



مصر الجديدة
للإسكان والتعمير

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

٢٤٧
٢٠٢٠/٩/١٤

السيدة الأستاذة / رئيس قطاع الشركات المقيدة بالبورصة المصرية

تحية طيبة وبعد ...،

نتشرف بأن نرفق لسيادتكم طيه محضر اجتماع الجمعية العامة العادية للشركة المنعقدة بتاريخ ٢٠٢٠/٥/٢١ بعد
إعتماده من الجهاز المركزي للمحاسبات ومن الجهة الإدارية المختصة (الشركة القابضة للتشييد والتعمير).
برجاء التكرم بالعلم والإحاطة ،،
وتفضلوا سيادتكم بقبول فائق الاحترام ،،

العضو المنتدب للشئون المالية والإدارية

الأستاذة / سهر الدماطي



تحريرا في : ٢٠٢٠/٩/





مصر الجديدة
للإسكان والتعمير

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

محضر الإجتماع الأول لعام ٢٠٢٠
الجمعية العامة العادية للشركة فى ٢٠٢٠/٥/٢١
بشأن النظر فى اعتماد الموازنة التقديرية للشركة للعام المالى ٢٠٢١/٢٠٢٠

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

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

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

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

وعلى قرارات وزير قطاع الأعمال العام ارقام ٦٨ لسنة ٢٠١٨ ، ٩٩ لسنة ٢٠١٨ ، ٢ لسنة ٢٠١٩ ، ٣٩ لسنة ٢٠١٩ بشأن تشكيل مجلس إدارة الشركة القابضة للتشييد والتعمير .

وعلى قرار وزير قطاع الاعمال العام رئيس الجمعية العامة للشركة القابضة للتشييد والتعمير رقم (٤٦) لسنة ٢٠١٩ بتعيين السيد المهندس / هشام انور عبد الله ابو العطا - رئيسا لمجلس ادارة الشركة القابضة للتشييد والتعمير اعتبارا من ٢٠١٩/١٠/٥ وحتى نهاية الدورة الحالية لمجلس الإدارة.

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

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

اجتمعت الجمعية العامة العادية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير بمقر الإدارة العامة للشركة فى تمام الساعة الثالثة والنصف عصرا يوم الخميس الموافق ٢٠٢٠/٥/٢١ برئاسة السيد المهندس / هشام أنور عبد الله أبو العطا رئيس مجلس إدارة الشركة القابضة للتشييد والتعمير ورئيس الجمعية العامة .
وحضور كل من السادة :

المهندس / هشام مصطفى كمال

المهندس / احمد فؤاد عبد العزيز

السيد المستشار / محمد محمد زكى موسى

الأستاذ / مدحت مصطفى المدنى

الأستاذ/ عبد المنعم الجمل

عضو مجلس الإدارة المتفرغ للشئون الفنية

عضو مجلس إدارة غير متفرغ

عضو مجلس إدارة غير متفرغ / حضر عن طريق

(Video conference)

عضو مجلس إدارة غير متفرغ / حضر عن طريق

(Video conference)

عضو مجلس إدارة غير متفرغ



م. ه. ه. ه.



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

المهندس / محمد مصطفى جاد
الدكتور مهندس / وائل خليل الدجوى
المحاسب / فايز فؤاد فاخورى
السيد محاسب / الشيمى محمد حسن
السيد محاسب / محمد شعبان محمود

وحضر الاجتماع السادة رئيس وأعضاء مجلس إدارة شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير وهم :
المهندس/ هانىء سعد زغلول الديب
الأستاذة/ سهر محمد كامل الدماطى
السيد الأستاذ/ محمد مصطفى الاهوانى
رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب
العضو المنتدب للشئون المالية
عضو مجلس الإدارة غير متفرغ من ذوي الخبرة

أعضاء مجلس إدارة (منتخبين)

المهندس / بلال سيد الفجال
الأستاذ / محمد الشاهد
المحاسب / رضا احمد محمد

* *

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

المحاسبة / هدى محمد سعيد عبد الغنى
المحاسبة / ميراندا نبيه مصطفى
المحاسب / احمد محمد زكى على نجم
وكيل أول الوزارة مدير الإدارة
المدير العام نائب مدير الإدارة
مراقب الحسابات

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

المحاسب / حسان نبيل حسين طلعت
المحاسبة / اماتى عز الدين فرج
وكيل الوزارة رئيس قطاع شركات وهيئات الاسكان
المدير العام بقطاع شركات وهيئات الاسكان

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

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

كما حضر الاجتماع من الشركة القابضة للتشييد والتعمير السادة :

الاستاذة / راندا عبد الخالق
المحاسب / محمد مصطفى سيد
المحاسب / يسرى نعيم
أمين سر مجلس إدارة الشركة القابضة
رئيس القطاعات المالية
مستشار (ب) متابعة الموازنات

فى بداية الإجتماع قام السيد المهندس / هشام انور عبد الله أبو العطا رئيس مجلس إدارة الشركة القابضة للتشييد والتعمير ورئيس الجمعية العامة بإفتتاح الجمعية قائلا :- بسم الله الرحمن الرحيم نبدأ اعمال الجمعية العامة العادية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير لإعتماد مشروع الموازنة التقديرية للعام المالى ٢٠٢٠/٢٠٢١.



Handwritten signature



فى البداية أود أن أهنئكم بحلول عيد الفطر المبارك كل عام وحضراتكم طيبين جميعاً وندعو الله أن يحفظنا من البلاء الذى نمر به وأن نتجاوز هذه الأزمة بإذن الله .

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

السيد المحاسب / محمد حسين كامل أمين سر الجمعية العامة

السيد المحاسب / رضا احمد محمود فارز أصوات

السيد المحاسب / رامى جرجس ميخائيل جامع أصوات

السيد المحاسب / خالد عيد عبد السلام جامع أصوات

وتم إحصاء نسبة الحضور لحاملي الأسهم (١٠ أسهم فأكثر) وبلغت النسبة ٧٢,٣٠٧ % وبذلك يكون إنعقاد الجمعية قانونى .

وأكمل سيادته قائلاً :- فى البداية أود أن أرحب بالسادة أعضاء الجهاز المركزى للمحاسبات ، السيدة المحاسبة / هدى محمد سعيد عبد الغنى و السيدة المحاسبة / ميراندا نبيه مصطفى ، السيد المحاسب / أحمد محمد زكى على نجم ، كما أرحب بالسادة أعضاء الإدارة المركزية لمتابعة تنفيذ الخطة وتقويم الأداء السيد المحاسب / حسان نبيل حسين طلعت ، السيدة المحاسبة / أمانى عز الدين فرج ، كما أرحب بالسادة مركز المعلومات السيد المحاسب / عونى عبد الصادق أبو بكر والسيد المحاسب / إيهاب عبد الغنى السيد ، ونرحب بالسادة أعضاء الجمعية من ذوى الخبرة الأستاذ الدكتور / وائل محمد خليل الدجوي .

❖ ومنتقل إلى أول بند فى جدول أعمال الجمعية وهو اعتماد قرار رئيس الشركة القابضة ورئيس الجمعية العامة لشركة مصر الجديدة بقبول إستقالة السادة الأعضاء المعينين بالمجلس بالقرار رقم (٨٥) لسنة ٢٠٢٠ والذى نص على قبول الإستقالة المقدمة من رئيس وإعضاء مجلس الإدارة المعينين بشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير مع تكليفهم بالإستمرار فى إدارة الشركة لحين إستكمال الإجراءات اللازمة لتعيين مجلس إدارة جديد ويعمل بهذا القرار من تاريخ صدوره ويعرض على الجمعية العامة لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير فى أول إنعقاد لها وعلى الجهات المعنية تنفيذه كل فيما يخصه .

❖ البند الثانى اعتماد التشكيل الجديد لمجلس الإدارة والحقيقة أننى سوف أعلنه لأول مرة لأنه لم يكن مسموحاً بإعلانه قبل ذلك .

التشكيل الجديد للأعضاء المعينين للمجلس :-

- | | |
|------------------------------------|--|
| ١- الدكتور / خالد العادلى | رئيس مجلس إدارة (غير تنفيذى) |
| ٢- المهندس / تامر محمد ناصر | العضو المنتدب والرئيس التنفيذى |
| ٣- المهندس / إسماعيل محمود إسماعيل | العضو المنتدب للشئون الفنية |
| ٤- الأستاذة / سهر الدماطى | العضو المنتدب للشئون المالية والإدارية |
| ٥- المستشار / محمد الأهوانى | عضو مجلس الإدارة غير المتفرغ |

وهذا هو تشكيل المجلس الجديد المطلوب من حضراتكم إعتماده .





❖ البند الثالث اعتماد مشروع الموازنة التقديرية وسيقوم السيد المهندس / هانى الديب بعرضه على حضراتكم .
وتحدث السيد المهندس / هانى الديب قائلاً :- بسم الله الرحمن الرحيم - السيد المهندس / هشام ابو العطا رئيس
مجلس ادارة الشركة القابضة رئيس الجمعية العامة والسادة اعضاء الجمعية العامة والسادة المساهمون
السادة الحضور .

وفي بداية كلمتي وقبل عرض موجز للموازنة التقديرية المعدلة لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير للعام
المالى ٢٠٢٠/٢٠٢١ .

