

السيدة الاستاذة / نائب رئيس قطاع الشركات المقيدة بالبورصة المصرية
القرية الذكية B135 - كيلو ٢٨ طريق مصر إسكندرية الصحراوي
فاكس ٣٥٣١٦٣٧٥ - ٣٥٣١٦٣٨٢

تحية طيبة ... وبعد :-

بالإشارة لكتابنا رقم (٣٧٠) بتاريخ ٢٠١٦/٦/٢٠ بشأن قرارات الجمعية العامة العادية للشركة للنظر في اعتماد :

- الموازنة التقديرية للشركة للعام المالي ٢٠١٧/٢٠١٦ .

- إستعراض موقف المشروعات الجارى تنفيذها .

نتشرف بأن نرفق لسيادتكم طيه صورة من محضر إجتماع الجمعية العامة العادية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير والمنعقدة يوم السبت الموافق ٢٠١٦/٦/١٨ معتمدا من الجهاز المركزى للمحاسبات وأيضا معتمد من الجهة الإدارية المختصة (الشركة القابضة للتشييد والتعمير) .

برجاء التكرم بالعلم والإحاطة وإتخاذ ما يلزم ،،،

وتفضلوا سيادتكم بقبول فائق الاحترام ،،،

رئيس مجلس الإدارة

والعضو المنتدب

٢٠١٦/١٢/٢٩
(مهندس / هانى الديب)



رئيس قطاع الحسابات

مدير علاقات المستثمرين

محاسب / بهاء الدين فتوح

تحريرا فى : ٢٠١٦/٦/٢٩



محضر الاجتماع الأول لعام ٢٠١٦
الجمعية العامة العادية للشركة في ٢٠١٦/٦/١٨
للنظر في اعتماد الموازنة التقديرية للشركة للعام المالي ٢٠١٦/٢٠١٧

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 .

وقرارى السيد اللواء أ.ح / الوزير المفوض باختصاصات وزير قطاع الاعمال العام ورئيس الجمعية العامة للشركة القومية للتشييد والتعمير اعتباراً من ٢٠١٢/٦/٢١ لمدة ثلاث سنوات .

وكتاب الشركة القومية للتشييد والتعمير رقم ١٧٣٦ بتاريخ ١٩٩٧/٤/٢٦ باختيار أعضاء من ذوى الخبرة فى الجمعيات العامة للشركات التابعة .

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

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

اجتمعت الجمعية العامة العادية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير بفندق ميرديان هليوبوليس مصر الجديدة فى تمام الساعة الثانية من بعد ظهر يوم السبت الموافق ١٨ / ٦ / ٢٠١٦ برئاسة السيد المهندس / محمود فتحي حجازي رئيس مجلس إدارة الشركة القابضة للتشييد والتعمير ورئيس الجمعية العامة .

وحضور كل من السادة :

المهندس / أحمد فؤاد عبد العزيز

الأستاذ / طارق محمد يسرى السيد رزق

المحاسب / إبراهيم أحمد محمد العجمي

الدكتور مهندس / أحمد طاهر

الأستاذ / مدحت مصطفى المدنى

اللواء مهندس/ عادل أحمد نجيب

الأستاذ / عبد المنعم الجمل

الدكتور مهندس / وائل الد جوى

عضو مجلس الادارة المتفرغ للشئون الفنية

عضو مجلس الإدارة المتفرغ للشئون المالية والادارية

عضو مجلس ادارة غير متفرغ

عضو مجلس إدارة غير متفرغ

عضو مجلس إدارة غير متفرغ

عضو مجلس إدارة غير متفرغ

عضو مجلس إدارة غير متفرغ

عضو مجلس إدارة غير متفرغ

عضو الجمعية من ذوى الخبرة فى نشاط الشركة



شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير
أحدى شركات الشركة القابضة للتشييد والتعمير

ممثلى العاملين

{ الأستاذ / الشيمى محمد حسن
السيد / ممدوح سعيد على
واعتذر عن الحضور كل من :

- ١- السيد المهندس / هشام محمود أبو سنه
٢- السيد المهندس / خالد محمود احمد عباس
٣- السيد المستشار / محمد محمد زكى موسى
- عضو الجمعية من ذوى الخبرة فى نشاط الشركة
عضو الجمعية العامه
عضو الجمعية العامه

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

المهندس/ هانيء سعد زغول الديب
المهندس / خالد محمد خيرى المراسى
المحاسب / شعبان إبراهيم محمد عطية
المحاسب / نبيل سيد عبد الحى

رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب
العضو المنتدب للشئون الفنية والتنفيذ ونائب رئيس مجلس الإدارة
أعضاء مجلس إدارة (منتخبين)

* *

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

المحاسب / نادية كمال زكى
المحاسب / خالد ممدوح علام
المحاسب / منال عمر محمد
المحاسبة / ناهد محمود حنفي
المحاسب / محمد عطا الله باز
المحاسبة / ميراندا نبيه مصطفى
المحاسبة / حنان محمد يوسف

وكيل أول الوزارة مدير الإدارة
وكيل الوزارة نائب أول مدير الإدارة
وكيل الوزارة نائب أول مدير الإدارة
المدير العام نائب مدير الإدارة
المدير العام نائب مدير الإدارة
المدير العام نائب مدير الإدارة
مراقب الحسابات (أ)

* *

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

المحاسبة / فاطمة إسماعيل احمد
المحاسب / علاء احمد حسن
المحاسبة / امانى عز الدين فرج

وكيل الوزارة رئيس قطاع التعمير والإسكان
مدير عام قطاع شركات وهيئات الإسكان
رئيس الشعبة

كما حضر الاجتماع السيدان ممثلا مركز معلومات القطاع العام وهما :-

المحاسب / مجدى عبد الستار
الأستاذ / إيهاب عبد الغنى

رئيس الإدارة المركزية لتنظيم المعلومات والحاسب الآلى
ممثل مركز معلومات القطاع العام

كما حضر الاجتماع من الشركة القابضة للتشييد والتعمير السادة :

المحاسب / بدر الدين كمال
المحاسب / محمد رفيق عبد الموجود
المحاسب / يسرى نعيم مرقص

رئيس قطاع المتابعة المالية
رئيس قطاع شئون مكتب رئيس مجلس الإدارة
مستشار ب موازنات تقديرية شركات تابعة

كما حضر الاجتماع من شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير السادة :

المحاسب / جمال عبد الرحمن عزام
اللىواء / احمد حلمى الحداد
الدكتور / محمد جمال الدين
المحاسب / مجدى صادق الإمام مقلد
المهندس / احمد يسرى السيد احمد
المهندس / بلال سيد محمد إبراهيم

رئيس قطاع الإيرادات
مستشار رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب للأمن
رئيس قطاع الشئون الطبية
رئيس قطاع حسابات الشئون الفنية
المشرف على قطاعات الشئون العقارية
رئيس قطاع متابعة التنفيذ



رئيس قطاع الحاسب الالى
رئيس قطاع بيع الاراضى
رئيس قطاع الشؤون القانونية
رئيس قطاع الإيجارات
رئيس قطاع الحسابات
رئيس قطاع متابعة وجودة المشروعات
رئيس قطاع تنمية المدن الجديدة
مدير عام الموازنة
المحامى بالشركة

المحاسب / اسامة السباعى
المحاسب / إبراهيم عبد الحى حربى
الاستاذ / ثروت عوض
المحاسب / سليمان خلف سليمان
المحاسب/ بهاء الدين فتوح
المهندس / ماجد المغربي
المهندس / نادر فؤاد
المحاسب / سيد عطا
الاستاذ / خالد عفيفى

وقام بأعمال امانة سر الجمعية السيد المحاسب / محمد حسين كامل أمين سر الجمعية العامة .

ثم طلب سيادته تحديد جامعي الأصوات وتم اختيار كل من :

جامع الأصوات .
جامع الأصوات .
فارز الأصوات .

السيد المحاسب / ناجى لطفى عبد الحميد
السيد المحاسب / أحمد عزت الامشاطى
السيد المحاسب / عادل احمد على احمد

وتم إحصاء نسبة الحضور لحاملي الأسهم (١٠ أسهم فاكتر) وبلغت النسبة ٧٢,٨٧% وبذلك يكون إنعقاد الجمعية قانونى .

فى بداية الجمعية تحدث السيد المهندس / محمود حجازى رئيس الشركة القابضة للتشييد والتعمير ورئيس الجمعية العامة قانلاً

بسم الله الرحمن الرحيم كل عام وحضراتكم طيبين اهلا بكم فى الجمعية العامة العادية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير للنظر فى الموازنة التقديرية للعام المالى ٢٠١٦/٢٠١٧ ونرحب بالسادة الحضور , السادة المساهمين والسادة اعضاء الجمعية والسادة اعضاء الجهاز المركزى للمحاسبات وعلى رأسهم الاستاذة / نادية كمال زكى وكيل أول الوزارة مدير الإدارة والاستاذة / منال عمر وكيل الوزارة نائب أول مدير الإدارة والاستاذة / ناهد محمود حنفى المدير العام نائب مدير الادارة والاستاذ/ محمد عطالله ياز مدير عام نائب مدير الادارة والاستاذة / ميراندا نبيه مصطفى المدير العام نائب مدير الادارة والاستاذة/ حنان محمد يوسف مراقب الحسابات , ومن الادارة المركزية لمتابعة تنفيذ الخطة و تقويم الأداء الاستاذة / فاطمة إسماعيل وكيل الوزارة رئيس القطاع والاستاذ/ علاء أحمد حسن المدير العام والاستاذة / أمانى عز الدين رئيس الشعبة ومن مركز معلومات قطاع الاعمال العام الاستاذ/ مجدى عبد الستار وكيل الوزارة والاستاذ/ إيهاب عبد الغنى , كما نرحب بالسادة أعضاء الجمعية من نوى الخبرة الدكتور/ وائل الدجوى والمهندس / هشام ابو سنه ولكنه معتذر للتأخير لارتباطه بأعمال اخرى فى وزارة الدفاع

ثم دعا سيادته السيد المهندس / هانىء الديب رئيس مجلس إدارة شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير ليتلو ملخص تقرير مجلس الإدارة عن الموازنة التقديرية للعام المالي ٢٠١٦ / ٢٠١٧ فتحدث سيادته قائلا:

السيد المهندس / محمود فتحي حجازى رئيس مجلس إدارة الشركة القابضة ورئيس الجمعية العامة للشركة السادة أعضاء مجلس إدارة الشركة القابضة السادة أعضاء الجمعية العامة - السادة المساهمين الكرام السادة الحضور كل عام وحضراتكم بخير .

فى بداية كلمتى وقبل البدء فى عرض موجز للموازنة التقديرية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير للعام المالي ٢٠١٦/٢٠١٧ .

أود أن أرحب بالسيدة الأستاذة/ نادية كمال زكى وكيل أول الوزارة بالجهاز المركزي للمحاسبات والسادة أعضاء إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير .

كذلك أرحب بالسيدة الأستاذة / فاطمة إسماعيل احمد وكيل الوزارة والسادة أعضاء الإدارة المركزية لمتابعة تنفيذ الخطة وتقويم الأداء .

والسيد / مجدى عبد الستار وكيل الوزارة لنظم المعلومات والحاسب الآلى .

الحضور الكرام أسأل الله العلى القدير ان يوفقني وأعضاء مجلس إدارة الشركة والعاملين بها على تحقيق تلك الموازنة الطموحة التي حملنا إياها السيد المهندس / رئيس مجلس إدارة الشركة القابضة والتي ان شاء الله تعالى إن استطعنا تحقيقها بدعم من الشركة القابضة سوف تكون هناك نقلة هائلة للشركة ستضعها فى مصاف كبرى شركات الاستثمار العقاري فى مصر.

وتطمح الشركة فى ظل المناخ الاستثماري الحالي والذي يبشر بانطلاقة كبرى أن تصل بمشينة الله إلى هدفها المنشود الذى لن يتحقق إلا بإخلاص النوايا ومواصلة العمل الجاد والبحث دائماً عن الأفضل والتفكير خارج الصندوق والبحث عن أدوات تمويلية جديدة للمشروعات التى تستهدفها الشركة ، وقد كان هذا هو منهج عملنا منذ أن تم تكليف مجلس إدارة الشركة الحالي .

محسب



وانه بالإصالة عن نفسى وبالنسبة عن زملاي بمجلس إدارة الشركة أعد حضراتكم ببذل مزيد من الجهد فى سبيل تحقيق الأهداف التى تجعل من اسم شركة مصر الجديدة فى السوق العقارى المصرى مصدر فخر واعتزاز لنا جميعاً .

ولا يفوتنى فى هذا المقام الا أن أتقدم بخالص الشكر وعظيم الامتنان للسيد المهندس / محمود فتحي حجازى رئيس الشركة القابضة على الثقة التى أولانا إياها وتتمنى من سيادته كما عهدناه دائماً الاستمرار فى دعمنا للتغلب على جميع العوائق التى تواجه الشركة فى سبيل إنجاح وتحقيق هذه الخطة ، كما أتقدم بخالص الشكر للسادة أعضاء مجلس إدارة الشركة القابضة وكذا السادة / رئيس وأعضاء الجهاز المركزى للمحاسبات واللجنة النقابية للعاملين بالشركة وأعضاء اللجان التى ساعدت فى إخراج هذه الموازنة بالصورة التى أتمنى أن تلقى رضا وقبول حضراتكم

واسمحوا لى أن استعرض سريعاً بعض المؤشرات المالية للموازنة .

مؤشرات

الموازنة التقديرية للعام المالى ٢٠١٧/٢٠١٦

القيمة بالآلاف جنيه

البيان	مقترح ٢٠١٧/٢٠١٦	المركز المالى فى ٢٠١٥/١٢/٣١	فعلى ٢٠١٥/٢٠١٤	فعلى ٢٠١٤/٢٠١٣
ايرادات النشاط	٨٧٢٢٨٣	٤١٨٤٩٦	٤٨٠٥٣٣	٤١٩٥٤٢
تكلفة ايرادات النشاط	٤٤٢٢٠٧	٦٣٨١٦	١٨٥١٥٩	١٧١٥٢٢
نسبتها الى ايرادات النشاط	%٥٠,٧	%١٥,٢٥	%٣٨,٥٣	%٤٠,٨٨
فانض التشغيل (الانتاج - تكلفة ايرادات النشاط)	٤٣٠٠٧٦	٣٥٤٦٨٠	٢٩٥٣٧٤	٢٤٨٠٢٠
نسبته لايرادات النشاط	%٤٩,٣٠	%٨٤,٧٥	%٦١,٤٧	%٥٩,١٢
ايرادات اخرى	٣٧٣٣٧	٣٢١٤٣	٧٨٠٤١	٧٢١٦١
اجمالى الايرادات	٩٠٩٦٢٠	٤٥٠٦٣٩	٥٥٨٥٧٤	٤٩١٧٠٣
خامات ومواد ووقود وقطع غيار (٣١/ح)	٩٩٥١	١٩٠٧	٧٧٥٣	٦٦٧٧
نسبتها لايرادات النشاط	%١,١٤	%٠,٤٦	%١,٦١	%١,٥٩
عدد العاملين	١٤٦٩ درجات	١٣٨٨ فعلى	١٤١٤ فعلى	١٣٥٩ فعلى
اجمالى الاجور (٣٢/ح)	٧٩٥٧٥	٤٩٤٩٥	٧٢٨٩٨	٦٤٢١٥
نسبتها لايرادات النشاط	%٩,١٢	%١١,٨٣	%١٥,١٧	%١٥,٣١
إنتاجية الجنيه اجر لإيرادات النشاط	ج١٠,٩٦	ج٨,٤٦	ج٦,٥٩	ج٦,٥٣



متوسط اجر العامل الاجور/عدد العاملين (١٣٨٨) فعلى ٢٠١٦/٢٠١٥	ج٥٧٣٣٠	ج٣٥٦٥٩	ج٥١٥٥٤	ج٤٧٢٥١
متوسط اجر العامل متضمنا ارباح العاملين	ج٦٦٣٧٨	-	ج٥٩٢٧٢	ج٥٤٦٥١
المصروفات (٣٣/ح) - (خدمات مشتراه + اهلاك واستهلاك + ايجار + ضرائب + فوائد)	٥٧١٨٥٤	٧٠٥٤٢	٢٠٨٠١٠	١٨٥٤٧١
نسبتها الى إيرادات النشاط	%٦٥,٥٦	%١٦,٨٦	%٤٣,٢٩	%٤٤,٢١
مشتريات بضائع بغرض البيع	٤٠٠	-	-	-
اعباء وخسائر متنوعة (٣٥/ح)	٩٤٧٨٣	٧٥٥٩٢	٩٧٠٦٤	٧٤٣٠١
نسبتها لايرادات النشاط	%١٠,٨٧	%١٨,٠٦	%٢٠,٢٠	%١٧,٧١
مجموع التكاليف والمصروفات والاعباء	٧٥٦٥٦٣	١٩٧٥٣٦	٣٨٥٧٢٥	٣٣٠٦٦٤
نسبتها لايرادات النشاط	%٨٦,٧٣	%٤٧,٢٠	%٨٠,٢٧	%٧٨,٨٢
رصيد العملاء المدين	٢٢٢٢٢٦٠	١٣٨٤٧٩٩	١٧٨٨٢١٤	١٨٧٢٤٢٣
رصيد السحب على المكشوف	٥١٧٧٢٣	٢٣٩٣٧٣	٢٢٥١٠٣	٢٠١٤٩٩
نسبته الى رصيد العملاء	%٢٣,٣٠	%١٧,٢٩	%١٢,٥٩	%١٠,٧٦
رأس المال العامل	٣٣٠٠٦٠	٦٠١٠١٧	٣٣١٠٣٩	٤١٣٦٩٠
صافى حقوق الملكية	٣٦٤٥٢٦	٦١٥٦٣١	٣٤٦٠٧٥	٣١٩٣٣٢
رأس المال المدفوع	١١١٢٥٧	١١٢٥٧	١١١٢٥٧	١١١٢٥٧
الاحتياطات	١٨٣٥٧٦	١٧٦٥٤١	١٧٦٥٤١	١٥٧٤٩٦
جملة الإيرادات ومخزون إنتاج غير تام وتام آخر المدة	١٥٧٨٥٤٦	٨٥٨٢٧٢	٩٦١١٤٠	٨٦٢٣٥٩
جملة المصروفات ومخزون إنتاج غير تام وتام أول المدة	١٢٧٨٤٠٦	٦٠٠١٠٢	٧٥٦٣٨٢	٦٧٨٤٩٨
الفائض القابل للتوزيع	٣٠٠١٤٠	٢٥٨١٧٠	٢٠٤٧٥٨	١٨٣٨٦١
نسبته لإيرادات النشاط	%٣٤,٤١	%٦١,٦٩	%٤٢,٦١	%٤٣,٨٢
الفوائد البنكية (مدينه)	٢٧٠٨٥	١٠٦٤٩	٢٦٠٧٩	٢٤٢٧٠
نسبتها الى الفائض القابل للتوزيع	%٩,٠٢	%٤,١٢	%١٢,٧٤	%١٣,٢٠



ملاحظات على الجدول السابق

١. بالنسبة لإيرادات النشاط طلب السيد المهندس / رئيس الجمعية العامة توضيح موقف إيرادات النشاط بالنسبة للعام المالى ٢٠١٦/٢٠١٥ حيث أننا قد وصلنا إلى شهر ٢٠١٦/٦ حتى نستطيع أن نقيس ونقارن بطريقة صحيحة .

وهنا رد السيد المحاسب / بهاء فتوح رئيس قطاع الحسابات والقائم بمتابعة أعمال العضو المنتدب للشئون المالية موضحاً أن إيرادات النشاط حتى نهاية شهر ٢٠١٦/٥ بلغت ٥٠٤ مليون جنيه ومن المتوقع بنهاية شهر ٢٠١٦/٦ أن تصل الإيرادات الى ٦٨٠ مليون جنيه بفائض ربح حوالى ٣٠٠ مليون جنيه قابل للتوزيع بعد خصم الضرائب .

وهنا عقب السيد المهندس / محمود حجازى رئيس الجمعية العامة قائلاً: وبذلك فعندما نقارن نقول أنه سوف يتم إقفال السنة المالية ٢٠١٦/٢٠١٥ بإيرادات نشاط حوالى ٦٨٠ مليون جنيه مقابل المستهدف فى عام ٢٠١٧/٢٠١٦ حوالى ٨٧٢ مليون جنيه حتى تكون المقارنة منطقية وليست مقارنة بالعام المالى ٢٠١٥/٢٠١٤ .

٢. عدد العاملين :- علق السيد المهندس / رئيس الجمعية العامة بأنه قد طلب هيكى وظيفى محدث للشركة حتى يتم معرفة المهام المكلف بها العاملين ومن منهم ليس لديه مهام تغطى وقت العمل بالكامل حتى يتم الاستفادة منه فى مكان آخر وبأجر يساوى أو يزيد على ما يحصل عليه فى مكانه الحالى .

ورد السيد المهندس / هانى الديب رئيس مجلس إدارة شركة مصر الجديدة بأن الهيكل المطلوب جارى إعداده وسيتم الانتهاء منه خلال العشرة ايام القادمة بإذن الله .

وعقب السيد المهندس / محمود حجازى قائلاً : لايجب أن تكون الدرجات الوظيفية مجرد أرقام على ورق فقط .

ثم استكمل المهندس / هانى الديب قائلاً بقى أن نقول أن الخطة الاستثمارية المستهدفة للعام المالى ٢٠١٧/٢٠١٦ هى ٥٥٠ مليون جنيه مقابل ٢٥٠ مليون جنيه لعام ٢٠١٦/٢٠١٥ و ٢٠٨ مليون



جنيه لعام ٢٠١٥/٢٠١٤ بفائض ربح مستهدف ٣٠٠ مليون جنيه وعائد متوقع للسهم ٢,٢٩ جنيه
مقابل ١,٢٥ جنيه عام ٢٠١٥/٢٠١٤.

