

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

تحية طيبة ... وبعد :-

بالإشارة إلى إنعقاد الجمعية العامة العادية لشركة " مصر الجديدة " بتاريخ ٢٠١٨/١١/١٠ .  
نتشرف بأن نرفق لسيادتكم طيه محضر إجتماع الجمعية العامة العادية للشركة بعد إتمامه من  
الجهاز المركزى للمحاسبات ومن الجهة الإدارية المختصة ( الشركة القابضة للتشييد والتعمير ) .  
برجاء التكرم بالعلم والإحاطة ،،،  
وتفضلوا سيادتكم بقبول فائق الاحترام ،،،

العضو المنتدب للشئون المالية

دكتورة / سهر الدماطى  
١٢/١٢/٢٠١٨

الحبيب



تحريرا فى : ٢٠١٨/١٢/١٧



محضر الاجتماع الثاني لعام ٢٠١٨  
الجمعية العامة العادية للشركة في ٢٠١٨/١١/١٠  
للنظر في اعتماد القوائم المالية عن العام المالي المنتهى في ٢٠١٨/٦/٣٠

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

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

والكتاب الدورى للشركة القابضة للتشييد والتعمير رقم (٤٠) لسنة ٢٠١٥ والمرفق به صورة ضوئية من مستخرج رسمى لقرار وزير الاستثمار رقم (١١٧) لسنة ٢٠١٥ متضمناً إعادة تشكيل مجلس إدارة الشركة القابضة للتشييد والتعمير لمدة ثلاث سنوات اعتباراً من ٢٠١٥/٦/٢١ .

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

وعلى كتاب الشركة القابضة للتشييد والتعمير رقم ٢٥٧٣ بتاريخ ٢٠١٨/٧/١٦ المرفق به قرار السيد / وزير قطاع الأعمال العام ورئيس الجمعية العامة للشركة رقم (٦٨) لسنة ٢٠١٨ بإعادة تشكيل مجلس إدارة الشركة القابضة للتشييد والتعمير لمدة ثلاث أعوام .

وعلى كتاب الشركة القابضة للتشييد والتعمير رقم ٣٩٤٣ بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٣١ المرفق به قرار السيد / وزير قطاع الأعمال العام ورئيس الجمعية العامة للشركة القابضة رقم (٩٩) لسنة ٢٠١٨ بشأن قبول استقالة السيد الاستاذ / باسل محمد بهاء الدين الحينى عضو مجلس الإدارة غير المتفرغ بالشركة القابضة للتشييد والتعمير اعتباراً من ٢٠١٨/١٠/٢٤ .

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

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

اجتمعت الجمعية العامة العادية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير بنادى دار الحرس الجمهورى - بمصر الجديدة فى تمام الساعة الحادية عشر وذلك يوم السبت الموافق ٢٠١٨/١١/١٠ برئاسة السيد المهندس / محمود فتحى حجازى - رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب للشركة القابضة للتشييد والتعمير ورئيس الجمعية العامة

وحضور كل من السادة :

عضو مجلس الإدارة المتفرغ للشئون الفنية

المهندس / هشام مصطفى كمال

عضو مجلس إدارة غير متفرغ

المهندس / احمد فؤاد عبد العزيز

عضو مجلس إدارة غير متفرغ

المستشار / محمد محمد زكى موسى

عضو مجلس إدارة غير متفرغ

الاستاذ / مدحت مصطفى مدنى

عضو مجلس إدارة غير متفرغ

الاستاذ/ عبد المنعم الجمل

عضوا الجمعية من ذوى الخبرة فى نشاط الشركة

الدكتور مهندس / وائل خليل الدجوى

المحاسب / فايز فؤاد فاخورى

محمد

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير  
إحدى شركات الشركة القابضة للتشييد والتعمير

الأستاذ / الشيمى محمد حسن  
الأستاذ / عمرو أحمد المرسى

ممثلى العاملين

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

|                                   |                                                                |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| المهندس/ هانىء سعد زغلول الديب    | رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب                               |
| المهندس / خالد محمد خيرى المراسى  | العضو المنتدب للشئون الفنية والتنفيذ ونائب رئيس مجلس الإدارة   |
| الدكتور / وائل محمود يوسف         | العضو المنتدب للشئون المالية والإدارية ونائب رئيس مجلس الإدارة |
| الاستاذة/ سهر محمد كامل الدماطى   | عضو مجلس الإدارة غير متفرغ من ذوى الخبرة                       |
| المحاسب / شعبان إبراهيم محمد عطية | { أعضاء مجلس إدارة ( منتخبين )                                 |
| المهندس / بلال سيد الفجال         |                                                                |
| المحاسب / بهاء الدين فتوح عيد     |                                                                |

\* \*

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

|                               |                                    |
|-------------------------------|------------------------------------|
| المحاسبة / غنايات احمد ياقوت  | وكيل أول الوزارة مدير الإدارة      |
| المحاسبة / نجوى رشدى فهم      | وكيل الوزارة نائب أول مدير الإدارة |
| المحاسب / اشرف فاروق عوض      | وكيل الوزارة نائب أول مدير الإدارة |
| المحاسب/ عمرو عزت سالم        | المدير العام نائب مدير الإدارة     |
| المحاسبة / ميراندا نبيه مصطفى | المدير العام نائب مدير الإدارة     |
| المحاسب / احمد زكى على نجم    | مراقب الحسابات                     |
| واعتذر عن الحضور:-            |                                    |
| المحاسب / محمد سيد حامد       | وكيل الوزارة نائب أول مدير الإدارة |

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

|                                    |                          |
|------------------------------------|--------------------------|
| المحاسب/ حسان نبيل طلعت            | وكيل الوزارة رئيس القطاع |
| المحاسبة / امانى عز الدين فرج      | المدير العام             |
| المحاسب / علاء احمد حسن            | المدير العام             |
| الدكتور محاسب / هشام زغلول إبراهيم | المدير العام             |

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

|                                   |                          |
|-----------------------------------|--------------------------|
| المحاسب / عونى عبد الصادق أبو بكر | وكيل الوزارة مدير المركز |
| الأستاذ / إيهاب عبد الفتى         | المدير العام بالمركز     |

كما حضر الاجتماع من الشركة القابضة للتشييد والتعمير السادة :

|                                |                                          |
|--------------------------------|------------------------------------------|
| المحاسب / محمد مصطفى سيد       | رئيس القطاعات المالية                    |
| المحاسب / يسرى نعيم            | رئيس قطاع الموازنات                      |
| المحاسبة / نهال سامى دويدار    | رئيس قطاع المراجعة والتفتيش المالى       |
| المحاسب / محمد عبده محمد القار | مدير عام متابعة ميزانيات الشركات التابعة |

كما حضر الاجتماع من شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير السادة :

|                           |                                   |
|---------------------------|-----------------------------------|
| المحاسب / اسامة السباعى   | رئيس قطاع الحاسب الالى            |
| الاستاذ / ثروت عوض سيد    | رئيس قطاع الشئون القانونية        |
| المهندس/ احمد يسرى        | المشرف على قطاعات الشئون العقارية |
| المهندس / نادر فؤاد       | رئيس قطاع تنمية المدن الجديدة     |
| المحاسب / اشرف محمد فرغلى | رئيس قطاع الحسابات المركزية       |
| المحاسب / إيهاب الضريبي   | مدير عام الموازنة                 |
| الاستاذ / خالد عفيفى      | مدير إدارة بالشئون القانونية      |

شوقي

## شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير إحدى شركات الشركة القابضة للتشييد والتعمير

فى بداية الاجتماع تحدث السيد المهندس / محمود فتحى حجازى - رئيس مجلس إدارة الشركة القابضة للتشييد والتعمير ورئيس الجمعية العامة قائلاً : كل سنة وحضراتكم طيبين أهلاً بكم فى الجمعية العامة العادية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير للنظر فى المركز المالى فى ٢٠١٨/٦/٣٠

ونود أن نرحب بالسادة الحضور والسادة أعضاء الجمعية العامة ومجلس الادارة والسادة الجهاز المركزى للمحاسبات وعلى رأسهم الاستاذة / غايات احمد ياقوت - وكيل أول الوزارة مدير ادارة مراقبة حسابات الاسكان بالجهاز المركزى للمحاسبات والاستاذة / نجوى رشدى فهيم - وكيل الوزارة نائب أول مدير الإدارة والاستاذ / اشرف فاروق عوض - وكيل الوزارة نائب أول مدير الإدارة والاستاذ / عمرو عزت سالم - المدير العام نائب مدير الإدارة الاستاذة / ميراندا نبيه مصطفى - المدير العام نائب مدير الادارة والاستاذ/ احمد زكى على نجم - مراقب الحسابات بمراقبة الاسكان .

ومن الادارة المركزية لمتابعة تنفيذ الخطة وتقويم الاداء نرحب بالاستاذ / حسان نبيل طلعت وكيل الوزارة لمتابعة الخطة وتقويم الاداء والاستاذة / أماني عز الدين فرج المدير العام بالادارة والاستاذ / علاء احمد حسن المدير العام بالادارة والاستاذ دكتور/ هشام زغول ابراهيم المدير العام بالادارة .

ومن مركز معلومات قطاع الاعمال العام نرحب بالسيد الاستاذ / عونى عبد الصادق أبو بكر وكيل الوزارة مدير المركز والاستاذ / ايهاب عبد الغنى المدير العام بالمركز .

كما نرحب بالسادة أعضاء الجمعية العامة من ذوى الخبرة الدكتور مهندس/ وائل خليل الدجوى والاستاذ المحاسب/ فايز فؤاد فاخورى .

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

|                                      |                        |
|--------------------------------------|------------------------|
| السيد المحاسب / محمد حسين كامل       | أمين سر الجمعية العامة |
| السيد المحاسب / أحمد عزت الأمشاطي    | جامع أصوات             |
| السيد المحاسب / عادل احمد على        | جامع أصوات             |
| السيد المحاسب / ناجى لطفى عبد الحميد | فازر اصوات             |

وتم إحصاء نسبة الحضور لحاملي الأسهم ( ١٠ أسهم فأكثر) وبلغت النسبة ٧٤,٠٧% وبذلك يكون إنعقاد الجمعية قانونى .

ثم دعا سيادته المهندس / هانى الديب رئيس مجلس الادارة والعضو المنتدب لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير ليستعرض موجز نشاط الشركة عن العام المالى ٢٠١٧/٢٠١٨ فتفضل سيادته قائلاً : بسم الله الرحمن الرحيم السيد المهندس / محمود بك حجازى ، رئيس مجلس إدارة الشركة القابضة للتشييد والتعمير ورئيس الجمعية العامة لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعميرالسادة / أعضاء الجمعية العامة ، السادة / المساهمين ، كل عام وحضراتكم بخير .

فى البداية ، وقبل أن أبدأ فى عرض موجز للميزانية والقوائم المالية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير عن العام المالى ٢٠١٧/٢٠١٨ نهنى السيدة المحاسبة / غايات احمد ياقوت وكيل أول الوزارة مدير ادارة مراقبة حسابات الاسكان والتعمير بالجهاز المركزى للمحاسبات ونرحب بانضمامها الينا فى هذا الاجتماع والسادة أعضاء إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير ، كما نرحب بالسادة أعضاء الإدارة المركزية لمتابعة تنفيذ الخطة وتقويم الأداء ، ومركز معلومات قطاع الاعمال العام .

وأنتهز الفرصة لكي أتقدم بالشكر لمجلس إدارة الشركة القابضة للتشييد والتعمير برئاسة المهندس/ محمود حجازى وكذلك مجلس الادارة والعاملين بشركة مصر الجديدة الذين لولا تفانيهم وإخلاصهم فى العمل لما تمكنا من إنجاز ما تم تحقيقه حتى الآن، فلهم منى كل التقدير والشكر .

وسوف نستعرض بعض الموضوعات الخاصة بالشركة

### بالنسبة لمبنى غرناطة

فقد بدأت الشركة فى ترميمه لإعادته لسابق رونقه القديم ، كما طرحت الشركة مزايده عامة لإستغلال المبنى .

### بالنسبة لحديقة الميرلاند

- فقد إنتهت الشركة من تطوير وتأهيل مساحة تقارب ١٦ فدان من الحديقة وتم إفتتاح الحديقة فى مارس ٢٠١٨ وتم إسناد ادارة الجزء المطور لشركة متخصصة فى ادارة المنشآت السياحية . و تم اعداد دراسة لوضع تصور لايجاد فرص استثمارية داخل الحديقة لتقديم خدمات للرواد وتحقيق عائد للشركة .

## شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير إحدى شركات الشركة القابضة للتشييد والتعمير

- بالنسبة لأعمال تطوير المنطقة الاستثمارية جارى متابعة وحث المستأجر على نهو الأعمال تحت رعاية الجهات السيادية بالدولة وبدء التشغيل فى أقرب وقت مما سيؤدى إلى تعظيم العائد الاقتصادى من المنتزه السياحى .
- وحرصت الشركة على تنويع محفظة أراضيها عبر شراء أراضي و الدخول في شراكات مع الشركات الشقيقة التابعة للشركة القابضة للتشييد والتعمير بهدف استثمار أراضي أخرى ، وعلى سبيل المثال :
- تم توقيع عقد شراكة مع شركة التشييد للتطوير العقارى على قطعة الارض الواقعة على طريق القاهرة اسماعلية الصحراوى بمساحة ٥٥٧٢٤ متر مربع والكانة بالكلبو ٢٣ لاقامة مشروع سكنى متكامل.

### وبالنسبة لمدينة نيو هليوبوليس

فتقوم الشركة بمتابعة إستصدار القرار الوزاري للمخطط العام للمدينة الذى إنتهت المراجعات الفنية له مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ومن المنتظر إستصدار القرار الوزاري قبل نهاية العام الميلادي الحالي ، وهذا ما سيسمح للشركة بإستصدار التراخيص من الجهات الادارية لمشاريعها الجاهزة للتنفيذ في هليوبوليس الجديدة وطرحها للبيع مباشرة دعماً للهيكل التمويلي للشركة.

وفي هذا الإطار فقد إنتهت الشركة من تخطيط وتصميم مشروع Sun Ville بالحي الرابع بمدينة نيو هليوبوليس وتقدمت لجهاز الشروق بالفعل لإصدار التراخيص وهو كمبوند سكنى متكامل الخدمات يضم أكثر من ٦٠٠ فيلا بالإضافة إلى نادي إجتماعي ومول تجارى وخدمات ، كما بدأت الشركة في إعداد المخطط التفصيلي لمشروع إنشاء مدينة سكنية متكاملة الخدمات شمال المدينة على الأحياء (١٦، ١٧، ١٨، ١٩) على مساحة تقارب ١٠٠٠ فدان تمهيداً لإستصدار القرار الوزارى الخاص بالمخطط العام ، وهو ما سيسمح للشركة من تنفيذ العديد من المشاريع في هذه المساحة وسوف تكون جزء بالتنفيذ الذاتى وجزء اخر مشاركات مع القطاع الخاص وذلك بعد نجاح تجربتنا مع شركة سوديك .

واسمحوا لي أن أقوم بعرض ملخص لتقرير مجلس الإدارة عن أهم المؤشرات التي تحققت خلال العام المالي ٢٠١٧/٢٠١٨ ، والتي تؤكد أن الشركة حققت نتائج إيجابية و متابعة ملموسة لحل مشاكلها مع الجهات الادارية نأمل أن تتال تقديرسياذتكم .

### أولاً : الخطة الاستثمارية:

جملة الاستثمارات التي حققتها الشركة خلال العام المالي ٢٠١٧ / ٢٠١٨ بلغت ٧٨٤ مليون جنيه بنسبة ١١٤% من المستهدف البالغ ٦٨٥ مليون جنيه، وبزيادة قدرها ٤٢% عن العام المالي السابق ٢٠١٦/٢٠١٧ والبالغ قدره ٥٥١ مليون جنيه .

ويرجع ذلك إلى زيادة المنصرف على مشروعات المرافق العملاقة التى تتبناها الشركة والتي تتيح الانطلاق نحو التنمية العمرانية المأمولة والتي تعد أحد أهم مقومات تحول الشركة إلى مطور عقارى كبير .

وإستكمالاً وتدعيماً للخطة الإستثمارية للشركة ، فقد حرصت الشركة على تعظيم إستغلال أصولها فعلى سبيل المثال :

### بالنسبة لارض القاهرة الجديدة

تم التقدم بالفعل لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لاستصدار القرار الوزارى المعدل وجرى المتابعة مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ، كما تم الانتهاء من أعمال خط مياه شرب قطر ١٠٠٠ مم حتى حدود أرض هليوبارك الشرقية ، وكذلك تم طرح أعمال مشروع نقل أبراج كهرباء الضغط العالي لتوفير مساحة تسويقية أكبر بالمدينة وتم اعداد دراسات الجدوى المبدئية للمشروع ، وجدير بالذكر أن الشركة قد تعاقدت مع الشركة الاستشارية لإدارة المشروع ومع مكتب د. مكاري لإعداد دراسات الجدوى ومكتب د. سحر عطية لاعداد المخطط العام وإستصدار القرار الوزارى ، ومكتب مجموعة شاكرا لتولى إعداد دراسات التغذية الكهربائية للمشروع ومكتب د. سامح عبد الجواد فيما يخص دراسات وتصميم البنية التحتية .

### ثانياً : إيرادات النشاط الجارى:

- ارتفعت إيرادات النشاط الجارى خلال العام المالي ٢٠١٧ / ٢٠١٨ إلى ٩٥٥ مليون جنيه مقابل ٩٢٨ مليون جنيه عن العام السابق بنسبة نمو ٣% و بنسبة ٩٩,٢% من المستهدف البالغ ٩٦٢ مليون جنيه.

### ثالثاً : اجمالي التكاليف لإيرادات النشاط

- بلغت تكلفة الحصول على الإيراد ٣٤٣ مليون جنيه مقابل ٢٧٩ مليون جنيه بزيادة قدرها ٢٣% .

وذلك نتيجة زيادة إيرادات النشاط التي بلغت ٩٥٥ مليون جنيه عن العام المالي الحالى مقابل ٩٢٨ مليون جنيه عن العام السابق مع ارتفاع تكلفة الحصول على الإيراد نتيجة صرف تعويضات للمقاولين

## شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير إحدى شركات الشركة القابضة للتشييد والتعمير

### رابعاً : التحصيل

- وفى سياق حرص الشركة على متابعة تحصيل مستحقاتها فقد تم عمل مناقصة بين الشركات المتخصصة فى هذا المجال وجارى حالياً دراسة عروض هذه الشركات لاختيار الانسب منها . وذلك لأن نسبة التحصيل للمستحقات خلال العام المالى الحالى والأعوام السابقة بلغت نسبة ٧٦ ٪ مقابل ٨٩ ٪ فى العام السابق .

### خامساً : صافى رصيد العملاء وأوراق القبض

- يتضح فى ميزانية العام المالى ٢٠١٧ / ٢٠١٨ ان رصيد اوراق القبض بمبلغ ٦٣٦ مليون جنيه بالإضافة الى رصيد العملاء بمبلغ ٧٣٤ مليون جنيه ليصبح اجمالى قيمة محفظة العملاء واوراق القبض للشركة حوالى مليار و ٣٧٠ مليون جنيه مقابل ٨١٣ مليون جنيه ، حيث ان محفظة العملاء تمثل مصدر قوة للشركة حيث يسهل تحويلها إلى سيولة نقدية وذلك عن طريق عمل حوالات حق وقطع شيكات لاستخدامها فى تمويل مشروعات الشركة .

### سادساً : الفائض القابل للتوزيع

- بلغت قيمة الفائض القابل للتوزيع خلال العام المالى ٢٠١٧ / ٢٠١٨ (٢٦٥) مليون جنيه بنسبة ٧١ ٪ من المستهدف البالغ ٣٧٢ مليون جنيه ( وهذه ارباح فعلية ) وذلك دون ربحية بيع الاراضى المعتمدة بالموازنة العامة للعام المالى ٢٠١٧ / ٢٠١٨ والتي تبلغ قيمتها ٢٨٠ مليون جنيه حيث رأت ادارة الشركة استغلالها فى مشاركات مع الغير لتعظيم العائد الاستثمارى اسوة بما تم بمشروع الشراكة مع شركة سوديك وإن تمت عملية البيع هذه لأصبح المحقق من الفائض القابل للتوزيع من المستهدف بنسبة ١١٤ ٪ .

