

السادة / البورصة المصرية.

السادة / إدارة الإفصاح.

تحية طيبة وبعد ،،،

مرفق لسيادتكم محضر اجتماع الجمعية العامة العادية المنعقد بتاريخ ٢٠٢٥/٥/١٤ والموثق من الهيئة العامة للاستثمار.

وهذا للعلم والأحاطة ...

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

رئيس علاقات المستثمرين

مروة محمد منير

(مروة محمد منير)



تحريرا فى ٢٠٢٥/٦/١٥



محضر  
اجتماع الجمعية العامة العادية  
لشركة مصر الجديدة للإسكان و التعمير  
المنعقدة بتاريخ ٢٠٢٥/٥/١٤

أنه في يوم الاربعاء الموافق ٢٠٢٥/٥/١٤ وفى تمام الساعة الثالثة عصراً وبناءً على الدعوة الموجهة من رئيس مجلس إدارة شركة مصر الجديدة للإسكان و التعمير إلى السادة مساهمى الشركة والمنشورة بجريدتى الوفد والعالم اليوم بتاريخ ٢٠٢٥/٤/٢٢ (إخطار أول) ثم الدعوة المنشورة بجريدتى الوفد والعالم اليوم بتاريخ ٢٠٢٥/٤/٢٩ (إخطار ثان) وكذا دعوة الجهات الإدارية كلا من الهيئة العامة للإستثمار و هيئة الرقابة المالية و السادة مراقبى حسابات الشركة - أنعقدت الجمعية العامة العادية لشركة مصر الجديدة للإسكان و التعمير بمقر الإدارة العامة للشركة الكائن فى ٢٨ شارع ابراهيم اللقانى - روكسى - مصر الجديدة - القاهرة برئاسة السيد المهندس / محمد عبد المنعم على صالح فؤاد المنشاوى رئيس مجلس الإدارة و رئيس الجمعية العامة - حضور عن طريق برنامج (Zoom) - وذلك للنظر فى جدول الأعمال التالى :

١. اعتماد تقرير مجلس الادارة عن نشاط الشركة عن السنة المالية المنتهية فى ٢٠٢٤/١٢/٣١ .
٢. اعتماد تقرير مراقب حسابات الشركة عن القوائم المالية المنتهية فى ٢٠٢٤/١٢/٣١ وذلك بعد مناقشة ملاحظات و تحفظات مراقب الحسابات و الردود عليها على القوائم المالية المنتهية فى ٢٠٢٣/١٢/٣١ و ٢٠٢٤/١٢/٣١ و مدى تأثيرها على رصيد الأرباح المرحلة .
٣. اعتماد تقرير الجهاز المركزى للمحاسبات عن السنة المالية المنتهية فى ٢٠٢٤/١٢/٣١ .
٤. اعتماد القوائم المالية للشركة عن السنة المالية المنتهية فى ٢٠٢٤/١٢/٣١ .
٥. اعتماد تقرير الحوكمة للشركة عن السنة المالية المنتهية فى ٢٠٢٤/١٢/٣١ و تقرير التأكيد المستقل الصادر من السيد مراقب الحسابات عنه و تقرير الاستدامة ESG ، TCFD عن العام المالى المنتهى فى ٢٠٢٤/١٢/٣١ .
٦. اعتماد مقترح مجلس الادارة بشأن حساب توزيع الارباح و المتضمن توزيع جزء من ارباح الشركة عن السنة المالية المنتهية فى ٢٠٢٤/١٢/٣١ فى صورة كوبون نقدى يصرف للمساهمين على قسطين و تفويض العضو المنتدب و الرئيس التنفيذى فى تحديد مواعيد الصراف بعد التنسيق مع شركة مصر المقاصة و الايداع و القيد المركزى و البورصة المصرية .
٧. اعتماد التبرعات التى تمت خلال السنة المالية المنتهية فى ٢٠٢٤ و تفويض مجلس الادارة فى التبرع عن السنة المالية المنتهية فى ٢٠٢٥/١٢/٣١ ( فى الحدود المسموح بها قانوناً خلال عام ٢٠٢٥ )
٨. إبراء ذمة رئيس و أعضاء مجلس إدارة الشركة و إخلاء مسئوليتهم عن السنة المالية المنتهية فى ٢٠٢٤/١٢/٣١ و التصديق على قرارات مجلس الادارة عن تلك الفترة .
٩. اعتماد التغييرات التى طرأت على تشكيل مجلس الادارة حتى تاريخ انعقاد الجمعية العامة فى ٢٠٢٥/٥/١٤
١٠. تحديد بدلات الحضور و الانتقالات و المزايا الاخرى المقررة للسادة / رئيس و أعضاء مجلس الإدارة و أعضاء اللجان المنبثقة من مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية فى ٢٠٢٥/١٢/٣١ .
١١. تعيين مراقب حسابات الشركة و تحديد أتعابه عن السنة المالية المنتهية فى ٢٠٢٥/١٢/٣١ .

رئيس الجمعية

الجهاز المركزى للمحاسبات  
محمد صابر  
ابراهيم صابر

مراقب الحسابات  
MOHAMED HI ALI & WAHIB ABDEL GHAFER  
bakertilly

أمين السر

جامعى الأصوات  
عروه صابر  
خار عيسى



مصر الجديدة  
للإسكان والتعمير

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

١٢. احاطة الجمعية بضوابط صرف حصة العاملين من الأرباح طبقا لاحكام قانون ١٥٩ ولانحته التنفيذية والنظام الاساسى للشركة عن عام ٢٠٢٣.

١٣. الترخيص للسادة أعضاء مجلس الإدارة بممارسة العمل وعضويتهم بمجالس إدارات بالشركات المساهمة الأخرى.

١٤. الموافقة على زيادة رأس مال الشركة المصدر والمدفوع من ٣٣٣,٧٧١,٣٠٠ جنيه مصرى إلى ١,٠٠١,٣١٣,٩٠٠ جنيه مصرى بزيادة قدرها ٦٦٧,٥٤٢,٦٠٠ جنيه مصرى موزعة على ٢,٦٧٠,١٧٠,٤٠٠ سهم بقيمة اسمية قدرها (٢٥ قرش للسهم الواحد) وذلك عن طريق توزيع اسهم مجانية بواقع (٢ سهم) لكل سهم اصلى من اسهم الشركة ممولة من ارباح العام المالى ٢٠٢٣ والظاهرة بالقوائم المالية المنتهية فى ٢٠٢٤/١٢/٣١ ليصبح راس المال بعد الزيادة ١,٠٠١,٣١٣,٩٠٠ جنيه مصرى .

١٥. تعديل المادة ٦ و٧ من النظام الاساسى للشركة وعقد التعديل.

١٦. تفويض رئيس مجلس الادارة والعضو المنتدب والرئيس التنفيذى منفردين فى إتخاذ كافة الإجراءات القانونية اللازمة أمام كل من الهيئة العامة للرقابة المالية والبورصة المصرية وشركة مصر المقاصة والإيداع والقيود المركزى والهيئة العامة للإستثمار والاداء الاقتصادى والتأشير بالسجل التجارى وكافة الجهات فى إتخاذ كافة الإجراءات اللازمة المتعلقة بتنفيذ زيادة رأس المال المصدر والمدفوع وتعديل ما يلزم والتوقيع على كل ما يلزم لقيود زيادة رأس مال الشركة ولهما الحق فى تفويض أو توكيل ما ينوب عنهم.

١٧. إعادة تشكيل مجلس إدارة الشركة لمدة جديدة مدتها ثلاث سنوات وفقا لنظام التصويت التراكمى والتمثيل النسبى .

وقد حضر الإجتماع :-

أولاً: أعضاء مجلس إدارة الشركة :-



حضور فعلى	العضو المنتدب والرئيس التنفيذي (ممثلا عن الشركة القابضة)	السيد الدكتور مهندس / سامح السيد ابراهيم
عن طريق برنامج (Zoom)	عضو مجلس إدارة غير تنفيذى (ممثلا عن الشركة القابضة)	الأستاذ الدكتور / خالد زكريا العادلى إمام
عن طريق برنامج (Zoom)	عضو مجلس إدارة غير تنفيذى (ممثلا عن الشركة القابضة)	الاستاذة الدكتورة / جيهان ممدوح محمد صالح
حضور فعلى	عضو مجلس إدارة غير تنفيذى (ممثلا عن الشركة القابضة)	السيد الأستاذ / عمرو إبراهيم أبو العيون عبد الناصر سليم
عن طريق برنامج (Zoom)	عضو مجلس إدارة غير تنفيذى (ممثلا عن الشركة القابضة)	الأستاذ الدكتور / حسن على محمد على الشوربجى
حضور فعلى	عضو مجلس إدارة غير تنفيذى (ممثلا عن الشركة القابضة)	السيد المحاسب / عصام عبد الفتاح محمد
عن طريق برنامج (Zoom)	عضو مجلس إدارة غير تنفيذى (مستقل)	السيدة الأستاذة / نيفين على صبور

واعتذر عن الحضور السيد الأستاذ / أحمد أشرف على كجوك - عضو مجلس الإدارة غير تنفيذى (مستقل)

رئيس الجمعية

الجهاز المركزى للحسابات

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعى الأصوات





**ثانياً : السادة المساهمون :-**

وفقاً لكشوف حضور السادة المساهمين (المرفق) وتوقيعهم بذلك.

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

1- الجهاز المركزي للمحاسبات - إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير وهم :-

- 1- السيدة الدكتورة المحاسبة / غادة عمر محمد عبد العزيز
- 2- السيدة المحاسبة / إيمان وليم عزيز
- 3- السيد المحاسب / هشام على محمد
- 4- السيد المحاسب / محمد عبد الله سويلم
- 5- السيدة المحاسبة / إيناس صابر محمد

2- السادة ممثلوا الإدارة المركزية لمتابعة تنفيذ الخطة وتقييم الأداء بالجهاز المركزي للمحاسبات وهم:

السيدة الأستاذة / امل عريان عبد المسيح  
وكيل الوزارة - رئيس قطاع شركات وهيئات الإسكان

3- مراقب حسابات الشركة (مكتب محمد هلال ووحيد عبد الغفار Bakertilly)  
السيد المحاسب / رامى محمد عبد الحكيم المحاسب القانوني  
بتفويض من مكتب أ/ محمد هلال  
ووحيد عبد الغفار مراقب حسابات الشركة

4- كما حضر السادة ممثلي مركز معلومات قطاع الأعمال وهما :-

- 1- السيد الأستاذ / إيهاب عبد الغنى
  - 2- السيدة الأستاذة / ريهام السيد المتولى
- رئيس شعبة التشييد بمركز معلومات قطاع الأعمال العام  
مدير إدارة التشييد بمركز معلومات قطاع الأعمال العام

**رابعاً : الجهات الإدارية :-**

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

**الوقائع :-**

أفتتح السيد المهندس / محمد عبد المعظم المشاطي - رئيس مجلس الإدارة ورئيس الجمعية العامة الجلسة من خلال برنامج Zoom قائلاً :- (بسم الله الرحمن الرحيم) كل عام وحضراتكم بخير: بعنذر لحضرتكم بشدة وأنا متواجد بالشركة في مكنتي ولكنى صحياً غير قادر على إدارة الجمعية وذلك قمت بتفويض السيد الدكتور مهندس / سامح السيد العضو المنتدب والرئيس التنفيذي للشركة لرئاسة الجلسة وادارتها بدلاً منى وأشكر سيادتكم .

وهنا تحدث السيد الدكتور مهندس / سامح السيد العضو المنتدب والرئيس التنفيذي للشركة قائلاً :-  
(بسم الله الرحمن الرحيم) كل عام وحضراتكم بخير ، نفتح أعمال الجمعية العامة العادية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير للنظر في جدول الأعمال المعروض على حضراتكم .

وقبل البدء فى مناقشة جدول الأعمال الجمعية تم ترشيح أسماء السادة أمين السر وجامعى الأصوات على الوجه التالى :-

السيد الأستاذ / أحمد إسماعيل أحمد  
السيدة الأستاذة / مروة محمد منير  
السيد المحاسب / خالد عيد عبد السلام  
أمين سر الجمعية  
جامع أصوات  
جامع أصوات

وأقرت الجمعية العامة هذا الترشيح .

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

رئيس الجمعية

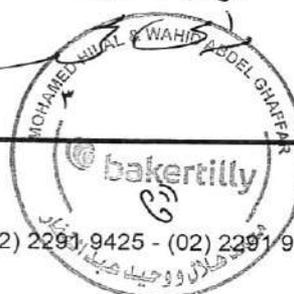
الجهاز المركزي للمحاسبات  
هشام على محمد

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعى الأصوات  
مروة محمد منير  
خالد عيد

إيناس صابر





وأعلن السيد المهندس رئيس الجلسة أن عدد الأسهم الممثلة والحاضرة في الإجتماع قد بلغت ١,٠٠٤,٣١٢,٠٩١ سهم (مليار وأربعة ملايين وثلاثمائة وأثنا عشر ألف وواحد وتسعون سهم) من إجمالي الأسهم المصدرة والبالغ عددها ١٣٣٥٠٨٥٢٠٠ سهم (مليار وثلاثمائة خمسة وثلاثون مليون و خمسة وثمانون ألف ومائتى سهم) بنسبة حضور ٧٥,٢٢٪ من أسهم رأس المال المصدر ، وحضر بالأصالة عدد ١,٠٠٣,١٥٧,٣٥٢ سهم وبالإنابة عدد ١,١٥٤,٧٣٩ سهم ، وبناءً عليه أعلن السيد المهندس رئيس الجمعية العامة توافر النصاب القانوني لصحة إنعقاد الإجتماع وفقاً لأحكام القانون رقم (١٥٩) لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية والنظام الأساسي للشركة.

ثم أستكمل السيد الدكتور مهندس / العضو المنتدب والرئيس التنفيذي حديثه قائلاً :- السادة أعضاء مجلس الإدارة ، السادة أعضاء الجمعية العامة ، السادة المساهمين ، أود أن أرحب بسيادتكم فى شركة مصر الجديدة للإسكان و التعمير، كما أرحب بالسادة أعضاء الجهاز المركزى للمحاسبات إدارة مراقبة حسابات الإسكان و التعمير وعلى رأسهم السيدة الدكتورة المحاسبة / غادة عمر محمد عبد العزيز - وكيل أول الوزارة مدير الإدارة والسيدة المحاسبة / إيمان وليم عزيز والسيد المحاسب / هشام على محمد والسيد المحاسب / محمد عبد الله سويلم و السيدة المحاسبة / إناس صابر محمد ولهم جميعاً كل التقدير، ووجه سيادته شكر خاص للسيد المحاسب / أحمد محمد على نجم فى غيابه لما يقدمه للشركة من دعم و مساندة هو وباقي المجموعة كانوا خير عون لنا فى الشركة ، كما رحب أيضاً بالسادة أعضاء الجهاز المركزى للمحاسبات إدارة متابعة تنفيذ الخطة وتقويم الأداء وعلى رأسهم السيدة الأستاذة / أمل عريان عبد المسيح وكيل الوزارة - رئيس قطاع شركات و هيئات الإسكان ، كما رحب سيادته بالسادة ممثلى مركز معلومات قطاع الأعمال العام وعلى رأسهم السيد الأستاذ / إيهاب عبد الغنى ، والسيدة الأستاذة / ريهام السيد المتولى ، وأرحب أيضاً بالسيد المحاسب / رامى محمد عبد الحكيم - المحاسب القانوني - ممثل مكتب مراقب الحسابات الخارجي (محمد هلال ووحيد عبد الغفار Baker Tilly) وأشكره على مجهوده طوال الوقت وكانوا خير عون وأخص بالذكر السيد / عمرو بك ووحيد فى غيابه.

وأنقل السيد الدكتور مهندس / سامح السيد - العضو المنتدب والرئيس التنفيذي إلى البند رقم (١) من جدول أعمال الجمعية.

#### ١- المصادقة على تقرير مجلس الإدارة عن نشاط الشركة عن السنة المالية المنتهية فى ٢٠٢٤/١٢/٣١

فتحدث السيد الدكتور / سامح السيد - العضو المنتدب والرئيس التنفيذي قائلاً : تقرير نشاط الشركة مرفق مع حضراتكم ، هل فى أي تحفظ على التقرير

القرار :-

الموافقة بالأغلبية على التصديق على تقرير مجلس الإدارة عن نشاط الشركة عن السنة المالية المنتهية فى ٢٠٢٤/١٢/٣١.

وأنقل السيد الدكتور مهندس / العضو المنتدب والرئيس التنفيذي إلى البند رقم (٢) من جدول أعمال الجمعية.

#### ٢- المصادقة على تقرير مراقب حسابات الشركة عن القوائم المالية المنتهية فى ٢٠٢٤/١٢/٣١ وذلك بعد مناقشة ملاحظات وتحفظات مراقب الحسابات والردود عليها على القوائم المالية المنتهية فى ٢٠٢٣/١٢/٣١ ودراسة مدى تأثيرها على رصيد الأرباح فى ٢٠٢٤/١٢/٣١.

فتحدث السيد الدكتور / سامح السيد - العضو المنتدب والرئيس التنفيذي قائلاً :- هل فى أي إستفسار على تقرير السادة مراقب حسابات الشركة وما أبديناه من مستندات مرفقة.

رئيس الجمعية

الجهاز المركزى للمحاسبات  
محمد صابر  
إناس صابر

مراقب الحسابات



أمين السر

جامعى الأصوات  
مروه صبر  
جمال كبر



## إلى السادة / مساهمي شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

تقرير عن القوائم المالية

راجعنا القوائم المالية المرفقة لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية والمتمثلة في قائمة المركز المالي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ وكذا قوائم الدخل والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية

هذه القوائم المالية مسؤولة إدارة الشركة، فالإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض القوائم المالية عرضاً عادلاً وواضحاً وفقاً للمعايير المحاسبية المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتتضمن مسؤولية الإدارة تصميم وتنفيذ والحفاظ على رقابة داخلية ذات صلة بإعداد وعرض القوائم المالية عرضاً عادلاً وواضحاً خالية من أي تحريفات هامة ومؤثرة سواء ناتجة عن الغش أو الخطأ كما تتضمن هذه المسؤولية اختيار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف.

مسئولية مراقب الحسابات

ومسئوليتنا إبداء الرأي على هذه القوائم المالية في ضوء مراجعتنا لها، وفيما عدا ما سيتم ذكره في الفقرات التالية. فقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية. وتتطلب هذه المعايير تخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة.

وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات في القوائم المالية وتعتمد الإجراءات التي تم اختيارها على الحكم المهني للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية سواء الناتج عن الغش أو الخطأ، ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب في اعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام المنشأة بإعداد القوائم المالية والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأي على كفاءة الرقابة الداخلية في المنشأة. وتشمل عملية المراجعة أيضاً تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية.

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

أساس إبداء رأي متحفظ

١- تم تحميل تكلفة النشاط بقيمة تكفية تديرية للأعمال التي لم يتم الإنتهاء منها بناء على دراسات لمعدة من سنوات سابقة ولم يتم تحديثها بما يناسب مع التغيرات في اسعار الخامات والأجور والمصروفات غير المباشرة وبالتالي لم تتمكن من التحقق من صحة كلفة النشاط والبالغة ٢٩٣,٩ مليون جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ - إيضاح رقم (٣١).

٢- تم الاعتراف بإيراد عقد المشاركة مع الغير والبالغ قيمته مبلغ ١٨٧ مليون جنيه مصري بالمخالفة المعيار المحاسبية المصري رقم (٤٨) الإيراد من العقود مع العملاء" حيث لم تتحقق كافة شروط الاعتراف بالإيراد - إيضاح رقم (٣٠).

٣- لم تقم الشركة بإثبات الالتزام الناتج عن مساحة أرض إضافية قدرها ٧١٠ الف متر مربع وذلك ضمن المساحة الإجمالية لمدينة هليوبوليس الجديدة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ - إيضاح رقم (١١).

رئيس الجمعية

الجهاز المركزي للمحاسبات  
محمد عبد الله  
صالح محمد

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعى الأصوات  
مروان صبر  
حنا رشيد

اتصالات





- ٤- لم تقم الشركة باحتساب مخصص خسائر إنتمائية متوقعة لكافة الأصول المالية بما يخالف معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) الأدوات المالية".
- ٥- لم تتمكن من التحقق من صحة التسويات التي أجريت في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ والتي تم تسويتها. الي الأرباح المرحلة بمبلغ ٨٠٠٨ مليون جنيه مصري وتخفيض الأرصدة الدائنية المرحلة من أول المدة وبعض الأرصدة المدينة الأخرى بذات القيمة - ايضاح رقم (٣٨).
- ٦- بلغت القيمة الاسمية الأوراق القبض مقابل المبيعات للعملاء مبلغ ١/٢٩ مليار جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ولم يتم اثبات أوراق القبض وفقا لقيمتها الحالية وكذا عرضها بالقوائم المالية وفقا لأجلها الأمر الذي يخالف كلاً من معيار الإيراد رقم (٤٨) الإيراد من العقود مع العملاء ومعيار رقم (٤٧) الأدوات المالية ومعيار رقم (١) عرض القوائم المالية".
- ٧- لم تقم الشركة بإرسال مصادقات لكافة أصحاب الأرصدة المدينة والدائنة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ وبالتالي لم تتمكن من التحقق من وجود تلك الأرصدة في ذلك التاريخ.
- ٨- لم تتمكن من التحقق من مدي كفاية مخصص المطالبات المحتملة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ حيث لم تقدم لنا إدارة الشركة دراسة بالمخصصات وكذا مشروع إقرار ضريبي واحتساب الضريبة المؤجلة معتمدة من المستشار الضريبي للشركة.

#### الرأي المتحفظ

وفيما عدا تأثير التسويات المحتملة والتي كان من الممكن تحديد ضرورتها وذلك فيما يتعلق بما ورد بالفقرات السابقة، فمن رأينا أن القوائم المالية المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح، في جميع جوانبها الهامة، عن المركز المالي الشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، وعن أدائها المالي وتدفعاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة بإعداد هذه القوائم المالية.

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

تمسك الشركة بحسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما يمس القتلون ونظام الشركة على وجوب إثباته فيها وقد وجدت القوائم المالية متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات كما لا يطبق الشركة نظام تكاليف بما يتناسب مع طبيعة نشاط الشركة وقد تم جرد المخزون بمعرفة إدارة الشركة طبقاً لإصول الشركة.

