





## محضر

### اجتماع الجمعية العامة العادية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير المنعقدة بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/١٧

أنه في يوم السبت الموافق ٢٠٢٢/١٢/١٧ وفي تمام الساعة الحادية عشر صباحاً وبناءً على الدعوة الموجهة من رئيس مجلس إدارة شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير الى السادة مساهمي الشركة والمنشورة بجريدتى البورصة والعالم اليوم بتاريخ ٢٠٢٢/١١/٢٤ (إخطار أول) ثم الدعوة المنشورة بجريدتى البورصة والعالم اليوم بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/١ (إخطار ثان) وكذا دعوة الجهات الادارية كلا من الهيئة العامة للاستثمار وهيئة الرقابة المالية والسادة مراقبي حسابات الشركة - انعقدت الجمعية العامة 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- المصادقة على تقرير مجلس الإدارة عن نشاط الشركة خلال الفترة المالية من ٢٠٢١/٧/١ حتى ٢٠٢٢/٦/٣٠ .
- ٢- المصادقة على تقرير السيد مراقب الحسابات عن نتائج الأعمال عن الفترة المالية من ٢٠٢١/٧/١ حتى ٢٠٢٢/٦/٣٠ .
- ٣- اعتماد القوائم المالية الدورية للشركة عن الفترة المالية من ٢٠٢١/٧/١ حتى ٢٠٢٢/٦/٣٠ .
- ٤- الموافقة على مشروع حساب التوزيعات الدورية المقترح من مجلس الإدارة والمعد وفقاً للقوائم المالية الدورية عن الفترة من ٢٠٢١/٧/١ حتى ٢٠٢٢/٦/٣٠ ووفقاً للقانون (١٥٩) سنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية والنظام الأساسى للشركة.
- ٥- إقرار التغييرات التي طرأت على تشكيل مجلس إدارة الشركة إعتباراً من صدور آخر قرار بتشكيل المجلس - قرار الجمعية العامة العادية في ٢٠٢١/٨/١٤ - وحتى تاريخه.
- ٦- تحديد بدلات الحضور والانتقال الخاصة باللجان المنبثقة من مجلس إدارة الشركة.
- ٧- اعتماد الإجراءات التي قامت بها الشركة لتنفيذ حوالات الحق لحقوقها المالية لدى عملائها ، وتفويض مجلس إدارة الشركة فى تنفيذ حوالات حق جديدة وفقاً لما تقتضيه الظروف المالية للشركة على أن يتم عرضها على أول جمعية عامة للشركة يتم عقدها عقب تنفيذ تلك الحوالات .
- ٨- الموافقة على تفويض السيد المهندس العضو المنتدب والرئيس التنفيذي للشركة أو من يفوضه فى التوقيع على عقود بيع العقارات والوحدات والأراضى المملوكة للشركة والمدرجة تحت بند أصول متداولة .
- ٩- التصديق على قرار مجلس الإدارة رقم (٢٩) لسنة ٢٠٢٢ الصادر بتاريخ ٢٠٢٢/٤/٥ بخصوص ما تم من إجراءات بشأن بيع قطعة الأرض الواقعة على طريق جنيفة جنوب المركز الطبى العالمى - طريق القاهرة الإسماعيلية الصحراوى - بمدينة نيوهليوبوليس بمسطح (٢٤٣) فدان.
- ١٠- التصديق على قرار مجلس الإدارة رقم (١١٧) لسنة ٢٠٢٢ بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/٣٠ بخصوص ما تم من إجراءات لمبادلة أرض ورش وحظائر المترو بالمأظة والأرض المستقطعة من نادي الشمس بمسطح خمسون فداناً من الأراضى الخاصة بالقوات المسلحة بمدينة العبور الجديدة.
- ١١- التصديق على قرار مجلس الإدارة رقم (١٢١) لسنة ٢٠٢٢ بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/٣٠ بخصوص إسناد أعمال إضافية للأستاذ الدكتور رئيس مجلس الإدارة (غير المتفرغ) ووفقاً لنطاق الأعمال المحدد بمذكرة مجلس الإدارة لكونها أعمال إضافية لوظيفة رئيس مجلس الإدارة الغير متفرغ وإعتماد المقابل المالى لتلك الأعمال.
- ١٢- إحاطة الجمعية العامة للشركة بما تم من إجراءات بخصوص مشروع المشاركة على أرض هليوبارك .

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعى الأصوات





### ٣- مراقب حسابات الشركة (مكتب محمد هلال ووحيد عبد الغفار baker tilly)

الأستاذ / عمرو وحيد عبد الغفار	نائب الشريك التنفيذي بالمكتب
الأستاذ / حسن بسيونى البشة	شريك رئيسى بالمكتب
الأستاذ / أحمد محمد أبو العطا	الشريك المسئول عن المراجعة
الأستاذ / رامى محمد عبد الحكيم	مدير بالمكتب
الأستاذ / أحمد بسيونى حسن	مدير بالمكتب

### رابعاً : الجهات الإدارية :-

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

### الوقائع :-

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

### وأقرت الجمعية العامة إختيار كل من :-

السيد المحاسب / محمد حسين كامل	أمين سر الجمعية العامة
السيد المحاسب / أيمن فاروق طه	فارز أصوات
السيد المحاسب / رامى جرجس ميخائيل	جامع أصوات
السيد المحاسب / خالد عيد عبد السلام	جامع أصوات

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

وأعلن الأستاذ الدكتور رئيس الجمعية العامة أن عدد الأسهم الممثلة و الحاضرة في الاجتماع قد بلغت ٩٧٣١٢٤٨٨٤ سهم (تسعمائة ثلاثة وسبعون مليون ومائة أربعة وعشرون ألف وثمانمائة أربعة وثمانون سهم) من إجمالي الأسهم المصدرة و البالغ عددها ١٣٣٥٠٨٥٢٠٠ سهم (مليار و ثلاثمائة خمسة و ثلاثون مليون و خمسة و ثمانون ألف ومائتى سهم) بنسبة حضور ٧٢,٨٨٪ من أسهم رأس المال المصدر ، وبناء عليه أعلن الأستاذ الدكتور رئيس الجمعية العامة توافر النصاب القانوني لصحة إنعقاد الاجتماع وفقاً لأحكام القانون رقم (١٥٩) لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية والنظام الأساسى للشركة.

ثم أستكمل سيادته مرحباً بالسادة أعضاء مجلس الإدارة ، السادة أعضاء الجمعية العامة ، السادة المساهمين قائلاً كل عام وحضراتكم بخير .

بدايةً أود أن ارحب بسيادتكم فى شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير، كما أرحب بالسادة أعضاء الجهاز المركزى للمحاسبات إدارة مراقبة الحسابات وعلى رأسهم :

السيدة المحاسبة / إيمان حمدى الملاح	وكيل أول الوزارة - مدير الإدارة
السيدة المحاسبة / مرام أحمد العزب	وكيل الوزارة نائب أول مدير الإدارة
السيدة المحاسبة / إيمان وليم عزيز	وكيل الوزارة نائب أول مدير الإدارة
السيدة المحاسبة / إلهام محمود أحمد	وكيل الوزارة نائب أول مدير الإدارة
السيد المحاسب / احمد محمد زكى على نجم	مدير عام نائب مدير الإدارة

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

ومن الإدارة المركزية لمتابعة تنفيذ الخطة وتقويم الأداء

السيد المحاسب / علاء أحمد حسن

وكيل وزارة - رئيس قطاع شركات وهيئات الإسكان

وأرحب بالسادة ممثلي مكتب مراقب الحسابات الخارجي (محمد هلال ووحيد 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

وقبل أن يبدأ الأستاذ الدكتور / خالد زكريا العادلي رئيس الجمعية العامة بعرض موجز للميزانية والقوائم المالية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير عن الفترة المالية من ٢٠٢١/٧/١ حتى ٢٠٢٢/٦/٣٠ قام بتقديم خالص الشكر للسيد المهندس / هشام انور ابو العطا العضو المنتدب والرئيس التنفيذي للشركة القابضة للتشييد والتعمير لما يقدمه للشركة من دعم مستمر ، كما خص بالشكر السيد المهندس / تامر ناصر العضو المنتدب والرئيس التنفيذي ، وجميع العاملين بشركة مصر الجديدة لتفانيهم وإخلاصهم في العمل.

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

الموضوع رقم (١) المصادقة على تقرير مجلس الإدارة عن نشاط الشركة خلال الفترة المالية من ٢٠٢١/٧/١ حتى ٢٠٢٢/٦/٣٠.

قام الأستاذ الدكتور رئيس الجمعية العامة بعرض ملخص لتقرير مجلس الإدارة عن أهم المؤشرات التي تحققت خلال الفترة من ٢٠٢١/٧/١ حتى ٢٠٢٢/٦/٣٠ ، علماً بأنه تم إعداد القوائم المالية الدورية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفى ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات الصلة.

بيان	٢٠٢٢/٢٠٢١	٢٠٢١/٢٠٢٠	معدل التغير %
راس المال المرخص به	١,٥٠٠ مليار	١,٥٠٠ مليار	
راس المال المدفوع	٣٣٣ مليون	٣٣٣ مليون	
جملة حقوق الملكية - شامل الفائض	١,١٥٨ مليار	٩٠٣ مليون	زيادة ٢٨,٢ %
رصيد العملاء واوراق القبض	٢,٥٧٤ مليار	١,٥١٦ مليار	زيادة ٦٩,٨ %
جملة الاستثمارات المحققة	٩٨٥ مليون	٣٨٦ مليون	زيادة ١٥٥ %
و بنسبة ١١٤ % من المستهدف البالغ ٨٥٨ مليون جنيه			
المبيعات / إيرادات النشاط	١,٦٣٩ مليار	٦٠٧ مليون	زيادة ١٧٠ %
اجمالي الاجور	١٢٧ مليون	١٢٩ مليون	انخفاض ( ١,٥٥ % )
عدد العاملين	١٢٤٨ عامل	١٢٧٣ عامل	انخفاض ١,٩٦ %
علماً بأنه تم تحويل العمالة بعقود شاملة وعقود عرضية إلى عمالة دائمة في ٢٠٢١/٦/٣٠			
متوسط اجر العامل	١٠٢ الف	١٠١ الف	زيادة ١٤,٨ %
متوسط انتاجية العامل من إيرادات النشاط	١,٣١٣ مليون	٤٨٢ الف	زيادة ١٧٢ %
إجمالي الإيرادات	١,٧٣٥ مليار	٩٣٧ مليون	زيادة ٨٥ %
جملة التكاليف والمصروفات	١,١٢٧ مليار	٧٥٧ مليون	زيادة ٤٨,٨ %
تكلفة إيرادات النشاط	٥٦٤ مليون	٢٧٨ مليون	زيادة ١٠٣ %
مجموع الربح	١,٠٧٤ مليار	٣٢٩ مليون	زيادة ٢٢٦ %
صافي ربح العام	٦٣٩ مليون	١٨٠ مليون	زيادة ٢٥٥ %

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعى الأصوات



28 Ibrahiem Ell a'any,M.Al Gadida

٤



(02) 2291 9425 - (02) 2291 9424



www.hhd.com.eg



كما أستعرض سيادته بعض مؤشرات المركز المالي عن الفترة من ٢٠٢١/٧/١ حتى ٢٠٢٢/٦/٣٠ مقارنة بنفس الفترة من العام السابق والتي يظهر منها :-

١- فى ٢٠٢٢/٦/٣٠ بلغ إجمالى الأصول الغير متداولة ١٢٨ مليون ، مقابل ١٣٠ مليون جم فى ٢٠٢١/٦/٣٠ (بانخفاض بسيط بنسبة ٢٪) ، كما بلغت الأصول المتداولة ٤,٨١ مليار جم ، مقابل ٤,٢٤ مليار جم فى العام السابق (بارتفاع بنسبة ١٣٪) ، ليصل إجمالى الأصول المتداولة والغير متداولة فى ٢٠٢٢/٦/٣٠ إلى ٤,٩٤ مليار جم موزعة على الإستخدامات الآتية:

أصول ثابتة	٥٦ مليون جم.
مشروعات تحت التنفيذ	٦ مليون جم.
إستثمار عقارى	٤٢ مليون جم.
إستثمارات فى شركات شقيقة	٢٤ مليون جم.
المخزون ( تام وغير تام)	٢,٣ مليار جم.
عملاء وأوراق قبض وحسابات مدينة	٢,٠٤ مليار جم.
نقدية وما فى حكمها	٤٤٦ مليون جم.

٢- كما بلغت حقوق الملكية ١,١٦ مليار جم ، مقابل ٩٠٣ مليون جم فى العام السابق (بارتفاع بنسبة ٢٨٪ نظرا للزيادة فى الأرباح هذا العام)

٣- وبلغت الإلتزامات المتداولة ٣,٧٨ مليار جم ، مقابل ٣,٤٧ مليار جم فى العام السابق (بارتفاع بنسبة ٩٪).

هذا ويمكن الرجوع إلى كافة التفاصيل الخاصة ببيانات المركز المالى والإيرادات والمصروفات إلى القوائم المالية وإيضاحاتها وتقرير مجلس الإدارة المرفق.

#### وأستكمل سيادته قائلأ :-

ختاماً أؤكد لحضراتكم إن مجلس إدارة شركة مصر الجديدة لم ولن يتهاون في بذل المزيد من الجهد والعطاء فى سبيل رفع شأن الشركة ، لتحقيق ما تصبو إليه الجمعية العامة الموقرة أملين الإرتقاء بالشركة على كافة المستويات لتصبح إحدى كبرى شركات الإستثمار والتطوير العقارى فى مصر.

أخيراً وليس آخرأ أتقدم بالأصالة عن نفسى وعن مجلس إدارة شركة مصر الجديدة بخالص الشكر والتقدير للسادة ممثلى الجهاز المركزى للمحاسبات و السادة مكتب مراقب الحسابات الخارجى لما قدموه للشركة من دعم ونصح مستمر وتعاون دائم لرفعة شأن الشركة كما أتقدم بالشكر والإمتنان للسيد المهندس / هشام أنور ابو العطا والسادة أعضاء الجمعية العامة والسادة المساهمين ووزارة قطاع الأعمال العام وجميع العاملين بالشركة ،،، شكراً لسيادتكم.

#### القرار

التصديق على تقرير مجلس الإدارة عن نشاط الشركة خلال الفترة المالية من ٢٠٢١/٧/١ حتى ٢٠٢٢/٦/٣٠.

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

الموضوع رقم (٢) المصادقة على تقرير السيد مراقب الحسابات عن نتائج الأعمال عن الفترة المالية من ٢٠٢١/٧/١ حتى ٢٠٢٢/٦/٣٠.