### سابعاً : السيولة النقدية

- يلاحظ ارتفاع رصيد التسهيلات الائتمانية خلال العام المالى ٢٠١٧ / ٢٠١٨ إلى مليار و ٩٠ مليون جنيه ويرجع ذلك إلى زيادة المنصرف على مشروعات المرافق العملاقة التى تتبناها الشركة ، على سبيل المثال اقامة محطات كهرباء ومحطة المياه والصرف الصحى والمعالجة الثلاثية وبحجم استثمارات بلغ ٧٨٤ مليون جنيه بالإضافة الى أكثر من ٥٠ مليون جنيه على المنتزه السياحى و ٤٠ مليون على ترميم وتطوير مدينة غرناطة بالإضافة إلى سداد مستحقات الضرائب وسداد قيمة توزيعات المساهمين المعتمدة عن العام المالى المنتهى فى ٢٠١٧ / ٦ / ٣٠ .

وتعكف الشركة حالياً على اتخاذ التدابير اللازمة لخفض الاعتماد على التسهيلات الائتمانية عبر مجموعة من الإجراءات على الوجه التالى :-

- قامت الشركة بتكليف إحدى شركات الإستشارات المالية الكبرى (فاروس) بإعداد دراسة مالية عن موقف السيولة بالشركة وإيجاد الحلول والبدائل المناسبة لها وقد أسفرت الدراسة عن بعض السيناريوهات المقترحة للحل ومنها الحصول على قرض طويل الأجل - بيع بعض الأراضى الغير معمرة - زيادة رأس المال - إعادة جدولة السحب على المكشوف على أن يتم إختيار أحد هذه الحلول منفرداً أو إختيار أكثر من حل معاً وبناء على توصيات هذه الدراسة سيتم اتخاذ الاجراءات التالية التى من شأنها تحسين السيولة بالشركة وهى :

١- بيع أرض بمساحة ١٤٠ فدان بمدينة هليوبوليس الجديدة أو بدائل أخرى، وتم الإتفاق على إستخدام حصيلة بيع الأراضى فى زيادة رأس المال ، إستخدام حصيلة البيع لتنفيذ الخطة الإستثمارية وكذلك سداد جزء من القروض المالية .

٢- التوسع فى مشاركات جديدة مع القطاع الخاص بمدينة نيو هليوبوليس أسوة بما تم مع شركة سوديك وسوف تقوم الشركة فى العام القادم ان شاء الله بطرح أكثر من قطعة أرض للشراكة سواء بمدينة هليوبوليس الجديدة أو القاهرة الجديدة حيث ان دراسات السوق اظهرت نجاح هذه التجارب وشدة الاقبال عليها .

٣- تم الحصول على موافقة من بنك القاهرة لقرض بمبلغ مليار ومائتى مليون جنيه وذلك كإعادة هيكلة للتسهيلات قصيرة الأجل وسيتم إستخدامه فى سداد التسهيلات قصيرة الأجل وايضاً الصرف على مشروعات مرافق الشركة وسيتم السداد على سبع سنوات من حصيلة التدفقات النقدية الواردة من عقد الشراكة مع شركة سوديك وسيتم تعجيل السداد لهذا الغرض والتسهيلات عند ورود حصيلة بيع الأراضى المشار إليها سابقاً

وختاماً أؤكد لحضراتكم أننا كمجلس إدارة شركة مصر الجديدة لم ندخر جهداً فى متابعة حل المشاكل و المعوقات مع الجهات الادارية بالدولة بمساعدة الشركة القابضة وعلى رأسها السيد المهندس محمود بك حجازى فى سبيل انطلاق الشركة فى تحقيق خطتها الاستثمارية المستقبلية ورفع شأنها ، ونعاهد الله ونعاهدكم جميعاً على العمل الدؤوب والمستمر لتحقيق ما تصبو إليه الجمعية العامة

محمود بك حجازى

## شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير إحدى شركات الشركة القابضة للتشييد والتعمير

الموقرة أملين الإرتقاء بالشركة على كافة المستويات لتصبح كبرى شركات الإستثمار العقاري في مصر والوطن العربي.

اكرر الشكر والتقدير للمهندس محمود بك حجازى وزملائى بمجلس الإدارة والسادة أعضاء الجمعية العامة والسادة المساهمين وممثلى الجهاز المركزى للمحاسبات ووزارة قطاع الأعمال العام وجميع العاملين بالشركة .

ثم دعا السيد المهندس / محمود حجازى رئيس الجمعية العامة الجهاز المركزى لتلاوة ملاحظاته على الميزانية .

فتحدثت السيدة المحاسبة / غايات أحمد ياقوت وكيل أول الوزارة مدير إدارة مراقبة حسابات الاسكان بالجهاز المركزى قائلة :

بسم الله الرحمن الرحيم السيد المهندس رئيس الجمعية العامة ، السادة أعضاء الجمعية ، السادة الحضور كل سنة وحضراتكم طيبين بمناسبة انعقاد الجمعية العامة لإعتماد القوائم المالية للشركة فى ٢٠١٨/٦/٣٠ ، ونود ان نشكر القائمين على العمل بالشركة على حسن تعاونهم مع أعضاء الجمعية والجهاز وعلى بذل المجهود ، ونتمنى لهم التوفيق مع بذل المزيد من الجهد لتحقيق اهداف الشركة إن شاء الله .

ولا بد من الإشارة إلى تأخر الشركة فى دعوة الجهاز لحضور الجمعية بالمخالفة للمادة (٢٠٤) من القانون ١٥٩ والتي تنص على دعوة الجهاز قبل انعقاد الجمعية بواحد وعشرين يوماً على الأقل أو فى ذات تاريخ إخطار المساهمين ، والتقارير معروض على حضراتكم ويثبت بمحضر الجمعية وسيقوم الاستاذ / عمرو بعرض أهم الملاحظات الواردة بالتقرير وشكراً لحضراتكم .

وتفضل السيد المحاسب / عمرو عزت المدير العام نائب مدير الادارة بالحديث قائلاً :-

بسم الله الرحمن الرحيم السيد المهندس /رئيس الجمعية العامة وأعضاء الجمعية العامة ، السادة رئيس وأعضاء شركة مصر الجديدة ، السادة المساهمين كل سنة وحضراتكم طيبين التقرير معروض أمام حضراتكم بالكامل

### السادة / مساهمي شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير

راجعنا القوائم المالية المرفقة لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير " شركة تابعة مساهمة مصرية " والمتمثلة فى قائمة المركز المالى فى ٢٠١٨/٦/٣٠ وكذا قوائم الدخل والدخل الشامل والتغير فى حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية فى ذلك التاريخ وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات .

### مسئولية الإدارة عن القوائم المالية

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

### مسئولية مراقب الحسابات

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

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

محمد

١- عدم تسجيل معظم العقارات والأراضي المملوكة للشركة كما لم نواف بشهادات سلبية أو عقارية لأراضي وعقارات الشركة في ٢٠١٨/٦/٣٠ في الوقت الذي لم يتم إجراء رفع مساحي فعلى لكافة الأراضي الفضاء والغير معمره المملوكة للشركة في ٢٠١٨/٦/٣٠ ( كما هو مثبت بمحاضر الجرد ) وكذا ما أظهرته النتائج الواردة بمحضر لجنة الجرد من إختلاف في مساحات بعض الأراضي عن ما هو مثبت بالدفاتر ومحاضر جرد السنوات السابقة .

يتعين إتخاذ الإجراءات اللازمة للرفع المساحي الفعلى لتلك الأراضي لما قد يترتب على ذلك من آثار على المساحات المملوكة للشركة وسرعة نهو اجراءات التسجيل وموافاتنا بالشهادات السلبية والعقارية لأراضي وعقارات الشركة.

٢- عدم إستغلال بعض الأصول المملوكة للشركة كما يلي :-

- أرض الشركة بالقاهرة الجديدة والبالغ مساحتها ١٦٩٥ فدان غير مستغلة رغم إنفاق الشركة نحو ٨٨,٤٠٦ مليون جنيه على تخطيط المشروع وسداد تعويضات لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وصدر القرارين الوزاريين رقمي ( ١٢٦ / ١٢١ ) بتاريخ ٢٠١٤/٢/١٢ بشأن اعتماد تخطيط وتقسيم منطقة الخدمات الشمالية والحي الرابع والحديقة العامة .

- بعض الأصول المملوكة للشركة منذ سنوات حيث شرعت الشركة في تجهيز وتطوير بعضها خلال عام ٢٠١٨/٢٠١٧ من ذلك ( غرناطة - جزء من حديقة الميريلاند - الشولاند ) .

- محطة وقود لخدمة الحملة الميكانيكية بمدينة هليوبوليس لا تعمل منذ سنوات .

- فيلا الميرغنى بمساحة ٢٣٤٦ م٢ منذ أكثر من عامين مما تمثل طاقات عاطلة .

يتعين سرعة إتخاذ الاجراءات اللازمة نحو الإستغلال الأمثل لأصول الشركة بما يعود بالنفع عليها وتعظيماً لمواردها.

٣- مازال حساب تكوين إستثماري يتضمن نحو ٥١,٦٧ مليون جنيه تخص مشروع المنتزه السياحي " الميريلاند " على الرغم من الإنتهاء من أعماله وإفتتاحه في ٢٠١٨/٣ وهو ما لا يتفق ومعايير المحاسبة المصرية .

يتعين التعلية لحساب الأصول الثابتة ومراعاة أثر ذلك على حساب الأهلاك طبقاً للمعيار المحاسبي رقم (١٠) .

٤- ظهرت مساهمه الشركة في رأس مال شركة النصر للتطوير العقاري نحو ٤,٨٠ مليون جنيه في ٢٠١٨/٦/٣٠ في حين قامت الشركة بسداد كامل مساهمتها البالغة ٤٨ مليون جنيه دون إستدعاء الفرق ولم يتم التأشير بالسجل التجارى حتى تاريخه هذا ونشير إلى عدم إيداع المبالغ المدفوعة بحساب إستدعاء رأس المال للشركة المساهم بها في أحد البنوك المرخص لها بذلك وفقاً لأحكام القانون والقواعد والتعليمات المنظمة في هذا الشأن فضلاً عن قيام الشركة بالتوقيع على كفالة تضامنية بمبلغ ٨٣ مليون جنيه ضماناً لحصول شركة النصر للتطوير العقاري على تأجير تمويلى

يتعين موافاتنا بأسباب سداد شركة مصر الجديدة لكامل مساهمتها دون إستدعاء مع دراسة عوائد الفوائد المفقودة لتوظيف تلك الأموال في ظل العجز المتنامى في السيولة لدى الشركة والمخاطر المترتبة على الكفالة التضامنية حفاظاً على أموالها.

٥- مازالت التعديت على بعض الأراضي والعقارات المملوكة للشركة قائمة في ٢٠١٨/٦/٣٠ منها ما يلي :-

- التعديت على أرض الشركة بمدينة هليوبوليس الجديدة والبالغ مساحتها نحو ٣,٦٤٣ مليون متر مربع من واقع محضر جرد الشركة في ٢٠١٨/٦/٣٠ في حين بلغت مساحتها بنحو ٣,٣٠٥ مليون متر مربع من واقع بيانات القطاع القانونى بالشركة ومرفوع بشأنها دعاوى قضائية وما زالت متداولة أمام القضاء.

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

- التعديت على أرض المديح بالمربع رقم (٥٢٦) رقم ٥ - ٥ د وجزء من القطعة ٦ د مكرر ، علماً بصدر حكم نهائى لصالح الشركة بتاريخ ٢٠١٥/١٠/١٣ بشأن القطعة رقم (٥ د) ولم يتم تنفيذه حتى تاريخ إعداد القوائم المالية.

يتعين دراسة الإختلافات والوقوف على المساحة الحقيقية للتعديت و أثر ذلك على الموقف القانونى للشركة مع مراعاة إتخاذ الإجراءات القانونية تجاه التعديت فور حدوثها ومتابعتها أولاً بأول وسرعة تنفيذ الاحكام الصادرة .

*م. م. م. م.*

- ٦- ما زال جرد الأراضي في ٢٠١٨/٦/٣٠ يتضمن مساحة ٥,١٠٠ مليون متر مربع أرض شرق الطريق الدائري تعذر جردها بمعرفة لجنة الجرد لشغلها من بعض الجهات السيادية في حين بلغت تلك المساحة نحو ٢,٢٦٢ مليون متر مربع من واقع محاضر جرد الأعوام السابقة ونحو ٨ مليون متر مربع من واقع كتاب الشركة رقم (١٥٤) بتاريخ ٢٠١٦/١٠/٢٠ لتلك الجهة والتي أفادت بردها بكتابها المؤرخ في ٢٠١٦/١١/٩ بأن الأرض مملوكة لها بموجب عقد موثق بالشهر العقاري هذا وقد أفادت الشركة بكتابها رقم ٤٦٠ في ٢٠١٨/٩/٢٤ بأنه تم مخاطبة الشركة القابضة برفع الأمر الى وزير قطاع الاعمال العام في هذا الشأن .
- يتعين موافاتنا بأسباب تلك الإختلافات وكذا بأى مستجدات فى ضوء رد الشركة فى هذا الشأن ، حفاظاً على حقوقها وبما يؤيد صحة المساحة وملكيته وموقفها القانونى.
- ٧- لم نتمكن من الحكم على صحة تسعير الشركة لتكلفة المرافق الخاصة بمدينة هليوبوليس الجديدة بمبلغ ٣٥٠ جنيه للمتر المربع والتي يتم تقديرها بشكل إجمالى موزعه على المساحة البالغة نحو ١٠,٦١٨ مليون م٢ طبقاً للجنة التسعير فى حين أظهرت لجنة جرد ٢٠١٨/٦/٣٠ تلك المساحة بنحو ١٣,٩٢٠ مليون م٢.
- يتعين الوقوف على المساحة الفعلية القابلة للإستغلال لما لذلك من أثر على تسعير تكلفة المتر المربع من المرافق بمدينة هليوبوليس الجديدة وأثر ذلك على الحسابات المختصة.
- ٨- تضمن مخزون الإنتاج الغير تام نحو ١٠٧,٩٦٥ مليون جنيه يتمثل فى قيمة المنصرف على شراء أرض العبور التابعة لشركة المقاولات المصرية " مختار إبراهيم " وقد تبين بشأنها ما يلى:-
- (أ) قيام شركة مصر الجديدة بسداد نحو ٦٢,٧ مليون جنيه لشركة المقاولات المصرية ( مختار إبراهيم ) نظير شراء مساحة على المشاع بنحو ٦ قيراط بمدينة العبور كمساهمة بنسبة ٢٥% مع شركة التشييد للتطوير لإنشاء مشروع استثمارى ( سكنى - تجارى )
- (ب) بتاريخ ٢٠١٨/٣/٢٩ صدر قرار مجلس إدارة شركة مصر الجديدة بإلغاء ما تم من إجراءات بناءً على ما ورد بكتاب شركة المقاولات المصرية بإلغاء عملية البيع .
- (ج) بتاريخ ٢٠١٨/٦/٦ صدر قرار مجلس إدارة شركة مصر الجديدة بالموافقة على إعادة شراء الأرض المذكورة مرة أخرى بسعر يزيد فى المتر المربع بمبلغ ٣٢٥٠ جنيه مما نتج عنه تحمل الشركة بمبلغ إضافى بنحو ٤٥,٢٨ مليون جنيه فى الوقت الذى كان يسمح لشركة مصر الجديدة بتفعيل البند الثانى عشر من العقد الموقع بينهما وبين شركة مختار إبراهيم بالتعويض بنسبة ٥٠% من ثمن الأرض فى حالة الرجوع فى البيع .
- (د) عدم تفعيل البند الرابع من البروتوكول الموقع مع شركة التشييد فى ٢٠١٨/٥/٣١ بالتصرف ببيع وإستئجار المسطح التجارى البالغ ٥٦٧٦ م٢ لإحدى شركات التاجير التمويلي من إجمالى مساحة الأرض لتمويل سداد باقى ثمن الأرض والمساهمة فى تكلفة المشروع الإستثمارى.
- يتعين موافاتنا بأسباب ما تقدم وتضارب القرارات المتخذة وتحمل شركة مصر الجديدة لأعباء إضافية بنحو ٤٥,٢٨ مليون جنيه وعدم تفعيل البند الثانى عشر من العقد الموقع مع شركة المقاولات المصرية مما قد يشوب ذلك من عدم سلامة التصرفات قد تستوجب تحديد المسؤولية.
- ٩- عدم قيام الشركة بإرسال مصادقات لبعض العملاء وبعض أصحاب الأرصدة المدينة والدائنة عن أرصدتهم لدى الشركة فى ٢٠١٨/٦/٣٠ فضلاً عن عدم موافاتنا بشهادات بالتأمينات لدى الغير.
- ١٠- بلغت قيمة متأخرات العملاء ( أراضي - مباني - إيجارات ) فى ٢٠١٨/٦/٣٠ نحو ٣٧,٦٩٣ مليون جنيه طبقاً للبيان المقدم من الشركة وقد تبين عدم إتخاذ الإجراءات القانونية بشأن بعض العملاء فى حينه.
- الأمر الذى يتعين معه الحصول على الضمانات الكافية وتنشيط التحصيل وإتخاذ الإجراءات القانونية فى حينه .
- ١١- تضمن حساب العملاء إيجارات نحو ٧٦,٠٨٥ مليون جنيه مديونية مستحقة على مستأجر كازينو الميريلاند (شركة ماجيك دريمز) فى ٢٠١٨/٦/٣٠ والذى تبين بشأنه ما يلى:-
- عدم إلزامه بشروط (إعادة الجدولة ) طبقاً للبروتوكول المبرم معه فى ٢٠١٧/٥/١٤ نتيجة عدم سداد له للقسط الثانى من إعادة الجدولة (٧ مليون جنيه) فى الموعد المحدد فى ٢٠١٧/٩/١ .
  - وكذا عدم سداد له للقيمة الإيجارية الشهرية والبالغة ١٠,٣٤١ مليون جنيه وأقساط الجدولة الشهرية والبالغة ١٤,٩٨ مليون جنيه

