسعار زادت خلال ثلاث سنوات فهي لا تزيد بهذه القيمة وهذا المعدل ولكن بسبب التغيير في بعض المكونات فهذه نسبة كبيرة جداً ونحن نشجع هذا وسنسير فيه إن شاء الله لأنه سيزيد من حصة شركة مصر الجديدة من المبيعات حوالي ٥ مليار ونصف المليار تقريباً في نهاية المدة وهذا شئ جيد جداً ولو قمنا باحتساب القيمة الحالية لحصة شركة مصر الجديدة بالنسبة لهذه الزيادة فنجد أنها تصل إلى حوالي ٢٢٥ مليون جنيه ، فكل هذا شجعنا أن نأخذ إتجاه إيجابي في هذا المشروع ، وفي نفس الوقت بالنسبة للخطة البيعية الجديدة حصة شركة مصر الجديدة كان هناك أثناء التعاقد حصة بيعية معينة وحصة مصر الجديدة منها أخذت نسب معينة ، وفي الجدول الموزع على حضراتكم توجد بعض أرقام وحسابات خارج الجدول وسنجد دائماً أن حصة الحد الأدنى المضمون بالنسبة لحصة مصر الجديدة كنسبة في الخطة البيعية الجديدة زاد عن القديم .

وتدخل السيد المهندس رئيس الشركة القابضة موضحاً : - يعني علاقة الحد الأدنى المضمون بالحصة طبقاً للـ ٣٠ % وقد رفع هذه العلاقة بالمقارنة مع الوضع القديم.

فتحدث السيد المحاسب مراقب الحسابات موجهاً حديثه للسيد المهندس رئيس الجمعية قائلاً : -

أي طبقاً كما ذكره المهندس / تامر والذي وضحته سيادتكم فلو زادت المبيعات أو تم تغيير مكونات المشروع فبالتالي يزيد الحد الأدنى .

فرد السيد المهندس رئيس الجمعية قائلاً :- أنا لا أتحدث عن المبيعات فعندما نقوم بحساب الحد الأدنى المضمون نقوم بتنسيبه إلى حصة الشركة المتوقعة طبقاً للمبيعات فمثلاً إذا قال أنه سوف يبيع العام القادم بـ ١٠٠ مليون فتكون حصة مصر الجديدة ٣٠ مليون فالحد الأدنى المضمون يمثل مثلاً ٥٠ % من نسبة الـ ٣٠ % (حصة الشركة) فيكون الحد الأدنى في هذه الحالة ١٥ مليون جنيه ونسبة الـ ٥٠ % هذه تم رفعها في الجدول الجديد إلى ٦٠ % مثلاً (فأنا لا أقول أرقام حقيقية) فهذا بعيد عن قيمة المبيعات فأنا أقول علاقة الحد الأدنى المضمون من نسبة الـ ٣٠ % وهذا الرفع يمثل مكسب الشركة.





وأستكمل المهندس تامر ناصر شرحه للجدول قائلًا : - حضراتكم ستجدوا الأرقام التي تقع في الأول أصبحت ٧٥ % ، ٩٠ % ، ٨٤ % أي نسب كبيرة في الجدول الموضح وهذا بالطبع شئ جيد لشركة مصر الجديدة وهذا نتيجة التنبؤ بالمبيعات في الخطة البيعية ونتمنى إن شاء الله أن نحقق هذه الأفكار ، وقد بدأت شركة سوديك بالتركيز بعد عملية تحويل الولاية وقاموا بعمل إعلانات كثيرة عن المشروع مما جعل الكثير من العملاء يذهبوا لمعاينة المشروع ، والمنافسة شرسة جداً في المنطقة وفي السوق عموماً الحقيقة ولكن في ظل تطویرنا إن شاء الله لنیو هلیوبولیس فأننا أرى أن هذا موضوع هام جداً وهو عندما يُعلن ويقول أنا سوديك إیست التي تقع في نیو هلیوبولیس فأصبح الناس تتساءل عن نیو هلیوبولیس وكان سابقاً يتم الإعلان عن هذا المشروع على أنه يقع بالشروق ولكن مؤخراً إبتدأت كلمة نیو هلیوبولیس تظهر في إعلاناتهم ووجهة نظرنا أن الإستثمار الذي سنضعه في هذا المشروع إننا سوف نجعل شكل المشروع ونستكمل بعض الأمور المتوقفة منذ فترة والتي تربو قيمتها على الـ ٥٥٠ مليون جنيه وهذا أيضاً سوف يرفع من قيمة المشروع ويفيده كمبيعات ويفيد شركة مصر الجديدة في مشاريع التطوير القادمة الخاصة بالشركة وهذا ما نركز عليه حالياً بأن كل هذا يعتبر قيمة مضافة وبالتأكيد سوف تتحسن المبيعات ، وما شجع سوديك على أن یغیروا مكونات المشروع وزیادتها هو ما أخبرناهم به عن ما ننوي عمله بالمشروع وإن شاء الله يكون هناك تعاون معهم أيضاً في إظهار مدينة نیو هلیوبولیس والتي أرى أنها في الحقيقة مظلومة بالنسبة لموقعها .

وأكمل السيد المهندس رئيس الجمعية قائلًا : - في الحقيقة لو نجحنا في إقناع شركة سوديك بأن يكون هناك مدخل للمشروع من داخل المدينة فإن ذلك سوف يكون تغيير إيجابي للغاية لكلا من الطرفين أن يكون مدخل المشروع الرئيسي من داخل المدينة وليس من ناحية مدينة الشروق والتي كانوا دائما ينسبون إليها المشروع ويقولون "مشروع سوديك بالشروق" لذلك أقول لحضرتك أن هذا الموضوع به إستفادة للطرفین ، ولو حضرتك قارنت أول خمس أو ست سنوات في الجدول الذي نتحدث عنه لوجدت إنخفاض شديد في المبيعات المتوقعة في الخطة البيعية الجديدة مقارنة بالقديمه ومع ذلك فهو قد رفع حصتي من الحد الأدنى المضمون نسبة إلى الـ ٣٠ % كأنه كان يحاول أن يعوض شركة مصر الجديدة عن أنه لو أكمل على نفس النسب القديمه لانخفض الحد الأدنى المضمون أكثر من ذلك .

فرد السيد المحاسب مراقب الحسابات قائلًا : - ولكن كل هذه يا فندم تعتبر توقعات وليست

فرد السيد المهندس رئيس الجمعية قائلًا : - حتى نرى الصورة كاملة هناك جانب حساس جدا في الموضوع فلو أخذت حد أدنى مضمون كبير بالنسبة للمبيعات معناه إنك تقلل من الإنفاق على المشروع وتدخل في حلقة جهنمية فعندما تقلل الإنفاق تقلل بالتالى معدلات التنفيذ وتبعد ميعاد التسليم ولا تستطيع البيع وهى أشياء كلها مرتبطة بعضها ببعض .

فتدخل السيد مراقب الحسابات قائلًا : كل هذه أشياء فنية لا أتحدث فيها .

فقال السيد المهندس رئيس الجمعية : إذن ننتقل الى التعليق على الملاحظة الخاصة بأرض العبور .

ولكن قبل ذلك طلبت السيدة المحاسبة / ميراندا مصطفى المدير العام بالجهاز التعليق على الملاحظة الخاصة بسوديك فتحدثت قائلة : إن عقد المشاركة لم يذكر به أى شئ عن إعادة الجدولة لأى مشاكل تقابل المشروع ولكن هناك بند فى العقد ينص على أنه إن كان هناك تأجيل للسداد فإنى أتبع معادلة معينة ملحقة بالعقد وهذه المعادلة لم يتم تطبيقها ولجاناً لطرق خارج نطاق العقد وهى إعادة الجدولة التى أكرر أن العقد لم يأتى بذكر أى شئ عنها .

فرد السيد المهندس رئيس الجمعية قائلًا : بأن العقد لم يذكر أيضا أنه فى يوم من الايام سوف تنتقل الولاية لجهاز مدينة الشروق أى أن هناك أمور غير متوقعة تحدث ، فمثلاً يوجد هذه الايام بالذات قرارات جديدة تصدر بالإشتراطات الخاصة بالمباني ليس لها أى علاقة بقانون الاسكان الموحد فماذا يفعل كل الناس الموقعين لعقود شراكة ، سوف يعيدوا النظر





فى كل شئ وبالقطع سوف يفعلوا أمور خارج بنود العقود لأن هناك قوة القاهرة أصدرت قانون جديد أو اشتراطات جديدة غيرت تماماً الأساس الذى بنى عليه دراسة الجدوى الخاصة بالمشاريع.

فتحدثت السيدة المحاسبة ميراندا نبيه قائلة : أتفق مع حضرتك ولكنى كنت أريد من شركة مصر الجديدة أن تقوم بعمل مقارنة بين المعادلة الملحقة بالعقد وبين إعادة الجدولة التى تم الموافقة عليها و نرى أيهما أفضل .