قام الأستاذ الدكتور رئيس الجمعية بدعوة مراقب الحسابات الخارجي مكتب (محمد هلال ووحيد عبد الغفار baker tilly) لإبداء ملاحظته عن القوائم المالية فتحدث السيد الأستاذ / حسن بسيوني البشة - الشريك الرئيسي بالمكتب قائلاً :- بسم الله الرحمن الرحيم كل سنة وحضراتكم بخير و إن شاء الله تكون فترة مالية سعيدة على الشركة ومساهميها والسادة أعضاء مجلس الإدارة والعاملين بالشركة ثم قام بعرض ملخص لتقريره المعد طبقاً للقانون على الوجه التالي :-

### تقرير

مراقب الحسابات الخارجي الأستاذ / محمد هلال ووحيد عبد الغفار baker tilly على القوائم المالية المعدلة لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير عن الفترة من ٢٠٢١/٧/١ حتى ٢٠٢٢/٦/٣٠

### تقرير مراقب الحسابات (المعدل)

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

### تقرير عن القوائم المالية

راجعنا القوائم المالية المعدلة والمرفقة لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) والمتمثلة في قائمة المركز المالي المعدل في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ وكذا القوائم المعدلة للدخل والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن الفترة المالية من ١ يوليو ٢٠٢١ حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٢، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

### مسئولية الإدارة عن القوائم المالية

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

### مسئولية مراقب الحسابات

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

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

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعى الأصوات





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

تم مراجعة القوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ بمعرفة مراقب حسابات الجهاز المركزي للمحاسبة والذي أصدر عنها تقرير متحفظ بتاريخ ١٩ أكتوبر ٢٠٢١.

#### أساس إبداء رأي متحفظ

١. لم تقم الشركة بتأثير القوائم المالية بقيمة الالتزام الناتج عن مساحة إضافية قدرها ٧١٠ الف متر مربع وذلك ضمن المساحة الاجمالية لمدينة هليوبوليس الجديدة.
٢. تضمنت تكاليف النشاط في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ تكلفة تقديرية بمبلغ ٣٩١,٨ مليون جنيه مصري تمثل تقدير لتكلفة المرافق معدة منذ سنوات سابقة ولم يتم تحديث تلك التقديرات خلال السنوات منذ عام ٢٠١٨ وبالتالي لم نتمكن من التحقق من صحة تلك التقديرات وأثرها علي تكاليف النشاط -إيضاح رقم (٢٧).
٣. لم ترد إلينا ردود مصادقات من العملاء والموردين والأرصدة المدينة والدائنة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢.

#### الرأي المتحفظ

وفيما عدا تأثير التسويات المحتملة والتي كان من الممكن تحديد ضرورتها وذلك فيما يتعلق بما ورد بالفقرات السابقة، فمن رأينا أن القوائم المالية المعدلة المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح، في جميع جوانبها الهامة، عن المركز المالي لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢، وعن أداءها المالي وتدفقاتها النقدية عن الفترة المالية من ١ يوليو ٢٠٢١ حتي ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة بإعداد هذه القوائم المالية المعدلة.

#### فقرات توجيه الانتباه

#### ومع عدم إعتبار ما يلي تحفظاً:-

- تم اصدار تقرير فحص محدود (متحفظ) عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ وكذلك عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ بتاريخ ١٤ أغسطس ٢٠٢٢، ١٤ نوفمبر ٢٠٢٢ علي التوالي.
- وبناءً علي قرار مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٢ نوفمبر ٢٠٢٢ بتعديل القوائم المالية المصدرة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ بهدف إجراء توزيعات دورية وفقاً للفقرة رقم (٥٥) من النظام الأساسي للشركة والتأثير بالمركز المالي السابق إصداره بأثر تلك التوزيعات المعتمدة لذلك قامت الإدارة بإعادة إصدار المركز المالي في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ والمركز المالي في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ بعد تعديله بأثر تلك التوزيعات.
- هذا وقد تم إصدار تقريرنا الحالي برأي معدل بتاريخ ٢٢ نوفمبر ٢٠٢٢. (إيضاح رقم ٣٥)
- قررت الجمعية العامة غير العادية للشركة بجلستها بتاريخ ١٤ أغسطس ٢٠٢١ علي السير في إجراءات نقل التبعية من أحكام القانون رقم ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ وإستكمال العمل تحت مظلة أحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ وتعديلاته ولانحته التنفيذية هذا وقد تم التأشير بالسجل التجاري في ١ سبتمبر ٢٠٢١، وقد قررت الجمعية في ذات الجلسة تغيير السنة المالية للشركة لتبدأ من أول يناير وتنتهي في ٣١ ديسمبر من ذات العام بدلاً من ان تبدأ في أول يوليو وتنتهي في ٣٠ يونيو من العام التالي وبالتالي فإن السنة الحالية ستنتهي إن شاء الله في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعى الأصوات







- بتاريخ ٢٧ أكتوبر ٢٠٢٢ صدر قرار البنك المركزي المصري بشأن تحرير سعر الصرف للعمليات الأجنبية مقابل الجنيه المصري والذي ترتب عليه زيادة جوهريّة في أسعار صرف العملات الأجنبية مقابل العملة المحلية (الجنيه المصري) ، كما قررت لجنة السياسات النقدية للبنك المركزي المصري رفع سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ٢٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ١٣,٢٥٪، ١٤,٢٥٪ و ١٣,٧٥٪ على الترتيب، كما تم رفع سعر الائتمان والخصم بواقع ٢٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ١٣,٧٥٪.

#### تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

تمسك الشركة حسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة على وجوب إثباته فيها وقد وجدت القوائم المالية متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات.

البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة والمعد وفقاً لمتطلبات القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية متفقة مع ما هو وارد بدفاتر الشركة وذلك في الحدود التي تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر. ودعا الأستاذ الدكتور رئيس الجمعية السيد المهندس / تامر ناصر العضو المنتدب والرئيس التنفيذي للرد على ملاحظات مراقب الحسابات الخارجي فتحدث سيادته قائلاً :-

كل عام وحضراتكم بخير وأهلاً بكم في شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير.

#### بالنسبة للتحفظ الأول :-

التأثير في القوائم المالية بقيمة الالتزام الناتج عن مساحة إضافية قدرها ٧١٠ ألف متر مربع بمدينة نيوهليوبوليس ، فهو موضوع موجود منذ فترة وتم مناقشته مع السادة أعضاء الجهاز المركزي في كل جمعية وكل تقرير، وبعد صدور القرار الجمهوري الخاص بمدينة نيوهليوبوليس وبدأ العمل بها أفادت هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بأن الشركة قد حصلت على مساحة ٧١٠ ألف متر مربع زائدة عن المساحة المحددة بالقرار الجمهوري ، وقد قمنا بدراسة هذا الموضوع بعناية ووجدنا أنه قد تم إستقطاع العديد من الأراضي بمدينة نيوهليوبوليس سواء لمشروع ال- LRT أو للطرق ..... إلخ وهي تتعدى أو تساوي تلك المساحة الزائدة ، ولذلك فقد أخذنا هذا الموضوع على عاتقنا ونعمل عليه منذ أقل قليلاً من سنتين وتم مخاطبة هيئة المجتمعات وتم عقد العديد من الاجتماعات معهم وتم الاعتراف شفهيّاً في خلال تلك الاجتماعات بأن هناك مساحة حوالي ٥٠٦ ألف متر مربع ليست معنا ونحن مستمرون في التواصل مع هيئة المجتمعات حتى النهاية لأن تلك النوعية من الموضوعات تستغرق الكثير من الوقت ، وكانت الهيئة قد طالبت الشركة بقيمة تلك المساحة الزائدة بمبلغ حوالي مليار وإثنان وستون مليون جنيه ونحن نقول أنه كما أن الشركة قد حصلت على مساحة زائدة فقد تم إستقطاع مساحات منها ، وبإذن الله خلال الشهور القادمة نستطيع التوصل لحل لهذا الموضوع لأن إتجاه الشركة هو التعامل مع هيئة المجتمعات العمرانية فقط مهما كانت الجهات التي أستقطعت تلك المساحات وإلا فسوف نستغرق سنوات لنحصل على ذلك الحق.

#### بالنسبة للتحفظ الثاني :-

الخاص بالتكلفة التقديرية للمرافق ، فهذا كلام مطبوع وأنا من واقع خبرتي لا أرى أن تلك التكاليف من المفروض أن تتغير ، ولكن بالفعل تم تشكيل لجنة وقامت بتحديث الدراسة وتم إبلاغى بنتائج تلك الدراسة يوم الخميس السابق على الجمعية ولم أستطيع الإطلاع عليها بسبب الجمعية ، وإن شاء الله قبل نهاية العام سوف تكون محدثة بعد مراجعتها ومعرفة الأسس التي تم إعدادها بناءً عليها وبالطبع سوف يتم موافاتكم وموافاة الجهاز المركزي للمحاسبات بنسخ من تلك الدراسة بعد مراجعتها لأنهم كانوا يتحدثون في نفس هذه النقطة.

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعى الأصوات





## - بالنسبة للتحفظ الثالث :-

الخاص بردود مصادقات العملاء والموردين ، فقد قامت الشركة بإرسال المصادقات للبنوك والعملاء والموردين وحتى ٢٠٢٢/٦/٣٠ لم يرد أي ردود منهم إلى الشركة خلال أسبوعين مما يعتبر موافقة ضمنية على تلك المصادقات.

### رد الشركة على تقرير

مراقب الحسابات الخارجي الأستاذ / محمد هلال ووحيد عبد الغفار baker tilly على القوائم المالية المعدلة لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير عن الفترة من ٢٠٢١/٧/١ حتى ٢٠٢٢/٦/٣٠

## ١- الملاحظة :-

لم تقم الشركة بتأثير القوائم المالية بقيمة الالتزام الناتج عن مساحة إضافية قدرها ٧١٠ الف متر مربع وذلك ضمن المساحة الإجمالية لمدينة هليوبوليس الجديدة.

الرد :-

- تم ورود مطالبات من جهاز الشروق بقيمة المساحة الزائدة.
- تم الرد من الشركة بأن هناك مساحات مستقطعة يجب استنزها من المساحة الزائدة.
- تم عقد اجتماع مع السيد المهندس/ معاون وزير الإسكان والمشراف على قطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بتاريخ ٢٠٢٢/١/٢٦ بحضور العضو المنتدب والرئيس التنفيذي للشركة القابضة وبحضور المسؤولين الفنيين والقانونيين بالشركة.
- تم عقد اجتماع آخر مع مهندسي التخطيط بالهيئة وعرض نقاط الاتفاق والاختلاف.
- بتاريخ ٢٠٢٢/٣/١ تمت مخاطبة الهيئة بوجهة نظر الشركة.
- بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٣ تمت مخاطبة العضو المنتدب والرئيس التنفيذي للشركة القابضة بما تم من اجتماع ومكاتبات.
- بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٧ تم إرسال خطاب الهيئة لجهاز الشروق لفتح التعامل على أراضي المدينة.
- يتم التواصل والمتابعة مع مهندسي الهيئة لاستكمال الرد على طلبات الشركة.
- وقد تم بالفعل الاعتراف بمساحة ٥٠٦ الف م٢ من المساحات المنزوعة وذلك خلال الاجتماعات التي تمت بمقر هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وأخرها اجتماع ٢٠٢٢/١/٣١.
- أما بالنسبة للمسطحات التي صدر بشأنها القرار الجمهوري رقم ٣٠٥ لسنة ٢٠١٧ بإضفاء صفة النفع العام عليها بمنطقتي هليوبوليس الجديدة والقاهرة الجديدة فحتى تاريخه لم يتم إصدار قرار نزع ملكية حتى تتمكن الشركة من السير في إجراءات المطالبة بالتعويضات اللازمة كما أنه من المتوقع أن تزيد قيمة التعويضات عن المساحة المنزوعة عن قيمة المساحة الزائدة.

## ٢- الملاحظة :-

تضمنت تكاليف النشاط في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ تكلفة تقديرية بمبلغ ٣٩١,٨ مليون جنيه مصري تمثل تقدير لتكلفة المرافق معدة منذ سنوات ولم يتم تحديث تلك التقديرات خلال السنوات منذ عام ٢٠١٨ وبالتالي لم نتمكن من التحقق من صحة تلك التقديرات وأثرها على تكاليف النشاط - إيضاح رقم (٢٧)

الرد :-

تم تشكيل لجنة لتحديث الدراسة الخاصة بالتكلفة التقديرية لمرافق مدينة هليوبوليس وسيتم موافاة سيادتكم بما تسفر عنه هذه الدراسة والتي من المحدد لها أن تنتهي من اعمالها قريباً حتى يتم التأثير بنتيجة الدراسة في نتائج الاعمال عن الفترة من ٢٠٢٢/٧/١ حتى ٢٠٢٢/١٢/٣١.

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعى الأصوات



### ٣- الملحوظة:-

لم ترد إلينا ردود مصادقات من العملاء والموردين والارصدة المدينة والدائنة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ .  
الرد:-

تم إرسال مصادقات للبنوك والعملاء والموردين والجهات المختلفة عن الارصدة المدينة والدائنة وتم موافقتنا بالمصادقات من البنوك ولم نوافق بها حتى إنتهاء مهلة الرد من الجهات الأخرى ما يعنى الموافقة الضمنية على الارصدة في ٣٠/٦/٢٠٢٢.

ثم دعا الأستاذ الدكتور رئيس الجمعية السادة أعضاء الجهاز المركزي ( إدارة مراقبة الحسابات ) لإبداء ملاحظاتهم فتحدثت السيدة المحاسبة / إيمان الملاح - وكيل أول الوزارة - مدير الإدارة قائلة :- السلام عليكم جميعاً كل عام وحضراتكم بخير ، أرحب بجميع السادة الحضور وبالدكتور خالد العادلي رئيساً للجمعية وأتمنى التوفيق للشركة دائماً ، وقد قام السيد مراقب الحسابات مشكوراً بالتحدث عن بعض الملاحظات الواردة بتقارير الجهاز المركزي منذ سنوات ودائماً ما يتم مناقشتها مع الشركة ، ولكن يوجد بعض المشاكل بالنسبة لتحفظ الإلتزامات والأراضى المستولى عليها ، وإختصاراً للوقت أستأذن حضراتكم في ضوء صدور قرار من مجلس إدارة الشركة بتعديل القوائم المالية في ٢٠٢٢/٦/٣٠ من أجل إجراء توزيعات دورية وأثر ذلك على المركز المالي وقيام مجلس الإدارة بعمل دراسة ثم إعادة إصدار المركز المالي في ٦/٣٠ ، ٢٠٢٢/٩/٣٠ بأثر تلك الدراسات ، ونستأذن حضراتكم بوجود ملاحظة مهمة تهمننا ولها تأثير بالغ على توزيعات الأرباح ورقم الربح وهى كما ذكرنا في تقريرنا أن رصيد الإلتزامات المتداولة في الشركة في ٦/٣٠ بلغ ١,٦٩٢ مليار جنية منها سحب على المكشوف وأقساط قروض بحوالي ٨٣٠ مليون جنية بخلاف الإلتزامات ضريبة الدخل بنحو ٢٠٦ مليون جنية.

