



محضر

إجتماع الجمعية العامة العادية  
لشركة مصر الجديدة للإسكان و التعمير  
المنعقدة بتاريخ ٢٠٢١/١١/١٨

أنه في يوم الخميس الموافق ٢٠٢١/١١/١٨ وفى تمام الساعة الرابعة النصف مساءً وبناءً على الدعوة الموجهة من رئيس مجلس إدارة شركة مصر الجديدة للإسكان و التعمير الى السادة مساهمى الشركة والمنشورة بجريدتى البورصة و العالم اليوم بتاريخ ٢٠٢١/١٠/٢٠ (إخطار أول) ثم الدعوة المنشورة بجريدتى البورصة و العالم اليوم بتاريخ ٢٠٢١/١١/١ (إخطار ثان) وكذا دعوة الجهات الادارية كلا من الهيئة العامة للاستثمار و هيئة الرقابة المالية و السادة مراقبى حسابات الشركة - أنعقدت الجمعية العامة العادية لشركة مصر الجديدة للإسكان و التعمير بمقر الإدارة العامة للشركة الكائن فى ٢٨ شارع ابراهيم اللقانى - روكسى - مصر الجديدة - القاهرة برئاسة السيد الدكتور / خالد زكريا العادلى رئيس مجلس الإدارة و رئيس الجمعية العامة وذلك للنظر فى جدول الاعمال التالى :

- ١- تقرير مجلس الإدارة عن نتائج أعمال الشركة عن العام المالي ٢٠٢٠/٢٠٢١.
- ٢- تقرير السيد / مراقب الحسابات عن القوائم المالية فى ٢٠٢١/٦/٣٠ و الرد عليه.
- ٣- تقرير متابعة تنفيذ الخطة و تقويم الأداء عن القوائم المالية فى ٢٠٢١/٦/٣٠ و الرد عليه .
- ٤- إقرار المركز المالي و الحسابات التحليلية عن العام المالي ٢٠٢٠/٢٠٢١.
- ٥- إقرار العلاوة الدورية المستحقة للعاملين بالشركة فى ٢٠٢١/٧/١.
- ٦- اعتماد ما تم من تبرعات خلال العام المالي ٢٠٢٠/٢٠٢١.
- ٧- النظر فى التوزيعات على المساهمين .
- ٨- المصادقة على تقرير مجلس الإدارة عن مدى تطبيق الشركة لقواعد الحوكمة و تقرير مراقب الحسابات على هذا التقرير.
- ٩- النظر فى بدلات الحضور و الانتقال لأعضاء مجلس الإدارة .
- ١٠- إخلاء طرف السادة رئيس و أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية فى ٢٠٢١/٦/٣٠ .

وقد حضر الإجتماع :-

أولاً: أعضاء مجلس إدارة الشركة :-

السيد المهندس / تامر محمد ناصر	العضو المنتدب و الرئيس التنفيذى	حضور فعلى
السيد الأستاذ / محمد عمر الفاروق جلال	عضو مجلس إدارة غير متفرغ	حضور فعلى
السيد الدكتور مهندس / محمد أحمد الديب	عضو مجلس إدارة غير متفرغ	عن طريق (Video conference)
السيد الأستاذ / أحمد أشرف كجوك	عضو مجلس إدارة غير متفرغ (مستقل)	عن طريق (Video conference)
السيدة الأستاذة / نيفين على صبور	عضو مجلس إدارة غير متفرغ (مستقل)	حضور فعلى

ولم يحضر الإجتماع السيد المهندس / إسماعيل محمود إسماعيل - العضو المنتدب للشئون الفنية و التنفيذ.

\* \*

ثانياً : السادة المساهمون :-

وفقاً لكشوف حضور السادة المساهمين (المرفق) و توقيعهم بذلك.  
جامعى الأصوات

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات



**ثالثاً : السادة مراقبي حسابات الشركة كل من :-**

**١- الجهاز المركزي للمحاسبات – إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير وهم :-**

السيدة المحاسبة / إيمان حمدي الملاح  
وكيل أول الوزارة - مدير الإدارة  
السيد المحاسب / محمد عطا الله باز  
وكيل الوزارة نائب أول مدير الإدارة  
السيد المحاسب / صالح إسماعيل صبره  
وكيل الوزارة نائب أول مدير الإدارة  
السيد المحاسب / سيد كامل السيد أحمد  
مدير عام نائب مدير الإدارة  
السيد المحاسب / احمد محمد زكى على نجم  
مدير عام نائب مدير الإدارة

**٢- السادة ممثلوا الإدارة المركزية لمتابعة تنفيذ الخطة وتقويم الأداء بالجهاز المركزي للمحاسبات وهم:**

السيد المحاسب / علاء أحمد حسن  
وكيل الوزارة رئيس قطاع شركات وهيئات الإسكان  
السيدة المحاسبة / أماني عز الدين فرج  
- المدير العام

ولم تحضر الاجتماع السيدة المحاسبة / إيمان حسن عثمان - وكيل أول الوزارة - وكيل الجهاز لشئون الإدارة المركزية لمتابعة الخطة.

**٣- مراقب حسابات الشركة (مكتب أ/ وحيد عبد الغفار Baker tilly)**

الأستاذ / أحمد محمد أبو العطا - الشريك المسئول عن المراجعة

ولم يحضر الاجتماع الأستاذ / عمرو وحيد عبد الغفار - نائب الشريك التنفيذي بالمكتب والأستاذ / حسن بسيوني البشة - شريك رئيسي بالمكتب.

**رابعاً : السادة ممثلي مركز معلومات قطاع الأعمال العام :-**

السيد المحاسب / عزت محمد أحمد  
رئيس الإدارة المركزية  
السيد الأستاذ / إيهاب عبد الغنى  
المدير العام بالمركز

**خامساً : الجهات الإدارية :-**

لم يحضر الاجتماع كل من ممثل الهيئة العامة للإستثمار والمناطق الحرة و الهيئة العامة للرقابة المالية.

**الوقائع :-**

أفتتح السيد الدكتور / خالد زكريا العادلى – رئيس الجمعية العامة الجلسة قائلاً :- (بسم الله الرحمن الرحيم) نفتتح أعمال الجمعية العامة العادية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير

**وأقرت الجمعية العامة إختيار كل من :-**

السيد المحاسب / محمد حسين كامل  
السيد المحاسب / رامى جرجس منبختايل  
السيد الأستاذ / محمد سيد أحمد  
السيد المحاسب / خالد عيد عبد السلام  
أمين سر الجمعية العامة  
جامع أصوات  
جامع أصوات  
فارز أصوات



رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعى الأصوات



مصر الجديدة  
للإسكان و التعمير

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

وقام السادة مراقبوا الحسابات بالتحقق من صحة إجراءات الدعوة لإنعقاد الجمعية العادية ومراجعة سجلات الحضور.

وأعلن السيد الدكتور رئيس الجمعية العامة أن عدد الأسهم الممثلة و الحاضرة في الاجتماع قد بلغت ٩٧٠٣٦٠٤٢٥ سهم (تسعمائة أربعة وستون مليون وستمائة ستة وعشرون ألف و تسعمائة تسعة وخمسون سهم) من إجمالي الأسهم المصدر و البالغ عددها ١٣٣٥٠٨٥٢٠٠ سهم (مليار وثلاثمائة خمسة وثلاثون مليون و خمسة وثمانون ألف و مائتي سهم) بنسبة حضور ٧٢,٦٨٪ من أسهم رأس المال المصدر ، وبناء عليه أعلن السيد الدكتور رئيس الجمعية العامة توافر النصاب القانوني لصحة إنعقاد الاجتماع وفقاً لأحكام القانون رقم (١٥٩) لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية و النظام الأساسي للشركة. ثم أستكمل سيادته مرحباً بالسادة أعضاء مجلس الإدارة ، السادة أعضاء الجمعية العامة ، السادة المساهمين بقوله كل عام و حضراتكم بخير .

بدايةً أود أن ارحب بسيادتكم فى شركة مصر الجديدة للإسكان و التعمير، كما أرحب بالسادة أعضاء الجهاز المركزى للحسابات إدارة مراقبة الحسابات و على رأسهم :

السيدة المحاسبة / إيمان حمدى الملاح  
وكيل أول الوزارة - مدير الإدارة  
السيد المحاسب / محمد عطا الله باز  
وكيل الوزارة نائب أول مدير الإدارة  
السيد المحاسب / صالح إسماعيل صبره  
وكيل الوزارة نائب أول مدير الإدارة  
السيد المحاسب / سيد كامل السيد أحمد  
مدير عام نائب مدير الإدارة  
السيد المحاسب / احمد محمد زكى على نجم  
مدير عام نائب مدير الإدارة  
ومن الإدارة المركزية لمتابعة تنفيذ الخطة و تقويم الأداء

السيدة المحاسبة / إيمان حسن عثمان  
وكيل أول الوزارة - وكيل الجهاز لشئون الإدارة المركزية لمتابعة الخطة  
السيد المحاسب / علاء أحمد حسن  
وكيل الوزارة رئيس قطاع شركات و هيئات الإسكان  
السيدة المحاسبة / أمانى عز الدين فرج  
المدير العام  
كما أرحب بالسادة ممثلى مركز معلومات قطاع الأعمال العام

السيد المحاسب / عزت محمد أحمد  
رئيس الإدارة المركزية  
السيد المحاسب / إيهاب عبد الغنى  
مدير عام شعبة التشييد  
وأرحب بالسادة ممثلى مكتب مراقب الحسابات الخارجى (أ/ وحيد عبد الغفار Baker tilly)

الأستاذ / عمرو وحيد عبد الغفار  
نائب الشريك التنفيذي بالمكتب  
الأستاذ / حسن بسيونى البشة  
شريك رئيسى بالمكتب  
الأستاذ / أحمد محمد أبو العطا  
الشريك المسئول عن المراجعة

ثم أنتقلت الجمعية العامة العادية إلى النظر في موضوعات جدول الأعمال على النحو التالى :-  
الموضوع رقم (١) تقرير مجلس الإدارة عن نتائج أعمال الشركة عن العام المالى ٢٠٢٠/٢٠٢١.

قبل أن يبدأ السيد الدكتور / خالد العادلى رئيس الجمعية العامة بعرض موجز للميزانية و القوائم المالية لشركة مصر الجديدة للإسكان و التعمير عن العام المالى ٢٠٢٠/٢٠٢١. ثم يقدم خالص الشكر للسيد المهندس / هشام انور ابو العطا العضو المنتدب و الرئيس التنفيذي للشركة القابضة للتشييد و التعمير لما يقدمه للشركة من دعم مستمر ، كما تقدم بالشكر لجميع العاملين بشركة مصر الجديدة لتفانيهم و إخلاصهم فى العمل.

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعى الأصوات



28 Ibrahim-El' a' any, M. Al. Gadida

(02) 2291 9425 - (02) 2291 9424

www.hhd.com.eg

٨

بيكار تيلى  
وحيد عبد الغفار  
وشركاه



ثم بدأ سيادته بعرض ملخص لتقرير مجلس الإدارة عن أهم المؤشرات التي تحققت خلال العام المالي ٢٠٢١/٢٠٢٠ على الوجه التالي :

(علماً بأنه تم إعداد القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية طبقاً للنظام المحاسبي الموحد و المعدل بقرار السيد / رئيس الجهاز المركزي للمحاسبات رقم (٧٣٢) لسنة ٢٠٢٠ و طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية والتي تتوافق مع معايير المحاسبة الدولية وفي ضوء القوانين واللوائح السارية) .

بيان	٢٠٢١/٢٠٢٠	٢٠٢٠/٢٠١٩	معدل التغير %
راس المال المرخص به	١,٥٠٠ مليار	١,٥٠٠ مليار	
راس المال المدفوع	٣٣٣ مليون	٣٣٣ مليون	
جملة حقوق الملكية - شامل الفائض	٩٠٣ مليون	١,٠٥٦ مليار	انخفاض (١٤%)
رصيد العملاء وأوراق القبض	١,٥١٦ مليار	٢,٥٧١ مليار	انخفاض (٤١%) نتيجة إجراء حوالات حق
جملة الاستثمارات المحققة	٣٨٦ مليون	٢٧٤ مليون	زيادة ٤١% تمثل قيمة زيادة المنصرف على مشروعات المرافق
و ذلك بنسبة ٩٥ % من المستهدف البالغ ٤٠٥ مليون جنيه			
المبيعات / إيرادات النشاط	٦٠٧ مليون	١,٠٩٩ مليار	انخفاض (٤٥%) نتيجة عدم الإنتهاء من بيع مساحة ٢٧٠ فدان
اجمالي الاجور	١٢٩ مليون	١١٧ مليون	زيادة ١٠%
ويرجع ذلك نتيجة الزيادات الحتمية في الاجور من علاوات دورية وخلافة			
عدد العاملين ويشتمل على ما يلي :-	١٢٦٠ عامل	١٣٠٧ عامل	انخفاض (٤%) نتيجة آحالة بعض العاملين إلى المعاش
* العمالة الدائمة	١٢٦٠ عامل	٧٥٦ عامل	
* عمالة بعقود شاملة	-	٤٠١ عامل	
* العمالة العارضة	-	١٤٣ عامل	
تم تحويل العمالة بعقود شاملة وعقود عرضية إلى عمالة دائمة في ٢٠٢١/٦/٣٠			
متوسط اجر العامل	١٠١ الف	١٠٠ الف	زيادة ١%
متوسط انتاجية العامل من إيرادات النشاط	٤٨٢ الف	٨٥٣ الف	انخفاض (٤٣%) نتيجة الإنخفاض في المبيعات
إجمالي الإيرادات	٩٣٧ مليون	١,١٨٤ مليون	إنخفاض (٢١%)
جملة التكاليف والمصروفات	٧٥٧ مليون	٨١٨ مليون	انخفاض (٧%)
تكلفة إيرادات النشاط	٢٧٨ مليون	٢٣٨ مليون	زيادة ١٧%
مجمل الربح	٣٢٩ مليون	٨٦٢ مليون	انخفاض (٦٢%)
صافي ربح العام	١٨٠ مليون	٣٦٦ مليون	انخفاض (٥١%) نتيجة الإنخفاض في المبيعات

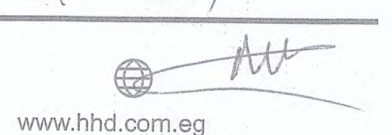
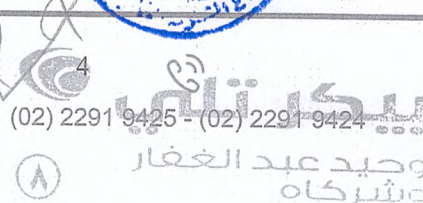
ويتم الرجوع إلى كافة التفاصيل الخاصة ببيانات المركز المالي والإيرادات والمصروفات المرفقة بتقرير المجلس.

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

أمين السجل

جامعى الأصوات





### أما فيما يخص نشاط تعميم الأراضى والمرافق

أولاً : مشروعات تطوير المرافق و البنية التحتية لمدينة هليوبوليس الجديدة على النحو التالى :

- جارى إستكمال مشروعات البنية التحتية والمرافق للمناطق التي تم تنميتها بهدف إنهاء الكثير من المشاكل الحالية للسكان وكذا الإنتهاء من مشروعات الإسكان الجارية والمتعاقد عليها قبل ٢٠٢١ حيث تم :-
  - تم تشغيل روافع مياه الشرب وضخ المياه من الرافع الجنوبي للوحدات بالمرحلة الأولى بالمدينة.
  - كما تم تشغيل محطة المعالجة للصرف الصحى.
  - وتم تجهيز محطة الكهرباء للتشغيل و جارى نهو الاختبارات والإجراءات مع الشركة المصرية لنقل الكهرباء.
  - أما بالنسبة لشبكات الإتصال والغاز : فجارى إنهاء إجراءات التعاقد للبدء فى التنفيذ.
- جارى أيضاً إنهاء أعمال المخطط العام المعدل طبقاً للخطة الاستراتيجية وذلك بالتعاون مع أكبر المكاتب الاستشارية وبيوت الخبرة الفنية ، وسيتم البدء فى تنفيذ المرحلة العاجلة بأذن الله من التطوير بقيمة تقديرية ٤٠٠ مليون جنيه (وتم عرض فيديو يوضح ما سيتم تنفيذه فى المرحلة العاجلة) .
- جارى دراسة إستثمار مجموعة من الأراضى بالبحى الثالث والرابع والمجهزة بالمرافق وذلك لاستثمارها بالشكل الأمثل فى إطار المخطط العام المعدل.

ثانياً : تطوير هليوبارك (مشروع عمرانى متكامل على مساحة ١٦٩٥ فدان بالقاهرة الجديدة بنظام المشاركة بالإيرادات) :

- تم طرح كامل مسطح قطعة الأرض بنظام المشاركة بالإيرادات فى مايو ٢٠٢١ و جارى المفاضلة بين العروض المقدمة من ثلاث شركات وهى :
  - ١-شركة ماونتن فيو للتنمية والإستثمار العقارى.
  - ٢-شركة حسن علام العقارية
  - ٣-شركة ماجد الفطيم العقارية
- و جارى حالياً إستكمال أعمال اللجان المشكلة للتقييم المالى والفنى تمهيداً لإختيار أفضل العروض والترسية.

ثالثاً : إستغلال الأصول العقارية للشركة بمنطقة مصر الجديدة:-

أ- حديقة الميريلاند :-

- تمتلك شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير حديقة الميريلاند (٤٦ فدان تقريباً) بأرقى مناطق ضاحية مصر الجديدة وتعتبر المتنفس الرئيسى لسكان الضاحية ومن أشهر الحدائق التراثية فى مصر الجديدة .
- الجزء المطور :-

- قامت الشركة بالعمل على تحسين ورفع كفاءة الوضع القائم خلال الفترة الماضية تمهيداً لإعادة تشغيله للجمهور بشكل حضارى فى ٢٠٢١ هذا العام بإذن الله ، و جارى التفاوض مع شركات متخصصة لإدارة وإستغلال المساحات المختلفة بهدف تغطية نفقات التشغيل و إدرار عائد مالى على الشركة ، هذا و جارى حالياً إعداد كراسة للطرح على المستثمرين.

□ بالنسبة للجزء الغير مطور (المشغل وكشك الموسيقى):-

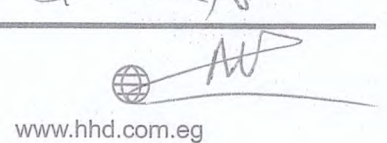
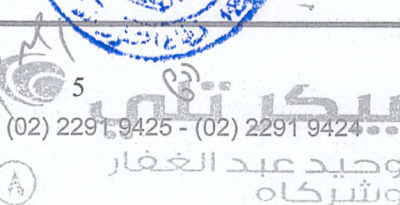
تم التنسيق مع أحد المكاتب الإستشارية للبدء فى إعداد مخطط عام للمنطقة يتوافق وحساسيتها وذلك بهدف خدمة المجتمع وتحقيق الإستثمار الأمثل وتغطية نفقات التشغيل

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعى الأصوات





□ فيما يخص الكازينو :-

جارى تطوير المدخل الرئيسى وسيتم افتتاح المرحلة الأولى من الكازينو بعد الإنتهاء من إعادة تطويره وتشمل ٦ أو ٧ مطاعم والنافورة الراقصة خلال هذا الشهر.

□ فيما يخص الشولاند وحديقة الطفل :-

بالنسبة للشولاند وحديقة الطفل وبرغم الطرح على المستثمرين لتشغيلها والترسية على أحد المستثمرين لإستغلالهم إلا أن المستثمر تعثر مما أدى إلى عدم إتمام التعاقد وقد تم إتخاذ قرار من مجلس الإدارة بفسخ الإرتباط وإعادة الطرح للإستثمار خلال شهر.

ب- غرناطة :

تم ترميم المبنى الأثرى لإعادته لرونقه السابق وجرى التواصل مع و دراسة عدة عروض لإستثمار المشروع وإعداد كراسة الشروط للطرح فى إطار الخطة العامة لتطوير أداء الإستثمارات وتعظيم العائد منها.

ج- الأصول العقارية الأخرى:

كما تم تصنيف الأصول العقارية المختلفة والوقوف على وضعها الحالي تمهيدا لاستغلالها و تعظيم الإستفادة المالية منها.

رابعاً :- فى مجال نشاط الإسكان

- تم نهو تنفيذ مجموعة من مشروعات الإسكان بمدينة هليوبوليس الجديدة ومنطقة مساكن شيراتون وجرى تسليم باقى الوحدات السكنية فى المرحلة الأولى بمدينة هليوبوليس الجديدة وباقى وحدات الاسكان بمنطقة شيراتون المطار ( بالمنطقة الجنوبية الشرقية ) ، وقد بلغت قيمة المنفذ من مشروعات هذا العام حوالى ٢٦٥ مليون جنيه بالمقارنة بـ ٢٤٠ مليون العام الماضى.

خامساً :- مبيعات الأراضى والوحدات خلال العام المالى ٢٠٢٠/٢٠٢١

- تم بيع عدد ٢٣٤ وحدة سكنية بمدينة هليوبوليس الجديدة باجمالى قيمة حوالى ٢٣١ مليون جنيه.
- تم بيع مقر بنك قناة السويس بمصر الجديدة بقيمة اجمالية ٣٢ مليون جنيه.
- تم بيع حصة الشركة من أرض العبور بقيمة ١٢٠ مليون جنيه.

سادساً : جارى طرح أرض بمساحة ( ٢٧٠ فدان ) شمال السكة الحديد بمدينة هليوبوليس الجديدة للبيع :

- تم نهو تصميمات المرافق اللازمة لتغذية الأرض وتم طرح قطعة الأرض المذكورة للبيع وذلك عن طريق مزاد علنى بالمظاريف المغلقة من خلال جلسة المزاد المنعقدة بتاريخ ٢٠٢١/٢/١٥ وتم بيع عدد ( ٦ ) كراسات لشروط المزايدة وتقدم للمزايدة عدد (٢) شركة فقط ، ونظراً لعدم جاهزية الإجراءات لدى الشركات المتقدمة تم تأجيل المزاد لجلسة ٢٠٢١/٢/٢٨ ثم إلى جلسة ٢٠٢١/٣/٣١ وتم الترسية على أحد الشركتين وذلك كصفقة واحدة بسعر ٢٢٦٣ جنيه / متر مسطح إلا أن الصفقة لم تتم نظراً لتقاعس الشركة الراسى عليها المزاد عن إستكمال اجراءات تنفيذ الصفقة ، وجرى حالياً إتخاذ الإجراءات القانونية ضد الشركة الراسى عليها المزاد كما أن هناك اتصالات جارية حالياً لبيع الأرض بالأمر المباشر. حيث يوجد لدى الشركة ٣ عروض لذلك الحصر.