فرد السيد المهندس رئيس الجمعية قائلاً : إن المعادلة يافندم تتحدث عن تأجيل سداد لسبب غير قهرى فهناك فرق كبير بأن يكون هناك التزام على أحد ولا يقوم بسداده فنخبره بأنه لو لم يقم بالسداد فسوف نتصرف بطريقة معينة ولكن فى وضع لم يكن متوقع ونتج عنه ضرر أيضا لم يكن متوقعا ولم يأخذ فى الحسبان فى العقد فسوف تضطرى لعمل إجراء خارج العقد لأن ما حدث إجراء قاهر ولم يكن مرتب له ولا متوقع .

ثم دعا السيد المهندس رئيس الجمعية السيد المحاسب مراقب الحسابات لسرد ملاحظة الجهاز على موضوع أرض العبور فتحدث سيادته قائلاً :

■ لم تتأثر القوائم المالية للشركة بحصتها عن التزاماتها ومستحققاتها من مشروع (جولدن بارك - العبور) طبقاً (لمذكرة التفاهم المؤرخة فى ٢٠١٧/٦/١٥ ، وموافقة مجلس الإدارة فى ٢٠١٨/٦/٦) ، والقوائم المالية لشركة التشييد للتطوير العقاري فى ٢٠١٨/١٢/٣١ .

كما تضمن المخزون فى ذات التاريخ تكلفة شراء أرض المشروع بنحو ١٠٨ مليون جنيه دون تحميلها بأعباء تمويل الشراء من السحب على المكشوف .

- وتجدر الإشارة إلى أن مجلس إدارة شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير قرر بجلسته المؤرخة فى ٢٠٢٠/٧/٢٧ الموافقة على بيع حصة شركة مصر الجديدة فى (أرض المشروع) بنفس تكلفة الشراء للشركة صاحبة حصة ٧٥% (شركة التشييد للتطوير العقاري) بناء على طلبها فى ٢٠٢٠/٣/١٥ .

- وكما سبق و أشرنا بتقاريرنا على القوائم المالية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير إلى المخالفات التى شابت إجراءات شراء هذه الأرض بنحو ٦٢,٦٨٩ مليون جنيه وإعادة شرائها مرة أخرى بنحو ١٠٨ مليون جنيه دون تحميل البائع (شركة المقاولات المصرية) بأي تعويضات عن فسخ العقد ، وكذلك مخالفة البند الثالث من عقد الشراء المؤرخ فى ٢٠١٨/٦/٩ والبند الثانى عشر من عقد الشراء الإبتدائي المؤرخ فى ٢٠١٧/٦/١٧ .

- علماً بأننا لم نوافق بدراسة جدوى إقتصادية توضح عوائد الشركة من الإستمرار فى المشروع مقارنة بقرار البيع .

- كما لم يؤخذ فى الإعتبار عند إتخاذ قرار البيع أعباء تمويل شراء هذه الأرض من السحب على المكشوف ، وكذلك عدم تحقيق أي عوائد عن تجميد استثمارات الشركة فى هذا المشروع على مدى ثلاث سنوات ، بالإضافة لتحقيق هامش ربح مجزي عن عملية البيع .

مما نوصي معه بضرورة إعادة النظر بشأن الموافقة على البيع بهذه القيمة فى ضوء ما تقدم إستناداً على ما سبق أن أوضحت الشركة من أن المشروع فرصة إستثمارية ، ولولا ذلك لما تقدمت شركة التشييد للتطوير العقاري (الشريك) من طلب شراء حصة شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير وذلك مع إقتراب إنتهاء معظم الإجراءات والحصول على التراخيص اللازمة للمشروع وأن الإستمرار فى الموافقة على البيع بالقيمة المذكورة يعكس إهداراً للمال العام قد يستلزم المساءلة ، مع مراعاة تأثير القوائم المالية بما تقدم .

الرأى المتحفظ

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 ٢٠٢٠/٦/٣٠ ونتائج اعمالها وتدفعاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية فى ذات التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية .





وبناء على ما سبق وبالإشارة إلى ما جاء بجدول أعمال الجمعية العامة بشأن إخلاء مسئولية مجلس إدارة الشركة عن العام المالي ٢٠٢٠/٢٠١٩ وبمعرفةنا بالحق الأصل للجمعية العامة باتخاذ ما تراه من قرارات وفي ضوء ما ورد بتقريرنا من ملاحظات تتطلب تحديداً للمسئولية وخاصة فيما يتعلق ببيع حصة مصر الجديدة بأرض العبور وإعادة جدولة الحد الأدنى المضمون لمشروع سوديك وما يتعلق بـ"إيليجيكت" و تدهور البنية التحتية لمدينة هليوبوليس ، فإننا نتحفظ على إخلاء مسئولية مجلس الإدارة وشكراً.

فرد السيد المهندس رئيس الجمعية قائلاً :- الحقيقة إن حضرتك فاجنتنى بالجملة الأخيرة ، فأغلب ما تحدثت عنه حضرتك معظمه من سنوات سابقة ومع ذلك فسوف أرد عليه.

فرد السيد المحاسب مراقب الحسابات قائلاً :- إن مجلس الإدارة يافندم يتضمن مجلسى الإدارة لأنها فترة متداخلة بغض النظر عن الموجود في مجلس الإدارة.

فرد السيد المهندس رئيس الجمعية قائلاً :- على أي حال سوف أرد على الملاحظة الخاصة بأرض العبور وفي النهاية يكون القرار للجمعية أن شاء الله.

وأكمل سيادته قائلاً :- حضرتك أشرت في كلامك أنه تم الشراء بمبلغ ٦٢ مليون ثم أضيف عليه ٤٥ مليون جنيه وهنا حصلت الخسارة يوم أن أعيد تقييم الأرض وتم رفع السعر من ٦٢ مليون إلى ١٠٧ مليون ، عندما تنوى أى شركة أن تأخذ قرار أولاً فإن قرار البيع ليس له علاقة على الإطلاق بالجدوى الاقتصادية بمعنى أن الشركة لم تقرر بيع الأرض لأنها وجدت أن المشروع غير مجدى إقتصادياً وإلا ما كانت دخلت فيه من الأصل ومن المؤكد أن الوضع الآن أفضل بكثير من يوم أن تقدمت الشركة لأننا أقتربنا من الحصول على التراخيص على الرغم من إننا تأخرنا لمدة ستة شهور.

فدخل السيد المحاسب مراقب الحسابات قائلاً :- الجدوى الاقتصادية التي أقصدها هي الجدوى الاقتصادية للمشروع وتقييم الأرض ، والجدوى الاقتصادية الموجودة خاصة بالنشاط السكنى فقط.....

فرد السيد المهندس رئيس الجمعية قائلاً:- أنا لا أناقش هذه الجدوى نهائياً ولا أقول أنها أعدت بطريقة صحيحة أم لا وهل تم عمل حساب النشاط التجارى أم لا فهذا موضوع آخر ، فلو كنا قد أخذنا قرار البيع نتيجة أننا نرى أن المشروع غير مجدى لكنت حضرتك تناقشنى في هذه الدراسة وكونها غير صادقة أو غير معبرة ولكن قرار البيع لم يؤخذ بناءً على هذا أصلاً ولكن أخذ لأن مشروع كهذا بغض النظر عن جدواه الاقتصادية يحتاج الى تمويل وبالذات فى الثلاث سنوات الاولى وشركة مصر الجديدة غير أنها تحتاج لسيولة لأن عليها ديون والتزامات فالحقيقة كمبدأ عام فإن استثمار أى جنيه من الشركة فى خارج أى مشروع خارج نيو هليوبوليس أيضاً ليس من الحكمة بمكان ومن الأولى أن أستثمر هذه النقود فى المشروع الذى يمثل الشركة بدلاً من مشاركة شركة أخرى فى مشروع غير مشروعات الشركة ، إنما بشكل عام فإن ذلك القرار تم أخذه ليس لعدم جدوى المشروع ولكن لعدم وجود سيولة أو استطاعة عند الشركة فى أنها تستطيع أن تكمل فى الاستثمارات المطلوبة من كل الشركاء وعندما تقوم شركة مصر الجديدة بأخذ قرار بأن تتخارج من هذا المشروع وتقوم ببيع الارض فإنها تقوم بإجراء نص عليه القانون وقرارات مجلس الوزراء بالاستعانة بمقيمين معتمدين من البنك المركزى وبناءً على متوسط السعر من هذه التقييمات نشغل عليه والمقيمين قد حددوا متوسط قدره ١٠٢ مليون جنيه ونحن نبيع بـ ١٠٨ مليون ، ومع ذلك إستجابة لكلام حضراتكم معى منذ أربعة أيام فقد كان مقترح تم إثارته من حضراتكم وأخبرت حضراتكم أننى سوف أسعى لتنفيذه وهو أن نقوم بزيادة قيمة البيع إلى ١٢٠ مليون مقابل زيادة فترة السداد بدلاً من ٩ شهور لتصبح سنتين ، وقد تحدثت مع شركة المعادى وشركة التشييد ووافقوا على هذا المقترح وسنقوم بتنفيذه بإذن الله ، فالشركة تلتزم برفع القيمة إلى ١٢٠ مليون جنيه مع مد أجل السداد رغم أنى أكرر مرة أخرى أن الخسارة لم تكن فى ١٠٢ مليون ولكن الخسارة كانت سابقة عند تقييم الأرض فى البداية وهذا التقييم كثيراً ما نراه





في أعمال الشركات التي تقوم بالتقييم فإنه يحدث أخطاء كثيرة من هذا النوع وعندما تقوم حضرتك بالمقارنة حتى بين تقييمات الثلاث مقيمين في بعض الأحيان تجد فروقات بينهم تكاد تصل إلى الضعف في بعض الأحيان ، ما أقصده أنه من الوارد أن يكون هناك خطأ في التقييم والاستجابة للتقييم السابق هي التي تسببت في الخسارة لكن بالتأكيد فإن التقييم الجديد مبنى على أساس سليم ولو أن حضراتكم غير معتادين بأن هذا التقييم مناسب نقوم بمراجعة الأسس التي تم تقدير هذه التقييمات على أساسها وهي أسس منطقية جداً.