انتهز هذه الفرصة لأرحب بالسيدة الأستاذة/ هدى محمد سعيد وكيل أول الوزارة مدير الادارة

والسيدة الاستاذة/ إيمان حمدى الملاح وكيل الوزارة

والسيدة الاستاذة/ ناهد محمود حنفى وكيل الوزارة

والسيدة الاستاذة/ ميراندا نبيه مصطفى المدير العام

والسيد الأستاذ / احمد محمد زكى نجم مراقب الحسابات

وأتوجه اليهم بالشكر علي ما بذلوه من جهد وتعاون مثمر مع الشركة خلال الفترة الماضية متمنيا لهم دوام
التوفيق ، كذلك أرحب بالسيدة المحاسبة / وفاء عبد المجيد وكيل الوزارة وكيل الجهاز لشئون الادارة المركزية
لمتابعة تنفيذ والسادة اعضاء الإدارة المركزية لمتابعة تنفيذ الخطة وتقويم الأداء
السيد المحاسب / حسان نبيل طلعت وكيل الوزارة رئيس قطاع التعمير والإسكان
والسيدة المحاسبة / أمانى عز الدين فرج - المدير العام
والسيد الأستاذ/ عونى عبد الصادق أبو بكر- مدير مركز معلومات قطاع الاعمال العام .

كما ارحب بالاستاذ الدكتور / وائل محمد خليل الدجوي والسيد / فايز فؤاد فاخوري من ذوى الخبرة .

واستغل هذه الفرصة لأهنيكم بحلول عيد الفطر المبارك أعاده الله علينا وعلي مصرنا الحبيبة بالخير والنماء .

السادة الحضور يسعدنى ان استعرض مع حضراتكم مؤشرات الموازنة التقديرية للعام المالى ٢٠٢٠/٢٠٢١
بعد أن تم تعديلها حتى تعكس تداعيات فيروس كورونا .

اولاً : الايراد

استهدفت الشركة زيادة الايرادات فى الموازنة المعدلة الى نحو ١,٦٩٥ مليار جنيه مقابل ٢,٩٣٠ مليار جنيه
فى الموازنة قبل التعديل اى تم تخفيض نسبة النمو فى الايراد بحوالى ٤٢٪ حتى تعكس الاثار المترتب على
التباطى الاقتصادى وانخفاض القوة الشرائية نتيجة تداعيات إنتشار وباء الكرونا .

ثانياً : مجموع التكاليف والمصروفات والاعباء

بلغت مجموع التكاليف فى الموازنة المعدلة مبلغ ١,٣٥٤ مليار جنيه بنسبة حوالى ٨٠٪ من ايراد النشاط مقارنة
بالموازنة قبل التعديل وبمبلغ ١,٥٤٧ مليار جنيه بنسبة حوالى ٥٣٪ من ايراد النشاط .





ثالثاً : صافى الربح :-

بلغ صافى الربح القابل للتوزيع ٥٦٢ مليون جنيه بالمقارنة بالموازنة قبل التعديل بمبلغ ١,٢١٥ مليار جنيه أى بنسبة انخفاض تبلغ حوالى ٥٤ %

ومن الجدير بالذكر ان ايرادات النشاط تتحقق من البنود الآتية :

- بيع اراضى ٦٩ %
- اسكان ٦ %
- اسكان تاجير ٢ %
- تغير مخزون انتاج تام وغير تام ١٦ %
- ايرادات متنوعة ٧ %

ملحوظة هامة :-

بدأت الشركة فى اتباع المعايير المحاسبية الدولية IFRS على مراحل على ان تنتهى بالكامل من تطبيق المعايير الدولية بنهاية ٢٠٢٠/٦/٣٠ وبالتالى تلاحظ ان هناك تغيرات فى تبويب وعرض القوائم المالية وقائمة الدخل وقائمة المركز المالى وعلى سبيل المثال وليس الحصر زيادة تكلفة ايرادات النشاط – تعزيز بند المخصصات وزيادة الفوائد التمويلية المحملة على قائمة الدخل بزيادة عن سنة المقارنة اظهر الحوالات فى اجمالى الخصوم – تعديل حسابات العملاء واوراق القبض بقيمة الفوائد المؤجلة والمحملة على الاقساط وتخفيض الالتزامات المتداولة .

رابعاً : الخطة الاستثمارية

قدرت الشركة استثماراتها بنشاط التعمير بنحو ٤٠٥ مليون جنيه موزعة كما يلى :

- ١٢٥ مليون جنيه مشروعات الاسكان
- ٢٧٠ مليون جنيه مشروعات تعمير الاراضى (المرافق)
- ١٠ مليون جنيه الصرف على مبانى الادارة العامة

خامساً : الايجارات :-

تم اثبات قيمة الايجارات ضمن الايرادات بمبلغ ٣٧ مليون وتم تكوين مخصص بنسبة ٥٠ % من هذه القيمة تحوطاً لانخفاض هذا الايراد نتيجة التداعيات المترتبة على النشاط الاقتصادى بسبب انتشار وباء الكرونا .



م. ه. ه. د.



وفى ختام كلمتى اكرر الشكر للسيد المهندس/ هشام ابو العطا رئيس الشركة القابضة على الدعم والمساندة واتقدم بالشكر والتقدير الى السادة اعضاء الجهاز المركزى واعضاء مجلس الادارة واللجنة النقابية وجميع زملائى العاملين بالشركة .

بعد ذلك دعا السيد المهندس رئيس الجمعية العامة السيدة المحاسبة / هدى محمد سعيد عبد الغنى وكيل أول الوزارة مدير إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير بالجهاز المركزى للمحاسبات لتلاوة ملاحظات الجهاز على مشروع الموازنة التقديرية لشركة مصر الجديدة فتحدثت سيادتها قائلة :-

بسم الله الرحمن الرحيم – السيد المهندس / هشام أبو العطا رئيس الشركة القابضة السلام عليكم ، والسادة اعضاء الشركة القابضة ، السيد المهندس رئيس مجلس إدارة شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير وأعضاء مجلس إدارة الشركة .

السادة الحضور الأفاضل ، السادة ممثلى المساهمين كل عام وحضراتكم بخير بمناسبة شهر رمضان الكريم وعيد الفطر المبارك وندعو الله أن يعفوا عنا فى هذه الظروف التى نمر بها ونتمنى التوفيق للشركة فى الفترة المقبلة وأن تحقق نصيب كبير من أهدافها فى ظل الظروف الحالية .

تقرير الجهاز المركزى للمحاسبات عن الموازنة التقديرية المعدلة عن العام المالى ٢٠٢٠/٢٠٢١ معروض أمام حضراتكم ومقروء بالكامل .

السادة / مساهمي شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير

تسلمنا الموازنة التقديرية للشركة عن العام المالى ٢٠٢٠/٢٠٢١ فى ٢٠٢٠/٤/١٤ وقد تم إعداد تقريراً عنها وإرساله إلى الشركة فى ٢٠٢٠/٤/٢٣ ، وقد إستجابت الشركة وقامت بتعديل الموازنة التقديرية وإعتمادها من مجلس إدارة الشركة فى ٢٠٢٠/٥/٤ ورداً على التقرير المشار إليه وتسليمهم لنا فى ٢٠٢٠/٥/١١ ، ونورد فيما يلي ملاحظتنا على الموازنة المعدلة متضمناً تعقيبنا على رد الشركة على الملاحظات التى إستدعت التعقيب .

قمنا باختبار المعلومات المالية المستقبلية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (ش.م.م) خاضعة لأحكام القانون رقم ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ ولائحته التنفيذية لإعداد القوائم المالية التقديرية للعام المالى ٢٠٢٠/٢٠٢١ وفقاً لمعيار المراجعة المصري رقم (٣٤٠٠) الخاص باختبار المعلومات المالية المستقبلية .

وهذه المعلومات المالية المستقبلية هي مسئولية الإدارة بما فى ذلك الافتراضات التى تم بناء التنبؤات عليها .

فى ضوء إلغاء طرح نسبة ١٠ % من أسهم الشركة مقابل عقد الإدارة إضافة إلى طرح نسبة ١٥ % للإكتتاب من حصة الشركة القابضة ، وعلى الرغم مما أوضحتته الشركة القابضة لسيئها للتعاقد مع مكتب إستشاري لوضع مخطط عام لتطوير شركة مصر الجديدة خاصة الأراضي غير المستغلة بالتزامن مع خطة شاملة ومتكاملة ، إلا أن موازنة الشركة عن العام المالى ٢٠٢٠/٢٠٢١ لم تعكس فى أي من جوانبها هذه الخطة الشاملة والمتكاملة والتقديرية الخاصة بتلك الخطة .



Handwritten signature



و نود أن نشير إلى تأثر الموازنة سلباً نتيجة الأوضاع الراهنة وأهمها تراجع وتباطؤ معدلات النشاط الإقتصادي المحلي والعالمي ، كما نود أن نشير إلى أن إستهداف الشركة لبيع مساحة ١٣٠ فدان بقيمة بيعية مستهدفة بنحو ١,٢٢٨ مليار جنيه ونسبة نحو ٧٢ % من إجمالي إيرادات النشاط المستهدفة والبالغة نحو ١,٦٩٥ مليار جنيه وهو وإن كان أحد أغراض الشركة إلا أن غرض الشركة الأساسي هو القيام بكافة الأعمال المتعلقة بمشروعات الإسكان والتعمير وتجهيز الأراضي وتقسيمها وتزويدها بالمرافق والخدمات ، مما نرى معه أنه إستنزافاً لأصول الشركة من الأجر إستثماره فيما يعظم أرباحها .

وقد أسفرت مراجعة مشروع الموازنة التقديرية المعدلة للشركة عن العام المالي ٢٠٢١/٢٠٢٠ عن بعض الملاحظات الآتية نردها فيما يلي :-

١. ما زالت الشركة تشير ضمن أسس إعداد الموازنة للعام المالي ٢٠٢١/٢٠٢٠ تقدير الإيرادات طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وهو ما لا يتم ، حيث دأبت الشركة على مخالفة معيار المحاسبة المصري رقم (١١) وملحقه (أ) بالتعليق للإيرادات بقيمة الوحدات التي لم يتم تسليمها والإنهاء من تنفيذها ، مما يخالف النظام المحاسبي الموحد ومعيار المحاسبة المصري رقم (١١) كإطار مكمل للنظام .

