

السيد الأستاذ / نائب رئيس قطاع الإفصاح والحوكمة  
البورصة المصرية

تحية طيبة وبعد ...،

بالإشارة إلى إنعقاد الجمعية العامة العادية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير بتاريخ  
٢٠٢٣/٦/٤ .

نتشرف بأن نرفق لسيادتك طيه محضر إجتماع الجمعية العامة العادية الغير موثق هذا وسوف يتم موافاة سيادتكم  
بالمحضر فور إعماده من الهيئة العامة للأستثمار.

وتفضلوا سيادتكم بقبول فائق الإحترام ،،،

رئيس علاقات المستثمرين

  
مروة محمد منير

العضو المنتدب  
والرئيس التنفيذي  
  
مهندس /  
(تامر ناصر)



تحريرا في : ٢٠٢٣/٦/١١



محضر  
اجتماع الجمعية العامة العادية  
لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير  
المنعقدة بتاريخ ٢٠٢٣/٦/٤

أنه في يوم الأحد الموافق ٢٠٢٣/٦/٤ وفى تمام الساعة الثالثة والنصف عصراً وبناءً على الدعوة الموجهة من رئيس مجلس إدارة شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير إلى السادة مساهمى الشركة والمنشورة بجريدتى البورصة والعالم اليوم بتاريخ ٢٠٢٣/٥/١١ (إخطار أول) ثم الدعوة المنشورة بجريدتى البورصة والعالم اليوم بتاريخ ٢٠٢٣/٥/١٨ (إخطار ثان) وكذا دعوة الجهات الإدارية كلا من الهيئة العامة للإستثمار وهيئة الرقابة المالية والسادة مراقبى حسابات الشركة - أنعقدت الجمعية العامة العادية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير بمقر الإدارة العامة للشركة الكائن فى ٢٨ شارع ابراهيم اللقانى - روكسى - مصر الجديدة - القاهرة برئاسة الأستاذ الدكتور/ خالد زكريا العادلى رئيس مجلس الإدارة ورئيس الجمعية العامة وذلك للنظر فى جدول الأعمال التالى :

- ١- المصادقة على تقرير مجلس الإدارة عن نشاط الشركة عن الفترة المالية من ٢٠٢١/٧/١ حتى ٢٠٢٢/١٢/٣١ .
- ٢- تقرير السيد/ مراقب الحسابات الخارجى عن القوائم المالية عن الفترة المالية من ٢٠٢١/٧/١ حتى ٢٠٢٢/١٢/٣١ .
- ٣- تقرير الجهاز المركزى للمحاسبات عن الفترة المالية من ٢٠٢١/٧/١ حتى ٢٠٢٢/١٢/٣١ .
- ٤- تقرير متابعة تنفيذ الخطة وتقويم الأداء عن الفترة المالية من ٢٠٢١/٧/١ حتى ٢٠٢٢/١٢/٣١ .
- ٥- المصادقة على القوائم المالية للشركة عن الفترة المالية من ٢٠٢١/٧/١ حتى ٢٠٢٢/١٢/٣١ .
- ٦- النظر فى الموافقة على مقترح توزيع الأرباح عن الفترة من ٢٠٢١/٧/١ حتى ٢٠٢٢/١٢/٣١ .
- ٧- مقترح مجلس الإدارة بشأن تقسيم قيمة الكوبون رقم (٢٨) (القسط الثانى) وترحيل المتبقى منه ليتم صرفه مع كوبون (القسط الثالث).
- ٨- اعتماد تقرير الحوكمة للشركة عن الفترة المالية من ٢٠٢١/٧/١ حتى ٢٠٢٢/١٢/٣١ وتقرير التأكد المستقل الصادر من السيد مراقب الحسابات عنه .
- ٩- اعتماد نماذج الممارسات البيئية والمجتمعية والحوكمة ذات الصلة بالإستدامة والإفصاحات المالية المتعلقة بالتغيرات المناخية المرفقة به (TCFD - ESG) .
- ١٠- التصديق على قرار مجلس الإدارة رقم (٩٣) لسنة ٢٠٢٢ بشأن الإجراءات المزمع إتخاذها ضد شركة ماجيك دريمز وما تلاه من إجراءات.
- ١١- اعتماد إقرار العلاوة الدورية المستحقة للعاملين بالشركة فى ٢٠٢٢/٤/١ .
- ١٢- اعتماد التبرعات التى تمت خلال عام ٢٠٢٢ والترخيص لمجلس الإدارة بالتبرع فى الحدود المسموح بها خلال عام ٢٠٢٣ .
- ١٣- اعتماد التغييرات التى طرأت على مجلس إدارة الشركة.
- ١٤- تجديد تعيين السيد مراقب الحسابات وتحديد أتعبه عن السنة المالية المقرر إنتهائها فى ٢٠٢٣/١٢/٣١ .
- ١٥- إبراء ذمة رئيس وأعضاء مجلس إدارة الشركة وإخلاء مسئوليتهم عن الفترة المالية من ٢٠٢١/٧/١ حتى ٢٠٢٢/١٢/٣١ .
- ١٦- تحديد الرواتب والمكافآت وبدلات الحضور والانتقال والمزايا الأخرى المقررة للسادة رئيس وأعضاء المجلس والسادة أعضاء اللجان المنبثقة من مجلس الإدارة للعام المالى ٢٠٢٣ .

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

الجهاز المركزى

أمين السر

جامعى الأصوات



وقد حضر الاجتماع :-

أولاً: أعضاء مجلس إدارة الشركة :-

حضور فعلى	العضو المنتدب والرئيس التنفيذي (ممثلاً عن الشركة القابضة)	السيد المهندس / تامر محمد ناصر
حضور فعلى	عضو مجلس إدارة غير تنفيذي (ممثلاً عن الشركة القابضة)	السيد المهندس / محمد عبد المنعم على صالح فؤاد المنشاوى
حضور فعلى	عضو مجلس إدارة غير تنفيذي (ممثلاً عن الشركة القابضة)	السيد الدكتور مهندس / محمد أحمد الديب
عن طريق (Video conference)	عضو مجلس إدارة غير تنفيذي (ممثلاً عن الشركة القابضة)	السيدة الاستاذة الدكتورة / جيهان ممدوح محمد صالح
عن طريق (Video conference)	عضو مجلس إدارة غير تنفيذي (مستقل)	السيدة الأستاذة / نيفين على صبور
عن طريق (Video conference)	عضو مجلس إدارة غير تنفيذي (مستقل)	السيد الأستاذ / أحمد أشرف كجوك

\* \*

ثانياً : السادة المساهمون :-

وفقاً لكشوف حضور السادة المساهمين (المرفق) وتوقيعهم بذلك.

ثالثاً : السادة مراقبى حسابات الشركة كل من :-

- 1- الجهاز المركزى للمحاسبات - إدارة مراقبة حسابات الإسكان و التعمير وهم :-
  - 1- السيدة المحاسبة / مرام أحمد العزب
  - 2- السيدة المحاسبة / إيمان ولیم عزیز
  - 3- السيد المحاسب / أحمد محمد زكى على نجم
- 2- السادة ممثلوا الإدارة المركزية لمتابعة تنفيذ الخطة وتقويم الأداء بالجهاز المركزى للمحاسبات وهم:
  - 1- السيد المحاسب / علاء أحمد حسن
  - 2- السيدة المحاسبة / سارة محمد عطية
- 3- مراقب حسابات الشركة (مكتب محمد هلال ووحيد عبد الغفار Bakertilly) وهم :-
  - 1- السيد الأستاذ / حسن بسيونى البشة
  - 2- السيد الأستاذ / عمرو وحيد عبد الغفار
  - 3- السيد الأستاذ / أحمد محمد أبو العطا
- 4- كما حضر السادة ممثلى مركز معلومات قطاع الأعمال العام وهما :-
  - 1- السيد الأستاذ / إيهاب عبد الغنى
  - 2- السيدة الاستاذة / ريهام السيد المتولى

جامعى الأصوات أمين السر الجهاز المركزى مراقب الحسابات رئيس الجمعية

محمد

محمد  
إيهاب  
ريهام





مصر الجديدة  
للإسكان والتعمير

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

#### رابعاً : الجهات الإدارية :-

لم يحضر الإجتماع 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) كل عام وحضر اتركم بخير ، نفتتح أعمال الجمعية العامة العادية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير للنظر فى جدول الأعمال المعروف على حضر اتركم .

وقبل البدء فى مناقشة جدول الأعمال تم ترشيح أسماء السادة أمين السر وجامعى الأصوات على الوجه التالى :-

أمين سر الجمعية العامة  
فارز أصوات  
جامع أصوات  
جامع أصوات

السيد المحاسب / محمد حسين كامل  
السيدة المحاسبة / مروة محمد منير  
السيد المحاسب / رامى جرجس ميخائيل  
السيد المحاسب / خالد عيد عبد السلام

وأقرت الجمعية العامة هذا الترشيح .

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

وأعلن الأستاذ الدكتور رئيس الجمعية العامة أن عدد الأسهم الممثلة و الحاضرة فى الإجتماع قد بلغت ٩٦٥١٤٦٥٠٨ سهم (تسعمائة خمسة وستون مليون ومائة ستة واربعون الف و خمسمائة وثمانية سهم) من إجمالي الأسهم المصدرة و البالغ عددها ١٣٣٥٠٨٥٢٠٠ سهم (مليار وثلاثمائة خمسة وثلاثون مليون و خمسة وثمانون ألف ومائتى سهم) بنسبة حضور ٢٩,٢٢٪ من أسهم رأس المال المصدر ، وبناء عليه أعلن الأستاذ الدكتور رئيس الجمعية العامة توافر النصاب القانوني لصحة إنعقاد الإجتماع وفقاً لأحكام القانون رقم (١٥٩) لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية والنظام الأساسى للشركة.

ثم أستكمل الأستاذ الدكتور رئيس الجمعية حديثه قائلاً :- السادة أعضاء مجلس الإدارة، السادة أعضاء الجمعية العامة ، السادة المساهمين ، أود أن أرحب بسيادتكم فى شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير ، كما أرحب بالسادة أعضاء الجهاز المركزى للمحاسبات إدارة مراقبة الحسابات وعلى رأسهم :

وكيل الوزارة القائم بأعمال مدير الإدارة  
وكيل الوزارة نائب أول مدير الإدارة  
مدير عام نائب مدير الإدارة

السيدة المحاسبة / مرام أحمد العزب  
السيدة المحاسبة / إيمان وليم عزيز  
السيد المحاسب / احمد محمد زكى على نجم

ومن الإدارة المركزية لمتابعة تنفيذ الخطة وتقييم الأداء

وكيل وزارة - رئيس قطاع شركات وهيئات الإسكان  
مراجع مساعد - قطاع شركات وهيئات الإسكان

السيد المحاسب / علاء أحمد حسن  
السيدة المحاسبة / سارة محمد عطية

كما أرحب بالسادة ممثلى مركز معلومات قطاع الأعمال العام وهما :-

رئيس شعبة التشييد بمركز معلومات قطاع الاعمال العام  
مدير إدارة التشييد بمركز معلومات قطاع الاعمال العام

السيد الأستاذ / إيهاب عبد الغنى  
السيدة الاستاذة / ريهام السيد المتولى

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

الجهاز المركزى

أمين السر

جامعى الأصوات





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 المسؤول عن المراجعة

ثم أستكمل سيادته حديثه قائلاً :- السادة الأفاضل بداية وقبل أن أبدأ بعرض موجز للميزانية والقوائم المالية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير عن الفترة من ٢٠٢١/٧/١ حتى ٢٠٢٢/١٢/٣١ أود أن أنتهز هذه الفرصة لكي أتقدم بخالص الشكر والترحيب بالسيد المحاسب / أسامة الحسيني القائم بأعمال العضو المنتدب والرئيس التنفيذي للشركة القابضة للتشييد والتعمير لما يقدمه للشركة من دعم مستمر ، كما أخص بالشكر السيد المهندس / تامر ناصر العضو المنتدب والرئيس التنفيذي ، وجميع العاملين بشركة مصر الجديدة لتفانيهم وإخلاصهم في العمل.  
ثم أنتقلت الجمعية العامة إلى النظر في موضوعات جدول الأعمال على النحو التالي :-

الموضوع رقم (١) المصادقة على تقرير مجلس الإدارة عن نشاط الشركة عن الفترة المالية من ٢٠٢١/٧/١ حتى ٢٠٢٢/١٢/٣١

قام الأستاذ الدكتور رئيس الجمعية العامة بعرض ملخص لتقرير مجلس الإدارة عن أهم المؤشرات التي تحققت خلال الفترة من ٢٠٢١/٧/١ حتى ٢٠٢٢/١٢/٣١، علماً بأنه تم إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية والتي تتوافق مع معايير المحاسبة الدولية وفي ضوء القوانين واللوائح السارية

بيان	٢٠٢١/٧/١ حتى ٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/٢٠٢٠	معدل التغير %
رأس المال المرخص به	١,٥٠٠ مليار	١,٥٠٠ مليار	
رأس المال المدفوع	٣٣٣ مليون	٣٣٣ مليون	
جملة حقوق الملكية - شامل الفائض	٧٨٤ مليون	٩٠٣ مليون	إنخفاض (١٣,٢%)
رصيد العملاء وأوراق القبض	١,٥٥٨ مليار	١,٥١٦ مليار	زيادة ٢,٧٧%
جملة الإستثمارات المحققة	٤٢٨ مليون	٣٨٦ مليون	زيادة ١١%

و ذلك بنسبة ٩٢% من المستهدف البالغ ٤٦١ مليون جنيه

المبيعات / إيرادات النشاط	١,٨٢٠ مليار	٦٠٧ مليون	زيادة ١٩٩,٨%
إجمالي الأجر	١٨٨ مليون	١٢٩ مليون	زيادة ٤٥,٧%
عدد العاملين	١١٩٥ عامل	١٢٦٠ عامل	إنخفاض (٥,٢%)
متوسط أجر العامل	١٥٧ الف	١٠١ الف	زيادة ٥٥,٤%
متوسط إنتاجية العامل من إيرادات النشاط	١,٥٢٣ مليون	٤٨٢ الف	زيادة ٢١٦%
إجمالي الإيرادات	١,٩٨٩ مليار	٩٣٧ مليون	زيادة ١١٢%
جملة التكاليف والمصروفات	١,٣٨٦ مليار	٧٥٧ مليون	زيادة ٨٣%
تكلفة إيرادات النشاط	٦١٥ مليون	٢٧٨ مليون	زيادة ١٢١%
مجمّل الربح	١,٢٠٥ مليار	٣٢٩ مليون	زيادة ٢٦٦%
صافي ربح العام	٦٠٣ مليون	١٨٠ مليون	زيادة ٢٣٥%

هذا ويرجى العلم أن المدة الفعلية من سنة الأساس هي ١٨ شهر تبدأ من ٢٠٢١/٧/١ حتى ٢٠٢٢/١٢/٣١ وسنة المقارنة ١٢ شهر تبدأ من ٢٠٢٠/٧/١ حتى ٢٠٢١/٦/٣٠.

ويمكن لسيادتكم الرجوع لكافة التفاصيل الخاصة ببيانات المركز المالي والإيرادات والمصروفات إلى التقرير المرفق.

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

الجهاز المركزي

أمين السر

جامعي الأصوات

محمد

محمد

محمد

محمد





## نشاط تعميم الأراضي والمرافق

### أولاً : مشروعات تطوير المرافق و البنية التحتية لمدينة هليوبوليس الجديدة على النحو التالي:

- جرى إستكمال مشروعات البنية التحتية والمرافق للمناطق التي تم تنميتها بهدف إنهاء الكثير من المشاكل الحالية للسكان وفقاً للتالي :-
- ١- تم تشغيل روافع مياه الشرب وضخ المياه بصورة منتظمة طوال ٢٤ ساعة في شبكات المدينة.
- ٢- تم تشغيل محطة المعالجة الثلاثية لمياه الصرف الصحي ومد خطوط لشبكة الري بالطرق الرئيسية لخدمة أعمال الزراعة للمساحات الخضراء.
- ٣- تم التسليم الإبتدائي لمحطة الكهرباء وتم إطلاق الجهد على دخول المحطة وتم إنهاء إجراءات الترخيص لشركة **E-Power** لبدء تشغيل المحطة، وتم بالفعل تشغيل المحطة لتغذية ٨٠٪ من المدينة حالياً .
- ٤- تم التعاقد مع الشركة المصرية للإتصالات لعمل الشبكات الأرضية لخطوط التليفونات وجاري تنفيذ الشبكات الأرضية الرئيسية.
- ٥- وتم التعاقد مع الشركة الحديثة للغاز الطبيعي لتنفيذ الشبكات الأرضية للغاز الطبيعي بالمرحلة الأولى من المدينة وتم الإنتهاء من تنفيذ الشبكات للحى الثالث والثاني.

- كما تم البدء في تنفيذ المرحلة العاجلة من التطوير على ثلاثة مراحل بتكلفة إجمالية ٤٦٠ مليون جنيه وجرى الإعداد لطرح تصميم كمبوند سكني بالحي الرابع والمجهز بالمرافق.

### ثانياً : تطوير هليوبارك (مشروع عمرانى متكامل على مساحة ١٦٩٥ فدان بالقاهرة الجديدة بنظام المشاركة بالإيرادات):

- تم طرح المشروع بنظام المشاركة فى الإيرادات وتم الترسية على المطور الفائز بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٢٨ وإخطاره بها بتاريخ ٢٠٢٢/١/٥ .
- تم عقد عدة اجتماعات للإتفاق النهائي على صيغة التعاقد على مدار (١٠) أسابيع ومن ثم صدر التوجيه الرئاسي بالتعاقد مع إدخال بعض التعديلات على شروط التعاقد أهمها مدة تنفيذ المشروع.
- إستغرقت المفاوضات مع المطور نحو شهر وتم إعتماد مسودة العقد من مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٠٢٢/٦/٢٧ والتوجيه بالعرض على الجهات السيادية.
- ونظراً لطول المدة الزمنية منذ إعتماد الترسية وإعداد العقد دون توقيعه والتي تزيد عن سنة وللظروف الاقتصادية التي تمر بها البلاد وما شهدته من تحرير سعر الصرف و إنخفاض لقيمة الجنيه مقابل الدولار والتي ترتب عليها حتماً ضرورة رد الإلتزام وإعادة التوازن المالى والإقتصادى للعقد خاصة في ظل ارتفاع الأسعار الملحوظ ولما كان لتلك المستجدات من مردود وأثر على دراسة الجدوى والمتضمنة تميز الأرض والتكاليف الإنشائية وهو ما ينعكس مباشرة على تغير نسب حصة مالك الأرض في الشراكة والتدفقات النقدية المحتسب على أساسها عوائد المشروع ونظراً لأهمية وتميز موقع أرض المشروع والهدف الإستراتيجى من طرحها وأخصه تحقيق أقصى إستفادة من عوائدها لزيادة موارد الشركة فلقد إعتمدت الجمعية العامة في ٢٠٢٣/٢/١٨ إلغاء المزايدة مع حفظ كافة حقوق الشركة ولايترتب عليها أي إلتزامات أو حقوق وجاري العمل حالياً للوصول إلى التصور الأمثل لتحقيق أكبر عائد من المشروع.

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

الجهاز المركزي

أمين السر

جامعى الأصوات

محمد

مروه هيس

إيهاب

طارق





## ثالثاً : إستغلال الأصول العقارية للشركة بمنطقة مصر الجديدة:-

### الميريلاند :

#### ١- الجزء المطور :

- قامت الشركة بالعمل على تحسين ورفع كفاءة الوضع القائم وتطوير جزء من الحديقة بمساحة حوالي ١٦ فدان وتم تشغيله واستقبال الجمهور به خلال الفترة السابقة.
- كما تم إقامة وتنظيم الفعاليات بعد توفير وتشغيل خدمات المأكولات والمشروبات للزوار ويستضيف هذه الجزء العديد من الأنشطة الرياضية والترفيهية وتقوم شركة ريل ماركتينج - بدور المستشار التسويقي للترويج لهذا الجزء المطور).
- كما تم الإفتتاح الرسمي للجزء المطور في ٢٠٢٢/١٢/١٧ بفعالية كبيرة استقطبت أكثر من ٣٥٠٠ زائر في ذلك اليوم وتم إقامة عدة فعاليات كبرى (حوالي ٢٥ فاعلية) منذ حينها منها إحتفال رأس السنة الميلادية لعام ٢٠٢٢.
- كما تم إقامة منطقة رياضية ومنطقة لألعاب الأطفال ومنطقة أخرى لتعليم الأطفال وعرض هذه الفعاليات في العديد من القنوات الإعلامية الرسمية وغير الرسمية .
- علماً بأن هذه الفعاليات تتم بالإشتراك مع عدد كبير من شركات القطاع الخاص والوزارات مثل وزارة الشباب والرياضة ووزارة التضامن الإجتماعي ومستشفى الأطفال ٥٧٣٥٧.
- كما يقام بالجزء المطور بالميريلاند ماراثون سنوي بمشاركة أكثر من ٧٠٠٠ متسابق .

#### ٢- الكازينو:-

- تم الإفتتاح الجزئي للمرحلة الأولى من مشروع كازينو المنتزه السياحي بشكل تجريبي في أغسطس ٢٠٢٢ بعدد (٧) مطاعم وجارى افتتاح (٣) مطاعم أخرى ، وذلك بالإضافة إلى منطقة ترفيهية تحتوي على ألعاب وأنشطة ترفيهيه.
- وتم الافتتاح الرسمي لهذا المشروع فى نهاية ديسمبر ٢٠٢٢ ويخدم المشروع منطقة إنتظار سيارات خارجية ومن المتوقع أن يتم إفتتاح عدد من المطاعم الأخرى خلال شهر.

#### ٣- منطقة الشولاند وحديقة الطفل

تم طرح المنطقة للمستثمرين ، وتقدم عرضان من شركتين متنافستين لم يتم الترسية عليهما لعدم مطابقتها للشروط ولرؤية الشركة في تطوير المنطقة ، وقد أتخذت الشركة قراراً بدمج هذه المنطقة لتصبح ضمن منطقة الجزء غير المطور وهو(الجزء الشرقى من المنتزه السياحي ) وتم الانتهاء من أعمال التصميم لهذا الجزء وجاري إستخراج التراخيص حالياً للإستفادة من إمكانيات المنطقة ودراسة اقتراح أنشطة جديدة لهذه المنطقة تتكامل مع باقي الأنشطة المقترحة بالجزء الغير مطور ، وفي إتجاه موازي لضم هذه المنطقة للجزء الغير مطور فإنه يوجد عدد من الشركات التي قدمت خطابات توضح إهتمامهم بتقديم عروض لإستغلال هذه المنطقة وجاري الإجتماعات معهم لإستكمال هذه العروض حتى يمكن الإستفادة من هذه المنطقة أفضل إستغلال.

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

الجهاز المركزي

أمين السر

جامعى الأصوات





#### ٤- الجزء الغير مطور :

- تم الإنتهاء من أعمال التصميم و إعداد مخطط العام له ليتوافق وحساسية المنطقة وذلك بهدف خدمة المجتمع وتحقيق الاستثمار الأمثل ، وجاري إستخراج التراخيص والموافقات اللازمة.

#### مدينة غرناطة

- تم ترميم المبنى الأثري لإعادته إلى سابق رونقه التاريخي.
- صدر قرار مجلس الإدارة بالموافقة على الطرح للمستثمرين بنظام المشاركة في الإيرادات ، وجارى الطرح في ضوء خطة تسويقية ترويجية متكاملة تم إعدادها بالإشتراك مع المستشار التسويقي للشركة - شركة ريل ماركتينج.
- كما تمت إقامة وإستضافة عدداً من الفعاليات ذات الطبيعة الخاصة من ضمنها فعاليات فنيتين ثقافيتين إحداهما فعالية **What on Earth** على هامش مؤتمر المناخ COP-٢٧ يوم ٢٠٢٢/١٢/٨ لمدة أسبوع ، والأخرى (اسبوع الفن) يوم ٢٠٢٢/١١/١٩ ولمدة أسبوع أيضاً ، ومؤخراً من حوالى أسبوع تم إقامة إحتفالية "تراث مصر الجديدة" فى مدينة غرناطة أيضاً.
- تم استضافة فعاليات رمضانية خلال شهري مارس وإبريل يتضمنها احتفالية غرناطة فى ٨ إبريل بحضور عدد من كبار المطورين العقاريين ورؤساء البنوك والمؤسسات المالية والإستثمارية الكبرى والشركات السياحية والشخصيات العامة والإعلاميين والصحفيين للإعلان عن جاهزية الموقع للإستثمار والطرح بين المستثمرين والتعريف بإمكانيات الموقع التراثي المميز لغرناطة.
- هذا وجاري استقطاب عدد من الأنشطة والفعاليات الثقافية والفنية النوعية الراقية فى الفترة القادمة ترويجا للمبنى وذلك أثناء الطرح.

#### الأصول العقارية الأخرى:

- كما تم تصنيف الأصول العقارية المختلفة والوقوف على وضعها الحالي تمهيداً لاستغلالها و تعظيم الإستفاده المالية منها.

#### أما فى مجال نشاط الإسكان

- جاري الإنتهاء من مشروعات الإسكان بمدينة هليوبوليس الجديدة بعدد ٢ مشروع بإجمالى إستثمارات ٢٠٠ مليون جنيه حتى تاريخه.