- بالنسبة لمشروعات الشركة خلال العام المالى ٢٠٢٠/٢٠٢١

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

أمين السجل

جامعى الأصوات



قيمة الاعمال المنفذة ٢٠٢٠/٢٠١٩	قيمة الاعمال المنفذة ٢٠٢١/٢٠٢٠	قيمة الأعمال المنفذة حتى ٢٠٢١-٦-٣٠	قيمة الأعمال المنفذة حتى ٢٠٢٠-٦-٣٠	قيمة المشروع التعاقدية	المقاول	تاريخ بدء التنفيذ	أسم المشروع
١,٠٢٨,٣٠٠,٠٠٠	٣,٥٨٨,٩٩٩,٢١	٤٥,١٢٣,٧٤٠,٢١	٤١,٥٣٤,٧٤١,٠٠	٥٨,٨٩٦,٤٥١,٠٠	المصرية العامة للمباني	٢٠١٥/١٢/١٠	مشروع إنشاء عدد ( ١٠ ) عمارات ضمن مشروع عدد ( ٢٨ ) عمارة
٥١٥,٩٤٧,٠٠	٢,٣٤٤,١٨٠,١٣	٤٢,٨٧٠,٧٤٦,١٣	٤٠,٥٢٦,٥٦٦,٠٠	٤٣,٧٩٣,٢٥٥,٠٠	المصرية العامة للمباني	٢٠١٦/٠٢/٢٥	مشروع إنشاء عدد (٧) عمارات نموذج (m,n) بالحي الرابع
٢,٧٩٨,٠٤٤,٠٠	٣,٨١٦,٣١٢,٦٣	٨,٠٢٨٥,١٥٩,٦٣	٧٦,٤٦٨,٨٤٧,٠٠	١١٣,٢٦٤,٧٧٠,٠٠	القاهرة العامة للمقاولات	٢٠١٦/١١/٠٦	مشروع إنشاء عدد ٢٠ عمارة الحي الخامس
٨,٠٣١٧,٠٠	٦,٢٥٥,١٤٥,٦٠	١٨,٧٧٩,٤٩٨,٦٠	١٢,٥٢٤,٣٥٣,٠٠	٢٢,٢٤٩,٦٩٩,٠٠	اطلس العامة للمقاولات	٢٠١٦/١٢/١٩	مشروع إنشاء عدد ٢٤ فيلا الحي الخامس
٣٢٣,٦٦١,٠٠	١,١٠٩,٣٨٤,٣٤	٢٣,٥٩٨,٥٠٧,٣٤	٢٢,٤٨٩,١٢٣,٠٠	٤١,٢٢٠,٣٢٠,٠٠	مصر لاعمال الاسمنت المسلح	٢٠١٦/٠٧/١٦	مشروع إنشاء عدد ٩ عمارات الحي السادس
١٠٤,٥٢٦	٧,٩٨٢,٣٩٠,٠٢	٤٠,٠٤٨,١٤٩,٠٢	٣٢,٠٦٤,٧٥٩,٠٠	٣٨,٧٨٥,٩٢٠,٠٠	اطلس العامة للمقاولات	٢٠١٦/٠٨/٠١	مشروع إنشاء عدد ٥ عمارات مربع ١٢٥٨ ب
٣,٢٣٠,٦٧٣,٠٠	١,٠٩٤,٤٤٦,٨٩	١٢,٤١٨,٥٢٤,٨٩	١١,٣٢٤,٠٧٨,٠٠	١٨,٨٣٠,١٠٨,٠٠	حسن علام	٢٠١٧/٠٤/٠٣	مشروع إنشاء عدد ٨ فيلات مربع ١١٩٧
٧,٨٧٢,٤١٦,٠٠	٢٦,١٩١,٨٥٨,٨٢	اجمالي المتفد في هذه الفترة لمشروعات الإسكان					

مشروعات المرافق

١٩,٨٢٥,١٦٥,٠٠	١١,٢٧٩,٢٣٠,٠٠	١١٨,٢٠٩,٢٨٣,٠٠	١٠٦,٩٣٠,٠٥٣,٠٠	١٥٩,٣٣١,٥٨٩,٠٠	شركة مصر للاسمنت المسلح	٤٢,٣١٧,٠٠	مشروع محطات الروافع الداخلية (الرافع الشمالي-الرافع الجنوبي -الرافع الاوسط)
٢٦,٠٠٢,٣٨٣,٠٠	٢,٨٨٥,٥٤٥,٦٠	٨٦,٣٠٤,٠٣٧,٦٠	٨٣,٤١٨,٤٩٢,٠٠	٨٤,٥٠٢,٢٣٤,٠٠	الشركة الوطنية للمقاولات العامة والتوريدات التابعة	٤٢,٧٠٣,٠٠	مشروع تصميم وإنشاء محطة المعالجة الثلاثية لمياه الصرف الصحي والرى
٢٠,٣٢٠,٠٠٥,٠٠	١٧,٠٤٠,٩٧٩,٦٩	٥١٢,٥٤٠,٩٧٩,٦٩	٤٩٥,٥٠٠,٠٠٠,٠٠	٤٩٥,٥٠٠,٠٠٠,٠٠	الشركة الوطنية للمقاولات العامة والتوريدات التابعة	٤٢,٤٥٠,٠٠	تصميم وتنفيذ محطات كهرباء - مدينة هليوبوليس الجديدة «اشراف شركة نقل الكهرباء علي المشروع
٤٦٨,٥٨٧,٠٠	٣٠,٧٣,٤٥٨,٢١	٥,٩٣١,٢١٢,٢١	٢,٨٥٧,٧٥٤,٠٠	٤,٩٤٩,٢٦١,٠٠	شركة أطلس العامة للمقاولات	٥٦٩,٠٠	عملية أعمال المرافق الخاصة بالمربع ٩١ الحي التاسع - هليوبوليس
١,٢٥٠,٤٩٦,٠٠	١٤٦,٦٥٢,٠٠	٣,٦٣٨,٦٠١,٠٠	٣,٤٩١,٩٤٩,٠٠	٤,٩٨١,٣٥٩,٠٠	شركة مصر للمرافق العامة والتوريدات	١٠٠,٠٠	تغذية الحي الثالث ومنطقة الخدمات A ومنطقة الخدمات B
٦٧,٨٦٦,٦٣٦,٠٠	٣٤,٤٢٥,٨٦٥,٠٠	اجمالي المتفد في هذه الفترة لمشروعات المرافق					



مصر الجديدة  
للإسكان و التعمير

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

## موقف النزاعات والدعاوى القضائية :-

اولاً- بشأن تنفيذ حكم قضائي لقطعة الأرض البالغ مساحتها ١٦٧ فدان بتفريعة جنيفة - بطريق مصر الاسماعيلية - 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 و بصحة 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 والطردهم وقد قام القطاع القانوني بالشركة باتخاذ إجراءات التنفيذ الجبري أمام الجهة المختصة وتم إستلام الأرض فعلياً وقانونياً وصارت تحت يد الشركة ويمكن إستغلالها والتصرف فيها .

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 خليفة بمصر الجديدة وذلك عند تنفيذ المشروعات بالمدخل الشرقية للقاهرة من ناحية مصر الجديدة فقد قامت بالإستيلاء ونزع الملكية لمساحة تقدر بـ ٢٨,٦٤٠ م<sup>٢</sup> من القطعة الكائنة بالمربعين رقمى ٢٣٩-٢٤٠ بمدرسة السلطنة ملك.

- وبناءً عليه قامت الشركة برفع دعوى قضائية برقم ١٤٤٧٧ لسنة ٢٠٠٥ ضد محافظة القاهرة بطلب التعويض عن الأرض التي تم نزع ملكيتها وصدر حكم بجلسة ٢٠١٦/٣/٣١ بإلزام محافظة القاهرة بدفع مبلغ ٢٥٦١١٢٠٠ ( فقط خمسة وعشرون مليون وستمائة وأحد عشر ألفاً ومائتى جنيه ) كتعويض للشركة ، وقامت المحافظة بالطعن على هذا الحكم بالإستئناف وقد تأيد هذا الحكم لصالح الشركة وأصبح نهائياً وقامت المحافظة بالطعن على هذا الحكم بالنقض وقد تأيد هذا الحكم لصالح الشركة وأصبح باتاً.

- وعليه جارى تنفيذ الحكم ضد محافظة القاهرة لتحصيل المبلغ المحكوم به لصالح الشركة وتم تقديم طلب الي هيئة قضايا الدولة لإصدار موافقتها علي التنفيذ ولا زال تحت البحث والدراسة وقد تم إدراج ذلك الموضوع ضمن الموضوعات المرسله إلي الشركة القابضة لعقد اجتماع مع المسؤولين بالمحافظة لتسويتها بين الطرفين في ضوء التوجيهات الصادرة من القيادة العليا بعدم اتخاذ أى إجراءات قضائية ضد جهات الدولة وحل تلك المنازعات بصورة ودية .

ثالثاً- بالنسبة للأراضى التي تم نزع ملكيتها للمنفعة العامة

١- تم نزع ملكية أرض إسطبلات الخيل الكائنة بشارع جسر السويس بمسطح ٥٧٠٠٠ م<sup>٢</sup> تقريباً بما يعادل ١٣,٥٧ فدان وذلك لصالح محافظة القاهرة لإنشاء منطقة خدمات للحي ، وقد تم إدراج ذلك الموضوع ضمن الموضوعات المرسله إلي الشركة القابضة لعقد اجتماع مع المحافظة لتسويتها بين الطرفين في ضوء التوجيهات الصادرة بعدم إتخاذ إجراءات قضائية ضد جهات الدولة وحل تلك المنازعات بصورة ودية .

٢- تم نزع جزء من أرض نادى الشمس الرياضى للمنفعة العامة بمسطح ٢٨٧١٩١٢,٣٧ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٢٠٧,٦ فدان لإنشاء طرق وكباري ومحاور مرورية في نطاق خطة الدولة لتطوير تلك المنطقة ولم يصدر لذلك المسطح أية قرارات نزع ملكية حتى تاريخه ، علماً بأنه جاري عقد إجتماعات مع إحدى جهات الدولة للنظر في تعويض شركة مجبر الجديدة عن تلك المسطح بأرض بديلة وسيتم موافاة الجمعية العامة بنتيجة تلك المفاوضات في حينه

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعى الأصوات





٣- تم نزع ملكية جزء من أراضى الشركة بمدينة هليوبوليس الجديدة وهليوبارك 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 وبعد تسوية المساحة الزائدة فى أرض مدينة هليوبوليس بإعتبار أن الشركة حصلت على مسطح زائد مطابقة بسداد قيمته وأن هناك أراضى مملوكة لها تم إستغلالها فى إنشاء الكبارى المشار إليها ، وعليه يتعين الوقوف على كامل المسطحات وتسويتها مع المسطح الزائد بأرض هليوبوليس.

#### رابعاً : بالنسبة لمقر الحزب الوطنى بمصر الجديدة ( روكسى )

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

- صدر حكم لصالح الشركة بتاريخ ٢٠١٥/٧/٢٧ بإلغاء القرار المطعون عليه مع ما يترتب على ذلك من أثار وعلى الشركة أن تتقدم بما يفيد ملكيتها للعقار المشار إليه مؤيداً بالمستندات إلى الشخص أو اللجنة أو الجهة التى كُلفت بتصفية أموال الحزب الوطنى.

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

- وقد تم إدراج ذلك الموضوع ضمن الموضوعات المرسلة الي الشركة القابضة لعقد اجتماع مع المحافظة لتسويتها بين الطرفين في ضوء التوجيهات الصادرة من القيادة العليا بعدم إتخاذ إجراءات قضائية ضد جهات الدولة وحل تلك المنازعات بصورة ودية

#### خامساً : بالنسبة لشركة ماجيك دريمز مستأجرة كازينو الميريلاند

- تم إبرام عقد جدولة مع العميل ليبدأ سداد القيمة الإيجارية إعتباراً من ٢٠٢١/٧/١ وسداد قسط الجدولة إعتباراً من ٢٠٢٢/١/١ وجرى تنفيذ أعمال التطوير للإفتتاح الفعلي والتشغيل بما يعظم من القيمة المضافة للمشروع ويزيد من ضمانات شركة مصر الجديدة داخل العين المؤجرة

- هذا علماً بأن تفعيل الصيغة التنفيذية قد يصيب الشركة بضرر بالغ فى مستحقاتها المالية لدى الشركة المستأجرة ، وجرى إستكمال الإجراءات اللازمة للحصول على كافة مستحقات الشركة.

سادساً : بالنسبة للأرض المقام عليها النصب التذكارى داخل حديقة الميريلاند بمسطح ٢م٣٧٠٠ تقريباً  
تم تسليمها إلى الجهة المعنية لإنشاء النصب التذكارى ولم يصدر بشأنها قرارات منفعة عامة أو نزع ملكية حتى تاريخه وفي إنتظار ما يصدر من قرارات لتوجيه الإجراءات للمطالبة بتعويض عن ذلك المسطح .

سابعاً : بالنسبة للأراضى المتعدى عليها من وزارة الداخلية ( الأمن المركزى ) طريق مصر السويس الصحراوى داخل حدود إلتزام شركة مصر الجديدة.

قامت الشركة بالتعاقد مع مكتب عماد الدين فصيح المحامى للإستشارات القانونية على أن يتولى إتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة لإستلام قطعة الأرض ومتابعة الطعن المقام أمام المحكمة الادارية العليا وحتى صدور حكم لصالح الشركة عن الأرض المذكورة والتي يتجاوز مسطحها ٢م ٢٢٥,٠٠٠ ولم يفصل فيها حتى تاريخه ولا زال الوضع على ما هو عليه فى انتظار حكم القضاء

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعى الأصوات



**ثامناً: بالنسبة للمتأخرات على العملاء وعدم سداد الأقساط المستحقة عليهم في مواعيدها.**

- يتم إتخاذ الإجراءات القانونية تدرجاً من إنذار العملاء يعقبه إقامة دعاوى قضائية ضدهم بفسخ عقود البيع ، ويقوم معظم العملاء بسداد المستحقات والمصاريف التي تكبدتها 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 وأكد لحضراتكم إن مجلس إدارة شركة مصر الجديدة لم ولن يتهاون في بذل المزيد من الجهد والعطاء فى سبيل رفع شأن الشركة ، لتحقيق ما تصبو إليه الجمعية العامة الموقرة أملين الإرتقاء بالشركة على كافة المستويات لتصبح إحدى كبرى شركات الاستثمار العقارى فى مصر.

هذا وقد كان للسادة مراقبى الحسابات (الجهاز المركزى) بعض الملاحظات تفهمتها الشركة ووضعتها فى حساباتها وعملت على تلافيها بالتنسيق مع السادة أعضاء الجهاز المركزى حيث قامت الشركة بتطبيق المعايير المحاسبية خلال العام المذكور وتعمل حالياً على تطبيق المعالجات المحاسبية الجديدة للإيجار التمولي بالتعاون مع السادة أعضاء الجهاز ، وبالنيابة عن الشركة أتقدم بخالص الشكر للسادة ممثلي الجهاز المركزى لما يقدموه للشركة من نصائح مستمرة وتعاون دائم لجعل الشركة فى أفضل حال.

وأخيراً وليس آخرأ 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 وممثلى الجهاز المركزى للمحاسبات ووزارة قطاع الاعمال العام وجميع العاملين بالشركة ،،، وشكراً لحضراتكم.

### القرار

وافقت الجمعية العامة بالإجماع على التصديق على تقرير مجلس الإدارة عن نشاط الشركة خلال العام المالى ٢٠٢١ وتقرير الحوكمة الملحق به .

الموضوع رقم (٢) تقرير السيد / مراقب الحسابات عن القوائم المالية فى ٢٠٢١/٦/٣٠ والرد عليه.

قام السيد الدكتور رئيس الجمعية بدعوة السادة أعضاء الجهاز المركزى ( إدارة مراقبة الحسابات ) لتلاوة ملاحظاتهم فتحدثت السيدة المحاسبة / إيمان الملاح - وكيل أول الوزارة - مدير الإدارة قائلة :- السلام عليكم بداية نتقدم بالشكر للسادة أعضاء مجلس إدارة الشركة على ما يبذلونه من جهد لإعلاء شأن الشركة ، والتقرير معروض على حضراتكم ومقروء بالكامل.

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات



جامعى الأصوات



تقرير  
مراقب الحسابات على القوائم المالية  
شركة مصر الجديدة للإسكان و التعمير في ٢٠٢١/٦/٣٠

السادة / مساهمي شركة مصر الجديدة للإسكان و التعمير

راجعنا القوائم المالية المرفقة لشركة مصر الجديدة للإسكان و التعمير " شركة تابعة مساهمة مصرية " و المتمثلة في قائمة المركز المالي في ٢٠٢١/٦/٣٠ و البالغ إجمالي الإستثمار بها نحو ٤,٥٦١ مليار جنيه و كذا قائمة الدخل و البالغ صافي ربحها القابل للتوزيع نحو ١٨٠,١٥١ مليون جنيه و قوائم الدخل الشامل و التغير في حقوق الملكية و التدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ و ملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة و غيرها من الإيضاحات .

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية

هذه القوائم المالية مسؤولة إدارة الشركة فهي مسؤولة عن إعداد و عرض القوائم المالية عرضاً عادلاً و واضحاً وفقاً للنظام المحاسبي الموحد و تعديلاته و معايير المحاسبة المصرية كإطار مكمل و في ضوء القوانين المصرية السارية و تتضمن مسؤولية الإدارة تصميم و تنفيذ و الحفاظ على رقابة داخلية ذات صلة بإعداد و عرض قوائم مالية عرضاً عادلاً و واضحاً خالية من أى تحريفات هامة و مؤثرة سواء ناتجة عن الغش أو الخطأ كما تتضمن هذه المسؤولية إختيار السياسات المحاسبية الملائمة و تطبيقها و عمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف .

مسئولية مراقب الحسابات

تتصدر مسئوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية في ضوء مراجعتنا لها و قد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية و في ضوء القوانين المصرية السارية ، و تتطلب هذه المعايير تخطيط و أداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية خالية من أى أخطاء هامة و مؤثرة ، و تتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم و الإفصاحات في القوائم المالية و تعتمد الإجراءات التي تم إختيارها على الحكم الشخصي للمراقب و يشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام و المؤثر في القوائم المالية سواء ناتج عن الغش أو الخطأ و لدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب في إعتبراره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام المنشأة بإعداد القوائم المالية و العرض العادل و الواضح لها و ذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف و لكن ليس بغرض إبداء رأى على كفاءة الرقابة الداخلية في المنشأة و تشمل عملية المراجعة أيضاً تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية و التقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة و كذا سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية .

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

جامعى الأصوات أمين لسر



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

### أساس إبداء الرأي المتحفظ:-

- عدم المصادقة على أرصدة الحسابات الشخصية المدينة والدائنة (العملاء - الأرصدة المدينة - الموردین) في ٢٠٢١/٦/٣٠ ، عدا الأرصدة المدينة للموردين والتي لم تتضمن باقي مديونياتهم بالحسابات الأخرى .
- يتعين مراعاة إرسال المصادقات في المواعيد المناسبة لتلقي الردود عنها وبما يمكن التحقق من صحة الأرصدة في ٢٠٢١/٦/٣٠ .
- لم تقم الشركة بأعمال الجرد السنوي للأصول الثابتة والمخزون في ٢٠٢١/٦/٣٠ وأكتفت بإظهارها بأرصدها الدفترية فضلاً عن عدم موافقتنا بشهادة بالأصول طرف الشركة القابضة البالغ قيمتها الدفترية نحو ٤٧٢ ألف جنيه.
- لم نواف بالشهادات السلبية للأراضي والعقارات المملوكة للشركة في ٢٠٢١/٦/٣٠ رغم طلبها من الشركة فضلاً عن عدم تسجيل أراضي الشركة بمدينة هليوبوليس الجديدة و القاهرة الجديدة.
- يتعين موافقتنا بالشهادات السلبية ، وضرورة تسجيل الأراضي توثيقاً لمليكتها والتحقق من صحة المساحات والحدود والتأكد من عدم حدوث أى تعديت عليها.
- قيام الشركة بإثبات أرباح بيع المحل رقم ٢ عقار رقم ١٢ شارع بغداد بحي مصر الجديدة لبنك قناة السويس بمبلغ نحو ٣٢,٥ مليون جنيه ضمن إيرادات النشاط الجاري والسابق استبعاده من حساب الاستثمار العقاري بموجب التسوية رقم ١٨ بتاريخ ٢٠٢٠/١١/١٩ بالمخالفة لقرار السيد رئيس الجهاز المركزي للمحاسبات رقم ٢٠٤ لسنة ٢٠٠١ والمعايير المحاسبية كإطار مكمل للنظام وبالمخالفة لقرار لجنة المراجعة في هذا الشأن .
- يتعين تغطية أرباح البيع للأرباح الرأسمالية مع مراعاة أثرها على حساب التوزيع المقترح تطبيقاً لقرار السيد رئيس الجهاز المركزي للمحاسبات السابق الإشارة إليه ومراعاة ما يترتب على ذلك من آثار.
- لم تتأثر القوائم المالية في ٢٠٢١/٦/٣٠ بأي التزامات مالية بشأن المساحة الزائدة بمدينة هليوبوليس الجديدة عن مساحة القرار الجمهوري رقم ١٩٣ لسنة ١٩٩٥ والمعدل بالقرار رقم ١٦٥ لسنة ٢٠١٩ البالغة نحو ٠,٧١ كيلو متر مربع في ضوء مطالبة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (جهاز مدينة الشروق) بتاريخ ٢٠٢١/٢/١٤ بنحو ١,٠٥٨ مليار جنيه كما لم تتأثر القوائم المالية بالتعويضات المطلوبة عن الأراضي المنزوع ملكيتها للمنفعة العامة ومازالت محل خلاف.
- لم يتأثر مخزون الإنتاج غير التام باستبعاد تكلفة الأراضي المنزوع ملكيتها للمنفعة العامة بأرض هليوبوليس وأرض القاهرة الجديدة البالغ مساحتهما ٢٠٤٤٨٧ م<sup>٢</sup>، ١٥٩٨٨٤ م<sup>٢</sup> بمبلغي نحو ١١٠,٦ مليون جنيه , ٢,٤٥٥ مليون جنيه على الترتيب.
- نوصى بإجراء التصويب اللازم لما لذلك من آثار على المخزون ونتائج الأعمال وإتخاذ كافة الإجراءات للحصول على التعويضات المناسبة.
- تضمن رصيد الحسابات المدينة الأخرى في ٢٠٢١/٦/٣٠ نحو ٨١,٨١٦ مليون جنيه قيمة أقساط متأخر سدادها على بعض عملاء حوالات الحق بعضها منذ سنوات سددتها الشركة نيابة عنهم للبنوك وفقاً لشروط تلك الحوالات وقد تم حساب إضمحلال عنها بنحو ٣٦٩ مليون جنيه بنسبة ٦٠٪ من القيمة الواجب حسابها وفقاً لدراسة الشركة .

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

جامعى الأصوات أمين السر



مصر الجديدة

للإسكان و التطوير

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

يتعين بحث ودراسة تلك المتأخرات واتخاذ الإجراءات اللازمة بشأنها مع مراعاة حساب الاضمحلال عنها بالكامل وفقاً لدراسة الشركة .

بلغت قيمة الإضمحلال في أرصدة العملاء والحسابات المدينة والموردين (شاذ) في ٢٠٢١/٦/٣٠ نحو ٦٤,٦٣١ مليون جنيه طبقاً للدراسة التي أعدتها الشركة بعد إستبعاد نسبة ٤٠٪ منها ولم نقف على الأسس التي تم الإستناد عليها في ذلك.

نوصي بضرورة إظهار قيمة الإضمحلال في المديونيات بالكامل وفقاً للدراسة التي أعدتها الشركة تطبيقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

لم نتمكن من الحكم على مدى كفاية المخصصات بخلاف الإهلاك البالغة في ٢٠٢١/٦/٣٠ نحو ٦١,٥٠٢ مليون جنيه وذلك في ظل ما يلي:-

● مخصص الضرائب البالغ نحو ٢٩,١٩٥ مليون جنيه لم نتمكن من الحكم على مدى كفايته في ضوء:

\* وجود فروق ضريبية بنحو ١٨ مليون جنيه عن فحص ضريبة شركات الأموال عن السنوات ٢٠١٤ حتى ٢٠١٧.

