



مصر الجديدة  
للإسكان و التعمير

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

## السيدة الأستاذة / رئيس قطاع الشركات المقيدة بالبورصة المصرية

تحية طيبة وبعد ...،

نتشرف بأن نرفق لسيادتكم طيه محضر إجتماع الجمعية العامة العادية للشركة المنعقدة بتاريخ ٢٠٢١/٨/١٤ بعد إعماده من الجهاز المركزي للمحاسبات ومن الجهة الإدارية المختصة ( الشركة القابضة للتشييد والتعمير).

برجاء التكرم بالعلم والإحاطة ،،

وتفضلوا سيادتكم بقبول فائق الاحترام ،،

رئيس علاقات المستثمرين

أيه فاروق طه  
أيمن فاروق طه



تحريرا في : ٢١ / ٩ / ٢٠٢١



28 Ibrahiem Ell a'any,M.Al Gadida



(02) 2291 9425 - (02) 2291 9424



www.hhd.com.eg



محضر الإجتماع الثانى لعام ٢٠٢١  
الجمعية العامة العادية للشركة في ٢٠٢١/٨/١٤  
بشأن اعتماد مشروع الموازنة التقديرية للشركة للعام المالى ٢٠٢٢/٢٠٢١.

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.

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

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

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

والقانون رقم ١٨ لسنة ٢٠١٨ بتنظيم إنتخاب ممثلي العاملين في مجالس إدارة الوحدات التابعة للقطاع العام  
وقطاع الأعمال العام .

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

إجتمعت الجمعية العامة العادية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير بمقر الإدارة العامة للشركة فى تمام  
الساعة الواحدة والنصف مساء يوم السبت الموافق ٢٠٢١/٨/١٤ برئاسة السيد المهندس/ هشام أنور عبد الله أبو العطا  
رئيس مجلس إدارة الشركة القابضة للتشييد والتعمير ورئيس الجمعية العامة .

حضور كل من السادة أعضاء الجمعية :

السيد المهندس / هشام مصطفى كمال	عضو مجلس الإدارة المتفرغ للشئون الفنية
السيد المحاسب / أسامة الحسينى حمد سلامة	عضو مجلس الادارة المتفرغ للشئون المالية والادارية
السيد المهندس / احمد فؤاد عبد العزيز	عضو مجلس إدارة غير متفرغ
السيد المستشار / محمد محمد زكى موسى	عضو مجلس إدارة غير متفرغ / حضر عن طريق (Video conference)
السيد الأستاذ / مدحت مصطفى المدنى	عضو مجلس إدارة غير متفرغ / حضر عن طريق (Video conference)
السيد المهندس / محمد مصطفى جاد	عضو مجلس إدارة غير متفرغ / حضر عن طريق (Video conference)



عضو مجلس إدارة غير متفرغ  
عضو الجمعية من ذوى الخبرة فى نشاط الشركة  
ممثل العاملين

السيد الأستاذ/ عبد المنعم الجمل  
الأستاذ الدكتور / وائل محمد خليل الدجوى  
السيد المحاسب / الشيمى محمد حسن

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

رئيس مجلس الإدارة (غير تنفيذى) / الاستاذ الدكتور مهندس / خالد زكريا العادلى  
العضو المنتدب والرئيس التنفيذى / السيد المهندس / تامر محمد ناصر  
عضو مجلس الإدارة غير متفرغ (من ذوى الخبرة) / السيد الأستاذ / محمد عمر الفاروق محمد جلال  
عن طريق (Video conference)  
عضو مجلس الإدارة غير متفرغ (من ذوى الخبرة) / السيد الدكتور مهندس / محمد أحمد الديب  
عضو مجلس الإدارة المنتخب / السيد الأستاذ / رضا احمد محمد

وأعذر عن الحضور كل من :-

العضو المنتدب للشئون الفنية والتنفيذ / السيد المهندس / إسماعيل محمود إسماعيل  
عضو مجلس الإدارة غير متفرغ (من ذوى الخبرة) / السيد المستشار/ محمد مصطفى الاهوانى

\* \*

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

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

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

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

وإعذرت عن الحضور السيدة المحاسبة / إيمان حسن عثمان - وكيل أول الوزارة - وكييل الجهاز لشئون الإدارة المركزية لمتابعة الخطة وتقويم الأداء

كما حضر الاجتماع السادة ممثلى مركز معلومات قطاع الأعمال العام :-

مدير عام شعبة التشييد بالمركز / السيد الأستاذ / إيهاب عبد الغنى  
مستشار الوزير لشئون البيانات والمعلومات / وإعذر عن الحضور السيد المهندس / محمد عبد الظاهر  
والمشرف على مركز معلومات قطاع الأعمال

و حضر الاجتماع من الشركة القابضة للتشييد والتعمير السادة :

مستشار (ب) متابعة الموازنات / المحاسب / يسرى نعيم  
مدير عام متابعة الموازنات / المحاسب / محمد عبده الفار  
كبير محاسبين متابعة الموازنات / المحاسبة / عزة الطوخى  
مدير عام التنظيم وترتيب الوظائف / الأستاذة / سامية محمد عبد الحكيم





فى بداية الإجتماع قام السيد المهندس / هشام أبو العطا رئيس مجلس إدارة الشركة القابضة للتشييد والتعمير ورئيس الجمعية العامة بإفتتاح الجمعية قائلاً :- بسم الله الرحمن الرحيم ، نفتتح اعمال الجمعية العامة العادية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير لإعتماد مشروع الموازنة التقديرية للشركة للعام المالي ٢٠٢٢/٢٠٢١ .  
وقبل البدء في أعمال الجمعية طلب سيادته تحديد أسماء أمين سر الجمعية و جامعي الأصوات وتم إختيار كلاً من:

السيد المحاسب / محمد حسين كامل أمين سر الجمعية العامة

السيد الأستاذ / أيمن فاروق طه

السيد المحاسب / رامى جرجس ميخائيل

السيد المحاسب / خالد عيد عبد السلام

وتم إحصاء نسبة الحضور لحاملي الأسهم ( ١٠ أسهم فأكثر ) وبلغت نسبة الحضور الى إجمالى عدد الأسهم ٧٢,٢٧ % وبذلك يكون إنعقاد الجمعية قانونى .

وأكمل سيادته قائلاً :- فى البداية أود أن أرحب بالسادة أعضاء الجهاز المركزى للمحاسبات إدارة مراقبة حسابات الإسكان ، السيدة المحاسبة / إيمان حمدى الملاح - وكيل الوزارة القائم بأعمال مدير الإدارة ، السيد المحاسب / محمد عطا الله باز - وكيل الوزارة نائب أول مدير الإدارة ، السيد المحاسب / صالح إسماعيل على صيره - وكيل الوزارة نائب أول مدير الإدارة ، السيد المحاسب / سيد كامل السيد أحمد - مدير عام نائب مدير الإدارة ، السيد المحاسب / أحمد محمد زكى على نجم - مدير عام نائب مدير الإدارة.

كما نرحب بالسادة أعضاء الإدارة المركزية لمتابعة تنفيذ الخطة وتقويم الأداء ، السيدة المحاسبة / إيمان حسن عثمان - وكيل أول الوزارة - وكيل الجهاز لشئون الإدارة المركزية لمتابعة الخطة وتقويم الأداء ، السيد المحاسب / علاء أحمد حسن - وكيل الوزارة رئيس قطاع شركات وهيئات الإسكان ، السيدة المحاسبة / أماني عز الدين فرج - المدير العام بقطاع شركات وهيئات الإسكان.

ونرحب بالسادة ممثلي مركز المعلومات السيد المهندس / محمد عبد الظاهر مستشار الوزير لشئون البيانات والمعلومات والمشرف على مركز معلومات قطاع الأعمال العام ، المحاسب / إيهاب عبد الغنى السيد مدير عام شعبة التشييد بالمركز. كما نرحب بالسادة أعضاء الجمعية من ذوى الخبرة الأستاذ الدكتور / وائل محمد خليل الدجوى.

ونستعرض جدول اعمال الجمعية العامة العادية والذي يشمل ثلاثة بنود على الوجه التالى :-

(١) اعتماد مشروع الموازنة التقديرية للشركة للعام المالي ٢٠٢٢/٢٠٢١ .

(٢) إعادة تشكيل مجلس إدارة الشركة من سبعة أعضاء (على أن تنتخب الجمعية العامة خمسة منهم بالتصويت التراكمي وتختار عضوين مستقلين ، مع مراعاة أن يتضمن التشكيل عنصر نسائي واحد على الأقل) ، وتحديد المستحقات المالية لأعضاء المجلس.

(٣) تعيين مراقب الحسابات وتحديد أتعابه.





مصر الجديدة

للإسكان و التعمير

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

ثم دعا سيادته الأستاذ الدكتور / رئيس مجلس إدارة شركة مصر الجديدة لإلقاء كلمته فحدث سيادته قائلاً:-

السادة الحضور الكرام أهلاً بكم مرة أخرى في شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير وقبل أن أبدأ بعرض موجز لمشروع الموازنة التقديرية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير عن عام المالى ٢٠٢٢/ ٢٠٢١ أود أنتهز هذه الفرصة لأتقدم بخالص الشكر لمجلس إدارة الشركة القابضة للتشييد والتعمير برئاسة السيد المهندس / هشام أنور ابو العطا لما يقدمه للشركة من دعم مستمر ، كما أتقدم بالشكر لجميع العاملين بشركة مصر الجديدة لتفانيهم وإخلاصهم في العمل فلهم منى كل الشكر والتقدير.

والآن إسمحوا لى بأن استعرض مع حضراتكم موجز لأهم مؤشرات الموازنة التقديرية للعام المالى

٢٠٢١/٢٠٢٢.

### أسس اعداد الموازنة التقديرية

- تم اعداد الموازنة التقديرية والحسابات الختامية والقوائم المالية للسنة المالية ٢٠٢٢/٢٠٢١ وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية - وفى ضوء القرارات الصادرة من السيد / رئيس الجهاز المركزى للمحاسبات وفى ضوء التعاقدات المتاحة والمستجدة وأيضا الأرصدة الفعلية للقوائم المالية فى ٢٠٢٠/٦/٣٠ والمركز المالى فى ٢٠٢٠/١٢/٣١ والتقديرات المتوقعة من ٢٠٢١/١/١ حتى ٢٠٢١/٦/٣٠.
- وفى ضوء موافقة لجنة الاستثمار بالشركة القابضة ببيع مساحات من الأراضى بمدينة هليوبوليس الجديدة.
- تم تقييم الأراضى المباعة طبقاً لمتوسط التقييمات التى حصلت عليها الشركة من الجهات الخارجية.
- تم الأخذ فى الاعتبار الخطة الاستراتيجية التى قامت الشركة بوضعها بشأن عملية التطوير.
- تم مراعاة الآثار المالية المترتبة على وباء فيروس كورونا المستجد.

- وفيما يلى بيان بأهم المؤشرات المالية :

### الإيرادات

بلغت جملة الإيرادات الكلية المقدرة خلال عام الموازنة ٢٠٢٢/٢٠٢١ مبلغ ١,٨١٠ مليار جنيه مقابل مبلغ ١,١٨٤ مليار جنيه فعلى لعام ٢٠٢٠/٢٠١٩ بنسبة زيادة قدرها ٥٣ % نتيجة لإستهداف الشركة بيع مساحة ١٢٨ فدان.

### التكاليف والمصروفات

بلغت جملة التكاليف والمصروفات المقدرة خلال عام الموازنة ٢٠٢٢/٢٠٢١ مبلغ ١,٦٨٦ مليار جنيه مقابل مبلغ ٩٠٨ مليون جنيه فعلى لعام ٢٠٢٠/٢٠١٩ بنسبة زيادة قدرها ٨٦ % ناجمة عن :

- الزيادة الحتمية فى الأجور.
- الزيادة فى الخطة الاستثمارية للشركة والتي من المتوقع ان تصل الى ٨٥٤ مليون جنيه خلال عام الموازنة.

هذا ويمكن الرجوع لكافة التفاصيل الخاصة بالإيرادات والمصروفات الى مشروع الموازنة المعروض على سيادتكم.





مصر الجديدة

للإسكان و التعمير

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

## الخطة الاستثمارية

- بلغت جملة الخطة الاستثمارية للشركة خلال عام الموازنة ٢٠٢٢/٢٠٢١ لمشروعات الإسكان والمرافق الجارى تنفيذها مبلغ ٨٥٤ مليون جنيه مقابل معتمد لعام ٢٠٢١/٢٠٢٠ مبلغ ٣٩٥ مليون جنيه بزيادة قدرها ١١٦٪.

- وقد تم توزيع الخطة الاستثمارية خلال عام الموازنة على النحو التالى :

- مشروعات الإسكان ٦٩ مليون جنيه

- مشروعات البنية التحتية و المرافق ٧٨٥ مليون جنيه وفقاً لما يلى :

- ٤٥٠ مليون جنيه لتطوير مدينة هليوبوليس الجديدة بالكامل .
- ٨٠ مليون جنيه مخصصة للصرف على المرافق العامة بالمدينة.
- ٦٠ مليون جنيه مخصصة للصرف على المرحلة الثانية من محطة المعالجة.
- ١٥ مليون جنيه مخصصة للصرف على محطة الرفع.
- ٥٠ مليون جنيه مخصصة للصرف على مناطق سكنية حوالى ٢٠٠ فدان.
- ٦٠ مليون جنيه مخصصة للصرف على استكمال مشروع الروافع.
- ٢٠ مليون جنيه مخصصة للصرف على استكمال محطة المعالجة.
- ٥٠ مليون جنيه مخصصة للصرف على استكمال محطة الكهرباء.