وتساءل السيد المحاسب مراقب الحسابات قائلاً :- حضرتك تتحدث عن تقييمات الأرض التي هي بمتوسط ١٠٢ مليون جنيه ؟

فرد السيد المهندس رئيس الجمعية قائلاً :- نعم أتحدث عن تقييمات الأرض وليس لذلك علاقة بدراسة الجدوى نهائياً وهي خارج الموضوع ، ومع ذلك كما ذكرت لحضراتكم إستجابة للمقترح الذي طرحتموه حضراتكم فقد تحدثنا مع الناس ووافقوا بالفعل وسنقوم بتنفيذه إن شاء الله.

وأستكمل السيد المهندس رئيس الجمعية حديثه قائلاً :- في الحقيقة إن موضوع التحفظ ليس لي تعليق عليه وأنا دورى.. فتدخل السيد مراقب الحسابات قائلاً :- يافندم نحن نتحدث عن تحديد المسؤولية فقط بغض النظر عن من هم أعضاء المجلس.

فرد السيد المهندس رئيس الجمعية قائلاً :- حضرتك تتحدث عن تحديد المسؤولية في موضوع سوديك الذي لم يتم توقيعه أصلاً وتحديد المسؤولية عن أي شيء ؟ فأين الضرر يا فندم ؟

فرد السيد المحاسب مراقب الحسابات قائلاً :- تم تخفيض الإيرادات بـ ٦٠ مليون جنيه والجدولة على ست سنوات وأشياء أخرى كثيرة.

فرد السيد المهندس رئيس الجمعية متسائلاً :- المسؤولية عن الجدولة ؟ لقد ذكرت لحضرتك أنه ليس هناك ضرر مالى فأين المسؤولية وأين المشكلة لو أن حضرتك تتحدث عن أن هذا سيتسبب في نقص السيولة فأنا معترف بذلك لكن هذا ليس بضرر مالى أو خسارة.

فرد السيد المحاسب مراقب الحسابات :- هناك فرق بين الخسارة وعجز السيولة.

فرد السيد المهندس رئيس الجمعية قائلاً :- إن الضرر الآخر أكبر ودعنى أقول لك شيئاً لا يعجب الكثيرين فإن أحد المشاكل الرئيسية عندنا إن الأفراد يتم حسابهم على ما يفعلوا ولا يتم محاسبتهم على ما لا يفعلوا فنحن نحاول عمل هذا وأسهل ما علينا أن أقول أنا غير موافق والعقد ينص على ذلك وأفعلوا ما فعلوه ، وهذا هو الحل السهل ولكنه يتسبب في خسارة شركة مصر الجديدة خسارة كبيرة جداً ولذلك فأنا متمسك تماماً بما تم.

بعد ذلك دعا السيد المهندس / رئيس الجمعية العامة السادة أعضاء الإدارة المركزية لمتابعة تنفيذ الخطة وتقويم الأداء لتلاوة ملاحظاتهم فتحدث السيد المحاسب / حسان نبيل حسين وكيل الوزارة – رئيس قطاع شركات وهيئات الإسكان بالجهاز المركزى قائلاً :- بسم الله الرحمن الرحيم – كل عام وحضراتكم بخير.. طبعاً الزميل الفاضل غطى نقاط هامة جداً ولكن أسمحوا لي أن أتحدث في بعض النقاط البسيطة جداً..

بالطبع فإن الشركة محملة بالمشاكل ونتمنى أن يقوموا بحلها بالتفاوض الحذر لأنه من الواضح أنى أرى كلاماً فيه تفاؤل غير محسوب وهذا يردنا لما حدث في موازنة ٢٠١٩/٢٠٢٠ فالشركة أعدت الموازنة ويوم مناقشتها قلنا بأن الأرقام المدرجة بها مبالغ فيها ولم تأخذ في الحسبان موقف تنفيذ المشروعات أو نقص السيولة وظروف السوق وتوقعنا أن تلك





المستهدفات لن تتحقق وبالفعل حدث ذلك ولم يتحقق أى مستهدف فى موازنة ٢٠٢٠/٢٠١٩ كلها بإنخفاض ملحوظ وكبير بها ، وعندما نتحدث عن الفعليات مقارنة بين ٢٠٢٠/٢٠١٩ و ٢٠١٩/٢٠١٨ نجد أن جميع الأرقام الفعلية إنخفضت أيضا عن العام السابق عدا رقم واحد فقط وهو مبيعات الاراضى والتي وضعت الشركة كطوق نجاة لها لتوفير السيولة ولا تلجأ للسحب على المكشوف أو القروض وما تتحمله من فوائد فسنجد أن مبيعات الاراضى بمقارنة الفعلية هذا العام بفعلى العام السابق زادت بنسبة ٥٠% لكن لو قارنا مبيعات الاراضى بالمستهدف نجد أنها لم تحقق سوى ٤١%

من المستهدف ، أما بالنسبة لمبيعات المباني فتقريباً لا يوجد بها إنخفاض بنسبة ٩٧% بمعنى أن الشركة تقريبا لا تبيع وحدات ، ثم ندخل على موقف المشروعات ونجد أن الشركة ليس لديها مشروعات جديدة منذ سنوات طويلة .
فرد السيد المهندس رئيس الجمعية قائلا: - وهذه هي الكارثة .

وأكمل السيد المحاسب حسان نبيل حديثه قائلا:- بالفعل هي كارثة مع أن سمعة الشركة جيدة جداً ولكن يوجد بها فى السنوات الاخيرة مشاكل قوية وقرارات بتنبؤات غير محسوبة فهل دراسة الجدوى للمشاريع بها مشكلة فى اتخاذ أى قرار وهل يتم اتخاذ القرارات ثم نقول ...

وتدخل السيد المهندس رئيس الجمعية قائلاً :- سوف أخبر سيادتكم بمعلومة دون ذكر أسماء فالشركة فى ٢٠١٧ باعت وحدات عقارية بأسعار متدنية نسبياً وهذا حدث فى الثلاث شركات الإسكان (مصر الجديدة - المعادى - النصر) وللأسف كانت وحدات مميزة وفى بداية عام ٢٠١٩ حدث تغيير فى مجلس الإدارة والمجلس أخذ قرار بإيقاف البيع لأنه كان يتم من وجهة نظر المجلس بأسعار متدنية ولا بد أن يعاد النظر فى الأسعار وبالفعل أخذوا قرار برفع السعر ولكن عند تطبيق هذا القرار كانت المشكلة إننا نرفع سعر سلعة تم بيع كل المميز منها و بسعر متدنى والمتبقى (الغير مميز) تريد بيعه بسعر أعلى والأسوأ من ذلك.....

فتحدث السيد حسان نبيل طلعت قائلاً:- هذا حدث فى شركة النصر.

فرد عليه السيد المهندس رئيس الجمعية قائلاً :- حدث فى الثلاث شركات الإسكان وأنا أعرفهم ومطلع عليهم ، والأمر الأسوأ من ذلك ولكنه غير واضح فى الأوراق مجموعة المستثمرين اللذين اشتروا منا أراضى فى نيوهليوبوليس فى البداية اشتروها بأسعار رخيصة جداً وأرتكبوا مخالفات كثيرة جداً وبالتالي فالمنتج النهائي الخاص بهم كان أرخص من منتجات الشركة بفارق كبير فأصبحوا أكبر منافس لنا فالشركة أصبحت غير قادرة على البيع لأنهم يبيعون بأسعار أرخص من الشركة لأن تكلفتهم أقل نتيجة المخالفات التي أرتكبوها مثل أخذ نسبة بنائية أعلى او أخذ إرتفاعات أكثر..... إلخ فأصبح يستطيع ان يبيع بمستوى سعر أقل منى بكثير ولم تقدر على أن تنافسه وهذه المجموعة من العوامل....