إجمالي القوائم التقديرية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير عن العام المالي ٢٠١٧/٢٠١٦
(١) الموازنة الجارية

القيمة بالآلاف جنيه

البيان	تقديرات ٢٠١٧/٢٠١٦		فعلى ٢٠١٥/٢٠١٤		فعلى ٢٠١٤/٢٠١٣		نسبة التقديرات الى	
	القيمة		القيمة		القيمة		فعلى	
	%		%		%		٢٠١٣/٢٠١٤	٢٠١٤/٢٠١٥
أولا: الإيرادات								
إيرادات النشاط	٨٧٢٢٨٣	٥٥,٢٦	٤٨٠,٥٣٣	٥٠	٤١٩,٥٤٢	٤٨,٦٥	١٨١,٥	٢٠٧,٩
إيرادات استثمار وفوائد	٣٥٢٨٧	٢,٢٤	٧٣٨٨٦	٧,٦٩	٧٠,٥٤٢	٨,١٨	٤٧,٨	٥٠
إيرادات وأرباح أخرى	٢٠٥٠	٠,١٢	٤١٥٥	٠,٤٣	١٦١٩	٠,١٩	٤٩,٣	١٢٦,٦
جملته الإيرادات	٩٠٩٦٢٠	٥٧,٦٢	٥٥٨٥٧٤	٥٨,١٢	٤٩١٧٠٣	٥٧,٠٢	١٦٢,٨	١٨٥
مخزون إنتاج غير تام وتم آخر المدة	٦٦٨٩٢٦	٤٢,٣٨	٤٠٢,٥٦٦	٤١,٨٨	٣٧٠,٦٥٦	٤٢,٩٨	١٦٦,٢	١٨٠,٥
الإجمالي	١٥٧٨٥٤٦	١٠٠	٩٦١١٤٠	١٠٠	٨٦٢٣٥٩	١٠٠	١٦٤,٢	١٨٣,١
ثانياً: التكاليف والمصروفات								
خامات ومواد ووقود وقطع غيار أجور	٩٩٥١	٠,٦٣	٧٧٥٣	٠,٨١	٦٦٧٧	٠,٧٧	١٢٥,٨	١٤٩
مصروفات	٧٩٥٧٥	٥,٠٤	٧٢٨٩٨	٧,٥٨	٦٤٢١٥	٧,٤٥	١٠٩,٢	١٢٣,٩
مصاريف	٥٤٢٤٩٥	٣٤,٣٧	١٧٩٧٦٣	١٨,٧٠	١٥٨٧٠٨	١٨,٤٠	٣٠١,٨	٣٤١,٨
خدمات مشتركة								

١٠٩,٧	١٠٣,٩	٣,١٠	٢٦٧٦٣	٢,٩٤	٢٨٢٤٧	١,٨٦	٢٩٣٥٩	الإهلاك والاستهلاك والفوائد والإيجار والضرائب مشتریات بضائع بغرض البيع مياه أعفاء وخسائر
-	-	-	-	-	-	٠,٠٣	٤٠٠	
١٢٧,٦	٩٧,٧	٨,٦٢	٧٤٣٠١	١٠,١٠	٩٧٠٦٤	٦	٩٤٧٨٣	
٢٢٨,٨	١٩٦,١	٣٨,٣٤	٣٣٠٦٦٤	٤٠,١٣	٣٨٥٧٢٥	٤٧,٩٣	٧٥٦٥٦٣	جمل التكاليف والمصروفات
١٦٣,٢	١٤٦,٦	٢١,٣٢	١٨٣٨٦١	٢١,٣١	٢٠٤٧٥٨	١٩,٠١	٣٠٠١٤٠	الأرباح القابلة للتوزيع
١٤٩,٩	١٤٠,٨	٤٠,٣٤	٣٤٧٨٣٤	٣٨,٥٦	٣٧٠٦٥٧	٣٣,٠٦	٥٢١٨٤٣	مخزون إنتاج غير تام وتام أول المدة
١٨٣,١	١٦٤,٢	١٠٠	٨٦٢٣٥٩	١٠٠	٩٦١١٤٠	١٠٠	١٥٧٨٥٤٦	الإجمالي

ومن هذا البيان يتضح مايلي :-

- وبلغت جملة الإيرادات المقدرة بمشروع ٢٠١٧/٢٠١٦ بمبلغ ٩٠٩,٦٢٠ مليون جنيه مقابل ٥٥٨,٥٧٤ مليون جنيه فعلى ٢٠١٥/٢٠١٤ بزيادة قدرها ٣٥١,٠٤٦ مليون جنيه نتيجة زيادة المتوقع فى المبيعات من المباني رغم تضمين موازنة ٢٠١٦/٢٠١٥ حواله حق .
- تبلغ قيمة الأجور بمشروع الموازنة ٧٩,٥٧٥ مليون جنيه مقابل فعلى ٢٠١٥/٢٠١٤ بمبلغ ٧٢,٨٩٨ مليون جنيه بزيادة قدرها ٦,٦٧٧ مليون جنيه بنسبة زيادة قدرها ٩,٢% عن الفعلى ويرجع ذلك الى :

- ١- الزيادات الحتمية نتيجة صرف العلاوة الدورية بنسبة ٧% .
- ٢- صرف العلاوات الخاصة .
- ٣- زيادة بند الحوافز والجهود الغير العادية لارتباطهما بنسبة من المرتب الاساسى .
- ٤- زيادة المزايا العينية والتأمينية .
- ٥- زيادة حصة العلاج والملابس الخ .

م. ه. ه. د.



- تبلغ قيمة الخامات والمواد وقطع الغيار بمشروع موازنة ٢٠١٧/٢٠١٦ مبلغ ٩,٩٥١ مليون جنيه مقابل ٧,٧٥٣ مليون جنيه فعلى ٢٠١٥/٢٠١٤ بزيادة قدرها ٢,١٩٨ مليون جنيه وترجع معظم الزيادة فى بندى الكهرباء والمياه .
- تبلغ قيمة الخدمات المشتراه بمشروع الموازنة ٥٤٢,٤٩٥ مليون جنيه مقابل ١٧٩,٧٦٣ مليون جنيه فعلى ٢٠١٥/٢٠١٤ بزيادة قدرها ٣٦٢,٧٣٢ مليون جنيه بزيادة قدرها ٢٠١,٨ % ويرجع ذلك الى زيادة المنصرف على المشروعات المستهدفة بمشروع الموازنة .
- تبلغ الأرباح القابلة للتوزيع المستهدفة مبلغ ٣٠٠,١٤٠ مليون جنيه مقابل مبلغ ٢٠٤,٢٥٨ مليون جنيه فعلى ٢٠١٥/٢٠١٤ بنسبة زيادة قدرها ٤٦,٩ % مع الاخطه بأن الأرباح القابلة للتوزيع المستهدفة بمشروع الموازنة ٢٠١٧/٢٠١٦ تسمح بتوزيع عائد نقدى للسهم قدره (٢,٢٩) جنيه للسهم الواحد مقابل توزيعات فعلية ٢٠١٥/٢٠١٤ بلغت (١,٢٥) جنيه للسهم الواحد .

خطة مشروعات الشركة المقترحة
للعام المالى ٢٠١٧/٢٠١٦

المستوى	اسم المشروع	عدد الوحدات المقررة	المعتمد لخطة ٢٠١٧/٢٠١٦	المكون العينى	تشييدات
				مبانى سكنية ومحللات	مبانى غير سكنية
الادارى :-	- توسعات وتجهيزات بمبانى الشركة		١٠٠٠٠	-	١٠٠٠٠
	- تطوير حديقة المننزة السياحى (الميرلاند)		١٠٠٠٠	-	١٠٠٠٠
	الجملة		٢٠٠٠٠	-	٢٠٠٠٠
الاسكان :-					
	- الشيراتون		٤٣٩٨٤	٤٣٩٨٤	-
	- المجاورة الخامسة		٥٥٠٨٧	٥٥٠٨٧	-
	- مدينة العبور		١٩٤٥	١٩٤٥	-

-	-	٢٣.٧٩٦	٢٣.٧٩٦	-	مدينة هليوبوليس الجديدة
-	-	٣٣١٨١٢	٣٣١٨١٢	-	جملة الإسكان
					التعمير :-
١٩٨١٨٨	-	-	١٩٨١٨٨	-	- تعميم الاراضى
١٩٨١٨٨	-	-	١٩٨١٨٨	-	الجملة
١٩٨١٨٨	٢.٠٠٠	٣٣١٨١٢	٥٥.٠٠٠	-	إجمالى الشركة

مشروع الموازنة للعام المالى ٢٠١٧/٢٠١٦

البيان	موازنة ٢٠١٧/٢٠١٦		فعلى ٢٠١٥/٢٠١٤		فعلى ٢٠١٤/٢٠١٣		نسبة التقديرات الى	
	تقديرات	توزيع نسبى %	فعلى	توزيع نسبى %	فعلى	توزيع نسبى %	فعلى / ٢٠١٣ / ٢٠١٤ %	فعلى / ٢٠١٤ / ٢٠١٥ %
تعمير أراضى	١٩٢٩٧١	١٨,٣	٢٣٥٦٨٠	٣٩,٩	٢٥٩٢٥٨	٥٠,٤	٧٤,٤	٨١,٩
إسكان تمليك	٦٩٩٩٥٨	٦٦,٢	٣٠٢٦٤٨	٥١,٣	٢١٦٩٨١	٤٢,٢	٣٢٢,٦	٢٣١,٣
إسكان تأجير	٦٥٥٧	٠,٦	٥٥٤٥	٠,٩	٥١٩٣	١,٠	١٢٦,٣	١١٨,٣
تغير مخزون إنتاج غير تام وتام	١٤٧٠٨٣	١٣,٩	٣١٩١٠	٥,٤	٢٢٨٢٢	٤,٤	٦٤٤,٥	٤٦٠,٩
إيرادات متنوعة	١٠١٣٤	١,٠٠	١٤٧٠٠	٢,٥	١٠٢٧١	٢,٠	٩٨,٧	٦٨,٩
الاجمالى	١٠٥٦٧٠٣	١٠٠	٥٩٠٤٨٣	١٠٠	٥١٤٥٢٥	١٠٠	٢٠٥,٤	١٧٩,٠٠



قيمة النشاط (الإنتاج)

القيمة بالآلاف جنيه

موازنة	فعلى	فعلى
٢٠١٧/٢٠١٦	٢٠١٥/٢٠١٤	٢٠١٤/٢٠١٣
نسبة الأجور إلى قيمة النشاط	% ١٢,٣	% ١٢,٥

من الجدول السابق يتضح مايلى :-

بلغت قيمة النشاط (الإنتاج) بمشروع الموازنة ٢٠١٧/٢٠١٦ مبلغ ١,٠٥٦,٧٠٣ مليون جنيه مقابل مبلغ ٥٩٠,٤٨٣ مليون جنيه فعلى ٢٠١٥/٢٠١٤ بزيادة قدرها ٤٦٦,٢٢٠ مليون جنيه بنسبة زيادة قدرها ٧٩% ويرجع ذلك الى الزيادة المتوقعة فى مبيعات المباني خلال عام الموازنة ٢٠١٧/٢٠١٦ رغم تضمين العام السابق عمل حواله حق .

مشروع الموازنة التقديرية للعام المالى ٢٠١٧/٢٠١٦

(٢) الموازنة الرأسمالية

القيمة بالآلاف جنيه

البيان	تقديرات ٢٠١٧/٢٠١٦	فعلى ٢٠١٥/٢٠١٤	فعلى ٢٠١٤/٢٠١٣	نسبة التقديرات الى
	القيمة	%	القيمة	%
الإيرادات الرأسمالية				
التمويل الذاتى	٥٣٢٩	١,٠٠	٣١٣٦٨	١٧,٨
إيرادات تحويلية	٥٤٧٩١٦	٩٩,٠	١٩٣٩٥	٩٤,٠
رأسمالية			٨	
جملة	٥٥٣٢٤٥	١٠٠	٢٠٦٣٩	١٠٠
المصروفات				
الرأسمالية				



٨٤,١	١٦٨٦,٣	١١,٥	٢٣٧٨٢	٠,٧	١١٨٦	٣,٦	٢٠٠٠٠	مصرفات استثمارية
٢٩٢,٠	٣٠٤,٨	٨٨,٥	١٨٢٦١	٩٩,٣	١٧٤٩٦٤	٩٦,٤	٥٣٣٢٤٥	مصرفات تحويلية رأسمالية
٢٦٨,١	٣١٤,١	١٠٠	٢٠٦٣٩	١٠٠	١٧٦١٥٠	١٠٠	٥٥٣٢٤٥	جملة

بلغت تقديرات الإيرادات الرأسمالية المقترحة بموازنة ٢٠١٧/٢٠١٦ مبلغ ٥٥٣,٢٤٥ مليون جنيه مقابل ١٧٦,١٥٠ مليون جنيه فعلى ٢٠١٥/٢٠١٤ بزيادة قدرها ٣٧٧,٠٩٥ مليون جنيه بنسبة زيادة قدرها ٢١٤,١% عن فعلى ٢٠١٥/٢٠١٤.

ثم دعا السيد المهندس / محمود حجازى رئيس الجمعية العامة السادة اعضاء الجهاز المركزى للمحاسبات لإبداء ملاحظاتهم على مشروع الموازنة المعروضة للعام المالى ٢٠١٧/٢٠١٦.

فتحدث السيد المحاسب / محمد عطا الله باز المدير العام ونائب مدير الادارة بالجهاز المركزى قائلا: كل سنة وحضراتكم بخير

وفى البداية أريد الإستفسار عن نقطة أوردها المهندس / هانى الديب عند تلاوة تقرير مجلس الإدارة وهى أن إيرادات النشاط المستهدفة هذا العام وهى ٦٨٠ مليون جنيه تتضمن مبلغ ٣٥٧ مليون جنيه ناتج عن حوالة حق أى انه ليس نشاط فعلى لمجلس الإدارة الحالى ولكنه نشاط لمجالس الادارة السابقة حتى تكون الامور واضحة.

اما بالنسبة لمبلغ الـ ٢٥٠ مليون جنيه إستثمارات فقد وصل رصيد السحب على المكشوف إلى مايزيد عن الـ ٣٠٠ مليون جنيه وقد يصل الى ٣٦٠ مليون جنيه ومعنى ذلك أن كل هذه الاستثمارات يتم تمويلها عن طريق السحب على المكشوف على الرغم من أن الشركة تقوم بعمل حوالات حق.

وهنا تدخل المهندس / محمود حجازى موضحاً أن الشركة لاتقوم بعمل حوالات الحق حتى تمويل الاستثمارات فقط ولكن إذا نظرنا الى قيمة وحجم مشاريع البنية التحتية التى تنفذها الشركة , وقد لمست من كلامكم إلقاء اللوم على مجلس الإدارة.

وهنا رد السيد المحاسب / محمد عطا الله باز بقوله على الإطلاق بل على العكس تماماً فأنا مع مجلس الادارة وأتلمس لهم العذر وأعرف أنهم يحتاجون إلى إستثمارات تتخطى المليار جنيه.

ورد المهندس / محمود حجازى إن مهمة البنوك هى تمويل الاستثمارات وطالما أن الشركة تمتلك القدرة المالية لمواجهة سداد هذه المبالغ بدون قلق نتيجة قوة مركزها المالى فلا حرج فى ذلك.



وعقب السيد المحاسب / محمد عطا الله باز بأنه لا يوجد قلق نهائياً بهذا الشأن لأن الشركة تمتلك من الأصول والأراضي ما يغطي قيمة هذه المبالغ .

واستطرد المهندس / محمود حجازى قائلاً: بالإضافة إلى أن هذه الاستثمارات تتسبب فى رفع قيمة أراضي الشركة أضعاف قيمتها نتيجة توصيل المرافق لها .

وهنا رد السيد المحاسب / محمد عطا الله باز بأن مجلس الإدارة يبذل جهداً كبيراً فى هذا الموضوع لإنجاز أعمال كثيرة كان يجب تنفيذها فى أوقات سابقة قبل تولى المجلس الحالى المسئولية .

ثم استعرض سيادته تقرير ملاحظات الجهاز على الوجه التالى :

إلى السادة / مساهمى شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير :-

فمنّا باختبار المعلومات المالية المستقبلية الواردة بالموازنة التقديرية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير شركة تابعة مساهمة مصرية خاضعة لأحكام القانون رقم ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ عن العام المالى ٢٠١٦ / ٢٠١٧ وفقاً للمعيار المصري الخاص باختبار المعلومات المالية المستقبلية رقم (٣٤٠٠) وهذه المعلومات هى مسئولية الإدارة بما فى ذلك الافتراضات المتعلقة بها والتي تم بناء التقديرات عليها . وقد أسفرت تلك الاختبارات عن الآتى :-

- عدم التزام الشركة بالمواعيد المحددة لإعداد الموازنة التقديرية والمحددة بالقانون ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ ولانحته التنفيذية والمادة (٢٠) من النظام الأساسى للشركة والتي تفضي بإتخاذ الجمعية قبل بداية السنة المالية بثلاثة شهور للنظر فى الموازنة حيث وردت للإدارة فى ٢٠١٦/٤/١٧ .
- إستهداف الموازنة إيرادات نشاط بنحو ٨٧٢ مليون جنيه مقابل فعلى لعام ٢٠١٥/٢٠١٤ بنحو ٤٨٠,٥ مليون جنيه بمعدل زيادة ٨١,٥% فى حين بلغت إيرادات نشاط العام ٢٠١٦/٢٠١٥ وحتى ٢٠١٦/٣/٣١ مبلغ ٤٦٨,٤ مليون جنيه .

ونشير إلى عدم موضوعية تقديرات إيرادات النشاط المستهدفة لعام الموازنة حيث تبين:-

- (أ) إستهداف الموازنة بيع كافة العقارات الغير مبيعة عن العام السابق والمدرجة بموازنة ٢٠١٦/٢٠١٥ أو المتوقع تنفيذها خلال موازنة ٢٠١٦/٢٠١٧ لتصل فى نهاية فترة الموازنة لرصيد مخزون فعلى صفر وقد درجت الشركة فى السنوات السابقة عند إعدادها لموازناتها التخطيطية بنى هذا الفرض فى تقدير إيراداتها ولم تستطع تحقيقه .

(ب) بالرغم من التأثير الهام لتواريخ الطرح والبدء والنهوى المتوقعة لمعظم المشروعات القائمة أو المزمع إنشائها لوحظ عدم الأخذ فى الإعتبار القدرة التسويقية للشركة على صحة قيمة المبيعات أو أى تعديلات



داخلية أو خارجية قد تؤثر على تلك التوقعات المتوقعة عند إعداد الموازنة إزاء ما تلاحظ من تكرار تضمين موازنتي عامي ٢٠١٦/٢٠١٥ ، ٢٠١٧/٢٠١٦ لذات بعض الوحدات المتوقع بيعها وبياناتها كما يلي :-

- عدد ٨٠ ، عدد ٦٨ وحدة بالعبور بقيمة ٦٧ مليون جنيه .
- عدد ١٥٠ ، عدد ٩٤ وحدة بهليوبوليس بقيمة ١١٣ مليون جنيه .
- لم تتضمن الموازنة التقديرية المعدة بمعرفة الشركة لعام ٢٠١٦ / ٢٠١٧ أى آثار مالية متوقعة للتعاقد المبرم مع شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار (سودك) بخصوص مشروع المشاركة فى التطوير العقاري لقطعة أرض بمدينة هليوبوليس الجديدة بمساحة ٦٥٥ فدان والمبرم فى مارس ٢٠١٦ .
- لم تتضمن تقديرات الموازنة إيرادات لكازينو الميريلاند ، حديقة الطفل وكازينو الشولاند لإستمرار عدم تفعيل ما تم الإتفاق عليه بين الشركة ومستأجر كازينو الميريلاند بموجب العقد المحرر فى ٢٠١٥/٨/١١ والذي يلزم المستأجر تقديم ضمانات بنكية بنحو ٥٨ مليون جنيه فى موعد غايته ٢٠١٦/٣/٣٠ وهو ما لم يتم حتى تاريخه ولم تقم الشركة بتفعيل الصيغة التنفيذية لإسترداد العين المؤجرة حفاظاً على حق الشركة ، هذا وقد قرر مجلس إدارة الشركة فى ٢٠١٦/٤/١٤ العرض على الجمعية العامة للنظر فى قبول أو عدم قبول الغاء شرط الضمانة البنكية وإعتماد إتفاق جديد بين الشركة والمستأجر .
- ونشير إلى إستمرارية المستأجر فى عدم الإلتزام بأى إتفاقيات ودية مبرمة وكذا عدم سداد مستحقات الشركة أو تنفيذها لبنود التعاقد وفقاً للمتفق عليه ومحاولات الشركة العديدة للوصول لحلول ودية دون تفعيل حقوقها القانونية فى إسترداد العين المؤجرة يضيع على الشركة إيراد سنوى يقدر بنحو ٥٠ مليون جنيه .
- لم تتضمن موازنة عام ٢٠١٦/٢٠١٧ مخزون إنتاج تام عدد (٣٠) فيلا بمدينة هليوبوليس (الحى الخامس ، الحى الثالث) بالرغم من سابقة إدراجها ضمن موازنة المبيعات لعام ٢٠١٦/٢٠١٥ والتي لم يتم طرحهم حتى تاريخه ومن غير المتوقع بيع أغلبها خلال الفترة المتبقية من العام المالى ٢٠١٦/٢٠١٥ .
- عدم وجود مبررات موضوعية لإختلاف تقديرات مبيعات مشروع عدد (٧) عمارات ٩١ ع الحى التاسع هليوبوليس الجديدة والتي لم تعرض للبيع حتى تاريخه حيث إستهدفت موازنة العالم المالى ٢٠١٦/٢٠١٧ إيرادات بمبلغ ٦٩,٥ مليون جنيه بنقص قدره ٧,٠٥ مليون جنيه عن المستهدف بموازنة ٢٠١٦/٢٠١٥ لذات الوحدات المتوقع بيعها فى كلتا الموازنتين .
- عدم موضوعية تقديرات التكاليف لأراضى الخدمات بالحى الرابع والخامس بمدينة هليوبوليس والبالغة نحو ٤٠ ألف متر مربع والمقدر لها تكلفة ٢٥٠ جنيه للمتر فى ظل تحمل الشركة تكاليف إنشاء محطات الصرف الصحي ومعالجة المياه والكهرباء المنتظر تنفيذها خلال الفترة من عام ٢٠١٦ حتى ٢٠١٨ فى ضوء عدم



وجود دراسة للتكاليف المتوقعة عن تلك المرافق مما نرى معه ضرورة إعادة النظر في متوسط التكاليف المقدرة للمتر.

- لم نتبين أسس توزيع تكلفة محطة كهرباء هليوبوليس الجديدة والمبرم بشأنها بروتوكول مع جهاز مشروعات الخدمة الوطنية في ٢٠١٦/١/٢٦ على مدة تنفيذ المشروع البالغة ٢٤ شهر والمقدر لها تكلفة بنحو ٢٣٠ مليون جنيه منها نحو ٤٨,٢ مليون جنيه بالموازنة التقديرية للعام المالي ٢٠١٧/٢٠١٦. ويتصل بما سبق أنه لم نتبين أسس تقدير تكلفة إنشاء وتشغيل محطة معالجة مياه الصرف الصحي والمقدر لها ٢٠ مليون جنيه خلال عام ٢٠١٦ / ٢٠١٧ من إجمالي تكاليف قدرت بـ ١٥٠ مليون جنيه عن الفترة من ٢٠١٦/٩ إلى ٢٠١٨/٩ (٢٤ شهر) .
- لم تتضمن الخطة الإستثمارية بموازنة ٢٠١٦ / ٢٠١٧ تطوير المربع (٧٢) (غرناطة سابقاً) في ضوء تحمل الشركة نحو ٧٠٥ ألف جنيه تتمثل في مبلغ ٢٧٥ ألف جنيه مصروفات ونحو ٤٣٠ ألف جنيه مخزون إنتاج غير تام .
- قامت الشركة بإدراج مبلغ ٥٠ مليون جنيه قيمة المرافق المقترحة لعام ٢٠١٦ / ٢٠١٧ لمشروع مدينة هليوبارك من إجمالي تكلفة المشروع المقدرة بنحو ٢٧١ مليون جنيه دون تقدير لباقي تكاليف المرافق وهو ما يوضح عدم تناسب المقدر مع المطلوب فعلياً.
- درجت الشركة على وضع تقديرات بموازناتها التخطيطية لتطوير حديقة الميريلاند ومبنى الإدارة دون تنفيذ ما يتم إدراجه وقد بلغ ما تم إدراجه عن العام لهذين البندين ١٠ مليون جنيه لكل منهما على حدة . الأمر الذي يستلزم الجديدة في تنفيذ ما تم إدراجه لتطوير حديقة الميريلاند ومبنى الإدارة.
- قدرت الموازنة السحب على المكشوف خلال عام ٢٠١٦/٢٠١٧ بنحو ٥١٧,٧ مليون جنيه على الرغم من أن المعتمد بموازنة عام ٢٠١٦/٢٠١٥ لا شئ هذا وقد بلغ رصيد السحب على المكشوف حتى ٢٠١٦/٤/٢٤ نحو ٢٨٢,٧٠٢ مليون جنيه مما يستلزم إعادة النظر في السياسة التمويلية للشركة للحد من الاعتماد على السحب على المكشوف مع توجيه الزيادة في السحب إلى مشروعات تدر عائد على الشركة.
- عدم قيام الشركة بإعداد موازنة للقوى البشرية عن عام الموازنة والبالغ تقديرات الأجور به بنحو ٧٩,٦ مليون جنيه وقد بلغت قيمة الأجور الفعلية حتى ٢٠١٦/٣/٣١ نحو ٦٥,٢ مليون جنيه ومن المتوقع أن تزيد في نهاية العام عن المعتمد عن عام الموازنة سالف الذكر وهو ما يتطلب إعادة النظر في تقديرات الأجور في ضوء دراسة تفصيلية ذات صلة.
- قدرت الموازنة قيمة الضرائب العقارية بنحو ٢٠٠ ألف جنيه مقابل نحو ١٥٠ ألف جنيه لتقدير عام ٢٠١٥ / ٢٠١٦ ولم نقف على أسس تحديد تلك القيمة في ظل إمتلاك الشركة للعديد من العقارات فضلاً عن عدم قيام



الشركة بسداد أى من الضرائب العقارية حتى تاريخه على الرغم من النص على تطبيقها اعتباراً من ٢٠١٤/٧/١.