## بالنسبة للأجور

- تم تقدير الأجور لعام الموازنة ٢٠٢٢/٢٠٢١ بمبلغ ١٤٢ مليون جنيه بنسبة ٨,٥ % من إيرادات النشاط المستهدفة مقابل مبلغ ١١٧ مليون جنيه لفعلى ٢٠٢٠/٢٠١٩.

## بالنسبة لضريبة الدخل

- تم احتساب الضريبة لعام الموازنة ٢٠٢٢/ ٢٠٢١ طبقاً لأحكام القانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ والإقرارات الضريبية المعدة وبنسبة ٢٢,٥ % طبقاً لقرارات السيد / وزير المالية حيث بلغت خلال عام الموازنة ١٩٢ مليون جنيه مقابل مبلغ ٩٢ مليون جنيه فعلى ٢٠٢٠/٢٠١٩

## وأخيراً الفائض

- استهدفت الشركة تحقيق صافى ربح قبل الضريبة في عام الموازنة ٢٠٢٢/٢٠٢١ بمبلغ ٨٥٣ مليون جنيه وبخصم الضريبة بمبلغ ١٩٢ مليون جنيه يصبح الفائض القابل للتوزيع بمبلغ ٦٦١ مليون جنيه.

ختاماً أكد لحضراتكم أن مجلس إدارة شركة مصر الجديدة لم ولن يتهاون فى بذل قصارى الجهد والعطاء فى سبيل رفع شأن الشركة وتحقيق ما تصبو إليه الجمعية العامة الموقرة أملين الارتقاء بالشركة على كافة المستويات لتصبح أحدى كبرى شركات الإستثمار العقارى فى مصر.





أخيراً وليس آخراً أتقدم بالأصالة عن نفسى وعن مجلس إدارة شركة مصر الجديدة بكل الشكر والتقدير للسيد المهندس / هشام أبو العطا والسادة أعضاء الجمعية العامة والسادة المساهمين والسادة ممثلي الجهاز المركزى للمحاسبات ووزارة قطاع الأعمال العام وجميع العاملين بالشركة وشكراً لسيداتكم.

ثم دعا السيد المهندس رئيس الجمعية العامة الجهاز المركزى للمحاسبات لإبداء ملاحظاتهم على مشروع الموازنة المعروض فتحدثت السيدة المحاسبة / إيمان حمدى الملاح - وكيل الوزارة القائم بأعمال مدير الإدارة قائلة :-

السلام عليكم ، كل عام وحضراتكم بخير - تقرير الجهاز المركزى معروض على حضراتكم ، و نود أن ننوه أن موعد انعقاد الجمعية الخاصة بمناقشة الموازنة هذا العام تأخر عن الموعد الذى كان من المفروض أن تتعقد فيه وكان من المفترض أن يتم انعقاد الجمعية قبل ذلك بفترة كافية نظراً لكون الموازنة تعتبر أداة للمتابعة والرقابة وتقييم الأداء ، وأستاذن حضراتكم أن يقوم الأستاذ / أحمد زكى نجم بإلقاء أهم الملاحظات الموجودة في تقريرنا ونتمنى أن يكون هناك رد من الشركة على تلك الملاحظات ، وشكراً لحضراتكم.

## تقرير الجهاز المركزى عن الموازنة التقديرية لشركة مصر الجديدة للإسكان و التعمير عن العام المالى ٢٠٢١/٢٠٢٢

الساده/ مساهمى شركة مصر الجديدة للإسكان و التعمير :

قمنا باختبار المعلومات المالية المستقبلية الواردة بالموازنة التقديرية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير ( شركة تابعة مساهمة مصرية) خاضعة لأحكام القانون رقم ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ ولائحته التنفيذية عن العام المالى ٢٠٢١/٢٠٢٢ وفقاً لمعيار المراجعة المصرى رقم (٣٤٠٠) الخاص باختبار المعلومات المالية المستقبلية وهذه المعلومات المالية المستقبلية هي مسئولية الإدارة بما فى ذلك الافتراضات التى تم بناء التنبؤات عليها . تبين لنا من مراجعة الاسس التى استندت عليها الشركة فى اعداد موازنتها التقديرية للعام المالى ٢٠٢١/٢٠٢٢ عدم قراءتها للعمليات التى تحققت خلال العام المالى ٢٠٢٠/٢٠٢١ طبقاً لموازنتها المعتمدة عن نفس العام ، وبما يشير إلى عدم واقعية تلك الاسس التى استندت عليها الشركة حيث تلاحظ ما يلى :

١) لم تراعى الشركة عند اعداد الموازنة التقديرية قرار رئيس الجهاز المركزي للمحاسبات رقم ٧٣٢ لسنة ٢٠٢٠ بشأن معايير المحاسبة المصرية كإطار مكمل للنظام المحاسبى حيث تضمنت أسس اعداد الموازنة التقديرية تقدير الإيرادات طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وهو على غير الحقيقة حيث مازالت الشركة تخالف معيار المحاسبة المصرى رقم ٤٨ (الإيرادات) بالتعليق للإيرادات بقيمة الوحدات التى لم يتم تسليمها والإنتهاء من تنفيذها، وكذا تعديل المعالجة المحاسبية الخاصة بعملية التأجير التمويلي لتتوافق مع معيار المحاسبة المصرى رقم ٤٩ ( عقود الإيجار ) .

٢) إستهدفت الشركة بيع مساحة ١٢٨,٦٨ فدان بمدينة هليوبوليس الجديدة بمبلغ نحو ١,٢٢٣ مليار جنيه بنسبة ٧٣,٤ % من إجمالي إيرادات النشاط المستهدفة البالغة نحو ١,٦٦٥ مليار جنيه وتجدر الإشارة الى أن الموازنة المعتمدة للشركة عن العام المالى ٢٠٢٠/٢٠٢١ كان مخطط بها بيع نحو ١٣٠ فدان وهو ما لم يتحقق حتى تاريخه ، وقد سبق الإشارة ضمن تقاريرنا السابقة الى أنه ينبغي على الشركة الاستثمار في أراضيها بدلاً من عرضها للبيع لما لذلك من أثر على تعظيم أرباحها.

مما نرى معه أن إستغلال تلك الأراضي فى مشاريع اسكان يمثل قيمة مضافة لقيمة الأرض و يعظم ربحيتها .





(٣) استهدفت الموازنة إيرادات نشاط عن بيع مساحة نحو ١٢٨,٦٨ فدان بقيمة نحو ١,٢٢٣ مليار جنيه ونحو ١٠٠,٨ مليون جنيه عن بيع عدد ٤٥ وحدة سكنية ولم تأخذ الشركة فى اعتبارها عند إعداد الموازنة تقلص مبيعاتها الفعلية خلال الفترة من ٢٠٢٠/٧/١ حتى ٢٠٢١/٣/٣١ نتيجة الآثار السلبية التى ترتبت على جائحة كورونا حيث تم بيع وحدة سكنية واحدة فقط بمبلغ نحو ١,٣ مليون جنيه ، وترسية بيع مساحة ٢٧٠ فدان على شركة البيهانيا بالمزاد المؤرخ ٢٠٢١/٣/٣١ والتي لم تتمكن الشركة من تحصيل قيمة شيك تأمين دخول المزاد واستكمال الدفعة المقدمة وإتمام التعاقد مع المطور المذكور حتى تاريخه نهاية مايو ٢٠٢١ الأمر الذى يصعب معه التحقق من مدى واقعية البيانات المستقبلية للموازنة التقديرية وكذا التشكك فى إمكانية تحقق الموازنة المعتمدة للعام الحالى ٢٠٢٠/٢٠٢١ فى ضوء ما سبق الإشارة إليه .

(٤) استهدفت الموازنة إيرادات المنتزه السياحى بنحو ١٩,٣ مليون جنيه لم نتحقق من صحة توقعها فى ضوء عدم إستغلال الجزء المطور من الحديقة البالغ مساحته ١٦ فدان وتوقف مستأجر كازينو الميريلاند عن سداد القيمة الإيجارية لعدم التزامه بموعد التشغيل المتفق عليه فضلاً عن عدم إستغلال كازينو الشولاند وحديقة الطفل حتى تاريخه مايو ٢٠٢١ .

(٥) ما زالت الشركة لم تقم بإثبات أى إيرادات لكازينو الشولاند وحديقة الطفل وكذا مدينة غرناطة ضمن الموازنة التقديرية للشركة عن العام المالى ٢٠٢١/٢٠٢٢ رغم سابق ترسية إيجار كازينو الشولاند وحديقة الطفل على شركة إتقان جروب للتطوير والتنمية العقارية بتاريخ ٢٠١٩/١٠/١٦ إلا أنه حتى تاريخه مايو ٢٠٢١ لم يتم تحرير عقد الإيجار ورغم ما تحملته الشركة من مبالغ عن تطوير مدينة غرناطة بلغت نحو ٥٢ مليون جنيه وإستلامها إبتدائياً فى ٢٠١٩/٣/٢٨ وما لذلك من آثار سلبية على إيرادات وأرباح الشركة .

(٦) لم تتضمن الموازنة التقديرية للعام المالى ٢٠٢١/٢٠٢٢ أى إلتزامات بشأن المساحة الزائدة بمدينة هليوبوليس الجديدة عن القرار الجمهورى رقم ١٦٥ لسنة ٢٠١٩ والبالغة نحو ٠,٧١٠ كيلو متر مربع (إيضاح ٤) ضمن الإيضاحات الأخرى وفى ضوء مطالبة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة للشركة بتاريخ ٢٠٢١/٢/١٤ بمبلغ نحو ١,٠٥٨ مليار جنيه عن تلك المساحة الزائدة وكذا التعويضات عن الأراضى المملوكة للشركة و المنزوع ملكيتها للمنفعة العامة .

(٧) تضمنت أسس إعداد الموازنة التقديرية بأنه تم الأخذ فى الإعتبار الخطة الإستراتيجية التى قامت الشركة بوضعها بشأن عملية التطوير إلا أننا لم نتبين تآثر أى من الإستثمارات والمشروعات ومصادر تمويلها بخطة الشركة للتطوير والتى كان من المفترض أن تبدأ من العام المالى ٢٠٢٠/٢٠٢١ إلا أنه حتى تاريخه لم يتم البدء فى تنفيذها .

وفى ضوء ما سبق يتعين ضرورة إعادة النظر فى تقديرات الموازنة التقديرية للشركة عن العام المالى ٢٠٢١/٢٠٢٢ ، وفيما عدا تأثير ما ورد بالفقرات السابقة وبناءً على اختبارنا للأدلة المؤيدة للافتراضات ، لم ينم إلى علمنا ما يدعو للإعتقاد بأن هذه الافتراضات لا توفر أساساً معقولاً للمعلومات المالية المستقبلية وقد تم عرضها بما يتفق مع متطلبات النظام المحاسبى الموحد وتعديلاته ومعايير المحاسبة المصرية كإطار مكمل و من المحتمل أن تختلف النتائج الفعلية عن التنبؤات حيث أنه غالباً ما لا تتحقق الأحداث المتوقعة كما هو مفترض وقد يكون الإختلاف جوهرياً .

*Signature*







ثم تحدث الأستاذ المحاسب / أحمد زكى نجم المدير العام - نائب مدير الإدارة قائلاً :- السلام عليكم ورحمة الله وبركاته  
سوف نقوم بعرض أهم الملاحظات على الوجه التالى :-  
الساده/ مساهمى شركة مصر الجديدة للإسكان و التعمير :

قمنا بإختبار المعلومات المالية المستقبلية الواردة بالموازنة التقديرية لشركة مصر الجديدة للإسكان  
والتعمير ( شركة تابعة مساهمة مصرية) خاضعة لأحكام القانون رقم ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ ولائحته التنفيذية عن العام المالي  
٢٠٢١/٢٠٢٢ وفقاً لمعيار المراجعة المصرى رقم (٣٤٠٠) الخاص بإختبار المعلومات المالية المستقبلية وهذه  
المعلومات المالية المستقبلية هى مسئولية الإدارة بما فى ذلك الافتراضات التى تم بناء التنبؤات عليها .  
تبين لنا من مراجعة الاسس التى استندت عليها الشركة فى اعداد موازنتها التقديرية للعام المالي ٢٠٢١/٢٠٢٢  
عدم قراءتها للفعليات التى تحققت خلال العام المالي ٢٠٢٠/٢٠٢١ طبقاً لموازنتها المعتمدة عن نفس العام ، وبما يشير  
الى عدم واقعية تلك الاسس التى استندت عليها الشركة وفيما يلي بعض الملاحظات الواردة بالتقرير :-

أولاً :- إستهدفت الشركة بيع مساحه ١٢٨,٦٨ فدان بمدينة هليوبوليس الجديدة بمبلغ نحو ١,٢٢٣ مليار جنيه بنسبة  
٧٣,٤ % من إجمالي إيرادات النشاط المستهدفة البالغة نحو ١,٦٦٥ مليار جنيه وهو ما لم يتحقق حتى تاريخه فى  
ضوء ما شاب عملية البيع و الترسية من ملاحظات الأمر الذى يصعب معه التحقق من واقعية البيانات المستقبلية  
للموازنة التقديرية وما له من آثار على تحقيق الشركة لخطة التطوير وخططها الإستراتيجية فضلاً  
عن عدم تحقق الموازنة المعتمدة للعام الحالى ٢٠٢٠/٢٠٢١، وقد سبق الإشارة ضمن تقاريرنا السابقة الى أنه  
ينبغي على الشركة الاستثمار فى أراضيها بدلاً من عرضها للبيع لما لذلك من أثر على تعظيم أرباحها.