فتساءل السيد حسان نبيل طلعت قائلاً :- من المسنول عن أخذ القرارات التي أدت إلى هذه العوامل ؟ وكما طلب زميلي تحديد المسئولية

فرد السيد المهندس رئيس الجمعية قائلاً :- حضرتك تتحدث عن أشياء تمت من خمسة عشر سنة.

فرد السيد المحاسب حسان نبيل قائلاً :- حضرتك تقول أنه كان هناك وحدات تباع بسعر رخيص وأراضى تم بيعها بسعر رخيص...

فتحدث السيد المهندس رئيس الجمعية قائلاً :- هذه كانت سياسة بيعية عام ٢٠١٧ ...

فتساءل السيد المحاسب حسان نبيل :- سياسة الشركة ؟





فرد السيد المهندس رئيس الشركة القابضة قائلاً :- عموماً فشرركات الإسكان الثلاثة قاموا بعمل ذلك وليس شركة مصر الجديدة بالذات وحتى أن رقم المبيعات الخاص بنسبة ٢٠١٧ من أعلى أرقام المبيعات التي تحققت في تاريخ هذه الشركات وأظن أن كل شركة حققت مليار جنيه ولكن المشكلة الكارثية فعلاً التي أتحدث عنها هي أن الوحدات المتبقية عندنا كلها تبلغ حوالى ٥٠٠ وحدة ولو تم بيعها فإن أول مشروع نستطيع التحدث عن تسليم وحدات جديدة في مشروع جديد ليس قبل ثلاث سنوات من اليوم وبذلك يكون عندنا مساحة زمنية سيئة جداً بإفتراض أننا قمنا ببيع الـ ٥٠٠ وحدة غداً فسيكون عندنا سنتين أو ثلاثة حتى نسلم وحدات جديدة في مشروع جديد بإفتراض أن تمويله تحقق وهذه في الحقيقة أكبر مشكلة تواجه الشركة ولكن المشكلة الخاصة بالبيع بأسعار متدنية لمنتج مميز تم حلها في شركة النصر والمعادى نتيجة الإستمرارية وأن هناك مشروعات قائمة تغطي بعضها أو تتداخل مع بعضها فلم يحدث عندهم مثل ما حدث عند شركة مصر الجديدة ، أما بالنسبة لمسألة بيع الأراضى أود أن أخبرك أننا لا بد أن نكون مقتنعين بأن شركات الإسكان لا بد أن تعتمد على تنوع المنتج وهو أن تبيع أراضى وتنمى أراضى وتشارك على أراضى أي لا بد أن يكون عندك عدة بدائل لأن السوق لا يكون دائماً في صالح أحد هذه البدائل ولقد كان منذ خمس أو ستة أشهر إذا قام أحد بطرح أرض في مزاد فلن يتقدم أحد لشراؤها فحتى بيع الأراضى يمكن أن يكون في وقت معين غير متاح بالمرّة فلابد أن يكون هناك تنوع مثل موضوع سوديك وبشكل عام هو يعمل دعم للإستثمار في المدينة بغض النظر عن إعادة الجدولة لأنه يضمن لك دخل متمام للإستثمار في المدينة على مدى فترة زمنية طويلة جداً وهذا يخلق نوع من التامين للقرارات التي تتخذها.

وتحدث السيد المحاسب حسان نبيل قائلاً :- أن المشكلة بالفعل كما ذكرت حضرتك هي أن المشاريع تمتد مدة تنفيذها أكثر من مرة وكما ذكرت حضرتك وهذا حقيقى بالفعل ففي هذه الحالة فإن التكاليف تزيد وتحقق خسارة وتلك هي المشكلة في جميع مشاريع الشركة كلها....

فتدخل السيد المهندس رئيس الجمعية قائلاً :- سوف أخبرك بمشكلة أخرى أكبر وأيضاً لا تظهر على الورق وهي أنه عند عمل تخطيط لأي مشروع فيعمل معه أمر مهم جداً يدعى المرحلة أى أن نقول أننا سوف أبدأ بتنمية هذا... إلخ بشكل مرحلى حتى إذا قمت بالتوسع ونفذت الموضوع بأسلوب غير ممنهج فسوف تتجه إلى طريق مثل الذى نحن فيه الآن فحضرتك لو رأيت المدينة فستجد أن التنمية مترامية الأطراف جزء فى الشرق وجزء فى الشمال وجزء فى الغرب والجنوب وهذه الأجزاء متباعدة وبالتالي أى مبالغ يتم إنفاقها على الطرق واللاندسكيب والمرافق التى تغذى هذه الأجزاء تتكلف مبالغ ضخمة جداً بدون عائد وهذا كان أحد الأخطاء القديمة جداً منذ أكثر من خمسة عشر عاماً وأن المرحلة التى تم تنفيذ المشروع على أساسها لم تكن مناسبة وبالتالي خلقت المشكلة التى نحن فيها حالياً وأحد الأشياء التى تعمل عليها الإدارة الحالية.

فرد السيد المحاسب حسان نبيل قائلاً:- نتمنى أن تحل المشاكل ولكن يجب أن نستخدم التفاؤل الحذر والمحسوب وأنا أرى المهندس تامر يتلو الكثير من الأرقام أتمنى من الله أن تكون محسوبة جيداً ولا تسبب مشاكل فيما بعد.

فرد السيد المهندس رئيس الجمعية قائلاً:- أنا شديد التفاؤل فى مصر الجديدة بالذات لأن عندنا مشروع نستند عليه اسمه "هليوبارك" بإذن الله.

فرد السيد المحاسب حسان نبيل قائلاً:- عندما نحل المشاكل الموجودة فى المشروعات القديمة إن شاء الله وكل عام وحضراتكم بخير.

وهنا علق الأستاذ الدكتور/ خالد زكريا العادلى رئيس مجلس إدارة الشركة رداً على كلام السيد المحاسب / حسان نبيل قائلاً :- أود أن أرى على حضرتك بالنسبة لجزئية التفاؤل فلا شك أنه يوجد مشاكل كثيرة فى المشروعات الحالية ولا إختلاف فى ذلك ولكن أماننا حل من إثنين إما أن نندب حظنا ونقول هذا هو الوضع أو أن نرى ما هى الإمكانيات





المتاحة الموجودة ونحاول إستغلالها بأفضل طريقة لإنتشال الشركة من الوضع الذى هى فيه إلى وضع أفضل بكثير ويجب أن نكون متفانين فهذا شئ أساسى ولكن يكون تفاؤل محسوب وليس تفاؤل غير محسوب ولكن ما أتحدث عنه اليوم أن سمعة الشركة للأسف بأمانة ليست طيبة وبالتالي إن أردت أن تنفذ أى شئ فمثلا عندما نتحدث عن موضوع سوديك وتخيل لو أنك فسخت العقد مع سوديك لأى سبب ما وبدأ يرفع قضايا على الشركة ويطلب بتعويض وسمعة الشركة من المساهمين البسطاء سيئة فما بالك بالمستثمرين المساهمين الكبار اللذين نحاول أن نجذبهم فنحن نحاول اليوم أن نغير هذا المنظر إطلاقاً وأى إساءة بقصد أو بدون قصد للشركة فإن ضررها سوف يعود على الشركة وليس على أحد آخر وهذا مال عام ونحن نحاول الحفاظ عليه لأنه بعلم أو بدون علم يوجد بعض المشاكل التى تمت أيا كانت أسبابها ولكن شركة مصر الجديدة لديها مقومات تؤدى إلى النجاح إذا إديرت بأسلوب علمى صحيح لكن إذا أستمرينا بنفس المنهج السابق فأكيد سنصل لطريق مسدود ، فلا بد أن نتكاتف كلنا ونقف بجانب شركة مصر الجديدة حتى تقف مرة أخرى لأن سمعتها سيئة فتخيل أن نضيف إلى الإساءة إساءات أخرى فعندما نقول اليوم التحفظ الذى وضع على المجلس أياً كان وليس المجلس الحالى ولكن المجلس السابق الذى إتخذ القرارات ما هى المصلحة من ذلك إلا الضرر الذى لن يعود على المجلس بل على الشركة وسوف يؤثر ذلك على مقومات الشركة فقد نقل قيمة السهم والمستثمر الذى يفكر فى الدخول معك لن يدخل ، فلا بد أن نفكر للصالح العام والصالح العام حقيقتاً هو أن نأخذ الإجراءات كما ذكر المهندس / هشام وهى قرارات صعبة جداً وكان من السهل جداً أن نرفض كل هذه الإجراءات ولكننا نحاول أن نحل ويجب على جميع الأطراف أن تساعد على ذلك وإلا الخسارة سوف تكون خسارة للشركة وليس لأحد آخر وشكراً.