مختار

## شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير إحدى شركات الشركة القابضة للتشييد والتعمير

- عدم إلتزام المستأجر بالإتفاق المبرم في ٢٠١٨/٤/٢٩ بسداده لمبلغ ١٥ مليون جنيه ( منها ١٠ مليون جنيه خلال ١٠ أيام من الإتفاق) والباقي على ٤ أقساط شهرية تبدأ من ٢٠١٨/٦/١ حتى ٢٠١٨/٩/١ حيث قام المستأجر بسداد ٥ مليون جنيه فقط من أصل ١٥ مليون جنيه (قامت الشركة بتعليقها ضمن الأرصدة الدائنة الشاذة) .
- في ٢٠١٨/٧/١٠ ( أحداث لاحقه) تم إجتماع أخر بين شركة مصر الجديدة والمستأجر برئاسة السيد وزير قطاع الأعمال يتضمن التزامات على كلا الطرفين فضلاً عن تضمين الفقرة الثالثة منه على إلغاء شركة مصر الجديدة لطلبها للبنك الأهلي بضممان مستحقاتها لدى شركة ماجيك دريمز وهو ما يعد تنازل عن حق الشركة فيما جاء بعقد الإيجار المبرم في ٢٠١٧/٥ بالبند ٢٧ منه والذي ينص على ( لا يجوز للطرف الثاني ( ماجيك دريمز ) بحال من الأحوال حالاً ومستقبلاً أن يترتب أى حق غير أصلى أو تبعى على أى من عناصر ومكونات المشروع أو رهنها أو الإعتراض لضمائنها أو جعلها محلاً لأى معاملة مالية أو بنكية مع أى جهة من جهات التمويل ... ) هذا ولم يتم تنفيذ أى من بنود الإتفاق حتى انتهاء مراجعتها.
- مما يوجب متابعة تنفيذ الإتفاق وتوصياته مع دراسة أثر ما جاء بالفقرة (الثالثة) من الإتفاق النهائى وما ورد بعقد الإيجار المبرم في ٢٠١٧/٥ حفاظاً على حقوق الشركة مع تفعيل الصيغة التنفيذية للعقد فى حالة إخلال المستأجر بالإتفاق.
- ١٢- بلغ رصيد حساب عملاء أراضى مشاركة (سوديك) فى ٢٠١٨/٦/٣٠ بنحو ٥٦,٠٢١ مليون جنيه يمثل باقى قيمة الحد الأدنى المضمون للإيراد عن السنة الأولى وقد أفادت شركة سوديك باعتبار ال ١٠٠ مليون جنيه المسددة دفعة مقدمة ضمن الحد الأدنى المضمون للإيراد مستندة لبعض بنود العرض المالى والعقد وتقرير مراقب حسابات المشروع هذا وقد تبين من وجود بعض أوجه التعارض بين العرض المالى لشركة سوديك والعقد المحرر فى هذا الشأن وقد قامت شركة مصر الجديدة بإحالة موضوع ملف الخلاف لمكتب السيد /عماد فصيح المحامى للدراسة وإبداء الرأى
- ونشير الى عدم إلتزام الشركة بتنفيذ أعمال المرافق ( البند الثامن من العقد) وما انسحب اثره على عدم قيام شركة سوديك بتقديم خطاب ضمان مقابل ذلك .
- يتعين موافقتنا بما تنتهى اليه الدراسة المشار اليها واتخاذ اللازم فى ضوء ذلك حفاظاً على مستحقات الشركة.
- ١٣- تضمنت الحسابات المدينة مديونيات مستحقة على الشركة القابضة للتشييد فى ٢٠١٨/٦/٣٠ بنحو ١٤,٠٣٤ مليون جنيه لم يتم المطابقة عليها .
- يتعين إجراء المطابقات اللازمة والإفادة.
- ١٤- تضمنت الحسابات المدينة الأخرى والدفعات المقدمة نحو ٢٣٤,٦ مليون جنيه تمثلت فيما يلى :-
- نحو ٢١,٧٩٤ مليون جنيه قيمة ما تم سداده للشركة العامة للمشروعات الكهربائية (إليجكت) عن عقد الشراء المؤرخ في ٢٠١٧/٦/١٧ لقطعة أرض بمساحة ٣١٠,٧ م٢ البالغ قيمتها نحو ٨٧,١٧٠ مليون جنيه دون وجود دراسات جدوى استثمارية قبل الشروع فى ذلك هذا وقد قامت شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير بمخاطبة الشركة بكتابها المؤرخ ٢٠١٨/٥/٢ تطلب فيه إنهاء العلاقة التعاقدية القائمة وإعادة الأمر إلى ما كان عليه قبل التعاقد ورد ما تم سداده من تحت حساب ثمن الأرض، وقامت شركة إليجكت بالرد في ٢٠١٨/٨/١٢ بأنه تمت موافقة مجلس الإدارة بتاريخ ٢٠١٨/٥/١٤ بالتخارج السلمي بموجب عقد اتفاق مع شركة مصر الجديدة.
- يتعين موافقتنا بأسباب اتخاذ قرار الشراء وسداد المبالغ المشار إليها وطلب الرجوع فيه خلال عام مما أدى لتعطل إستفادة شركة مصر الجديدة من فرص الإستثمار البديلة لهذه الأموال خاصة فى ضوء عجز السيولة الواضح وتضخم رصيد السحب على المكشوف .
- نحو ١٠٨,٢٥٦ مليون جنيه قيمة أقساط عملاء متأخرة وشيكات مرتدة لم يتم تحصيلها حتى ٢٠١٨/٦/٣٠ طبقاً لبيان الشركة سددتها الشركة لبعض شركات التمويل والبنوك (طبقاً لعقود حوالات الحق المبرمة معهم) نيابة عن عملائها ، ولم نوافق بإجراءات تحصيل تلك المتأخرات من قبل الشركة على الرغم من طلبنا في ٢٠١٨/٨/٥ وقد سبق التحفظ على ما تضمنته عقود حوالات الحق من تحمل الشركة لكافة مخاطر عدم سداد العميل بما يتنافى مع الغرض من حوالات الحق أو بيع المديونيات لطرف آخر.
- يتعين اتخاذ الإجراءات اللازمة نحو تحصيل تلك المديونيات ودراسة مدى تعرضها للإضمحلال

م.ع.س.

## شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير إحدى شركات الشركة القابضة للتشييد والتعمير

- نحو ١٠٤,٦٠٩ مليون جنيه مديونيات مستحقة ومدفوعات مقدمة على شركة توزيع الكهرباء والجهات المنقول إليها مرافق الشركة ، تأمينات لدى الغير ، مستحقات على بعض الجهات مرحلة منذ سنوات .
- يتعين بحث تلك الأرصدة والعمل على إسترادادها ودراسة مدى تعرضها للإضمحلال وإجراء التسويات اللازمة في ضوء ما تسفر عنه الدراسة من نتائج .
- ١٥- عدم كفاية بعض المخصصات الظاهرة بالقوائم المالية للشركة في ٢٠١٨/٦/٣٠ المكونة لمقابلة بعض الإلتزامات الواقعة على الشركة او خسائر الأضمحلال في بعض مديونياتها في ظل ما تبين من:-
- بلغ مخصص الديون المشكوك في تحصيلها في ٢٠١٨/٦/٣٠ (بخلاف مخصص نقل المرافق) نحو ٣٣,٩٦٦ مليون جنيه مقابل مديونيات متوقفة ومرحلة منذ سنوات بنحو ٢٢٠,١٤١ مليون جنيه (بحساب عملاء الأراضي والعقارات والإيجارات والحسابات المدينة وحساب الموردون)، وذلك دون دراسة كل دين على حده حيث ما زالت الشركة تعتمد في دراسة المخصص على نسب حكيمية (٣%) من مديونية عملاء العقارات والأراضي، ١٠% من مديونية عملاء الإيجارات، ٢% من مديونية الحسابات المدينة الأخرى).
- بلغت قيمة المديونيات المستحقة على الجهات التي تم نقل المرافق لها (شركة توزيع الكهرباء ، هيئة النقل العام ) والمتوقفة منذ سنوات نحو ٣٣,٦٧ مليون جنيه مكون عنها مخصص بنحو ٢٢,٦٢٥ مليون جنيه فقط علماً بأن تلك المستحقات ترجع لعام ١٩٩٤.
- بلغ مخصص المطالبات والمنازعات في ٢٠١٨/٦/٣٠ نحو ٢,٥٤٣ مليون جنيه لمواجهة الإلتزامات المالية التي قد تنشأ عن القضايا المرفوعة من ضد الشركة في ٢٠١٨/٦/٣٠ والذي تم تدعيمه خلال العام بمبلغ ٢٥٠ ألف جنيه فقط وقد أظهرت نسب الكسب والخسارة الواردة ببيان قطاع الشئون القانونية عدم كفاية المخصص لتغطية تلك الإلتزامات المالية .
- تبين وجود مطالبة من جهاز مدينة العبور للشركة بنحو ٦٠ مليون جنيه تمثل قيمة رسوم التنازل عن بيع بعض أراضي الشركة بالعبور للغير خلال الفترات السابقة لم تقم الشركة بإعداد دراسة فعلية عنها وإكتفت بإرسال خطاب إلى جهاز المدينة بإعادة النظر في المطالبة المرسلة للشركة دون تضمين القوائم المالية لأية آثار مالية في هذا الشأن .
- نوصى بإعادة قياس مدى أضمحلال المديونيات المتوقفة في ضوء تحليل لأعمار الديون المتوقفة وتوقعات الشركة في الحصول على منافع اقتصادية مستقبلية منها وتحميل قائمة الدخل بما تسفر عنه من خسائر الأضمحلال إن وجدت ودراسة المخصصات المكونة وتدعيمها في ضوء رؤية قانونية للإلتزامات المحتملة .
- ١٦- تضمن حساب الأرصدة الدائنة في ٢٠١٨/٦/٣٠ نحو ٩٤,٨٥٣ مليون جنيه تمثل قيمة أرباح مبيعات تقسيط وحدات تم بيعها منذ سنوات سابقة بالمخالفة للنظام المحاسبي الموحد وتعديلاته ومتطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (١١) الإيرادات.
- يتعين الإلتزام بمتطلبات النظام المحاسبي الموحد وتعديلاته كإطار مكمّل لمعايير المحاسبة المصرية لما لذلك من أثر على نتائج أعمال الشركة.
- ١٧- بلغت إيرادات النشاط الجارى في ٢٠١٨/٦/٣٠ نحو ٩٥٥ مليون جنيه ، إيرادات أخرى نحو ٤٣,٦٨ مليون جنيه محققة صافى أرباح بنحو ٢٦٥ مليون جنيه وقد تضمنت ما يلي :-
- نحو ٦٩١,٩٧٧ مليون جنيه قامت الشركة بتعليقهم لحساب الإيرادات بالمخالفة لمتطلبات النظام المحاسبي الموحد وتعديلاته ومعايير المحاسبة المصرية كإطار مكمّل له وذلك لعدم توافر كافة شروط الإعتراف بالإيراد الواردة بفقرة (١٤) ببيع سلع من معيار المحاسبة المصري رقم (١١) " الإيراد " حيث تضمنت تلك المبالغ نحو ٦٥ مليون جنيه إيرادات عن نصيب الوحدات السكنية المباعة من الأرض المشاع باعتبارها مكون منفصل عن الوحدات السكنية بالإضافة لإيرادات عن نسب تنفيذ وحدات سكنية لم يتم استكمالها وتسليمها للعملاء.
- ونشير إلى عدم تسليم بعض الوحدات المدرج قيمتها ضمن إيرادات العام السابق ٢٠١٦/٢٠١٧ والبالغ قيمتها نحو ٤١٤,٤٩٤ مليون جنيه .
- يتعين إجراء التصويبات اللازمة لإيرادات النشاط بما يتفق مع متطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (١١) الإيراد لما لذلك من أثر جوهري على نتائج أعمال العام.

*محمّد*

- نحو ١٤٩,٣ مليون جنيه تتمثل في قيمة إيرادات مشاركة مع شركة سوديك ( الحد الأدنى المضمون ) لتطوير ٦٥٥ فدان بمدينة هليوبوليس الجديدة مقابل تكلفة بنحو ٢٨ مليون جنيه تم حسابها تقديريا (٠,١٩٢ جنيه / إيراد ) محققه بذلك صافي أرباح بنحو ١٢١ مليون جنيه تمثل ٤٦ % من أرباح العام .

يتعين الوقوف على التكلفة الفعلية للمشروع لظهور نتائج الاعمال على حقيقتها .

- نحو ١٣ مليون جنيه قيمة أرباح ما تم تحصيله من أقساط تخص بيوع سنوات سابقة يستوجب تعليلها بحساب الأرباح المرحلة وفقاً لمتطلبات النظام المحاسبي الموحد كإطار مكمل للمعايير المحاسبية المصرية.

يتعين الالتزام بالنظام المحاسبي وتعديلاته ومتطلبات معايير المحاسبة المصرية .

١٨- في ضوء قرار رئيس الجمهورية رقم ٦٣٦ في ٢٠١٧/١٢ بشأن نقل تبعية مدينة هليوبوليس الجديدة لجهاز مدينة الشروق ومسئوليتها عن إصدار التراخيص اللازمة للبناء بالمدينة قامت الشركة بتعليه مبلغ ٢,٦٧ مليون جنيه تمثل قيمة دفعه مقدمة مسددة من إجمالي رسوم ارتفاع مناسيب بنحو ١٧,٨ مليون جنيه طبقاً للإتفاق المبرم مع شركة فيوتشر للتنمية والاستثمار العقاري لحين البت في مدى تطبيق قرار رئيس الجمهورية المشار إليه .

ونشير الى سابق قيام الشركة بتعليه نحو ٧٦,٠٣٢ مليون جنيه بحساب الإيرادات خلال عام ٢٠١٧/٢٠١٦ تمثل قيمة ارتفاعات مناسيب مثيله لبعض العملاء دون تحصيل معظمها أو إصدار تراخيص بها .

يتعين الوقوف على أثر تطبيق القرار المشار إليه وبداية سريانه على التعاقدات المبرمة بين الشركة والغير خلال فترة صدور القرار لما لذلك من أثر على القوائم المالية للشركة .

١٩- مازال المنتزه السياحي يحقق خسائر من عام لآخر حيث بلغت خسائر العام المالي ٢٠١٧/٢٠١٨ نحو ٥,٣٠٥ مليون جنيه مقابل نحو ٦,٩٢٧ مليون جنيه العام المالي السابق ٢٠١٧/٢٠١٦ ويرجع ذلك لندني جملة الإيرادات المحققة والبالغة نحو ١,٢٠٧ مليون جنيه فقط خلال العام مقابل مصروفات عن تلك الفترة تقدر بنحو ٦,٥١٢ مليون جنيه .

يتعين سرعة الإنتهاء من تطوير المنتزه السياحي ونوصي بالعمل على إيجاد وسائل التسويق المناسبة وتعظيماً لإيرادات الشركة تجنباً للخسائر.

٢٠- عدم تأثير قائمة الدخل بكافة الإيرادات الخاصة بمبيعات المياه لعملاء الشركة بمدينة هليوبوليس الجديدة نتيجة إتباع الشركة للأساس النقدي في إثبات الإيرادات الناتجة عن تلك المبيعات حيث تبين تحميل قائمة الدخل بكامل تكلفة العام بنحو ٥,٤٨٣ مليون جنيه مقابل تعليه الإيرادات بما تم تحصيله خلال العام بنحو ٢,٥٧ مليون جنيه وهو مالا يتفق والنظام المحاسبي الموحد وتعديلاته ومعايير المحاسبة المصرية كأطار مكمل له ، فضلاً عن عدم إعداد مركز تكلفه لها ودون إمساك السجلات اللازمة لهذا الغرض .

يتعين إتباع الشركة لأساس الإستحقاق في إثبات إيراداتها وتكاليفها وفقاً لمتطلبات معايير المحاسبة ، وإعداد مركز تكلفة للمياه المباعة بما يكفل إحكام الرقابة على أرصدة عملاء الشركة.

٢١- تحملت الشركة نحو ٢٤١,٤١٤ مليون جنيه قيمة تكاليف وأعباء السياسة التمويلية التي أتبعها الشركة خلال العام المالي ٢٠١٨/٢٠١٧ وذلك لتوفير التمويل اللازم لمشروعاتها الإستثمارية ولسداد التزاماتها النقدية نتيجة العجز في مواردها الذاتية والتي تمثلت فيما يلي:

- نحو ١١٦,٤١٤ مليون جنيه قيمة الإيجار التمويلي المسدد لشركة التعمير للتأجير التمويلي نظير تأجير أرض نادى الشركة خلال عام ٢٠١٨/٢٠١٧ بخلاف ما سوف تتحمله كحد أدنى من اعباء خلال فترة التعاقد البالغة ٧ سنوات بنحو ٤٠٠ مليون جنيه

- نحو ١٢١ مليون جنيه قيمة فوائد مدينة نتيجة السحب على المكشوف تم رسملة نحو ٤٧ مليون جنيه على مشروعات الشركة. وتجدر الإشارة الى ان رصيد السحب على المكشوف في ٢٠١٨/٦/٣٠ بلغ نحو ١,٠٠٩ مليار جنيه.

يتعين الإسراع في تنفيذ مشروعات الشركة والبحث عن سياسات تسويقية جديدة تمكن الشركة من زيادة وتعظيم مواردها الذاتية لسداد التزاماتها النقدية مع دراسة مصادر تمويلية أخرى أقل تكلفة في ضوء ما تتحمله الشركة من أعباء .

مختبر

٢٢- على الرغم مما ورد بتقرير مجلس إدارة الشركة بإقتراح عدم توزيع حصة المساهمين من أرباح العام نتيجة للعجز الشديد في السيولة النقدية حيث بلغ السحب على المكشوف في ٢٠١٨/٦/٣٠ نحو ١,٠٩٠ مليار جنيه إلا أنه تبين تضمين قائمة توزيعات الأرباح المعروضة توزيع حصة على المساهمين والعاملين بنحو ٢٧٥ مليون جنيه وفي ضوء ما ورد بالمادة رقم (٤٣) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم (٢٠٣) لسنة ١٩٩١ .

نرى عدم توزيع الأرباح إذا ترتب على ذلك منع الشركة من أداء التزاماتها النقدية في مواعيدها المقرره .

#### 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 ٢٠١٨/٦/٣٠ ونتائج أعمالها وتدفعاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذات التاريخ طبقا لمعايير المحاسبة المصرية .

#### تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

تمسك الشركة بحسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة على وجوب إثباته وقد وجدت القوائم المالية متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات ، كما تطبق الشركة نظام تكاليف يحتاج إلى تطوير ليفي بالغرض منه ، تم جرد الأصول الثابتة والمشروعات تحت التنفيذ والتكوين السلعي والمخزون في ٢٠١٨/٦/٣٠ بمعرفة الشركة وعلى مسؤوليتها وتحت إشرافنا الاختباري وفي حدود الإمكانيات المتاحة .

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

وسوف نتناول أهم الملاحظات الواردة بالتقرير :

١- عدم إستغلال بعض الأصول المملوكة للشركة كما يلي :-

• أرض الشركة بالقاهرة الجديدة والبالغ مساحتها ١٦٩٥ فدان غير مستغلة رغم إنفاق الشركة نحو ٨٨,٤٠٦ مليون جنيه على تخطيط المشروع وسداد تعويضات لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وصدر القرارات الوزارية رقمي (١٢١ / ١٢٦) بتاريخ ٢٠١٤/٢/١٢ بشأن اعتماد تخطيط وتقسيم منطقة الخدمات الشمالية والحي الرابع والحديقة العامة .

• بعض الأصول المملوكة للشركة منذ سنوات حيث شرعت الشركة في تجهيز وتطوير بعضها خلال عام ٢٠١٨/٢٠١٧ من ذلك ( غرناطة - جزء من حديقة الميريلاند - الشولاند ) .

يتعين سرعة اتخاذ الإجراءات اللازمة نحو الإستغلال الأمثل لأصول الشركة بما يعود بالنفع عليها وتعظيماً لمواردها

٢- ظهرت مساهمة الشركة في رأس مال شركة النصر للتطوير العقاري نحو ٤,٨٠ مليون جنيه في ٢٠١٨/٦/٣٠ في حين قامت الشركة بسداد كامل مساهمتها البالغة ٤٨ مليون جنيه دون إستدعاء الفرق ولم يتم التأشير بالسجل التجاري حتى تاريخه هذا ونشير إلى عدم إيداع المبالغ المدفوعة بحساب إستدعاء رأس المال للشركة المساهم بها في أحد البنوك المرخص لها بذلك وفقاً لأحكام القانون والقواعد والتعليمات المنظمة في هذا الشأن فضلاً عن قيام الشركة بالتوقيع على كفالة تضامنية بمبلغ ٨٣ مليون جنيه ضماناً لحصول شركة النصر للتطوير العقاري على تأجير تمويل

يتعين موافاتنا بأسباب سداد شركة مصر الجديدة لكامل مساهمتها دون إستدعاء مع دراسة عوائد الفوائد المفقودة لتوظيف تلك الأموال في ظل العجز المتنامي في السيولة لدى الشركة والمخاطر المترتبة على الكفالة التضامنية حفاظاً على أموالها.

٣- ما زال جرد الأراضي في ٢٠١٨/٦/٣٠ يتضمن مساحة ٥,١٠٠ مليون متر مربع أرض شرق الطريق الدائري تعذر جردها بمعرفة لجنة الجرد لشغلها من بعض الجهات السيادية في حين بلغت تلك المساحة نحو ٢,٢٦٢ مليون متر مربع من واقع محاضر جرد الأعوام السابقة ونحو ٨ مليون متر مربع من واقع كتاب الشركة رقم (١٥٤) بتاريخ ٢٠١٦/١٠/٢٠ لتلك الجهة والتي أفادت بردها بكتابتها المؤرخ في ٢٠١٦/١١/٩ بأن الأرض مملوكة لها بموجب عقد موثق بالشهر العقاري هذا وقد أفادت الشركة بكتابتها رقم ٤٦٠ في ٢٠١٨/٩/٢٤ بأنه تم مخاطبة الشركة القابضة برفع الأمر الى وزير قطاع الاعمال العام في هذا الشأن .

*(Signature)*

## شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير إحدى شركات الشركة القابضة للتشييد والتعمير

يتعين موافقتنا بأسباب تلك الاختلافات وكذا بأى مستجدات فى ضوء رد الشركة فى هذا الشأن ، حفاظاً على حقوقها وبما يؤيد صحة المساحة وملكيته وموقفها القانونى.

٤- تضمن مخزون الإنتاج الغير تام نحو ١٠٧,٩٦٥ مليون جنيه يتمثل فى قيمة المنصرف على شراء أرض العبور التابعة لشركة المقاولات المصرية " مختار إبراهيم " وقد تبين بشأنها ما يلى:-

(أ) قيام شركة مصر الجديدة بسداد نحو ٦٢,٧ مليون جنيه لشركة المقاولات المصرية ( مختار إبراهيم ) نظير شراء مساحة على المشاع بنحو ٦ قيراط بمدينة العبور كمساهمة بنسبة ٢٥% مع شركة التشييد للتطوير لاتشاء مشروع استثمارى ( سكنى - تجارى )

(ب) بتاريخ ٢٠١٨/٣/٢٩ صدر قرار مجلس إدارة شركة مصر الجديدة بإلغاء ما تم من إجراءات بناءً على ما ورد بكتاب شركة المقاولات المصرية بإلغاء عملية البيع .