\* عدم فحص ضريبة شركات الأموال عن السنوات من ٢٠١٨ حتى ٢٠٢٠.

\* عدم الإنتهاء من فحص كسب العمل عن السنوات من ٢٠٢١ حتى ٢٠١٥ .

\* عدم فحص ضريبة كسب العمل و ضريبة الدمغة عن السنوات من ٢٠١٥ حتى ٢٠٢٠.

\* عدم فحص ضريبة القيمة المضافة من بداية العمل بقانون الضريبة ٦٧ لسنة ٢٠١٦ حتى ٢٠٢٠/٦/٣٠.

\* توقف مستأجر كازينو الميريلاند عن سداد ضريبة القيمة المضافة المستحقة على القيمة الإيجارية .

\* وجود مطالبات مستحقة عن الضريبة العقارية خلال عام ٢٠٢١ عن بعض العقارات المملوكة للشركة بداية من ٢٠١٣/٧/١ حتى تاريخه بنحو ٥,٩٣٨ مليون جنيه.

\* عدم وضوح الرؤيا بشأن الوحدات السكنية المؤجرة في ضوء ما تقضي به المادة رقم (٢) من القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ بشأن المكلف بسداد الضريبة مالك العقار أو من له حق عيني بالانتفاع أو الاستغلال.

● لم نقف على أسس تحديد مخصص فروق الأسعار والبالغ نحو ٤٧٠ ألف جنيه والسابق تكوينه خلال عام ٢٠١٦ وما يقابله من التزامات على وجه الدقة .

● مخصص القضايا البالغ نحو ٣,٩٩٧ مليون جنيه حيث تم تكوين مخصص لعدد ١٠ دعاوى قضائية مرفوعة على الشركة فقط وفقاً لنسب المكسب و الخسارة لكل دعوى المقدرة من الشئون القانونية و تجاهل عدد ١٥ دعوى أخرى غير محددة القيمة نسب خسارتها طبقاً لتقدير الشئون القانونية ٥٠٪ و كذا عدد ٣ دعاوى أخرى قيمتها نحو ٦,٥٦٨ مليون جنيه احتمال خسارتها بنسبة ما بين ٥٠٪ إلى ١٠٠٪.

● مخصص تسليم مرافق البالغ نحو ٢٧,٨٤٠ مليون جنيه لمقابلة استكمال مرافق عملية نزهة العبور نرى عدم كفايته في ضوء الأعمال المتبقية وفقاً لتقدير اللجنة المشكلة بجهاز العبور بموجب القرار رقم ١٨٤٢ بتاريخ ٢٠٢٠/٢/٥ والمقدرة بنحو ٤٧,٥٦١ مليون جنيه.

نوصي بإعادة النظر في الدراسة الفنية للمخصصات مع تدعيمها في ضوء ما تسفر عنه تلك الدراسة.

● لم تتأثر القوائم المالية في ٢٠٢١/٦/٣٠ بنحو ٢,٠٩٧ مليون جنيه قيمة إستهلاكات مياه مدينة هليوبوليس الجديدة من جهاز مدينة بدر.

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

جامعي الأصوات



### يتعين إجراء التصويب اللازم لصحة نتائج الأعمال .

- مخالفة الشركة معيار المحاسبة المصري رقم ٤٩ (الإيجار التمويلي) الصادر بقرار السيد المستشار رئيس الجهاز المركزي للمحاسبات رقم ٧٣٢ لسنة ٢٠٢٠ بشأن معالجة الإيجار التمويلي لأرض النادي بمدينة هليوبوليس الواجب تطبيقه من ٢٠٢٠/٧/١ حيث أنها مازالت تطبق معيار المحاسبة المصري رقم ٢٠ الصادر بقرار السيد المستشار رئيس الجهاز المركزي للمحاسبات رقم ٦٠٩ لسنة ٢٠١٦ وما ترتب على ذلك من تحميل المصروفات بنحو ١١٨,٧٦١ مليون جنيه مقابل أرباح تقسيط مؤجلة بنحو ٧٢,٢٨١ مليون جنيه .
- يتعين الالتزام بمعيار المحاسبة المصري السابق الإشارة إليه لما لذلك من أثر على نتائج الأعمال.
- قيام الشركة ببيع بعض الوحدات للشركة القابضة بسعر متر يقل عن سعر المتر المحدد بمعرفة لجنة التسعير والمعتمد من مجلس الإدارة المقررة وفقاً للمذكرة رقم ٦٢ بتاريخ ٢٠٢١/٦/٢٣ .
- يتعين حصر جميع الفروق ومطالبة الشركة القابضة بها.
- تعاني الشركة من خلل في الهيكل التمويلي مما أدى إلى قيامها باللجوء إلى الإقتراض والسحب على المكشوف وقطع حوالات وقد بلغت إلتزامات الشركة تجاه البنوك من قروض وسحب على المكشوف في ٢٠٢١/٦/٣٠ نحو ١,٩٢٨ مليار جنيه تحملت عنه فوائد وعمولات بنحو ٢١٣ مليون جنيه.
- نوصي بإعادة النظر في السياسة التمويلية للشركة بما يحقق تخفيف أعباء الشركة وبما يمكنها من الوفاء بالتزاماتها وتعظيم إيراداتها .

### الرأي 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 ٢٠٢١/٦/٣٠ ونتائج أعمالها وتدفقاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذات التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية .

### فقرة توجيه الانتباه :-

### مع عدم إعتبار ذلك تحفظاً :-

- إستمرار الشركة في عدم إستغلال بعض أصولها منها:-
- مدينة غرناطة رغم الإنتهاء من أعمال تطويرها وإستلامها نهائياً في ٢٠٢٠/٣/٢٨ بتكلفة نحو ٥١ مليون جنيه.
- محطة وقود لخدمة الحملة الميكانيكية بمدينة هليوبوليس الجديدة.
- الجزء المطور من حديقة الميريلاند رغم إنتهاء العلاقة الإيجارية مع المستأجر في مايو ٢٠٢٠ .
- منطقة الشولاند و حديقة الطفل غير مستغلة منذ ما يقرب من ١٣ عام على الرغم من ترسية إيجارها في ٢٠١٩/١٠/١٦ على شركة إتقان جروب للتطوير والتنمية العقارية ولم يتم الإنتهاء من إبرام التعاقد حتى تاريخه أكتوبر ٢٠٢١ .

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

جامعي الأصوات

رئيس الجمعية



● أرض الشركة بالقاهرة الجديدة البالغ مساحتها ١٦٥٦,٩٣ فدان والصادر بشأنها القرارين الوزاريين رقمي ١٢٦,١٢١ بتاريخ ٢٠١٤/٢/١٢ رغم إنفاق الشركة نحو ١٠٩ مليون جنيه على تخطيط المشروع وسداد تعويضات لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة عن الإرتفاعات.

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

— لم ننف على مبرر الشركة بالتعاقد على رخص تشغيل برنامج (ERP) من ميكروسوفت وسداد نحو ١,٧١٣ مليون جنيه في القسط الأول من مستحقات شركة جلوبال براند البالغة نحو ٥٣٢ ألف دولار في ضوء عدم الإنتهاء من إجراءات تنفيذ البرنامج البالغ تكلفته نحو ٣٢٣ ألف دولار.

نوصي ببحث مدى سلامة التصرفات في التعاقد على رخصة التشغيل قبل الإنتهاء من تنفيذ البرنامج.

— وجود تعديلات من قبل الغير ومستأجري العقارات المملوكة للشركة بمناطق مصر الجديدة وأماظة فضلاً عن وجود تعديلات ونزع ملكية على أراضي الشركة بنحو ١١,٢١٤ مليون م وفقاً لتقرير اللجنة المشكلة من الشركة بالقرار الإداري رقم ٨٥ لسنة ٢٠٢١ لخصر التعديلات علي أصول الشركة مرفوع بشأن بعضها دعاوى قضائية يتعين متابعة الإجراءات القانونية بشأن الدعاوى القائمة وإتخاذ الإجراءات القانونية حيال التعديلات الأخرى حفاظاً على ممتلكات الشركة.

— أظهرت دفاتر الشركة في ٢٠٢١/٦/٣٠ مديونيات شركات الكهرباء عن مقاييسات أعمال خاصة بمشروعات الشركة بنحو ٦٢,٢٦٨ مليون جنيه في حين بلغت طبقاً لبيان الشئون الفنية نحو ٥٣,٣٨٢ بفرق نحو ٨,٨٨٦ مليون جنيه. يتعين إجراء التصويب اللازم .

— اعتماد الشركة في توفير السيولة النقدية على مبيعاتها من الأراضي وليس مخزونها من الوحدات السكنية والمشروعات الجديدة حيث بلغت تكلفة مخزون الإنتاج التام في ٢٠٢١/٦/٣٠ نحو ٧٤,٩ مليون جنيه تكلفة عدد ٨٩ وحدة سكنية وهو ما لا يتناسب مع قدرات الشركة , وذلك نتيجة عدم نهو مشروعات الشركة في مواعيدها المحددة . ويتصل بما سبق أن مبيعات الشركة خلال العام من الوحدات السكنية اقتصرت على تسوية مديونياتها طرف الشركة القابضة والشركات الشقيقة.

نوصي بضرورة إعادة النظر في السياسة التمويلية للشركة بما يعظم عوائدها ويخفف أعباءها .

— بلغت متأخرات العملاء (أراضي - مباني) في ٢٠٢١/٦/٣٠ نحو ٣٤,٠٢٧ مليون جنيه معظمها مرحله من سنوات وأغلبها مرفوع بشأنها دعاوى قضائية متداولة .

فضلاً عن تضخم متأخرات عملاء اجارات من عام لآخر لتصل في ٢٠٢١/٦/٣٠ لنحو ١٣٧,٩٥٢ مليون جنيه منه نحو ١٢٦ مليون جنيه قيمة المديونية المستحقة على شركة "ماجيك دريمز" مستأجر كازينو الميريلاند وذلك لعدم التزام المستأجر بإنهاء المشروع وإفتتاحه بتاريخ أقصاه ٢٠١٨/٩/٣٠ وعدم إلتزامه بالعقود وإتفاقيات الجدولة لعدد ٤ مرات وأخرها في ٢٠٢١/٥/٢٥ .

يتعين متابعة الإجراءات القانونية لتحصيل مستحقات الشركة وموافاتها بمبررات تكرر إعادة الجدولة للمستأجر ومنحه إعفاءات من فوائد وغرامات تأخير في ضوء عدم إلتزامه بأي إتفاقيات سابقة وفي ضوء عجز السيولة النقدية بالشركة .

— بلغت القيمة الإيجارية المستحقة على بعض النوادي المملوكة للشركة والمرحلة منذ عدة سنوات نحو ٤٣٠ ألف جنيه منه نحو ٤١٣ ألف جنيه مستحقة على نادي الشمس فضلاً عن ما تبين من مخالفة نادي الشمس لعقد الإيجار لقيامه

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعى الأصوات



بالتأجير من الباطن للعديد من الاماكن بالنادى وتحصيل القيمة الإيجارية عنها دون الرجوع للشركة مخالفاً بذلك لبنود التعاقد.

يتعين إتخاذ ما يلزم من إجراءات لتحصيل مستحقات الشركة مع ضرورة تفعيل بنود عقود الإيجار مع تلك النوادي.

تضمن حساب الموردين نحو ٢٠ مليون جنيه مديونية طرف جهاز مدينة القاهرة الجديدة قيمة مقياسة تقديرية بخصوص تصميم وتنفيذ خط المياه المغذي لأرض الشركة بالقاهرة الجديدة تم سدادها في العام المالي ٢٠١٧/٢٠١٦ ولم يتم تسوية المديونية حتى تاريخه أكتوبر ٢٠٢١ .  
نوصي ببحث ودراسة المديونية وإتخاذ ما يلزم بشأنها من إجراءات.

ما زال حساب الموردون يتضمن نحو ٢١,٨٢٩ مليون جنيه قيمة ما تم سداده للشركة العامة للمشروعات الكهربائية (اليجيكت) عن عقد الشراء المؤرخ فى ٢٠١٧/٦/١٨ لقطعة أرض بمساحة ٣١٠٧ متر مربع بشارع العزيز بالله بالزيتون وحتى تاريخه أكتوبر ٢٠٢١ لم يتم تحصيل المديونية وتسويتها مع الشركة القابضة في ضوء إندماج إيليجكت مع شركة أخرى وإكتفت الشركة بحساب إضمحلال عن تلك المديونية بنسبة ٦٠٪.

يتعين ضرورة إتخاذ كافة الإجراءات الكفيلة باستيلاء حق الشركة وإلغاء الإضمحلال السابق حسابه مع مراعاة تطبيق الغرامات المستحقة عن عدم السداد طوال تلك الفترة .

لم تحقق الشركة الإيرادات المستهدفة بموازنة العام المالي ٢٠٢١ بنحو ١,٦٩٥ مليار جنيه حققت منها نحو ٥٧٤ مليون جنيه بنقص نحو ١,١٢١ مليار جنيه بنسبة عجز نحو ٦٦٪ عن المستهدف بالموازنة وبنقص نحو ٥٢٦ مليون جنيه بنسبة نحو ٤٨ ٪ من مبيعات العام السابق البالغة نحو ١,١ مليار جنيه ، كما بلغ المنفذ من الخطة الإستثمارية عن العام المالي ٢٠٢١/٢٠٢٠ نحو ٣٨٥,٨٧٨ مليون جنيه وقد تبين تدني نسبة تنفيذ (الإسكان الإداري و تطوير الميريلاند) وكذا (الإسكان المتوسط وفوق المتوسط) حيث بلغت ١٧,١ ٪ , ٦٤,٥ ٪ على الترتيب. الأمر الذى له الأثر على تدني نسب تنفيذ مشروعات الشركة و تجاوز بعضها المدة الزمنية المحددة للتنفيذ و تأجيل الإستفادة من تلك المشروعات طبقاً للمخطط له .

نوصي بمراعاة الدقة عند إعداد الموازنات بما يمكن تحقيقه فعلياً .

قيام الشركة ببيع بعض الأراضي بفائدة متغيرة وعلى خلاف المتبع بالشركة ودون إجراء الدراسات والتحليلات اللازمة في ضوء المؤشرات الاقتصادية والتي تتنبأ إلى إنخفاض أسعار الفائدة وقت إبرام العقود مما ترتب عليه خسارة الشركة نحو ٥٦,٤ مليون جنيه .

نوصي بتحديد المسؤولية بشأن تلك الخسائر.

حققت بعض إدارات وأنشطة الشركة (المنتزه السياحي - الإيجارات - المياه) خسائر بلغ إجماليها نحو ٦٠,٨ مليون جنيه نتيجة عدم تغطية إيرادات تلك الأنشطة لتكاليف تشغيلها الأمر الذى يعكس وجود خلل فى النظام الرقابى والتشغيلي لها

نوصي بضرورة وضع الضوابط الكفيلة بترشيد النفقات على تلك الأنشطة للحد من الخسائر وتحقيق عائد مقبول .

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعى الأصوات





مصر الجديدة  
للإسكان و التعمير

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

### تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

- مخالفة الشركة للبند رقم ٨ من المادة ٢١٧ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ والتي تقضي بالترخيص مقدماً لمجلس الإدارة بإبرام عقود المعاوضة من الجمعية العامة للشركة وذلك بشأن ما تم من بيع وحدات سكنية للشركة القابضة والشركات الشقيقة.
- مخالفة الشركة لأحكام قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٦٠٦ لسنة ٢٠٠٨ والمادة الأولى من القانون رقم ٨٥ لسنة ١٩٨٣ احيث قامت بصرف كل من حصة السادة ممثلي الشركة القابضة للتشييد والتعمير فى مجلس الادارة فى الأرباح ، كذا بدلات حضور اجتماعات مجلس الادارة عن الجلسات المنعقدة خلال العام مباشرة لهم وبصفة شخصية دون توريدها الى الجهة.
- تمسك الشركة حسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص عليه القانون ونظام الشركة على وجوب إثباته وقد وجدت القوائم المالية منققة مع ما هو وارد بتلك الحسابات ، كما تطبق الشركة نظام تكاليف يحتاج إلى تطوير ليفى بالغرض منه ، وقد تم إثبات الأصول الثابتة والمشروعات تحت التنفيذ والتكوين السلى والمخزون فى ٢٠٢١/٦/٣٠ بقيمتها الدفترية وعلى مسئولية الشركة وتم تقييم المخزون بالتكلفة.
- البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة المعد وفقاً لمتطلبات القانون رقم (١٥٩) لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية منققة مع ما هو وارد بدفاتر الشركة وذلك فى الحدود التى تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر.

### رد الشركة على

### تقرير مراقب الحسابات على القوائم المالية

### لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير فى ٢٠٢١/٦/٣٠

### الملحوظة :-

- عدم المصادقة على أرصدة الحسابات الشخصية المدينة والدائنة (العلاء - الأرصدة المدينة - الموردين) فى ٢٠٢١/٦/٣٠ ، عدا الأرصدة المدينة للموردين والتي لم تتضمن باقى مديونياتهم بالحسابات الأخرى . يتعين مراعاة إرسال المصادقات فى المواعيد المناسبة لتلقى الردود عنها وبما يمكن التحقق من صحة الأرصدة فى ٢٠٢١/٦/٣٠ .

### الرد:-

سيتم مراعاة ذلك مستقبلاً .



رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعى الأصوات



مصر الجديدة

للإسكان و التعمير

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

### الملاحظة:-

- لم تقم الشركة بأعمال الجرد السنوي للأصول الثابتة والمخزون في ٢٠٢١/٦/٣٠ وأكتفت بإظهارها بأرصدها الدفترية فضلاً عن عدم موافاتنا بشهادة بالأصول طرف الشركة القابضة البالغ قيمتها الدفترية نحو ٤٧٢ ألف جنيه.
- لم نواف بالشهادات السلبية للأراضي والعقارات المملوكة للشركة في ٢٠٢١/٦/٣٠ رغم طلبها من الشركة فضلاً عن عدم تسجيل أراضي الشركة بمدينة هليوبوليس الجديدة و القاهرة الجديدة.
- يتعين موافاتنا بالشهادات السلبية ، وضرورة تسجيل الأراضي توثيقاً لمليكتها والتحقق من صحة المساحات والحدود والتأكد من عدم حدوث أى تعديت عليها.

### الرد:-

- بالنسبة لعدم قيام الشركة بإجراء جرد فعلى للأصول الثابتة والمخزون.  
فقد ورد إلى الشركة الكتاب رقم ١٨٧٣ بتاريخ ٢٠٢١/٥/٢٣ من الشركة القابضة للتشييد و التعمير إرجاء إعمال الجرد السنوي للعام المالى ٢٠٢١/٢٠٢٠ والاكتفاء بالارصدة الدفترية.  
هذا وقد قامت الشركة بإجراء جرد لخطابات الضمان - أوراق القبض - جرد الخزائن في ٢٠٢١/٦/٣٠ وذلك في حضور أعضاء الجهاز المركزي للمحاسبات وسيتم مخاطبة الشركة القابضة للحصول على شهادة بالاصول طرفها.
- فيما يتعلق بالشهادات السلبية.  
قد قامت الشركة بطلب إستخراج هذه الشهادات من مصلحه الشهر العقاري والتوثيق عدة مرات طوال السنوات السابقة الا أن المصلحة المذكورة إفادت بأنه لا يمكن إستخراج هذه الشهادات الا إذا ورد تصرف بالبيع او الرهن طبقاً لقانون الشهر العقاري.
- بالنسبة عدم تسجيل أراضي الشركة بمدينة هليوبوليس الجديدة و القاهرة الجديدة.  
أن ملكية الشركة للأراضي بالمدن الجديدة ( مدينة هليوبوليس ، القاهرة الجديدة ) ثابتة عن طريق الايداع بالشهر العقاري للقرارات الجمهورية الصادرة بتخصيص هذه الأراضي للشركة وهو إجراء كافي.

### الملاحظة:-

- قيام الشركة بإثبات أرباح بيع المحل رقم ٢ عقار رقم ١٢ شارع بغداد بحي مصر الجديدة لبنك قناة السويس بمبلغ نحو ٣٢,٥ مليون جنيه ضمن إيرادات النشاط الجاري والسابق استبعاده من حساب الاستثمار العقاري بموجب التسوية رقم ١٨ بتاريخ ٢٠٢٠/١١/١٩ بالمخالفة لقرار السيد رئيس الجهاز المركزي للمحاسبات رقم ٢٠٤ لسنة ٢٠٠١ والمعايير المحاسبية كإطار مكمل للنظام وبالمخالفة لقرار لجنة المراجعة فى هذا الشأن .  
يتعين تعليية أرباح البيع للأرباح الرأسمالية مع مراعاة أثرها على حساب التوزيع المقترح تطبيقاً لقرار السيد رئيس الجهاز المركزي للمحاسبات السابق الإشارة إليه ومراعاة ما يترتب على ذلك من آثار.

### الرد:-

تم إعادة إثبات الإيرادات الناتجة من عملية بيع المحل المذكور بعاليه ضمن إيرادات النشاط الجاري والبالغ قيمتها ٣٢,٥ مليون جنيه تنفيذاً لما ورد بقرار مجلس الإدارة بجلسته المنعقدة في ٢٠٢١/١٠/١٧ بتحويل المحل رقم ٢ (بنك قناة السويس) الكائن ١٢ شارع بغداد من الأصول الغير متداولة إلى الأصول المتداولة مع العرض على الجمعية العامة الغير عادية للشركة للنظر فى اعتماد قرار التحويل .

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعى الأصوات



مصر الجديدة

للإسكان و التعمير

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

### الملحوظة:-

- لم تتأثر القوائم المالية في ٢٠٢١/٦/٣٠ بأي إلتزامات مالية بشأن المساحة الزائدة بمدينة هليوبوليس الجديدة عن مساحة القرار الجمهوري رقم ١٩٣ لسنة ١٩٩٥ والمعدل بالقرار رقم ١٦٥ لسنة ٢٠١٩ البالغة نحو ٠,٧١ كيلو متر مربع في ضوء مطالبة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (جهاز مدينة الشروق) بتاريخ ٢٠٢١/٢/١٤ بنحو ١,٠٥٨ مليار جنيه كما لم تتأثر القوائم المالية بالتعويضات المطلوبة عن الأراضي المنزوع ملكيتها للمنفعة العامة ومازالت محل خلاف.
- لم يتأثر مخزون الإنتاج غير التام بإستبعاد تكلفة الأراضي المنزوع ملكيتها للمنفعة العامة بأرض هليوبوليس وأرض القاهرة الجديدة البالغ مساحتهما ٢٠٤٤٨٧م<sup>٢</sup>, ١٥٩٨٨٤م<sup>٢</sup> بمبلغي نحو ١٠,٦ مليون جنيه , ٢,٤٥٥ مليون جنيه على الترتيب.
- نوصي بإجراء التصويب اللازم لما لذلك من أثار على المخزون ونتائج الأعمال وإتخاذ كافة الإجراءات للحصول على التعويضات المناسبة.