وفيما عدا ما تقدم وبناءً على فحصنا للأدلة المؤيدة للإفتراضات لم ينم إلي علمنا ما يدعو للإعتقاد بأن تلك الإفتراضات لا توفر أساساً معقولاً للتنبؤات ومن رأينا أن التنبؤات قد تم إعدادها بصورة ملائمة على أساس الإفتراضات المستخدمة وقد تم عرضها بما يتفق مع متطلبات النظام المحاسبي الموحد وتعديلاته ومعايير المحاسبة المصرية كإطار مكمل.

من المحتمل أن تختلف النتائج الفعلية عن التنبؤات حيث أنه غالباً ما لا تتحقق الأحداث المتوقعة كما هو مفترض وقد يكون الاختلاف جوهرياً.

وبالنسبة للملاحظة رقم (٤) :

فقد علق السيد المحاسب / محمد عطالله باز بأن السادة أعضاء الجهاز قد قاموا بزيارة حديقة الميريلاند ووجدوا أن الوضع هناك محزن للغاية والإيرادات التي كانت يجب أن تصل إلى ٥٠ مليون جنيه سنوياً لتغطي بها الشركة أجور العاملين بها لاتتعدى مبلغ ستمائة جنيهاً يومياً وذلك بعد التطوير ولكنه كان يصل إلى عشرين أو ثلاثين جنيهاً في اليوم قبل ذلك ، فيجب أن يتم أخذ قرار في هذا الموضوع لعدم استمرارية الأمور بهذا الشكل المحزن .

وهنا رد السيد المهندس / محمود حجازى قانلاً : أعتقد أن حديقة الميريلاند تنقسم إلى جزئين الجزء الاول بمساحة خمسة فدادين وهو المقام عليه الكازينو والشولاند وحديقة الطفل والجزء الثانى وهو بمساحة حوالى ٤٠ فدان ويشمل الحديقة .

ورد السيد الاستاذ / محمد عطالله باز بأن الشركة تقوم بتطويرها بالفعل .

وعقب السيد المهندس / محمود حجازى بأن قرار التطوير هذا قد جاء متأخراً لأن مشكلة الميريلاند كلها متأخرة سواء الكازينو أو الحديقة التي تعتبر متنفس لأهالى منطقة مصر الجديدة وقد اصبحوا محرومين منه وحتى السور الخارجى أصبح شكله غير لائق وقد طلبت من إدارة الشركة أكثر من مرة بتطوير السور الخارجى والبوابات قبل التطوير الداخلى حتى يحس الناس بالأمل فى التطوير فى القريب العاجل وهو أمر هام جداً بالنسبة إلى أهالى المنطقة .

ورد السيد المحاسب / محمد عطالله باز قانلاً: أعتقد أنه تم توقيع عقد التطوير بمبلغ عشرون مليون جنيه لمدة أربعة شهور ، واعتقد أننا نحتاج أيضاً إلى نظام أمنى محترم حتى نعطي الناس الثقة فى دخول المكان بعد أن أمتنع معظم الناس عن الحضور اليه لوجود بعض البلطجية فى المكان نتيجة لعدم التطوير ، وكذلك نريد إعادة النظر فى قيمة تذكرة الدخول إلى الحديقة فمازالت قيمة دخول الحديقة ١ جنيه وهو مبلغ غير موجود فى أى مكان مماثل وكيف انفق ملايين الجنيهات على التطوير حتى أحصل بعد ذلك على إيرادات بهذه القيمة المتدنية لتذكرة الدخول .



ورد السيد المهندس / محمود حجازى بأنه بلا شك بعد التطوير سيتم تحديد قيمة جديدة للدخول تتناسب مع التكلفة وطبيعة المكان لتحقيق إيرادات أعلى.

وقال السيد / محمد عطا الله باز ندعو الله أن ييسر الاحوال إن شاء الله .

واستطرد سيادته قائلاً :- بالنسبة للاتفاق المبرم بين المستأجر وشركة مصر الجديدة والمشروط بتقديم الضمانة البنكية فإن المستأجر لم يقيم بإحضار الضمانة البنكية وبالتالي أخل بشروط الاتفاق ونحن نطالب بتفعيل الصيغة التنفيذية وعلى حد علمى فإن الشركة فى طريقها لفعل ذلك ونتمنى لهم التوفيق لأن هذا المكان مرتبط ببعضه بمعنى أن كازينو الميريلاند والشولاند مؤثر على إستغلال الحديقة بالكامل .

وهنا عقب السيد المهندس / محمود حجازى قائلاً :لنتترك الحديث فى هذه النقطة حتى آخر الجمعية حتى نستطيع أخذ رأى السادة الحضور والسادة المساهمين حتى لا نهدر حق الأقلية فى التعبير عن رأيهم ولو كان مخالفاً لرأينا .

بالنسبة للملحوظة رقم (٥) :

واستكمل السيد المحاسب / محمد عطا الله باز ملاحظاته قائلاً :

لم تتضمن موازنة عام ٢٠١٦/٢٠١٧ مخزون إنتاج تام عدد (٣٠) فيلا بمدينة هليوبوليس (الحى الخامس ، الحى الثالث) بالرغم من سابقة إدراجها ضمن موازنة المبيعات لعام ٢٠١٥/٢٠١٦ والتي لم يتم طرحهم حتى تاريخه ومن غير المتوقع بيع أغلبها خلال الفترة المتبقية من العام المالى ٢٠١٥/٢٠١٦ .

وهنا علق السيد المهندس/ محمود حجازى متسائلاً هل هى فيلات قديمة مقامة بالفعل ؟

فرد السيد / محمد عطا الله باز بأنها قديمة وجاهزة للبيع منذ سنوات .

وهنا رد السيد المهندس/ هانى الديب بأن هذه الفيلات قد تم عرضها للبيع وتم بيع نسبة جيدة منها بالفعل.

بالنسبة للملحوظة رقم (٦) :

- بالنسبة لعدم وجود مبررات موضوعية لإختلاف تقديرات مبيعات مشروع عدد (٧) عمارات ٩١ ع الحى التاسع هليوبوليس الجديدة والتي لم تعرض للبيع حتى تاريخه حيث إستهدفت موازنة العالم المالى ٢٠١٦/٢٠١٧ إيرادات بمبلغ ٦٩,٥ مليون جنيه بنقص قدره ٧,٠٥ مليون جنيه عن المستهدف بموازنة ٢٠١٦/٢٠١٥ لذات الوحدات المتوقع بيعها فى كلتا الموازنتين.

وطالب المهندس / محمود حجازى من السيد المهندس / هانى الديب إيضاحاً لهذه الملحوظة

وقام السيد المحاسب / جمال عزام رئيس قطاع الإيرادات بالرد قائلاً إن الاسعار الموضوعه أسعار تقديرية وقد تم تشكيل لجنة هذا العام على أعلى مستوى ووضعت أسعار مناسبة لسعر السوق .

وهنا علق السيد/ محمد عطا الله باز قائلاً : هل معنى ذلك أن التقديرات السابقة لم تكن سليمة ؟

واستفسر السيد المهندس / محمود حجازى عن طريقة الطرح هل هى بالمزاد على السعر أم أن السعر يكون ثابت ويتم عمل مزاد على مقدم الثمن ؟

ورد المهندس / هانى الديب بأنه حالياً يتم البيع بسعر ثابت ومقدم ثمن على الرغم من أنها وحدات مقامة بالفعل .

وسأل المهندس / محمود حجازى هل نفس التقدير المعمول به العام السابق هو ما تم تقديره هذا العام .



ورد المهندس / هانى الديب بأن العام السابق كان له نظام مختلف تماماً فى البيع وكان كله بنظام المزايدات والذي تم إيقاف العمل به حالياً

بالنسبة للملاحظة رقم (٧) :

- عدم موضوعية تقديرات التكاليف لأراضى الخدمات بالحي الرابع والخامس بمدينة هليوبوليس والبالغة نحو ٤٠ ألف متر مربع والمقدر لها تكلفة ٢٥٠ جنيه للمتر فى ظل تحمل الشركة تكاليف إنشاء محطات الصرف الصحي ومعالجة المياه والكهرباء المنتظر تنفيذها خلال الفترة من عام ٢٠١٦ حتى ٢٠١٨ فى ضوء عدم وجود دراسة للتكاليف المتوقعة عن تلك المرافق مما نرى معه ضرورة إعادة النظر فى متوسط التكاليف المقدرة للمتر.

وهنا علق السيد المهندس / محمود حجازى بأن هذه نقطة مهمة نظراً لإحتمال استخدام تلك المرافق فى عملية التأجير التمويلي والسؤال هو هل تم تحميل تكاليف التمويل وعبا التمويل على تكلفة المتر المربع (٢٥٠ جنيه) فنريد أن نعرف تحليلاً لمبلغ الـ ٢٥٠ جنيه تكلفة المتر من أراضى الخدمات المشار إليها .

ورد المهندس / هانى الديب قائلاً :- إن قيمة الـ ٢٥٠ جنيه تم وضعها نتيجة لدراسة جميع مرافق المدينة وتحديد قيمة المتر المسطح وهذه دراسة موجودة بالشركة ويتم تحديثها سنوياً طبقاً للمتغيرات المختلفة.

وسأل المهندس /محمود حجازى هل مبلغ الـ ٢٥٠ جنيه تم تحميله بتكلفة تمويل وعبا تمويل محطات الكهرباء والصرف الصحي المزمع إنشاؤهم بالمدينة

ورد المهندس / هانى الديب أن الأسعار تكون تقديرية حتى يتم التحديث السنوى لها فتوضع الأسعار النهائية بعد حساب التكلفة الفعلية .

وأستطرد المهندس / محمود حجازى قائلاً إذا كانت هذه القيمة تقديرية وقامت الشركة ببيع أراضى الخدمات فى الوقت الحالى بهذه القيمة ثم تم وضع قيمة نهائية بعد ذلك أكبر من القيمة التقديرية التى تم البيع بها فما هو الموقف ؟ فقد يتم البيع بالخسارة وأنت لاتستطيع أن ترجع على المشتري بأى فرق سعر بعد البيع ، ولذلك فأنا اطلب إعادة الحسابات الخاصة بهذه التكلفة مرة أخرى .

وهنا رد السيد / جمال عزام بأن هناك لجنة مشكلة لهذا الغرض سوف تنتهى أعمالها بوضع التكلفة النهائية قبل ٢٠١٦/٦/٣٠ بإذن الله .

ورد المهندس / محمود حجازى بأن هذا لايعتبر إقرار بأن تكلفة المتر ٢٥٠ جنيه للمرافق لأنك لو حملت أعباء التمويل للمرافق الرئيسية (الكهرباء - صرف صحي) مع الاعتبار أن التمويل قد يكون عن طريق التأجير التمويلي لهذه المرافق بفائدة ٨,٥% على سبع سنوات فسوف تزيد هذه التكلفة حوالى ٦٠% عن سعر الكاش ، لذلك فلا بد أن يتم أخذ كل المستجدات من مرافق ومحطات فى الاعتبار عند حساب التكلفة .

بالنسبة للملاحظة رقم (٩) :

اما بالنسبة لعدم تضمين الخطة الإستثمارية بموازنة ٢٠١٦ / ٢٠١٧ تطوير المربع (٧٢) غرناطة سابقاً) فى ضوء تحمل الشركة نحو ٧٠٥ ألف جنيه تتمثل فى مبلغ ٢٧٥ ألف جنيه مصروفات ونحو ٤٣٠ ألف جنيه مخزون إنتاج غير تام

علق السيد المهندس / محمد عطاالله باز قائلاً : أنه لا بد أن يكون عندنا تصور لإستغلالها وليس مجرد أن يكون هناك بديل واحد وفشل فيتوقف المشروع .



ورد المهندس / هانى الديب قائلًا بالنسبة لمشروع غرناطة تحديدًا سوف يتم التحدث عنه بالتفصيل عند إستعراض موقف المشروعات .

ورد السيد المحاسب / محمد عطا الله باز قائلًا أنا أعلم أنكم تبذلون جهداً كبير في هذا الموضوع وندعوا الله أن يوفقكم

وهنا علق السيد المهندس / محمود حجازى بأن رد الشركة على ملاحظة الجهاز يفيد بعدم ادراج أى مبالغ لتطوير غرناطة نتيجة رفض الادارة العامة للمرور للمشروع , فهل تم إقفال هذا الموضوع عند هذا الحد ؟

فرد المهندس / هانى الديب بأنه سوف يتم إستعراض ما تم إتخاذه من خطوات فى هذا الشأن عند إستعراض موقف المشروعات كما سبق وأن ذكرت .

بالنسبة للملحوظة رقم (١٢) :

- أما بالنسبة السحب على المكشوف خلال عام ٢٠١٧/٢٠١٦ بنحو ٥١٧,٧ مليون جنيه على الرغم من أن المعتمد بموازنة عام ٢٠١٦/٢٠١٥ لا شئ هذا وقد بلغ رصيد السحب على المكشوف حتى ٢٠١٦/٤/٢٤ نحو ٢٨٢,٧٠٢ مليون جنيه مما يستلزم إعادة النظر فى السياسة التمويلية للشركة للحد من الإعتماد على السحب على المكشوف مع توجيه الزيادة فى السحب إلى مشروعات تدر عائد على الشركة.

علق السيد المهندس / محمود حجازى على كلمة السحب على المكشوف بأنها كلمة جارحة وطالب بتسميتها بالتسهيلات الائتمانية من البنوك لان السحب على المكشوف يعنى أن هذه الاموال غير مغطاه بأى ضمان وهذا غير حقيقى بالنسبة لوضع شركة مصر الجديدة .
فرد السيد / محمد عطا الله باز قائلًا بأن السحب على المكشوف او التسهيلات الائتمانية او القروض كلها تعنى شئ واحد فهى أساليب للتمويل .
فرد المهندس / محمود حجازى قائلًا رجاء ان نطلق عليها اسم تسهيلات إئتمانية .

وبعد ذلك علق السيد / محمد عطا الله باز على الملحوظة رقم (١٤) الخاصة بالضرانب العقارية قائلًا: ان الشركة لم تقدر فى الموازنة اية مبالغ للضرانب العقارية والتي بدأ تنفيذها بالفعل فى ٢٠١٤/٧/١ وأنا متأكد ان الشركة تمتلك مبانى كثيرة وبالتالي سوف يتم احتساب مبالغ كبيرة للضرانب العقارية عليها وليس مبلغ مائتى الف جنيه المذكور فى الموازنة كموكل سنة وحضراتكم طيبين .

ودعا المهندس / محمود حجازى المهندس / هانى الديب للتعقيب على ملاحظات الجهاز قائلًا : سيادتكم أخبرتنا أن هناك أشياء تطورت بعد إعداد هذه الموازنة وحتى الآن فما هى هذه النقاط ؟

فرد المهندس / هانى الديب قائلًا إذا كنا سوف نتحدث عن موضوع غرناطة بالتحديد فقاطعه المهندس محمود حجازى قائلًا ليس موضوع غرناطة فقط ولكن ما يهم أيضا الملحوظة الخاصة بمحطة الكهرباء لانه موضوع كبير ومهم .

فبدأ المهندس / هانى الديب بالرد على الملحوظة رقم (٨):

أنه بالنسبة لأسس توزيع تكلفة محطة كهرباء هليوبوليس الجديدة والمبرم بشأنها بروتوكول مع جهاز مشروعات الخدمة الوطنية فى ٢٠١٦/١/٢٦ على مدة تنفيذ المشروع البالغة ٢٤ شهر والمقدر لها تكلفة بنحو ٢٣٠ مليون جنيه منها نحو ٤٨,٢ مليون جنيه بالموازنة التقديرية للعام المالى ٢٠١٧/٢٠١٦.

Handwritten signature



ويتصل بما سبق أنه لم نتبين أسس تقدير تكلفة إنشاء وتشغيل محطة معالجة مياه الصرف الصحي والمقدر لها ٢٠ مليون جنيه خلال عام ٢٠١٦ / ٢٠١٧ من إجمالي تكاليف قدرت بـ ١٥٠ مليون جنيه عن الفترة من ٢٠١٦/٩ إلى ٢٠١٨/٩ (٢٤ شهر) .

قائلاً : من المعروف أن مدينة هليوبوليس الجديدة ظلت لسنوات عديدة بدون أى مرافق تتوازي مع الامتداد العمراني فيها ووجدنا أنفسنا في مأزق حتى ننفذ هذه المرافق وأضطررنا لسرعة التنفيذ بإسناد هذه الاعمال الى القوات المسلحة وبالفعل فقد تم التعاقد على تنفيذ محطة الكهرباء وجرى الان الاعداد لتنفيذ المحطة الثانية والمحطة الخاصة بالمعالجة الثلاثية للصرف الصحي بالمدينة .
وهنا تدخل المهندس / محمود حجازي موضحاً أن المقصود من الملحوظة أن التكلفة الاجمالية للمحطة ٢٣٠ مليون جنيه لم يدرج منها بالموازنة التقديرية للعام المالي ٢٠١٦/٢٠١٧ إلا نحو ٤٨ مليون جنيه فقط مع أن مدة التنفيذ ٢٤ شهراً .

وهنا تحدث السيد المهندس / خالد المرسى نائب رئيس مجلس الادارة للشئون الفنية رداً على ذلك بقوله :
أولاً : تم دفع مبلغ ٥٥ مليون جنيه كدفعة مقدمة .

ثانياً : إن التكلفة المقدرة تشمل تصميم وتنفيذ محطتي الكهرباء بالإضافة الى جميع الشبكات الكهربائية ونحن الان في مرحلة التصميم واعداد الدراسات المبدئية والنهائية وبالتالي من المتوقع أن يبدأ التنفيذ الفعلي للمشروع في منتصف السنة المالية وليس في بدايتها ومدة التنفيذ ٢٤ شهراً وبذلك نكون قد دفعنا دفعة مقدمة تبلغ ٥٥ مليون جنيه للشركة الوطنية وفي تقديرنا أنه سوف يتم صرف ٥٠ مليون جنيه في السنة المالية الجديدة إن شاء الله .

وبذلك نكون متوافقين مع البرنامج الزمني للتنفيذ .

ثم أستكمل المهندس / هاني الديب الرد على ملاحظات الجهاز رداً على الملحوظة رقم (١٢) الخاصة بالسحب على المكشوف قائلاً : بالنسبة لموضوع السحب على المكشوف أو التسهيلات الائتمانية كما يطلق عليها فقد زاد في الفترة الاخيرة نتيجة المشاريع الاستثمارية فالشركة تقوم الآن بتنفيذ أربعة عشر مشروعات بالإضافة الى بعض المشروعات الخاصة بالمرافق وهذا ما دفعنا الى زيادة الحصول على التسهيلات الائتمانية ونحن الان بصدد دراسة البدائل الاخرى للتمويل .

وهنا علق السيد / محمد عطا الله باز بأنه لا بد من دراسة هذه البدائل التمويلية لإيجاد حل لموضوع زيادة التسهيلات الائتمانية .

وأستطرد المهندس / هاني الديب بأن الشركة قامت بمخاطبة سبعة عشر بنكاً ومؤسسة مالية لدراسة البدائل التمويلية للمشروعات التي تقوم الشركة بتنفيذها .

ثم قام السيد المهندس / محمود حجازي بالتعقيب على ملحوظة الجهاز رقم (١٣) والخاصة بالقوى البشرية قائلاً : أرى أن الجهاز المركزي علق على اعداد موازنة للقوى البشرية وأعتقد أن الجهاز على حق بالطبع فقد سبق وأن قلنا أننا نريد أن تزيد أجور العاملين وفي نفس الوقت تقل نسبة الاجور الى الايراد فما هي الخطة الموضوعية لتنفيذ هذا الأمر ؟ ومتى يكون هذا الكلام جاهزاً ؟



وهنا علق السيد / جمال عزام قائلًا : إن الاجور تزيد زيادة حتمية .

فرد المهندس / محمود حجازى إن الزيادة الحتمية لا تعتبر زيادة لانه يواجهها زيادة فى الاسعار ونقص فى قيمة النقود , ولكن ماهى خطط الشركة لرفع مستوى دخول العاملين وفى نفس الوقت تقليل نسبة الاجور الى الايراد .

ورد السيد / جمال عزام قائلًا : لقد تم إيقاف التعيينات الجديدة وهناك عدد من العاملين يحالون الى المعاش دورياً فمن الممكن مع مرور الوقت أن تتغير هذه النسبة تدريجياً .

فقاطعه السيد المهندس / محمود حجازى قائلًا: هل من المعقول أن نبني إستراتيجية الشركة على أن أقوم بتفريغ الشركة من العاملين بسبب خروجهم على المعاش فهذه ليست رؤية ولكنى أتركها لقوة الزمن ! ولكن ماهى خطتى لزيادة دخول العاملين حتى يحيا حياة أفضل , إن ارقام الزيادة المبنية بالموازنة تمثل الزيادة الحتمية فقط ولكن لا يوجد مثلاً أى خطط للتحفيز لنفريق بين من يعمل ومن لايعمل , وأنت فى انتظار خروج العاملين على المعاش مع أنه من الممكن إعادة توظيف العاملين بشكل أفضل أو أن يتم نقلهم إلى مكان آخر بنفس ما يحصلون عليه من دخل أو أكثر لئتم الاستفادة بهم بدلاً من أن يكونوا سبباً فى نقص الاجر الذى يتقاضاه زملائهم وعدم تحقيق النسبة المطلوبة بين الاجور والايراد .

وهنا تحدث السيد / خالد الجويلى مساعد رئيس مجلس الادارة للموارد البشرية قائلًا :

إن هذا الكلام لايد أن يسير فى طريقين متوازيين أو لهما أن يكون هناك مكان بديل يتم نقل الموظف إليه .

فتدخل المهندس / محمود حجازى قائلًا : نريد تحديد الافراد المطلوب إخراجهم من الشركة دون أن يهتز أداء الشركة وفى نفس الوقت يتم توظيفهم فى مكان آخر دون أن تقل دخولهم بل تزيد .

