



مصر الجديدة
للإسكان و التعمير

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

١٩
٢٧ / ١١ / ٢٠٢١

السيدة الأستاذة / رئيس قطاع الشركات المقيدة بالبورصة المصرية

تحية طيبة وبعد ...،

نتشرف بأن نرفق لسيادتكم طيه محضر إجتماع الجمعية العامة غير العادية للشركة المنعقدة بتاريخ ٢٠٢١/١١/١٨ بعد إعتماده من الجهاز المركزي للمحاسبات ومن الجهة الإدارية المختصة.
برجاء التكرم بالعلم والإحاطة ...،
وتفضلوا سيادتكم بقبول فائق الاحترام ...،

رئيس علاقات المستثمرين

أيهم فاروق طه
أيمن فاروق طه



تحريرا فى : ٢٧ / ١١ / ٢٠٢١



28 Ibrahiem Ell a'any, M. Al Gadida



(02) 2291 9425 - (02) 2291 9424



www.hhd.com.eg



محضر

اجتماع الجمعية العامة غير العادية
لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير
المنعقدة بتاريخ ٢٠٢١/١١/١٨

انه في يوم الخميس الموافق ٢٠٢١/١١/١٨ وفي تمام الساعة الثالثة مساءً وبناءً على الدعوة الموجهة من رئيس مجلس إدارة شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير الى السادة مساهمي الشركة والمنشورة بجريدتى البورصة والعالم اليوم بتاريخ ٢٠٢١/١٠/٢٠ (إخطار أول) ثم الدعوة المنشورة بجريدتى البورصة والعالم اليوم بتاريخ ٢٠٢١/١١/١ (إخطار ثان) وكذا دعوة الجهات الادارية كلا من الهيئة العامة للاستثمار وهيئة الرقابة المالية والسادة مراقبى حسابات الشركة - انعقدت الجمعية العامة غير العادية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير بمقر الإدارة العامة للشركة الكائن فى ٢٨ شارع ابراهيم اللقانى - روكسى - مصر الجديدة - القاهرة برئاسة السيد الدكتور / خالد زكريا العادلى رئيس مجلس الإدارة ورئيس الجمعية العامة وذلك للنظر فى جدول الاعمال التالى :

- ١- النظر فى تحويل الأصل الغير المتداول (بنك قناة السويس محل رقم (٢) بالعقار ١٢ شارع بغداد) إلى أصل متداول .
- ٢- النظر فى تحويل الحصر المعروض للحالات المماثلة بالأصول الغير متداولة إلى أصول متداولة .

وقد حضر الاجتماع كلا من :

أولاً: أعضاء مجلس إدارة الشركة :-

السيد المهندس / تامر محمد ناصر

السيد الأستاذ / محمد عمر الفاروق جلال

السيد الدكتور مهندس / محمد أحمد الديب

السيد الأستاذ / أحمد أشرف كجوك

السيدة الأستاذة / نيفين على صبور

حضور فعلى

حضور فعلى

عن طريق (Video conference)

عن طريق (Video conference)

حضور فعلى

العضو المنتدب والرئيس التنفيذي

عضو مجلس إدارة غير متفرغ

عضو مجلس إدارة غير متفرغ

عضو مجلس إدارة غير متفرغ (مستقل)

عضو مجلس إدارة غير متفرغ (مستقل)

ولم يحضر الاجتماع السيد المهندس / إسماعيل محمود إسماعيل - العضو المنتدب للشئون الفنية والتنفيذ.

* *

ثانياً : السادة المساهمون :-

وفقاً لكشوف حضور السادة المساهمين (المرفقة) وتوقيعهم بذلك.

ثالثاً : السادة مراقبى حسابات الشركة كل من :-

١- الجهاز المركزى للمحاسبات - إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير وهم :-

وكيل أول الوزارة - مدير الإدارة

وكيل الوزارة نائب أول مدير الإدارة

وكيل الوزارة نائب أول مدير الإدارة

مدير عام نائب مدير الإدارة

مدير عام نائب مدير الإدارة

السيدة المحاسبة / إيمان حمدى الملاح

السيد المحاسب / محمد عطا الله باز

السيد المحاسب / صالح إسماعيل صبره

السيد المحاسب / سيد كامل السيد أحمد

السيد المحاسب / احمد محمد زكى على نجم

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعى الأصوات



مصر الجديدة

للإسكان و التعمير

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

٢- السادة ممثلوا الإدارة المركزية لمتابعة تنفيذ الخطة وتقويم الأداء بالجهاز المركزي للمحاسبات وهم:

السيد المحاسب / علاء أحمد حسن - وكيل الوزارة رئيس قطاع شركات وهيئات الإسكان

السيدة المحاسبة / أماني عز الدين فرج - المدير العام

ولم تحضر الاجتماع السيدة المحاسبة / إيمان حسن عثمان - وكيل أول الوزارة - وكيل الجهاز لشئون الإدارة المركزية لمتابعة الخطة.