٢. إستهدفت الشركة بالموازنة التقديرية المعدلة للعام المالي ٢٠٢١/٢٠٢٠ بيع مساحة وقدرها ١٣٠ فدان بإجمالي قيمة ١,٢٢٨ مليار جنيه ، وبيع عدد ١٠٠ وحدة سكنية من مشروعاتها المختلفة بإجمالي قيمة ١٣٢,٣١٢ مليون جنيه ، إلا أنه تلاحظ ضعف القدرة التسويقية للشركة في ضوء ما تبين من المبيعات المحققة خلال الفترة من ٢٠١٩/٧/١ حتى ٢٠٢٠/٣/٣١ البالغة عدد ٩ وحدات سكنية فقط بإجمالي ثمن بيع ١٠,١٤٦ مليون جنيه ، و أراضي بمساحة نحو ٤٨ فدان بقيمة إجمالية نحو ٩٢٨ مليون جنيه علماً بأننا لم نواف بالسياسات التسويقية والبيعية الجديدة التي ستستحدثها الشركة لجذب شريحة جديدة من العملاء لتعظيم المبيعات والإيرادات ، نكرر أنه لم يتم موافاتها بأسس تقدير حديثة للقيمة الواردة بالموازنة من تقييمات لمساحات الأراضي المتوقع بيعها على خلاف ما جاء برد الشركة على تقريرنا وكما أوضحت الموازنة أنه تم الإعتماد على متوسط التقييم الخارجي لعدد (٣) مقيمين خارجيين معتمدين من البنك المركزي والتي سبق الإعتماد عليها بمزادات بيع الأراضي خلال العام المالي ٢٠١٩/٢٠٢٠ ، إضافة لعدم موافاتها بقرارات تسعير معتمدة و الموافقات الخاصة بالبيع من السلطة المختصة.

٣. لم تتضمن الموازنة التقديرية للعام المالي ٢٠٢١/٢٠٢٠ أي إيرادات خاصة باستغلال كازينو الشولاند وحديقة الطفل.

٤. درجت الشركة في موازاناتها التقديرية للعام المالي ٢٠٢٠/٢٠١٩ و العام المالي ٢٠٢١/٢٠٢٠ على عدم تضمين إيراداتها من النشاط الجاري لأي إيراد متوقع من مشروع تطوير مدينة غرناطة وذلك لعدم الإنهاء من المشروع وذلك كما جاء برد الشركة على تقريرنا ، على الرغم من إستلام المشروع إبتدائياً في ٢٠١٩/٣/٢٨ وما تحملته الشركة بنحو ٥٢ مليون جنيه وعدم تضمين مصروفات الشركة بموازنة العام المالي ٢٠٢١/٢٠٢٠ أي تقديرات لإستكمال أعمال بذات المشروع .





٥. لم تتضمن الموازنة التقديرية للشركة أية إتمادات لمواجهة الآثار المترتبة على صدور القرارين الجمهوريين رقم ٦٣٦ لسنة ٢٠١٧ ، ورقم ١٦٥ لسنة ٢٠١٩ والتمثلة في رد ما سبق وقامت الشركة بتعليته للإيرادات من رسوم إرتفاعات بلغت نحو ٧٦ مليون جنيه ، كذا شراء المساحة الزائدة بمدينة هليوبوليس والبالغة نحو ٠,٧١ كيلو م ٢ ، وكذلك الآثار المترتبة على نزع ملكية أرض الشركة المؤجرة لهيئة النقل العام (ورش مترو المظلة - أرض الدريسة) .

٦. لم نواف بدراسات معدة بصورة دقيقة ومعبرة في ظل تداعيات جائحة كورونا وأثاره السلبية على تقديرات الشركة لقيمة المخصصات والإضمحلال في قيمة الأصول بمشروع الموازنة التقديرية للشركة عن العام المالي ٢٠٢٠/٢٠٢١ .

٧. سبق وأن اوضحنا بتقريرنا على موازنة الشركة للعام المالي ٢٠٢٠/٢٠٢١ قبل التعديل عدم الإشارة لخطه الشركة بشأن حصتها من الأرض المشتراه بالعبور من شركة المقاولات المصرية " مختار إبراهيم " والبالغة نحو ١٠٧,٩ مليون جنيه على الرغم من مرور ما يزيد عن ثلاثة أعوام من عملية الشراء الأولى ، وقد أفادت الشركة بردها بورود عرض شراء مقدم من شركة التشييد للإستثمار العقاري في ٢٠٢٠/٣/١٥ .

ونشير في هذا الصدد إلى أنه سبق أن شاب عملية شراء هذه الأرض مخالفات منها عدم توضيح الجدوى الإقتصادية من الشراء ، سداد شركة مصر الجديدة لمبلغ نحو ٤٥ مليون جنيه بالمخالفة لعقد الشراء الذي أوضح أن هذا المبلغ سيسدد من إيرادات المشروع المزمع إقامته ، وأن عملية الشراء قد تم تمويلها من السحب على المكشوف مما حمل الشركة بأعباء تمويلية مما يستلزم مراعاة ما تقدم في حال إتخاذ أي قرار بالبيع .

وفيما عدا تأثير ما ورد بالفقرات السابقة وبناءً على إختبارنا للأدلة المؤيدة للإفتراضات ، لم ينم إلى علمنا ما يدعو للإعتقاد بأن هذه الإفتراضات لا توفر أساس الإفتراضات المستخدمة وقد تم عرضها بما يتفق مع متطلبات النظام المحاسبي الموحد وتعديلاته ومعايير المحاسبة المصرية كإطار مكمل ومن المحتمل أن تختلف النتائج الفعلية عن التنبؤات حيث أنه غالباً ما لا تتحقق الأحداث المتنوعة كما هو مفترض وقد يكون الإختلاف جوهرياً .

وكذلك رد الشركة على ملاحظات الجهاز المركزي :-

الرد على الملاحظة رقم (١) :

يتم الاعتراف بالإيراد الناتج عن بيع منتجات الشركة طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية في ٢٠١٥ والتي تتحقق فيها الوقائع المنشاه للإيراد الخاص ببيع الوحدات السكنية بالتطبيق على شركات الإسكان وهو ما يتفق مع نشاط الشركة .

والإيراد الناتج من بيع الوحدات السكنية المتوقعة خلال عام الموازنة هو لوحدات كاملة البناء وجاهزة للبيع من الانتاج التام والتسليم للعميل مجرد اتمام التعاقد مع العميل وبذلك سيتم تحويل المخاطر والمنافع الأساسية والتي تتحقق باتمام التعاقد الفعلي وينسب اتمام كاملة هذا وقد قامت الشركة باستبعاد قيمة مبيعات الوحدات المباعة خلال الفترة من ٢٠١٩/٧/١ حتى الان والتي لم يتم تسليمها للعملاء وذلك بالقوائم المالية في ٢٠٢٠/٣/٣١ مما يدل على اتجاه الشركة نحو الالتزام بالمعيار المحاسبية .



الرد على الملحوظة رقم (٢) :

ضعف المبيعات في الفترة من ٢٠١٩/٧/١ حتى ٢٠٢٠/٣/٣١ يرجع الى اعادة تسعير الشركة لبعض المشروعات بناء على اعادة تقييم سعر الارض وكذلك دراسة اعادة انظمة السداد بحيث تكون مرنة حسب طلبات العملاء بالاضافة لتأخر المقاولين في الالتزام بتعاقداتهم مما اثر على تسليم الوحدات في مواعيدها المحدده وقد اثر ذلك بالطبع على العملاء الحاليين والمستقبليين وهذا وجارى عمل عدة مفاوضات مع مسئول خارجي للتسويق والمبيعات لتحسين المبيعات وزيادتها بالاضافة الى ان السوق العقاري بصفة عامة يعاني من البطء الشديد وقلة المبيعات في السنة الاخيرة وحيث أن بطء تنفيذ معدلات تنفيذ المشروعات والنواتج عن سوء اداء المقاولين قد ادى الى تأخر الانتهاء من مشروعات المرافق مما ادى ذلك الى تخوف العملاء من الشراء لحين الانتهاء من دخول المرافق العامة للمدينة

وبالنسبة للتقييمات التي تم الاعتماد عليها في تقييم مساحات الاراضى المتوقع بيعها في عام الموازنة فهي تقييمات من جهات خارجية حصلت عليها الشركة خلال شهرى فبراير ومارس ٢٠٢٠.

الرد على الملحوظة رقم (٣) :

يرجع ذلك لعدم التوقيع على العقود من المستقل الجديد لتواجهه خارج البلاد حتى تاريخ اعداد الموازنة

الرد على الملحوظة رقم (٤) :

بالنسبة لخلو موازنه ايرادات النشاط من اي ايراد متوقع من مشروع تطوير مدينه غرناطه فيرجع ذلك الى عدم الانتهاء من ذلك المشروع حتى تاريخ اعداد الموازنه مم يصعب معه التكهّن بالإيرادات المتوقعه لذلك المشروع كما ان الشركة اتخذت افتراضات شديدة التحفظ فى ضوء تداعيات فيروس كورونا وتأثيره السلبي على القطاعات الاقتصادية والقوة الشرائية .