### الرد:-

- بالنسبة لعدم تأثر القوائم المالية في ٢٠٢١/٦/٣٠ بأي إلتزامات مالية بشأن المساحة الزائدة بمدينة هليوبوليس الجديدة والتعويضات المطلوبة عن الأراضي المنزوع ملكيتها للمنفعة العامة سيتم إجراء التصويب اللازم في ضوء ما تسفر عنه المباحثات مع وزارة الإسكان ووزير قطاع الأعمال العام والشركة القابضة وما تنتهي إليه في ضوء المسطح الزائد و المنزوع ملكيتها للمنفعة العامة بعمل المقاصة اللازمة بين المسطحين وتصويب الوضع في ضوء ما تنتهي إليه المقاصة.
- بالنسبة لأرض هليوبوليس الجديدة.  
تم إعداد مذكرة تفصيلية إلى السيد المهندس/ رئيس مجلس إدارة الشركة القابضة لعرضها على السيد وزير قطاع الأعمال لتسوية تلك المسطحات في ضوء ما تم نزع ملكيته لعمل الطرق والكباري ومحطة القطار المكهرب وخطوط الضغط العالي وجارى التواصل مع وزارة الإسكان لتحديد موعد لدراسة هذا الموضوع والوصول فيه الى مسطح يتم التوافق عليه يمكن تصويب الوضع إستنادا إليه.
- اما بالنسبة لأرض القاهرة الجديدة.  
تم حصر المساحات المتعدى عليها تمهيدا للعرض على الجهات المعنية.

هذا وقد تم إعداد ملف كامل بالتعديت لعرضه على اللجنة الوزارية المشكلة لتسوية تلك التعديت.

### الملحوظة:-

- تضمن رصيد الحسابات المدينة الأخرى في ٢٠٢١/٦/٣٠ نحو ٨١,٨١٦ مليون جنيه قيمة أقساط متأخر سدادها على بعض عملاء حوالات الحق بعضها منذ سنوات سددتها الشركة نيابة عنهم للبنوك وفقاً لشروط تلك الحوالات وقد تم حساب إضمحلال عنها بنحو ٧,٣٩٩ مليون جنيه بنسبة ٦٠٪ من القيمة الواجب حسابها وفقاً لدراسة الشركة .  
يتعين بحث ودراسة تلك المتأخرات وإتخاذ الإجراءات اللازمة بشأنها مع مراعاة حساب الاضمحلال عنها بالكامل وفقاً لدراسة الشركة .

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات



جامعى الأصوات



### الرد:-

- تم حصر كافة الأرصدة المدينة والمتأخرات على عملاء الشركة نتيجة إجراء جولات حق وقد تم تشكيل لجنة لهذا الموضوع لتقوم بمتابعة المتأخرات أولاً بأول للعمل على تحصيلها ويتم إعداد تقرير يتم عرضه على العضو المنتدب والرئيس التنفيذي كل فترة مالية لمتابعة تلك المتأخرات.

### الملاحظة:-

— بلغت قيمة الإضمحلال في أرصدة العملاء والحسابات المدينة والموردين (شاذ) في ٢٠٢١/٦/٣٠ نحو ٦٤,٦٣١ مليون جنيه طبقاً للدراسة التي أعدتها الشركة بعد إستبعاد نسبة ٤٠٪ منها ولم نقف على الأسس التي تم الإستناد عليها في ذلك.  
نوصي بضرورة إظهار قيمة الإضمحلال في المديونيات بالكامل وفقاً للدراسة التي أعدتها الشركة تطبيقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

### الرد:-

جارى إعداد دراسة جديدة للأرصدة المدينة والمتأخرات على أساس أعمار الديون والقيمة الحالية للمتأخرات وسيتم إتخاذ اللازم فور الإنتهاء من الدراسة وإظهار اثر ذلك على القوائم المالية خلال العام المالي ٢٠٢٠/٢٠٢١.

### الملاحظة:-

- لم تتمكن من الحكم على مدى كفاية المخصصات بخلاف الإهلاك البالغة في ٢٠٢١/٦/٣٠ نحو ٦١,٥٠٢ مليون جنيه وذلك في ظل ما يلي:-
  - مخصص الضرائب البالغ نحو ٢٩,١٩٥ مليون جنيه لم تتمكن من الحكم على مدى كفايته في ضوء:
    - \* وجود فروق ضريبية بنحو ١٨ مليون جنيه عن فحص ضريبية شركات الأموال عن السنوات ٢٠١٤ حتى ٢٠١٧.
    - \* عدم فحص ضريبية شركات الأموال عن السنوات من ٢٠١٨ حتى ٢٠٢٠.
    - \* عدم الإنتهاء من فحص كسب العمل عن السنوات من ٢٠٢١ حتى ٢٠١٥.
    - \* عدم فحص ضريبية كسب العمل و ضريبة الدمغة عن السنوات من ٢٠١٥ حتى ٢٠٢٠.
    - \* عدم فحص ضريبية القيمة المضافة من بداية العمل بقانون الضريبة ٦٧ لسنة ٢٠١٦ حتى ٢٠٢٠/٦/٣٠.
    - \* توقف مستأجر كازينو الميريلاند عن سداد ضريبة القيمة المضافة المستحقة على القيمة الإيجارية.
    - \* وجود مطالبات مستحقة عن الضريبة العقارية خلال عام ٢٠٢١ عن بعض العقارات المملوكة للشركة بداية من ٢٠١٣/٧/١ حتى تاريخه بنحو ٥,٩٣٨ مليون جنيه.
    - \* عدم وضوح الرؤيا بشأن الوحدات السكنية المؤجرة في ضوء ما تقضي به المادة رقم (٢) من القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ بشأن المكلف بسداد الضريبة مالك العقار أو من له حق عيني بالانتفاع أو الاستغلال.
  - لم نقف على أسس تحديد مخصص فروق الأسعار والبالغ نحو ٤٧٠ ألف جنيه والسابق تكوينه خلال عام ٢٠١٦ وما يقابله من التزامات على وجه الدقة.
  - مخصص القضايا البالغ نحو ٣,٩٩٧ مليون جنيه حيث تم تكوين مخصص لعدد ١٠ دعاوى قضائية مرفوعة على الشركة فقط وفقاً لنسب المكسب والخسارة لكل دعوى المقدرة من الشئون القانونية و تجاهل عدد ١٥ دعوى أخرى غير محددة القيمة نسب خسارتها طبقاً لتقدير الشئون القانونية ٥٠٪ وكذا عدد ٣ دعاوى أخرى قيمتها نحو ٦,٥٦٨ مليون جنيه احتمال خسارتها بنسبة ما بين ٥٠٪ إلى ١٠٠٪.
  - مخصص تسليم مرافق البالغ نحو ٢٧,٨٤٠ مليون جنيه لمقابلة استكمال مرافق عملية نزهة العبور نرى عدم كفايته في ضوء الأعمال المتبقية وفقاً لتقدير اللجنة المشكلة بجهاز العبور بموجب القرار رقم ١٨٤٢ بتاريخ ٢٠٢٠/٢/٥ والمقدرة بنحو ٤٧,٥٦١ مليون جنيه.

نوصي بإعادة النظر في الدراسة الفنية للمخصصات مع تدعيمها في ضوء ما تسفر عنه تلك الدراسة.

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعى الأصوات



## الرد:-

- بالنسبة لمخصص الضرائب.
- بالنسبة لفحص ضريبة شركات الأموال عن السنوات ٢٠١٥/٢٠١٤ حتى ٢٠١٧/٢٠١٦ السنوات المشار إليها تم تقديمها لمصلحة الضرائب بناء على طلبها وتمت إعادة الفحص في ٢٠٢١/٧/١٠ وتم عمل الطعن اللازم في المواعيد القانونية ولا تعتبر مذكرة الفحص بمثابة ربط أو إلزام على الشركة إلا في حالة صدور نموذج ربط وهذا لم يحدث الأبعد لجنة الطعن والشركة ملتزمة بدفع الضريبة وتقديم الإقرار في الميعاد القانوني ومن الصعب توقع ما سيكون في عملية الفحص.
- وبالنسبة لعدم فحص ضريبة شركات الأموال عن السنوات ٢٠١٨ / حتى ٢٠٢٠ فإن تلك السنوات سدد عنها الضريبة المستحقة طبقا للإقرارات الضريبية التي تمت مراجعتها عن طريق الجهاز المركزي وتم سداد الضريبة من واقع الإقرار
- بالنسبة لعدم الإنتهاء من فحص ضريبة كسب العمل عن الفترة من ٢٠١٢/٧/١ حتى ٢٠١٥/٦/٣٠ .  
فقد تم الإنتهاء من الفحص وتم سداد الفروق الضريبية عن تلك السنوات.
- بالنسبة لعدم فحص ضريبة كسب العمل عن فترة من ٢٠١٥/٧/١ حتى ٢٠٢٠/٦/٣٠ .  
والشركة ملتزمة بسداد ضريبة كسب العمل شهريا طبقا للتسوية المعدة من قبل الحاسب الآلي المركزي للشركة القابضة وبصفة منتظمة لتلافي عدم تعرض الشركة لعقوبات مالية طبقا للقانون.
- بالنسبة لعدم فحص ضريبة الدمغة عن الأعوام ٢٠١٥/٢٠١٦ حتى ٢٠١٩/٢٠٢٠ .  
ضريبة الدمغة تسدد شهريا طبقا للإقرار الضريبي المقدم.
- بالنسبة لعدم فحص ضريبة القيمة المضافة من بداية العمل بالقانون ٦٧ لسنة ٢٠١٦ .  
تقوم الشركة بسداد الضريبة شهريا طبقا للإقرار المعد طبقا للقانون وفي المواعيد القانونية.  
ويتم حصر الإيرادات التي لا يوجد عليها خلاف من حيث الخضوع أو عدم الخضوع.
- أما بالنسبة للبنود التي عليها خلافات قانونية تجنب بالحساب لحين الفصل فيها عند الفحص عن تلك الفترة .
- بالنسبة لعدم سداد الضريبة العقارية عن بعض العقارات المملوكة للشركة منذ بداية تطبيق القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ والمعدل بالقانون ١١٧ لسنة ٢٠١٤ وكذلك للوحدات المملوكة للشركة في مدينة هليوبوليس الجديدة.
- ١- الضريبة العقارية مسددة عن مبني الإدارة العامة حتي تاريخه وذلك طبقا للربط الصادرة من مأمورية الضرائب العقارية بمصر الجديدة وطبقا للمطالبة الواردة.

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات



جامعى الأصوات



٢- بالنسبة للوحدات الغير سكنية والمنشآت المؤجرة للغير طبقا للعقود المبرمة يلتزم المستأجر بسداد كافة الضرائب المربوطة على الوحدة ويعتبر شرط فاسخ للعقد عدم السداد.

٣- بالنسبة لمستأجر الميريلاند طبقا للعقد المبرم يلتزم بسداد الضريبة العقارية بمعرفة المستأجر.

٤- بالنسبة للوحدات العقارية المباعة بمدينة هليوبوليس تم الإقرار عنها لمصلحة الضرائب ويلتزم المالك بالسداد في حاله الخضوع.

٥- الوحدات العقارية المملوكة بمدينة هليوبوليس (مبنى الإدارة - مخازن الحملة ) تم الإقرار عنها لمأمورية الضرائب ولم يتم الربط عليها حتى تاريخه ومكون بشأنها مخصص بمبلغ (٣) مليون جنيه.

● وبالنسبة لمخصص فروق الاسعار.

- بلغ رصيده في ٢٠٢٠/٦/٣٠ مبلغ ٧,٤٨٦ مليون جنيه تم استخدام مبلغ ٧,٠١٦ مليون جنيه من هذا المخصص على المشروعات التي تم التطبيق عليها قانون التعويضات والتي ترتب عليها وجود فروق أسعار ليصبح المتبقي من هذا المخصص في ٢٠٢١/٦/٣٠ مبلغ ٤٧٠ الف جنيه هذا وسوف يعاد النظر في تكوين مخصص لمواجهة أى فروق أسعار جديدة على المشروعات.

● وبالنسبة لمخصص القضايا.

- بلغ رصيده في ٢٠٢٠/٦/٣٠ مبلغ قدره ٤,٨٨٧ مليون جنيه وقد تم إقفال مبلغ ٨٩٠ الف جنيه قيمة الدعوى المرفوعة ضد الشركة بموجب تسويه خلال العام المالي ٢٠٢٠/٢٠٢١ ليصبح إجمالي رصيد المخصص في ٢٠٢١/٦/٣٠ مبلغ ٣,٩٩٧ مليون جنيه وقد تم الإكتفاء برصيد المخصص في ضوء الدراسة المقدمة من الشئون القانونية التي تبين ان إجمالي المخصص الواجب إحتسابه مبلغ ٢,٢٩٦ مليون جنيه فقط ولم يتم تخفيض المخصص لهذا العام وذلك لمواجهة الدعوى التي لم تأخذ في الحسبان عند إعداد الدراسة الخاصة بهذا المخصص.

- هذا سيتم مراعاة تدعيم المخصص خلال العام المالي الحالي بقيمة الدعوى التي لم تأخذ في الحسبان.

● بالنسبة مخصص تسليم مرافق:-

بالنسبة لمبلغ ٢٧,٨٤٠ مليون جنيه مخصص تسليم مرافق المدن الجديدة فقد تم تكون هذا المخصص طبقا للمطالبات الأولية التي وردت للشركة من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.

بالإضافة الى وجود مبلغ (١٠) مليون جنيه مدرجة بالأرصدة الدائنة الأخرى باسم جهاز تنمية العبور لهذا الغرض.

وسيتم مراعاة تدعيم المخصص حال ورود مطالبات من الجهاز.



رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعى الأصوات



### الملاحظة:-

- لم تتأثر القوائم المالية في ٢٠٢١/٦/٣٠ بنحو ٢,٠٩٧ مليون جنيه قيمة إستهلاكات مياه مدينة هليوبوليس الجديدة من جهاز مدينة بدر. يتعين إجراء التصويب اللازم لصحة نتائج الأعمال.

### الرد:-

سيتم تسوية هذا المبلغ عند ورد الفواتير من جهاز مدينة بدر.

### الملاحظة:-

- مخالفة الشركة معيار المحاسبة المصري رقم ٤٩ (الإيجار التمويلي) الصادر بقرار السيد المستشار رئيس الجهاز المركزي للمحاسبات رقم ٧٣٢ لسنة ٢٠٢٠ بشأن معالجة الإيجار التمويلي لأرض النادي بمدينة هليوبوليس الواجب تطبيقه من ٢٠٢٠/٧/١ حيث أنها مازالت تطبق معيار المحاسبة المصري رقم ٢٠ الصادر بقرار السيد المستشار رئيس الجهاز المركزي للمحاسبات رقم ٦٠٩ لسنة ٢٠١٦ وما ترتب على ذلك من تحميل المصروفات بنحو ١١٨,٧٦١ مليون جنيه مقابل أرباح تقسيط مؤجلة بنحو ٧٢,٢٨١ مليون جنيه. يتعين الإلتزام بمعيار المحاسبة المصري السابق الإشارة إليه لما لذلك من أثر على نتائج الأعمال.

### الرد:-

سيتم دراسة ما ورد بالمعيار المذكور واثبات المعالجة المحاسبية بالقوائم المالية في ٢٠٢١/١٢/٣١.

### الملاحظة:-

- قيام الشركة ببيع بعض الوحدات للشركة القابضة بسعر متر يقل عن سعر المتر المحدد بمعرفة لجنة التسعير والمعتمد من مجلس الإدارة المقررة وفقاً للمذكرة رقم ٦٢ بتاريخ ٢٠٢١/٦/٢٣. يتعين حصر جميع الفروق ومطالبة الشركة القابضة بها.

### الرد:-

طبقاً لقرار مجلس الإدارة بتاريخ ٢٠٢١/٦/٢٣ فإن سعر البيع للشركة القابضة بعد الخصم ٥١٤٠ جنيه هو سعر متوسط للمتر المربع وهو عبارة عن إجمالي القيمة البيعية للوحدات المباعة ٧٥,٤٤٩ مليون جنيه مقسوم على إجمالي المساحة للوحدات بالمحوظة والبالغة ١٤٦٨٠ م<sup>٢</sup>.

وعليه فإن الوحدات المذكورة على سبيل المثال بسعر ٥٠١٥ جنيه هي الوحدات الغير مميزه ( دور أرضى ورابع ) ويوجد وحدات أخرى كثيرة مميزة وصل سعرها ٥١٦٠ جنيه على سبيل المثال الوحدة رقم ١٠٢ عمارة ٢٠ ومبلغ ٥٣٠٦ جنيه وعلى سبيل المثال الوحدة رقم ٣٠٣ عمارة ٢١.

### الملاحظة:-

- تعاني الشركة من خلل في الهيكل التمويلي مما أدى إلى قيامها باللجوء إلى الإقتراض والسحب على المكشوف وقطع حوالات وقد بلغت التزامات الشركة تجاه البنوك من قروض وسحب على المكشوف في ٢٠٢١/٦/٣٠ نحو ١,٩٢٨ مليار جنيه تحملت عنه فوائد وعمولات بنحو ٢١٣ مليون جنيه. نوصي بإعادة النظر في السياسة التمويلية للشركة بما يحقق تخفيف أعباء الشركة وبما يمكنها من الوفاء بالتزاماتها وتعظيم إيراداتها.

### الرد:-

سيتم إعادة هيكلة الشركة مالياً ومن ضمن إستراتيجية الشركة مستقبلاً العمل على تخفيض المديونيات طرف البنوك وإستخدام أسلوب التمويل Project Finance لتمويل المشروعات بدلا من السحب على المكشوف وذلك لتقليل الأعباء التمويلية مع العمل على سداد الديون في أقرب فرصة.

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

أمين التعمير

جامعى الأصوات



مصر الجديدة  
للإسكان والتطوير

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

- وقد تم وضع خطة لتوفير السيولة اللازمة لمشاريع التطوير والتنمية في السنة الأولى كما يلي:-

- خلال شهر مارس ٢٠٢١ قامت الشركة بإبرام حوالة حق لعملاء الشركة بقيمة حاليه ٢٢٥ مليون جنيه وخلال شهر يونيو ٢٠٢١ قامت الشركة بإبرام حوالة حق أخرى مع بنك تنمية الصادرات بقيمة حالية ٢٨٤ مليون جنيه حصلت عليها الشركة ويتم استخدام هذا المبلغ في تمويل مشروعات الشركة الجاري تنفيذها بالإضافة إلى استخدام جزء من هذا المبلغ لخطة التطوير المطلوبة مما سوف يقلل الاعتماد على السحب على المكشوف.

- وقد تم الحصول على موافقة من الشركة القابضة لبيع مساحة ٢٧٠ فدان بمدينة هليوبوليس وقد تم عرض هذه المساحة بالكامل خلال جلسة المزاد بتاريخ ٢٠٢١/٣/٣١ بسعر بيع ٢٢٦٣ جنيه للمتر الا انه لم يتم إتمام إجراءات المزاد وسوف يتم إعادة عرض بيع هذه المساحة مرة أخرى خلال العام المالي ٢٠٢٢-٢٠٢١ وسيتم استخدام حصيلة مبيعات الاراضي السابقة والحالية في تخفيض مديونيات البنوك على مدى عام ٢٠٢٢/٢٠٢١ وتوفير مبالغ لتغطية خطة التطوير الحالية بالشركة بالإضافة إلى تنشيط عملية المبيعات في الفترة المقبلة لزيادة الإيرادات والحد من السحب المكشوف وأعباؤه التمويلية الباهظة.

- كما تم وضع دراسة مالية تفصيلية للموارد المطلوبة في السنوات التالية تمهيدا لإستدعاء زيادة لراس المال.

- والعمل على الإنتهاء من توصيل المرافق لبعض المشروعات حتى تستطيع الشركة تحصيل قيمة دفعات الإستلام والصيانة والتي تقدر بمبلغ حوالي مائه مليون جنيه وقد بلغ جملة المحصل من هذه الدفعات خلال شهر يوليو وأغسطس حوالي ١٥ مليون جنيه.

- وهناك مراجعة شاملة لكل ما تم من مباني ومشروعات في المدينة للعمل على تصحيح أوضاعها مع التنسيق لتتوافق مع كل من مظهر وجوهر التطوير المستهدف بالمخطط الجديد.

- وجاري حاليا استكمال جميع مشروعات البنية التحتية والمرافق وأيضا الإنتهاء من مشروعات الإسكان الجارية والمتعاقد عليها وذلك قبل نهاية ٢٠٢١.

- ولم تلجأ الشركة خلال العام المالي الحالي إلى الإقتراض أو السحب على المكشوف ولكن تم الإعتماد على إجراء حوالات حق وذلك لتخفيف الأعباء التمويلية الباهظة بنظام تمويلي قائم ومعترف به ويتم التعامل به لدى كافة الجهات.

- هذا وقد بلغ رصيد السحب على المكشوف في ٢٠٢١/٩/٣٠ مبلغ ٥٧٠ مليون جنيه بانخفاض قدره ١٥٨ مليون جنيه عن الرصيد البالغ في ٢٠٢١/٦/٣٠ مبلغ ٧٢٨ مليون جنيه.

### الملاحظة:-

- إستمرار الشركة في عدم إستغلال بعض أصولها منها:-

• مدينة غرناطة رغم الإنتهاء من أعمال تطويرها وإستلامها نهائياً في ٢٠٢٠/٣/٢٨ بتكلفة نحو ٥١ مليون جنيه.

• محطة وقود لخدمة الحملة الميكانيكية بمدينة هليوبوليس الجديدة.

• الجزء المطور من حديقة الميريلاند رغم إنتهاء العلاقة الإيجارية مع المستأجر في مايو ٢٠٢٠ .

• منطقة الشولاند وحديقة الطفل غير مستغلة منذ ما يقرب من ١٣ عام على الرغم من ترسية إيجارها في

٢٠١٩/١٠/١٦ على شركة اتقان جروب للتطوير والتنمية العقارية ولم يتم الإنتهاء من إبرام التعاقد حتى تاريخه أكتوبر

٢٠٢١ .

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعي الأصوات





مصر الجديدة

للإسكان و التعمير

MISR EL GADIDA FOR HOUSING & DEVELOPMENT

أحدى شركات الشركة القابضة للتشييد و التعمير

- أرض الشركة بالقاهرة الجديدة البالغ مساحتها ١٦٥٦,٩٣ فدان والصادر بشأنها القرارين الوزاريين رقمي ١٢٦,١٢١ بتاريخ ٢٠١٤/٢/١٢ رغم إنفاق الشركة نحو ١٠٩ مليون جنيه على تخطيط المشروع وسداد تعويضات لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة عن الإرتفاعات. يتعين سرعة العمل على إستغلال تلك الطاقات العاطلة بما يعود بالنفع على الشركة.

**الرد:-**

**بالنسبة لمدينة غرناطة.**

تم انفاق مبلغ ٥١ مليون جنيه على تطوير مدينة غرناطة وذلك حتى يمكن تسليم المباني بحالة جيدة للمستثمر وتكون على المستوى المطلوب إنشائياً وللمحافظة على هذا التراث حيث أن المبنى يمكن إستغلاله في أوجه نشاط مختلفة ومتباينة وليس من صالح الشركة أن تحدد النشاط ولكن من مصلحة الشركة أن تقوم بتأهيل المبنى وإعادة تطويره وتقوم الشركة حالياً بإعداد كراسة شروط سيتم طرحها على المستثمرين حتى يقوموا بعرض أفكارهم لإستغلال المكان وقد قامت الشركة بمقابلة العديد من المستثمرين وإستعرضت الشركة معهم رؤيتها في هذا المشروع وقد يحدث بعض التعديلات على هذا المشروع يقوم بها المستثمر طبقاً لنشاطه ، وليس من صالح الشركة أن تتفق أموالاً إضافية في غرناطة قبل أن يكون هناك إتفاق مع المستثمر بعد معرفة طبيعة نشاطه .