٣- مراقب حسابات الشركة (مكتب أ/ وحيد عبد الغفار Baker tilly)

الأستاذ / أحمد محمد أبو العطا - الشريك المسئول عن المراجعة

ولم يحضر الاجتماع الأستاذ / عمرو وحيد عبد الغفار - نائب الشريك التنفيذي بالمكتب والأستاذ / حسن بسيوني البشة - شريك رئيسي بالمكتب.

رابعاً : السادة ممثلى مركز معلومات قطاع الأعمال العام :-

رئيس الإدارة المركزية

السيد المحاسب / عزت محمد أحمد

المدير العام بالمركز

السيد الأستاذ / إيهاب عبد الغنى

خامساً : الجهات الإدارية :-

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

الوقائع :-

أفتتح السيد الدكتور / خالد زكريا العادلى - رئيس الجمعية العامة الجلسة قائلاً :- (بسم الله الرحمن الرحيم) نفتتح أعمال الجمعية العامة غير العادية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير

وأقرت الجمعية العامة إختيار كل من :-

أمين سر الجمعية العامة

السيد المحاسب / محمد حسين كامل

جامع أصوات

السيد المحاسب / رامى جرجس منخائيل

جامع أصوات

السيد الأستاذ / محمد سيد أحمد

فارز أصوات

السيد المحاسب / خالد عيد السلام

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

وأعلن السيد الدكتور رئيس الجمعية العامة أن عدد الأسهم الممثلة و الحاضرة في الاجتماع قد بلغت ٩٧٠٣٦٠٤٢٥ سهم (تسعمائة أربعة وستون مليون وستمائة ستة وعشرون ألف و تسعمائة تسعة وخمسون سهم) من إجمالي الأسهم المصدرة والبالغ عددها ١٣٣٥٠٨٥٢٠٠ سهم (مليار وثلاثمائة خمسة وثلاثون مليون و خمسة وثمانون ألف ومائتى سهم) بنسبة حضور ٧٢,٦٨% من أسهم رأس المال المصدر ، وبناء عليه أعلن السيد الدكتور رئيس الجمعية العامة توافر النصاب القانوني لصحة إنعقاد الاجتماع وفقاً لأحكام القانون رقم (١٥٩) لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية والنظام الأساسى للشركة .

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعى الأصوات



مصر الجديدة

للإسكان والتعمير

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

ثم أستكمل سيادته مرحباً بالسادة أعضاء مجلس الإدارة ، السادة أعضاء الجمعية العامة ، السادة المساهمين بقوله كل عام وحضر أتمكم بخير .

بداية أود أن ارحب بسيادتك في شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير، كما أرحب بالسادة أعضاء الجهاز المركزي للمحاسبات إدارة مراقبة الحسابات وعلى رأسهم :

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

ومن الإدارة المركزية لمتابعة تنفيذ الخطة وتقييم الأداء

السيدة المحاسبة / إيمان حسن عثمان - وكيل أول الوزارة - وكيل الجهاز لشئون الإدارة المركزية لمتابعة الخطة
السيد المحاسب / علاء أحمد حسن - وكيل الوزارة رئيس قطاع شركات وهيئات الإسكان
السيدة المحاسبة / أماني عز الدين فرج - المدير العام

كما أرحب بالسادة ممثلي مركز معلومات قطاع الأعمال العام

السيد المحاسب / عزت محمد أحمد	رئيس الإدارة المركزية
السيد المحاسب / إيهاب عبد الغنى	مدير عام شعبة التشييد
وأرحب بالسادة ممثلي مكتب مراقب الحسابات الخارجي (أ/ وحيد عبد الغفار Baker tilly)	
الأستاذ / عمرو وحيد عبد الغفار	نائب الشريك التنفيذي بالمكتب
الأستاذ / حسن بسيوني البشة	شريك رئيسي بالمكتب
الأستاذ / أحمد محمد أبو العطا	الشريك المسئول عن المراجعة

ثم أنتقلت الجمعية العامة غير العادية إلى النظر في موضوعات جدول الأعمال على النحو التالي :-

الموضوع رقم (١) تحويل الأصل غير المتداول "محل رقم (٢) بالعقار ١٢ شارع بغداد" إلى أصل متداول.

- بناءً على الطلبات المقدمة من بنك قناة السويس لشراء المقر الكائن بالمحل رقم (٢) بالعقار رقم ١٢ شارع بغداد بالمريخ رقم ١٠٧ قطعه (٤) بمصر الجديدة والمملوك للشركة ، صدر قرار مجلس إدارة الشركة بجلسته المنعقدة في ٢٠٢٠/٩/٢٧ بالموافقة على البيع لصالح بنك قناة السويس بثمن إجمالي قدره ٣٢,٥٠٠ مليون جنيه (فقط اثنان وثلاثون مليوناً وخمسمائة ألف جنيه).
- ونظراً لأن الأصل المذكور يندرج ضمن الأصول الثابتة - بند استثمار عقاري.