الرد على الملحوظة رقم (٥) :

لم تتضمن الموازنة التقديرية للعام المالى ٢٠٢١/٢٠٢٠ التزامات الشركة المترتبة على القرار الجمهورى رقم ١٦٥ لسنة ٢٠١٩ بشأن المساحة الزائدة بمدينة هليوبوليس البالغة ٠,٧١ كيلو متر مربع والسابق موافقة الشركة على شرائها طبقا لبروتوكول التعاون مع هيئه المجتمعات العمرانية فى ٢٠١٨/٨/٥ نظرا لان هناك تفاوض بين الشركة وهيئه المجتمعات العمرانية الجديدة لتحديد المساحة الفعلية وتحديد قيمة المتر المربع لهذه المساحة الزائدة وفى حاله الوصول الى اتفاق نهائى مع الهيئة سيتم عرض الامر على مجلس الادارة لاتخاذ اللازم نحو كيفية سداد قيمة هذه المساحة .

وبالنسبة لرسوم الارتفاعات التي قامت الشركة بتعليقها للإيرادات سوف يتم اتخاذ اللازم فور صدور قرار من مجلس الادارة بكل قطعة ارض على حده فان الشركة ستقوم بخصم مبلغ ٤٠ مليون جم من الارباح المرحلة فى المركز المالى فى ٢٠٢٠/٣/٣١ .





وفيما يتعلق بالاثار المترتبة على نزع ملكية أرض الشركة المؤجره لهيئة النقل العام (ورش مترو المازة - أرض الدريسة) تم تقديم بلاغ للنائب العام ضد هيئة النقل العام بالاستيلاء على الارض المذكورة وسيتم اتخاذ الاجراءات القانونية اللازمة بخصوص هذا الشأن.
الرد على الملحوظة رقم (٦) :

قدرت المخصصات بخلاف الإهلاك بمبلغ ١٣٠ مليون جنيه بنسبة ٧,٦٧٪ من إيرادات النشاط المستهدفة مقابل مبلغ ١٧ مليون جنيه بنسبة ١,٥٥٪ لفعلى ٢٠١٩/٢٠١٨ وهى كالاتى:
٧٨ مليون جنيه مخصص ديون مشكوك فى تحصيلها (١٨ مليون جنيه بنسبة ٥٠٪ من الايجارات المحملة على قائمة الدخل- ٥٥ مليون جنيه المتبقى من الجدولة على المستغل - ٥ مليون جنيه من مديونية شركة ايليكت).
٣٠ مليون جنيه مخصص تسليم مرافق (مدينة العبور).

٥ مليون جنيه مخصص ضرائب.(نظرا لوجود فحص ضريبي على شركات الاموال عن اعوام ٢٠١٥ حتى عام ٢٠١٩ - ضريبة القيمة المضافة يوجد فحص عن اعوام ٢٠١٧ حتى ٢٠١٩ ولم يسفر عن اى نتائج - ضريبة كسب العمل يوجد فحص عن اعوام عام ٢٠١٦ حتى ٢٠١٩ - ضريبة الدمغة تم الفحص عام ٢٠١٨ وتم الاعتراض على مذكرة الفحص) ١٢ مليون جنيه مخصص فروق أسعار (ويرجع ذلك لزيادة قيمة بعض المشروعات عن القيمة التقديرية بسبب صرف التعويضات طبقا للقانون رقم ٨٤ لسنة ٢٠١٧ (٥) مليون جنيه مخصص المطالبات والمنازعات طبقا للقضايا المتدولة .

الرد على الملحوظة رقم (٧) :

قامت شركة التشييد للتطوير العقاري بتقديم عرض لشراء حصة الشركة فى قطعة الارض المشار اليه وتم عرضه على مجلس الإدارة بموجب المذكرة رقم ٧٩ لسنة ٢٠٢٠ بجلسته ٢٠٢٠/٤/١٦ وقرر المجلس الموافقة على طلب المقدم من الشركة المذكورة وسيتم التعاقد فى ضوء قرار مجلس الإدارة لهذا الشأن.
وسيقوم الأستاذ المحاسب / أحمد محمد زكى نجم مراقب الحسابات بعرض أهم الملاحظات فليتفضل .
وتحدث السيد المحاسب / أحمد محمد زكى نجم مراقب الحسابات قائلاً :-

السادة / مساهمي شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير
بداية تسلمنا الموازنة التقديرية للشركة عن العام المالي ٢٠٢١/٢٠٢٠ فى ٢٠٢٠/٤/١٤ وقد تم إعداد تقريراً عنها وإرساله إلى الشركة فى ٢٠٢٠/٤/٢٣ ، وقد إستجابت الشركة وقامت بتعديل الموازنة التقديرية وإعتمادها من مجلس إدارة الشركة فى ٢٠٢٠/٥/٤ ورداً على التقرير المشار إليه وتسليمهم لنا فى ٢٠٢٠/٥/١١ ، ونورد فيما يلي ملاحظتنا على الموازنة المعدلة متضمناً تعقيبنا على رد الشركة على الملاحظات التي إستدعت التعقيب .

وأريد أن أوضح فى ضوء إلغاء طرح نسبة ١٠ ٪ من أسهم الشركة مقابل عقد الإدارة إضافة إلى طرح نسبة ١٥ ٪ للإكتتاب من حصة الشركة القابضة ، وعلى الرغم مما أوضحتته الشركة القابضة لسعيها للتعاقد مع مكتب إستشاري لوضع مخطط عام لتطوير شركة مصر الجديدة خاصة الأراضى غير المستغلة بالتزامن مع خطة شاملة ومتكاملة ، إلا أن موازنة الشركة عن العام المالي ٢٠٢١/٢٠٢٠ لم تعكس فى أي من جوانبها هذه الخطة الشاملة والمتكاملة والتقديرية الخاصة بتلك الخطة .





و نود أن نشير إلى تأثير الموازنة سلباً نتيجة الأوضاع الراهنة وأهمها تراجع وتباطؤ معدلات النشاط الإقتصادي المحلي والعالمي ، كما نود أن نشير إلى أن إستهداف الشركة لبيع مساحة ١٣٠ فدان بقيمة بيعية مستهدفة بنحو ١,٢٢٨ مليار جنيه وبنسبة نحو ٧٢ % من إجمالي إيرادات النشاط المستهدفة والبالغة نحو ١,٦٩٥ مليار جنيه وهو وإن كان أحد أغراض الشركة إلا أن غرض الشركة الأساسي هو القيام بكافة الأعمال المتعلقة بمشروعات الإسكان والتعمير وتجهيز الأراضي وتقسيمها وتزويدها بالمرافق والخدمات ، مما نرى معه أنه إستنزافاً لأصول الشركة من الأجر إستثماره فيما يعظم أرباحها .

وقد أسفرت مراجعة مشروع الموازنة التقديرية المعدلة للشركة عن العام المالي ٢٠٢١/٢٠٢٠ عن بعض الملاحظات الآتية نردها فيما يلي :-

- إستهدفت الشركة بالموازنة التقديرية المعدلة للعام المالي ٢٠٢١/٢٠٢٠ بيع مساحة وقدرها ١٣٠ فدان بإجمالي قيمة ١,٢٢٨ مليار جنيه ، وبيع عدد ١٠٠ وحدة سكنية من مشروعاتها المختلفة بإجمالي قيمة ١٣٢,٣١٢ مليون جنيه ، إلا أنه تلاحظ ضعف القدرة التسويقية للشركة في ضوء ما تبين من المبيعات المحققة خلال الفترة من ٢٠١٩/٧/١ حتى ٢٠٢٠/٣/٣١ البالغة عدد ٩ وحدات سكنية فقط بإجمالي ثمن بيع ١٠,١٤٦ مليون جنيه ، و أراضي بمساحة نحو ٤٨ فدان بقيمة إجمالية نحو ٩٢٨ مليون جنيه علماً بأننا لم نوافق بالسياسات التسويقية والبيعية الجديدة التي ستستحدثها الشركة لجذب شريحة جديدة من العملاء لتعظيم المبيعات والإيرادات ، نكرر أنه لم يتم موافقتنا بأسس تقدير حديثة للقيم الواردة بالموازنة من تقييمات لمساحات الأراضي المتوقع بيعها على خلاف ما جاء برد الشركة على تقريرنا وكما أوضحت الموازنة أنه تم الإعتماد على متوسط التقييم الخارجي لعدد (٣) مقيمين خارجيين معتمدين من البنك المركزي والتي سبق الإعتماد عليها بمزادات بيع الأراضي خلال العام المالي ٢٠١٩/٢٠٢٠ ، إضافة لعدم موافقتنا بقرارات تسعير معتمدة و الموافقات الخاصة بالبيع من السلطة المختصة.
- لم تتضمن الموازنة التقديرية للشركة أية إعتمادات لمواجهة الآثار المترتبة على صدور القرارين الجمهوريين رقم ٦٣٦ لسنة ٢٠١٧ ، ورقم ١٦٥ لسنة ٢٠١٩ والمتمثلة في رد ما سبق وقامت الشركة بتعليقه للإيرادات من رسوم إرتفاعات بلغت نحو ٧٦ مليون جنيه ، كذا شراء المساحة الزائدة بمدينة هليوبوليس والبالغة نحو ٠,٧١ كيلوم ٢ ، وكذلك الآثار المترتبة على نزع ملكية أرض الشركة المؤجرة لهينة النقل العام (ورش مترو أمانة - أرض الدريسة) .
- لم نوافق بدراسات معدة بصورة دقيقة ومعبرة في ظل تداعيات جائحة كورونا وآثاره السلبية على تقديرات الشركة لقيمة المخصصات والإضمحلال في قيمة الأصول بمشروع الموازنة التقديرية للشركة عن العام المالي ٢٠٢١/٢٠٢٠ .
- سبق وأن اوضحنا بتقريرنا على موازنة الشركة للعام المالي ٢٠٢١/٢٠٢٠ قبل التعديل عدم الإشارة لخطة الشركة بشأن حصتها من الأرض المشتراه بالعبور من شركة المقاولات المصرية " مختار إبراهيم " والبالغة نحو ١٠٧,٩ مليون جنيه على الرغم من مرور ما يزيد عن ثلاثة أعوام من عملية الشراء الأولى ، وقد أفادت الشركة بردها بورود عرض شراء مقدم من شركة التشييد للإستثمار العقاري في ٢٠٢٠/٣/١٥ .