فرد الاستاذ / خالد الجويلى قائلًا : من الممكن أن يتم إعداد هذا البيان خلال عشرة أيام ولكن إن تم عمل هذا بدون أن يكون أمام الناس بديل واضح ...

فتدخل السيد المهندس / محمود حجازى قائلًا: أرجوك نريد هذا البيان مكتوباً , ونحن لم نأت للاضرار بالناس بل لمساعدتهم .

وهنا تحدث السيد / مدحت مصطفى المدنى عضو الجمعية قائلًا :

أحب أن أضيف أنه قبل تحديد الناس يجب أن يتم تحديد المعايير التى سيتم على أساسها تحديد الناس , وأيضاً مكتوب فى رد الشركة على ملحوظة الجهاز أنه يتم صرف مكافآت عندما تحقق الشركة معدلات كبيرة فما هو المقصود بكلمة كبيرة؟؟ لايد أن يكون هناك أشياء محددة فكلمة كبيرة قد تعنى لحضرتك شيء معين وبالنسبة لى قد تعنى شيء آخر فالكلام العام المبهم لانتطيع أن نعتمد عليه كأساس فيما هو متعلق بالعنصر البشرى لأن العنصر البشرى هو من سيرفعك أو العكس وذلك يكون نتيجة وعائد لأسلوب القيادة.

ورد السيد/ خالد الجويلى قائلًا :- إن ما حدث على أرض الواقع غير ذلك فقد قمنا بعمل تجربة فى القطاعات الفنية بإعادة الهيكلة وتسكين الأفراد عليها وأعدنا كتابة التوصيفات الوظيفية (Job description) لكل وظيفة ولأول مرة يحدث هذا على مستوى الشركة القابضة فقد وضعنا مؤشرات محددة لتقييم الأداء لكل وظيفة بما هو مطلوب منها ويتم التقييم على أساسها وتم ذلك أيضاً فى قطاع الـ IT وجارى إستكماله بالنسبة للشئون المالية والمبيعات حتى يتم الإنتهاء من قطاعات الشركة بالكامل وذلك لايد وأن يستغرق بعض الوقت لأننا لانتعامل على هيكل بالكامل بل على كل وظيفة داخل الهيكل وقد تم عمل كتيب بالنسبة لقطاعات الشئون الفنية يحتوى على الهياكل والتوصيفات الوظيفية ومؤشرات تقييم الأداء الخاصة بها.

عيسى



وهنا سأل المهندس / محمود حجازى بعد وضع مؤشرات تقييم الأداء هل قمت بالقياس عليها عند اختيار الأفراد أم إنك قمت بوضعها فقط؟

فرد السيد/ خالد الجوىلى قائلا عندما أقوم بتقييم شخص فهذا التقييم به عنصران أولهما تقييم لأداء عمله مثلما قال محمود بك ثم تقييمه قيادياً أو إدارياً وقد قمت مشكورين بعمل الـ *ASSESSMENT CENTER* والذى تم إرسال المديرين إليه للاختبار فى الجوانب الإدارية والقيادية وهذا سوف يساعدنا على عمل إنتقاء للأفراد القادرين على السير فى التسلسل القيادى وبذلك نسير فى كلا الإتجاهين .

ورد المهندس / محمود حجازى قائلا هذا ما كنا نريد معرفته شكراً.

وهنا تحدث السيد المحاسب / هشام توفيق قائلا : هناك رقم إستوفقنى وكنت أحب أن أسمع تفاصيله فعندما نصرف على أعمال المقاولات يكون هناك طريقتين لها إما أن تعالج على أنها تكون سلعى ومشروعات تحت التنفيذ فى الميزانية لو لم يتم بيعها بعد ولكن عندما نرى نقلة كبيرة فى بند مصروفات تشغيل لدى الغير ومقاولى الباطن بنسبة ٦٠% من الإيراد (مخطط) مقارنة بنسبة ٣٤% ، ٣٥% فى العامين السابقين فما معنى هذا ؟ أننى أضع الأرقام الفعلية التى تم تنفيذها كما هى طبقاً للمعايير المحاسبية ولكن عندما أخطط للمستقبل وأنا لا أفهم لماذا أقوم بصرف ٥٣٠ مليون جنيه على مبيعات تساوى ٦٠% من الإيراد وبالتالي فإن الأرباح المتوقعة العام القادم بقيمة ٣٠٠ مليون جنيه مثل العام الحالى فكان من المفروض أن تزيد لتكون ٣٨٠ أو ٤٠٠ مليون جنيه بسبب زيادة المصروفات بنسبة كبيرة (٦٠%) وهذا معروف بالنسبة للمساهمين والمحللين الماليين فى السوق ولا نستطيع أن نقول أن الأرباح هذا العام مثل العام الماضى لأنه يجب أن تكون المصاريف أقل أو أن تزيد المبيعات ... وشكراً لحضرتكم

وهنا إستأذن السيد / جمال عزام رئيس قطاع الإيرادات بالشركة من السيد / رئيس الجمعية للرد على تساؤل السيد/ هشام توفيق فإذاً له فتحدث قائلا : إن النسبة التى نتحدث عنها إختلفت بسبب واحد وهو أن حجم الخطة الإستثمارية المستهدفة العام القادم ٥٥٠ مليون جنيه والمؤشر الذى تحدثت عنه سيادتكم (٦٠%) مقابل ٣٤% عندما كانت الخطة الإستثمارية فى ذلك العام تبلغ ٢٠٨ مليون جنيه أى بفرق حوالى ٣٤٠ مليون جنيه عن الخطة السابقة وهذا سيكون فى المخزون الذى سيتم بيعه فى السنة القادمة.

وهنا تدخل السيد / هشام توفيق قائلا أن المخزون يوضع فى الميزانية تحت بند تكوين سلعى ولا يوضع فى أرباح وخسائر.

فرد السيد / جمال عزام بأنها لا توضع فى حساب أرباح وخسائر ولكنها توضع فى حساب الإنتاج

فرد السيد / هشام توفيق ولكن هذا الرقم ظاهر فى المصروفات أى أرباح وخسائر عن العام القادم وكان من المفروض أن توضع فى الميزانية .

فرد السيد / جمال عزام هذه المصروفات خاصة بالمشروعات ومقاولى الباطن والمرافق التى سوف يتم صرفها فى المستقبل وهى مصروفات خاصة بالإنتاج يجب أن تظهر فى حساب الإنتاج والتى كانت سبب فى زيادة مبلغ السحب على المكشوف .

فقال السيد / هشام توفيق حضرتك تتحدث مع محلل مالى منذ ثلاثين عاماً وأؤكد لسيادتكم أن الإيرادات الناتجة عن بيع الوحدات توضع فى الأرباح والخسائر أما التى لن يتم بيعها فى العام الحالى فالمفروض أن تظهر فى الميزانية .

وهنا رد السيد / جمال عزام قائلا أن أى زيادة على المخزون تحدث تغير ويكون هناك فرق بين أول المدة وآخر المدة (الذى يظهر فى الخطة) ويكون الفرق بينهما إيراداً ونلاحظ أن هذا التغير فى المخزون يظهر فى حساب الإنتاج وحتى الفوائد الخاصة بالمشروعات تظهر فى حساب الإنتاج بما يخصها.



وأخذ كل منهما فى شرح وجهة نظره حتى قام المهندس / محمود حجازى بدعوة السادة الجهاز المركزى لمتابعة تنفيذ الخطة وتقويم الأداء لتلاوة تقرير بملاحظاتهم على مشروع الموازنة.
وقامت السيدة/ أمانى عز الدين رئيس الشعبة بتلاوة التقرير قائلة بسم الله الرحمن الرحيم التقرير التفصيلى معروض امام حضراتكم وفيما يلى موجز باهم ما ورد به :

- تفاعلت الشركة بموازنتها عن عام ٢٠١٧/٢٠١٦ حيث اعتمدت بصفة اساسية على زيادة اجمالى المبيعات الى نحو مليار جنيه وانعكس ذلك على كل من ايرادات النشاط المستهدفة ومجمل الربح المستهدف حيث توقعت الشركة زيادتهما الا أن هذا التفاؤل كان محدوداً بالنسبة لصافى الربح حيث استهدفت الشركة بنحو ٣٠٠ مليون جنيه مقابل فعلى عام ٢٠١٥/٢٠١٤ بنحو ٢٠٥ مليون جنيه وذلك على الرغم من كلاً من :

- استهداف الشركة نحو ٤١٣ مليون جنيه لعام ٢٠١٦/٢٠١٥ .

- بلغ المحقق الفعلى خلال الفترة من ٢٠١٥/٧/١ وحتى ٢٠١٦/٣/٣١ نحو ٢٨٠ مليون جنيه .

- توقعت الشركة زيادة الاستثمارات المقدرة بنشاطى تعمير الاراضى واقامة المباني بنحو ٣٢٣ مليون جنيه الا أنه تبين وجود بعض الملاحظات المتعلقة ببعض المشروعات من أهمها :

- تعذر الحكم على مدى كفاية الاستثمارات المقدرة لارض مدينة القاهرة الجديدة المقدر لها نحو ٥٠ مليون جنيه خلال شهر ديسمبر ٢٠١٦ تمثل ١٨% فقط من الاجمالى المقدر بنحو ٢٧١ مليون جنيه .

- عدم طرح واسناد بعض المشروعات المدرجة بالموازنة رغم توقع الشركة بدء العمل بها مع بداية عام الموازنة فى يوليو ٢٠١٦ كما بمشروع انشاء ٢ عمارة , ٤ فيلات بالمربع ١٢٥٨ ى بالشيراتون , وقد أفادت الشركة بردها بأنه جارى نهو التراخيص وسوف يتم الطرح فى بداية الموازنة الامر الذى يؤكد تعذر البدء فى هذين المشروعين فى مواعيدهما المتوقعة وما لذلك من تأثير على تكلفة الاستثمارات المقدرة .

- توقعت الشركة زيادة الاعباء على موارد الشركة زيادة الرصيد المتوقع للسحب على المكشوف الى نحو ٥١٨ مليون جنيه فى ٢٠١٧/٦/٣٠ يمثل ٤٦٥% من رأس المال المدفوع , ١٤٢% من حقوق الملكية المستهدفة مقابل ٢٢٥ مليون جنيه فى ٢٠١٥/٦/٣٠ , ٢٩٥ مليون جنيه فى ٢٠١٦/٤/٣٠ وذلك على الرغم من تعاقد الشركة فى مارس ٢٠١٦ على مشروع المشاركة فى التطوير العقارى لمساحة ٦٥٥ فدان بمدينة هليوبوليس

واخيرا نتمنى تحقيق كافة أهداف الشركة وشكرا لحضرتكم .

ثم دعا المهندس / محمود حجازى رئيس الجمعية ممثل مركز معلومات القطاع العام بتلاوة ملاحظته على مشروع الموازنة .

فتحدث السيد المحاسب / مجدى عبد الستار رئيس الإدارة المركزية لنظم المعلومات والحاسب الآلى قائلا:

السيد المهندس / محمود فتحى حجازى رئيس الشركة القابضة للتشييد والتعمير السادة / أعضاء الجمعية السيدات والسادة الحضور... شركة مصر الجديدة من الشركات العملاقة ذات التأثير القوى بمشروعاتها



القومية وتواجدها الملموس بالاقتصاد الوطنى بقيمة مضافة متزايدة وذات مكانة متقدمة بين شركات قطاع الاعمال التى تنافس فى ذات النشاط .

وفى إطار الاسس والمعايير التى وضعتها الشركة للاستمرار فى معدلات النمو المشهودة فقد أظهرت القيم المعروضة لدينا فى الموازنة التخطيطية استهداف الشركة رقم أعمال قدره نحو ٨٧٢,٣ مليون جنيه مقابل ٤٨٠,٥ مليون جنيه فعلى ٢٠١٥/٢٠١٤ بمعدل نمو مستهدف بلغ نحو ٨١,٥ % باستهداف فائض بلغ نحو ٣٠٠,١ مليون جنيه مقابل ٢٠٤,٧ مليون جنيه ٢٠١٥/٢٠١٤ وذلك يفصح عن أن الشركة تراعى كافة العوامل التى تحسن اقتصاديات تشغيل الشركة وتؤكد تميز الشركة فى تنفيذ وإدارة أعمالها .

- وتجدر الإشارة الى أن الشركة تستهدف تدعيم استثماراتها خلال عام الموازنة ٢٠١٦/٢٠١٧ بمبلغ ٢٠ مليون جنيه للحفاظ على الطاقات الانتاجية الحالية ودعم الطاقات ذات الانتاجية والكفاءة الأقل وتطوير حديقة المنتزة السياحى (الميريلاند) على أن يتم تمويل تلك الاستثمارات ذاتيا مما يشير الى سياسة الشركة فى الحفاظ على معدلات تشغيلها وتحقيق النمو وفقا لمعيار العائد والتكلفة.

- وقد استهدفت الشركة قيمة مضافة صافية بنحة ٤٦٤,٣ مليون جنيه مقابل ٣٢٢,٨ مليون جنيه وتمثل القيمة المضافة الصافية ٥٣,٢ % من إيرادات النشاط الجارى .

- كما تشير التفقات النقدية التى استهدفتها الشركة الى وجود فائض نقدى بمبلغ ٥٠٠ الف جنيه مقابل ١٩,٧ مليون جنيه فعلى ٢٠١٥/٢٠١٤ .

والشركة مثال يحتذى به فى الاداء وتنفيذ العمليات واقتصاديات التشغيل والسياسات المالية والادارية وجنى ثمار الارباح ومردود ذلك على الادارة والعاملين والملاك .

وكما عودتنا الشركة فى تنفيذ مستهدفاتها بمعدلات نمو متميزة عن المستهدف فنحن على ثقة من تجاوز الشركة الشركة الارقام الفعلية المحققة المعروضة لدينا .

ثم دعا السيد المهندس / محمود حجازى السادة أعضاء الجمعية للإدلاء بتعليقاتهم على مشروع الموازنة فتقدم أحد المساهمين للتعليق قائلا:

كل سنة وأنتم طيبين والحضور جميعا بخير بمناسبة شهر رمضان المبارك وأول نقطة أريد التحدث فيها بالنسبة للمصروفات ح/٣٣ بلغ فى الموازنة حوالى ٥٧٢ مليون جنيه مقابل ٢٠٨ مليون جنيه فعلى ٢٠١٥/٢٠١٤ و ٧٠ مليون جنيه حتى منتصف عام ٢٠١٦/٢٠١٥ هذه الأرقام بمفردها لاتمثل شىء ولكن حين يتم تنسيبها الى إيرادات النشاط حسب الأرقام المذكورة بالموازنة نجد أنها نسبة ٦٥,٥٦ % مقابل ٤٣,٢٩ % للعام ٢٠١٥/٢٠١٤ وعن نصف العام الحالى ١٦,٨٦ % وهنا يوجد إفراط فى حساب المصروفات وتحفظ بدون داعى وهذا بلا شك إنعكس على الأرباح المستهدفة (٣٠٠ مليون جنيه) وحتى نصف العام ٢٥٨ مليون جنيه ونجد أن نسبتها لإيرادات النشاط ٣٤,٤ % فى الموازنة وفى نصف العام ٦١,٧ % يعنى أنه يوجد إنهيار فى الأرباح لماذا ؟ نتيجة للإفراط فى المصروفات فمن المفروض عندما أصل الى نسبة ٦١ % من الإيرادات فكان يجب تحقيق أرباح ٤٠٠ مليون جنيه على الأقل ويكون ذلك عن طريق تقليل المصروفات , هذه أول نقطة.

وهنا قال المهندس/ محمود حجازى لتناقش نقطة نقطة وطلب من إدارة الشركة الرد على النقطة الأولى التى أثارها المساهم .



فقام السيد / جمال عزام بالرد على هذه النقطة قائلا أن مبلغ الـ ٥٧٠ مليون جنيه مصروفات تتضمن مبلغ ٥٣٠ مليون جنيه منصرفه على المشروعات التى سوف تدر عائد وإيرادات للشركة هذا العام والعام القادم .

فرد عليه المهندس / محمود حجازى بأنه لا يجب وضعها فى هذا المكان

فأكمل السيد / جمال عزام بأنه فى آخر العام يظهر ما لم يباع خلال العام فى المخزون بقيمة التغير فى المخزون.

فرد عليه المساهم قائلا كان يجب أن تظهر فى الميزانية وليس هنا .

ثم إنتقل المساهم الى نقطة أخرى وهى السحب على المكشوف أو التسهيلات الإئتمانية مهما كانت التسمية وهى مبلغ ٥١٧ مليون جنيه وهو مبلغ خيالى ونلاحظ أنه يزيد عام بعد عام ويلا شك لا بد أن يكون هناك حل وقد أفترحت فى السنوات السابقة أكثر من مرة لتوفير السيولة وتوفير الأعباء التى يتم دفعها فوائد للتسهيلات (٣٠ مليون جنيه) أن يتم زيادة رأس المال فأننا لا أتخيل شركة عملاقة بحجم شركة مصر الجديدة يكون رأس مالها ١١١ مليون جنيه وتحقق فوق الـ ٣٠٠ مليون جنيه أرباح فلا يوجد توازن بين الأرباح ورأس المال فيجب أن يتم رفع رأس المال بأى صورة سواء بإكتتاب عام بقيمة عادلة للسهم وبذلك يتم توفير السيولة اللازمة ويتم إلغاء السحب على المكشوف نهائياً وكنا قد تحدثنا فى هذا الموضوع العام السابق.

فرد المهندس / محمود حجازى قائلا عندما تحدثنا فى هذا الموضوع العام السابق كنا فى حاجة الى السيولة وأعتقد أن الشركة أستدعت من الآجل ما يزيد عن ٤٠٠ مليون جنيه سوف يظهروا فى المركز المالى فى ٢٠١٦/٦/٣٠ لمواجهة التزامات الإستثمارات المطلوبة وما زالوا يملكون عملاء (محفظة عقارية) بقيمة حوالى مليار و ٨٠٠ مليون جنيه يستطيعوا أن يستدعوا من الآجل منها عند الحاجة ولكن ما نقوله سيادتكم سوف يكون محل دراسة فى القريب العاجل .

ثم تحدث مساهم آخر قائلا كل سنة وحضراتكم بخير ومصر دائما بخير فى البداية أريد أن أشكر كل العاملين على الجهود التى بذلها للشركة وأريد أن أطرح بعض التساؤلات التى تقدمت بها للشركة من قبل وأولها هو إستراتيجية الشركة المستقبلية والمستهدف فى السنوات القادمة سواء إستراتيجية قصيرة حتى سنة ٢٠٢٠ على الأقل أو متوسطة حتى ٢٠٣٠ ولم يتم الإشارة الى ذلك بل تم الإكتفاء بالتخطيط للعام المالى ٢٠١٧/٢٠١٦ وهذا غير كافى.

ورد السيد المهندس / محمود حجازى مؤيدا لرأى السيد المساهم قائلا إن الأخ الزميل عضو الجمعية يتحدث فى نقطة جوهرية للغاية لأنه عندما نضع الموازنة تكون بمثابة الحلم لمستقبل الشركة وما هى الخطط الموضوعه لذلك وكيفية تحقيقها وكيف نستطيع قياس أدائها لكى نصل إلى ما نريد تحقيقه ولكن اليوم نحن لم نتحدث عما نريد أن نصل إليه ولكننا نتعامل فقط مع أرقام على أرض الواقع كالمشروعات المستهدفة فى الفترة القادمة وقد سبق أن طلبنا فى لقاءات سابقة خارج الجمعيات أن يتم وضع خطة لمدة ثلاث سنوات ولم نرها حتى الان .

ورد المهندس/هاى الديب قائلا : أنه تم إعدادها فعلاً وتم إرسالها الى مكتب السيد الوزير عن طريق الشركة القابضة .

(Signature)



ورد المهندس / محمود حجازى قائلاً: من حق المساهمين أن يعرفوا مستقبل مساهمتهم فى الشركة والى أين تتجه , وحضرتك قمت بالعرض على مساهم واحد ولكن يوجد آلاف المساهمين لم يتم عرض الخطة عليهم وكل منهم من حقه أن يعرف .

وهنا رد المهندس / هانى الديب مؤيداً بالفعل لهم كل الحق وسوف نقوم بعرض الخطة الثلاثية حتى ٢٠٢٠ عليهم بأن الله .

فرد المهندس / محمود حجازى موجهاً حديثه للسادة المساهمين أعضاء الجمعية قائلاً : نودع حضراتكم إذا كتب الله لنا العمر عند عرض الميزانية للعام ٢٠١٦/٢٠١٥ إن إدارة الشركة لابد أن تقدم رؤية واضحة لمشروعاتها حتى عام ٢٠٢٠ والتدفقات النقدية المتوقعة وحجم الأرباح المتوقع حتى يعرف كل حملة الأسهم إلى أين تتجه استثماراتهم .

وتابع المساهم حديثه قائلاً أيضاً نريد أن يكون هناك تواصل لأنه عندما تطرح الشركة رؤيتها قد يكون للمساهمين آراء فى هذه الرؤية تعود بآثار إيجابية عليها تكون سبباً فى التطور إلى الأفضل .

ورد المهندس / محمود حجازى وهذا يعود بنا مرة أخرى لوضع الموقع الإلكتروني للشركة وتوجه سيادته بهذا السؤال للمهندس / هانى الديب الذى طلب من السيد / عبد الفتاح كرم مساعد رئيس مجلس الإدارة لتكنولوجيا المعلومات والمسئول عن الموقع الإلكتروني للشركة الرد فقام سيادته بالرد قائلاً:

إن موقع الشركة جاهز ومحدث بأخر بيانات للشركة , وأية أخبار خاصة بالمستثمرين أو المساهمين يتم تحميلها على الموقع فى نفس يوم حدوثها .

فسأل المهندس / محمود حجازى قائلاً : هل الموقع الخاص بكم من المرونة والتفاعل مايسمح للمساهم بأن يدخل ويستفسر ويضع أسئلة ويتم الاجابة عليها مباشرة .

فرد السيد / عبد الفتاح كرم قائلاً: نعم يافندم هناك شكل مجهز (FORM) للاستفسار يقوم المساهم بتسجيل إستفسارته فى هذه الخانة ونقوم بالرد عليها .

فقاطعة السيد المهندس / محمود حجازى قائلاً : مع إحترامى قد يقوم المساهم بتسجيل إستفساره على الموقع ولايقوم أحد بالرد عليه !!

وهنا تدخل المساهم قائلاً : هناك إدارة لعلاقات المستثمرين ولكن للأسف عندما نريد الاستفسار عن أى شئ ونتصل تليفونياً بهذه الإدارة لا نجد من يرد علينا فكيف يتم التواصل بهذه الطريقة , كما أن المسئول عن علاقات المستثمرين لابد أن يكون من كبار المسؤولين بالشركة وأن يكون على علم بكل صغيرة وكبيرة ليستطيع الرد على إستفسارات المساهمين .

ورد المهندس / محمود حجازى على المساهم قائلاً :

لم يعد أحد يتحدث الان تليفونياً فهناك وسائل أخر أكثر تطوراً مثل الموقع الإلكتروني والذى يجب أن يتم الرد فيه على استفسارات المساهمين فى خلال ٢٤ ساعة على الأكثر .



وأضاف السيد / عبد الفتاح كرم أن أخبار سهم الشركة يتم تحميلها على موقع الشركة بالتفصيل ساعة بساعة وكذلك التعاملات التي تجرى عليه .