- ولرغبة الشركة في عدم مخالفة قواعد وأحكام النظام المحاسبي الموحد عند إثبات المعالجة المحاسبية للإيرادات الناتجة عن عمليات البيع ، وتطبيقاً لتوصية مجلس إدارة الشركة بجلسته المنعقدة في ٢٠٢١/١٠/١٧ بالدعوة لعقد جمعية عامة غير عادية للنظر في تعديل الأصل الثابت الكائن بالعقار رقم ١٢ بشارع بغداد مصر الجديدة (فرع بنك قناة السويس) إلى أصل متداول وإدراج قيمته كأيراد نشاط ، مع تفويض العضو المنتدب والرئيس التنفيذي في

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعي الأصوات



إتخاذ الإجراءات اللازمة لتحويل الأصل المشار إليها بعاليه من أصل ثابت إلى أصل متداول وعرض الأمر على الجمعية العامة للإعتماد.

لذلك

فالأمر معروض على الجمعية العامة غير العادية للشركة للنظر فى الموافقة على تحويل المحل رقم (٢) بالعقار رقم (١٢) شارع بغداد والمدرج بالأصول الثابتة - بند استثمار عقاري إلى الأصول المتداولة. إعتباراً من ٢٠٢٠/٩/٢٩ مع ما يترتب على ذلك من آثار .

ثم دعا السيد الدكتور/ خالد العادلى رئيس الجمعية العامة السادة أعضاء الجهاز المركزى للمحاسبات (إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير) لتلاوة ملاحظاتهم على الموضوع المعروض.

فتحدثت السيدة المحاسبة / إيمان حمدي الملاح وكيل أول الوزارة - مدير الإدارة فرحبت بالسادة الحضور والسيد المهندس / هشام أبو العطا العضو المنتدب والرئيس التنفيذى للشركة القابضة للتشييد والتعمير والسادة رئيس وأعضاء مجلس إدارة الشركة ، وأوضحت سيادتها أن الجهاز المركزى غير معترض بالمره على كون الشركة تريد الحصول على موافقة الجمعية غير العادية على تحويل الوحدات من الأصول الثابتة إلى الأصول المتداولة وهذا حق الشركة ، ولكننا نعترض على تحويل الأصل المعروض وهو العين التي تم بيعها لبنك قناة السويس لأن القانون عندما شرع أن يتم العرض على الجمعية غير العادية قبل واقعة البيع كان له وجهة نظر ، فلا يجوز أن يتم البيع ونقل الملكية للمشتري وإنهاء كافة الإجراءات ثم بعد ذلك تأخذ موافقة الجمعية فهذا غير قانونى لأن الأساس هو أخذ موافقة الجمعية أولاً باعتبارها مالكة رأس المال وهى صاحبة القرار فى الموافقة على التصرف فى الأصل من عدمه ، لذلك فكون الأصل تم بيعه ونقل ملكيته وتسليمه للمشتري قبل إنعقاد الجمعية العامة غير العادية المراد الحصول على موافقتها فتلك تعتبر مخالفة قانونية ومن غير الجائز أن يحدث ذلك ، والنقطة الثانية خاصة بالمعالجة المحاسبية للإيراد الذى تحقق من بيع ذلك الأصل فلا يجوز إعتباره ضمن إيرادات نشاط جارى لأنه أصل تم بيعه والأرباح المتحققة منه أرباح رأسمالية ومن الواجب مراعاتها عند توزيع الأرباح وهذا تطبيقاً لأحكام النظام وليس إبداء رأى وخاصة أن العين أو الوحدة المباعة آلت ملكيتها للشركة عند إنشائها وقت التأميم إذن فليست ضمن مخزون الإنتاج التام للشركة والشركة تقوم برده مرة أخرى إلى المخزون التام بعد الإنتهاء من استخدامه كاصل وهنا يجب أن نفرق بين شيتين الأصل الذى ضمن مخزون الإنتاج التام للشركة من الوحدات وأستخدامه فى نشاطها فاعتبرته أصل وهذا النوع من حق الشركة أن تعيده من الأصول الثابتة (وقت الإستغناء عنه) إلى الأصول المتداولة ، أما النوع الثانى فهو الأصل الذى آل إلى الشركة كمنصب ومقابلته رأس مال وقت التأميم كاصل ثابت وبالتالي فإن الإيراد الناتج عن بيعه يدخل ضمن الأرباح الرأسمالية ويراعى عند التوزيع أن يتم توجيهه إلى الإحتياطي الرأسمالى . وحق الجمعية فى أن تقوم بتوزيع الإحتياطي الرأسمالى من عدمه هو حق خالص لها ولكن كإجراء محاسبى طبقاً للنظام واجب إضافته للأرباح الرأسمالية والتعليق للإحتياطي الرأسمالى قبل توزيع الأرباح ، ولذلك فنحن نتحفظ على ما يخص الوحدة التي تم بيعها لبنك قناة السويس من ناحية المعالجة المحاسبية وأيضاً فى عدم أخذ موافقة من الجمعية العامة غير العادية قبل التصرف فى الأصل.