#### بخصوص : مبيعات الأراضى والوحدات خلال الفترة المالية من ٢٠٢١/٧/١ حتى ٢٠٢٢/١٢/٣١

- تم بيع قطعة أرض بمدينة نيو هليوبوليس بمساحة حوالى (٧,٥) فدان بقيمة (١٠٨) مليون لشركة زهراء المعادي للإستثمار والتعمير.
- تم بيع قطعة أرض بمدينة نيو هليوبوليس بمساحة حوالى (٢٤٣) فدان بقيمة (١,٧) مليار جنيه لجهاز مشروعات القوات المسلحة.
- تم بيع ٢١ وحدة - بمشروعات الشركة بإجمالى مبلغ ٤٠,٢٣٦,٠٠٠ جنيه.

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

الجهاز المركزى

أمين السر

جامعى الأصوات

محمد

مروان

أحمد

فوز



بيان بمشروعات الشركة عن الفترة من ٢٠٢١/٧/١ حتى ٢٠٢٢/١٢/٣١

قيمة الاعمال المنفذة للمشروعات  
عن الفترة من ١-٧-٢٠٢١ حتى ٣١-١٢-٢٠٢٢

القيمة بالمليون جنيه

أسم المشروع	المقاول	قيمة المشروع الاجمالية	قيمة الاعمال المنفذة حتي ٢٠٢١-٦-٣٠	قيمة الاعمال المنفذة حتي ٢٠٢٢-١٢-٣١	قيمة الاعمال المنفذة	قيمة الاعمال المنفذة	قيمة الاعمال المتبقية	
مشروع انشاء عدد (١٠) عمارات - الحي التاسع	الشركة المساهمة المصرية للمقاولات - العبد	٥٨,٩٠	٤٥,١٢	٤٨,٦٠	٣,٥٩	٣,٤٨	ختامي	
مشروع إنشاء عدد (٧) عمارات بالحي الرابع	الشركة المساهمة المصرية للمقاولات - العبد	٤٣,٧٩	٤٢,٨٧	٤٦,٩٣	٢,٣٤	٤,٠٦	ختامي	
مشروع انشاء عدد ٢٤ فيلا الحي الخامس	الشركة المساهمة المصرية للمقاولات - العبد	٢٢,٢٥	١٨,٧٨	٢٥,٣١	٦,٢٦	٦,٥٣	ختامي	
مشروع إنشاء عدد ٢٠ عماره الحي الخامس	مصر لاعمال الاسمنت المسلح	١١٣,٢٦	٨٠,٢٩	٩٥,٧٨	٣,٨٢	١٥,٥٠	١٧,٤٨	
مشروع إنشاء عدد ٩ عمارات الحي السادس	مصر لاعمال الاسمنت المسلح	٤١,٢٢	٢٣,٦٠	٣٢,٠٨	١,١١	٨,٤٨	٩,١٤	
مشروع إنشاء عدد ٨ فيلات مربع ١١٩٧	حسن علام	١٨,٨٣	١٢,٤٢	١٥,٣٧	١,٠٩	٢,٩٥	٣,٤٦	
اجمالي المنفذ في هذه الفترة لمشروعات الإسكان							٤٠,٩٩	١٨,٢١

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

الجهاز المركزي

أمين السر

جامعي الأصوات





مصر الجديدة  
للإسكان والتعمير

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

قيمة الاعمال المنفذة للمشروعات - المرافق عن الفترة من ١-٧-٢٠٢١ حتى ٣١-١٢-٢٠٢٢ القيمة بالمليون جنية

أسم المشروع	المقاول	قيمة المشروع الاجمالية	قيمة الاعمال المنفذة حتى ٢٠٢١-٦-٣٠	قيمة الاعمال المنفذة حتى ٢٠٢٢-١٢-٣١	قيمة الاعمال المنفذة -٢٠٢٠-٢٠٢١	قيمة الاعمال المنفذة -٢٠٢٢	قيمة الاعمال المتبقية
مشروع محطات الروافع الداخلية (الرافع الشمالي-الرافع الجنوبي - الرافع الأوسط)	شركة مصر للأسمنت المسلح	١٥٩,٣٣	١١٨,٢١	١٢١,٠١	١١,٢٨	٢,٨٠	٣٨,٣٢
قيمة توصيل الشبكة الأرضية تليفونات	المصرية للاتصالات	٢٣,٤١	٠,٠٠	١١,٧٠	٠,٠٠	١١,٧٠	١١,٧٢
تنفيذ أعمال شبكات الأرضية لمدينة هليوبوليس	شركة الغاز الحديثة	٨٥,٦٧	٠,٠٠	١,٠١	٠,٠٠	١,٠١	٨٤,٦٧
المرحلة العاجلة لتطوير وتصميم المخطط العام لمدينة هليوبوليس	شركة كيرف	١٠٦,٥٨	٠,٠٠	٤,٢١	٠,٠٠	٤,٢١	١٠٢,٣٧
مشروع تصميم وإنشاء محطة المعالجة الثلاثية لمياه الصرف الصحي والرى	الشركة الوطنية للمقاولات العامة والتوريدات	٨٤,٥٠	٨٦,٣٠	١١٥,٠٤	٢,٨٩	٢٨,٧٤	ختامي
تصميم وتنفيذ محطتى كهرباء - مدينة هليوبوليس الجديدة+ اشراف شركة نقل الكهرباء على المشروع	الشركة الوطنية للمقاولات العامة والتوريدات	٤٩٥,٥٠	٤٩٤,٥٣	٤٩٤,٥٣	١٧,٠٤	٠,٠٠	ختامي
تطوير ٢٨ عمارة - الحي التاسع	شركة الفتح للمقاولات والتوريدات	٢,١٤	٠,٠٠	٣,٧٨	٠,٠٠	٣,٧٨	ختامي
اعمال الإسفلت مشروع ٢٨ عمارة الحي التاسع ومرمات بطريق بدر	شركة الفتح للمقاولات والتوريدات	٠,٩٧	٠,٠٠	٠,٩٩	٠,٠٠	٠,٩٩	ختامي
شبكات الري بطريق بدر والحي السادس بمدينة هليوبوليس	شركة الفتح للمقاولات والتوريدات	٢,٦٢	٠,٠٠	٢,٣٢	٠,٠٠	٢,٣٢	٠,٣٠
الاعمال الصحية لمحطة رفع مياه الصرف الصحي -سوديك	شركة محمود عباس محمود	٢,١١	٠,٠٠	٢,١٩	٠,٠٠	٢,١٩	ختامي
ربط بعض خطوط التغذية بالرافع (الأوسط - الجنوبي)	شركة محمود عباس محمود	٢,١٩	٠,٠٠	٢,٧١	٠,٠٠	٢,٧١	ختامي
عملية أعمال المرافق الخاصة بالمرجع ٩١ الحي التاسع - هليوبوليس	الشركة المصرية للمقاولات - العبد	٤,٩٥	٠,٥٩	٣,٩٦	٣,٠٧	٣,٣٧	ختامي
الاعمال المدنية لمحطة رفع مياه الصرف الصحي - سوديك	المكتب الهندسى للمرافق والانشاءات - اكو	٢,٦١	٠,٠٠	٣,٠٦	٠,٠٠	٣,٠٦	ختامي
اعمال شبكات الطرق والأرصفة - المجاورة الخامسة شراتون	شركة فرج عبد اللاه	١٣,٠٠	٠,٠٠	١٠,٨٥	٠,٠٠	١٠,٨٥	٢,١٥
تغذية الحي الثالث ومنطقة الخدمات A ومنطقة الخدمات B	الشركة العامة للمشروعات الكهربائية ايلجيكيت	٤,٩٨	٣,٦٤	٤,١٠	٠,١٥	٠,٤٦	ختامي
اجمالي المنفذ في هذه الفترة لمشروعات المرافق							
		٧٨,١٧	٣٤,٤٣				

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

الجهاز المركزى

أمين السر

جامعى الأصوات



## موقف النزاعات والدعاوى القضائية :-

### أولاً- بشأن نزاع جزء من أرض مملوكة لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير بمدرسة السلطانية ملك بمصر الجديدة.

- قامت الشركة برفع دعوى قضائية ضد محافظة القاهرة بطلب التعويض عن الأرض التي تم نزع ملكيتها وصدر حكم بجلسة ٢٠١٦/٣/٣١ بإلزام محافظة القاهرة بدفع مبلغ ٢٥٦١١٢٠٠ ( فقط خمسة وعشرون مليون وستمانه وإحدى عشر ألف ومائتان جنيهاً ) كتعويض للشركة ، وقامت المحافظة بالطعن على هذا الحكم بالإستئناف وقد تأيد هذا الحكم لصالح الشركة وأصبح نهائياً .
  - قامت المحافظة بالطعن على هذا الحكم بالنقض وقد تأيد هذا الحكم لصالح الشركة وأصبح باتاً .
  - وعليه جارى تنفيذ الحكم ضد محافظة القاهرة لتحصيل المبلغ المحكوم به لصالح الشركة وتم تقديم طلب إلي هيئة قضايا الدولة لإصدار موافقتها علي التنفيذ ولا زال تحت البحث والدراسة وقد تم إدراج ذلك الموضوع ضمن الموضوعات المرسله إلي الشركة القابضة لعقد إجتماع مع المحافظة لتسويتها بين الطرفين في ضوء التوجيهات الصادرة من القيادة العليا بعدم إتخاذ إجراءات قضائية ضد جهات الدولة وحل تلك المنازعات بصورة ودية ولا زال الأمر معروضاً ضمن موضوعات أخرى .
- ثانياً - بالنسبة للأراضي التي تم تخصيصها للمنفعة العامة .**

- ١- تم تخصيص أرض إسطبلات الخيل الكائنة بشارع جسر السويس بمسطح ٥٧٠٠٠ م<sup>٢</sup> تقريباً بما يعادل ١٣,٥٧ فدان وذلك لصالح محافظة القاهرة لإنشاء منطقة خدمات للحي ، وقد تم إدراج ذلك الموضوع ضمن الموضوعات المرسله إلي الشركة القابضة لعقد إجتماع مع المحافظة لتسويتها بين الطرفين في ضوء التوجيهات الصادرة بعدم إتخاذ إجراءات قضائية ضد جهات الدولة وحل تلك المنازعات بصورة ودية وجارى متابعة محافظة القاهرة فى هذا الشأن لتقرير التعويض المناسب أو إقتراح آلية لتسوية الأمر حفاظاً على حقوق الشركة .
- ٢- أ - تم وضع اليد على جزء من أرض نادى الشمس الرياضى للمنفعة العامة بمسطح ٨٧١٩١٢,٣٧ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٢٠٧,٦ فدان لإنشاء طرق وكباري ومحاور مرورية في نطاق خطة الدولة لتطوير تلك المنطقة ولم يصدر لذلك المسطح أية قرارات نزع ملكية حتي تاريخه .
- ب - تم وضع اليد على ورش وحظائر المترو الكائنة بالمأظة ، علماً بأنه قد صدرت موافقة من رئاسة الجمهورية بالموافقة على تعويض الشركة عن المسطح أ ، ب بمسطح أرض بمدينة العبور الجديدة وجارى عمل اللازم لإستلام ذلك المسطح بعد إعتقاد التقسيم
- ٣- تم نزع ملكية جزء من أراضي الشركة بمدينة هليوبوليس الجديدة وهليوبارك بطريق مصر السويس الصحراوى لعمل كبارى عليها ، وجارى إتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة لتعويض الشركة عن الأجزاء التي تم نزع ملكيتها بعد قيام الإدارة الفنية بحصر المساحات على وجه التحديد وبعد تسوية المساحة الزائدة في أرض مدينة هليوبوليس بإعتبار أن الشركة حصلت على مسطح زائد مطالبة بسداد قيمته وأن هناك أراضي مملوكة لها تم إستغلالها في إنشاء الكباري المشار إليها ، وعليه يتعين الوقوف علي كامل المسطحات وتسويتها مع المسطح الزائد بأرض هليوبوليس الجديدة.

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

الجهاز المركزى

أمين السر

جامعى الأصوات

محمد

مروة

أحمد

فوز





### ثالثاً : بالنسبة لمقر الحزب الوطنى بمصر الجديدة ( روكسى )

- أقامت الشركة دعوى قضائية لطلب إلغاء قرار مجلس الوزراء بتخصيص مقر الحزب للمجالس القومية المتخصصة وإعتبره كأن لم يكن .
- صدر حكم لصالح الشركة بتاريخ ٢٠١٥/٧/٢٧ بإلغاء القرار المطعون عليه مع ما يترتب على ذلك من آثار وعلى الشركة أن تتقدم بما يفيد ملكيتها للعقار المشار إليه مؤيداً بالمستندات إلى الشخص أو اللجنة أو الجهة التى كلفت بتصفية أموال الحزب الوطنى.
- وقد تم إدراج ذلك الموضوع ضمن الموضوعات المرسلة إلي الشركة القابضة لعقد إجتماع مع المحافظة لتسويتها بين الطرفين في ضوء التوجيهات الصادرة من القيادة العليا بعدم إتخاذ إجراءات قضائية ضد جهات الدولة وحل تلك المنازعات بصورة ودية .
- علماً بأنه قد تحدد لنظر الطعن أمام المحكمة الإدارية العليا جلسة وتم إسناد الملف لمتابعته لمكتب الدكتور / جابر نصار المحامى والسابق التعاقد معه على ذات الموضوع .

### رابعاً : بالنسبة لشركة ماجيك دريمز مستأجرة كازينو الميريلاند .

- تم إبرام عقد جدولة مع المستأجر لبدأ السداد اعتباراً من ٢٠٢١/٧/١ للقيمة الإيجارية وسداد قسط الجدولة اعتباراً من ٢٠٢٢/١/١ وجارى تنفيذ أعمال التطوير للإفتتاح الفعلي والتشغيل بما يعظم من القيمة المضافة للمشروع ويزيد من ضمانات شركة مصر الجديدة داخل العين المؤجرة.
- هذا علماً بأن تفعيل الصيغة التنفيذية قد يصيب الشركة بضرر بالغ في مستحقاتها المالية لدى الشركة المستأجرة ، وعليه جارى حالياً عرض الأمر على أحد المكاتب الخارجية المتخصصة لموافقتنا برأى قانونى مالى فيما يتم إتخاذه من إجراءات تجاه المستأجر حفاظاً على حقوق الشركة .

### خامساً : بالنسبة للأرض المقام عليها النصب التذكارى داخل حديقة الميريلاند بمسطح ٢م٣٧٠٠ تقريباً

تم تسليمها إلى الجهة المعنية لإنشاء النصب التذكارى ولم يصدر بشأنها قرارات منفعة عامة أو نزع ملكية حتى تاريخه وفي إنتظار ما يصدر من قرارات لتوجيه الإجراءات للمطالبة بالتعويض عن ذلك المسطح وقد تم عرض ذلك الموضوع عن طريق وزارة قطاع الأعمال على أمانة وزارة الدفاع بشأن التشابكات مع القوات المسلحة فى بعض المناطق .

### سادساً: بالنسبة للأراضي المتعدى عليها من وزارة الداخلية ( الأمن المركزى ) طريق مصر السويس الصحراوى داخل حدود التزام شركة مصر الجديدة.

قامت الشركة بالتعاقد مع مكتب عماد الدين فصيح المحامى للإستشارات القانونية على أن يتولى إتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة لإستلام قطعة الأرض ومتابعة الطعن المقام أمام المحكمة الإدارية العليا وحتى صدور حكم لصالح الشركة عن الأرض المذكورة التى يتجاوز مسطحها ٢٢٥,٠٠٠ م٢ .

ولم يفصل فيها حتى تاريخه ولا زال الوضع علي ما هو عليه في إنتظار حكم القضاء.

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

الجهاز المركزى

أمين السر

جامعى الأصوات





### سابعاً: بالنسبة للمتأخرات على العملاء وعدم سداد الأقساط المستحقة عليهم فى مواعيدها.

- يتم إتخاذ الإجراءات القانونية تدرجاً من إنذار العملاء يعقبه إقامة دعاوى قضائية ضدهم بفسخ عقود البيع ، ويقوم معظم العملاء بسداد المستحقات والمصاريف التى تكبدتها الشركة أثناء تداول الدعاوى.

- أما بالنسبة للعملاء الذين لم يقوموا بسداد الأقساط المستحقة عليهم على الرغم من صدور حكم أول درجة لصالح الشركة فيتم الإستمرار فى الدعاوى المقامة ضدهم حتى صدور أحكام نهائية فيها ويتم تنفيذها بالفسخ والإخلاء.

ختاماً أؤكد لسيادتكم 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 العقارى فى مصر.

هذا وقد كان للسادة مراقبى الحسابات (الجهاز المركزى) بعض الملاحظات تفهمتها الشركة ووضعتها فى حساباتها وعملت على تلافيها بالتنسيق مع السادة أعضاء الجهاز المركزى حيث قامت الشركة بتطبيق المعايير المحاسبية خلال العام المذكور وتعمل حالياً على تطبيق المعالجات المحاسبية الجديدة للإيجار التمويلية بالتعاون مع السادة أعضاء الجهاز ، وبالنيابة عن الشركة أتقدم بخالص الشكر والتقدير للسادة ممثلى الجهاز المركزى للمحاسبات والسادة مكتب مراقب الحسابات الخارجى لما يقدموه للشركة من نصح مستمر وتعاون دائم لرفعة شأن الشركة.

أخيراً وليس آخرأ أتقدم بالأصالة عن نفسى وعن مجلس إدارة شركة مصر الجديدة بكل الشكر والامتنان للسيد المحاسب / اسامة الحسينى القائم بأعمال العضو المنتدب والرئيس التنفيذي للشركة القابضة للتشييد والتعمير والسادة أعضاء الجمعية العامة والسادة المساهمين ووزارة قطاع الاعمال العام وجميع العاملين بالشركة ،،، وشكراً لحضراتكم

الموضوع رقم (٢) المصادقة على تقرير السيد/ مراقب الحسابات الخارجى عن القوائم المالية عن الفترة المالية من ٢٠٢١/٧/١ حتى ٢٠٢٢/١٢/٣١.

بعد ذلك قام السيد الدكتور رئيس الجمعية بدعوة السيد مراقب الحسابات الخارجى لتلاوة ملاحظته عن القوائم المالية فتحدث السيد / حسن بسيونى البشة الشريك الرئيسى بالمكتب قائلاً : -

بسم الله الرحمن الرحيم - تقريرنا عن القوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية فى ديسمبر ٢٠٢٢ تقرير متحفظ ، وقام سيادته بإستعراض التقرير على الوجه التالى : -

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

الجهاز المركزى

أمين السر

جامعى الأصوات

م. م. م.

م. م. م.

م. م. م.

م. م. م.





## تقرير

مراقب الحسابات الخارجى الأستاذ / محمد هلال ووحيد عبد الغفار baker tilly على القوائم المالية  
المعدلة لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير عن الفترة من ٢٠٢١/٧/١ حتى ٢٠٢٢/١٢/٣١.

### تقرير مراقب الحسابات

إلى السادة / مساهمي شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
تقرير عن القوائم المالية

راجعنا القوائم المالية المرفقة لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية والمتمثلة في قائمة المركز المالي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ وكذلك قوائم الدخل والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن الفترة المالية من ١ يوليو ٢٠٢١ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

### مسئولية الإدارة عن القوائم المالية

هذه القوائم المالية مسئولية إدارة الشركة، فالإدارة مسئولة عن إعداد وعرض القوائم المالية عرضاً عادلاً وواضحاً وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتتضمن مسئولية الإدارة تصميم وتنفيذ والحفاظ على رقابة داخلية ذات صلة بإعداد وعرض القوائم المالية عرضاً عادلاً وواضحاً خالية من أى تحريفات هامة ومؤثرة سواء ناتجة عن الغش أو الخطأ، كما تتضمن هذه المسئولية إختيار السياسات المحاسبية الملانمة وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملانمة للظروف.

### مسئولية مراقب الحسابات

ومسئوليتنا إبداء الرأي على هذه القوائم المالية 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 خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة.

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

وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات في القوائم المالية وتعتمد الإجراءات التي تم إختيارها على الحكم المهني للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية سواء الناتج 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 ملانمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية.

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

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

الجهاز المركزي

أمين السر

جامعى الأصوات

محمد هلال

مروان حسن

رأى

محمد هلال





### 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- لم يتم احتساب الأسس المحاسبية السليمة في إثبات قيمة مخصص الخسائر الإنتمانية المتوقعة وبالتالي لم يتمكن من التأكد من صحة وتقييم الأرصدة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.
- ٣- لم نواف بتحليل حسابات وديعة الصيانة ضمن الأرصدة الدائنة - إيضاح رقم (٢٤) والبالغ قيمته ١١٥ مليون جنيه مصري وبالتالي لم نتمكن من التأكد من وجود وصحة وتقييم تلك الأرصدة في ٣١ ديسمبر 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 المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح، في جميع جوانبها الهامة، عن المركز المالي لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، وعن أداءها المالي وتدفقاتها النقدية عن الفترة المالية من ١ يوليو ٢٠٢١ حتى ٢١ ديسمبر ٢٠٢٢ وذلك منبثقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفى ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة بإعداد هذه القوائم المالية.

### فقرة توجيه الانتباه

ومع عدم إعتبار ذلك تحفظاً قررت الجمعية العامة غير العادية للشركة بجلستها بتاريخ ١٤ أغسطس ٢٠٢١ على السير في إجراءات نقل التبعية من أحكام القانون رقم ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ وإستكمال العمل تحت مظلة أحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ وتعديلاته ولائحته 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 أن تبدأ في أول يوليو وتنتهي في ٣٠ يونيو من العام التالي، وبالتالي فإن أرقام الفترة المالية الحالية لقوائم الدخل والدخل الشامل والتدفقات النقدية تمثل الفترة من ١ يوليو ٢٠٢١ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ بينما أرقام المقارنة تمثل السنة المالية من ١ يوليو ٢٠٢٠ حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢١

### 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.

### الموضوع رقم (٣) تقرير الجهاز المركزي للمحاسبات عن الفترة المالية من ٢٠٢١/٧/١ حتى ٢٠٢٢/١٢/٣١

قام الأستاذ الدكتور رئيس الجمعية بدعوة السادة أعضاء الجهاز المركزي لتلاوة ملاحظاتهم عن القوائم المالية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير عن الفترة المالية من ٢٠٢١/٧/١ حتى ٢٠٢٢/١٢/٣١.

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

الجهاز المركزي

أمين السر

جامعى الأصوات

محمد

محمد

محمد

محمد





مصر الجديدة  
للإسكان والتعمير

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

فتحدثت السيدة المحاسبة مرام أحمد العزب وكيل الوزارة القائم بأعمال مدير الإدارة قائلة :

السلام عليكم كل عام وحضراتكم بخير ، الدكتور خالد العادلى - رئيس مجلس الإدارة ورئيس الجمعية العامة ، السيد المهندس / تامر ناصر العضو المنتدب والرئيس التنفيذي ، السيد المحاسب / أسامة الحسينى القائم بأعمال العضو المنتدب والرئيس التنفيذي للشركة القابضة للتشييد والتعمير ، السادة الحضور كل عام وحضراتكم بخير.

تقرير الجهاز المركزى معروض أمام حضراتكم ومقروء بالكامل ، على أن يتم الإشارة إلى أن الجهاز المركزى ما زال عند رأيه فى كافة الملاحظات المعروضة أمام سيادتكم ، وسوف تقوم السيدة المحاسبة / إيمان وليم بتلاوة التقرير فلنتفضل.

فتحدثت السيدة المحاسبة / إيمان وليم - وكيل الوزارة نائب أول مدير الإدارة - قائلة بداية كل سنة وأنتم طيبين ، ونشكر إدارة الشركة على ما وجدناه من تعاون من جانبهم ، ثم قامت سيادتها بتلاوة تقرير الجهاز المركزى على النحو التالى:-

### تقرير

مراقب الحسابات (الجهاز المركزى للمحاسبات) على القوائم المالية  
شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير فى ٢٠٢٢/١٢/٣١

السادة / مساهمى شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير

راجعنا القوائم المالية والمرفقة لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير " شركة مساهمة مصرية " خاضعة لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية والمتمثلة فى قائمة المركز المالى فى ٢٠٢٢/١٢/٣١ وكذا قائمة الدخل وقائمة الدخل الشامل وقائمتي التغير فى حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية فى ذلك التاريخ ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

### مسئولية الادارة عن القوائم المالية

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

### مسئولية مراقب الحسابات

تنحصر مسئوليتنا فى إبداء الرأي على هذه القوائم المالية فى ضوء مراجعتنا لها ، وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية . وتتطلب هذه المعايير تخطيط وأداء للمراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية خالية من أي تحريفات هامة ومؤثرة.

وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات فى القوائم المالية وتعتمد الإجراءات التي تم إختيارها على الحكم المهني للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر فى القوائم المالية سواء الناتج عن الغش أو الخطأ ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب فى اعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام المنشأة بإعداد القوائم المالية والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأي على كفاءة الرقابة الداخلية فى 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.