ونظراً لأن مبنى غرناطة له أبعاد أخرى غير أن تقوم الشركة بالإستثمار فيه للحصول على عائد منه فهو مبنى تراثي ومعلم أثري (Land Mark) قديم ويحتاج إلى المحافظة عليه وما تم عمله في المبنى سابقاً تم لإعادة رونقه إلى ما كان عليه ومن المتوقع أن يكون هناك طرح خلال الفترة القادمة وتكون الترسية قبل نهاية هذا العام ٢٠٢١.

**بالنسبة لمحطه الوقود بمدينة هليوبوليس.**

تم مخاطبة الجمعية التعاونية للبترول للإتفاق على إعادة تشغيل محطة الوقود بمدينة هليوبوليس والتي ردت بطلباتها لاعادة التشغيل وجارى تجهيز الطلبات المطلوبه .

**\* وبالنسبة عدم استغلال الجزء المطور من حديقة الميريلاند.**

جارى إعداد الجزء المطور للإستغلال ورفع كفاءة الحديقة مع بداية تشغيل كازينو الميريلاند حيث تقوم الشركة حالياً بمتابعة أعمال الري والصيانة والنظافة يومياً بالإضافة لمتابعة أعمال الزراعة - الشلالات والنوافير والبرجولات وصيانتها وتجربتها للحفاظ على الجزء المطور حتى يتم تسليمه للإنتفاع أو الإستغلال جاهزاً للعمل في حينه.

ويتم حالياً العمل على إعادة رفع الكفاءة والصيانة لمكونات المشروع وإعداد الكوادر والعمالة الفنية تمهيداً لإفتتاحها كحديقة عامة وبعد السماح بفتح الحدائق العامة تبعاً للإجراءات الاحترازية المقررة من مجلس الوزراء. وجارى حالياً إستقبال عروض المشاركة والتأجير وحق الأنتفاع من المستثمرين الراغبين في إستغلال الجزء المطور.

**وبالنسبة لمنطقة الشولاند و حديقة الطفل.**

لم يتم إستكمال التعاقد مع شركة إتقان جروب للتطوير العقارى الشركة المستأجرة لمنطقة الشولاند خلال الفترة السابقة نظراً لعدم تمكن المستثمر من التوقيع على العقد نظراً لظروفه الشخصية نتيجة أحداث كورونا وتعليق حركة الطيران فضلاً عن وجود اختلافات في بعض النقاط الجوهرية مع المستأجر حول صيغة التعاقد وما نتج عن ذلك من جلسات للتفاوض وتدخل الرقابة الإدارية في الموضوع لمحاولة التوفيق بين الطرفين وعلى الرغم من ذلك كان المستثمر متمسك بموقفه وتم عرض الأمر على الشركة القابضة لدراسة القرار لإنهاء ذلك الأمر سواء بإستكمال إجراءات التعاقد أو إنهاء الترسية وإعادة طرحها من جديد .

وفي النهاية أتخذ مجلس إدارة الشركة قراراً بالموافقة على الغاء الترسية ومصادرة التأمين الإبتدائى والمصروفات الادارية وقد قام العميل بسداد المصروفات الادارية بموجب شيك مصرفى لصالح الشركة وقد تم رد خطاب الضمان النهائى اليه وسيتم إعادة طرح المنشأ للإستغلال . .

**بالنسبة لأرض الشركة بالقاهرة الجديدة.**

تم إعداد كراسة شروط بمعرفة لجنة مشكلة من الشركة القابضة للتشييد والتعمير ومستشار التطوير والطرح وتم مراجعتها بمعرفة لجنة من الشركة لترحها لكبار المستثمرين بنظام المشاركة بالإيرادات مع الشركة عن طريق مزايده بنظام المظاريف المغلقة وتم الإعلان عن ذلك بالجرائد ٢٠٢١/٤/٤ وقام عدد (١٠٠) شركات بشراء كراسة الشروط.

- هذا وقد صدر القرار الإدارى رقم ١١١ لسنة ٢٠٢١ بشأن تشكيل لجان معاونة فنية - مالية - قانونية وسيتم بدء عملها من ٢٠٢١/٨/١٠ حتى ٢٠٢١/١٠/١٧.

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعى الأصوات



وبتاريخ ٢٠٢١/٨/١٠ قامت اللجنة المشكلة الخاصة باستلام العروض وفض المظاريف الفنية بعملها وتم أستلام عدد ٣ مظاريف وهم كالاتي.

- شركة ماونت فيو للتنمية والإستثمار العقاري.

- شركة ماجد الفطيم.

- شركة حسن علام العقارية.

- وبتاريخ ٢٠٢١/١٠/١٠ تم فتح المظاريف المالية للشركات المقبولة فنياً.

- وجرى العمل عن طريق اللجان المشكلة من الشركة لذلك الغرض والتي من المتوقع إنهاء عملها بالترسية في نهاية شهر نوفمبر الحالي .

### الملحوظة:-

- لم ننف على مبرر الشركة بالتعاقد على رخص تشغيل برنامج (ERP) من ميكروسوفت وسداد نحو ١,٧١٣ مليون جنيه في القسط الأول من مستحقات شركة جلوبال براند البالغة نحو ٥٣٢ ألف دولار في ضوء عدم الإنتهاء من إجراءات تنفيذ البرنامج البالغ تكلفته نحو ٣٢٣ ألف دولار.

نوصي ببحث مدى سلامة التصرفات في التعاقد على رخصة التشغيل قبل الإنتهاء من تنفيذ البرنامج.

### الرد:-

التعاقد على برنامج (ERP) هو ضمن خطة وزارة قطاع الاعمال العام لربط بيانات جميع الشركات القابضة والتابعة بالوزارة وأما عن أسباب عدم البدء في تنفيذ البرنامج هو مكان تخزين البيانات (Data center) المركزية والتي كان متفق أن تتم في العاصمة الادارية ونظرا لعدم إستكمال تجهيز المكان تم التعاقد مع شركة ( فودافون) على ان تكون ( Data center) في القرية الذكية طبقا لما ورد من السيد المهندس / مساعد رئيس مجلس الإدارة لنظم المعلومات بالشركة القابضة وطبقا للتعاقد المبرم من وزارة قطاع الأعمال والشركة القابضة يتم مطالبة الشركة بالأقساط المستحقة طبقا لبنود التعاقد.

### الملحوظة:-

- وجود تعديلات من قبل الغير ومستأجري العقارات المملوكة للشركة بمناطق مصر الجديدة وأماظة فضلاً عن وجود تعديلات ونزع ملكية على أراضي الشركة بنحو ١١,٢١٤ مليون م ٢ وفقاً لتقرير اللجنة المشكلة من الشركة بالقرار الإداري رقم ٨٥ لسنة ٢٠٢١ لخصر التعديلات علي أصول الشركة مرفوع بشأن بعضها دعاوى قضائية

يتعين متابعة الإجراءات القانونية بشأن الدعاوى القائمة وإتخاذ الإجراءات القانونية حيال التعديلات الأخرى حفاظاً على ممتلكات الشركة.

### الرد:-

تم حصر جميع التعديلات عن طريق اللجنة المذكورة وأخطار الشركة القابضة بها وذلك لعرضها على اللجنة المشكلة بتوجيهات من رئاسة الجمهورية بأزالة أى تعديلات على أموال وممتلكات شركات قطاع الاعمال حتى أثناء السير في الإجراءات علما بأنه يوجد دعاوى قضائية متعلقة بهذه التعديلات يتم متابعتها من جانب القطاع القانوني بالإضافة الى لجنة أزالة التعديلات المشكلة برئاسة وزارة قطاع الاعمال والداخلية والدفاع وأخرين لرد تلك الاشياء الى الشركات المالكة لها وقد تم تسليم شركة مصر الجديدة لمسطح ١٦٧ فدان بمدينة هليوبوليس عن طريق تلك اللجنة قبل أستلامها رسمياً عن طريق قاضى التنفيذ ويتم متابعة الإجراءات معها وتحديث فى البيانات لها تبعاً .



رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

امين السر

جامعى الأصوات



### الملاحظة:-

- أظهرت دفاتر الشركة في ٢٠٢١/٦/٣٠ مديونيات شركات الكهرباء عن مقاييسات أعمال خاصة بمشروعات الشركة بنحو ٦٢,٢٦٨ مليون جنية في حين بلغت طبقاً لبيان الشئون الفنية نحو ٥٣,٣٨٢ بفرق نحو ٨,٨٨٦ مليون جنية. يتعين إجراء التصويب اللازم.

### الرد:-

سيتم دراسة كافة الاختلافات بين أرصدة الموردين وحسابات المخزون لتحديد الفروق بينهما وإجراء التصويب اللازم.

### الملاحظة:-

- اعتماد الشركة في توفير السيولة النقدية على مبيعاتها من الأراضي وليس مخزونها من الوحدات السكنية والمشروعات الجديدة حيث بلغت تكلفة مخزون الإنتاج التام في ٢٠٢١/٦/٣٠ نحو ٧٤,٩ مليون جنية تكلفة عدد ٨٩ وحدة سكنية وهو ما لا يتناسب مع قدرات الشركة, وذلك نتيجة عدم نهو مشروعات الشركة في مواعيدها المحددة. ويتصل بما سبق أن مبيعات الشركة خلال العام من الوحدات السكنية اقتصر على تسوية مديونياتها طرف الشركة القابضة والشركات الشقيقة.

نوصي بضرورة إعادة النظر في السياسة التمويلية للشركة بما يعظم عوائدها ويخفض أعباءها.

### الرد:-

تم صدور قرار مجلس الإدارة رقم ٦٢ لسنة ٢٠٢١ بشأن إعادة تسعير بعض مشروعات الشركة بمدينة هليوبوليس الجديدة وتم اعتماد تسعير الوحدات وفتح باب البيع للوحدات بمدينة هليوبوليس وفقاً للقرار وان جميع الوحدات الموجودة بالمخزون تعتبر شبه تامة وسيتم بيع هذا المخزون تدريجياً نظراً لأن الشركة لا تملك منتج (Product-in-Process). بل بالعكس يجب التمهل في البيع حتى يتم طرح منتجات جديدة لاستمرارية عملية البيع ابتداءً من الإعلان عنها.

### الملاحظة:-

- بلغت متأخرات العملاء (أراضي - مباني) في ٢٠٢١/٦/٣٠ نحو ٣٤,٠٢٧ مليون جنية معظمها مرحله من سنوات وأغلبها مرفوع بشأنها دعاوى قضائية متداولة. فضلاً عن تضخم متأخرات عملاء ايجارات من عام لأخر لتصل في ٢٠٢١/٦/٣٠ لنحو ١٣٧,٩٥٢ مليون جنية منه نحو ١٢٦ مليون جنية قيمة المديونية المستحقة على شركة "ماجيك دريمز" مستأجر كازينو الميريلاند وذلك لعدم التزام المستأجر بإنهاء المشروع وإفتتاحه بتاريخ أقصاه ٢٠١٨/٩/٣٠ وعدم إلتزامه بالعقود وإتفاقيات الجدولة لعدد ٤ مرات وأخرها في ٢٠٢١/٥/٢٥.

يتعين متابعة الإجراءات القانونية لتحصيل مستحقات الشركة وموافاتها بمبررات تكرر إعادة الجدولة للمستأجر ومنحه إعفاءات من فوائد وعزائم تأخير في ضوء عدم إلتزامه بأي إتفاقيات سابقة وفي ضوء عجز السيولة النقدية بالشركة.



رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعى الأصوات



28 Ibrahiem El-Anany, M. Al Gadida

(02) 2291 9425 - (02) 2291 9424

www.hhd.com.eg

بيك تيلي  
وجيد عبد الغفار  
وشركاه

٨



**الرد:-**

بالنسبة لمتأخرات العملاء أراضي ومباني :-

- تم الغاء التعاقد مع شركات التحصيل والاعتماد على التحصيل الذاتي عن طريق الشركة بمعاونة مدير عام التحصيل لمتابعة أعمال التحصيل ويتم العمل على أكمل وجه مع جميع الادارات وقد بلغت جملة المتحصلات من قيمة المتأخرات مبلغ ( ٥,٢٠٠ ) خلال الفترة من ٢٠٢٠/٧/١ حتى ٢٠٢١/٩/٣٠.

- وبالنسبة لمبررات تكرار إعادة الجدولة للمستأجر ترجع الى ما يلي :-  
- بتاريخ ٢٠٢١/٦/١ تقدمت الشركة المستأجرة بطلب لإعادة جدولة المتأخرات المستحقة عليها والتي يصل إجماليها ١٤١,٢٤٧ مليون جنية وقامت بتقديم دراسة توضح التدفقات النقدية الداخلة والخارجة وحجم الإستثمارات المتوقع لإنهاء المرحلة الاولى.  
وفي سبيل التأكد من تلك الدراسة قامت الشركة بالإستعانة بالاستشاري الخاص بها والذي عاين المشروع بحجم الأعمال المنفذة على الطبيعة وما يتبقى من أعمال المرحلة الأولى وأنتهى إلى أن أعمال المرحلة الأولى تحتاج الى مبلغ ٣٣ مليون جنية لإستكمالها حتى التشغيل.

وبالنظر إلى المصلحة العامة للشركة للوصول إلى أفضل طريقة للحصول على مستحقاتها تم الأخذ في الإعتبار النقاط الآتية

- ١- أن المرحلة الأولى قاربت على الإنتهاء طبقا للوضع على الطبيعة من حيث الأعمال والتشغيل ولم يتبقى على الأفتتاح والتشغيل إلا قرابة الثلاثة شهور تقريبا.
  - ٢- أن البنك الأهلي المصري أبدى أستعدادة لإستكمال تمويل الأعمال لإفتتاح المرحلة الأولى بشرط موافقة شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير على تلك الجدولة .
  - ٣- أن في تشغيل المرحلة الأولى من المشروع ما يعطى قيمة مضافة إلى المشروع ويعظم ضمانات الشركة المؤجرة بموقع المشروع فضلا عن القيمة الإستثمارية العالية لتلك المرحلة وإنعكاسها على باقي المراحل مما يمكن المستأجر من إستكمال الوفاء بمستحقات الشركة المؤجرة .
  - ٤- إن الشروع في إخلاء المشروع وإسترداد العين المستأجرة يحتاج إلى نفقات ومصروفات فضلا عن مدة زمنية طويلة لحين الاستلام والتشغيل وهو ما ينعكس سلباً على مصالح الشركة المؤجرة بأسترداد مشروع لم يكتمل وهي ليس لديها أمكانيات التشغيل والادارة مثل تلك المشروعات في الوضع الحالي .
  - ٥- المعوقات التي واجهت إكتمال أعمال الانشاءات وبدء أعمال التشغيل للمشروع مما ترتب عليه تعثر الشركة المستأجرة بالوفاء بالتزاماتها بما في ذلك جائحه كورونا .
  - ٦- أن الموافقة على الجدولة أتاحت للمستأجر الحصول على تمويل إضافي من البنك تم إنفاقه على العين المؤجرة بما يعظم من القيمة المضافة للعين المؤجرة ويزيد من ضمانات الشركة داخل العين المؤجرة .
  - وفيما يتعلق بمبررات عدم تفعيل الشركة للصيغة التنفيذية وإسترداد العين المؤجرة حيث أنه بتفعيل الصيغة التنفيذية الواردة بالعقد بين الطرفين فيحق للشركة أن تحصل على الانشاءات التي أنشأها المستثمر مما قد يؤدي إلى قيام المستأجر برفع دعوى قضائية قد تغل يد الشركة في أن تستطيع إكمال المشروع بنفسها وتدخل في مشكله يطول معها أمد النزاع مع غلق المشروع وعدم الإستفادة منه فترة طويلة تنتهي إلى تلف المعدات والآلات الموجودة للعين بما يؤثر على حجم ضمانات الشركة الموجودة بالعين.
- ولهذه الاسباب السابق ذكرها وافق مجلس الادارة على إعادة الجدولة

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

مجلس الإدارة

جامعى الأصوات



### الملحوظة:-

بلغت القيمة الإيجارية المستحقة على بعض النوادي المملوكة للشركة والمرحلة منذ عدة سنوات نحو ٤٣٠ ألف جنيه منه نحو ٤١٣ ألف جنيه مستحقة على نادي الشمس فضلاً عن ما تبين من مخالفة نادي الشمس لعقد الإيجار لقيامه بالتأجير من الباطن للعديد من الأماكن بالنادي وتحصيل القيمة الإيجارية عنها دون الرجوع للشركة مخالفاً بذلك لبنود التعاقد. يتعين إتخاذ ما يلزم من إجراءات لتحصيل مستحقات الشركة مع ضرورة تفعيل بنود عقود الإيجار مع تلك النوادي.

### الرد:-

بالنسبة للمتأخرات الخاصة بنادي الشمس والجزء الخاص بالبنك التجاري حتى يونيه ٢٠٢١ والبالغ قدره ٣٢٢ ألف جنيه. يتضمن هذا المبلغ نحو مبلغ ٢٦٩ ألف جنيه متأخرات خاصة بالبنك التجاري حتى ٢٠٢١/٦/٣٠ وهي تمثل نسبة الـ ٥٠% المستحقة للشركة من إيجار البنك التجاري والذي تم عن طريق نادي الشمس وكان يقوم النادي بسداده أولاً بأول وذلك قبل قيام الشركة برفع دعاوى قضائية ولم تقوم إدارة الإيجارات باتخاذ أي إجراء على نادي الشمس لعدم الازدواجية عند طرح النزاع على لجنة التحكيم الجاري تشكيلها باعتباره جزء من النزاع. ويقوم مكتب المحاماة (منصف) لمتابعة الدعوى القضائية المرفوعة بالمحاكم لصالح الشركة حيث صدر حكم قضائي بتعيين محكم عن نادي الشمس الممتنع عن اختيار محكم وجاري عمل اللازم لقيود التحكيم ومتابعته.

### الملحوظة:-

تضمن حساب الموردين نحو ٢٠ مليون جنيه مديونية طرف جهاز مدينة القاهرة الجديدة قيمة مقايسة تقديرية بخصوص تصميم وتنفيذ خط المياه المغذي لأرض الشركة بالقاهرة الجديدة تم سدادها في العام المالي ٢٠١٦/٢٠١٧ ولم يتم تسوية المديونية حتى تاريخه أكتوبر ٢٠٢١. نوصي ببحث ودراسة المديونية وإتخاذ ما يلزم بشأنها من إجراءات.

### الرد:-

لم تتم التسوية حتى تاريخه نظراً لارتباط المشروع بأعمال أخرى للمقاول تخص جهاز القاهرة الجديدة وفي إنتظار الحساب الختامي من الجهاز للمقاول المنفذ وسيتم التسوية عند الانتهاء من الأعمال.

### الملحوظة:-

ما زال حساب الموردون يتضمن نحو ٢١,٨٢٩ مليون جنيه قيمة ما تم سداده للشركة العامة للمشروعات الكهربائية (اليجيكت) عن عقد الشراء المؤرخ في ٢٠١٧/٦/١٨ لقطعة أرض بمساحة ٣١٠٧ متر مربع بشوارع العزيز بالله بالزيتون وحتى تاريخه أكتوبر ٢٠٢١ لم يتم تحصيل المديونية وتسويتها مع الشركة القابضة في ضوء إندماج إيليجكت مع شركة أخرى وإكتفت الشركة بحساب إضمحلال عن تلك المديونية بنسبة ٦٠%. يتعين ضرورة إتخاذ كافة الإجراءات الكفيلة باستيداء حق الشركة وإلغاء الإضمحلال السابق حسابه مع مراعاة تطبيق الغرامات المستحقة عن عدم السداد طوال تلك الفترة.

### الرد:-

- جاري متابعة هذا الامر مع الشركة القابضة.  
• وتم إرسال خطاب رقم (٢٢٥) بتاريخ ٢٠/٦/٢٠٢١ إلى الشركة القابضة للمتابعة.  
• مع الإحاطة أنه يوجد تعميم من الوزارة والقابضة بعدم إتخاذ أي إجراءات قانونية ضد الجهات الحكومية والشركات التابعة وسوف يتم إعادة مخاطبة الشركة المذكورة وكذا الشركة القابضة لإيجاد حل لهذه المشكلة.  
علما بأنه قد ورد خطاب من الشركة القابضة يفيد بأنه جاري الغاء تخصيص تلك الارض للمنفعة العامة وجاري دراسة رد الشركة القابضة



رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعى الأصوات



#### الملحوظة:-

- لم تحقق الشركة الإيرادات المستهدفة بموازنة العام المالي ٢٠٢١ بنحو ١,٦٩٥ مليار جنيه حققت منها نحو ٥٧٤ مليون جنيه بنقص نحو ١,١٢١ مليار جنيه بنسبة عجز نحو ٦٦٪ عن المستهدف بالموازنة وبنقص نحو ٥٢٦ مليون جنيه بنسبة نحو ٤٨ ٪ من مبيعات العام السابق البالغة نحو ١,١ مليار جنيه ، كما بلغ المنفذ من الخطة الإستثمارية عن العام المالي ٢٠٢٠/٢٠٢١ نحو ٣٨٥,٨٧٨ مليون جنيه وقد تبين تدني نسبة تنفيذ (الإسكان الإداري وتطوير الميريلاند) وكذا (الإسكان المتوسط وفوق المتوسط) حيث بلغت ١٧,١٪ , ٦٤,٥٪ على الترتيب. الأمر الذي له الأثر على تدني نسب تنفيذ مشروعات الشركة و تجاوز بعضها المدة الزمنية المحددة للتنفيذ و تأجيل الاستفادة من تلك المشروعات طبقاً للمخطط له .  
نوصي بمراعاة الدقة عند إعداد الموازنات بما يمكن تحقيقه فعلياً.

#### الرد:-

- يرجع عدم تحقيق المستهدف بموازنة العام المالي ٢٠٢١ الى عدم بيع قطع الارض البالغ مساحتها ٢٧٠ فدان بمدينة هليوبوليس الجديدة بالمزاد في ٢٠٢١/٣/٣١ حيث كان من المقرر أثبات إيراد لقطعة الارض بمساحة ١٤٢ فدان في ٢٠٢١/٦/٣٠ لمقابلة الإيرادات التي كانت مستهدفه من بيع الأراضي من الموازنة المعتمدة للشركة ٢٠٢١/٢٠٢٠.  
وبالنسبة لتدني نسب التنفيذ في مشروعات الإسكان الإداري - والإسكان المتوسط وفوق المتوسط يرجع الى تباطؤ معدلات التنفيذ لما مر بالشركة من ظروف تدني السيولة المالية نتيجة القرارات السيادية بالتعويضات اللازمة على أثر تحرير سعر الصرف وكذلك للصرف على تنفيذ محطات المرافق (مياه- كهرباء - صرف صحي) في ميزاتيات متقاربة ومتتابعة أثرت بالسلب على الصرف على المشروعات وبالتالي تباطؤ نسب الإنجاز.  
- ويتم حالياً توفير السيولة اللازمة لدفع شركات المقاولات لسرعة نهو المشروعات وقد تم وضع برنامج زمني لذلك يتابع بكل دقة جميع المشروعات ومن المتوقع الانتهاء من الاعمال بكافة المشاريع الجارى تنفيذها قبل نهاية عام ٢٠٢١.