وعقب السيد المهندس رئيس الجمعية قائلاً:- أمر أخير أريد أن أوضح أن البداية للمجلس الجديد التى أبتدأ عليها كانت من نقطة سلبية للغاية بعيداً عن كل مشاكل الشركة وهى الطرح الذى كان من المقرر عمله وعدم تقدم أى من اللذين قاموا بسحب الكراسات للعرض وهذا كان رسالة بالغة السوء وبعيداً عن التصرف الغير متوقع من هؤلاء الناس فإن هذا الموضوع أضر بالشركة ضرر بالغ أن يقوم أربع مطورين يعرضوا أن يتقدموا ثم يترجعوا بعد ذلك وهذا الموضوع يجب أن يكون فى أذهاننا ونحن نتفاوض مع أى طرف لأن أهم شئ هو أن تحافظ على الإسم والسمعة وتجعل القادم مختلف عما فات وإذا لم تولد لديهم هذه الثقة فسوف يكون عندك مشكلة كبيرة جداً وشركة مصر الجديدة تمتلك أصول تقترب قيمتها من الـ ١٢٠ مليار جنيه وهى أكبر شركة تمتلك مخزون من الأراضى فى مصر والمفروض أن يكون حالها أفضل من ذلك بكثير وهذا هو مبعث التفاؤل.

ثم تحدث السيد المهندس / تامر ناصر العضو المنتدب والرئيس التنفيذى موجهاً حديثه للسيد حسان نبيل قائلاً :-

حضرتك ذكرت أنى قلت أرقام ولكنى فى الحقيقة لم أتحدث غير فى نقطتين مشروع سوديك والـ ٥٥٠ مليون جنيه الخاصة بالمشاريع المتوقعة والتي لا أعرف حقيقة سبب توقفها فهندسياً هذه المشاريع يمكن أن تنتهى خلال من سبع إلى تسعة شهور على أكثر تقدير ولكن المشكلة فى نقص السيولة وبمجرد أن تتوفر سيتم إنهاؤها وهذا ما نعمل عليه حالياً وإن شاء الله ستتوفر السيولة وبمجرد توفرها فإن القطاع الفنى بالشركة قادر على متابعتها لأنها مشاريع إسكان وتعتبر مشاريع بسيطة وأنا أرى أن فى أماكن أخرى يمكن أن تُنفذ فى وقت أقل من ذلك ، أما بالنسبة لموضوع سوديك فقد أخذناها بصورة مبدئية وهى تحت الدراسة وهذا كان من ضمن أسباب تأخير المفاوضات التى جرت معهم حتى نستطيع أن نعرف مدى إستفادتنا من هذا الموضوع ولكن مبدئياً فإن المشروع كـ ٦٥٥ فدان بتغيير بعض مكوناته ونسبة الجزء التجارى فيه ولا أريد الدخول فى نقاط فنية معقدة فكان المفروض أن يحقق رقم أكبر من المذكور بالعقد بسعر اليوم وشركة سوديك حذرة وهذا كان التحفظ الذى أبدىتموه لأن حضراتكم ستجدون فى السنوات الأولى أن المبيعات منخفضة وهذا الحذر الموجود وإذا كنا طلبنا زيادات فى هذه المبيعات فكان هذا لا يمكن أن يحدث لأن المشروع من وجهة نظر أى شركة عند بدايات التسليم والوصول بعدد الوحدات إلى ٥٠٠ أو ١٠٠٠ وحدة مسلمة ويبدأ أن يكون عنده مشروع حتى ظاهر





بالتوازي مع ما سوف تقوم به شركتنا وهذه أمور هندسية فهو سوف ينفذ ويقوم بتسليم العملاء الذين باع لهم أصلاً أو بعض الوحدات المتبقية وكذلك التطوير سوف يجعل المشروع يأخذ بعد آخر وهذا سوف يستغرق وقت فأي مشروع حتى يتم تنفيذه يستغرق من سنتين إلى ثلاثة بتشطيبه وهذا المتعارف عليه في السوق في المشاريع الكبيرة وعلى مراحل ولذلك فأعتقد أن الحذر كان موجود في التوقعات الخاصة بالسنوات الأولى حتى يأخذ المشروع الشكل والسمعة كمشروع سكني لأنه حتى الآن سوديك ليس لديها مشروع اسمه "سوديك إيست" بالنسبة للناس الخارجيين ، ولذلك فنحن ندفع - بغض النظر عن التحفظات والـ ٦٠ مليون... إلخ - الغرض الدفع بأقصى سرعة أن يتم إنهاء هذا المشروع ويسكنه ناس ويتم دخول المرافق له وهذا من ضمن مبلغ ٥٥٠ مليون التي تحدثنا عنها سابقاً لأن المشاريع لن تسكنه الناس بدون مرافق ، إذن فلا بد أن نشغلهم ونشغل أنفسنا في نفس الوقت ونستفيد بجزء من حصتنا في مشروع سوديك ونستفيد أيضاً بانعكاسه الإيجابي على نيوهليوبوليس وأيضاً انعكاس نيوهليوبوليس عليه ، لذلك فبالعكس فانا أرى أن سوديك تأخذ جانب الحذر وأعتقد أن السوق العقاري حالياً به منافسة كبيرة وأفراد كثيرة وفي منطقتنا بالذات ولكن إن شاء الله فنحن نحاول تقديم منتج متميز بإذن الله.

بعد ذلك دعا السيد المهندس رئيس الجمعية السادة ممثلي مركز المعلومات لتلاوة ملاحظتهم فتحدث السيد المحاسب / سعيد محمد جودة المدير العام بالمركز قائلًا :-

بسم الله الرحمن الرحيم - أولاً أوجه الشكر للشركة وأتمنى لها كل التوفيق على الرغم من كل الظروف التي تمر بها من أزمة السيولة وإنخفاض مبيعات الوحدات السكنية إلا أن هناك مؤشرات إيجابية بالشركة والحمد لله بأن حققت الشركة صافي ربح بلغ ٣٦٥ مليون جنيه فنحن نتناقش الآن والشركة محققة أرباح ٣٦٥ مليون جنيه بفرق ١٠ مليون جنيه عن العام السابق فما بالك إذا كنا نناقش ميزانية شركة خسرت ٣٦٥ مليون فماذا كنا سنقول ؟

لذلك أريد أن أحيي الشركة وأحيي مجلس الإدارة الجديد أيضاً وأتمنى له أن يستطيع معالجة كل مشاكل الشركة وبالتوفيق إن شاء الله.

وعلق السيد المهندس رئيس الجمعية قائلًا :- الحقيقة إننا نحتاج إلى تعاون كل الأطراف معنا لأننا بادئين من نقطة صعبة جداً ونحتاج إلى وقوف الناس بجانبنا وتعاونهم معنا حتى نستطيع اجتياز الأزمة الحالية.

ثم دعا سيادته السيد ممثل العاملين فتحدث السيد الأستاذ الشيمي محمد حسن رئيس اللجنة النقابية قائلًا:-

بسم الله الرحمن الرحيم - السيد المهندس / رئيس مجلس إدارة الشركة القابضة للتشييد والتعمير ورئيس الجمعية العامة - السيد المهندس / رئيس مجلس إدارة شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير - السادة أعضاء مجلس الإدارة - السادة الحضور كل عام وأنتم بخير يطيب لى أن أتقدم بالشكر والتقدير للسيد المهندس / هشام بك أبو العطا - لمساندته الدائمة للشركة كما أتقدم بالشكر والتقدير للسيد المهندس رئيس وأعضاء مجلس إدارة شركة مصر الجديدة كما أتقدم بخالص الشكر لزملائي العاملين للنتائج المحققة بصافي ربح قدره ٣٦٥ مليون جنيه تقريباً على الرغم من الظروف الغير عادية والتي أثرت إقتصادياً بالسلب على كل دول العالم وتسببت في توقف حركة النشاط الإقتصادي ، وقد ألفت جائحة كورونا بظلالها علينا وتوقفت حركة الحياه وخفضت أعداد العمالة لتحقيق التباعد الإجتماعي ومع كل هذه الظروف تحقق الشركة أرباحاً تعتبر في حد ذاتها أنجازاً.

لذا أتقدم بالالتماس بالنظر في صرف مكافأة تميز للعاملين أسوة بالعام الماضي والتماسي هذا ما هو إلا رسالة أرجو أن تلقى القبول من السادة رئيس وأعضاء مجلس إدارة الشركة الموقرين ،،، دمت بصحة وعافية عليكم وعلى مصرنا الحبيبة ..

محمد





وعقب السيد المهندس رئيس الجمعية على كلمة ممثل العاملين فشكره وأفاد بأن هذا الموضوع سيتم بحثه فى مجلس الإدارة إن شاء الله.