وبناءً عليه نطالب بتطبيق المادة (٤٣) من القانون (١٥٩) لسنة ١٩٨١ عند إقرار مشروع التوزيع ، وأستأذن حضراتكم أن تقريرنا معروض بالكامل على حضراتكم ويتم إثباته بالكامل في مضبطة الجلسة ، وهناك ملاحظات هامة أستأذن حضراتكم أن تقوم الأستاذة / إيمان وليم - وكيل الوزارة بالجهاز بتلاوتها على حضراتكم ثم نستمتع لرد الشركة عليها ، وكل عام وحضراتكم بخير ونتمنى لكم التوفيق.

وتحدثت الأستاذة / إيمان وليم قائلة :- أولاً أشكر الشركة ممثلة في الدكتور /خالد العادلي والمهندس/ تامر ناصر على التعاون الذى رأيناه منهم كما ذكرت الأستاذة / إيمان الملاح ، وقبل أن أبدأ بتلاوة التقرير أريد إثبات أن دعوة الجمعية وردت إلى إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير - بالجهاز المركزي متأخرة جداً منذ حوالى ثلاثة أو أربعة أيام وهذا ليس طبقاً للقانون الذى حدد إرسال الدعوة قبل إنعقاد الجمعية بـ ٢١ يوماً.

### السادة / مساهمى شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير

#### تقرير عن القوائم المالية المعدلة

راجعنا القوائم المالية المعدلة والمرققة لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير ( شركة مساهمة مصرية ) خاضعة للقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولانحته التنفيذية وتعديلاتهما في ٢٠٢٢/٦/٣٠ والمتمثلة في قائمة المركز المالي المعدل في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ وكذا القوائم المعدلة للدخل والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن الفترة المالية من ١ يوليو ٢٠٢١ حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى وذلك بغرض إجراء التوزيعات المقترحة بناءً على طلب الشركة بموجب كتابها المؤرخ ٢٠٢٢/١١/٢٤ وقد تمت مراجعتنا طبقاً للمعيار المراجعة رقم (٨٠٠) مهام المراجعة ذات المهام الخاصة .

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعى الأصوات







## مسئولية الإدارة عن القوائم المالية

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

### مسئولية مراقب الحسابات

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

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

### أساس إبداء رأى متحفظ :-

- لم نواف بدراسة الخسائر الإئتمانية المتوقعة التي أعدتها الشركة والتي ترتب عليها تخفيض الأرباح المرحلة ٢١٤,٩ مليون جنيه وتحميل قائمة الدخل بنحو ٣٠ مليون جنيه حتى يتسنى لنا التحقق من صحة الأثر المالي على القوائم المالية.
- قرر مجلس الإدارة بجلسته بتاريخ ٢٠٢٢/١١/٢٢ تعديل القوائم المالية المصدرة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ بهدف اجراء توزيعات دورية وفقاً للفقرة رقم (٥٥) من النظام الأساسي للشركة وتأثيره على المركز المالي السابق اصداره بأثر تلك الدراسة المعتمدة لذلك قامت الإدارة بإعادة إصدار المركز المالي في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ والمركز المالي في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ بعد تعديله بأثر تلك الدراسات.
- لم تتأثر القوائم المالية بقيمة الالتزام عن تكلفة المساحة الزائدة عن القرار الجمهوري رقم ١٩٣ لسنة ١٩٩٥ والمعدل بالقرار الجمهوري رقم ١٦٥ لسنة ٢٠١٩ بنحو ٢,٧١٠,٧١٠ كم بأرض مدينة هليوبوليس الجديدة في ضوء مطالبة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بتاريخ ٢٠٢١/٢/١٤ بمبلغ ١,٠٥٨ مليار جنيه، كما لم تتأثر بقيمة التعويضات عن المساحات من أراضي الشركة المنزوع ملكيتها للمنفعة العامة بالقرار الجمهوري رقم ٣٠٥ لسنة ٢٠١٧ بنحو ٣٦,٨٣٠ فدان بالقاهرة الجديدة ونحو ٨٦,١٧٨ ألف متر مربع بمدينة هليوبوليس الجديدة.

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعى الأصوات





- تضمنت مشروعات تحت التنفيذ نحو ٧٧٥ ألف جنيه تحت مسمى مشروع تطوير غرناطة والمنتزة السياحي تمثل مصروفات صيانة واجبة التحميل على قائمة الدخل في حين كان يستوجب تسويتها بقائمة الدخل .
- قامت الشركة بادراج المساهمة فى شركة النصر للإستثمار العقاري والبالغ قيمتها ٢٤ مليون جنيه كاستثمارات فى شركات شقيقة بالتكلفة بالمخالفة للمعيار رقم (٤٧) من معايير المحاسبة المصرية ولم توضح الشركة نموذج الأعمال الذى ستنهجه حتى يتسنى التحقق من المعالجة المحاسبية الواجبة .
- عدم المصادقة على أرصدة الحسابات الشخصية المدينة والدائنة (العملاء - الأرصدة المدينة - الموردين) فى ٢٠٢٢/٦/٣٠ .
- بلغت متأخرات العملاء ( أراضى - مباني- إيجارات ) نحو ٢٩٧,٢٨٧ مليون جنيه فى ٢٠٢٢/٦/٣٠ منها نحو ٤٥,٧٢٤ مليون جنيه متأخرات شركة ماجيك دريمز مستأجر كازينو الميريلاند، ونحو ٩١,٦٨٣ مليون جنيه قيمة أقساط متأخرة على بعض عملاء حوالات الحق مرحلة منذ عدة سنوات وبنحو ٥٩,٨٨٠ مليون جنيه متأخرات إيجارات يرجع تاريخ بعضها إلى فترة السبعينات والثمانينات .
- ويتصل بما سبق تأخر شركة التشييد للتطوير العقاري فى سداد مبلغ ٦١,٧٢٥ مليون جنيه قيمة عدد ١٤ قسط من الفترة ٢٠٢١/١٠/١ حتى ٢٠٢٢/١١/١ عن عقد بيع شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير لحصتها فى الأرض البالغ مساحتها ١٣,٩٣١ ألف متر مربع فى ٢٠٢١/١/٣ بإجمالي مبلغ ١٢٠ مليون جنيه ، دون تطبيق ما جاء بالبندين الرابع والخامس من العقد المشار إليه بشأن وفاء الشركة القابضة بقيمة الأقساط المتأخرة (كفيل) و فسخ التعاقد فى حالة تأخر المشتري فى سداد قسطين متتاليين .
- لم يتم استيلاء حقوق الشركة طرف الشركة العامة للمشروعات الكهربائية إيليجك البالغة نحو ٢٠,٥ مليون جنيه قيمة ما تم سداده بموجب العقد المؤرخ ٢٠١٧/٦/١٨ تحت حساب شراء أرض بمساحة ٣١٠٧ م٢ بشارع العزيز بالله بالزيتون ، رغم الاتفاق على التخارج السلمى منذ ٢٠١٨/٥/١٤ ولم تتخذ الشركة أى إجراءات قانونية حيال ذلك استنادا الى وجود كتاب دوري بعدم رفع دعاوى على الجهات الحكومية وبعضها البعض وننوه فى هذا الأمر الى أن ذلك الكتاب لاينطبق على الشركة كونها شركة خاضعة لأحكام القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ وتعديلاته ومتداول أسهمها ببورصة الأوراق المالية .
- تضمنت تكلفة النشاط نحو ٣٩١,٨ مليون جنيه تقديرات إستكمال مرافق لم يتم تحديثها منذ عام ٢٠١٨ فى ضوء تضخم الاسعار والخامات والمصنعية نتيجة تحرير سعر صرف الجنيه المصرى أمام العملات الأجنبية أكثر من مرة ولذا لم نتمكن من الحكم على صحة تلك التقديرات وما لذلك من آثار على نتائج أعمال الفترة.
- لم نتمكن من الحكم على مدى كفاية المخصصات البالغ رصيدها فى ٢٠٢٢/٦/٣٠ نحو ٩١,٢٩٣ مليون جنيه لعدم موافقتنا بالدراسات الواجبة بشأن تكوين كافة المخصصات منها مخصص تسليم مرافق المدن الجديدة بنحو ٤٤,٦٩٩ مليون جنيه ، ومخصص الضرائب البالغ رصيده نحو ٤١,٨ مليون جنيه فى ظل عدم فحص ضريبية شركات الأموال عن السنوات من ٢٠١٨ حتى ٢٠٢١ - عدم الإنتهاء من فحص كسب العمل عن السنوات من ٢٠١٥ حتى ٢٠٢١ .

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعى الأصوات





- بلغ رصيد الالتزامات المتداولة بالشركة في ٢٠٢٢/٦/٣٠ نحو ١,٦٩٢ مليار جنيه (منها سحب على المكشوف وأقساط قروض مستحقة خلال عام بنحو ٨٣٠ مليون جنيه بخلاف إلتزامات ضريبة الدخل بنحو ٢٠٦ مليون جنيه) مما يستلزم مراعاة المادة ٤٣ من القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ عند اقرار مشروع التوزيع المقترح.

### الرأى المتحفظ:-

وفيما عدا تأثير ما ورد فى الفقرات السابقة على القوائم المالية فمن رأينا أن القوائم المالية المعدلة لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير تعبر بعدالة ووضوح فى جميع جوانبها الهامة عن المركز المالى للشركة فى ٢٠٢٢/٦/٣٠ ونتائج أعمالها وتدفعاتها النقدية عن الفترة المالية المنتهية فى ذات التاريخ طبقا لمعايير المحاسبة المصرية وذلك بغرض إجراء التوزيعات المقترحة .

### ومع عدم إعتبار ذلك تحفظا:-

- سبق اصدار تقريرى فحص محدود ( متحفظ ) عن الفترة المالية المنتهية فى ٢٠٢٢/٦/٣٠ بتاريخ ٢٠٢٢/٩/١٣ وكذا الفترة المالية المنتهية فى ٢٠٢٢/٩/٣٠ بتاريخ ٢٠٢٢/١١/٢٤ .

- عدم إستغلال بعض أصول الشركة والتي تمثل طاقة عاطلة منها مدينة غرناطة رغم الإنتهاء من مشروع تطويرها واستلامها منذ ٢٠١٩/٣/٢٨ ، منطقة الشولاند البالغ مساحتها نحو ٥٨٢٤ م ٢ حديقة الطفل البالغ مساحتها ٢٤٧٩١م ٢ ، وكذا الجزء المطور من المنتزه السياحي البالغ مساحته (١٦) فدان منذ ابريل ٢٠٢٠ فضلا عن عدم موافقتنا برؤية الشركة لإستغلال باقى مساحة المنتزه السياحي .

- لم يتم حسم الخلاف بشأن الأراضى المتعدى عليها والبالغ إجمالى مساحتها طبقاً لبيان الشركة الوارد لنا فى ٢٠٢٢/٥/٢٢ نحو ٩,٦ مليون متر مربع متعدى على بعضها منذ ١٩٧٩ .

### تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

- عدم إلتزام الشركة بإعداد ميزانية تسوية إنتقالية فى ٢٠٢١/١٢/٣١ وفقاً لأحكام المادة ١٨٦ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ .

- تمسك الشركة بحسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص عليه القانون ونظام الشركة على وجوب إثباته وقد وجدت القوائم المالية متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات .

- لم يتضمن نموذج تقرير مجلس الإدارة المختصر المرفق بالقوائم المالية كافة البيانات الواردة بالملحق رقم (١) المرفق باللائحة التنفيذية للقانون رقم (١٥٩) لسنة ١٩٨١ .

وتحدث المهندس /تامر ناصر العضو المنتدب والرئيس التنفيذي رداً على ملاحظات الجهاز المركزى قائلًا:-

بداية أشكر حضراتكم وأعتذر عن تأخير إرسال دعوة الجمعية وأكد أن ذلك سهو غير مقصود وسيتم مراعاة عدم تكرار ذلك مرة أخرى ، ثم أنتقل للرد على الملاحظات على الوجه التالى :-

- بالنسبة للملاحظة الخاصة بمراعاة الإلتزامات المالية كما ذكرت الأستاذة / إيمان الملاح قبل ذلك ، فهذا يحدث طوال الوقت وسوف يتم مراعاة ذلك إن شاء الله بصورة أكبر عند إقفال السنة المالية فى ٢٠٢٢/١٢/٣١ كما ذكر السيد مراقب الحسابات فى الجمعية القادمة سيتم أخذ ذلك الموضوع بعين الإعتبار ويتم بصورة واضحة.

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعى الأصوات





- بالنسبة لموضوع الميزانية الإنتقالية فإن تغيير تاريخ بداية السنة المالية تأثر عليه في ٢٠٢١/٩/١ عند التحول من أحكام القانون (٢٠٣) لسنة ١٩٩١ إلى أحكام القانون (١٥٩) لسنة ١٩٨١ وكان هذا الموضوع يعتبر جديد بالنسبة لنا ولكثير من الناس وكان هناك كم هائل من الإجراءات المطلوبة لإتمام ذلك التحول ولذلك تعذر أن نقوم بإعداد ميزانية إنتقالية ، وقد تقدمت الشركة إلى هيئة الإستثمار وهيئة الرقابة المالية بالمستندات اللازمة لذلك التحول وبالتأكيد لو كان هناك خطأ في المستندات لما تم قبولها ولقامت الشركة باستيفاء المطلوب وإعادة الإجراءات ولكن تم اعتماد المستندات من تلك الجهات ، وليس هناك سبب معين لعدم إعداد تلك الميزانية غير ما ذكرت ، وقد كنا نتابع كافة خطوات ذلك مع مراقب الحسابات الخارجي لإتمام ذلك الأمر .

كانت تلك هي الثلاث ملاحظات الرئيسية وبالنسبة لباقي الملاحظات الواردة بتقرير الجهاز المركزي والتي من ضمنها بعض الملاحظات التي ذكرها مراقب الحسابات فهناك رد تفصيلي من الشركة عليها معروض أمام حضراتكم ولو كان هناك أي من حضراتكم له إستفسار أو إستيضاح أكثر فأنا تحت أمر حضراتكم وشكراً .

### رد الشركة على

### تقرير مراقب الحسابات (الجهاز المركزي للمحاسبات) على القوائم المالية شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير عن الفترة من ٢٠٢١/٧/١ حتى ٢٠٢٢/٦/٣٠

#### ١- الملاحظة:-

لم نواف بدراسة الخسائر الإنتمائية المتوقعة التي أعدتها الشركة والتي ترتب عليها تخفيض الأرباح المرحلة ٢١٤,٩ مليون جنيه وتحميل قائمة الدخل بنحو ٣٠ مليون جنيه حتى يتسنى لنا التحقق من صحة الأثر المالي على القوائم المالية .