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

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

الجهاز المركزى

أمين السر

جامعى الأصوات





### أساس إبداء الرأي المتحفظ :-

- ظهرت الأصول غير الملموسة في ٢٠٢٢/١٢/٣١ بنحو ٥,٥ مليون جنيه قيمة رخصة تشغيل برنامج ERP فى حين أن صحة قيمتها ٨,٧ مليون جنيه ، لم يتم حساب فروق العملة عن الأقساط الغير مسددة من مقابل الترخيص وتطبيقات برنامج ERP البالغة ٤٤٤٨٦٨ دولار.
- يتعين اجراء التسويات اللازمة ومراعاة اثر ذلك على الحسابات المختصة .
- عدم قيام الشركة بإعادة تقييم الإستثمارات المالية لها بشركة التعمير للتطوير العقاري البالغة ٢٤ مليون جنيه بالقيمة العادلة فى تاريخ القوائم المالية بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم(٤٧) الأدوات المالية .
- نوصى بالالتزام بمعيار المحاسبة المصري المشار اليه.
- ظهر حساب مشروعات تحت التنفيذ بمبلغ ١,٩ مليون جنيه بالمركز المالي في حين ما تضمنته مرفقات الشركة نحو ١,٦ مليون جنيه بفرق قدره نحو ٣٠٠ ألف جنيه .
- يتعين بحث وفحص ودراسة الفرق واسباب واجراء التسويات اللازمة .
- لم يتم اعداد المطابقات بين الجرد الفعلي والدفترى في تاريخ اعداد القوائم المالية (٢٠٢٢/١٢/٣١) وقد قامت الشركة باعداد مطابقات للأصول الثابتة والأراضي بتاريخ ٢٠٢٣/٣/٦ برغم عدم وجود سجل للأراضي .
- وقد اظهرت مطابقة الأصول الثابتة المعدة فى ٢٠٢٣/٣/٦ وجود عجز عدد(١٠) جهاز حاسب الى وعدد(١) تكييف وافادت الشركة بردها أن أجهزة اللاب توب عهد شخصية ولم يتم جردها والتكليف ما زال تحت الدراسة .
- كذلك وجود اختلاف بين بيان لجنة الأراضي المتعدى عليها ( الغير معمرة) مع البيان الوارد من الشئون القانونية
- يتعين اعداد المطابقات اللازمة في نهاية كل عام مالي مع دراسة الفروق المشار اليها واجراء التسويات اللازمة مع التنبيه نحو تحرى الدقة عند الجرد الفعلى .
- تأثر مخزون الانتاج الغير تام فى ٢٠٢٢/١٢/٣١ بالخطأ بنحو ٢١٧,٦٣٣ مليون جنيه تتمثل فيه :-
- نحو ٢٦,٢٠٢ مليون جنيه فروق فى تكلفة أراضي المربع ١٢٥٨ البالغ مساحتها طبقا للجنة جرد الأراضي ٣٨٤٣ متر مربع ومتوسط التكلفة الدفترية للمتر المربع ١١٥٧٨ جنيها فى حين ان التكلفة التقديرية للمتر المربع طبقا لقرار مجلس الادارة رقم ١٥٦ لسنة ٢٠١٨ بمبلغ ٤٧٦٠ جنيه فقط.
- نحو ٦٤,٥٨٦ مليون جنيه مصروفات تمويله تم رسملتها على تكلفة محطة محولات هليوبوليس الجديدة على الرغم من نهو تنفيذ المشروع وفقا لمكاتبات مقال التنفيذ فى ٢٠٢١/١/١٠ والذى أشار الى الانتهاء من المحطة والكابل الارضى بنسبه ١٠٠٪ وسيتم وضع الجهد واطلاق التيار فضلا عن عدم وجود أي اعمال لمقاوم التنفيذ خلال الفترة بالمخالفة للفقرات ٢٣,٢٢ من معيار المحاسبة المصري رقم (١٤) تكلفه الاقتراض .
- نحو ١,١٧٤ مليون جنيه غرامة تأخير سداد عن باقي مطالبة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة عن رسوم اعتماد المخطط العام والمخططات التفصيلية لمدينة هليوبوليس الجديدة طبقا للقرار الجمهوري رقم ١٦٥ فى ٢٠١٩/٤/٢ بالمخالفة للفقرة رقم (١٦-ج) من معيار المحاسبة المصري رقم (٢) المخزون
- نحو ١,٧٤١ مليون جنيه منها نحو ٩٤٣ الف جنيه حق انتفاع ارض مسار خط مياه الشرب لمدينة هليوبوليس الجديدة من العاشر من رمضان عن الفترة من ٢٠٢١/٦/١ حتى ٢٠٢٢/١٢/٣١ ، ونحو ٧٩٨ الف جنيه حق انتفاع ارض بمساحة ٦٠٠ متر مربع مقام عليها محطة رفع المياه الخاصة بمدينة هليوبوليس ومسار الخط بمدينة العاشر من رمضان عن الفترة من ٢٠٢١/٧/٦ حتى ٢٠٢١/١٢/٣١ .

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

الجهاز المركزى

أمين السر

جامعى الأصوات

م. م. م.

م. م. م.

م. م. م.





- نحو ١,٠٨٤ مليون جنيه اعمال مقاولي تنفيذ مدرجه بالزيادة منها نحو ٣٨٣ الف جنيه بمشروع ١٠ عمارات ونحو ٧٠١ الف جنيه بمشروع ٢٠ عماره .
- نحو ٩,٠٥٨ مليون جنيه تعويضات تم حسابها تقديريا بمعرفه الشركة لمقاول التنفيذ بمشروع محطه المعالجة الثلاثيه بعد الانتهاء من الاعمال واعداد المستخلص الختامى بتاريخ ٢٠٢١/٦/١٥ .
- نحو ١٨,٩٠٥ مليون جنيه مدرجه بموجب شهادات معتمده من مسولي التنفيذ بالشركه لا يقابلها مستخلصات اعمال معتمده فنياً ومالياً لمقاولي التنفيذ .
- نحو ٢٨,٤١٦ مليون جنيه تكلفه مساحة الأرض المنزوع ملكيتها للمنفعة العامة من أرض هليوبوليس الجديدة بمساحة ٢٠٤٤٨٧ متر مربع الصادر بشأنها القرار الجمهوري رقم ٣٠٥ لسنة ٢٠١٧ .
- نوصى بمراعاة ما سبق واستبعاد تلك المبلغ من تكلفه المخزون ومراعاة اثر ذلك على الحسابات المختصة .
- لم تلتزم الشركة بما جاء بالبند السادس مع الشركة المصرية للاتصالات لتنفيذ أعمال توصيل الشبكة الرئيسية لمدينة هليوبوليس الجديدة فى ٢٠/١٠/٢٠١٥ والمتمثلة فى انشاء غرفة للتوزيع الرئيسى للشبكة وتوفير التغذية الكهربائية وتنفيذ جميع الأعمال الخاصة بالشبكة الداخلية من كباثن وأعمال مدنية مما ترتب عليه وجود مبلغ نحو ١١,٧٥٧ مليون جنيه ضمن المخزون باعتبارها دفعة المقدمة للعقد الجديد المبرم ٢٠٢٢/٥/١١ بإجمالي ٢٣ مليون جنيه ولم يتم تقديم مستخلص لأى أعمال تكون قد تمت منذ ٢٠١٥/١٠ وذلك لأكثر من ٧ سنوات.
- يتعين موافاتنا بمبررات التأخير فى تنفيذ تلك الأعمال والتي نتج عنها زيادة التكلفة بنحو ١٥ مليون جنيه نتيجة فروق الأسعار وتغيير التقنية المستخدمة مع ضرورة اجراء التسويات اللازمة فى هذا الشأن .
- مازال مخزون الانتاج الغير تام يتضمن تكلفه تخطيط واصدار القرارين الوزاريين رقمى ١٢٦,١٢١ بتاريخ ٢٠١٤/٣/١٢ بشأن اعتماد وتخطيط وتقسيم منطقته الخدمات الشمالية والحي الرابع والحديقة العامة والنادي وما تم رسملته من اعباء تمويله على تكلفه الارض فى السابق بلغ ما أمكن حصره منها نحو ٤٧,٨ مليون جنيه .
- نوصى باستبعادها من تكلفه المخزون فى ضوء تغيير رؤية الشركة فى اسلوب استغلال الارض بناءً على الخطة الاستراتيجية الجديدة .
- تضمن مخزون الانتاج التام نحو ٦,٩١٠ مليون جنيه تكلفه غير مسترده من تكلفه عدد(٢) وحدة سكنيه بمساحة ٢٩٦,١٤ متر مربع بمشروع ١٠ عمارات بالحي التاسع بمدينة هليوبوليس الجديدة بالمخالفة للقرات ٩, ٣٤ من معيار المحاسبة المصري رقم (٢) المخزون حيث بلغ متوسط تكلفه المتر المربع ٣٠٦٧٤ جنيه فى حين ان سعر البيع المقترح للمتر وفقاً لمذكرة مجلس الادارة بجلسته المنعقدة بتاريخ ٢٠٢١/٦/٢٣ بمبلغ ٧٣٤٠ جنيه.
- نوصى باستبعاد المبلغ من تكلفه المخزون تحميلاً على قائمه الدخل تطبيقاً لمعيار المحاسبة المصري المشار اليه .
- لم تتأثر القوائم المالية بأى التزامات مالية بشأن المساحة الزائدة بمدينة هليوبوليس الجديدة وفقاً للقرار الجمهوري رقم ١٦٥ لسنة ٢٠١٩ والمقدرة بنحو ٠,٧١٠ كيلو متر مربع فى ضوء مطالبة جهاز مدينة الشروق بتاريخ ٢٠٢١/٢/١٤ بنحو ١,٠٥٨ مليار جنيه كما لم تتأثر أيضاً بالتعويضات المستحقة للشركة عن الأراضي المنزوع ملكيتها للمنفعة العامة من أرض هليوبوليس الجديدة وأرض القاهرة الجديدة.
- نوصى بتأثير القوائم المالية بالالتزامات المالية للمطالبة المشار إليها فى ضوء التعويضات عن المساحة المنزوع ملكيتها من الأراضي المملوكة للشركة .
- لم نواف بشهادة بنك القاهرة وبنك تنمية الصادرات فى ٢٠٢٢/١٢/٣١ بشأن الشيكات المودعة بتلك البنوك تحت التحصيل والبالغة نحو ٨٩ مليون جنيه .
- نوصى بموافاتنا بالشهادات المطلوبة للتحقق من تلك الأرصدة.

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

الجهاز المركزى

أمين السر

جامعى الأصوات

محمد

محمد

أحمد

خالد





- ظهرت ودائع الشركة بمبلغ ١٧٥ مليون جنيه بالمركز المالي في ٢٠٢٢/١٢/٣١ منها ودائع بمبلغ ٤٥ مليون جنيه تخص ودائع حسابات خاصه بالعملاء وفوائدها البالغة نحو ٤,١ مليون جنيه ضمن فوائد ودائع الشركة.
- يتعين اجراء التسوية والفصل بينهما مع الافصاح عن ودائع الصيانة بالايضاحات المتممة بالمركز المالي في ٢٠٢٢/١٢/٣١ .
- بلغت مديونيات شركات الكهرباء في ٢٠٢٢/١٢/٣١ بحسابى الأرصدة المدينة والموردين نحو ٦١,٩ مليون جنيه قيمة مبالغ مسددة عن مقاييسات أعمال الكهرباء بمشروعات الشركة معظمها من سنوات منها نحو ٤٧ مليون جنيه طرف شركة توزيع كهرباء شمال القاهرة ونحو ١٤,٩ مليون جنيه طرف شركة كهرباء القناة .
- نوصى ببحث ودراسة عدم نهو تنفيذ تلك المقاييسات في ضوء مرور سنوات على سداد تلك المقاييسات لما لذلك من أثر على الحسابات المختصة .
- تضمن حساب الموردين في ٢٠٢٢/١٢/٣١ مبالغ تم سدادها على ذمة أعمال تبين تنفيذها خلال الفترة ولم يتم تسوياتها على الحسابات المختصة منها :-
- نحو ١,١٥٨ مليون جنيه طرف الهيئة المصرية للمساحة عن أعمال مساحية بغرض تنفيذ الحكم الصادر لصالح الشركة فى الدعوى رقم ٥٦٢٩ لسنة ١٩٩٧ وقد تم تنفيذ اجراءات الحكم وإستلام الأرض منذ ٢٠٢١/٨/٢٩ .
  - نحو ١٥٤ ألف جنيه مديونية شركة لوجيك لإستشارات الحوكمة قيمة دفعات مقدمة عن أعمال خدمات إستشارية تم الانتهاء منها وقدمت عنها الفواتير أرقام ٦٤١ بتاريخ ٢٠٢١/٨/١٦ ، ٩٤٩ ، بتاريخ ٢٠٢٢/١١/٨ .
  - نحو ٤٣٥ ألف جنيه مديونية شركة فاسيليتز لإدارة وتشغيل وصيانة المنشآت قيمة مهمات تبين توريدها منذ ٢٠٢١/١٢/٣١ .
- نوصى باجراء التسويات اللازمة ومراعاة أثر ذلك على الحسابات المختصة.
- تضمن حساب الموردين نحو ٢٠ مليون جنيه مديونية جهاز مدينة القاهرة الجديدة مرحل من سنة ٢٠١٦ عن مقاييسة توصيل خط مياه الشرب قطر ١٠٠٠ مم لأرض الشركة بالقاهرة الجديدة تبين الإنتهاء من تنفيذ الأعمال وفقاً لخطاب مقاول التنفيذ شركة كونكورد للهندسة والمقاولات بتاريخ ٢٠١٩/٤/٦ المرسل لجهاز المدينة والذي تضمن أن تكلفة الأعمال المنفذة نحو ١٢,٧٩٢ مليون جنيه .
- نوصى باتخاذ ما يلزم من إجراءات بشأن استرداد المتبقي من المبالغ المسددة واجراء التصويب اللازم.
- تضمن حساب الموردين نحو ٢٠,٥٥٨ مليون جنيه رصيد مرحل من سنوات مديونية الشركة العامة للمشروعات الكهربائية إيليجيكت قيمة دفعة مسددة منذ أكثر من ٥ سنوات تحت حساب شراء أرض بشارع العزيز بالله بالزيتون بموجب العقد المحرر ٢٠١٧/٦/١٨ وتم الاتفاق على عدم إتمام الصفقة وحتى تاريخه لم يتم تحصيلها أو تسويتها مع الشركة القابضة فى ضوء إندماج شركة إيليجيكت مع شركة أخرى.
- نوصى باتخاذ الإجراءات القانونية لإستيداء حق الشركة و حساب الفوائد المستحقة عن هذه المديونية طوال تلك الفترة.
- ما زال حساب دائنو شراء أصول ثابتة يتضمن نحو ٢,١ مليون جنيه مرحل من عام ٢٠١٩ قيمة مستخلصات أعمال تطوير المنتزة السياحى ، مدينة غرناطة .
- نوصى باجراء التسويات اللازمة .
- بلغ مخصص الخسائر الانتمانية المتوقعة فى ٢٠٢٢/١٢/٣١ نحو ٣١٠ مليون جنيه ولم يتم مراعاة ما يلى :-
- نحو مبلغ ٢٣,٤ مليون جنيه قيمة شيكات مقدمة من الشركة المصرية للإسكان والتعمير مقابل ارتفاعات لم يتم تضمينها حساب أوراق القبض .

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

الجهاز المركزى

أمين السر

جامعى الأصوات





- نحو ١٠ مليون جنيه ضمن الأرصدة المدينة قيمة شيك يخص تأمين مزايدة بيع ٢٧٠ فدان وطبقاً لكراسة الشروط يجب مصادره لصالح الشركة ولم تتمكن الشركة حتى تاريخه من تحصيل الشيك والامر محال للنيابة العامة .
- نحو ١٩,٥ مليون جنيه فروق بين الرصيد الدفترى للشيكات المرتدة والرصيد الفعلى لها المتضمن نحو ١,٠ مليون جنيه تم اختلاسه وتم ابلاغ النيابة في ٢٠٢٣/٣ وما زالت الواقعة قيد التحقيق .
- نحو ٨٠,٥ مليون جنيه قيمة متأخرات كازينو الميرلاند رغم تضمينها حساب العملاء .
- يتعين باعادة حساب مخصص الخسائر الانتمائية فى ضوء ما سبق .
- بلغت المخصصات بخلاف الاهلاك نحو ١١٩,٧ مليون جنيه وقد تبين بشأنها ما يلى :-
- لم تلتزم الشركة بالدراسة المقدمة من المستشار الضريبي للشركة والتي أوصت بضرورة تعزيز مخصص الضرائب المتنازع عليها بنحو ٣٤ مليون جنيه عن السنوات التي لم يتم فحصها .
- لم يتم مراعاة أى مبالغ قد تنشأ عن إستحقاق ضرائب عقارية عن المبانى والعقارات المملوكة للشركة والمؤجرة للعملاء عند حساب الضرائب المتنازع عليها .
- لم يتضمن مخصص المطالبات والمنازعات نحو ٦٥٠ ألف جنيه قيمة مطالبات عن تعويضات عمالية نسبة خسارتها وفقاً لتقديرات الشؤون القانونية بالشركة أكثر من ٥٠٪ .
- يتعين المخصصات المشار اليها .
- لم تتضمن مصروفات الشركة نحو ٥٦,٩ مليون جنيه قيمه خصم حولات الحق حيث لا تقوم الشركة الاعتراف بالمصروف فى تاريخ الخصم بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) .
- يتعين الالتزام بمعيار المحاسبة المصري المشار اليه ومراعاة اثر ذلك علي الحسابات المختصة .
- لم تتضمن ايرادات الشركة نحو ٣,٤ مليون جنيه قيمه شقق مباعه برغم جاهزيتها للتسليم منذ ٢٠٢١/١٢/٣١ طبقاً للبيانات المقدمه لنا ولم نقف على اسباب عدم قيام الشركة بارسال خطابات للعملاء بالتسليم طبقاً لبند العقد حيث يعتبر التسليم حكماً ما لم يتم الاستلام فعلياً بعد شهر من الابلاغ .
- يتعين اجراء التسوية اللازمة واسباب عدم التسليم رغم جاهزية الشقق طبقاً لبيان الشركة .
- تضمن حساب إيرادات وأرباح أخرى مبلغ ٤٠٠ ألف جنيه تحت مسمى إيرادات سنوات سابقة ونحو ٢١٣ الف جنيه مصروفات سنوات سابقة بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم ٥ (التغير فى السياسات والتقديرات المحاسبية والاطفاء) .
- يتعين اجراء التسوية اللازمة فى هذا الشأن وتأثيرها على الارباح المرحلة .
- عدم استغلال أرض هيلو بارك بالقاهرة الجديدة المملوكة للشركة منذ سنوات حتي تاريخه والبالغ مساحتها ١٦٥٩ فدان حيث قامت الشركة بجمعيتها العامة العادية المنعقدة في ٢٠٢٣/٢/١٨ بإلغاء المزايدة مما له أثر علي تنفيذ الخطة الاستراتيجية للشركة حيث كانت تعتمد في معظمها بشكل اساسي علي التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من مشروع المشاركة مع ماوتن فيو في ارض هيلو بارك وذلك بخلاف التأثير السلبي علي سعر السهم للشركة المتداول في البورصة .
- يتعين موافقتنا برويتها وخطتها الاستراتيجية المعدلة كما جاء في الجمعية العامة للشركة المشار إليها والبدائل المطروحة لاستغلال تلك الارض وكذلك الدراسات اللازمة لإعادة تقييم سعر الارض بما يتماشى مع المستجدات الاقتصادية الحالية .

#### الرأى المتحفظ :-

وفيما عدا تأثير ما ورد فى الفقرات السابقة على القوائم المالية للشركة فمن رأينا أن القوائم المالية تعبر بعدالة ووضوح فى جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير فى ٢٠٢٢/١٢/٣١ ونتائج اعمالها وتدفعاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية فى ذات التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية .

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

الجهاز المركزى

أمين السر

جامعى الأصوات

محمد

محمد

محمد

محمد





**ومع عدم اعتبار ذلك تحفظاً :-**

- لم تقم الشركة بإعداد ميزانية انتقالية عن الفترة من تاريخ انتهاء السنة المالية قبل التعديل وتاريخ بداية السنة المالية بعد التعديل وكذلك لم تقم بالإفصاح عن ذلك ضمن الايضاحات المتممة للشركة في ٢٠٢٢/١٢/٣١ .
- لم نواف بالشهادات السلبية للاراضى والعقارات المملوكة للشركة في ٢٠٢٢/١٢/٣١ يفيد بعدم التعدي علي تلك الاراضي .
- عدم التزام الشركة بالإفصاح عن تكلفه الاصول الثابته المهلكه دقتريا بالكامل ولازالت تستخدم وكذا القيمة العادلة للأصول الثابته الخالفة للفقرة (٧٩) من معيار المحاسبة المصري رقم (١٠) .
- لم يتم المصادقة على اجمالى أرصدة الحسابات الشخصية المدينة والدائنة (العملاء الأرصدة المدينة -الموردين) حيث اكتفت بارسال مصادقات لأرصدة الموردين المدينة فقط ولم يراعى باقى الأرصدة المدينة الخاصة بنفس الموردين كما لم يتم ذكر مراقب حسابات الجهاز المركزى للمحاسبات بالمصادقات المرسله مما لم تتمكن معه من التحقق من صحة تلك الأرصدة .
- نوصى بالالتزام بعمل المصادقات علي الرصدة المدينة بإجمالى المديونية علي كل مورد والارصدة الدائنة .
- بلغت متأخرات العملاء (أراضى - مبانى - إيجارات - حوالات حق) في ٢٠٢٢/١٢/٣١ نحو ٣١٢,٢٦٨ مليون جنيه بعضها مرحل من سنوات ومرفوع بشأنها دعاوى قضائية مازالت متداولة أمام الجهات القضائية فضلاً عن أن تلك المتأخرات منها ٧٠,٨ مليون جنيه يخص ماجيك دريمز تم ادراجهم في إيرادات الشركة حتى ٢٠١٨/٣ ، ٨٥,٤ مليون جنيه من ٢٠١٨/٣ وحتى تاريخ المركز لم يتم ادراجهم ضمن إيرادات الشركة وتم تعليتهم على حساب أرصدة دائنة ويتصل بما سبق عدم تضمين أوراق القبض بالشركة نحو ٧,١ مليون جنيه قيمة شيكات عن ضريبة القيمة المضافة الخاصة بماكج دريمز .
- يتعين اتخاذ ما يلزم من إجراءات بشأن تحصيلها ومتابعة الإجراءات القانونية حفاظاً على حقوق الشركة واجراء التسويات اللازمة في ضوء المعيار المصري رقم (٤٩) .
- تضمنت أوراق القبض البالغة نحو ١٧٨,٧ مليون جنيه نحو ٤٩ مليون جنيه شيكات إنتهى اجالها قبل ٢٠٢٢/١٢/٣١ يرجع تاريخ بعضها الى عام ٢٠١٩,٢٠١٨ قيمة دفعات سداد وصيانة لمشروعات لم يتم الإنتهاء منها .
- يتعين استبعاد هذا المبلغ من قيمة أوراق القبض المشار إليها مع مراعاة أثر ذلك على الخسائر الائتمانية ، وكذلك الحرص على تغيير تلك الشيكات بشيكات أخرى .
- عدم التزام شركة التشييد للتطوير العقاري بسداد الأقساط المستحقة عليها البالغة نحو ٦٧,٥ مليون جنيه قيمة عدد ١٥ قسط مستحقة السداد من الفترة ٢٠٢١/١٠/١ حتى ٢٠٢٢/١٢/١ إضافة إلى غرامات التأخير عن عقد بيع حصة الشركة في الأرض البالغ مساحتها ٢م١٣٩٣١ .
- يتعين اتخاذ الإجراءات بشأن استيداع حقوق الشركة خصماً من مستحقات الشركة القابضة في ضوء التعهد الصادر عنها رقم ٢/٢٠٢١/٥ وتطبيقاً للبند الرابع والخامس من عقد البيع وفاء الشركة القابضة بالأقساط المتأخرة في حالة تأخر المشتري عن سداد قسطين متتاليين .
- عدم التزام الشركة بربط كافة مبالغ الصيانة المحصلة من العملاء البالغة نحو ٦٣ مليون جنيه في ودائع بالبنوك حيث بلغ ما تم ربطه منها نحو ٤٥ مليون جنيه .
- تضمنت الاحتياطات نحو ٦ مليون جنيه منها ٧٩٠ ألف جنيه احتياطي سندات حكومية ، ٢,٤ مليون جنيه احتياطي ارتفاع أسعار أصول ، ٦٦١ ألف جنيه احتياطي غير عادى ، ( انتفى الغرض من تكوينها ) ، ٢,٢ مليون جنيه احتياطي أسهم خزينة .
- يتعين عرض تلك المبالغ على الجمعية العامة لاتخاذ قرار بشأنها مع الاخذ فى الاعتبار أن احتياطي اسهم الخزينة غير قابل للتوزيع .