ودعا سيادته السادة أعضاء الجمعية من ذوى الخبرة لإلقاء ملاحظاتهم – فتحدث السيد المحاسب / فايز فؤاد فاخورى عضو الجمعية من ذوى الخبرة قائلاً :- السيد رئيس وأعضاء الجمعية العامة كل عام وحضراتكم جميعاً بخير ، الحقيقة أن اسم شركة مصر الجديدة اسم عريق وإذا كان هناك بعض الظروف التى واجهتها الشركة فى السنتين أو الثلاثة الأخيرة ولكنى لا أرى أننا نستغل اسم شركة مصر الجديدة ولا أرى إعلان عن وحدات سكنية ، والأرباح هذا العام كلها ناتجة عن بيع الأراضى وأنا لست ضد عملية بيع الأراضى بل على العكس فأنا كنت من المنادين بالتنوع بين نشاط بيع الأراضى وبين الإسكان ولكنى أرى هذا العام أن نشاط الإسكان يُعتبر لا مبيعات ورد الشركة مع إحترامى لها لم يقنعنى فعندما يقولون أنه تم إيقاف بيع الوحدات لإعادة التسعير فهل إعادة التسعير بهذه الصعوبة لتستغرق كل هذا الوقت.

فتدخل السيد المهندس رئيس الجمعية قائلاً :- هذا ما حدث فعلاً فقد تم إيقاف البيع لمدة أربعة شهور لإعادة تسعير الوحدات.

فإستكمل السيد المحاسب / فايز فؤاد فاخورى حديثه قائلاً :- كان يجب أن يتم إعادة التسعير سريعاً وأعرض الوحدات للبيع فلا يصح أن تكون إيرادات الإسكان بهذا التدنى....

فتدخل السيد المهندس رئيس الجمعية قائلاً :- ولكن دعنا نعترف بأن قرار الشراء هو قرار طرف ثانى..

فأكمل السيد المحاسب / فايز فؤاد فاخورى قائلاً :- بالإضافة إلى أن تأثير جائحة كورونا كان فى الربع الأخير من السنة..

فرد السيد المهندس رئيس الجمعية قائلاً :- أنا لم أتحدث نهائياً عن جائحة كورونا يافندم.

فرد السيد المحاسب / فايز فؤاد قائلاً :- هذا الكلام موجود فى رد الشركة ، ولا نريد أن نعلق كل شئ على جائحة كورونا وأنا أتمنى من الشركة أن تستثمر اسم مصر الجديدة العريق فأنا لو أمامى وحدة من سوديك وأخرى من شركة مصر الجديدة فأنا أشتري من شركة مصر الجديدة وأنا مطمئن بنسبة ١٠٠% ، فأرجو أن الشركة تعيد النظر فى السياسة التسويقية والإعلانية بحيث إننا فعلاً نحقق حجم مناسب من المبيعات.

وعلق السيد المهندس رئيس الجمعية قائلاً :- أعتقد أن الرسالة التى لم تستقبلها حضرتك أنه لا يوجد عندنا منتج قابل للبيع كل ما تمتلكه الشركة هو ٥٠٠ وحدة ولو أخبرتك أن شركة مثل شركة النصر عندها مخزون إنتاج تام بقيمة ٢ مليار جنيه.

فرد السيد المحاسب / فايز فؤاد قائلاً :- على الأقل نبيع هذه الـ ٥٠٠ وحدة فنحن لم نبيع شئ.

فرد السيد المهندس رئيس الجمعية قائلاً :- ليس هذا ما يشغلنى ولكن حضرتك تصور أنك قمت ببيع الـ ٥٠٠ وحدة بعد ثلاثة شهور فتصور أن شركة بهذا الحجم والتاريخ لن يكون عندها منتج لتقوم ببيعه.

وأكمل السيد المحاسب / فايز فؤاد قائلاً :- النقطة الثانية التى أود التحدث عنها هى السحب على المكشوف فأنا أرى أن الشركة يجب أن تولى التدفقات الداخلة والخارجة العناية الكافية لأن رصيد السحب على المكشوف فى الميزانية بلغ حوالى ٧٣٠ مليون جنيه وفى نفس الوقت ترى رصيد فى البنوك حسابات جارية لا تُدر عائد بحوالى ١٧٠ مليون فلماذا أضع النقود فى حسابات جارية فى البنوك فى حين أقوم بالسحب على المكشوف وأنا لم أرى فى الإيضاحات المتممة غير أنه يوجد من ضمن ١٧٠ مليون يوجد وديعة بقيمة ٣٠ مليون جنيه لكن الباقى فى رصيد الحساب الجارى فأنا أعتقد أنه غير مقبول فى وجود سحب على المكشوف ، وشكراً جزيلاً وكل عام وأنتم طيبين..





وهنا قام السيد المهندس رئيس الجمعية بتلاوة قرارات الجمعية العامة العادية لشركة مصر الجديدة على الوجه التالي:-
قرارات الجمعية العامة العادية :-

- ١- التصديق على تقرير مجلس الإدارة عن نشاط الشركة خلال العام المالي ٢٠٢٠/ ٢٠١٩ و تقرير الحوكمة الملحق به.
٢- التصديق على قائمة المركز المالي في ٢٠٢٠/٦/٣٠ و قائمة الدخل والحسابات الختامية في ذات التاريخ بصافي ربح قدره ٣٦٥ ٥٥٦ ٦٥٧,٠٠ جنية وحساب التوزيع طبقاً للنظام الأساسي :-

قرش جنية	قرش جنية
٣٦٥ ٥٥٦ ٦٥٧,٠٠	الفائض القابل للتوزيع في ٢٠٢٠/٦/٣٠
٩٧ ٨٥٤ ١٤٤,٠٠	يضاف إليها
٤٥٤٠ ٠٠٨,٠٠	الأرباح المرحلة من العام السابق
٤٦٧ ٩٥٠ ٨٠٩,٠٠	التسويات التي تمت على الأرباح المرحلة
	يخصم منه
١٨ ٥٠٤ ٨٣٣,٠٠	٥% احتياطي قانوني
٣٧ ٠٠٩ ٦٦٧,٠٠	١٠% احتياطي نظامي
٥٥ ٥١٤ ٥٠٠,٠٠	
٤١٢ ٤٣٦ ٣٠٩,٠٠	يخصم منه
	توزيع أول بواقع ٥% من رأس المال المدفوع وقدره ٣٣٣٧٧١٣٠٠ جنية
١٥ ٠١٩ ٧٠٨,٠٠	٩٠% للمساهمين
١ ٦٦٨ ٨٥٧,٠٠	١٠% للعاملين
١٦ ٦٨٨ ٥٦٥,٠٠	
٣٩٥ ٧٤٧ ٧٤٤,٠٠	الباقي
٢ ٢٨٤ ٩٩٠,٠٠	يخصم ٠,٥% حصة النشاط الرياضي
٣٩٣ ٤٦٢ ٧٥٤,٠٠	الباقي
٢ ٩٥٦ ٠٨٦,٠٠	يخصم ١% مكافأة مجلس الإدارة
٣٩٠ ٥٠٦ ٦٦٨,٠٠	الباقي
	يوزع توزيع ثاني للمساهمين والعاملين
٢٦٥ ٣٤٨ ١٨٤,٠٠	للمساهمين
٢٩ ٢٦٥ ٢٥٣,٠٠	للعاملين
٢٩٤ ٦١٣ ٤٣٧,٠٠	
٩٥ ٨٩٣ ٢٣١,٠٠	أرباح مرحلة للعام القادم ٢٠٢١/٢٠٢٠





الجملة	حصة العاملين	حصة المساهمين	التوزيع
١٦ ٦٨٨ ٥٦٥,٠٠	١ ٦٦٨ ٨٥٧,٠٠	١٥ ٠١٩ ٧٠٨,٠٠	أول
٢٩٤ ٦١٣ ٤٣٧,٠٠	٢٩ ٢٦٥ ٢٥٣,٠٠	٢٦٥ ٣٤٨ ١٨٤,٠٠	ثاني
٣١١ ٣٠٢ ٠٠٢,٠٠	٣٠ ٩٣٤ ١١٠,٠٠	٢٨٠ ٣٦٧ ٨٩٢,٠٠	الجملة

ويتم توزيع ٢١ قرش كعائد لكل سهم ويتم صرفها كالآتي :-
٥ قروش دفعة أولى في نهاية شهر مارس ٢٠٢١ .

١٦ قروش الباقية يفوض مجلس الإدارة في تحديد ميعاد صرفهم بما لايجاوز يونيو ٢٠٢١ .

٣- إقرار منح العاملين العلاوة الدورية بنسبة ١٠٠ ٪ من الفئات المقررة اعتباراً من ٢٠٢٠/٧/١ .

٤- إقرار المخصصات الظاهرة بالمركز المالي في ٢٠٢٠/٦/٣٠ لكفايتها طبقاً للاغراض المكونة من أجلها .

٥- اقرار ما تم صرفه من تبرعات خلال العام المالي ٢٠١٩/٢٠٢٠ .

٦- إخلاء مسئولية رئيس مجلس الإدارة وأعضاء مجلس الإدارة عن العام المالي المذكور .