#### الرد :-

تم عمل دراسة للاضمحلال لأرصدة العملاء وأرصدة الحسابات المدينة مع الأخذ في الاعتبار المخصصات المكونة لهذا الغرض وذلك بمعرفة مكتب الأستاذ / نصر ابو العباس وتم موافاة سيادتكم بها وتم تأثير نتيجة الدراسة على القوائم المالية المعدلة عن الفترة المنتهية في ٢٠٢٢ /٦/٣٠ كما سيتم التأثير بها في القوائم المالية عن الفترة في ٣٠ / ٩ / ٢٠٢٢ وإعادة اعتماد القوائم المالية عن هذه الفترة من السادة مراقبي الحسابات ، وعلى أن يتم إعادة تحديث الدراسة لتشمل الفترة المنتهية في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٢ والتأثير بنتيجة الدراسة في القوائم الختامية للشركة عن الفترة من ٢٠٢١/٧/١ حتى ٢٠٢٢/١٢/٣١ .

#### ٢- الملاحظة :-

لم تتأثر القوائم المالية بقيمة الالتزام عن تكلفة المساحة الزائدة عن القرار الجمهوري رقم ١٩٣ لسنة ١٩٩٥ والمعدل بالقرار الجمهوري رقم ١٦٥ لسنة ٢٠١٩ بنحو ٢٠,٧١٠ كم بأرض مدينة هليوبوليس الجديدة في ضوء مطالبة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بتاريخ ٢٠٢١/٢/١٤ بمبلغ ١,٠٥٨ مليار جنيه ، كما لم تتأثر بقيمة التعويضات عن المساحات من أراضي الشركة المنزوع ملكيتها للمنفعة العامة بالقرار الجمهوري رقم ٣٠٥ لسنة ٢٠١٧ بنحو ٣٦,٨٣٠ فدان بالقاهرة الجديدة ونحو ٨٦,١٧٨ ألف متر مربع بمدينة هليوبوليس الجديدة .

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعي الأصوات







### الرد :-

- تم ورود مطالبات من جهاز الشروق بقيمة المساحة الزائدة .
- تم الرد من الشركة بأن هناك مساحات مستقطعة يجب استنزها من المساحة الزائدة.
- تم عقد اجتماع مع السيد المهندس/ معاون وزير الإسكان والمشراف على قطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بتاريخ ٢٠٢٢/١/٢٦ بحضور العضو المنتدب والرئيس التنفيذي للشركة القابضة وبحضور المسؤولين الفنيين والقانونيين بالشركة.
- تم عقد اجتماع آخر مع مهندسي التخطيط بالهيئة وعرض نقاط الاتفاق والاختلاف.
- بتاريخ ٢٠٢٢/٣/١ تمت مخاطبة الهيئة بوجهة نظر الشركة.
- بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٣ تمت مخاطبة العضو المنتدب والرئيس التنفيذي للشركة القابضة بما تم من اجتماع ومكاتبات.
- بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٧ تم إرسال خطاب الهيئة لجهاز الشروق لفتح التعامل على أراضي المدينة .
- يتم التواصل والمتابعة مع مهندسي الهيئة لإستعجال الرد على طلبات الشركة .
- وقد تم بالفعل الاعتراف بمساحة ٥٠٦ الف م٢ من المساحات المنزوعة وذلك خلال الاجتماعات التي تمت بمقر هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وأخرها إجتماع ٢٠٢٢/١/٣١ .
- أما بالنسبة للمسطحات التي صدر بشأنها القرار الجمهوري رقم ٣٠٥ لسنة ٢٠١٧ بإضفاء صفة النفع العام عليها بمنطقتي هليوبوليس الجديدة والقاهرة الجديدة فحتى تاريخه لم يتم إستصدار قرار نزع ملكية حتى تتمكن الشركة من السير في إجراءات المطالبة بالتعويضات اللازمة كما أنه من المتوقع أن تزيد قيمة التعويضات عن المساحة المنزوعة عن قيمة المساحة الزائدة.

### ٣- الملاحظة:-

تضمنت مشروعات تحت التنفيذ نحو ٧٧٥ ألف جنيه تحت مسمى مشروع تطوير غرناطة والمنتزة السياحي تمثل مصروفات صيانة واجبة التحميل على قائمة الدخل في حين كان يستوجب تسويتها بقائمة الدخل .

### الرد:-

سيتم الدراسة وعمل التسويات اللازمة وتأثير القوائم المالية بها خلال الربع الاخير المنتهي في ٢٠٢٢/١٢/٣١ .

### ٤- الملاحظة:-

قامت الشركة بادراج المساهمة في شركة النصر للإستثمار العقاري والبالغ قيمتها ٢٤ مليون جنيه كإستثمارات في شركات شقيقة بالتكلفة بالمخالفة للمعيار رقم (٤٧) من معايير المحاسبة المصرية ولم توضح الشركة نموذج الأعمال الذي ستنهجه حتى يتسنى التحقق من المعالجة المحاسبية الواجبة .

### الرد:-

نحيط علم سيادتكم أن شركة مصر الجديدة لها عضو أساسي في مجلس إدارة شركة النصر للتطوير العقاري وعليه فإن شركة مصر الجديدة لها نفوذ موثر بشركة النصر وبالتالي يتم إدراجها ضمن الإستثمارات في شركات شقيقة في قائمة المركز المالي .

### ٥- الملاحظة:-

عدم المصادقة على أرصدة الحسابات الشخصية المدينة والدائنة (العلاء - الأرصدة المدينة - الموردن) في ٢٠٢٢/٦/٣٠ .

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعى الأصوات





#### الرد:-

تم إرسال مصادقات للبنوك والعملاء والموردين والجهات المختلفة عن الارصدة المدينة والدائنة وتم موافاتنا بالمصادقات من البنوك ولم نواف بها حتى إنتهاء مهلة الرد من الجهات الاخرى ما يعنى الموافقة الضمنية على الارصدة في ٢٠٢٢/٦/٣٠.

#### ٦- الملاحظة :-

بلغت متأخرات العملاء (أراضى - مباني- إيجارات) نحو ٢٩٧,٢٨٧ مليون جنيه فى ٢٠٢٢/٦/٣٠ منها نحو ١٤٥,٧٢٤ مليون جنيه متأخرات شركة ماجيك دريمز مستأجر كازينو الميريلاند، ونحو ٩١,٦٨٣ مليون جنيه قيمة أقساط متأخرة على بعض عملاء حوالات الحق مرحلة منذ عدة سنوات وبنحو ٥٩,٨٨٠ مليون جنيه متأخرات إيجارات يرجع تاريخ بعضها إلى فترة السبعينات والثمانينات .

#### الرد:-

- بالنسبة لتأخرات العملاء شركة ماجيك دريمز مستأجرة كازينو الميريلاند صدر قرار مجلس الإدارة رقم ٩٣ لسنة ٢٠٢٢ والتي منح فيها المستأجر مهلة إضافية حتى ٢٠٢٢/١١/٣٠ لتشغيل المشروع وذلك نظرا لبدء التشغيل التجريبي ولإقتراب افتتاح المرحلة الاولى وتلافى بعض الملاحظات وذلك شريطة التزامه بالبدء في سداد المبالغ المستحقة عليه لصالح الشركة وفقاً لشروط التعاقد والجدولة المبرمة معه وتبعاتها المالية فور انتهاء مهلة التشغيل ودون المساس بأية حقوق لشركة مصر الجديدة أو مستحقاتها . وفى حالة عدم التزام المستأجر بما جاء به عليه وبشروط التعاقد يتم عرض الأمر بكافة مشتملاته على مكتب قانوني خارجي للإفادة بالرأى القانوني وتحديد الإجراءات الواجب اتباعها وأثارها.

- بالنسبة لمبلغ ٧٢,٩٩٧ مليون جنيه الاقساط المتأخرة على بعض عملاء حوالات الحق والمرحلة منذ سنوات يتم بحث ودراسة جميع هذه المتأخرات سواء عملاء حوالات الحق او عملاء الشركة على مستوى كل عميل ويتم وبصفة دورية إتخاذ كافة الإجراءات القانونية حيالهم لحفظ حقوق الشركة طـرف الغير وتم تشكيل لجنة بهذا الخصوص لبحث ومتابعة المتأخرات أولاً بأول وعرض تقرير شهري على السيد المهندس العضو المنتدب والرئيس التنفيذي وهذا الرصيد متحرك حيث يتم تحصيل وتسوية مديونيات وتستجد مديونيات جديدة على عملاء اخرين.

- بالنسبة للمبالغ الخاصة بالإيجارات والتي يرجع تاريخ بعضها إلى فترة السبعينات والثمانينات قامت إدارة الإيجارات بالدراسة وتم بالفعل تخصيص مبلغ ٦١ ألف جم متأخرات إدارة الإيجارات في ميزانية ٢٠٢١/٦/٣٠ وتم تحويلها المدين الأصل (بنك التجاري الدولي بنادي الشمس) علماً بأنه صدر قرار مجلس إدارة رقم ١١٣ لسنة ٢٠٢٢ وتمت الموافقة على التجاوز عن تحصيل مبلغ ١٨١٠٨,٧٩ جم والتي يتعذر تحصيلها وجرى الدراسة لإنجاز ما يلزم نحو المديونيات الأخرى .

#### ٧- الملاحظة :-

ويتصل بما سبق تأخر شركة التشييد للتطوير العقاري في سداد مبلغ ٦١,٧٢٥ مليون جنيه قيمة عدد ١٤ قسط من الفترة ٢٠٢١/١٠/١ حتى ٢٠٢٢/١١/١ عن عقد بيع شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير لحصتها في الأرض البالغ مساحتها ١٣,٩٣١ ألف متر مربع في ٢٠٢١/١/٣ بإجمالي مبلغ ١٢٠ مليون جنيه ، دون تطبيق ما جاء بالبندين الرابع والخامس من العقد المشار إليه بشأن وفاء الشركة القابضة بقيمة الأقساط المتأخرة (كفيل) و فسخ التعاقد في حالة تأخر المشتري في سداد قسطين متتاليين .

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعى الأصوات





الرد:-

بالإشارة الى الخطاب رقم (٤٦) بتاريخ ٢٠٢٢/١/٤ بالتكليف الصادر من السيد/ رئيس الجمهورية ، بشأن إنهاء كافة النزاعات القضائية بين الجهات الحكومية وتسوية أي نزاع دون اللجوء الى القضاء والتنبيه بعدم رفع أي دعاوى قضائية ضد جهة حكومية وأخرى ومن منطلق سعي الشركة القابضة للتشييد والتعمير لحل النزاعات القائمة بين شركاتها التابعة وبعضها ودياً .

كما تمت مطالبة شركة التشييد للتطوير العقاري بسداد قيمة المتأخرات الإضافية إلى الغرامة عن الأخير في السداد وقد ورد إلينا عرضاً من شركة التشييد بتسوية المديونية مقابل مساحة من ارض المشروع أو عدد من الوحدات وجرى دراسة العرض للوقوف على مدى إمكانية قبوله إذا كان في مصلحة الشركة .

٨-الملحوظة:-

لم يتم استيلاء حقوق الشركة طرف الشركة العامة للمشروعات الكهربائية إيليجكت البالغة نحو ٢٠,٥ مليون جنيه قيمة ما تم سداده بموجب العقد المؤرخ ٢٠١٧/٦/١٨ تحت حساب شراء أرض بمساحة ٣١٠٧ م٢ بشارع العزيز بالله بالزيتون ، رغم الاتفاق على التخارج السلمي منذ ٢٠١٨/٥/١٤ ولم تتخذ الشركة أي إجراءات قانونية حيال ذلك استنادا الى وجود كتاب دوري بعدم رفع دعاوى على الجهات الحكومية وبعضها البعض وتنوه في هذا الأمر الى أن ذلك الكتاب لاينطبق على الشركة كونها شركة خاضعة لأحكام القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ وتعديلاته ومتداول أسهمها ببورصة الأوراق المالية .

الرد:-

حساب الموردين تضمن نحو ٢٠,٥ مليون جنيه وذلك المبلغ كان مقدم شراء قطعة أرض بالزيتون من شركة إيليجيكت . وقد توافق الطرفان بعد توقيع العقد وسداد القسط الأول على عدم إتمام الصفقة ووافق الطرفان على ذلك . وتم التواصل أكثر من مرة مع الشركة البائعة لاسترداد المبالغ المسددة من تحت حساب الثمن ونظراً لدمج تلك الشركة في شركة هايديليكو وما ترتب على ذلك من إجراءات ووقت .

فقد تم مخاطبة الشركة القابضة لعرض الأمر عليها في ضوء ما ورد من توجيهات بعدم إتخاذ أي إجراءات ضد الشركات الشقيقة أو جهات الدولة إلا بعد الحصول على موافقة الوزير المختص .

وقد قامت الشركة القابضة بدعوة شركة مصر الجديدة للاجتماع مع شركة هايديليكو الدامجة لشركة إيليجيكت وتم عرض الموضوع بحضور رئيس الشركة القابضة وأفاد رئيس شركة هايديليكو بأنه جارى رفع صفة النفع العام عن الأرض تمهيداً لعمل تسوية بها مع احد البنوك وسيتم سداد مستحقات شركة مصر الجديدة عقب الانتهاء من ذلك .

ولازال التواصل مستمر مع شركة هايديليكو لمعرفة ما تم من إجراءات في ضوء خطابها المرسل لنا بتاريخ ٢٠٢٢/١/١٠ .

٩-الملحوظة:-

تضمنت تكلفة النشاط نحو ٣٩١,٨ مليون جنيه تقديرات إستكمال مرافق لم يتم تحديثها منذ عام ٢٠١٨ في ضوء تضخم الاسعار والخامات والمصنعية نتيجة تحرير سعر صرف الجنيه المصري أمام العملات الأجنبية أكثر من مرة ولذا لم تتمكن من الحكم على صحة تلك التقديرات وما لذلك من آثار على نتائج أعمال الفترة .

الرد :-

تم تشكيل لجنة لتحديث الدراسة الخاصة بالتكلفة التقديرية لمرافق مدينة هليوبوليس وسيتم موافاة سيادتكم بما تسفر عنه هذه الدراسة والتي من المحدد لها أن تنتهي من اعمالها قريباً حتى يتم التأثير بنتيجة الدراسة في نتائج الاعمال عن الفترة من ١ / ٧ / ٢٠٢٢ حتى ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٢ .

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعى الأصوات





#### ١٠- الملاحظة :-

لم يتمكن من الحكم على مدى كفاية المخصصات البالغ رصيدها فى ٢٠٢٢/٦/٣٠ نحو ٩١,٢٩٣ مليون جنيه لعدم موافقتنا بالدراسات الواجبة بشأن تكوين كافة المخصصات منها مخصص تسليم مرافق المدن الجديدة بنحو ٤٤,٦٩٩ مليون جنيه ، ومخصص الضرائب البالغ رصيده نحو ٤١,٨ مليون جنيه فى ظل عدم فحص ضريبة شركات الأموال عن السنوات من ٢٠١٨ حتى ٢٠٢١.