#### الملحوظة:-

- قيام الشركة ببيع بعض الأراضي بفائدة متغيرة وعلى خلاف المتبع بالشركة ودون إجراء الدراسات والتحليلات اللازمة في ضوء المؤشرات الاقتصادية والتي تتنبأ إلى انخفاض أسعار الفائدة وقت إبرام العقود مما ترتب عليه خسارة الشركة نحو ٥٦,٤ مليون جنيه .  
نوصي بتحديد المسؤولية بشأن تلك الخسائر.

#### الرد:-

أن إجراء الدراسات والتحليلات اللازمة مطلوبة ولكن الفترة الزمنية التي بدأت في نوفمبر ٢٠١٦ وحتى تاريخه شهدت العديد من التغيرات الجذرية كما يلي:-  
١- إصلاح اقتصادي يعتمد على إلغاء الدعم على كافة أنواع الطاقة وبالتالي زيادة الأسعار وارتفاع التضخم.  
٢- تغيير نظام تحديد سعر صرف العملة والتعويم والذي ترتب عليه انخفاض العملة المصرية من ٨,٨ جنيه إلى ١٩ جنيه للدولار مما أدى إلى ارتفاع الأسعار.  
٣- للقاء على السوق السوداء تم طرح منتجات (شهادات استثمار) وصلت عوائدها إلى ٢٠٪ مما دفع العديد من المستثمرين والعاملين بالخارج لاستثمار أموالهم في تلك الشهادات.  
٤- نتيجة زيادة الأسعار للأسباب المشار إليها أعلاه وهو تخفيض الدعم وزيادة الرسوم على كافة الخدمات التي تقدمها الدولة انخفاض الإنفاق أي انخفاض الاستهلاك اي انخفضت القوة الشرائية مما أدى نظريا إلى تخفيض التضخم. وبالتالي فإنه يمكن القول إن الفترة من ٢٠١٦ وحتى تاريخه هي فترة استثنائية تهدف لتصحيح المسار الاقتصادي وحل المشاكل الهيكلية الاقتصادية ووضع أسس للتنمية المستدامة.  
٥- يجب ربط دور و تأثير الفائدة بالدورة الاقتصادية وبالتالي فإنه لا يمكن تقدير خسارة الفرصة البديلة (Opportunity Loss) وتحديد قيمتها في لحظة زمنية محددة دون النظر لكامل فترة السداد.

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعى الأصوات



٦- القطاع العقاري واجه العديد من المشكلات واهمها دخول مطورين جدد قاموا بتغيير آليات السوق والذين كان لهم التأثير الأعظم فيما يخص انخفاض المقدمات وجداول السداد والمرونة الشديدة إلى جانب ارتفاع حجم المعروض مما أدى إلى زيادة تنافسية ومرونة شروط البيع.

ولذلك فإن دراسات الحساسية هامة ولكن كيف كان من الممكن التكهن بأن البنوك والأجهزة المركزية ستقوم بخفض الفائدة إلى حد أن عدد من دول العالم أصبح يعطي فائدة سالبة وهو حدث غير مسبوق ولا يمكن التكهن به. كما أن شركة مصر الجديدة عانت من العديد من المشاكل الفنية والتي انعكست على ارتفاع الديون إلى ما يتعدى ٤ مليار جنيه مما قاد إلى أزمة سيولة شديدة مما اضطر الشركة إلى أن تتمسك بمقدمات مقبولة للبيع وفترات سداد متوسطة أي أنها اتبعت أسس للتسويق تختلف عن ممارسات السوق العقاري (% مقدم وفترات سداد ١٢-١٤ سنة) حينها ومع ذلك استطاعت أن تنفذ صفقة البيع لشركة اصول بفائدة ثابتة ولكن بشكل استثنائي ومخالف للسوق العقاري بالكامل.

#### الملاحظة:-

- حققت بعض إدارات وأنشطة الشركة (المنتزه السياحي - الإيجارات - المياه) خسائر بلغ إجماليها نحو ٦٠,٨ مليون جنيه نتيجة عدم تغطية إيرادات تلك الأنشطة لتكاليف تشغيلها الأمر الذي يعكس وجود خلل في النظام الرقابي والتشغيلي لها. نوصي بضرورة وضع الضوابط الكفيلة بترشيد النفقات على تلك الأنشطة للحد من الخسائر وتحقيق عائد مقبول .

#### الرد:-

- تم توزيع وتحميل عناصر المصروفات على الأنشطة المختلفة بالشركة طبقاً لمبدأ مقابلة الإيرادات بالمصروفات وذلك فيما يخص كل نشاط من الأنشطة المذكورة وهذه الخسائر ناتجة عن تحميل هذه الأنشطة بتكاليف ثابتة بالإضافة إلى قرار رئيس مجلس الوزراء بإغلاق كافة المنشآت الترفيهية مما تسبب في انخفاض الإيرادات الخاصة بنشاط المنتزه السياحي بالإضافة إلى وجود زيادة في استهلاكات المياه بمدينة هليوبوليس الجديدة خلال هذا العام.

- وفي ضوء تحول الشركة للعمل بأحكام القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ومن بين ذلك وضع لوائح وقواعد عمل جديدة وعليه فسيتم مراعاة ذلك ووضع الضوابط الكفيلة بترشيد النفقات.

#### الملاحظة:-

#### تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

- مخالفة الشركة للبند رقم ٨ من المادة ٢١٧ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ والتي تقضي بالترخيص مقدماً لمجلس الإدارة بإبرام عقود المعاوضة من الجمعية العامة للشركة وذلك بشأن ما تم من بيع وحدات سكنية للشركة القابضة والشركات الشقيقة .

- مخالفة الشركة لأحكام قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٦٠٦ لسنة ٢٠٠٨ والمادة الأولى من القانون رقم ٨٥ لسنة ١٩٨٣ حيث قامت بصرف كل من حصة السادة ممثلي الشركة القابضة للتشييد والتعمير في مجلس الإدارة في الأرباح ، كذا بدلات حضور اجتماعات مجلس الإدارة عن الجلسات المنعقدة خلال العام مباشرة لهم وبصفة شخصية دون توريدها إلى الجهة.

- 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 ، وقد تم إثبات الأصول الثابتة والمشروعات تحت التنفيذ والتكوين السلي والمخزون في ٢٠٢١/٦/٣٠ بقيمتها الدفترية وعلى مسؤولية الشركة وتم تقييم المخزون بالتكلفة.

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

أمين السر



مصر الجديدة  
للإسكان والتعمير

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

- البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة المعد وفقاً لمتطلبات القانون رقم (١٥٩) لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية متفقة مع ما هو وارد بدفاتر الشركة وذلك فى الحدود التى تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر.  
**الرد:-**

- بالنسبة لمخالفة الشركة للبند رقم ٨ من المادة ٢٠١٧ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ فإن واقعة البيع تمت قبل اتخاذ القرار بنقل تبعية الشركة للعمل بقانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١.

فضلا عن أن نص المادة ٩٩ من قانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ قد نصت على لا يجوز لأحد مؤسسى الشركة خلال السنوات الخمس التالية لتأسيسها كما لا يجوز لاي عضو من أعضاء مجلس إدارتها فى أى وقت أن يكون طرفا فى أى عقد من عقود المعاوضة التى تعرض على هذا المجلس لإقرارها إلا إذا رخصت الجمعية العامة مقدما بأجراء هذا التصرف --- وحيث أن مدة الخمس سنوات قد أنتهت بالنسبة للشركة القابضة ومن ثم فإن ما تم من بيع وحدات لها داخل ضمن نشاط الشركة ولا يستلزم حتما الحصول على موافقة الجمعية مسبقا عليها ويمكن أن لزم الأمر اعتماد ما تم من تصرف من الجمعية العامة عملاً بنص المادة ٥٤ من قانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١.

- بالنسبة لصرف بدل الجلسات وحصص السادة ممثلى الشركة القابضة فى مجلس الادارة مباشرة دون توريدها الى الجهة المختصة فإن تلك التعليمات تنظيمية ولا يترتب عليها البطلان وقد جرى العمل على ذلك منذ عشرات السنين دون اعتراض أو ملاحظة من الجهة المختصة (الشركة القابضة) ويمكن تدارك ذلك مستقبلا بعد ورود خطاب من الشركة القابضة يفيد ذلك.

- بالنسبة لإثبات الأصول الثابتة والمشروعات تحت التنفيذ والمخزون فى ٢٠٢١/٦/٣٠ بقيمتها الدفترية فقد ورد الى الشركة الكتاب رقم ١٨٧٣ بتاريخ ٢٠٢١/٥/٢٣ من الشركة القابضة للتشييد والتعمير بأرجاء أعمال الجرد السنوى للعام المالى ٢٠٢١ والإكتفاء بالارصدة الدفترية لهذه الحسابات.

وأكملت السيدة المحاسبة / إيمان الملاح حديثها قائلة : وهناك بعض الملاحظات لها أهمية خاصة بالنسبة لنا وسيقوم الأستاذ / أحمد زكى نجم - المدير العام بتلاوتها على السادة الحاضرين فقام السيد المحاسب / أحمد نجم بتلاوة أهم الملاحظات الواردة بالتقرير .

ودعا السيد الدكتور رئيس الجمعية المهندس / تامر ناصر العضو المنتدب والرئيس التنفيذي للرد على ملاحظات الجهاز المركزى فتحدث سيادته بعد أن قدم الشكر للسيد المحاسب / أحمد نجم ثم بدأ فى الرد على الملاحظات على الوجه التالى :-

**الملاحظة :**

- عدم المصادقة على أرصدة الحسابات الشخصية المدينة والدائنة (العملاء - الأرصدة المدينة - الموردین) فى ٢٠٢١/٦/٣٠ ، عدا الأرصدة المدينة للموردین والتي لم تتضمن باقى مديونياتهم بالحسابات الأخرى .  
يتعين مراعاة إرسال المصادقات فى المواعيد المناسبة لتلقى الردود عنها وبما يمكن التحقق من صحة الأرصدة فى ٢٠٢١/٦/٣٠.

تعليق السيد المهندس / العضو المنتدب والرئيس التنفيذي

سيتم مراعاة ذلك مستقبلاً



رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

جامعى الأصوات

28 Ibrahim ElI a'any, M. Al Gadida

بيكرى تالبي  
32  
(02) 2291-9425 - (02) 2291-9424

www.hhd.com.eg

وجيد عبد الغفار  
وشركاه





### الملاحظة:-

- لم تقم الشركة بأعمال الجرد السنوي للأصول الثابتة والمخزون في ٢٠٢١/٦/٣٠ وأكتفت بإظهارها بأرصدها الدفترية فضلاً عن عدم موافقتنا بشهادة بالأصول طرف الشركة القابضة البالغ قيمتها الدفترية نحو ٤٧٢ ألف جنيه.

### الرد:-

- ورد إلى الشركة الكتاب رقم ١٨٧٣ بتاريخ ٢٠٢١/٥/٢٣ من الشركة القابضة للتشييد والتعمير إرجاء أعمال الجرد السنوي للعام المالي ٢٠٢١/٢٠٢٠ والاكتفاء بالأرصدة الدفترية ( وهو نوع من أنواع الاجراءات الاحترازية المتبعة في ذلك الوقت)

هذا وقد قامت الشركة بإجراء جرد لخطابات الضمان - أوراق القبض - جرد الخزائن في ٢٠٢١/٦/٣٠ وذلك في حضور أعضاء حضراتكم وسيتم مخاطبة الشركة القابضة للحصول على شهادة بالأصول طرفها.

### الملاحظة:-

- قيام الشركة بإثبات أرباح بيع المحل رقم ٢ عقار رقم ١٢ شارع بغداد بحي مصر الجديدة لبنك قناة السويس بمبلغ نحو ٣٢,٥ مليون جنيه ضمن إيرادات النشاط الجاري والسابق استبعاده من حساب الاستثمار العقاري بموجب التسوية رقم ١٨ بتاريخ ٢٠٢٠/١١/١٩ بالمخالفة لقرار السيد رئيس الجهاز المركزي للمحاسبات رقم ٢٠٤ لسنة ٢٠٠١ والمعايير المحاسبية كإطار مكمل للنظام وبالمخالفة لقرار لجنة المراجعة في هذا الشأن .

يتعين تغطية أرباح البيع للأرباح الرأسمالية مع مراعاة أثرها على حساب التوزيع المقترح تطبيقاً لقرار السيد رئيس الجهاز المركزي للمحاسبات السابق الإشارة إليه ومراعاة ما يترتب على ذلك من آثار.

### تعليق السيد المهندس / العضو المنتدب والرئيس التنفيذي

أعتقد أننا تحدثنا منذ قليل في هذا الموضوع ولكننا سنذكر ما هو مثبت في الميزانية فقد تم إعادة إثبات الإيرادات الناتجة من عملية بيع المحل المذكور بعاليه ضمن إيرادات النشاط الجاري والبالغ قيمتها ٣٢,٥ مليون جنيه تنفيذاً لما ورد بقرار مجلس الإدارة بجلسته المنعقدة في ٢٠٢١/١٠/١٧ بتحويل المحل رقم ٢ (بنك قناة السويس) الكائن ١٢ شارع بغداد من الأصول الغير متداولة إلى الأصول المتداولة مع العرض على الجمعية العامة الغير عادية للشركة للنظر في اعتماد قرار التحويل .

### الملاحظة:-

- لم تتأثر القوائم المالية في ٢٠٢١/٦/٣٠ بأي التزامات مالية بشأن المساحة الزائدة بمدينة هليوبوليس الجديدة عن مساحة القرار الجمهوري رقم ١٩٣ لسنة ١٩٩٥ والمعدل بالقرار رقم ١٦٥ لسنة ٢٠١٩ البالغة نحو ٠,٧١ كيلو متر مربع في ضوء مطالبة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (جهاز مدينة الشروق) بتاريخ ٢٠٢١/٢/١٤ بنحو ١,٠٥٨ مليار جنيه كما لم تتأثر القوائم المالية بالتعويضات المطلوبة عن الأراضي المنزوع ملكيتها للمنفعة العامة وما زالت محل خلاف.

- لم يتأثر مخزون الإنتاج غير التام باستبعاد تكلفة الأراضي المنزوع ملكيتها للمنفعة العامة بأرض هليوبوليس وأرض القاهرة الجديدة البالغ مساحتهما ٢٠٤٤,٧٢م<sup>٢</sup>, ١٥٩٨٨٤م<sup>٢</sup> بمبلغي نحو ١١٠,٦ مليون جنيه , ٢,٤٥٥ مليون جنيه على الترتيب.

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعى الأصوات



مصر الجديدة

للإسكان و التعمير

MISR EL GADIDA FOR HOUSING & DEVELOPMENT

أحدى شركات الشركة القابضة للتشييد و التعمير

نوصى بإجراء التصويب اللازم لما لذلك من أثار على المخزون ونتائج الأعمال وإتخاذ كافة الإجراءات للحصول على التعويضات المناسبة.

تعليق السيد المهندس / العضو المنتدب والرئيس التنفيذي

- سبق وأن تحدثنا عن هذا الموضوع في الجمعيتين السابقتين فعندنا مساحات زائدة عن القرار الجمهورى ولكن من وجهة نظرنا يوجد أراضى كثيرة مستقطعة من المدينة لجهات مختلفة سواء أبراج الضغط العالى أو خط القطار الكهربائى وأشياء أخرى كثيرة وبعملية حسابية بسيطة من وجهه نظرنا أيضاً نرى أن المساحات التي تم إستقطاعها من أراضى الشركة تساوى أو تزيد قليلاً عن المساحة الزائدة بالقرار الجمهورى ونحن نناقش هذا الموضوع منذ مدة طويلة من خلال وزارة قطاع الأعمال العام بالتنسيق مع وزارة الإسكان لحل هذا الموضوع وبالفعل أقرروا بعض المساحات الخاصة بالقطار الكهربائى لكن هناك بعض الأجزاء الأخرى لم يتم الاتفاق عليها بعد ، والدليل على ذلك أنه تم إنذار الشركة بأنه في حالة عدم سداد قيمة المساحة الزائدة فسيتم إيقاف التراخيص بالمدينة ولكن هذا لم يحدث لأن الموضوع ما زال قيد المناقشة وعادة ما تأخذ هذه المفاوضات وقت طويل ولكننا نحاول قدر المستطاع ونستعين بوزارة قطاع الأعمال العام لمساعدتنا في حل هذا الموضوع.

الملحوظة:-

- لم تتمكن من الحكم على مدى كفاية المخصصات بخلاف الإهلاك البالغة في ٢٠٢١/٦/٣٠ نحو ٦١,٥٠٢ مليون جنيه وذلك في ظل ما يلي:-

● مخصص الضرائب البالغ نحو ٢٩,١٩٥ مليون جنيه لم تتمكن من الحكم على مدى كفايته في ضوء:

\* وجود فروق ضريبية بنحو ١٨ مليون جنيه عن فحص ضريبة شركات الأموال عن السنوات ٢٠١٤ حتى ٢٠١٧.

\* عدم فحص ضريبة شركات الأموال عن السنوات من ٢٠١٨ حتى ٢٠٢٠.

\* عدم الإنتهاء من فحص كسب العمل عن السنوات من ٢٠٢١ حتى ٢٠١٥ .

\* عدم فحص ضريبة كسب العمل و ضريبة الدمغة عن السنوات من ٢٠١٥ حتى ٢٠٢٠.

\* عدم فحص ضريبة القيمة المضافة من بداية العمل بقانون الضريبة ٦٧ لسنة ٢٠١٦ حتى ٢٠٢٠/٦/٣٠.

\* توقف مستأجر كازينو الميرييلاند عن سداد ضريبة القيمة المضافة المستحقة على القيمة الإيجارية .

\* وجود مطالبات مستحقة عن الضريبة العقارية خلال عام ٢٠٢١ عن بعض العقارات المملوكة للشركة بداية من ٢٠١٣/٧/١ حتى تاريخه بنحو ٥,٩٣٨ مليون جنيه.

\* عدم وضوح الرؤيا بشأن الوحدات السكنية المؤجرة في ضوء ما تقضي به المادة رقم (٢) من القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ بشأن المكلف بسداد الضريبة مالك العقار أو من له حق عيني بالانتفاع أو الاستغلال.

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات



جامعى الأصوات



مصر الجديدة  
للإسكان و التعمير

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

- لم نقف على أسس تحديد مخصص فروق الأسعار والبالغ نحو ٤٧٠ ألف جنيهه والسابق تكوينه خلال عام ٢٠١٦ وما يقابله من التزامات على وجه الدقة .
- مخصص القضايا البالغ نحو ٣,٩٩٧ مليون جنيهه حيث تم تكوين مخصص لعدد ١٠ دعاوى قضائية مرفوعة على الشركة فقط وفقاً لنسب المكسب و الخسارة لكل دعوى المقدرة من الشئون القانونية و تجاهل عدد ١٥ دعوى أخرى غير محددة القيمة نسب خسارتها طبقاً لتقدير الشئون القانونية ٥٠٪ و كذا عدد ٣ دعاوى أخرى قيمتها نحو ٦,٥٦٨ مليون جنيهه احتمال خسارتها بنسبة ما بين ٥٠٪ إلى ١٠٠٪.
- مخصص تسليم مرافق البالغ نحو ٢٧,٨٤٠ مليون جنيهه لمقابلة استكمال مرافق عملية نزهة العبور نرى عدم كفايته في ضوء الأعمال المتبقية وفقاً لتقدير اللجنة المشكلة بجهاز العبور بموجب القرار رقم ١٨٤٢ بتاريخ ٢٠٢٠/٢/٥ والمقدرة بنحو ٤٧,٥٦١ مليون جنيهه.

نوصي بإعادة النظر في الدراسة الفنية للمخصصات مع تدعيمها في ضوء ما تسفر عنه تلك الدراسة.

ثم علق على هذه الملاحظة السيد المحاسب/ وليد فوزى رئيس قطاع الشئون المالية بناء على طلب المهندس / تامر ناصر على الوجه التالي :

جميع بنود المخصصات سواء مخصص الضرائب أو فروق الأسعار أو قضايا وغيره يتم عمل دراسة مستمرة لها كل عام من الإدارات المعنية لتحديد الإلتزامات المتوقعة من هذه البنود وإذا كانت في حاجة إلى تعزيز فيتم تعزيزها ، فيما عدا بند تسليم المرافق فهو بالفعل يحتاج إلى إعادة دراسة وسنوافي حضراتكم بها في الربع القادم للتأكد من صحتها وتغطيتها للإلتزامات المقابلة لها ، والمبلغ المحدد لمخصص تسليم المرافق هو ٢٧ مليون جنيهه والموضوع يحتاج إلى تفاوض مع الجهات المطالبة بقيمة تسليم هذه المرافق للوقوف على القيمة النهائية للتأكيد على إحتياج المخصص للتعزيز أم لا.

- وعقب السيد المحاسب / محمد الباز وكيل الوزارة بالجهاز المركزي للمحاسبات قائلاً :- إن المخصصات من وجهة نظرنا غير كافية للأسباب التي سردناها في تقريرنا ، وقد تم عمل مخصص الإضمحلال على سبيل المثال وقامت الشركة بعمل دراسة بالفعل وتم تكوين المخصص بـ ٦٠٪ فقط من نتيجة الدراسة أي أن هناك نسبة ٤٠٪ كان من المفروض أن تكون ضمن قيمة هذا المخصص بناء على تلك الدراسة فلماذا تم عمل الدراسة من الأساس ؟

فرد الأستاذ / وليد فوزى قائلاً :- أتفق مع كلام حضرتك ولكن أريد أن أوضح أسباب الإكتفاء بنسبة ٦٠٪ فقط من الدراسة لأن جميع متأخرات العملاء والتي تم تكوين هذا المخصص من أجلها مضمونة بضمان عيني سواء وحدات أو أراضى والعمل الذى يتأخر فى السداد ويتم إتخاذ الإجراءات القضائية معه ففى هذه الحالة تستطيع الشركة أن تضمن حقها وتم بالفعل تنفيذ أحكام وأستعادت الشركة وحدات من العملاء وتم بيعها مرة أخرى بعد إعادة تسعيرها بأسعار جديدة ، فالخلاصة أن هناك ضمان مقابل إلتزامات أو متأخرات العملاء وهى الوحدات العينية سواء أراضى أو وحدات.

وعقبت السيدة المحاسبة / ايمان الملاح قائلة :- نحن لا نتحدث عن فكرة مخصص الديون المشكوك فى تحصيلها بل على إضمحلال أى إهيار القيمة الجارية للمديونية مع مرور الوقت فالمقصود بالإضمحلال ليس أن يكون الأصل مضمون وتستطيع أن

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

أمين الصندوق

جامعى الأصوات

28 Ibrahim Elif a'any, M. Al Gadida

بيكرتالي (02) 2291 9425 - (02) 2291 9424

www.hhd.com.eg

وحيد عبد الغفار  
وشركاه



مصر الجديدة

للإسكان والتعمير

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

تستأدي حقا ولكن المقصود هو أن القيمة الحالية للمديونية المتوقعة منذ سنوات ولم تحصل وقيمتها آخذة في الإضمحلال والقيمة الشرائية للجنيه منذ عشر سنوات مختلفة عنها الآن.

فرد السيد المحاسب / وليد فوزى موضحاً أن كل هذه المديونيات يتم تحميلها بفوائد وغرامات

فردت السيدة المحاسبة / إيمان الملاح قائلة :- أنها تقصد المبدأ نفسه فالشركة قامت بعمل الدراسة وبذلت فيها مجهود مشكور وكانت نتيجة الدراسة بقيمة معينة فلماذا لم يتم أخذ النتيجة بالكامل والتأثير بها ولماذا تم أخذ نسبة ٦٠٪ فقط من قيمة نتيجة الدراسة.