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

#### القرار:-

الموافقة بالأغلبية على التصديق على تقرير السادة مكتب مراقب الحسابات الخارجي (محمد هلال ووحيد عبد الغفار Bakertilly) والرد عليه عن القوائم المالية المنتهية في ٢٠٢٤/١٢/٣١.

رئيس الجمعية

الجهاز المركزي للحسابات

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعى الأصوات  
مروه صبر





وأنتقل السيد الدكتور مهندس / العضو المنتدب والرئيس التنفيذي إلى البند رقم (٣) من جدول أعمال الجمعية.  
**٣- المصادقة على تقرير الجهاز المركزي للمحاسبات (إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير) عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٤/١٢/٣١ والرد عليه وكذلك التصديق على تقرير السادة الإدارة المركزية لمتابعة تنفيذ الخطة وتقويم الأداء عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٤/١٢/٣١.**

فتحدث السيد الدكتور / سامح السيد - العضو المنتدب والرئيس التنفيذي قائلاً :- فيما يتعلق بما أبداه السادة / الجهاز المركزي للمحاسبات أوجه الشكر للسيد المحاسب / هشام على محمد - وكيل الوزارة نائب أول مدير الإدارة ، تبييناً من صحة وجود ملحوظة بالنسبة لأرباح العاملين كان هناك خطأ في ٢,٠٠٠,٠٠٠ جنيه وسيتم تصويبه في التوزيع ، وإستكمل سيادته حديثه قائلاً :- بشكل عام هل هناك أي ملحوظة على تقرير الجهاز المركزي للمحاسبات والرد عليه أو تقرير السادة الإدارة المركزية لمتابعة تنفيذ الخطة وتقويم الأداء عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٤/١٢/٣١ .

ودعا السيد الدكتور / سامح السيد - العضو المنتدب والرئيس التنفيذي - الجهاز المركزي للمحاسبات - لتلاوة ملاحظاته عن القوائم المالية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير عن العام المالي المنتهى في ٢٠٢٤/١٢/٣١ فتحدثت السيدة الدكتورة المحاسبة / غادة عمر محمد عبد العزيز - وكيل أول الوزارة مدير الإدارة قائلة :-

السلام عليكم كل عام وحضراتكم طيبين بمناسبة إنعقاد الجمعية العامة العادية أرحب بالسيد رئيس الجمعية والسادة اعضاء الجمعية والسادة المساهمين - تقرير الجهاز المركزي معروض على حضراتكم ورد الشركة والتعقيب ودعت سيادتها السيد المحاسب / هشام على محمد - وكيل الوزارة نائب أول مدير الإدارة لتلاوة التقرير على الوجه التالي:  
إلى السادة / مساهمي شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير ( شركة مساهمة مصرية )

#### تقرير عن القوائم المالية

راجعنا القوائم المالية المرفقة لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير " شركة مساهمة مصرية " والمتمثلة في قائمة المركز المالي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ وكذا قوائم الدخل والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

#### مسئولية الإدارة عن القوائم المالية:

هذه القوائم المالية مسؤلية إدارة الشركة ، فالإدارة مسؤلية عن إعداد وعرض القوائم المالية عرضاً عادلاً وواضحاً وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتتضمن مسؤلية الإدارة تصميم وتنفيذ والحفاظ على رقابة داخلية ذات صلة بإعداد وعرض قوائم مالية عرضاً عادلاً وواضحاً خالية من أي تحريفات هامة ومؤثرة سواء ناتجة عن الغش أو الخطأ ، كما تتضمن هذه المسؤلية إختيار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف.

#### مسئولية مراقب الحسابات

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

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

رئيس الجمعية

الجهاز المركزي للمحاسبات

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعى الأصوات





أساس ابداء رأى متحفظ

- عدم إجراء مطابقات لكل من الأصول ثابتة والمخزون وأعمال تحت التنفيذ والمخزون التام في ٢٠٢٤/١٢/٣١.
- عدم قيام الشركة بتطبيق متطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) الإستثمار العقاري بشأن قياس القيمة العادلة لتلك الإستثمارات والبالغة نحو ٧١,٥٥٤ مليون جنيه في ٢٠٢٤/١٢/٣١.
- ظهر حساب الأصول غير الملموسة في ٢٠٢٤/١٢/٣١ بنحو ٨,٥٦٨ مليون جنيه والمتمثل في رخصة برنامج ERP ولم تستند الشركة من تلك الرخصة منذ التعاقد في ٢٠٢٠ وحتى تاريخه وعدم احتساب خسائر إضمحلال لهذا الأصل.
- لم تتأثر القوائم المالية في ٢٠٢٤/١٢/٣١ بقيمة الإلتزام الناتج عن ٠,٧١٠ كيلومتر مسطح زائد بأرض مدينة هيلوبوليس الجديدة ، وتتضمن هذه المساحة الزائدة نحو ٥٠٦ ألف متر مربع مساحات مستقطعة تم الاعتراف بها في اجتماعات مع هيئة المجتمعات العمرانية وجهاز الشروق ومحل متابعة من الجهات المعنية كما جاء في إيضاحات القوائم المالية) .
- عدم قيام الشركة بإعادة تقييم مخزون وحدات تامة وأراضي جاهزة للبيع البالغ نحو ٢,٣٥٧ مليار جنيه في ٢٠٢٤/١٢/٣١ بالتكلفة أوصافي القيمة الإستردادية أيهما أقل بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم (٢) الخاص بالمخزون.
- تضمن حساب أعمال تحت التنفيذ في ٢٠٢٤/١٢/٣١ نحو ١,٦١٢ مليار جنيه تتمثل في أصول ثابتة (محطة كهرباء - محطة معالجة ثلاثية - محطات رفع مياه) تم الإنتهاء من تنفيذها واستلامها خلال عامي ٢٠٢١ و ٢٠٢٢ وقامت الشركة بإبرام عقود تشغيل وصيانة لها منذ ذلك التاريخ ولم تضاف لحساب الأصول الثابتة وإحتساب مصروف الإهلاك لها.
- تضمن حساب أعمال تحت التنفيذ في ٢٠٢٤/١٢/٣١ نحو ٨٩,٦٢٨ مليون جنيه تبين أنها مبالغ معلاه تقديريا خلال عام ٢٠٢٤ دون وجود ما يؤيدها من مستندات فضلا ان تلك المصروفات يتم اثباتها عند حدوثها مما يؤدي الى تضخيم حساب أعمال تحت التنفيذ .
- ظهرت أوراق القبض في ٢٠٢٤/١٢/٣١ بنحو ١,٢٩٢ مليار جنيه ضمن الأصول المتداولة دون تبويبها الي أوراق قبض طويلة وقصيرة الأجل بالمخالفة إلى معيار المحاسبة رقم (١) والخاص بعرض القوائم المالية ، هذا بالإضافة إلي عدم إثباتها بالقيمة الحالية طبقا لمعيار المحاسبة المصري (٤٧) الخاص بالأدوات المالية .
- عدم إلتزام الشركة بمتطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) الخاص بالأدوات المالية حيث لم يتم إحتساب الخسائر الإلتزامية المتوقعة وفقاً للدراسة المقدمة من المستشار المالي للشركة لكافة الأصول المالية مثال ذلك (الدفعات المقدمة والبالغة نحو ٣,٥٥٩ مليار جنيه) ، وكذا إختلاف الأرصدة الظاهرة بتلك الدراسة عن الأرصدة الظاهرة بالقوائم المالية في ٢٠٢٤/١٢/٣١ بفارق نحو ٣٦,٥٤٥ مليون جنيه.
- تضمن حساب التزامات أخرى في ٢٠٢٤/١٢/٣١ نحو ٣٢٠,٢٥٠ مليون جنيه تحت مسمى إيداعات عملاء مشاركات تتمثل في دفعات مقدمة من حصة الشركة في إيرادات المشاركات تستحق خلال عامي ٢٠٢٣ و ٢٠٢٤ وفقاً للعقود المبرمة معهم دون تأثير الإيرادات بها.
- قيام الشركة بإثبات إيرادات غير حصة بعض الوحدات من الارض فقط بالرغم من أنه لم يتم الإنتهاء من المشروع أو تسليم الوحدات بلغ ما أمكن حصره منها نحو ١٤٠ مليون جنيهاً بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) الأيراد من العقود مع العملاء .
- ضمن حساب إيرادات أخرى نحو ٣,٣٦١ مليون جنيه تتمثل في مقدمات الغاز ونحو ٩٢٠ ألف جنيه مقدمات تليفونات المحصلين من عملاء الشركة دون إثبات التكلفة الخاصة بتلك الإيرادات.
- قيام الشركة بإحتساب المساهمة التكافئية بمبلغ ٨٨٦١٨٢٤ جنيه بالخطأ في حين صححتها ١١٢٢٢٧٥٩ جنيه بفارق قدره ٢٣٦٠٩٣٥ جنيه .
- تم إظهار ضريبة الدخل في ٢٠٢٤/١٢/٣١ بنحو ٢٩٥,٤٧٦ مليون جنيه بزيادة قدرها نحو ٣٤,٩٢٥ مليون جنيه عن الإقرار الضريبي المبدئي المعد من المستشار الضريبي للشركة البالغ نحو ٢٦٠,٥٥٠ مليون جنيه.
- لم تقم الشركة بحساب الضريبة المؤجلة في ٢٠٢٤/١٢/٣١ بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم (٢٤) ضرائب الدخل .

رئيس الجمعية

الجهاز المركزي للمحاسبات

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعي الأصوات

محمد ربيع



محمد ربيع

محمد ربيع





### الرأى المتحفظ

وفيما عدا تأثير ما ورد بالفقرات السابقة على القوائم المالية فمن رأينا أن القوائم المالية المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير " شركة مساهمة مصرية " في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة .

ومع عدم اعتبار ذلك تحفظاً

- لم يتم إعادة النظر في الأعمار الإنتاجية المقدرة والقيم التخريدية للأصول الثابتة بصفة دورية وبما لا يتفق والفقرة رقم (٥١) من المعيار المحاسبي رقم (١٠) الأصول الثابتة وإهلاكاتها هذا بالإضافة إلي عدم الإفصاح عن القيمة الدفترية للأصول التي أهلكت دفترياً بالكامل ولازالت تستخدم في الإنتاج وفقاً للفقرة (٧٩) من المعيار بالإيضاحات المتممة وكذلك قيمة الارتباطات الرأسمالية لإقتناء الأصول الثابتة في المستقبل ومدى وجود أية قيود علي ملكية المنشأة للأصول الثابتة .
- عدم قيام الشركة بتسجيل ونقل ملكية الأراضي المملوكة لها .
- لم نواف بالشهادات السلبية للأراضي والعقارات المملوكة للشركة في ٢٠٢٤/١٢/٣١ والذي يفيد بعدم التعدي علي أراضي وعقارات الشركة .
- تبين وجود العديد من حالات التعدي على بعض الأراضي والمباني المملوكة للشركة من الأفراد والجهات والأجهزة الحكومية طبقاً لبيان الشئون القانونية بالشركة منها ( مقر الحزب الوطني ، ورشة المترو بالمأظمة ، منطقة حظائر المترو ، وأراضي متفرقة حول نادي الشمس ) .
- هذا بالإضافة إلي بعض مسطحات عقارات ومباني مملوكة للشركة منها (مدرسة المأظمة ، عمارة مقامة بالمدينة العمالية بالمأظمة ، وغيرها ) تم إزالتها من جانب محافظة القاهرة طبقاً لما أظهرته محاضر جرد الإستثمار العقاري.
- وجود وحدات تامه وأراضي جاهزة للبيع نحو ١٥٦,٢٠٤ مليون جنيه تتمثل في وحدات ومحلات وفيلات بمنطقة مصر الجديدة والشيراتون ومدينة هليوبوليس الجديدة ومدينة العبور دون وجود خطة لتسويقها.
- تضمن حساب أعمال تحت التنفيذ تكلفة مساحة الأرض المنزوع ملكيتها للمنفعة العامة من أرض هليوبوليس والبالغ مساحتها نحو ٢٠٤ ألف متر مربع وتكلفة مساحة الأرضين المتعدى عليهما لزوم مسار وحرمة منشآت القطار المكهرب والمسطح المستقطع لزوم نقل أبراج الضغط العالي داخل هليوبوليس الجديدة والبالغ إجمالي مساحتهما نحو ٥٠٦ ألف متر مربع دون إتخاذ الإجراءات اللازمة مع الجهات المعنية للحصول علي التعويض المناسب.
- نظام التكاليف لا يفي بالغرض حيث تبين عدم وجود مركز تكلفة مستقل يوضح تكلفة كل بند من بنود أعمال تحت التنفيذ ومن ثم تحديد تكلفه كل متر مربع علي المساحة المستغلة لكل مشروع على حدة ، كما لم يتم موافاتنا بالأسس والتقديرات الفنية التي اعتمدت عليها ادارة الشركة في توزيع التكاليف غير المباشرة والأجور والمرتبات على الاعمال تحت التنفيذ وصحة تلك التكاليف المحملة لكل مشروع
- بلغت تكلفة إستكمال مرافق نحو ١٧٠٠٠٠٠٠٠٠ مليون جنيه في ٢٠٢٤/١٢/٣١ ولم نواف بالدراسات الفنية التي توضح الأسس التي اعتمدت عليها الشركة في تقدير ذلك الرصيد حيث كانت أخر دراسة في عام ٢٠٢٢ لم يتم تحديثها حتي تاريخه.
- تضمن حساب عملاء (إيجارات) نحو ٢٠٠٠٠٠٠٠٠٠ مليون جنيه في ٢٠٢٤/١٢/٣١ مديونية متوقفة علي شركة ماجيك دريمز(كازينو الميريلاند) بناء على السداد المبرم في ٢٠١٧/٦/٢٤ دون إتخاذ ما يلزم من إجراءات بشأن تحصيل تلك المديونية حفاظاً علي حقوق الشركة.
- تضمن حساب مدينون وأرصدة مدينة أخرى نحو ٤٥,٦ مليون جنيه مديونية مستحقة علي الشركة القومية لإدارة الأصول حيث أنها تمثل الفرق بين الشيكات قبل الجدولة والشيكات بعد الجدولة (القسط الحالي) بداية من ٢٠٢٣/٣/٣٠ حتي ٢٠٢٤/١٢/٣١ بقسط ربع سنوي وذلك بناءً علي موافقة مجلس إدارة الشركة بجلسته المنعقدة في ٢٠٢٣/٧/٣١ علي مقترح إعادة جدولة أصل الدين المتبقي في ٢٠٢٣/٣/٣١ بفائدة متناقصة ٧٪ بدلاً من ١٣٪ وبمدة سداد حتي ٢٠٢٨/١٢/٣٠ وحتى تاريخه لم يتم إبرام عقد للجدولة وتقديم العميل للشيكات المديونية بعد الجدولة.

رئيس الجمعية

الجهاز المركزي للمحاسبات

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعي الأصوات

رئيس مجلس إدارته





- بلغ رصيد حساب مستحق علي أطراف ذوي علاقة - الشركة القابضة للتشييد و التعمير في ٢٠٢٤/١٢/٣١ نحو ٢٨,٦٧٤ مليون جنيه منها نحو ٢٥,٤٩٣ مليون جنيه رصيد مرحل منذ سنوات دون إتخاذ الإجراءات اللازمة لتحصيله هذا بالإضافة إلي عدم إجراء المطابقات اللازمة معها.
- ويتصل بذلك عدم الإفصاح عن طبيعة تلك المعاملات في ٢٠٢٤/١٢/٣١ بالمخالفة لما هو وارد بمعيار المحاسبة المصري رقم (١٥) الخاص بأطراف ذوي علاقة.
- تم شراء أراضي بنحو ١٤,٣١٨ مليار جنيه (أرض بالمنصورة طبقاً للبروتوكول وملحقه الموقعين مع الشركة القابضة للغزل والنسيج بتاريخ ٢٠٢٣/١١/٨ و ٢٠٢٤/٢/١٨ علي التوالي بنحو ٢,٢٠٠ مليار جنيه بمساحة ٥٢ ألف متر) و(مساحة ٧٧٠ فدان بحدائق العاصمة بنحو ١٢,١١٨ مليار جنيه مسدد منها نحو ٣,٣٣٢ مليار جنيه بالدفعات المقدمة) دون موافقتنا من جانب الشركة بدراسات الجدوى الاقتصادية لتلك الأراضي توضح التكلفة المتوقعة لها والعائد منها ومصادر تمويلها.
- تضمن حساب الدفعات المقدمة نحو ٢٠ مليون جنيه مديونية مستحقة علي جهاز مدينة القاهرة الجديدة مرحل من سنة ٢٠١٦ عن مقايضة توصيل خط مياه الشرب لأرض الشركة بالقاهرة الجديدة وبالرغم من إنتهاء تنفيذ الأعمال إلا أنه حتى تاريخه لم تتم تسوية هذا المبلغ في ضوء بيع تلك الأرض منذ عام ٢٠٢٣.
- تضمن حساب الدفعات المقدمة نحو ٢٠,٥٥٨ مليون جنيه رصيد مرحل منذ سنوات مديونية الشركة العامة للمشروعات الكهربائية (إيليجيكت) قيمة دفعة مسددة منذ أكثر من ٦ سنوات تحت حساب شراء أرض بشارع العزيز بالله بالزيتون بموجب العقد المحرر في ٢٠١٧/٦/١٨ وتم الاتفاق علي عدم إتمام الصفقة وحتى تاريخه لم يتم تحصيلها أو تسويتها مع الشركة القابضة في ضوء إندماج شركة إيليجيكت مع شركة هايديلكو ولم يتم إتخاذ اي إجراء قانوني بشأن هذه المديونية .
- حققت الشركة خسائر عن خدمات بيع الكهرباء والمياه خلال الفترة من ٢٠٢٤/١/١ حتى ٢٠٢٤/١٢/٣١ نحو ١٦,٧٨٥ مليون جنيه ونحو ١٤,٩٨٢ مليون جنيه علي التوالي.
- ويتصل بذلك تحقيق نشاط إدارة المنتزه السياحي خسائر بنحو ٧,٣٩٧ مليون جنيه خلال العام المالي ٢٠٢٤.
- عدم قيام الشركة بتعديل اللوائح والتعليمات في ضوء التحول من قانون ٢٠٣ لسنة ١٩٩٨ الى قانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ .
- تضمنت القوائم المالية في ٢٠٢٤/١٢/٣١ مبلغ تخصص نادي الشركة بالمخالفة لقانون الرياضة رقم ٧١ لسنة ٢٠١٧ الباب الثالث ماده ٤٩ والتي تقضي بأن يكون النادي له شخصية إعتبارية مستقلة في مباشرة أعماله وفي هذا الصدد أصدرت الشركة القرار الإداري رقم ٦ لسنة ٢٠٢٤ بتشكيل لجنة لدراسة فصل نادي العاملين بالشركة عن أي تشابك مع نشاط الشركة وقيودها الداخلية
- تم صرف بدلات حضور جلسات مجلس الإدارة السادة أعضاء مجلس إدارة الشركة ممثلي المال العام بصفتهم الشخصية بالمخالفة للقانون ٨٥ لسنة ١٩٨٣ .
- عدم التزام الشركة بأحكام المادة رقم (١٧٧) من القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ وتعديلاته بشأن شغل عضوية مجلس الإدارة وعدم جواز الجمع بين أي عمل في هيئة عامة وعضوية مجلس الإدارة والمادة رقم (٦) من قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم (١٠٦) لسنة ٢٠١٣ في شأن حظر معارضين حاشح الميسرولين في الدولة.
- مازالت الشركة لم تحصل على التعويضات عن الأراضي المنزوع ملكيتها لكل من أراضي الشركة بهليوبوليس الجديدة والقاهرة الجديدة .
- عدم إعداد حساب تشغيل يظهر الإيرادات والمصروفات الخاصة بمشروعات الشركة والمحصل عنها ودائع يتم مراجعته من خلال مراقب الحسابات وذلك وفقاً للمادة (٩) من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ وقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ (إتحاد الشاغلين).
- عدم قيام الشركة بإصدار فواتير إلكترونية عن كل عملية بيع وذلك بالمخالفة للمادة (٣٥) من قانون الإجراءات الضريبية الموحد رقم (٢٠٦) لسنة ٢٠٢٠.
- عدم قيام الشركة بإرسال المصادقات لأرصدة العملاء والأرصدة المدينة والدائنة في ٢٠٢٤/١٢/٣١.

رئيس الجمعية

الجهاز المركزي للمحاسبات  
محمد يوسف

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعي الأصوات  
مروان صبر





- لم يتم موافاتنا بالآتي :-

- إقرارات الإدارة وفقاً لمعيار المراجعة المصري رقم (٥٨٠).
- حساب التوزيع المقترح عن العام المالي المنتهي في ٢٠٢٤/١٢/٣١.
- لم يتم الإفصاح ضمن الإيضاحات المتممة للمركز المالي في ٢٠٢٤/١٢/٣١ عن الآتي :-
- المبالغ محجوز عليها بالبنوك والبالغه نحو ٤,٦ مليون جنيهه مقابل مستحقات لمحاجر محافظة القاهرة.
- المكونات الرئيسية للعبء الضريبي بصورة منفصلة وفقاً لمتطلبات فقرة (٧٩) من معيار المحاسبة المصري رقم (٢٤) والخاص بضرائب الدخل.
- عقود المشاركات المبرمة مع كل من ( شركة سوديك - شركة أم جي للتخطيط العمراني - شركة الشرق الأوسط للتنمية والإستثمار العقاري - مدينة مصر للإسكان والتعمير).

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

تمسك الشركة حسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة على وجوب إثباته فيها وقد وجدت القوائم المالية متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات، وقد تم جرد الأصول بمعرفة إدارة الشركة طبقاً للأصول المرعية.

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.

////// رد الشركة على تقرير الجهاز المركزي للمحاسبات – إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير والتعقيب //////////

**الملاحظة :-**

عدم إجراء مطابقات لكل من الأصول ثابتة والمخزون وأعمال تحت التنفيذ والمخزون التام في ٢٠٢٤/١٢/٣١.

**الرد :-**

تم اعداد المطابقات اللازمة بصورة إجمالية بناء على الجرد الفعلي في ٢٠٢٤ /١٢/ ٣١ ومعتمد من لجنة المطابقة المشكلة لذلك وسيتم تحليل بنود الاصول ومطابقة كل بند على حدى وجرى إعداد المعالجة المحاسبية اللازمة من تلك البنود وتقديمه لسيادتكم .

