

السيدة الاستاذة / رئيس قطاع الشركات المقيدة بالبورصة المصرية
القرية الذكية B135 - كيلو ٢٨ طريق مصر إسكندرية الصحراوى

تحية طيبة ... وبعد :-

بالإشارة إلى انعقاد الجمعية العامة العادية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير
بتاريخ ٢٩/١٠/٢٠١٧.

نتشرف بأن نرفق لسيادتكم طيه محضر إجتماع الجمعية العامة العادية للشركة معتمداً
من رئيس مجلس الإدارة .

هذا وسوف يتم موافاتكم بمحضر الإجتماع بعد إعتاده من الجهاز المركزى
للمحاسبات ومن الجهة الإدارية المختصة (الشركة القابضة للتشييد والتعمير) .

برجاء التكرم بالعلم والإحاطة وإتخاذ ما يلزم ،،،

وتفضلوا سيادتكم بقبول فائق الاحترام ،،،

رئيس مجلس الإدارة

والعضو المنتدب

مهندس / هانى الديب



تحريراً فى : ٢٠١٧/١١/٥



محضر الاجتماع الثاني لعام ٢٠١٧
الجمعية العامة العادية للشركة في ٢٠١٧/١٠/٢٩
للنظر في اعتماد القوائم المالية عن العام المالي المنتهى في ٢٠١٧/٦/٣٠

إعمالاً لأحكام القانون رقم ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ بإصدار قانون شركات قطاع الأعمال العام .

وقرار السيد الدكتور/ رئيس مجلس الوزراء رقم ١٥٩٠ لسنة ١٩٩١ بإصدار اللائحة التنفيذية لقانون شركات قطاع الأعمال العام وتعديلاته .

والكتاب الدوري للشركة القابضة للتشييد والتعمير رقم (٤٠) لسنة ٢٠١٥ والمرفق به صورة ضوئية من مستخرج رسمي لقرار وزير الاستثمار رقم (١١٧) لسنة ٢٠١٥ وقرار الجمعية العامة للشركة القابضة للتشييد والتعمير بجلستها المنعقدة بتاريخ ٢٠١٦/٧/١٤ بتشكيل مجلس الإدارة .

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

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

وكتاب الشركة القابضة للتشييد والتعمير رقم ٣٦٦٨ بتاريخ ٢٠١٧/٩/١٩ المرفق به قرار السيد المهندس / رئيس الجمعية العامة للشركة رقم (١٨٤) لسنة ٢٠١٧ بإعادة تشكيل مجلس إدارة الشركة .

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

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

اجتمعت الجمعية العامة العادية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير بفندق دوسيت - شارع التسعين - التجمع الخامس فى تمام الساعة الرابعة عصر يوم الاحد الموافق ٢٠١٧/١٠/٢٩ برئاسة السيد المهندس / محمود فتحى حجازى - رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب للشركة القابضة للتشييد والتعمير ورئيس الجمعية العامة .

وحضور كل من السادة :

عضو مجلس الإدارة المتفرغ للشئون الفنية
عضو مجلس الإدارة المتفرغ للشئون المالية والإدارية
عضو مجلس إدارة غير متفرغ
عضو مجلس إدارة غير متفرغ
عضو مجلس إدارة غير متفرغ
عضو مجلس إدارة غير متفرغ

المهندس / أحمد فؤاد عبد العزيز
الدكتور محاسب / عصام صادق محمد
المحاسب / إبراهيم أحمد محمد العجمي
المحاسب/ هشام انور محمد توفيق
اللواء مهندس/ عادل أحمد نجيب
المهندس/ محمد عبد الفتاح

عضو الجمعية من ذوى الخبرة
عضو الجمعية من ذوى الخبرة

الدكتور مهندس / وائل خليل الدجوى
المحاسب / فايز فؤاد فاخورى

ممثلى العاملين

الأستاذ / الشيمى محمد حسن
الأستاذ / ممدوح سعيد على

واعتذر عن الحضور كل من السادة:-

عضو مجلس إدارة غير متفرغ
عضو مجلس إدارة غير متفرغ
عضو مجلس إدارة غير متفرغ
عضو مجلس إدارة غير متفرغ

١- الدكتور مهندس / أحمد طاهر
٢- المستشار / محمد محمد زكى موسى
٣- الأستاذ / مدحت مصطفى مدنى
٤- الأستاذ / عبد المنعم الجمل

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

المهندس/ هانىء سعد زغلول الديب	رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب
المهندس / خالد محمد خيرى المراسى	العضو المنتدب للشئون الفنية والتنفيذ ونائب رئيس مجلس الإدارة
الدكتور / وائل محمود يوسف	العضو المنتدب للشئون المالية والإدارية ونائب رئيس مجلس الإدارة
الاستاذة/ سهر محمد كامل الدماطى	عضو مجلس إدارة غير متفرغ من ذوى الخبرة
المحاسب / شعبان إبراهيم محمد عطية	أعضاء مجلس إدارة (منتخبين)
المحاسب / عثمان محمد احمد	
المهندس / بلال سيد الفجال	

* *

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

المحاسب / خالد ممدوح علام	وكيل اول الوزارة مدير الإدارة
المحاسب / محمد سيد حامد	وكيل الوزارة نائب اول مدير الإدارة
المحاسبة / منال جندى	وكيل الوزارة نائب أول مدير الإدارة
المحاسب / وائل جمال الدين امين	المدير العام نائب مدير الإدارة
المحاسب / هشام على محمد	المدير العام نائب مدير الإدارة
المحاسب / عمرو عزت سالم	المدير العام نائب مدير الإدارة
المحاسبة / ميرندا نبيه مصطفى	المدير العام نائب مدير الإدارة

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

المحاسبة / فاطمة إسماعيل محمد	وكيل الوزارة رئيس القطاع
المحاسبة / امانى عز الدين فرج	المدير العام
المحاسب / علاء احمد حسن	المدير العام
المحاسب / هشام زغلول ابراهيم	المدير العام

كما حضر الاجتماع السيدان ممثلا مركز معلومات قطاع الاعمال العام وهما :-

المحاسب / مجدى عبد الستار	وكيل الوزارة قائم باعمال مدير المركز
الأستاذ / إيهاب عبد الغنى	المدير عام بالمركز

كما حضر الاجتماع من الشركة القابضة للتشييد والتعمير السادة :

المحاسب / محمد مصطفى سيد	رئيس القطاعات المالية
المحاسب / محمد رفيق عبد الموجود	رئيس قطاع شئون مكتب رئيس مجلس الإدارة

كما حضر الاجتماع من شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير السادة :

المستشار / وائل سيف النصر	المستشار القانونى للشركة
اللواء / مدحت حنفى	مساعد السيد المهندس رئيس مجلس الإدارة للأمن
الأستاذ / عبد الفتاح كرم عبد الفتاح	مساعد رئيس مجلس الإدارة لتكنولوجيا المعلومات
المهندس / احمد يسرى السيد احمد	المشرف على قطاعات الشئون العقارية
المحاسب / اسامة السباعى	رئيس قطاع الحاسب الالى
الاستاذ / ثروت عوض	رئيس قطاع الشئون القانونية
المحاسب / سليمان خلف سليمان	رئيس قطاع الحسابات
المهندس / ماجد المغربي	رئيس قطاع جودة ومتابعة المشروعات
المهندس / نادر فؤاد	رئيس قطاع تنمية المدن الجديدة
المحاسب / اشرف محمد فرغلى	مدير عام الحسابات المركزية
الأستاذ / عصمت الصاوى	مدير عام تنفيذ الاحكام
الاستاذ / خالد عفيفى	مدير إدارة بالشئون القانونية

في البداية تحدث السيد المهندس / محمود فتحى حجازى - رئيس مجلس إدارة الشركة القابضة للتشييد والتعمير ورئيس الجمعية العامة قانلاً : كل سنة وحضراتكم طيبين أهلاً بكم فى الجمعية العامة العادية لشركة مصر الجديدة للنظر فى المركز المالى فى ٢٠١٧/٦/٣٠

وقبل البدء فى أعمال الجمعية طلب سيادته تحديد أسماء جامعي الأصوات وأمين سر الجمعية وتم إختيار كلاً من :-

السيد المحاسب / محمد حسين كامل	أمين سر الجمعية العامة
السيد المحاسب / أحمد عزت الأمشاطي	جامع أصوات
السيد المحاسب / عادل احمد على	جامع أصوات
السيد المحاسب / ناجى لطفى عبد الحميد	فارز اصوات

وتم إحصاء نسبة الحضور لحاملي الأسهم (١٠ أسهم فأكثر) وبلغت النسبة ٧٢,٩٣ % وبذلك يكون انعقاد الجمعية قانونى .

وأكمل سيادته قانلاً : فى البداية نرحب بالسادة الحضور و السادة المساهمين والسادة أعضاء الجمعية العامة والسادة الجهاز المركزى للمحاسبات وعلى رأسهم السيد المحاسب/ خالد ممدوح علام .. وكيل أول الوزارة مدير ادارة مراقبة حسابات الاسكان بالجهاز المركزى للمحاسبات والسيد المحاسب / محمد سيد حامد وكيل الوزارة نائب أول مدير الادارة والسيدة منال الجندى وكيل الوزارة نائب أول مدير الادارة والسيد المحاسب / وائل جمال الدين أمين المدير العام نائب مدير الادارة والسيد المحاسب / هشام على محمد المدير العام نائب مدير الادارة والسيدة المحاسبة / ميراندا نبيه مصطفى المدير العام نائب مدير الادارة والسيد المحاسب/ عمرو عزت سالم المدير العام نائب مدير الادارة .

كما نرحب بأعضاء إدارة متابعة تنفيذ الخطة وتقويم الاداء بقطاع الخدمات العامة وعلى رأسهم الاستاذة المحاسبة / فاطمة اسماعيل محمد وكيل الوزارة لمتابعة الخطة وتقويم الاداء والاستاذ / علاء احمد حسن المدير العام بالادارة المركزية والاستاذة / أماني عز الدين فرج المدير العام بالادارة المركزية والاستاذ / هشام زغلول ابراهيم المدير العام بالادارة المركزية .

كما نرحب من مركز معلومات قطاع الاعمال العام بالسيد الاستاذ / مجدى عبد الستار وكيل الوزارة والسيد الاستاذ / ايهاب عبد الغنى المدير العام بالمركز .

ونرحب بالسادة أعضاء الجمعية العامة من ذوى الخبرة الاستاذ الدكتور / وائل الدجوى والاستاذ المحاسب / فايز فؤاد فاخورى .

ثم دعا سيادته المهندس / هانى الديب رئيس مجلس إدارة شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير ليستعرض موجز نشاط الشركة عن العام المالى ٢٠١٦/٢٠١٧ فتفضل سيادته قانلاً :

السيد المهندس / محمود حجازى رئيس مجلس إدارة الشركة القابضة للتشييد والتعمير ورئيس الجمعية العامة لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعميرالسادة / أعضاء الجمعية العامة السادة / المساهمين كل عام وحضراتكم بخير

■ فى البداية ، وقبل أن أبدأ فى عرض موجز للميزانية والقوائم المالية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير عن العام المالى ٢٠١٦/٢٠١٧ ، اسمحوا لى أن أرحب بالسيد المحاسب/ خالد ممدوح علام .. وكيل أول الوزارة بالجهاز المركزى للمحاسبات والسادة أعضاء إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير .

■ كما أرحب بالسيدة الأستاذة / فاطمة إسماعيل أحمد .. وكيل الوزارة رئيس القطاع والسادة أعضاء الإدارة المركزية لمتابعة تنفيذ الخطة وتقويم الأداء.

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

■ وأنتهز الفرصة لى أتقدم بالشكر لمجلس إدارة الشركة القابضة للتشييد والتعمير برئاسة المهندس/ محمود حجازى، كما أشكر جميع العاملين بشركة مصر الجديدة الذين لولا تفانيهم وإخلاصهم فى العمل لما تمكنت الشركة من إنجاز ما تم تحقيقه حتى الآن، فلكم منى كل التقدير والشكر على مجهوداتكم الكبيرة وإنجازاتكم الغير مسبوقة.

والآن اسمحوا لى أن أبدأ جدول أعمال الجمعية العامة بعرض ملخص لتقرير مجلس الإدارة عن أهم المؤشرات التى تحققت خلال العام المالى ٢٠١٦/٢٠١٧ ، والتى تؤكد أن الشركة حققت نتائج إيجابية ملموسة نأمل ان نتال تقديرسيادتكم .

أولاً : الخطط الاستثمارية:

- جملة الاستثمارات التي حققتها الشركة خلال العام المالي ٢٠١٦/ ٢٠١٧ بلغت ٥٥٠,٩٧٤ مليون جنيه بنسبة ١٠٠,٢% من المستهدف البالغ ٥٥٠ مليون جنيه، وبزيادة قدرها ٥٢% عن العام المالي السابق ٢٠١٥/٢٠١٦ والبالغ قدره ٣٦١,٤٩٢ مليون جنيه.
- ويرجع ذلك إلى زيادة المنصرف على مشروعات المرافق العملاقة التي تتبناها الشركة والتي تتيح الانطلاق نحو التنمية العمرانية المأمولة والتي تعد أحد أهم مقومات تحول الشركة إلى مطور عقارى كبير .
- وإستكمالاً وتدعياً للخطط الإستثمارية للشركة ، فقد حرصت الشركة على تعظيم خطط إستغلال أصولها فعلى سبيل المثال فقد بدأ التخطيط لإستغلال أرض الشركة بالقاهرة الجديدة (هليوبارك) فتم التعاقد مع الشركة الإستشارية لإدارة المشروعات كمدير للمشروع ومكتب الدكتور / سحر عطية كمخطط عام ومكتب شاكى جروب لتصميم أعمال الكهرباء ومكتب د. سامح عبد الجواد لأعمال تصميم البنية التحتية كما تم التعاقد مع مكتب (مكارى) لإعداد دراسات الجدوى للمشروع .
- وبالنسبة لمبنى غرناطة فقد بدأت الشركة في ترميمه لإعادته لسابق رونقه القديم ، كما طرحت الشركة مزايده عامة لإستغلال المبنى .
- وبخصوص الميرلاند فقد إنتهت الشركة من تطوير وتأهيل مساحة تقارب ١٦ فدان من الحديقة ، كما توصلت الشركة إلى إتفاق مع مستأجر المنطقة الإستثمارية بالحديقة برعاية الجهات السيادية للدولة والذي بموجبه تم إعادة جدولة المديونية وإعفاء المستأجر من مدد الخلاف والتوقف السابقة وهو الأمر الذي نتج عنه إستئناف الأعمال بالمنطقة المستأجرة وسيتم إفتتاح هذا الجزء الإستثماري خلال الربع الأول من عام ٢٠١٨ .
- كما يجرى حالياً إعداد كراسة الشروط الخاصة بطرح منطقة الشولاند وحديقة الطفل في مزايده عامة للإستثمار لتعظيم العائد من الحديقة مما يسهم في حسن إدارتها وتشغيلها وصيانتها .
- وحرصت الشركة على تعظيم محفظة أراضيها عبر شراء أراضي أو الدخول في شراكات مع الشركات الشقيقة التابعة للشركة القابضة للتشييد والتعمير بهدف إستثمار أراضي أخرى ، وعلى سبيل المثال فقد إشتريت الشركة قطعة أرض بمنطقة الزيتون من شركة إيليكت وقد حصلت الشركة مؤخراً على شهادة صلاحية لكامل مسطح الأرض المشتراة كما تم مطالبة شركة إيليكت بموافاتها بمستندات الملكية لقطعة الأرض .
- وإنطلاقاً نحو تحول الشركة لتبوأ مكائتها بين كبار المطورين العقاريين فقد خططت الشركة وبدأت بالفعل في تخطيط وتصميم مشروعين كبيرين ، الأول مشروع Sun Ville بالحي الرابع بمدينة نيو هليوبوليس ، والثاني مشروع إنشاء مدينة سكنية متكاملة الخدمات شمال المدينة على الأحياء (١٦، ١٧، ١٨، ١٩) على مساحة تقارب ٦٥٠ فدان ، وسوف نستعرض مع سيادتكم مؤشرات خطط الشركة حتى العام ٢٠٢١/٢٠٢٠ والتي توجد تفاصيلها بالمجلد الذي تم توزيعه على سيادتكم

ثانياً : إيرادات النشاط الجارى:

- ارتفعت إيرادات النشاط الجارى خلال العام المالي ٢٠١٦/ ٢٠١٧ إلى ٩٢٨,٠٦١ مليون جنيه بنسبة ١٠٦,٤% من المستهدف ، وبزيادة قدرها حوالى ٤١% عن العام السابق .
- ويرجع ذلك لقيام الشركة بعمل حوالات حق واستدعاء جزء من رصيد الدين طرف العملاء، بالإضافة إلى بيع أرض النادى بمدينة نيو هليوبوليس وإعادة استجارها بنظام التأجير التمويلي وذلك لتدبير المبالغ اللازمة للصرف على مشروعات المرافق بمدينة نيو هليوبوليس هذا بالإضافة الى ارتفاع حجم المبيعات .

ثالثاً : إجمالى الأجور:

- بلغت جملة الأجور المنصرفة للعاملين خلال العام المالي ٢٠١٦/ ٢٠١٧ مبلغ وقدره ٩٣,١٣٨ مليون جنيه مقابل مبلغ ٨٧,١٧٣ مليون جنيه خلال العام السابق وبزيادة قدرها ٦,٨% مقابل زيادة قدرها ١٩,٦% في العام السابق .
- فيما ارتفع متوسط أجر العامل خلال العام المالي ٢٠١٦/ ٢٠١٧ إلى حوالى ٧٣ ألف جنيه مقابل حوالى ٦٥ ألف جنيه للعام السابق

- وقد جاء ذلك نتيجة ارتفاع متوسط إنتاجية العامل خلال العام المالي المعروض إلى حوالي ٦٤٩ ألف جنيه مقابل حوالي ٤٣٧ ألف جنيه للعام السابق.

رابعاً: التحصيل

- بلغت نسبة التحصيل لمستحقات الشركة خلال العام المالي الحالي والاعوام السابقة نسبة ٩٩ % مقابل ٩٧ % في العام السابق .

خامساً : صافي رصيد العملاء

- يتضح في ميزانية العام المالي ٢٠١٦ / ٢٠١٧ تزايد قيمة محفظة العملاء للشركة والتي بلغت حوالي ٨٣٩ مليون جنيه ، وأؤكد لحضراتكم أن محفظة العملاء تمثل مصدر قوة للشركة حيث يسهل تحويلها إلى سيولة نقدية وذلك عن طريق عمل حوالات حق وقطع شيكات لاستخدامها في تمويل مشروعات الشركة .

سادساً : الفائض القابل للتوزيع

- بلغ الفائض القابل للتوزيع في نهاية العام المالي ٢٠١٦ / ٢٠١٧ مبلغ ٣٤٨,٨٥٢ مليون جنيه بنسبة ١١٦,٣٢ % من المستهدف البالغ ٣٠٠,١٤٠ مليون.

سابعاً : المبيعات:

- يلاحظ زيادة قيمة المبيعات الإجمالية من (الأراضي - الوحدات السكنية والإدارية) خلال العام المالي ٢٠١٦ / ٢٠١٧، حيث بلغت مليار و ١٨ مليون جنيه مقابل حوالي ٢٣٦ مليون جنيه عن العام السابق بزيادة قدرها ٣٧٣ % ، وبنسبة تحقيق من المستهدف بلغت حوالي ١٠٧ % .

- وذلك نظراً للإعتماد على بيع المشروعات بنظام Off-plan وكذا بيع أرض النادى بمدينة نيو هليوبوليس وإعادة استجارها بنظام التأجير التمويلي بمبلغ حوالي ٥٧٤ مليون جنيه.

- وأذكر هنا أن الشركة قد قامت خلال هذا العام بتبني سياسات تسويقية وبيعية من شأنها تعظيم حجم المبيعات المستهدفة لأن ذلك سوف يؤثر بشكل إيجابي على إيرادات النشاط الجارى ، حيث قامت الشركة بعمل الآتى:

- ✓ وضع أنظمة سداد مختلفة تتناسب مع مختلف العملاء .
- ✓ إسناد تسويق المشروعات خلال العام المالي الحالي لشركات تسويق متخصصة .

ثامناً : التسهيلات الائتمانية

- يلاحظ انخفاض رصيد التسهيلات الائتمانية في نهاية العام المالي ٢٠١٦ / ٢٠١٧ إلى ٣٥,٤٢٩ مليون جنيه مقابل ٣٠٨,٩١٢ مليون جنيه للعام المالي السابق والذي يعد أحد أهم الخطوات الإيجابية في تاريخ الشركة.

وتعكف الشركة حالياً على اتخاذ التدابير اللازمة لخفض الإعتماد على التسهيلات الائتمانية عبر مجموعة من الإجراءات على الوجه التالي :-

- اللجوء للبدائل التمويلية الغير مصرفية كالتأجير التمويلي وإستدعاء التدفقات النقدية للأعوام اللاحقة (قطع الشيكات)
- دراسة الهيكل التمويلي للشركة عن طريق مكاتب إستشارية متخصصة .
- دراسة إمكانية السماح بتعليق دور إضافي بمدينة نيو هليوبوليس لجميع المنشآت والتجمعات السكنية (مثل ما تم السماح به فى القاهرة الجديدة) وهو ما سيتيح للشركة تعظيم الإستفادة من الأراضي التي تم تعميمها سابقاً .
- الدخول في مشاركات جديدة مع القطاع الخاص بمدينة نيو هليوبوليس وخاصة في مجال الأنشطة التعليمية والصحية والخدمات الإقليمية .

وختاماً أؤكد لحضراتكم أننا كمجلس إدارة شركة مصر الجديد لم نتوان عن بذل مزيد من الجهد والعطاء في سبيل رفعة شأن الشركة، ونعاهد الله ونعاهدكم جميعاً على العمل الدؤوب والمستمر لتحقيق ما تصبو إليه الجمعية العامة الموقرة أملين الارتقاء

بالشركة على كافة المستويات لتصبح احد كبرى شركات الاستثمار العقارى فى مصر و الشرق الاوسط .

الشكر والتقدير للمهندس محمود حجازى والسادة أعضاء الجمعية العامة والسادة المساهمين وممثلى الجهاز المركزى للمحاسبات ووزارة قطاع الاعمال العام وجميع العاملين بالشركة .