مصر الجديدة
للإسكان والتعمير

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

ونشير في هذا الصدد إلى أنه سبق أن شاب عملية شراء هذه الأرض مخالفات منها عدم توضيح الجدوى الاقتصادية من الشراء ، سداد شركة مصر الجديدة لمبلغ نحو ٤٥ مليون جنيه بالمخالفة لعقد الشراء الذي أوضح أن هذا المبلغ سيسدد من إيرادات المشروع المزمع إقامته ، وأن عملية الشراء قد تم تمويلها من السحب على المكشوف مما حمل الشركة بأعباء تمويلية مما يستلزم مراعاة ما تقدم في حال إتخاذ أي قرار بالبيع .

- ونشير هنا إلى أنه قد ورد إلينا رد الشركة على تقريرنا على الموازنة المعدلة في ٢٠٢٠/٥/٢٠ وما زالت الإدارة عند رأيها في كافة الملاحظات الواردة بالتقرير.

وفيما عدا تأثير ما ورد بالفقرات السابقة وبناءً على إختبارنا للأدلة المؤيدة للإفتراضات ، لم ينم إلى علمنا ما يدعو للإعتقاد بأن هذه الإفتراضات لا توفر أساس الإفتراضات المستخدمة وقد تم عرضها بما يتفق مع متطلبات النظام المحاسبي الموحد وتعديلاته ومعايير المحاسبة المصرية كإطار مكمل ومن المحتمل أن تختلف النتائج الفعلية عن التنبؤات حيث أنه غالباً ما لا تتحقق الأحداث المتوقعة كما هو مفترض وقد يكون الإختلاف جوهرياً .

وشكراً لحضراتكم وكل عام وانت بخير

وعقب السيد المهندس رئيس الجمعية العامة قائلاً :- قبل أن أترك الأستاذة / سهر الدماطي لتعلق على الملاحظات فلي تعليقين أولهما بالنسبة لموضوع الطرح لنسبة ١٠٪ من أسهم الشركة مقابل عقد الإدارة ونسبة ١٥٪ للإكتتاب فقد ألغى هذا الطرح عندما تقاعست الشركات المتقدمة عن تقديم عروض وبالتالي قررنا كشركة قابضة وكوزارة أن نقوم بهذا التطوير بمعرفتنا وبالفعل سعينا لتشكيل مجلس إدارة جديد أزعم إن شاء الله أنه يملك القدرة لإعادة شركة مصر الجديدة إلى سابق عهدها وبالتالي فد وضعنا الإطار العام للخطة الشاملة المتكاملة ومجلس الإدارة الجديد سوف يكون منوطاً به أن يقوم بوضع هذه الخطة بعد أن يقوم بدراسة للشركة خلال الشهر الأول من توليه وتعرض على مجلس الإدارة ويتم إعتمادها ، وإختصاراً للوقت فقد عكف مجلس الإدارة الجديد خلال الشهر السابق على دراسة كافة التفاصيل المتعلقة بالشركة حتى نكسب وقت وعند توليه المسئولية بصفة رسمية يصبح عنده خلفية واضحة عن الشركة حتى نعمل بمسألة وضع الخطة.

والتعليق الثاني على موضوع بيع الأراضي الـ ١٣٠ فدان على الرغم من أنه لم يتم حتى الآن إلا أن جميع شركات التطوير العقاري في مصر لجأت إلى بيع مساحات من الأراضي حتى تقوم بتعديل الهيكل المالي الخاص بها وتستطيع الإنفاق على مشروعاتها حتى تلتزم بتسليم وحداتها في المواعيد المحددة لها وتواجه فكرة وجود ركود في مبيعات العقارات وكل الشركات فعلت هذا وعلى سبيل المثال شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير قامت من حوالى شهر ببيع قطعة أرض واحدة بقيمة مليار ومائة مليون جنيه وقامت بقطع الشيكات حتى تستطيع إستكمال الإنفاق على المشروعات لأن العائد الذى تحصل عليه من عائد بيع الوحدات السكنية إنخفض بل أصبح هناك الكثير من العملاء الذين يريدون الرجوع فى المبيعات التى تمت بالفعل للوحدات فأصبح هناك عائد سلبي فى ظل نقص السيولة وأزمة فيروس كورونا التى جعلت الجميع يتمسك بأى نقود يستطيع الحصول عليها ، لذلك فموضوع بيع الأراضي المقصود به هو تعديل الهيكل المالي للشركة المستدينة الآن بحوالى ثلاثة مليار جنيه ونريد أن تخفض هذا الرقم ليصبح مليار وكسور حتى لا تثقل الشركة بفوائد هذه الديون مع النقص الشديد فى السيولة .





ويذهب في نفس الإتجاه موضوع ضعف القدرة التسويقية للشركة وهذا الموضوع مناط به المجلس الجديد أيضاً ولا بد أن يضع خطة تسويقية متكاملة للفترة القادمة ، لذلك فكل الأمور التي تتسائلوا حضراتكم عليها سوف توضح في الخطة التي سوف يضعها مجلس الإدارة الجديد إن شاء الله .

ثم دعا سيادته الأستاذة / سهر الدماطي - العضو المنتدب للشئون المالية للرد على باقى ملاحظات الجهاز فتحدثت سيادتها قائلة :- بسم الله الرحمن الرحيم - فى البداية أود أن أشكر الجهاز المركزى عن الفترة السابقة ففى بداية تولى منصبى كان حجم الملاحظات كبيرة جداً وأنا قادمة من جهة تعلمت فيها وجوب الإستماع إلى الجهات الرقابية لأنه قد يكون لهم وجهة نظر غير واضحة لنا وبالتالي فالنقد البناء دائماً مرحب به بكل أشكاله وهذا المنطلق بدأنا العمل تدريجياً على كافة ملاحظات الجهاز وأخذها فى الإعتبار ومناقشتها معهم وأعتقد والله الحمد أننا وصلنا إلى مستوى جيد من التفاهم وحل الملاحظات فى الوقت الحالى عن الفترات السابقة .
وأنا لست مختلفة مع ملاحظات الجهاز ولكنى أريد توضيح بعض النقاط :-

- النقطة الأولى فيما يخص معيار (١١) بالنسبة للموازنة التقديرية فقد وضعنا فى إعتبارنا أننا سنقوم ببيع مساحة ١٣٠ فدان من الأراضى وعدد (١٠٠) وحدة سكنية وسوف نتأكد عند بيع هذه الواحدات أنها تراعى معيار (١١) وإذا كانت لا تراعيه فسوف يتم حذفها وعدم إثبات الإيراد الخاص بها كما فعلنا فى ٢٠٢٠/٣/٣١ لذلك فأريد توضيح أن معيار (١١) مطبق حالياً بشكل جيد جداً وسوف يطبق كذلك على الموازنة كما ظهر فى التطبيق العملى فى مركز ٢٠٢٠/٣/٣١ .
- النقطة الثانية تطرق إليها السيد رئيس الجمعية ولكنى أريد أن أضيف كلمة بسيطة فعندما تم إعادة وضع الهيكله التمويلية للشركة وضعنا فى إعتبارنا بيع ٤ ٪ فقط من الأراضى تقريباً وليس أكثر من ذلك والنقطة الأخرى تخفيض المديونية إلى ١,٧ مليار جنيه حتى نتيح الفرصة للشركة لعمل تطوير ذاتى حتى نتقدم فى هذا المجال وهو مجال نشاطها وهذا لا خلاف عليه .
- أما النقطة الثالثة فهى فيما يخص تغلية الإيرادات فقد قامت الشركة بتغلية إيرادات فى سنة ٢٠١٧ بمبلغ ٧٦ مليون جنيه مقابل الإرتفاعات وبعد دراسة هذا الموضوع وجد أنه يتعلق بخمس قطع أراضى تمتلكها ثلاث شركات ووجدنا أن ما ورد بالملاحظات صحيح وقد قمنا فى ٢٠٢٠/٣/٣١ بتخفيض مبلغ ٤٠ مليون تخص شركتين منهم وأخذناهم من الأرباح المرحلة وهو ظاهر فى قوائم ٢٠٢٠/٣/٣١ وتلك نقطة كنت أريد توضيحها .

أما بالنسبة للمخصصات فقد قمنا بعمل مخصصات فى الفترة السابقة ونحن نتحدث فى الموازنة التقديرية عن مبلغ ١٣٠ مليون جنيه ولكن قامت الشركة بوضع سياسة يتم تطبيقها حالياً فهناك مراجعة كاملة تتم فى ٦/٣٠ ، والحقيقة أن تداعيات فيروس كورونا غير واضحة حتى الآن ولا نعرف لها نهاية أو حلول محددة ولو تطلب الأمر وضع مخصصات أكثر من ذلك فسوف نقوم بوضعها دون أدنى شك وأشكر حضراتكم .