(ج) بتاريخ ٢٠١٨/٦/٦ صدر قرار مجلس إدارة شركة مصر الجديدة بالموافقة على إعادة شراء الأرض المذكورة مرة أخرى بسعر يزيد فى المتر المربع بمبلغ ٣٢٥٠ جنيه مما نتج عنه تحمل الشركة بمبلغ إضافى بنحو ٤٥,٢٨ مليون جنيه فى الوقت الذى كان يسمح لشركة مصر الجديدة بتفعيل البند الثانى عشر من العقد الموقع بينهما وبين شركة مختار إبراهيم بالتعويض بنسبة ٥% من ثمن الأرض فى حالة الرجوع فى البيع .

(د) ويتصل بذلك عدم تفعيل البند الرابع من البروتوكول الموقع مع شركة التشييد فى ٢٠١٨/٥/٣١ بالتصرف ببيع وإستئجار المسطح التجارى البالغ ٥٦٧٦ م٢ لإحدى شركات التأجير التموئلى من إجمالى مساحة الأرض لتمويل سداد باقى ثمن الأرض والمساهمة فى تكلفة المشروع الإستثمارى ، وما علمناه بعد ذلك أن الشركة أعتذرت من هذا الموضوع .

يتعين موافقتنا بأسباب ما تقدم وتضارب القرارات المتخذة وتحمل شركة مصر الجديدة لأعباء إضافية بنحو ٤٥,٢٨ مليون جنيه وعدم تفعيل البند الثانى عشر من العقد الموقع مع شركة المقاولات المصرية مما قد يشوب ذلك من عدم سلامة التصرفات قد تستوجب تحديد المسؤولية.

٥- تضمن حساب العملاء إيجارات نحو ٧٦,٠٨٥ مليون جنيه مديونية مستحقة على مستأجر كازينو الميريلاند (شركة ماجيك دريمز) فى ٢٠١٨/٦/٣٠ وقد سبق ادراج هذه الملاحظات بالتقرير المستندى وإبلاغه للشركة من قبل والذى تبين بشأنه ما يلى:-

• عدم إلزامه بشروط (إعادة الجدولة ) طبقاً للبروتوكول المبرم معه فى ٢٠١٧/٥/١٤ نتيجة عدم سداده للقسط الثانى من إعادة الجدولة (٧ مليون جنيه) فى الموعد المحدد فى ٢٠١٧/٩/١ .

• وكذا عدم سداده للقيمة الإيجارية الشهرية والبالغة ١٠,٣٤١ مليون جنيه وأقساط الجدولة الشهرية والبالغة ١٤,٩٨ مليون جنيه

• عدم إلزام المستأجر بالإتفاق المبرم فى ٢٠١٨/٤/٢٩ بسداده لمبلغ ١٥ مليون جنيه ( منها ١٠ مليون جنيه خلال ١٠ أيام من الإتفاق ) والباقى على ٤ أقساط شهرية تبدأ من ٢٠١٨/٦/١ حتى ٢٠١٨/٩/١ حيث قام المستأجر بسداد ٥ مليون جنيه فقط من أصل ١٥ مليون جنيه (قامت الشركة بتعليقها ضمن الأرصدة الدائنة الشاذة ) .

• فى ٢٠١٨/٧/١٠ ( أحداث لاحقه ) تم إجتماع آخر بين شركة مصر الجديدة والمستأجر برئاسة السيد وزير قطاع الأعمال يتضمن التزامات على كلا الطرفين فضلاً عن تضمين الفقرة الثالثة منه على إلغاء شركة مصر الجديدة لطلبها للبنك الأهلى بضمان مستحقاتها لدى شركة ماجيك دريمز وهو ما يعد تنازل عن حق الشركة فيما جاء بعقد الإيجار المبرم فى ٢٠١٧/٥/٢٧ بالبند ٢٧ منه والذى ينص على( لا يجوز للطرف الثانى ( ماجيك دريمز ) بحال من الأحوال حالاً ومستقبلاً أن يترتب أى حق غير أصلى أو تبعى على أى من عناصر ومكونات المشروع أو رهنها أو الإعتراض لضمانها أو جعلها محلاً لأى معاملة مالية أو بنكية مع أى جهة من جهات التمويل ... ) هذا ولم يتم تنفيذ أى من بنود الإتفاق حتى انتهاء مراجعتنا.

مما يوجب متابعة تنفيذ الإتفاق وتوصياته مع دراسة أثر ما جاء بالفقرة (الثالثة) من الإتفاق النهائى وما ورد بعقد الإيجار المبرم فى ٢٠١٧/٥/٢٠ حفاظاً على حقوق الشركة مع تفعيل الصيغة التنفيذية للعقد فى حالة إخلال المستأجر بالإتفاق اذا لزم الامر .

محمد

## شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير إحدى شركات الشركة القابضة للتشييد والتعمير

٦- بلغ رصيد حساب عملاء أراضي مشاركة (سوديك) في ٢٠١٨/٦/٣٠ بنحو ٥٦,٠٢١ مليون جنيه يمثل باقى قيمة الحد الأدنى المضمون للإيراد عن السنة الأولى وقد أفادت شركة سوديك باعتبار ال ١٠٠ مليون المسددة دفعة مقدمة ضمن الحد الأدنى المضمون للإيراد مستندة لبعض بنود العرض المالى والعقد وتقرير مراقب حسابات المشروع هذا وقد تبين من وجود بعض أوجه التعارض بين العرض المالى لشركة سوديك والعقد المحرر فى هذا الشأن وقد قامت شركة مصر الجديدة بإحالة موضوع ملف الخلاف لمكتب السيد /عماد فصيح المحامى للدراسة وإبداء الرأى ، يوجد جزء متعلق فى صفحة ١٠ من التقرير المعروض على حضراتكم الملحوظة ١٧ البند الثالث والوارد فيه نحو ١٤٩,٣ مليون جنيه تتمثل فى قيمة إيرادات مشاركة مع شركة سوديك ( الحد الأدنى المضمون ) لتطوير ٦٥٥ فدان بمدينة هليوبوليس الجديدة مقابل تكلفة بنحو ٢٨ مليون جنيه تم حسابها تقديريا بمعامل (٠,١٩٢ جنيه / إيراد ) محققة بذلك صافى أرباح بنحو ١٢١ مليون جنيه تمثل ٤٦% من أرباح العام .

يتعين الوقوف على التكلفة الفعلية للمشروع لظهور نتائج الاعمال على حقيقتها حيث أنه قد تم الاتفاق مع شركة سوديك على عدم المساس بإيرادات المرحلة الأولى الجزء الثانى ، وتضمن العقود الجديدة للعملاء لشرط فاسخ اذا لم يتم الحصول على التصاريح المطلوبة فى خلال تسعة أشهر من تاريخ العقد .

ونشير الى عدم التزام الشركة بتنفيذ أعمال المرافق ( البند الثامن من العقد ) وما انسحب اثره على عدم قيام شركة سوديك بتقديم خطاب ضمان مقابل ذلك .

يتعين موافاتنا بما تنتهى اليه الدراسه المشار اليها واتخاذ اللازم فى ضوء ذلك حفاظاً على مستحقات الشركة.

٧- تضمنت الحسابات المدينة الأخرى والدفعات المقدمة نحو ٢٣٤,٦ مليون جنيه تمثلت فيما يلى :-

• نحو ٢١,٧٩٤ مليون جنيه قيمة ما تم سداده للشركة العامة للمشروعات الكهربائية (إليجكت) عن عقد الشراء المؤرخ فى ٢٠١٧/٦/١٧ لقطعة أرض بمساحة ٣١٠,٧ م<sup>٢</sup> البالغ قيمتها نحو ٨٧,١٧٠ مليون جنيه دون وجود دراسات جدوى استثمارية قبل الشروع فى ذلك هذا وقد قامت شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير بمخاطبة الشركة بكتابها المؤرخ فى ٢٠١٨/٥/٢ تطلب فيه إنهاء العلاقة التعاقدية القائمة وإعادة الأمر إلى ما كان عليه قبل التعاقد ورد ما تم سداده من تحت حساب ثمن الأرض، وقامت شركة إليجكت بالرد فى ٢٠١٨/٨/١٢ بأنه تمت موافقة مجلس الإدارة بتاريخ ٢٠١٨/٥/١٤ بالتخراج السلمى بموجب عقد اتفاق مع شركة مصر الجديدة وهو الامر الذى لم يتم حصول شركة مصر الجديدة عليه حتى تاريخه .

يتعين بحث تلك الأرصدة والعمل على إستردادها ودراسة مدى تعرضها للإضمحلال وإجراء التسويات اللازمة فى ضوء ما تسفر عنه الدراسة من نتائج .

٨- عدم كفاية بعض المخصصات الظاهره بالقوائم المالية للشركة فى ٢٠١٨/٦/٣٠ المكونة لمقابلة بعض الإلتزامات الواقعة على الشركة أو خسائر الأضمحلال فى بعض مديونياتها فى ظل ما تبين من وجود مطالبة من جهاز مدينة العبور للشركة بنحو ٦٠ مليون جنيه تمثل قيمة رسوم التنازل عن بيع بعض أراضي الشركة بالعبور للغير خلال الفترات السابقة لم تقم الشركة بإعداد دراسة فعلية عنها وإكتفت بإرسال خطاب إلى جهاز المدينة بإعادة النظر فى المطالبة المرسله للشركة دون تضمين القوائم المالية لأية آثار مالية فى هذا الشأن وقد علمنا بعد ذلك من الشئون القانونية أن الشركة قدمت طلب الى لجنة فض المنازعات ولم نواف حتى تاريخه بما تم فى هذا الشأن .

نوصى بإعادة قياس مدى أضمحلال المديونيات المتوقفة فى ضوء تحليل لأعمار الديون المتوقفة وتوقعات الشركة فى الحصول على منافع اقتصادية مستقبلية منها وتحميل قائمة الدخل بما تسفر عنه من خسائر الأضمحلال إن وجدت ودراسة المخصصات المكونة وتدعيمها فى ضوء رؤية قانونية للإلتزامات المحتملة .

٩- بلغت إيرادات النشاط الجارى فى ٢٠١٨/٦/٣٠ نحو ٩٥٥ مليون جنيه ، إيرادات أخرى ، نحو ٤٣,٦٨ مليون جنيه محققة صافى أرباح بنحو ٢٦٥ مليون جنيه وقد تضمنت ما يلى :-

• نحو ٦٩١,٩٧٧ مليون جنيه قامت الشركة بتعليقهم لحساب الإيرادات بالمخالفة لمتطلبات النظام المحاسبى الموحد وتعديلاته ومعايير المحاسبة المصرية كإطار مكمل له وذلك لعدم توافر كافة شروط الاعتراف بالإيراد (وهذا الموضوع كان محور جدل كبير بين الشركة والجهاز المركزى وقد قامت الشركة بفصل الأرض عن المبنى وتصر على مخالفة المعيار والجهاز بكتابة ملاحظاته فى هذا الشأن) الواردة بفقرة (١٤) ببيع سلع من معيار المحاسبة المصرى رقم (١١) "الإيراد" حيث تضمنت تلك المبالغ

محمدي

## شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير إحدى شركات الشركة القابضة للتشييد والتعمير

نحو ٦٥ مليون جنيه إيرادات عن نصيب الوحدات السكنية المباعة من الأرض المشاع بإعتبارها مكون منفصل عن الوحدات السكنية بالإضافة لإيرادات عن نسب تنفيذ وحدات سكنية لم يتم استكمالها وتسليمها للعملاء.

ونشير إلى عدم تسليم بعض الوحدات المدرج قيمتها ضمن إيرادات العام السابق ٢٠١٧/٢٠١٦ والبالغ قيمتها نحو ٤١٤,٤٩٤ مليون جنيه.

يتعين إجراء التصويات اللازمة لإيرادات النشاط بما يتفق مع متطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (١١) الإيراد لما لذلك من أثر جوهري على نتائج أعمال العام.

١٠- في ضوء قرار رئيس الجمهورية رقم ٦٣٦ في ٢٠١٧/١٢ بشأن نقل تبعية مدينة هليوبوليس الجديدة لجهاز مدينة الشروق ومسئوليتها عن إصدار التراخيص اللازمة للبناء بالمدينة قامت الشركة بتغطية مبلغ ٢,٦٧ مليون جنيه تمثل قيمة دفعة مقدمة مسددة من إجمالي رسوم ارتفاع مناسيب بنحو ١٧,٨ مليون جنيه طبقاً للإتفاق المبرم مع شركة فيوتشر للتنمية والاستثمار العقاري لحين البت في مدى تطبيق قرار رئيس الجمهورية المشار إليه.

ونشير الى سابق قيام الشركة بتغطية نحو ٧٦,٠٣٢ مليون جنيه بحساب الإيرادات خلال عام ٢٠١٧/٢٠١٦ تمثل قيمة ارتفاعات مناسيب مثيلة لبعض العملاء دون تحصيل معظمها أو إصدار تراخيص بها.

يتعين الوقوف على أثر تطبيق القرار المشار إليه وبداية سريانه على التعاقدات المبرمة بين الشركة والغير خلال فترة صدور القرار لما لذلك من أثر على القوائم المالية للشركة.

١١- تحملت الشركة نحو ٢٤١,٤١٤ مليون جنيه قيمة تكاليف وأعباء السياسة التمويلية التي أتبعها الشركة خلال العام المالي ٢٠١٨/٢٠١٧ وذلك لتوفير التمويل اللازم لمشروعاتها الإستثمارية ولسداد التزاماتها النقدية نتيجة العجز في مواردها الذاتية والتي تمثلت فيما يلي:

• نحو ١١٦,٤١٤ مليون جنيه قيمة الإيجار التمويلي المسدد لشركة التعمير للتأجير التمويلي نظير تأجير أرض نادي الشركة خلال عام ٢٠١٨/٢٠١٧ وهذا ما سبق التحدث عنه في الجمعية السابقة وهو وجوب إعادة النظر في السياسة التمويلية للشركة بخلاف ما سوف تتحمله كحد أدنى من اعباء خلال فترة التعاقد البالغة ٧ سنوات بنحو ٤٠٠ مليون جنيه.

• نحو ١٢١ مليون جنيه قيمة فوائد مدينة نتيجة السحب على المكشوف تم رسملة نحو ٤٧ مليون جنيه على مشروعات الشركة خلال العام.

وتجدر الإشارة الى ان رصيد السحب على المكشوف في ٢٠١٨/٦/٣٠ بلغ نحو ١,٠٩ مليار جنيه.

يتعين الإسراع في تنفيذ مشروعات الشركة والبحث عن سياسات تسويقية جديدة تمكن الشركة من زيادة وتعظيم مواردها الذاتية لسداد التزاماتها النقدية مع دراسة مصادر تمويلية أخرى أقل تكلفة في ضوء ما تتحمله الشركة من أعباء.

١٢- على الرغم مما ورد بتقرير مجلس إدارة الشركة بإقتراح عدم توزيع حصة المساهمين من أرباح العام نتيجة للعجز الشديد في السيولة النقدية حيث بلغ السحب على المكشوف في ٢٠١٨/٦/٣٠ نحو ١,٠٩٠ مليار جنيه إلا أنه تبين تضمين قائمة توزيعات الأرباح المعروضة توزيع حصة على المساهمين والعاملين بنحو ٢٧٥ مليون جنيه وفي ضوء ما ورد بالمادة رقم (٤٣) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم (٢٠٣) لسنة ١٩٩١ التي تجيز للجمعية ترحيل الأرباح.

نرى عدم توزيع الأرباح إذا ترتب على ذلك منع الشركة من أداء التزاماتها النقدية في مواعيدها المقررة.

ودعا السيد المهندس رئيس الجمعية السيد المهندس / هاني الديب للرد على ملاحظات الجهاز فتفضل سيادته قائلًا :

### الملحوظة رقم (٢) :

٢- عدم إستغلال بعض الاصول المملوكة للشركة كما يلي :-

• أرض الشركة بالقاهرة الجديدة والبالغ مساحتها ١٦٩٥ فدان غير مستغلة رغم إنفاق الشركة نحو ٨٨,٤٠٦ مليون جنيه على تخطيط المشروع وسداد تعويضات لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وصودر القرارات الوزارية رقمي (١٢٦ / ١٢١) بتاريخ ٢٠١٤/٢/١٢ بشأن اعتماد تخطيط وتقسيم منطقة الخدمات الشمالية والحي الرابع والحديقة العامة.

## شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير إحدى شركات الشركة القابضة للتشييد والتعمير

- بعض الأصول المملوكة للشركة منذ سنوات حيث شرعت الشركة فى تجهيز وتطوير بعضها خلال عام ٢٠١٨/٢٠١٧ من ذلك ( غرناطة - جزء من حديقة الميريلاند - الشولاند ) .
  - محطة وقود لخدمة الحملة الميكانيكية بمدينة هليوبوليس لا تعمل منذ سنوات .
  - فيلا الميرغنى بمساحة ٢٣٤٦ م<sup>٢</sup> منذ أكثر من عامين مما تمثل طاقات عاطلة .
- يتعين سرعة اتخاذ الاجراءات اللازمة نحو الإستغلال الأمثل لأصول الشركة بما يعود بالنفع عليها وتعظيماً لمواردها.

الرد :-

### بالنسبة لاراضى القاهرة الجديدة :-

فقد تم التقدم بالفعل لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لاستصدار القرار الوزارى المعدل ، وجرى المتابعة اسبوعيا مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ، كما ذكرنا من قبل انتهاء أعمال خط مياه شرب قطر ١٠٠٠ مم حتى حدود أرض هليوبارك الشرقية ، وكذلك تم طرح أعمال مشروع نقل أبراج كهرباء الضغط العالى لتوفير مساحة تسويقية اكبر بالمدينة

### بالنسبة لغرناطة :-

فنحن نسير فى عملية التطوير وقد شارفت على الإنتهاء بالفعل وقد تم طرح هذا المشروع فى مزيدة عامة بجلسة ٢٠١٧/١٢/١٧ لفتح المظاريف الفنية وفى ٢٠١٨/١/١٤ لفتح المظاريف المالية ولم يتم التوصل الى قيمة مناسبة للقيمة التقديرية وتم تكليف الشئون العقارية بالشركة بالتواصل والتنسيق وعقد إجتماعات مع الشركات المتخصصة فى هذا المجال للترويج لهذا الموضوع .

### بالنسبة لكازينو الميريلاند:-

تم حل النزاع مع المستأجر بمعرفة اللجنة المشكلة من أمانة وزارة الدفاع وتم عمل عقد تأجير جديد وكذا إجتماع مع السيد وزير قطاع الأعمال وأنهى الى المستأجر من الإنتهاء من الأعمال والإفتتاح فى نهاية شهر سبتمبر ٢٠١٨ .

جارى دراسة الاستخدام الامثل للمنتزه السياحى وايجاد الفرص البديلة لتعظيم العائد من تشغيله .

### بالنسبة للشولاند :-

فقد تم طرحها فى مزيدة عامة وتقدم عرض وحيد وتم الغائها وتم اعادة طرحها مرة اخرى فى مزيدة عامة بتاريخ ٢٠١٨/٥/١٣ ولم يتقدم احد وتم تكليف الشئون العقارية بالشركة بالتواصل والتنسيق وعقد إجتماعات مع الشركات المتخصصة فى هذا المجال للترويج لعملية تأجير الشولاند وحديقة الطفل.

### بالنسبة لمحطة الوقود :-

نظرا لعدم الجدوى الاقتصادية الحالى التى أظهرتها نتائج التشغيل فسيتم دراسة إستغلال المحطة مستقبلاً حال زيادة الكثافة السكانية بالمدينة .

### الملحوظة رقم (٤) :

٤- ظهرت مساهمة الشركة فى رأس مال شركة النصر للتطوير العقارى نحو ٤,٨٠ مليون جنيه فى ٢٠١٨/٦/٣٠ فى حين قامت الشركة بسداد كامل مساهمتها البالغة ٤٨ مليون جنيه دون إستدعاء الفرق ولم يتم التأشير بالسجل التجارى حتى تاريخه هذا ونشير الى عدم إيداع المبالغ المدفوعة بحساب إستدعاء رأس المال للشركة المساهم بها فى أحد البنوك المرخص لها بذلك وفقاً لأحكام القانون والقواعد والتعليمات المنظمة فى هذا الشأن فضلاً عن قيام الشركة بالتوقيع على كفالة تضامنية بمبلغ ٨٣ مليون جنيه ضماناً لحصول شركة النصر للتطوير العقارى على تأجير تمويلي

*Signature*

## شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير إحدى شركات الشركة القابضة للتشييد والتعمير

بتعين موافقتنا بأسباب سداد شركة مصر الجديدة لكامل مساهمتها دون إستدعاء مع دراسة عوائد الفوائد المفقودة لتوظيف تلك الأموال في ظل العجز المتنامي في السيولة لدى الشركة والمخاطر المترتبة على الكفالة التضامنية حفاظاً على أموالها.