ورد السيد الدكتور رئيس الجمعية قائلاً:- إننا نتفهم رأى الجهاز المركزى وكل تقديرنا له ولكن أريد أن أوضح أن ما حدث أن الشركة على مدار السنوات العديدة السابقة كانت تقوم ببيع العقارات المملوكة لها ولم يتم ذكر أن ذلك الأصل

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعى الأصوات



مصر الجديدة

للإسكان و التعمير

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

تم تحويله من أصل غير متداول إلى أصل متداول وقد قمنا بعمل حصر لتلك الحالات خلال الثلاث سنوات السابقة وتعدت العشرين حالة وكان بها قيم أكبر من ثمن الوحدة المعروضة ، ونحن لم نكن على علم بأن ذلك مطلوب ولكن بمجرد علمنا بمحوظة الجهاز المركزي قمنا على الفور بإتخاذ قرار في مجلس الإدارة بعرض الموضوع على الجمعية العامة غير العادية ونحن نملك عدد كبير من العقارات وليس من المنطقي أنني كلما رغبت في بيع عقار أعقد له جمعية فقد أقوم ببيع عشرين أو ثلاثين عقار في السنة وأقوم في نهاية العام بعمل جمعية لهم لأنني عندما أتفاوض مع المشتري وأعقد جمعية قد تستغرق إجراءات إنعقادها حوالي شهر فأكون فقدت ذلك المشتري في تلك الفترة ، فمن الطبيعي أن أقوم ببيع العقار وأثبته بعد ذلك في الجمعية وإذا قامت الجمعية برفضه فيكون هذا رأي الجمعية.

فعلقت السيدة المحاسبة / إيمان حمدي الملاح على رد السيد الدكتور رئيس الجمعية قائلة :-

إن المعروض أمامنا في الجمعية العامة غير العادية بأن الشركة قامت بعمل حصر للعقارات المملوكة لها وعرضها على الجمعية لأخذ موافقة مسبقة بأن الشركة سوف تقوم بعرض تلك الوحدات للبيع فهذا هو الإجراء السليم.

فرد السيد الدكتور رئيس الجمعية قائلاً :- وذلك فقد أخذنا القرار في مجلس الإدارة ليس فقط للعقار الخاص بالبنك بل أيضاً لكافة العقارات وذكرنا أنه سيتم النظر في كل حالة على حدى طبقاً لتوافر الشروط من عدمه ، ولكن كما ذكرت سابقاً فإننا لم نكن نعرف تلك المعالجة في الأصل وبالتالي فإن الشركة على مدار السنوات السابقة كلها لم يكن هناك اعتراض على هذا الموضوع من الأجهزة الإدارية ولذلك تم تنفيذه وعرضنا على الجمعية الآن بناء على رأي مجلس الإدارة على أساس أن هذه موافقة لاحقة إعتباراً من تاريخ البيع.

فردت السيدة المحاسبة إيمان الملاح قائلة :- أعيد وأكد أن الجمعية لها مطلق الحرية في أخذ قرارها بقبول الإجراء بهذا الشكل وهذا حق للجمعية سواء بالموافقة أو الرفض ونحن لا نستطيع التدخل في قرارات الجمعية ، ولكن الأهم عندنا هو المعالجة المحاسبية.

فعلق السيد الدكتور رئيس الجمعية قائلاً:- أن هناك شقين - حضراتكم لكم تحفظ عليهم ، التحفظ الأول هو الشق القانوني الخاص بأنه تم بالفعل تحويل العقار بعد بيعه و بعد تسليمه للمشتري وقلنا أننا لم نملك أن نفعل شيء حيال ذلك ولكننا أخذنا بخصوصه قرار بمجلس الإدارة.

فردت السيدة المحاسبة إيمان الملاح قائلة :- سليم إن هذا الشق من حق الجمعية ونحن نقول وجهة نظرنا والجمعية هي صاحبة القرار الأول والأخير ، ولكن الأهم عندنا هو المعالجة المحاسبية وما تم بيعه في الشركة طوال السنوات السابقة كان يدخل ضمن الأرباح الرأسمالية ولذلك فتغيير المعالجة المحاسبية التي كانت تنتهجها الشركة على الرغم من صحتها غير سليم.