الرد :-

تم تعزيز مخصص المرافق فى الربع المنتهى فى ٢٠٢٢/٦/٣٠ بمبلغ ١٦ مليون جنيه وتم عمل دراسة عن التزامات الضرائب المعتمدة من مكتب نصر ابو العباس وتم تعزيز المخصصات طبقاً لنتيجة هذه الدراسة ، كما تم إعداد مشروع الإقرار الضريبي عن الفترة المنتهية فى ٢٠٢٢/٦/٣٠ من نفس المكتب وتم تعديل ضريبة الدخل والضريبة المؤجلة طبقاً لمشروع الإقرار المعتمد .

#### ١٢- الملاحظة :-

- عدم الإنتهاء من فحص كسب العمل عن السنوات من ٢٠١٥ حتى ٢٠٢١ .

الرد :-

تم التعاقد مع مكتب الضرائب نصر ابو العباس والمنوط به الإنتهاء من اعمال الفحص لهذه السنوات طبقاً للتوقيتات التي تحددها مصلحة الضرائب .

#### ١٣- الملاحظة :-

بلغ رصيد الالتزامات المتداولة بالشركة فى ٢٠٢٢/٦/٣٠ نحو ١,٦٩٢ مليار جنيه (منها سحب على المكشوف وأقساط قروض مستحقة خلال عام بنحو ٨٣٠ مليون جنيه بخلاف التزامات ضريبة الدخل بنحو ٢٠٦ مليون جنيه ) مما يستلزم مراعاة المادة ٤٣ من القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ عند اقرار مشروع التوزيع المقترح.

الرد :-

تم دراسة التدفقات النقدية للوقوف على مشروع حساب توزيعات الارباح المقترح والتوقيتات المناسبة للصرف والتي سيتم عرضها على الجمعية العمومية المزمع انعقادها خلال شهر ديسمبر ٢٠٢٢

#### ١٤- الملاحظة :-

عدم إستغلال بعض أصول الشركة والتي تمثل طاقة عاطلة منها مدينة غرناطة رغم الإنتهاء من مشروع تطويرها واستلامها منذ ٢٠١٩/٣/٢٨ ، منطقة الشولاند البالغ مساحتها نحو ٥٨٢٤ م ٢ حديقة الطفل البالغ مساحتها ٢٤٧٩١ م ٢ ، وكذا الجزء المطور من المنتزه السياحي البالغ مساحته (١٦) فدان منذ ابريل ٢٠٢٠ فضلا عن عدم موافقتنا بروية الشركة لإستغلال باقى مساحة المنتزه السياحي .

لم يتم حسم الخلاف بشأن الأراضي المتعدى عليها والبالغ إجمالي مساحتها طبقاً لبيان الشركة الوارد لنا فى ٢٠٢٢/٥/٢٢ نحو ٩,٦ مليون متر مربع متعدى على بعضها منذ ١٩٧٩.

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعي الأصوات





الرد:-

● بالنسبة لمدينة غرناطة .

- وقامت الشركة بإعداد كراسة الشروط و صدور قرار مجلس الإدارة رقم ٨٤ لسنة ٢٠٢٢ بالموافقة على طرح الكراسة على المستثمرين حتى يقدموا أفكارهم لإستغلال المكان واختيار أنسب العروض المقدمة منهم فنياً ومالياً للمحافظة على قيمة مدينة غرناطة التراثية والحصول على أعلى عائد مادي من استثمارها وجاري حالياً استكمال الإجراءات لطرحها ونظراً لأن مبنى غرناطة له أبعاد أخرى غير أن تقوم الشركة بالاستثمار فيه للحصول على عائد منه فهو مبنى تراثي ومعلم أثري (Land Mark) قديم ويحتاج إلى المحافظة عليه وما تم عمله في المبنى سابقاً تم لإعادة رونقه إلى ما كان عليه ومن المتوقع خلال الفترة القادمة أن تكون الترسدية في أقرب وقت وجاري حالياً استكمال الإجراءات لطرحها في إطار التسويق للمكان بدأت إقامة عدة فعاليات بغرناطة منذ ٢٠٢٢/١١/١ وفعالية أخرى يوم ٢٠٢٢/١١/١٩ لمدة أسبوع وفعالية التالية في ٢٠٢٢/١٢/٨ لمدة أسبوع وتهدف هذه الفعاليات إلى تعريف المستثمرين بإمكانيات المنطقة وذلك من أجل استهداف شريحة كبيرة ومتميزة من المستثمرين عند طرح كراسة الشروط السابق ذكرها .

● وبالنسبة لمنطقة الشولاند و حديقة الطفل .

تم استقبال عرضين فنيين ومالين من شركتين متنافستين في موعد تقديم العروض ٢٠٢٢/٦/١٩ وتم فتح المظاريف ومراجعة العرضين وتم استبعاد أحدهما لعدم الإلتزام بتقديم ورفع العرض النهائي للجنة الفنية لمراجعته وتقييمه حسب اشتراطات كراسة الشروط وتم رفض العرض المقدم وجاري حالياً إعداد مذكرة لمجلس الإدارة بالخطة البديلة لسرعة استغلال هذه المنطقة والاستفادة من عوائدها المالية وذلك لأن طرح عدة بدائل كخطة لاستثمار هذه المنطقة في "أسرع وقت يعد من الأهمية بحيث

تكون هذه البدائل مرنة وغير تقليدية حتى يمكن الاستفادة منها في أقرب وقت وقد تم إصدار قرار مجلس الإدارة رقم ١٠٣ لسنة ٢٠٢٢ بشأن الخطة البديلة لإعادة طرح منطقة الشولاند و حديقة الطفل للإستغلال وقد تم دمج هذه المنطقة ضمن منطقة التطوير للجزء الغير مطور والجاري تصميمه حالياً للاستفادة من إمكانيات المنطقة ودراسة اقتراح أنشطة جديدة لهذه المنطقة تتكامل مع باقي الأنشطة المقترحة بالجزء الغير مطور .

● بالنسبة للجزء المطور من المنتزه السياحي البالغ مساحته (١٦) فدان.

تم بدء عقد إدارة وتشغيل الجزء المطور في ٢٠٢٢/٨/١ تنفيذاً لقرار مجلس الإدارة رقم (٤٣) لسنة ٢٠٢٢ وتم بدء عقد إقامة وتنظيم الفعاليات بالجزء المطور في ٢٠٢٢/٩/١ تنفيذاً لقرار مجلس الإدارة رقم ٤٩ لسنة ٢٠٢٢ وتم افتتاح حديقة الجزء المطور للجمهور في ٢٠٢٢/٩/٢ وتم تجهيز وتشغيل خدمات المأكولات والمشروبات للزوار منذ الافتتاح .

وجاري بعض الأنشطة الرياضية والترفيهية بالجزء المطور منذ افتتاحه مثل تدريبات رياضية للأطفال وعروض موسيقية حتى تقدم الحديقة الخدمة الترفيهية والثقافية والرياضية للمواطنين في أحسن صورة وحتى يعود على الشركة بعوائد مالية كبيرة وقد تم إقامة وتنظيم عديد من الفعاليات منذ بداية تفعيل العقد وتزداد أعداد الزوار تدريجياً بالحديقة نتيجة للحملة التسويقية والدعائية التي تتم بالتزامن مع هذه الفعاليات وسيتم الافتتاح الرسمي لهذه المنطقة في ٢٠٢١/١٢/١٧ بفعالية كبيرة هامة وسيتم دعوة العديد من كبار الزوار .

والدعائية وذلك حتى تقدم الحديقة الخدمة الترفيهية والثقافية والرياضية للمواطنين في أحسن صورة وحتى يعود على الشركة بعوائد مالية كبيرة .

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعي الأصوات





## ١٥- الملحوظة :-

عدم التزام الشركة بإعداد ميزانية تسوية إنتقالية في ٢٠٢١/١٢/٣١ وفقاً لأحكام المادة ١٨٦ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ .

تمسك الشركة بحسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص عليه القانون ونظام الشركة على وجوب إثباته وقد وجدت القوائم المالية متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات .

لم يتضمن نموذج تقرير مجلس الإدارة المختصر المرفق بالقوائم المالية كافة البيانات الواردة بالملحق رقم (١) المرفق باللائحة التنفيذية للقانون رقم (١٥٩) لسنة ١٩٨١ .

الرد:-

فيما يتعلق بعدم التزام الشركة بالمادة (١٨٦) من اللائحة التنفيذية لقانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١.

أولاً :- تلتزم الشركة بكافة القوانين واللوائح والقواعد المرعية.

ثانياً :- التزمت الشركة بالمادة (١٨٦) من اللائحة التنفيذية لقانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ حيث تتضمن فقرتها الأولى : "يكون لكل شركة سنة مالية يعينها النظام . ولا يجوز أن تزيد مدتها على اثني عشر شهراً . واستثناء من ذلك يجوز إطالة السنة المالية الأولى للشركة إلى ما لا يجاوز التاريخ المحدد لنهاية السنة المالية التالية للسنة التي تم فيها التأسيس."

نظراً لأن الشركة قد قامت بنقل تبعيتها من القانون رقم ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ إلى القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ وتم التأشير بذلك في السجل التجاري بتاريخ ٢٠٢١/٩/١ فإن السنة المالية الحالية تعتبر السنة الأولى للشركة في ظل قانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ . وبالتالي ينطبق عليها منطوق الفقرة الأولى من المادة (١٨٦) من اللائحة التنفيذية لقانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١.

ثالثاً :- إن النظام الأساسي للشركة . والذي تم مراجعته ومن ثم اعتماده من الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة . وتم نشره في صحيفة الاستثمار في العدد رقم (٦٧٧٠٦) بتاريخ ٧ سبتمبر ٢٠٢١ . ينص في مادته (٥٤) على أن " تبدأ السنة المالية للشركة من واحد يناير وتنتهي في ٣١ ديسمبر من ذات العام ، على أن تبدأ السنة المالية الأولى للشركة من تاريخ توفيق الأوضاع حتى نهاية السنة المالية التالية بشرط ألا تزيد هذه الفترة عن ٢٤ شهر " . وبالتالي فإن الشركة قد التزمت نصاً بما جاء في نظامها الأساسي المُراجع والمعتمد من الجهة الإدارية . والتي لم تكن لتعتمده في حال وجدت فيه ما يخالف القوانين واللوائح والقواعد المرعية.

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعي الأصوات





ثم دعا الأستاذ الدكتور رئيس الجمعية السادة أعضاء إدارة متابعة الخطة وتقويم الأداء بالجهاز المركزى للمحاسبات فتحدث السيد المحاسب / علاء أحمد حسن وكيل الوزارة – رئيس قطاع شركات وهيئات الإسكان قائلاً : - بسم الله الرحمن الرحيم – السيد رئيس الجمعية العامة ،،،،،

لم تواف الإدارة المركزية لمتابعة تنفيذ الخطة وتقويم الأداء بالقوائم الدورية المعدلة كما لم يتم إخطارنا بموعد إنعقاد الجمعية إلا يوم الخميس ٢٠٢٢/١٢/١٥ مما تعذر معه المتابعة ، ولكن تم إعداد تقرير وتوزيعه على سيادتكم وأهم ما يحتويه التقرير أن معظم المؤشرات جيدة ولكن يظهر أن هناك إرتفاع فى قيمة القروض ونريد توضيح ذلك.

ورداً على ذلك تحدث السيد المهندس العضو المنتدب والرئيس التنفيذى قائلاً : -

من الواضح أن هناك سوء تفاهم قد حدث أو لبس بأن الإدارة المركزية لتنفيذ الخطة وتقويم الأداء غير موجودين معنا فى هذه الجمعية ، وقد تقابلت مع حضرتك والمسؤولين بالشركة اللذين أكدوا على ضرورة تواجدكم فى الجمعية ، ولقد أستلمت تقرير تقويم الأداء اليوم صباحاً وكما ذكرت طالما أن تقويم الأداء جزء من الجهاز المركزى فسيتم تدارك هذا الخطأ غير المقصود ويتم دعوتهم إلى كل الجمعيات ، وقد يكون سبب ذلك هو التحول إلى قانون مختلف وقد يهيا للناس فى بعض الأحيان أن هناك متغيرات بسبب هذا التحول .

ورد السيد المحاسب / علاء حسن قائلاً : - إننا ثابتون فى وضعنا فلماذا تم إستبعاد إدارة تقويم الأداء وعلى أى أساس تم ذلك.

فتدخل الأستاذ الدكتور رئيس الجمعية قائلاً : -

مرة أخرى نحن نعتذر عن هذا الخطأ غير المقصود نتيجة للمعلومات الخاطئة التى وردت إلينا بأن تقويم الأداء ليس جزءاً من الجمعية ، والأنا قد تم توضيح وتصحيح تلك المعلومة ونشكر سيادتكم على التقرير الذى قمتم بإرساله وبأذن الله سيتم تدارك ذلك فى الجمعيات القادمة.

### القرار

التصديق على تقارير السادة مراقبى الحسابات (الجهاز المركزى للمحاسبات – مكتب مراقب الحسابات الخارجى (محمد هلال ووحيد عبد الغفار (baker tilly)) عن نتائج الأعمال عن الفترة المالية من ٢٠٢١/٧/١ حتى ٢٠٢٢/٦/٣٠ .

الموضوع رقم (٣) اعتماد القوائم المالية الدورية للشركة عن الفترة المالية من ٢٠٢١/٧/١ حتى ٢٠٢٢/٦/٣٠ .

القرار : -

إعتماد القوائم المالية الدورية للشركة عن الفترة المالية من ٢٠٢١/٧/١ حتى ٢٠٢٢/٦/٣٠ بصافي ربح قدره . ٦٣٨,٦٦٩,٨٩٥

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعى الأصوات





مصر الجديدة

للإسكان والتعمير

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

الموضوع رقم (٤) الموافقة على مشروع حساب التوزيعات الدورية المقترح من مجلس الإدارة والمعد وفقاً للقوائم المالية الدورية عن الفترة من ٢٠٢١/٧/١ حتى ٢٠٢٢/٦/٣٠ ووفقاً للقانون (١٥٩) لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية والنظام الأساسي للشركة.

أستعرض السيد رئيس الجمعية مشروع التوزيعات المقترح من مجلس الإدارة والمعد وفقاً للقوائم المالية الدورية عن الفترة من ٢٠٢١/٧/١ حتى ٢٠٢٢/٦/٣٠ ووفقاً للقانون رقم (١٥٩) لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية والنظام الأساسي للشركة .