**التعقيب :-**

ما زالت الإدارة عند رأيها بضرورة إعداد مطابقات لكل بند من البنود على حدى لإظهار العجز والزيادة وإجراء التسويات المحاسبية لها حيث لم يتم موافاتنا بأية معالجات محاسبية لتلك البنود.

**الملاحظة :-**

عدم قيام الشركة بتطبيق متطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) الإستثمار العقاري بشأن قياس القيمة العادلة لتلك الإستثمارات والبالغه نحو ١٦,٥٥٤ مليون جنيهه في ٢٠٢٤/١٢/٣١.

**الرد :-**

جرى قياس الاستثمارات العنقريه والقيمه العادلة طبقاً للمعيار المشار اليه (٣٤) وسيتم الإفصاح عن تلك القيم بالإيضاحات المتممة للقوائم المالية في ٢٠٢٥/٣/٣١.

**الملاحظة :-**

ظهر حساب الأصول غير الملموسة في ٢٠٢٤/١٢/٣١ بنحو ٨,٥٦٨ مليون جنيهه والمتمثل في رخصة برنامج ERP ولم تستفد الشركة من تلك الرخصة منذ التعاقد في ٢٠٢٠ وحتى تاريخه وعدم إحتساب خسائر إضمحلال لهذا الأصل.

**الرد :-**

تم بدء التدريب فعلياً على استخدام نظام E.R.P جرى الاستفادة منه خلال الفترات القادمة وسيتم دراسة الاضمحلال وإجراء التسويات اللازمة في ضوء تلك الدراسة.

رئيسي الجمعية

الجهاز المركزي للمحاسبات  
محمد يوسف

مراقب الحسابات

أمين السر  
محمد

جامعي الأصوات  
محمد

فانرس





مصر الجديدة  
للإسكان والتطوير

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

#### الملاحظة :-

لم تتأثر القوائم المالية في ٢٠٢٤/١٢/٣١ بقيمة الإلتزام الناتج عن ٠,٧١٠ كيلومتر مسطح زائد بأرض مدينة هليوبوليس الجديدة ، (تتضمن هذه المساحة الزائدة نحو ٥٠٦ ألف متر مربع مساحات مستقطعة تم الاعتراف بها في اجتماعات مع هيئة المجتمعات العمرانية وجهاز الشروق ومحل متابعة من الجهات المعنية كما جاء في إيضاحات القوائم المالية).

#### الرد :-

تم صدور قرار من لجنة فض المنازعات بوزارة العدل بتشكيل لجنة من مصر الجديدة واخرى من جهاز الشروق للوقوف على المساحة الزائدة واعادة تقييمها في تاريخ التسليم نفاذاً للبروتوكول الموقع بمقر الرقابة الادارية واجتمعت اللجنة وتمسكت شركة مصر الجديدة بشراء كامل المسطح الزائد نظراً لاندراجه داخل القرار الوزاري لمدينة هليوبوليس الجديدة مقابل انتفاع عن مسارات المرافق داخل الأراضي التي يتم استئزها من المسطح الزائد ولكن الجهاز تمسك بتسوية مسطح ٥٠٠ الف متر مربع تقريباً واستبعاد الباقي من التسوية وقيام شركة مصر الجديدة بسداد مقابل انتفاع لخطوط مرافقها المارة في الجزء المستبعد وما ذالت اللجنة لم تنتهي من اعمالها بعد.

#### التعليب :-

ما زالت الإدارة عند رأيها بضرورة تأثير القوائم المالية في ٢٠٢٤/١٢/٣١ بقيمة الإلتزام الناتج عن ٠,٧١٠ كيلومتر مسطح زائد بارض مدينة هليوبوليس الجديدة.

#### الملاحظة :-

عدم قيام الشركة بإعادة تقييم مخزون وحدات تامة وأراضي جاهزة للبيع البالغ نحو ٢,٣٥٧ مليار جنيه في ٢٠٢٤/١٢/٣١ بالتكلفة أوصافي القيمة الإستردادية أيهما أقل بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم (٢) الخاص بالمخزون.

#### الرد :-

يتم اثبات مخزون الانتاج التام بالتكلفة وهي اقل من قيمة الاصل الإستردادية وفقا للأسعار السائدة في السوق آنذاك علماً بأنه تم مخاطبة مسوقين لتسعير وبيع الوحدات فى النصف الثاني من عام ٢٠٢٤ إستغلالاً من وجود مطورين مثل الشرق الاوسط .

#### التعليب :-

ما زالت الإدارة عند رأيها بشأن ضرورة قيام الشركة بإعادة تقييم مخزون وحدات تامة وأراضي جاهزة للبيع في ٢٠٢٤/١٢/٣١ بالتكلفة أو صافي القيمة الإستردادية أيهما أقل حيث لم يتم موافاتنا بنتيجة التقييم في ٢٠٢٤/١٢/٣١ حتى تاريخه.

#### الملاحظة :-

تضمن حساب أعمال تحت التنفيذ في ٢٠٢٤/١٢/٣١ نحو ١,٦١٢ مليار جنيه تتمثل في أصول ثابتة (محطة كهرباء - محطة معالجة ثلاثية - محطات رفع مياه) تم الإنتهاء من تنفيذها واستلامها خلال عامي ٢٠٢١ و ٢٠٢٢ وقامت الشركة بإبرام عقود تشغيل وصيانة لها منذ ذلك التاريخ ولم تضاف لحساب الأصول الثابتة وإحتساب مصروف الإهلاك لها.

#### الرد :-

بالنسبة لمبلغ ١,٦١٢ مليار جنيه .  
تم عمل التسويات اللازمة وسيتم التأثير بها في ٢٠٢٥/٣/٣١.

رئيس الجمعية

الجهاز المركزى للمحاسبات

محمد عيسى

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعى الأصوات





**الملحوظة :-**

تضمن حساب أعمال تحت التنفيذ في ٢٠٢٤/١٢/٣١ نحو ٨٩,٦٢٨ مليون جنية تبين أنها مبالغ معلاه تقديريا خلال عام ٢٠٢٤ دون وجود ما يؤيدها من مستندات فضلا ان تلك المصروفات يتم اثباتها عند حدوثها مما يؤدي الى تضخيم حساب أعمال تحت التنفيذ .

**الرد :-**

تم دراسة هذه المبالغ وسيتم العمل على تسويتها على الحسابات المختصة واطهار اثرها في ٢٠٢٥/٣/٣١ .

**الملحوظة :-**

ظهرت أوراق القبض في ٢٠٢٤/١٢/٣١ بنحو ١,٢٩٢ مليار جنية ضمن الأصول المتداولة دون تبويبها إلي أوراق قبض طويلة و قصيرة الأجل بالمخالفة إلي معيار المحاسبة رقم (١) والخاص بعرض القوائم المالية ، هذا بالإضافة إلي عدم إثباتها بالقيمة الحالية طبقا لمعيار المحاسبة المصري (٤٧) الخاص بالأدوات المالية .

**الرد :-**

تم تبويب اوراق القبض الى طويلة الاجل وقصيرة الاجل وسيتم اثباتها بالقيمة الحالية والتأثير بها في ٢٠٢٥/٣/٣١ .

**التعليق :-**

لم يتضمن رد الشركة موقفها من عدم إثبات أوراق القبض بالقيمة الحالية في ٢٠٢٤/١٢/٣١ طبقا لمعيار المحاسبة المصري (٤٧) الخاص بالأدوات المالية.

**الملحوظة :-**

- عدم التزام الشركة بمتطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) الخاص بالأدوات المالية حيث لم يتم احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة وفقاً للدراسة المقدمة من المستشار المالي للشركة لكافة الأصول المالية مثال ذلك (الدفعات المقدمة والبالغة نحو ٣,٥٥٩ مليار جنية) ، وكذا إختلاف الأرصدة الظاهرة بتلك الدراسة عن الأرصدة الظاهرة بالقوائم المالية في ٢٠٢٤/١٢/٣١ بفارق نحو ٣٦,٥٤٥ مليون جنية.

**الرد :-**

تم اعداد دراسة للخسائر الائتمانية من قبل مكتب الاستاذ نصر ابو العباس وتم التأشير بها في القوائم المالية في ٢٠٢٤/١٢/٣١ وسيتم تحديث تلك الدراسة خلال الفترات القادمة.

**التعليق :-**

ما زالت الإدارة عند رأيها بشأن عدم التزام الشركة بمتطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) الخاص بالأدوات المالية حيث لم تقوم الشركة وفقا للدراسة المشار اليها باحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة لكافة الأصول المالية مثال ذلك الدفعات المقدمة والبالغة نحو ٣,٥٥٩ مليار جنية.

**الملحوظة :-**

تضمن حساب التزامات أخرى في ٢٠٢٤/١٢/٣١ نحو ٣٢٠,٢٥٠ مليون جنية تحت مسمي إيداعات عملاء مشاركات تتمثل في دفعات مقدمة من حصة الشركة في إيرادات المشاركات تستحق خلال عامي ٢٠٢٣ و٢٠٢٤ وفقاً للعقود المبرمة معهم دون نشر الأيرادات لها.

**الرد :-**

تم عمل التسويات اللازمة وسيتم اظهار اثرها في ٢٠٢٥/٣/٣١ .

**الملحوظة :-**

- قيام الشركة بإثبات إيراد عن حصة بعض الوحدات من الارض فقط بالرغم من أنه لم يتم الإنتهاء من المشروع أو تسليم الوحدات بلغ ما أمكن حصره منها نحو ١٤,٢ مليون جنيها بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) الايراد من العقود مع العملاء .

رئيس الجمعية

الجهاز المركزي للحسابات  
محمد عيسى  
صيام

مراقب الحسابات

أمين السر  
محمد

جامعي الأصوات  
محمد  
خالد







مصر الجديدة  
للإسكان و التعهيز

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

### الملاحظة :-

- عدم قيام الشركة بتسجيل ونقل ملكية الأراضي المملوكة لها .
- لم نواف بالشهادات السلبية للأراضي والعقارات المملوكة للشركة في ٢٠٢٤/١٢/٣١ والذي يفيد بعدم التعدي علي أراضي وعقارات الشركة .

### الرد :-

مرفق صورة من الشهادة السلبية عن ضاحية مصر الجديدة وجارى استخراج الشهادة السلبية عن أرض مدينة هليوبوليس.

### التعليق :-

ما زالت الإدارة عند رأيها بشأن عدم قيام الشركة بتسجيل ونقل ملكية الأراضي المملوكة لها .

### الملاحظة :-

تبين وجود العديد من حالات التعدي على بعض الأراضي والمباني المملوكة للشركة من الأفراد والجهات والأجهزة الحكومية طبقا لبيان الشئون القانونية بالشركة منها ( مقر الحزب الوطنى ، ورشة المترو بالمأظمة ، منطقة حظائر المترو ، وأراضي منفردة حول نادى الشمس ) .  
هذا بالإضافة إلي بعض مسطحات عقارات ومباني مملوكة للشركة منها (مدرسة أماظمة ، عمارة مقامة بالمدينة العمالية بالمأظمة ، وغيرها ) تم إزالتها من جانب محافظة القاهرة طبقاً لما أظهرته محاضر جرد الإستثمار العقاري.

### الرد :-

- جزء من فيلا مؤجرة للتربية والتعليم (قصر السلطانة ملك) اقيم بشأنه دعوى رقم (١٤٤٧٧) لسنة ٢٠٠٥ شمال القاهرة الزام بمبلغ ٢٥٦١١٢٠٠ جنيه ضد محافظة القاهرة وحي مصر الجديدة وجارى تنفيذ الحكم تعويض ضد المحافظة وجارى اتخاذ اللازم لتنفيذ الحكم وديا مع المحافظة لعدم امكانية التنفيذ الجبري عليها .
- ارض المذبح جزء منها صادر بشأنه حكم قضائي بالطرد ولا زال قيد الدراسة الامنية بوزارة الداخلية والجزء الاخر مقدم بشأنه طلب شراء علما بان تلك الأراضي غير قابلة للتطوير او استخراج تراخيص بشأنها .
- ارضي الامن المركزي مقام بشأنه طعن بالإدارية العليا ضد وزير الداخلية ولم يحدد له جلسة حتى الان .
- مقر الحزب الوطني صدر بشأنه حكما بإلغاء قرار مجلس الوزراء بتخصيصه للمجالس لقومية المتخصصة وقامت الدولة بالطعن عليه امام الادارية العليا ولا زال متداول ولم يفصل فيه حتى تاريخه .
- ورش المترو حظائر المترو منطقة الاسطبلات الأراضي المستقطعة من نادى الشمس لصالح وزارة الدفاع مقدم بشأنهم مشروع مبادأة بمسطح ٠٠٠ فدان من أراضي الجيش بالعبور الجديدة وجارى تحديدها لتنفيذ المبادأة الصادر بشأنها توجيهها من رئاسة الجمهورية ولا زالت الاجراءات قائمة لم يتم الانتهاء منها وسنوافيكم بما يستجد.

### الملاحظة :-

- وجود وحدات تامه وأراضي جاهزة للبيع نحو ١٥٦,٢٠٤ مليون جنيه تتمثل في وحدات ومدلات وفيلات بمنطقة مصر الجديدة والشيراتون ومدينة هليوبوليس الجديدة ومدينة العبور دون وجود خطة لتسويقها.
- تضمن حساب أعمال تحت التنفيذ تكلفة مساحة الأرض المنزوع ملكيتها للمنفعة العامة من أرض هليوبوليس والبالغ مساحتها نحو ٢٠٤ ألف متر مربع وتكلفة مساحة الأرضين المتعدي عليهما لزوم مسار وحرم منشآت القطار المكهرب والمسطح المستقطع لزوم نقل أبراج الضغط العالي داخل هليوبوليس الجديدة والبالغ إجمالي مساحتهما نحو ٥٠٦ ألف متر مربع دون إتخاذ الإجراءات اللازمة مع الجهات المعنية للحصول علي التعويض المناسب.

### الرد :-

تم التعاقد مع شركة ريل مارك لوضع خطة تسويقية للعمل على تنشيط المبيعات وتحقيق اعلى استفادة لشركة مصر الجديدة.

رئيس الجمعية

الجهاز المركزى للمحاسبات  
محمد سيد  
ابراهيم صابر

مراقب الحسابات  
MOHAMMED WAHID ABDELA GHAFAR

أمين السر

جامعى الأصوات  
محمد صابر  
خالد سعيد



### التعليق :-

ما زالت الإدارة عند رأيها بشأن تضمين حساب أعمال تحت التنفيذ تكلفة مساحة الأرض المنزوع ملكيتها للمنفعة العامة من أرض هليوبوليس والبالغ مساحتها نحو ٢٠٤ ألف متر مربع وتكلفة مساحة الأرضين المتعدي عليهما لزوم مسار وحرص منشآت القطار المكهرب والمسطح المستقطع لزوم نقل أبراج الضغط العالي داخل هليوبوليس الجديدة والبالغ إجمالي مساحتهما نحو ٥٠٦ ألف متر مربع دون إتخاذ الإجراءات اللازمة مع الجهات المعنية للحصول على التعويض المناسب.

### الملاحظة :-

نظام التكاليف لا يفي بالغرض حيث تبين عدم وجود مركز تكلفة مستقل يوضح تكلفة كل بند من بنود أعمال تحت التنفيذ ومن ثم تحديد تكلفه كل متر مربع على المساحة المستغلة لكل مشروع على حدة ، كما لم يتم موافاتنا بالأسس والتقديرات الفنية التي اعتمدت عليها ادارة الشركة في توزيع التكاليف غير المباشرة والأجور والمرتببات على الاعمال تحت التنفيذ وصحة تلك التكاليف المحملة لكل مشروع .

### الرد :-

يتم اعداد مركز تكلفة لكل مشروع على حدى من المشروعات تحت التنفيذ يحدد بها التكاليف المباشرة على المشروعات وأيضاً التكاليف غير المباشرة ويتم تحميل التكاليف غير المباشرة وفقاً لنسب التحمل التي تقررها الإدارة المالية ومن خلال ذلك يتم تحديد تكلفة المتر المربع. وسيتم توضيح تلك الأسس وإعداد قوائم تفصيلية للتكاليف وعرضها على سيادتكم.

### التعليق :-

ورد برد الشركة بأنه يتم إعداد مركز تكلفة لكل مشروع على حدى من المشروعات تحت التنفيذ إلا أنه بالفحص اتضح لنا إعداد تلك التكاليف بشكل إجمالي دون توضيح تكلفة كل بند من بنود أعمال تحت التنفيذ .

### الملاحظة :-

- بلغت تكلفة إستكمال مرافق نحو ٨٥٧,٦١٧ مليون جنيه في ٢٠٢٤/١٢/٣١ ولم نواف بالدراسات الفنية التي توضح الأسس التي اعتمدت عليها الشركة في تقدير ذلك الرصيد حيث كانت أخر دراسة في عام ٢٠٢٢ لم يتم تحديثها حتى تاريخه.

### الرد :-

تم تشكيل لجنة لتحديث التكاليف في ظل المشاركات القائمة في مدينة هليوبوليس.

### الملاحظة :-

: تضمن حساب عملاء (إيجارات) نحو ٢٩٦,١٠٠ مليون جنيه في ٢٠٢٤/١٢/٣١ مديونية متوقفة على شركة ماجيك دريمز(كازينو الميريلاند) بناء على التعاقد المبرم في ٢٠١٧/٦/٢٤ دون إتخاذ ما يلزم من إجراءات بشأن تحصيل تلك المديونية حفاظاً على حقوق الشركة.

### الرد :-

انقل التفاوض بين شركة ماجيك دريمز ولجنة فض منازعات الاستثمار لهيئة الاستثمار وانتظار رد الهيئة .

### الملاحظة :-

تضمن حساب مدينون وأرصدة مدينة أخرى نحو ٤٥,٦ مليون جنيه مديونية مستحقة على الشركة القومية لإدارة الأصول حيث أنها تمثل الفرق بين الشيكات قبل الجدولة والشيكات بعد الجدولة (القسط الحالي) بداية من ٢٠٢٣/٣/٣٠ حتى ٢٠٢٤/١٢/٣١ بقسط ربع سنوي وذلك بناءً على موافقة مجلس إدارة الشركة بجلسته المنعقدة في ٢٠٢٣/٧/٣١ على مقترح إعادة جدولة أصل الدين المتبقي في ٢٠٢٣/٣/٣١ بفائدة متناقصة ٧٪ بدلاً من ١٣٪ وبمدة سداد حتى ٢٠٢٨/١٢/٣٠ وحتى تاريخه لم يتم إبرام عقد للجدولة وتقديم العميل للشيكات المديونية بعد الجدولة .

رئيس الجمعية

الجهاز المركزي للحسابات

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعي الأصوات





#### الرد :-

- بالنسبة لاسباب الموافقة على الجدولة :-  
نظراً لظروف هليوبوليس وقت عمل الجدولة وتعثر كلا من الشركة القومية لإدارة الاصول تم مفاوضة الشركة والتوصل لجدولة ملائمة ضماناً لحقوق الشركة في حينها .  
- يمثل هذا المبلغ فرق قيمة الشيكات المقطوعة لدى بنك الصادات والشيكات المصدرة من شركة اصول بعد اعادة الجدولة وستم اقفاله بعد انتهاء عمر الحوالة.

#### التعليب :-

مازالت الإدارة عند رأيها بشأن عدم إبرام الشركة القومية لإدارة الأصول عقد الجدولة وتقديمها لشيكات المديونية بعد الجدولة .

#### الملحوظة :-

بلغ رصيد حساب مستحق علي أطراف ذوي علاقة الشركة القابضة للتشييد والتعمير في ٢٠٢٤/١٢/٣١ نحو ٢٨,٦٧٤ مليون جنيه منها نحو ٢٥,٤٩٣ مليون جنيه رصيد مرحل منذ سنوات دون إتخاذ الإجراءات اللازمة لتحصيله هذا بالإضافة إلي عدم إجراء المطابقات اللازمة معها.  
ويتصل بذلك عدم الإفصاح عن طبيعة تلك المعاملات في ٢٠٢٤/١٢/٣١ بالمخالفة لما هو وارد بمعيار المحاسبية المصري رقم (١٥) الخاص بأطراف ذوي علاقة.

#### الرد :-

جاري التواصل مع الشركة القابضة لتحديد اجتماع لعمل المطابقة اللازمة ومطالبة الشركة القابضة بتلك المديونية.

#### الملحوظة :-

تم شراء أراضي بنحو ١٤,٣١٨ مليار جنيه (أرض بالمنصورة طبقاً للبروتوكول وملحقه الموقعين مع الشركة القابضة للغزل والنسيج بتاريخ ٢٠٢٣/١١/٨ و ٢٠٢٤/٢/١٨ علي التوالي بنحو ٢,٢٠٠ مليار جنيه بمساحة ٥٢ ألف متر) و(مساحة ٧٧٠ فدان بحدائق العاصمة بنحو ١٢,١١٨ مليار جنيه مسدد منها نحو ٣,٣٣٢ مليار جنيه بالدفعات المقدمة) دون موافاتنا من جانب الشركة بدراسات الجدوى الإقتصادية لتلك الأراضي توضح التكلفة المتوقعة لها والعائد منها ومصادر تمويلها.

#### الرد :-

تم شراء هذه الأراضي بناءً علي خطة استراتيجية تهدف الى التوسع في محفظة الأراضي للشركة تمهيداً لاستثمارها في نسيج التطوير العقاري الذي يحقق أقصى منفعة مالية لشركة مصر الجديدة في ظل رغبة الشركة في إجراء مشاركات علي تلك الأراضي .

#### الملحوظة :-

تضمن حساب الدفعات المقدمة نحو ٢٠ مليون جنيه مديونية مستحقة علي جهاز مدينة القاهرة الجديدة مرحل من سنة ٢٠١٦ عن مقايسة توصيل خط مياه الشرب لأرض الشركة بالقاهرة الجديدة وبالرغم من إنتهاء تنفيذ الأعمال إلا أنه حتى تاريخه لم تتم تسوية هذا المبلغ في ضوء بيع تلك الأرض منذ عام ٢٠٢٣ .

#### الرد :-

تم دفع هذه المبالغ لتوصيل خط مياه لأرض القاهرة الجديدة والتي تم بيعها بالكامل بما عليها من خدمات وستنتفع الشركة المشترية من تلك المبالغ لتوصيل المياه لتلك الارض وسيتم اقفال هذه الدفعة خلال الفترة القادمة .