مما نرى معه أن إستغلال تلك الأراضي فى مشاريع اسكان يمثل قيمة مضافة لقيمة الأرض و يعظم من ربحية الشركة.

ثانياً :- ما زالت الشركة لم تقم بإثبات أى إيرادات لكازينو الشولاند وحديقة الطفل وكذا مدينة غرناطة ضمن الموازنة  
التقديرية للشركة عن العام المالي ٢٠٢١/٢٠٢٢ رغم سابق ترسية إيجار كازينو الشولاند وحديقة الطفل على  
شركة إتقان جروب للتطوير والتنمية العقارية بتاريخ ٢٠١٦/١٠/٢٠١٩ إلا انه حتى تاريخه لم يتم تحرير عقد الإيجار  
ورغم ما تحملته الشركة من مبالغ عن تطوير مدينة غرناطة بلغت نحو ٥٢ مليون جنيه وما لذلك  
من آثار سلبية على إيرادات وأرباح الشركة .

ثالثاً :- لم تتضمن الموازنة التقديرية للعام المالي ٢٠٢١/٢٠٢٢ أى إلتزامات بشأن المساحة الزائدة بمدينة هليوبوليس  
الجديدة عن القرار الجمهورى رقم ١٦٥ لسنة ٢٠١٩ وبالبالغة نحو ٠,٧١٠ كيلو متر مربع ضمن الإيضاحات  
الأخرى وفى ضوء مطالبة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة للشركة بتاريخ ٢٠١٤/٢/٢٠٢١ بمبلغ نحو ١,٠٥٨  
مليار جنيه عن تلك المساحة الزائدة وكذا التعويضات عن الأراضي المملوكة للشركة و المنزوع ملكيتها للمنفعة  
العامة .

وفيما عدا تأثير ما ورد بالفقرات السابقة وبناءً على اختبارنا للأدلة المؤيدة للافتراضات ، لم ينم إلى علمنا ما  
يدعو للإعتقاد بأن هذه الافتراضات لا توفر أساساً معقولاً للمعلومات المالية المستقبلية وقد تم عرضها بما يتفق مع  
متطلبات النظام المحاسبى الموحد وتعديلاته ومعايير المحاسبة المصرية كإطار مكمل و من المحتمل أن تختلف النتائج  
الفعلية عن التنبؤات حيث أنه غالباً ما لا تتحقق الأحداث المتوقعة كما هو مفترض وقد يكون الإختلاف جوهرياً ، شكراً  
لحضراتكم.





ثم تحدث السيد المهندس رئيس الجمعية قائلاً :- اسمح لى أن أرد في عُجالة على ما ذكرته سيادتكم ثم أترك الكلمة للمهندس / تامر ناصر للرد التفصيلي على تلك الملاحظات.

- بالنسبة لبيع الأراضي :- فقد سرنا في إجراءات قانونية وفي خطوات واضحة جداً وتم ترسية المزاد بالفعل على إحدى الشركات وقد تعثرت تلك الشركة في السداد فقمنا بإتخاذ إجراءات للحصول على عروض بديلة وحصلنا على عرضين بديلين أزعم أنه خلال خمسة عشر يوماً على أكثر تقدير سوف يكون هناك إعلان عن العرض الذي سوف تستند إليه الشركة والذي سيكون متوافق أيضاً مع نفس الشروط التي تم بها البيع القديم ، فإن شاء الله سوف يتم تغطية هذا الأمر وأن كل التغيير النوعي الذي سوف يحدث أننا قمنا في البداية بتحميل جزء من الأرض على السنة السابقة وجزء آخر على السنة الحالية ولكن هذه المرة سوف يتم تحميل الأرض بالكامل على السنة الحالية وهذا هو التغيير الوحيد الذي سوف يحدث.

- بالنسبة لموضوع الشولاند :- أنا أعرف أن المهندس / تامر سوف يتحدث عنه تفصيلاً ولكني أعرف أننا حتى هذه اللحظة نحاول ان نفتح المستثمر الذي تقدم بعرض لإستغلال الشولاند أن يقدم عرض وقد قمنا بحل كل مشاكله تماماً ويتبقى أن يقوم هو بإبداء الجدية في إستكمال الإجراءات فالمشكلة ليست عند شركة مصر الجديدة ولكنها عند صاحب العرض المقدم.

- بالنسبة لموضوع المساحة الزائدة بمدينة هليوبوليس الجديدة عن القرار الجمهوري :- لقد قمنا بإرسال مذكرة لوزارة الإسكان منذ عدة شهور أوضحنا فيها أن الطريقة التي تم إحساب تلك المساحة بها كانت غير دقيقة وأنه بالعكس فإن الشركة هي التي لها مستحقات طرف وزارة الإسكان وطلبنا الاجتماع بالمسؤولين في الوزارة ثلاث مرات كان آخرها الإستعجال الذي أرسله معالي الوزير من حوالى أسبوع حتى يتم هذا الاجتماع ويقوم كل طرف بعرض مستنداتهم ونرى أي الأطراف له مستحقات عند الطرف الآخر فالحقيقة أن لنا مستحقات عدد الوزارة وليس هم من يستحقون المبلغ الذي تعدى المليار جنيه ، وسوف يقوم المهندس / تامر بالرد تفصيلاً على هذه النقطة.

ورد السيد المحاسب / أحمد زكى نجم قائلاً :- ولكن أسمح لى حضرتك بالنسبة للردود التي أشرت إليها أنني لن أدخل الآن فى تفاصيل ما حدث في عملية البيع والترسية للأرض وسوف نتجاوز هذه النقطة لأن التقارير كانت تحتوى على الملاحظات و حضرتكم تعرفونها جيداً وتعرفون ما حدث في الترسية وأنا مُقدر للإجراءات التي أتخذتموها بشأن شركة "بهانيا" التي تم الترسية عليها ولكن بالنسبة للشولاند وحديقة الطفل فإن الموضوع هو أنه تم الترسية عام ٢٠١٩ وحضرتك ذكرت أننا سوف نتواصل مع المستثمر كى يأتي ويستكمل الإجراءات الخاصة بهذا الموضوع.....

فأضاف السيد المهندس رئيس الجمعية قائلاً :- أو ينسحب ونعيد الطرح مرة أخرى

وأستكمل الأستاذ / أحمد زكى نجم حديثه قائلاً :- هذا كلام ممتاز ولكن هل يصلح أن أنتظر المستثمر منذ عام ٢٠١٩ حتى الآن لكى يستكمل الإجراءات الخاصة به ؟ أم تقوم الشركة بإتخاذ الإجراءات اللازمة وخاصةً أن لديها خطاب ضمان من المستثمر ومن حقها أن تقوم بتسييله !! وهل توصلنا لقناعة أن هذا المستثمر لن يكمل الإجراءات أم أن الأمل ما زال قائماً بأن يكمل ؟ وما هي قيمة الإيرادات التي ضاعت على الشركة منذ عام ٢٠١٩ وحتى تاريخه نتيجة عدم الترسية على أحد المستثمرين حتى تحصل شركة مصر الجديدة على إيرادات من هذا المكان.





ورد السيد المهندس رئيس الجمعية على ذلك قائلاً :- إن الخطوات التي تم إتخاذها منذ عام ٢٠١٩ لم تكن في الإتجاه الصحيح ، واللجنة الفنية التي قامت بمراجعة العروض المقدمة لم يحالفها التوفيق في الخطوات التي نفذتها وهذا هو السبب في تجميد الموضوع طوال هذه الفترة ، ولكن في الفترة السابقة ومنذ تولى مجلس الإدارة الجديد بدأ المحاولة بإصلاح تلك المشكلة ونحن نعمل بالتعاون مع جهاز الرقابة الإدارية في هذا الموضوع حتى نهيئه على أحد الإحتمالين فإذا كان المستثمر غير جاد أو لا يرغب في الإستكمال لسبب أو لآخر فسوف نلغى المزايده ونصادر خطاب الضمان ونطرح مرة أخرى ، وأما إذا كان جاد وأراد أن يكمل وهذا بالقطع في مصلحة الشركة لأن العرض المقدم منه أفضل بكثير من باقي العروض المقدمة من باقي المستثمرين رقم (٢) ، (٣) وهذا يكون أفضل لنا بغض النظر عن محاسبة من تسبب في تأجيل حصول الشركة على إيراداتها في الوقت الحالى.

فرد الاستاذ / أحمد نجم قائلاً :- هذا هو المهم.

وأكمل السيد المهندس رئيس الجمعية حديثه قائلاً :- حضرتك محق فيما تقوله تماماً ولكنى أريد في المقام الأول أن أحل المشكلة ثم أقوم بعد ذلك بمحاسبة من تسبب فيها.

وعقب السيد المحاسب / محمد الباز وكيل الوزارة نائب أول مدير الإدارة على ذلك قائلاً :- إن الشولاند منذ ٢٠٠٨ غير مستغلة ونحن اليوم في ٢٠٢١ فهل نستغرق ثلاثة عشر عاماً حتى نقوم باستغلال أصل من أصول الشركة ؟

فرد السيد المهندس رئيس الجمعية بانه لم يعاصر بداية الموضوع في ٢٠٠٨ .

فرد السيد المحاسب / محمد الباز قائلاً :- بأنه كان متواجد بالشركة كمراقب حسابات خلال سنوات ٢٠٠٨ و ٢٠١٠ و ٢٠١١ وكانت الشولاند غير مستغلة منذ ذلك الحين.

فرد السيد المهندس رئيس الجمعية قائلاً :- إن حدود علمى هو الطرح الذى تم في ٢٠١٩ .

فرد السيد المحاسب / محمد الباز قائلاً :- وهل من المنطق أن انتظر المستثمر حتى أرى هل سيقوم بإستكمال إجراءات إستغلال المكان أم لا ؟

إن هناك إجراءات يجب أن يتم إتخاذها.

فرد السيد المهندس رئيس الجمعية قائلاً :- نحن أمام مشكلة نريد أن نبت فيها ونهيها ثم نحاسب كل المتسببين في حدوثها سواء من كانوا في ٢٠٠٨ أو ٢٠١٠ أو ٢٠١٩ ولكن المهم الآن هو أن ننهى المشكلة أولاً حتى تستطيع الشركة الحصول على إيرادات من هذا المكان ، ولكن كيفية محاسبة المسؤولين عن ذلك فتلك قصة أخرى.

وأكمل السيد المحاسب / أحمد نجم حديثه قائلاً :- حضرتك تعرضت لموضوع الشولاند ولكننا لم نتعرض لموضوع غرناطة ونريد أن نعرف مصير ال ٥٢ مليون جنيه التي تم إنفاقها على تطوير غرناطة وخطط الشركة لإستغلالها.

فرد السيد المهندس رئيس الجمعية قائلاً :- لقد تسلمنا غرناطة إستلام نهائي منذ ثلاثة شهور فقط وقبل ذلك كان المشروع تحت الإنشاء ثم إستلام إبتدائى ثم سنة ضمان ثم إستلام نهائي منذ ثلاثة شهور ، وقد قمت بزيارة المشروع مع المهندس / تامر ناصر ونقوم الآن بإعداد كراسة شروط لطرحة للإستغلال فنحن نسير في إجراءات هذا الطرح .





فرد السيد المحاسب / أحمد نجم قائلاً :- هل كان هناك رؤية لدى الشركة لتطوير غرناطة وما هو الدافع لقيام شركة مصر الجديدة بإنفاق تلك المبالغ طالما أنه لا يوجد جهة ما طلبت ذلك كما حدث في الجزء المطور من حديقة الميرلاند (الـ ١٦ فدان) ونريد أن نوضح هذه النقطة.

فتساءل السيد المهندس رئيس الجمعية قائلاً :- هل تسأل حضرتك تقصد به لماذا قمنا بالتطوير أصلاً.

فرد السيد المحاسب / أحمد نجم قائلاً :- أقصد ما هو الدافع من التطوير طالما لا يعود على الشركة بعوائد ، وسبق أن قمنا بتطوير الـ ١٦ فدان ودخلنا في موضوع شركة "فاسيليتيز" ولا نريد أن ندخل في مثل تلك المواضيع مرة أخرى.

فرد السيد المهندس رئيس الجمعية قائلاً:- أنهما قضيتان مختلفتان فحضرتك تسألني عن غرناطة وأخبرتكم بأنه تم إستلام المشروع إستلام نهائي وكراسة الشروط يتم إعدادها حالياً للطرح حتى نستفيد من التطوير الذى تم.