وسأل سيادته السادة الحضور إذا كان هناك اعتراضات أو تحفظات عليه وهنا تحدث السيد المهندس / هشام أنور أبو العطا العضو المنتدب والرئيس التنفيذي للشركة القابضة للتشييد والتعمير (ممثلاً عن الشركة القابضة بتفويض) طلباً التعليق على حساب التوزيع قائلاً :-

بداية لا بد أن أوجه خالص الشكر للمهندس / تامر ناصر على الجهد الكبير الذى بذله خلال العامين السابقين والذى لمستته منه وتابعته معه يوم بيوم ، فمن الأمانة أن نذكر ذلك وطبعاً مع الجهد المبذول من باقى أعضاء مجلس الإدارة ورئيس مجلس الإدارة ولكنى أخص المهندس / تامر ناصر لأنه من الناس القلائل الذين عرفتهم بهذا القدر من الإخلاص والكفاءة أيضاً.

النقطة الأخرى التى أريد الحديث عنها بعيداً عن موضوع التوزيعات فهى أن الشركة إنتقلت لأحكام القانون (١٥٩) لسنة ١٩٨١ ولكنها لم تستفد منه حتى هذه اللحظة على الأطلاق فموضوع اللوائح الموجودة منذ وقت طويل لا بد أن تتغير بشكل جذرى حتى تستطيع الشركة المنافسة فى السوق مع الشركات المماثلة إلا فسوف يكون كل ما تم إنجازه ليس له أى قيمة ولن يوصل لأى نتيجة ، وأنا أرجو إدارة الشركة ومجلس الإدارة أن يكون موضوع تغيير اللوائح أولوية أولى حتى نشعر أننا سرنا خطوات للأمام نتيجة التحول إلى من القانون (١٨٥) إلى القانون (١٥٩) لسنة ١٩٨١ .

بالنسبة لموضوع التوزيعات فليس لى أى تعليق سوى حول ما أثير بخصوص مصروفات حصة النشاط الرياضى والذى كان من المعتاد أن يتم خصمها بنسبة ٠,٥٪ من الأرباح والحقيقة أن النص الموجود فى قانون الرياضة لا يشير إلى إلزام الشركة بذلك فالشركة ملزمة بطبيعة التوزيعات وتفصيلها الموجودة فى القانون وأى قرار بخصوص تخصيص جانب من مصروفات الشركة يذهب فى إتجاه معين فهذا يتم تحميله على قائمة الدخل ويكون جزء من المصروفات ولا يتم إقتطاعه من الأرباح ولذلك لزم التنويه أن التوزيع يجب أن يتم وفقاً للقانون ، ويمكن لمجلس الإدارة بعد ذلك أن يأخذ قراراً بتخصيص نسبة معينة تكافىء ما ورد فى قانون الرياضة كمصروفات للشركة يتم إنفاقها على النشاط الرياضى .

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعى الأصوات



٢٣







ثم قام سيادته بعرض التوزيع المقترح على الوجه التالي :-

البيان	جزئي	كلى
مشروع التوزيع لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير عن القوائم المالية الدورية للفترة المالية من ٢٠٢١/٧/١ حتى ٢٠٢٢/٦/٣٠		
صافي الربح بعد تسوية الأرباح المرحلة الخسائر المرحلة حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٢		٦٣٨,٦٦٩,٨٩٥ (١٤٢,٧٠٧,٠٧٨)
يخصم:		٤٩٥,٩٦٢,٨١٧
إحتياطي قانوني ٥ %	٢٤,٧٩٨,١٤١	
إحتياطي نظامي ٥ %	٢٤,٧٩٨,١٤١	(٤٩,٥٩٦,٢٨٢)
الأرباح القابلة للتوزيع		٤٤٦,٣٦٦,٥٣٥
يوزع كما يلي:		
توزيع أول نقدي (٥% من رأس المال المدفوع والبالغ ٣٣٣٧٧١٣٠٠):		
حصة للمساهمين	١٥,١٧١,٤٢٣	
حصة العاملين (١٠% من التوزيع الأول)	١,٥١٧,١٤٢	(١٦,٦٨٨,٥٦٥)
الباقي ويخصم منه:		٤٢٩,٦٧٧,٩٧٠
حصة مجلس الإدارة		(٣,٥٠٠,٠٠٠)
الباقي - التوزيع الثاني على النحو التالي:		٤٢٦,١٧٧,٩٧٠
حصة المساهمين	٢٨١,٥١٦,٠٥٩	
حصة العاملين (١٠% من التوزيع الثانى)	٢٨,١٥١,٦٠٦	
أرباح مرحلة	١١٦,٥١٠,٣٠٥	
		٤٢٦,١٧٧,٩٧٠

وبذلك تكون جملة التوزيعات المقترحة للعاملين والمساهمين عن الفترة المالية كما يلى :-

التوزيع	حصة العاملين (١٠% مما يتقرر توزيعه)	حصة المساهمين	الإجمالي
- الأول	١,٥١٧,١٤٢	١٥,١٧١,٤٢٣	١٦,٦٨٨,٥٦٥
- الثانى	٢٨,١٥١,٦٠٦	٢٨١,٥١٦,٠٥٩	٣٠٩,٦٦٧,٦٦٥
الإجمالي	٢٩,٦٦٨,٧٤٨	٢٩٦,٦٨٧,٤٨٢	٣٢٦,٣٥٦,٢٣٠

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعى الأصوات





ويتم توزيع ٢٢ قرش كعائد لكل سهم ويتم صرفها كالاتي :  
٥ قروش دفعة أولى بما لا يجاوز ٢٠٢٣/١/١٦ .  
١٠ قروش دفعة ثانية بما لا يجاوز ٢٠٢٣/٦/٣٠ .  
٧ قروش تقريباً دفعة ثالثة بما لا يجاوز ٢٠٢٤/٦/٣٠ .

ويتم توزيع حصة العاملين كالتالي:

بما لا يجاوز ٢٠٢٣/١/١٦	دفعة أولى	جنيه مصري	١٤,٨٣٤,٣٧٤
في ٢٠٢٣/٦/٣٠	دفعة ثانية	جنيه مصري	١٤,٨٣٤,٣٧٤

ويتم توزيع حصة مجلس الإدارة كالتالي:

بما لا يجاوز ٢٠٢٣/١/١٦	دفعة أولى	جنيه مصري	٧٩٥,٤٥٥
في ٢٠٢٣/٦/٣٠	دفعة ثانية	جنيه مصري	١,٥٩٠,٩٠٩
في ٢٠٢٤/٦/٣٠	دفعة ثالثة	جنيه مصري	١,١١٣,٦٣٦

يوزع بواقع ٣,٥ نقطة للعضو المنتدب والرئيس التنفيذي ، ١,٥ نقطة لرئيس مجلس الإدارة غير التنفيذي ، نقطة واحدة للأعضاء غير التنفيذيين والمستقلين. وأشكركم ،،،،،

القرار:

الموافقة على مشروع حساب التوزيعات الدورية المعد وفقاً للقوائم المالية الدورية عن الفترة من ٢٠٢١/٧/١ حتى ٢٠٢٢/٦/٣٠ ووفقاً للقانون (١٥٩) لسنة ١٩٨١ ولانحته التنفيذية والنظام الأساسي للشركة على الوجه التالي :-

مشروع التوزيع لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير عن القوائم المالية الدورية للفترة المالية من ٢٠٢١/٧/١ حتى ٢٠٢٢/٦/٣٠		
البيان	جزئي	كلي
صافي الربح بعد تسوية الأرباح المرحلة الخسائر المرحلة حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٢		٦٣٨,٦٦٩,٨٩٥ (١٤٢,٧٠٧,٠٧٨)
يخصم:		٤٩٥,٩٦٢,٨١٧
إحتياطي قانوني ٥ %	٢٤,٧٩٨,١٤١	
إحتياطي نظامي ٥ %	٢٤,٧٩٨,١٤١	(٤٩,٥٩٦,٢٨٢)
الأرباح القابلة للتوزيع		٤٤٦,٣٦٦,٥٣٥
يوزع كما يلي: توزيع أول نقدي (٥% من رأس المال المدفوع والبالغ ٣٣٣٧٧١٣٠٠): حصة للمساهمين حصة العاملين (١٠% من التوزيع الأول)	١٥,١٧١,٤٢٣ ١,٥١٧,١٤٢	(١٦,٦٨٨,٥٦٥)
الباقى ويخصم منه: حصة مجلس الإدارة		٤٢٩,٦٧٧,٩٧٠ (٣,٥٠٠,٠٠٠)
الباقى - التوزيع الثانى على النحو التالى: حصة المساهمين حصة العاملين (١٠% من التوزيع الثانى) أرباح مرحلة	٢٨١,٥١٦,٠٥٩ ٢٨,١٥١,٦٠٦ ١١٦,٥١٠,٣٠٥	٤٢٦,١٧٧,٩٧٠
		٤٢٦,١٧٧,٩٧٠

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعى الأصوات





وبذلك تكون جملة التوزيعات المقترحة للعاملين والمساهمين عن الفترة المالية كما يلي :-

التوزيع	حصة العاملين (١٠٪ مما يتقرر توزيعه)	حصة المساهمين	الإجمالي
- الأول	١,٥١٧,١٤٢	١٥,١٧١,٤٢٣	١٦,٦٨٨,٥٦٥
- الثاني	٢٨,١٥١,٦٠٦	٢٨١,٥١٦,٠٥٩	٣٠٩,٦٦٧,٦٦٥
الإجمالي	٢٩,٦٦٨,٧٤٨	٢٩٦,٦٨٧,٤٨٢	٣٢٦,٣٥٦,٢٣٠

ويتم توزيع ٢٢ قرش كعائد لكل سهم ويتم صرفها كالاتي :  
٥ قروش دفعة أولى بما لا يجاوز ٢٠٢٣/١/١٦ .  
١٠ قروش دفعة ثانية بما لا يجاوز ٢٠٢٣/٦/٣٠ .  
٧ قروش تقريباً دفعة ثالثة بما لا يجاوز ٢٠٢٤/٦/٣٠ .

ويتم توزيع حصة العاملين كالتالي:

٢٠٢٣/١/١٦ بما لا يجاوز	دفعة أولى	جنيه مصري	١٤,٨٣٤,٣٧٤
٢٠٢٣/٦/٣٠ في	دفعة ثانية	جنيه مصري	١٤,٨٣٤,٣٧٤

ويتم توزيع حصة مجلس الإدارة كالتالي:

٢٠٢٣/١/١٦ بما لا يجاوز	دفعة أولى	جنيه مصري	٧٩٥,٤٥٥
٢٠٢٣/٦/٣٠ في	دفعة ثانية	جنيه مصري	١,٥٩٠,٩٠٩
٢٠٢٤/٦/٣٠ في	دفعة ثالثة	جنيه مصري	١,١١٣,٦٣٦

يوزع بواقع ٣,٥ نقطة للعضو المنتدب والرئيس التنفيذي ، ١,٥ نقطة لرئيس مجلس الإدارة غير التنفيذي ، نقطة واحدة للأعضاء غير التنفيذيين والمستقلين.

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعى الأصوات





**الموضوع رقم (٥) إقرار التغييرات التي طرأت على تشكيل مجلس إدارة الشركة (اعتباراً من صدور آخر قرار بتشكيل المجلس - قرار الجمعية العامة العادية في ٢٠٢١/٨/١٤ - وحتى تاريخه.**

بالإشارة إلى قرارات الجمعية العامة العادية للشركة بجلستها المنعقدة بتاريخ ٢٠٢١/٨/١٤ بخصوص تشكيل مجلس إدارة شركة مصر الجديدة للإسكان و التعمير لمدة ثلاث سنوات من عدد سبعة أعضاء برئاسة : - السيد د.م / خالد زكريا العادلى وعضوية ستة أعضاء وهم : -

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

الإ أنه في تاريخ ٢٠٢٢/١١/١٣ ورد خطاب الشركة القابضة للتشييد و التعمير رقم (١١١) بترشيح السيد المهندس / محمد عبد المنعم على صالح فؤاد المنشاوى عضواً ممثلاً للمال العام عن الشركة القابضة فى مجلس إدارة شركة مصر الجديدة للإسكان و التعمير وذلك بدلاً من السيد الأستاذ / محمد عمر الفاروق جلال حسين وذلك اعتباراً من ٢٠٢٢/١١/١٦ .

و الأمر معروض على الجمعية العامة العادية للشركة للنظر وإقرار التغييرات المشار إليها.

**القرار:**

الموافقة على إقرار التغييرات التي طرأت على تشكيل مجلس إدارة شركة مصر الجديدة للإسكان و التعمير المعتمد بقرار الجمعية العامة العادية للشركة في ٢٠٢١/٨/١٤ بضم السيد المهندس / محمد عبد المنعم على صالح فؤاد المنشاوى لعضوية مجلس إدارة شركة مصر الجديدة للإسكان و التعمير ممثلاً عن الشركة القابضة بدلاً من السيد الأستاذ / محمد عمر الفاروق جلال حسين وذلك اعتباراً من ٢٠٢٢/١١/١٦ ، ليصبح تشكيل المجلس بعد التغييرات المشار إليها بعاليه على الوجه التالى :-

- |   |                           |
|---|---------------------------|
| ١- السيد د.م / خالد زكريا العادلى                 | رئيس مجلس إدارة غير متفرغ |
| <b>وعضوية ستة أعضاء وهم :-</b>                    |                           |
| ٢- مهندس / تامر محمد محمد ناصر                    | ممثلاً عن الشركة القابضة  |
| ٣- مهندس / إسماعيل محمود إسماعيل                  | ممثلاً عن الشركة القابضة  |
| ٤- السيد د.م / محمد أحمد الديب                    | ممثلاً عن الشركة القابضة  |
| ٥- مهندس / محمد عبد المنعم على صالح فؤاد المنشاوى | ممثلاً عن الشركة القابضة  |
| ٦- الأستاذ / أحمد أشرف على كجوك                   | مستقل                     |
| ٧- الأستاذة / نيفين على صبور                      | مستقل                     |

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعى الأصوات





## الموضوع رقم (٦) تحديد بدلات الحضور والانتقال الخاصة باللجان المنبثقة من مجلس إدارة الشركة.

تضمنت قرارات الجمعية العامة العادية للشركة المنعقدة بتاريخ ٢٠٢٢/١١/١٨ تحديد بدلات الحضور والانتقال لأعضاء مجلس الإدارة ولم يتطرق القرار للبدلات الخاصة باللجان المنبثقة منه .

وبناءً عليه فإننا نقترح إقرار بدل حضور وبدل إنتقال لرئيس وأعضاء اللجان المنبثقة من مجلس الإدارة عن حضور إجتماعات تلك اللجان.

والأمر معروض على الجمعية العامة العادية للشركة للنظر في الموافقة على المطلوب.

### القرار:

الموافقة على إقرار بدلات الحضور والانتقال لأعضاء اللجان المنبثقة من مجلس الإدارة لتصبح مساوية لما يتقاضاه السادة أعضاء مجلس الإدارة.