### الرد :-

سيتم عمل اللازم بعد التأشير بالسجل التجارى بشركة النصر للتطوير العقارى وتم الافصاح عن ذلك بالايضاحات المتممة .  
اما بالنسبة للكفالة السابق تقديمها لشركة الاولى فقد اعتذرت شركة الاولى عن إتمام عملية الإيجار التمويلي وجارى المتابعة مع شركات اخرى

### الملحوظة رقم (٦) :

٦- ما زال جرد الأراضي في ٢٠١٨/٦/٣٠ يتضمن مساحة ٥,١٠٠ مليون متر مربع أرض شرق الطريق الدائري تعذر جردها بمعرفة لجنة الجرد لشغلها من بعض الجهات السيادية في حين بلغت تلك المساحة نحو ٢,٢٦٢ مليون متر مربع من واقع محاضر جرد الأعوام السابقة ونحو ٨ مليون متر مربع من واقع كتاب الشركة رقم (١٥٤) بتاريخ ٢٠١٦/١٠/٢٠ لتلك الجهة والتي أفادت بردها بكتابها المؤرخ في ٢٠١٦/١١/٩ بأن الأرض مملوكة لها بموجب عقد موثق بالشهر العقارى هذا وقد أفادت الشركة بكتابها رقم ٤٦٠ في ٢٠١٨/٩/٢٤ بأنه تم مخاطبة الشركة القابضة برفع الامر الى وزير قطاع الاعمال العام في هذا الشأن .

بتعين موافقتنا بأسباب تلك الاختلافات وكذا بأى مستجدات في ضوء رد الشركة في هذا الشأن ، حفاظاً على حقوقها وبما يؤيد صحة المساحة وملكيته وموقفها القانوني.

### الرد :-

جارى بحث التدابير اللازمة مع الامانة العامة أما بالنسبة للموقف القانوني للشركة فإنه مدعوم بخرائط حدود الامتياز للشركة التى توضح ملكية هذه المساحة

وتم مخاطبة الشركة القابضة وذلك لمخاطبة معالى السيد / وزير قطاع الأعمال العام لإقتراح تشكيل لجنة من الأطراف المعنية والجهات السيادية للوقوف على مدى أحقية الشركة في مطالبتها في أثبات ملكية هذه الارض .

علماً بأن هذه الارض تعذر رفعها مساحياً للوقوف على مساحتها الفعلية المدققة لوجود تشكيلات لجهات سيادية .

وجارى التفاوض رضائياً وفي حالة فشل ذلك سيتم اللجوء إلى إتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لحفظ حقوق الشركة

### الملحوظة رقم (٨) :

٨- تضمن مخزون الإنتاج الغير تام نحو ١٠٧,٩٦٥ مليون جنيه يتمثل في قيمة المنصرف على شراء أرض العبور التابعة لشركة المقاولات المصرية " مختار إبراهيم " وقد تبين بشأنها ما يلي:-

(أ) قيام شركة مصر الجديدة بسداد نحو ٦٢,٧ مليون جنيه لشركة المقاولات المصرية ( مختار إبراهيم ) نظير شراء مساحة على المشاع بنحو ٦ قيراط بمدينة العبور كمساهمة بنسبة ٢٥% مع شركة التشييد للتطوير لانشاء مشروع استثماري ( سكنى - تجارى )

(ب) بتاريخ ٢٠١٨/٣/٢٩ صدر قرار مجلس إدارة شركة مصر الجديدة بالغاء ما تم من إجراءات بناءً على ما ورد بكتاب شركة المقاولات المصرية بالغاء عملية البيع .

(ج) بتاريخ ٢٠١٨/٦/٦ صدر قرار مجلس إدارة شركة مصر الجديدة بالموافقة على إعادة شراء الأرض المذكورة مرة اخرى بسعر يزيد في المتر المربع بمبلغ ٣٢٥٠ جنيه مما نتج عنه تحمل الشركة بمبلغ إضافي بنحو ٤٥,٢٨ مليون جنيه في الوقت الذى كان يسمح لشركة مصر الجديدة بتفعيل البند الثانى عشر من العقد الموقع بينهما وبين شركة مختار إبراهيم بالتعويض بنسبة ٥٠% من ثمن الأرض في حالة الرجوع في البيع .

مختار

## شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير إحدى شركات الشركة القابضة للتشييد والتعمير

د) عدم تفعيل البند الرابع من البروتوكول الموقع مع شركة التشييد في ٢٠١٨/٥/٣١ بالتصرف ببيع وإستئجار المسطح التجارى البالغ ٥٦٧٦ م٢ لإحدى شركات التأجير التمويلي من إجمالى مساحة الأرض لتمويل سداد باقى ثمن الأرض والمساهمة فى تكلفة المشروع الإستثمارى.

يتعين موافقتنا بأسباب ما تقدم وتضارب القرارات المتخذة وتحمل شركة مصر الجديدة لأعباء إضافية بنحو ٤٥,٢٨ مليون جنيه وعدم تفعيل البند الثانى عشر من العقد الموقع مع شركة المقاولات المصرية مما قد يشوب ذلك من عدم سلامة التصرفات قد تستوجب تحديد المسؤولية.

### الرد :-

تم اعادة شراء قطعة الأرض المذكورة بسعر المتر بلغ ٧٧٥٠ جنيه للمتر بدلا من ٤٥٠٠ جنيه للمتر وذلك وفقا لمتوسط التقييمات الرسمية المعتمدة من الجهات المنوط بها التقييم قانونا وتم عرض الأمر على المستشار القانونى للشركة لاستطلاع رايه والذى انتهى الى انه لا مانع قانونا من تصحيح الوضع واعادة الشراء بمتوسط التقييمات تطبيقا للقرارات المنظمة لذلك وتصحيحا لما شاب اجراءات البيع السابقة من عوار يخالفها لقرار رئيس مجلس الوزراء وقرار وزير قطاع الاعمال العام بشأن البيع بمتوسط التقييمات هذا وسوف يتم الإفصاح عن ذلك عند إعداد القوائم المالية فى ٢٠١٨/٩/٣٠.

### الملحوظة رقم (١١) :

١١- تضمن حساب العملاء إيجارات نحو ٧٦,٠٨٥ مليون جنيه مديونية مستحقة على مستأجر كازينو الميريلاند (شركة ماجيك دريمز) فى ٢٠١٨/٦/٣٠ والذى تبين بشأنه مايلئ:-

• عدم التزامه بشروط (إعادة الجدولة) طبقاً للبروتوكول المبرم معه فى ٢٠١٧/٥/١٤ نتيجة عدم سداد له للقسط الثانى من إعادة الجدولة (٧ مليون جنيه) فى الموعد المحدد فى ٢٠١٧/٩/١.

• وكذا عدم سداد له للقيمة الإيجارية الشهرية والبالغة ١٠,٣٤١ مليون جنيه وأقساط الجدولة الشهرية والبالغة ١٤,٩٨ مليون جنيه .

• عدم التزام المستأجر بالإتفاق المبرم فى ٢٠١٨/٤/٢٩ بسداده لمبلغ ١٥ مليون جنيه ( منها ١٠ مليون جنيه خلال ١٠ أيام من الإتفاق ) والباقى على ٤ أقساط شهرية تبدأ من ٢٠١٨/٦/١ حتى ٢٠١٨/٩/١ حيث قام المستأجر بسداد ٥ مليون جنيه فقط من أصل ١٥ مليون جنيه (قامت الشركة بتعليقها ضمن الأرصدة الدائنة الشاذة)

• فى ٢٠١٨/٧/١٠ ( أحداث لاحقه ) تم إجتماع أخر بين شركة مصر الجديدة والمستأجر برئاسة السيد وزير قطاع الأعمال يتضمن التزامات على كلا الطرفين فضلاً عن تضمين الفقرة الثالثة منه على إلغاء شركة مصر الجديدة لطلبها للبنك الأهلى بضمان مستحقتها لدى شركة ماجيك دريمز وهو ما يعد تنازل عن حق الشركة فيما جاء بعقد الإيجار المبرم فى ٢٠١٧/٥/٢٧ بالبند ٢٧ منه والذى ينص على( لا يجوز للطرف الثانى (ماجيك دريمز ) بحال من الأحوال حالاً ومستقبلاً أن يترتب أى حق غير أصلى أو تبعى على أى من عناصر ومكونات المشروع أو رهنها أو الاعتراض لضمانها أو جعلها محلاً لأى معاملة مالية أو بنكية مع أى جهة من جهات التمويل ...) هذا ولم يتم تنفيذ أى من بنود الإتفاق حتى انتهاء مراجعتنا.

مما يوجب متابعة تنفيذ الإتفاق وتوصياته مع دراسة أثر ما جاء بالفقرة (الثالثة) من الإتفاق النهائى وما ورد بعقد الإيجار المبرم فى ٢٠١٧/٥/٢٧ حفاظاً على حقوق الشركة مع تفعيل الصيغة التنفيذية للعقد فى حالة إخلال المستأجر بالإتفاق.

### الرد :-

فيما يتعلق بالمديونيات المستحقة على كازينو الميريلاند ( شركة ماجيك دريمز ) مازالت اللجنة المشكلة بمعرفة وزارة الدفاع تتولى امر التسوية بين الطرفين وسوف يتم اتخاذ الاجراءات اللازمة فى ضوء توجيهات اللجنة المشكلة .

### وبالنسبة لمنطقة الشولاند :-

نفس الرد السابق وقد تم طرحها فى مزايده عامة وتقدم عرض وحيد وتم إلغائها وتم إعادة طرحها مرة أخرى فى مزايده عامة بتاريخ ٢٠١٨/٥/١٣ ولم يتقدم أحد وجرى عمل اللازم لإعادة طرحها مره اخرى .

#### الملحوظة (١٨) :-

١٨- فى ضوء قرار رئيس الجمهورية رقم ٦٣٦ فى ٢٠١٧/١٢ بشأن نقل تبعية مدينة هليوبوليس الجديدة لجهاز مدينة الشروق ومسئوليتها عن إصدار التراخيص اللازمة للبناء بالمدينة قامت الشركة بتغطية مبلغ ٢,٦٧ مليون جنيه تمثل قيمة دفعه مقدمة مسددة من إجمالى رسوم إرتفاع مناسب بنحو ١٧,٨ مليون جنيه طبقاً للاتفاق المبرم مع شركة فيوتشر للتنمية والاستثمار العقارى لحين البت فى مدى تطبيق قرار رئيس الجمهورية المشار إليه .

ونشير الى سابق قيام الشركة بتغطية نحو ٧٦,٠٣٢ مليون جنيه بحساب الإيرادات خلال عام ٢٠١٧/٢٠١٦ تمثل قيمة إرتفاعات مناسبة مثله لبعض العملاء دون تحصيل معظمها أو إصدار تراخيص بها .

يتعين الوقوف على أثر تطبيق القرار المشار إليه وبداية سريانه على التعاقدات المبرمة بين الشركة والغير خلال فترة صدور القرار لما لذلك من أثر على القوائم المالية للشركة .

#### الرد :-

بالنسبة لمبلغ ١٧,٨٠٧ مليون لحساب الإيراد وهو عبارة عن قيمة زيادة الإرتفاع طبقاً للاتفاق مع شركة فيوتشر للتنمية والاستثمار العقارى فإنه بالفعل تم سداد المقدم فى ٢٠١٧/٨/٧ ولم يتم قيد تسوية الإيراد حيث صدر قرار رئيس الجمهورية رقم ٦٣٦ فى ٢٠١٧/١٢ والخاص بتبعية مدينة هليوبوليس لجهاز مدينة الشروق وقد تم إرجاء قيدها لحين الوصول للاتفاق النهائى بين الشركة وهينة المجتمعات العمرانية الجديدة وسوف نصل إلى حل لهذه المشكلة قريباً جداً بإذن الله .

#### الملحوظة (٢١) :-

٢١- تحملت الشركة نحو ٢٤١,٤١٤ مليون جنيه قيمة تكاليف وأعباء السياسة التمويلية التى أتبعتها الشركة خلال العام المالى ٢٠١٨/٢٠١٧ وذلك لتوفير التمويل اللازم لمشروعاتها الإستثمارية ولسداد إلتزاماتها النقدية نتيجة العجز فى مواردها الذاتية والتى تمثلت فيما يلى:

- نحو ١١٦,٤١٤ مليون جنيه قيمة الإيجار التمويلي المسدد لشركة التعمير للتأجير التمويلي نظير تأجير أرض نادى الشركة خلال عام ٢٠١٨/٢٠١٧ بخلاف ما سوف تتحمله كحد أدنى من اعباء خلال فترة التعاقد البالغة ٧ سنوات بنحو ٤٠٠ مليون جنيه .
- نحو ١٢١ مليون جنيه قيمة فوائد مدينة نتيجة السحب على المكشوف تم رسملة نحو ٤٧ مليون جنيه على مشروعات الشركة.

وتجدر الاشارة الى ان رصيد السحب على المكشوف فى ٢٠١٨/٦/٣٠ بلغ نحو ١,٠٠٩ مليار جنيه.

يتعين الإسراع فى تنفيذ مشروعات الشركة والبحث عن سياسات تسويقية جديدة تمكن الشركة من زيادة وتعظيم مواردها الذاتية لسداد إلتزاماتها النقدية مع دراسة مصادر تمويلية أخرى أقل تكلفة فى ضوء ما تتحمله الشركة من أعباء .

#### الرد :-

بالنسبة للملحوظة (٢١) فسوف ترد عليها الأستاذة سهر الدماطى فلتفضل .

فتحدثت سيادتها قائلة : - بسم الله الرحمن الرحيم هذه الملحوظة تطرقت إلى أكثر من نقطة ولكن النقطة الأساسية بها هي السياسة المالية والحقيقة أن الشركة بذلت مجهود غير عادي في الفترة السابقة ، والأساس في الموضوع أن نقوم بوضع إستراتيجية تأخذ في الاعتبار الموارد الذاتية للشركة وتدعيم هذه الموارد بشكل كبير بحيث يؤدي ذلك في النهاية إلى تقليل الفوائد وأعباء التمويل المذكوره في الملاحظة وأيضاً يؤدي إلى تدعيم الهيكل التمويلي للشركة ، والإستراتيجية تحت قيادة السيد المهندس / محمود بك حجازي - رئيس الشركة القابضة وبدأت على عدة محاور أساسها معرفة الطلب على أي شئ هل هو على شراكات ؟ على سبيل المثال أم على عمل سيناريوهات تشبه نموذج مدينتي والرحاب إلى آخره مما يؤدي إلى زيادة الموارد وبالطبع هي إستراتيجية تحتوي على جوانب كثيرة ومنها إننا نعكف حالياً على تحسين الهيكل التمويلي وقد تم عمل دراسة بالفعل بهذا الشأن وخُصصت إلى تدعيم الهيكل التمويلي يكون عن طريق :-



## شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير إحدى شركات الشركة القابضة للتشييد والتعمير

(١) زيادة رأس المال فـشركة بحجم مصر الجديدة تملك مخزون أراضي في حدود الـ ٦٠ مليار جنيه وهي من أكبر الشركات في مصر الجديدة فيجب أن الجأ إلى تدعيم رأس المال .

(٢) الحد من القروض .

(٣) ضبط كل مشروع مع تدفقاته النقدية في حسابات مختلفة وبالتالي أضبط السياسة المالية .

وفي الفترة الحالية سوف يتم بيع ١٤٠ فدان سوف يستخدم جزء من حصيلة بيعها في تدعيم رأس مال الشركة والجزء الآخر من التسهيلات الإئتمانية وبالتالي فسوف ينعكس أثر ذلك على فائدة التمويل بتقليلها وهذا فيما يخص الهيكل التمويلي .

أما بالنسبة للقرض المزمع الحصول عليه من بنك القاهرة والذي قد يكون هناك تساؤلات عنه فهذا القرض لن يستمر طويلاً فبيع الأرض المشار إليها سوف يستغرق وقت وإلى أن يتم بيعها فنستخدم القرض في سداد جزء من المديونيات القائمة حالياً وتقليل مبلغ المليار و ١٠٠ مليون وكذلك تدعيم الخطة الإستثمارية للشركة ثم استخدم بعد ذلك حصيلة بيع الأرض في زيادة رأس المال والتقليل من التسهيلات .

ولكن بعد كل ما ذكرناه ما هو الموقف اليوم كرافعة مالية ؟ هي ٢,٨ وهو يعتبر جيد جداً بالنسبة للرافعة المالية ولكن السيولة مهمة والخطة الإستثمارية وإعادة هيكلة الهيكل التمويلي للشركة ضرورية أيضاً وشكراً لحضراتكم.

وهنا تحدث السيد المحاسب / عمرو سالم موجهاً حديثه إلى المهندس / محمود حجازي بأن هناك تعقيب على موضوع القرض المزمع الحصول عليه من بنك القاهرة وتفضل سيادته قائلًا:- إن بنك القاهرة أشرت أن تتنازل الشركة عن كل الإيرادات الواردة من شركة سوديك وهذه الإيرادات مرتبطة بالتراخيص التي سوف تصدر من جهاز مدينة الشروق وفي هذا الصدد تم الاتفاق مع شركة سوديك أن يتم تجميد الإيراد التي تحصل عليها من العملاء في الجزء الثاني ولا يتم توزيعها في الحساب المشترك كما أفادت إدارة الشركة حتى نرى ما إذا كانت التراخيص سوف تصدر في خلال تسعة شهور أم لا ، فموضوع أن يتم الحصول على القرض برهن أو بمقابل إيرادات شركة سوديك المشكوك في الحصول عليها فكان من الأفضل أن نتجه لموضوع بيع الأراضي أفضل من الاتجاه لموضوع القرض وخاصة أننا ذكرنا من قبل تحفظنا على السياسة التمويلية وأن إنخفاض معدل النمو وصافي ربح الشركة ينخفض من عام لآخر لدرجة أن صافي الربح في ٢٠١٨/٩/٣٠ بلغ ٨ مليون جنيه مقابل ٧٦ مليون جنيه عن نفس الفترة من عام ٢٠١٧ .

ثم وجه كلامه للسيدة / سهر الدماطي قائلًا:- أما بخصوص الرافعة المالية فنحن لا نتحدث عن كونها ٢,٨ فقد وصلت إلى نسبة ٦٧% ولذلك يوجد عجز في قائمة التدفقات النقدية في صافي أنشطة التشغيل وصل إلى ٧١٠ مليون جنيه بالإضافة إلى الأعباء التي بلغت حوالي ٥٤ مليون جنيه ، ونحن نعرف بالطبع أن هذه ظروف سيادية تمر بها الشركة وهي عضو في الكيان العقاري وكل ما يمر به السوق العقاري ينعكس على الشركات جميعاً بالإضافة إلى صدور القرار الجمهوري رقم (٦٣٦) لسنة ٢٠١٧ ، ولذلك فنحن نريد إعادة النظر في موضوع القرض وأن نسرع في بيع الأراضي حتى يتم الحصول على القرض فسوف يكون هذا أفضل بالنسبة للموقف المالي لشركة مصر الجديدة والله الموفق .