واسمحوا لى أن أستعرض فى عجاله خطط الشركة المستقبلية حتى العام ٢٠٢١/٢٠ م



- نستعرض معاً إيراد النشاط خلال سبع سنوات من عام ٢٠١٥/٢٠١٤ وحتى ٢٠٢١/٢٠٢٠ .
- نجد أن إيراد النشاط قد تطور من مبلغ حوالى ٣٦٦ مليون فى عام ٢٠١٥/٢٠١٤ مروراً بمبلغ ٨٧٢ مليون فى سنة الميزانية ٢٠١٧/٢٠١٦ وصولاً إلى مستهدف إثنان مليار و ١٣٨ مليون عام ٢٠٢١/٢٠٢٠



- نستعرض الان إجمالى صافى الربح خلال نفس السنوات السبع من ٢٠١٥/٢٠١٤ وحتى ٢٠٢١/٢٠٢٠ .
- نجد أن صافى الربح قد تطور من مستهدف ١٥٠ مليون فى ٢٠١٥/٢٠١٤ مروراً مستهدف حوالى ٣٠٠ مليون فى سنة الميزانية ٢٠١٧/٢٠١٦ وصولاً إلى مستهدف حوالى ٦٣٩ مليون جنية عام ٢٠٢١/٢٠٢٠ .



المؤشرات المالية (إجمالي الأجور والحوافز) بالمليون جنية



- بالنسبة لتطور قيمة الأجور .

- نجد أن إجمالي قيمة الأجور قد تطور من مبلغ حوالى ٦٥ مليون جنية في ٢٠١٥/٢٠١٤ مروراً بمبلغ حوالى ٧٩ مليون في سنة الميزانية ٢٠١٦/٢٠١٧ وصولاً إلى مستهدف حوالى ١٢٩ مليون جنية عام ٢٠٢١/٢٠٢٠ .



المؤشرات المالية (نسبة إنتاجية الجنية من إيرادات النشاط) بالجنية

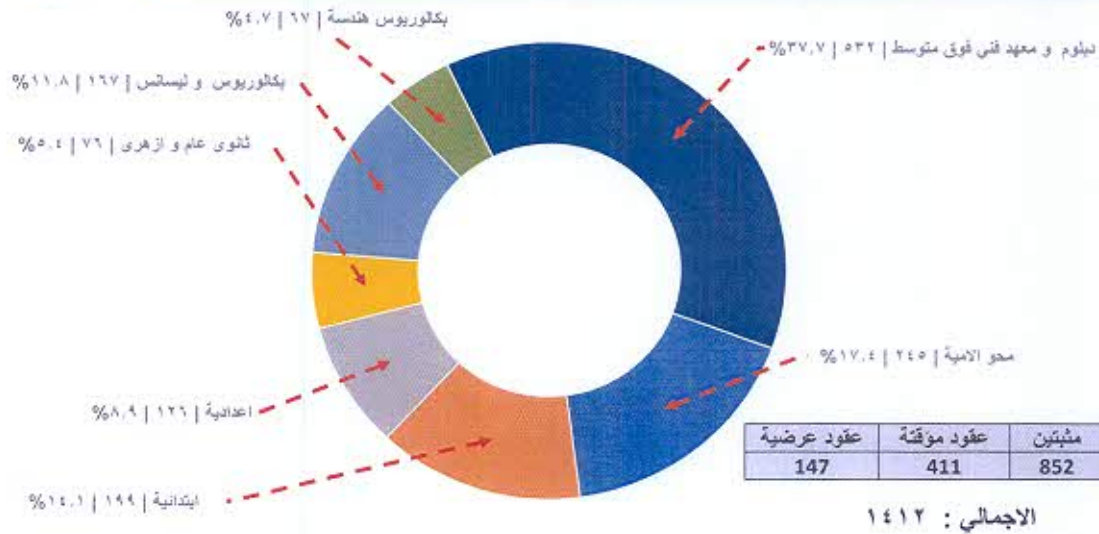


- أما بالنسبة لإنتاجية الجنية فقد تطورت أيضاً من نسبة ٦ ج في ٢٠١٥/٢٠١٤ مروراً بنسبة ١١ ج في سنة الميزانية وصولاً إلى مستهدف وقدره ١٧ ج في عام ٢٠٢١/٢٠٢٠ .

وأكمل سيادته قانلاً : أما بالنسبة للموارد البشرية فقد فضلنا أن يتم حل الموضوع جذرياً وأن نبدأ دراسة علمية لهذا الموضوع وقد عهدنا إلى مركز قدرات التنافسية إعداد هذه الدراسة ودعا سيادته السيد الدكتور / عمرو صادق - المسؤول عن مركز قدرات لإلقاء الضوء على هذه الدراسة المعدة عن طريق المركز فتحدث الدكتور / عمرو صادق وبعد أن شكر سيادته الشركة على هذه الدعوة وقام بشرح موجز للخطة الاستراتيجية للتدريب ٢٠٢٠/٢٠١٧ على الوجه التالي :



تحليل العاملين بالشركة



الموارد البشرية و التدريب

تحليل الإحتياجات التدريبية لخطة ٣ اعوام قادمه

تم اعداد خطه تدريبيه بعد عمل الدراسات اللازمه بالتعاون مع شركه قدرات للتدريب بالمعايير الاتيه :-

تنفيذ البرامج للمجموعات الوظيفية لبعض العاملين بها طبقاً لثلاث معطيات

السن : من (٣٠ الى ٥٠ سنة)

المؤهل : (بكالوريوس - ليسانس - معهد فنى - دبلوم)

الدرجة : (الاولى ، الثانيه ، الثالثه ، الرابعه)



التدريب والتطوير بالموارد البشرية مراحل عمل الدراسة

المرحلة الأولى (المدخلات) تجميع البيانات الأساسية وعمل الاستبيانات

المرحلة الثانية (مراجعة) بطاقات الوصف الوظيفي وعمل تصنيف عام وتخصصي

المرحلة الثالثة (التحليل) للبيانات لتحديد الأنشطة المطلوب إجرائها في الدراسة

المرحلة الرابعة (مقابلات) شخصية وإجراء مجموعة من المقابلات واختبارات على عينات عشوائية ثم عمل مقابلة مع الإدارة العليا

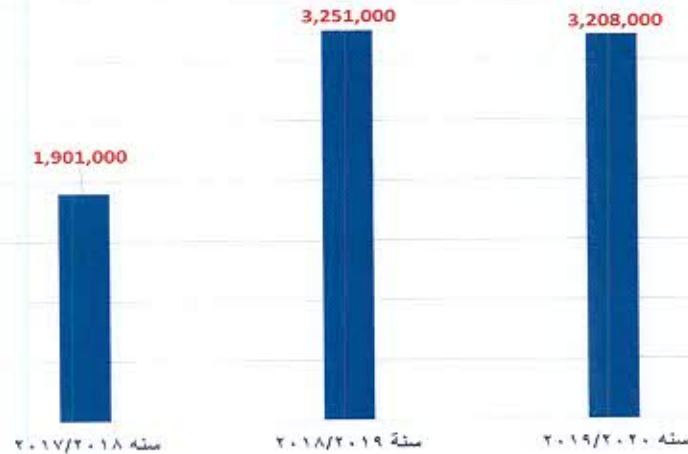
المرحلة الخامسة (مخرجات) عرض النتائج على الإدارة

المرحلة السادسة (التقرير)



خطة الإتفاق على التدريب لثلاثة اعوام قادمة بالجنيه (٢٠١٩-٢٠٢٠ الى ٢٠٢١-٢٠٢٢)

بإلحاح :
أن انخفاض قيمة التدريب
في سنة ٢٠١٩/٢٠٢٠
يرجع الى انخفاض عدد
المتدربين حسب الدراسة
المعدة



حساب العائد على الإستثمار التدريبي

- استقصاء آراء رؤساء المتدرب حول التغيير الذي حدث في أداء وسلوك الموظف
- تقارير تقييم أداء المتدربين قبل وبعد التدريب لتقييم التغيير في المهارات السلوكية والاتجاهات
- اختبارات التعرف على الميول والمواقف قبل وبعد التدريب لقياس ما أحرزه المتدرب من تقدم
- تقارير الانتاجية وحجم الانتاج وتكاليفه لقياس التحسن الفعلي في الكفاءة الاقتصادية للمنشأة
- المسوحات الدورية التي تتم بعد التدريب لقياس مدى التقدم ودرجة التحسن في الأداء
- المقارنة بين الاحتياجات التدريبية التي تم وضعها والبرامج التدريبية المقابلة لتلبيتها
- حساب التكاليف التي أنفقت على المتدرب طوال فترة التدريب
- اختبارات الأداء والتي تثبت مستوى المهارات والتحصيل العلمي والعمل الذي حصل عليه المتدرب
- معدلات الحوادث والإصابات في العمل
- معدلات دوران العمل
- معدلات الغياب عن العمل
- حجم الشكاوي المقدمة من العاملين وأيضاً من العملاء

ثم أستطرد السيد المهندس / هاني الديب متحدثاً عن الـ Out Sourcing موضحاً أن الشركة قد لجأت إلى هذا الحل لسببين أولهما أن تتفرغ لنشاطها الأساسي وهو التطوير العقاري والسبب الثاني لحين تدريب الكوادر القادرة على تحمل المسؤولية في هذه المجالات ، وعليه فقد تعاقدت شركتنا مع شركة فاسيليتيز Facilities وهي شركة خدمات (أمن - صيانة - نظافة) وشركة ريل مارك Real Mark للتسويق والمبيعات وشركتي EFESO و ITQAN لدراسات الجدوى وشركة CPM (الاستشارية لإدارة المشروعات) ومكتب العمار للتصميم المعماري وهو المكتب الذي تعاون مع الشركة في تصميم الحى الرابع بنيو هليوبوليس وشركة تنمية القدرات التنافسية (قدرات) للـ HR .

وإنقل سيادته إلى الحديث عن تطوير الخطة الإستثمارية على الوجه التالى:



تطور الخطة الإستثمارية (سكنى و مرافق) بالجنيه



- نستعرض الان تطوير الخطة الإستثمارية والبيعية من عام ٢٠١٥/٢٠١٤ حتى عام ٢٠٢١/٢٠٢٠ .
- فالبيان بعاليه يوضح تطور تلك الخطة من مبلغ مستهدف حوالى ١٠٨ مليون في ٢٠١٥/٢٠١٤ مروراً بمبلغ ٥٥٠ مليون عام الميزانية ٢٠١٧/٢٠١٦ وصولاً إلى إجمالى قيمة مستهدفه للخطة الاستثمارية مليار و ٦١١ مليون جنيه عام ٢٠٢١/٢٠٢٠ .
- ويلاحظ تحقيق نسبة لا تقل عن ١٠٠% من إجمالى المستهدف خلال الاعوام الثلاثة السابقة من ٢٠١٥/٢٠١٤ وحتى ٢٠١٧/٢٠١٦ .



مقارنه بين التكاليف الاستثمارية والقيمة البيعية خلال ٥ سنوات بالمليون



- هذا البيان يوضح مقارنه بين التكاليف الاستثمارية والقيمة البيعية خلال سبع سنوات .
- فبالنسبة الى التكاليف الاستثمارية فقد تطورت من مبلغ حوالى ٢٠٨ مليون جنيه عام ٢٠١٥/٢٠١٤ مروراً بمبلغ حوالى ٥٥٠ مليون جنيه عام الميزانية ٢٠١٧/٢٠١٦ وصولاً الى مبلغ حوالى مليار و ٣٩١ مليون جنيه فى العام المالى ٢٠٢١/٢٠٢٠ .
- وبخصوص القيمة البيعية فقد تطورت من حوالى ٤٢٦ مليون جنيه خلال ٢٠١٥/٢٠١٤ مروراً بحوالى مليار و ١١٨ مليون جنيه فى عام الميزانية ٢٠١٧/٢٠١٦ وصولاً الى مبلغ مليار و ٥٥٦ مليون جنيه مستهدف فى عام ٢٠٢١/٢٠٢٠ .