فعلق السيد الدكتور رئيس الجمعية قائلاً :- لقد تم مناقشة هذا الأمر مع أعضاء لجنة المراجعة والمختصين أكثر من مرة وسألناهم عن التوجيه الموجود فأخبرونا بأنه طبقاً للفقرة (٦٩) من المعيار (٣٤) من معايير المحاسبة المالية وعلى أساس أن هذا العقار عقار استثماري وبالتالي يمكن بعد عمل إعادة تويب في القوائم المالية أن يدخل كصافي أرباح ، وأنا غير متخصص ولذلك سوف أعرض نص الفقرة (٦٩) من المعيار (٣٤) من معايير المحاسبة المصرية والذي نص على "تحدد الأرباح والخسائر الناتجة عن توقف استخدام العقار أو الإستبعاد بالفرق بين صافي متحصلات التصرف في العقار وصافي القيمة الدفترية له ويتم الاعتراف بها في الأرباح أو الخسائر".

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعي الأصوات



مصر الجديدة

للإسكان والتنمية

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

تسأل السيد المحاسب / أحمد نجم المدير العام بالجهاز المركزي قائلًا :- هل يظهر أرباح نشاط جارى أم في أرباح رأسمالية ؟

فرد السيد الدكتور / رئيس الجمعية قائلًا :- ليس في أرباح رأسمالية ولكن يظهر في صافي أرباح ، وقد تم المناقشة مع الدكتور / محسن صادق و الدكتور / فريد فوزى إن ذلك قد يتطلب تعديل في التبويب في القوائم المالية.

فعبق السيد المحاسب / محمد الباز وكيل الوزارة بالجهاز المركزي قائلًا:- إن هذا الإيراد يظهر ضمن ح/الأرباح والخسائر ولكنه يكون ضمن الأرباح الرأسمالية ولا يتم توزيعها ، وحتى اللائحة التنفيذية لقانون (٢٠٣) لسنة ١٩٩٥ نصت على "لا يجوز توزيع الأرباح التي تحققها الشركة نتيجة التصرف في أصل من أصولها".

وأضافت السيدة المحاسبة إيمان الملاح قائلة :- الأصول المتداولة هي المخزون الذي تقوم الشركة بإنتاجه أى الوحدات التي تقوم الشركة بإنشائها وأعتقد أنني قد وضحت لحضراتكم أن هذا الأصل (المعرض) قد تم الحصول عليه وقت تأميم الشركة عندما حصلت الشركة على كل المباني القديمة الموجودة بمصر الجديدة وقابلها في نفس الوقت حصة للشركة القابضة برأس المال بناء عليه فهذا ليس أصل متداول بالمرّة.

وهنا عقت السيدة الأستاذة / نيفين صبور عضو مجلس إدارة الشركة قائلة :-

إن القواعد المحاسبية لم تعالج الأصول التي آلت إلى الشركة وقت التأميم وطبقاً لما يترأى لمجلس الإدارة بالتبويب الخاص بهذا الأصل فمن حق الشركة أن تغير هذا التبويب من أصل غير متداول لأصل متداول ، وعلى الرغم من أن هذا الأصل قد آل إلى الشركة وقت التأميم إلا أنه لا يوجد ما يمنع طالما أن هذا الأصل متداول فإن هذا الربح ليس ربح رأسمالى.

فردت السيدة المحاسبة إيمان الملاح قائلة :- أكرر بعد إذن حضراتكم أن الأصل المتداول هو الوحدات التي يتم إنشاؤها عن طريق الشركة وتصبح مخزون سلعي فى الشركة والتي يتم بيعها ويتحقق منها إيرادات نشاط الشركة ، لكن الأصول الثابتة هى التي تستخدمها الشركة لمساعدتها فى الإدارة التي تولد لها الإيراد والتدفقات النقدية فهل نحن متفقون أم مختلفون على هذا التعريف ، وأود سماع رأى لجنة المراجعة .

وعقب السيد المهندس / هشام أبو العطا العضو المنتدب والرئيس التنفيذي للشركة القابضة للتشييد والتعمير والمفوض عنها لحضور إجتماع الجمعية قائلاً :-

نحن نتحدث فى موضوع تم حسمه من قبل جميع شركات قطاع الأعمال العام بدون إستثناء أنشئت من قرارات تأميم وبالتالي فإن كل الأصول التي تقوم ببيعها اليوم سواء عقارات أو قطع أراضى وخلافه آلت إليها بموجب قرارات التأميم ، وفى حالتنا المعروضة فمن أنشأ هذه الوحدات التي نتحدث عنها هى شركة مصر الجديدة قبل التأميم وهى نفس الشركة ولكن حين تأممت آلت ملكيتها إلى الدولة بدلاً من كونها ملكية خاصة ، ولكن من أنشأ تلك الوحدات هى شركة مصر