فتساءل السيد المحاسب / أحمد نجم :- متى تم الإستلام النهائي.

فرد السيد المهندس رئيس الجمعية قائلاً:- منذ حوالى أربعة شهور.

فعلق السيد المحاسب / محمد الباز قائلاً :- وهل يجب أن أنتظر الإستلام النهائي حتى أبدأ العمل في طرح المشروع أم كان يمكن ذلك منذ الإستلام الإبتدائي الذى كان منذ حوالى سنتين ، وكان يجب أن يكون عندي هدف لهذا التطوير وإلاً فلماذا قمت به أصلاً وأنفقت عليه كل هذه الملايين ، وقد قمنا بزيارة المكان ووجدنا انه لم يتم عمل "اللاندر سكيب" حتى الآن فالمشروع من الداخل منفذ بطريقة جيدة ولكن لم يتم عمل اللاندر سكيب حتى يعطى المستثمر صورة جمالية عند دخول المكان.

فرد السيد المهندس رئيس الجمعية قائلاً :- الحقيقة أن مشروع التطوير كإنشاءات وترميم وإعادة تأهيل للمبنى تم تنفيذه على وجه جيد ولكن بالنسبة لـ "اللاندر سكيب" فأنا حتى هذه اللحظة لا أدرى ما هو تصور الجهة التى سوف تستغل هذا المكان وما هو نوع النشاط الذى سوف تمارسه فى المبنى.

فرد السيد المحاسب / محمد الباز قائلاً :- إذا فلما قمنا بالتطوير طالما أننا لا نملك هذا التصور.

وهنا تحدث الأستاذ الدكتور / خالد العادلى رئيس مجلس إدارة الشركة موضحاً :- حضرتك تتحدث عن السبب فى إنفاق هذه الأموال فى التطوير فى ظل عدم وجود رؤية والإجابة تكمن فى مشكلة العربية أم الحصان فتلك هي المشكلة هنا و حضرتك تطلب اليوم أن أنفق إستثمارات إضافية زيادة عن الـ ٥٢ مليون جنيه فى اللاندر سكيب وأنا لا أريد أن أضخ هذه الإستثمارات إلا بعد أن يكون عندي تصور دقيق لما سوف يتم وكيفية التعامل فى مشروع غرناطة ، وهذا ما نفعله حالياً فى الكراسة التى نعدها فنحن نملك موقع مميز ومشروع مميز سوف يتم طرحه على المستثمرين حتى يقوموا بعرض أفكارهم لإستغلال المكان ، وبالفعل فقد تحدثنا مع الكثير من الناس وأستعرضنا ماذا يمكن أن نعمل فى هذا المشروع ، وقد يحدث بعض التعديلات فيقوم بها المستثمرين ، فأنا اليوم ليس من صالحى أن أنفق أموال إضافية فى غرناطة حتى يكون هناك إتفاق مع المستثمر بعد معرفة طبيعة نشاطه والإتفاق على من يقوم بتنفيذ تلك التعديلات، ولذلك فحتى يتم تحديد الأنشطة التى سوف تتم داخل مدينة غرناطة لن نقوم بالصرف عليها ، وإذا قمنا بعمل اللاندر سكيب فسوف يحتاج إلى صيانته بتكلفة إضافية والشركة ليست مؤهلة لذلك فى المرحلة الحالية ونحن نحاول أن نغير هذا الوضع ، ولا شك أن غرناطة تملك موقع مميز ومشروع مميز ومطلوب أن يتم إستثماره وتم بالفعل إنفاق ٥٢ مليون جنيه عليه فى فترة سابقة قبل تولينا مسئولية مجلس الإدارة لتطوير المشروع ولكن ما نسعى إليه فى الفترة الحالية أن نتواصل مع أكثر من مستثمر وجارى إعداد كراسة الطرح حتى نجذب مجموعة من المستثمرين ليتقدموا بعروضهم كما فعلنا فى مشروع "هليوبارك" وسوف ننتهى من ذلك خلال الأشهر القليلة القادمة بإذن الله.





فعقب السيد المحاسب / محمد الباز قائلاً :- يعنى أكيد عندنا رؤية لإستغلال المكان.

فرد الأستاذ الدكتور رئيس مجلس الإدارة قائلاً :- سوف تظهر خلال أسابيع إن شاء الله.

فعقب السيد المحاسب / أحمد نجم قائلاً :- إن الموازنة المعروضة لعام ٢٠٢٢/٢٠٢١ غير مدرج بها أي عوائد مقابل إستغلال غرناطة فلو أن الرؤية موجودة لكان من الأولى أن تتضمن الموازنة التقديرية المعروضة أي إيراد من غرناطة ولكننا لم نجد أي إيراد مدرج بهذا الخصوص وهذا يدل على أن شركة مصر الجديدة لا تتوقع إن الإستثمارات التي انفقتها والبالغ قيمتها (٥٢ مليون جنيه ) سوف تدر عائد لشركة مصر الجديدة في عام الموازنة ولذلك نجد أن قيمتها صفر.

فرد الأستاذ الدكتور رئيس مجلس الإدارة قائلاً :- نحن اليوم نمر بمرحلة في ظل ظروف وباء كورونا ولا نستطيع أن نحدد نوع النشاط لأن الأنشطة تتغير فنحن اليوم وضعنا تصورات معينة قد تكون حقيقية وقد يأتي وقت معين يعلن فيه مثلاً عن الموجه الرابعة من وباء كورونا فيترك المستثمر المشروع ويرحل وبالتالي فنحن لا نستطيع إنفاق أموال إضافية ولا أن نعمل أي شئ إلا إذا جاءت رؤية ثم نتعاقد ونحدد التزاماتنا والتزامات الطرف الآخر.

فعقب السيد المحاسب / أحمد نجم قائلاً :- انا لم أطلب إنفاق أموال إضافية وعندما تحدث السيد المحاسب / محمد الباز عن اللاندسكيب كان يقصد أن هناك عناصر ناقصة في المشروع ولكن حتى لو أنفقنا على اللاند سكيب فكم ستكون تكلفته بالنسبة للـ٥٢ مليون جنيه التي تم إنفاقها ؟

فرد الأستاذ الدكتور رئيس مجلس الإدارة قائلاً :- إن تكلفة اللاند سكيب عالية جداً وكذلك صيانتها.

فرد السيد المحاسب / أحمد نجم قائلاً :- إن هذه التكلفة تكون حسب التصور نفسه ، ولكن هل من المنطقي كشركة مصر الجديدة أن أدعو المستثمرين للإستثمار في المكان وأسألهم عن رؤيتهم أم أن يكون للشركة رؤية لإستغلال المكان ؟

وعقب السيد المهندس رئيس الجمعية قائلاً :- نعم يا فندم وهذه إحدى الوسائل لأستغلال المكان.

فرد السيد المحاسب / أحمد نجم قائلاً :- هي إحدى الوسائل وليست كل الوسائل.

وإستكمل السيد المهندس رئيس الجمعية حديثه موضحاً أن هناك طريقتان دائماً للتعامل مع الأماكن التي نريد أن نستثمرها أو نستغلها ونحن قمنا بإنفاق ٥٢ مليون جنيه وهي الحد الأدنى لتطوير المباني حتى نسلم المباني بحالة جيدة للمستثمر وتكون على المستوى المطلوب إنشائياً ، والمبنى يمكن إستغلاله في أوجه نشاط مختلفة ومتباينة وليس من صالحى أن احدد النشاط أو أن أعمل في الموقع العام شئ قد يكون يتعارض أو يكون غير متوافق مع هذا النوع من النشاط ولكن مصلحتى أن أقوم بتأهيل المبنى أو أعيد تطويره وأسمع من أي مستثمر رؤيته وفي أي نشاط يريد أن يستغله ، فهناك كمية كبيرة من التنوع في الأنشطة فهي ليست حديقة وسيتم إستغلالها بهذا الشكل تحديداً ولكن هو مكان عندما تدخله تجد أنه يصلح أن يكون مكتبة أو مطعم وأشياء أخرى كثيرة وأكد أنكم عندما قمتم بزيارته لاحظتم أنه يمكن إستغلاله بأوجه إستخدام متباينة وهذا التباين هو ما يجعل المطلوب عمله في الموقع العام مختلف فمثلاً هل يتم عمل لاند سكيب أم موقف إنتظار السيارات أم يتم عمل نشاط مرتبط بالنشاط الأساسى وكل هذا مجهول بالنسبة لنا ، ولذلك فالطريقة الثانية التي أتحدث عنها إنك تطلب من المستثمرين عرض أفكارهم لإستغلال المكان وتناقش هذه الأفكار وتختار منها ما يتناسب معك وكذلك مع ضوابط المكان ولذلك فنحن لا نستطيع إستباق الأحداث وأن نفرض على المطور أو المستثمر نوع نشاط محدد يقوم به.

وأضاف الأستاذ الدكتور رئيس مجلس الإدارة قائلاً :- أريد أن أوضح أننا تحدثنا بالفعل مع أكثر من مستثمر ولكن الرؤية تتغير تبعاً للظروف الموجودة حالياً وخاصة الكورونا وبالتالي وكما أشار المهندس / هشام أبو العطا أنه ممكن أن يكون عندك أكثر من نشاط وقد يكون عندك أكثر من مستثمر ويكون لكل منهم متطلبات محددة تبعاً لنوع النشاط الذى يختاره ويتم تضمين ذلك في الكراسة ونؤكد من عدم التأثير على المنشأ والمحافظة عليه كمنشأ تراثى وفي نفس الوقت يعود





بايراد على الشركة ولكن حتى يتم هذا هناك طريقتان إما أن تعمل تخصيص لنوع النشاط ويأتى المستثمرون على أساسه ولكننا لا نستطيع تنفيذه لأن تكلفته عالية جداً والشركة غير مؤهلة فى المرحلة الحالية أن تدير هذا العمل.

وعقب السيد المهندس رئيس الجمعية قائلاً :- وهذا يقلل من مساحة الإختيار لأنك إذا حكمت نوع النشاط تكون بالتالى قد حكمت نوعية المستثمرين المتقدمين.

وإستكمل الأستاذ الدكتور رئيس مجلس الإدارة حديثه قائلاً :- لقد تقابلت مع بعض المستثمرين وكذلك المهندس / تامر الرئيس التنفيذى وبالتالى أصبحنا نملك رؤية عما يطلبه السوق وهناك بعض أنواع النشاط لا نقبل بها كما أن هناك إعتبرات أخرى مثل وجود مستشفى فى الجوار وكل هذا يتم تضمينه فى الكراسة ونترك بها بعض المرونة بحيث نستطيع تقييم العروض المقدمة وإختيار أفضل عرض منها يناسب شركة مصر الجديدة ويحافظ على هذا المبنى التراثى الموجود وفى نفس الوقت يكون هناك عائد إقتصادى للشركة.

وعقب السيد المحاسب / أحمد نجم قائلاً :- كلام مُقدّر ولكن إستفسارى كان واضحاً جداً كما ذكرتم أنه خلال الشهور القليلة القادمة سيتم تنفيذ هذا الموضوع بإذن الله وهذا ما نتمناه ولكن كان تعليقى أن الشركة لم تدرج أى عائد من غرناطة فى الموازنة المعروضة وهذا هو الموضوع بمنتهى البساطة.

فرد السيد المهندس رئيس الجمعية قائلاً :- هذا نوع من التحفظ الزائد عن الحد من جانبنا بما أن الصورة ما زالت ضبابية ، بينما لو وضعنا رقم غير مبنى على أساس فحضرتك سوف تسألنى من أين أحضرت هذا الرقم ، ويمكن أن يكون هذا تحفظ مبالغ فيه ولكن أرجو أن لا يتسبب فى إزعاجكم.

فرد السيد المحاسب / أحمد نجم قائلاً :- ليس هنا إزعاج ولكن مجرد إستفسار.

ثم دعا السيد المهندس رئيس الجمعية السيد المهندس / تامر ناصر لإستكمال الرد على ملاحظات الجهاز فتحدث سيادته قائلاً :- أهلاً بكم فى شركتنا وإن شاء الله بفضل دعم كل الناس فسوف تتغير الأمور فى الفترة القادمة بإذن الله وكل سنة وحضراتكم طيبين.