ثم استعرض سيادته بعض المشروعات التي تقوم الشركة بتنفيذها حالياً مثل مشروع (ميداليون هليوبوليس ٤٣ عمارة) ومشروع (سكارليت هليوبوليس ٦ عمارات) ومشروع (شيراتون هومز) بمنطقة شيراتون ، كما استعرض سيادته مشروع تطوير حديقة الميرلاند الذي قارب على الإنتهاء وكذلك مشروع تطوير مبنى غرناطة ، ثم إنتقل سيادته للحديث عن المشاريع العملاقة للمرافق ومنها مشروع الثلاث روافع للمياه بمدينة نيو هليوبوليس وتحدث عن الرافع الشمالي وتحدث عن فروق المنسوب في الارتفاع بين طريق الإسماعيلية وطريق السويس بمدينة نيو هليوبوليس مما تحتم معه إنشاء هذه الروافع لرفع المياه من شمال المدينة إلى جنوبها وكذلك مشروع محطة محولات كهرباء هليوبوليس (١) .

وفي ختام استعراض المشروعات تم عرض فيلم عن باكورة المشروعات الكبرى للشركة والذي وضع الشركة على طريق المطورين العقاريين الكبار وهو مشروع Sun Ville المقام على مساحة ١٠٠ فدان بالحي الرابع بمدينة نيو هليوبوليس وهو جاهز للطرح ولكن رأت الشركة أن توجل عملية طرحه للبيع بعد الإعلان عن طرح مشروع شركة سوديك الشهر المقبل إن شاء الله .

وفي نهاية كلمته شكر السيد المهندس / هاني الديب الحضور على حسن إستماعهم

وهنا دعا المهندس / محمود حجازى رئيس الجمعية العامة الجهاز المركزى لتلاوة ملاحظاته على الميزانية .

فتحدث السيد المحاسب/ خالد علام وكيل أول الوزارة مدير إدارة مراقبة حسابات الاسكان بالجهاز المركزى

قائلاً : بداية نشكر السيد المهندس / رئيس الجمعية على الترحيب بنا وبالسادة أعضاء الجمعية والسادة الحضور وحرصاً على عدم إضاعة وقت حضراتكم سيقوم زميلي الفاضل المدير العام الأستاذ / وائل جمال الدين بعرض أهم الملاحظات الواردة بتقريرنا وليس معنى ذلك أنه قد تم تسوية باقي ولكن الملاحظات التي لم تعرض فنحن جاهزون للرد على أي إستفسار بخصوصها أمام حضراتكم وما زلنا عند رأينا فيها .

ونرى أن توصياتنا بشأنها واجبة التطبيق من وجهة نظرنا وبالتالي يكون التقرير كله مقروء ويثبت في المحضر ودعا سيادته السيد الأستاذ / وائل جمال الدين لتلاوة التقرير مع ذكر رقم الملحوظة حتى يكون هناك متابعة من السادة الحضور ، فتفضل سيادته قائلاً : بسم الله الرحمن الرحيم كل عام وحضراتكم بخير .

السادة / مساهمي شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير

راجعنا القوائم المالية المرفقة لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير " شركة تابعة مساهمة مصرية " والتمثلة في قائمة المركز المالي في ٢٠١٧/٦/٣٠ وكذا قوائم الدخل والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية

هذه القوائم المالية مسئولية إدارة الشركة فهي مسئولة عن إعداد وعرض القوائم المالية عرضاً عادلاً وواضحاً وفقاً للنظام المحاسبى الموحد وتعديلاته ومعايير المحاسبة المصرية بإطار مكمل وفى ضوء القوانين المصرية السارية وتتضمن مسئولية الإدارة تصميم وتنفيذ والحفاظ على رقابة داخلية ذات صلة بإعداد وعرض قوائم مالية عرضاً عادلاً وواضحاً خالية من أى 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

تتخصص مسئوليتنا فى إبداء الرأي على هذه القوائم المالية فى ضوء مراجعتنا لها وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفى ضوء القوانين المصرية السارية ، وتتطلب هذه المعايير تخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية خالية من أى أخطاء هامة ومؤثرة ، وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات فى القوائم المالية وتعتمد الإجراءات التى تم إختيارها على الحكم الشخصى للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر فى القوائم المالية سواء ناتج عن الغش أو الخطأ ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب فى إعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام المنشأة بأعداد القوائم المالية والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأى على كفاءة الرقابة الداخلية فى المنشأة وتشمل عملية المراجعة أيضاً تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التى أعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذى قدمت به القوائم المالية . واننا نرى أن أدلة المراجعة التى قمنا بالحصول عليها كافية ومناسبة وتعد أساساً مناسباً لإبداء رأينا على القوائم المالية

أساس الرأي المتحفظ :

- ١- عدم تسجيل معظم العقارات والأراضي المملوكة للشركة كما لم نواف بشهادات سلبية أو عقارية لأراضي وعقارات الشركة في ٢٠١٧/٦/٣٠.
- يتعين سرعة نهو إجراءات التسجيل وموافقاتنا بالشهادات السلبية والعقارية لأراضي وعقارات الشركة .
- ٢- لم تقم الشركة بإعادة النظر في الأعمار الإنتاجية المقدرة والقيم التخريدية للأصول الثابتة بصفة دورية وبما لا يتفق والفقرة ٥١ من معيار المحاسبة المصري رقم " ١٠ "
- يتعين الالتزام بمتطلبات المعيار المشار إليه في هذا الشأن .
- ٣- عدم إستغلال أرض الشركة بالقاهرة الجديدة والبالغ مساحتها ١٦٩٥ فدان رغم إنفاق الشركة نحو ٨٥,٧ مليون جنيه على تخطيط المشروع وسداد تعويضات لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وصدر القرارات الوزارية رقمي (١٢٦ / ١٢١) بتاريخ ٢٠١٤/٢/١٢ بشأن اعتماد تخطيط وتقسيم منطقة الخدمات الشمالية والحي الرابع والحدائق العامة ، فضلاً عن عدم إستغلال الشركة لبعض الأراضي المملوكة لها منذ سنوات حيث شرعت في تجهيز وتطوير بعضها خلال عام ٢٠١٧/٢٠١٦ من ذلك (غرناطة - كازينو الميريلاند - الشولاند) .
- يتعين الإستغلال الأمثل لأصول الشركة وبما يعود بالنفع عليها وتعظيماً لمواردها
- ٤- ضمن حساب الأصول الثابتة - أراضي - قيمة الأراضي التي تحتفظ بها الشركة وتم بيع الوحدات السكنية أو الإدارية المقامة عليها بالمخالفة لمتطلبات النظام المحاسبي الموحد وتعديلاته، والتي تستوجب إظهارها ضمن حساب الإستثمارات العقارية.
- يتعين الحصر الدقيق والشامل لتلك الأراضي وإثباتها بحساب الإستثمارات العقارية والالتزام بمتطلبات النظام المحاسبي الموحد وتعديلاته وإحكاماً للرقابة.
- ٥- ما زالت التعديلات على أراضي الشركة بمدينة هليوبوليس الجديدة قائمة والبالغ مساحتها نحو ٣,١٤٣ مليون متر مربع من واقع محضر جرد الشركة في ٢٠١٧/٦/٣٠ في حين بلغت مساحتها نحو ٣,٣٠٥ مليون متر مربع من واقع بيانات القطاع القانوني بالشركة ومرفوع بشأنها دعاوى قضائية وما زالت متداولة أمام القضاء.
- يتعين دراسة الاختلافات والوقوف على المساحة الحقيقية للتعديلات مع بحث أثر ذلك على الموقف القانوني للشركة تجاه تلك الدعاوى لما قد يترتب عليه من أثار على مساحات الأراضي المملوكة للشركة .
- ٦- ما زالت التعديلات والتجاوزات قائمة على بعض العقارات المؤجرة بمناطق مصر الجديدة والماسة من قبل الغير ومستأجريها من الباطن كإضافة أدوار سكنية وإنشاء جراجات وغرف وأكشاك دون الحصول على موافقة الشركة وبالمخالفة للعقود المبرمة ولم تتخذ الشركة في أغلب تلك الحالات الإجراءات القانونية في حينه ، هذا ولم تقم الشركة بإعداد حصر دقيق وشامل لكافة المنشآت المؤجرة بمعرفة النوادي الرياضية على الأراضي المملوكة للشركة حفاظاً على حقوقها وممتلكاتها .
- يتعين تدارك ذلك حفاظاً على حقوق الشركة ، مع مراعاة إتخاذ الإجراءات القانونية تجاه التعديلات فور حدوثها ومتابعتها أولاً بأول
- ٧- ما زالت التعديلات على أرض المديح بالمربع رقم (٥٢٦) رقم ٥ - ٥ د وجزء من القطعة ١٦ مكرر قائمة ، علماً بصدر حكم نهائي لصالح الشركة بتاريخ ٢٠١٥/١٠/١٣ بشأن القطعة رقم (٥د) ولم يتم تنفيذه حتى تاريخ إعداد القوائم المالية.
- يتعين إتخاذ ما يلزم لإزالة تلك التعديلات.

٨- عدم إجراء رفع مساحى فعلى لكافة الأراضى الفضاء والغير معمرة المملوكة للشركة فى ٢٠١٧/٦/٣٠ وفى ضوء ما أظهرته النتائج الواردة بمحضر لجنة الجرد من إختلاف فى مساحات بعض الأراضى عن ما هو مثبت بالدفاتر ومحاضر جرد السنوات السابقة .

يتعين إتخاذ الإجراءات اللازمة للرفع المساحى لتلك الأراضى لما قد يترتب على ذلك من آثار على المساحات المملوكة للشركة .

٩- لم تتضمن القوائم المالية الآثار المالية للالتزامات الواقعة على الشركة بناءً على محضر الإجتماع بينها وهينة المجتمعات العمرانية الجديدة المنعقد برعاية هيئة الرقابة الإدارية بتاريخ ٢٠١٧/١/٩ لحسم نقاط الخلاف بشأن مساحة الأرض المسلمة للشركة بالزيادة البالغة ٣,٢٧ كم ٢ بموجب محضر الإستلام الفعلى للأرض المؤرخ فى ١٩٩٥/٩/٤ عن المساحة الصادر بشأنها القرار الجمهورى رقم ١٩٣ لسنة ١٩٩٥ بمساحة ٢٢ كم ٢ بين طريقي القاهرة / السويس الصحراوى والقاهرة / الإسماعيلية الصحراوى بتفريعة جنيقه والذى إنتهى إلى موافقة الشركة على شراء المساحة الزائده وفقاً للسعر السائد خلال فترة التسليم مضافاً إليها فوائد التأخير فى السداد لمدة تصل إلى ٢٢ عام حتى عام ٢٠١٧ وموافقة الشركة والأطراف المعنية على ما ورد بالمحضر المنعقد بمقر الأمانة العامة لوزارة الدفاع بتاريخ ٢٠١٧/٢/١٩ بعدم التعرض للقرار الجمهورى رقم ١٩٣ لسنة ١٩٩٥، هذا ولم يتم تضمين الإيضاحات المتممة إيضاح عن هذا الارتباط الرأسمالى

يتعين إجراء التصويب والأفصاح اللازم .