وهنا تدخل المهندس / محمود حجازى قائلا هذا فيما يتعلق بالبورصة ولكن المساهمين يهمهم بالدرجة الأولى معلومات من داخل الشركة من حقهم أن يستفسروا عنها بصفاتهم مالكين .

وهنا علق السيد / خالد الجويلى قائلا: قبل أن نترك هذه النقطة أود أن أعلن خبر جيد حتى يكون جميع الناس على إلمام به وهو أن الشركة قد تعافت مع الشركة القومية لإدارة الأصول والاستثمار وهي إحدى الشركات الشقيقة التابعة للشركة القابضة على أن تقوم بعمل نظام إدارى متكامل وكانت أولى خطواته أن نضع الرؤية والمهام والخطة الخمسية حتى عام ٢٠٢٠ ووضعنا فيها الأهداف المطلوبة ومعايير قياس الأداء وتم تحميلها تباعاً على الموقع الإلكتروني للشركة ونرجوا أن تقوموا بمتابعة هذا الموقع لمتابعة كل أخبار الشركة إن شاء الله .

وأنقل المساهم فى حديثه الى نقطة أخرى قائلا: نحن نتمنى أن نرى شركة مصر الجديدة فى أعلى مرتبة وهى تملك المقومات الكاملة لتكون شركة رائدة على مستوى شركات الإسكان ولكن للأسف فلا ندري لماذا تحصر الشركة نفسها فى هذا الحجم فقط بمعنى أن رأس مال الشركة ١١١ مليون جنيه فقط فى حين أن هناك شركات تقل كثيراً عن شركة مصر الجديدة ومن ضمنها إحدى شركات القطاع الخاص وهى شركة بالم هيلز التى سوف تقوم برفع رأس مالها خلال الأيام القادمة من ٤ مليار و ٤٠٠ مليون جنيه الى ٤ مليار و ٦٢٠ مليون جنيه فهناك فجوة كبيرة لا تسمح بالتنافس مع هذه الشركات وأنا أملك من المقومات ما يجعل هذه الشركات تحتاج الى دليل أن شركة بالم هيلز عقدت شراكة مع شركة مدينة نصر فى مشروع تاج سلطان (تاج سيتى) كما لجأت شركة سوديك للشراكة مع شركة مصر الجديدة وقد لجأت شركة مدينة نصر حتى تتواءم مع أمور الشراكة الجديدة وتحقيق حجم إستثمارات كبير الى رفع رأس مالها خلال عام من ١٢٥ مليون جنيه الى ٥٠٠ مليون جنيه فيجب أن ننظر الى تدعيم الشركة وليس عن طريق صرف أرباحاً نقدية للمساهمين ولكن الاعم تدعيم الشركة لمساعدتها على مواجهة الاستثمارات الكبيرة عن طريق زيادة رأس المال لنقف على أرض صلبة فى عمل شراكات أخرى بأشكال مختلفة وأنا أحيى الشركة على موضوع الشراكة التى تم لانه يعتبر نقلة حضارية وهو ما يجب أن يتم بالنسبة لباقي المشروعات الكبيرة بالشركة ويكون هذا هو التخطيط المطلوب رؤيته حتى ٢٠٢٠ و ٢٠٣٠ أن شاء الله وأن يكون هناك التمويل المناسب لها , وهذا يجزنا الى أن التمويل لا يكون فقط للعمليات الاستثمارية للشركة ولكن أيضاً لتحويل القروض وفوائدها كإرباح للمساهمين فى الشركة وبدلاً من الاعتماد على القروض حتى عام ٢٠١٧ والتي ظهرت بقيمة ٥١٧ مليون جنيه فى الموازنة , وهذا يجعلنا ننسأل عن الموقف بعد ذلك مع المشروعات الكبرى التى تحتاج إلى مليارات الجنيهات فيجب أن يكون عندى من السيولة ما يدعم موقف الشركة ولا ألجأ الى الاقتراض إطلاقاً واستطيع تمويل مشروعاتى تمويلاً ذاتياً وأكون قادراً على تنفيذ حجم إستثمارات كبيرة .

وهنا رد السيد المهندس / محمود حجازى قائلا : لقد وضحت الرؤية وكما أخبرنا الزميل الذى تحدث قبل سيادك بأن هذا الموضوع سيكون محل دراسة فى القريب العاجل .

ثم تحدث مساهم آخر قائلا : أنا أحضر جمعيات الشركة منذ ثلاث سنوات وفى كل جمعية نتحدث فى بعض الامور ونقترح أشياء وأنا أرى أن الشركة تدار بطريقة غير صحيحة فعلى سبيل المثال تم الاعلان فى الجرائد عن بيع ٣٠ فيلا للشركة بالتقسيط على سبع سنوات وكنت أحسب أنها سوف تباع بطريقة (OF PLAN) ولكننى فوجئت بأنها تامة البناء وجاهزة للتسليم فكيف نقوم ببيعها بالتقسيط على سبع سنوات وذلك لا يحدث فى أى شركة من الشركات الموجودة فى السوق العقارى .



وهنا طلب السيد المهندس / محمود حجازى من السيد المهندس / هانى الديب الرد على هذا التساؤل .

فتفضل سيادته قائلا: إن هذه الفيلات المعطن عن بيعها جاهزة منذ أكثر من سنه ونصف وللأسف لم نعلم بالاعلان عن بيعها فى الفترات السابقة لانه لم يتم توصيل المرافق إليها فى ذلك الوقت ولكننا اضطررنا الى الاعلان عن بيعها فى الفترة الاخيرة وسوف نشرح ذلك بالتفصيل عندما نتحدث عن موقف المشروعات وماهى التطورات التى حدثت فى المرافق فى مدينة هليوبوليس الجديدة .

فرد المساهم قائلا : أنا متفق مع حضرتك فى إن نظام العمل به أخطاء فكيف يتم بناء الفيلات أولاً ثم يتم عمل المرافق بعد ذلك .

فتدخل السيد المهندس / محمود حجازى قائلا :- هذا موضوع منتهى الفيلات قد تم بناؤها بالفعل ولايستطيع أن يقوم ببيعها كاش اليوم ولكن يتم بيعها بالتقسيط .

فرد المساهم قائلا:- هل معنى هذا أن كل المشاريع القادمة سيتم بيعها بنظام (of plan) ؟

فرد السيد المهندس / محمود حجازى بالطبع كل مشروع سوف يتم طرحه للبيع سيتم بيعه بهذا النظام .

واستكمل المساهم حديثه قائلا : هناك موضوع طالبا به أكثر من مرة و حضرتك وعدت بدراسته وهو موضوع زيادة رأس المال

فرد السيد المهندس / محمود حجازى بأننا تكلمنا فى هذا الموضوع مع المساهمين الذين تحدثوا قبلك و وعدنا بدراسة الموضوع .

فرد المساهم : بأننا تحدثنا فى هذا الموضوع العام السابق ولم يتخذ فيه أى اجراء .

فرد المهندس / محمود حجازى بأن الوضع مختلف هذه المرة .

فرد المساهم : نتمنى ذلك ، وشكراً لحضراتكم .

ثم طلب مساهم اخر الكلمة فسمح له السيد رئيس الجمعية فتحدث قائلا :-

السلام عليكم انا مستثمر فى شركة مصر الجديدة وكان معى مجموعة من المستثمرين الاخرين خسرنا خسائر فادحة بسبب الاستثمار فى سهم الشركة وانا أرى ان الشركة القابضة لاتهتم بسعر السهم فى البورصة كما انها سبق وأن أعلنت عن دراسة زيادة رأس المال ولكن هذا كان مجرد كلام ولم يتم حتى الان فإذا لم تكن الشركة القابضة تنوى عمل زيادة لرأس المال فلتخبرنا من الآن .

وهناك موضوع آخر أن زيادة رأس المال تستدعى إكتتاب فى السهم بالقيمة العادلة والشركة تمتلك ٣٢ مليون متر مربع وطبقاً لذلك فستكون قيمة السهم العادلة لاتقل بأى حال من الاحوال عن ٦٠٠ جنيه ولكنه يباع بـ ٧٠، ٥٠، ٤٠، ٢٠ جنيه فى السوق وأنا لا اطلب أن تقوم الشركة بدعم سعر السهم فى البورصة ولكن هناك حلول بديلة للتمويل بمخاطبة بنك من بنوك الاستثمار العالمية مثل تشيس منهاتن ويتم عمل ما يسمى road show وهو عبارة عن اجتماع لثلاثة من كبار المسئولين فى الشركة مع المسئولين بهذه البنوك العالمية خارج مصر ليتم الترويج للسهم فى الخارج حتى تزيد قيمته ويدخل الاجانب للاستثمار فيه وبالتالي قد ترتفع قيمته لتصل إلى ١٥٠ أو ١٨٠ جنيه وعندها يمكن عمل زيادة رأس مال بإصدار أسهم جديدة لمستثمر رئيسى فقط بالقيمة الجديدة لكمية من الاسهم قد تدر مبالغ قدرها اثنان أو ثلاثة مليار جنيه وهذا بديل آخر للتمويل وفى النهاية نريد أن تهتم الشركة القابضة بسعر السهم فى البورصة لأنه يمكن إستغلاله فى التمويل كبديل كما



ذكرنا كما نريد أن تقوم الشركة بعمل زيادة لرأس المال عن طريق جمعية غير عادية , كما نريد أم تأخذ الشركة بفكرة الـ road show كما ذكرنا سابقاً وشكراً لحضراتكم .

ورد المهندس / محمود حجازى قائلًا : أننا سوف نقوم بدراسة إمكانية زيادة رأس المال فوراً .
فسأل المساهم عن طول الفترة التي ستستغرقها هذه الدراسة .

فرد السيد المهندس / محمود حجازى بأنها سوف تنتهي قبل جمعية الميزانية بإذن الله .
ثم دعا سيادته المهندس / هانى الديب لإستعراض مشروعات الشركة الجارية حتى نكون على دراية بما يحدث الآن .

فتحدث المهندس / هانى الديب مستعرضاً المشروعات الجارية على الوجه التالي :-

بسم الله الرحمن الرحيم سوف نستعرض سوياً موقف المشروعات الجارية والتي تحتوى خطة العام المالى ٢٠١٦/٢٠١٧ على جزء كبير منها وسنبداً على الوجه التالي :

أولاً مشروعات التطوير وإحياء التراث :

والتي تشمل تطوير حديقة الميريلاند وتطوير وإحياء مدينة غرناطة وتوسعات مبنى الإدارة العامة وكما تعرفون فإن حديقة الميريلاند تنقسم لثلاثة أجزاء رئيسية الجزء الاول بمساحة ٢٢ فدان (حديقة البارون) وهذا الجزء قد تم طرحه فعلاً للتطوير وتم إسناد الأعمال لشركة إيجيكو بتاريخ ٢٠١٦/٦/١٥ وسنقوم بتطوير هذا الجزء بالكامل مع عمل خطة موازية لإيجاد نقاط إستثمارية فى هذا الجزء للحصول منها على عائد للشركة لضمان إستمرارية أداء الخدمة بشكل جيد فى هذا الجزء .

أما الجزء الثانى وهو المنطقة الإستثمارية ويوجد به المشكلة التى كنا نتحدث عنها طوال الفترة السابقة وسوف نستعرضها بالتفصيل لاحقاً فى هذا التقرير .

أما الجزء الثالث بمساحة حوالى ١٦ فدان ويمثل المشتل الخاص بالحديقة ويجرى حالياً دراسة تحويله الى مركز تكلفة منتج.

أما بالنسبة لمدينة غرناطة فسبق وأن تحدثنا بخصوصها كثيراً فى الجمعيات السابقة وقد رفضت هيئة التنسيق الحضارى تخفيض تصنيف المبنى الأثرى من الفئة (أ) الى الفئة (ج) ومعنى ذلك أن كل ما نستطيع فعله هو ترميم المبنى الأثرى أما باقى المساحة فتكون لاند سكيب وحديقة وقد تم تقسيم الموضوع لمرحلتين.

المرحلة الاولى :تطوير وترميم الأثر وقد تم طرح هذه العملية على مكاتب إستشارية متخصصة فى أعمال الترميم ومعتمدة من هيئة التنسيق الحضارى وقد تم إسناد الاعمال فعلاً من خلال المكتب العربى وتم التعاقد مع أحد المكاتب وهو مكتب الدكتور دليلة الكردانى والتي بدأت بالفعل فى إعداد مستندات طرح المشروع على شركات مقاولات متخصصة أيضاً وتم الإتفاق مع المكتب على مدة عشرين أسبوع لإعداد مستندات الطرح تبدأ من ٢٠١٦/٥/١٥ واختصاراً للوقت تم الاتفاق مع المكتب الاستشارى أن يقوم بإصدار المستندات الخاصة بالترخيص فى خلال شهر ينتهى فى ٢٠١٦/٦/٣٠ حتى نسير بالتوازي ونختصر الوقت فى إصدار التراخيص اللازمة لمشروع الترميم .

أما بالنسبة للمرحلة الثانية :- والخاصة بإستغلال المساحة الخلفية والامامية للمبنى الأثرى وهنا تدخل المهندس / محمود حجازى قائلًا:- هنا النقطة المهمة فإذا كان تصنيف المبنى الأثرى من الفئة (أ) فهل سيتم السماح بإستغلال الحديقة أم لا ؟ حتى لاتحدث عن أشياء غير قابلة للتنفيذ .

ورد المهندس / هانى الديب : المهم ان لا يتم إقامة أية مبانى تعوق رؤية المبنى الأثرى من أى محور من المحاور المحيطة به .

ورد المهندس محمود حجازى : إن هذا الأمر يحتاج إلى دراسة فهل نقوم بدراسة تطوير أو الاستفادة أو استثمار المساحات الفضاء المحيطة بمبنى غرناطة قبل أن نقوم بدراسة زوايا الرؤيا والشروط المرتبطة بتصنيف الأثر من الفئة (أ) ؟

ورد المهندس محمود حجازى : إن هذا الأمر يحتاج إلى دراسة فهل نقوم بدراسة تطوير أو الاستفادة أو استثمار المساحات الفضاء المحيطة بمبنى غرناطة قبل أن نقوم بدراسة زوايا الرؤيا والشروط المرتبطة بتصنيف الأثر من الفئة (أ) ؟

ورد المهندس محمود حجازى : إن هذا الأمر يحتاج إلى دراسة فهل نقوم بدراسة تطوير أو الاستفادة أو استثمار المساحات الفضاء المحيطة بمبنى غرناطة قبل أن نقوم بدراسة زوايا الرؤيا والشروط المرتبطة بتصنيف الأثر من الفئة (أ) ؟



ورد المهندس / هانى الديب قائلاً :- نظراً لهذه الشروط السابق ذكرها فقد بدأنا بالتفكير فى إستغلال المكان كمركز ثقافى عن طريق التواصل مع دار الأوبرا المصرية لإستغلال المكان كمقر صيفى لدار الأوبرا كما يوجد بها مسارح متنقلة قابلة للفك والتركيب يمكن أن يقام عليها حفلات موسيقية وخلافه من الفن الراقى ونحن بالفعل نعمل على هذه الدراسة .

فرد المهندس / محمود حجازى : قبل أى شىء يجب عمل دراسه للرؤية البصرية للأثر وقبل الاتفاق مع دار الأوبرا لأنك مقيد بتصنيف الأثر فيجب أن يكون عندك دراسة زوايا الرؤية للأثر لأن المساحات التى سوف يتم طرحها للإستغلال هى البعيدة عن زاوية الرؤية فقط لو وجدت وأن لم توجد فإن موضوع الاستغلال ليس له أثر

فرد المهندس / هانى الديب قائلاً : ولكننا ملزمون بترميم المبنى الأثرى .

فرد المهندس / محمود حجازى :- أنا لا أتحدث عن ترميم الأثر فقد قسمت الموضوع الى قسمين القسم الخاص بترميم الأثر والقسم الآخر الخاص باستغلال المساحات المحيطة به فترميم الأثر شىء ملزم لا نقاش فى ذلك ولكن القسم الآخر الخاص بجعل الارض المحيطة بالأثر قيمة مضافة من عدمه فيجب معرفة زوايا الرؤيا وهل يمكن إقامة مباني .

فرد المهندس / هانى الديب قائلاً لا يسمح بإقامة أية مباني

فرد المهندس / محمود حجازى قائلاً :- إذن لن يكون هناك إستثمارات تقام على ارض غرناطة لعدم السماح بإقامة أية مباني لأن المباني تعتبر إستثمارات .

فرد المهندس / هانى الديب ولكن كما ذكرنا يمكن أن تستغل الارض المحيطة فيما ذكرناه من مسارح مكشوفة وخلافه .

فرد المهندس / محمود حجازى : انا اتحدث فى هذا الموضوع حتى يعلم السادة أصحاب المال كل شىء بمنتهى الوضوح فكان يجب أن نوضح أن سعيانا مع جهاز التنسيق الحضارى لم يوصلنا لتخفيض تصنيف المبنى الأثرى من فئة (أ) إلى فئة (جـ) ولا بد أن يتم الإعلان عن هذا صراحة .

فرد المهندس / هانى الديب قائلاً : لقد استغرقت المفاوضات مع جهاز التنسيق الحضارى لتخفيض التصنيف لمبنى غرناطة مايزيد عن عام ونصف وبعد ذلك بدأنا بالتفكير بالشكل الذى عرضناه على حضراتكم منذ قليل.

ثم انتقل سيادته للحديث عن مبنى الإدارة العامة قائلاً : إن مبنى الإدارة قد بدأ يلحق به الكثير من الضرر خاصة فيما يتعلق بالسلام وكل ما يمثل خطورة عليه من الناحية الإنشائية بالإضافة إلى رغبتنا فى تطوير الشبكات الخاصة بمبنى الإدارة وأن نضيف إليها شبكات أخرى مثل شبكة المعلومات التى نعمل على تنفيذها هذه الايام وقد اوكلنا للمكتب العربى دراسة هذا الموضوع وبدوره قام المكتب العربى بالاتصال بمكتب الاستشارى (مكتب د . دليلا الكردانى) لاعداد المستندات الخاصة بترميم المبنى وهذا يدخل ضمن مدة العشرين أسبوع المتفق عليها لدراسة مشروع مدينة غرناطة .

[Signature]



ثم انتقل سيادته للتحدث عن النقطة الثانية وهي مشروعات الإسكان قانلاً :

نحن بصدد تنفيذ أربعة عشر مشروعاً منهم حوالى احد عشر مشروعاً للإسكان وثلاثة مشاريع للمرافق وسنعرضها على حضراتكم وفقاً لما يلى :-

١ - مشروعات هليوبوليس الجديدة

مشروع إنشاء عدد ١١ عمارات سكنية بالحى التاسع - هليوبوليس الجديدة

٢٠١٥/١١/٢	تاريخ بداية المشروع
١٥ شهر	مدة المشروع
٢٠١٧/٢/٢	تاريخ الانتهاء التعاقدى
٥٦١٦٥٨١٥	قيمة العقد
%٣٦	النسبة المنفذة
١٩٦٤٤٠٠٠	المستهدف حتى تاريخه
٢٠١٤١٧٩٣	المنفذ حتى تاريخه
%١٠٣	نسبة الانجاز
أطلس العامة للمقاولات	الشركة المنفذة

مشروع إنشاء عدد ١٠ عمارات سكنية مجموعة ٩١ بالحى التاسع - هليوبوليس الجديدة

٢٠١٥/١١/٢	تاريخ بداية المشروع
١٥ شهر	مدة المشروع
٢٠١٧/٢/٢	تاريخ الانتهاء التعاقدى
٥٨٨٩٦٤٥١	قيمة العقد
%١٥	النسبة المنفذة
٢٤٦٩٨٠٠٠,٠٠	المستهدف حتى تاريخه
٩,٠٥١,٤١٥,٠٠	المنفذ حتى تاريخه
%٣٧	نسبة الانجاز
المصرية العامة للمباني	الشركة المنفذة



فتحدث السيد المهندس / محمود حجازى معلقا على هذا المشروع قائلاً :- ما هو الاجراء الذى تم اتخاذه مع المقاول عند تحقيق هذه النسب المنخفضة من التنفيذ ؟
فرد السيد المهندس / هانى الديب قائلاً : هذا التأخير بسبب المقاول ولقد قمنا بمخاطبته لترتيب العمل وقاطعه المهندس / محمود حجازى قائلاً :- غير مسموح إطلاقاً ان شركة من شركات الشركة القابضة وتعمل فى مقابلة مع شركة مصر الجديدة أن تتأخر يوماً واحداً عن البرنامج الزمنى للمشروع وليس معنى ان هناك علاقة دم تربط بينكم ان نضر بمصالح بعضنا البعض - نحن الان نبيع بنظام of plan أى ان هناك التزام بمواعيد تسليم والالتزام بجودة إلى اخره فمن لا يستطيع ان يستكمل مع سيادتك تتخذ ضده إجراءات ومن يستطيع فأهلاً به فليس مسموح لاي شركة ان تتأخر لأسباب غير حقيقية من عندها ، هل هذا الكلام واضح ؟

مشروع انشاء عدد ٧ عمارات بالحي التاسع - هليوبوليس الجديدة -

٢٠١٥/٠٨/٢٩	تاريخ بداية المشروع
١٥ شهر	مدة المشروع
٢٠١٦/١١/٢٩	تاريخ الانتهاء التعاقدى
٤١٦٣٠٠٠٠	قيمة العقد
%٤٩	النسبة المنفذة
١٥٤٨٦٣٩٢	المستهدف حتى تاريخه
٢٠١٩١٩٦٦	المنفذ حتى تاريخه
%١٣٠	نسبة الانجاز
شركة القاهرة العامة للمقاولات:	الشركة المنفذة

وعلق المهندس / هانى الديب بأن شركة القاهرة العامة للمقاولات من الشركات الملتزمة مع الشركة .
فرد المهندس / محمود حجازى قائلاً : استكمالاً لما قلناه من قبل فقد أعطينا الفرصة للشركات الشفافة ومن لا يستطيع القيام بالاعمال فسنقوم بتكليف شركة أخرى بذلك ولكنى لن اسمح بتعطيل العمل لأن الموضوع لم يصبح مجرد غرامة تأخير ولكن هناك التزام من الشركة لعملائها بمواعيد محددة للتسليم فالأمر أصبح يتعدى غرامة التأخير ليصل الى التعويض وكلنا لابد ان نعيش فى حلقة واحدة ونرعى مصالح بعضنا وإلا فلن ننجح.

وعقب المهندس / هانى الديب بأن هناك شركتين فقط من المتعاملين معنا هما من تتأخران عن الالتزام بالمواعيد المحددة .



وهنا وجه السيد المهندس / محمود حجازى كلامه الى السيد المهندس / احمد فؤاد عضو مجلس الادارة المتفرغ للشئون الفنية بالشركة القابضة قائلاً: بالتنسيق مع الشركات من لا يستطيع إكمال المشاريع المسندة اليه يقوم بعمل تخارج ويتحمل بالنتائج والمشاكل الناتجة عن ذلك وليس مجرد تخارج فقط.