الموضوع رقم (٧) اعتماد الإجراءات التي قامت بها الشركة لتنفيذ حوالات الحق لحقوقها المالية لدى عملائها ، وتفويض مجلس إدارة الشركة في تنفيذ حوالات حق جديدة وفقاً لما تقتضيه الظروف المالية للشركة على أن يتم عرضها على أول جمعية عامة للشركة يتم عقدها عقب تنفيذ تلك الحوالات .

بالإشارة إلى قرار مجلس الإدارة رقم (١٤٤) لسنة ٢٠٢٠ بشأن الموافقة على بيع محافظ مالية ناتج بيع (وحدات – أراضي) بنظام حوالات الحق في حدود مليار جم ، وقرار مجلس الإدارة رقم (١٥٧) لسنة ٢٠٢٠ بشأن الحصول على تمويل من خلال بيع محافظ عقارية بنظام حوالات الحق وذلك لتمويل خطة التطوير .

وبناءً عليه تم إبرام عقد حوالة حق في ٢٠٢١/٣/١٥ مع بنك قطر الوطني الأهلي بقيمة إسمية تبلغ ٢٨٦,٤٦٨,٠٣٨ جم وقيمة حالية تبلغ ٢٢٤,٨٣٧,٩٤٥ جم ، وتلاها بتاريخ ٢٠٢١/٦/١٧ إبرام عقد حوالة حق مع البنك المصري لتنمية الصادرات بقيمة إسمية تبلغ ٣٢٩,٠٧٠,٤٧٧ جم وقيمة حالية تبلغ ٢٨٣,٨٦٥,١٣٦ جم.

وبالإشارة إلى قرار مجلس الإدارة رقم (٢٧) لسنة ٢٠٢٢ بشأن الموافقة على بيع محفظة أراضي شركة زهراء المعادي مع البنك المصري لتنمية الصادرات ومحفظة أراضي الشركة القومية لإدارة الأصول بقيمة إسمية ٤٠٩,٣٨٤,٨٦٥ جم على عدة شرائح تم تنفيذ الشريحة الأولى في ٢٠٢٢/٦/٢ بقيمة إسمية ٢٥٧,٥١٧,٤٣٤ جم وقيمة حالية ٢١٨,٥٢٥,٢٤٢ جم وتنفيذ الشريحة الثانية بقيمة إسمية ٦٩,٠٦١,٢٢٠ جم وقيمة حالية ٤٨,٣١٣,٦٤٦ جم وجاري تنفيذ الشريحة الثالثة والأخيرة بقيمة إسمية ٨٢,٨٠٦,٢١٢ جم .

فالأمر معروض على الجمعية العامة للشركة للنظر في اعتماد ما تم إبرامه من حوالات

### القرار:

إعتماد ما تم إبرامه من حوالات حق خلال الفترة من ٢٠٢١/٧/١ وحتى تاريخه وما تم من إجراءات بشأنها ، مع إحاطة الجمعية العامة بما تم إبرامه من حوالات حق خلال العام المالي السابق وما ترتب عليها من آثار وإعتمادها ، والترخيص لمجلس إدارة الشركة بتنفيذ حوالات حق جديدة وفقاً لما تقتضيه الظروف المالية للشركة على أن يتم عرضها على أول جمعية عامة للشركة يتم عقدها عقب تنفيذ تلك الحوالات.

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعي الأصوات





الموضوع رقم (٨) الموافقة على تفويض السيد المهندس العضو المنتدب والرئيس التنفيذي للشركة أو من يفوضه في التوقيع على عقود بيع العقارات والوحدات والأراضي المملوكة للشركة والمدرجة تحت بند أصول متداولة .

**القرار :**

الموافقة على تفويض السيد المهندس العضو المنتدب والرئيس التنفيذي للشركة أو من يفوضه في التوقيع عن الشركة على عقود البيع والشراء والمبادلة وحوالات الحق وعقود الإيجار وذلك لإمكان التأشير بذلك بالسجل التجاري.

الموضوع رقم (٩) التصديق على قرار مجلس الإدارة رقم (٢٩) لسنة ٢٠٢٢ الصادر بتاريخ ٢٠٢٢/٤/٥ بخصوص ما تم من إجراءات بشأن بيع قطعة الأرض الواقعة على طريق جنيفة جنوب المركز الطبى العالمى - طريق القاهرة الإسماعيلية الصحراوى - بمدينة نيوهليوبوليس بمسطح (٢٤٣) فدان.

سبق للشركة وأن أعلنت عن بيع مسطح أرض بمساحة ٢٧٠ فدان خلف المركز الطبى العالمى بمدينة هليوبوليس الجديدة وتم الترسية على أحد المتزايدين ، ونظراً لعدم التزامه بشروط المزايدة وسداد مقدم الثمن رغم مخاطبته أكثر من مرة على مدار ثلاثة أشهر وقد ورد خلالها للشركة دعوة لحضور إجتماع بأمانة وزارة الدفاع بخصوص التباحث فى شراء مسطح ٢٤٣ فدان من المسطح المذكور وقد تم عرض الأمر على مجلس إدارة الشركة وبعد دراسته من الناحية المالية والفنية وافق المجلس على إلغاء الترسية على المتزايد السابق الترسيه عليه بالمزاد المنعقد فى ٢٠٢١/٣/٣١ والموافقة على طلب وزارة الدفاع بشراء الأرض لصالح جهاز مشروعات أراضى القوات المسلحة بقيمة إجمالية قدرها (مليار وسبعمائة خمسة وثلاثون مليون وعشرون ألف جنيه) تم سداد ٢٠٪ منها عند التعاقد فى ٢٠٢٢/٤/٦ ( والباقي على أربع سنوات دفعات ربع سنوية ) وقد تم بالفعل سداد دفعتين من الأقساط المستحقة.

والأمر معروض على الجمعية العامة للشركة للتصديق على قرار مجلس الإدارة رقم (٢٩) لسنة ٢٠٢٢ الصادر بتاريخ ٢٠٢٢/٤/٥ .

**القرار :**

التصديق على قرار مجلس الإدارة رقم (٢٩) لسنة ٢٠٢٢ الصادر بتاريخ ٢٠٢٢/٤/٥ بخصوص ما تم من إجراءات بشأن بيع قطعة الأرض الواقعة على طريق جنيفة جنوب المركز الطبى العالمى - طريق القاهرة الإسماعيلية الصحراوى - بمدينة نيوهليوبوليس بمسطح (٢٤٣) فدان ، وإعتماد كافة ما تم من إجراءات بخصوص بيع مسطح الأرض المشار إليه بالسعر المتفق عليه بذلك القرار مع ما يترتب على ذلك من آثار.

الموضوع رقم (١٠) التصديق على قرار مجلس الإدارة رقم (١١٧) لسنة ٢٠٢٢ بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/٣٠ بخصوص ما تم من إجراءات لمبادلة أرض ورش وحظائر المترو بالمأظة والأرض المستقطعة من نادى الشمس بمسطح خمسون فداناً من الأراضي الخاصة بالقوات المسلحة بمدينة العبور الجديدة.

بتاريخ ٢٠١٩/١٠/٨ ورد للسيد وزير قطاع الأعمال كتاب السيد اللواء مدير مكتب السيد رئيس الجمهورية المتضمن إستلام الهيئة الهندسية للقوات المسلحة قطع الأراضي المؤجرة لهيئة النقل العام الكائنة بالمأظة وميدان روكسى وذلك للإنفاق من عوائد التصرف فيها على أعمال تطوير الطرق والكبارى بمصر الجديدة.

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعى الأصوات





وبتاريخ ٢٠٢٠/٤/١٩ وجه السيد اللواء رئيس مكتب السيد رئيس الجمهورية للسيد رئيس مجلس الوزراء توجيهات السيد رئيس الجمهورية فيما يتعلق بأرض نادى الشمس بنزع ملكيتها لصالح محافظة القاهرة لتنفيذ الخدمات الأساسية للمنطقة ولصالح وزارة الدفاع لإستكمال التطوير والتمويل اللازم لتطوير الطرق وتنفيذ الكبارى فى إطار المسؤولية الكاملة لشركة مصر الجديدة عن توفير جميع الخدمات للأرض المخصصة لها من الدولة منذ نشأتها .

وبتاريخ ٢٠٢٢/١٠/١٦ ورد للشركة خطاب الشركة القابضة المرفق به كتاب السيد اللواء /مستشار رئيس الجمهورية للتخطيط العمرانى والمتضمن توجيه القيادة السياسية بالموافقة على تعويض شركة مصر الجديدة بمسطح ٥٠ فدان من أرض القوات المسلحة بمدينة العبور الجديدة نظراً لكونها إحدى شركات قطاع الأعمال العام ومقيدة بالبورصة .

وحيث تم عرض الأمر على مجلس الإدارة بالمذكرة رقم (١١٧) لسنة ٢٠٢٢ والذى وافق على تلك المبادلة مع عرض الأمر على الجمعية العامة للشركة .

والأمر معروض على الجمعية العامة للشركة للإحاطة والتصديق على قرار مجلس الإدارة المذكور .

#### القرار :

التصديق على قرار مجلس الإدارة رقم (١١٧) لسنة ٢٠٢٢ بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/٣٠ بشأن الموافقة على المبادلة لأرض ورش وحظائر المترو بالمأظة والأرض المستقطعة من نادى الشمس بمسطح خمسون فداناً من الأراضي الخاصة بالقوات المسلحة بمدينة العبور الجديدة ، وإعتماد كافة ما تم من إجراءات بهذا الشأن مع ما يترتب على ذلك من آثار .

الموضوع رقم (١١) التصديق على قرار مجلس الإدارة رقم (١٢١) لسنة ٢٠٢٢ بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/٣٠ بخصوص إسناد أعمال إضافية للأستاذ الدكتور رئيس مجلس الإدارة (غير المتفرغ) ووفقاً لنطاق الأعمال المحدد بمذكرة مجلس الإدارة لكونها أعمال إضافية لوظيفة رئيس مجلس الإدارة الغير متفرغ وإعتماد المقابل المالى لتلك الأعمال.

قام الأستاذ الدكتور رئيس مجلس الإدارة - قبل مغادرته للقاعة تطبيقاً لقواعد الحوكمة - بدعوة السيد المهندس العضو المنتدب والرئيس التنفيذي لإستعراض هذا الموضوع فتحدث سيادته قائلاً:-

تقوم الشركة حالياً بأعمال تطوير كثيرة بمدينة نيوهليوبوليس والميريلاند وغيرها ، وقد ناقش مجلس الإدارة موضوع الإستعانة بالأستاذ الدكتور رئيس المجلس بصفته من الخبراء المتخصصين في التخطيط العمرانى ويمكن الإستفادة من خبراته بما يعود بالنفع على الشركة ، وحيث أنه رئيس مجلس إدارة غير تنفيذى فقد تم الاتفاق على قيامه بأعمال المراجعة على الأعمال التي يقوم بها الإستشاريين بالنسبة للمرحلة العاجلة من المخطط العام لمدينة نيوهليوبوليس والتي تشمل التصميم العمرانى المقترح للقصبة الخضراء بطول المشروع ومراجعة دراسات الطابع العمرانى للأحياء والمخطط العام لشبكة الطرق والنقل المتاحة ، التصميمات المعمارية الإبتدائية سواء لنماذج التاون هاوس أو لنماذج العمارات.

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعي الأصوات





وبتاريخ ٢٠٢٢/١٠/٣٠ صدر قرار مجلس الإدارة رقم (١٢١) لسنة ٢٠٢٢ - بالموافقة - عملاً بقرار مجلس الإدارة رقم (٤٤) لسنة ٢٠٢٢ - على عرض أمر إسناد الأعمال الإضافية للسيد رئيس مجلس الإدارة الغير متفرغ ووفقاً لنطاق الأعمال المحدد بالمذكرة والمستحق عنها مبلغ ٢٠٠٠,٠٠٠ ( مائتى ألف جنيه) خالصة الضرائب على الجمعية العامة للشركة.

والأمر معروض على الجمعية العامة العادية للشركة للتصديق على قرار مجلس الإدارة رقم (١٢١) لسنة ٢٠٢٢ بالموافقة على إسناد الأعمال الإضافية وفقاً لنطاق الأعمال المشار إليه بعاليه نظير مبلغ وقدره ٢٠٠٠,٠٠٠ (مائتى ألف جنيه) خالصة الضرائب.

#### القرار:

التصديق على قرار مجلس الإدارة رقم (١٢١) لسنة ٢٠٢٢ بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/٣٠ ، والموافقة على إسناد الأعمال المحددة بمذكرة مجلس الإدارة - المشار إليها سلفاً - للأستاذ الدكتور رئيس مجلس الإدارة (غير المتفرغ) بشخصه وذلك نظير مبلغ وقدره ٢٠٠٠,٠٠٠ (مائتى ألف جنيه) خالصة الضرائب.

الموضوع رقم (١٢) إحاطة الجمعية العامة للشركة بما تم من إجراءات بخصوص مشروع المشاركة على أرض هليوبارك .

بناءً على مطالبه السادة المساهمين بالجمعيات السابقة للشركة بضرورة إستثمار أرض هليوبارك المملوكة للشركة للإستفادة منها فقد وافق مجلس إدارة الشركة على طرح تلك الأرض بنظام المشاركة في الإيرادات مع ضمان حد أدنى مضمون يؤديه المطور الراسي عليه عملية المشاركة سنوياً للشركة .

تم إسناد إعداد كراسة الشروط والعقد الخاصين بعملية المشاركة إلي أحد المكاتب المتخصصة وتم مراجعتها من قطاعات الشركة المختلفة وإعتمادها من مجلس الإدارة ، وتم طرح العملية والأعلان عنها بالصحف ، وقد تقدم للمشاركة عدد ثلاث شركات بعروضها الفنية والمالية وهم ( ماجد الفطيم - ماونتني فيو - أبناء حسن علام ) وقد تم تشكيل لجان تلك العملية من داخل وخارج الشركة على درجة عالية من الكفاءة والنزاهة ، وقد أنهت اللجان عملها وتم إختيار صاحب العرض الفائز والذي كان من نصيب شركة "ماونتني فيو" وتم إخطارها بالترسية عليها والتي قدمت خطاب ضمان حسن التنفيذ بنسبة ١٪ من قيمة أرض المرحلة الأولى.

قامت الشركة بعقد جلسات مع المطور للتوافق على بنود عقد المشاركة لتتلائم مع بنود العرض الفني والمالي وقد تم الإنتهاء من صياغة التعاقد بقبول الطرفين وقبل التوقيع على العقد ورد للشركة توجّهات بعرض مشروع عملية المشاركة على جهات الدولة لدراسته قبل التوقيع عليه ولا زالت المراجعة قائمة لدى جهات الدولة تمهيداً للتوقيع على العقد .