وهنا عقب السيد المهندس / محمود حجازي قائلًا :-

لو نظرنا إلى موقف شركة مصر الجديدة حالياً كمطور عقاري ونقارنها بالشركات الموجودة في السوق العقاري فنجد أننا نعالج مشاكل تاريخية بالشركة لعدم وجود تعمير ومرافق لسنوات كثيرة لكي نقيم مشروعاتها إستناداً عليها وأعتقد أن حتى الجزء الذي تم تعميمه من هليوبوليس الجديدة فإن المقيمين بها يعانون من بعض المشاكل وقد قُمت بزيارة هليوبوليس الجديدة وأعتقد أنه من تاريخ الزيارة وحتى اليوم تم إتخاذ خطوات إيجابية كثيرة تمت بالفعل ونحن نعد قاطني هليوبوليس الجديدة أنهم في خلال شهرين أو ثلاثة سوف يحسون بفارق كبير جداً لأنهم أولاً وأخيراً مسئولين منا ونحن جزء منهم لأن عميل الشركة لا يصح أن يعاني من مشاكل بعد إستلامه لوحدة ، أما إذا رجعنا لنقطة المديونية والقرض فإن أي مطور عقاري في مصر اليوم يضخ أموال ليستحوذ على أرض ولو قارنا قيمة المليار جنيه قيمة القرض مع قيمة مخزون الأراضي والقيمة الحقيقية لشركة مصر الجديدة فإنها لا تقارن وخصوصاً أن هذه الإستثمارات توضع في مشاريع البنية التحتية وهي تنعكس مرة أخرى في تسعير الوحدات لأن القيمة الدفترية للأرض وإضافة التكاليف المباشرة والغير مباشرة لها فسوف تجد أن

محمد

مصاريف البنية التحتية التي يمولها اليوم - وهي أصعب فترة في حياة الشركة لإنشاء المرافق (مياه - كهرباء - صرف) التي تجعل الشركة تنطلق بعد ذلك وإن تكلفة عمل هذه المرافق لا تقارن بما كانت سوف تتكلفه مستقبلاً ، واعتقد أن الشركة سوف تخرج من تلك المشاكل خلال عام أو اثنين وهي أساساً تعتبر اليوم أكبر شركة تمتلك مخزون أراضي (Land Bank) في مصر ، ولذلك فنحن مطمئنين على وضع الشركة وخاصة أنه لا يوجد أحد اليوم لا يحصل على تمويل من البنوك خصوصاً إذا لم يكن عنده شيء جاهز للبيع لتدبير السيولة المطلوبة وحتى أسلوب البيع الذي تستخدمه الشركة حالياً لا يصلح لعمل تمويل عقاري أو قطع شيكات لأن الوحدات لا تصل للمرحلة المطلوبة لذلك والتي نتحدث عنها ، وما نقوم به اليوم من إثبات قيمة الأرض فهو جزء من التمويل المطلوب وهو شيء مباح ولكن لن يحل المشكلة ولكن ما يحلها هو التوسع في التعمير في أراضي مصر الجديدة وإستصدار التراخيص المطلوبة ، وبالفعل فإن هذه السنة هي أصعب سنة تمر بها الشركة ، ولكن الشركة واعدة جداً وحجم التقدم المتوقع حدوثه في الفترة القادمة كبير ويكفي أنه لا يوجد لدى الشركة مخزون وحدات غير مبيعة كما كان يحدث سابقاً من عامين تقريباً فقد تم بيع كل الوحدات وبأسعار ممتازة ، واعتقد أيضاً أن الذراع التسويقية للشركة يقوم بدور جيد جداً لأنه ليس مجرد بائع ولكنه يشترك في شرح احتياجات العملاء والمساحات المطلوبة وشكل المنشأ وسياسات التسعير المتماشية مع ظروف السوق العقاري وهو منقسم إلى مستويات منها المستوى المرتفع (A - class) ونحن لا نشغل فيه بدرجة كبيرة ولكن نشغل على المستوى الأقل منه (B - class) وهذه الفئة لا ينقطع الإحتياج إليها بعكس مستوى (A - class) ولكن في نفس الوقت عند تسعيره يوجد بعد آخر فإذا أخذنا قرار مثلاً ببيع المتر المربع بـ ١٠ فسوف أبيع ٢٠ وحدة والباقي لن يتم بيعه ولكن إذا خفضنا السعر إلى ٨ للإعتبارات التي ذكرناها من قبل وهو سعر يحقق ربح جيد فسوف أبيع كميات كبيرة وأحقق أرباح جيدة جداً ولذلك فقد قامت الشركة بمراجعة سياستها التسعيرية بحيث لا يستطيع أحد أن ينافس الشركة في منتجها (B - class) ، وقد يتم بيع كمية صغيرة من (A - class) ولكن يكون أساس المنافسة هو (B - class) خاصة وأن مخزون الأراضي (land bank) الموجود بالشركة يسمح بالتوسع في هذه الفئة (B - class) & (A - class) بدرجة كبيرة جداً خصوصاً إذا تم التركيز على الخدمات التي سوف يقدمها للعملاء في مجتمع يتسابق كل المحيطين به ليكون لهم وحدات بمنطقة الشرق وهي ليست ببعيدة عن القاهرة بأكثر من ربع ساعة ، ولذلك فأننا أرى سياسات البيع بالشركة بدأت تتحرك بالفعل بشكل أفضل من السابق ولم يعد عندها مخزون من الوحدات وقد كانت المشكلة عند الشركة في البدايات بسبب صدور القرار الجمهوري الذي أوقف جزء من التراخيص بسبب التشابكات الإدارية ، وسوف يعقد إجتماع موسع إن شاء الله بتنسيق من معالي وزير قطاع الأعمال العام لسمع من كل الجهات المعنية لإنهاء كافة الإجراءات المذكورة وتبدأ الشركة بأخذ وضعها الطبيعي .

أما إذا تحدثنا عن شركة سوديك فمن المعروف بأن نصيب الشركة في إيرادات سوديك ٣٠,٥ % والقيمة البيعية المستهدفة لشركة سوديك عندما بدأت كانت حوالي ٢٠ مليار جنيه وقد وصلت هذه القيمة العام السابق إلى ٦٠ مليار ولذلك أعتقد أن قيمة القرض (بمليار جنيه) لا تقارن بحصة الشركة من إيرادات مبيعات سوديك في المرحلة القادمة وأنا مطمئن ، بالإضافة إلى أن أي تمويل الآن يتم تحميله بأعباء التمويل ولكن ما يحكمني هو مردود الإستثمار التي يأتي من وراء هذا التمويل ولا يوجد أحد في البلد يشتغل دون الحصول على تمويل من البنوك ولكنه يحقق ضعف ما يحصل عليه البنك إذا العبرة بالعائد وليس بما يحصل عليه البنك ونحن نتعامل على القيمة المضافة الأعلى بالنسبة لي ، وبالنسبة لسوديك كشركة إسم كبير جداً وقد تحفظوا لبعض الوقت ولم يطرحوا غير مرحلة واحدة للبيع من حوالي سنة وبيعوا في عشرة أيام بحوالي ٢ مليار وهم يعرفون ما يفعلون وقد بدأوا بالفعل في ترتيب تجهيز موقع العمل بهليوبوليس كما رأيت في زيارتي الأخيرة وثقتنا كبيرة في الشريك (سوديك) والأيام القادمة سوف تكون أفضل بكثير ولذلك فأننا لست قلق من الحصول على قرض بضمان إيرادات سوديك لأن القادم خير كثير بإذن الله للشركة للمساهمين ، وأريد أن أتحدث عن نقطة لم يتطرق إليها المهندس هاني وهي موضوع الشراكة مع شركة التشييد للتطوير العقاري الذي إشتراك في معرض من حوالي شهرين وفي خلال فترة المعرض فقط حقق مبيعات بحوالي ١٠٠ مليون جنيه ومعنى ذلك أن هذه الصفقة مميزة جداً وأن الشركة كانت محقة عندما عادت ووافقت على المشروع لأن الشروط البنائية تم تعديلها وأن القيمة المضافة للمشروع ستكون عالية جداً وهذا ما جعل الكل يتمسك بها وقد كانت إحدى شركات القابضة مشاركة في شركة النصر للتطوير العقاري وقللت نسبة مساهمتها لصالح شركة حسن علام واعتقد أن الأستاذة عنايات على علم بهذا وقد تغيرت الشروط البنائية والإستخدامات بعد ذلك وسوف تحقق قيمة بيعية للمشروع حوالي ٦ مليار جنيه وفي فترة وجيزة جداً لأنها متنوعة إداري تجاري بفندق طبي تعليمي ويتم الآن التفاوض مع أكبر الشركات العالمية للفنادق للتعاقد على إدارة فندق للمؤتمرات ومبنى للشقق الفندقية فمعنى ذلك أنه لا يوجد أحد يدخل في مشروع لا يعرف إتجاهه ولكن الدراسات المحتملة تتغير كل يوم مع ظروف السوق

م. م. م.

## شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير إحدى شركات الشركة القابضة للتشييد والتعمير

فقيمة النقود تتغير ومجريات الأمور تتغير وكل المواقع التى ندخل عليها فى أى شركة تابعة تكون مميزة وليس بها أى نوع من المغامرة مثل ما حدث سابقاً عندما قامت الشركة بالخروج من حيز مصر الجديدة وشراء قطعة أرض بمدينة العبور ليستثمر فيها ، وليس من المفروض أن تقوم أى شركة مثل مصر الجديدة باستهلاك مخزون الأراضى عندها فى فترة بسيطة إنما يوجد هناك مخطط أنه فى خلال الثلاث سنوات القادمة يكون قد بدأ فى إستثمارات فى الأراضى المملوكة له بنسبة ٤٠ إلى ٥٠% ، مع التأكيد على أن شركة مصر الجديدة لابد أن تخرج خارج المنطقة المركزية فلا بد من التقدم بطلبات للحصول على أراضى بالمدن الجديدة سواء فى الدلتا أو الصعيد أو الساحل الشمالى مثل العالمين لأن اسم الشركة محترم جداً والعمل يجرى وراء الاسم الذى له التاريخ وثابت لأنه يضع أمواله فى مكان آمن ولذلك ففرصة شركائنا ومصر الجديدة تحديداً أن يدخلوا مع هيئة المجتمعات العمرانية فى المدن الجديدة وهذه تعتبر قيمة مضافة للطرفين وهنا نؤكد للسادة المساهمين ونحن مساهمون مثلهم بأننا نطالب شركة مصر الجديدة بتفعيل حرصها على التواجد بالمدن الجديدة لأن ذلك سوف ينتج عنه إنتشاراً للشركة وكذلك تحقيق ربحية عالية جداً لأن اسم الشركة عالى جداً فى الدولة فهى أقدم شركة فى جمهورية مصر العربية وأنشأت منذ أكثر من مائة سنة وأى أحد يتمنى أن يكون له سهم فى شركة مصر الجديدة لأنها شركة ثابتة ومستقرة والفرص القادمة لها فرص عالية ومخزون الأرض عندها محترم جداً ولذلك فهو لا يضحك أموال فى شراء أراضى جديدة وحتى لو اشترى فى المدن الجديدة فلن يشتري نقداً وإنما من عوائده ويستبدل مما سوف يشتغله فى الثلاث سنوات وسوف يشتغل بأراضى أضاعف ما كان سوف يشتغل به وبالتالي يمد فى عمر الشركة .

وبالنسبة لموضوع الانسحاب الذى حدث من أرض الزيتون وموافقة شركة ايليجكت على الانسحاب فأعتقد أن الشركة سوف تتراجع فيه قريباً لأن الموقع مميز جداً والمشكلة أنه قد صدر قرار قبل ذلك من وزارة الكهرباء التى كلفت شركة ايليجكت بشراء هذه الأرض وهى مملوكة لها بالفعل للمنفعة العامة وأنهى الغرض منها وحالياً تتم إجراءات لإنهاء النفع العام من على الأرض لأن السياسات التى كانت متبعة فى وزارة الكهرباء تم إلغائها والتنازل عنها وبالتالي لا يوجد مجال تخصص هذه الأرض للمنفعة العامة لأن ذلك لن يكون منطقياً وبناءً عليه فهناك إجراءات تتم على أعلى مستوى لإنهاء النفع العام عن الأرض وإذا أرادت شركة مصر الجديدة شرائها مرة أخرى وتركت مستحققاتها لدى شركة ايليجكت حتى صدور القرار فسوف نجعلهم يبيعونها للشركة بالسعر القديم حتى لا تضيع الفرصة على الشركة .

وهنا تدخل السيد المحاسب / أشرف فاروق عوض - وكيل الوزارة بالجهاز المركزي قانلاً : - هناك جزئية أريد إضافتها خاصة بموضوع قرض بنك القاهرة وهى أن هذا القرض بضمان عائد المشاركة مع شركة سوديك ويوجد فى عقود العملاء بالجزء الثانى من المرحلة الأولى من مشروع سوديك شرط فاسخ للعقد فى حالة عدم اعتماد المخطط التفصيلي للمرحلة خلال تسعة أشهر فيحق للعملاء فسخ العقد وإسترداد مستحققاتهم ، وبالتالي فالعقد بالكامل قائم على صدور التراخيص وفى حالة عدم صدورها فلن يتحقق العائد .

ورد السيد المهندس / محمود حجازي قانلاً : - إن المشكلة الأساسية مع سوديك هي إستصدار التراخيص ، وقبل نهاية هذا الشهر سيعقد إجتماع دعا إليه معالى وزير قطاع الأعمال العام سيحضره جميع الأطراف المعنية بما فيهم هيئة المجتمعات العمرانية وكل من له خلاف وكل من تدخل فى هذا الموضوع وسوف تجتمع كل هذه الأطراف وأعتقد أن هذا الموضوع سيحل قبل نهاية الشهر ولن تكون هناك أى مشكلة إن شاء الله .

وهنا تحدث السيد المحاسب / عمرو سالم قانلاً : نحن نشكر السيد المهندس / رئيس الجمعية والسيد المهندس / رئيس مجلس إدارة شركة مصر الجديدة على حسن الإستماع كما نشكر الدكتور / وائل يوسف - العضو المنتدب للشئون المالية والإدارية ونائب رئيس مجلس الإدارة والمهندس / خالد المراسى - العضو المنتدب للشئون الفنية والتنفيذ ونائب رئيس مجلس الإدارة كما نشكر الإدارة المالية بالكامل والإدارة القانونية ونخص بالشكر الأستاذ المحاسب / أشرف فرغلي على المجهود الكبير الذى بذله مع الجهاز خلال السنة لإعداد الميزانية وكل سنة وحضراتكم بخير وبالتوفيق للجميع إن شاء الله .

5

وهنا دعا السيد المهندس/ رئيس الجمعية السادة ممثلوا الإدارة المركزية لمتابعة تنفيذ الخطة وتقويم الأداء لتلاوة ملاحظاتهم فتحدث السيد المحاسب / حسان نبيل طلعت وكيل الوزارة رئيس القطاع قائلاً : بسم الله الرحمن الرحيم كل عام وحضراتكم بخير لن نتحدث في الأرقام حيث أنها موجودة بالتقرير المعروض أمام حضراتكم ولكن الطموحات التي نتحدثون عنها اليوم لن نتحقق طالما أن العمليات والمشاريع التي تقوم بها الشركة تتأخر عن موعد تنفيذها فالشركة تقوم بدراسة العملية وتحديد هامش ربح وتحديد مدة التنفيذ والبيع على أساس هذه المدة وعندما تزيد هذه المدة عن المقرر لها فذلك يعني أن كل ما تم حسابه ينقص ويصبح غير سليم وبالتالي ينقص هامش الربح .

وهنا تدخل المهندس/ محمود حجازي قائلاً : سوف أضطر أن أعمل مداخله مع سيادتكم فنحن لا نستطيع أن ننسى أن التغيير الذي حدث في الأسعار بعد تعويم الجنيه أثر سلباً على كل الشركات التي كانت قد تعاقدت بأسعار قبل التعويم ، وهنا رد السيد المحاسب / حسان نبيل طلعت قائلاً : - أنا لا أتحدث عن هذه النقطة إطلاقاً ، فرد السيد المهندس / محمود حجازي قائلاً : - ولكن هذا بالتأكيد أثر على التنفيذ فقد أصبح هناك إشكالية عند الموازنة بين دفع كل مستحقات المقاولين أو دفع جزء منها فقط علماً بأنه في النهاية لا بد من إعطاء كل ذي حق حقه وكل هذا استغرق وقت أثر على معدلات التنفيذ .

فرد السيد المحاسب / حسان طلعت قائلاً : - أنا أتحدث عن مدة التنفيذ فرد المهندس / محمود حجازي وأنا أتحدث على مدة التنفيذ يا فندم لأن ما ذكرناه أثر على مدة التنفيذ عنده طالما أنك لم تدفع للمقاول مستحقاته في الوقت الذي كان يحتاج فيه للسيولة لكي يعوض فروق الأسعار فذلك بالتأكيد سوف يؤثر على أدائه وكانت هذه المشكلة في الشركة نتيجة أسعار البيع المتعاقد عليها ، مع وجود بعض العجز في السيولة اللازمة لأداء التزامات الشركة بشكل جيد طبقاً للأصول المتعاقد عليها وهنا نقول أن العميل الذي قام بالشراء ليس له علاقة ولكن ربحية الشركة سوف تقل ولكن هذه حال السوق فترات فيها ربحية جيدة وفترات تقل فيها هذه الربحية نتيجة ظروف خارجة عن إرادة الشركة ، وبالتالي فزيادة الأسعار الناتجة عن زيادة التكلفة لابد للشركة أن تتحملها لكي تحترم عقودها مع المشترين وفي نفس الوقت لابد من صرف مستحقات المقاولين لضمان الاستمرارية وتنفيذ المطلوب منه ، مع الأخذ في الاعتبار أن الشركة في تلك الفترة كانت ملتزمة بما تم الاتفاق عليه بأن يتم إسناد المشاريع لشركات قطاع الاعمال العام وقد سمحنا بعد فترة ومنذ عدة شهور بفتح السجلات لتسجيل أفضل المقاولين وقمنا بالتواصل مع إتحاد المقاولين لترشيح أفضل عشرين مقاول مقيد به لكي يقوموا بالعمل بجانب شركات قطاع الاعمال العام وبذلك يتم المنافسة بين الشركات (طالما ستحصل الشركات على حقها) على التنفيذ في الوقت المحدد بالجودة المطلوبة ومن سيقصر سوف يتم إسناد الأعمال لمقاول غيره لأن كل ذلك في مصلحة المشتري واعتقد أن الظروف التي حدثت كانت مرحلة ومرت نتيجة للظروف التي ذكرناها وشكراً .

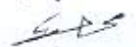
ورد السيد المحاسب/حسان طلعت قائلاً : إن كلام سيادتكم سليم ولكني أكرر أن أي مشروع نرجوا أن يتم الإلتزام بالمدة الزمنية المقررة له حتى نتجنب الخسارة ، وهناك نقطة أخرى وهي ما ذكره السيد المهندس / رئيس مجلس إدارة الشركة بأن عنده نقطة قوة وهي أوراق القبض والعلاء ومع ذلك لم يستخدم هذه النقطة ولجأ للسحب على المكشوف وتحمل الأعباء المترتبة عليه .

وهنا تدخل السيد المهندس / محمود حجازي قائلاً : كما ذكرت فإن أوراق القبض والعلاء لها شرط حتى تتم ففي حالة حوالة الحق لا بد أن يكون المشروع قد بدأ تنفيذ من ٢٠ % إلى ٢٥ % منه ولذلك فالشيكات الموجودة حالياً سوف تدعم الشركة بعد سنة أو اثنين وليس اليوم وقد كنا سابقاً نطالب الشركة باستخدام أوراق القبض ولكن اليوم نطلبها بالترشيح في استخدامها حتى لا نخسر وفي نفس الوقت نجد الجهة التي توافق على تمويلها فأوراق القبض ليست مطلقة في أي وقت ولكن لها قيود وشروط في استخدامها .

وأكمل السيد المحاسب / حسان طلعت حديثه قائلاً : إن الشركة كان عندها ١٤ مشروع وكان من المفترض إنتهاء ١١ مشروع خلال هذا العام ولكنها أنهت أربعة مشاريع منهم ولكن بتأخير عن المواعيد المقررة ولا زال سبعة مشاريع لم يتم الإنتهاء منهم ومتأخرين عن مواعيدهم ، وهذا بالنسبة لمشاريع الإسكان .

أما بالنسبة لمشروعات تعمير الأراضي فيوجد ١٧ مشروع يجب الإنتهاء من ١١ مشروع منهم هذا العام وتم الإنتهاء من خمسة مشروعات فقط بدون تأخير ولا زال هناك ثمانية مشاريع بهم تأخير وهذا التأخير الذي يمثل العدو للدود لنشاط المقاولات والإسكان وإن كان تأثيره في شركات الإسكان أحق من شركات المقاولات .

وهنا تدخل السيد المهندس / محمود حجازي قائلاً : لو تحدثنا عن مشروعات التعمير ستجد منهم ثلاثة مشروعات مختصة برفاه المياه في هليوبوليس الجديدة وهذه المشاريع حدث بها مشكلة توقف نتيجة تعويم الجنيه فالموردين لطلومات الرفع أصبح عندهم مشكلة لأنهم تعاقدوا بقيمة معينة وعندما تضاعفت قيمة الدولار فأصبح هناك صعوبة في التوريد بنفس الأسعار والشركة كانت تقاوم وتريد التنفيذ بالسعر القديم ولكن هذا غير عادل ولذلك فقد استغرق الأمر بعض الوقت لإستيعاب الموقف لأن الشركة قامت بحساب تكلفة المشروع على السعر القديم ، وكل هذه الموضوعات حدثت ولكن تتكرر مرة أخرى ولكن هذه هي الآثار السلبية التي تحدثنا عنها .