- بالنسبة لغرناطة فلا أريد أن أعيد ما قيل من كلام ولكنى أريد أن أوضح أننى تعمقت فى دراسة هذا الموضوع ، إن مبنى غرناطة له أبعاد أخرى غير أن أقوم بالإستثمار فيه والحصول على عائد فهو مبنى تراثى ومعلم أثرى (Land Mark) قديم فالمكان يحتاج الى المحافظة عليه ، ومن وجهة نظرى (على الرغم من عدم وجودى أثناء التطوير) فإن ما تم عمله فى المبنى سابقاً تم لاعادة رونقه إلى ما كان عليه ، حتى يتم عرضه للمستثمرين وكما ذكر الدكتور / خالد العادلى فنحن ليس لدينا المقدره أن ندير هذا المكان ، وهناك أكثر من نشاط يحافظ على هذا الشكل ولكن بالتأكيد وبعد مقابلتى للعديد من المستثمرين وجدنا عندهم أفكار جيدة ، ونحن لنا محددات معينة ، وكما ذكر الدكتور / خالد يمكن أن يكون هناك نشاط يحقق عائد كبير ولكنه غير مناسب للمكان لذلك فهناك محددات أخرى ، وبناءً على مقابلتى مع الناس فمن سيأتى سوف يقسم اللاند سكيب بطريقة معينة و قد يضيف بعض الإضاءات وأشياء أخرى كثيرة ، ولا أريد أن أصرح بالنشاطات حتى لا أذيع أسرار المستثمرين ، وأنا لا أريد صرف أموال إضافية على المبنى ثم يقوم المستثمر بعد ذلك بتغييرها لأن هذا المستثمر سوف يقوم بعمل أشياء كثيرة ، والمبنى يبدو صغيراً ولكن مساحته فى الحقيقة ليست صغيرة وسوف يُقسم حسب تصورى لأجزاء معينة لا تصلح إلا لغرض معين وهذا أيضاً رأى معظم المستثمرين ولذلك نرى أن هناك شغل سوف يتكلف أموال يدفعها المستثمر القادم سواء فى الإضاءات أو التقسيم وسوف يكون هناك طرح أتمنى أن يكون فى شهر سبتمبر وتكون الترسية بعد حوالى شهرين أى قرب نهاية هذا العام وأنا أتوقع أن يطلب المستثمر الذى سيتم الترسية عليه فترة من أربع إلى ستة أشهر لعمل التجهيزات الخاصة به فى المكان وبذلك نكون وصلنا تقريبا لشهر (يونيو) وهذا السبب الرئيسى لعدم إدراج إيراد غرناطة لأنه بالإضافة إلى كونى لا أعلم حتى الآن كم ستكون قيمة الإيراد المتوقعة ولكنى أيضاً أرى أننى قد لا أحصل منه على عائد وبالذات فى ظل ظروف وباء كورونا والذى نتمنى أن لا تطول وأن ننتهز الفرصة ونقوم بالطرح فى الأسابيع القادمة فى ظل إنخفاض الوباء وفى نفس الوقت فنحن لا نريد أن تكون كل الأنشطة





مطاعم و كافيتريات لسببين حتى لا ينافس مشروع الميرلاتد الذي يقع في مواجهته وهذا يوضح أننا ندرس عوامل كثيرة جداً والموضوع ليس باليسير وحتى كراسة الشروط وإعدادها يحتاج إلى طريقة خاصة لكتابتها ولم نجد إستشاري يستطيع الإشتراك معنا في إعدادها نظراً للمحددات التي قمنا بوضعها للمبنى وفي نفس الوقت تحقيق عائد منه فهناك جزء من الـ ٥٢ مليون جنيهه أعتقد أنه كبير (ولم نعلم بتحليله حتى الآن) تم إنفاقه لإعادة المبنى إلى رونقه حتى يحافظ المستثمر الذي سيقوم باستغلال المبنى على الشكل التراثي له ، وهذا يوضح لحضراتكم كيف نفكر في موضوع غرناطة.

- بالنسبة لحديقة الطفل والشولاند فقد تحدث عنها المهندس / هشام أبو العطا بإستفاضة وليس لدى إضافات كثيرة والحقيقة أن ظروف وباء كورونا أخرّ التواصل مع المستثمر بعض الوقت لأنه يعيش خارج البلاد كما تعلمون ثم أتى وتم الاتفاق بيننا من حوالي ثلاثة شهور وقمنا بحل جميع المشاكل التي واجهته وأعتقد أنه في خلال الأيام القادمة سوف نتواصل مع المستثمر حتى نرى هل سيكمل أم نقوم بتسييل خطاب الضمان ولكننا في إنتظار فتوى قانونية معينة حتى لا نقوم بإجراء غير سليم ويتم الرجوع علينا بدعاوى قضائية والحقيقة أن ما جعلنا نكمل معه فترة ثلاث أو أربع شهور أنه تم التواصل مع المستثمرين اللذين قاموا بتقديم عروض مع هذا المستثمر في المزداد وعرضوا علينا تقريباً نصف القيمة التي تقدم بها لذلك فالرقم الذي تقدم به كان محترم ، لكن في النهاية وصلنا من وجهة نظري (والتي أنتظر الرأي القانوني فيها) أن كل الإجراءات مضبوطة من جانب الشركة ولا غبار عليها ولكن الرأي القانوني هو الذي سيحكم في هذا الموضوع في خلال الأيام القادمة ويتم طرحها مرة أخرى.

- بالنسبة للجزء المطور في حديقة الميريلاند فقد تم الصرف عليه وكانت تديره شركة فاسيليتز وتم التخارج معها مؤخراً كما تعلمون والمهم أننا نحاول في الفترة السابقة أن نحسن من مستوى الزراعة وإصلاح بعض الأشياء الموجودة بها تجهيزاً لإستغلال أجزاء منها تدر علينا عائد وعندنا الكثير من العروض وسوف نناقشها للبت النهائي فيها وفي نفس الوقت نقوم برفع مستوى الصيانة والزراعة وخلافه التي تأثرت في الفترة السابقة.

وتسأل السيد المحاسب / أحمد نجم عما حدث في الميريلاند وما سوف يتم إنفاقه عليها وهل كان مسؤلية الشركة أم شركة فاسيليتز ؟

فأجاب السيد المهندس / تامر ناصر قائلاً :- هناك أشياء مسؤلية الشركة وأشياء مسؤلية شركة فاسيليتز وقد رجعنا عليهم بها وهي ليست أشياء كثيرة وهناك بعض الأسباب المتنوعة الأخرى ، وهي ليست مصاريف كثيرة ولكن الأهم أنني سوف أقوم بإفتتاحها كشركة مصر الجديدة ، وأنا أدرس هذا الموضوع منذ فترة وأرى أننا نحتاج إلى الأمن والصيانة لأن التشغيل في هذه الحالة مختلف عن إسناده إلى شركة ، ونحن لا نملك هذه الإمكانيات ولكن خلال الأسابيع القليلة القادمة إن شاء الله (في حالة عدم وجود الكورونا) غالباً سيتم إفتتاحها وهناك ناس كثيرة تقدمت بعروض لإستخدام أجزاء من الحديقة لعمل نشاطات مختلفة ونحن نعمل بقوة على هذا الموضوع حتى نقوم بالإفتتاح خلال الأسابيع القادمة إن شاء الله.

وأضاف السيد المهندس رئيس الجمعية بالنسبة للجزء المطور من الحديقة قائلاً:- بعيد عن أنى غير راضى عن إدارة شركة فاسيليتز للمكان إنما الحقيقة أنهم كان عندهم سوء حظ في جانبين الجانب الأول هو الكورونا وتبعاتها والجانب الثاني خاص بسكان المكان المحيط بالحديقة والذين أشتكوا من الأصوات المرتفعة والـ Events التي يتم عملها داخل الحديقة فتم منع الناس من الدخول نتيجة الكورونا كما تم إلغاء الـ Events التي كانت تقام والتي إعتمدت عليها شركة فاسيليتز بشكل رئيسي لتحقيق إيراداتها فكانت النتيجة أنهم اهتموا وتوقفوا عن الإنفاق في الحديقة ووصلنا للمرحلة التي نحن فيها الآن والتي نحاول ان نصلح آثار تلك الأحداث.

ثم دعا سيادته السيد المهندس / تامر ناصر للتحدث عن النقطة الخاصة بالمساحة الزائدة عن القرار الجمهورى بمدينة هليوبوليس الجديدة فتحدث سيادته قائلاً : عند قدومي إلى الشركة وجدت أن هيئة المجتمعات العمرانية تطالب الشركة برقم كبير مقابل مساحة حوالي ٢٠,٧١ كم<sup>٢</sup> وجدت في مشروع نيوهليوبوليس أنه تم نزع مساحات من الأراضى لصالح الدولة ومن المفروض أن نحسب هذه المساحات مقابل المساحات الزائدة وبالفعل قمنا بإحتساب تلك المساحات على الرغم من أنها لم تذهب جميعها لهيئة المجتمعات وإنما لجهات مختلفة بالدولة وتلك كانت صعوبة الموضوع ووجدنا أن مجموع مساحات الأراضى التي تم أخذها من الشركة تساوى أو تزيد عن المساحات الزائدة التي تطالبنا الهيئة بقيمتها وبالطبع



سوف يكون هناك تفاوض في هذا الموضوع وقررنا أن تكون البداية من وزارة الإسكان لأنها صاحبة النصيب الأكبر من تلك المطالبة وقد أقرروا في أول خطاب لهم بجزء فقط وتركوا الباقي ، ونحن نتابع الموضوع من خلال معالي وزير قطاع الأعمال العام مع وزير الإسكان وحدث تواصل أكثر من مرة.

وعقب السيد المحاسب / أحمد نجم قائلاً :- بأن قيمة المطالبة الأولى الواردة من هيئة المجتمعات العمرانية كانت بقيمة حوالى ٩٠٠ مليون جنيه.

فرد السيد المهندس / تامر ناصر قائلاً :- لقد زادت وأصبحت ١,٧٥ مليار جنيه.

فرد السيد المحاسب / أحمد نجم قائلاً :- بعد أن قامت الشركة بمراجعة مساحات الأراضي المنزوعة منها وخاطبت الهيئة وردت المطالبة الثانية بمبلغ ١,٧٥ مليار جنيه.

وإستكمل السيد المهندس / تامر ناصر حديثه قائلاً :- وهذا نتيجة آخر تسعير للأرض بعد عمل تحليل لعناصر معينة وقد أقرت به الهيئة وقاموا بزيادة السعر وليس المساحة وأنا متفائل خير في هذا الموضوع وأعتقد خلال الأيام أو الأسابيع القليلة القادمة سيتم عقد اجتماع كبير وناقش فيه الأجزاء التي لم يتم الإقرار بها فأنا لا أريد أن أشتغل على الجزء الذى أقرروا به فقط بل على كل الأرض وإذا نفذنا هذا فسيكون شينا مرضياً ، هذا بالنسبة للمساحة الزائدة ودعونى أذكر نبذة صغيرة فكما تعرفون عندما تولى مجلس الإدارة قمنا بوضع إستراتيجية لمدة خمس سنوات بدأت من العام السابق وتم الإعلان عنها في مؤتمر صحفى وأيضاً إجتمعنا مع الجهاز المركزى وشرحناها بإستفاضة وهى مبنية أصلاً بالنسبة لمشروع نيوهليوبوليس وأن كل إستثمارات الشركة في الفترة القادمة سوف توجه لنيوهليوبوليس التي نرى أنها في بؤرة الأحداث وسمعتها غير جيدة وهى تستحق أفضل من ذلك فهى قطعة أرض كبيرة مميزة تم الإتفاق على المرافق فيها بصورة معينة ووجدنا أننا محتاجين أن نعمل على أكثر من بعد فيها من ضمنها إكمال المرافق والتي يشتكى سكان المدينة من عدم إكمالها وإكمال بعض مشاريع الإسكان المتبقى على تنفيذها أشياء بسيطة ويرجع سبب عدم إكمال هذه المشروعات لعدم وجود سيولة في الشركة وهذا أمر لا يخفى على أحد بالإضافة إلى تحسين الصورة البصرية للمدينة والتي سوف نبدأها ببعض الأعمال على الأرض وعمل حملات تسويقية للترويج للمدينة وبعض الأشياء الأخرى وذلك حتى نجارى باقى شركات التطوير العقارى ، وقد توقعنا عن بيع أراضى منفردة كما كنا نفعل سابقاً لأننا نرى على الرغم من كون بيع الأراضى هو بالفعل جزء من نشاط الشركة ولكن كما تذكرون دائماً في تقاريركم إننا نحتاج أكثر لتعظيم الربحية والقيمة المضافة للأرض عن طريق إقامة مشاريع بأنفسنا وبالطبع لن نستطيع لأن المساحة المتبقية منها حوالى ٣٥٠٠ فدان ولكن حتى نستطيع أن نشتغل بسرعة معقولة تواكب وتعوض الوقت الفائت فقد بنينا الخطة على أساس العمل خلال سنوات الخطة على ٤٠٠ فدان نقيم عليهم الشركة مشروعات و ٥٠٠ فدان أخرى سوف يتم طرحها للمشاركة بين الشركات ونتمنى أن يتم تقسيمها على مساحات كبيرة وليست صغيرة (عدد اثنين أو ثلاث قطع) ولكن هذا يقتضى أن نبدأ بتحسين شكل المدينة أولاً وقد تأخرنا بضعة أشهر في تنفيذ ذلك لحين توفير السيولة والتي بالفعل توفرت منذ شهر فبراير وأبتدأنا بالعمل على ثلاث محاور أساسية وهى إكمال مشاريع المرافق وقطعنا فيها شوطاً كبيراً والله الحمد وحالياً نقوم بعمل تجارب التشغيل والتعاقدات على التوزيع بالنسبة للكهرباء وشارفت على الإنتهاء والمحور الثانى إكمال مشروعات الإسكان والتي تأخرت فيها الشركة لفترة عن بعض العملاء وخلال شهر سبتمبر سوف تنتهى مشاريع الإسكان وكذلك المرافق أيضاً سوف تكون تحت التشغيل وإن كان هناك بعض الأعمال المدنية المتبقية في مشروع واحد ولن تؤثر على تشغيل المرافق ، وفى نفس الوقت نعمل على المخطط العام للمدينة بشكل جيد ولكنه يحتاج لبعض التعديلات والأعمال على الأرض حتى يرى العملاء شكل المدينة المستقبلي كما تعمل كل شركات التطوير لبيان نوع المنتج وجودته ومستواه الذى سنقدمه للعملاء بعد ذلك وسوف يقوم الدكتور / خالد بالإضافة على هذا الموضوع بحكم كونه أستاذ في هذا المجال ، وبالطبع فإن تعديل المخطط العام يستغرق في بعض الأحيان من إثني عشر إلى ثمانية عشر شهراً ولكننا إبتدأنا العمل عليه منذ شهر مارس ٢٠٢١ وأصبح عندنا الآن بدايات لهذه التعديلات وأتمنى أن نبدأ العمل على الأرض في بعض الأشياء إبتداءً من شهر أكتوبر ونبدأ بطرحها على المقاولين وهذا في الجزء الخاص بتحسين الصورة البصرية للمرحلة العاجلة ونستهدف إن شاء الله قبل نهاية السنة المالية أن نطرح أول مجتمع مسور حقيقى (Gated Community) خاص بشركة مصر الجديدة في مدينة نيوهليوبوليس.