٧- مراعاة ما ورد بتقرير السيد مراقب الحسابات من ملاحظات وعرض تقرير الإدارة المركزية لمتابعة تنفيذ الخطة و تقويم الأداء بالجهاز المركزي للمحاسبات على مجلس الإدارة عند اول جلسة بعد انعقاد الجمعية لاتخاذ الإجراءات اللازمة لتلافي ما ورد بهما من ملاحظات والعرض على السادة مراقبي الجهاز المركزي للمحاسبات لمتابعة ما اتخذ من قرارات على ان يوافي المكتب الفني بالشركة القابضة بتحديث الرد كل ثلاثة شهور حتى يتسنى له المتابعة اول بأول .

وهنا طلب السيد المحاسب / فايز فؤاد - عضو الجمعية من السيد المهندس رئيس الجمعية التعقيب على أحد قرارات الجمعية فدعا السيد المهندس رئيس الجمعية لإلقاء تعقيبه فتحدث سيادته قانلاً :-

بخصوص القرار الخاص باعتماد إثبات المخصصات فنحن بذلك نحجر على الجهاز في السنين القادمة أو الشركة في إعادة النظر في تلك المخصصات ولا أعتقد أني سمعت قبل ذلك بقرار جمعية عامة باعتماد المخصصات وطالما أننا قمنا باعتماد القوائم المالية

فرد السيد المهندس رئيس الجمعية على هذا التعقيب قانلاً :-

إن هذه الجملة سواء تم ذكرها أو لم يتم فهي بطبيعة الحال موجودة في الميزانية .

فرد السيد المحاسب / فايز فؤاد قانلاً :- طالما إنك قمت باعتماد القوائم المالية فتكون قد اعتمدتها بما تضمنته من مخصصات

فرد السيد المهندس رئيس الجمعية قانلاً :- عندما ذكرنا في القرارات قيمة الأرباح فذلك موجود أصلاً في القوائم المالية ومع ذلك نذكره مرة أخرى في القرارات .

فرد السيد فايز فؤاد قانلاً :- إنك اعتمدت القوائم المالية.....

فتدخل السيد المهندس رئيس الجمعية قانلاً :- أنا غير معترض ، وهل ما ذكرته يتعارض مع القوائم المالية ؟

فأجاب السيد فايز فؤاد قانلاً :- لا يتعارض ، ولكن لماذا أخصص هذه المخصصات فهذه هي الفكرة .

فأجاب السيد المهندس رئيس الجمعية قانلاً :- هذا لا يتعارض مع أي شئ آخر يا فندم .





- ثم استكمل السيد المهندس رئيس الجمعية تلاوة باقي قرارات الجمعية على النحو التالي :-
- ٨- إعتبار تقرير السيد مراقب الحسابات بالجهاز المركزي للمحاسبات جزء لا يتجزأ من محضر الجمعية العمومية للشركة.
- ٩- الموافقة على صرف حصة مجلس الإدارة في الأرباح بواقع ١٪ ويكون الصرف على اساس ثلاث نقاط لرئيس مجلس الادارة والعضو المنتدب المتفرغ ونقطتين لكلا من اعضاء مجلس الإدارة المتفرغين او رئيس مجلس الادارة غير المتفرغ ونقطة واحدة لكلا من اعضاء مجلس الإدارة غير المتفرغين مع صرف مبلغ ٢٠٠ الف جنيه من التوزيعات لعضو مجلس الإدارة المنتخب على أن يتم صرف المكافأة بمقدار المدة التي قضاها العضو بمجلس الإدارة خلال ذات السنة على أن يصرف نصيب العضو في المكافأة كاملاً اذا كانت نسبة حضوره لجلسات مجلس الإدارة ٧٥% فأكثر من عدد الجلسات خلال مده عضويته في العام المالي وتصرف بنسبة حضوره لجلسات مجلس الادارة منسوبة لإجمالي عدد الجلسات اذا كانت نسبة حضوره اقل من ٧٥٪ خلال عضويته في العام المالي مع مراعاة خصم ما سبق صرفه.
- ١٠- يشكل مجلس ادارة شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير لمدة (٣) أعوام من عدد (٧) أعضاء برئاسة السيد الدكتور / خالد زكريا العادلي - رئيس مجلس إدارة غير تنفيذي وعدد (٥) أعضاء ممثلين عن الشركة القابضة للتشييد والتعمير طبقاً لترتيب التصويت التراكمي وهم :-

مهندس / تامر محمد محمد ناصر	٦٧٢	٨٤٨	٩٠٥	صوت
مهندس / اسماعيل محمود اسماعيل	٦٧٢	٨٤٨	٩٠٥	صوت
المهندس / ايمن القوصي	٦٧٢	٨٤٨	٩٠٥	صوت
المستشار / محمد مصطفى الأهواني	٤٧٢	٥٨٦	٨٨٠	صوت
محاسب / حسن محمود حسن حسين	٤٧٢	٥٨٦	٨٨٠	صوت

بالإضافة الى ممثل العاملين بمجلس الإدارة الحاصل على أعلى الأصوات.

- ١١- تحدد رواتب وبدلات مجلس الإدارة على النحو التالي:-
- أ- المبلغ الشهري الذي يتقاضاه السيد المهندس / رئيس مجلس الإدارة غير تنفيذي بواقع ٢٠٠٠٠٠ جنيه (فقط عشرون الف جنيه لاغير) خالصة الضريبة.
- ب- بدل حضور جلسة مجلس الإدارة لرئيس مجلس الإدارة وأعضاء مجلس الإدارة بواقع ٣٠٠٠٠ جنيه (فقط ثلاثة الف جنيه لاغير) خالصة الضريبة وبدل إنتقال بواقع ٢٠٠٠٠ جنيه (فقط الفين جنيه لاغير) بحد أقصى جلسة واحدة في الشهر.
- ج- يستفيد أعضاء مجلس الإدارة المنتدبين من العلاج الطبي وفقاً للنظام الموجود بالشركة مع توفير وسيلة إنتقال لهم.

توصية

صرف مكافأة لرئيس اللجنة النقابية تعادل ما تم صرفه لأعضاء مجلس الإدارة المنتخبين .
وإنتهت أعمال الجمعية في الساعة الرابعة والنصف من نفس اليوم ..



رئيس مجلس إدارة
الشركة القابضة للتشييد والتعمير
ورئيس الجمعية العامة للشركة

السيد المهندس /

هشام أنور أبو العطا

جامعي الأصوات

امين سر الجلسة

مراقب الحسابات

ميراندا

تالهد محمود / احمد محمد صلاح

ع الطم



محضر الإجتماع الثالث لعام ٢٠٢٠
الجمعية العامة غير العادية للشركة في ٢٠٢٠/١١/٢٨
بشأن تعديل المادة (٢٠) من النظام الأساسي للشركة

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 .

وعلى قرارات وزير قطاع الأعمال العام ارقام ٦٨ لسنة ٢٠١٨ ، ٩٩ لسنة ٢٠١٨ ، ٢ 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 أنور عبد الله أبو العطا - رئيسا لمجلس ادارة الشركة القابضة للتشييد والتعمير اعتباراً من ٢٠١٩/١٠/٥ وحتى نهاية الدورة الحالية لمجلس الإدارة.

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.

والقانون رقم ١٨ لسنة ٢٠١٨ بتنظيم إنتخاب ممثلي العاملين في مجالس إدارة الوحدات التابعة للقطاع العام وقطاع الأعمال العام .

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

إجتمعت الجمعية العامة غير العادية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير بمقر الإدارة العامة للشركة فى تمام الساعة الواحدة مساء يوم السبت الموافق ٢٠٢٠/١١/٢٨ برئاسة السيد المهندس/ هشام أنور عبد الله أبو العطا رئيس مجلس إدارة الشركة القابضة للتشييد والتعمير ورئيس الجمعية العامة .

وحضور كل من السادة :

السيد المهندس / هشام مصطفى كمال	عضو مجلس الإدارة المتفرغ للشئون الفنية
السيد المحاسب / أسامة الحسينى حمد سلامة	عضو مجلس الادارة المتفرغ للشئون المالية والادارية
السيد المهندس / احمد فؤاد عبد العزيز	عضو مجلس إدارة غير متفرغ
السيد المستشار / محمد محمد زكى موسى	عضو مجلس إدارة غير متفرغ / حضر عن طريق (Video conference)
السيد الأستاذ / مدحت مصطفى المدنى	عضو مجلس إدارة غير متفرغ / حضر عن طريق (Video conference)





عضو مجلس إدارة غير متفرغ
عضو مجلس إدارة غير متفرغ / حضر عن طريق
(Video conference)
عضو الجمعية من ذوي الخبرة فى نشاط الشركة
عضو الجمعية من ذوي الخبرة فى نشاط الشركة
ممثلى العاملين

السيد الأستاذ/ عبد المنعم الجمل
السيد المهندس / محمد مصطفى جاد
الأستاذ الدكتور / وائل محمد خليل الدجوى
السيد المحاسب / فايز فؤاد فاخورى
السيد المحاسب / الشيمى محمد حسن
السيد المحاسب / ممدوح سعيد