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

الجهاز المركزى

أمين السر

جامعى الأصوات



- لم تقم الشركة بإجراء المطابقة بين الجرد الفعلى لفواتير المياه البالغة ٢,٣ مليون جنيه وذلك حتى دورة ٢٠٢٢/١٠,٩ على الرصيد الدفترى حيث تعثر المطابقة على السجلات لعدم انتظام القيد بالدفاتر وكذا الشطب والكشط بالسجلات بالاضافة الى تهالك السجلات كما سبق وجود فواتير بتواريخ قديمة وايضاً فواتير ساقطة من السداد .
- يتعين دراسة ما سبق واتخاذ اللازم نحو مطابقة هذا الرصيد وكذلك معرفة موقف الفواتير القديمة التى لم يتم سدادها .
- لم تقم الشركة بإجراء المطابقة لرصيد دفاتر الشيكات غير المستخدمه لعدم وجود رصيد دفترى لها حيث لا يوجد سجل لدفاتر الشيكات المستلمة من البنوك وكذلك لا يوجد استلام وتسلم لتلك الدفاتر بين مستلم الدفاتر من البنك وأمين العهدة .
- يتعين دراسة ما ورد وعمل السجل المطلوب ومراعاة الاجراءات المذكورة احكاماً للرقابة الداخلية.
- لم يتم العرض على الجمعية العامة تخصيص سيارة استعمال رئيس مجلس الادارة طبقاً للمادة ٨٨ من القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ وتعديلاته .
- عدم قيام الشركة باعادة النظر فى اللوائح والتعليمات فى ضوء التحول من قانون ٢٠٣ لسنة ١٩٩٨ الى قانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ .
- يتعين على الشركة تعديل جميع اللوائح والتعليمات لتتواءم مع متطلبات القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ التى تتبعه الشركة حالياً .
- يتعين العرض على الجمعية العامة للشركة .
- لم تقم الشركة بإتباع قواعد الحوكمة الصادرة من مركز المديرين فى ٢٠١٦/٨ حيث تبين .
- أ. عدم وجود ادارة مراجعة داخلية وبالتالي عدم وجود تقرير مقدم الى مجلس الادارة بتاريخ عملها طوال العام ونظام متكامل الرقابة الداخلية معتمد من مجلس الإدارة .
- ب. عدم وجود إدارة مخاطر وخطة لمراجعة الأخطار التى تواجهها الشركة فى ظل التغير المستمر فى أسعار صرف العملات الاجنبية والظروف العالمية المحيطة .
- ج. عدم وجود لجنة حوكمة ، لجنة مخاطر منبثقة من مجلس الادارة .
- د. يجب ان يكون واضحاً بالهيكل التنظيمى صراحة تبعية إدارة المراجعة الداخلية وأنها تقدم تقاريرها الى لجنة المراجعة ومجلس الإدارة .
- نوصي الشركة بمراعاة ماسبق خاصتنا أن الشركة مقيدة بورصة الاوراق المالية .

– لم تلتزم الشركة بالافصاح عما يلي :-

- ١- الأرض البالغ مساحتها ٥٠ فدان والمستبدلة مقابل الأرض المنزوع ملكيتها بحى مصر الجديدة .
- ٢- الودائع المجمدة من قبل بنك القاهرة لمتطلبات القرض الممنوح للشركة والبالغة ٣٠ مليون جنيه ، ١٠٠ مليون جنيه بنك SAIB ضمان سحب على المكشوف .
- ٣- أوراق القبض البالغة ٨,٦ مليون جنيه ضمانه ايجار شركة اسبير انترناشيونال .
- ٤- لم تقم الشركة بالافصاح عن بيع أرض لشركة زهراء المعادى والافصاح عن الارصدة المدينه الاخرى للشركة القابضة بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصرى رقم ١٥ (الإفصاح عن الأطراف ذوى العلاقة).
- ٥- لم تتضمن الايضاحات المتممة لقائمة التدفقات النقدية قيمة ودائع الصيانة الخاصة بالعملاء والبالغ ٤٥ مليون جنيه .

#### تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

- تمسك الشركة حسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص عليه القانون ونظام الشركة على وجوب إثباته وقد وجدت القوائم المالية متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات ، تم جرد الأصول الثابتة والمشروعات تحت التنفيذ والتكوين السلعى والمخزون فى ٢٠٢٢/١٢/٣١ بمعرفة الشركة وعلى مسئوليتها .
- تطبق الشركة نظام تكاليف يحتاج إلى تطوير ليفى بالغرض منه .

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

الجهاز المركزى

أمين السر

جامعى الأصوات

محمد

محمد

محمد

محمد





- البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة المعد وفقاً لمتطلبات القانون رقم (١٥٩) لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية متفقة مع ما هو وارد بدفاتر الشركة وذلك فى الحدود التى تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر.

وبعد الإنتهاء من تلاوة التقرير دارت مناقشة بعض الموضوعات الواردة بالتقرير.

ودعا الأستاذ الدكتور رئيس الجمعية السيد المهندس / تامر ناصر - العضو المنتدب والرئيس التنفيذى لمناقشة تلك الموضوعات فتحدث سيادته قائلاً :-

مساء الخير جميعاً وأهلاً بحضراتكم ، بداية أود أن أوضح لمن يريد الرجوع إلى تفاصيل الرد أنها موجودة فى رد الشركة على ملاحظات الجهاز المركزى وأريد أن أوضح ما يلى :

- بالنسبة لموضوع المساحات الزائدة بمدينة نيو هليوبوليس فقد تم مناقشته أكثر من مرة فى أغلب الاجتماعات السابقة ، وهى مساحات زائدة تطالبنا بها هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ، ونحن لنا وجهة نظر مختلفة بأنه قد تم نزع ملكية مساحات من الأراضى المملوكة للشركة تعادل تلك المساحات الزائدة أو تزيد عنها بقليل ، ونحن نحاول القيام بعمل تسوية لتلك المساحات الزائدة مقابل المساحات المنزوعة من الشركة وإستلزم ذلك الكثير من الإجراءات حتى وصل الموضوع إلى لجنة التظلمات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وإذا توصلنا إلى أن المساحات الزائدة تعادل المساحات المنزوعة فسوف يمثل ذلك أمراً جيد جداً ، ونحن لن نحصل على تعويضات مقابل الزيادة البسيطة المحسوبة لصالحنا ولكن ما يهمنا فى الأساس هو الإعتراف أو الإقرار من الجهات المعنية بتلك المساحات المنزوعة ، وهناك بالفعل أجزاء من تلك المساحات تم الإعتراف بها أثناء الاجتماعات التى عقدت بهذا الخصوص ، ولكن المشكلة أن هناك أكثر من جهة قامت بنزع ملكية مساحات من الأراضى المملوكة للشركة ولم يصدر عنها قرارات منفعة عامة ولكننا نتعامل مع هيئة المجتمعات العمرانية لأنها الجهة التى تتبع لها ممثلة فى جهاز مدينة الشروق.

وهنا سأل الأستاذ الدكتور رئيس الجمعية هل هناك مساحات من هذه الأراضى تم إعتماها بالفعل من الوزارة ؟

فرد السيد المهندس العضو المنتدب والرئيس التنفيذى قائلاً :

أنا لم أذكر أبداً أنه تم إعتماها ولكنى ذكرت أنهم ذكروا ذلك شفهيأ فى الاجتماعات ولكننا مازلنا فى مناقشات واجتماعات مع هيئة المجتمعات وهناك جزء واضح فى تلك الاجتماعات مع الهيئة فيما يخص النوعيات المختلفة من المساحات المنزوعة مثل خط القطار الكهربائى (LRT) ومحطته وكابلات الضغط العالى والغاز ونزلات الكبارى المقامة داخل أرض الشركة وهى تتبع أكثر من جهة وهيئة مختلفة ، ونحن مصممون على السير فى هذا الإتجاه ولكن هذه النوعية من الإتفاقات تستغرق الكثير من الوقت .

وهنا سأل السيد المحاسب رئيس الشركة القابضة عن ورود مخاطبات من الهيئة بخصوص هذا الموضوع ؟

فرد السيد المهندس العضو المنتدب والرئيس التنفيذى بورود العديد من المكاتبات من الهيئة لمطالبة الشركة بسداد قيمة المبالغ المستحقة لهم نظير مساحات الأراضى الزائدة.

فرد السيد المحاسب رئيس الشركة القابضة للتشييد والتعمير قائلاً :- وبالنسبة للمستحق للشركة ؟

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

الجهاز المركزى

أمين السر

جامعى الأصوات

محمد صبرى

إيهاب حجازى

طارق عيسى





فأفاد السيد المهندس العضو المنتدب والرئيس التنفيذي بعدم ورود أى مكاتبات بهذا الخصوص.

فرد السيد المحاسب رئيس الشركة القابضة قائلاً :-

أذاً لا نستطيع إدراج ما هو مستحق للشركة أو ما هو مستحق عليها .

فرد السيد المهندس العضو المنتدب والرئيس التنفيذي :-

بالنسبة للجهاز المركزى فلا بد من توضيح تلك المستحقات ونحن كشركة قمنا بعمل تحليل لهذا الخطاب الوارد إلينا بخصوص قيمة المساحات الزائدة ولا أريد أن أتحدث مري أخرى عن القرار الجمهورى وأنه كان يجب التعامل معه بطريقة مختلفة ، ولكننا الآن أمام أمر واقع وبالفعل نحن حصلنا أرض بمساحات زائدة وتم نزع أرض من الشركة بمساحات تعادلها تقريباً ، وهذا ما نقوم به الآن مع هيئة المجتمعات وهم متعاونون معنا فى هذا الموضوع ولم يقوموا بوقف التعامل مع أراضي الشركة كما هو متبع عند عدم سداد أى مستحقات تخص الهيئة مما يعنى أن الموضوع مازال تحت المفاوضات وحضراتكم تعلمون أن التعامل مع جهات الدولة لا يتم بهذه السهولة ولا بد أن يتم ذلك بالتدريج ، وعندنا طرق كثيرة ، وقد تم اعتماد بعض الأجزاء منها ولو شفهياً ولكن إذا طالبنا بالحصول على موافقة رسمية على جزء منها فلن نحصل على الباقي ، لذلك فنحن ننتاقش فى إتفاق كامل إن شاء الله ومازلنا لم نصل إلى نهاية المفاوضات .

وهنا تحدث الأستاذ الدكتور رئيس الجمعية قائلاً :-

مذكور أنه تم بالفعل الإعراف بمساحة ٦ أفدنة فهل هذا الإعراف شفوئى ؟

فرد السيد المهندس العضو المنتدب والرئيس التنفيذي بأن هذا الإعراف شفوئى ولم يرد لنا بخصوصه أى شئ رسمى كما ذكر سابقاً.

وتحدث السيد المحاسب القائم بأعمال العضو المنتدب والرئيس التنفيذي للشركة القابضة قائلاً :-

وبالتالى بما أنه لا يوجد إتفاق نهائى ونحن شركة مدرجة بالبورصة لو أظهرنا تكلفة بالزيادة نعتبر أننا نقوم بإخفاء جزء من الأرباح والعكس ، ولذلك فأنا أفضل أن ندرج هذا الموضوع فى حالة وجود إتفاق نهائى والإدارة هى أكثر جهة قادرة على تحليل التكلفة والإيراد وبالتالي فمن رأى أن لا يتم إدراج إيراد أو تكلفة طالما أن الموضوع ما زال فى طور المناقشات ولم ينتهى حتى تكون القوائم المالية للشركة معبرة عن الواقع وهذا ما نصبوا إليه.

ورد السيد المهندس العضو المنتدب والرئيس التنفيذي قائلاً :-

وهذا هو ما نقوم به ولكنى أرد على الجهاز المركزى للتوضيح .

فرد السيد المحاسب القائم بأعمال العضو المنتدب والرئيس التنفيذي للشركة القابضة قائلاً :-

أن الجهاز المركزى على دراية كاملة بالموضوع.

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

الجهاز المركزى

أمين السر

جامعى الأصوات





فرد السيد المهندس العضو المنتدب بقوله أنه ما زالت نفس الملحوظة على نفس الموضوع ترد منذ ثلاث سنوات .

فردت السيدة المحاسبة إيمان وليم قائلة : -

عند كتابة هذه الملاحظة لم نكتب فقط الجزء المستحق على الشركة (المليار جنيهه) ولكننا جمعنا الجانبين وذكرنا أن الشركة لها مستحقات وجاء في الملاحظة أنه لم تتأثر القوائم المالية بهذا أو بذلك وهذا كان مقصوداً.

وعقب السيد المحاسب القائم بأعمال العضو المنتدب والرئيس التنفيذي للشركة القابضة قائلاً : -

نحن شركة مطلوب منها توزيع أرباح فلو أدرجنا هذا الموضوع ولم تكتمل الأرقام النهائية له خاصة وأن المهندس تامر يفضل أن يتأني في إتخاذ القرار حتى يكون الموضوع واضح وصريح ، ونشكر الجهاز المركزي الذي ذكر مالنا وما علينا.

وأستكمل السيد المهندس العضو المنتدب والرئيس التنفيذي الرد على ملاحظات الجهاز قائلاً:-

- بالنسبة لموضوع هليوبارك فحضراتكم تعرفون تاريخ هذا الموضوع وقد وصلنا إلى نقطة معينة ونحن نرى أن أرض هليوبارك يمكن أن تدر عائد أكبر مما كان في المزايدة التي تمت ، وحالياً نحن ندرس كل الإختيارات الموجودة وبمجرد أن يكون هناك شيء مؤكد يستحق الإعلان عنه فسوف نقوم بذلك فوراً لأننا شركة مدرجة في البورصة ولا بد أن يكون هناك إفصاح للبورصة بعد اعتماد مجلس الإدارة لأى شيء بهذا الخصوص ، ولكننا حالياً نقوم بدراسة تأثير العوامل الإقتصادية التي حدثت في الشهور الأخيرة على هذا الطرح والإيرادات المتوقعة منه ، والحقيقة أن جميع الإختيارات مطروحة ولا يوجد شيء غير معلن.

وإذا كنتم تحتاجون لتوضيح أكثر بالنسبة لما تحدثنا عنه سيقوم الأستاذ / وليد فوزى رئيس القطاع المالى بالرد على حضراتكم.

وتحدث السيد المحاسب / وليد فوزى قائلاً : -

بداية أود تقديم التحية للسادة أعضاء الجهاز المركزي للمحاسبات والترحيب بهم لما يبذلوه من جهد مشكور ونحن نتعلم منهم الكثير منذ بداية التعامل معهم خلال الفترة الأخيرة ، ثم قام بتوضيح الآتى : -

بالنسبة للملاحظات التي وردت بتقرير الجهاز مثل المعالجات الخاصة بقيود المصروفات الخاصة بال ERP وفروق الأسعار وبعض الملاحظات على المخزون مثل الغرامات بقيمة ١,١٧٤ مليون جنيه ومبلغ ١,٧٤١ مليون جنيه الخاصة بحق الإنتفاع ، فقد ذكرنا في الرد على هذه الملاحظات أنه سوف يتم مراجعتها وعمل التسويات اللازمة طبقاً للمعايير المحاسبية .

وهناك بعض الملاحظات الأخرى مثل مبلغ ١٧٥ مليون جنيه قيمة الودائع فهي تتضمن مبلغ ١٠٠ مليون جنيه في بنك سايبب وأعتبرنا أنها مقيدة لأنه يقابلها سحب على المكشوف تقوم بتغطيته وكذلك يوجد مبلغ ٤٥ مليون جنيه خاصة بوديعة الصيانة والمفروض أن تكون أكثر من ستين مليون جنيه ولكننا قمنا بربط ٤٥ مليون فقط حتى الآن وسنقوم بإستكمال باقى المبلغ الذى يساوى الرصيد الدفترى إن شاء الله خلال الفترة القادمة ، ونريد أن نذكر أن وديعة الصيانة أصلاً كان بها مشكلة فقد بدأنا فى وقت متأخر نتداول المعالجات المحاسبية الخاصة بها وأن من المفروض أن تكون هناك وديعة مربوطة مخصصاً للصيانة لأنها حق من حقوق العملاء ، ونحن نقوم بإستمرار بتدعيم هذا الحساب للوصول إلى الرصيد الدفترى.

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

الجهاز المركزى

أمين السر

جامعى الأصوات





وردت السيدة المحاسبة / إيمان وليم قائلة :-

نحن لا نتحدث عن الوديعة الموجودة ببنك سايبب بقيمة ١٠٠ مليون جنيه فنحن نعرف أنها محجوزة لدى البنك فهذا معروف ولكننا نتحدث على أن هناك ودائع تم ذكرها ب ١٧٥ مليون وأى قارىء للميزانية سوف يعتقد أننا نملك ودايع بقيمة ١٧٥ مليون جنيه ، وكان يجب أن يتم فصلها لتظهر بقيمة ١٣٠ مليون جنيه فقط وأما الـ ٤٥ مليون جنيه (وديعة الصيانة) ليسوا ملكاً الشركة ولكنهم بصفة أمانة ودايع للعملاء ونحن نعلم أن هذا المبلغ ليس هو ما يقابل الصيانة ولكن المفروض أن تكون تقريباً ٦٥ مليون فى ٢٠٢٣/٣/٣١ ، ومن المفروض أيضاً أن تقوم الشركة بربط هذا الرقم للعملاء ، كما يجب أن يتم فصل الفوائد الخاصة بوديعة الصيانة لأنها تختلف عن الفوائد الخاصة بودائع الشركة (١٣٠ مليون جنيه) ، وهذا ما أردت توضيحه فى الملاحظة.

ورد السيد المحاسب / وليد فوزى قائلاً :-

الفوائد أصلاً يتم فصلها حتى يتم الصرف منها على مصروفات الصيانة التى تتم فى المدينة .

فردت السيدة المحاسبة / إيمان وليم قائلة :-

ولذلك لا بد أن يتم فصلها ولا يصح أن تدرج ضمن فوائد الشركة .

وأكمل السيد المحاسب / وليد فوزى قائلاً :-

إن ما نقوم به حالياً أنه كان من الممكن أن يتم الفصل كما ذكرت أو نترك الفوائد تضاف على مبلغ الوديعة لإننا لم نستكمل بعد مبلغ الـ ٦٥ مليون جنيه والمصروفات التى يتم صرفها تقيد فى قائمة الدخل على حساب الشركة.

فردت السيدة المحاسبة / إيمان وليم قائلة :-

إن ما يهمنى عند النظر إلى الإيراد الموجود فى الميزانية أن الودائع الموجودة تخص الشركة لا تخص أحد آخر والفوائد الخاصة بالشركة تخص الشركة فقط وليست فوائد خاصة بالصيانة.

فرد السيد المحاسب / وليد فوزى قائلاً :-

نحن فقط نذكر واقع ما كان يتم ولكننا ذكرنا فى الرد أنه سيتم مراعاة ذلك فى الفترة القادمة .

وهنا تدخل الأستاذ الدكتور رئيس الجمعية موجهاً حديثه للسيد المحاسب / رئيس القطاع المالى :-

هناك ملاحظة للجهاز المركزى وسنقوم بتنفيذ توصيتهم بخصوص تلك الملاحظة والعرض عليهم والتأكد من صحة المعالجة ، لأننا نعمل كفريق واحد ، لذلك يتم التأكد أن طريقة العرض تم عملها بالطريقة المطلوبة.

وأستكمل السيد المحاسب / وليد فوزى حديثه قائلاً :-

بالنسبة إلى الشيكات المرتدة فقد تم تشكيل لجنة لحصر الفروق وقامت بحصر معظم هذه الفروق وباقى جزء بسيط وسيتم إستكمالها إن شاء الله ، وبالطبع فإن هذه الفروق نتجت عن تخفيض حجم العمالة أثناء فترة الكورونا والتناوب فيما بينهم حتى وصل عدد الموظفين تقريباً إلى ربع الطاقة الموجودة بالشركة وهذا نتج عنه عمل تسويات غير صحيحة وعدم قيد فى السجلات ونحن الآن نتدارك ذلك وتم حصر حوالى ٩٠٪ من الفروق ومتبقى نسبة بسيطة ستم إستكمالها .

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

الجهاز المركزى

أمين السر

جامعى الأصوات





وقدم الأستاذ الدكتور رئيس الجمعية الشكر للسيدة المحاسبة / إيمان وليم مؤكداً أن الشركة سوف تأخذ جميع توصيات الجهاز المركزي في الإعتبار.

### رد الشركة على

### تقرير مراقب الحسابات (الجهاز المركزي للمحاسبات) على القوائم المالية

شركة مصر الجديدة للإسكان و التعوير في ٢٠٢٢/١٢/٣١

#### الملاحظة :-

- ظهرت الاصول غير الملموسة في ٢٠٢٢/١٢/٣١ بنحو ٥,٥ مليون جنيه قيمة رخصة تشغيل برنامج ERP في حين أن صحة قيمتها ٨,٧ مليون جنيه ، لم يتم حساب فروق العملة عن الأقساط الغير مسددة من مقابل الترخيص وتطبيقات برنامج ERP البالغة ٤٤٤٨٦٨ دولار.  
يتعين اجراء التسويات اللازمة ومراعاة اثر ذلك علي الحسابات المختصة .

#### الرد:-

سيتم بحث ودراسة الملاحظة وعمل المعالجات المحاسبية في ضوء البحث والدراسة .

#### الملاحظة :-

- عدم قيام الشركة باعادة تقييم الاستثمارات المالية لها بشركة النصر للتطوير العقاري البالغة ٢٤ مليون جنيه بالقيمة العادلة في تاريخ القوائم المالية بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم(٤٧) الادوات المالية .  
نوصى بالالتزام بمعيار المحاسبة المصري المشار اليه.

#### الرد:-

سيتم الوقوف على القيمة السوقية للسهم واعادة تقييم الاستثمارات المالية بشركة النصر للتطوير العقاري وذلك خلال الفترة المالية القادمة.

#### الملاحظة :-

- ظهر حساب مشروعات تحت التنفيذ بمبلغ ١,٩ مليون جنيه بالمركز المالي في حين ما تضمنته مرفقات الشركة نحو ١,٦ مليون جنيه بفرق قدره نحو ٣٠٠ ألف جنيه .  
يتعين بحث وفحص ودراسة الفرق واسباب واجراء التسويات اللازمة .

#### الرد:-

سيتم بحث هذا الفرق وعمل اللازم في الفترة المالية القادمة في ٢٠٢٣/٣/٣١ .

#### الملاحظة :-

- لم يتم اعداد المطابقات بين الجرد الفعلي والدفترى في تاريخ اعداد القوائم المالية ( ٢٠٢٢/١٢/٣١ ) وقد قامت الشركة باعداد مطابقات للاصول الثابتة والاراضي بتاريخ ٢٠٢٣/٣/٦ برغم عدم وجود سجل للاراضي .  
- وقد اظهرت مطابقه الاصول الثابتة المعدة في ٢٠٢٣/٣/٦ وجود عجز عدد(١٠) جهاز حاسب الى وعدد(١) تكييف وافادت الشركة بردها أن أجهزة اللاب توب عهد شخصية ولم يتم جردها والتكليف ما زال تحت الدراسة .  
- كذلك وجود اختلاف بين بيان لجنة الاراضي المتعدى عليها ( الغير معمرة ) مع البيان الوارد من الشئون القانونية

يتعين اعداد المطابقات اللازمة في نهاية كل عام مالي مع دراسة الفروق المشار اليها واجراء التسويات اللازمة مع التنبيه نحو تحرى الدقة عند الجرد الفعلى .

#### الرد:-

- سيراعى اجراء المطابقات بين الجرد الفعلى والدفترى قبل اعداد القوائم المالية في العام القادم .  
- سيتم دراسة الفروق ما بين الجرد الفعلى للشئون القانونية والتعديل طبقاً لما تسفر عنه المطابقة وافادتكم .

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

الجهاز المركزي

أمين السر

جامعى الأصوات

محمد

محمد

محمد





### الملحوظة :-

- تأثر مخزون الانتاج الغير تام فى ٢٠٢٢/١٢/٣١ بالخطأ بنحو ٢١٧,٦٣٣ مليون جنيه تتمثل فيه :-
  - نحو ٢٦,٢٠٢ مليون جنيه فروق فى تكلفة أراضي المربع ١٢٥٨ البالغ مساحتها طبقا للجنة جرد الأراضي ٣٨٤٣ متر مربع ومتوسط التكلفة الدفترية للمتر المربع ١١٥٧٨ جنيها فى حين ان التكلفة التقديرية للمتر المربع طبقا لقرار مجلس الادارة رقم ٥٦ لسنة ٢٠١٨ بمبلغ ٤٧٦٠ جنيه فقط.
  - نحو ٦٤,٥٨٦ مليون جنيه مصروفات تمويله تم رسملتها على تكلفة محطة محولات هليوبوليس الجديدة على الرغم من نهو تنفيذ المشروع وفقا لمكاتبات مقاول التنفيذ فى ٢٠٢١/١/١٠ والذى أشار الى الانتهاء من المحطة والكابل الارضى بنسبه ١٠٠٪ وسيتم وضع الجهد واطلاق التيار فضلا عن عدم وجود أي اعمال لمقاول التنفيذ خلال الفترة بالمخالفة للقرارات ٢٣,٢٢ من معيار المحاسبة المصري رقم (١٤) تكلفه الاقتراض .
  - نحو ١,١٧٤ مليون جنيه غرامة تأخير سداد عن باقى مطالبه هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة عن رسوم اعتماد المخطط العام والمخططات التفصيلية لمدينة هليوبوليس الجديدة طبقا للقرار الجمهوري رقم ١٦٥ فى ٢٠١٩/٤/٢ بالمخالفة للفقرة رقم (١٦-ج) من معيار المحاسبة المصري رقم (٢) المخزون.
  - نحو ١,٧٤١ مليون جنيه منها نحو ٩٤٣ الف جنيه حق انتفاع ارض مسار خط مياه الشرب لمدينة هليوبوليس الجديدة من العاشر من رمضان عن الفترة من ٢٠٢١/٦/١ حتى ٢٠٢٢/١٢/٣١ ، ونحو ٧٩٨ الف جنيه حق انتفاع ارض بمساحة ٦٠٠ متر مربع مقام عليها محطة رفع المياه الخاصة بمدينة هليوبوليس ومسار الخط بمدينة العاشر من رمضان عن الفترة من ٢٠٢١/٧/٦ حتى ٢٠٢١/١٢/٣١ .
  - نحو ١,٠٨٤ مليون جنيه اعمال مقاولي تنفيذ مدرجه بالزيادة منها نحو ٣٨٣ الف جنيه بمشروع ١٠ اعمارات ونحو ٧٠١ الف جنيه بمشروع ٢٠ عماره .
  - نحو ٩,٠٥٨ مليون جنيه تعويضات تم حسابها تقديريا بمعرفه الشركة لمقاول التنفيذ بمشروع محطه المعالجة الثلاثيه بعد الانتهاء من الاعمال واعداد المستخلص الختامى بتاريخ ٢٠٢١/٦/١٥ .
  - نحو ١٨,٩٠٥ مليون جنيه مدرجه بموجب شهادات معتمده من مسنولي التنفيذ بالشركة لا يقابلها مستخلصات اعمال معتمده فنياً ومالياً لمقاولي التنفيذ .
  - نحو ٢٨,٤١٦ مليون جنيه تكلفة مساحة الأرض المنزوع ملكيتها للمنفعة العامة من أرض هليوبوليس الجديدة بمساحة ٢٠٤٤٨٧ متر مربع الصادر بشأنها القرار الجمهوري رقم ٣٠٥ لسنة ٢٠١٧ نوصى بمراعاة ما سبق واستبعاد تلك المبلغ من تكلفة المخزون ومراعاة اثر ذلك على الحسابات المختصة .