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعى الأصوات



الجديدة وهي ليست أصول آلت إليها من شركة أخرى وهذا ينطبق على جميع شركات قطاع الاعمال العام بدون إستثناء وعلى سبيل المثال شركة حسن علام المنشأة منذ حوالي مائة عام تأملت أيضا ونحن نبيع الأصول المملوكة لها بنفس هذه الطريقة والجمعية فى النهاية تحاول أن تقنن وضع معين وتضع منهج جديد مع أننا لم ننتهجه فى السنوات السابقة وحتى لو كانت تلك المعالجة خاطئة فكان يمكن أن نستمر بها مؤقتا لحين إتمام فترة أن البيع تم فى العام السابق ولكننا أضربنا على أن نعرض على الجمعية حتى نضوب الأوضاع الخاطئة إلى أوضاع سليمة ، ولكن مسألة أن الإيراد يدخل ضمن الربحية أم لا لأنه آل للشركة عن طريق التأمين والشركة لم تبذل فيه مجهود فهذا غير سليم لأن الشركة لم تتغير قبل أو بعد التأمين وهي لا زالت شركة مصر الجديدة ونحن نجتمع فى مقرها والذي قد نقوم ببيعه فى يوم من الأيام كأصل غير متداول سيتم تحويله إلى أصل متداول حتى نتمكن من بيعه ، والبند المعروض لخصر الأصول لم يتطرق إلى موضوع البيع بل طلب تحويل الأصول المعروضة من أصول غير متداولة إلى أصول متداولة ولكن كيفية التصرف فيها بعد التحويل فهذا سيتم الحديث عنه فى حينه .

وفى النهاية أريد فقط أن أوصل رسالة أن الجمعية العامة هي التي تقرر كيفية التعامل مع أرباحها بعيداً عن نصوص القانون والتي يتم تطبيقها ولا تحتاج إلى العرض على الجمعية ولكن إذا كنت أفعل شيئاً إستثنائياً فلا بد أن أعرضه على الجمعية التي هي صاحبه رأس المال ، ونحن كشركة قابضة بصفتها مساهمة بأكثر من ٧٢% نقول أن هذا هو رأى المساهم الأكبر فى الشركة وإن المعروض على الجمعية هو رأى المساهمين وليس رأى شركة مصر الجديدة .

وعقبت السيدة المحاسبة / إيمان الملاح على حديث السيد المهندس/ هشام أبو العطا قائلة :- مع كل الإحترام فنحن لا نعترض على قرارات الجمعية وإن قرارات الجمعية حق خالص لها ولكننا نتحدث على أن المعالجة المحاسبية للموضوع المعروض فيه مخالفة للمعايير التي نلتزم بها لأنها أساس عملنا وأساس إعداد القوائم المالية ، وللجمعية مطلق الحرية فى أخذ القرارات التي تناسبها وقد أبدينا رأينا طبقاً للمعايير المحاسبية التي تمثل نطاق عملنا والجمعية لها مطلق الحرية فى إتخاذ ماتراه .

وأضاف السيد المحاسب / محمد البار إن من حق الجمعية أن تأخذ قرارها بتوزيع الأرباح الناتجة عن بيع أصل ثابت ولكننا متحفظين على القرار نظر لما لذلك من أثر على نتائج الأعمال والقوائم المالية .

فعلق السيد المهندس / هشام أبو العطا قائلاً :- أريد توصيل رسالة وهي أن الشركة تقوم ببيع وحدات (off-plan) أى أنها تقوم ببيع أصل لم يتواجد بعد ومع ذلك تقوم ببيعه وإحتساب قيمة بيعه ضمن الإيرادات ، وأضاف سيادته بأن المستشار / محمد حمدي غيث المستشار القانوني للشركة القابضة سوف يتحدث بكلمة أخيرة قبل الإنتقال لأعمال الجمعية العامة العادية فتحدث سيادته قائلاً :-

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعى الأصوات



أريد أوضح بعض الأمور لأن رد الجهاز المركزي تطرق لجانب قانوني بشأن وجود مخالفة قانونية في شأن قرار الجمعية بأن يتم تحويل أصل ثابت لأصل متداول .

فردت السيدة المحاسبة / إيمان الملاح بأن المخالفة القانونية كانت في العرض على الجمعية العامة غير العادية بعد تمام عملية البيع .

وأستكمل السيد المستشار / محمد غيث حديثه قائلاً :-

ولذلك فإن القرار المعروض على الجمعية العامة غير العادية كما هو معروض الآن هو قرار يقوم بتصحيح الخطأ الموجود بالعرض على الجمعية لتحويل الأصل من أصل ثابت إلى أصل متداول قبل تاريخ البيع أي أننا رجعنا في نص القرار إلى ما قبل تاريخ البيع وبالتالي هذا تصحيح للخطأ والإجازة اللاحقة كالتصريح السابق .

فعقبت السيدة المحاسبة / إيمان الملاح على ذلك قائلة :-

إن الواقعة المنشأة للقيد المحاسبي تمت والأصل مازال أصلاً ثابتاً وبالتالي فإن الإيراد المحقق لا بد أن يدخل أرباح رأسمالية .