رئيس الجمعية

الجهاز المركزي للمحاسبات  
محمد عبد

مراقب الحسابات



أمين السر

جامعي الأصوات  
٥٥٥  
٢٠٢٣



### الملاحظة :-

تضمن حساب الدفعات المقدمة نحو ٢٠,٥٥٨ مليون جنيه رصيد مرحل منذ سنوات مديونية الشركة العامة للمشروعات الكهربائية (إيليجيكت) قيمة دفعة مسددة منذ أكثر من ٦ سنوات تحت حساب شراء أرض بشارع العزيز بالله بالزيتون بموجب العقد المحرر في ٢٠١٧/٦/١٨ وتم الاتفاق على عدم إتمام الصفقة وحتى تاريخه لم يتم تحصيلها أو تسويتها مع الشركة القابضة في ضوء إندماج شركة إيليجيكت مع شركة هايدليكو ولم يتم اتخاذ أي إجراء قانوني بشأن هذه المديونية .

### الرد :-

حساب الموردين تضمن نحو ٢٠,٥٥٨ مليون جنيه وذلك المبلغ كان مقدم شراء قطعة أرض بالزيتون من إيليجيكت . وقد توافق الطرفان بعد توقيع العقد وسداد القسط الأول على عدم إتمام الصفقة ووافق الطرفان على ذلك . وتم التواصل أكثر من مرة مع الشركة البانعة لاسترداد المبالغ المسددة من تحت حساب الثمن ونظراً لدمج تلك الشركة في شركة هايدليكو وما ترتب على ذلك من إجراءات ووقت فقد تم مخاطبة الشركة القابضة لغرض الأمر عليها في ضوء ما ورد من توجيهات بعدم إتخاذ أي إجراءات ضد الشركات الشقيقة أو جهات الدولة إلا بعد الحصول على موافقة الوزير المختص وقد قامت الشركة القابضة بدعوة شركة مصر الجديدة للاجتماع مع شركة هايدليكو الدامجة لشركة إيليجيكت وتم عرض الموضوع بحضور رئيس الشركة القابضة وأفاد رئيس شركة هايدليكو بأنه جارى رفع صفة النفع العام عن الأرض تمهيداً لعمل تسوية بها مع احد البنوك وسيتم سداد مستحقات شركة مصر الجديدة عقب الانتهاء من ذلك والتواصل مستمر مع شركة هايدليكو لمعرفة ما تم من إجراءات في ضوء خطابها المرسل لنا بتاريخ ٢٠٢٢/١/١٠ كما ورد خطاب من شركة هايدليكو بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٣٠ يفيد بأنه بمجرد إتمام إجراءات إلغاء صفة النفع العام من قطعة الأرض المذكورة وبصدور قرار مجلس الوزراء في هذا الشأن سيتم عمل الاستيلاء العيني مع احد البنوك على قطعة الأرض المشار إليها وسداد المديونية الخاصة بشركة مصر الجديدة.

### الملاحظة :-

حققت الشركة خسائر عن خدمات بيع الكهرباء والمياه خلال الفترة من ٢٠٢٤/١/١ حتى ٢٠٢٤/١٢/٣١ نحو ١٦,٧٨٥ مليون جنيه ونحو ١٤,٩٨٢ مليون جنيه علي التوالي . ويتصل بذلك تحقيق نشاط إدارة المنتزه السياحي خسائر بنحو ٧,٣٩٧ مليون جنيه خلال العام المالي ٢٠٢٤ .

### الرد :-

جارى بحث ودراسة تلك الخسائر للوصول لأسباب حقيقية لتلك الخسائر والعمل على حلها للحفاظ على اموال ومستحقات الشركة .

### الملاحظة :-

عدم قيام الشركة بتعديل اللوائح والتعليمات في ضوء التحول من قانون ٢٠٣ لسنة ١٩٩٨ الى قانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ .

### الرد :-

تم تعديل لوائح الشركة وتم عرضها على مجلس الادارة وتم الارجاء لحين عرضها على الادارة العليا والادارة الوسطى بالشركة لا بداء الراي عليها ثم يتم عرضها مرة اخرى على مجلس الادارة للاعتماد .

### التعليق :-

ما زالت الإدارة عند رأيها بضرورة سرعة قيام الشركة بتعديل اللوائح والتعليمات في ضوء التحول من قانون (٢٠٣) لسنة ١٩٩٨ إلى قانون (١٥٩) لسنة ١٩٨١ واتخاذ اللازم بهذا الشأن.

رئيس الجمعية

الجهاز المركزي للمحاسبات  
محمد عبد السلام

مراقب الحسابات  
محمود محمد

أمين السر  
محمد

جامعى الأصوات  
مروى مسر  
فاة



### الملاحظة :-

تضمنت القوائم المالية في ٢٠٢٤/١٢/٣١ مبالغ تخص نادي الشركة بالمخالفة لقانون الرياضة رقم ٧١ لسنة ٢٠١٧ الباب الثالث ماده ٤٩ والتي تقضي بأن يكون النادي له شخصية اعتبارية مستقلة في مباشرة أعماله وفي هذا الصدد أصدرت الشركة القرار الإداري رقم ٦ لسنة ٢٠٢٤ بتشكيل لجنة لدراسة فصل نادي العاملين بالشركة عن أي تشابك مع نشاط الشركة وقيودها الداخلية .

### الرد :-

سيتم بحث دراسة تلك الملاحظة وعمل اللازم في ضوء البحث والدراسة.

### التعليق :-

ترى الإدارة بضرورة الالتزام بقانون الرياضة رقم ٧١ لسنة ٢٠١٧ الباب الثالث ماده ٤٩ والتي تقضي بأن يكون النادي له شخصية اعتبارية مستقلة في مباشرة أعماله.

### الملاحظة :-

تم صرف بدلات حضور جلسات مجلس الإدارة للسادة أعضاء مجلس إدارة الشركة ممثلي المال العام بصفتهم الشخصية بالمخالفة للقانون ٨٥ لسنة ١٩٨٣ .

### الرد :-

سيتم بحث ودراسة تلك الملاحظة.

### التعليق :-

ما زالت الإدارة عند رأيها بضرورة الالتزام بأحكام القانون رقم ٨٥ لسنة ١٩٨٣ .

### الملاحظة :-

عدم التزام الشركة بأحكام المادة رقم (١٧٧) من القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ وتعديلاته بشأن شغل عضوية مجلس الإدارة وعدم جواز الجمع بين أي عمل في هيئة عامة وعضوية مجلس الإدارة والمادة رقم (٦) من قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم (١٠٦) لسنة ٢٠١٣ في شأن حظر تعارض مصالح المسؤولين في الدولة.

### الرد :-

سيتم بحث ودراسة هذه الملاحظة وعمل اللازم في ضوء البحث والدراسة.

### التعليق :-

ما زالت الإدارة عند رأيها بضرورة الالتزام بأحكام المواد السابق الإشارة إليها.

### الملاحظة :-

- ما زالت الشركة لم تحصل على الترخيصات عن الأراضي المنزوع ملكيتها لكل من أراضي الشركة بهليوبوليس الجديدة والقاهرة الجديدة .

### الرد :-

تم صدور قرار من لجنة فض المنازعات بوزارة العدل بتشكيل لجنة من مصر الجديدة واخرى من جهاز الشروق للوقوف على المساحة المراد إعادة تقييمها في تاريخ التسليم نفاذاً للبروتوكول الموقع بمقر الرقابة الادارية واجتمعت اللجنة وتمسكت شركة مصر الجديدة بشراء كامل المسطح الزائد نظراً لاندرجه داخل القرار الوزاري لمدينة هليوبوليس الجديدة مقابل انتفاع عن مسارات المرافق داخل الأراضي التي يتم استنزالها من المسطح الزائد ولكن الجهاز تمسك بتسوية مسطح ٥٠٠ الف متر مربع تقريباً واستبعاد الباقي من التسوية وقيام شركة مصر الجديدة بسداد مقابل انتفاع لخطوط مرافقها المارة في الجزء المستبعد.

رئيس الجمعية

الجهاز المركزي للمحاسبات

محمد عبد الله

محمد عبد الله

محمد عبد الله



أمين السر

محمد عبد الله

جامعي الأصوات

محمد عبد الله

محمد عبد الله



### الملاحظة :-

عدم إعداد حساب تشغيل يظهر الإيرادات والمصروفات الخاصة بمشروعات الشركة والمحصل عنها ودائع يتم مراجعته من خلال مراقب الحسابات وذلك وفقاً للمادة (٩) من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ وقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ (إتحاد الشاغلين).

### الرد :-

يتم إثبات الإيرادات المحصلة من بيع الوحدات في الحسابات الخاصة بها وإيضاً واثبات تكلفه الحصول على هذه الإيرادات في الحسابات الخاصة بها ويتم تحصيل وديعه الصيانة عند اتمام عملية البيع أما بخصوص مصروفات التطوير الخاصة بمدينة هليوبوليس نحيط علم سيادتكم أنه تم ربط جميع ودايع الصيانة المحصلة من العملاء وسيتم إنشاء حساب لعوائد تلك الودائع لمقابلة هذه المصروفات .

### التعقيب :-

ما زالت الإدارة عند رأيها حيث لم تقم الشركة حتى تاريخه بإعداد حساب تشغيل يظهر عوائد تلك الودائع مقابل مصروفاتها ويتم مراجعته من خلال مراقب الحسابات.

### الملاحظة :-

- عدم قيام الشركة بإصدار فواتير إلكترونية عن كل عملية بيع وذلك بالمخالفة للمادة (٣٥) من قانون الإجراءات الضريبية الموحد رقم (٢٠٦) لسنة ٢٠٢٠.

### الرد :-

تم إصدار الفواتير الإلكترونية خلال الفترة السابقة عن الخدمات فقط وسيتم العمل على إصدار الفواتير عن كل عملية بيع أولاً بأول طبقاً للمادة (٣٥) من قانون الإجراءات الضريبية الموحد رقم (٢٠٦) لسنة ٢٠٢٠.

### الملاحظة :-

- عدم قيام الشركة بإرسال المصادقات لأرصدة العملاء والأرصدة المدينة والدائنة في ٢٠٢٤/١٢/٣١.

### الرد :-

تم إرسال مصادقات للأرصدة المدينة وسيتم عمل المصادقات للأرصدة الدائنة وإرسال المصادقات لكافة العملاء في مواعيد مبكرة تسمح بتلقي الودود للتأكد من صحة الارصدة المدينة والدائنة والعملاء .

### الملاحظة :-

لم يتم موافقتنا بالآتي :-

- إقرارات الإدارة وفقاً لمعيار المراجعة المصري رقم (٥٨٠).
- حساب التوزيع المقترح عن العام المالي المنتهي في ٢٠٢٤/١٢/٣١.

### الرد :-

سيتم اعداد تلك الاقرارات وفقاً لمعيار المراجعة المصري المشار اليه بالملاحظة وموافاتكم بها وأيضاً موافاتكم بحساب التوزيع .

### التعقيب :-

- لم نوافق بإقرارات الإدارة وفقاً لمعيار المراجعة المصري رقم (٥٨٠) حتى تاريخه.

- بالإطلاع على حساب التوزيع المقترح عن العام المالي المنتهي في ٢٠٢٤/١٢/٣١ تبين حساب نصيب العاملين في الأرباح بالنقص بمبلغ ٢ مليون جنيه بالمخالفة للنظام الأساسي للشركة والقانون رقم (١٥٩) لسنة ١٩٨١ وتعديلاته.

رئيس الجمعية

الجهاز المركزي للحسابات  
محمد سليم  
هشام كلاس

مراقب الحسابات  
رأي محمد  
ABDEL GHAFAR

أمين السر  
محمد حسن

جامعي الأصوات  
مروه صبر  
مها محمد





### الملاحظة :-

- لم يتم الإفصاح ضمن الإيضاحات المتممة للمركز المالي في ٢٠٢٤/١٢/٣١ عن الاتي :-
  - المبالغ محجوز عليها بالبنوك والبالغة نحو ٤,٦ مليون جنيه مقابل مستحقات لمحاجر محافظة القاهرة.
  - المكونات الرئيسية للعبء الضريبي بصورة منفصلة وفقاً لمتطلبات فقرة (٧٩) من معيار المحاسبة المصري رقم (٢٤) والخاص بضرائب الدخل.
  - عقود المشاركات المبرمة مع كل من ( شركة سوديك - شركة أم جي للتخطيط العمراني - شركة الشرق الأوسط للتنمية والاستثمار العقاري - مدينة مصر للإسكان والتعمير).

### الرد :-

- بالنسبة للمبالغ محجوز عليها بالبنوك نحو ٤,٦ مليون جنيه.  
هناك استئناف مقام حالياً بخصوص تلك المبالغ المستحقة لصالح المحافظة ولم يفصل فيه حتى تاريخه وجارى التواصل مع المحافظة لرفع الحجز عما يزيد عن المبلغ المستحق لها محل الدعوى وفى حالة عدم التوصل معها لتسوية سيتم سداد المبالغ المستحقة ورفع الحجز عن البنوك وسيتم الإفصاح عنها فى ٢٠٢٥/٣/٣١.
- بالنسبة لمدينة العبور تم الإفصاح عنها ضمن الأحداث الهامة وسيتم تدعيم هذا الإفصاح ٢٠٢٥/٣/٣١.
- بالنسبة للمكونات الرئيسية للعبء الضريبي.  
سيتم الإفصاح عنها فى ٢٠٢٥/٣/٣١.
- بالنسبة لعقود المشاركات.  
تم الإفصاح عنها بالبورصة المصرية وسيتم الإفصاح عنها ضمن الايضاحات المتممة فى ٢٠٢٥/٣/٣١.
- وبعد الإنتهاء من تلاوة التقرير قام السيد المحاسب مهندس / العضو المنتدب والرئيس التنفيذي بالرد على تقرير الجهاز المركزى فتحدث سيادته قائلاً :- أستعان بخبرائكم بأن نأخذ أهم النقاط :-
- فيما يتعلق بموضوع التعدي متركز في مدينة هليوبوليس الجديدة ، الجهات المتنازع معها حول هذا التعدي هي وزارة النقل و وزارة الإسكان وهيئة المجتمعات العمرانية وتم إخذ كل الإجراءات الممكنة وصلنا إلى لجنة فض المنازعات بوزارة العدل حتى الآن المواضيع قيد الدراسة و قدمنا ما يثبت ذلك كما ذكرت حضرتك و السادة مراقب الحسابات الخارجي أشاروا في تقريرهم إلى ٧١٠ ألف متر وهو موضوع هام وتم العمل عليه وكأحداث لاحقة على التقرير و إنتهاء السنة المالية ونحن توصلنا عن طريق لجنة فض المنازعات بأن ٧١٠ ألف متر هيتم تقييمها بقيمة الأرض بتوقيت إستلام الأرض بالتسعينات والقيمة تم تقديرها في حدود ٧٠ مليون جنيه تم إرسال شيك بـ ٧٠ مليون جنيه لجهاز الشروق وأبلغنا بإبراء ذمتنا ، حالياً النزاع الوحيد هو قيمة الفوائد قانونا على أن قيمة الفائدة لا تتعدى الـ ٧٠ مليون جنيه قيمة الأرض التي تم الاتفاق عليها وقد أرسلوا إلينا رقم ضخم جداً و تم عقد اجتماع بالرقابة الإدارية سنة ٢٠١٧ و الرقابة إتفقت على نفس المبدأ بأن يتم تقييم الأرض في التسعينات وقت إستلامها بالإضافة إلى الفائدة ونحن لانريد أن نستسلم لطلبات وزارة الإسكان لان هذا في مصلحة الشركة ومؤخراً في خطابات تم إرسالها وتسليمها إلى وزارة الإسكان بأننا قمنا بسداد الـ ٧٠ مليون جنيه قيمة الأرض المتفق عليها بناء على المشاورة مع لجنة فض المنازعات.
- أما بالنسبة للنزاع الثانى في الأراضى هو ١٩٠٥ فدان على طريق السويس والأرض بحوذة القوات المسلحة وتم إتخاذ كافة الإجراءات القانونية التي يمكن إتخاذها في هذا الأمر ومنها الذهاب إلى لجنة فض المنازعات وتم مخاطبة الوزارة والوزارة خاطبت وزارة الدفاع.

رئيس الجمعية

الجهاز المركزى للحسابات  
مراقب الحسابات



أمين السر

جامعى الأصوات  
مروه صبر  
ضاحى



ودعا السيد الدكتور / سامح السيد - العضو المنتدب والرئيس التنفيذي - السادة ممثلوا الإدارة المركزية لمتابعة تنفيذ الخطة وتقويم الأداء بالجهاز المركزي للمحاسبات - لتلاوة ملاحظاتهم عن القوائم المالية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير عن العام المالي المنتهى في ٢٠٢٤/١٢/٣١ فقامت السيدة الأستاذة / أمل عريان عبد المسيح - وكيل الوزارة رئيس قطاع شركات وهيئات الإسكان باستعراض التقرير على الوجه التالى :-

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير شركة مساهمة مصرية تابعة للشركة القابضة للتشييد والتعمير كانت تعمل فى إطار القانون رقم ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ بإصدار قانون شركات قطاع الأعمال العام المعدل بالقانون رقم ١٨٥ لسنة ٢٠٢٠ ، ووافقت الجمعية العامة غير العادية فى ٢٠٢١/٨/١٤ علي نقل التبعية الى القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ بإصدار قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة.

يتمثل غرض الشركة الرئيسى فى القيام بالتطوير العقارى بنفسها أو عن طريق الغير والقيام بكافة الاعمال المتعلقة بمشروعات الاسكان والتعمير وتجهيز الأراضى وتخطيطها وتقسيمها وتزويدها بالمرافق والخدمات اللازمة للعمران ، كما تقوم بتنظيم وتخطيط وبيع الاراضى التى تمتلكها أو تديرها لحساب الغير، كذلك اعمال التصميم والإشراف على تنفيذ المشروعات المحلية أو المستثمر فيها راس المال العربى والاجنبى، وإنشاء الوحدات ذات الطابع الخاص كالفنادق والمستشفيات والمنشآت السياحية ، كما تقوم بتوزيع وبيع الطاقة الكهربائية سواء بمعرفتها أو بمعرفة الغير.

- بلغ رأس مال الشركة المصدر والمدفوع نحو ٣٣٣,٧٧١ مليون جنيه فى ٢٠٢٤/١٢/٣١ وبدون تغير عنه فى ٢٠٢٣/١٢/٣١ بإجمالى عدد أسهم ١٣٣٥,٠٨٥ مليون سهم بقيمة اسمية ٢٥ قرش للسهم، وتمتلك الشركة القابضة للتشييد والتعمير ٧٢,٢٥٪ منها والباقي حصة لمساهمون متنوعون وبالغلة ٢٧,٧٥٪.

- بلغت حقوق الملكية (متضمنة نتيجة العام) نحو ٩٤٠٢,٧٨٩ مليون جنيه فى ٢٠٢٤/١٢/٣١ مقابل نحو ٨٧٦٢,٠٩٨ مليون جنيه فى ٢٠٢٣/١٢/٣١ بزيادة نحو ٦٤٠,٦٩١ مليون جنيه بنسبة ٧,٣٪.

- بلغ صافى ربح الفترة من ٢٠٢٤/١/١ وحتى ٢٠٢٤/١٢/٣١ وحتى ٢٠٢٣/١٢/٣١ بانخفاض بلغ ٥٢٤٨,٩٧٨ مليون جنيه بنسبة ٦٧,٢٪.

وقد تم إعداد هذا التقرير عن متابعة وتقويم أداء الشركة عام ٢٠٢٤ من واقع قائمة المركز المالى فى ٢٠٢٤/١٢/٣١ والقوائم المالية والحسابات الختامية عن الفترة المنتهية من ٢٠٢٤/١/١ وحتى ٢٠٢٤/١٢/٣١، والموازنة التخطيطية المعتمدة لذات العام، وتقرير مجلس الإدارة، ونماذج المتابعة وتقويم الأداء التى تم استيفاؤها بمعرفة الشركة وتحت مسئوليتها، بالإضافة إلى ما تم فحصه من المشروعات الاستثمارية وما أمكن الحصول عليه من بيانات.

ويتناول التقرير ما يلى:

أولاً : مدى تحقيق الأهداف .

ثانياً : أهم العوامل التى أثرت على الإنتاج والتسويق.

ثالثاً : هيكل التمويل، والودائع لأجل، والاستثمارات.

رابعاً : التدفقات النقدية .

أولاً: مدى تحقيق الأهداف وتطور نتائج النشاط

١- مجمل الربح

- ارتفاع مجمل الربح المحقق خلال عام ٢٠٢٣ إلى نحو ٧٦١,٢٤٦ مليون جنيه بنحو ٣٩٢,٥٦٧ مليون جنيه بنسبة ١٠٦,٥٪ عن القيمة المستهدفة البالغة نحو ٣٦٨,٦٧٩ مليون جنيه، وبانخفاض بلغ نحو ١١٤٥٤,٠١٣ مليون جنيه بنسبة ٩٣,٨٪ عن القيمة الفعلية خلال عام ٢٠٢٣ البالغة نحو ١٢٢١٥,٢٥٩ مليون جنيه وقد تبين ما يلى :-

❖ ارتفاع إيرادات النشاط إلى نحو ١٠٥٥,٠٧٨ مليون جنيه بنحو ١٦٠,٤٧٨ مليون جنيه بنسبة ١٧,٩٪ عن القيمة المستهدفة البالغة نحو ٨٩٤,٦٠٠ مليون جنيه، وبانخفاض بلغ نحو ١٤٥٢٥,٠٩٣ مليون جنيه بنسبة ٩٣,٢٪ عن القيمة الفعلية خلال عام ٢٠٢٣ البالغة نحو ١٥٥٨٠,١٧١ مليون جنيه، ويرجع الانخفاض عن القيمة المحققة عام ٢٠٢٣ نتيجة بيع أرض هليوبارك بالقاهرة الجديدة بنحو ١٥ مليار جنيه خلال عام ٢٠٢٣.

رئيس الجمعية

الجهاز المركزى للمحاسبات  
مصر

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعى الأصوات  
مروى صبر  
خبر





❖ انخفاض تكلفة إيرادات النشاط إلى نحو ٢٩٣,٨٣٢ مليون جنيه بنحو ٢٣٢,٠٨٩ مليون جنيه بنسبة ٤٤,١٪ عن القيمة المقدرة البالغة نحو ٥٢٥,٩٢١ مليون جنيه ، وبنحو ٣٠٧١,٠٨٠ مليون جنيه بنسبة ٩١,٣٪ عن القيمة الفعلية خلال عام ٢٠٢٣ البالغة نحو ٣٣٦٤,٩١٢ مليون جنيه ، ويرجع الانخفاض عن العام السابق بصفة أساسية إلي ارتفاع تكلفة ترفيق الاراضى المباعة خلال عام ٢٠٢٣ بقيمة بلغت ٣١٩٧,٨٦١ مليون جنيه.