١٠- تضمن جرد الأراضى فى ٢٠١٧/٦/٣٠ مساحة ٥,١٠٠ مليون متر مربع أرض شرق الطريق الدائرى تعذر جردها بمعرفة لجنة الجرد لشغلها من بعض الجهات السيادية فى حين بلغت تلك المساحة نحو ٢,٢٦٢ مليون متر مربع من واقع محاضر جرد الأعوام السابقة ونحو ٨ مليون متر مربع من واقع كتاب الشركة رقم (١٥٤) بتاريخ ٢٠١٦/١٠/٢٠ لتلك الجهة والتي أفادت بردها بكتابتها المؤرخ فى ٢٠١٦/١١/٩ بأن الأرض مملوكة لها بموجب عقد موثق بالشهر العقارى ، هذا ولم يتبين لنا تضمين مخزون الشركة فى ٢٠١٧/٦/٣٠ لمساحات وقيمة تلك الأراضى.

يتعين موافقتنا بما إتخذته الشركة من إجراءات حفاظاً على حقوقها وبما يؤيد صحة المساحة وملكيّتها وموقفها القانونى وأسباب عدم قيدها بدفاتر وحسابات الشركة.

١١- لم نتمكن من الحكم على صحة تسعير الشركة لتكلفة المرافق الخاصة بمدينة هليوبوليس الجديدة بمبلغ ٣١٠ جنية للمتر المربع فى ضوء إختلاف المساحة القابلة للإستغلال والتي تم أخذها فى الاعتبار عند حساب تلك التكلفة والتي حددتها اللجنة المشكلة بتاريخ ٢٠١٦/٧/٢٠ على مساحة تقدر بنحو ١٠,١١٤ مليون متر مربع والمعتمدة من مجلس إدارة الشركة بجلستها المنعقدة فى ٢٠١٦/٧/٢٨، فى الوقت الذى حددتها فيه اللجنة المشكلة بالقرار الإدارى رقم (١٤) بتاريخ ٢٠١٧/٥/٢٤ بنحو ١٣,٠٢٧ مليون متر مربع فى حين أظهرتها محاضر جرد لجنة تلك الأراضى فى ٢٠١٧/٦/٣٠ بمساحة تقدر بنحو ٩,٧٠٥ مليون متر مربع فقط والذى انعكس أثره على تكلفة المبيعات الظاهرة بالقوائم المالية .

يتعين الوقوف على المساحة الفعلية القابلة للإستغلال لما لذلك من أثر على تسعير تكلفة المتر المربع من المرافق بمدينة هليوبوليس الجديدة وأثر ذلك على الحسابات المختصة.

١٢- تضمنت الإستثمارات فى شركات تابعة وشقيقة نحو ٤,٨ مليون جنية تمثل نسبة ١٠% من قيمة مساهمة الشركة فى شركة النصر للتطوير العقارى (ش.م.م) لم نواف بدراسات الجدوى والعوائد المتوقعة من ذلك الإستثمار وفى ضوء عدم تضمين موازنة العام الحالى ٢٠١٦/٢٠١٧ لذلك الإستثمار.

يتعين تحديد أسباب ذلك وموافقتنا بدراسة الجدوى والعوائد المتوقعة من ذلك الإستثمار.

- ١٣- تضمنت الإستثمارات المحتفظ بها حتى تاريخ الإستحقاق نحو ١٠٨ ألف جنيه تتمثل في سندات حكومية وأسهم مشتراه قبل التأميم مقام بشأنها دعاوى قضائية ما زالت متداولة بالمحاكم حتى تاريخه.
نوصى بمتابعة الإجراءات القانونية ودراسة مدى تعرضها للإضمحلال .
- ١٤- تضمن مخزون الخامات أصناف خردة وراكدة بنحو ٩٨,٦ ألف جنيه منها نحو ٨٨ ألف جنيه دفاتر ومطبوعات غير مستخدمة بالشركة يرجع بعضها لعام ١٩٩٥ .
يتعين بحثها ودراسة الإستفادة القصوى من تلك الأصناف وإتخاذ ما يلزم في ضوء ما تسفر عنه الدراسة .
- ١٥- لم تتضمن القوائم المالية للشركة في ٢٠١٧/٦/٣٠ حساب لأوراق القبض في حين أسفر تقرير لجنة حصر الشيكات عن وجود شيكات بقيمة أقساط مؤجلة على بعض العملاء بنحو ٢٢٧ مليون جنيه.
يتعين استبعاد المديونية المقابلة لها بحساب العملاء وقيدتها بحساب أوراق القبض وإحكام الرقابة عليها.
- ١٦- عدم موافاتنا بإقرارات إدارة الشركة بالمخالفة لمعيار المراجعة المصرى رقم ٥٨٠ ، وكذا شهادات بالتأمينات لدى الغير فضلا عن عدم قيام الشركة بإرسال مصادقات لكافة العملاء وبعض أصحاب الأرضة المدينة عن أرصدتهم لدى الشركة في ٢٠١٧/٦/٣٠ .
- ١٧- أسفر الإتفاق المبرم مع شركة ماجيك دريمز مستأجر كازينو الميريلاند وحديقة الطفل على تسوية النزاع بموجب محضر الإجتماع المنعقد بتاريخ ٢٠١٧/٥/١٤ وبحضور أعضاء اللجنة المشكلة لهذا الغرض وبموجب عقد الإيجار الجديد المؤرخ مع المستأجر بتاريخ ٢٠١٧/٦/١٤ المتضمن إعادة جدولة المديونيات المستحقة للمستأجر مع إعفاؤه من غرامات التأخير ومدد الخلاف والتوقف السابقة والزيادة السنوية المقرره ودون تضمينه لضمانات بنكية ، وقد تبين عدم التزامه بسداد القسط الثانى بمبلغ وقدره ٧ مليون جنيه فى المواعيد المقرره (٢٠١٧/٩/١) وحتى تاريخه
يتعين العرض على الجمعية العامة لإقرار وإعتماد ما تم الاتفاق عليه ، وتفعيل الإجراءات الواردة بينود التعاقد فى حال إخلاله أو عدم التزامه بما تم الإتفاق والتعاقد عليه .
- ١٨- بلغت قيمة متأخرات العملاء (أراضي - ميانى) فى ٢٠١٧/٦/٣٠ نحو ٤٥,٢٨١ مليون جنيه منها نحو ٩٨٥ ألف جنيه رسوماً مستحقة على بعض عملاء الأراضي نتيجة تعلية بعض الأدوار ، بخلاف فوائد التأخير المستحقة عليها حيث يرجع تاريخ بعضها لعام ١٩٨٧ ، وقد تبين عدم إتخاذ الإجراءات القانونية بشأن بعض العملاء فى حينه وصدر أحكام بشأن عملاء آخرين لم تنفذ ، فضلاً عن حفظ الإجراءات القانونية تجاه بعض العملاء رغم عدم سدادهم كامل الأقساط المستحقة عليهم.
نوصى بضرورة الحصول على الضمانات الكافية وتنشيط التحصيل وإتخاذ الإجراءات القانونية فى حينه والعمل على تفعيلها بما يحفظ حقوق الشركة وضرورة إحكام الرقابة على كافة ملفات العملاء والتنسيق بين إدارات الشركة فى هذا الشأن.
- ١٩- تضمن حساب عملاء الإيجارات ما يلى:-
• نحو ٦١٦ ألف جنيه تحت مسمى إيجارات عاديين منها نحو ٤٣٢ ألف جنيه تتمثل فى متأخرات مرحلة منذ سنوات سابقة على بعض النوادي والحزب الوطنى ، الباقي بنحو ١٨٤ ألف جنيه رصيد إجمالى مرهل منذ سنوات سابقة تحت مسمى إيجارات عاديين متوعين لم نواف بتخليه أو بالمستندات المؤيدة للمديونية.
• نحو ٥٨٧ ألف جنيه قيمة إيصالات إيجارات " محتفظ بها بخزينة الشركة " عن وحدات مملوكة للشركة غير مسددة يرجع تاريخ بعضها لأكثر من ٣٠ عام ومرفوع بشأنها دعاوى قضائية
يتعين بحث ودراسة تلك المديونيات والعمل على تحصيلها حفاظا على حقوق الشركة مع دراسة مدى تعرضها للأضمحلال وإتخاذ ما يلزم فى ضوء نتائج الدراسة .

٢٠- تضمن رصيد الدفعات المقدمة في ٢٠١٧/٦/٣٠ نحو ٤٩,١٧٣ مليون جنيه دفعات متبقية من إجمالي التعاقدات المبرمة مع الشركة الوطنية للمقاولات والتوريدات عن أعمال تصميم وتنفيذ محطتي كهرباء و معالجة ثلاثية بمدينة هليوبوليس الجديدة والبالغ قيمتها نحو ٣١٢,٦٨٢ مليون جنيه (مرحلة أولى) وقد تبين أن حجم الأعمال المنفذة حتى ٢٠١٧/٦/٣٠ بنحو ٣٠,٤٠٠ مليون جنيه بنسبة تنفيذ ٩% تقريباً فقط من حجم الأعمال المسندة نتيجة التأخر في التنفيذ .

يتعين حث الشركة المنفذة على سرعة نهو الأعمال في المواعيد المقررة وتطبيق الشروط الجزائية في حال مسنولية المقاول عن تأخير الأعمال وتجنباً لتحمل الشركة لأعباء إضافية نتيجة الإرتفاع المستمر في أسعار الخامات ومواد البناء وتكلفة التمويل .

٢١- تضمنت الحسابات المدينة مديونيات مستحقة على الشركة القابضة للتشييد بنحو ٣,٣٩١ مليون جنيه لم يتم المطابقة عليها .

ويتصل بما سبق من تضمين الرصيد نحو ٤٤١ ألف جنيه قيمة مصروفات تم سدادها لبعض الموردين لتجهيز مقر الشركة القابضة بالزمالك وزيادة نحو ١٤١ ألف جنيه عن ما قرره مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٠١٦/١٢/٢٧ بمساهمة بمبلغ ٣٠٠ ألف جنيه فقط.

مما يتطلب إتخاذ مايلزم في هذا الشأن للعرض على الجمعية العامة للشركة لإقرار وإعتماد ما تم صرفه من مساهمة للشركة القابضة .

٢٢- تبين تعليية نحو ٣,٦٢٣ مليون جنيه لحساب الشركة القابضة بموجب إشعارات خصم تمثل سلفاً صرفت لرئيس وبعض أعضاء مجلس الإدارة وأتعاب ومقابل دورات تدريبية وتكلفة مبدئية لمنظومة العلاج الطبى للعاملين بالشركة منذ ديسمبر ٢٠١٥ وحتى مارس ٢٠١٧ ولم تتمكن من مراجعة مدى صحة تحميل الشركة بتلك المبالغ لعدم وجود المستندات المؤيدة لها .

يتعين حصر كافة الحالات وموافاتها بالمستندات المؤيدة للصرف وما هية طبيعة المبالغ المنصرفة للسادة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة لما قد يترتب على ذلك من أثار على القوائم المالية ونتائج الأعمال في ٢٠١٧/٦/٣٠ .