الرد:-

- بالنسبة لمبلغ ٢٦,٢٠٢ مليون جنيه أى زيادة فى التكلفة الدفترية الفعلية عن التكلفة المقدرة والمعتمدة من مجلس الادارة فإنه يقابلها حساب التزامات مرافق وسيتم عمل التسويات اللازمة .
- بالنسبة لمبلغ ٦٤,٥٨٦ مليون جنيه تمت الرسمة فى ضوء استمرار اعمال الاشراف والاختبارات وعدم الانتهاء من إجراءات استلام المشروع وسيتم عمل التسويات اللازمة فى ضوء المعايير المحاسبية المصرية .
- بالنسبة لمبلغ ١,١٧٤ مليون جنيه سيتم عمل التسويات اللازمة وتأثير القوائم المالية بها خلال الفترة المالية القادمة فى ضوء معيار المحاسبة المصري رقم (٢) المخزون .
- بالنسبة لمبلغ ١,٧٤١ مليون جنيه سيراعى مستقبلاً تحميلها على المصروفات خلال الفترة المالية القادمة .
- بالنسبة لمبلغ ١,٠٨٤ مليون جنيه بعد المراجعة تبين وجود فروق وهذه المبالغ عبارة عن مبالغ تم قيدها بالخطأ وتم تعديل هذا الخطأ بعد ورود تقرير الجهاز المركزى .
- بالنسبة لمبلغ ٩,٠٥٨ مليون جنيه تمثل تكلفة تقديرية للتعويضات والتي كانت تحت المراجعة وتمت المراجعة النهائية وتم الوقوف على قيمة التعويضات وسيتم عمل التسويات اللازمة فى هذا الشأن .

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

الجهاز المركزى

أمين السر

جامعى الأصوات





- بالنسبة لمبلغ ١٨,٩٠٥ مليون جنيه تم عمل مستخلصات بقيمة التعليق وتم اقفال المبالغ تحت حساب هذه المشروعات .
- بالنسبة لمبلغ ٢٨,٤١٦ مليون جنيه سيتم بحث ودراسة هذه المبالغ للوقوف على المعالجة المحاسبية اللازمة في ضوء القرار الجمهوري رقم ٣٠٥ لسنة ٢٠١٧ و المعايير المحاسبية .

#### الملاحظة :-

- لم تلتزم الشركة بما جاء بالبند السادس مع الشركة المصرية للاتصالات لتنفيذ أعمال توصيل الشبكة الرئيسية لمدينة هليوبوليس الجديدة فى ٢٠/١٠/٢٠١٥ والمتمثلة فى انشاء غرفة للتوزيع الرئيسى للشبكة وتوفير التغذية الكهربائية وتنفيذ جميع الأعمال الخاصة بالشبكة الداخلية من كباين وأعمال مدنية مما ترتب عليه وجود مبلغ نحو ١١,٧٥٧ مليون جنيه ضمن المخزون باعتبارها دفعة المقدمة للعقد الجديد المبرم ٢٠٢٢/٥/١١ بإجمالي ٢٣ مليون جنيه ولم يتم تقديم مستخلص لأى أعمال تكون قد تمت منذ ٢٠١٥/١٠ وذلك لأكثر من ٧ سنوات.

يتعين موافاتنا بمبررات التأخير فى تنفيذ تلك الأعمال والتي نتج عنها زيادة التكلفة بنحو ١٥ مليون جنيه نتيجة فروق الأسعار وتغيير التقنية المستخدمة مع ضرورة اجراء التسويات اللازمة فى هذا الشأن .

#### الرد:-

- سيتم عمل التسويات اللازمة وتأثير القوائم المالية بها خلال الفترة المالية القادمة .

#### الملاحظة :-

- مازال مخزون الانتاج الغير تام يتضمن تكلفه تخطيط واصدار القرارات الوزاريين رقمى ١٢١,١٢٦ بتاريخ ٢٠١٤/٣/١٢ بشأن اعتماد وتخطيط وتقسيم منطقته الخدمات الشمالية والحي الرابع والحديقة العامة والنادي وما تم رسمته من اعباء تمويله على تكلفه الارض فى السابق بلغ ما أمكن حصره منها نحو ٤٧,٨ مليون جنيه .

نوصى باستبعادها من تكلفة المخزون فى ضوء تغيير رؤية الشركة فى اسلوب استغلال الارض بناء على الخطة الاستراتيجية الجديدة .

#### الرد:-

سيتم دراسة هذه الملاحظة فى ضوء معايير المحاسبية المصرية.

#### الملاحظة :-

- تضمن مخزون الانتاج التام نحو ٦,٩١٠ مليون جنيه تكلفه غير مسترده من تكلفه عدد (٢) وحدة سكنيه بمساحة ٢٩٦,١٤ متر مربع بمشروع ١٠ عمارات بالحي التاسع بمدينة هليوبوليس الجديدة بالمخالفة للقرارات ٩, ٣٤ من معيار المحاسبة المصري رقم (٢) المخزون حيث بلغ متوسط تكلفه المتر المربع ٣٠٦٧٤ جنيه فى حين ان سعر البيع المقترح للمتر وفقا لمذكرة مجلس الادارة بجلسته المنعقدة بتاريخ ٢٠٢١/٦/٢٣ بمبلغ ٧٣٤٠ جنيه.

نوصى باستبعاد المبلغ من تكلفه المخزون تحميلا على قائمه الدخل تطبيقا لمعيار المحاسبة المصري المشار اليه.

#### الرد:-

يقابل هذا الفرق بين التكلفة الدفترية والتسعير المعتمد من مجلس الادارة حساب التزامات مبانى وسيتم عمل التسويات اللازمة على هذا الحساب.

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

الجهاز المركزى

أمين السر

جامعى الأصوات





### الملحوظة:-

- لم تتأثر القوائم المالية بأي التزامات مالية بشأن المساحة الزائدة بمدينة هليوبوليس الجديدة وفقاً للقرار الجمهوري رقم ٦٥ لسنة ٢٠١٩ و المقدره بنحو ٠,٧١٠ كيلو متر مربع فى ضوء مطالبة جهاز مدينة الشروق بتاريخ ٢٠٢١/٢/١٤ بنحو ١,٠٥٨ مليار جنيه كما لم تتأثر أيضاً بالتعويضات المستحقة للشركة عن الأراضي المنزوع ملكيتها للمنفعة العامة من أرض هليوبوليس الجديدة وأرض القاهرة الجديدة.  
نوصى بتأثير القوائم المالية بالالتزامات المالية للمطالبة المشار إليها فى ضوء التعويضات عن المساحة المنزوع ملكيتها من الأراضي المملوكة للشركة .

### الرد:-

- تم ورود مطالبات من جهاز الشروق بقيمة المساحة الزائدة .
- تم الرد من الشركة بأن هناك مساحات مستقطعة يجب استزالتها من المساحة الزائدة.
- تم عقد اجتماع مع السيد المهندس / معاون وزير الاسكان 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 اخر مع مهندسى التخطيط بالهيئة وعرض نقاط الاتفاق والاختلاف .
- 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 الجهاز الشروق لفتح التعامل على أراضي المدينة.
- يتم التواصل والمتابعة مع مهندسى 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 وأخطرت الهيئة جهاز الشروق بجزء منها بمسطح ٦٠,٠٨ فدان.
- كما تم مخاطبة السيد المشراف على قطاع التخطيط والمشروعات بشأن ذات الموضوع بكتاب الشركة المؤرخ فى ٢٠٢٢/١١/٢٩ ولم يرد للشركة رد حتى تاريخه .
- أما بالنسبة للمسطحات التي صدر بشأنها القرار الجمهوري رقم ٣٠٥ لسنة ٢٠١٧ بإضفاء صفة النفع العام عليها بمنطقتي هليوبوليس الجديدة والقاهرة فحتى تاريخه لم يتم استصدار قرار نزع ملكية حتى تتمكن الشركة من السير فى إجراءات المطالبة بالتعويضات اللازمة كما أنه من المتوقع أن تزيد قيمة التعويضات عن المساحة المنزوعة عن قيمة المساحة الزائدة .

### الملحوظة :-

- لم نواف بشهادة بنك القاهرة وبنك تنمية الصادرات في ٢٠٢٢/١٢/٣١ بشأن الشيكات المودعة بتلك البنوك تحت التحصيل والبالغة نحو ٨٩ مليون جنيه .  
نوصى بموافاتنا بالشهادات المطلوبة للتحقق من تلك الأرصدة.

### الرد:-

سيتم موافاتكم بالشهادات المطلوبة .

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

الجهاز المركزى

أمين السر

جامعى الأصوات





#### الملحوظة :-

- ظهرت ودائع الشركة بمبلغ ١٧٥ مليون جنية بالمركز المالى فى ٢٠٢٢/١٢/٣١ منها ودايع بمبلغ ٤٥ مليون جنية تخص ودايع حسابات خاصه بالعملاء وفوائدها البالغة نحو ٤,١ مليون جنية ضمن فوائده ودايع الشركة.  
يتعين اجراء التسوية والفصل بينهما مع الافصاح عن ودايع الصيانة بالايضاحات المتممة بالمركز المالى فى ٢٠٢٢/١٢/٣١ .

#### الرد :-

سيتم اجراء التصويب اللازم والافصاح ضمن ايضاحات المركز المالى فى ٢٠٢٣/٣/٣١ .

#### الملحوظة :-

- بلغت مديونيات شركات الكهرباء فى ٢٠٢٢/١٢/٣١ بحسابى الأرصدة المدينة والموردين نحو ٦١,٩ مليون جنية قيمة مبالغ مسددة عن مقاييسات أعمال الكهرباء بمشروعات الشركة معظمها من سنوات منها نحو ٤٧ مليون جنية طرف شركة توزيع كهرباء شمال القاهرة ونحو ١٤,٩ مليون جنية طرف شركة كهرباء القناة .  
نوصى ببحث ودراسة عدم نهو تنفيذ تلك المقاييسات فى ضوء مرور سنوات على سداد تلك المقاييسات لما لذلك من أثر على الحسابات المختصة .

#### الرد :-

تم مخاطبة شركة كهرباء القناة وتم الافادة بانهاء بعض الاعمال وجرى عمل التسويات اللازمة بها أما شركة كهرباء القاهرة فقد أفادوا بضرورة أعطائهم مهلة حوالى شهر للمراجعة والافادة وجرى مخاطبتهم عن طريق الشئون الفنية لامكانية أقفال هذه المبالغ .

#### الملحوظة :-

- تضمن حساب الموردين فى ٢٠٢٢/١٢/٣١ مبالغ تم سدادها على ذمة أعمال تبين تنفيذها خلال الفترة ولم يتم تسوياتها على الحسابات المختصة منها :-  
• نحو ١,١٥٨ مليون جنية طرف الهيئة المصرية للمساحة عن أعمال مساحية بغرض تنفيذ الحكم الصادر لصالح الشركة فى الدعوى رقم ٥٦٢٩ لسنة ١٩٩٧ وقد تم تنفيذ اجراءات الحكم وإستلام الأرض منذ ٢٠٢١/٨/٢٩ .  
• نحو ١٥٤ ألف جنية مديونية شركة لوجيك لإستشارات الحوكمة قيمة دفعات مقدمة عن أعمال خدمات إستشارية تم الانتهاء منها وقدمت عنها الفواتير أرقام ٦٤١ بتاريخ ٢٠٢١/٨/١٦ ، ٩٤٩ بتاريخ ٢٠٢٢/١١/٨ .  
• نحو ٤٣٥ ألف جنية مديونية شركة فاسيليتز لإدارة وتشغيل وصيانة المنشآت قيمة مهمات تبين توريدها منذ ٢٠٢١/١٢/٣١ .  
نوصى باجراء التسويات اللازمة ومراعاة أثر ذلك على الحسابات المختصة .

#### الرد :-

- بالنسبة لمبلغ ١,١٥٨ مليون جنية .  
سيتم عمل التسويات اللازمة فى الفترة المالية القادمة .
- بالنسبة لمبلغ نحو ١٥٤ ألف جنية .  
سيتم عمل التسويات اللازمة بعد إستلام تقرير إستطلاع الرواتب وتسليم الدفعة الثانية طبقاً لبنود التعاقد .
- بالنسبة لمبلغ نحو ٤٣٥ ألف جنية .  
سيتم دراسة وتحليل هذه الأرصدة لعمل المعالجات المحاسبية اللازمة وتأثير القوائم المالية بها .

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

الجهاز المركزى

أمين السر

جامعى الأصوات





### الملحوظة :-

- تضمن حساب الموردين نحو ٢٠ مليون جنيه مديونية جهاز مدينة القاهرة الجديدة مرحل من سنة ٢٠١٦ عن مقايضة توصيل خط مياه الشرب قطر ١٠٠٠ مم لأرض الشركة بالقاهرة الجديدة تبين الإنتهاء من تنفيذ الأعمال وفقاً لخطاب مقاول التنفيذ شركة كونكورد للهندسة والمقاولات بتاريخ ٢٠١٩/٤/٦ المرسل لجهاز المدينة والذي تضمن أن تكلفة الأعمال المنفذة نحو ١٢,٧٩٢ مليون جنيه.  
نوصى باتخاذ ما يلزم من إجراءات بشأن استرداد المتبقي من المبالغ المسددة وإجراء التصويب اللازم.

### الرد :-

جارى مخاطبة جهاز القاهرة الجديدة للمبالغ المشار اليها وسيتم عمل التسويات اللازمة .

### الملحوظة :-

- تضمن حساب الموردين نحو ٢٠,٥٥٨ مليون جنيه رصيد مرحل من سنوات مديونية الشركة العامة للمشروعات الكهربائية إيليجيكت قيمة دفعة مسددة منذ أكثر من ٥ سنوات تحت حساب شراء أرض بشارع العزيز بالله بالزيتون بموجب العقد المحرر ٢٠١٧/٦/١٨ وتم الاتفاق على عدم إتمام الصفقة وحتى تاريخه لم يتم تحصيلها أو تسويتها مع الشركة القابضة فى ضوء اندماج شركة إيليجيكت مع شركة أخرى.  
نوصى باتخاذ الإجراءات القانونية لاستيداء حق الشركة و حساب الفوائد المستحقة عن هذه المديونية طوال تلك الفترة.

### 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 فى شركة هايدليكو وما ترتب على ذلك من إجراءات ووقت ، فقد تم مخاطبة الشركة القابضة لعرض الأمر عليها فى ضوء ما ورد من توجيهات بعدم إتخاذ أى 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 هايدليكو الدامجة لشركة إيليجيكت وتم عرض الموضوع بحضور رئيس الشركة القابضة وأفاد رئيس شركة هايدليكو بأنه جارى رفع صفة النفع العام عن الأرض تمهيداً لعمل تسوية بها مع احد البنوك وسيتم سداد مستحقات شركة مصر الجديدة عقب الإنتهاء من ذلك والتواصل مستمر مع شركة هايدليكو لمعرفة ما تم من إجراءات فى ضوء خطابها المرسل لنا بتاريخ ٢٠٢٢/١/١٠ .

كما ورد خطاب من شركة هايدليكو بتاريخ ٢٠٢٢/ ٨/٣٠ يفيد بأنه بمجرد إتمام إجراءات إلغاء صفة النفع العام من قطعة الأرض المذكورة وبصدور قرار مجلس الوزراء فى هذا الشأن سيتم عمل الاستيداء العيني مع احد البنوك على قطعة الأرض المشار إليها وسداد المديونية الخاصة بشركة مصر الجديدة .

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

الجهاز المركزى

أمين السر

جامعى الأصوات





#### الملاحظة :-

- ما زال حساب دائنو شراء أصول ثابتة يتضمن نحو ٢,١ مليون جنيه مرهل من عام ٢٠١٩ قيمة مستخلصات أعمال تطوير المنتزة السياحي ، مدينة غرناطة .  
نوصى باجراء التسويات اللازمة .

#### الرد :-

سيتم البحث والدراسة و إجراء التسويات اللازمة فى الفترات المالية القادمة .

#### الملاحظة :-

- بلغ مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة فى ٢٠٢٢/١٢/٣١ نحو ٣١٠ مليون جنيه ولم يتم مراعاة ما يلى :-
  - نحو مبلغ ٢٣,٤ مليون جنيه قيمة شيكات مقدمة من الشركة المصرية للإسكان و التعمير مقابل ارتفاعات لم يتم تضمينها حساب أوراق القبض .
  - نحو ١٠ مليون جنيه ضمن الأرصدة المدينة قيمة شيك يخص تأمين مزيدة بيع ٢٧٠ فدان وطبقاً لكراسة الشروط يجب مصادره لصالح الشركة ولم تتمكن الشركة حتى تاريخه من تحصيل الشيك والامر محال للنيابة العامة .
  - نحو ١٩,٥ مليون جنيه فروق بين الرصيد الدفترى للشيكات المرتدة والرصيد الفعلى لها المتضمن نحو ١,٠ مليون جنيه تم اختلاسه وتم ابلاغ النيابة فى ٢٠٢٣/٣ وما زالت الواقعة قيد التحقيق .
  - نحو ٨٠,٥ مليون جنيه قيمة متأخرات كازينو الميرلاند رغم تضمينها حساب العملاء يتعين باعادة حساب مخصص الخسائر الائتمانية فى ضوء ما سبق .

#### الرد :-

بالنسبة لمخصص الخسائر الائتمانية .

- تم تكوين مخصص بموجب الدراسة المقدمة من مكتب المستشار الضريبي للشركة ( نصر ابو العباس ) والبالغة ٣١٠ مليون وتم عمل التسويات المحاسبية وفقاً للدراسة المقدمة بعد ورود تقرير الجهاز المركزى، وقد تم موافاة مكتب المستشار الضريبي بكل البيانات اللازمة لاستكمال أعمال الدراسة وتحديد قيمة المخصص المطلوب تكوينه والتي سيتم تحديثها خلال الفترات المالية القادمة وسيراعى اللاخذ فى الاعتبار ما ورد بالملاحظة .

#### الملاحظة :-

- بلغت المخصصات بخلاف الاهلاك نحو ١١٩,٧ مليون جنيه وقد تبين بشأنها ما يلى :-
  - لم تلتزم الشركة بالدراسة المقدمة من المستشار الضريبي للشركة والتي أوصت بضرورة تعزيز مخصص الضرائب المتنازع عليها بنحو ٣٤ مليون جنيه عن السنوات التي لم يتم فحصها .
  - لم يتم مراعاة أى مبالغ قد تنشأ عن إستحقاق ضرائب عقارية عن المباني والعقارات المملوكة للشركة والمؤجرة للعملاء عند حساب الضرائب المتنازع عليها .
  - لم يتضمن مخصص المطالبات والمنازعات نحو ٦٥٠ ألف جنيه قيمة مطالبات عن تعويضات عمالية نسبة خسارتها وفقاً لتقديرات الشئون القانونية بالشركة أكثر من ٥٠٪ .  
يتعين المخصصات المشار إليها .

#### الرد :-

- سيتم تعزيز مخصص الضرائب طبقاً للقيم الواردة بالدراسة المقدمة من مكتب المستشار الضريبي (نصر أبو العباس) خلال الفترات المالية القادمة
- سيتم عمل اللازم فى ضوء الملاحظة .
- سوف يتم تحديث الدراسة و عمل التسويات اللازمة فى الفترات المالية القادمة .

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

الجهاز المركزى

أمين السر

جامعى الأصوات

س.أ.س

د.ه.ص.ب  
ر.ص.ب  
ح.ب.ب





#### الملحوظة :-

- لم تتضمن مصروفات الشركة نحو ٥٦,٩ مليون جنيه قيمة خصم حولات الحق حيث لا تقوم الشركة الاعتراف بالمصروف في تاريخ الخصم بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٧).  
يتعين الالتزام بمعيار المحاسبة المصري المشار اليه ومراعاة أثر ذلك علي الحسابات المختصة .

#### الرد :-

سيتم بحث ودراسة الملحوظة في ضوء المعايير المحاسبية المصرية .

#### الملحوظة :-

- لم تتضمن ايرادات الشركة نحو ٣,٤ مليون جنيه قيمة شقق مباعة برغم جاهزيتها للتسليم منذ ٢٠٢١/١٢/٣١ طبقا للبيانات المقدمة لنا ولم نقف على اسباب عدم قيام الشركة بارسال خطابات للعملاء بالتسليم طبقا لبنود العقد حيث يعتبر التسليم حكما ما لم يتم الاستلام فعليا بعد شهر من الابلاغ يتعين اجراء التسويه اللازمة واسباب عدم التسليم رغم جاهزية الشقق طبقا لبيان الشركة .

#### الرد :-

سيتم الالتزام بالعقد المبرم مع العميل وعمل التسويات اللازمة في هذا الشأن .

#### الملحوظة :-

- تضمن حساب إيرادات وأرباح أخرى مبلغ ٤٠٠ ألف جنيه تحت مسمى إيرادات سنوات سابقة ونحو ٢١٣ الف جنيه مصروفات سنوات سابقة بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم ٥ (التغير في السياسات والتقديرات المحاسبية والاطفاء) .  
يتعين اجراء التسوية اللازمة في هذا الشأن وتأثيرها على الارباح المرحلة .

#### الرد :-

سيتم مراعاة المعيار المشار اليه.

#### الملحوظة :-

- عدم استغلال أرض هيلو بارك بالقاهرة الجديدة المملوكة للشركة منذ سنوات حتي تاريخه والبالغ مساحتها ١٦٥٩ فدان حيث قامت الشركة بجمعيتها العامة العادية المنعقدة في ٢٠٢٣/٢/١٨ بإلغاء المزايدة مما له أثر علي تنفيذ الخطة الاستراتيجية للشركة حيث كانت تعتمد في معظمها بشكل اساسي علي التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من مشروع المشاركة مع ماوتن فيو في ارض هيلو بارك وذلك بخلاف التأثير السلبي علي سعر السهم للشركة المتداول في البورصة .  
يتعين موافقتنا برويتها وخطتها الاستراتيجية المعدلة كما جاء في الجمعية العامة للشركة المشار إليها والبدائل المطروحة لاستغلال تلك الارض وكذلك الدراسات اللازمة لإعادة تقييم سعر الارض بما يتمشى مع المستجدات الاقتصادية الحالية.

#### الرد :-

البدائل اللازمة لاستغلال أرض القاهرة الجديدة :

سيتم إعادة طرح المشروع على كبار المستثمرين بما يعود بالنفع على الشركة ويتم حالياً دراسة هذه الخطوات .

بالنسبة لكيفية تدبير التمويل اللازم للتنفيذ :

يتم حالياً دراسة توفير بدائل للتمويل حتى طرح الارض بين المستثمرين سواء عن طريق البنوك أو مشروعات تدر عائد سريع .

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

الجهاز المركزي

أمين السر

جامعى الأصوات





**- بالنسبة لإبراء ذمة الشركة من أية مطالبات قانونية من شركة ماونتن فيو للتنمية والاستثمار العقاري :**

تم التوافق بين الطرفين على عدم الرجوع على بعضها البعض بأى إجراءات أو دعاوى وقد تم التوقيع على إقرار مايفيد ذلك من جانب شركة ماونتن فيو وبذلك لا يجوز لأى من الطرفين الرجوع على الآخر.

**الملحوظة :-**

- لم تقم الشركة بإعداد ميزانية انتقالية عن الفترة من تاريخ انتهاء السنة المالية قبل التعديل وتاريخ بداية السنة المالية بعد التعديل وكذلك لم تقم بالإفصاح عن ذلك ضمن الايضاحات المتممة للشركة في ٢٠٢٢/١٢/٣١.
- لم نواف بالشهادات السلبية للاراضى والعقارات المملوكة للشركة في ٢٠٢٢/١٢/٣١ يفيد بعدم التعدي علي تلك الاراضى.
- عدم التزام الشركة بالإفصاح عن تكلفه الاصول الثابته المهلكه دفتريا بالكامل ولازالت تستخدم وكذا القيمة العادلة للأصول الثابته الخالفة للفقرة (٧٩) من معيار المحاسبة المصري رقم (١٠).
- لم يتم المصادقة على اجمالى أرصدة الحسابات الشخصية المدينة والدائنة (العملاء الأرصدة المدينة - الموردين) حيث اكتفت بارسال مصادقات لأرصدة الموردين المدينة فقط ولم يراعى باقى الأرصدة المدينة الخاصة بنفس الموردين كما لم يتم ذكر مراقب حسابات الجهاز المركزى للمحاسبات بالمصادقات المرسله مما لم نتمكن معه من التحقق من صحة تلك الأرصدة.
- نوصى بالالتزام بعمل المصادقات علي الرصدة المدينة باجمالى المديونية علي كل مورد والارصدة الدائنة .

**الرد :-**

قامت الشركة بعمل قوائم مالية ربع سنوية ٢٠٢١/٩/٣٠ وأفصحت فى إيضاحاتها بأن الشركة أتمت إجراءات نقل التبعية من قانون ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ واستكمال العمل تحت مظلة أحكام القانون رقم ١٩٥ لسنة ١٩٨١ وتم التأشير فى السجل التجارى للشركة بتاريخ ٢٠٢١/٩/١ .