والأمر معروض على الجمعية العامة العادية للإحاطة وإعتماد ما تم من إجراءات بخصوص مشروع المشاركة على أرض هليوبارك .

#### القرار:

إعتماد ما تم من إجراءات بخصوص مشروع المشاركة على أرض هليوبارك حتى تاريخه.

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعي الأصوات







الموضوع رقم (١) المصادقة على تقرير مجلس الإدارة عن نشاط الشركة خلال الفترة المالية من ٢٠٢١/٧/١ حتى ٢٠٢٢/٦/٣٠.

القرار:

التصديق على تقرير مجلس الإدارة عن نشاط الشركة خلال الفترة المالية من ٢٠٢١/٧/١ حتى ٢٠٢٢/٦/٣٠.

الموضوع رقم (٢) المصادقة على تقرير السيد مراقب الحسابات عن نتائج الأعمال عن الفترة المالية من ٢٠٢١/٧/١ حتى ٢٠٢٢/٦/٣٠.

القرار:

التصديق على تقارير السادة مراقبي الحسابات (الجهاز المركزي للمحاسبات - مكتب مراقب الحسابات بالخارجي (محمد هلال ووحيد عبد الغفار baker tilly)) عن نتائج الأعمال عن الفترة المالية من ٢٠٢١/٧/١ حتى ٢٠٢٢/٦/٣٠.  
الموضوع رقم (٣) اعتماد القوائم المالية الدورية للشركة عن الفترة المالية من ٢٠٢١/٧/١ حتى ٢٠٢٢/٦/٣٠.

القرار:

إعتماد القوائم المالية الدورية للشركة عن الفترة المالية من ٢٠٢١/٧/١ حتى ٢٠٢٢/٦/٣٠ بصافي ربح قدره ٦٣٨,٦٦٩,٨٩٥  
الموضوع رقم (٤) الموافقة على مشروع حساب التوزيعات الدورية المقترح من مجلس الإدارة والمعد وفقاً للقوائم المالية الدورية عن الفترة من ٢٠٢١/٧/١ حتى ٢٠٢٢/٦/٣٠ ووفقاً للقانون (١٥٩) لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية والنظام الأساسي للشركة.

القرار:

الموافقة على مشروع حساب التوزيعات الدورية المعد وفقاً للقوائم المالية الدورية عن الفترة من ٢٠٢١/٧/١ حتى ٢٠٢٢/٦/٣٠ ووفقاً للقانون (١٥٩) لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية والنظام الأساسي للشركة على الوجه التالي :-

مشروع التوزيع لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير عن القوائم المالية الدورية للفترة المالية من ٢٠٢١/٧/١ حتى ٢٠٢٢/٦/٣٠		
البيان	جزئي	كلي
صافي الربح بعد تسوية الأرباح المرحلة الخسائر المرحلة حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٢		٦٣٨,٦٦٩,٨٩٥ (١٤٢,٧٠٧,٠٧٨)
		٤٩٥,٩٦٢,٨١٧
يخصم:		
إحتياطي قانوني ٥ %	٢٤,٧٩٨,١٤١	
إحتياطي نظامي ٥ %	٢٤,٧٩٨,١٤١	(٤٩,٥٩٦,٢٨٢)
الأرباح القابلة للتوزيع		٤٤٦,٣٦٦,٥٣٥
يوزع كما يلي:		
توزيع أول نقدي (٥% من رأس المال المدفوع والبالغ ٣٣٣٧٧١٣٠٠): حصة للمساهمين	١٥,١٧١,٤٢٣	
حصة العاملين (١٠% من التوزيع الأول)	١,٥١٧,١٤٢	(١٦,٦٨٨,٥٦٥)
الباقى ويخصم منه: حصة مجلس الإدارة		٤٢٩,٦٧٧,٩٧٠ (٣,٥٠٠,٠٠٠)
الباقى - التوزيع الثاني على النحو التالي: حصة المساهمين	٢٨١,٥١٦,٠٥٩	
حصة العاملين (١٠% من التوزيع الثاني) أرباح مرحلة	٢٨,١٥١,٦٠٦ ١١٦,٥١٠,٣٠٥	٤٢٦,١٧٧,٩٧٠
		٤٢٦,١٧٧,٩٧٠

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعى الأصوات





وبذلك تكون جملة التوزيعات المقترحة للعاملين والمساهمين عن الفترة المالية كما يلي :-

التوزيع	حصة العاملين (١٠٪ مما يتقرر توزيعه)	حصة المساهمين	الإجمالي
- الأول	١,٥١٧,١٤٢	١٥,١٧١,٤٢٣	١٦,٦٨٨,٥٦٥
- الثانى	٢٨,١٥١,٦٠٦	٢٨١,٥١٦,٠٥٩	٣٠٩,٦٦٧,٦٦٥
الإجمالي	٢٩,٦٦٨,٧٤٨	٢٩٦,٦٨٧,٤٨٢	٣٢٦,٣٥٦,٢٣٠

ويتم توزيع ٢٢ قرش كعائد لكل سهم ويتم صرفها كالاتي :

٥ قروش دفعة أولى بما لا يجاوز ٢٠٢٣/١/١٦ .

١٠ قروش دفعة ثانية بما لا يجاوز ٢٠٢٣/٦/٣٠ .

٧ قروش تقريباً دفعة ثالثة بما لا يجاوز ٢٠٢٤/٦/٣٠ .

ويتم توزيع حصة العاملين كالتالي:

٢٠٢٣/١/١٦ بما لا يجاوز	دفعة أولى	جنيه مصري	١٤,٨٣٤,٣٧٤
٢٠٢٣/٦/٣٠ في	دفعة ثانية	جنيه مصري	١٤,٨٣٤,٣٧٤

ويتم توزيع حصة مجلس الإدارة كالتالي:

٢٠٢٣/١/١٦ بما لا يجاوز	دفعة أولى	جنيه مصري	٧٩٥,٤٥٥
٢٠٢٣/٦/٣٠ في	دفعة ثانية	جنيه مصري	١,٥٩٠,٩٠٩
٢٠٢٤/٦/٣٠ في	دفعة ثالثة	جنيه مصري	١,١١٣,٦٣٦

يوزع بواقع ٣,٥ نقطة للعضو المنتدب والرئيس التنفيذي ، ١,٥ نقطة لرئيس مجلس الإدارة غير التنفيذي ، نقطة واحدة للأعضاء غير التنفيذيين والمستقلين.

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعي الأصوات





الموضوع رقم (٥) إقرار التغييرات التي طرأت على تشكيل مجلس إدارة الشركة إعتباراً من صدور آخر قرار بتشكيل المجلس - قرار الجمعية العامة العادية في ٢٠٢١/٨/١٤ - وحتى تاريخه.

**القرار:**

الموافقة على إقرار التغييرات التي طرأت على تشكيل مجلس إدارة شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير المعتمد بقرار الجمعية العامة العادية للشركة في ٢٠٢١/٨/١٤ بضم السيد المهندس / محمد عبد المنعم على صالح فؤاد المنشاوي لعضوية مجلس إدارة شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير ممثلاً عن الشركة القابضة بدلاً من السيد الأستاذ / محمد عمر الفاروق جلال حسين وذلك إعتباراً من ٢٠٢٢/١١/١٦ ، ليصبح تشكيل المجلس بعد التغييرات المشار إليها بعاليه على الوجه التالي :-

رئيس مجلس إدارة غير متفرغ

١- السيد د.م / خالد زكريا العادلي

وعضوية ستة أعضاء وهم :-

ممثلاً عن الشركة القابضة

٢- مهندس / تامر محمد محمد ناصر

ممثلاً عن الشركة القابضة

٣- مهندس / إسماعيل محمود إسماعيل

ممثلاً عن الشركة القابضة

٤- السيد د.م / محمد أحمد الديب

ممثلاً عن الشركة القابضة

٥- مهندس / محمد عبد المنعم على صالح فؤاد المنشاوي

مستقل

٦- الأستاذ / أحمد أشرف على كجوك

مستقل

٧- الأستاذة / نيفين على صبور

الموضوع رقم (٦) تحديد بدلات الحضور والانتقال الخاصة باللجان المنبثقة من مجلس إدارة الشركة.

**القرار:**

الموافقة على إقرار بدلات الحضور والانتقال لأعضاء اللجان المنبثقة من مجلس الإدارة لتصبح مساوية لما يتقاضاه السادة أعضاء مجلس الإدارة .

الموضوع رقم (٧) اعتماد الإجراءات التي قامت بها الشركة لتنفيذ حوالات الحق لحقوقها المالية لدى عملائها ، وتفويض مجلس إدارة الشركة في تنفيذ حوالات حق جديدة وفقاً لما تقتضيه الظروف المالية للشركة على أن يتم عرضها على أول جمعية عامة للشركة يتم عقدها عقب تنفيذ تلك الحوالات .

**القرار:**

إعتماد ما تم إبرامه من حوالات حق خلال الفترة من ٢٠٢١/٧/١ وحتى تاريخه وما تم من إجراءات بشأنها ، مع إحاطة الجمعية العامة بما تم إبرامه من حوالات حق خلال العام المالي السابق وما ترتب عليها من آثار وإعتمادها ، والترخيص لمجلس إدارة الشركة بتنفيذ حوالات حق جديدة وفقاً لما تقتضيه الظروف المالية للشركة على أن يتم عرضها على أول جمعية عامة للشركة يتم عقدها عقب تنفيذ تلك الحوالات.

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعي الأصوات





الموضوع رقم (٨) الموافقة على تفويض السيد المهندس العضو المنتدب والرئيس التنفيذي للشركة أو من يفوضه في التوقيع على عقود بيع العقارات والوحدات والأراضي المملوكة للشركة والمدرجة تحت بند أصول متداولة .

#### القرار:

الموافقة على تفويض السيد المهندس العضو المنتدب والرئيس التنفيذي للشركة أو من يفوضه في التوقيع عن الشركة على عقود البيع والشراء والمبادلة وحوالات الحق وعقود الإيجار وذلك لإمكان التأشير بذلك بالسجل التجاري.

الموضوع رقم (٩) التصديق على قرار مجلس الإدارة رقم (٢٩) لسنة ٢٠٢٢ الصادر بتاريخ ٢٠٢٢/٤/٥ بخصوص ما تم من إجراءات بشأن بيع قطعة الأرض الواقعة على طريق جنيفة جنوب المركز الطبي العالمي - طريق القاهرة الإسماعيلية الصحراوى - بمدينة نيوهليوبوليس بمسطح (٢٤٣) فدان.

#### القرار:

التصديق على قرار مجلس الإدارة رقم (٢٩) لسنة ٢٠٢٢ الصادر بتاريخ ٢٠٢٢/٤/٥ بخصوص ما تم من إجراءات بشأن بيع قطعة الأرض الواقعة على طريق جنيفة جنوب المركز الطبي العالمي - طريق القاهرة الإسماعيلية الصحراوى - بمدينة نيوهليوبوليس بمسطح (٢٤٣) فدان ، وإعتماد كافة ما تم من إجراءات بخصوص بيع مسطح الأرض المشار إليه بالسعر المتفق عليه بذلك القرار مع ما يترتب على ذلك من آثار.

الموضوع رقم (١٠) التصديق على قرار مجلس الإدارة رقم (١١٧) لسنة ٢٠٢٢ بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/٣٠ بخصوص ما تم من إجراءات لمبادلة أرض ورش وحظائر المترو بالمأظة والأرض المستقطعة من نادي الشمس بمسطح خمسون فداناً من الأراضي الخاصة بالقوات المسلحة بمدينة العبور الجديدة.

#### القرار:

التصديق على قرار مجلس الإدارة رقم (١١٧) لسنة ٢٠٢٢ بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/٣٠ بشأن الموافقة على المبادلة لأرض ورش وحظائر المترو بالمأظة والأرض المستقطعة من نادي الشمس بمسطح خمسون فداناً من الأراضي الخاصة بالقوات المسلحة بمدينة العبور الجديدة ، وإعتماد كافة ما تم من إجراءات بهذا الشأن مع ما يترتب على ذلك من آثار.

الموضوع رقم (١١) التصديق على قرار مجلس الإدارة رقم (١٢١) لسنة ٢٠٢٢ بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/٣٠ بخصوص إسناد أعمال إضافية للأستاذ الدكتور رئيس مجلس الإدارة (غير المتفرغ) ووفقاً لنطاق الأعمال المحدد بمذكرة مجلس الإدارة لكونها أعمال إضافية لوظيفة رئيس مجلس الإدارة الغير متفرغ وإعتماد المقابل المالى لتلك الأعمال.

#### القرار:

التصديق على قرار مجلس الإدارة رقم (١٢١) لسنة ٢٠٢٢ بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/٣٠ ، والموافقة على إسناد الأعمال المحددة بمذكرة مجلس الإدارة - المشار إليها سلفاً- للأستاذ الدكتور رئيس مجلس الإدارة (غير المتفرغ) بشخصه وذلك نظير مبلغ وقدره ٢٠٠,٠٠٠ (مائتى ألف جنيه) خالصة الضرائب.

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعى الأصوات





مصر الجديدة

للإسكان والتعمير

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

الموضوع رقم (١٢) إحاطة الجمعية العامة للشركة بما تم من إجراءات بخصوص مشروع المشاركة على أرض هليوبارك .

القرار:

إعتماد ما تم من إجراءات بخصوص مشروع المشاركة على أرض هليوبارك حتى تاريخه.

وتم تفويض كل من :-

- ١- السيد / محمد حسين كامل  
٢- السيد / أحمد أسماعيل أحمد  
٣- السيد / عبد الهادي إبراهيم عبد الهادي  
٤- السيد / أحمد عبد القوى سيد درويش  
مجتمعين أو منفردين في تسليم و إستلام المحضر من الهيئة العامة للإستثمار.

وإنتهى الإجتماع حيث كانت الساعة الواحدة من مساء نفس اليوم ...

رئيس مجلس الإدارة

أمين سر الجلسة

أ.د.م / خالد زكريا العادلي

محاسب / محمد حسين كامل

إقرار

”أقر أنا الدكتور / خالد زكريا العادلي رئيس الاجتماع بأننى مسئولاً مسؤلية قانونية كاملة عن صحة ما ورد في هذا المحضر من بيانات ووقائع وإجراءات إنعقاد ، وذلك في مواجهة المساهمين و الغير والهيئة العامة للإستثمار و المناطق الحرة“.

رئيس الاجتماع

(أمين سر الجمعية العامة)

(فارز أصوات)

(جامعى الاصوات)

محاسب / محمد حسين كامل

استاذ / أيمن فاروق طه

محاسب / رامى جرجس ميخائيل

محاسب / خالد عيد عبد السلام

أ.د.م / خالد زكريا العادلي

(مراقبى الحسابات)

رئيس مجلس الادارة  
ورئيس الجمعية العامة

مراقب الحسابات الخارجى

الجهاز المركزى للمحاسبات

دكتور / خالد زكريا العادلي