واعتقد أن اثنين من الروافع التي نتحدث عنها منهم واحد سوف ينتهي تنفيذه في ٢٠١٨/١١/٣٠ والآخر في ٢٠١٨/١٢/٣٠ وبذلك يتم حل مشكلة المياه لقاطني هليوبوليس الجديدة وقد تحملت الشركة أعباء الصرف ، وأيضاً عندما قامت الشركة بالصرف على تطوير الميريلاند حوالي ٤٠ مليون جنيه فذلك استثمار طويل الأجل ولن يتم استرداده في يوم وليلة وبالمثل ما تم صرفه على غرناطة ومن هذا يتضح أن الشركة تتحمل إعباء مادية كبيرة جداً منها جزء مجتمعي كحديقة الميريلاند لما لها من وقع خاص على أهالي مصر الجديدة كلهم وأصبح هناك فرق كبير بين ما كانت عليه وما وصلت إليه اليوم ، وكذلك غرناطة سيتغير شكلها بعد الإنتهاء من تطويرها إن شاء الله وبذلك يكون ذلك استثمار طويل الأجل للشركة وفي نفس الوقت جزء من المسؤولية الاجتماعية للشركة تجاه حي مصر الجديدة وشكراً .

وهنا رد السيد المحاسب / حسان طلعت قانلاً : شكراً وكل عام وحضراتكم بخير .

ثم دعا السيد المهندس / محمود حجازي ممثلي مركز المعلومات لتلاوة كلمته فتحدث السيد / إيهاب عبد الغني المدير العام بالمركز قانلاً : كل سنة وحضراتكم طيبين وأن أشكر السيد المهندس / رئيس مجلس إدارة الشركة والأجهزة المعاونة له لما حققه هذا العام كما أقدم شكر خاص لمحمود بك حجازي لقيامه بالرد على كل ما دار بأذهاننا وما هو موجود بالأوراق وبعث فينا روح التفاؤل من خلال ردوده بالنسبة لشركة مصر الجديدة لكونها كيان كبير جداً وقد طمأننا بأن الشركة خلال سنتين إن شاء الله سوف تكون في وضع أفضل بكثير لأنها شركة من الشركات الرائدة ولا بد أن تكون أفضل شركة تطوير عقاري في مصر وشكراً جزيلاً .

وعلق السيد المهندس / محمود حجازي قانلاً : - نحن وإدارة الشركة نتواصل مع بعضنا بشكل دائم فالشركة لها إدراتها ولكننا كشركة قابضة نتابع مشاكل الشركة على مدار العام وليس مجرد أن نتقابل في الجمعية وهذا يحمل علينا أعباء كثيرة ولكنني أعتقد أننا أعطيناهم الإحساس بأننا نعيش معهم لحظة بلحظة وليس هناك مشكلة لا نراها أو لم يعرض علينا حلولها ونقدم ما بوسعنا كدعم للشركة .

ثم دعا السيد المهندس / محمود حجازي - السادة أعضاء الجمعية لإبداء ملاحظاتهم على الميزانية فتحدث السيد المحاسب / فايز فؤاد فاخوري - عضو الجمعية من ذوي الخبرة قانلاً : -

السادة رئيس وأعضاء الجمعية العامة - كل عام وحضراتكم بخير

في ضوء ماتبين لنا من بيانات وإيضاحات للقوائم المالية ومرفقاتها عن العام المالي ٢٠١٧/٢٠١٨ بأن هناك مؤشرات إيجابية تقتضي منا إلقاء الضوء عليها باعتبارها تشكل جهد الإدارة فيما وصلت إليه من نتائج ، وأهم تلك المؤشرات ارتفاع قيمة الاستثمارات المنفذة بنشاطى الاراضى والمباني بنسبة ١٣% عن المقدّر لها بالموازنة وبنسبة ٤٠% عن العام المالي السابق وارتفاع مجمل الربح بنسبة ٠,٨ رغم ارتفاع تكاليف الانتاج عن المقدّر وتلك تشكل اهم مؤشرات النشاط .

هذا وإن كان الفائض قد انخفض عن العام السابق نتيجة بعض العوامل ومنها عدم التصرف فى الاراضى المدرجة بالموازنة التقديرية للشركة وقدرها ٢٨٠ مليون جنيه محققة عانداً قدره ١٣٥ مليون جنيه نتيجة لما رآته إدارة الشركة من ادخالها فى مشاركات مع الغير لإرتفاع العائد منها وهو رأى له مصداقية على أرض الواقع ، إلا ان الالتزام بتلك السياسة سيظهر أثرها فى الفترات الممتدة اللاحقة ذلك أن دورة الاسكان من ترفيق للارض والبناء والبيع والتحصيل لا يوفر العائد والسيولة بالسرعة التى تحققها بيع الاراضى ، ومن ثم فقد تكون من المناسب تنويع مصادر الدخل بما يحقق دفع عجلة المشروعات وتحقيق العائد المتوقع منها ، وكذا التركيز على السياسات المالية خفصاً لآثار السحب على المكشوف السلبية .

كما أود أن أشير إلى خصم الأرباح الرأسمالية من الفائض قبل التوزيع والبالغ قدرها ٥٥٧٤١٥ جنيهاً طبقاً لأحكام المادة ٣٩ من اللائحة التنفيذية للقانون ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ والله موفق .

وعلق السيد المهندس / محمود حجازي قانلاً : عندما تحدث المهندس / هانى الديب - عن الشركة فاعتقد أنها يمكن أن تأخذ شكل آخر فنحن عندما نتحدث عن مناطق الخدمات أو المنشآت الخدمية فهي تكون مدرة للربح مع الزمن ونحن لا نريد إستنفاد كل شئ وعدم ترك شئ لمن سيأتى بعدنا وذلك هدف رئيسى لنا ولذلك فمن الممكن أو أطرح المنشآت الخدمية بحق إنتفاع لمدة عشرين سنة مثلاً وتحدد قيمة متزايدة فى حق الانتفاع ويتم عمل سمعة للمكان وبعد إنتهاء العشرين سنة يجد أبناءنا واحفادنا مصادر تدر عليهم دخلاً ، فالهدف كله ليس مجرد بيع وحدة ولكن هذه المنشآت الخدمية مدرة للربح ولا نجد أحد مثلاً يقوم ببناء مول تجارى

## شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير إحدى شركات الشركة القابضة للتشييد والتعمير

وبيعه ولكن يقوم بإيجاره ( وقيمة الإيجار في زيادة دائمة ) وفي نفس الوقت يأخذ من نسبة عوائد المبيعات لأنه أصبح يوجد نظام IT يربط كل المبيعات بالمالك ومعروف النسبة المحددة له ولن يستطيع أحد التلاعب فيها ولذلك فقد أصبح الفكر السائد حالياً هو المشاركة أو إعطاء حق إنتفاع ونحن نسعى لتطوير فكرنا كل يوم حتى نخرج من الفكر القديم ونساير الفكر السائد حالياً عند كل الناس والعالم كله يعمل بهذا الأسلوب والمطورين العقاريين الموجودين في مصر منذ حوالي خمسة عشرة سنة يعملوا أيضاً بهذه الطريقة وشركة مصر الجديدة والتي مضى عليها أكثر من مائة سنة من المفروض أن تعمل بهذا الأسلوب وسوف تلحق بكل هذه الشركات وتسبقها .

وأستطرد السيد المهندس / محمود حجازي قائلاً :- هناك شيء أريد لفت نظر الجهاز المركزي له أن من ضمن شروط القرض المزمع الحصول عليه من بنك القاهرة هو إعطاء فترة سماح مدتها ثلاث سنوات وخلال هذه الفترة ستكون التراخيص قد صدرت والتعمير زاد بالمدينة وبذلك تكون هناك مدة مريحة جداً لبداية سداد القرض بالإضافة إلى أن الفائدة متحركة صعوداً ونزولاً وليست فائدة ثابتة على سعر اليوم وهذا شرط يتم التعامل عليه مع أي تمويل بنكي أو شركة تأجير تمويلي وبذلك يتم تعويم الفائدة صعوداً ونزولاً وهذا شرط عادل جداً وموجود بجميع عقودنا مع أي تمويل بنكي لأي شركة من شركاتنا أو مع أي شركة تأجير تمويلي يتم تعويم الفائدة طبقاً للأسعار المعلنة ، وأنا لا أريد أن أترك أي نقطة لا أقوم بتغطيتها حتى لا يكون لأحد أي تساؤل لم يرد عليه .

ورد السيد المحاسب / أشرف عوض قائلاً:- هناك سداد للفوائد من عام ٢٠١٨-٢٠١٩ بمبلغ ١١٠ مليون جنيه وليس هناك فترة سماح للفوائد وكل عام سيتم سداد الفوائد حتى يتم سداد القسط والفائدة معاً ، إن السحب على المكشوف بلغت قيمته مليار و ٢٠٠ مليون جنيه وأعبائه التمويلية كما ذكرنا ١٢١ مليون جنيه وعندي قرض قيمته مليار و ٢٠٠ مليون جنيه وهناك مؤشرات ماله سيق وأن ذكرناها بالتقرير التفصيلي وعرضت على مجلس الإدارة وهي تقيس الأداء المالي للشركة في فترة ما ، وكما ذكرت حضرتك أن هذا التمويل يتم به تنفيذ البنية التحتية ومشروعات الشركة وتكون أعباء على الهيكل التمويلي للشركة والذي من المفترض أن يكون متوازن مالياً ما بين الموارد الذاتية والموارد الخارجية بنسبة ٥٠ % مثلاً لكل منهما ولكن إذا كانت الموارد الذاتية وهي تشمل حقوق الملكية متمثلة في إحتياطيات ورأس مال ( ١١١ مليون ) تمثل حوالي ٤٠٠ مليون جنيه وفي نفس الوقت عندي سحب على المكشوف مليار و ٢٠٠ مليون وهناك قرض بمليار و ٢٠٠ مليون إذن يوجد هنا عدم توازن بين الموارد الذاتية والموارد الخارجية وعندما أقيس المؤشرات المالية للشركة سواء الرافعة المالية التي وصلت نسبتها إلى ٦٧ % وبعد الحصول على القرض الجديد سوف تتعدى نسبة الـ ١٠٠ % فنحن نقول أن هذه مؤشرات مالية بها خطورة وعندما أقيس نسبة الأصول للمساهمين وحقوق المساهمين للأصول كانت من ٧٠ % إلى ٨٠ % في عام ٢٠١٧ ووصلت إلى ٣٤ % في عام ٢٠١٨ نتيجة السحب على المكشوف فقط وبقياس باقي المؤشرات التي تم عرضها سابقاً ونحن نشير إلى أن من المهم جداً أن يستخدم القرض الجديد في سداد القرض الأول (السحب على المكشوف) حتى نقلل من معدل الخطورة وهنا تدخل المهندس / محمود حجازي قائلاً : هناك حضرتك إتجاه لتوظيف جزء من القرض لسداد جزء من السحب على المكشوف ولكني أريد أن أقول أن المؤشرات ننظر إليها ورقياً وإنما هي مؤشرات مرحلية وليست مؤشرات تؤثر على مستقبل الشركة وكيانها فرد السيد المحاسب / أشرف فاروق - أنا أعترض على هذه النقطة فأنا من ضمن نطاق عملي كمراقب حسابات وهناك شهادة أتخفظ عليها فعندما أجد قائمة التدفقات النقدية وهي قائمة مهمة جداً لأنها تقيس الأداء النقدي للشركة ، ومن المعروف أن الشركة تستخدم أساس الإستحقاق ولكن قائمة التدفقات النقدية هي أساس نقدي تقيس التدفقات الداخلة والخارجة خلال السنة أو ثلاثة شهور فعندما أجد التدفقات النقدية للشركة خلال السنة ٧١٠ مليون جنيه سالب فهل تستطيع الشركة تمويل إستثماراتها وتسدّد الدائنين والمساهمين وحملة الأسهم وتسدّد الأرباح والموردين ، فهذا ما أردت أن أتحدث عنه .

ورد السيد المهندس / محمود حجازي قائلاً : إن شاء الله تستطيع الشركة سداد كل ما ذكرته وشكراً لسيادتكم . ثم دعا سيادته السيد ممثل العاملين لإلقاء كلمته فتحدث السيد الأستاذ / الشيمي محمد حسن - رئيس اللجنة النقابية بالشركة قائلاً : بسم الله الرحمن الرحيم - السيد المهندس / محمود بك حجازي رئيس مجلس إدارة الشركة القابضة للتشييد والتعمير ورئيس الجمعية العامة السيد المهندس / هاني بك الديب رئيس مجلس إدارة شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير والعضو المنتدب السادة أعضاء مجلس الإدارة ، السادة الحضور كل عام وانتم بخير تتقدم اللجنة النقابية بخالص التهنية لسيادتكم بمناسبة انتهاء السنة المالية ٢٠١٧/٢٠١٨ وتحقيق فائض أرباح قدرها ٢٦٥ مليون جنيه وحيث أن المستهدف والذي وافقت عليه الجمعية العامة تضمن بيع أراضي الخدمات والتي تقدر بحوالي ٢٨٠ مليون جنيه لأرتفع صافي الربح إلى ٤٤٥ مليون جنيه وبحسب لمجلس الإدارة على الرغم من عدم بيع أراضي الخدمات إلا أن المحقق من صافي الأرباح نشاط فعلي بدون اللجوء إلى حوالات حق أو بيع أراضي وهو ما يعد إنجاز يحسب لمجلس الإدارة والعاملين ورغم كل المعوقات التي واجهتها الشركة .

لذا ، نرجو من سيادتكم التكرم بالموافقة على صرف مكافأة التميز للعاملين بما يعادل ١٢ شهر من الاجر الاساسي وذلك طبقاً لما تحقق من أرباح عن هذا العام واسوة بالأعوام السابقة ومما يعد تحفيزاً وتشجيعاً للعاملين لبذل المزيد من الجهد المضاعف ولتحقيق نتائج أفضل في العام المالي الجديد ٢٠١٨/٢٠١٩ .

محمود حجازي

## شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير إحدى شركات الشركة القابضة للتشييد والتعمير

ثانيا - لقد وافقت الجمعية العامة على مطلب اللجنة النقابية بعمل وثيقة تأمين جماعى للعاملين تمول من ميزانية الشركة وحيث أن مكافأة نهاية الخدمة تقع على رب العمل وقد تحمل العاملين من قبل تكلفة مكافأتهم من تمويلهم ولم تشارك الشركة فى أى مكافأة أو وثيقة تأمين للعاملين - وعملا بمبدأ احترام قرارات الجمعية الصادرة فى هذا الشأن لذا نرجو تفعيل قرار الجمعية .

وعقب السيد المهندس / محمود حجازي - على كلمة ممثل العاملين قائلا : إن المكافأة هي سلطة مجلس الإدارة وليس الجمعية ولا تذكر في التوزيعات وهي من صلاحيات مجلس الإدارة ، أما بالنسبة للصندوق الذي تتحدث عنه سيادتك فلا بد أن يتم عمل مشروع ودراسة له وتقوم الشركة بتقديمه ولكن من الممكن أن تقوم بتقديمه في أقرب جمعية لاحقة ونحن جاهزون لدراسته .

فرد السيد ممثل العاملين قائلا : بالفعل لقد طرحنا هذا الموضوع على الشركات المتخصصة وتلقينا عروض بالفعل

فرد السيد المهندس / محمود حجازي قائلا : نحن كمساهمين لم نعرض علينا هذه الدراسة ومجلس الإدارة لم يدرسها وأرجوا أن يقوم مجلس إدارة الشركة بوضعها على الإجندة الخاصة به ويقوم بدراسة هذا الموضوع وفي أقرب جمعية لاحقة ولتكن جمعية الموازنة يكون هذا الموضوع جاهزا لناخذ فيه قرار وشكراً .

ثم دعا سيادته السادة المساهمين للتحدث فتقدم أحد المساهمين للتحدث وبعد أن حيا السادة رئيس وأعضاء مجلس إدارة الشركة القابضة للتشييد والتعمير ورئيس وأعضاء مجلس إدارة شركة مصر الجديدة والسادة أعضاء الجهاز المركزي والسادة الحضور أشاد بالأداء الطيب والتميز لمجلس إدارة الشركة والعاملين بالشركة رغم كل الصعوبات التي تواجههم ، ووجه نداء إلى مجلس إدارة الشركة بأن يدرس ويجد حلول لمشكلة تحقيق أغلب أنشطة الشركة لخسائر بإستثناء النشاط الرئيسي وهو بيع الأراضي والعقارات ، أما بالنسبة لنشاط المنتزه السياحي ونشاط الإيجارات ونشاط المياه تحقق خسائر ولا بد أن يكون لها حلول وأن يتم عمل دراسة لهذا الموضوع حتى تتحول نتائج هذه الأنشطة من خسائر إلى أرباح

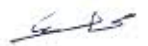
ثم تحدث السيد المساهم / مصطفى عيسى الذى أثار موضوع سهم الشركة متأثرا حاليًا بالسوق نتيجة الضغوط الموجودة على الشركة ورد المهندس / محمود حجازي بأن البورصة كلها تأثرت بالانخفاض وليس سهم مصر الجديدة فقط وليس لذلك علاقة بأداء الشركات .

وأكمل المساهم حديثه بالإقتراح الذى يعرضه على الجمعية العامة برفع الحظر على بيع الاراضى بالمساحات الكبيرة وبالتحديد أرض هليوبارك مره واحدة بالبيع المباشر أو بالمشاركة مع إحدى الشركات مما يحقق سيولة على أقل تقدير حوالى عشرين مليار جنيه تستخدم فى زيادة رأس المال وتدعيم صندوق العاملين وتوزيع الأرباح على المساهمين حل مشاكل تطوير مدينة هليوبوليس واستكمال البنية التحتية بها والتوسع بشراء أراضى جديدة فى أنحاء الجمهورية المختلفة ، وتحدث عن الآثار السلبية للقروض بسبب ارتفاع سعر الفائدة ، وانتقل الى الحديث عن أسلوب الطرح المتوقع فى البورصة وبين أن الطرح المباشر للمساهمين بالبورصة يمثل خطأ كبير لأنه يهدر قيمة الشركة الحقيقية وأن توسيع قاعدة الملكية تكون فى البداية عن طريق بيع ٣٠% لمستثمر رئيسي لتقترب من القيمة العادلة فى البيع .

ثم تحدث مساهم ثالث وحيًا رئيس الجمعية والسادة الحضور وطالب بأن يكون هدف الشركة هو تحقيق نمو فى الأرباح وليس مجرد تحقيق الأرباح وأستشهد بشركة مدينة نصر والشمس للإسكان والتعمير كما طالب بترشيد التكاليف والنفقات والعمالة ومصاريف التسويق

وهنا رد المهندس / محمود حجازي بأن مصاريف التسويق ضرورية لزيادة المبيعات وبالتالي زيادة الربحية وأوضح أن السبب الرئيسي لزيادة التكاليف هو إنشاء البنية التحتية التي كان من المفروض أن تتم منذ عشرين سنة ليتم جنى ثمارها الآن وأن ما يحدث اليوم تصحيح مسار بالإضافة إلى المبالغ التي صرفتها الشركة على تطوير الميريلاند وغرناطة والتي بلغت حوالى ١٠٠ مليون جنيه كان يمكن أن تزيد من الأرباح وتقلل التكاليف ولكن لكونها شركة كبيرة وعريقة كان يجب أن تقوم بعمل ذلك .

واستكمل المساهم حديثه عن نقطة أخرى وهي زيادة رأس المال لتوفير السيولة اللازمة لتمويل المشاريع الكبيرة التي تقوم بها الشركة ولا يكفيها التمويل الذاتي وكانت هذه إحدى التوصيات فى جمعية سابقة سواء بتوزيع أسهم مجانية أو باكتتاب ، كما تحدث المساهم عن الاستثمار فى إنشاء النوادي بالمدن الجديدة لأنها أصبحت مشاريع استثمارية تدر عائد ورفع قيمة الأرضى المحيطة بها .



## شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير إحدى شركات الشركة القابضة للتشييد والتعمير

ورد السيد المهندس / هانى الديب بأنه يوجد نادى بمدينة هليوبوليس الجديدة على مساحة ٥٢ فدان وسوف يتم طرح كراسة الشروط الخاصة به خلال هذا الشهر بإذن الله .

ثم تحدث مساهم آخر وبعد أن ألقى التحية على السادة الحضور ذكر أنه تقدم بمذكرة من ٢٥ ملاحظة قبل الجمعية وقد تم الرد على أغلب الملاحظات الموجودة بها خلال المناقشات التى دارت بالجمعية ولكن يوجد نقطتين لم يتم مناقشتها أولهما أنه يوجد توصية من الجمعية السابقة بزيادة رأس المال ولم يتم ذلك حتى الان ، والنقطة الثانية وهى أن السحب على المكشوف بلغ مليار و ٩٠ مليون وإذا تم توزيع الأرباح ودفع قسط التأجير التمويلي والحصول على القرض الجديد فسوف يصبح الموقف المالى للشركة خطير جداً وقد لا تستطيع الشركة الوفاء بالتزاماتها وذلك فى ضوء أن مخزون الإنتاج التام ١٤١ مليون فقط ولا توجد مشاريع جديدة تم طرحها أخيراً ، ولو تم الحصول على تسهيلات من البنك بدلاً من التأجير التمويلي لكنت الفوائد أقل مما هى عليه فى التأجير التمويلي ، والسؤال هو ما هى البدائل التى ستقوم بها الشركة فى ضوء عدم وجود مشاريع ونقل ولاية هليوبوليس الجديدة إلى جهاز مدينة الشروق والمشاكل الموجودة مع الجهاز فى إصدار التراخيص واختلاف الاشتراطات البنانية بين الشركة والجهاز .