- وحيث أن النظام الاساسى للشركة مادة ٥٤ تنص على أن تبدأ السنة المالية للشركة من ١ يناير وتنتهى فى ٣١ ديسمبر من ذات العام على أن تبدأ السنة المالية الاولى للشركة من تاريخ توفيق الأوضاع حتى نهاية السنة التالية بشرط ألا تزيد هذه الفترة عن ٢٤ شهر وبالتالى فإن الشركة قد التزمت نصاً بما جاء فى نظامها الأساسى المراجع والمعتمد من الجهات الادارية المختصة وذلك استناداً للمادة ١٨٦ من اللائحة التنفيذية لقانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ .
- وأن الشركة قد أفصحت على جميع هذه الأمور لكل من البورصة المصرية و الهيئة العامة للرقابة المالية وسيتم الافصاح عنها فى الجمعية العمومية القادمة بناءً على الملاحظة.

**فيما يتعلق بالشهادات السلبية.**

قد قامت الشركة بطلب إستخراج هذه الشهادات من مصلحة الشهر العقارى والتوثيق عدة مرات طوال السنوات السابقة إلا أن المصلحة المذكورة أفادت بأنه لا يمكن إستخراج هذه الشهادات إلا إذا ورد تصرف بالبيع أو الرهن طبقاً لقانون الشهر العقارى.

- تم إرسال مصادقات للأرصدة المدينة ٢٠٢٢/١٢/٣١ وسيتم مراعاة ادراج مراقب حسابات الجهاز المركزى بالمصادقات وعمل مصادقات لجميع الارصدة.

**الملحوظة :-**

بلغت متأخرات العملاء (أراضى - مبانى - إيجارات - حوالات حق) فى ٢٠٢٢/١٢/٣١ نحو ٣١٢,٢٦٨ مليون جنية بعضها مرحل من سنوات ومرفوع بشأنها دعاوى قضائية مازالت متداولة أمام الجهات القضائية فضلاً عن أن تلك المتأخرات منها ٧٠,٨ مليون جنية يخص ماجيك دريمز تم ادراجهم فى إيرادات الشركة حتى ٢٠١٨/٣ ، ٨٥,٤ مليون جنية من ٢٠١٨/٣ وحتى تاريخ المركز لم يتم ادراجهم ضمن إيرادات الشركة وتم تعليقهم على حساب أرصدة دائنة ويتصل بما سبق عدم تضمين أوراق القبض بالشركة نحو ٧,١ مليون جنية قيمة شيكات عن ضريبة القيمة المضافة الخاصة بماجيك دريمز .

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

الجهاز المركزى

أمين السر

جامعى الأصوات





يتعين اتخاذ ما يلزم من إجراءات بشأن تحصيلها ومتابعة الإجراءات القانونية حفاظاً على حقوق الشركة وإجراء التسويات اللازمة في ضوء المعيار المصري رقم (٤٩) .

#### الرد :-

بالنسبة إلى الارصدة المتوقفة منذ سنوات وراكدة أغلبها مرفوع بشأنها دعاوى قضائية مازالت متداولة بالفعل ويتم متابعة الشئون القانونية شهرياً بخصوص هذا الشأن ويتم تحديث الموقف القانوني لجميع المحالين طرفهم  
أما بخصوص تنشيط التحصيل فهو قائم بالفعل حيث يتم التواصل عدة مرات بالعملاء تليفونياً وحثهم على السداد قبل الإحالة للشئون القانونية لاتخاذ الإجراءات كما تم أخذ هذه الأرصدة فى الاعتبار عند تكوين مخصص الخسائر الانتمائية .

#### الملاحظة :-

- تضمنت أوراق القبض البالغة نحو ١٧٨,٧ مليون جنيه نحو ٤٩ مليون جنيه شيكات إنتهى اجالها قبل ٢٠٢٢/١٢/٣١ يرجع تاريخ بعضها الى عام ٢٠١٩،٢٠١٨ قيمة دفعات سداد وصيانة لمشروعات لم يتم الانتهاء منها.  
يتعين استبعاد هذا المبلغ من قيمة أوراق القبض المشار اليها مع مراعاة أثر ذلك على الخسائر الانتمائية ، وكذلك الحرص على تغيير تلك الشيكات بشيكات أخرى.

#### الرد :-

سيتم بحث ودراسة وتحليل تلك الشيكات للوقوف على المعالجات المحاسبية اللازمة .

#### الملاحظة :-

- عدم التزام شركة التشييد للتطوير العقاري بسداد الأقساط المستحقة عليها البالغة نحو ٦٧,٥ مليون جنيه قيمة عدد ١٥ قسط مستحقة السداد من الفترة ٢٠٢١/١٠/١ حتى ٢٠٢٢/١٢/١ إضافة إلى غرامات التأخير عن عقد بيع حصة الشركة في الأرض البالغ مساحتها ٢م١٣٩٣١ .  
يتعين اتخاذ الإجراءات بشأن استيلاء حقوق الشركة خصماً من مستحقات الشركة القابضة في ضوء التعهد الصادر عنها رقم ٢٠٢١/٥/٢٠٢١ وتطبيقاً للبند الرابع والخامس من عقد البيع وفاء الشركة القابضة بالأقساط المتأخرة في حالة تأخر المشتري عن سداد قسطين متتاليين .

#### الرد :-

تمت مطالبة شركة التشييد للتطوير العقاري بسداد قيمة المتأخرات بالإضافة الى غرامات التأخير فى السداد - وقد ورد لنا عرضاً من شركة التشييد بتسوية المديونية مقابل مساحة من أرض المشروع أو عدد من الوحدات وجرى دراسة هذا العرض لاختيار البديل الافضل الذى يحقق مصلحة الشركة .

#### الملاحظة :-

- عدم التزام الشركة بربط كافة مبالغ الصيانة المحصلة من العملاء البالغة نحو ٦٣ مليون جنيه في ودائع بالبنوك حيث بلغ ما تم ربطه منها نحو ٤٥ مليون جنيه .  
- تضمنت الاحتياطات نحو ٦ مليون جنيه منها ٧٩٠ ألف جنيه احتياطي سندات حكومية ، ٢,٤ مليون جنيه احتياطي ارتفاع أسعار أصول ، ٦٦١ ألف جنيه احتياطي غير عادى ، ( انتفى الغرض من تكوينها ) ، ٢,٢ مليون جنيه احتياطي أسهم خزينة.

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

الجهاز المركزى

أمين السر

جامعى الأصوات





يتعين عرض تلك المبالغ على الجمعية العامة لاتخاذ قرار بشأنها مع الاخذ فى الاعتبار أن احتياطي اسهم الخزينة غير قابل للتوزيع .

#### الرد :-

- سيراعى استكمال ربط كامل الرصيد الدفترى لودبعة الصيانة خلال الفترة القادمة .
- سيتم بحث ودراسة هذا الامر والنظر فى إمكانية عرضه على الجمعية العمومية القادمة لاتخاذ ما يلزم بشأنها .

#### الملحوظة :-

- لم تقم الشركة بإجراء المطابقة بين الجرد الفعلى لفواتير المياه البالغة ٢,٣ مليون جنيه وذلك حتى دورة ٢٠٢٢/١٠،٩ على الرصيد الدفترى حيث تعثر المطابقة على السجلات لعدم انتظام القيد بالدفاتر وكذا الشطب والكشط بالسجلات بالاضافة الى تهالك السجلات كما سبق وجود فواتير بنواريخ قديمة وايضاً فواتير ساقطة من السداد .  
يتعين دراسة ما سبق واتخاذ اللازم نحو مطابقة هذا الرصيد وكذلك معرفة موقف الفواتير القديمة التى لم يتم سدادها .

#### الرد :-

سيتم عمل دوره مستنديه جديدة لفواتير المياه بحيث تظهر كمتأخرات من ضمن متأخرات العملاء والقيد بصورة منتظمة بالدفاتر المالية بالادارة العامة للمياه بحيث يتم تطابق الأرصدة الموجودة بالدفتر مع متأخرات العملاء قبل الجرد السنوى المقبل .

وسيتم عمل البرنامج اللازم لذلك من قبل الحاسب الآلى فوراً، وسيتم نقل إدارة تحصيل المياه الى جهاز مدينة هليوبوليس لتحصيل الفواتير من خلال محصلى المياه .

#### الملحوظة :-

- لم تقم الشركة بإجراء المطابقة لرصيد دفاتر الشيكات غير المستخدمه لعدم وجود رصيد دفترى لها حيث لا يوجد سجل لدفاتر الشيكات المستلمة من البنوك وكذلك لا يوجد استلام وتسلم لتلك الدفاتر بين مستلم الدفاتر من البنك وأمين العهدة .

يتعين دراسة ما ورد وعمل السجل المطلوب ومراعاة الاجراءات المذكورة احكاماً للرقابة الداخلية .

#### الرد :-

- سيتم عمل السجل المطلوب ومراعاة الاجراءات المطلوبة طبقاً لما وردا بالملحوظة .

#### الملحوظة :-

- لم يتم العرض علي الجمعية العامة تخصيص سيارة استعمال رئيس مجلس الادارة طبقا للمادة ٨٨ من القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ وتعديلاته .

#### الرد :-

لا يتم صرف بدل انتقال للمستفيد وسيتم العرض على الجمعية العامة طبقاً للقانون .

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

الجهاز المركزى

أمين السر

جامعى الأصوات





### الملحوظة :-

– عدم قيام الشركة باعادة النظر فى اللوائح والتعليمات فى ضوء التحول من قانون ٢٠٣ لسنة ١٩٩٨ الى قانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١.

يتعين على الشركة تعديل جميع اللوائح والتعليمات لتتواءم مع متطلبات القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ التى تتبعه الشركة حالياً .

### الرد :-

يتم حالياً وضع مجموعة من الضوابط واللوائح والتعليمات وفقاً لمتطلبات القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١.

### الملحوظة :-

يتعين العرض على الجمعية العامة للشركة .

- لم تقم الشركة بإتباع قواعد الحوكمة الصادرة من مركز المديرين فى ٢٠١٦/٨ حيث تبين .  
ت. عدم وجود ادارة مراجعة داخلية وبالتالي عدم وجود تقرير مقدم الى مجلس الادارة بتاريخ عملها طوال العام ونظام متكامل الرقابة الداخلية معتمد من مجلس الإدارة .  
ث. عدم وجود إدارة مخاطر وخطة لمراجعة الأخطار التى تواجهها الشركة فى ظل التغير المستمر فى أسعار صرف العملات الاجنبية والظروف العالمية المحيطة .  
ج . عدم وجود لجنة حوكمة ، لجنة مخاطر منبثقة من مجلس الإدارة .  
د. يجب ان يكون واضحاً بالهيكل التنظيمى صراحة تبعية إدارة المراجعة الداخلية وأنها تقدم تقاريرها الى لجنة المراجعة ومجلس الإدارة .  
نوصي الشركة بمراعاة ماسبق خاصتا أن الشركة مقيدة بورصة الاوراق المالية.

### الرد :-

### الدليل المصرى لحوكمة الشركات

بالإشارة إلى قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٨٤) بتاريخ ٢٠١٦/٧/٢٦ بشأن إصدار الدليل المصرى لحوكمة الشركات تعمل الشركة جاهدة على التطبيق التدريجى لبينوده وفقاً لجدول زمنى طموح ويتناسب مع طبيعة الشركة وظروفها وأنشطتها . وبناء عليه فإنه جارى العمل على إنشاء عدد من اللجان المنبثقة من مجلس الإدارة بالإضافة إلى عدد من الإدارات التى تتكامل مهامها للوصول لأفضل الممارسات فى مجالات الحوكمة وذلك كما يلى :-

(١) الإدارة العامة للمراجعة الداخلية جارى عمل ووضع نطاق عمل للإدارة العامة للمراجعة الداخلية فى إطار نظام متكامل للرقابة الداخلية) ليعطى جميع الأنشطة المالية والمحاسبية والإدارية والتشغيلية ونظم المعلومات والاتصال وقياس كفاءة الأداء والتأكد من أن موارد الشركة المالية يتم توظيفها التوظيف الأمثل.

(٢) إدارة المخاطر جارى وضع نظام عمل لإنشاء "إدارة المخاطر" حيث لا توجد حالياً وحدة تنظيمية مستقلة لإدارة المخاطر. وسيقوم مجلس الإدارة بمتابعة الأخطار التى تواجهها الشركة فى ضوء التغير المستمر فى أسعار صرف العملات الأجنبية.

### (٣) لجنة الحوكمة و لجنة المخاطر

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

الجهاز المركزى

أمين السر

جامعى الأصوات

محمد

محمد

طارق





### ٣/١ لجنة الحوكمة والالتزام

قامت الشركة بإعداد مقترح لإطار عمل متكامل للجنة الحوكمة والالتزام ويتم حاليا مراجعته داخليا تمهيدا لعرضه على مجلس الإدارة لتشكيل وتفعيل اللجنة المقترحة.

### ٣/٢ لجنة المخاطر.

تفاضل الشركة بين بديلين.

١ - تشكيل لجنة مستقلة للمخاطر منبثقة من مجلس الإدارة.

٢ - إضافة كافة الصلاحيات المتعلقة بالمخاطر الى لجنة " الحوكمة والالتزام " المزمع تشكيلها. ملحوظة : تولى حاليا مجلس الإدارة مباشرة كافة الأمور الاستراتيجية المتعلقة بالحوكمة والالتزام والمخاطر.

٤) وضع الإدارة العامة للمراجعة الداخلية داخل الهيكل التنظيمي للشركة. سوف تتبع " الإدارة العامة للمراجعة الداخلية " اداريا فقط العضو المنتدب والرئيس التنفيذي ، أما التبعية الفنية فهي ستكون للجنة المراجعة ، وستقدم تقاريرها للجنة المراجعة ومجلس الإدارة، وسيتم مراعاة أن يظهر ذلك في الهيكل التنظيمي المعتمد بوضوح .

- لم تلتزم الشركة بالافصاح عما يلي :-

- ١ - الأرض البالغ مساحتها ٥٠ فدان والمستبدلة مقابل الأرض المنزوع ملكيتها بحى مصر الجديدة .
- ٢ - الدائع المجمدة من قبل بنك القاهرة لمتطلبات القرض الممنوح للشركة والبالغة ٣٠ مليون جنيه ، ١٠٠ مليون جنيهه بنك SAIB ضمان سحب على المكشوف .
- ٣ - أوراق القبض البالغة ٨,٦ مليون جنيهه ضمانه ايجار شركة اسبير انترناشيونال.
- ٤ - لم تقم الشركة بالافصاح عن بيع أرض لشركة زهراء المعادى والافصاح عن الارصدة المدينة الاخرى للشركة القابضة بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصرى رقم ١٥ (الافصاح عن الأطراف ذوى العلاقة).
- ٥ - لم تتضمن الايضاحات المتممة لقائمة التدفقات النقدية قيمة ودائع الصيانة الخاصة بالعملاء والبالغ ٤٥ مليون جنيه.

**الرد :-**

- ١ - سيتم الافصاح عنها خلال الفترة المالية القادمة.
- ٢ - سيتم الافصاح عنها خلال الفترة المالية القادمة.
- ٣ - سيتم الافصاح عنها خلال الفترة المالية القادمة.
- ٤ - بالنسبة لعدم الافصاح عن بيع أرض لشركة زهراء المعادى والارصدة المدينة الاخرى للشركة القابضة وسيتم الإخذ فى الاعتبار والافصاح خلال الفترات المالية القادمة .
- ٥ - تم التعديل.

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

الجهاز المركزى

أمين السر

جامعى الأصوات





ثم قام الأستاذ الدكتور رئيس الجمعية بدعوة السادة المساهمين لإبداء ملاحظاتهم فتحدث السيد المحاسب / أسامة الحسيني القائم بأعمال العضو المنتدب والرئيس التنفيذي للشركة القابضة قائلاً : -

أريد التأكيد على تقديم الشكر لمجلس إدارة الشركة والسادة الزملاء وإن شاء الله مزيد من العمل ، كما أريد التحدث عن الموضوع المثار من الجهاز المركزى ومن الزملاء بخصوص هليوبارك وكما ذكر السيد المهندس / تامر ناصر فإن كل الخيارات مطروحة عليها فهناك مخطط وفكرة أن يتم تقسيمها إلى ستة أو سبعة مناطق ويتم عمل منطقة خدمات بينهما وقد يتم المشاركة عليها أو يتم بيعها فكل هذه الخيارات مدروسة ونحن نفكر فى هذا الموضوع ونعمل عليه ولكننا لن نأخذ قرار الآن لأن ذلك سوف يتأخر بعض الوقت ويمكن أن تسألوا عليه فى ٦/٣٠ لأنه يحتاج إلى دراسة وهو موضوع هام ويعتبر موضوع الساعة ويحتاج إلى دراسة متعمقة حتى يتم إتخاذ قرار أفضل للشركة إن شاء الله .

#### الموضوع رقم (٤) تقرير متابعة تنفيذ الخطة وتقويم الأداء عن الفترة المالية من ٢٠٢١/٧/١ حتى ٢٠٢٢/١٢/٣١ .

ثم قام الأستاذ الدكتور رئيس الجمعية بدعوة السادة ممثلى إدارة متابعة تنفيذ الخطة وتقويم الأداء بالجهاز المركزى للمحاسبات لتلاوة ملاحظاتهم على القوائم المالية فتحدث السيد المحاسب / علاء أحمد حسن وكيل الوزارة – رئيس قطاع هيئات وشركات الإسكان قائلاً : -  
بسم الله الرحمن الرحيم السيد الأستاذ رئيس الجمعية العامة ، السادة الحضور كل عام عام وحضر اتمك طيبين .

- فى البداية أود أن أشير أن الشركة لم تلتزم بإرسال القوائم المالية قبل التعديل للإدارة المركزية لمتابعة تنفيذ الخطة وتقويم الأداء بالجهاز المركزى حيث تم مخاطبتها فى ٢٠٢٣/١/٣ ولم يتم موافقتنا إلا بالميزانيات بعد التعديل فى إبريل ٢٠٢٣ ولم توافينا بالبيانات المطلوبة أو الميزانية قبل التعديل والقوائم المالية حتى إبريل ٢٠٢٣ ، كما أن الشركة تأخرت فى الرد على التقرير حيث ورد الرد للجهاز قبل الجمعية بيومين فقط وهذا بالمخالفة للمادة (١٦) من قانون الجهاز رقم (١٤٤) لسنة ١٩٨٨ .

أما بالنسبة لما ورد بالتقرير وأهم الملاحظات فإن الشركة لم تتمكن من تحقيق غالب أهدافها خلال الفترة من ٢٠٢١/٧/١ حتى ٢٠٢٢/١٢/٣١ حيث إنخفض مجمل الربح عن المستهدف بنحو ٣٧٧ مليون جنيه بنسبة ٢٤٪ وهذا يرجع إلى انخفاض الإيرادات عن المستهدف بحوالى ٣٩٢ مليون جنيه .

- كما إنخفض ربح الفترة من ٢٠٢١/٧/١ حتى ٢٠٢٢/١٢/٣١ عن المستهدف بنحو ٣١٥ مليون جنيه بنسبة ٣٤٪ ، كما تلاحظ إنخفاض ربح الفترة من ربح عام ٢٠٢٢/٢٠٢١ البالغ ٦٣٨ مليون جنيه والذى تم إعتماده فى الجمعية العامة بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/١٧ .

- إنخفاض قيمة مبيعات المباني ٧٧٩ ألف جنيه كانت عبارة عن تسويات حيث أن الشركة لم تقم ببيع أى وحدات خلال العام من الوحدات البالغ عددها ٢٣ وحدة حيث بلغت قيمتها المستهدفة حوالى ٤١,٤ مليون جنيه ، كما بلغت مردودات المبيعات من المباني ٦٨ مليون جنيه مما يظهر وجود عجز فى مبيعات المباني وهذا سبب من أسباب إنخفاض إيرادات الشركة ، كما بلغت مردودات المبيعات من الأراضى حوالى ١١١ مليون جنيه .

- إنخفضت قيمة الإستثمارات المنفذة بحوالى ١٠٪ عن الإستثمارات المقدره ويرجع ذلك لإنخفاض معدلات التنفيذ بمشروع الغاز الطبيعى بهليوبوليس الجديدة وتنفيذ المرحلة الأولى العاجلة بمدينة هليوبوليس حيث بلغت نسبة التنفيذ بهما نسبة ١٪ و٤٪ من القيمة التعاقدية وذلك حتى ٢٠٢٢/١٢/٣١ ، كما تبين وجود بعض المعوقات أثناء التنفيذ وعدم إلتزام بعض المقاولين مما أدى لتأخر نهو بعض المشروعات ومن أمثلة ذلك تأخر نهو مشروع تغذية مدينة هليوبوليس الجديدة لمدة ٦٢ شهر ، ومشروع كمبوند عشرين عمارة بالحى الخامس وتسع عمارات بالحى السادس بهليوبوليس لمدة ٥٩ شهر ، ومشروع ٨ فيلات بالمربع ١١٩٧ لمدة ٤٩ شهر .

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

الجهاز المركزى

أمين السر

جامعى الأصوات





- ارتفع رصيد المخزون الإنتاج التام إلى حوالى ١٧٥ مليون جنيه يتضمن ١٧٩ وحدة منها ٥٧ وحدة مرتجعة خلال الفترة المذكورة .
- بلغ رصيد القروض طويلة الأجل حوالى ١,٢٤٣ مليار جنيه وبلغ السحب على المكشوف حوالى ٤٤٩ مليون جنيه وقد بلغت الفوائد المدينة عنهم حوالى ٣٥٥ مليون جنيه .
- ودعا السيد رئيس الجمعية السيد المهندس العضو المنتدب والرئيس التنفيذي للرد على ملاحظات إدارة متابعة تنفيذ الخطة وتقويم الأداء فتحدث قائلاً :-

أريد توضيح بعض النقاط ، إن الإيرادات التى أعلنها عنها فى ٢٠٢٢/٦ وختمناها فى ديسمبر ٢٠٢٢ فإذا كان المقصود أرباح فترة الستة أشهر ولكن أرباح العام هى أرباح لم تتحقق فى الشركة منذ عدة سنوات وعند مقارنتها بالمستهدف يجب أن نتذكر مشروع هليوبارك والذى كان من المتوقع أن يحقق إيرادات تزيد عن المستهدف بنسبة ١٠٠٪ ولكن نظراً للظروف التى حدثت فى السوق وأن هذا المشروع كان يتم ترسيته فى عام ٢٠٢٢ وكانت إيراداته ( والتى معظمها أرباح ) ستدخل ضمن إيرادات العام وهذا ما أثر سلبياً وسبب إنخفاض أرباح الفترة عن المستهدف ، ويوجد بعض المشروعات القديمة الموجودة بالمدينة ونحن نحاول الإسراع فى نهوها ولكن أحياناً قدرات المقاولين لا تساعدنا على ذلك ولكننا نعمل على ذلك وننجز فيه وسوف يتم إستكمالها إن شاء الله ، وجميع المشروعات يتم العمل فيها بإستثناء مشروعين متبقيين .

- أما بالنسبة لموضوع عدم بيع الوحدات فالحقيقة أن بيع الوحدات مفتوح ولكن سبق وأن أوضحنا فى جمعيات سابقة وجهة نظرنا فى هذا الموضوع فنحن نقوم بعمل مرحلة تطوير فى المدينة و الأسعار التى سيتم البيع بها أمس واليوم يختلف تماماً عن الأسعار التى سوف نبيع بها بعد عدة شهور عندما تبدأ ملامح عملية التطوير فى الظهور ، لأن الأسعار الحالية فى الحقيقة لا ترضى طموحنا وليس معنى ذلك أننا أففلنا باب البيع ولكننا لسنا متعجلين بل بالعكس ، وهذه الوحدات سوف نبيعها بأسعار جيدة جداً وهذا هو سبب قيامنا بعملية تطوير المدينة فالموضوع لا يقتصر على ما يقارب ال ٥٠٠ وحدة التى تملكها الشركة ولكن الموضوع أنه ما زال هناك ٣٨٠٠ فدان فى المدينة نريد أن نقوم بتطويرهم ، لذلك فنحن نحاول أن نعمل medium & long term plan وبالنسبة لموضوع تأخر الغاز و الإتصالات فنحن ليس لنا كمنترول عليه كمتطورين عموماً وليس شركة مصر الجديدة فقط ومن يعمل فى هذا المجال يعرف ذلك ، ولكن يمكن أن تكون المرحلة العاجلة قد تأخرت بعض الوقت بسبب أشياء متعلقة بالمحاجر ولا أريد أن أدخل فى تفاصيل وهناك تأخير حوالى ٦ شهور بسبب الحصول على الموافقات اللازمة وتم الحصول عليها بالفعل والمقاول واصل التنفيذ لأن المرحلة العاجلة تعتبر هى الأهم فى الوقت الحالى وأن شاء الله سيتم تنفيذها فى الموعد المقرر لأنه لم يعد هناك معوقات أخرى وهذا ما أردت توضيحه لسيادتكم وللإسادة الحضور .
- وأضاف الأستاذ الدكتور رئيس الجمعية قائلاً :-

إن ما يحدث فى نيو هليوبوليس اليوم هو فى الحقيقة قد تأخر كثيراً عن الخطة الموضوعية ولكن بدأ التنفيذ بالفعل وكما ذكر المهندس / تامر ناصر فلن يكون هناك تأخير مرة أخرى إن شاء الله ، وأن ذلك التأخير كان لأسباب خارجة عن إرادتنا ، وذلك سوف يوفر قيمة مضافة ليس فقط للأرض التى تملكها الشركة و التى تبلغ مساحتها حوالى ٣٨٠٠ فدان بل أيضاً لكل من يمتلك أرض أو عقار فى نيو هليوبوليس من قاطنى المدينة ، وبعد الإنتهاء من هذا التطوير أزعم أنه سوف يكون على أعلى مستوى ولا يقل عما تنفذه أكبر شركات التنمية فى مصر ، وإذا تم هذا التطوير وفقاً للتصميمات والمخططات الموضوعية سوف يوفر قيمة مضافة لشركة مصر الجديدة ليس فقط مادية وإنما إسمية أيضاً لأننا سوف نرى منتجاً مختلفاً تماماً فى الجودة عما كان يتم تنفيذه سابقاً ونتوقع إن شاء الله أن يتم خلال النصف أو الربع الأخير من العام.