فرد السيد المهندس / هشام أبو العطا قائلاً :-

إلا إذا قررت الجمعية غير ذلك وأنا متحفظ على كلمة "لا بد" لأن الجمعية تستطيع أن تأخذ قراراً بأن توزع هذا الإيراد وهذا حقها .

فردت السيدة المحاسبة / إيمان الملاح قائلة :-

أننى لا أقصد التوزيع ولكن أقصد المعالجة المحاسبية طبقاً للمعيار وليس أكثر من ذلك .

فرد السيد المهندس / هشام أبو العطا قائلاً :-

الرسالة وصلت للمساهمين وهم متفقين مع نفس الموقف بالموافقة على قرارات الجمعية .

وهنا طلب السيد المحاسب / محمد الباز ثبات المذكرة التي تقدم بها الجهاز المركزي بهذا الخصوص في محضر الجمعية

العامة غير العادية ، وتم الموافقة على ذلك وتم ثباتها على الوجه التالي :-

مذكرة

للعرض على الجمعية العامة غير العادية لشركة

مصر الجديدة للإسكان والتعمير المزمع إنعقاده في ٢٠٢١/١١/١٨

إلى السادة مساهمي الشركة :-

بتاريخ ٢٠٢١/١١/١١ وردت لإدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير بالجهاز المركزي للمحاسبات دعوة لحضور اجتماع الجمعية العامة غير العادية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير وذلك للنظر في جدول أعمال الجمعية المعروض على سيادتكم بشأن :

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعى الأصوات



مصر الجديدة

للإسكان و التطوير

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

١- النظر في تحويل الأصل الغير المتداول (بنك قناة السويس محل رقم (٢) بالعقار (١٢) شارع بغداد) الى أصل متداول.

٢- النظر في تحويل الحصر المعروض للحالات المماثلة بالأصول الغير متداولة إلى أصول متداولة وبعد الإطلاع على المذكرات المعروضة على الجمعية في هذا الشأن نتشرف بعرض الآتي :-

أولاً : تضمين جدول أعمال الجمعية العامة غير العادية المعروض على المساهمين - البند الأول - النظر في تحويل الأصل الغير متداول (الاستثمار العقاري) (بنك قناة السويس محل رقم (٢) بالعقار ١٢ شارع بغداد إلى أصل متداول (مخزون) ونود احاطة الجمعية العامة بأن الشركة قد قامت ببيع العين بتاريخ ٢٠٢٠/٩/٣٠ ونقل الملكية والسيطرة للمشتري واستيعاده من دفاتر الشركة منذ ذلك التاريخ كما أن ما يتم عرضه جاء في غير محله حيث تم على أصل غير موجود في حوزة وسيطرة الشركة.

فضلاً عن ما شاب عملية البيع للعين المشار إليها من مخالفة أحكام القانون رقم ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ ولائحته التنفيذية على النحو التالي :-

- مخالفة المادة (١٠) من القانون ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ والمادة ٢٦ من لائحة التنفيذية واللذان تقضيان بالحصول على موافقة مسبقة من الجمعية العامة غير العادية قبل اتمام البيع وذلك في ضوء عدم وجود الأصل في حوزة الشركة حالياً لقيامها ببيعه بتاريخ ٢٠٢٠/٩/٣٠ دون الحصول على موافقة مسبقة من الجمعية غير العادية.

- مخالفة المادة ٧٥ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ والتي تقضى " بعدم جواز توزيع الأرباح التي تحققها الشركة نتيجة التصرف في أصل من الأصول الثابتة أو التعويض عنه وتكون الشركة من هذه الأرباح احتياطي يخصص لاعادة أصولها الى ما كانت عليه أو شراء أصول ثابتة جديدة أو سداد ديون الشركة حيث قامت الشركة ببيع المحل المشار اليه وإدراج قيمة البيع ضمن إيرادات النشاط الجاري للشركة وتضمين حساب توزيع الأرباح عن العام المالي المنتهي ٢٠٢١/٦/٣٠ ارباح البيع.

ثانياً : تضمين جدول أعمال الجمعية العامة غير العادية المعروض على المساهمين البند الثاني النظر في تحويل الحصر المعروض للحالات المماثلة بالأصول الغير متداولة إلى أصول متداولة على الرغم أن هذه الوحدات مؤجرة بموجب عقود إيجار قديمة وما زالت سارية حتى تاريخه ولم يحدث أي تطوير على تلك الوحدات بغرض البيع وعليه فإن طلب المعروض مخالف للفترة رقم (٥٨) من معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) الاستثمار العقاري والتي تقضى بتحويل العقار من الاستثمار العقاري الى المخزون عندما يتم البدء في تطوير العقار بغرض بيعه وعندما تقرر المنشأة استيعاد الاستثمار العقاري دون تطويره فإن المنشأة تستمر في معالجة ذلك الاستثمار كاستثمار عقاري ولا يتم معالجته كمخزون.