وقد ساهم في ذلك انخفاض تكلفة انتاج او شراء الوحدات المباعة حيث بلغت ٢٩٢,٢٢٣ مليون جنيه بنحو ١٩٧,٠٦٣ مليون جنيه بنسبة ٤٠,٣٪ عن القيمة المقدرة البالغة نحو ٤٨٩,٢٨٦ مليون جنيه ، وبنحو ٣٠٦٨,١٤٨ مليون جنيه بنسبة ٩١,٣٪ عن القيمة الفعلية عام ٢٠٢٣ البالغة ٣٣٦٠,٣٧١ مليون جنيه ، وكذلك انخفاض التكاليف التسويقية حيث بلغت ١,٦٠٩ مليون جنيه بنحو ٣٥,٠٢٦ مليون جنيه بنسبة ٩٥,٦٪ عن القيمة المقدرة البالغة نحو ٣٦,٦٣٥ مليون جنيه ، وبنحو ٢,٩٣٢ مليون جنيه بنسبة ٦٤,٦٪ عن القيمة الفعلية عام ٢٠٢٣ البالغة ٤,٥٤١ مليون جنيه.

## ٢- صافي الربح

ارتفاع صافي ربح العام بعد خصم الضرائب خلال عام ٢٠٢٤ إلى نحو ٢٥٥٩,٨٣٣ مليون جنيه بنحو ١٨١١,٥٦١ مليون جنيه بنسبة ٢٤٢,١٪ عن القيمة المستهدفة البالغة نحو ٧٤٨,٢٧٢ مليون جنيه ، وبانخفاض بلغ نحو ٥٢٤٨,٩٧٨ مليون جنيه بنسبة ٦٧,٢٪ عن القيمة الفعلية خلال عام ٢٠٢٣ البالغة نحو ٧٨٠٨,٨١١ مليون جنيه خلال عام ٢٠٢٣ .  
وقد ساهم في ارتفاع صافي الربح عام ٢٠٢٤ عن القيمة المستهدفة ما يلي :-

❖ ارتفاع مجمل الربح بنحو ٣٩٣,٥٦٧ مليون جنيه بنسبة ١٠,٥٪ .  
❖ ارتفاع جملة الإيرادات و ارباح اخرى والفوائد الدائنة بنحو ٢٣٤٤,٣٨٩ مليون جنيه بنسبة ٢٠,٦٪ وبصفة اساسية ترجع الي تحصيل عائد الاستثمارات المالية من اذون الخزانه بنحو ١٥٦١,٥٥٠ مليون جنيه ، بالإضافة لمخصصات انتفى الغرض منها ورد عبء خسائر ائتمانية متوقعة بنحو ٩٤٤,٢٣٩ مليون جنيه خلال عام ٢٠٢٤ .  
ويرجع انخفاض صافي الربح عام ٢٠٢٤ عن الفعلي المحقق عام ٢٠٢٣ الى انخفاض مجمل الربح بنحو ١١٤٥٤,٠١٣ مليون جنيه بنسبة ٩٣,٨٪ وذلك على الرغم من ارتفاع جملة الإيرادات و ارباح اخرى والفوائد الدائنة بنحو ٣١٢٠,٤٤٤ مليون جنيه بنسبة ١١٤,٨٪ عن المحقق عام ٢٠٢٣ نتيجة تحصيل عائد الاستثمارات المالية من اذون الخزانه ومخصصات انتفى الغرض منها ورد عبء خسائر ائتمانية متوقعة و ارتفاع الفوائد الدائنة على الودائع .

## ٣- مؤشرات الربحية

- ارتفعت نسبة عبء الجنيه مبيعات من الفوائد التمويلية الى ٢٧,٦٪ عام ٢٠٢٤ مقابل ٢,٣٪ عام ٢٠٢٣ على الرغم من انخفاض قيمة الفوائد المدينة الى ٤,٤٪ عام ٢٠٢٤ مقابل ٣٥٨,٨٩٢ مليون جنيه عام ٢٠٢٣ بانخفاض بلغ ٦٨,١٥٢ مليون جنيه بنسبة ٢٩٪ ، إلا ان الانخفاض في إيرادات النشاط كان اعلى بنحو ١٤٥٢٥,٠٩٣ مليون جنيه بنسبة ٩٣,٢٪ عن فعلي عام ٢٠٢٣ .
- انخفاض معدل تكلفة الحصول على الايراد الى ٢٧,٨٪ عام ٢٠٢٤ مقابل ٢١,٦٪ عام ٢٠٢٣ .
- انخفاض معدل العائد على أجمالي الاصول الى ١٧,٨٪ فى ٢٠٢٤/١٢/٣١ ، مقابل ٤٩,٤٪ فى ٢٠٢٣/١٢/٣١ .
- انخفاض معدل العائد على حقوق الملكية الى ٢٧,٢٪ فى ٢٠٢٤/١٢/٣١ مقابل ٨٩,١٪ فى ٢٠٢٣/١٢/٣١ .
- ارتفاع نسبة مجمل الربح لايرادات النشاط الى ٧٢,٢٪ عام ٢٠٢٤ مقابل ٧٨,٤٪ عام ٢٠٢٣ .

## ٤- إجمالى المبيعات

- ارتفاع قيمة إجمالى المبيعات خلال عام ٢٠٢٤ إلى نحو ٩٧١,٨٦٥ مليون جنيه بنحو ١١٤,١٥٨ مليون جنيه بنسبة ١٣,٣٪ عن القيمة المستهدفة البالغة نحو ٨٥٧,٧٠٧ مليون جنيه ، فى حين انخفضت بنحو ١٤٥٨٦,٨٣٣ مليون جنيه بنسبة ٩٣,٨٪ عن القيمة الفعلية خلال عام ٢٠٢٣ البالغة نحو ١٥٥٥٨,٦٩٨ مليون جنيه ، وقد تبين ما يلي:  
❖ انخفاض قيمة مبيعات الأراضى خلال عام ٢٠٢٤ إلى نحو ٢٠٦,٠٢٥ مليون جنيه بنحو ١٤٣,٩٧٥ مليون جنيه بنسبة ٤١,١٪ عن القيمة المستهدفة البالغة نحو ٣٥٠ مليون جنيه ، وبنحو ١٤٨٠٧,١٣٣ مليون جنيه بنسبة ٩٨,٦٪ عن القيمة الفعلية خلال عام ٢٠٢٣ البالغة نحو ١٥٠١٣,١٥٨ مليون جنيه ، ويرجع الانخفاض عن المحقق عام ٢٠٢٣ إلى بيع قطعة أرض هليوبارك بالقاهرة الجديدة بمساحة ١٦٩٥ فدان بقيمة تبلغ نحو ١٥ مليار جنيه خلال العام السابق.

رئيس الجمعية

الجهاز المركزى للحسابات

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعى الأصوات





# مصر الجديدة

للإسكان و التعمير

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

ومن الجدير بالذكر أن الشركة لم تقم ببيع المستهدف من الأراضي عام ٢٠٢٤ باجمالى ٣٥٠ مليون جنيه لعدد ٦ قطع بالمنطقة الجنوبية بشيراتون و الحى التامن بالعبور باجمالى مساحة بلغت ٢٦٦٥٠ م<sup>٢</sup>.

- ❖ ارتفاع قيمة مبيعات المباني خلال عام ٢٠٢٤ إلى نحو ٢٧٨,٣٩٨ مليون جنيه بنحو ٨٠,٤٧١ مليون جنيه بنسبة ٤٠,٧٪ عن القيمة المستهدفة البالغة نحو ١٩٧,٩٢٧ مليون جنيه، وارتفاع بلغ نحو ١٥٤,١٥٦ مليون جنيه بنسبة ١٢٤,١٪ عن القيمة الفعلية خلال عام ٢٠٢٣ البالغة نحو ١٢٤,٢٤٢ مليون جنيه، ويرجع الارتفاع عن القيمة المستهدفة بصفة أساسية إلى بيع عدد ٤٢ وحدة سكنية بمناطق مختلفة بالإضافة إلى بيع ٩ عمارات بالحى السادس بمدينة هليوبوليس الجديدة في حين كان مستهدفاً ببيع ٨٧ وحدة سكنية خلال ذات العام و مقابل بيع عدد ٩ وحدات خلال عام ٢٠٢٣.
- ❖ ارتفاع قيمة إيرادات المشاركة خلال عام ٢٠٢٤ إلى ٤٨٧,٤٤٢ مليون جنيه بنحو ١٧٧,٦٦٢ مليون جنيه بنسبة ٥٧,٤٪ عن القيمة المستهدفة البالغة نحو ٣٠٩,٧٨٠ مليون جنيه، وبنحو ٦٦,١٤٤ مليون جنيه بنسبة ١٥,٧٪ عن القيمة الفعلية خلال عام ٢٠٢٣ البالغة ٤٢١,٢٩٨ مليون جنيه.ح
- ٥- الاستثمارات المنفذة

- انخفاض قيمة الاستثمارات المنفذة بنشاطى تعمير الأراضى وإقامة المباني والعقارات خلال عام ٢٠٢٤ إلى نحو ١٥٨,٤١٥ مليون جنيه بنحو ١٤٠,٨٢٦ مليون جنيه بنسبة ٨٩,٩٪ عن القيمة المقدرة البالغة نحو ١٥٦٧,٢٤١ مليون جنيه، وبنحو ٣١٥٣,٨٤٨ مليون جنيه بنسبة ٩٥,٢٪ عن القيمة الفعلية خلال عام ٢٠٢٣ البالغة نحو ٣٣١٢,٢٦٣ مليون جنيه، وذلك محصلة لما يلي:
- ❖ انخفاض قيمة الاستثمارات المنفذة بنشاط إقامة المباني والعقارات خلال عام ٢٠٢٤ إلى نحو ١٠,١٣٠ مليون جنيه بنحو ٢٢٨,٥٧٠ مليون جنيه بنسبة ٩٥,٨٪ عن القيمة المقدرة بنحو ٢٣٨,٧٠٠ مليون جنيه، وبنحو ٦١,١٥١ مليون جنيه بنسبة ٨٥,٨٪ عن القيمة الفعلية خلال عام ٢٠٢٣ البالغة نحو ٧١,٢٨١ مليون جنيه.
- ❖ انخفاض قيمة الاستثمارات المنفذة بنشاط تعمير الأراضى خلال عام ٢٠٢٤ إلى نحو ١٤٨,٢٨٥ مليون جنيه بنحو ١١٨٠,٢٥٦ مليون جنيه بنسبة ٨٨,٨٪ عن القيمة المقدرة بنحو ١٣٢٥,٥٤١ مليون جنيه، وبنحو ٣٠٩٢,٦٩٧ مليون جنيه بنسبة ٩٥,٤٪ عن القيمة الفعلية خلال عام ٢٠٢٣ البالغة نحو ٣٢٤٠,٩٨٢ مليون جنيه.

- انخفاض رصيد مخزون الانتاج غير التام في ٢٠٢٤/١٢/٣١ إلى نحو ٢١٨٩,٦٠٥ مليون جنيه مقابل نحو ٢٢٤٠,٠٤٩ مليون جنيه في ٢٠٢٣/١٢/٣١ بنحو ٥٠,٤٤٤ مليون جنيه بنسبة ٢٢,٣٪.

ثانياً : أهم العوامل التى أثرت على الانتاج والتسويق

١- الظواهر التى صاحبت تنفيذ المشروعات  
تبين من المتابعة وجود عدد من الظواهر التى شغبت تنفيذ المشروعات حيث مما أدى إلى تأخر نهوها أو انخفاض معدلات تنفيذها وبالتالي عدم الاستفادة منها وفيما يلي أمثلة لذلك:-

مشروع إنشاء كمبوند ٢٠ عمارة بالحى الخامس بمدينة هليوبوليس الجديدة  
تم اسناد المشروع بقيمة تعاقدية بلغت نحو ١٠٨,٨٦٥ مليون جنيه بمدة تنفيذ ٢٤ شهراً تبدأ في ٢٠١٦/١١/٦ وتنتهى في ٢٠١٨/١١/٦، وقد تم تعديل موعد النهو أكثر من مرة اخرها حتى ٢٠٢٣/٣/٣٠ باجمالى مدد بلغت ٥٣ شهراً تعددت مدة التنفيذ المقررة بالتعاقد بنسبة ١٢١٪، الا انه حتى ٢٠٢٤/١٢/٣١ لم يتم الانتهاء من تنفيذ الاعمال بتأخير بلغ ٧٤ شهراً من تاريخ النهو المقرر، و ٢١ شهراً من موعد النهو المعدل، وقد تبين من المتابعة خلال عام ٢٠٢٤ أنه على الرغم من منح الشركة المنفذة مديداً إضافية إلا انها لم تلتزم بالبرامج الزمنية وتقايست عن تنفيذ الاعمال فى المواعيد المقررة حيث بلغت نسبة التنفيذ العيني للاعمال نحو ٨٦٪ وبلغت قيمة الاعمال المنفذة المنصرفة حتى ٢٠٢٤/١٢/٣١ نحو ١٢٢,٤٦٠ مليون جنيه بنسبة ١١٢,٥٪ من القيمة التعاقدية.

يتعين على الشركة اتخاذ اللازم حيال الشركة المنفذة حفاظاً على حقوقها وللوفاء بالتزامها امام عملاءها بالتسليم فى المواعيد المقررة حيث ان التأخير فى تنفيذ الاعمال له أثر فى تضرر ملاك الوحدات السكنية من تأخر استلام وحداتهم والاستفاده منها، بالإضافة الى تفادى اى اعباء مالية قد تتكبدها الشركة كفروق اسعار تنتج من ارتفاع اسعار تنفيذ الاعمال فى الوقت الحالى.

مشروع إنشاء كمبوند ٩ عمارات بالحى السادس بمدينة هليوبوليس الجديدة  
تم اسناد المشروع بقيمة تعاقدية بلغت نحو ٤١,٢٢٠ مليون جنيه بمدة تنفيذ ١٨ شهراً تبدأ فى ٢٠١٦/٧/١٦ وتنتهى فى ٢٠١٨/١/١٦، وقد تم تعديل موعد النهو المقرر أكثر من مرة اخرها حتى ٢٠٢٣/٢/٢٣ باجمالى مدد بلغت ٦١ شهراً والتي تعددت مدة التنفيذ المقررة بالتعاقد بنسبة ٢٣٩٪، وقد تبين من المتابعة خلال عام ٢٠٢٤ أنه على الرغم من منح الشركة المنفذة مديداً إضافية إلا انها لم تلتزم بالبرامج الزمنية وتقايست عن تنفيذ الاعمال فى المواعيد المقررة حيث بلغت نسبة التنفيذ العيني للاعمال نحو ٨٢٪ وبلغت قيمة الاعمال المنفذة المنصرفة حتى ٢٠٢٤/١٢/٣١ نحو ٤٢,٢٤٥ مليون جنيه بنسبة ١٠٢,٥٪ من اجمالى القيمة التعاقدية، ولم يتم الانتهاء من تنفيذ الاعمال بتأخير بلغ ٨٣ شهراً من تاريخ النهو المقرر، و ٢٢ شهر من موعد النهو المعدل، الا انه فى ٢٠٢٤/١٢/٣٠ تم التعاقد على بيع كامل العمارات عن طريق الاتفاق المباشر مع تقدير قيمة الاعمال المتبقية.

رئيس الجمعية

الجهاز المركزى للمحاسبات

محمد محمد

اشارة

أمين السر

أمين السر

جامعى الأصوات

خالد حليم



يتعين على الشركة اتخاذ اللازم حيال الشركة المنفذة حفاظا على حقوقها حيث ان التأخير فى تنفيذ الاعمال له أثر سلبي فى تقدير قيمة الاعمال المتبقية بالاسعار الحالية نتيجة ارتفاع الاسعار ، كما ان التأخر فى انهاء الاعمال أدى الى تعطل وتأخر تنفيذ وانهاء مشروعات أخرى كما سيرد لاحقاً.

مشروع تغذية مدينة هليوبوليس الجديدة بمياه الشرب داخل حدود المدينة والخط الناقل للمياه من الرفع الشمالى الى الرفع الاوسط  
تم اسناد المشروع بقيمة تعاقدية بلغت نحو ١٥٩,٣٣٢ مليون جنيه بمدة تنفيذ ٢٤ شهراً تبدأ فى ٢٠١٥/١١/٩ لتنتهى فى ٢٠١٧/١١/٩ ، وقد تم تعديل موعد النهو المقرر أكثر من مرة آخرها حتى ٢٠٢١/١٠/١٨ باجمالى مدد بلغت ٤٧ شهراً والتي تعدت مدة التنفيذ المقررة بالتعاقد بنسبة ٩٦٪ ، الا انه حتى ٢٠٢٤/١٢/٣١ لم يتم الانتهاء من تنفيذ الاعمال بتأخير بلغ ٨٥ شهراً من تاريخ النهو المقرر ، و٣٨ شهر من موعد النهو المعدل ، وقد تبين من المتابعة خلال عام ٢٠٢٤ انه على الرغم من منح الشركة المنفذة مدداً اضافية الا انها لم تلتزم بالبرامج الزمنية وتفاعست عن تنفيذ الاعمال فى المواعيد المقررة حيث بلغت نسبة التنفيذ العيني للاعمال نحو ٨٥٪ ، وقد بلغت قيمة الاعمال المنفذة المنصرفة حتى ٢٠٢٤/١٢/٣١ نحو ١٦٥,٢٤٤ مليون جنيه بنسبة ١٠٣,٧٪ من اجمالى القيمة التعاقدية ، علما بأن الشركة المنفذة للاعمال بالمشروع هى نفس الشركة المنفذة لمشروعى انشاء كمبوند ٢٠ عمارة بالحي الخامس وإنشاء كمبوند ٩ عمارات بالحي السادس بمدينة هليوبوليس الجديدة وجميعهم لم يتم الانتهاء منهم فى مواعيدهم المقرره وتأخير سنوات .

يتعين على الشركة اتخاذ اللازم تجاه الشركة المنفذة .

مشروع إنشاء ٨ فيلات بالمربع ١١٩٧ بالمنطقة الجنوبية الشرقية بمصر الجديدة

تم اسناد المشروع بقيمة تعاقدية بلغت نحو ١٨,٨٣٠ مليون جنيه بمدة تنفيذ ١٨ شهراً تبدأ فى ٢٠١٧/٤/٣ لتنتهى فى ٢٠١٨/١٠/٢ ، وقد تم مد موعد النهو المقرر إلى ٢٠١٨/١٢/١٣ ، وقد تبين من المتابعة خلال عام ٢٠٢٤ استمرار عدم التزام الشركة المنفذة بالبرامج الزمنية للتنفيذ وتفاعستها عن انهاء الاعمال فى المواعيد المقررة ، الا انه فى ٢٠٢٤/١١/١٧ تم الاستلام الابتدائى لباقي الفيلات التى لم تكن تم تسليمها للتأخير فى انتهاء تنفيذها بتأخير بلغ ٧٤ شهراً عن موعد النهو المقرر، و٧٢ شهراً عن موعد النهو المعدل، وقد بلغت نسبة التنفيذ العيني الاجمالية للاعمال بالمشروع نحو ٩٣٪ ، وبلغت قيمة الاعمال المنفذة المنصرفة نحو ١٨,٤٦٦ مليون جنيه بنسبة ٩٨,١٪ من اجمالى القيمة التعاقدية .

مشروع أعمال تنفيذ وتوريد وتركيب شبكات الغاز الطبيعى بمدينة هليوبوليس الجديدة

تم اسناد المشروع بقيمة تعاقدية بلغت نحو ٩٣,٣٦٠ مليون جنيه بمدة تنفيذ ١٨ شهراً تبدأ فى ٢٠٢٢/٨/١ وتنتهى فى ٢٠٢٤/١/٣١ وقد تم تعديل القيمة التعاقدية لتصبح ١٠٥,٠٠٦ مليون جنيه ، وقد تم مد مدة نهو المشروع لمدة ٦ شهور ليصبح موعد النهو المعدل ٢٠٢٤/٧/٣١ بسبب عدم تمكن الشركة المنفذة من بدء تنفيذ اعمال توصيل شبكات الغاز الفرعية لعدم الانتهاء من الأعمال المدنية والتسويات بمشروعى ٢٠ عمارة بالحي الخامس ، و ٩ عمارات بالحي السادس ، ثم تم مد مدة التنفيذ مرة أخرى ٣ شهور ليصبح موعد النهو المعدل ٢٠٢٤/١٠/٣١ ايضا لعدم الانتهاء من تنفيذ الأعمال المدنية لمشروع انشاء ٩ عمارات بالحي السادس وعدم نهو اعمال اعاده الشئ لاصله داخل بعض المشروعات، وحيث ان التأخير فى انهاء هذه المشاريع قد أثر بالسلب على انهاء وتنفيذ أعمال توصيل شبكات الغاز الفرعية ، وفى ٢٠٢٤/١٠/٣١ تم ترحيل المشروع والاستلام الابتدائى بتأخير بلغ ٩ شهور من تاريخ النهو المقرر ، مما ساهم فى انخفاض قيمة الأعمال المنفذة حيث بلغت نحو ٣٥,٩٤٨ مليون جنيه والتي تمثل ٣٤,٣٪ من القيمة التعاقدية المعدلة .