فرد السيد المحاسب / وليد فوزى موضحاً أنه لن تتحقق كل الخسارة المتوقعة نتيجة عدم إلتزام العملاء وعدم حصول الشركة على تلك المديونية ولن تتجاوز نسبة ٦٠٪.

فردت السيدة المحاسبة / إيمان الملاح أن هناك دراسة تم عملها بأسس وقواعد ووصلت لنتيجة معينة فلا يوجد شيء يجعلنى آخذ منها نسبة ٦٠٪.

وأضاف السيد المحاسب / محمد الباز قائلاً :- لماذا لم نأخذ نسبة ٧٠٪ أو ٨٠٪ أو ٩٠٪ هذا هو المبدأ ولماذا آخترنا الـ ٦٠٪.

فرد السيد المحاسب / وليد فوزى موضحاً أن نسبة الـ ٦٠٪ أيضاً تعتبر كبيرة وقد أحتطنا أيضاً عند حساب هذه النسبة.

فرد السيد المحاسب / محمد الباز موضحاً أن الحديث عن القيمة الحالية للمديونية فعند تحصيل هذه المديونية بعد خمس أو ستة سنوات تكون قيمتها غير قيمتها اليوم لأن القيمة الحالية للجنيه اليوم غير هذه القيمة منذ خمس أو ست سنوات ومن أجل ذلك يتم عمل مخصص الإضمحلال

فرد الأستاذ / وليد فوزى موضحاً أن القيمة الحالية بالفعل تنخفض ولكن بإستمرار فإن قيمة المديونيات تزيد بقيمة الفوائد والغرامات التي تحمل عليها .

فرد السيد المحاسب / محمد الباز قائلاً :- إن هذا خطأ فحضرتك حددت نسبة ٦٠٪ فعلى أى أساس تم تحديد تلك النسبة ولماذا لم تكن غير ذلك وهذا هو المبدأ الذى نتحدث عنه .

فرد الأستاذ / وليد فوزى بأن الدراسة المعدة عن هذا المخصص موجودة طرف الجهاز المركزى ويمكن المناقشة فيها فيما بعد إذا رغب السادة أعضاء الجهاز بذلك توفيراً لوقت الجمعية.

ثم أنقل السيد المحاسب / محمد الباز لنقطة أخرى فتحدث عن مخصص الضرائب لأنه يوجد تحفظ عليه أيضاً لوجود سنتين لم يتم فحصها ضريبياً من ضرائب الشركات والمواول منذ عام ٢٠١٨/٢٠٢٠ وضريبة كسب العمل من عام ٢٠١٥ حتى ٢٠٢١ وضريبة الدمغة من عام ٢٠١٥ حتى ٢٠٢٠ وضريبة القيمة المضافة أى أن هناك ضرائب كثيرة لم يتم فحصها .

فرد الأستاذ / وليد فوزى موضحاً أن هناك ضرائب لم يتم فحصها ولكن تم تكوين مخصصات لها وقد جاء فحص للضريبة العقارية هذا العام وواجب الربط عنها لئلا من المخصص المكون لها بنسبة حوالى ٧٥٪ ، وسوف أسلمها لسيادتكم يوم الأحد متضمنه النتيجة النهائية التى أدت إلى اعتماد أو ربط ضريبة أقل بكثير من القيمة المتوقعة والتي تم تكوين المخصص بها .

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعى الأصوات



وأستكمل السيد المحاسب / محمد الباز حديثه عن المخصصات مشيراً إلى أن مخصص القضايا كان من ضمنه دعاوى العام الماضى تم تكوين مخصص لها ضمن مخصص القضايا فى الدراسة التى تمت بهذا الخصوص ، ولكن هذا العام لم يتم تكوين مخصص لهذه الدعاوى فبناء على أى شئ لم يتم تكوين مخصص هذا العام ؟ خاصة أن نسب إحتمال خسارتها تصل من ٥٠٪ إلى ١٠٠٪ وماذا جد عليها حتى لا يتم تكوين المخصص لها ، فلو تحدثنا عن المخصصات لتحدثنا كثيراً ، ولكن ما اريد توضيحه هو أن المخصصات تحتاج لمزيد من الدراسة لدراسة .

وأكملت السيدة المحاسبة / إيمان الملاح موضحة ان دراسة المخصصات التى تم عملها تحتاج إلى جهد أكبر من هذا و تكون أكثر دقة من ذلك حتى تتمكن من الحكم على المخصصات وهو عنصر هام جداً فى شهادتنا ويهمنى أن نكون مطمئنين أن المخصصات المكونة كافية لمواجهة الأغراض التى تكونت من أجلها فنرجوا أن يتم إعادة النظر فى الدراسة الخاصة بالمخصصات وأن يتم إعدادها بدقة أكثر من ذلك وتكون موثقة بمستندات تؤيد صحة الأرقام .

وهنا تدخل السيد المهندس / تامر ناصر طالباً من السادة أعضاء الجهاز عقد إجتماع مع الإدارة المالية بحضوره وحضور ممثل عن مكتب المراجع المالى للشركة (أ.وحيد عبد الغفار) ويتم طرح أى وجهة نظر سليمة من الناحية المحاسبية .

وعقب السيد المهندس/ هشام ابو العطا العضو المنتدب والرئيس التنفيذى للشركة القابضة للتشييد والتعمير على موضوع المخصصات وتحديدأ بالنسبة لمخصص القضايا بأنه من المفترض أن قطاع الشئون القانونية يقوم كل عام بإعداد تقرير رسمى تراجع فيه كل المخصصات الموجودة وموقف القضايا ويمكن أن تضيف مخصصات أو تزيد قيمتها أو تقللها فى ضوء الواقع الذى بناء عليه يتم وضع تلك المخصصات وليس إجتهاداً .

ورد الأستاذ / وليد فوزى موضعاً إن هذا ما يتم بالفعل وأنه لا يتم تكوين المخصص أو القيام بتعزيزه إلا بناء على المذكرة والدراسة التى يتم إرسالها من القطاع المعنى .

فرد السيد المهندس / هشام أبو العطا موضعاً أن ما يقصده أن تلك الدراسة التى تعدها الشئون القانونية تناقش كل مخصص لكل قضية ، وتساءل سيادته هل يتم تبرير التعديلات التى تقوم بها الشئون القانونية أم مجرد تغيير فى الأرقام .

فرد الأستاذ / وليد فوزى بأنها تحتاج إلى تفصيل أكثر من ذلك .

فأكمل السيد المهندس / هشام أبو العطا مطالباً بتفسير أكثر من ذلك فلا بد أن تكون الزيادة أو التقليل فى مخصصات القضايا بالذات مفهومة ومبررة لماذا تمت .

فرد الأستاذ / وليد فوزى بأن هذه كانت إحدى توصيات لجنة المراجعة بأن يكون دراسة مخصص القضايا مؤيدة بتفاصيل الأسس التى تم وضع نسب المكسب والخسارة على أساسها وذكر أمثلة لقضايا مماثلة يتم تأييد النتائج بها .

وتحدث السيد المهندس / تامر ناصر مؤكداً أنه سيتم أخذ ذلك فى الإعتبار وسيتم العمل عليه .

وهنا تحدث السيد المحاسب / أحمد نجم موضعاً أنه يريد التأكيد على وجود تعقيب من الجهاز المركزى على رد الشركة على ملاحظات الجهاز وكان يمكن أن يوضع الردود التى أفاد بها الأستاذ / وليد فوزى فى الرد على ذلك التعقيب حفاظاً على وقت الجمعية .

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعى الأصناف



مصر الجديدة

للإسكان و التعمير

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

فرد الأستاذ / وليد فوزى بأن التعقيب المذكور ورد إلينا منذ ٤٨ ساعة فقط.

وأكمل السيد المحاسب / أحمد نجم حديثه فشكر السيد المهندس / هشام أبو العطا لتأييده للجهاز في نفس الموضوع توفيراً لوقت الجمعية.

ورد السيد المهندس / تامر ناصر موضحاً بأن التعقيب على الرد المغد بمعرفة الجهاز المركزي وصل إليه يوم الثلاثاء مساءً وتم توزيعه الأربعاء صباحاً في ظل موعد إنعقاد الجمعية وضيق الوقت.

فرد السيد المحاسب / أحمد نجم قائلاً:- في ظل أن رد الشركة جاء متأخر أيضاً، وعموماً ليس هناك أي مشكلة في أن نجتمع مع حضراتكم في حضور لجنة المراجعة.

وعقب السيد المهندس / هشام أبو العطا موجهاً حديثه للسادة أعضاء الجهاز المركزي بأن الشركة تمر بظروف ضيقة من كل الإتجاهات ونرجو أن تعذرونا لو كان هناك تعطيل في الوقت أو أن المذكرات لا يتم تسليمها قبل الإجتماعات بوقت كافي لان الشركة بالفعل مضغوطة جداً وحضراتكم تعلمون أننا نحاول التعجيل بإكتمال كوادر الشركة وإن شاء الله في أقرب فرصة سيتم ذلك.

فرد السيد المحاسب / أحمد نجم متمنياً التوفيق وكل الخير للشركة .

#### الملحوظة:-

- مخالفة الشركة معيار المحاسبة المصري رقم ٤٩ (الإيجار التمويلي) الصادر بقرار السيد المستشار رئيس الجهاز المركزي للمحاسبات رقم ٧٣٢ لسنة ٢٠٢٠ بشأن معالجة الإيجار التمويلي لأرض النادي بمدينة هليوبوليس الواجب تطبيقه من ٢٠٢٠/٧/١ حيث أنها مازالت تطبق معيار المحاسبة المصري رقم ٢٠ الصادر بقرار السيد المستشار رئيس الجهاز المركزي للمحاسبات رقم ٦٠٩ لسنة ٢٠١٦ وما ترتب على ذلك من تحميل المصروفات بنحو ١١٨,٧٦١ مليون جنيه مقابل أرباح تقسيط مؤجلة بنحو ٧٢,٢٨١ مليون جنيه.  
يتعين الالتزام بمعيار المحاسبة المصري السابق الإشارة إليه لما لذلك من أثر على نتائج الأعمال.

تعليق السيد المهندس / العضو المنتدب والرئيس التنفيذي

سيتم دراسة ما ورد بالمعيار المذكور واثبات المعالجة المحاسبية بالقوائم المالية في ٢٠٢١/١٢/٣١.

وعلق السيد المهندس / هشام أبو العطا بأن الشركة مخالفة للمعيار

ورد السيد المهندس / تامر ناصر بالإيجاب وسيتم معالجة هذا الموضوع في ٢٠٢١/١٢/٣١ انشاء الله



رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعى الأصوات



### الملحوظة:-

- تعاني الشركة من خلل في الهيكل التمويلي مما أدى إلى قيامها باللجوء إلى الإقتراض والسحب على المكشوف وقطع حوالات وقد بلغت التزامات الشركة تجاه البنوك من قروض وسحب على المكشوف في ٢٠٢١/٦/٣٠ نحو ١,٩٢٨ مليار جنيه تحملت عنه فوائد وعمولات بنحو ٢١٣ مليون جنيه.  
نوصي بإعادة النظر في السياسة التمويلية للشركة بما يحقق تخفيف أعباء الشركة وبما يمكنها من الوفاء بالتزاماتها وتعظيم إيراداتها .

### تعليق السيد المهندس / العضو المنتدب والرئيس التنفيذي

أكد السيد المحاسب / احمد نجم بأن السحب على المكشوف قد قل .

فاستطرد السيد المهندس / تامر ناصر مؤكداً ذلك وأن هذا كان إتجاه منذ تولي مجلس الإدارة الحالي وقد يكون ذلك غير ظاهر بوضوح في ٢٠٢١/٦/٣٠ ولكن منذ ٦/٣٠ حتى اليوم تم إنخفاض السحب على المكشوف بحوالي ٢٠٠ مليون جنيه تقريباً فعقب السيد المحاسب / أحمد نجم بأن السحب على المكشوف قل أيضاً بسبب إنخفاض الفائدة وهناك أمور تناقشنا فيها بهذا الصدد مع الإدارة المالية .

فرد المهندس / تامر ناصر مؤكداً أن هناك دراسة توضح أنه كان يتم السحب على المكشوف لتمويل المشروعات ولكن اليوم فقد أتمدنا على طرق تمويل أخرى وهي حوالات الحق التي نفذناها وهذا هو الدارج حالياً مثل التوريد والتخصيم وحوالات الحق كطرق مالية بديلة للتمويل في شركات التطوير العقاري ، وهذا هدف لنا كما تعلمون لأنه كان من ضمن إستراتيجية الشركة تقليل السحب على المكشوف وأعد حضراتكم أنه في العام القادم بإذن الله سوف يتم بدء قفل السداد من السحب على المكشوف وبالطبع سوف نبدأ بالفوائد المرتفعة ثم الفوائد الأقل ونسدد فوائد القرض ولو أستطعنا أن نسرع به فسوف نعمل وكذلك الإيجار التمويلي بنفس الطريقة ، إذن أصبح الإتجاه أنني لن أسحب جنيه من السحب على المكشوف للصرف على أى شئ وكل التمويل يأتي من حوالات الحق ، وخطوة بخطوة أعتقد أن الموضوع سوف يختلف تماماً العام القادم بإذن الله .

### الملحوظة:-

- مازال حساب الموردون يتضمن نحو ٢١,٨٢٩ مليون جنيه قيمة ما تم سداده للشركة العامة للمشروعات الكهربائية (البيجكت) عن عقد الشراء المؤرخ في ٢٠١٧/٦/١٨ لقطعة أرض بمساحة ٣١٠٧ متر مربع بشارع العزيز بالله بالزيتون وحتى تاريخه أكتوبر ٢٠٢١ لم يتم تحصيل المديونية وتسويتها مع الشركة القابضة في ضوء إندماج إيليجكت مع شركة أخرى وإكتفت الشركة بحساب إضمحلال عن تلك المديونية بنسبة ٦٠٪.  
يتعين ضرورة اتخاذ كافة الإجراءات الكفيلة باستيلاء حق الشركة وإلغاء الإضمحلال السابق حسابه مع مراعاة تطبيق الغرامات المستحقة عن عدم السداد طوال تلك الفترة .

### تعليق السيد المهندس / العضو المنتدب والرئيس التنفيذي

تم الحديث عن موضوع الأرض المشتراه من شركة إيليجكت في جمعيات سابقة وأنه كان هناك تواصل دائم مع الشركة وكانت على وشك الإندماج مع شركة أخرى ويتم تسوية ذلك ، وفي الحقيقة أنه ورد إلينا خلال الشهور الثلاثة الأخيرة

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

أمين المحرر

جامعى الأصوات



تعميم من وزارة قطاع الأعمال العام بأن المشاكل بين الشركات الشقيقة أو ذات الصلة والحكومية لا يتم إتخاذ أي إجراءات قانونية ضدها وهناك لجان مشكلة لحل هذه المشاكل وهذا هو الحاصل فعلاً.

وعلق السيد المحاسب / أحمد نجم موضحاً بأنهم لم يطلبوا رفع دعاوى قضائية ولكن المطلوب أخذ حق الشركة بأى طريقة. فوضح السيد المهندس / هشام أبو العطا بأن هذا الموضوع قيد الحل إن شاء الله ويتم المتابعة مع الوزارة من أجل رفع النفع العام وحتى تؤول الملكية لشركة إيلجيكيت وهذا ما نحاول عمله لأنه من الممكن أن رفع النفع العام يجعل الملكية تؤول إلى الدولة وقد سرنا بخطوات جيدة خلال الأسبوعين الماضيين في طريق رفع قيد النفع العام وأن تؤول الأرض لشركة إيلجيكيت ، وإذا صدر القرار بهذه الصيغة إن شاء الله سوف تُحل المشكلة تماماً. فعقب السيد المحاسب / أحمد نجم متساءلاً هل المشكلة سيتم حلها بأن تقوم الشركة بإسترجاع الأرض أم بأخذ المبلغ الذي تم إستثماره فيها ؟

فأجاب السيد المهندس / هشام أبو العطا بأننا دفعنا مال مقابل أرض وبالتالي بعد حل المشكلة سوف نحصل على الأرض. فرد السيد المحاسب / أحمد نجم بأن الأرض عليها مشاكل كثيرة.

فأجاب السيد المهندس / هشام أبو العطا بأنه في هذه الحالة سيتم رد المديونية بالفوائد.

وأضاف السيد المهندس / تامر ناصر بأن هذا سوف يتم مناقشته في الإجتماع المدعويين إليه.

فأكمل السيد المهندس / هشام أبو العطا موضحاً أن المقصود هو أن المشكلة الاصلية في طريقها للحل وبعد ذلك فإن المشاكل الناتجة عنها سوف تحل بسهولة إن شاء الله

### الملاحظة:-

— مخالفة الشركة للبند رقم ٨ من المادة ٢١٧ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ والتي تقضي بالترخيص مقدماً لمجلس الإدارة بإبرام عقود المعاوضة من الجمعية العامة للشركة وذلك بشأن ما تم من بيع وحدات سكنية للشركة القابضة والشركات الشقيقة .

تعليق السيد المهندس / العضو المنتدب والرئيس التنفيذي

نحن قمنا بإعداد رد معين لاتريد أن ندخل في تفاصيله

فرد السيد المحاسب / أحمد نجم بأن هناك تعقيب على ذلك الرد

فتحدث السيد المهندس / هشام أبو العطا مطالباً بأخذ موافقة الجمعية على عقد المعاوضة المذكور.

فرد السيد المهندس / تامر ناصر بأنه كان مقتنعاً بالرد الذي أعدته الشركة على تلك الملاحظة.

فرد السيد المحاسب / أحمد نجم بأنه يجب أخذ موافقة الجمعية قبل إبرام العقود.

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعى الأصوات





فأفاد السيد المهندس / تامر ناصر بأنه علم بذلك صباح اليوم وهل يمكن عرضها في الجمعية القادمة ؟

فتحدث السيد المهندس / هشام أبو العطا قائلاً بأنه نظراً لوجود علاقة متشابكة بين شركات الشركة القابضة فأنا تعودنا على تجميع كل عقود المعاوضة على مدار السنة ونعتمدها في الجمعية التي تعقد في نهاية السنة وهذا المزمع عمله إن شاء الله.

وتحدث السيد المستشار / محمد غيث المستشار القانوني للشركة القابضة متساءلاً هل أخذ الجمعية برأي الجهاز من المفروض أن ينسحب أثره على عملية البيع الخاصة والأرباح الناتجة عن تلك البيعة ولا تكون معتمدة.

فتساءل السيد المحاسب / أحمد نجم عن معنى أن الجمعية أخذت برأي الجهاز ؟

فرد السيد المستشار / محمد غيث موضحاً أننا لو نفذنا ملاحظة الجهاز فهل تلك البيعة ستكون باطلة أو بها مشكلة ؟

فرد السيد المحاسب / أحمد نجم بأن هذا يعتمد على القرار الذي تتخذه الجمعية و لكننا لم نتحدث عن موضوع البطلان.

فتساءل السيد الدكتور رئيس الجمعية هل يمكن إدراج هذا الموضوع ضمن جمعية قادمة.

وأضاف السيد المستشار / محمد غيث بأن هذا هو المقصود هل يمكن أن أجاز هذه البيعة في جمعية قادمة.

وأكد السيد المحاسب / محمد الباز أنهم لا يتحدثون عن بطلان الجمعية ولكن يتحدثون عن الإجراءات المتبعة.

فرد السيد المستشار / محمد غيث تمام إذن يمكن أن نعرضها في جلسة قادمة.

ورد السيد المحاسب / أحمد نجم بالعكس فإن هذا الإتفاق ممتاز أصلاً وتم المناقشة كثيراً مع المهندس / تامر ولم نعلق عليها ولكننا عن مدى قانونية الإجراءات.

فرد السيد المهندس / هشام أبو العطا قائلاً : تمام و طالب المهندس / تامر ناصر بأن يتم إدراج هذا الموضوع ضمن أول جمعية قادمة.

### الملحوظة:-

- مخالفة الشركة لأحكام قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٦٠٦ لسنة ٢٠٠٨ والمادة الأولى من القانون رقم ٨٥ لسنة ١٩٨٣ حيث قامت بصرف كل من حصة السادة ممثلي الشركة القابضة للتشييد والتعمير في مجلس الإدارة في الأرباح ، كذا بدلات حضور اجتماعات مجلس الإدارة عن الجلسات المنعقدة خلال العام مباشرة لهم وبصفة شخصية دون توريدها الى الجهة.

تعليق السيد المهندس / العضو المنتدب والرئيس التنفيذي

وهنا أوضح السيد المحاسب / أحمد نجم أن الجهاز لا يعترض على الصرف ولكن على الجهة التي يتم الصرف لها.

وأكمل السيد المهندس / تامر ناصر حديثه موضحاً أنه متفهم لذلك ولكن بالنسبة لأحكام القانون رقم (٨٥) لسنة ١٩٨٣ فهناك فتوى من مجلس الدولة بأن أحكام هذا القانون لا تنطبق على ممثلي الشركة القابضة لحالة مماثلة لنا وهي الشركة القابضة لكهرباء مصر ونصت تلك الفتوى على أن الجهات التي تنطبق عليها أحكام ذلك القانون هي الدولة والأشخاص الاعتبارية العامة والبنوك جامعي الأصوات أمين السر مراقب الحسابات رئيس الجمعية



و شركات القطاع العام ولأن هذا النص من النصوص المقيدة فلا يجوز التوسع في تفسيره ولا القياس على حكمه ومن ثم فلا يجوز إخضاع أى جهة أخرى أى كانت طبيعتها أو نظامها القانونى خلاف الجهات المشار إليها فى أحكام هذا القانون" والنهية فهى حالة مماثلة لتتى تحدثنا عنها وتلك الفتوى هي ما تم الإستناد إليه وعندنا المستشار القانونى للشركة المستشار / وائل سيف فلو أن هذه تنطبق فسوف يتم تنفيذ قرار الجمعية وإذا كانت لا تنطبق فسيتم إتخاذ اللازم .

وهنا طالب السيد الدكتور رئيس الجمعية العامة بعقد اجتماع لدراسة هذا الموضوع

ورد السيد المحاسب / محمد الباز بأن هذا الموضوع يحتاج إلى الإطلاع على الفتوى والقانون للوصول إلى الإجراء السليم وليس هناك مشكلة إن شاء الله .

**القرار :** تم أحاطة الجمعية العامة بالاجماع بتقرير ادارة مراقبة حسابات الاسكان والتعمير بالجهاز المركزى للمحاسبات مع اعتبار تقرير السيد مراقب الحسابات بالجهاز المركزى للمحاسبات جزء لا يتجزأ من محضر الجمعية العامة للشركة مع مراعاة ماورد بتقرير السيد مراقب الحسابات من ملاحظات لإتخاذ الاجراءات اللازمة لتلافى ما ورد به من ملاحظات .