وبناء على ما سبق يتحفظ الجهاز على :-

- قيام الشركة بإدراج إيرادات بيع المحل محل رقم (٢) بالعقار ١٢ شارع بغداد ضمن إيرادات النشاط الجاري وتضمين ارباح البيع ضمن توزيعات الأرباح .

- ما سيتم عرضه من جدول أعمال الجمعية العامة غير العادية للشركة بجلستها المزمع انعقادها في ٢٠٢١/١١/١٨ من تحويل الاستثمارات العقارية المؤجرة للغير الى مخزون لكون ذلك يخالف النظام المحاسبي الموحد ومعايير المحاسبة المصرية كإطار مكمل.

القرار

وافقت الجمعية العامة غير العادية بالإجماع على تحويل الأصل - المحل رقم (٢) بالعقار رقم (١٢) شارع بغداد والمدرج بالأصول الغير متداولة - بند استثمار عقاري - إلى الأصول المتداولة إعتباراً من ٢٠٢٠/٩/٢٩ مع ما يترتب على ذلك من آثار.

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعي الأصوات



مصر الجديدة

للإسكان والتعمير

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

الموضوع رقم (٢) النظر في تحويل الحصر المعروض للحالات المماثلة بالأصول الغير متداولة إلى أصول متداولة.

- تمتلك شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير مجموعة من الوحدات المؤجرة للغير والمتمثلة في عمارات وقيلات ومحلات بمنطقة مصر الجديدة ووحدات سكنية بالمدينة العمالية بالمحاظة بالإضافة إلى بعض العقارات المختلفة مثل الجراجات والوحدات الإدارية (عيادات - مكتب بريد - محلات تجارية وخلافة).
- وحيث أن هذه الأصول المذكورة تدرج ضمن الأصول الثابتة (بند استثمار عقارى).
- ولرغبة الشركة فى عدم مخالفة قواعد وأحكام النظام المحاسبى الموحد عند إثبات المعالجة المحاسبية للإيرادات الناتجة عن عمليات البيع ، وتطبيقاً لتوصية مجلس إدارة الشركة بجلسته المنعقدة فى ٢٠٢١/١٠/١٧ بالدعوة لعقد جمعية عامة غير عادية للنظر فى تعديل الأصل الثابت الكائن بالعقار رقم ١٢ بشوارع بغداد مصر الجديدة (فرع بنك قناة السويس) إلى أصل متداول وكافة الحالات المماثلة ، مع تفويض العضو المنتدب والرئيس التنفيذى فى إتخاذ الإجراءات اللازمة لتحويل الأصول المشار إليها بعاليه من أصول ثابتة إلى أصول متداولة وعرض الأمر على الجمعية العامة للاعتماد.

لذلك فالأمر معروض على الجمعية العامة غير العادية للشركة للنظر فى الموافقة على تحويل الحصر المعروض للوحدات المملوكة للشركة (المرفق) والمدرجة بالأصول الثابتة - بند استثمار عقارى إلى الأصول المتداولة.

القرار

الموافقة على تحويل الحصر المعروض للوحدات المملوكة للشركة (طبقاً للبيان المرفق) والمدرجة بالأصول الغير متداولة - بند استثمار عقارى إلى الأصول المتداولة وذلك بالنسبة لكل أصل من تلك الأصول يتوافر فيه الشروط ، مع تفويض العضو المنتدب والرئيس التنفيذى فى إتخاذ الإجراءات اللازمة لذلك.

وفى نهاية الاجتماع شكر السيد المهندس / رئيس الجمعية العامة السادة مراقبى الحسابات ، السادة ممثلى ومساهمين ، السادة أعضاء مجلس الادارة ، والعمالين بالشركة وجميع الحاضرين .

وانتهى الاجتماع فى تمام الساعة الرابعة والنصف مساءً بتاريخ ذات اليوم

(أمين سر الجمعية العامة)

(فارز أصوات)

(جامعى الاصوات)

محاسب / محمد حسين كامل

محاسب / خالد عيد عبد السلام

محاسب / رامى جرجس ميخائيل
الأستاذ / محمد سيد أحمد

رئيس مجلس الادارة
ورئيس الجمعية العامة

(مراقبى الحسابات)

دكتور / خالد زكريا العادلى

اجراءات التحويل الى أصول
مصر الجديدة
عسكيت ومبدع للمساكن
إقرار
أحمد عبد الهادي

«أقر أنا الدكتور / خالد زكريا العادلى رئيس الاجتماع بأئنى مسئولاً مسنولاً قانونية كاملة عن صحة ما ورد فى هذا المحضر من بيانات ووقائع وإجراءات انعقاد ، وذلك فى مواجهة المساهمين و الغير والهيئة العامة للإستثمار والمناطق الحرة».

رئيس الاجتماع



بيكر تلي

وحيد عبد الحفيظ