ثم دعا السيد المهندس / رئيس الجمعية العامة السادة أعضاء الإدارة المركزية لمتابعة تنفيذ الخطة وتقويم الأداء لتلاوة ملاحظاتهم على مشروع الموازنة فتحدث السيد المحاسب / حسان نبيل حسين وكيل الوزارة - رئيس قطاع شركات وهيئات الإسكان وإسكان الإقاليم بالجهاز المركزى قائلاً :- بسم الله الرحمن الرحيم ،



كل عام وحضراتكم بخير - السادة الحضور .. التقرير معروض على حضراتكم ، ولكن أتمنى لو أن الإدارة الجديدة للشركة تخلق سياسات مختلفة عن الإدارة القديمة ولا يكون اعتمادها الأساسى على بيع الأراضى وأن يكون بيع الأراضى إستثنائى وتتجه للتسويق العقارى أفضل وبيع الوحدات السكنية وهو النشاط الأساسى للشركة طوال عمرها لذلك فالإدارة الجديدة مطلوب منها خلق أسلوب جديد فى التسويق وبحث مشاكل الشركة والقيام بعلاجها والإبتعاد عن السحب على المكشوف واللجوء للبنوك وما يتبعها من فوائد وأعباء تمويلية وبذلك يكون أمام الإدارة الجديدة تحدى وسوف نرى ما سوف يتم فى الميزانية القادمة بإذن الله ونتمنى أن يحققوا المستهدف بإذن الله ، وكل عام وحضراتكم بخير .

بعد ذلك دعا السيد المهندس / رئيس الجمعية السادة مركز المعلومات لتلاوة ملاحظاتهم على مشروع الموازنة فتحدث السيد المحاسب / إيهاب عبد الغنى المدير العام بالمركز قائلاً :- كل سنة وحضراتكم طيبين ... بالطبع الأرقام المدرجة بالموازنة التقديرية أرقام كبيرة وجيدة ونجد أن إيرادات النشاط زاد بمعدل ٥٧٪ ، ونقطة السحب على المكشوف نقطة هامة جداً وقد أوضح هشام بك أن بيع الأراضى سوف يتم ليعالج الهيكل التمويلي للشركة وأن هناك ٢٧٠ مليون جنيه تدفع سنوياً كمصروفات تمويلية للسحب على المكشوف ولكن هناك نقطة هامة جداً وهى أن صافى الربح قد زاد بمعدل تطور ٤٩,٣٪ ولكن على الجانب الآخر نجد أن هامش الربح المستهدف هذا العام ٣٣٪ بينما العام السابق والذى كان أقل بنسبة ٥٧٪ فى حجم العمل نجد أن هامش الربح فيه كان ٤١,٥٪ لذلك نريد الرد على هذه النقطة .

فردت السيدة الأستاذة سهر الدماطى قائلة :-

أريد أن أرد على نقطتين ، النقطة الأولى خاصة بالسحب على المكشوف فقد بلغ فى ٢٠١٨/١٢/٩ (١٣٤٤) مليار جنيه وأصبح اليوم ٧٢٠ مليون جنيه هذا بخلاف الإيجار التمويلي والحوالات وغيرها ، ونرى أن أسلوب السحب على المكشوف لا يصح أن يستخدم و الأفضل فى حالات التطوير العقارى أن يتم استخدام أسلوب "تمويل المشروعات" بدلاً منه وحتى يتم ذلك تم عمل الهيكل المالية وبناءاً عليه تظهر فى المديونية ثم بعد ذلك يتم تمويل كل مشروع يتم تطويره على حدى بما له وما عليه ، وهذا أسلوب بنكى متعارف عليه وسوف يستخدم إن شاء الله فى الإستراتيجية المستقبلية .

أما بالنسبة للرد على موضوع صافى الربح فقد بدأنا فى تطبيق معايير المحاسبة الدولية (IFRS) مما يعنى أن تظهر قائمة الدخل بالشكل الحقيقى فمثلاً إذا تحدثنا عن الفوائد وبشكل صريح وأعضاء الجهاز المركزى حاضرون معنا فقد كان معظمها مرسلة على مشاريع وتظهر فى المخزون وهذا فى حد ذاته غير صحيح فقد كانت الفوائد التمويلية ظاهرة بمبلغ ١٥٥ مليون جنيه بينما الفوائد التمويلية الحقيقية اليوم هى ٣٢٠ مليون جنيه تظهر فى قائمة الدخل وذلك لأن مشاريع الشركة التى توقفت وطبقاً للمعايير المحاسبية يتم تحميل الفوائد الخاصة بها على قائمة الدخل ونفس الوضع بالنسبة للمشاريع التى أنتهت إنتهاء جوهري وأصبحت تعمل ، وقد أستغرقنا أربعة أشهر لدراسة الرسملة حتى تظهر ما هو المرسل فعلاً فى المخزون التام وما يجب إظهاره فى قائمة الدخل وبالتالي فقد كنا نعرف أن هذا سوف يؤثر على صافى الربح ولكن من أجل المصداقية والشفافية أتبعنا الأسلوب المحاسبى العالمى (IFRS) هذه نقطة .





هناك نقطة أخرى فقد وضعت الشركة مخصصات ١٦,٧٨٠ مليون جنيه ولكن اليوم الموازنة المعروضة بلغت المخصصات ١٣٠ مليون جنيه أى أن كافة الأرصدة الغير حقيقية والمتوقع أن لا تحقق فقد تحوطنا لذلك وأنشأنا لها هذه المخصصات وبالتالي فقد أدى هذا أيضاً إلى تقليل صافى الربح بعض الشئ ولكن فى مقابل مراعاة كافة المعايير بطريقة صحيحة وشكراً لحضراتكم .

ثم تحدث السيد المهندس رئيس الجمعية العامة قائلاً :- أريد أن أضيف نقطة أخيرة وهى أن لابد لأى شركة تطوير عقارى أن يكون عندها تنوع فى المنتج الذى تقدمه فبيع الأراضى ليس سبباً فنحن نستخدم حصيلة هذا البيع فى تنمية وترفيق أراضى أخرى مملوكة للشركة حتى نقوم برفع قيمتها لذلك فبيع الأراضى فى حد ذاته ليس شيئاً سلبياً ولكن سوف نقوم بإعادة إختيار الأراضى التى ستطرح للبيع بعد ذلك لأن هناك أراضى كانت معروضة للبيع وهى غير مرفقة وبالتالي كانت قيمتها السوقية متدنية جداً وقررنا إلغاء هذا تماماً ولن نبيع متر أرض واحد غير مرفق بعد ذلك حتى نرفع من القيمة البيعية لهذه الأراضى .

بعد ذلك دعا سيادته السادة أعضاء الجمعية من ذوى الخبرة للتعليق فتحدث الأستاذ الدكتور / وائل الدجوى قائلاً :- أود أن أوجه الشكر للمجلس القديم وتمنياتى للمجلس الجديد بالخير وكل سنة وحضراتكم طيبين جميعاً .

ثم قام السيد المهندس رئيس الجمعية العامة بعد ذلك بتلاوة قرارات الجمعية العامة العادية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير بجلستها المنعقدة بتاريخ ٢٠٢٠/٥/٢١ .

قرارات الجمعية :-

١- الموافقة على اعتماد الموازنة التقديرية للعام المالى ٢٠٢١/٢٠٢٠ بحجم إيرادات نشاط جارى قيمته ١,٦٩٥,٥٢٢ مليار جنيه بصافى ربح يبلغ ٥٦٢,١٢٩ مليون جنيه على أن تقوم الشركة ببذل مزيد من الجهد لزيادة الفائض المحقق خلال عام الموازنة .

٢- مراعاة ما ورد بتقرير السيد مراقب الحسابات من ملاحظات وتقرير الإدارة المركزية لمتابعة تنفيذ الخطة وتقويم الأداء بالجهاز المركزى للمحاسبات وعرضهما على مجلس الإدارة عند أول جلسة بعد انعقاد الجمعية العامة لإتخاذ الإجراءات اللازمة لتلافي ما ورد بهما من ملاحظات وعرض نتيجة الدراسة على مراقب الجهاز المركزى للمحاسبات لمتابعة ما تم اتخاذه من قرارات على أن يوافي بها المكتب الفنى بالشركة القابضة لمتابعة تنفيذ هذا البند مع تحديث الرد من الشركة كل ثلاثة أشهر حتى يتسنى له المتابعة أول بأول .





٣- على الشركة وضع خطة شاملة بالبرامج الزمنية للمشروعات والتدفقات النقدية الخاصة بكل مشروع ومعدلات التنفيذ الشهرية وذلك لقياس الأداء الشهري وإحكام الرقابة والمتابعة على أن يوافق المكتب الفني بالشركة القابضة بتلك الدراسة في خلال شهر من تاريخه .

٤- اعتماد قرار الشركة القابضة للتشييد والتعمير رقم (٨٥) لسنة ٢٠٢٠ بشأن قبول إستقالة أعضاء مجلس إدارة شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير المعينين مع توجيه الشكر لهم عن فترة تمثيلهم للشركة.

٥- اعتماد تشكيل مجلس الإدارة الجديد للشركة اعتباراً من يوم ٢٠٢٠/٥/٢٢ لمدة عام وذلك على النحو التالي :-

م	الإسم	الوظيفة
١	الدكتور / خالد زكريا العادلى	رئيس مجلس إدارة (غير تنفيذى)
٢	المهندس / تامر محمد ناصر	العضو المنتدب والرئيس التنفيذى
٣	المهندس / اسماعيل محمود اسماعيل	العضو المنتدب للشئون الفنية والتنفيذ
٤	الاستاذة / سهر محمد كامل الدماطى	العضو المنتدب للشئون المالية والادارية
٥	المستشار / محمد مصطفى الاهوانى	عضو مجلس إدارة (غير تنفيذى)

على أن تسرى بشأنهم فيما يتعلق ببذل حضور الجلسات ومكافأة العضوية المعاملة المالية المعتمدة بالجمعية العامة لشركة مصر الجديدة في ٢٠١٧/١٠/٢٩.