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

الجهاز المركزى

أمين السر

جامعى الأصوات





وأضاف السيد المهندس العضو المنتدب والرئيس التنفيذي قائلاً :-

أريد أن أوضح أن الطرح على المقاولين في الفترة السابقة كنا نجد فيه صعوبة شديدة نتيجة المتغيرات الاقتصادية التي حدثت ، وقد أستغرقنا حوالي ثمانية أشهر ونصف حتى طرحنا على أول مقاول نظراً لإحجام المقاولين عن التسعير بسبب تلك الظروف ولكن الموضوع تحسن بصورة كبيرة الآن وهناك طرحين على باقي المرحلة العاجلة أحدهما في شهر يونية والآخر بعد العيد مباشرة وسوف يكون هناك إقبال من المقاولين ويقوموا بالتسعير نتيجة الثبات إلى حد ما في المتغيرات الاقتصادية .

والنقطة الأخرى التي أريد التعليق عليها في الجمعية السابقة عندما تحدثنا عن هليوبارك وموقف السيولة في الشركة وأن هناك بعض المساهمين من سكان المدينة يحضرون إجتماعات الجمعيات العامة وقد حدث حوار ما بين الدكتور خالد والسادة الجهاز المركزي فهم منه بالخطأ أنه نتيجة لإلغاء الترسية في مشروع هليوبارك وتوقف السيولة المتوقعة منه أو تأخرها بعض الوقت فإن ذلك سوف يؤثر على خطط تطوير الشركة ، وقد ظلت لفترة طويلة بعد الجمعية أتناقش مع الناس الذين تصوروا أننا سوف نوقف العمل في مشاريع التطوير ، ودعوني أؤكد لحضراتكم أنه بعد توقف مشروع هليوبارك أجمعنا في مجلس إدارة الشركة وهذا مثبت في محاضر المجلس وعند الجهاز المركزي وعرضنا وضع الشركة على مجلس الإدارة ، وخطة مدينة نيو هليوبوليس لم ولن تُمس ونحن نقوم بتفيذها كما هي ولكن كل الفرق أن المقاولين كانوا يتأخرون في التسعير والحصول على الموافقات من الجهات السيادية وقد اعتدنا على مثل هذه الأمور وسوف نبدأ العمل بقوة في الفترة القادمة ، وقد أردت أن أزيل سوء الفهم الذي وصل إلى الناس وأنه لم يؤثر أى شئ في الشركة على خطة التطوير وبالذات الخاصة بمدينة نيو هليوبوليس .

بعد ذلك دعا السيد رئيس الجمعية السادة ممثلى مركز المعلومات لإبداء ملاحظاتهم فتحدث السيد الأستاذ/ إيهاب عبد الغنى رئيس شعبة التشييد بالمركز قائلاً :-

السلام عليكم وتحياتى للجميع ، يظهر من خلال الأرقام المعروضة علينا نقلة كبيرة وجهود مبذول من مجلس الإدارة والعاملين لتحقيق إيرادات تبلغ مليار و ٨٢٠ مليون جنيه بنسبة زيادة حوالى ٢٠٠٪ عن الفترة السابقة وهذا شئ جيد جداً ومردوده على صافى الربح بنسبة حوالى ٢٣٥٪ حيث أن صافى الربح ٦٠٣ مليون جنيه مقابل ١٨٠ مليون جنيه وطبعاً هذا مجهود رائع من مجلس الإدارة بدعم من السيد المحاسب / أسامة الحسينى وإهتمام من معالى وزير قطاع الأعمال الذى يضاعف شركة مصر الجديدة أمام عينيه ويتم عقد الإجتماعات لإستعراض الموضوعات المتعلقة بالشركة ، لذلك فنحن سعداء بالنتائج التى حققتها شركة مصر الجديدة وكما ذكر المهندس / تامر ناصر فى كلمته أن هذه الأرقام لم تتحقق منذ فترة كبيرة وبالطبع فهذا مجهود رائع لإدارة الشركة وللعاملين بها وكان لذلك مردود على العاملين تمثل فى زيادة متوسط أجر العامل الذى زاد بنسبة ٥٥٪ والأجور التى زادت بنسبة ٤٥٪ نتيجة زيادة الأرباح .

ثم دعا السيد الدكتور رئيس الجمعية السادة المساهمين لإبداء ملاحظاتهم فتحدث السيد المحاسب / أسامة الحسينى القائم بأعمال رئيس الشركة القابضة للتشييد والتعمير المساهم الرئيسى بالشركة قائلاً :-

لا يوجد تعليق وأريد أن أوضح كما ذكر المهندس / تامر ناصر وزميلي الأستاذ / إيهاب عبد الغنى من مركز المعلومات أننا حققنا نتائج جيدة ولكن لو تم موضوع هليوبارك لكنت هذه الأرقام المحققة ستتغير كلية ، ونحن مصممون أن القادم أفضل فى ظل إدارة الشركة وكذلك العاملين بالشركة والقادم أفضل إن شاء الله .

الموضوع رقم (٥) المصادقة على القوائم المالية للشركة عن الفترة المالية من ٢٠٢١/٧/١ حتى ٢٠٢٢/١٢/٣١ .

تم إستعراض القوائم المالية للشركة والإيضاحات المتممة لها وأهم السياسات المحاسبية عن الفترة المالية من ٢٠٢١/٧/١ حتى ٢٠٢٢/١٢/٣١ .

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

الجهاز المركزى

أمين السر

جامعى الأصوات





**الموضوع رقم (٦) النظر في الموافقة على مقترح توزيع الأرباح عن الفترة من ٢٠٢١/٧/١ حتى ٢٠٢٢/١٢/٣١**

أستعرض الأستاذ الدكتور رئيس الجمعية مقترح مجلس الإدارة عن توزيع الأرباح عن الفترة المالية من ٢٠٢١/٧/١ حتى ٢٠٢٢/١٢/٣١ وأشار إلى قرار مجلس إدارة الشركة رقم (٥١) لسنة ٢٠٢٣ بجلسته المنعقدة في ٢٣/٥/٢٣ بالموافقة على الإكتفاء بما تم توزيعه من أرباح نتائج الأعمال عن الفترة من ٢٠٢١/٧/١ وحتى ٢٠٢٢/٦/٣٠ بموجب قرار الجمعية العامة في ١٧/١٢/٢٠٢٢ وترحيل المتبقى من الأرباح عن الفترة المالية المنتهية في ٢٠٢٢/١٢/٣١ والمقدره بمبلغ ٢٢,٦٣٨,٠٢٨ مليون جم ضمن حساب الأرباح المرحلة تمهيداً للعرض على الجمعية العامة للشركة.

والأمر معروض على الجمعية العامة العادية للشركة للنظر في الموافقة على الإكتفاء بما تم توزيعه من أرباح نتائج الأعمال عن الفترة من ٢٠٢١/٧/١ وحتى ٢٠٢٢/٦/٣٠ بموجب قرار الجمعية العامة في ١٧/١٢/٢٠٢٢ وترحيل المتبقى من الأرباح عن الفترة المالية المنتهية في ٢٠٢٢/١٢/٣١ والمقدره بمبلغ ٢٢,٦٣٨,٠٢٨ مليون جم ضمن حساب الأرباح المرحلة .

**الموضوع رقم (٧) مقترح مجلس الإدارة بشأن تقسيم قيمة الكوبون رقم (٢٨) (القسط الثاني) وترحيل المتبقى منه ليتم صرفه مع كوبون (القسط الثالث).**

بالإشارة إلى قرار الجمعية العامة العادية للشركة المنعقدة بتاريخ ١٧/١٢/٢٠٢٢ بشأن توزيع أرباح دورية عن الفترة المالية من ٢٠٢١/٧/١ إلى ٢٠٢٢/٦/٣٠ والمتضمن توزيع الكوبون النقدي للمساهمين بالشركة رقم (٢٨) ، بأجمالى قيمة ٠,٢٢٢٢٢٣٦٣١٨ جم للسهم على ان توزع على ثلاث أقساط كالتالى :

رقم القسط	تاريخ الاستحقاق	تاريخ الصرف	رقم الكوبون	قيمة القسط للسهم الواحد	تاريخ التحويل
الأول	٢٠٢٣/١/١١	٢٠٢٣/١/١٦	٢٨	٠,٠٥ جم	٢٠٢٣/١/١١ تم الصرف
الثاني	٢٠٢٣/١/١١	٢٠٢٣/٦/٢٢	٢٨	٠,١٠ جم	٢٠٢٣/٦/١٩
الثالث	٢٠٢٣/١/١١	٢٠٢٤/٦/٣٠	٢٨	٠,٠٧٢٢٢٣٦٣١٨ جم	٢٠٢٤/٦/٢٥
الإجمالى				٠,٢٢٢٢٢٣٦٣١٨ جم	

وحيث إنه تم بالفعل صرف القسط الأول من الكوبون النقدي في الموعد المحدد له ، ونظراً لإحتياج الشركة للسيولة المالية لتنفيذ مشروعاتها فقد قرر مجلس الإدارة بتاريخ ٣٠/٤/٢٠٢٣ الموافقة على تقسيم قيمة القسط الثاني للكوبون رقم (٢٨) المستحق للمساهمين بتاريخ ٢٢/٦/٢٠٢٣ وترحيل المتبقى منه إلى القسط الثالث من نفس الكوبون على أن يتم عرض الأمر على أول جمعية عامة للشركة والمقرر إنعقادها يوم الاحد الموافق ٤/٦/٢٠٢٣ وذلك لإعمال شئونها بخصوص الأمر المعروض.

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

الجهاز المركزى

أمين السر

جامعى الأصوات





وفيما يلي مقترح مجلس الادارة للسادة مساهمي الشركة الموقرين بتقسيم قيمة القسط الثاني من الكوبون رقم (٢٨) وترحيل المتبقى منه إلى القسط الثالث ليصبح على الوجه التالي :-

رقم القسط	تاريخ الاستحقاق	تاريخ الصرف	رقم الكوبون	قيمة القسط للسهم الواحد	إجمالي قيمة القسط (بالجنيه)	تاريخ التحويل
الأول	٢٠٢٣/١/١١	٢٠٢٣/١/١٦	٢٨	٠,٠٥ جم	٦٦,٧٥٤,٢٦٠	٢٠٢٣/١/١١ (تم الصرف)
الثاني	٢٠٢٣/١/١١	٢٠٢٣/٦/٢٢	٢٨	٠,٠٤١٤٦٧٣٨١١ جم	٥٥٣٦٢٤٨٦,٧٩	٢٠٢٣/٦/١٩
الثالث	٢٠٢٣/١/١١	٢٠٢٤/٦/٣٠	٢٨	٠,١٣٠٧٥٦٢٥٠٧ جم	١٧٤٥٧٠٧٣٥,١٠	٢٠٢٤/٦/٢٥
الإجمالي				٠,٢٢٢٢٢٣٦٣١٨ جم	٢٩٦,٦٨٧,٤٨٢	

والأمر معروض على الجمعية العامة للشركة للنظر في الموافقة على مقترح مجلس الإدارة بشأن تقسيم قيمة (القسط الثاني) من الكوبون رقم (٢٨) وترحيل المتبقى منه ليتم صرفه مع (القسط الثالث) من نفس الكوبون وفقاً للمعرض بعاليه.

وهنا تحدث السيد المحاسب / أسامة الحسيني القائم بأعمال العضو المنتدب والرئيس التنفيذي للشركة القابضة للتشييد والتعمير (ممثلًا عن الشركة القابضة بتفويض) قائلًا : - غير موافق على مقترح مجلس الإدارة بالتقسيم

ورد الأستاذ الدكتور رئيس الجمعية قائلًا : -

نحن مضطرين إلى فعل ذلك لإحتياج الشركة إلى السيولة و نقترح تخفيض القسط الثاني إلى ٤ قروش للسهم وسيتم ترحيل ال ٦ قروش الى العام القادم.

فرد السيد المحاسب / أسامة الحسيني قائلًا : -

لقد تم التوزيع للعاملين ومجلس الإدارة فلماذا لا يتم التوزيع للمساهمين بالمثل ؟

فرد الأستاذ الدكتور رئيس الجمعية قائلًا : -

بالنسبة للمساهم إن شاء الله الفترة القادمة تتحسن الأحوال ويتم صرف باقى مستحقات المساهمين .

وبعد المناقشات إتفق الحضور (تقديراً لظروف شركة مصر الجديدة) على تخفيض القسط الثاني ليصبح ٥ قروش للسهم بدلاً من ١٠ قروش وترحيل المتبقى منه (٥ قروش) ليتم صرفه مع القسط الثالث.

الموضوع رقم (٨) اعتماد تقرير الحوكمة للشركة عن الفترة المالية من ٢٠٢١/٧/١ حتى ٢٠٢٢/١٢/٣١ وتقرير التأكد المستقل الصادر من السيد مراقب الحسابات عنه

بالإشارة إلى المادة (٤٠) من قواعد قيد وشطب الأوراق المالية بالبورصة المصرية والمعدلة بقرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (١٣) لسنة ٢٠١٨ الصادر بتاريخ ٢٠١٨/٣/٢٧ وما لحقها من تعديلات والتي نصت على " كما يعد مجلس إدارة الشركة تقريراً سنوياً عن مدى تطبيق قواعد الحوكمة بها وفقاً للدليل الصادر بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٨٤) لسنة ٢٠١٦ وذلك للعرض على الجمعية العامة ملحقاً به تقرير من مراقب حسابات الشركة بشأنه وفقاً لمعايير المراجعة المصرية , على أن يتم عرضهما رفق تقرير مجلس الإدارة " .

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

الجهاز المركزي

أمين السر

جامعي الأصوات



وحيث أن الشركة مقيدة بالبورصة المصرية وتخضع لقوانين الهيئة العامة للرقابة المالية فإنها ملزمة بتطبيق قواعد الحوكمة بعد اعتمادها من مجلس إدارة الشركة .

وبناءً عليه فقد تم إعداد التقرير المشار إليه بعاليه وتم الموافقة عليه من مجلس إدارة الشركة بالقرار رقم (٣٥) لسنة ٢٠٢٣ تمهيداً للعرض على الجمعية العامة للشركة .

والأمر معروض على الجمعية العامة العادية للشركة للنظر فى اعتماد تقرير الحوكمة للشركة عن الفترة المالية من ٢٠٢١/٧/١ حتى ٢٠٢٢/١٢/٣١ المرفق بالمذكرة وتقرير التأكد المستقل الصادر من السيد مراقب الحسابات عنه .

**الموضوع رقم (٩) اعتماد نماذج الممارسات البيئية والمجتمعية والحوكمة ذات الصلة بالاستدامة والإفصاحات المالية المتعلقة بالتغيرات المناخية المرفقة به (TCFD - ESG) .**

بالإشارة إلى قراري مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (١٠٧-١٠٨) لسنة ٢٠٢١ بشأن ضوابط إفصاح الشركات المقيد لها أوراق مالية بالبورصة عن الممارسات البيئية والمجتمعية والحوكمة المتعلقة بالاستدامة والآثار المالية للتغيرات المناخية والصادر بتاريخ ٢٠٢١/٧/٥ .

والوارد بها "على الشركات المقيد لها أوراق مالية بالبورصة المصرية استيفاء الإفصاحات المتعلقة بالممارسات البيئية والمجتمعية والحوكمة المتعلقة بالاستدامة (Environmental and Social Governance ESG) وبقرارها السنوي المعد من مجلس إدارتها والمرفق بالقوائم المالية السنوية ، وذلك على النحو المبين بالملحق رقم (١) المرافق لهذا القرار .

كما تلتزم الشركات المقيد لها أوراق مالية بالبورصة المصرية التي لا يقل رأس مالها المصدر أو صافي حقوق ملكيتها عن خمسمائة مليون جنيه باستيفاء الإفصاحات المتعلقة بالآثار المالية للتغيرات المناخية.

Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD)

بتقريرها السنوي المعد من مجلس إدارتها والمرفق بتقرير مجلس الإدارة والقوائم المالية وتقرير الحوكمة ، وذلك على النحو المبين بالملحق رقم (٢) المرافق لهذا القرار ."

وحيث أن الشركة مقيدة بالبورصة المصرية وتخضع لقوانين الهيئة العامة للرقابة المالية فإنها ملزمة بموافاة الهيئة العامة للرقابة المالية بالإجراءات التي إتخذتها أو ستتخذها الشركة بشأن الإفصاحات المشار إليها وذلك بعد اعتمادها من مجلس إدارة الشركة .

وبناءً عليه فقد تم إعداد التقرير المشار إليه بعاليه وتم الموافقة عليه من مجلس إدارة الشركة بالقرار رقم (٣٦) لسنة ٢٠٢٣ تمهيداً للعرض على الجمعية العامة للشركة .

والأمر معروض على الجمعية العامة العادية للشركة للنظر فى اعتماد تقرير الممارسات البيئية والمجتمعية والحوكمة المتعلقة بالاستدامة والآثار المالية للتغيرات المناخية المرفق بالمذكرة .

**الموضوع رقم (١٠) التصديق على قرار مجلس الإدارة رقم (٩٣) لسنة ٢٠٢٢ بشأن الإجراءات المزمع إتخاذها ضد شركة ماجيك دريمز وما تلاه من إجراءات.**

بالإشارة إلى قرار مجلس الإدارة رقم (٥٧) بتاريخ ٢٠٢٢/٥/٣١ بشأن عدم اتخاذ الإجراءات القانونية ضد شركة ماجيك دريمز مستأجر كازينو الميريلاند والموافقة علي منحه مهلة شهرين لتشغيل المشروع نظراً لاقترب افتتاح المرحلة الأولى وتلافي ملاحظات الدفاع المدني وحي مصر الجديدة وذلك شريطة التزامه بالبدا في سداد المديونية المستحقة عليه لصالح شركة مصر الجديدة وفقاً لشروط التعاقد والجدولة المبرمة معه وخلال مدة أقصاها شهر من تاريخ انتهاء مهلة التشغيل دون المساس بأيه حقوق لشركة مصر الجديدة أو مستحقاتها.

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

الجهاز المركزى

أمين السر

جامعى الأصوات





وبتاريخ ٢٠٢٢/٨/٤ تم إخطار الشركة المذكورة بسرعة سداد المديونية المستحقة عليها من القيمة الإيجارية وكذا أقساط الجدولة والبالغ إجمالي قيمتها حتى ٢٠٢٣/٤/٣٠ مبلغ وقدره ٥١٢١١٧٣٢ جم (فقط واحد وخمسون مليون مائتان واحد عشر ألف وسبعمائة اثنان وثلاثون جنيه ) و لم تقم الشركة المذكورة بسداد أية مبالغ من المديونية المستحقة عليها حتي تاريخه بالرغم من تكرار مطالبات الشركة للشركة المستأجرة بسداد المديونية المستحقة عليها دون أى إستجابة منها حتي تاريخه.

### وحيث أن حجم الإنشاءات الموجودة وموقف التشغيل الحالي بمشروع كازينو الميريلاند كالاتى :-

تبلغ مساحة أرض المشروع محل العقد حوالى ٢٥٨٣٢,٦٦ م<sup>٢</sup> والمشروع هو عبارة عن مبنى الكازينو والبركتين والجزيرتين ومدرج الدولفين وقد تمت إعادة افتتاح مشروع كازينو المنتزه السياحي المؤجر لشركة ماجيك دريمز بشكل تجريبي في أغسطس ٢٠٢٢ ويتكون من ثلاث مراحل للتنفيذ وهى :-

● المرحلة الأولى هي منطقة المطاعم تشمل سبعة وعشرون مطعم وتم افتتاح سبعة مطاعم منها وجارى تجهيز خمسة مطاعم أخرى ومتوقع الانتهاء منهم نهاية شهر يوليو ٢٠٢٣ كما يوجد منطقة ترفيهية بها بعض الألعاب مثل البولينج وألعاب أطفال وبيت الرعب وأنشطة ترفيهية أخرى.

● المرحلة الثانية منطقة عروض الدولفين ومنطقة مطاعم مفتوحة FOOD COURT.

● المرحلة الثالثة عبارة عن قاعات متعددة الأغراض .

ويخدم المشروع منطقة انتظار سيارات خارجية تم تنفيذ معظمها ويتبقى جزء من هذه المنطقة ينتهى تنفيذها مع استكمال أعمال السور الشجرى وباقي الأعمال المرتبطة بها ، وحيث أن سرعة تشغيل مشروع الكازينو كانت من الأهمية بمكان فقد صدر قرار مجلس الإدارة رقم (٩٧) بتاريخ ٢٠٢١/٩/٢٠ بتكليف مستأجر كازينو الميريلاند بتنفيذ أعمال الموقع العام حول الكازينو وتطوير البوابة الرئيسية وساحات الانتظار التي تخدم الكازينو ، وتقوم شركة ماجيك دريمز للتنمية العقارية بتنفيذ ساحات الانتظار حول المشروع تنفيذاً لقرارات مجلس الإدارة سالف الذكر باستكمال هذه الأعمال كما تقدمت الشركة المستأجرة بطلب استئجار أماكن الانتظار حول المشروع مع المداخل والمخارج الخاصة بها وذلك لتوحيد إدارة أماكن الانتظار مع إدارة المشروع منعاً من التداخل وحوادث أي معوقات أثناء التشغيل تؤثر علي تشغيل المشروع الأساسي والذي تم دراسته وتم عرضه على المجلس .

وتأسيساً علي ما سبق فان استكمال تنفيذ ساحات الانتظار وافتتاح المشروع استلزم تمديد المهلة الممنوحة للمستأجر عدة مرات حتي يتم الانتهاء من تنفيذ ساحات الانتظار المذكورة سابقاً وبعاد بعدها النظر في ضوء قيام المستأجر بتنفيذ إلتزاماته تجاه شركة مصر الجديدة .

وبناءً عليه أصدر مجلس إدارة الشركة قراره رقم (٩٣) لسنة ٢٠٢٢ بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٣٠ بالموافقة على منح المستأجر (شركة ماجيك دريمز) مهلة إضافية حتى ٢٠٢٢/١١/٣٠ لتشغيل المشروع وذلك نظراً لبدء التشغيل التجريبي ولاقترب افتتاح المرحلة الأولى ولتلافى باقي الملاحظات ، وذلك شريطة التزامه بالبدء في

سداد المبالغ المستحقة عليه لصالح شركة مصر الجديدة وفقاً لشروط التعاقد والجدولة المبرمة معه وتبعتها المالية فور انتهاء مهلة التشغيل المشار إليها بعاليه ، ودون المساس بأية حقوق لشركة مصر الجديدة أو مستحقاتها.

كما أوصى المجلس في حالة عدم التزام المستأجر بما جاء بعاليه وبشروط التعاقد أن يتم عرض الأمر بكافة مشتملاته على مكتب قانوني محاسبي خارجي للإفادة بالرأي القانوني المالي بشأن ذلك التعاقد وتحديد الإجراءات الواجب إتباعها وأثارها ، على أن يرفق بالعرض جميع المستندات والمخاطبات والقرارات المتعلقة به وكافة ما يتصل بهذا الأمر.

وأصدر مجلس الإدارة قرار رقم (١٤٦) لسنة ٢٠٢٢ بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/٢٥ ثم قراره رقم (٢٥) لسنة ٢٠٢٣ بتاريخ ٢٠٢٣/٣/٤ بشأن مد المهلة الممنوحة لشركة ماجيك دريمز مستأجر كازينو الميريلاند لاستكمال تنفيذ الأعمال المكلفة بها أو لحين إعداد الدراسة (المالية - القانونية) المطلوبة وقد منح المستأجر بموجب هذا القرار مدة إضافية قدرها (٣ شهور) لحين الانتهاء من الأعمال المكلفة بها أو إعداد الدراسة المطلوبة (المالية - القانونية) أيهما أقرب دون المساس بأية حقوق لشركة مصر الجديدة أو مستحقاتها تنتهي هذه المدة الإضافية في ٢٠٢٣/٥/٣١ .

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

الجهاز المركزى

أمين السر

جامعى الأصوات

محمد

محمد  
المنصور  
فارس





كما فوض مجلس الإدارة السيد المهندس / العضو المنتدب والرئيس التنفيذي في التعاقد مع أحد المكاتب المتخصصة لإعداد دراسة مالية وقانونية بشأن التعاقد المبرم مع ( شركة ماجيك دريمز ) والإجراءات الموصى باتخاذها وأثارها بما يحفظ حقوق الشركة علي أن يتم عرض ما ستنتهي إليه الدراسة علي المجلس فور انتهائها للنظر فيها واتخاذ الإجراءات الأنسب تجاه المستأجر بما يحافظ علي مصلحة شركة مصر الجديدة ويحافظ علي حقوقها وأموالها.