٢٣- تضمنت الحسابات المدينة الأخرى نحو ٨٦,٥ مليون جنيه تمثلت فيما يلي :-

- نحو ٥١,٦ مليون جنيه قيمة أقساط عملاء متأخرة سددتها الشركة نيابة عن عاملها للبنوك طبقاً لعقود حوالات الحق المبرمة مع بعض البنوك .

يتعين بحث تلك المديونيات وإتخاذ الإجراءات اللازمة نحو تحصيلها حفاظاً على حقوق الشركة ودراسة مدى تعرض تلك المديونيات للإضمحلال وإجراء التسويات اللازمة في ضوء ما تسفر عنه الدراسة من نتائج .

- نحو ٣٤,٩ مليون جنيه قيمة مديونيات مسدده بالزيادة لشركة القناة لتوزيع الكهرباء ، شيكات مرتده على بعض عملاء الشركة ومديونيات مستحقة على الشركة لصالح جهاز مدينة العبور وعلى ملاك بعض العقارات بمدينة هليوبوليس الجديدة وكذا أرصده مرحلة منذ سنوات تتضمن تأمينات لدى الغير ، تأمينات نقل مخلفات مسدده لحي النزهة وهينة الطرق والكبارى ، تأمينات محتجزه لدى بعض الجهات منذ سنوات إضافة إلى مديونيات طرف هينة التأمينات الإجتماعية ، شركة النصر للمرافق ، شركة ديكوتوب وبعض الجهات الأخرى لم يتم إستردادها.

يتعين بحث تلك الأرصدة والعمل على إستردادها ودراسة مدى تعرضها للإضمحلال وإجراء التسويات اللازمة في ضوء ما تسفر عنه الدراسة من نتائج .

٢٤- ضمن حساب الأرصدة المدينة نحو ٨,٧٢ مليون جنيه تمثل قيمة الدفعة المسددة بواقع ١٠% من إجمالي قيمة شراء قطعة الأرض رقم " ١ " الكائنة بشارع العزيز بالله بالزيتون - القاهرة - بمساحة ٣١٠٧,٨٢ م^٢ البالغة نحو ٨٧,١٧ مليون جنيه ، من الشركة العامة للمشروعات الكهربائية " إيجيكت " بناءً على العقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠١٧/٦/٢١ والتي آلت ملكية الأرض إليها بموجب القرار الوزاري رقم ٤٧٣ لسنة ١٩٧٩ بنزع ملكيتها والاستيلاء عليها بطريقة التنفيذ المباشر لصالح شركة إيجيكت لإقامة مشروع لوحات توزيع كهربائية وملحقاتها ومنشآت بإعتباره من أعمال المنفعة العامة وبمساحة ٢٣١٨,٢٥ م^٢ يفرق قدره ٧٨٤,٥٧ م^٢ عن المساحة المباعة للشركة .

هذا ولم نواف بالدراسة القانونية عن مدى وجود موانع قانونية تعوق أستغلال الشركة لتلك الأرض وفقاً للأغراض المستهدفة لها من عدمه ، في ضوء القرار الوزاري المشار إليه والقوانين ذات الصلة ، وعدم موافقتنا بأية مستندات تخص الملكية أو تراخيص البناء ، فضلاً عن عدم إعداد الشركة لدراسة الجدوى " الفنية والتسويقية والمالية " للوقوف على الجدوى الاقتصادية والعوائد المتوقعة من الاستثمار في تلك الأراضي قبل الشروع في شرائها وفقاً لإفادتها لنا بكتابها رقم ٥٣٤ بتاريخ ٢٠١٧/٩/١٧ ، في ضوء عدم تضمين موازنة الشركة الأستثمارية للعام المالي ٢٠١٧/٢٠١٦ المعتمدة من الجمعية العامة لتلك الأستثمارات .

ويتصل بما سبق من عدم تضمين القوائم المالية للشركة لإلتزاماتها قصيرة الأجل المتمثلة في قيم الشيكات المؤجلة الصادرة لشركة إيجيكت عن القسط الأول والثاني حق ٢٠١٧/٩/٣٠ و ٢٠١٧/١٢/٣١ بإجمالي قدره ٢٦,١٥٢ مليون جنيه بحساب أوراق الدفع .

يتعين إجراء التصويب اللازم بقيمة الإلتزامات الصادر بشأنها شيكات مؤجلة ومراعاة أثر ذلك على الحسابات المختصة ، وكذا موافقتنا بالدراسة القانونية عن مدى وجود موانع قانونية تعوق أستغلال الشركة لتلك الأرض وفقاً للأغراض المستهدفة لها من عدمه ، وتحديد ما هية الفروق المشتراة بالزيادة عن المساحة المحددة بالقرار الوزاري ، ومبررات الشراء في ضوء عدم إعداد دراسة جدوى لتلك الأستثمارات ودون تضمينها لموازنة الشركة للعام المالي ٢٠١٧/٢٠١٦ المعتمدة من الجمعية العامة وإملاك الشركة لمخزون من الأراضي لم يتم تنميته بعد ، وضعف السيولة المتاحة لديهم .

٢٥- تضمن حساب الأرصدة المدينة نحو ٣١,٣٥ مليون جنيه قيمة الدفعة المقدمة المسددة لشركة المقاولات المصرية لشراء قطعة أرض بمدينة العبور " والتابعة لمدينة السلام " تمثل نسبة ٢٥% من المشاركة في قيمة الأرض البالغة ٢٥٠ مليون جنيه مقابل مساحة على المشاع بنحو ٦ فيراط مع شركة التشييد للإستثمار العقاري (والتي تم تأسيسها بتاريخ ٢٠١٧/٦/١٤) بالعقد المبرم مع شركة المقاولات المصرية بتاريخ ٢٠١٧/٦/١٧ والذي تبين منه أنها من ضمن مساهمي شركة التشييد للإستثمار العقاري و بنسبة ٥٠% من رأسمالها .

يتعين موافقتنا بمبررات الشركة في ذلك ، في الوقت الذي تعاني فيه الشركة من ضعف السيولة لديها ، ودون إجراء دراسات جدوى اقتصادية لهذا الإستثمار فضلاً عن عدم تضمينها الموازنة الأستثمارية للشركة للعام المالي ٢٠١٧/٢٠١٦ المعتمدة من الجمعية العامة .

٢٦- مازال الحجز على مبلغ ٢ مليون جنيه ودائع لدى بنك مصر فرع روكسي والمحجوزة مقابل خطاب ضمان لصالح المصرف الإتحادي للتنمية والإستثمار لحين الفصل في الدعوى رقم (١١٧٦١) لسنة ١٩٨٤ تجارى كلى جنوب القاهرة والمقيدة بالمحكمة الإقتصادية برقم (٨٤٥) لسنة ٣ ق إقتصادى القاهرة ولم يتم الفصل فيها حتى تاريخه.

يتعين متابعة الإجراءات القانونية في هذا الشأن وموافقتنا .

٢٧- عدم تحميل قائمة دخل العام بنحو ٥٩ مليون جنيه تتمثل في محصلة بعض المصروفات و الإيرادات التي تخص أعوام سابقة منها نحو ٥٤ مليون جنيه قيمة فوائد تاخير عن عدم سداد حصة الشركة القابضة في توزيعات الأرباح والتي نشأ الإلتزام عنها خلال العام بموافقة الجمعية العامة للشركة في ٢٠١٧/٥/١٠ ، حيث تبين قيام الشركة بتخفيض تلك المبالغ من حساب الأرباح المرحله على الرغم من خروج تلك المبالغ عن نطاق وما تقضى به معايير المحاسبة المصرية كإطار مكمل للنظام المحاسبي الموحد - معيار المحاسبة المصري رقم (٥) - السياسات المحاسبية والتغييرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء .

يتعين إجراء التصويب اللازم وتحميلها على قائمة الدخل بما يتفق ومعايير المحاسبة المصرية لما لذلك من اثر على نتائج اعمال العام .

٢٨- عدم كفاية بعض المخصصات الظاهره بالقوائم المالية للشركة في ٢٠١٧/٦/٣٠ المكونة لمقابلة بعض الإلتزامات الواقعة على الشركة او خسائر الأضمحلال في بعض مديونياتها في ظل ما تبين من :-

- بلغت قيمة المديونيات المستحقة على شركة توزيع الكهرباء وهينة النقل العام المتوقفة منذ سنوات بنحو ٣٣,٦٧ مليون جنيه والمكون عنها مخصص ديون مشكوك في تحصيلها تقوم الشركة بتدعيمه سنويا بواقع ٢% نتيجة لعدم توقعها تحقيق إبه تدفقات نقدية عن تلك المديونية ليصل رصيده في ٢٠١٧/٦/٣٠ لنحو ٢١,٩٥ مليون جنيه ، بخلاف صدور حكم استئناف رقم ٦ / ٤٨٣٠ ق ملزم بالتنفيذ ضد الشركة بشأن المديونية المستحقة لها طرف شركة توزيع الكهرباء البالغة نحو ٢٦,٧٥ مليون جنيه .

- موافقة الشركة على مطالبات الشركة الإستشارية لإدارة مشروعات التشييد بكتابها المؤرخ في ٢٠١٧/٥/١٠ بصرف فروق أسعار لبعض الموردين بدءاً من ٢٠١٦/٢/١ وفقاً لجداول محددة بنسب زيادة تصل إلى نحو ٩٢% لبعض البنود بخلاف المخصص المكون لمقابلة فروق أسعار عقود أخرى بنحو ١٢ مليون جنيه ، دون مراعاة اثر ذلك على تدعيم المخصص المكون

يتعين تحميل قائمة الدخل بكامل الأضمحلال في المديونية المستحقة على شركة توزيع الكهرباء وهينة النقل العام البالغة نحو ١٢,٧٢ مليون جنيه وكذا بقيمة الفروق في أسعار البنود التي تمت الموافقة عليها وفقاً لما تقضى به معايير المحاسبة المصرية في هذا الشأن .

٢٩- لم يتمكن من الحكم على مدى كفاية المخصصات المكونة لمقابلة الأغراض المكونه من اجلها حيث تبين :

- عدم وجود دراسة لكافة المديونيات المتوقفة منذ سنوات البالغة نحو ١١٢,٥٤ مليون جنيه في الوقت الذي بلغ فيه رصيد المخصص المكون لمقابلة تلك المديونيات نحو ٣٠,٩٧ مليون جنيه فقط .

- بلغ رصيد مخصص المطالبات والمنازعات نحو ٢,٢٩ مليون جنيه لمواجهة الإلتزامات المالية التي قد تنشأ عن القضايا المرفوعة من وضد الشركة بما لا يتلائم ونسب احتمالية الكسب والخسارة الواردة ببيان قطاع الشئون القانونية .

- بلغ رصيد مخصص الضرائب العقارية نحو ٢٥٠ ألف جنيه في الوقت الذي لم ترد فيه مطالبات من مصلحة الضرائب العقارية لمعظم ممتلكات الشركة الخاضعة للضريبة عن الفترة من ٢٠١٣/٧/١ حتى ٢٠١٧/٦/٣٠

نوصى بإعادة قياس مدى أضمحلال المديونيات المتوقفة في ضوء تحليل لأعمار الديون المتوقفة وتوقعات الشركة في الحصول على منافع اقتصادية مستقبلية منها وتحميل قائمة الدخل بما تسفر عنه من خسائر الأضمحلال ودراسة المخصصات المكونه وتدعيمها في ضوء رؤية قانونية للإلتزامات المحتمله .