وحضر الاجتماع السادة رئيس وأعضاء مجلس إدارة شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير وهم :
رئيس مجلس الإدارة
العضو المنتدب والرئيس التنفيذي
العضو المنتدب للشئون الفنية والتنفيذ
العضو المنتدب للشئون المالية والإدارية
عضو مجلس الإدارة غير المتفرغ من ذوي الخبرة

السيد المهندس / بلال سيد الفجال
السيد الأستاذ / رضا احمد محمد
السيد الأستاذ / محمد على الشاهد
السيد المحاسب / إيهاب أحمد الضريبي

أعضاء مجلس إدارة (منتخبين)

* *

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

السيدة المحاسبة / عبير السيد سليم
السيدة المحاسبة / إيمان حمدى الملاح
السيدة المحاسبة / ناهد محمود حنفى
السيدة المحاسبة / ميراندا نبيه مصطفى
السيد المحاسب / احمد محمد زكى على نجم

وإعتذر عن الحضور السيد المحاسب / محمد عطا الله باز

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

السيد المحاسب / حسان نبيل حسين طلعت
السيدة المحاسبة / اماني عز الدين فرج
وإعتذرت عن الحضور السيدة المحاسبة / إيمان حسن عثمان - وكيل أول الوزارة - وكيل الجهاز لشئون الإدارة
المركزية لمتابعة الخطة وتقويم الأداء

كما حضر الاجتماع السادة ممثلى مركز معلومات قطاع الأعمال العام وهما :-

السيد المحاسب / سعيد محمد جودة
السيد الأستاذ / إيهاب عبد الغنى





و حضر الاجتماع من الشركة القابضة للتشييد والتعمير السادة :

المحاسب / يسرى نعيم
المحاسبة / عزة الطوخي
المحاسب / محمد عبده الفار
مستشار (ب) متابعة الموازنات
كبير محاسبين متابعة الموازنات
مدير عام متابعة الموازنات

فى بداية الإجتماع قام السيد المهندس / هشام أبو العطا رئيس مجلس إدارة الشركة القابضة للتشييد والتعمير ورئيس الجمعية العامة بإفتتاح الجمعية قانلاً :- بسم الله الرحمن الرحيم / ارحب بالسادة الحضور كل عام وحضراتكم بخير ، نبدأ اعمال الجمعية العامة غير العادية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير لمناقشة جدول الاعمال التالى :

- تعديل المادة (٢٠) من النظام الاساسى للشركة
- تفويض السيد العضو المنتدب والرئيس التنفيذي أو من يفوضه فى التوقيع على المستندات والأوراق اللازمة واستكمال إجراءات تعديل المادة (٢٠) من النظام الأساسى للشركة أمام الجهات الحكومية وغيرها .

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

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

وتم إحصاء نسبة الحضور لحاملي الأسهم (١٠ أسهم فأكثر) وبلغت نسبة الحضور الى إجمالى عدد الأسهم ٦٧,١٠٣ % وبذلك يكون إنعقاد الجمعية قانونى .

وأكمل سيادته قانلاً :- فى البداية أود أن أرحب بالسادة أعضاء الجهاز المركزى للمحاسبات ، السيدة المحاسبة / عبير السيد سليم وكيل الوزارة القائم بأعمال مدير الإدارة ، السيدة المحاسبة / إيمان حمدى الملاح وكيل الوزارة نائب أول مدير الإدارة ، السيدة المحاسبة / ناهد محمود حنفى وكيل الوزارة نائب أول مدير الإدارة ، السيد المحاسب / محمد عطا الله باز وكيل الوزارة نائب أول مدير الإدارة ، السيدة المحاسبة / ميراندا نبيه مصطفى المدير العام نائب مدير الإدارة ، السيد المحاسب / أحمد محمد زكى على نجم مراقب الحسابات .

كما أرحب بالسادة أعضاء الإدارة المركزية لمتابعة تنفيذ الخطة وتقويم الأداء السيدة المحاسبة / إيمان حسن عثمان وكيل أول الوزارة – وكيل الجهاز والسيد المحاسب / حسان نبيل حسين طلعت رئيس القطاع والسيدة المحاسبة / أماني عز الدين فرج المدير العام .

وأرحب بالسادة ممثلي مركز المعلومات السيد المحاسب / سعيد محمد جودة المدير العام والسيد المحاسب / إيهاب عبد الغنى السيد المدير العام .

ونرحب بالسادة أعضاء الجمعية من ذوى الخبرة الدكتور مهندس / وائل محمد خليل الدجوي .
والسيد المحاسب / فايز فؤاد فاخورى .





ثم إستعرض سيادته التعديل المقترح للمادة (٢٠) من النظام الأساسي للشركة على الوجه التالي :-

نص المادة (٢٠) بعد التعديل	نص المادة (٢٠) قبل التعديل
<p>يتولى إدارة الشركة مجلس إدارة يتكون من سبعة أعضاء بمن فيهم رئيس المجلس وفقاً للأحكام المنصوص عليها في قانون شركات قطاع الأعمال العام ولائحته التنفيذية.</p> <p>وتحدد الجمعية العامة سنوياً ما يتقاضاه كل من رئيس وأعضاء المجلس من بدلات الحضور والانتقال للجلسات والمكافأة السنوية التي يستحقها مجلس الإدارة كما تحدد الجمعية العامة المزايا الأخرى للأعضاء المنتدبين بما في ذلك التأمين الطبي ووسائل الانتقال.</p> <p>وفي جميع الأحوال لا يجوز ان يزيد بدل الحضور والانتقال لرئيس وأعضاء المجلس عن الحد الذي يصدر به القرار من رئيس مجلس الوزراء.</p> <p>ويختار مجلس ادارة الشركة من بين أعضاء المجلس العضو المنتدب والرئيس التنفيذي وغيره من الأعضاء المنتدبين ويحدد ما يتقاضونه من راتب بالإضافة إلى ما يستحقونه من مبالغ طبقاً للفقرة الثانية من هذه المادة.</p> <p>ويحدد المجلس من يحل محل العضو المنتدب والرئيس التنفيذي في حالة غيابه او خلو منصبه او تغييره.</p>	<p>يتولى إدارة الشركة مجلس إدارة يتكون من عدد فردي من الأعضاء لا يقل عن خمسة ولا يزيد على تسعة بما فيهم رئيس المجلس ، ويتم اختيارهم وتحديد من يتفرغ للإدارة منهم وما يتقاضاه أعضاء المجلس من مكافآت وبدل حضور الجلسات وما يتقاضاه الأعضاء المتفرغون من رواتب مقطوعة وذلك وفقاً لأحكام قانون شركات قطاع الأعمال العام ولائحته التنفيذية.</p>

- يفوض السيد العضو المنتدب والرئيس التنفيذي أو من يفوضه في التوقيع على المستندات والأوراق اللازمة وإستكمال إجراءات تعديل المادة (٢٠) من النظام الأساسي للشركة امام الجهات الحكومية وغيرها .

ثم قام السيد المهندس رئيس الجمعية بتلاوة قرارات الجمعية العامة غير العادية لشركة مصر الجديدة على الوجه التالي:-

قرارات الجمعية العامة غير العادية :-

الموافقة على تعديل المادة (٢٠) من النظام الأساسي للشركة لتصبح :-

"يتولى إدارة الشركة مجلس ادارة يتكون من سبعة أعضاء بمن فيهم رئيس المجلس وفقاً للأحكام المنصوص عليها في قانون شركات قطاع الأعمال العام ولائحته التنفيذية.

وتحدد الجمعية العامة سنوياً ما يتقاضاه كل من رئيس وأعضاء المجلس من بدلات الحضور والانتقال للجلسات والمكافأة السنوية التي يستحقها مجلس الإدارة كما تحدد الجمعية العامة المزايا الأخرى للأعضاء المنتدبين بما في ذلك التأمين الطبي ووسائل الانتقال.





وفي جميع الاحوال لا يجوز أن يزيد بدل الحضور والانتقال لرئيس واعضاء المجلس عن الحد الذي يصدر به القرار من رئيس مجلس الوزراء.

ويختار مجلس إدارة الشركة من بين أعضاء المجلس العضو المنتدب والرئيس التنفيذي وغيره من الأعضاء المنتدبين ويحدد ما يتقاضونه من راتب بالاضافة الى ما يستحقونه من مبالغ طبقاً للفقرة الثانية من هذه المادة.

ويحدد المجلس من يحل محل العضو المنتدب والرئيس التنفيذي في حالة غيابه او خلو منصبه او تغييره".

• يفوض السيد العضو المنتدب والرئيس التنفيذي أو من يفوضه في التوقيع على المستندات والأوراق اللازمة وإستكمال اجراءات تعديل المادة (٢٠) من النظام الأساسي للشركة امام الجهات الحكومية وغيرها .

وإنتهت أعمال الجمعية في الساعة الواحدة والنصف من نفس اليوم ..

جامعى الأصوات

امين سر الجلسة

مراقب الحسابات

رئيس مجلس إدارة

الشركة القابضة للتشييد والتعمير

ورئيس الجمعية العامة للشركة

السيد المهندس /

هشام أنور أبو العطا