مصر الجديدة
للإسكان والتعمير

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

التوصيات :-

- ١- ضرورة إتخاذ الإجراءات اللازمة لإحكام الرقابة على عناصر التكاليف لكل مشروع على حدا مع موافاة المكتب الفني بالشركة القابضة بتلك الإجراءات والقرارات التى إتخذت في هذا الشأن خلال اسبوعين من تاريخه .
- ٢- العمل على إيجاد وسائل تمويلية جديدة إعتماذاً على مستحقات الشركة طرف العملاء لسد الفجوة التمويلية وتقليل رصيد التسهيلات التمويلية .
- ٣- على الشركة إعداد دراسة تسويقية متخصصة لتفادي الركود العقاري وفي سبيل ذلك عليها أن تستعين بإحدى الشركات المتخصصة المعروفة ذات الخبرة العريقة داخليا وخارجيا في ذلك المجال لزيادة المبيعات وتعظيم الربحية على أن توافي لجنة الإستثمار بالشركة القابضة بتلك الدراسة خلال شهرين من تاريخه .

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

جامعى الأصوات

امين سر الجلسة

مراقب الحسابات

رئيس مجلس إدارة
الشركة القابضة للتشييد والتعمير
ورئيس الجمعية العامة للشركة

السيد المهندس /
هشام أنور أبو العطا



احمد زكى النجى

مرامد اسد

نور

م. ط. د.





مصر الجديدة
للإسكان و التعمير

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

٤٤٦
٢٠٢٠/٩/١٤

السيدة الأستاذة / رئيس قطاع الشركات المقيدة بالبورصة المصرية

تحية طيبة وبعد ...،

نتشرف بأن نرفق لسيادتكم طيه محضر إجتماع الجمعية العامة غير العادية للشركة المنعقدة بتاريخ ٢٠٢٠/٥/٢١ بعد إعتماده من الجهاز المركزي للمحاسبات ومن الجهة الإدارية المختصة (الشركة القابضة للتشييد والتعمير).
برجاء التكرم بالعلم والإحاطة ،،
وتفضلوا سيادتكم بقبول فائق الاحترام ،،

العضو المنتدب للشئون المالية والادارية

الأستاذة / سهر الدماطى



تحريرا في : ٢٠٢٠/٩/





محضر الاجتماع الثاني لعام ٢٠٢٠
الجمعية العامة غير العادية للشركة في ٢٠٢٠/٥/٢١
بشأن الموافقة على تعديل المادة (٣) من النظام الأساسي والخاصة بتعديل غرض الشركة

إعمالاً لأحكام القانون رقم ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ بإصدار قانون شركات قطاع الأعمال العام .
وقرار السيد الدكتور/ رئيس مجلس الوزراء رقم ١٥٩٠ لسنة ١٩٩١ بإصدار اللائحة التنفيذية لقانون
شركات قطاع الأعمال العام وتعديلاته .

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

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

وعلى قرارات وزير قطاع الأعمال العام ارقام ٦٨ لسنة ٢٠١٨ ، ٩٩ لسنة ٢٠١٨ ، ٢ لسنة ٢٠١٩ ،
٣٩ لسنة ٢٠١٩ بشأن تشكيل مجلس إدارة الشركة القابضة للتشييد والتعمير .

وعلى قرار وزير قطاع الاعمال العام رئيس الجمعية العامة للشركة القابضة للتشييد والتعمير رقم (٤٦)
لسنة ٢٠١٩ بتعيين السيد المهندس / هشام انور عبد الله ابو العطا - رئيسا لمجلس ادارة الشركة القابضة
للتشييد والتعمير اعتبارا من ٢٠١٩/١٠/٥ وحتى نهاية الدورة الحالية لمجلس الإدارة.

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

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

اجتمعت الجمعية العامة غير العادية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير بمقر الإدارة العامة
للشركة فى تمام الساعة الرابعة والنصف عصرا يوم الخميس الموافق ٢٠٢٠/٥/٢١ برئاسة السيد المهندس /
هشام أنور عبد الله أبو العطا رئيس مجلس إدارة الشركة القابضة للتشييد والتعمير ورئيس الجمعية العامة .





وحضور كل من السادة :

عضو مجلس الإدارة المتفرغ للشئون الفنية	المهندس / هشام مصطفى كمال
عضو مجلس إدارة غير متفرغ	المهندس / احمد فؤاد عبد العزيز
عضو مجلس إدارة غير متفرغ / حضر عن طريق (Video conference)	السيد المستشار / محمد محمد زكى موسى
عضو مجلس إدارة غير متفرغ / حضر عن طريق (Video conference)	الأستاذ / مدحت مصطفى المدنى
عضو مجلس إدارة غير متفرغ	الأستاذ/ عبد المنعم الجمل
عضو مجلس إدارة غير متفرغ / حضر عن طريق (Video conference)	المهندس / محمد مصطفى جاد
عضوا الجمعية من ذوى الخبرة فى نشاط الشركة	الدكتور مهندس / وائل خليل الدجوى
عضوا الجمعية من ذوى الخبرة فى نشاط الشركة / حضر عن طريق (Video conference)	المحاسب / فايز فؤاد فاخورى
ممثلى العاملين	السيد محاسب / الشيمى محمد حسن
	السيد محاسب / محمد شعبان محمود

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

رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب	المهندس/ هانىء سعد زغلول الديب
العضو المنتدب للشئون المالية	الأستاذة/ سهر محمد كامل الدماطى
عضو مجلس الإدارة غير متفرغ من ذوى الخبرة	السيد الأستاذ/ محمد مصطفى الاهوانى

أعضاء مجلس إدارة (منتخبين

المهندس / بلال سيد الفجال
الأستاذ / محمد الشاهد
المحاسب / رضا احمد محمد

* *

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

وكيل أول الوزارة مدير الإدارة	المحاسبة / هدى محمد سعيد عبد الغنى
المدير العام نائب مدير الإدارة	المحاسبة / ميراندا نبيه مصطفى
مراقب الحسابات	المحاسب / احمد محمد زكى على نجم

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

وكيل الوزارة رئيس قطاع شركات وهيئات الاسكان	المحاسب / حسان نبيل حسين طلعت
المدير العام بقطاع شركات وهيئات الاسكان	المحاسبة / امانى عز الدين فرج



م. ه. د. محمد



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

المحاسب / عوني عبد الصادق أبو بكر

وكيل الوزارة مدير المركز

الأستاذ / إيهاب عبد الغنى

كما حضر الاجتماع من الشركة القابضة للتشييد والتعمير السادة :

أمين سر مجلس إدارة الشركة القابضة

الاستاذة / راندا عبد الخالق

رئيس القطاعات المالية

المحاسب / محمد مصطفى سيد

مستشار (ب) متابعة الموازنات

المحاسب / يسرى نعيم

فى بداية الاجتماع قام السيد المهندس / هشام انور عبد الله أبو العطا رئيس مجلس إدارة الشركة القابضة للتشييد والتعمير ورئيس الجمعية العامة بإفتتاح الجمعية قائلًا :- بسم الله الرحمن الرحيم نبدأ أعمال الجمعية العامة غير العادية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير للموافقة على تعديل المادة (٣) من النظام الأساسي والخاصه بتعديل غرض الشركة .

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

أمين سر الجمعية العامة

السيد المحاسب / محمد حسين كامل

فارز أصوات

السيد المحاسب / رضا احمد محمود

جامع أصوات

السيد المحاسب / رامى جرجس ميخائيل

جامع أصوات

السيد المحاسب / خالد عيد عبد السلام

وتم إحصاء نسبة الحضور لحاملي الأسهم (١٠ أسهم فأكثر) وبلغت النسبة ٧٢,٣٠٧ % وبذلك يكون إنعقاد الجمعية قانونى .

وأكمل سيادته قائلًا :- فى البداية أود أن أرحب بالسادة أعضاء الجهاز المركزى للمحاسبات ، السيدة المحاسبة / هدى محمد سعيد عبد الغنى و السيدة المحاسبة / ميراندا نبيه مصطفى ، السيد المحاسب / أحمد زكى على نجم ، كما أرحب بالسادة أعضاء الإدارة المركزية لمتابعة تنفيذ الخطة وتقويم الأداء السيد المحاسب / حسان نبيل حسين طلعت ، السيدة المحاسبة / أماني عز الدين فرج ، كما أرحب بالسادة مركز المعلومات السيد المحاسب / عوني عبد الصادق أبو بكر والسيد المحاسب / إيهاب عبد الغنى السيد ، ونرحب بالسادة أعضاء الجمعية من ذوى الخبرة الأستاذ الدكتور / وائل محمد خليل الدجوي .

وتم عرض المذكرة الخاصة بالموافقة على تعديل المادة (٣) من النظام الأساسي والخاصه بتعديل غرض الشركة.

أولاً : بالإشارة إلى المادة (٣) من النظام الاساسي للشركة والتي تنص على مايلى :-

هو القيام بكافة الأعمال بمشروعات الإسكان والتعمير سواء داخل الجمهورية أو خارجها وعلي وجه خاص ما يأتي :-

أ- الحصول على كافة الأراضي والعقارات اللازمة للمشروعات السابق ذكرها بطريق الشراء والتخصيص أو أية طريقة أخرى وإقامة المباني عليها والتصرف فيها بكافة أنواع التصرفات لحساب الشركة أو لحساب هيئات أو مؤسسات أو جمعيات أو شركات أو أي جهة أخرى .

ب- القيام بنفسها أو عن طريق الغير بتجهيز الأراضي تخطيطها وتقسيمها وتزويدها بالمرافق والخدمات اللازمة للعمران طبقاً للقوانين السارية ، كما تقوم الشركة كذلك لحسابها أو لحساب الغير بإعداد وتنفيذ



Handwritten signature



ما يعهد إليها من مشروعات التخطيط والتعمير وتقسيم الأراضي وإنشاء المدن الجديدة والقرى السياحية وما يلزم لهذه المشروعات من مختلف المرافق.