مشروع توريد وتركيب عدد (٣٤) مصعد بالحي التاسع والحي السادس بمدينة هليوبوليس الجديدة

تم اسناد المشروع بقيمة تعاقدية بلغت نحو ١,٤٨٠ مليون جنيه بمدة تنفيذ ٤ أشهر تبدأ فى ٢٠١٧/٤/١٧ وتنتهى فى ٢٠١٧/٨/١٧ ، وقد تم الانتهاء من وتركيب عدد ٢٥ مصعد بمشروع ٢٨ عمارة بالحي التاسع اخرهم فى ٢٠٢٣/٤/١١ ولم يتم تركيب ال ٩ مصاعد المتبقى تركيبهم فى مشروع ٩ عمارات بالحي السادس بسبب عدم التزام الشركة المنفذة لأعمال انشاء ال ٩ عمارات بانتهاء الاعمال فى المواعيد المقررة ، الامر الذى أثر بالسلب فى انهاء اعمال تركيب هذه المصاعد المتبقية ، وقد تم تعديل موعد النهو المقرر أكثر من مرة اخرها الى ٢٠٢٤/٢/١ بسبب ذلك حتى تم الانتهاء من تركيبهم فى ٢٠٢٤/١/١٦ بتأخير بلغ ٧٧ شهراً من تاريخ النهو المقرر .  
مشروع تنفيذ المرحلة الأولى من المرحلة العاجلة لمشروع تطوير وتصميم المخطط العام لمدينة هليوبوليس الجديدة . تم اسناد المشروع بقيمة تعاقدية بلغت نحو ١٠٦,٥٧٥ مليون جنيه بمدة تنفيذ ٨ أشهر تبدأ فى ٢٠٢٢/١٠/١٢ وتنتهى فى ٢٠٢٣/٦/١٢ ، وقد تم تعديل موعد النهو المقرر أكثر من مرة اخرها الى ٢٠٢٤/٧/٢٧ بسبب بعض المعوقات التى شابت التنفيذ منها تأخر استخراج تصاريح الردم والحفر ، إضافة تنفيذ بعض الاعمال المستجدة منها تغيير وصلات المياه القائمة المغذية لمداخل العمارات والحدائق بالحي الثالث حيث تم نقلها من الاسفلت الى الحدائق لسهولة صيانتها ، كذلك اعمال استبدال مواسير خطوط الرى الفرعية والمتصلة على الخط الرئيسى للرى بالجزيرة الوسطى لوجود تسريب مياه ، وفى ٢٠٢٤/٧/٢١ تم نهو الاعمال والاستلام الابتدائى بتأخير بلغ ١٣ شهراً من تاريخ النهو المقرر، وقد بلغت قيمة الأعمال المنفذة نحو ١٠٩,٦٦٢ مليون جنيه تمثل ١٠٢,٩٪ من القيمة التعاقدية.

رئيس الجمعية

الجهاز المركزى للمحاسبات

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعى الأصوات  
حرد صبر  
خالد حليم

www.hhd.com.eg



## ٢- مؤشرات الكفاءة الانتاجية و التسويقية

- ارتفاع اجمالى الأجرور خلال عام ٢٠٢٤ الى نحو ٢١٢,٦٠٢ مليون جنيهه مقابل ١٦٥,٩٨٨ مليون جنيهه خلال عام ٢٠٢٣ بنحو ٤٦,٦١٤ مليون جنيهه بنسبة ٢٨,١٪، وقد انخفض عدد العاملين الى ١١٣٩ عاملاً فى ٢٠٢٤/١٢/٣١ مقابل ١١٦٥ عاملاً فى ٢٠٢٣/١٢/٣١ بنحو ٢٦ عاملاً بنسبة ٢,٢٪، وقد ارتفع متوسط أجر العامل إلى ١٨٦,٧ ألف جنيهه خلال عام ٢٠٢٤ مقابل ١٤٢,٥ ألف جنيهه خلال عام ٢٠٢٣.
- انخفاض رصيد مخزون الانتاج التام فى ٢٠٢٤/١٢/٣١ إلى نحو ١٥٧,١٢٨ مليون جنيهه مقابل نحو ١٦٩,٨٥٩ مليون جنيهه فى ٢٠٢٣/١٢/٣١ بنحو ١٢,٧٣١ مليون جنيهه بنسبة ٧,٥٪.
- انخفاض معدل دوران المال العامل الى ٠,٠٧ مرة خلال عام ٢٠٢٤ مقابل ٠,٩٩ مرة خلال عام ٢٠٢٣.
- انخفضت تكاليف الخدمات التسويقية خلال عام ٢٠٢٤ الى نحو ١,٦٠٩ مليون جنيهه مقابل نحو ٤,٥٤١ مليون جنيهه خلال عام ٢٠٢٣ بنحو ٢,٩٣٢ مليون جنيهه بنسبة ٦٤,٦٪.
- انخفضت تكاليف الخدمات الإدارية و التمويلية خلال عام ٢٠٢٣ الى نحو ٤٨٨,٦٦٢ مليون جنيهه مقابل نحو ٦٢٥,٢٨٦ مليون جنيهه خلال عام ٢٠٢٣ بنحو ١٣٦,٦٢٤ مليون جنيهه بنسبة ٢١,٨٪، كما انخفضت إيرادات النشاط خلال عام ٢٠٢٤ بنحو ١٤٥٢٥,٠٩٣ مليون جنيهه بنسبة ٩٣,٢٪ عن عام ٢٠٢٣، وقد أدى ذلك إلى ما يلي:
  - ❖ ارتفاع نسبة تكاليف الخدمات التسويقية لإيرادات النشاط الى ٠,١٥٪ عام ٢٠٢٤، مقابل ٠,٠٣٪ عام ٢٠٢٣.
  - ❖ ارتفاع نسبة تكاليف الخدمات الإدارية و التمويلية لإيرادات النشاط الى ٤٦,٣٪ عام ٢٠٢٤، مقابل ٤٪ عام ٢٠٢٣ وذلك نتيجة انخفاض إيرادات النشاط بنسبة ٩٣,٢٪ عن عام ٢٠٢٣ وهى نسبة أكبر من نسبة الانخفاض فى الخدمات الإدارية و التمويلية البالغة ٢١,٨٪.

## ٣- التحصيل و المتأخرات

- بلغ اجمالى رصيد العملاء فى ٢٠٢٤/١٢/٣١ نحو ١٠٣١,٦٨٧ مليون جنيهه بانخفاض بلغ نحو ٥٢٤,٨٦٦ مليون جنيهه بنسبة ٣٣,٧٪ عن الرصيد فى ٢٠٢٣/١٢/٣١ البالغ ١٥٥٦,٥٥٣ مليون جنيهه.
- بلغ رصيد المتأخرات لعملاء الاراضى و العقارات فى ٢٠٢٤/١٢/٣١ نحو ١٩٨,٣١٩ مليون جنيهه يتضمن نحو ١٧٩,٢٩٦ مليون جنيهه متأخرات من الاعوام السابقة الذى يمثل نسبة ٧٨,٨٪ من اجمالى رصيد المتأخرات فى ٢٠٢٣/١٢/٣١ يتضمن نحو ٢١٠,٤٤٩ مليون جنيهه متأخرات اعوام سابقة الذى يمثل نسبة ٩٢,٥٪ من اجمالى رصيد المتأخرات فى ٢٠٢٣/١٢/٣١.
- بلغت نسبة التحصيل الاجمالية نحو ٢٩,٣٪ لعام ٢٠٢٤، وبلغت نسبة التحصيل من المتأخرات نحو ٢١,٢٪، وبلغت ٦٤,١٪ من مستحقات العام.

يتعين العمل على رفع كفاءة التحصيل و وضع الضوابط اللازمة لألية التحصيل و رفع نسب التحصيل خاصة من المتأخرات حفاظاً على حقوق الشركة.

ثالثاً : هيكل التمويل ، و الودائع لأجل و الإستثمارات

## ١- هيكل التمويل

- بلغ رأس المال الشركة المدفوع فى ٢٠٢٤/١٢/٣١ نحو ٣٣٣,٧٧١ مليون جنيهه وبدون تغيير عنه فى ٢٠٢٣/١٢/٣١.
- ارتفاع رصيد حقوق الملكية ( متضمن صافى ربح العام ) الى نحو ٩٤٠٢,٧٨٩ مليون جنيهه فى ٢٠٢٤/١٢/٣١ مقابل نحو ٨٧٦٢,٠٩٨ مليون جنيهه فى ٢٠٢٣/١٢/٣١ بنحو ٦٤٠,٦٩١ مليون جنيهه بنسبة ٧,٣٪.
- ارتفاع رصيد حقوق الملكية و الالتزامات غير المتداولة (المال المستثمر) الى نحو ١٢٣٧٨,٥٤٥ مليون جنيهه فى ٢٠٢٤/١٢/٣١ مقابل نحو ١٠٥٩٥,٠٤٤ مليون جنيهه فى ٢٠٢٣/١٢/٣١ بنحو ١٧٨٣,٥٠١ مليون جنيهه بنسبة ١٦,٨٪.
- ارتفاع رصيد الأصول غير المتداولة الى نحو ٩٣,٠٦٣ مليون جنيهه فى ٢٠٢٣/١٢/٣١ مقابل نحو ٩٢,٥٣١ مليون جنيهه فى ٢٠٢٢/١٢/٣١ بنحو ٥٣٢ ألف جنيهه بنسبة ٠,٦٪.

رئيس الجمعية

الجهاز المركزى للمحاسبات

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعى الأصوات

اتسار





- انخفاض رصيد الأصول المتداولة الى نحو ١٤٢٨٦,١٥٧ مليون جنيه في ٢٠٢٤/١٢/٣١ مقابل نحو ١٥٧٢٢,٠١٨ مليون جنيه في ٢٠٢٣/١٢/٣١ بنحو ١٤٣٥,٨٦١ مليون جنيه بنسبة ٩,١٪.
- انخفاض رصيد الإلتزامات المتداولة الى نحو ٢٠٠٠,٦٧٥ مليون جنيه في ٢٠٢٤/١٢/٣١ مقابل نحو ٥٢١٩,٥٠٥ مليون جنيه في ٢٠٢٣/١٢/٣١ بنحو ٣٢١٨,٨٣٠ مليون جنيه بنسبة ٦١,٧٪.
- إنخفاض رصيد القروض طويلة الأجل إلى نحو ٤٦٧,٥٧٠ مليون جنيه في ٢٠٢٤/١٢/٣١ مقابل نحو ٧٨١,٥٧٠ مليون جنيه في ٢٠٢٣/١٢/٣١ بنحو ٣١٤ مليون جنيه بنسبة ٤٠,٢٪، وقد بلغ قيمة قسط القرض المسدد خلال العام نحو ١٤٣,٠٨٥ مليون جنيه مقابل نحو ٢٧٠,٢٦٣ مليون جنيه قيمة الأقساط المسددة خلال عام ٢٠٢٣، في حين لم يظهر رصيد للسحب على المكشوف (بنوك دائنة) في ٢٠٢٤/١٢/٣١ مقابل رصيد بلغ نحو ٥٤٩,٢٧٧ مليون جنيه في ٢٠٢٣/١٢/٣١، وقد انخفضت إجمالي قيمة الفوائد المدبنة الى ٢٩٠,٧٤٠ مليون (١) جنيه مقابل نحو ٣٥٨,٨٩٢ مليون جنيه في ٢٠٢٣/١٢/٣١ بانخفاض نحو ٦٨,١٥٢ مليون جنيه بنسبة ١٩٪ نتيجة عدم صرف اي فوائد مدبنة على الايجار التمويلي او للسحب على المكشوف خلال عام ٢٠٢٤ لتسوية ارصدة هذه الحسابات .

#### ٢- مؤشرات هيكل التمويل

- ظهر رأس مال العامل بقيمة موجبة في ٢٠٢٤/١٢/٣١ حيث بلغ نحو ١٢٢٨٥,٤٨٢ مليون جنيه في ٢٠٢٤/١٢/٣١ مقابل نحو ١٠٥٠٢,٥١٣ مليون جنيه في ٢٠٢٣/١٢/٣١ بارتفاع بلغ نحو ١٧٨٢,٩٦٩ مليون جنيه بنسبة ١٧٪.
- ارتفاع معدل التداول الى نحو ٧,١٤ مرة في ٢٠٢٤/١٢/٣١ مقابل نحو ٣,٠١ مرة في ٢٠٢٣/١٢/٣١، و معدل السيولة السريعة حيث بلغت ٢,٤٣ مرة عام ٢٠٢٤ مقابل ٠,٢٥ مرة عام ٢٠٢٣ .

#### ٣- الودائع لأجل

- انخفاض رصيد الودائع لأجل بالبنوك إلي نحو ١٨٢,٤١٥ مليون جنيه في ٢٠٢٤/١٢/٣١، مقابل نحو ١٠٢٥ مليون جنيه في ٢٠٢٣/١٢/٣١ بنحو ٨٤٢,٥٨٥ مليون جنيه بنسبة ٨٢,٢٪، وقد بلغت فوائد الودائع لأجل نحو ٣٠٦,٨٠٢ مليون جنيه في ٢٠٢٤/١٢/٣١ مقابل ٦٠,١٤٨ مليون جنيه في ٢٠٢٣/١٢/٣١ بنحو ٢٤٦,٦٥٤ مليون جنيه بنسبة ٤١٠,١٪ .

#### ٤- الإستثمارات في الاوراق المالية

- بلغت مساهمة الشركة في الإستثمار بشركة النصر للتطوير العقاري نحو ٢٤ مليون جنيه في ٢٠٢٤/١٢/٣١ وبدون تغير عنه في ٢٠٢٣/١٢/٣١، ولم تحقق الشركة أي عائد من تلك المساهمة خلال عامي ٢٠٢٤ و ٢٠٢٣، وقد اتخذت قرار بالجمعية العامة لشركة النصر للتطوير العقاري بتاريخ ٢٠٢٣/١١/٩ بالتصفية وقامت شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير بتكوين مخصص بكامل قيمة المساهمة مما أدى إلي عدم ظهور أي رصيد لها بقائمة المركز المالي في ٢٠٢٣/١٢/٣١ .

يتعين على الشركة متابعة اجراءات التصفية ، واتخاذ مايلزم نحو الإستثمار في الشركات التي تحقق لها عائداً وذلك لتحقيق أقصى استفادة من هذه الإستثمارات وحفاظاً على اموال الشركة

#### رابعاً: التدفقات النقدية

أسفرت قائمة التدفقات النقدية عن تدفق نفس المبلغ نحو ٦٣١٠,٩١٧ مليون جنيه عام ٢٠٢٤، مقابل قيمة موجبة بنحو ٧٤٢,٣٤٨ مليون جنيه عام ٢٠٢٣، وقد تبين تحقيق صافي تدفقات نقدية مبالغة بنسبة ٥٤٢٤,٧٦٠ مليون جنيه والتمويل بنحو ٣٣٧١,١٦٥ مليون جنيه، في حين حققت الشركة صافي تدفقات نقدية موجبة بنسبة الإستثمار بنحو ٢٤٦٥,٠٠٨ مليون جنيه، وقد أدى ذلك إلى ارتفاع رصيد النقدية وما في حكمها لنحو ٤٨٥١,٣٧٥ مليون جنيه (١) في ٢٠٢٤/١٢/٣١، مقابل نحو ١٢٣٦,١٥٣ مليون جنيه (١) في ٢٠٢٣/١٢/٣١.

(١) تتضمن نحو ٤٤,٧٤٥ مليون جنيه فوائد قطع حوالات عام ٢٠٢٤، مقابل نحو ٢٠,٦٢٢ مليون جنيه عام ٢٠٢٣.

(١) بعد إستبعاد نحو ٩٨٧ ألف جنيه خسائر ائتمانية متوقعة علي النقدية خلال عام ٢٠٢٤، ونحو ٦٦ مليون جنيه خسائر ائتمانية متوقعة علي النقدية خلال عام ٢٠٢٣.

جامعى الأصوات  
مروان صابر  
فؤاد صابر

أمين السر

مراقب الحسابات

الجهاز المركزي للمحاسبات

رئيس الجمعية





مصر الجديدة

للإسكان والتعمير

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

وهنا عقب السيد الدكتور مهندس / العضو المنتدب والرئيس التنفيذي على ما ذكرته السيدة الاسناذة / أمل عريان عبد المسيح - وكيل الوزارة رئيس قطاع شركات وهيئات الإسكان قائلًا :-

- بالنسبة للـ (٩) عمارات تم إستلامهم وتم بيعهم بالكامل بنسبة ١٠٠٪ وتم تسليمهم للعملاء ، وبالنسبة للـ (٢٠) عمارة مجلس الإدارة أرتأى أن يأخذ قرار بعد وجود المشاركات الجديدة مع شركات مثل الشرق الأوسط و مدينة مصر و MG فأن وجودهم سيضيف لنا قيمة على قيمة سعر الوحدات المباعة فالأفضل إعادة تأهيل الواجهات ، شركة الاسمنت المسلح وهى أحد الشركات الشقيقة بالفعل هى خارج كافة هذه المشروعات (مشروع الروافع - مشروع خطوط المياه) تم إدخال شركة السويدى وشركة مدكور لعمل الصيانة الدورية اللازمة لهم أما بالنسبة للـ (٢٠) عمارة مخطط بيعهم ما بين شهر يونيه وشهر أغسطس القادم ومشتركين في معرض سيتى سكيب في شهر سبتمبر المقبل والمتبقى هو حل مشكلتنا معهم في إستيلاء مستحقتنا لديهم نتيجة طول المدة ووجود غرامات ولكن إنتهت الأعمال بنسبة ١٠٠٪ فيما عدا الـ (٢٠) عمارة بيتم تأهيل الواجهات واللاند سكيب وإن شاء الله العام القادم نلتقى بحضراتكم ويتم بيع الـ (٢٠) عمارة بالإضافة إلى الـ (٩) عمارات التي تم بيعها.

- وبالنسبة لإنخفاض النشاط أوضح لحضراتكم أن خلال سنة ٢٠٢٣ تم بيع أرض قطعة أرض كبيرة بمساحة ١٧٠٠ فدان وهذا سبب رئيسى في ارتفاع إيرادات النشاط و لكن بمقارنة باقى البنود بالسنوات السابقة هناك ارتفاع ملحوظ في النتائج بشكل إيجابى.

ودعا السيد الدكتور مهندس / العضو المنتدب والرئيس التنفيذي السادة / مركز المعلومات لتلاوة ملاحظاتهم.

فتحدث السيد الأستاذ / إيهاب عبد الغنى الممثل عن مركز المعلومات قائلًا:- تحياتى لحضراتكم جميعاً طبعاً أن بشيد بالمجهود المبذول فعلاً وأريد التنويه على أنه لا يجوز مقارنة صافى ربح العام الحالى بالعام الماضى عند تحليل الأرقام ، لأن في شيء إستثنائى أدى إلى ١٥ مليار جنيه إيرادات نشاط فأصبح صافى الربح ٧ مليار جنيه فهذا لم يحدث مرة أخرى ، وبالنسبة لموضوع السحب على المكشوف يحسب لمجلس الإدارة أنه استطاع أن ينهى السحب على المكشوف وأتمنى أن شركة مصر الجديدة مع المجلس الجديد تكون شركة من أهم شركات الشرق الأوسط.

#### القرار

الموافقة بالأغلبية على التصديق على تقرير السادة الجهاز المركزى للمحاسبات (إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير) والرد عليه والتعقيب و كذا التصديق على تقرير السادة (الإدارة المركزية لمتابعة تنفيذ الخطة وتقويم الأداء) عن السنة المالية المنتهية فى ٢٠٢٤/١٢/٣١

وأنقل السيد الدكتور مهندس / العضو المنتدب والرئيس التنفيذي الى البند رقم (٤) من جدول أعمال الجمعية.

٤- إعتماد القوائم المالية للشركة عن السنة المالية المنتهية فى ٢٠٢٤/١٢/٣١.

فتحدث السيد الدكتور / سامح السيد - العضو المنتدب والرئيس التنفيذي قائلًا :- هل في أي تحفظ على القوائم المالية للشركة عن السنة المالية المنتهية فى ٢٠٢٤/١٢/٣١.

#### القرار

الموافقة بالأغلبية على التصديق على القوائم المالية للشركة عن السنة المالية المنتهية فى ٢٠٢٤/١٢/٣١.

وأنقل السيد الدكتور مهندس / العضو المنتدب والرئيس التنفيذي الى البند رقم (٥) من جدول أعمال الجمعية.

٥- إعتماد تقرير الحوكمة للشركة عن السنة المالية المنتهية فى ٢٠٢٤/١٢/٣١ وتقرير التأكد المستقل الصادر من السيد مراقب الحسابات عنه وتقرير الاستداه ESG ، TCFD عن العام المالى المنتهى فى ٢٠٢٤/١٢/٣١.

#### القرار

الموافقة بالأغلبية على إعتماد تقرير الحوكمة للشركة عن السنة المالية المنتهية فى ٢٠٢٤/١٢/٣١ وتقرير التأكد المستقل الصادر من السيد مراقب الحسابات عنه وتقرير الاستداه ESG ، TCFD عن العام المالى المنتهى فى ٢٠٢٤/١٢/٣١.

رئيس الجمعية

صالح محمد

جهاز المركزى للمحاسبات

(نصارى صابر)

مراقب الحسابات



أمين السر

جامعى الأصوات

ضاد كرم



وأنقل السيد الدكتور مهندس / العضو المنتدب والرئيس التنفيذي إلى البند رقم (٦) من جدول أعمال الجمعية.  
٦- اعتماد مقترح مجلس الإدارة بشأن حساب توزيع الأرباح والمتضمن توزيع جزء من أرباح الشركة عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٤/١٢/٣١ في صورة كوبون نقدي يصرف للمساهمين على قسطين وتفويض العضو المنتدب والرئيس التنفيذي في تحديد مواعيد الصرف بعد التنسيق مع شركة مصر المقاصة والإيداع والقيود المركزي والبورصة المصرية.

استكمل السيد الدكتور مهندس / العضو المنتدب والرئيس التنفيذي حديثه قائلاً :- بالنسبة للنقطة الخاصة بقيمة مكافأة مجلس الإدارة وطريقة توزيع قسطين الكوبون.

وهنا تحدث أحد المساهمين قائلاً :- هل يوجد قاعدة قانونية وآلية لتوزيع أرباح مجلس الإدارة .

وعقب السيد الدكتور مهندس / العضو المنتدب والرئيس التنفيذي على السيد المساهم قائلاً : يوجد قانون في موضوع التوزيع بحد أقصى ١٠٪ لمجلس الإدارة ويضع المجلس آلية للتوزيع.

#### القرار

الموافقة بالأغلبية على مقترح توزيع الأرباح طبقاً للمادة (٣٤ ، ٥٥) من النظام الأساسي للشركة والمتضمن توزيع جزء من أرباح الشركة عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٤/١٢/٣١ في صورة كوبون نقدي يصرف للمساهمين على قسطين وتفويض العضو المنتدب والرئيس التنفيذي في تحديد مواعيد الصرف بعد التنسيق مع شركة مصر المقاصة والإيداع والقيود المركزي والبورصة المصرية ، على ان يتم صرف القسط الاول بحد أقصى شهر من تاريخ انعقاد الجمعية العامة والقسط الثاني خلال شهر يناير ٢٠٢٦.