ورد السيد المهندس / محمود حجازى على المساهم موضحاً : أن هناك إجتماع موسع كما ذكر من قبل لإنهاء مشكلة التراخيص فى هليوبوليس الجديدة مع جهاز مدينة الشروق وسوف تعرض فيه جميع هذه المشاكل ويتم حلها بإذن الله .

ولكن بالنسبة للتأجير التمويلي أفاد سيادته بأن مبلغ التأجير التمويلي من المبالغ التى دخلت فى تمويل البنية التحتية التى تمثل مستقبل هليوبوليس الجديدة وكان الهدف منه فى ذلك الحين أن إيجاد التمويل اللازم للبنية التحتية والتى وصلت إستثمارتها إلى حوالى ٨٠٠ مليون جنيه ،

وأستكمل المساهم حديثه بأن التأجير التمويلي أستخدم أغلبه فى تمويل السحب على المكشوف الذى بلغ ٣٥ مليون فى ٢٠١٧/٦/٣٠ وذكرت الشركة فى حينه أنه مغطى بمحفظة مالية كبيرة ولكن بعد أن وصل الآن لمليار و ٩٠ مليون ولا يوجد محفظة مالية .

فرد المهندس / محمود حجازى بأن نوصى الشركة بأن الوحدات التى سلمتها ولها أوراق قبض تبدأ بالتحرك فيها بالقطع لسداد جزء من السحب على المكشوف

فرد المساهم بأن هذا الاجراء لا يمكن أن يتم طالما لم تنقل الملكية كاملة

فرد السيد المهندس /محمود حجازى بأن الشركة عندها مشاريع تم تسليمها بالفعل هذا العام وهذه المشاريع هى التى سيتم قطع الشيكات الخاصة بها وهكذا كل سنة حتى يحصل على أعلى قيمة مضافة منها .

فرد المساهم أنه لابد أن يكون هناك مشروعات جديدة لتفعيل هذا البديل .

ثم دعا السيد المهندس / محمود حجازى رئيس الجمعية السيد / محمد الفار لتلاوة قرارات الجمعية على الوجه التالى :

١- أقرار ما تم صرفه من تبرعات واعانات خلال العام المالى ٢٠١٧/٢٠١٨

٢- التصديق على تقرير مجلس الإدارة عن نشاط الشركة خلال العام المالى ٢٠١٧/٢٠١٨ .

٣- التصديق على اعتماد قائمة المركز المالى فى ٢٠١٨/٦/٣٠ وقائمة الدخل والحسابات الختامية فى ذات التاريخ بصافي ربح قدره ٣٢٦,٠٠ ٣٤٧ ٢٦٥ جنيه وحساب التوزيع طبقاً للنظام الاساسى :-

|                                             |                |                |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| الفانض القابل للتوزيع في ٢٠١٨/٦/٣٠          | قرش جنيهه      | قرش جنيهه      |
| <u>يضاف إليها</u>                           |                | ٢٦٥ ٣٤٧ ٣٢٦,٠٠ |
| الأرباح المرحلة من العام السابق             |                | ١٠ ٠٣٠ ٧٨٧,٠٠  |
| <u>الاجمالي يخصم منها</u>                   |                | ٢٧٥ ٣٧٨ ١١٣,٠٠ |
| ارباح راسمالية (تحول للاحتياطي الراسمالي)   |                | ٥٥٧ ٤١٥,٠٠     |
| <u>الباقى يخصم منه</u>                      |                | ٢٧٤ ٨٢٠ ٦٩٨,٠٠ |
| توزيع أول بواقع ٥% من رأس المال             |                |                |
| المدفوع وقدره ١١٢٥٧١٠٠ جنيه                 |                |                |
| ٩٠% للمساهمين                               | ٥ ٠٠٦ ٥٧٠,٠٠   |                |
| ١٠% للعاملين                                | ٥٥٦ ٢٨٥,٠٠     |                |
|                                             |                | ٥ ٥٦٢ ٨٥٥,٠٠   |
| <u>الباقى</u>                               |                | ٢٦٩ ٢٥٧ ٨٤٣,٠٠ |
| يخصم ٥,٠% حصة النشاط الرياضي                |                | ١ ٧٢٨ ١٨٧,٠٠   |
| <u>الباقى</u>                               |                | ٢٦٧ ٥٢٩ ٦٥٦,٠٠ |
| يخصم مكافأة مجلس الإدارة                    |                | ١ ٠٠٠ ٠٠٠,٠٠   |
| <u>الباقى</u>                               |                | ٢٦٦ ٥٢٩ ٦٥٦,٠٠ |
| <u>يوزع توزيع ثانى للمساهمين و العاملين</u> |                |                |
| للمساهمين                                   | ٢١٧ ٥٠٧ ٦٣٠,٠٠ |                |
| ١٠% للعاملين بعد خصم الأرباح المرحلة        | ٢٥ ٦٤٩ ٨٨٧,٠٠  |                |
|                                             |                | ٢٤٣ ١٥٧ ٥١٧,٠٠ |
| الأرباح المرحلة في ٢٠١٨/٧/١                 |                | ٢٣ ٣٧٢ ١٣٩,٠٠  |

مدير

| التوزيع | حصة المساهمين  | حصة العاملين  | الجملة         |
|---------|----------------|---------------|----------------|
| أول     | ٥ ٠٠٦ ٥٧٠,٠٠   | ٥٥٦ ٢٨٥,٠٠    | ٥ ٥٦٢ ٨٥٥,٠٠   |
| ثاني    | ٢١٧ ٥٠٧ ٦٣٠,٠٠ | ٢٥ ٦٤٩ ٨٨٧,٠٠ | ٢٤٣ ١٥٧ ٥١٧,٠٠ |
| الجملة  | ٢٢٢ ٥١٤ ٢٠٠,٠٠ | ٢٦ ٢٠٦ ١٧٢,٠٠ | ٢٤٨ ٧٢٠ ٣٧٢,٠٠ |

- ويتم توزيع ٠,٥ جنيه كعائد لكل سهم بنسبة ١,٦٩% من القيمة السوقية للسهم فى ٢٠١٨/٦/٢٨ البالغة ٢٩,٦١ جنيه وبنسبة ٢٠٠% من القيمة الاسمية للسهم البالغة ٠,٢٥ جنيه ويتم صرفها كالاتى :-
- ٠,٢٥ جنيه دفعة أولى خلال شهر من اعتماد الجمعية العامة .
- ٠,٢٥ جنيه الباقية يفوض مجلس إدارة شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير فى تحديد ميعاد صرفها بما لا يجاوز يونيو ٢٠١٩
- ٤- الموافقة على تحويل ٣٣٦,٦ ٩٧٩ ٥٨ جنيه المتبقى من حصة مجلس الإدارة عن الفترات من العام المالى ٢٠١٢/٢٠١١ حتى ٢٠١٧/٢٠١٦ الى حساب الارباح المرحلة .
- ٥- إخلاء مسئولية رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب وأعضاء مجلس الإدارة عن العام المالى المذكور .
- ٦- إقرار منح العاملين العلاوة الدورية بنسبة ١٠٠% من الفئات المقررة اعتباراً من ٢٠١٨/٧/١ .
- ٧- مراعاة ما ورد بتقرير السيد مراقب الحسابات من ملاحظات وعرض تقرير الإدارة المركزية لمتابعة تنفيذ الخطة و تقويم الأداء بالجهاز المركزى للمحاسبات على مجلس الإدارة عند اول جلسة بعد انعقاد الجمعية لاتخاذ الإجراءات اللازمة لتلافي ما ورد بهما من ملاحظات والعرض على السادة مراقبي الجهاز المركزى للمحاسبات لمتابعة ما اتخذ من قرارات على ان يقوم المكتب الفنى بالشركة القابضة بمتابعة تنفيذ هذا البند .
- ٨- اعتبار تقرير السيد مراقب الحسابات بالجهاز المركزى للمحاسبات جزء لا يتجزأ من محضر الجمعية العمومية للشركة .
- ٩- تفويض السيد المهندس/ رئيس الجمعية العامة ورئيس مجلس إدارة الشركة القابضة للتشييد والتعمير فى تحديد مكافأة الانتاج للسادة رئيس مجلس الادارة العضو المنتدب واعضاء مجلس الإدارة المنتدبين واعضاء مجلس الادارة المنتخبين مع خصم ما سبق صرفه لهم خلال العام المالى المعروض .
- ١٠- تجديد مدة المجلس اعتباراً من ٢٠١٨/١٠/٢٤ لمدة عام مع استمرار السيد المهندس/هانى سعد زغول مصطفى ابراهيم رئيس لمجلس الادارة وعضو منتدبا .
- وانتهى الاجتماع حيث كانت الساعة الواحدة ظهراً.



رئيس مجلس إدارة  
الشركة القابضة للتشييد والتعمير  
ورئيس الجمعية العامة للشركة

محمود فتحى حجازى



مهندس /

امين السر الجلسة

محمود فتحى حجازى

مراقب الحسابات

ياسر إبراهيم

أشرف فاروق

نا كمال

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

تحية طيبة ... وبعد :-

إلحاقا لكتابنا المؤرخ فى ٢٠١٨/١١/١٠ بشأن ملخص قرارات الجمعية العامة العادية للشركة .....  
نتشرف بأن نرفق لسيادتكم طيه قرارات الجمعية العامة العادية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير  
بعد اعتمادها من الجهة الإدارية المختصة ( الشركة القابضة للتشييد والتعمير ) .  
برجاء التكرم بالعلم والإحاطة ،،،

وتفضلوا سيادتكم بقبول فائق الاحترام ،،،

رئيس مجلس الإدارة  
والعضو المنتدب

  
٢٠١٨/١١/١١

مهندس / هانى الديب




تحريرا فى : ٢٠١٨/١١/١١



الشركة القابضة للتشييد والتعمير  
قطاع المتابعة المالية

قرارات

الجمعية العامة العادية

لشركة مصر الجديدة للاسكان والتعمير

بجلستها المنعقدة يوم السبت الموافق ٢٠١٨ / ١١ / ١٠

\*\*\*\*\*

- ١- اقرار ما تم صرفه من تبرعات واعانات خلال العام المالي ٢٠١٨/٢٠١٧ .  
٢- التصديق على تقرير مجلس الإدارة عن نشاط الشركة خلال العام المالي ٢٠١٨/٢٠١٧ .

- ٣- التصديق على اعتماد قائمة المركز المالي في ٢٠١٨/٦/٣٠ و قائمة الدخل والحسابات الختامية في ذات التاريخ بصافي ربح قدره ٣٢٦.٠٠ ٣٤٧ ٢٦٥ جنية وحساب التوزيع طبقاً للنظام الاساسي :-

| قرش جنية       | قرش جنية       |
|----------------|----------------|
| ٢٦٥ ٣٤٧ ٣٢٦.٠٠ | ٢٦٥ ٣٤٧ ٣٢٦.٠٠ |
| ١٠ ٠٣٠ ٧٨٧.٠٠  |                |

الفائض القابل للتوزيع في ٢٠١٨/٦/٣٠  
يضاف إليها  
الأرباح المرحلة من العام السابق

الاجمالي يخصم منها  
ارباح راسمالية (تحول للاحتياطي الراسمالي)

٢٧٥ ٣٧٨ ١١٣.٠٠  
٥٥٧ ٤١٥.٠٠

الباقى يخصم منه  
توزيع أول بواقع ٥% من رأس المال

٢٧٤ ٨٢٠ ٦٩٨.٠٠

المدفوع وقدره ١١٢٥٧١٠٠ اجنية

٩٠% للمساهمين

٥ ٠٠٦ ٥٧٠.٠٠

١٠% للعاملين

٥٥٦ ٢٨٥.٠٠

٥ ٥٦٢ ٨٥٥.٠٠

الباقى  
يخصم ٠.٥% حصة النشاط الرياضي

٢٦٩ ٢٥٧ ٨٤٣.٠٠

١ ٧٢٨ ١٨٧.٠٠

الباقى

٢٦٧ ٥٢٩ ٦٥٦.٠٠

مصر



مصر

الهيئة العامة للتشييد والتعمير  
قطاع المتابعة المالية

تابع قرارات  
الجمعية العامة العادية  
لشركة مصر الجديدة للاسكان والتعمير  
بجلستها المنعقدة يوم السبت الموافق ٢٠١٨ / ١١ / ١٠

\*\*\*\*\*

الباقى  
يخصم مكافأة مجلس الإدارة  
الباقى  
٢٦٧ ٥٢٩ ٦٥٦,٠٠  
١ ٠٠٠ ٠٠٠,٠٠  
٢٦٦ ٥٢٩ ٦٥٦,٠٠

يوزع توزيع ثانى للمساهمين و العاملين

للمساهمين ٢١٧ ٥٠٧ ٦٣٠,٠٠  
١٠% للعاملين بعد خصم الارباح المرحلة ٢٥ ٦٤٩ ٨٨٧,٠٠  
٢٤٣ ١٥٧ ٥١٧,٠٠  
الارباح المرحلة فى ٢٠١٨/٧/١ ٢٣ ٣٧٢ ١٣٩,٠٠

| الجملة         | حصة العاملين  | حصة المساهمين  | التوزيع |
|----------------|---------------|----------------|---------|
| ٥ ٥٦٢ ٨٥٥,٠٠   | ٥٥٦ ٢٨٥,٠٠    | ٥ ٠٠٦ ٥٧٠,٠٠   | أول     |
| ٢٤٣ ١٥٧ ٥١٧,٠٠ | ٢٥ ٦٤٩ ٨٨٧,٠٠ | ٢١٧ ٥٠٧ ٦٣٠,٠٠ | ثانى    |
| ٢٤٨ ٧٢٠ ٣٧٢,٠٠ | ٢٦ ٢٠٦ ١٧٢,٠٠ | ٢٢٢ ٥١٤ ٢٠٠,٠٠ | الجملة  |

\*\*\* ويتم توزيع ٠,٥ جنية كعائد لكل سهم بنسبة ١,٦٩% من القيمة السوقية للسهم  
فى ٢٠١٨/٦/٢٨ البالغة ٢٩,٦١ جنية وبنسبة ٢٠٠% من القيمة الاسمية للسهم  
البالغة ٠,٢٥ جنية ويتم صرفها كالاتى : —

٠,٢٥ جنية دفعة اولى خلال شهر من اعتماد الجمعية العامة .  
٠,٢٥ جنية الباقية يفوض مجلس ادارة شركة مصر الجديدة للاسكان والتعمير

فى تحديد ميعاد صرفها بما لايجاوز يونيو ٢٠١٩ .



صورة طبق الاصل

تابع قرارات

الجمعية العامة العادية

لشركة مصر الجديدة للاسكان والتعمير

بجلستها المنعقدة يوم السبت الموافق ١٠ / ١١ / ٢٠١٨

\*\*\*\*\*

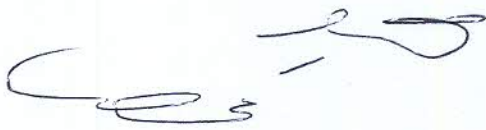
٤. الموافقة على تحويل ٣٣٦.٦ ٩٧٩ ٥٨ جنية المتبقى من حصة مجلس الادارة عن الفترات من العام المالى ٢٠١٢/٢٠١١ حتى ٢٠١٧/٢٠١٦ الى حساب الارباح المرحلة .

٥. إخلاء مسئولية رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب وأعضاء مجلس الإدارة عن العام المالى المذكور .

٦. إقرار منح العاملين العلاوة الدورية بنسبة ١٠٠ % من الفئات المقررة اعتباراً من ٢٠١٨/٧/١ .

٧. مراعاة ما ورد بتقرير السيد مراقب الحسابات من ملاحظات وعرض تقرير الإدارة المركزية لمتابعة تنفيذ الخطة و تقويم الأداء بالجهاز المركزى للمحاسبات على مجلس الإدارة عند اول جلسة بعد انعقاد الجمعية لاتخاذ الإجراءات اللازمة لتلافى ما ورد بهما من ملاحظات والعرض على السادة مراقبي الجهاز المركزي للمحاسبات لمتابعة ما اتخذ من قرارات على ان يقوم المكتب الفنى بالشركة القابضة بمتابعة تنفيذ هذا البند .

٨. اعتبار تقرير السيد مراقب الحسابات بالجهاز المركزى للمحاسبات جزء لا يتجزأ من محضر الجمعية العمومية للشركة .





حضوره طبع برهن

الشركة القابضة للتشييد والتعمير  
قطاع المتابعة المالية

تابع قرارات

الجمعية العامة العادية

لشركة مصر الجديدة للاسكان والتعمير

بجلستها المنعقدة يوم السبت الموافق ٢٠١٨ / ١١ / ١٠

\*\*\*\*\*

٩. تفويض السيد المهندس/رئيس الجمعية العامة ورئيس مجلس ادارة الشركة القابضة للتشييد والتعمير فى تحديد مكافأة الانتاج للسادة رئيس مجلس الادارة العضو المنتدب واعضاء مجلس الإدارة المنتدبين واعضاء مجلس الادارة المنتخبين مع خصم ما سبق صرفه لهم خلال العام المالى المعروض.

١٠. تجديد مدة المجلس اعتباراً من ٢٤/١٠/٢٠١٨ لمدة عام مع استمرار السيد المهندس/هانى سعد زغلول مصطفى ابراهيم رئيس لمجلس الادارة وعضو منتدبا.

رئيس الجمعية العامة

مهندس/

( محمود فتحي حجازى )



م. هانى سعد زغلول مصطفى

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

تحية طيبة ... وبعد :-

إحافا لكتابنا المؤرخ فى ٢٠١٨/١١/١٠ بشأن ملخص قرارات الجمعية العامة غير العادية للشركة .....  
نتشرف بأن نرفق لسيادتكم طيه قرارات الجمعية العامة غير العادية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير  
بعد إعتماها من الجهة الإدارية المختصة ( الشركة القابضة للتشييد والتعمير ) .

برجاء التكرم بالعلم والإحاطة ،،،

وتفضلوا سيادتكم بقبول فائق الإحترام ،،،

رئيس مجلس الإدارة

والعضو المنتدب



مهندس / هانى الديب





تحريرا فى : ٢٠١٨ / ١١ / ١١



الشركة القابضة للتشييد والتعمير  
قطاع المتابعة المالية

قرارات

الجمعية العامة غير العادية

لشركة مصر الجديدة للاسكان والتعمير

بجلستها المنعقدة يوم السبت الموافق ١٠ / ١١ / ٢٠١٨

\*\*\*\*\*

طبقاً للمادة (٢٥) من اللائحة التنفيذية للقانون ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ البند (١) فقرة (٣) ونص المادة الخامسة من النظام الاساسى للشركة على ان تكون مدة الشركة خمسون سنة تبدأ من تاريخ قيد الشركة بالسجل التجارى ويجوز بقرار من الجمعية العامة غير العادية اطالة هذه المدة او تقصيرها ، وبناء على المذكرة المقدمة من الشركة بخصوص مد مدة الشركة لفترة اخرى اعتباراً من ٢٠١٩/٦/٢٣ .

قررت الجمعية العامة غير العادية

\*\*\*\*\*

اولاً : الموافقة على اطالة مدة الشركة لمدة خمسون عام تنتهى ٢٠٦٩/٦/٢٢ قابلة للتجديد.

ثانياً : الموافقة على تعديل المادة (٥) من النظام الاساسى للشركة لتصبح كالآتى: -

| نص المادة (٥) قبل التعديل                                                                                                           | نص المادة (٥) بعد التعديل                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| مدة الشركة خمسون سنة تبدأ من تاريخ قيد الشركة بالسجل التجارى ويجوز بقرار من الجمعية العامة غير العادية اطالة هذه المدة او تقصيرها . | مدة الشركة مائة سنة من تاريخ قيد الشركة بالسجل التجارى تبدأ من ١٩٦٩/٦/٢٣ إلى ٢٠٦٩/٦/٢٢ قابلة للتجديد . |

ثالثاً : تفويض السيد / رئيس مجلس ادارة الشركة او من يفوضه فى اتخاذ كافة الاجراءات اللازمة للسير فى اجراءات التعديل امام كافة الجهات المختصة وادخال كافة التعديلات التى تطلبه تلك الجهات.

رئيس الجمعية العامة

مهندس/

( محمود فتحى حجازى )



صورة طبق الاصل