أما بالنسبة لموضوع التمويل فنحن عندنا مشكلة سيولة وحضراتكم تعرفون أننا قمنا بعمل بعض حوارات الحق الخاصة بقطع الشيكات للعملاء الموجودة بالشركة وبالطبع فالإستثمارات الموجودة بالشركة تحتاج إلى أموال أكثر من ذلك ، ففي بداية دراستنا للمدينة وجدنا قطعة الأرض الـ ٢٧٠ فدان المفصولة عن المدينة (كما ذكرنا ذلك سابقاً) أنها مناسبة للبيع بدلاً من بيع قطع أخرى قد تؤثر على تعديلات المخطط العام المراد بها الوصول إلى الوضع الذي ننشده ، فهذه القطعة مفصولة بخط القطار الكهربائي وغالباً سوف يكون بها نشاطات معينة يصعب على شركتنا القيام بها ومن هذه الأنشطة إنشاء جامعة ومول نظراً لوجود خط القطار المكهرب بها وغالباً كل المستثمرين سوف يقوموا بعمل ذلك فيها وهذا ليس تخصصنا حالياً ولكن سوف نقوم به في المراحل القادمة ولذلك عرضناها للبيع وكان من المفترض أن يتم بيعها وكما ذكرت يا أستاذ / أحمد في السنة المالية السابقة قبل ٦/٣٠ حدث ما حدث في المزاد وفي الحقيقة إننا كنا سنسلم نصف الأرض فقط (حوالي ١٤٢ فدان) العام السابق والجزء الآخر (١٢٨ فدان) في السنة الجديدة وحضرتك عقلت على إدراج القطعة (١٢٨ فدان) في الموازنة على الرغم من عدم بيع القطعة (١٤٢ فدان) وهذه حقيقة ولكننا حالياً عندنا عرضين لشراء الأرض وإن شاء الله في خلال أسابيع سوف نعلن عن عدم إتمام المزاد السابق وكذلك نعلن عن مشتري الأرض وكلا العرضين على كامل مساحة الأرض ، ولذلك فإن شاء الله نحن متفانلون خيراً ، وهذا سبب عدم تحقيق المستهدف في الموازنة السابقة لأننا لا نملك منتج تحت التشغيل فأننا إما عندي مخزون وبكميات قليلة (والمفترض أن يكون أكثر من ذلك) أو عندي مشاريع يتم التخطيط لبنائها مستقبلاً ، وهذا سوف يتسبب في عدم تسجيل إيرادات في الفترة القادمة إلا عند بدأ تسليم الوحدات طبقاً للطريقة المحاسبية والمعايير التي تتبعها الشركة وتلك الفترة قد تمتد لسنتين ولذلك فإن الطريقة التي سوف نجهز بها تمويل لبناء تلك المشروعات بالتتابع بعد النجاح إن شاء الله في حملة التسويق للمبيعات وإخترنا أن نعلن عن مشاريعنا في نفس الوقت تقريباً الذي سوف يبدأ البناء فيه وهذا أمر قاس جداً ولكننا لا نملك خياراً آخر فلا نستطيع أن نبيع لمدة عام ونصف قادم دون أن يرى العملاء منتج مختلف عما رأوه سابقاً ، وتلك كانت نبذة عن الكلام الذي تحدثنا فيه.

وعقب السيد المحاسب / أحمد نجم قائلاً :- بالنسبة لجزئية أن تكون الميزة أو الصورة البصرية جاذبة للعملاء الجدد فهذه مطلوبة ولكني أرى أن إرضاء العملاء القاطنين بالفعل في المدينة ويشتكون من البنية التحتية فتلك أولوية أولى وخصوصاً أن سيادتكم تعلم أننا لم نشغل في مدينة هليوبوليس على مراحل ولكن تم العمل في كل المساحة في وقت واحد وهذا قد يكون ما أدى لمشكلة عجز السيولة الموجودة عند شركة مصر الجديدة لذلك فإذا سمحتوا لي أرى أن نعمل بالتوازي بين إنهاء أعمال البنية التحتية والعمل على جذب عملاء جدد.

فرد السيد المهندس / تامر ناصر قائلاً :- إن هذا ما يحدث الآن وسوف ننهي البنية التحتية قبل البدء في المشاريع الجديدة إن شاء الله.

وأضاف الأستاذ الدكتور رئيس مجلس الإدارة أننا قد خصصنا في الموازنة حوالي ٨٥٠ مليون جنيه للخطة الإستثمارية منها ٤٥٠ مليون مخصصة للمشروعات الجديدة والباقي كله مخصص لإستكمال الخدمات ومعظمها مخصص لمدينة نيوهليوبوليس ونحن نستهدف من الخطة الإستثمارية رفع كفاءة الصورة البصرية للمدينة بداية من مدخل المدينة مع عمل نموذج على الأرض يراه الناس لأن ذلك سوف يؤثر على قيمة الأرض في المدينة بالزيادة ونحن نريد أن نعيد مصداقية الشركة وجديتها بتوفير الخدمات اللازمة للعملاء الذين قاموا بالشراء من الشركة وفي نفس الوقت سوف نرفع مستوى جودة المنتج بمشروعات صغيرة سوف تظهر خلال الفترة القصيرة القادمة بإذن الله وسيتم عرضها على الشركة القابضة والوزارة وحتى سكان مدينة نيوهليوبوليس بهدف إظهار الشكل الجديد لشركة مصر الجديدة وبالتالي عندما يجد الناس فكر جديد للتطوير يجعلهم يتمسكوا بإستثمارتهم في المدينة لأن قيمتها تزيد مع الزمن ، وهذا ما نسعى إليه بإذن الله.

وأضاف السيد المهندس / تامر ناصر أننا نريد أن نطمئن الناس ونبنى على ما ذكره السيد المهندس / هشام أبو العطا بأننا قمنا بعمل إستطلاع قوى للسوق (Market Research) حتى نعرف نوعية المنتجات المطلوبة والحقيقة أنني من خلال المقابلات وإستطلاع الرأي الذي تم وجدنا أن إسم شركة مصر الجديدة قوى جداً وموثوق عند الناس وخاصة أنها تابعة لوزارة الأعمال العام مما يشعر العملاء بالإطمئنان على أموالهم ولكن هناك بعض الملاحظات على أسلوب الإدارة ومشاكل نيوهليوبوليس ولكن كل هذه الملاحظات بعيداً عن إسم شركة مصر الجديدة وهذا ما سوف نبنى عليه إعادة الثقة ومصداقية الشركة مرة أخرى.





وأضاف السيد المهندس رئيس الجمعية أن شركة مصر الجديدة تعاني من شئ غريب جداً غير موجود في أى شركة إسكان وهو أنها لا تملك منتجات قابلة للبيع وهذا يعنى أنها توقفت عن إنشاء المشاريع منذ أكثر من ثلاث سنوات مما يعنى أنها تحتاج من سنة ونصف إلى سنتين حتى تبدأ في بيع مشاريع جديدة ، وبالنظر إلى هذه الفجوة التي قد تصل إلى خمس سنوات فكيف تستمر الشركة ومن أين تتفق خلال تلك الفترة وهي لا تملك منتج لتبيعه ؟ هذا جانب وهو يعتبر الرد على ما أثاره السادة أعضاء الجهاز المركزى في النقطة الخاصة بقيام الشركة ببيع الأراضى بدلاً من إستغلالها ، الجانب الآخر وقد ذكرناه في جمعيات سابقة وهو أن سياسة أى شركة إسكان يجب أن تبنى على تنويع المنتج ببيع وحدات أو بيع أراضى أو الدخول في مشاركات مع المطورين أى كل أنواع الإستثمار حتى نضمن توفر سيولة دائمة وعائد وإيراد دائم مهما حدث في السوق ، فيجب أن نحافظ على فكرة تنوع النشاط حتى نحافظ على تنوع الإيراد ونضمن البقاء.

وإستكمل الأستاذ الدكتور رئيس المجلس موضحاً أنه عندما تولى المجلس الحالي (العام السابق) كان هناك خطة موضوعة لبيع الأراضى داخل المدينة وقد أوقفناها عن قصد لأن ما حدث في المدينة يعتبر تشتت فكان يجب أن نعيد تصميم المخطط العام للمدينة بفكر جديد يتوافق مع متطلبات المجتمع والعصر الذى نعيشه الآن وفي نفس الوقت كان عندنا مشكلة في السيولة ومطلوب توفير تلك السيولة فقمنا بدراسة الموضوع وأقترحنا أن نقوم ببيع قطعة الأرض (٢٧٠ فدان) في شمال المدينة لأنها بطبيعتها مفصولة عن المدينة إلى حد ما عن طريق خط القطار المكهرب وبيعها يمثل أقل الضرر على المدينة وفقاً لإعادة تخطيط المخطط العام للمدينة الذى نقوم به حالياً والذى يشمل أماكن الخدمات وتوزيعها بحيث تكون مدينة (Walkable) تستطيع أن تصل فيها إلى الخدمات سيراً على الأقدام سواء كانت مدرسة أو حضانة أو باص أو محطة مترو.... إلخ وقد تم دراسة كل هذه العناصر بحيث تصبح مدينة تصلح لكل المستويات ولكنها بالأساس للمستوى المتوسط و فوق المتوسط وهذا هو الأساس الذى نريد أن نعمل عليه فانت تريد أن يتعامل الناس مع المدينة المتبقى منها حوالى ٣٨٠٠ فدان والباقي تم توزيعه وإستخدامه ، وللأسف تم بيعها بطريقة ليس بها فكر تنموى وتم بيع قطع الأراضى المفترض أن يتم بيعها في الآخر ، كما أن لدينا مشكلة أخرى تتمثل في وجود محور بعرض ١٥٠ متر وطوله حوالى ١٢ كيلومتر ولم يفكر أحد في إستغلاله وعندما درسنا تكلفة إستغلاله و إنشائه كلاندسكيب وجدناها تزيد عن الثلاث مليارات جنيه بخلاف صيانتها ، ولذلك فقد كان دورنا أن نعيد تخطيط هذه المنطقة بفكر (في إطار المحددات الموجودة بالقرار الوزارى) بحيث نعيد إستغلال تلك الأراضى لتدر لنا عائد وتخدم المجتمع وسوف يتم عرض كل ذلك عليكم قريباً إن شاء الله.

وهنا دعا السيد المهندس رئيس الجمعية السادة أعضاء الجهاز المركزى لمتابعة الخطة وتقويم الأداء لتلاوة ملاحظاتهم عن مشروع الموازنة التقديرية للشركة فتحدث السيد المحاسب / علاء أحمد حسن وكل الوزارة رئيس قطاع شركات وهيئات الإسكان قائلاً :- بسم الله الرحمن الرحيم - السيد المهندس رئيس الجمعية العامة - السادة الحضور كل عام وأنتم طبيين ، تقرير تقويم الأداء معروض أمام حضراتكم وستقوم الأستاذة / أماني عز الدين بعرض أهم الملاحظات الموجودة بالتقرير.

وتحدثت السيدة المحاسبية / أماني عز الدين المدير العام بقطاع شركات وهيئات الإسكان قائلة :- السلام عليكم ورحمة الله وبركاته - أسفر فحص الموازنة التقديرية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير عن عام ٢٠٢٢/٢٠٢١ عن بعض الملاحظات ومن أهمها :-

- إستهدفت الشركة زيادة الإيرادات بنحو ٥٦٦ مليون جنيه بنسبة ٥٢% عن فعلى عام ٢٠٢٠/٢٠١٩ وهذا لإعتمادها بصفة أساسية على إيرادات بيع الأراضى نتيجة لزيادة المديونية طرف البنوك سواء بالسحب على المكشوف أو القروض طويلة الأجل والتي وصل إجماليتها إلى حوالى ١,٧ مليار جنيه نظراً لأن الشركة تعاني من عجز السيولة لعدم كفاية الموارد الذاتية المتمثلة في مبيعات المباني فضلاً عن ارتفاع التكاليف ونجد أن الشركة أستهدفت بيع أراضى بنحو ١,٢ مليار جنيه في حين أن المستهدف من مبيعات وحدات سكنية هو ١٠٠ مليون جنيه فقط.