البيانات	جزئي	كلي
الأرباح المرحلة عن العام السابق		٤,٥١٠,٨٠٩,٧٥١
صافي أرباح الفترة		٢,٥٥٩,٨٣٢,٥٦٧,٠٠
الأرباح القابلة للتوزيع		٧,٠٧٠,٦٤٢,٣١٨
يحتجز منها ما يلي :		
إحتياطي قانوني بنسبة لا تتجاوز ٥٠٪ من قيمة رأس المال	-	
إحتياطي نظامي بنسبة (٢٠٪)	٥١١,٩٦٦,٥١٣	٥١١,٩٦٦,٥١٣
صافي الأرباح بعد الإحتياطي النظامي		٦,٥٥٨,٦٧٥,٨٠٥
التوزيع المقترح يوزع كالتالي توزيع اول		٢,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠
حصة للعاملين ١٠٪ من المقرر توزيعه نقداً		٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠
حصة المساهمين نسبة ٥٪ من رأس المال المدفوع لبالغ ٣٣٣٧٧١٣٠٠ جنيه		١٦,٦٨٨,٥٦٥
الباقى بعد اجراء التوزيع الأول يوزع كما يلي :-		١,٧٨٣,٣١١,٤٣٥
مكافأة مجلس الإدارة		١٢,٠٠٠,٠٠٠
المتبقى بعد خصم مكافأة مجلس الإدارة		١,٧٧١,٣١١,٤٣٥
يتم توزيعه على النحو التالي توزيع ثاني		
- دفعة اولى للمساهمين		١,٠٥٦,١١١,٤٣٥
- دفعة ثانية للمساهمين		٧١٥,٢٠٠,٠٠٠
صافي الأرباح المرحلة بعد التوزيع		٤,٥٥٨,٦٧٥,٨٠٥
الإجمالي		

#### إيضاحات :

١,٠٧٢,٨٠٠,٠٠٠	الدفعة الأولى (مساهمين)	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	اجمالي حصة العاملين
٧١٥,٢٠٠,٠٠٠	الدفعة الثانية (مساهمين)	١,٧٨٨,٠٠٠,٠٠٠	اجمالي حصة المساهمين
		١٢,٠٠٠,٠٠٠	مكافأة مجلس الإدارة
		٢,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	اجمالي التوزيع

رئيس الجمعية

الجهاز المركزي للمحاسبات  
مصر

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعى الأصوات  
مصر





وأنقل السيد الدكتور مهندس / العضو المنتدب والرئيس التنفيذي إلى البند رقم (٧) من جدول أعمال الجمعية.

**٧- اعتماد التبرعات التي تمت خلال السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٤ وتفويض مجلس الإدارة في التبرع عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٥/١٢/٣١ ( في الحدود المسموح بها قانوناً خلال عام ٢٠٢٥ )**

فتحدث السيد الدكتور مهندس / العضو المنتدب والرئيس التنفيذي قائلاً :- يوجد رغبة من الشركة للمساهمة في دعم محيطها ومجتمع مصر الجديدة وتمت المناقشة في مجلس الإدارة لإعادة تطوير شارع بمصر الجديدة وينسب للشركة ، مع التبرع للمستشفيات والمعاهد ، على أن يكون إجمالي التبرعات بحد أقصى عشرون مليون جنيه خلال عام ٢٠٢٥ .

**القرار**

الموافقة بالأغلبية على اعتماد ما تم صرفه من تبرعات خلال السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٤ والترخيص لمجلس الإدارة بالتبرع في الحدود المسموح بها - بما لا يجاوز عشرون مليون جنيه - خلال عام ٢٠٢٥ .

وأنقل السيد الدكتور مهندس / العضو المنتدب والرئيس التنفيذي إلى البند رقم (٨) من جدول أعمال الجمعية.

**٨- إبراء ذمة رئيس وأعضاء مجلس إدارة الشركة وإخلاء مسئوليتهم عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٤/١٢/٣١ والتصديق على قرارات مجلس الإدارة عن تلك الفترة .**

وقد أشارت الأستاذة الدكتورة المحاسبة / غادة عمر محمد عبد العزيز بعدم وجود مذكرة تتضمن قرارات مجلس الإدارة المطلوب التصديق عليها خلال الفترة وطلبت بتحديد أهم قرارات مجلس الإدارة المطلوب التصديق عليها.

وهنا عقب السيد الدكتور مهندس / سامح السيد - العضو المنتدب والرئيس التنفيذي قائلاً : من أهم قرارات المجلس هي :  
- شراء أرض ٧٦٦ فدان بحدائق العاصمة.

- المشاركات التي تمت في العام المالي المنتهى في ٢٠٢٤/١٢/٣١ مثل المشاركة مع شركة الشرق الأوسط وشركة مدينة مصر.

- المصالحات التي تمت مع الشركات الشقيقة مثل شركة التشييد وشركة زهراء المعادي وشركة القومية لإدارة الأصول.

**القرار**

الموافقة بالأغلبية على إبراء ذمة رئيس وأعضاء مجلس إدارة الشركة وإخلاء مسئوليتهم عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٤/١٢/٣١ والتصديق على قرارات مجلس الإدارة عن تلك الفترة.

وأنقل السيد الدكتور مهندس / العضو المنتدب والرئيس التنفيذي إلى البند رقم (٩) من جدول أعمال الجمعية.

**٩- اعتماد التغييرات التي طرأت على تشكيل مجلس الإدارة حتى تاريخ انعقاد الجمعية العامة في ٢٠٢٥/٥/١٤ .**

فتحدث السيد الدكتور / سامح السيد - العضو المنتدب والرئيس التنفيذي قائلاً :- هل في أي تحفظ على تشكيل مجلس الإدارة.

وهنا تحدث احد المساهمين :- معترضاً على التشكيل لوجود تعارض في المصالح حيث يتواجد السيد المحاسب / عصام عبد الفتاح محمد - كعضو منتدب للشئون المالية بالشركة القابضة للتشييد والتعمير.

**القرار**

الموافقة بالأغلبية على اعتماد التغييرات التي طرأت على تشكيل مجلس إدارة شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير بإنضمام السيد المحاسب / عصام عبد الفتاح محمد وذلك اعتباراً من ٢٠٢٥/٣/١٧ .

رئيس الجمعية

الجهاز المركزي للمحاسبات

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعي الأصوات





مصر الجديدة  
للإسكان والتعمير

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

وأنقل السيد الدكتور مهندس / العضو المنتدب والرئيس التنفيذي إلى البند رقم (١٠) من جدول أعمال الجمعية.

١- تحديد بدلات الحضور والانتقالات والمزايا الأخرى المقررة للسادة / رئيس وأعضاء مجلس الإدارة وأعضاء اللجان المنبثقة من مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٥/١٢/٣١ .

فتحدث السيد الدكتور مهندس / العضو المنتدب والرئيس التنفيذي قائلاً : نقترح على حضراتكم زيادة راتب السيد المهندس / رئيس مجلس الإدارة و بدلات الحضور والانتقال.

### القرار

الموافقة بالأغلبية على تحديد الرواتب وبدلات الحضور والانتقالات والمزايا الأخرى المقررة لأعضاء المجلس والسادة أعضاء اللجان المنبثقة من مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٥/١٢/٣١ على الوجه التالي :

أ- يتقاضى السيد / رئيس مجلس الإدارة غير التنفيذي مبلغ شهري قدره (٧٠) ألف جنيه على أن يكون هذا المبلغ خالص الضريبة اعتباراً من ٢٠٢٥/١/١ .

ب- يتقاضى السادة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة بدل حضور بواقع (١٤,٥٠٠) جنيه خالص الضريبة وبدل إنتقال بواقع (٥٠٠) جنيه وذلك نظير حضورهم لجلسات مجلس الإدارة والجمعية العامة للشركة على ألا يقل عدد مرات إنعقاد إجتماع المجلس عن خمس جلسات خلال السنة المالية الواحدة ، وعلى أن يتقاضى السادة الأعضاء باللجان المنبثقة من مجلس الإدارة ذات مقابل الحضور والانتقال المقرر لأعضاء مجلس الإدارة وبما لا يجاوز عدد الجلسات التي يعقدها مجلس الإدارة خلال السنة المالية الواحدة .

ج- يستفاد عضو مجلس الإدارة المنتدب من نظام العلاج الطبى المعمول به بالشركة مع توفير وسيلة إنتقال له لأداء الأعمال الخاصة بالشركة .

رئيس الجمعية

الجهاز المركزى للمحاسبات  
مراقب الحسابات

أمين السر

جامعى الأصوات



وأنقل السيد الدكتور مهندس / العضو المنتدب والرئيس التنفيذي إلى البند رقم (١١) من جدول أعمال الجمعية.  
١١- تعيين مراقب حسابات الشركة وتحديد أتعابه عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٥/١٢/٣١.

فتحدث السيد الدكتور مهندس / العضو المنتدب والرئيس التنفيذي قائلاً :- أوجه خالص الشكر لمكتب مراقب الحسابات الخارجي (محمد هلال ووحيد عبد الغفار Bakertilly) عن الفترة التي عمل بها في الشركة والتعاون المثمر ، ونتيجة رغبة لجنة المراجعة ومجلس إدارة الشركة في وجود مكتب مراقب حسابات جديد RSM EGYPT CHARTERED ACCOUNTANT .  
وهنا تحدث السيد الأستاذ / المحاسب القانوني لمكتب محمد هلال ووحيد عبد الغفار Bakertilly قائلاً:- أوجه الشكر السيد الدكتور مهندس / سامح السيد ولسادة أعضاء مجلس الإدارة عن الفترة التي تعاوننا فيها معهم وأتمنى المزيد من التقدم للشركة.

#### القرار

الموافقة بالأغلبية على تعيين مكتب الأستاذ المحاسب / RSM EGYPT CHARTERED ACCOUNTANT كمراقب الحسابات الخارجي الشركة عن السنة المالية التي ستنتهي في ٢٠٢٥/١٢/٣١ على أن يتقاضى أتعاب سنوية للميزانية قدرها ٤٥٠,٠٠٠ جم (اربعمائة وخمسون الف جنيه ) غير شاملة ضريبة القيمة المضافة وعلى أن يتقاضى السادة الجهاز المركزي للمحاسبات ذات ما يتقاضاه مراقب الحسابات الخارجي عن مراجعة وإعتماد القوائم المالية.

وأنقل السيد الدكتور مهندس / العضو المنتدب والرئيس التنفيذي إلى البند رقم (١٢) من جدول أعمال الجمعية.

١٢- إحاطة الجمعية بضوابط صرف حصة العاملين من الأرباح طبقاً لاحكام قانون ١٥٩ ولانحته التنفيذية والنظام الاساسي للشركة عن عام ٢٠٢٣.

وهنا تحدث السيد الدكتور مهندس / سامح السيد – العضو المنتدب والرئيس التنفيذي قائلاً :- نأكد على التزامنا بصحيح القانون في هذه النقطة بان يتقاضى العاملين ١٠٪ من إجمالي ما يتم توزيعه وما يزيد عن ذلك يتم وضعه في حساب خاص بالعاملين (الفائض) وتم تشكيل لجنة مسئولة عن إدارة حساب الفائض وتم مراجعة ذلك الأمر مع الجهات المعنية بذلك وتم الموافقة عليها من حيث المبدأ وتم صرف الأرباح عن عام ٢٠٢٣ ووجه سيادته الشكر لجميع الزملاء المعاونين لإدارة الشركة.

#### القرار

الموافقة بالأغلبية على إحاطة الجمعية بضوابط صرف حصة العاملين من الأرباح طبقاً لاحكام قانون ١٥٩ ولانحته التنفيذية والنظام الاساسي للشركة عن عام ٢٠٢٣.

وأنقل السيد الدكتور مهندس / العضو المنتدب والرئيس التنفيذي إلى البند رقم (١٣) من جدول أعمال الجمعية.

١٣- الترخيص للسادة أعضاء مجلس الإدارة بممارسة العمل وعضويتهم بمجالس إدارات بالشركات المساهمة الأخرى.

#### القرار

الموافقة بالأغلبية على الترخيص للسادة أعضاء مجلس الإدارة بممارسة العمل وعضويتهم بمجالس إدارات بالشركات المساهمة الأخرى ، مع مراعاة عدم وجود تعارض مصالح بين الجهتين.

رئيس الجمعية

الجهاز المركزي للمحاسبات  
محمود

مراقب الحسابات



أمين السر

جامعي الأصوات  
مروان  
ظفر



مصر الجديدة  
للإسكان و التطوير

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

وأنقل السيد الدكتور مهندس / العضو المنتدب والرئيس التنفيذي إلى البند رقم (١٦،١٥،١٤) من جدول أعمال الجمعية.  
١٤- الموافقة على زيادة رأس مال الشركة المصدر والمدفوع من ٣٣٣,٧٧١,٣٠٠ جنيه مصري إلى ١,٠٠١,٣١٣,٩٠٠ جنيه مصري بزيادة قدرها ٦٦٧,٥٤٢,٦٠٠ جنيه مصري موزعة على ٢,٦٧٠,١٧٠,٤٠٠ سهم بقيمة اسمية قدرها (٢٥ قرش للسهم الواحد) وذلك عن طريق توزيع اسهم مجانية بواقع (٢ سهم) لكل سهم اصلى من اسهم الشركة ممولة من ارباح العام المالي ٢٠٢٣ والظاهرة بالقوائم المالية المنتهية في ٢٠٢٤/١٢/٣١ ليصبح رأس المال بعد الزيادة ١,٠٠١,٣١٣,٩٠٠ جنيه مصري .

١٥- تعديل المادة ٦ و ٧ من النظام الاساسي للشركة وعقد التعديل.  
١٦- تفويض رئيس مجلس الادارة والعضو المنتدب والرئيس التنفيذي منفردين في إتخاذ كافة الإجراءات القانونية اللازمة أمام كل من الهيئة العامة للرقابة المالية والبورصة المصرية وشركة مصر المقاصة والإيداع والقيود المركزي والهيئة العامة للإستثمار والاداء الاقتصادي والتأشير بالسجل التجارى وكافة الجهات في إتخاذ كافة الإجراءات اللازمة المتعلقة بتنفيذ زيادة رأس المال المصدر والمدفوع وتعديل ما يلزم والتوقيع على كل ما يلزم لقيود زيادة رأس مال الشركة ولهما الحق في تفويض أو توكيل ما ينوب عنهم.

#### القرار

- الموافقة بالأغلبية على الترخيص بزيادة رأس مال الشركة المصدر والمدفوع من ٣٣٣,٧٧١,٣٠٠ جنيه مصري إلى ١,٠٠١,٣١٣,٩٠٠ جنيه مصري بزيادة قدرها ٦٦٧,٥٤٢,٦٠٠ جنيه مصري موزعة على ٢,٦٧٠,١٧٠,٤٠٠ سهم بقيمة اسمية قدرها (٢٥ قرش للسهم الواحد) وذلك عن طريق توزيع اسهم مجانية بواقع (٢ سهم) لكل سهم اصلى من اسهم الشركة تمول من الأرباح المرحلة للعام المالي ٢٠٢٣ والظاهرة بالقوائم المالية للشركة عن الفترة المنتهية في ٢٠٢٤/١٢/٣١ ليصبح رأس المال بعد الزيادة ١,٠٠١,٣١٣,٩٠٠ جنيه مصري.

- وافقت الجمعية العامة بالأغلبية على تفويض مجلس إدارة الشركة بالسير في الإجراءات القانونية لتعديل المادة ٦ و ٧ من النظام الاساسي للشركة وتفويض كلاً من رئيس مجلس الادارة والعضو المنتدب الرئيس التنفيذي منفردين بالتوقيع على عقد تعديل المادة ٦ و ٧ من النظام الاساسي للشركة والسير في الإجراءات القانونية لانتهاء كافة إجراءات زيادة رأس مال الشركة المصدر والمدفوع وذلك طبقاً للقواعد والقوانين المنظمة لذلك.

- وافقت الجمعية العامة بالأغلبية على تفويض رئيس مجلس الادارة والعضو المنتدب والرئيس التنفيذي منفردين في إتخاذ كافة الإجراءات القانونية اللازمة أمام كل من الهيئة العامة للرقابة المالية والبورصة المصرية وشركة مصر المقاصة والإيداع والقيود المركزي والهيئة العامة للإستثمار والاداء الاقتصادي والتأشير بالسجل التجارى وكافة الجهات في إتخاذ كافة الإجراءات اللازمة المتعلقة بتنفيذ زيادة رأس المال المصدر والمدفوع وتعديل ما يلزم والتوقيع على كل ما يلزم لقيود زيادة رأس مال الشركة ولهما الحق في تفويض أو توكيل ما ينوب عنهم.

رئيس الجمعية

الجهاز المركزي للمحاسبات  
مراقب الحسابات

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعى الأصوات  
محمود حسن  
محمود حسن





وهنا تحدث أحد المساهمين قائلاً:- أوجه الشكر لمجلس الإدارة وهذا لا يمنع بأن نستفسر على بعض النقاط بالنسبة للأراضي المتعدى عليها والقيمة العادلة لسهم الشركة وأرض المنصورة.

وهنا عقب السيد الدكتور مهندس / العضو المنتدب والرئيس التنفيذي على المساهم قائلاً:-

- فيما يتعلق بأرض المنصورة أرتأى مجلس الإدارة تلقى عروض للمشاركة عليها وتلقينا (٤) عروض فنية من شركات جيدة وتم الإفصاح عن ذلك وجارى دراسة العروض.

- وبالنسبة للأراضي المعتدى عليها فإن التعديتات الموجودة من جهات إعتبارية أو تابعة للدولة ومن النقاط الإيجابية أننا في مرحلة مراجعة عقد تعويضاً عن الأرض التي تم إستقطاعها من أرض نادى الشمس في عام ٢٠٢٠ وتم الموافقة على المساحة الممنوحة للشركة وباقي التعديتات معروضة على لجنة فض المنازعات في وزارة العدل ، وبالنسبة لعدم إستغلال غرناطة فإنه تم توقيع عقد لإستغلال غرناطة بنظام المشاركة وليس الإيجار وتمت المشاركة بنسبة ٤٠٪ ويوجد event كبير يوم ٢٧/٥/٢٠٢٥ والشركة المسند إليها إستغلال غرناطة هي شركة متخصصة في إدارة المباني التراثية ، أما بالنسبة للميريلاند تم التفاوض على حل المشكلة القديمة ولم نصل لنتيجة مرضية فقرر مجلس الإدارة بأن نتعاقد على ٢٠ فدان التي لم يتم تطويرهم بقيمة تتجاوز متوسط سنوي (٤٣) مليون جنيه لمدة (٩) سنوات وفى حالة التزام المستأجر يجوز زيادة المدة إلى (٦) سنوات أخرى ، وبالنسبة للقيمة العادلة لسهم الشركة ودراسة إمكانية شراء أسهم الخزينة سيتم عرض الأمر على لجنة المراجعة بالشركة ومجلس الإدارة.

وأنقل السيد الدكتور مهندس / العضو المنتدب والرئيس التنفيذي إلى البند رقم (١٧) من جدول أعمال الجمعية.

#### ١٧- إعادة تشكيل مجلس إدارة الشركة لمدة جديدة مدتها ثلاث سنوات وفقاً لنظام التصويت التراكمى والتمثيل النسبى .

وهنا تحدث السيد الدكتور مهندس / سامح السيد - العضو المنتدب والرئيس التنفيذي قائلاً :- تم الإعلان عن فتح باب الترشيح لعضوية مجلس الإدارة ، وتم التقدم للترشح لمجلس الإدارة عدد (١٣) مرشح وبعد مراجعة المسندتات المطلوبة للترشح تم قبول عدد (١٢) مرشح وهم :-

الترتيب	إسم المرشح لعضوية مجلس الإدارة	الأصوات الحاصل عليها المرشح	جهة التمثيل
١	الدكتور / سامح السيد ابراهيم	١,٠٠٣,٥١٦,٧٣٣	الشركة القابضة للتشييد والتعمير
٢	المهندس / محمد عبد المنعم على صالح	١,٠٠٣,٥١٦,٧١٣	الشركة القابضة للتشييد والتعمير
٣	الدكتور / خالد زكريا العادلى إمام	١,٠٠١,٩٦٦,٧٢٣	الشركة القابضة للتشييد والتعمير
٤	الأستاذ / أحمد أشرف على كجوك	١,٠٠١,٧١٦,٦٨٨	مستقل
٥	الدكتورة / جيهان ممدوح محمد صالح	١,٠٠١,٤٦٦,٧٥٣	الشركة القابضة للتشييد والتعمير
٦	الأستاذ / عمرو إبراهيم أبو العيون عبد الناصر سليم	١,٠٠١,٤٦٦,٧٤٣	الشركة القابضة للتشييد والتعمير
٧	الدكتور / حسن على محمد على الشوربجى	١,٠٠١,٤٦٦,٧١٨	الشركة القابضة للتشييد والتعمير
٨	الأستاذ / عصام عبد الفتاح محمد	١,٠٠١,٤٦٦,٧٠٣	الشركة القابضة للتشييد والتعمير
٩	الأستاذة / نيفين على فايق صبور	١,٠٠١,١٦٦,٦٨٨	مستقل
١٠	الأستاذة / ريهان مصطفى أحمد قوطة	٩,٢٧٠,٠٦٠	عضو مجلس إدارة عن نفسها
١١	الأستاذ/ يحيى حسنى أحمد محمد	٥٠٠,٠٦٠	مستقل
١٢	الأستاذ / محمد مصطفى محمد حسن	٦٠	عضو مجلس إدارة عن نفسه

وبعد فرز الأصوات صادقت الجمعية العامة على نتيجة فرز الأصوات وإنتخاب أعضاء مجلس الإدارة بنظام التصويت التراكمى والتمثيل النسبى.