وحيث تم مخاطبة المكاتب المتخصصة لإعداد الدراسة (المالية/القانونية) المطلوبة وتمت المفاضلة بين العروض المقدمة لإعداد تلك الدراسة وتم اختيار أفضلهم من الناحية الفنية والمالية وسيتم عرض نتائج هذه الدراسة على مجلس الإدارة فور الانتهاء منها ,

و نظرا لأن الشركة المستأجرة قد قامت فعليا بافتتاح المشروع رسمياً في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٢ وبدأ التشغيل الفعلي للعديد من المحلات والمطاعم والبالغ عددها ( ٧ ) مطاعم بالإضافة إلى المدينة الترفيهية بمنسوب البدروم وجاري العمل حالياً علي افتتاح خمسة مطاعم أخرى بنهاية شهر مايو ٢٠٢٣ كما قامت بتوريد الانترنت الخاص بأماكن انتظار السيارات حول المشروع وتقديمت بطلبها لمد المهلة الخاصة بالتنفيذ فتمت الموافقة علي منحها مهلة أخرى قدرها أربعة أشهر.

فالأمر معروض علي الجمعية العامة للشركة للتصديق على قرار مجلس الإدارة رقم (٩٣) لسنة ٢٠٢٢ وما تم اتخاذه من إجراءات حيال شركة ماجيك دريمز وما تلاه.

#### الموضوع رقم (١١) اعتماد إقرار العلاوة الدورية المستحقة للعاملين بالشركة في ٢٠٢٢/٤/١ .

بالإشارة إلى قرار مجلس الإدارة رقم (٤١) لسنة ٢٠٢٢ بتاريخ ٢٧/٤/٢٠٢٢ الموافقة على صرف العلاوة الدورية بنسبة ٧٪ (من الأجر الأساسي للعاملين في ٣١/٣/٢٠٢٢) على أن تضم إلى الأجر الأساسي للعاملين ، بالإضافة إلى صرف منحة شهرية بنسبة ٨٪ (من الأجر الأساسي للعاملين في ٣١/٣/٢٠٢٢) على ألا تضم إلى الأجر الأساسي للعاملين وتصرف كمبلغ مقطوع وعلى ألا يقل مجموع قيمة العلاوة الدورية السنوية والمنحة الشهرية المشار إليهما عن ١٠٠ (مائة جنيه) شهرياً ، وفي حالة إن قل مجموعهما عن ذلك تزداد قيمة المنحة الشهرية بمقدار الفارق ليصل مجموعهما معاً إلى ١٠٠ (مائة جنيه) شهرياً، وذلك نفاذاً لما جاء بكتاب الشركة القابضة للتشييد والتعمير ، وعلى أن يتم الصرف اعتباراً من ٢٠٢٢/٤/١ .

وعملاً بنص المادة (٣٥) من لائحة نظام العاملين بالشركة والتي نصت على مايلي:-

"يقرر مجلس الإدارة في ختام كل سنة مالية مبدأ إستحقاق العاملين العلاوة الدورية أو نسبة منها أو عدم إستحقاقها عن العام المالي التالي وذلك في ضوء المركز المالي للشركة وما تحقق من أهداف وفي جميع الأحوال يجب أن يعتمد قرار مجلس الإدارة من الجمعية العامة للشركة".

والأمر معروض علي الجمعية العامة العادية للشركة للنظر في الموافقة على إقرار العلاوة الدورية المستحقة للعاملين بالشركة في ٢٠٢٢/٤/١ .

#### الموضوع رقم (١٢) اعتماد التبرعات التي تمت خلال عام ٢٠٢٢ والترخيص لمجلس الإدارة بالتبرع في الحدود المسموح بها خلال عام ٢٠٢٣ .

تقوم الشركة بالمساهمة في العديد من الأمور والتي تندرج تحت بند التبرعات سواء كانت لبعض الجمعيات والهيئات التي تخدم العاملين بها ، أو مشاركة منها في المسؤولية المجتمعية للمؤسسات بغرض تنمية المجتمع المحيط بها.

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

الجهاز المركزي

أمين السر

جامعي الأصوات





وفيما يلي بيان بتلك التبرعات :-

العام المالي ٢٠٢١/٢٠٢٠		اسم الجهة	الفترة من ٢٠٢١/٧/١ حتى ٢٠٢٢/١٢/٣١	
قـ	جنيه		قـ	جنيه
-	١٢٤٠٠	هيئة الخدمات الطبية	-	-
-	١٢٤٠٠	جمعية تيسير الحج	٤٠٨٥٧٥	-
١٢	١٦٩٥٠٧	صندوق الطوارئ	١٤٦٧١٦	٦٧
-	٦٢٨٠	صندوق الخدمات الثقافية	٦١٤٥	-
٣٩	٢٢١٦٨	مساهمة الشركة في علاج أحد العاملين	٢٢٠١٣٥	-
-	٤٧٠٩٥٠٠٠	مساهمة الشركة في أعمال تطوير الطرق والكبارى	-	-
		الإجمالي		
٥١	٤٧٣١٧٧٥٥		٧٨١٥٧١	٦٧

وحيث يقع ضمن إختصاصات الجمعية العامة العادية إعتقاد تلك التبرعات طبقاً للمادة (١٠١) من قانون رقم (١٥٩) لسنة ١٩٨١ الخاص بالشركات المساهمة .

والأمر معروض على الجمعية العامة العادية للشركة للنظر في إعتقاد التبرعات التي تمت خلال الفترة من ٢٠٢١/٧/١ حتى ٢٠٢٢/١٢/٣١ والمشار إليها بعاليه مع الترخيص لمجلس الإدارة بالتبرع فى الحدود المسموح بها قانوناً خلال عام ٢٠٢٣ .

الموضوع رقم (١٣) إعتقاد التغييرات التي طرأت على مجلس إدارة الشركة .

بالإشارة إلى قرارات الجمعية العامة العادية للشركة بجلستها المنعقدة بتاريخ ٢٠٢١/٨/١٤ بخصوص تشكيل مجلس إدارة شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير لمدة ثلاث سنوات من عدد سبعة أعضاء .

وحيث ورد إلى الشركة بتاريخ ٢٠٢٣/٣/١٢ خطاب الشركة القابضة للتشييد والتعمير رقم (٣٥) بترشيح السيدة الأستاذة الدكتورة / جيهان ممدوح محمد صالح لتمثيل المال العام عن الشركة القابضة للتشييد والتعمير بمجلس إدارة شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير بدلاً من السيد المهندس / إسماعيل محمود إسماعيل وذلك إعتباراً من ٢٠٢٣/٣/٥ .

فالأمر معروض على الجمعية العامة العادية للشركة للنظر في الموافقة على إقرار التغييرات التي طرأت على تشكيل مجلس إدارة شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير بإنضمام السيدة الأستاذة الدكتورة / جيهان ممدوح محمد صالح لعضوية مجلس إدارة شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير ممثلة عن الشركة القابضة للتشييد والتعمير بدلاً من السيد المهندس / إسماعيل محمود إسماعيل وذلك إعتباراً من ٢٠٢٣/٣/٥ .

الموضوع رقم (١٤) تجديد تعيين السيد مراقب الحسابات وتحديد أتعابه عن السنة المالية المقرر إنتهائها فى

٢٠٢٣/١٢/٣١

وبالإشارة إلى قرار الجمعية العامة فى ٢٠٢١/٨/١٤ بتعيين مراقب الحسابات الخارجى للشركة مكتب الأستاذ وحيد عبدالغفار وتحديد أتعابه .

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

الجهاز المركزى

أمين السر

جامعى الأصوات





وبالإشارة إلى دمج مكتب أ/ وحيد عبد الغفار مع مكتب أ/ محمد هلال ، وتغيير الاسم إلى مكتب أ/ محمد هلال ووحيد عبد الغفار Bakertilly

وحيث أن فترة التعاقد مع مراقب الحسابات الخارجى للشركة مكتب أ/ محمد هلال ووحيد عبد الغفار تنتهى بانقضاء الجمعية العامة المنعقدة لإعتماد المركز المالى عن الفترة المنتهية فى ٢٠٢٢/١٢/٣١ ، وحيث طلب سيادته زيادة أتعابه السنوية نظرا لتحرير سعر صرف الجنيه وما ترتب على ذلك من آثار اقتصادية.

فقد تم عرض الأمر على مجلس إدارة الشركة بجلسته المنعقدة فى ٢٠٢٣/٥/٢٣ ووافق على عرض الأمر على الجمعية العامة لتجديد التعاقد مع مكتب أ/ محمد هلال ووحيد عبد الغفار Bakertilly كمراقب حسابات خارجى لشركة مصر الجديدة للإسكان و التعهيز كونه المكتب الأكثر فهما وتفهما لتفاصيل الشركة وحساباتها المالية من خلال مراجعته للمراكز المالية الدورية والختامية وتوزيعات الأرباح خلال الفترة من ٢٠٢١/٧/١ حتى ٢٠٢٢/١٢/٣١ .

والأمر معروض على الجمعية العامة للشركة للنظر فى الموافقة على إستمرار التعاقد مع مكتب أ/ محمد هلال ووحيد عبد الغفار Bakertilly كمراقب حسابات خارجى للشركة مقابل مبلغ ٣٥٠ ألف جنيه سنوياً.

علق السيد المحاسب / أسامة الحسينى قائلأ : - موافقة على أن تكون المعاملة للجهاز المركزى للمحاسبات بالمثل .

**الموضوع رقم (١٥) إبراء ذمة رئيس وأعضاء مجلس إدارة الشركة وإخلاء مسئوليتهم عن الفترة المالية من ٢٠٢١/٧/١ حتى ٢٠٢٢/١٢/٣١ .**

بمناسبة إنتهاء الفترة المالية من ٢٠٢١/٧/١ وحتى ٢٠٢٢/١٢/٣١ وعرض المركز المالى والحسابات التحليلية عن تلك الفترة على الجمعية العامة العادية للشركة وإقرارها.

نعرض الأمر على الجمعية العامة العادية للشركة للنظر فى إبراء ذمة رئيس وأعضاء مجلس إدارة الشركة وإخلاء مسئوليتهم عن الفترة المالية من ٢٠٢١/٧/١ حتى ٢٠٢٢/١٢/٣١ .

**الموضوع رقم (١٦) تحديد الرواتب والمكافآت وبدلات الحضور والانتقال والمزايا الأخرى المقررة للسادة رئيس وأعضاء المجلس والسادة أعضاء اللجان المنبثقة من مجلس الإدارة للعام المالى ٢٠٢٣ .**

قبل إستعراض المذكرة قام الأستاذ الدكتور رئيس الجمعية العامة بمغادرة القاعة ودعا السيد المهندس العضو المنتدب والرئيس التنفيذى لإستعراض هذه المذكرة فقام سيادته بإستعراض المذكرة على الوجه التالى : -

بالإشارة إلى قرارات الجمعية العامة العادية للشركة المنعقدة بتاريخ ٢٠٢١/١١/١٨ بخصوص تحديد بدلات الحضور والانتقال لأعضاء مجلس الإدارة ، وقرارات الجمعية العامة العادية المنعقدة بتاريخ ٢٠٢٢ /١٢/١٧ بخصوص تحديد بدلات الحضور والانتقال لأعضاء اللجان المنبثقة من مجلس الإدارة.

وحيث أن المادة (٨٨) من القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ والمادة (٢١٦) من لائحته التنفيذية والمادة (٤٣) من النظام الأساسى للشركة نصت على أن تحديد المكافآت والبدلات والمزايا الأخرى التى يتقاضاها أعضاء مجلس الإدارة يدخل ضمن اختصاصات الجمعية العامة العادية.

وحيث إستقر قانوناً أن الجمعية العامة هى السلطة العليا فى الشركة فقد أرتأى مجلس الإدارة عرض الأمر على الجمعية العامة للشركة لتعمل فيه شئونها.

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

الجهاز المركزى

أمين السر

جامعى الأصوات

محمد هلال

محمد هلال

محمد هلال





والأمر معروض على الجمعية العامة العادية للشركة للنظر في تحديد الرواتب والمكافآت وبدلات الحضور والانتقال والمزايا الأخرى المقررة للسادة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة والسادة أعضاء اللجان المنبثقة من مجلس الإدارة .

علق السيد المحاسب / أسامة الحسيني قائلاً : - الموافقة على :

- بدلات الحضور لمجلس الإدارة والجمعية ٦٨٠٠ جنييه و ٢٠٠ جنييه بدل إنتقال .

- العلاج الطبى لرئيس مجلس الإدارة والإعضاء المنتدبين .

- الإبقاء على الرواتب بدون تغيير .

- توفير وسيلة إنتقال لرئيس مجلس الإدارة الغير تنفيذى .

ثم دعا السيد الأستاذ الدكتور رئيس الجمعية الأستاذة مروة منير رئيسة علاقات المستثمرين بالشركة لتلاوة قرارات الجمعية فقامت بتلاوة القرارات على الوجه التالى : -

## قرارات الجمعية العامة العادية المنعقدة في ٢٠٢٣/٦/٤

الموضوع رقم (١) المصادقة على تقرير مجلس الإدارة عن نشاط الشركة عن الفترة المالية من ٢٠٢١/٧/١ حتى ٢٠٢٢/١٢/٣١ .

القرار :

التصديق على تقرير مجلس الإدارة عن نشاط الشركة عن الفترة المالية من ٢٠٢١/٧/١ حتى ٢٠٢٢/١٢/٣١ .

الموضوع رقم (٢) المصادقة على تقرير السيد/ مراقب الحسابات الخارجى عن القوائم المالية عن الفترة المالية من ٢٠٢١/٧/١ حتى ٢٠٢٢/١٢/٣١ .

القرار :

أحيطت الجمعية العامة بما جاء بتقرير السادة مكتب مراقب الحسابات الخارجى (محمد هلال ووحيد عبد الغفار bakertilly) عن الفترة المالية من ٢٠٢١/٧/١ حتى ٢٠٢٢/١٢/٣١ على ان يراعى إتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لتتلافى ما ورد به من ملاحظات .

الموضوع رقم (٣) تقرير الجهاز المركزى للمحاسبات عن الفترة المالية من ٢٠٢١/٧/١ حتى ٢٠٢٢/١٢/٣١ .

القرار :

أحيطت الجمعية العامة بما جاء بتقرير السادة الجهاز المركزى للمحاسبات (إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير) عن الفترة المالية من ٢٠٢١/٧/١ حتى ٢٠٢٢/١٢/٣١ على ان يراعى إتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لتتلافى ما ورد به من ملاحظات .

الموضوع رقم (٤) تقرير متابعة تنفيذ الخطة وتقويم الأداء عن الفترة المالية من ٢٠٢١/٧/١ حتى ٢٠٢٢/١٢/٣١ .

القرار :

أحيطت الجمعية العامة بما جاء بتقرير السادة الإدارة المركزية لمتابعة تنفيذ الخطة وتقويم الأداء (بالجهاز المركزى للمحاسبات) عن الفترة المالية من ٢٠٢١/٧/١ حتى ٢٠٢٢/١٢/٣١ على ان يراعى إتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لتتلافى ما ورد به من ملاحظات .

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

الجهاز المركزى

أمين السر

جامعى الأصوات





**الموضوع رقم (٥) المصادقة على القوائم المالية للشركة عن الفترة المالية من ٢٠٢١/٧/١ حتى ٢٠٢٢/١٢/٣١ .**  
**القرار :**

التصديق على القوائم المالية للشركة عن الفترة المالية من ٢٠٢١/٧/١ حتى ٢٠٢٢/١٢/٣١ .

**الموضوع رقم (٦) النظر في الموافقة على مقترح توزيع الأرباح عن الفترة من ٢٠٢١/٧/١ حتى ٢٠٢٢/١٢/٣١ .**  
**القرار :**

الموافقة على الإنكفاء بما تم توزيعه من أرباح نتاج الأعمال عن الفترة من ٢٠٢١/٧/١ وحتى ٢٠٢٢/٦/٣٠ بموجب قرار الجمعية العامة في ٢٠٢٢/١٢/١٧ وترحيل المتبقى من الأرباح عن الفترة المالية المنتهية في ٢٠٢٢/١٢/٣١ والمقدره بمبلغ ٧٢,٦٣٨,٠٢٨ جم ضمن حساب الأرباح المرحلة.

**الموضوع رقم (٧) مقترح مجلس الإدارة بشأن تقسيم قيمة الكوبون رقم (٢٨) (القسط الثاني) وترحيل المتبقى منه ليتم صرفه مع كوبون (القسط الثالث).**

**القرار :**

الموافقة على تقسيم قيمة (القسط الثاني) من الكوبون رقم (٢٨) المقرر صرفه بموجب قرار الجمعية العامة العادية للشركة المنعقدة بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/١٧ (بشأن توزيع الأرباح الدورية عن الفترة المالية من ٢٠٢١/٧/١ حتى ٢٠٢٢/٦/٣٠) على أن يتم ترحيل المتبقى منه ليتم صرفه مع قيمة (القسط الثالث) من نفس الكوبون وذلك على النحو التالي :-

(القيمة بالجنيه)

رقم القسط	تاريخ الاستحقاق	تاريخ الصرف	رقم الكوبون	قبل التعديل		بعد التعديل	
				قيمة القسط للسهم الواحد	إجمالي قيمة القسط (بالجنيه)	قيمة القسط للسهم الواحد	إجمالي قيمة القسط (بالجنيه)
الأول	٢٠٢٣/١/١١	٢٠٢٣/١/١٦	٢٨	٠,٠٥	٦٦,٧٥٤,٢٦٠	٠,٠٥	٦٦,٧٥٤,٢٦٠
الثاني	٢٠٢٣/١/١١	٢٠٢٣/٦/٢٢	٢٨	٠,١٠	١٣٣,٥٠٨,٥٢٠	٠,٠٥١٨٣٥٠٠٨	٦٩,٢٠٤,١٥٢,٢٥
الثالث	٢٠٢٣/١/١١	٢٠٢٤/٦/٣٠	٢٨	٠,٠٧٢٢٢٣٦٣١٨	٩٦,٤٢٤,٧٠٢	٠,١٢٠٣٨٨٦٢٣٨	١٦٠,٧٢٩,٠٦٩,٧٥
الإجمالي				٠,٢٢٢٢٢٣٦٣١٨	٢٩٦,٦٨٧,٤٨٢	٠,٢٢٢٢٢٣٦٣١٨	٢٩٦,٦٨٧,٤٨٢

**الموضوع رقم (٨) اعتماد تقرير الحوكمة للشركة عن الفترة المالية من ٢٠٢١/٧/١ حتى ٢٠٢٢/١٢/٣١ وتقرير التأكيد المستقل الصادر من السيد مراقب الحسابات عنه .**

**القرار :**

إعتماد تقرير الحوكمة للشركة عن الفترة المالية من ٢٠٢١/٧/١ حتى ٢٠٢٢/١٢/٣١ وتقرير التأكيد المستقل الصادر من السيد مراقب الحسابات عنه .

**الموضوع رقم (٩) اعتماد نماذج الممارسات البيئية والاجتماعية والحوكمة ذات الصلة بالإستدامة والإفصاحات المالية المتعلقة بالتغيرات المناخية المرفقة به (TCFD - ESG) .**

**القرار :**

إعتماد نماذج الممارسات البيئية والاجتماعية والحوكمة ذات الصلة بالإستدامة والإفصاحات المالية المتعلقة بالتغيرات المناخية المرفقة به (TCFD - ESG) .

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

الجهاز المركزي

أمين السر

جامعى الأصوات

*(Handwritten signatures and stamps)*



الموضوع رقم (١٠) التصديق على قرار مجلس الإدارة رقم (٩٣) لسنة ٢٠٢٢ بشأن الإجراءات المزمع إتخاذها ضد شركة ماجيك دريمز وما تلاه من إجراءات.

**القرار :**

التصديق على قرار مجلس الإدارة رقم (٩٣) لسنة ٢٠٢٢ وما اتخذته الشركة من إجراءات بخصوص شركة ماجيك دريمز وما تلاه .

الموضوع رقم (١١) اعتماد إقرار العلاوة الدورية المستحقة للعاملين بالشركة في ٢٠٢٢/٤/١ .

**القرار :**

الموافقة على إقرار العلاوة الدورية المستحقة للعاملين بالشركة في ٢٠٢٢/٤/١ .

الموضوع رقم (١٢) اعتماد التبرعات التي تمت خلال عام ٢٠٢٢ والترخيص لمجلس الإدارة بالتبرع في الحدود المسموح بها خلال عام ٢٠٢٣ .

**القرار :**

إعتماد ما تم صرفه من تبرعات خلال الفترة المالية من ٢٠٢١/٧/١ حتى ٢٠٢٢/١٢/٣١ مع الترخيص لمجلس الإدارة بالتبرع في الحدود المسموح بها قانوناً خلال عام ٢٠٢٣ .

الموضوع رقم (١٣) اعتماد التغييرات التي طرأت على مجلس إدارة الشركة.

**القرار :**

إعتماد التغييرات التي طرأت على تشكيل مجلس إدارة الشركة بانضمام السيدة الأستاذة الدكتورة / جيهان ممدوح محمد صالح لعضوية مجلس إدارة الشركة ممثلة عن الشركة القابضة للتشييد والتعمير بدلاً من السيد المهندس / إسماعيل محمود إسماعيل وذلك إعتباراً من ٢٠٢٣/٣/٥ .

الموضوع رقم (١٤) تجديد تعيين السيد مراقب الحسابات وتحديد أتعابه عن السنة المالية المقرر إنتهائها في ٢٠٢٣/١٢/٣١ .

**القرار :**

الموافقة على إستمرار التعاقد مع مكتب / محمد هلال ووحيد عبد الغفار - Bakertilly كمراقب الحسابات الخارجى للشركة عن السنة المالية التي ستنتهى في ٢٠٢٣/١٢/٣١ بأتعاب قدرها ٣٥٠,٠٠٠ جم (فقط ثلاثمائة وخمسون الف جنيه لاغير) عن مراجعة وإعتماد القوائم المالية غير شاملة ضريبة القيمة المضافة ، على أن يتقاضى السادة الجهاز المركزى للمحاسبات ذات ما يتقاضاه مراقب الحسابات الخارجى عن مراجعة وإعتماد القوائم المالية .

الموضوع رقم (١٥) إبراء ذمة رئيس وأعضاء مجلس إدارة الشركة وإخلاء مسنوليتهم عن الفترة المالية من ٢٠٢١/٧/١ حتى ٢٠٢٢/١٢/٣١ .

**القرار :**

إبراء ذمة رئيس وأعضاء مجلس إدارة الشركة وإخلاء مسنوليتهم عن الفترة المالية من ٢٠٢١/٧/١ حتى ٢٠٢٢/١٢/٣١ .

الموضوع رقم (١٦) تحديد الرواتب والمكافآت وبدلات الحضور والانتقال والمزايا الأخرى المقررة للسادة رئيس وأعضاء المجلس والسادة أعضاء اللجان المنبثقة من مجلس الإدارة للعام المالى ٢٠٢٣ .

**القرار :**

تحديد الرواتب والمكافآت وبدلات الحضور والانتقال والمزايا الأخرى المقررة للسادة رئيس وأعضاء المجلس والسادة أعضاء اللجان المنبثقة من مجلس الإدارة على الوجه التالى :

أ - إستمرار تقاضى السيد / رئيس مجلس الإدارة غير التنفيذى ذات المبلغ الشهرى المقرر له بموجب قرار الجمعية العامة العادية للشركة المنعقدة بتاريخ ٢٠٢١/٨/١٤ .

رئيس الجمعية

مراقب الحسابات

الجهاز المركزى

أمين السر

جامعى الأصوات



ب - يتقاضى السادة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة بدل حضور عن جلسة مجلس الإدارة بواقع ٦,٨٠٠ جنيهه ( فقط ستة الاف وثمانمائة جنيها لا غير ) خالصة الضريبة وبدل إنتقال بواقع ٢٠٠ جنيهه ( فقط مائتي جنيهه لا غير ) وبحد أقصى جلسة واحدة فى الشهر ، على أن يتقاضى السادة أعضاء اللجان المنبثقة من مجلس الإدارة ذات البدل المقرر لأعضاء مجلس الإدارة وبما لا يجاوز الحد الاقصى لعدد جلسات مجلس الإدارة , كما يتقاضى السادة أعضاء مجلس إدارة الشركة ذات المقابل نظير حضورهم الجمعية العامة للشركة.

ج - يستفيد كل من السيد / رئيس مجلس الإدارة غير التنفيذى والسادة أعضاء مجلس الادارة المنتدبين من نظام العلاج الطبى المعمول به بالشركة مع توفير وسيلة إنتقال لكل منهم لإداء الاعمال الخاصة بالشركة .

### وتم تفويض كل من :-

- ١- السيد / محمد حسين كامل  
٢- السيد / أحمد أسماعيل أحمد  
٣- السيد / عبد الهادى إبراهيم عبد الهادى  
٤- السيد / أحمد عبد القوى سيد درويش

مجتمعين أو منفردين فى تسليم و إستلام المحضر من الهيئة العامة للإستثمار.

وإنتهى الإجتماع حيث كانت الساعة الخامسة والنصف من مساء نفس اليوم ...

(أمين سر الجمعية العامة)

(فارز أصوات)

(جامعى الاصوات)

محاسب / محمد حسين كامل

محاسب / رامى جرجس ميخائيل / استاذة / مروة محمد منير

محاسب / خالد عيد عبد السلام

(مراقبى الحسابات)

رئيس مجلس الادارة  
ورئيس الجمعية العامة

مراقب الحسابات الخارجى  
الجهاز المركزى للمحاسبات

دكتور / خالد زكريا العادلى

### إقرار

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

المقر بما فيه

رئيس مجلس الإدارة  
ورئيس الجمعية العامة

دكتور / خالد زكريا العادلى