### الموضوع رقم (٣) تقرير متابعة تنفيذ الخطة وتقويم الأداء عن القوائم المالية فى ٢٠٢١/٦/٣٠ والرد عليه .

ثم دعا السيد الدكتور رئيس الجمعية السادة أعضاء الإدارة المركزية لمتابعة تنفيذ الخطة وتقويم الأداء بالجهاز المركزى للمحاسبات فتحدث السيد المحاسب / علاء أحمد حسن وكيل الوزارة رئيس قطاع شركات وهيئات الإسكان قائلاً:- (بسم الله الرحمن الرحيم ) كل سنه وحضراتكم طيبين إن التقرير معروض أمام حضراتكم وسوف تقوم الأستاذة / أمانى عز الدين المدير العام بعرض أهم ملاحظات تقويم الأداء – فتحدثت سيادتها قائلة – التقرير معروض أمام حضراتكم ومدرج به أهم الملاحظات التي أسفر عنها فحص نشاط الشركة عن عام ٢٠٢٠ / ٢٠٢١ .

- عانت الشركة من عجز شديد بالسيولة وأنعكس ذلك بصفة عامة على كافة أنشطتها وأثر ذلك سلباً على قدراتها على تحقيق أهدافها وتطور نتائج نشاطها حيث تبين ما يلى :-

- لم تتمكن الشركة من تحقيق غالبية أهدافها الرئيسية لعام ٢٠٢٠/٢٠٢١ حيث عجزت عن تحقيق ٧٦٪ من المستهدف للمبيعات ، ٧٣٪ من المستهدف من مجمل الربح ، ٦٨٪ من المستهدف لربح السنة وذلك لإعتمادها بصفة أساسية في تقديراتها للموازنة على بيع الأراضى في حين لم تتمكن فعلياً من ذلك – كما عجزت أيضاً عن تحقيق فعاليات عام ٢٠٢٠/٢٠١٩ بنسبة ٥٨٪ للمبيعات ، ٦٢٪ لمجمل الربح و ٥١٪ لربح السنة كنتيجة لإنخفاض مبيعات الأراضى أيضاً بنسبة ٨٧٪ مع تعديل الحد الأدنى المضمون من إيرادات المشاركة مع شركة "سوديك" مما أدى إلى إنخفاض الإيرادات .

- وبفحص المشروعات تبين عدم قيام الشركة بإسناد مشروعات جديدة للمباني خلال العام وأقتصر الأمر على قيامها بتنفيذ ١٨ مشروع للمباني والأراضى منها ١٧ مشروع مقرر نهوها خلال هذا العام والأعوام السابقة وقد تبين عدم تمكن الشركة من نهج نهجى أربعة مشروعات منها ثلاث مشروعات تم نهوها بتأخير أقصاه ثمانية وثلاثون شهراً عن

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات



جامعى الأصوات



موعد النهو المقرر بمشروع إنشاء خمس عمارات بالمربع ١٢٥٨ بالشيراتون ، ومن أهم أسباب التأخير به ضعف قدرة الشركة على الوفاء بمستحقات المقاول بالإضافة إلى أنه تبين تجاوز الأعمال المنفذة للقيمة التعاقدية بنسبة ٧٢٪ لتكليف المقاول بأعمال إضافية بالإضافة للتعويضات .

- يوجد ثلاثة عشر مشروعاً أنقضت مواعيد نهوها المقررة وما زالت تحت التنفيذ حتى ٢٠٢١/٦/٣٠ بتأخير أقصاه ثلاثة وخمسون شهراً بمشروع إنشاء عدد ١٠ عمارات ضمن مشروع إنشاء ٢٨ عمارة بمدينة هليوبوليس وساهم في ذلك التأخير في صرف المستخلصات بالإضافة لتقاعس الشركة الشقيقة .

- هذا ولتوفير السيولة قامت الشركة بإبرام حوالات حق في شهرى مارس ويونيو بنحو ٥٠٩ مليون جنيه محاولة بذلك تقليل الاعتماد على السحب على المكشوف والذي بلغ ٧٢٨ مليون جنيه بزيادة ٢٪ عن عام ٢٠٢٠/٢٠١٩ مع تقليل الأعباء التمويلية وإستخدام الحوالات في تمويل المشروعات الجارى تنفيذها وقد تحملت الشركة نحو ١٠٩ مليون جنيه مصاريف قطع لتلك الحوالات ضمن تكاليف الخدمات الإدارية والتمويلية والتي أرتفعت نسبتها للإيرادات إلى ٦٢,٧٪ مقابل ٤٠٪ الأمر الذى نوصى معه ببذل المزيد من الجهود لزيادة عدد الوحدات المنتجة وذلك لتدعيم المخزون ووضع العديد من البدائل لتصحيح الأوضاع المالية للشركة وتدعيم مركزها المالى .

- ودعا السيد الدكتور رئيس الجمعية السيد المهندس / تامر ناصر العضو المنتدب والرئيس التنفيذي للرد على ملاحظات تقويم الأداء فتحدث سيادته قائلاً بعد أن شكر السيدة المحاسبة / أمانى عز الدين سوف أود على المجمع وليس على تفاصيل الأرقام وعلى بعض المواضيع الرئيسية التي وردت بالملاحظات ونبدأ بموضوع المبيعات وما تم تحقيقه بالنسبة للموازنة التقديرية فقد قررنا في الاستراتيجية التي وضعناها إيقاف بيع قطع أراضى منفصلة للأهالى ونبدأ بالعمل والتطوير والمشاركة ما عدا قطعة واحدة بشمال المدينة والتي تحدثنا عنها سابقاً بمساحة ٢٧٠ فدان وكانت مدرجة ضمن الموازنة أن يتم بيعها وتم طرحها كما تعلمون وتأخر بيعها ثم تقاعس المستثمر عن إكمال إجراءات البيع ولكن في الوقت القريب سوف يكون هناك أخبار جديدة عن هذا الموضوع وكنت أود أن أعلنها في الجمعية ولكنها لم تنتهى بعد وذلك كان السبب في عدم تحقيق المبيعات المستهدفة .

- وأضاف السيد الدكتور رئيس الجمعية العامة أننا كنا مضطرين إلى وقف البيع لأننا نقوم بعمل التخطيط الجديد للمدينة لأنه وللأسف الشديد نتيجة لأحد المشاكل الموجودة في الشركة وهى أنه في الفترات السابقة تم بيع أراضى متناثرة على مساحة ٥٤٠٠ فدان واضطرت الشركة إلى توصيل المرافق في شرق وغرب المدينة وفى سبيل ذلك اضطرت الشركة إلى الحصول على فروض بمبالغ كبيرة ولكنها لم تستطع توصيل المرافق لكل الأراضى المباعة ونظراً لعدم وجود جامعى الأصوات  
مراقب الحسابات  
رئيس الجمعية



خطة واضحة للمبيعات ولا مرحلية في التنفيذ ولا في المبيعات فكان القرار فورتولينا المسئولية أن نعيد تخطيط تطوير المدينة للتوافق مع متطلبات العصر بالإضافة إلى إعادة عمل مرحلية تنفيذية ومرحلية بيعية والإثنين مرتبطين ببعضهما البعض فكان القرار بإيقاف البيع ولكن في نفس الوقت كنا محتاجين للتمويل ولا يوجد تمويل بالإضافة لوجود ديون وبالتالي كما ذكرت سيادتكم لم يكن هناك مشروعات جديدة يتم إفتتاحها لأنه كان يوجد بالفعل مشروعات قائمة وكان هناك حوالي ٦٥٠ مليون جنيه مديونيات للمقاولين كانت موجودة بالفعل عندما تولينا وبناءً عليه اضطررنا أن نأخذ موقف لكي يتم سداد تلك المديونيات للمقاولين حتى يقوموا بإنهاء المشروعات المسندة إليهم وهذا هو سبب التأخير الذي تم ذكره نتيجة عدم سداد مستحقات المقاولين وكان لابد أن نجد حلول لهذه المشكلة ووجدنا أن الحل الوحيد هو بيع الأرض الشمالية ونحن مضطرين لذلك حتى نوفر سيولة مالية لنقوم بإستكمال المرافق ورفع قيمة أراضي المدينة ثم نبدأ بالبيع بخطة عاقلة ومتزنة .

- ثم استكمل المهندس / تامر ناصر الرد على الملاحظات موضعاً أن تأخير المشروعات وكان حاصل بالفعل ومنذ بداية العام تأخرنا في مواصلة إستكمالها حتى قمنا بإبرام حوالات الحق ابتداءً من شهر مارس ولتعطل المقاولون لعدة سنوات فسوف يمر وقت حتى يعودوا للعمل مرة أخرى في مدة قد تصل إلى شهرين وبالفعل بدأ المقاولون بالعمل على نهو المشروعات وقد يكون ما ذكرناه أحد الأسباب التي جعلتنا لا نحقق أرقام كبيرة ولكن الآن في مدينة نيو هليوبوليس وكما تفضل الدكتور خالد وذكر في المقدمة أن كل مشروعاتنا سيتم الإنتهاء منها في نهاية عام ٢٠٢١ بإذن الله وتكون جاهزة للتسليم للعملاء وأيضاً عملنا على إستكمال المرافق بصورة كبيرة ولم يعد هناك تأخر في صرف المستخلصات نظراً لتوفر السيولة كما ذكرنا بل بالعكس فنحن الآن نحفز المقاولين لكي يعملوا .

- النقطة الأخرى التي أريد توضيحها فهي النسب الى ذكرها الدكتور خالد العادلي نسب الإنجاز للمشاريع ففي الحقيقة عندما جئنا إلى الشركة وجدنا أن نسب الإنجاز يتم حسابها بقيمة ما تم صرفه للمقاول وهذا في الحقيقة ليس صحيح ولكن الصحيح أن هناك ما يسمى بالقيمة المكتسبة فما تم صرفه للمقاولين وكلهم متأخرين وعليهم مثلاً عشرات الملايين من غرامات التأخير وقيمة التأمين الابتدائي وخلافه فدائماً هناك شيء أسمه قيمة مكتسبة وأكد أن حضراتكم تعرفون طريقة حسابها ولكني لم أرغب في حسابها في المشاريع تحت التنفيذ لأن ذلك كان سوف يعمل طفرة في نسب الإنجاز محسوبة للمجلس الحالي وغير حقيقية لأنها تعوض الطريقة السابقة في الحساب فإن شاء الله سوف نستكمل المشاريع الحالية بنفس طريقة الحساب ولكن في المشاريع القادمة سوف نقوم بحسابها بطريقة مختلفة بعد تواجد الكوادر التي تعرف الحساب بهذه الطريقة ، ولذلك فالأرقام تظهر منخفضة ولكن المقاول الذي تم صرف مليون أو اثنين مليون جنيه له مخصص منه مثلاً عشرة ملايين جنيه غرامات تأخير وخلافه أي أنه نفذ أعمال بما قيمته إحدى عشر أو اثني عشر

رئيس الجمعية

مرقب الحسابات

جامعى الأصوات



مليون جنيه وتم خصم عشرة مليون وتم صرف مليون جنيه له وقلنا أن هذا المبلغ هو نسبة الإنجاز وهي نسبة فيها ظلم ولكن أيضاً إذا كنا تعاملنا معها بالطريقة الصحيحة فقد كانت أيضاً ستعطينا رقم بالزيادة لا يعبر عن الواقع لأنه يعوض الأشياء السابقة ، لذلك أردت أن أوضح أن نسب الإنجاز الفعلية في الفترة السابقة أكثر بكثير ولكننا أردنا أن نظل طريقة الحساب كما هي حتى لا يحدث لبس عند بعض الحضور.

**القرار : - تم أحاطة الجمعية العامة بالاجماع بتقرير الإدارة المركزية لمتابعة تنفيذ الخطة وتقييم الأداء ( الجهاز المركزي للمحاسبات)**

بعد ذلك دعا السيد الدكتور رئيس الجمعية السادة ممثلي مركز معلومات قطاع الأعمال العام لتلاوة ملاحظاتهم ، فتحدث السيد الأستاذ / إيهاب عبد الغنى المدير العام بالمركز قائلاً تحياتى للجميع وبالطبع بعد المناقشات المستفيضة من الجهاز المركزي والملاحظات الرائعة والردود عليها من الشركة والعرض الجميل الذى قدمه السيد الدكتور / خالد العادلى لل Presentation فمن الواضح أن هناك مجهود كبير من مجلس الإدارة ومن الشركة في كل الجوانب وإن شاء الله تكون مدينة هليوبوليس الجديدة والتي شاهدا العرض الجميل الخاص بها والذي يدل على أن هناك مجهود وعمل سنراه من الشركة العام القادم بإذن الله وأتمنى أن يكون إجتماع الجمعية العمومية القادم فى مدينة هليوبوليس الجديدة بإذن الله وشكراً للعاملين بالشركة على عملهم الظاهر حالياً في كل جوانب الشركة من مشروعات وبالذات في مدينة هليوبوليس الجديدة والتي سوف تكون منارة مصر الجديدة وشكراً لحضراتكم جميعاً والسلام عليكم جميعاً.

ثم دعا السيد الدكتور رئيس الجمعية السادة أعضاء الجمعية العامة من المساهمين للتعبير على المواضيع المعروضة.

فتحدث السيد المهندس / هشام أبو العطا ممثل الشركة القابضة فتقدم بالشكر للسادة أعضاء الجهاز المركزي للمحاسبات على التفهم والتعاون وهم حاضرون معنا في الشركة منذ سنتين ويعرفون أين كانت الشركة وأين أصبحت والحمدلله الآن أدعي أننا نقف على أرض أكثر صلابة وبإذن الله يكون القادم أفضل بكثير وأشكركم جميعاً.

**الموضوع رقم (٤) إقرار المركز المالي والحسابات التحليلية عن العام المالي ٢٠٢٠/٢٠٢١.**

**القرار : - قررت الجمعية العامة بالاجماع التصديق على قائمة المركز المالي في ٢٠٢١/٦/٣٠ وقائمة الدخل والحسابات الختامية في ذات التاريخ بصافي ربح قدره ١٨٠,١٥٠,٨٠٦ جنيه.**

**الموضوع رقم (٥) إقرار العالوة الدورية المستحقة للعاملين بالشركة في ٢٠٢١/٧/١.**

**القرار : قررت الجمعية العامة بالاجماع إقرار منح العاملين العالوة الدورية بنسبة ١٠٠٪ من الفئات المقررة اعتباراً من ٢٠٢١/٧/١ .**

**الموضوع رقم (٦) اعتماد ما تم من تبرعات خلال العام المالي ٢٠٢٠/٢٠٢١.**

**القرار: قررت الجمعية العامة بالاجماع اقرار ما تم صرفه من تبرعات خلال العام المالي ٢٠٢١/٢٠٢٠ البالغة ٤٧ ٣١٧ ٧٥٥ جنيه.**

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعى الأصوات



الموضوع رقم (٧) النظر في التوزيعات على المساهمين

القرار : قررت الجمعية العامة بالاجماع التصديق على حساب التوزيع المقترح طبقاً للنظام الاساسى على الوجه التالى :

البيان	جنيه	جنيه
الفائض القابل للتوزيع في ٢٠٢١/٦/٣٠ .		١٨٠,١٥٠,٨٠٦
<u>يخصم منه</u>		
٥% احتياطي قانونى	٩,٠٠٧,٥٤٠	
٥% احتياطي نظامى	٩,٠٠٧,٥٤٠	
		<u>١٨,٠١٥,٠٨٠</u>
<u>يخصم منه</u>		<u>١٦٢,١٣٥,٧٢٦</u>
توزيع أول بواقع ٥% من رأس المال المدفوع وقدره ٣٣٣,٧٧١,٣٠٠ جنيه ٩٠% للمساهمين	١٥,٠١٩,٧٠٩	
١٠% للعاملين	١,٦٦٨,٨٥٦	
		<u>١٦,٦٨٨,٥٦٥</u>
<u>الباقى</u>		١٤٥,٤٤٧,١٦١
يخصم ٥,٥% حصة النشاط الرياضى		<u>٩٠٠,٧٥٤</u>
<u>الباقى</u>		١٤٤,٥٤٦,٤٠٧
يخصم ٢% مكافأة مجلس الإدارة		<u>٢,٨٩٠,٩٢٨</u>
<u>الباقى</u>		١٤١,٦٥٥,٤٧٩
يوزع توزيع ثانى للمساهمين والعاملين		
للمساهمين	١١٨,٤٨٨,٨١١	
للعاملين	١٤,١٦٥,٥٤٨	
		<u>١٣٢,٦٥٤,٣٥٩</u>
الباقى ارباح مرحلة للعام القادم ٢٠٢٢/٢٠٢١		٩,٠٠١,١٢٠



رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعى الأصوات



التوزيع	حصة المساهمين	حصة العاملين	الجملة
أول	١٥,٠١٩,٧٠٩	١,٦٦٨,٨٥٦	١٦,٦٨٨,٥٦٥
ثاني	١١٨,٤٨٨,٨١١	١٤,١٦٥,٥٤٨	١٣٢,٦٥٤,٣٥٩
الجملة	١٣٣,٥٠٨,٥٢٠	١٥,٨٣٤,٤٠٤	١٤٩,٣٤٢,٩٢٤

ويتم توزيع ١٠ قروش كعائد لكل سهم ويتم صرفها كالاتي :

- ٢ قروش دفعة أولى بتاريخ ٢٠٢١/١٢/١٦ .

- ٨ قروش دفعة ثانية بما لا يجاوز ٢٠٢٢/٦/١٦ .

صرف حصة مجلس الإدارة في الأرباح بواقع ٢٪ ويكون الصرف على أساس ١,٥ نقطة لرئيس مجلس الإدارة غير التنفيذي - (٣) نقاط للعضو المنتدب والرئيس التنفيذي - ١,٥ نقطة لكل عضو مجلس إدارة منتدب ونقطة واحدة لكلاً من أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين 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 ان يصرف نصيب العضو في المكافأة كاملاً اذا كانت نسبة حضوره لجلسات الإدارة ٧٥٪ فأكثر من عدد الجلسات خلال مده عضويته في العام المالي وتصرف بنسبة حضوره لجلسات مجلس الإدارة منسوبة لإجمالي عدد الجلسات اذا كانت نسبة حضوره اقل من ٧٥٪ خلال عضويته في العام المالي مع مراعاة خصم ما سبق صرفه .

### توصية

كما أوصت الجمعية بصرف مكافأة لرئيس اللجنة النقابية تعادل ما تم صرفه لأعضاء مجلس الإدارة المنتخبين

الموضوع رقم (٨) المصادقة على تقرير مجلس الإدارة عن مدى تطبيق الشركة لقواعد الحوكمة وتقرير مراقب الحسابات على هذا التقرير.

القرار : قررت الجمعية العامة بالإجماع التصديق على تقرير مجلس الإدارة عن مدى تطبيق الشركة لقواعد الحوكمة وتقرير مراقب الحسابات على هذا التقرير.

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

الأمين السر

جامعى الأصوات



مصر الجديدة

للإسكان و التنمية

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

الموضوع رقم (٩) النظر في بدلات الحضور والانتقال لأعضاء مجلس الإدارة .

القرار : قررت الجمعية العامة بالاجماع الموافقة على تحديد بدلات الحضور والانتقال لأعضاء مجلس الإدارة على النحو التالي :-

أ - بدل حضور جلسة مجلس الادارة لرئيس مجلس الادارة واعضاء مجلس الادارة بواقع ٦٠٠٠ جنيهه ( فقط ستة آلاف جنيهه لاغير) خالصة الضريبة وبدل انتقال بواقع ١٠٠٠ جنيهه (فقط ألف جنيهه لاغير) خالصة الضرائب بحد اقصى جلسة واحدة في الشهر .

ب- يستفيد أعضاء مجلس الادارة المنتدبين من العلاج الطبي وفقا للنظام الموجود بالشركة مع توفير وسيلة انتقال لهم .

الموضوع رقم (١٠) إخلاء طرف السادة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢١/٦/٣٠ .

القرار : قررت الجمعية العامة بالاجماع إخلاء مسئولية رئيس مجلس الإدارة وأعضاء مجلس الإدارة عن العام المالي ٢٠٢١/٦/٣٠ .

وأنتهى الاجتماع فى تمام الساعة السادسة مساءً بتاريخ ذات اليوم

(جامعى الاصوات)

(فارز أصوات)

(أمين سر الجمعية العامة)

محاسب / محمد حسين كامل

محاسب / خالد عيد عبد السلام

محاسب / رامى جرجس ميخائيل

الأستاذ / محمد سيد أحمد

رئيس مجلس الادارة

ورئيس الجمعية العامة

دكتور / خالد زكريا العادلى

(مراقبى الحسابات)

الإدارة العامة للشركات

محمد عطية

عبد مكيث دهمس النجار

احمد ابوالنور

إقرار

”أقر أنا الدكتور / خالد زكريا العادلى رئيس الاجتماع بأئنى مسئولاً مسئولية قانونية كاملة عن صحة ما ورد فى هذا المحضر من بيانات ووقائع واجراءات انعقاد ، وذلك فى مواجهة المساهمين و الغير والهيئة العامة للإستثمار و المناطق الحرة“.

رئيس الاجتماع



بيكر تليمة  
وحيد عبد الغفار  
وشركاه





الديوان المركزي  
عدد ٤ صنف رقم للبرائيات والدعوات  
بمجاناً تجديداً



٢٦

(قطاع الشؤون القانونية)

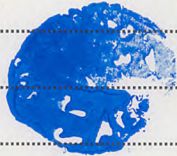
Legal Affairs Sector

الإدارة المركزية لشئون التأسيس والشركات

أقر أنا / محمد عبد الحامد محمد بطاقة رقم : ١١٠٤٧٠١٠٠٧٠٢٧٠٢٧  
بصفتي / مفوضاً  
اجتماع ( جمعية عامة عادية ) لشركة : مصر الجسيمة للاستثمار والتجارة  
المنعقد بتاريخ ١٨ / ١١ / ٢٠٢١ عدد صفحات المحضر ( ٤٨ ) صفحة - عدد النسخ ( ١ ) نسخة، وذلك تحت مسؤوليتي  
و دون أدنى مسؤولية على الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة وبأئني مفض في تسليم واستلام المحضر .  
وذلك بعد سداد الرسم المقرر وقدره ( ٤٠٠ ) بموجب إيصال رقم ( ١٠٠٧٧٧٨ )  
بتاريخ ٥ / ١ / ٢٠٢٢ والمقدم للهيئة بتاريخ : ٥ / ١ / ٢٠٢٢  
توقيع مقدم الطلب  
محمد عبد الحامد محمد

" دون إخلال بحقوق المساهمين أو الشركاء في الشركة، فقد تم التصديق على هذا المحضر في حدود السلطة المقررة للهيئة  
بنص قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسؤولية المحدودة الصادر بالقانون رقم 159  
لسنة 1981، وفي ضوء ما قدمته الشركة من مستندات وبيانات من الناحية الإجرائية فقط دون التطرق إلى محتوى المحضر  
أو مضمون ما ورد فيه من قرارات، ودون أدنى مسؤولية على الهيئة في مواجهة المساهمين أو الشركاء في الشركة أو الغير  
عن مضمون ما ورد في المحضر من قرارات أو إجراءات أو بيانات".

ملاحظات الهيئة : على الشركة ملء حكم المادة ٢٠٢ و ٢٠٤ من اللائحة  
التفصيلية للقانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ بناءً على الدعوات الواردة في  
التصديق إلا أنه ضبوطه القرارية زعم الشركة ما جاء في  
توزيع الأوراق فيها أن المادة ٥٥ من النظام الإداري رقم  
اعتماد المحضر في ضوء قرار الهيئة التنفيذية رقم ١٦ لسنة ٢٠٢١



تم الاستيفاء اليوم

المدير العام

مدير الإدارة

المفوض

٢٠٢٢/١١

إيهام العطار  
٢٠٢٢/١١/٩

٢٠٢٢/١١/٥