رئيس الجمعية

الجهاز المركزى للمحاسبات

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعى الأصوات  
مدرس



## القرار

الموافقة بالأغلبية على تشكيل مجلس إدارة الشركة المنتخب لمدة (٣) أعوام من عدد (٩) أعضاء وهم :-

اسم عضو مجلس الإدارة	جهة التمثيل
المهندس / محمد عبد المنعم على صالح فؤاد المنشاوى	الشركة القابضة للتشييد و التعمير
الدكتور / سامح السيد ابراهيم السيد حموده	الشركة القابضة للتشييد و التعمير
الدكتور / خالد زكريا العادلى إمام	الشركة القابضة للتشييد و التعمير
الدكتورة / جيهان ممدوح محمد صالح	الشركة القابضة للتشييد و التعمير
الأستاذ / عمرو إبراهيم أبو العيون عبد الناصر سليم	الشركة القابضة للتشييد و التعمير
الدكتور / حسن على محمد على الشوربجى	الشركة القابضة للتشييد و التعمير
الأستاذ / عصام عبد الفتاح محمد	الشركة القابضة للتشييد و التعمير
الأستاذ / أحمد أشرف على كجوك	مستقل
الأستاذة / نيفين على فايق صبور	مستقل

تم ورود بعض الاستفسارات للشركة من بعض المساهمين وقد تم استلامها بالمواعيد المقررة طبقا لما هو وارد بدعوة الجمعية العامة

أولاً : إستفسارات المساهم / محمد مصطفى محمد حسن

- لما لم تقوم الشركة بفصل الملكية عن الادارة

بالفعل يوجد فصل تام للملكية عن إدارة الشركة .

- القيام بعمل مزيد من الدعاية والمؤتمرات للتسويق للشركة

جارى العمل على ذلك بالفعل وهناك تنظيم مؤتمر بتاريخ ٢٧/٥/٢٠٢٥

- وضع البية واضحة لتوزيع ارباح مجلس الادارة

يتم التوزيع طبقا للمادة ٣٤ و ٥٥ من النظام الأساسى للشركة بما لا يجاوز ١٠٪ من الارباح الموزعة.

- اعتراض على الية اختيار اعضاء مجلس الادارة ووجود مصالح لبعض اعضاء المجلس لكونهم أعضاء لمجلس إدارة

الشركة القابضة للتشييد والبناء

تلتزم الشركة القابضة باختيار ممثل لها من كل ١٠٪ من ملكيتها للاسهام ويتم الانتخاب بنظام التصويت التراكمى.

ثانياً : إستفسارات المساهم / مراد محمد تومسى

- الحصيلة المتوقعة عن المشاركات على تطوير ارضى الشركة خلال ١٠ سنين القادمة تصل بحد ادنى الى ١٠٦ مليار

جنية وقد تصل الى اكثر من ٢٠٠ مليار . من اية استراتيجيه الشركة فى التعامل مع المتحصلات النقدية ؟

قامت الشركة بزيادة محفظة الاراضى بالفعل تم شراء ٧٦١ فدان بحدائق العاصمة بالإضافة الى تنفيذ أعمال الشبكات

والبنية التحتية والطرق بهليوبوليس الجديدة لاجل المستثمرين بها ، والتطوير الذاتى ٣٠٠ فدان بهليوبوليس الجديدة

- ما هو حجم مخزون الاراضى الحالى بعد استبعاد المشاركات التى تم التعاقد عليها. وهل فى خطة الشركة ان تقوم هى

بتطوير المخزون المتبقى ولا الفكرة غير واردة.

إجمالى مخزون الاراضى ٦٠٠ فدان بهليوبوليس الجديدة

٧٦٦ فدان حدائق العاصمة

٥٢ الف متر بمدينة المنصورة

وتسعى الشركة لزيادة محفظة اراضيها

- سعر السهم الحالى متدنى جدا مقارنة باصول الشركة الكبيرة ومقارنة بأسهم شركات القطاع العقارى المسجلة بالبوابه

ماهى رؤية الشركة فى التعامل مع هذه النقطة ، وهل من الممكن شراء اسهم خزينة او اية اقتراحات أخرى

متى كان هناك توجه لشراء أسهم خزينة سيتم الإعلان عن ذلك فى وقتة

رئيس الجمعية

الجهاز المركزى للمحاسبات

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعى الأصوات





مصر الجديدة  
للإسكان و التعمير

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

## قرارات الجمعية العامة العادية المنعقدة في ٢٠٢٥/٥/١٤

### القرار الأول

قررت الجمعية الموافقة بأغلبية الأصوات الحاضرة بنسبة ٩٩,٨٩٥% وامتنع عن التصويت نسبة ٠,١٠٥% على التصديق على تقرير مجلس الادارة عن نشاط الشركة عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٤/١٢/٣١.

### القرار الثاني

قررت الجمعية الموافقة بأغلبية الأصوات الحاضرة بنسبة ٩٩,٨٩٥% وامتنع عن التصويت نسبة ٠,١٠٥% على التصديق على تقرير السادة مكتب مراقب الحسابات الخارجى (محمد هلال ووحيد عبد الغفار Bakertilly) والرد عليه عن القوائم المالية المنتهية في ٢٠٢٤/١٢/٣١.

### القرار الثالث

قررت الجمعية الموافقة بأغلبية الأصوات الحاضرة بنسبة ٩٩,٨٩٥% وامتنع عن التصويت نسبة ٠,١٠٥% على التصديق على تقرير السادة الجهاز المركزى للمحاسبات (إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير) والرد عليه والتعقيب و كذا التصديق على تقرير السادة (الإدارة المركزية لمتابعة تنفيذ الخطة وتقويم الأداء) عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٤/١٢/٣١.

### القرار الرابع

قررت الجمعية الموافقة بأغلبية الأصوات الحاضرة بنسبة ٩٩,٨٣٠% حيث اعترض نسبة ٠,١٦٥% وامتنع عن التصويت نسبة ٠,١٠٥% على التصديق على القوائم المالية للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٤/١٢/٣١.

### القرار الخامس

قررت الجمعية الموافقة بأغلبية الأصوات الحاضرة بنسبة ٩٩,٨٩٥% وامتنع عن التصويت نسبة ٠,١٠٥% على اعتماد تقرير الحوكمة للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٤/١٢/٣١ وتقرير التأكد المستقل الصادر من السيد مراقب الحسابات عنه وتقرير الاستدامه ESG ، TCFD عن العام المالى المنتهى في ٢٠٢٤/١٢/٣١ .

رئيس الجمعية

الجهاز المركزى للمحاسبات  
عمر مبروك  
صنعة للمحاسبين

مراقب الحسابات

أمين السر  
جمال

جامعى الأصوات  
مروان  
طلح

رئيس مجلس







### القرار السابع

قررت الجمعية الموافقة بأغلبية الأصوات الحاضرة بنسبة ٩٩,٨٩٥٪ وامتنع عن التصويت نسبة ٠,١٠٥٪ على اعتماد ما تم صرفه من تبرعات خلال السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٤ والترخيص لمجلس الإدارة بالتبرع في الحدود المسموح بها - بما لا يجاوز عشرون مليون جنيه - خلال عام ٢٠٢٥.

### القرار الثامن

قررت الجمعية الموافقة بأغلبية الأصوات الحاضرة بنسبة ٩٩,٧٨٠٪ حيث اعترض نسبة ٠,١١٥٪ وامتنع عن التصويت نسبة ٠,١٠٥٪ على إبراء ذمة رئيس وأعضاء مجلس إدارة الشركة وإخلاء مسؤوليتهم عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٤/١٢/٣١ والتصديق على قرارات مجلس الإدارة عن تلك الفترة.

### القرار التاسع

قررت الجمعية الموافقة بأغلبية الأصوات الحاضرة بنسبة ٩٩,٧٨٠٪ حيث اعترض نسبة ٠,١١٥٪ وامتنع عن التصويت نسبة ٠,١٠٥٪ على اعتماد التغييرات التي طرأت على تشكيل مجلس إدارة شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير بإنضمام السيد المحاسب/ عصام عبد الفتاح محمد وذلك اعتبارًا من ٢٠٢٥/٣/١٧.

### القرار العاشر

قررت الجمعية الموافقة بأغلبية الأصوات الحاضرة بنسبة ٩٩,٨٤٦٪ حيث اعترض نسبة ٠,٠٤٩٪ وامتنع عن التصويت نسبة ٠,١٠٥٪ على تعيين السيد/ محمد عبد الوهاب وبدلات الحضور والانتقالات والمزايا الأخرى المقررة لأعضاء المجلس والسادة أعضاء اللجان المنتهية من مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٥/١٢/٣١ على الوجه التالي :

- أ- يتقاضى السيد / رئيس مجلس الإدارة غير التنفيذي مبلغ شهري قدره (٧٠) ألف جنيه على أن يكون هذا المبلغ خالص الضريبة اعتبارًا من ٢٠٢٥/١/١.
- ب- يتقاضى السادة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة بدل حضور بواقع ١٤٥٠٠ جنيه خالص الضريبة وبدل إنتقال بواقع ٥٠٠ جنيه وذلك نظير حضورهم لجلسات مجلس الإدارة والجمعية العامة للشركة على ألا يقل عدد مرات إنعقاد إجتماع المجلس عن خمس جلسات خلال السنة المالية الواحدة ، وعلى أن يتقاضى السادة الأعضاء باللجان المنبثقة من مجلس الإدارة ذات مقابل الحضور والانتقال المقرر لأعضاء مجلس الإدارة وبما لا يجاوز عدد الجلسات التي يعقدها مجلس الإدارة خلال السنة المالية الواحدة .
- ج- يستقاد عضو مجلس الإدارة المنتدب من نظام العلاج الطبى المعمول به بالشركة مع توفير وسيلة إنتقال له لأداء الأعمال الخاصة بالشركة .

### القرار الحادى عشر

قررت الجمعية الموافقة بأغلبية الأصوات الحاضرة بنسبة ٩٩,٨٤٦٪ حيث اعترض نسبة ٠,٠٤٩٪ وامتنع عن التصويت نسبة ٠,١٠٥٪ على تعيين مكتب الأستاذ المحاسب / RSM EGYPT CHARTERED ACCOUNTANT كمراقب الحسابات الخارجى الشركة عن السنة المالية التى ستنتهى فى ٢٠٢٥/١٢/٣١ على أن يتقاضى أتعاب سنوية للميزانية قدرها ٤٥٠,٠٠٠ جم (اربعمائة وخمسون الف جنيه ) غير شاملة ضريبة القيمة المضافة وعلى أن يتقاضى السادة الجهاز المركزى للمحاسبات ذات ما يتقاضاه مراقب الحسابات الخارجى عن مراجعة وإعتماد القوائم المالية.

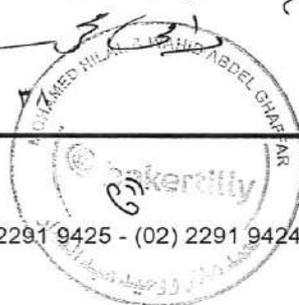
رئيس الجمعية

الجهاز المركزى للمحاسبات

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعى الأصوات





## القرار الثانى عشر

قررت الجمعية الموافقة بأغلبية الأصوات الحاضرة بنسبة ٩٩,٨٣٠٪ حيث اعترض نسبة ٠,٠٦٥٪ وامتنع عن التصويت نسبة ٠,١٠٥٪ على إحاطة الجمعية بضوابط صرف حصة العاملين من الأرباح طبقا لاحكام قانون ١٥٩ ولائحته التنفيذية والنظام الاساسى للشركة عن عام ٢٠٢٣.

## القرار الثالث عشر

قررت الجمعية الموافقة بأغلبية الأصوات الحاضرة بنسبة ٩٩,٨٤٦٪ حيث اعترض نسبة ٠,٠٤٩٪ وامتنع عن التصويت نسبة ٠,١٠٥٪ على الترخيص للسادة أعضاء مجلس الإدارة بممارسة العمل وعضويتهم بمجالس إدارات بالشركات المساهمة الأخرى ، مع مراعاة عدم وجود تعارض مصالح بين الجهتين.

## القرار

### (الرابع عشر - الخامس عشر - السادس عشر)

قررت الجمعية الموافقة بأغلبية الأصوات الحاضرة بنسبة ٩٩,٨٤٦٪ حيث اعترض نسبة ٠,٠٤٩٪ وامتنع عن التصويت نسبة ٠,١٠٥٪ على الآتى :-

- الموافقة بالأغلبية على الترخيص بزيادة رأس مال الشركة المصدر والمدفوع من ٣٣٣,٧٧١,٣٠٠ جنيه مصرى إلى ١,٠٠١,٣١٣,٩٠٠ جنيه مصرى بزيادة قدرها ٦٦٧,٥٤٢,٦٠٠ جنيه مصرى موزعة على ٢,٦٧٠,١٧٠,٤٠٠ سهم بقيمة اسمية قدرها (٢٥ قرش للسهم الواحد) وذلك عن طريق توزيع اسهم مجانية بواقع (٢ سهم) لكل سهم اصلى من اسهم الشركة تمول من الأرباح المرحلة للعام المالى ٢٠٢٣ والظاهرة بالقوائم المالية للشركة عن الفترة المنتهية فى ٢٠٢٤/١٢/٣١ ليصبح رأس المال بعد الزيادة ١,٠٠١,٣١٣,٩٠٠ جنيه مصرى.

- وافقت الجمعية العامة بالأغلبية على تفويض مجلس إدارة الشركة بالسير فى الإجراءات القانونية لتعديل المادة ٦ و ٧ من النظام الاساسى للشركة وتفويض كل من رئيس مجلس الادارة والعضو المنتدب الرئيس التنفيذى منفردين بالتوقيع على عقد تعديل المادة ٦ و ٧ من النظام الاساسى للشركة والسير فى الإجراءات القانونية لانهاء كافة إجراءات زيادة رأس مال الشركة المصدر والمدفوع وذلك طبقا للقواعد والقوانين المنظمة لذلك.

- وافقت الجمعية العامة بالأغلبية على تفويض رئيس مجلس الادارة والعضو المنتدب والرئيس التنفيذى منفردين فى إتخاذ كافة الإجراءات القانونية اللازمة أمام كل من الهيئة العامة للرقابة المالية والبورصة المصرية وشركة مصر المقاصة والإيداع والقيود المركزى والهيئة العامة للإستثمار والاداء الاقتصادى والتأشير بالسجل التجارى وكافة الجهات فى إتخاذ كافة الإجراءات اللازمة المتعلقة بتنفيذ زيادة رأس المال المصدر والمدفوع وتعديل ما يلزم والتوقيع على كل ما يلزم لقيود زيادة رأس مال الشركة ولهما الحق فى تفويض أو توكيل ما ينوب عنهم.

رئيس الجمعية

الجهاز المركزى للمحاسبات

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعى الأصوات



## القرار السابع عشر

قررت الجمعية الموافقة بأغلبية الأصوات الحاضرة بنسبة ٩٩,٨٣٠٪ حيث اعترض نسبة ٠,٠٦٥٪ وامتنع عن التصويت نسبة ٠,١٠٥٪ على نتيجة فرز الأصوات وإنتخاب أعضاء مجلس الإدارة بنظام التصويت التراكمي والتمثيل النسبي حيث بلغت الكتلة التصويتية إجمالي عدد ٩,٠٣٢,٨٢١,٢١٨ وبلغ عدد الأصوات الصحيحة ٩,٠٢٦,٩٢٨,٣٥١ صوت - عدد الأصوات الباطلة ٥٧٦ صوت - عدد الأصوات التي امتنعت عن التصويت ٥,٨٩٢,٢٩١ صوت وقد تم تشكيل مجلس إدارة الشركة المنتخب لمدة (٣) أعوام من عدد (٩) أعضاء وهم :-

اسم عضو مجلس الإدارة	جهة التمثيل
المهندس / محمد عبد المنعم على صالح فؤاد المنشاوى	الشركة القابضة للتشييد والتعمير
الدكتور / سامح السيد ابراهيم السيد حموده	الشركة القابضة للتشييد والتعمير
الدكتور / خالد زكريا العادلى إمام	الشركة القابضة للتشييد والتعمير
الدكتورة / جيهان ممدوح محمد صالح	الشركة القابضة للتشييد والتعمير
الأستاذ / عمرو ابراهيم أبو العيون عبد الناصر سليم	الشركة القابضة للتشييد والتعمير
الدكتور / حسن على محمد على الشوربجى	الشركة القابضة للتشييد والتعمير
الأستاذ / عصام عبد الفتاح محمد	الشركة القابضة للتشييد والتعمير
الأستاذ / أحمد أشرف على كجوك	مستقل
الأستاذة / نيفين على فايق حبيب	مستقل

وتم تفويض كل من : ١- السيد / أحمد أسماعيل أحمد السيد / خالد عفيفى على ٣- السيدة/ مروة محمد منير ٤- السيد / محمد شوقى عبد المنعم مجتمعين أو منفردين فى إتخاذ جميع الإجراءات اللازمة لإعتماد الجمعية العامة لدى الهيئة العامة للإستثمار والمناطق الحرة والتعامل مع شركة مصر المقاصة والهيئة العامة للرقابة المالية الملزم فى ذلك كافة الصلاحيات من إستلام وتسليم المستندات والتوقيع عن الشركة أمام الهيئات السالفة وتغيير ما يلزم للإنتهاء من إعتماد المحضر وإستلامه وتنفيذ قراراته وتمثيل الشركة فى التأشير فى السجل التجارى والغرفة التجارية وإتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لتنفيذ قرارات الجمعية.

وانتهى الإجتماع حيث كانت الساعة الخامسة مساءً نفس اليوم

(أمين سر الجمعية العامة)

الأستاذ / أحمد إسماعيل أحمد

(جامعى الاصوات)

أستاذة / مروة محمد منير

(مراقبى الحسابات)

رئيس مجلس الإدارة

ورئيس الجمعية العامة

مهندس / محمد المنشاوى

الجهاز المركزى للمحاسبات  
محمود على محمد

انيس صابر

المهندس / وليد محمد

بيكر تلى

(محمد هلال ووحيد عبد الغفار)

### اقرار

أقر أنا المهندس / محمد عبد المنعم على صالح فؤاد المنشاوى رئيس الإجتماع بأننى مسئولاً قانونية كاملة عن صحة ما ورد فى هذا المحضر من بيانات ووقائع وإجراءات إنعقاد ، وذلك فى مواجهة المساهمين و الغير والهيئة العامة للإستثمار و المناطق الحرة ، كما يقر رئيس الإجتماع بالإحتفاظ بجميع الوثائق والمستندات المؤيدة لما ورد بالإجتماع فى مقر الشركة ، وإتفاقها وأحكام القانون والنظام الأساسى للشركة وتعديلاته أو عقد الشركة وتعديلاته ، والإلتزام بتقديمها عند طلبها.

المقر بما فيه

رئيس مجلس الإدارة

ورئيس الجمعية العامة

٩٧

امرفقات صورة اتيان شمس + مايفيه نسرا احضارنا الدعوة  
والقرائن المالية + صور تجميع الاسهم + اقرار اعطينا



(قطاع الشؤون القانونية)

Legal Affairs Sector

الإدارة المركزية لشئون التأسيس والشركات

أقرأنا / محمد شوقي عبد المصعب احمد ..... بطاقة رقم : ٢١٩٨ / ١٠ / ١٠ / ٢٠١٩

بصفتي / موقوف ..... بأن الثابت خلفه هو صورة طبق الأصل من محضر

اجتماع (الجمعية العامة) لشركة : مصر الجعيدة للاسكان والتعمير

المنعقد بتاريخ ١٤ / ٥ / ٢٠٢٥ عدد صفحات المحضر ( ٤٠ ) صفحة - عدد النسخ ( ٣ ) نسخة، وذلك تحت مسؤوليتي

ودون أدنى مسؤولية على الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة ويأبى موقوف في تسليم واستلام المحضر -

وذلك بعد سداد الرسم المقرر وقدره ( ٥٠٠ ج.ج ) بموجب إيصال رقم ( ١١٩٨٩٠٦ )

بتاريخ ١١ / ٦ / ٢٠ ٢٠ المقدم للهيئة بتاريخ : ١١ / ٦ / ٢٠

توقيع مقدم الطلب

.....

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

ملاحظات الهيئة : لا يثبت التصديق على اتيان صور الاسهم والقرائن المالية على التمام الإلزامي  
الالتزام باللائحة من حيث اتيان الاسهم وزيادة رأسمال الشركة



المدير العام

مدير الإدارة

المحامي

.....

.....  
١١ / ٦ / ٢٠

.....  
F-ISS/B-01-09

عناية الاستاذة / رشا موسى

مدير عام إدارة الإفصاح

تحية طيبة وبعد ،،،

بالإشارة الي ما ورد بمحضر الجمعية العامة العادية المنعقدة بتاريخ ٢٠٢٥/٠٥/١٤ الغير الموثق والمتضمن القرار الثاني: الموافقة بالأغلبية على التصديق على تقرير السادة مكتب مراقب الحسابات الخارجي محمد هلال ووحيد عبد الغفار Bakertilly والرد عليه عن القوائم المالية المنتهية في ٢٠٢٤/١٢/٣١ وذلك بعد مناقشة ملاحظات وتحفظات مراقب الحسابات والردود عليها على القوائم المالية المنتهية في ٢٠٢٣/١٢/٣١ و ٢٠٢٤/١٢/٣١ وعدم تأثيرها على رصيد الأرباح المرحلة.

و بالإشارة الي محضر ما ورد بمحضر الجمعية العامة العادية المنعقدة بتاريخ ٢٠٢٥/٠٥/١٤ الموثق والمتضمن القرار الثاني : الموافقة بالأغلبية على التصديق على تقرير السادة مكتب مراقب الحسابات الخارجي محمد هلال ووحيد عبد الغفار Bakertilly والرد عليه عن القوائم المالية المنتهية في ٢٠٢٤/١٢/٣١.

نحيط سيادتكم علماً بأنه قد تم مناقشة ملاحظات مراقب الحسابات بشأن القوائم المالية عن العامين الماليين المنتهيين في ٢٠٢٣/١٢/٣١ و ٢٠٢٤/١٢/٣١، وذلك وفقاً لما ورد بمحضر الاجتماع، وطبقاً لتوصية الرقابة المالية بعدم الممانعة في السير بإجراءات زيادة راس مال الشركة المصدر والمدفوع والمعلن عنها على شاشات البورصة بتاريخ ٢٠٢٥/٤/١٧.

وحيث ان مراقب الحسابات أوصى بذكر الموافقة على ما جاء يتقريره في ٢٠٢٤/١٢/٣١ فقط حيث اوضح عند اعتماد المحضر بالجمعية العامة المنعقدة بتاريخ ٢٠٢٤ /٥/٢٣ و مناقشة تقريره عن العام المالي المنتهى في ٢٠٢٣/١٢/٣١ لم يبدى اى ملاحظات اثناء الجمعية عن وجود تأثير على الارباح المرحلة عن العام المالي المنتهى في ٢٠٢٣/١٢/٣١ .

وهذا للعلم والاحاطة .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

رئيس علاقات المستثمرين

مروة منير

(مروة محمد منير)



تحريراً في ٢٠٢٥/٦/١٥