الأمر الذى يتعين معه ضرورة العمل على تنشيط مبيعات المباني لتعظيم الإيرادات والحد من بيع الأراضى و البحث عن بدائل تمويلية جديدة للحد من الإقتراض والسحب على المكشوف والفوائد التى تعاني الشركة من تحملها.





- استهدفت الشركة زيادة ربح السنة بنحو ٢٩٥ مليون جنيه بنسبة ٨١٪ عن فعلى عام ٢٠٢٠/٢٠١٩ ونجد أن هناك فجوة فى تقدير رقم الربح مقارنة بفعليات الستة أشهر من ٢٠٢٠/٧/١ إلى ٢٠٢٠/١٢/٣١ حيث حققت الشركة خسائر عن تلك الفترة بنحو ٨٥ مليون جنيه وهذا يعكس عدم الإعتماد على أسس واقعية للرقم المدرج بالموازنة.

- لم توضح الموازنة رؤية الشركة بشأن الإستفادة من أرض القاهرة الجديدة رغم موافقة الشركة منذ ديسمبر ٢٠٢٠ على السير في إجراءات الطرح الفعلى للمشاركة على تلك الأرض مع كبار المستثمرين وبالفعل تم الطرح منذ أبريل ٢٠٢١.

- بالنسبة لمشروعات المباني نجد أن هناك تواضع فى عدد المشروعات المقدر تنفيذها خلال عام الموازنة والتي تقلصت إلى خمسة مشروعات فقط منها أربع مشروعات كان من المفترض أن تنتهى منذ عام ٢٠١٨ نتيجة لبعض الظواهر التي تعرقل نهو تلك المشروعات وبالتالي يتم منح المقاولون مدد إضافية ومن تلك الظواهر نجد تأخر صرف مستحقات بعض المقاولين بسبب عدم وجود سيولة لدى الشركة ، عدم إتزام بعض المقاولين بالبرامج الزمنية وتحميلهم غرامات تأخير ، وكذلك نجد معوقات أثناء التنفيذ ومشروعات توقفت بدون أسباب فنية وكذلك نجد ظروف خاصة بفيروس كورونا وقرارات الدمج وخلافه.

الأمر الذى نوصى معه بضرورة العمل على نهو تلك الظواهر وغيرها حتى لا ينعكس ذلك على إتزامات الشركة قبل عملاتها وبالتالي الإضرار بسمعتها.

- أظهرت قائمة التدفقات النقدية المتوقعة صافى تدفق نقدي موجب من نشاط التشغيل فى الوقت الذى قدرت فيه توزيعات أرباح بنحو ٤٣٥ مليون جنيه وهذا معناه أن الشركة سوف تعتمد فى سداد هذه التوزيعات على القروض والسحب على المكشوف كما أن هذه التوزيعات عن أرباح عام ٢٠٢٠/٢٠٢١ وكما سبق ذكره أن الشركة حققت خلال الستة أشهر خسائر ٨٥ مليون جنيه أى أننا لن نستطع أن نصل لرقم الربح المقدر لعام ٢٠٢٠/٢٠٢١ البالغ ٥٦٢ مليون جنيه.

- وأخيراً نود إلقاء الضوء على مدى جدوى إعتماد الموازنة فى ضوء أخذ القرار بنقل تبعية الشركة من القانون رقم ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ إلى أحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ وطبقاً لقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ فإن الميزانية تصبح من ١/١ حتى ١٢/٣١ فكيف يكون أساس المقارنة وكيف تخدمنى هذه الموازنة. وشكراً لحضراتكم.

وعقب السيد المهندس / تامر ناصر الرئيس التنفيذى على تلك الملاحظات قائلاً:- شكراً لحضرتك على هذه الملاحظات والإستفسارات ، وبالنسبة لموضوع زيادة الإيرادات عن طريق بيع الأراضى تحدثنا عنه بالتفصيل منذ قليل ، أما بالنسبة لإستهداف ١٠٠ مليون جنيه من بيع الوحدات السكنية فذلك كما ذكرنا بسبب أن الشركة لاتملك منتج لبيعه والمنتج القديم خصائصه ليست كما نريد وإذا قمت ببيع كل القديم فلن أجد لمدة حوالى تسعة أشهر أى منتج لبيعه حتى أبدأ فى عمل المشاريع الجديدة ولذلك فنحن لسنا فى عجلة بخصوص بيع المنتج القديم وعلى الرغم من ذلك فقد تلقينا عرض بشراء كل الوحدات المتبقية ونقوم بدراسته حالياً ، ولذلك فنحن لسنا متعجلين لبيع القديم وخاصة أننا نرى أنه عندما نبدأ مشروع جديد فإن الوحدات الموجودة حالياً جاهزة للإستلام والتشطيب و بالأسعار المطروحة بها فإن العميل الذى يريد الشراء من الشركة يكون أمامه إختيارين إما أن يأخذ فى المشروع الجديد بعد سنتين أو إذا كان متعجلاً أن يشتري من المنتج القديم الجاهز للإستلام وقد يكون هذا سبب فى علو شأن المنتج القديم فى نظر العملاء ولذلك فأنا أرى أن يتم بيع المنتج القديم تدريجياً حتى يبدأ فى المشاريع الجديدة لكى لا تقع الشركة فى مشكلة عدم وجود منتج للبيع ونحن حريصين فى هذه النقطة.



وأضاف الأستاذ الدكتور رئيس المجلس قائلاً :- إستكمالاً لذلك فقد قمنا بعرض ٤٥ وحدة فقط والفكرة أن أسعار هذه الوحدات سوف تزيد بعد تنفيذ المشروعات الجديدة فإنا لا أريد أن أبيع مخزون الوحدات قبل تنمية المدينة ومن هنا جاءت الفكرة أن نعرض ٤٥ وحدة فقط ولكن كما ذكر المهندس / تامر أنه وارد إذا وجدنا السعر مناسب أن نبيع أكثر من ذلك.

وإستكمل السيد المهندس / العضو المنتدب الرئيس التنفيذي حديثه قائلاً :- بالنسبة للخسائر المحققة كان هناك خسائر محققة في الربع الثاني ولكنها كانت تتحول إلى أرباح في النصف الثاني من العام المالي الذي يتم إقفاله حالياً بعد بيع الأرض التي تحدثنا عنها بالتفصيل وهذا هو السبب وحقيقة أن يبيع الأرض لم يتم لظروف خارجة عن إرادتنا و نقوم بتعويضه حالياً هذا يوضح لماذا أعتدنا على بيع الأرض بمساحة الـ ١٢٨ فدان ولا أريد إعادة ما تحدثت فيه سابقاً.

أما بالنسبة لعدم إستغلال أرض القاهرة الجديدة فقد تم الأسبوع الماضي بالفعل البدء في إجراءات طرحها للمشاركة بعد تأجيل هذا الموعد لثلاث مرات بناء على طلب المستثمرين وبالفعل فقد تقدمت ثلاث شركات معروفة فنياً في السوق وهي "ماونتن فيو" و"حسن علام العقارية" و "ماجد الفطيم" وستبدأ اللجنة الفنية عملها اليوم بعد إنتهاء أعمال الجمعية وتم وضع جدول زمني ونتمنى في خلال شهرين ونصف أن ننتهي وتبدأ هليوبارك بعد ذلك إن شاء الله ، وبالفعل فالأرض معنا منذ زمن وهي قطعة أرض مميزة وتحتاج أن نستغلها إستغلالاً جيداً وطبعاً لم نكن نستطيع أن نطورها بأنفسنا بالإمكانات الحالية ولذلك جاء قرار بالمشاركة مع أحد المطورين العقاريين.

بالنسبة لمشروعات الإسكان الخمسة هي فعلاً مشروعات قديمة وبمجرد أن توفر التمويل ونحن نعمل على هذه المشروعات بجدية حتى نزيل شكاوى قاطني المدينة الحاليين من المرافق وإستكمال مشروعات الإسكان المتوقعة لأسباب بسيطة جداً وفي خلال شهر سبتمبر أو أكتوبر سوف ينتهي العمل في هذه المشاريع وتكون جاهزة للإستلام سواء مشروعات المرافق وهي في مراحل تجارب التشغيل حالياً أو مشروعات الإسكان وهي وحدات نصف تشطيب ومن وجهة نظري أن يتم تأخير إستكمال الـ "سوفت سكيب" حتى لا يتأثر نتيجة قيام العملاء بتشطيب وحداتهم ، وهناك مشروعان جديان ضمن المرحلة العاجلة لتحسين الصورة البصرية نتمنى أن نبدأ قبل نهاية السنة المالية الحالية في تنفيذ أول مشروعاتنا كما ذكرت قبل ذلك إعتياداً على توفر السيولة بعد شهر فبراير السابق وقد قمنا بدراسة أسباب مد المدد للمقاولين ووجدنا أن أغلبها كان بسبب عدم صرف مستحقات المقاولين نتيجة لعدم توفر السيولة بالشركة ولكن أي تأخير سوف يحدث في الأسابيع القادمة فسوف يتحمل المقاولين نتيجته.

بالنسبة لموضوع السحب على المكشوف فمنذ تولينا مسؤولية الإدارة كان هناك توجيهات واضحة وصريحة بتقليل السحب على المكشوف بصورة قوية وهذا جزء من الخطة لتقليل ديون الشركة سواء بسداد فوائد القرض الذي حصلت عليه الشركة أو الإيجار التمويلي وسوف نقلل من الإعتياد على السحب على المكشوف وأي مبالغ تؤخذ منه يتم تعويضها وعندنا تصورات لا أريد الإفصاح عنها الآن بحيث أنه في آخر عام الموازنة سوف يقل رقم السحب على المكشوف بطريقة قوية وبالأخص عندما يتم بيع الأرض فنحن لا نريد أن نحصل على تمويل عن طريق السحب على المكشوف ثم نقوم بدفع فوائد عليه ، وطريقتنا بعد ذلك في المشروعات لسد العجز التمويلي في مشروع بعينه أن تقدم دراسة للبنك على هذا المشروع لسد هذا العجز بالنسبة له في مدة معينة على حسب دراسة كل مشروع على حدى مع القروض طويلة الأجل التي حصلنا عليها والتي كان سببها أننا لم نقوم بالتنفيذ على مراحل في مدينة نيوهليوبوليس وتم الصرف على مشروعات موزعة على كافة أنحاء المدينة ، وسوف نقلل من هذه المديونيات ، وسنة بعد أخرى سوف يظهر الفرق في النتائج وهذا وعد مني بذلك ، ولا يوجد شركة في السوق تعمل دون الحصول على قروض ولكن يجب أن يعطى مستوى الشركة حتى تستطيع المنافسة في السوق ويستحسن موقفها المالي أمام البنوك وأشياء أخرى كثيرة سوف يعملها المكلفون بعمل الـ (Project Finance).

أما بالنسبة لموضوع أساس المقارنة بعد التحول لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ لقد أثرتنا هذا الموضوع مع مراقبي الحسابات القادمين وهذا الموضوع سيتم بعد التحول إلى قانون رقم ١٥٩ ونجتمع معهم ونناقش هل سيتم إقفال السنة في ديسمبر أم سوف نشغل سنة ونصف وسوف يشارك الجهاز المركزي معنا في هذا الموضوع ولم يتم أخذ قرار فيه حتى الآن ولكن سوف يأتي وقت مثل ما حدث في شركات كثيرة خاضعة للقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ وتابعة للشركة القابضة تم التعامل فيها مع مثل هذه الحالة وأرجو ان يقوم المهندس / هشام أبو العطا أو الأستاذ / أسامة الحسيني بالتحدث في هذا الموضوع.





مصر الجديدة

للإسكان و التعمير

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

وهنا تحدث الأستاذ / أسامة الحسينى عضو مجلس الإدارة المتفرغ للشئون المالية والإدارية بالشركة القابضة قائلاً:-  
مسء الخير أود أن اعلق على ما ذكرته الأستاذة / أماني عز الدين وهي قائمة التدفقات النقدية وأنها تظهر عجز بمبلغ ٢١١ مليون جنيه وفعالياً فإن هذه القائمة مقسمة لثلاثة أجزاء التشغيل والإستثمار والتمويل وسنجد أن التشغيل بالموجب وكذلك الإستثمار ولكن العجز يظهر في التمويل ، وعند قيام الشركة باعداد الموازنة فحن لايمكن أن نقبل أن تقوم الشركة بتقديم موازنة بها عجز في السيولة ونحن من أسبوعين حضرنا اجتماع مع المهندس / هشام أبو العطا في أحد الشركات وتم تأجل هذا الموضوع لأن الشركة كانت بها عجز في التدفقات النقدية ونحن يمكن أن نقبل أن تكون الشركة خاسرة ولكن لا نقبل أن يكون عندها عجز في السيولة ، ولكن هنا فالشركة عندها رصيد متوفر ٣١٩ مليون جنيه وبالتالي سوف تقفل برصيد موجب بما في ذلك توزيعات الأرباح البالغة ٣٣٤ مليون جنيه وهذا ما يخص الـ (Cash Flow) ونحن غير قلقين من هذه الجزئية وإن كان هذا كما ذكر المهندس / هشام أبو العطا نوع من أنواع التحفظ التي تم وضعها في الـ Business plan فهذا شيء جيد ، والأرقام المدرجة في الموازنة مقارنة بالعام الماضى هي أرقام قابلة للتحقيق ولايد أن تكون الموازنة طموحة وصعبة ولكن ليست مستحيلة وعندما نجد أن ٧١٪ من الإيراد يأتي من بيع شيء معين محقق لهامش ربح جيد لأنها بيع أراضى ، ونعود فنذكر أنها موازنة طموحة وصعبة ولكنها ليست مستحيلة ، فموازنة شركة مصر الجديدة جزء من الشركة القابضة والقابضة جزء من القوابض والقوابض جزء من ميزانية الدولة....