ج- تتولى الشركة تنظيم وتخطيط وبيع الأراضي التي تمتلكها أو تديرها لحساب الغير .
د- القيام بنفسها أو بواسطة الغير بأعمال التصميم والإشراف علي التنفيذ للمشروعات المحلية أو المشروعات المستثمر فيها المال العربي والأجنبي.

هـ- القيام بنفسها أو عن طريق الغير بعمليات إنشاء المساكن وكذلك الإنشاءات ذات الطابع الخاص أو العام كالفنادق والمستشفيات والإنشاءات السياحية والترويجية والمباني الإدارية والمباني التعليمية والمصانع وغيرها .

و- عقد الاتفاقات مع جهات الاستثمار العربية والأجنبية وتنفيذها فيما يتعلق بالمشروعات التي تدخل في غرض الشركة ذلك بالتنسيق مع الجهات المعنية .

ز- مباشرة كافة الأعمال المالية والتجارية والصناعية بما في ذلك عمليات الاستيراد والتصدير المرتبطة مباشرة بتحقيق أغراضها.

ح- تقديم الاستشارات الفنية في مجال تخصصها للمستثمرين الذين يطلبون ذلك .

ط- يجوز للشركة أن يكون لها مصلحة أن تشترك بأي وجه من الوجوه مع الشركات والمؤسسات والهيئات التي تزاو أعمالا شبيهة بأعمالها أو التي تعاونها علي تحقيق أغراضها في جمهورية مصر العربية أو في الخارج ولها أن تقيم مصانع أو ورش لخدمة أغراضها الخاصة , ولها كذلك أن تحصل علي توكيلات لتمثل الشركات الأجنبية في هذا المجال.

ثانياً : المبررات الرئيسية لتعديل الغرض .

١. إستغلال جميع الأصول المملوكة للشركة مع اتباع القواعد المنظمة طبقاً للقرار الوزاري رقم ٥٦ لسنة ٢٠١٩ والصادر بتاريخ ٢٤/١١/٢٠١٩ عن وزير قطاع الاعمال العام .

٢. لتتمكن الشركة من تسجيل الوحدات والأراضي للغير حيث طلب الشهر العقاري اضافة نشاط التطوير العقاري لإنشطة الشركة .

٣. نظراً لقيام الشركة بإنشاء محطة كهرباء بقدرة حالية ٨٠ ميجا تتنامى مع الوقت حتى ١٢٠ ميجا , ونظراً لأن قواعد تغذية المدن الجديدة بالكهرباء تتم طبقاً لتدرج القدرة الكهربائية المطلوبة للمدن مع مرور الوقت وزيادة الاستهلاكات حيث تتم التغذية عن طريق شركة التوزيع المسنولة حتى تبلغ القدرة المطلوبة ٢٠ ميجا وبعد ذلك تتم التغذية عن طريق شركة نقل الكهرباء من المصدر الرئيسي حتى محطة الكهرباء مع مسئولية شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير عن التوزيع سواء بنفسها أو بالنيابة عن طريق إحدى الشركات المتخصصة في ذلك .

٤. وقد تقدمت الشركة لجهاز حماية المستهلك لاستخراج رخصة التوزيع وقد طلب الجهاز إضافة هذا النشاط بالسجل التجاري للشركة , ويصرح للشركة ضمن أعمالها بتوزيع الكهرباء سواء بشكل ذاتي أو عن طريق إحدى الشركات المتخصصة بالإنابة .





بالإشارة لتوصيات الشركة القابضة للتشييد والتعمير الى الشركة بتاريخ ٢٥/١١/٢٠١٩ بشأن اضافة التطوير العقارى الى انشطة الشركة وذلك حتى يتسنى لنا استغلال جميع الاصول المملوكة لها مع اتباع القواعد المنظمة طبقا للقرار الوزارى رقم ٥٦ لسنة ٢٠١٩ والصادر بتاريخ ٢٤/١١/٢٠١٩ عن وزير قطاع الاعمال العام. مما يتعين على الشركة اضافة نشاط التطوير العقارى ونشاط توزيع وبيع الطاقة الكهربائية لإنشطة الشركة وتعديل البند (ب) من المادة (٣) من النظام الاساسي للشركة وإضافة بند (ي) الى المادة ذاتها علما بان السجل التجارى للشركة لا يتضمن ذلك مما يستلزم معه الحصول على موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة عند انعقادها . و إيماءاً إلى موافقة مجلس إدارة شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير بجلسته المنعقدة بتاريخ ٢٩/١/٢٠٢٠ وعلى ماجاء بالمذكرة رقم (٣٠) لسنة ٢٠٢٠ بشأن الموضوع بعاليه . وموافقة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٢٤٣) لسنة ٢٠٢٠ بتاريخ ١٩ فبراير ٢٠٢٠ على نشر تقرير الإفصاح الخاص بالتعديل المذكور وفقا لاحكام المادة (٤٨) من قواعد القيد بالبورصة المصرية . وبناءا على تقدم سوف يتطلب الأمر تعديل نص البند (ب) وإضافة بند (ي) الى المادة رقم (٣) من النظام الأساسى للشركة وذلك على النحو التالي :-

رقم المادة رقم البند	النص قبل التعديل	النص بعد التعديل
(٣) (ب)	القيام بنفسها أو عن طريق الغير بتجهيز الأراضي وتخطيطها وتقسيمها وتزويدها بالمرافق والخدمات اللازمة للعمران طبقا للقوانين السارية , كما تقوم الشركة كذلك لحسابها أو لحساب الغير بإعداد وتنفيذ ما يعهد إليها من مشروعات التخطيط والتعمير وتقسيم الأراضي وإنشاء المدن الجديدة والقرى السياحية وما يلزم لهذه المشروعات من مختلف المرافق.	القيام بالتطوير العقارى بنفسها أو عن طريق الغير بتجهيز الأراضي وتخطيطها وتقسيمها وتزويدها بالمرافق والخدمات اللازمة للعمران طبقا للقوانين السارية . كما تقوم الشركة كذلك لحسابها أو لحساب الغير بإعداد وتنفيذ ما يعهد إليها من مشروعات التخطيط والتعمير وتقسيم الأراضي وإنشاء المدن الجديدة والقرى السياحية وما يلزم لهذه المشروعات من مختلف المرافق.
إضافة البند (ي)	--	توزيع وبيع الطاقة الكهربائية سواء بمعرفة الشركة أو الغير

الأمر معروض على الجمعية العامة غير العادية للشركة للنظر فى الموافقة على مايلى :

- ١- تعديل المادة رقم (٣) من النظام الاساسي للشركة.
- ٢- اضافة نشاط التطوير العقارى ونشاط توزيع وبيع الطاقة الكهربائية لإنشطة الشركة .
- ٣- تفويض السيد / العضو المنتدب والرئيس التنفيذى او من يفوضه فى اتخاذ كافة الاجراءات اللازمة للسير فى اجراءات التعديل امام كافة الجهات المختصة وادخال كافة التعديلات التى تطلبها تلك الجهات .

(Signature)





ثم قام السيد المهندس رئيس الجمعية العامة بعد ذلك بتلاوة قرارات الجمعية العامة غير العادية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير بجلستها المنعقدة بتاريخ ٢٠٢٠/٥/٢١ على الوجه التالى :-
قرارات الجمعية :-

بالإشارة إلى المذكرة المعروضة على الجمعية العامة غير العادية وموافقة مجلس إدارة الشركة من حيث المبدأ بجلسته المنعقدة بتاريخ ٢٠٢٠/١/٢٩ بشأن تعديل البند (ب) من المادة (٣) من النظام الأساسى للشركة والخاصة بغرض الشركة بإضافة "نشاط التطوير العقارى".

كذلك إضافة بند (ى) إلى المادة ذاتها ينص على (توزيع وبيع الطاقة الكهربائية سواء بمعرفة الشركة أو الغير)

لذلك

قررت الجمعية العامة غير العادية

- ١- الموافقة على تعديل البند (ب) من المادة الثالثة من النظام الأساسى للشركة ليصبح على النحو التالى :-
" القيام بالتطوير العقارى بنفسها أو عن طريق الغير بتجهيز الأراضى وتخطيطها وتقسيمها وتزويدها بالمرافق والخدمات اللازمة للعمران طبقا للقوانين السارية , كما تقوم الشركة كذلك لحسابها أو لحساب الغير بإعداد وتنفيذ ما يعهد إليها من مشروعات التخطيط والتعمير وتقسيم الأراضى وإنشاء المدن الجديدة والقرى السياحية وما يلزم لهذه المشروعات من مختلف المرافق "
 - ٢- الموافقة على إضافة بند (ى) إلى المادة الثالثة من النظام الأساسى يكون نصه على النحو التالى :-
" توزيع وبيع الطاقة الكهربائية سواء بمعرفة الشركة أو الغير "
 - ٣- تفويض السيد / العضو المنتدب والرئيس التنفيذى أو من يفوضه فى إتخاذ كافة الإجراءات اللازمة للسير فى إجراءات التعديل امام كافة الجهات المختصة وإدخال كافة التعديلات التى تتطلبها تلك الجهات .
 - ٤- ينشر هذا التعديل بالوقائع الرسمية .
 - ٥- يعمل بهذا القرار فور صدوره وعلى الجهات المعنية تنفيذه كلا فيما يخصه.
- وانتهت أعمال الجمعية فى الساعة الخامسة من نفس اليوم ..

جامعى الأصوات

امين سر الجلسة

مراقب الحسابات

احمدى الح

ميرزا

نذر

رئيس مجلس إدارة
الشركة القابضة للتشييد والتعمير
ورئيس الجمعية العامة للشركة

السيد المهندس /

هشام أنور أبو العطا