مشروع انشاء عدد ٧ عمارات بالحي الرابع - هليوبوليس الجديدة -

٢٠١٦/٢/٢٥	تاريخ بداية المشروع
١٢ شهر	مدة المشروع
٢٠١٧/٢/٢٥	تاريخ الانتهاء التعاقدى
٤٣٧٩٣٢٤٦	قيمة العقد
%٥	النسبة المنفذة
٥٢٠٤٠١٩	المستهدف حتى تاريخه
٢٠٢٢٧٠٩	المنفذ حتى تاريخه
%٣٩	نسبة الانجاز
شركة المصرية العامة للمباني:	الشركة المنفذة

مشروع انشاء عدد ٦ عمارات بالحي الرابع - هليوبوليس الجديدة -

٢٠١٦/٣/١٠	تاريخ بداية المشروع
١٥ شهر	مدة المشروع
٢٠١٧/٦/١٠	تاريخ الانتهاء التعاقدى
٤١٩١٠٠٩٩	قيمة العقد
%٩	النسبة المنفذة
٢٩٩٤٠٠٥	المستهدف حتى تاريخه
٣٨٤٢٣٣٧	المنفذ حتى تاريخه
%١٢٨	نسبة الانجاز
شركة المصرية العامة للمباني	الشركة المنفذة



مشروع إنشاء عدد ٦ عمارات بالحي الثالث - هليوبوليس الجديدة -

٢٠١٦/٣/٤	تاريخ بداية المشروع
١٥ شهر	مدة المشروع
٢٠١٧/٦/٤	تاريخ الانتهاء التعاقدى
٣٢٨٥٤٠٠٠	قيمة العقد
%١٠	النسبة المنفذة
١٨٠٠٠٠٠	المستهدف حتى تاريخه
٣١٧٤٢٠٠	المنفذ حتى تاريخه
%١٧٦	نسبة الانجاز
شركة أطلس العامة للمقاولات	الشركة المنفذة

٢- نزهة العيور

مشروع إنشاء ٧ عمارات بمربع ٨٠٠٠٥-٨٠٠٠٦-٨٠٠١٦

٢٠١٤/١٢/٢٨	تاريخ بداية المشروع
١٨ شهر	مدة المشروع
٢٠١٦/٦/٢٨	تاريخ الانتهاء التعاقدى
٢٢٢٣٧٨٠٢	قيمة العقد
%٩٣	النسبة المنفذة
٢٠٦١٣٥٠٠	المستهدف حتى تاريخه
٢٠٦٠٧٧٤٤	المنفذ حتى تاريخه
%١٠٠	نسبة الانجاز
القاهرة العامة للمقاولات	الشركة المنفذة



مشروع إنشاء ٧ عمارات بمربع (٨٠٠٠٤ - ٨٠٠٠٧ - ٨٠٠٠٩ - ٨٠٠١٢ - ٨٠٠١٣)

٢٠١٥/٤/٥	تاريخ بداية المشروع
١٨ شهر	مدة المشروع
٢٠١٦/١٠/٥	تاريخ الانتهاء التعاقدى
٢٠٠٣٣٠٠٠	قيمة العقد
%٧٧	النسبة المنفذة
١٦٩٢٦٦٢٠	المستهدف حتى تاريخه
١٥٤٩٩٠٧٩	المنفذ حتى تاريخه
%٩٢	نسبة الانجاز
رولان العامة للمقاولات	الشركة المنفذة

٣- شيراتون

مشروع ٤ عمارات بمربع ١١٩٥

٢٠١٦/٢/١	تاريخ بداية المشروع
١٢ شهر	مدة المشروع
٢٠١٧/٢/١	تاريخ الانتهاء التعاقدى
٢٣٢٣٨٠١١	قيمة العقد
%٤	النسبة المنفذة
١١٧٨٦٦٣	المستهدف حتى تاريخه
٩١٩٠٤٤	المنفذ حتى تاريخه
	نسبة الانجاز
	الشركة المنفذة



مشروع إنشاء عدد ٥ عمارات بمربع ١١٩٦

٢٠١٥/١٠/٧	تاريخ بداية المشروع
١٤ شهر	مدة المشروع
٢٠١٦/١٢/٧	تاريخ الانتهاء التعاقدى
٣١٧٠٠٢٤١	قيمة العقد
%٣٨	النسبة المنفذة
١١٥٠٨١٠٠	المستهدف حتى تاريخه
١٢١٨٤٢٤٧	المنفذ حتى تاريخه
%١٠٦	نسبة الانجاز
رولان العامة للمقاولات	الشركة المنفذة

وعلق المهندس/هانى الديب على هذا المشروع قائلا: وعلى سبيل المثال فإن هذا المشروع من المشروعات التى كانت التصميمات الخاصة بها قديمة وصدر لها ترخيص وتم ترسيته على مقاول , ولكننا قررنا عدم تنفيذها بهذا التصميم القديم واعدنا التصميمات الخاصة بها بشكل جديد وهو ما سوف نتحدث عنه فيما بعد عندما نتكلم عن تحسين الصورة الذهنية للشركة .

مشروع ٤ عمارات بمربع ١١٩٤

٢٠١٦/٢/١	تاريخ بداية المشروع
١٢ شهر	مدة المشروع
٢٠١٧/٢/١	تاريخ الانتهاء التعاقدى
٢٣٥٨٧٧٤٦	قيمة العقد
%٤	النسبة المنفذة
١١٥٧٥٩١	المستهدف حتى تاريخه
٨٦٤١١٧	المنفذ حتى تاريخه
%٧٥	نسبة الانجاز
القاهرة العامة للمقاولات	الشركة المنفذة



ثالثاً : مشروعات المرافق

وهي المتسبب في زيادة المصروفات بالموازنة التقديرية بالشركة لانه كان ينبغي ان تم تنفيذها في فترات سابقة تصل الى ٦ أو ٧ سنوات , واضررنا الى تحمل تكاليف انشائها في عامين فقط وهي :
١ - مشروع إنشاء روافع مياه الشرب والخط الناقل بمدينة هليوبوليس الجديدة

٢٠١٥/١١/٩	تاريخ بداية المشروع
٢٤ شهر	مدة المشروع
٢٠١٧/١١/٩	تاريخ الانتهاء التعاقدى
١٥٩٣٣١٥٨٩	قيمة العقد
%١٣	النسبة المنفذة
١٨٦٩٤٠٠٠	المستهدف حتى تاريخه
٢٠١٤٥٥٧٧	المنفذ حتى تاريخه
%١٠٨	نسبة الانجاز
مصر لاعمال الاسمنت المسلح	الشركة المنفذة

العاشر من رمضان

٢- مشروع انشاء رافع مياه الشرب لتغذية مدينة هليوبوليس الجديدة

٢٠١٣/٦/٩ تاريخ بداية المشروع

٢٤ شهر + ٤ شهر + ٧٢ يوم مدة المشروع

٢٠١٥/١٢/٢٠ تاريخ الانتهاء التعاقدى

٦٠٩٨٥٨٦١ قيمة العقد

%١٢٣ النسبة المنفذة

٨٢٧٧٦٤٠٢ المستهدف حتى تاريخه

٧٤٨٢١٩٨٥ المنفذ حتى تاريخه

%٩٠ نسبة الانجاز

العبد العامة للمقاولات الشركة المنفذة



وعلق المهندس / هانى الديب قائلا : وأعتقد أن قيمة هذا العقد سوف تزيد بنسبة ١٤٠ % لتعديلات تم إدخالها على المشروع .

٣- مرافق المنطقة الترفيهية بمدينة هليوبوليس الجديدة

٢٠١٥/٢/١	تاريخ بداية المشروع
٩ شهور + ٨ شهور	مدة المشروع
٢٠١٦/٧/١	تاريخ الانتهاء التعاقدى
٢١٦٤٦١٠٠	قيمة العقد
%٥٥	النسبة المنفذة
١٢٩٧٨٩٤٤	المستهدف حتى تاريخه
١١٩٣١١٣١	المنفذ حتى تاريخه
%٩٢	نسبة الانجاز
النصر للمباني والانشاءات ايجيكو	الشركة المنفذة

ووجه المهندس / محمود حجازى سؤالا الى المهندس / هانى الديب قائلا : هل هذا المشروع الذى كنت تقصد أن شركة ايجيكو متأخر فيه ؟
فرد المهندس / هانى الديب نعم لان نسبة التنفيذ الفعلى بلغت ٥٥ %
فرد المهندس / محمود حجازى ولكن نسبة الانجاز تبلغ ٩٢ % فما هو سبب تأخر المقاول فى التنفيذ ؟
فرد المهندس / خالد المراسى العضو المنتدب للشئون الفنية بالشركة قائلا : هناك ثلاث أسباب رئيسية لذلك جزء منها يرجع الى المقاول وجزء خاص بتأخر هنية كهرباء القتال فى اعتماد المهمات لتأخر المقاول فى أحضارها والسبب الاخير هو موضوع تطوير طريق السويس الجارى تنفيذه حالياً والذي تعرضت بعض الاعمال فى مع المشروع الذى نتحدث عنه وهذا ليس للمقاول دخل فى ولذلك فقد تم مد مدة تنفيذ المشروع للمقاول لمدة ثلاث شهور اضافية .

وعلق السيد المهندس / محمود حجازى على مشروعات الشركة بأنه يرى أن الشركات الشقيقة فى المجمع قامت بما هو مطلوب منها على أكمل وجه ماعدا شركة واحدة هى المصرية العامة للمباني وسوف يتم إتخاذ موقف فورى تجاهها من قبل الشركة القابضة لأنها لن تسمح بأى شيء يعطل مصالح شركة مصر الجديدة .

ثم انتقل المهندس/ هانى الديب للتحدث عن مدينة هليوبوليس الجديدة قائلا :-

لقد أخذنا فكرة عن مرافق المدينة والتي كان من الواجب تنفيذها وماذا فعلنا لتنتهى مشاكل الكهرباء والمياه والصرف الصحى بالمدينة وأيضاً هناك الحى الرابع بالمدينة والذي تم تخطيطه وهو بمساحة نصف مليون متر



مربع وكان مخطط بطريقة لاتفى بإحتياجات السوق العقارى لهذه المرحلة حيث كانت مساحات الأراضى المقسمة بها تتراوح من ١٠٠٠ الى ١٨٠٠ متر مربع للفيلا والمباني على مساحة ٢٧٠٠م^٢ وتلك كانت مشكلة الثلاثين فيلا التى تحدثنا عنها والتي تأخر طرحها لفترة كبيرة ولذلك فقد قرر مجلس إدارة الشركة إعادة تخطيط الحى الرابع بالكامل وحالياً جارى العمل فى هذا الموضوع بالاشتراك مع المكتب العربى لإعادة تخطيطه ليكون بالمساحات التى تتفق مع إحتياجات السوق العقارى حالياً .

وننتقل الى الحديث عن موضوع الاستقطاعات من أراضى الشركة للمشروعات القومية التى تقوم بتنفيذها القوات المسلحة فهناك الطريق القادم من محور الأمل والذى سوف يدخل فى أرض هليوبوليس بـ (loop) للقادم من العاصمة الادارية فى اتجاهه للقاهرة او للسويس وهذا يتطلب إستقطاع مساحة قدرها ٢٧,٢ فدان من أرض مدينة هليوبوليس الجديدة ونحن الان بصدد تقنين ذلك .

وهنا تحدث السيد المهندس / محمود حجازى قائلاً:- ان شىء يرتبط بمشروع قومى للبلد فلن نتأخر عنه بالطبع سواء كانت طرق أو كبارى أو خلاقه كما أن هذه المشاريع تعود بالنفع على الشركة عن طريق رفع قيمة أراضى الشركة نتيجة للتحسينات التى أدخلت عليها وعمل قيمة مضافة لها .

وأستكمل المهندس هانى الديب قائلاً : بأن هذه الاستقطاعات تمت على جميع المشاريع الموجودة بالمنطقة . أما بالنسبة لمشروع هليوبارك وهو من المشروعات التى كان عليها ملاحظات من الجهاز المركزى على مر السنوات السابقة بسبب عدم إستغلالها ونحن والحمد لله تطرقنا لهذا الموضوع وبدأنا فى إعادة تخطيط المدينة لان التخطيط القديم مر عليه أكثر من عشر سنوات وكانت المساحات المقسمة به كبيرة أيضاً وغير متوافقة مع إحتياجات السوق العقارى حالياً .

وقد كنا مطالبين فى مدينة هليوبارك بسداد ٨٢١ مليون جنيه نصيب الشركة من المرافق السيادية التى أقامتها هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة فى المنطقة فى مقابل إمداد الشركة بالمياه والصرف الصحى ومياه الرى وقامت الشركة بطلب إمدادها بالمياه فقط على أن تتحمل الشركة تكاليف إقامة محطة معالجة ثلاثية للصرف الصحى تقوم بالصرف عليها ونحصل منها على مياه الرى وبذلك أصبح قيمة المطلوب من الشركة ٢٧٠ مليون جنيه فقط ويتوفر لدى ٥٥٠ مليون جنيه يتم استخدامهم فى إقامة محطة المعالجة الثلاثية وإحتمال أيضاً جزء من تكاليف إقامة محطة الكهرباء .

وهنا تدخل السيد المهندس /محمود حجازى قائلاً :- حضرتك لم توفر ٥٥٠ مليون جنيه وإنما وفرت الفرق بين القيمة التى تم تخفيضها (٥٥٠ مليون جنيه) وبين تكلفة إنشاء محطة المعالجة الثلاثية وهو قد يكون ٣٠٠ مليون جنيه أو أى مبلغ اخر ولكننا قللنا من قيمة الكاش المطلوب سداده من الشركة .

وأستكمل المهندس / هانى الديب حديثه قائلاً :- كما سوف يتم إستقطاع جزء من أراضى هليوبارك ايضا للمشروع القومى لتطوير الطرق الذى تحدثنا عنه فى هليوبوليس الجديدة ولكن للطريق الدائرى الأوسطى وذلك لعمل الـ (loops) الخاصة بالصعود إليه والنزول منه وتقدر المساحة المستقطعة بـ ١٩,٦ فدان وجارى حالياً إعادة تخطيط المدينة بالكامل بالاشتراك مع المكتب العربى عن طريق تحالف الدكتور شاكر والدكتورة سحر عطية .

واستفسر أحد أعضاء الجمعية عن المساحة الخاصة بحرم الطريق وهل هى ضمن المساحة المستقطعة ام لا ؟ فرد المهندس / محمود حجازى بأن حرم الطريق شىء تصميمى ولكن المساحة المستقطعة (١٩,٦) فدان مستخدمة بالكامل فى المطالع والمنازل (loops) الخاصة بالطريق لأن حرم الطريق شىء حتمى .

وانتقل المهندس / هانى الديب بعد ذلك للتحدث عن تغيير الصورة الذهنية للشركة .



وإستاذنا الأستاذ / خالد الجويلي في أخذ الكلمة فأذن له السيد المهندس / هاني الديب فتحدث قائلاً:- إن تحسين الصورة الذهنية للشركة هو أحد الاهداف الرئيسية التي وضعت في المشروع الموكل الى شركة أصول وكان بمثابة أول هدف من اهدافها .

واستكمل المهندس/ هاني الديب حديثه قائلاً :- إن تحسين الصورة الذهنية للشركة اشتمل على عدة نقاط منها

- تغيير الشعار الخاص بالشركة (الوجو) .
- تحسين لمطبوعات الخاصة بالشركة بشكل جديد جذاب ووضع الشعار جهة اليسار بدلاً من اليمين .
- تغيير وتطوير الموقع الإلكتروني للشركة .
- الشراكات التي بدأتها الشركة مع القطاع الخاص ونتمنى ان تكرر هذه التجربة في مشروعات مثل مشروع سوديك بهدف تعظيم القيمة المضافة لأراضي الشركة بمدينة هليوبوليس .
- تطوير التصميمات المعمارية والمنتج النهائي وهذا ما تحدثنا عنه في مشروعات الإسكان بالنسبة لمشروع اله عمارات بمنطقة الشيراتون والتي تم إعادة تصميمها بالشكل الجديد المعروض امام حضراتكم .
- تغيير شكل ومحتوى إعلانات المبيعات بالجراند .

هذا بالإضافة الى أننا بدأنا العمل على التطوير الإداري وإعادة الهيكلة .
وأترك الكلمة للأستاذ / خالد الجويلي مساعد رئيس مجلس الادارة للموارد البشرية ليشرح بإستفاضة ما تم من خطوات في هذا الشأن :

فتحدث سيادته قائلاً : لقد بدأنا حديثنا عن هذا الموضوع عندما جاءت ذكر تكلفة العمالة البشرية في الشركة وقلنا أننا بدأنا في إعادة الهيكلة بالشركة فقد أعتمدنا بعض الهياكل مثل الهيكل الرئيسي للشركة وهيكل جديد لمجلس الادارة وهيكل قطاعات الشئون الفنية والتنفيذ وقد اخذنا التجربة كاملة بدءاً من إعادة الهيكلة للتوصيف الوظيفي للوظائف ثم إعادة تسكين العاملين عليها وأود هنا أن اتوجه بالشكر للسيد المستشار / محمود رشيد لأنه عن طريق التعاون معه أوجد لنا حلاً قانونياً وإدارياً حتى بعد الشكاوى التي قدمت في الجهاز المركزي والرقابة الادارية بخصوص تخفيض درجات العاملين فأخبرناهم أن هذا غير حقيقي ولكن ما تم أن الناس التي ألغيت قطاعاتها أو تم تخفيضه من قطاع إلى إدارة عامة أو من إدارة عامة إلى إدارة فرعية تم تكليفهم على درجة مستشار أو درجة كبير وهذا الحل قانوني وتم أخذ رأي الشركة القابضة فيه بالإضافة الى رأي المستشار القانوني للشركة / محمود رشيد نائب رئيس مجلس الدولة وبذلك تم تسكين العاملين على الهيكل الجديد وكما ذكرت من قبل فقد وضعنا مؤشرات لتقييم الاداء في النظام والادارات الجديدة ، كما تم اعتماد هيكل الـ IT (تكنولوجيا المعلومات) مؤخراً وكان يسمى من قبل قطاع الحاسب الآلى وأصبح الآن قطاع الـ IT وكان وظيفته إدخال البيانات الخاصة بالاجور والمخازن إلى اخره ولكن الآن أصبح هناك قطاع IT فعلاً وقام بعمل شبكة المعلومات (NET WORK) كاملة للشركة وأصبح عندنا مبرمجين حقيقيين بعد أن كانوا يعملوا مدخلى بيانات وتم عمل برامج في المالية وسوف أترك الكلام عن هذا القطاع للسيد / عبد الفتاح كرم مساعد رئيس مجلس الإدارة لتكنولوجيا المعلومات ليتحدث عنه بإستفاضة وجارى الآن عمل حلقات نقاشية وشرح لقوائد إعادة الهيكلة لأن بعض الزملاء بالشركة أصابهم الخوف من إعادة الهيكلة وكان لديهم تخوف من عزلهم وعدم إسناد أعمال لهم بعد أن حصل إنكماش للهيكل وأصبح معبر عن حقيقة العمل (بخلاف الوضع القديم) وأنه لن يكون هناك فرص للترقى وخاصة للشباب ولكن والله الحمد فقد تواصلنا معهم وأوضحنا لهم أن هناك ما يسمى بالمسار الوظيفي والذي لا يشترط أن يكون الـ (BOX) أو الوظيفة الأعلى منك شاعرة ليتم ترفيتك ولكن يتم ترفيتك من خلال المسار الوظيفي بأن تأخذ درجة كبيرة مثلاً أو درجة أعلى من درجتك ولكن بشروط معينة تم وضعها مثل أخذ كورسات معينة (دورات تدريبية) أو أن يتم عمل تقييم للعامل وقد الغينا العمل بالتقارير السرية تماماً بداية من العام القادم لأنها تحتوى على بنود غير ملموسة



وغير قابلة للقياس مثل (حسن التصرف / سرعة البديهة) وكلها أشياء لا يستطيع أحد قياسها ولكن الآن أصبحنا نضع مؤشرات على ناتج الوظيفة نفسها وأستطيع أن المس نتائجه وأحسبه وأعدده أو أحسب له نسبة أو أن وظيفة معينة لا يجب أن ينتج عنها هذه المشاكل ومؤشرات كثيرة غير ذلك.

أيضاً أصبح عندنا قطاعات جديدة مثل قطاع البيع والتسويق والذي حل محل قطاع الشئون العقارية وتم إستحداث إدارة لخدمة العملاء وإدارة Call Center وإدارة مبيعات حقيقية ورغم إيقاف التعينات فلم نعجز عن الاختيار فقد تم حصر الشباب من داخل الشركة ما بين سن العشرين والخامسة والثلاثين وتم عمل مقابلات معهم وتم إنتقاء أفضل العناصر منهم وهم ممتازون وسيجربون تدريبهم بداية من الأسبوع القادم بإذن الله على مهارات الإتصال والتفاوض ومهارات البيع لتكوين كوادر يتم تغذية الإدارات بها عند الحاجة بالإضافة الى ذلك فنحن بصدد تكوين صف ثانى فى ال HR .

وهنا تحدث السيد المهندس / محمود حجازى قائلا نحن نحترم الشغل اليومي الذي تبذله ونقدره ولكن نريد أن يترجم هذا فى صورة ملموسة فى الاجور أو فى اعداد الناس ونرى كيف إنعكست نتائج هذا العمل على أرض الواقع وشكرا لكم .

ووجه سيادته حديثه للمهندس / هانى الديب قائلا ماذا تبقى لديكم بعد ذلك فرد المهندس / هانى الديب نريد أن نوضح ماذا تم فى مجال تكنولوجيا المعلومات ودعا سيادته السيد / عبد الفتاح كرم مساعد رئيس مجلس الإدارة لتكنولوجيا المعلومات

فتحدث سيادته قائلا : فى الحقيقة لقد بدأنا بإدخال تكنولوجيا جديدة فى الشركة لم تكن موجودة من قبل مثل ال (Sql server و Active Directory) وهى مفاهيم لم تكن موجودة من قبل كما قمنا بالمساعدة على ظهور بعض البرامج من اعداد المبرمجين مثل برنامج المستخلصات ويشمل دورة حياة المستخلص بشكل دقيق وكان الأهم من بناء البرنامج هو إخراج تقرير إرشادى بحق وليس تقريراً مضللاً وتم تطبيق هذا الكلام فى الشئون العقارية والإيجارات بالتعاون مع زملائنا فى قطاع تكنولوجيا المعلومات.

وهنا تحدث السيد المهندس / محمود حجازى قائلا إن التقرير المعروض مكتوب به أنه يوجد تقرير لمتابعة المشروعات والمستخلصات وخلافه وأعتقد أن كل هذه الأنظمة متشابهة ومتصلة بعضها ببعض وسيظهر أثر هذا فى سرعة الأداء والنتائج المحققة .

ثم تحدث السيد المهندس / هانى الديب قائلا وبذلك يتبقى عندنا نقطة واحدة وهى ما تم حتى الآن فى مشروع الميريلاند الجزء الإستثمارى , ففى يوم ٢٠١٦/٥/٢٩ اضطرت الشركة الى تفعيل الصيغة التنفيذية للعقد لعدم التزام المستأجر بالبند الرئيسى فى العقد وهو الضمانة البنكية .

وهنا تدخل المهندس / محمود حجازى متسائلا ما هو موقف المشروع اليوم وماذا تم فيه أساسا؟

فرد المهندس / هانى الديب بأن المشروع لم يتقدم عن العام السابق بنسب كبيرة من بعد المشكلة الخاصة بجهاز شئون البيئة ..

فرد المهندس / محمود حجازى قائلا لقد إجتمعنا فى شهر ٢٠١٥/١٠ وكان هناك عقد تم توقيعه فى شهر أغسطس من نفس العام فنريد أن نبدأ بما تم بعد توقيع ذلك العقد ؟ ماذا فعل المستأجر ؟ وماذا فعلت الشركة ؟



وهل سيتم تشغيل المشروع؟ ومتى سينتهي العمل به؟ لقد أصبح هذا المشروع وصمة في تاريخ شركة مصر الجديدة .