بعد ذلك قام السيد المهندس رئيس الجمعية بدعوة ممثل مركز المعلومات لتلاوة ملاحظاته على الموازنة فتحدث الأستاذ / إيهاب عبد الغنى المدير العام بالمركز قائلاً :- تحياتى للجميع ، بالطبع فإن حضراتكم قمتم بالإجابة على كل الأمور من خلال مناقشات الجهاز المركزى وردود المهندس / هشام أبو العطا ورئيس الشركة ونحن نتمنى أن تحقق الشركة الموازنة المعروضة وأيضاً نتمنى أن يكون للشركة شأن عظيم تحت مظلة القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ وشكراً جزيلاً لحضراتكم.

ثم دعا السيد المهندس رئيس الجمعية السيد ممثل العاملين للتحدث فتسأل عن آخر التطورات بمشروع هليوبارك.

فأفاد السيد المهندس رئيس الجمعية بأنه تم ذكر هذا الموضوع منذ قليل وقام المهندس / تامر ناصر بالحديث عنه وعلى العموم فقد تقدمت ثلاث شركات وفى الغالب أن من داخل هذه الشركات توجد بعض الشركات الأخرى ممن سحبوا كراسات الشروط ونستطيع أن نقول أنهم ثلاث تحالفات وهي شركات كبيرة وإن شاء الله يأخذ الأمر إتجاهه الصحيح وأنا متفائل بإذن الله.

بعد ذلك دعا السيد المهندس رئيس الجمعية السادة أعضاء الجمعية من ذوى الخبرة فتحدث الأستاذ الدكتور / وائل الدجوى قائلاً :- السلام عليكم جميعاً شكراً للمهندس / هشام أبو العطا - ولى تعليق على جزئية كتبها الجهاز المركزى للمحاسبات ووضحها المهندس / هشام أبو العطا وهي الملاحظة الخاصة بالأرض المنزوعة للمنفعة العامة فقد وجدت بحسبة بسيطة أن الهيئة تريد أن تبيع للشركة متر الأرض بـ ١٤٩٠٠ جنيه وغير مُرفق فهل هذا السعر نهائى أم سوف يتم مناقشته مع الهيئة وما إذا كان هناك مستحقات للشركة أم عليها لأن هذا السعر مرتفع بالنسبة لأرض غير مُرفقة في المدينة فهل السعر الذى قمت بحسابه صحيح وسيتم المناقشة على أساسه أم أن هناك سعراً آخر غير واضح بالنسبة لى علماً بأنه تم حساب هذا السعر على أساس المساحة (٠,٧١ كيلومتر مربع) والقيمة (مليار و ٥٨ مليون جنيه).

ورد السيد المهندس / تامر ناصر على ذلك قائلاً :- هذا فعلاً هو السعر الذى حددته هيئة المجتمعات وجهاز مدينة الشروق للأرض حالياً وأنا أدعى أن الشركة قد تم نزع أراضى منها أكثر من ٠,٧١ كيلومتر مربع ، لذلك فدعنا نتفاوض أولاً على المساحات ثم نتحدث بعد ذلك عن سعر المتر.





بعد ذلك طلب السيد المهندس رئيس الجمعية نتائج التصويت التراكمي الخاص بالترشيح لعضوية مجلس الإدارة وتم تقديمه على الوجه التالي :-

- أجمالى عدد الاصوات الكلية : ( ٤,٨٢٣,٨٠٣,٣١٥ صوت )  
- عدد الأصوات الصحيحة : ( ٤,٨٢٣,٠٦٨,٠٢٠ صوت )  
- عدد الأصوات الباطلة : لا يوجد  
- عدد الأصوات التى أمتنعت عن التصويت : ٧٣٥,٢٩٥ صوت

وكانت نتيجة فرز الأصوات لكل مرشح على النحو الوارد فى الجدول التالي :-  
أولاً :- السادة المرشحون لعضوية مجلس الإدارة ممثلين عن الشركة القابضة :-

م	المرشحون	الأصوات الحاصل عليها المرشح	الترتيب
١	الأستاذ الدكتور / خالد زكريا العادلى	٩٦٤,٦١٣,٦٠٤	الاول
٢	المهندس / تامر محمد محمد ناصر	٩٦٤,٦١٣,٦٠٤	الثاني
٣	المهندس / اسماعيل محمود اسماعيل	٩٦٤,٦١٣,٦٠٤	الثالث
٤	الأستاذ / محمد عمر الفاروق جلال	٩٦٤,٦١٣,٦٠٤	الرابع
٥	الدكتور مهندس / محمد أحمد الديب	٩٦٤,٦١٣,٦٠٤	الخامس

ثانياً :- المرشحون المستقلون :-

- ١- الأستاذ / أحمد أشرف على كجوك
- ٢- الأستاذة / نيفين على صبور

علماً بأنه لم يتقدم أحد من السادة المساهمين ممن لهم الحق في الترشح للعضوين المستقلين وأن العضوين المعروضين هما العضوين المرشحين من مجلس إدارة شركة مصر الجديدة و قد فازا بعضوية المجلس بالتركية.  
هذا وقد تم مراعاة أن يكون ضمن تشكيل المجلس عنصر نسائي طبقاً لما نصت عليه قواعد القيد والشطب بالبورصة.

ثم قام السيد المهندس رئيس الجمعية بتلاوة قرارات الجمعية العامة العادية على الوجه التالي :-

### قرارات الجمعية العامة العادية :

١. الموافقة على اعتماد الموازنة التقديرية للعام المالى ٢٠٢٢/٢٠٢١ بحجم إيرادات نشاط جارى قيمته ١,٦٦٥٤٦٠ مليار جنيه بصافي ربح يبلغ ٦٦١,٠٩٠ مليون جنيه على أن تقوم الشركة ببذل مزيد من الجهد لزيادة الفائض المحقق خلال عام الموازنة .
٢. مراعاة ما ورد بتقرير السيد مراقب الحسابات من ملاحظات وتقرير الإدارة المركزية لمتابعة تنفيذ الخطة وتقويم الأداء بالجهاز المركزى للمحاسبات وعرضهما على مجلس الإدارة عند أول جلسة بعد انعقاد الجمعية العامة لإتخاذ الإجراءات اللازمة لتلافي ما ورد بهما من ملاحظات وعرض نتيجة الدراسة على مراقب الجهاز المركزى للمحاسبات لمتابعة ما تم إتخاذه من قرارات على أن يوافق بها المكتب الفنى بالشركة القابضة لمتابعة تنفيذ هذا البند مع تحديث الرد من الشركة كل ثلاثة أشهر حتى يتسنى له المتابعة أول بأول .
٣. على الشركة وضع خطة شاملة بالبرامج الزمنية للمشروعات والتدفقات النقدية الخاصة بكل مشروع ومعدلات التنفيذ الشهرية وذلك لقياس الأداء الشهرى وإحكام الرقابة والمتابعة على أن يوافق المكتب الفنى بالشركة القابضة بتلك الدراسة فى خلال شهر من تاريخه .





٤. يشكل مجلس إدارة شركة مصر الجديدة للإسكان و التعمير لمدة ثلاثة سنوات من عدد سبعة أعضاء برئاسة :

السيد / د.م خالد زكريا العادلى رئيس مجلس إدارة غير متفرغ

و عضوية ستة أعضاء وهم :

١. مهندس / تامر محمد محمد ناصر ممثلا عن الشركة القابضة
٢. مهندس / إسماعيل محمود إسماعيل ممثلا عن الشركة القابضة
٣. السيد / د.م محمد أحمد الديب ممثلا عن الشركة القابضة
٤. الأستاذ / محمد عمر الفاروق جلال حسين ممثلا عن الشركة القابضة
٥. الأستاذ / أحمد أشرف على كجوك مستقل
٦. الأستاذة / نيفين على صبور مستقل

٥. تحدد رواتب وبدلات مجلس الإدارة على النحو التالى :

أ - المبلغ الشهري الذى يتقاضاه السيد المهندس / رئيس مجلس الإدارة غير التنفيذى ٣٥ ألف جنيه ( فقط خمسة وثلاثون الف جنيه لا غير ) خالصة الضريبة .

ب - بدل حضور جلسة مجلس الإدارة لرئيس مجلس الإدارة وأعضاء مجلس الإدارة بواقع ٣ الاف ( فقط ثلاثة الاف جنيه لا غير ) خالصة الضريبة وبدل إنتقال بواقع ٢ الف جنيه ( فقط الفان جنيه لا غير ) بحد أقصى جلسة واحدة فى الشهر .

ج - يستفيد أعضاء مجلس الإدارة المنتدبين من العلاج الطبى وفقا للنظام الموجود بالشركة مع توفير وسيلة إنتقال لهم .

٦. تعيين مكتب الأستاذ المحاسب / وحيد عبد الغفار Bakertilly مراقبا لحسابات الشركة على ان يقدم تقريرا ربع سنوي عن كل مركز مالى مقابل أتعاب سنوية قدرها ٤١٠ ألف جنيه ( فقط أربعمائة وعشرة الاف جنيهها لا غير ) غير شاملة ضريبة القيمة المضافة .

### التوصيات :

١. على الشركة الإسراع فى الإنتهاء من كافة المشروعات المتأخرة بمدينة " نيو هيليوبوليس " وخصوصا مشروعات المرافق من أجل حل المشكلة الرئيسية الحالية فى المدينة وتغيير الصورة الذهنية الحالية وذلك طبقا لجدول زمنى عاجل .

٢. على الشركة الإسراع فى خطوات تنفيذ الخطة الإستراتيجية المعتمدة وخصوصا فى الإنتهاء من المخطط العام لمدينة " نيو هيليوبوليس " للبدء الفورى فى إقامة مشروعات إستثمارية جديدة لزيادة القيمة المضافة لأراضى الشركة والتوسع فى نظام المشاركات مع الشركات الكبرى ذات الملاحة المالية القوية وسابقة الأعمال المتميزة للإستغلال الأمثل لأراضى وأصول الشركة وذلك لتعظيم الربحية والعائد على الإستثمار وللحفاظ على إسم الشركة فى السوق العقارى على أن توافى لجنة الإستثمار بالشركة القابضة بتلك المشاركات قبل إبرامها .

٣. تطوير الإستراتيجية التسويقية للشركة من أجل المنافسة على حصة من السوق العقارى بعد إعداد الدراسات التسويقية الضرورية وذلك لتنشيط المبيعات ولتعظيم الربحية مما يكون له الأثر الإيجابى على السيولة المالية بالشركة لسد الفجوة التمويلية وتقليل رصيد التسهيلات الإئتمانية وأعباء الإقتراض .





مصر الجديدة

للإسكان و التعمير

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

وأوضحت السيدة المحاسبة / إيمان حمدي الملاح وكيل الوزارة القائم بأعمال مدير الإدارة بالجهاز المركزي للمحاسبات بأنه لا يجوز الجمع بين بدل الانتقال الذي تقررته الجمعية لأعضاء مجلس الإدارة وتخصيص وسيلة إنتقال لهم. ورداً على ذلك أفاد السيد المهندس رئيس الجمعية العامة بأن بدل الإنتقال يصرف للأعضاء غير التنفيذيين. فردت سيادتها قائلة :- بأن من سيخصص له وسيلة إنتقال لا يجوز أن يتقاضى بدل إنتقال. فعقب السيد المهندس رئيس الجمعية قائلاً :- بأنه لا يتم تخصيص وسيلة أنتقال للأعضاء غير التنفيذيين. وفى النهاية الجمعية شكر السيد المهندس رئيس الجمعية جميع السادة الحضور.

وإنتهت أعمال الجمعية فى الساعة الثالثة مساء نفس اليوم ..

جامعى الأصوات

أيم نادر م  
ظلمه عين  
[Signature]

امين سر الجلسة

[Signature]

مراقب الحسابات

[Signature]

رئيس مجلس إدارة  
الشركة القابضة للتشييد والتعمير  
ورئيس الجمعية العامة للشركة

[Signature]  
السيد المهندس /  
هشام أنور أبو العطا



داليا



28 Ibrahiem Ell a'any, M. Al Gadida



(02) 2291 9425 - (02) 2291 9424



www.hhd.com.eg