٣٠- بلغ رصيد الحسابات الدائنة للشركة القابضة في ٢٠١٧/٦/٣٠ نحو ٤٢,٨٦٦ مليون جنيه يتمثل في باقى حصة مجلس الإدارة في أرباح الأعوام المالية من ٢٠١٢ / ٢٠١١ إلى عام ٢٠١٦ / ٢٠١٥ .

يتعين إستبعاد حصة مجالس الإدارة السابقة ومراعاة أثر ذلك على حسابات الشركة القابضة وإجراء التصويبات اللازمة أحكاماً للرقابة عليها .

٣١- تضمن حساب الأرصدة الدائنة في ٢٠١٧/٦/٣٠ نحو ١٠٨ مليون جنيه تمثل قيمة أرباح مبيعات تقسيط لوحات تم تسليمها للعملاء منذ سنوات سابقة بالمخالفة للنظام المحاسبى الموحد وتعديلاته ومتطلبات معيار المحاسبة المصرى رقم (١١) الإيراد بشأن السياسة المحاسبية المتبعة في الاعتراف بإيراد البيع بالتقسيط .

يتعين إجراء التصويبات اللازمة لتلك الإيرادات المحققة منذ سنوات سابقة وتعليقها بحساب الأرباح المرحلة لكونها تعد من قبيل الخطأ الجوهري مع قياس مدى تعرض المديونيات المقابلة للإضمحلال وتحميل قائمة الدخل بأى خسائر إضمحلال مع مراعاة الالتزام بمتطلبات النظام المحاسبى الموحد وتعديلاته ومعايير المحاسبة كإطار مكمل في شأن الاعتراف بإيرادات البيع بالتقسيط .

٣٢- تضمن حساب الموردين والحسابات الدائنة نحو ٧١,٤٢٢ مليون جنيه أرصدة متوقفة ومرحلة منذ سنوات يتمثل بعضها في تأميمات للغير ، عربابن جدية حجز ، دمغة مهن هندسية ، إيداعات عملاء بالبنوك لم يستدل على أصحابها ، كويونات لم يتقدم أصحابها للصرف ، ضرائب دخلية تحت التسوية ، غرامات تأخير وأرصدة مرحلة لبعض المقاولين والموردين ، غرامات محصلة من بعض العملاء المتأخرين عن سداد الأقساط ، وغرامات تأخير معلة كامانات للشركة.

نوصى ببحث ودراسة كافة الأرصدة وتعليقها ما أنتفى الغرض منه لحساب الإيرادات في ضوء القوانين ذات الصلة وإجراء التصويبات اللازمة .

٣٣- لم تتضمن القوائم المالية إيرادات ومصروفات بعض مصادر دخلها لمدينة هليوبوليس الجديدة المتمثل بعضها في متحصلات (تذاكر مستخدمى سيارات المدينة ، بادجات سيارات ، رسوم إعلانات بالمدينة) والتي يتم تعليقها ضمن حساب دانتون آخرون تحت مسمى صندوق تنمية مدينة هليوبوليس البالغ رصيدها في ٢٠١٧/٦/٣٠ نحو ٦٤٢ ألف جنيه والذي تم إنشاؤه لتقديم خدمات لسكان المدينة بناءً على موافقة مجلس إدارة الشركة على المذكرة المعروضة عليه برقم ١٨٧ في ٢٠١٣/١١ في هذا الشأن

يتعين مراعاة أثر ذلك على الحسابات المختصة مع وضع الضوابط اللازمة لإحكام الرقابة على أعماله .

٣٤- قامت الشركة بتعليق إيرادات العام بنحو ٨٧,١٧٢ مليون جنيه بالمخالفة لمتطلبات النظام المحاسبى الموحد وتعديلاته ومعايير المحاسبة المصرية كإطار مكمل له وذلك لعدم توافر كافة شروط الاعتراف بالإيراد بها الواردة بفقرة ١٤ " بيع سلع " من معيار المحاسبة رقم ١١ " الإيراد " ، حيث تمثلت تلك المبالغ في قيمة مبيعات وحدات سكنية لم يتم استكمالها أو تسليمها للعملاء ، وعلى غير السياسة المحاسبية التى تتبعها الشركة عند إثبات إيراداتها من نشاط مبيعاتها من الوحدات السكنية بالسنوات السابقة .

يتعين إجراء التصويبات اللازمة حتى تظهر إيرادات النشاط على حقيقتها بما يتفق ومتطلبات معيار المحاسبة المصرى المشار إليه لما لذلك من أثر جوهري على نتائج أعمال العام .

٣٥- دأبت الشركة وبما لا يتفق والمبادئ المحاسبية على تسوية بعض من مصروفاتها خصما من إيرادات النشاط دون اظهارها بحسابات المصروفات المختصة ضمن قائمة دخل العام بالمخالفة للنظام المحاسبى الموحد وتعديلاته ومعايير المحاسبة المصرية كأطار مكمل له حيث تبين قيام الشركة بتخفيض إيرادات النشاط لهذا العام بنحو ٦٦,٠٨ مليون جنيه تمثلت فيما يلى :

- نحو ٦٢,٦٢ مليون جنيه تمثل القيمة المقابلة لمعدلات الخصم الممنوحة على المديونيات المستحقة على بعض عملائها المخصومة لدى بعض البنوك بموجب حوالات الحق المبرمة معهم
- نحو ٣,٤٦ مليون جنيه تمثل قيمة عمولات تسويق للوحدات المباعة .

يتعين إجراء التصويبات اللازمة ومراعاة الالتزام بالمبادئ المحاسبية ومتطلبات معايير المحاسبة حتى تظهر حسابات الشركة على حقيقتها لما لذلك من أثر على مؤشرات الأداء .

٣٦- مازال المنتزه السياحى يحقق خسائر من عام لآخر حيث بلغت خسائر العام الحالى ٢٠١٧/٢٠١٦ نحو ٦,٩٢٧ مليون جنيه مقابل نحو ٨ مليون جنيه العام المالى السابق ٢٠١٦/٢٠١٥ ويرجع ذلك لتدنى جملة الإيرادات المحققة والبالغة نحو ١٦٠ ألف جنيه فقط خلال العام مقابل مصروفات عن تلك الفترة تقدر بنحو ٧,٠٨٧ مليون جنيه

يتعين سرعة الإنهاء من تطوير المنتزه السياحى تجنباً للخسائر وتعظيماً لإيرادات الشركة.

٣٧- عدم تأثير قائمة الدخل بكافة الإيرادات الخاصة بمبيعات المياه لعملاء الشركة بمدينة هليوبوليس الجديدة نتيجة إتباع الشركة للأساس النقدى فى إثبات الإيرادات الناتجة عن تلك المبيعات حيث تبين تحميل قائمة الدخل بكامل تكلفة العام بنحو ٤,٣١ مليون جنيه مقابل تعنية الأيرادات بما تم تحصيله فقط حتى ٢٠١٦/١٢/٢١ بنحو ٢,١٢ مليون جنيه وهو مالا يتفق والنظام المحاسبى الموحد وتعديلاته ومعايير المحاسبة المصرية كأطار مكمل له ، فضلا عن عدم إعداد مركز تكلفه لها ودون إمساك السجلات اللازمة لهذا الغرض .

يتعين تأثير قائمة دخل العام بكامل إيراداتها من تلك المبيعات لمقابلة ما تم تحميله بها من مصروفات عن ذات الفقرة بما يتفق ومتطلبات معايير المحاسبة ، وإعداد مركز تكلفة للمياه المباعة بما يكفل إحكام الرقابة على أرصدة عملاء الشركة .

٣٨- تحميل حساب المصروفات بنحو ٥٧ ألف جنيه تمثل مكافأة العضوية وبدل حضور الجلسات المنصرفة للسادة أعضاء مجلس الإدارة خلال العام المالى ٢٠١٧/٢٠١٦ دون الحصول على موافقة الجمعية العامة العادية المنعقدة بتاريخ ٢٠١٦/١٠/٢٧ طبقاً للمادة (٢٢) من القانون رقم ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ . فضلا عن تحميل حساب مصروفات الضرائب غير المباشرة بنحو ١٦٥ ألف جنيه قيمة الضرائب على الرواتب المنصرفة للسادة أعضاء مجلس الإدارة المنتخبين بالمخالفة لكتاب السيد/ رئيس مجلس إدارة الشركة القابضة فى ٢٠١٧/١٢/١٤ الذى نص على حصولهم على رواتب مقطوعة دون النص على تحمل الشركة للضرائب المقرره .

يتعين العرض على الجمعية العامة لإعتماد ما تم صرفه .

٣٩- عدم تحميل قائمة الدخل بمبلغ ٤٠ مليون جنيه تمثل باقى القيمة المستحقة على الشركة الواجبة السداد حتى ٢٠١٦/١٢/٣ عن مساهمتها فى المشروع القومى للطرق بإجمالى قدره ٥٠ مليون جنيه وفقا للإجراءات التنفيذية والتوقيعات الزمنية الواردة بكتاب الامانة العامة لوزارة الدفاع بكتابها بتاريخ ٢٠١٦/٧/٤ بخلاف ما تم تحميل مصروفات العام - تبرعات - بمبلغ ١٠ مليون جنيه قيمة ما تم سداده عن تلك المساهمة .

بتعين تحميل قائمة الدخل بباقي قيمة المصروفات المستحقة عن المساهمة والعرض على الجمعية العامة للشركة للتصديق على ما تم إتخاذه من إجراءات فى هذا الشأن وفقا للمتطلبات المادة ٢١٧ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ بشأن الشركات المساهمة .

٤٠- بلغت قيمة التبرعات لنادى الشركة خلال العام نحو ١,٧٥٠ مليون جنيه على الرغم من تضمين الحسابات الدائنة لنحو ٥٩٩ ألف جنيه باقى حصة النشاط الرياضى .

يتعين إستخدام الرصيد المتبقى من حصة النشاط الرياضى الظاهر بالحسابات الدائنة قبل تحميل الشركة بتلك الأعباء ، مع العمل على تعظيم إيرادات النادى للصرف على أنشطته الفعلية .

٤١- عدم إعداد الأقرار الضريبى بما يتفق ومتطلبات المادة (٢٢) من قانون الضريبة على الدخل رقم (٩١) لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاته حيث تبين عدم إضافة قيمة الفوائد المسددة للشركة القابضة عن التأخر فى سداد نصيبها فى توزيعات الأرباح للوعاء الضريبى على الرغم من عدم ارتباطها بالنشاط والبالغة نحو ٥٤,٦ مليون جنيه.

يتعين مراعاة أثر ذلك بإعادة حساب ضريبة الدخل لما لذلك من أثر على صافى ربح الفترة .

٤٢- تحملت الشركة نحو ٢١٣,٤٦٦ مليون جنيه قيمة تكاليف وأعباء السياسة التمويلية التى أتبعتها خلال العام المالى ٢٠١٧/٢٠١٦ وذلك لتوفير التمويل اللازم لمشروعاتها الإستثمارية ولسداد إلزاماتها النقدية نتيجة العجز فى موارد ذاتية والتى تمثلت فيما يلى:

- نحو ٩٩,٢٠٥ مليون جنيه قيمة الإيجار التمويلي المسدد لشركة التعمير للتأجير التمويلي نظير تأجير أرض نادى الشركة السابق بيعها لهم خلال نفس العام بخلاف ما سوف تتحمله كحد أدنى من اعباء خلال فترة التعاقد البالغة ٧ سنوات بنحو ٤٠٠ مليون جنيه .