فرد المهندس / هانى الديب قائلا بعد أن وقعنا العقد فى شهر ٢٠١٥/٨ وكان ينص على بند رئيسى وهو تقديم الضمانة البنكية المستحقة لشركة مصر الجديدة وقد كان معدل التنفيذ فى الموقع ليس بالمستوى المطلوب والسادة الحضور يعلمون بهذا وقد طلب المستأجر أن يتم تأجيل الضمانة البنكية من تاريخ توقيع العقد حتى ٢٠١٦/٣/٣٠ .

وعقب السيد المهندس / محمود حجازى قائلا أنا أتذكر عندما إجتمعنا هنا كان هناك طلب تم تقديمه من المستأجر يقول فيه أنه لن يستطيع تقديم الضمانة البنكية ويطلب إعطاؤه فرصة حتى ٢٠١٦/٣/٣٠ وسوف يقوم بتقديم شيكات بقيمة المديونية المستحقة عليه لشركة مصر الجديدة لحين عمل الضمانة , هل هذا الكلام صحيح؟

فرد السيد المحاسب / محمد عطا الله باز بأن المستأجر كان يريد أن يستبدل الضمانة البنكية بشيكات. فرد المهندس/ محمود حجازى قائلا : لا يافندم أنا أتذكر أن ما حصل هو أنه قد تم العرض على بصفى رئيسا للجمعية العامة بأن يقوم المستأجر بتقديم شيكات لحين تقديم الضمانة البنكية ثم يقوم بإستردادها بعد ذلك فهل هذا صحيح أم أنى مخطأ؟

فرد السيد / محمد عطالله باز هذا كلام صحيح.

وإستكمل المهندس/ محمود حجازى كلامه قائلا ونحن عندما عرضنا الموضوع على الجمعية أول مرة كان بسبب وجود خلافات مادية وكنا نعتمدها فى الجمعية ولكن الإجراء الآخر الخاص بإستبدال شىء مكان آخر فهذا من صميم إختصاص مجلس ادارة الشركة .

فرد السيد / محمد عطالله باز قائلا سيادتكم قلت مجلس الإدارة وشأنه.

فرد المهندس / محمود حجازى أنا قلت مجلس الإدارة وشأنه فيما يحقق مصلحة الشركة وبذلك لانكون قد خرجنا عن الإطار العام الذى نعمل فيه أليس كذلك؟ فماذا تم بعد ذلك ؟

فرد المهندس / هانى الديب قائلا أن المستأجر أرسل خطاب للشركة يفيد بعدم إستطاعته إحضار الضمانة البنكية وهذا يضرب العقد الموقع فى صميمه لأن العقد مشروط بتقديم الضمانة البنكية الخاصة بمديونية شركة مصر الجديدة ولذلك فقد قمنا بتاريخ ٢٠١٦/٥/٢٩ لتفعيل الصيغة التنفيذية وحصلنا على قرار بتنفيذ الإخلاء يوم ٢٠١٦/٦/٤ وقد تقدم المستأجر بإشكالين يومى ١١، ١٢/٦ وتم تأجيلهم ليومى ١٦ ، ١٧/٧ وأخذنا بحكم بإستمرار التنفيذ يوم ٢٠١٦/٦/٢٢ لإخلاء الميرلاند وهذا ماتم حتى الآن .

ورد السيد المهندس / محمود حجازى قائلا إننا لم نلجأ قبل ذلك لاخذ رأى باقى المساهمين عندما كنا نأخذ القرارات فيما يخص هذا الموضوع فقد تكون الشركة القابضة والتي تمتلك الأغلبية بمجلس إدارتها وبالطبع أنا لا أتحدث عن أعضاء الجمعية من ذوى الخبرة وإنما أتحدث عنا نحن أعضاء مجلس إدارة الشركة القابضة يمكن أن يكون لنا رأى قد يكون مع أو ضد ولا نريد أن يكون هذا الرأى هو ما يقود المنظومة لأننا لابد وأن نحترم رؤية كل المساهمين وبعد إذن حضراتكم فإننا سوف نؤجل سماع رأى مجلس إدارة الشركة القابضة والأعضاء من ذوى الخبرة الى ما بعد سماع رأى حضراتكم (المساهمين) ووجهة نظركم فى هذا الموضوع وهناك شىء واحد أريد أن أصل إليه وهو أين مصلحة شركة مصر الجديدة فانا لست موجود هنا كى أحمى أى طرف ولكنى موجود لحماية مصلحة شركة مصر الجديدة ومصلحة البلد .



فالمفروض أن أى شيء نعمله يكون به صالح عام يعود بالنفع علينا كلنا ولذلك فسوف نسمع آراء حضراتكم بهدوء وبالترتيب فى هذا الموضوع.

وهنا إستاذن الأستاذ/ خالد عفيفى المحامى بالشركة فى الكلام فإذن له السيد رئيس الجمعية فتحدث قائلا: هناك توضيح بالنسبة لقرار الجمعية العامة المنعقدة بتاريخ ٢٠١٥/١٠/٣١ بأن الشيكات المقدمة والتي تم إستلامها من شركة مصر الجديدة لم تكن متعلقة بالضمانة البنكية وإنما كانت شيكات وفاء لأقساط الجدولة وفوائدها على مدار أربع سنوات للمبلغ الذى أقرته الجمعية .

فرد المهندس / محمود حجازى قائلا أيضا الضمانة البنكية كانت ضمان لتحصيل هذه المديونية وحتى يكون هناك وضوح للرؤيا فانا أتذكر أن الإتفاقية التى تم توقيعها نصت على أن هذه الضمانة كانت لضمان شركة مصر الجديدة للحصول على مستحقاتها المتأخرة لدى المستأجر وحضرتك تقول أن المستأجر ترك الشيكات التى قدمها حتى يقوم بإحضار الضمانة .

فرد الأستاذ / خالد عفيفى قائلا لا معالى الرئيس فإن هذه الشيكات كانت مفصولة عن الضمانة بقرار الجمعية العامة فى ٢٠١٥/١٠/٣١ وهى شيكات أقساط جدولة

فقاطعه المهندس / محمود حجازى قائلا لا يا فندم إذا كنت حضرتك تتحدث عن الضمانة فقد قلنا هذا أما بالنسبة للشيكات التى قدمها المستأجر لحين إحضار الضمانة فقد كان هذا موضوع جديد وقلنا إن يتم عرضه على الجمعية العامة للإحاطة ولم تكن هذه الشيكات لضمان الأقساط وإنما الضمانة هى التى كانت تضمن ذلك.

فرد الأستاذ / خالد عفيفى قائلا معالى الرئيس هناك قرار جمعية عامة منصوص فيه بالفعل على الشيكات ومنصوص به أيضا على تقديم الضمانة البنكية فى موعد غايته ٢٠١٦/٣/٣٠ فأصبح عندى الإثنين منصوص عليهم فى قرار الجمعية العامة فلا يصلح أن يتم الفصل بينهما فالشيكات أخذتها وفاء لسداد أقساط الجدولة فى مواعيدها والتى من المفروض أن تحل فى ٢٠١٦/٦/١ وهى موجودة عندى فى خزانة الشركة باعتبارها أوراق دين على المستأجر .

فتدخل المهندس / محمود حجازى قائلا لقد حصلت على الشيكات بعد توقيع العقد الذى نص على الضمانة البنكية هل هذا صحيح ؟ بعد توقيع العقد !!!

فرد الأستاذ / خالد عفيفى تمام يا فندم .

فإستكمل المهندس / محمود حجازى قائلا أى أن العقد الموقع فى شهر ٢٠١٥/٨ لم يكن ينص على أخذ شيكات على المستأجر .

فرد الأستاذ/ خالد عفيفى ومازال غير مذكور به ذلك

فرد المهندس / محمود حجازى إذن لماذا أخذت هذه الشيكات ، وبموجب أى شيء أخذتها ؟

فرد الأستاذ / خالد عفيفى أخذتها كورق دين بالنسبة لى بموجب التسوية التى تمت مع المستأجر بمبلغ ٥٨ مليون جنيه .



فقال المهندس/ محمود حجازى : أليست هذه التسوية التى طلبت فيها الضمانة وحددت أقساط لسدادها ؟

فرد الأستاذ / خالد عفيفى : أن هذه الضمانة هى ضمانة لسداد الشيكات فى مواعيدها المقرر وأنا عندى شيكات تم التصالح عليها فى هذا العقد كانت قد وصلت لأحكام نهائية .

فرد المهندس/ محمود حجازى قائلا هناك شىء غير واضح وأنا لا أفهمه فى هذا الموضوع .

وانتقل سيادته للمساهمين لأخذ آرائهم فى هذا الموضوع وأذن لأحد المساهمين بالتحدث بعد أن سألته هل حضرتك بصفتك مساهم؟

فأجاب المساهم قائلا : نعم

وهنا وجه المهندس/ محمود حجازى كلامه الى السادة أعضاء الجمعية قائلا السيد المساهم ليس مساهما عاديا وإنما هو مستأجر الميريلاند وصاحب مصلحة وأذن سيادته للمستأجر بالحديث لعرض وجهة نظره على الجمعية.

فتحدث المستأجر قائلا بسم الله الرحمن الرحيم السيد المهندس رئيس الشركة القابضة ، السيد المهندس / هانى الديب رئيس شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير ، السادة الحضور تحية وتقدير وكل عام وأنتم بخير بصفتى مساهم ومستأجر الميريلاند فأن موضوع الميريلاند تم عرضه على أكثر من خمس جمعيات سابقة وهنا نقاط رئيسية وحقيقية من العدل والحق أن تطرح للمرة الأولى فى خلال خمس دقائق فقط ولن تزيد عن ذلك نهائيا وسوف نتحدث عن عقد ٢٠١٥ بعد دقيقة واحدة من عرض موضوع الميريلاند وماذا تعنى القيمة الإيجارية التى نتحدث عنها والسبع سنوات التى يقال أن المستأجر غير ملتزم فيها بدفع الإيجار غير شهرين وهذا سؤال من حق المساهمين وجميع الحضور أن يعرفوا الرد عليه فإن هذه السبع سنوات تتمثل فى :-

١- من سنة ٢٠٠٨ الى ٢٠٠٩ تم فيها بناء مشروع الميريلاند بتكلفة فوق الستين مليون جنيه بتمويل ذاتى وليس من البنوك.

٢- تم إزالة المشروع فى ٢٠٠٩/٤/٦ والجميع يعلم سبب الإزالة ولن نخوض فى هذا الموضوع وبعد إزالة المشروع كان هناك ترخيص فقررنا بناء المشروع مرة أخرى ولكن الانقراض ظلت فى المشروع سنة كاملة ولم تستطع شركة مصر الجديدة أن تحصل على ترخيص برفعها والمستأجر منتظر لبنى مشروعه مرة ثانية وبذلك تصبح مدة التأخير سنتين .

٣-بعد الحصول على تصريح رفع الانقراض فى شهر ٢٠١٠/٣ بدأنا فى الإستعداد لبناء المشروع الذى دخلنا به المزايدة مرة أخرى ولكن شركة مصر الجديدة أخبرتنا بأن هناك قرارات ونحن لاندري من أى جهة صدرت هذه القرارات ولكننا نعذر شركة مصر الجديدة فى ذلك الوقت لانه كانت هناك قوى سيادية عظمى تستطيع إصدار أية قرارات وقالوا بأن هناك توجيهات بتغيير مشروع المزايدة التى دخلت الشركات عليه للمزايدة وتم عمل دراسة جدوى له وبناء عليه حددنا القيمة الإيجارية ، وإستغرقوا حوالى خمسة أشهر لوضع تصميم جديد للمشروع وإستعانوا فيه بالدكتور / عبد المحسن برادة إستشارى المشروع حتى شهر ٢٠١٠/٧ وبالطبع فإن المشروع الجديد يحتاج الى ترخيص جديد وتم إيقاف الترخيص القديم وكانت شركة مصر الجديدة هى المنوطة بإستخراج التراخيص وإستغرقت سنتين ونصف لإستخراجها وبذلك يكون مجموع



سنوات التأخير سنتين ونصف بالإضافة الى السنتين ونصف السابق الحديث عنها فيكون المجموع خمس سنوات والمستأجر ينتظر أن يبدأ ببناء المشروع مرة أخرى .

صدر الترخيص في شهر ٢٠١٢/١٠ بعد عمل التعديلات المعمارية التي طلبها الحى ، والاستاذ / خالد عفيفي يذكر في كل جمعية عامة بأنه قد تم عمل عقد أول وعقد ثانى للمستأجر فى سنة ٢٠١٠ حتى يلتزم به وعقد ثالث فى ٢٠١٢ ولم يلتزم بهم المستأجر وهنا أريد أن أوضح أن هذه العقود المشار إليها ليست عقود جدولة فعقد ٢٠١٠ كان بسبب تغيير المشروع الذى تحدثنا عنه وأنا لم أكن أريد أن أغير المشروع لان المشروع الجديد قتل نسبة الإستغلال الى ٦٠% وزادت تكلفة فوق الأربعة أضعاف لوجود إنشاءات تحت الأرض بتكلفة عالية وإذا لم أقبل يتم تفعيل الصيغة التنفيذية للعقد وقد تم التفاوض فى هذا العقد مع الشركة لمدة ستة شهور وتم توقيعه قبل حلول الصيغة التنفيذية بيوم واحد .

أما بالنسبة لعقد ٢٠١٢ فقبل إصدار التراخيص التى تحدثت عنها بستة شهور طلبت الجهة الإدارية بناء جراجات تحت الأرض للحفاظ على مساحة المسطح الأخضر بالحديقة فاستدعوني فى الشركة وقالوا لى سوف تتحمل بناء الجراجات المطلوبة فأخبرتهم بأننى لست ملتزما ببناءها لأن هذه الجراجات مكانها فى العقد الأصلى (عقد ٢٠٠٨) خارج المساحة المؤجرة لى وتقع ما بين البوابة الرئيسية وبوابة الكازينو فعندما تطلب الجهة الإدارية مثل هذا الطلب لا يجب أن أتحمل أنا بناءها لأنها ليست فى نطاق المساحة المخصصة لى فأخبروني بأننى لو لم أقبل سوف يتأخرون فى إصدار التراخيص وأنا لا أستطيع الإنتظار أكثر من ذلك (خمس سنوات) وعندى مستأجرين فقلت لهم وماذا بعد أن أوافق ؟ قالوا سوف تقوم الشركة بإستغلال هذه الجراجات بمعرفتها فقلت بهذا تأخذوا منى الإيجار مرتين مرة للكازينو ومرة للجراجات وإن لم أقبل فهناك تفعيل للصيغة التنفيذية وإضطرت للموافقة حتى لا يتم طردى من المكان وهذا سبب قبولى لعقد ٢٠١٢ تلك هى القيمة الإيجارية التى يتحدثون عنها فى الفترة من ٢٠٠٨/٨ وحتى شهر ٢٠١٢/١٠ .

ثم بدأنا فى عام ٢٠١٣/٢٠١٤ العمل فى الجزء الواقع أسفل المشروع الخاص بنا وصرفنا حوالى ٥٠ مليون جنيه وهذا بتقييم شركة مصر الجديدة فماد تبقئ لنا حتى نأخذ تصريح بالتشغيل ؟ وكان المتبقى هو تصريح المرور بـ ٣٩١ سيارة منها ٢٧١ تخصنى و ١٢٠ تخص شركة مصر الجديدة ولم تقم شركة مصر الجديدة طوال سنة ٢٠١٣ و ٢٠١٤ بالبداية فى بناء الجراج الخاص بها والذي يسع ١٢٠ سيارة والمكمل للجراج الخاص بى واللازم للحصول على الترخيص وبدأت فى ذلك فى بداية سنة ٢٠١٥ ورسته على شركة رفعت بـ ١٧ مليون جنيه وعندما بدأ العمل فيه بدأ موضوع تقطيع الاشجار الذى تحدثت عنه جميع القنوات الفضائية وجاء وزير البيئة ومحافظ القاهرة وتم إيقاف المشروع بسبب تقطيع الاشجار والذي قالت شركة مصر الجديدة أنها كانت تقوم بنقله ومهما يكن فقد توقف المشروع من بداية ٢٠١٥ وحتى نهايتها وأنا منتظر بسبب شركة مصر الجديدة وهذه هى القيمة الإيجارية التى يتحدثون عنها .

نأتى للحديث عن عقد ٢٠١٥ فى خلال هذه الفترة قامت وزارة الاستثمار والشركة القابضة متفضلتين بمحاولة لحل هذه المشكلة ودعا جميع الاطراف للإجتماع بوزارة الاستثمار وأستمر التفاوض لمدة خمسة أشهر لأن أهم موضوع بالنسبة إلى أن أستنزل القيمة الإيجارية التى أراها غير مستحقة على وأنا أقمت دعوتين أمام القضاء إحداهما للتعويض والأخرى لإبراء الذمة من الإيجار ، المهم أنه قد وصلنا فى نهاية التفاوض أنه لن يتم إستنزال جنيه واحد من القيمة الإيجارية المطلوبة منى وكانت القيمة التى نزلت هى فقط عن فترة إستخراج التراخيص أما الباقي فيكون إستنزاله عن طريق المحكمة وإعتمدنا فى عقد ٢٠١٥ ثلاث أشياء ويوجد مقابلهم أشياء أخرى :-



أن اتنازل عن جميع القضايا المقامة منى ضد الشركة (براءة الذمة - التعويض) .

إعتماد مبلغ المديونية البالغ ٦٨ مليون جنيه الخاصة بالخمس سنوات السابقة كلها والشئ الوحيد الذى خصموه هى الزيادة السنوية المقررة بالعقد وهذا أمر طبيعى لأنى لم أدفع وتنازلت عن كل حقوقى ،

وتم وضع بند الضمانة البنكية فى العقد وبعد توقيع العقد حاولت أن أحضر الضمانة البنكية من البنوك ولكن البنوك طلبت وضع حصة عينية او نقدية مكانها لأنهم قاموا بعمل إستعلام عن المشروع وصاحب المشروع وعن الشركة ووجدوا أن المشروع متوقف فى ذلك الوقت لمشاكل تسببت فيها مصر الجديدة وهى قطع الاشجار فكيف يضمن البنك مشروع بـ ٦٨ مليون جنيه وبه هذه المشاكل وقد ذهبت لأكثر من بنك وفى احدها كان معى أفراد من الشركة ورفض البنك إعطائى الضمانة البنكية بهذا الشكل فأضطرت إنى أكتب شيكات وقبل ذلك طلبت منحنى مهلة أكبر للحصول على الضمانة البنكية فطلبت بتأجيل تقديم الضمانة حتى ٢٠١٦/٣/٣٠ ومع ذلك وجدت أنه مستحيل أن تصدر هذه الضمانة فأقترحت ان اكتب شيكات جنانية بقيمة الـ ٦٨ مليون جنيه مقابل الضمانة البنكية ولو لم أقم بسداد قسط يتم حبسى فقالوا نظرح الموضوع على الجمعية العمومية المنعقدة فى ٢٠١٥/١٠/٣١ وقد قدمت الشيكات بخطاب رسمى بأنها بديل عن الضمانة وليست مقابل الوفاء بالاقساط وبعد ان استلمت الشركة الشيكات بدأت العمل فى المشروع بداية من شهر ٢٠١٦/١ بعد صدور قرار استئناف الاعمال بالميريلا ند وطلبت الشركة منى جدول زمنى وقد قمت بتقديمه للشركة ، ولكننى فوجئت يوم ٢٠١٦/٣/٣٠ وهو ميعاد تقديم الضمانة بأن الشركة رفضت الشيكات وطالبوا بالضمانة البنكية وإلا سيتم فسخ العقد كيف ذلك وقد استلموا الشيكات من شهر ١٠ وتعرف ان جميع البنوك رفضت موضوع الضمانة ثم قالوا نعمل اجتماع آخر فى وزارة الاستثمار برعاية وزارة الاستثمار ووجود الشركة القابضة وشركة مصر الجديدة ونبحث حل الموضوع فى هذا الاجتماع المنعقد بتاريخ ٢٠١٦/٣/٢٢ وقد حضره مجلس ادارة شركة مصر الجديدة ممثل فى المهندس / هانى بك الديب والمهندس / خالد بك المراسى والمستشار / محمود بك رشيد نائب رئيس مجلس الدولة ومندوب من مجلس الدولة لحل هذا الموضوع ، إبراهيم بك عبد الغفار مستشار وزارة الاستثمار ، السفير ياسر بك النجار مساعد اول وزير الاستثمار وقد أجمعوا ولم أحضر هذا الاجتماع وخرجوا بقرارات فى محضر الاجتماع منها :-

- أن يقوم المستأجر بدفع ١٠% من المديونية المستحقة عليه (مايقرب من ستة ملايين جنيه) .
- إلغاء موضوع الضمانة البنكية .

مع بعض القرارات الاخرى التى وافقت على الالتزام بها وتم تكليف السفير ياسر النجار بإبلاغى بهذه القرارات وبعد أن قام بذلك أرسلت خطاب رسمى للشركة فى اليوم التالى بأننى موافق على كل القرارات بالكامل وإلتزاماً منى فقد قمت بتقديم شيك معتمد من البنك بقيمة الـ ١٠% من المديونية وسلمته بجواب رسمى للشركة وقدمت النقاط التى تم الاتفاق عليها فى الاجتماع الذى تم بالشركة قبل تقديم الشيك بيوم مع المستشار محمود رشيد والمهندس / خالد المراسى وقمت بتقديم أصل الشيك وكان ذلك يوم ٢٠١٦/٤/١٤ وفى نفس اليوم إجتمع مجلس ادارة الشركة وقرر اخذ رأى المستشار محمود بك رشيد نائب رئيس مجلس الدولة والمندوب للشركة لحل هذا الموضوع وبعد استطلاع رأى سيادته إرتأى إن قيام شركة مصر الجديدة باستيداع جزء من مديونيتها من الشركة المستأجرة بمثل ميزة مالية فى سبيل إقتضاء ما هو مستحق لها فى ذمة الشركة المستأجرة خاصة فى ظل وجود قيمة مضافة بالمشروع تتمثل فى حجم الانشاءات التى تمت على أرض الواقع والتى قدرتها اللجنة الفنية المختصة بما يوازى ٤٥ مليون جنيه وهى مما لاشك فيه تمثل ضماناً للشركة فيما هو مستحق لها فى ذمة الشركة المستأجرة ، ورغم كل ذلك فقد رفضت الشركة وقامت بتنفيذ الصيغة التنفيذية فلماذا يتم طردى وقد التزمت بكل بنود عقد ٢٠١٥ ماعدا الضمانة والشركة لم تلتزم



بثلاث بنود من هذا العقد وهي عقد الشولاند وعقد حديقة الطفل والذي دفعت أجرته لمدة خمس سنوات حتى يتم كتابة عقد آخر لها وتم احتسابها من ضمن المديونية المستحقة على الشولاند الذي تم ترسيته على وقمت بدفع تأمينه النهائي منذ سبع سنوات ومازال متوقف كما هو فلصالح من هذا ؟

وهنا تحدث السيد المهندس / محمود حجازى رداً على احد اعضاء الجمعية الذى سأل عن مطالب المستأجر قائلًا:- إن طلباته واضحة فهو يرى أنه مجنى عليه ووجه كلامه الى المهندس / هانى الديب قائلًا:- أرجو إن كان هناك أى واقعة مخالفة فيما ذكره المستأجر فنرجو الرد عليها تحديداً ويتم تحديد المخالفة حتى لا تدخل فى مهارات ليس لها ضرورة

وهنا رد المهندس / هانى الديب قائلًا:- بالطبع هناك تعقيب قانونى على هذا الكلام .
فرد المهندس / محمود حجازى : انا أتحدث عن الوقائع التى ذكرها المستأجر .
فرد المهندس / هانى الديب بأنه لم يحضر أغلب هذه الوقائع لأنها حدثت قبل أن يتم تعيينه بالشركة ولكن ما يتحدث عنه هو عقد ٢٠١٥

فرد المهندس / محمود حجازى :- إذن حضرتك تتحدث عن عقد ٢٠١٥ وكما ذكر المستأجر فإن كل المبالغ التى ترتبت كمديونية عليه هى عبارة عن الايجار المحسوب عن الفترة السابقة والتى لم يستفيد فيها من المكان بعد استقطاع فترة إصدار التراخيص ورفع الانقراض وبقيّة الفترة تم احتساب زيادة سنوية وهل فعلاً تم تحميله بقيمة إيجار الشولاند لمدة سبع سنوات .

فرد المستأجر بأن ايجار حديقة الطفل بالكامل وذلك لمدة خمس سنوات بالاضافة الى الزيادة السنوية هى فقط التى تم أضافتها الى قيمة المديونية وليس الشولاند .

فرد المهندس / محمود حجازى قائلًا نريد أن نعرف رأى السادة أعضاء الجمعية فتحدث الأستاذ / خالد عفيفى المحامى بالشركة قائلًا :- بعد إذن السيد رئيس الجمعية نريد ان نعقب على حديث السيد المستأجر حتى تكون وجهة نظر أمام وجهة نظر .

فرد السيد المهندس / محمود حجازى : تفضل بالتعليق ولكن نرجو أن تكون وقائع أمام وقائع حتى لا تدخل فى مهارات ليس لها داع .

فتدخل المستأجر قائلًا : اريد عرض النقطة ويقوم الأستاذ / خالد بالرد عليها .
فرد الأستاذ / خالد عفيفى بأنه لم يصادر على كلام المستأجر عندما تحدث وأرجو أن يتيح لى الفرصة حتى يتم عرض وجهة نظر الشركة كاملة .

وتحدث السيد / الشيمى محمد رئيس اللجنة النقابية بالشركة قائلًا : نريد ان نعطي فرصة للسيد / خالد عفيفى لى يرد على كلام المستأجر وليس بهذه الطريقة .

فرد المهندس / محمود حجازى سوف يتم ذلك وإذا وجدنا نقاط خلاف سيتم التحدث فيها تحديداً فليتفضل الأستاذ / خالد بالرد

فتحدث الأستاذ / خالد عفيفى قائلًا :- بداية التعاقد كانت ٢٠٠٨/٢/٢٣ وتم منحه ثلاث شهور بدون قيمة ايجارية لتجهيز الموقع وابتداء السداد اعتباراً من ٢٠٠٨/٦/١ ودفع ٦/١ ٢٠٠٨/٧/١٠ وتوقف عن السداد اعتباراً من ٢٠٠٨/٨/١ ولم يكن هناك ازالة ولا يوجد أى معوقات فى المشروع فتوقف عند ثالث شهر تستحق فيه القيمة الايجارية بدون مبرر واضح .

وهنا قال السيد المهندس / محمود حجازى نتوقف عند هذه النقطة ليرد عليها المستأجر .

فرد المستأجر قائلًا :- بدأت فى ٢٠٠٨/٦/١ وتم إصدار الترخيص فى ٢٠٠٨/٧/١ وتم تقييم المشروع فى ذلك الوقت بـ ٦٠ مليون جنيه واجتمع مجلس ادارة شركة ماجيك دريمز (المستأجرة) واتفق على ان يتم ضخ عشرين مليون جنيه فى المشروع وسنطلب من شركة مصر الجديدة - إذا وافقت - تأجيل دفع الايجار لمدة عشرة شهور لأن ميعاد الافتتاح كان ٢٠٠٩/٦/٣٠ ويتم ضخ كل هذه المبالغ فى المشروع فإذا وافقوا سيتم



ضخ الاموال فى المشروع واذا رفضوا فسوف نقوم بدفع الايجار وكتبنا طلب بهذا المعنى لشركة مصر الجديدة التى أرسلت لجنة فنية لتقييم حجم الاعمال المنفذة فوجودها فى حدود ٢٠ مليون جنيه فى هذه الفترة وتم عرض الامر على مجلس إدارة شركة مصر الجديدة ووافق على تأجيل الايجار حتى ٢٠٠٩/٧/١ .
فرد المهندس / محمود حجازى :- هل تمت الموافقة على التأجيل ام لا ؟
فرد الاستاذ / خالد عفيفى : إن الجدولة تمت بعد التأخير وليس قبل التأخير قسط ٦ ، ٧ ، ٨ / ٢٠٠٨ مستحق عليه ١٦٧ الف جنيه غرامة لأنه لم يتم دفعه فى الميعاد فانا عندى تقصير من المستأجر منذ بداية المشروع وهذه أول نقطة .

وفى ٢٠٠٩/٢/٤ تم اخطار المستأجر رسميا بموجب كتاب من الشركة بأنه يوجد مخالفات فى المشروع ويتوجب عليه مراجعة الجهة الادارية لتقنين وضعه .
وتم الرد بأنه سيتم تقديم رخصة معدلة من الطبيعة .
وفى ٢٠٠٩/٣/٢٦ صدر قرار بايقاف المشروع من حى مصر الجديدة لوجود مخالفات جسيمة بالمشروع .
وفى ٢٠٠٩/٣/٣٠ صدر قرار بوقف الاعمال بالمشروع .
وفى ٢٠٠٩/٤/٦ صدر قرار بإزالة الاعمال المخالفة بالكامل وتم التنفيذ .

وعقب السيد المهندس / محمود حجازى قائلاً:- فى خلال شهرين تم رصد المخالفة وتم تحديدها والاذنار والحكم بالازالة !

فرد الاستاذ / خالد عفيفى :- انا كشركة لست الجهة المسنولة عن هذا القرار

فرد المهندس / محمود حجازى :- انا لا اتحدث عن الشركة بل عن حى مصر الجديدة .

وطلب المستأجر الرد على هذه النقطة قائلاً: هناك لجنة مشكلة بقرار من مجلس إدارة مصر الجديدة لمتابعة تنفيذ الاعمال بالمشروع يومياً وهذه اللجنة لها مكاتب بالموقع والمشروع بدأ فى ٢٠٠٨/٧/١ وحتى شهر ٢٠٠٩/١ لمدة ثمانية اشهر تقوم هذه اللجنة بمتابعة المشروع وعند تقارير إشراف منها .

فرد المهندس / محمود حجازى : يا جماعة نحن لسنا فى محكمة ودعا الاستاذ / خالد عفيفى لمتابعة حديثه فأكمل الاستاذ خالد عفيفى قائلاً: وتجاوزا لكل هذه الاحداث تم تعويض المستأجر بمدد .

فقاطعه المستأجر قائلاً: لا يا فندم إن القيمة الاجارية الخاصة بسنة رفع المخالفات مدفوعة بلا فائدة .

فرد الاستاذ / خالد عفيفى :- بأننى لست من أدخل الحى عندك ولكنه انت سبب المخالفات التى ارتكبتها .

فتدخل المهندس / محمود حجازى قائلاً للمستأجر نرجو ان تترك الاستاذ يكمل كلامه ثم نسمع رأى الناس بعد ذلك لان الموضوع قد تم طرحه فنحن عندما قلنا اننا نريد رأى الاقلية فليس معنى هذا أن ينقلب الموضوع لمبارزة كلامية .

فرد المستأجر : هى فقط نقاط حقيقية لم تعرض فى الجمعيات السابقة .





فرد المهندس/ محمود حجازى بافندم هذه المواضيع أصلاً ليس من المفروض أن تعرض على الجمعية وقد حدث فهم خاطيء للموضوع لأنه عندما تم العرض على الجمعية أول مرة كان سبب وجود مبالغ مالية طبقاً لمستندات الشركة سوف يتم التنازل عنها , وماعدا ذلك فهو ليس دور الجمعية .

واستكمل الاستاذ / خالد عفيفى حديثه قائلاً :-

فى شهر ٢٠١٠/٧ تقدم المستأجر بتسوية مالية وبناءاً عليه تم عقد الجدولة الاولى للمستأجر وكان من ضمن هذه الجدولة أن تلتزم شركة مصر الجديدة بناءاً على كتاب من محافظة القاهرة بإصدار التراخيص بمعرفتها لصالح المستأجر .

وهنا تحدث السيد المهندس / عادل نجيب عضو الجمعية العامة بأن هذا الجمعية ليس لها دخل بهذا الموضوع والأفضل أن يتم عرضه على النيابة لترى صحة أقوال كل الأطراف فى الموضوع ويتم محاسبته ولسنا هنا فى مجال تبادل الاتهامات .

وهنا سأل المهندس / محمود حجازى السادة المساهمين عن رأيهم فى الموضوع .

فتحدث أحد المساهمين قائلاً : العرض على النيابة بصفتها جهة حيادية .

وسأل المهندس / محمود حجازى هل من رأى آخر ؟

فتحدث السيد الدكتور / وائل الدجوى عضو الجمعية العامة من ذوى الخبرة قائلاً:- إن هذا الموضوع لم يدرج أساساً فى جدول الأعمال وليس من المفروض أن يتم عرضه على الجمعية بهذه الطريقة السيجال بين الأطراف وأنا من رأى أن القضاء أو النيابة هى التى تفصل فيه والواضح أنه تم مناقشة الموضوع قبل ذلك فى جمعية سابقة لأنه كان يحتوى على شق مالى فقلنا رأينا فيه ولكن اليوم فالموضوع أكبر من ذلك بكثير فالمستأجر يقول أنه بنى ٧٠% من المشروع والشركة تريد طرده وهو يملك بعض المستندات والشركة تملك مثلها وبها مبالغ كبيرة فبعد إذن سيادتكم هذا ليس من المفروض أن يعرض على الجمعية العمومية ولا نستطيع أن نأخذ فيه قرار من وجهة نظرى هنا .

وتحدث المهندس / محمود حجازى مستطلعاً آراء السادة اعضاء الجمعية قائلاً :-

لنبدء من اليمين ودعا السيد المحاسب / هشام توفيق للادلاء برأيه فتفضل سيادته قائلاً :

لن استطيع الاضافة فأنا أقترح فعلاً تحويل الموضوع الى النيابة العامة أو القضاء ونحن نعرف أن القضاء يستغرق وقت طويل فى التقاضى وأنا فى الحقيقة لا أعرف الحل ولكن أتفق أنه ليس بقرار جمعية عمومية.

ثم دعا السيد المهندس محمود حجازى السيد الدكتور / احمد طاهر عضو الجمعية فتحدث سيادته قائلاً : فى مثل هذه الحالات يستغرق القضاء وقت طويل جداً ليصدر فيها حكماً ولكن التحكيم يكون أفضل فى هذه الحالات على أن يرتضى به الطرفان ويحسم الامر فى خلال شهر أو شهرين والاضافة الوحيدة لو سمحت لى يا محمود بك أنى أؤيد رأى حضرتك والسادة أعضاء مجلس إدارة الشركة القابضة أن العقليات التى أثارت المشاكل لن تكون هى العقليات التى سوف تحل هذه المشاكل فيجب الاتجاه الى جهة محايدة منضبطة لان ما سمعناه لا يصح ان نسمعه على مستوى الجمعية العامة والموضوع أكبر من ذلك وأنا أتحدث عن الامور الحاكمة لحل تلك المشاكل .





تم تحدث السيد المحاسب / ابراهيم العجمي قائلا : بسم الله الرحمن الرحيم لماذا لا نلجا الى لجنة فض المنازعات بوزارة الاستثمار للحكم بين الجهتين شركة مصر الجديدة والمستثمر ويطلعوا على مستندات كل طرف ويصدروا حكمهم فى الموضوع ويفضوا النزاع القائم بين الطرفين .

ورد المهندس / محمود حجازى قائلا : وجه نظر تستحق الاهتمام وهذا يبعدنا عن طول مراحل التقاضى وفى نفس الوقت فان هذه اللجنة لها سلطة قانونية وقرارتها ملزمة .

فقال أحد المساهمين : محمود بك فلنلجا الى التحكيم بالتوافق.

فرد المهندس / محمود حجازى لا فان لجنة فض المنازعات أفضل واعتقد أن العقد الموقع بين الطرفين لم يذكر فيه التحكيم .

واستطرد سيادته قائلا أعتقد أننا متفقون على احوالة الموضوع الى لجنة فض المنازعات .

وهنا تحدث الاستاذ / خالد عفيفى قائلا :محمود بك لجنة فض المنازعات ليست مختصة بهذا النزاع لانه بين شركتين مصريتين وليس بين جهة إدارية ومستثمر أجنبى .

فر المهندس /محمود حجازى قائلا : من قال إن لجنة فض المنازعات مختصة بفض المنازعات بين الشركات المصرية والمستثمرين الاجانب

فرد الاستاذ/ خالد عفيفى طبقاً لقانون الاستثمار ياسعادة الرئيس , وأنا فى علاقة ايجارية وليس علاقة استثمارية

فرد المهندس / محمود حجازى قائلا : لا هذا الكلام غير صحيح لجنة فض المنازعات بين أى طرفين فى الدولة وأمانا حالات مماثلة كثيرة تم إحالتها الى لجنة فض المنازعات فترجوا ألا تحاولوا الذهاب بنا فى اتجاه آخر فبالى أين تريد أن تذهب ؟

فرد الاستاذ / خالد عفيفى قائلا : أنا لا أريد أذهب فانا مستمر فى التنفيذ المحدد له يوم ٢٠١٦/٦/٢٢ فانا لجأت الى الجهة القضائية وقام قاضى التنفيذ بالتأشير على الورق بتحديد ميعاد ٢٠١٦/٦/٢٢ ميعاداً للتنفيذ وأنا لن أنتظر قرار لجنة فض المنازعات لتبت فى هذا الموضوع فانا مضرور بما فيه الكفاية على مدار ثماني سنوات .

وهنا تدخل المستاجر قائلا : يافندم لجنة فض المنازعات أو التحكيم فى حالة كانت لجنة فض المنازعات غير مختصة وأعتقد أن هذه أفضل الحلول .

واقترح أحد أعضاء الجمعية أن يتقدم المستاجر بطلب الى لجنة فض المنازعات .

فوجه السيد المهندس / محمود حجازى الكلام الى المستاجر قائلا : كم تستغرق من الوقت لتقديم الطلب المشار اليه الى لجنة فض المنازعات .

فرد المستاجر : فى خلال أسبوع على الاكثر .



وهنا علق السيد المهندس / محمود حجازى أن الشركة تريد تنفيذ الصيغة التنفيذية فيجب أن يخبرونا الى أين ستذهب بنا مراحل التنفيذ ووجه كلامه الى الاستاذ / خالد عفيفى قائلا : لو قمنا بالتنفيذ غدا فأعطني خارطة طريق لخطوات التنفيذ مع الأخذ فى الاعتبار أنه يوجد طرفان للنزاع وليس طرف واحد وأخبرنى متى سيتم تشغيل المشروع ؟

فرد الاستاذ/خالد عفيفى بأن ميعاد بدا تشغيل المشروع يخص المستأجر ولا يخصنى .

فقال المهندس / محمود حجازى أنا أقصد بعد التنفيذ.

فرد الاستاذ / خالد عفيفى أنا سوف أنفذ واسلم المشروع لادارة الشركة ولست أنا المسئول عن تشغيله .

فقال المهندس / محمود حجازى أنت تتكلم على ورق وليس على واقع .

فرد الاستاذ / خالد عفيفى : أنا مكلف بإجراءات

فقال المهندس/ محمود حجازى : الامر ليس موضوع ورقة بها حكم بالتنفيذ ولكن ماذا سيتم بعد ذلك .

فرد الاستاذ/ خالد عفيفى سيسلم لادارة الشركة المنوط بها إدارة المشروع وإعادة طرحه .

فقال المهندس/ محمود حجازى أى أن المسئول عن ذلك هو إدارة الشركة ووجه سؤالا هل تستطيع إدارة الشركة إخبارنا متى يبدأ تشغيل هذا المشروع ويتم تحديد تاريخ يوم لتشغيل المشروع بعد التنفيذ .

فهم الاستاذ / خالد عفيفى بالرد ولكن قاطعه المهندس / محمود حجازى قائلا : أرجوك لقد أنهيت دورك وأكملت أوراقك كمحامى فنرجوا أن تترك الادارة التنفيذية للشركة لترد على هذا التساؤل .

وهنا رد المهندس / هانى الديب قائلا : يعتمد ذلك على الطرح الذى سوف يتم بعد إستلام العين .

وقال السيد المهندس / محمود حجازى : ماذا تعنى بكلمة حسب الطرح ؟

فرد المهندس / هانى الديب : نحن لا نستطيع تحديد ميعاد ...

وقاطعة المهندس / محمود حجازى قائلا : هذا لا ينفع لابد من تحديد ميعاد الان لبدء تشغيل المشروع .
فرد المهندس / هانى الديب قائلا : لو تم التنفيذ وأستلمت الارض فلن يكون بدء التشغيل قبل سته أشهر بالطبع .

وسأل المهندس/محمود حجازى تستلم الارض من من ؟

فرد المهندس / هانى الديب : من المستأجر

المهندس/محمود حجازى : وهل سيسلمها لك المستأجر بهذه السهولة ؟



ثم وجه حديثه للمستأجر قائلا : هل صرفت نقود على المشروع ؟

فرد المستأجر : صرفت ١٥٠ مليون جنيه فى السابق والحاضر

فاكمل المهندس/ محمود حجازى كلامه قائلا : هذه الطريقة لا تفعل وسوف نحيل الموضوع الى لجنة فض المنازعات وهى الاوفر حظاً لانها الاسرع ويخطر المستأجر بقرار الجمعية .

وسأل السيد / الشيمى محمد وماذا نفعل فى الصيغة التنفيذية ؟

فرد المهندس / محمود حجازى : هذه ليست مسؤوليتى فانا أريد أن أعرف متى فسيتم تشغيل المشروع .

الشيمى : لابد أن ننظر الى المصلحة من الناحيتين .

المهندس/ محمود حجازى : ليس هذا يشغلى أنا لا يهمنى من يخسر أو من يكسب ولكن ما يهمنى أن يتم تشغيل المشروع وأنا بصفتى صاحب المال ما يهمنى هو متى يبدأ تشغيل المشروع .

وهنا تدخل السيد اللواء مهندس / عادل نجيب عضو الجمعية قائلا محمود بك بعد إذنك أنا أرى أن إدارة الشركة غير قادرة على إتخاذ قرارات وهذا يستحق أن تراجع فى مجلس إدارة الشركة القابضة موقف إدارة الشركة لأنه ليس من المعقول المهزلة التى نحن فيها هنا.

ثم تحدث السيد المحاسب / هشام توفيق قائلا إن سياق الكلام فى الأربعين دقيقة الماضية يتجه ناحية مصلحة الشركة أو مصلحة المستثمر وأنا أريد أن أشدد على نقطة ذكرتها سيادتكم فى أول الجمعية وهى مصلحة مصر يوجد هنا مايسمى بالمناخ الإستثمارى وواضح أن هناك أخطاء حدثت من الجانبين ولكن فى النهاية المتأثر هو المناخ الإستثمارى وأنا أكره أن يكون المستأجر فى هذه الأحداث التى حدثت والحقائق التى عرضت ويتم طرده فى النهاية وبعد أن صرف ١٥٠ مليون جنيه ولا نتمكن من رفع الأمر لجهة أعلى وكلنا نعرف أن القضاء مع احترامى له يستغرق وقتاً كبيراً وقد يكون هناك أحكام سريعة تصدر دون الأخذ فى الاعتبار المناخ الإستثمارى وشكراً .

وهنا دعا السيد المهندس / محمود حجازى السيد المحاسب / طارق رزق العضو المتفرغ للشئون المالية والإدارية بالشركة القابضة لتلاوة قرارات الجمعية العامة العادية للموازنة التقديرية للعام المالى ٢٠١٦/٢٠١٧

فتفضل سيادته بتلاوة القرارات على الوجه التالى :

قرارات الجمعية العامة العادية

- الموافقة على اعتماد الموازنة التقديرية للعام المالى ٢٠١٦/٢٠١٧ بحجم عمل قيمته (٨٧٢,٢٨٣ مليون جنيه) ثمانمائة وأثنين وسبعون مليون جنيه ومائتان وثلاثة وثمانون ألف جنيه بصافى ربح بعد خصم الضريبة قدره (٣٠٠,١٤٠ مليون جنيه) ثلاثمائة مليون جنيه وأربعون ألف جنيه



- جنيه على أن تقوم الشركة ببذل مزيد من الجهد لزيادة الأعمال المنفذة والفائض القابل للتوزيع خلال عام الموازنة مع الأخذ في الاعتبار التوصيات والملاحظات الواردة بتقرير الجهاز المركزي للمحاسبات
- إعادة هيكلة العمالة بالشركة وتحديد الإحتياجات الفعلية من القوى العاملة طبقاً لحجم العمل ومعدلات الأداء مع وضع خطة لتدريب الفنيين وإرسالها للشركة القابضة.
- إعادة تقديرات تكاليف أراضي الحى الرابع والحى الخامس بمدينة هليوبوليس الجديدة وطبقاً لتكاليف المرافق بالمدينة.
- إعادة احتساب مصروفات تشغيل لدى الغير ومقاولى الباطن فى جدول تفاصيل التكاليف المصروفات مما يعكس المصروفات على الوحدات المباعة مع إضافة بقية التكاليف فى بند الاصول تحت مشروعات تحت التنفيذ.
- إحالة موضوع كازينو الميرلاند وشولاند وحديقة الطفل الى لجنة فض المنازعات بوزارة الإستثمار على أن يتقدم المستثمر بطلبه بالمستندات خلال أسبوع من تاريخه.
- اعتماد التعامل مع الهيئة الهندسية بشأن تطوير الطرق الرئيسية القائمة ضمن مشروعات شبكة الطرق القومية وما يترتب عليها من إستقطاع جزء من مساحة أرض الشركة بمدينة هليوبوليس الجديدة ومدينة هليوبارك مع تكليف الشركة أحد الإستشاريين المتخصصين لإعادة تخطيط كل من المدينتين فى ضوء ذلك.

توصيات:

- إعداد دراسة لزيادة رأس مال الشركة.
- إعداد رؤية مستقبلية للشركة حتى العام المالى ٢٠٢٠ ويعرض على الجمعية العامة للشركة عند اعتماد القوائم المالية فى ٢٠١٦/٦/٣٠

* *

وانتهى الاجتماع حيث كانت الساعة الثانية بعد الظهر ...

جامعى الأصوات

مراقب الحسابات

أمين السر

رئيس مجلس إدارة
الشركة القومية للتشييد والتعمير

ورئيس الجمعية العامة للشركة

مهندس /
محمود فتحى حجازى



٢٨ شارع إبراهيم اللقانى - مصر الجديدة

٢٢٩١٩٤٢٥ - ٢٢٩١٩٤٢٤

info@hhd.com.eg

www.hhd.com.eg