- نحو ٥١,٦٤٥ مليون جنيه قيمة فوائد مدينة نتيجة السحب على المكشوف .

- نحو ٦٢,٦١٦ مليون جنيه قيمة عمولات (معدل خصم) على حوالات الحق التى أجرتها الشركة مع بعض البنوك .

فى الوقت الذى تبين فيه قيام الشركة بتمويل بعض المقاولين المتعاقد معهم لتنفيذ بعض مشروعاتها لنقص السيولة لديهم وتمويل البعض الآخر لتنفيذ أغراض غير مرتبطة بالتعاقد الأصلي ، وكذا شراء اراضى و الإستثمار فى شركات دون وجود دراسات جدوى اقتصادية ودون تضمين الموازنة الإستثمارية للشركة للعام الحالى لتلك الإستثمارات .

يتعين الإسراع فى تنفيذ مشروعات الشركة والبحث عن سياسات تسويقية جديدة تمكن الشركة من زيادة وتعظيم مواردها الذاتية لسداد إلزاماتها النقدية فى ضوء ما تتحمله من اعباء تمويلية مع دراسة مصادر تمويلية أخرى أقل تكلفة .

وفى هذا الصدد نرى دراسة الشركة لتفعيل نص المادة (٤٣) من اللائحة التنفيذية للقانون (٢٠٣) لسنة ١٩٩١ والذى يجيز للجمعية العامة عدم توزيع الأرباح إذا ترتب على ذلك منع الشركة من أداء إلزاماتها النقدية فى مواعيدها المقررة.

الرأى المتحفظ

فى ضوء ما تقدم ونظراً لجوهرية الأمور فى الفقرة السابقة وفيما عدا الأثر الذى ينتج عن تسوياتنا إذا ما تم إجراؤها والتى تصنف على إنها ضرورية وكذا فى حالة أخذ الآثار للتسويات المحتملة التى كان من الممكن تحديد ضرورتها إذا ما تمكنا من

الحصول على أدلة المراجعة الخاصة بها فإن القوائم المالية حينئذ تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي للشركة في ٢٠١٧/٦/٣٠ ونتائج أعمالها وتدفقاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذات التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية .

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

تمسك الشركة بحسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة على وجوب إثباته وقد وجدت القوائم المالية متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات ، كما تطبق الشركة نظام تكاليف يحتاج إلى تطوير ليفي بالغرض منه ، تم جرد الأصول الثابتة والمشروعات تحت التنفيذ والتكوين السلعي والمخزون في ٢٠١٧/٦/٣٠ بمعرفة الشركة وعلى مسئوليتها وتحت إشرافنا الاختباري وفي حدود امکانيات المتاحة .

البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة المعد 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.

وسوف نتناول بعض أجزاء منه بالتعليق :

الملاحظة رقم (١).

-عدم تسجيل معظم العقارات والأراضي المملوكة للشركة كما لم نواف بشهادات سلبية أو عقارية لأراضي وعقارات الشركة في ٢٠١٧/٦/٣٠ .
يتعين سرعة نهو إجراءات التسجيل وموافاتنا بالشهادات السلبية والعقارية لأراضي وعقارات الشركة .

ملاحظة ٥ ، ٦ ، ٧

ما زالت التعديلات على أرض وعقارات الشركة قائمة منذ سنوات جزء منها على أراضي الشركة بهليوبوليس الجديدة بمساحة قدرت بنحو ٣,١ مليون متر مربع من واقع محاضر الجرد ٢٠١٧/٦/٣٠ في حين بلغ حجم تلك التعديلات نحو ٣,٣ مليون متر مربع من واقع بيانات القطاع القانوني بالشركة .

نوصي ببحث تلك الفروق ودراستها والوقوف على المساحة الفعلية للتعديلات .

الجزء الآخر من التعديلات والتجاوزات على بعض العقارات المؤجرة بمناطق مصر الجديدة وألماظة سواء من الغير أو من مستأجري تلك العقارات بالإضافة لوجود بعض التعديلات على قطع الأراضي المملوكة للشركة بمنطقة المديح صدر لبعضها أحكام قضائية نهائية لم تُنفذ حتى تاريخه .

نوصي بتدارك ذلك وبذل مزيد من الجهد لإزالة تلك التعديلات لحفظ حقوق الشركة ولتعظيم مواردها كما نوصي بإجراء حصر دقيق وشامل للمنشآت المؤجرة بمعرفة النوادي الرياضية على الأراضي المملوكة للشركة والمطالبة بتلك المستحقات حفاظاً على حقوق الشركة .

ملاحظة ٩ :

تشير إلى إتفاق الشركة على شراء المساحة الزائدة البالغة نحو ٣,٢ كم مربع عن المساحة الصادر بشأنها القرار الجمهوري رقم ١٩٣ لسنة ١٩٩٥ بهليوبوليس الجديدة .

بالسعر المساند وقت إستلامها مضافاً إلى فوائد تأخير لمدة ٢٢ عام ، ولم تفصح الشركة بالإيضاحات المتممة عن ذلك الإتفاق والآثار المالية الناتجة عن ذلك الإلتزام وأثره على القوائم المالية للشركة .

ملاحظة رقم ١٧

أسفر الاتفاق المبرم مع شركة ماجيك دريمز مستأجر كازينو الميريلاند وحديقة الطفل على تسوية النزاع بموجب محضر الاجتماع المنعقد بتاريخ ٢٠١٧/٥/١٤ وبحضور أعضاء اللجنة المشكلة لهذا الغرض وبموجب عقد الإيجار الجديد المؤرخ مع المستأجر بتاريخ ٢٠١٧/٦/١٤ المتضمن إعادة جدولة المديونيات المستحقة للمستأجر مع إعفاؤه من غرامات التأخير ومدد الخلاف والتوقف السابقة والزيادة السنوية المقررة ودون تضمينه لضمانات بنكية ، وقد تبين عدم التزامه بسداد القسط الثاني بمبلغ وقدره ٧ مليون جنيه في المواعيد المقررة (٢٠١٧/٩/١) وحتى تاريخه

يتعين العرض على الجمعية العامة لإقرار وإعتماد ما تم الاتفاق عليه ، ونوصى بتفعيل الإجراءات الواردة ببنود التعاقد في حال إخلاله أو عدم التزامه بما تم الاتفاق والتعاقد عليه .

ملاحظة رقم ٢١

تضمنت الحسابات المدينة مديونيات مستحقة على الشركة القابضة للتشييد بنحو ٣,٣٩١ مليون جنيه لم يتم المطابقة عليها .

ويتصل بما سبق من تضمين الرصيد نحو ٤٤١ ألف جنيه قيمة مصروفات تم سدادها لبعض الموردين لتجهيز مقر الشركة القابضة بالممالك وبزيادة نحو ١٤١ ألف جنيه عن ما قرره مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٠١٦/١٢/٢٧ بمساهمته بمبلغ ٣٠٠ ألف جنيه فقط.

مما يتطلب إتخاذ مايلزم في هذا الشأن للعرض على الجمعية العامة للشركة لإقرار وإعتماد ما تم صرفه من مساهمة للشركة القابضة .

ملاحظة رقم ٢٢

- تبين تعليه نحو ٣,٦٢٣ مليون جنيه لحساب الشركة القابضة بموجب إشعارات خصم تمثل سلف صرفت لرئيس وبعض أعضاء مجلس الإدارة وأتعاب ومقابل دورات تدريبية وتكلفة مبدئية لمنظومة العلاج الطبي للعاملين بالشركة منذ ديسمبر ٢٠١٥ وحتى مارس ٢٠١٧ ولم يتمكن من مراجعة مدى صحة تحميل الشركة بتلك المبالغ لعدم وجود المستندات المؤيدة لها .

يتعين حصر كافة الحالات وموافاتها بالمستندات المؤيدة للصرف وما هية طبيعة المبالغ المنصرفة للسادة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة لما قد يترتب على ذلك من اثار على القوائم المالية ونتائج الأعمال في ٢٠١٧/٦/٣٠ .

ملاحظة رقم ٢٣ :-

قيام الشركة بسداد بنحو ٥١,٦ مليون جنيه قيمة أقساط متأخرة سددتها الشركة نيابة عن عملائها للبنوك طبقاً لعقود حوالات الحق المبرمة مع بعض البنوك .

يتعين سرعة تحصيلها من العملاء ودراسة مدى تعرضها للإضمحلال .

ملاحظة رقم ٢٤

- ضمن حساب الأرصدة المدينة نحو ٨,٧٢ مليون جنيه تمثل قيمة الدفعة المسددة بواقع ١٠% من أجمالى قيمة شراء قطعة الأرض رقم " ١ " الكائنة بشارع العزيز بالله بالزيتون - القاهرة - بمساحة ٣١٠٧,٨٢ م^٢ البالغة نحو ٨٧,١٧ مليون جنيه ، من الشركة العامة للمشروعات الكهربائية " إليجيكت " بناءً على العقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠١٧/٦/٢١ والتي آلت ملكية الأرض إليها بموجب القرار الوزاري رقم ٤٧٣ لسنة ١٩٧٩ بنزع ملكيتها والاستيلاء عليها بطريقة التنفيذ المباشر

لصالح شركة إيجيكت لإقامة مشروع لوحات توزيع كهربائية وملحقاتها ومنشآت باعتباره من أعمال المنفعة العامة وبمساحة ٢٣١٨,٢٥ م^٢ بفرق قدره ٧٨٤,٥٧ م^٢ عن المساحة المبيعة للشركة .

هذا ولم نواف بالدراسة القانونية عن مدى وجود موانع قانونية تعوق أستغلال الشركة لتلك الأرض وفقا للأغراض المستهدفة لها من عدمه ، فى ضوء القرار الوزارى المشار إليه والقوانين ذات الصلة ، وعدم موافاتنا بأيه مستندات تخص الملكية أو تراخيص البناء ، فضلا عن عدم إعداد الشركة لدراسة الجدوى " الفنية والتسويقية والمالية " للوقوف على الجدوى الاقتصادية والعوائد المتوقعة من الأستثمار فى تلك الأراضى قبل الشروع فى شرانها وفقا لإفادتها لنا بكتابها رقم ٥٣٤ بتاريخ ٢٠١٧/٩/١٧ ، فى ضوء عدم تضمين موازنة الشركة الأستثمارية للعام المالى ٢٠١٧/٢٠١٦ المعتمدة من جمعيتها العامة لتلك الأستثمارات .

ويتصل بما سبق من عدم تضمين القوائم المالية للشركة للالتزاماتها قصيرة الأجل المتمثلة فى قيم الشيكات المؤجلة الصادرة لشركة إيجيكت عن القسط الأول والثانى حق ٢٠١٧/٩/٣٠ و ٢٠١٧/١٢/٣١ بإجمالى قدره ٢٦,١٥٢ مليون جنيه بحساب أوراق الدفع .

يتعين إجراء التصويب اللازم بقيمة الإلتزامات الصادر بشأنها شيكات مؤجلة ومراعاة أثر ذلك على الحسابات المختصة ، وكذا موافاتنا بالدراسة القانونية عن مدى وجود موانع قانونية تعوق أستغلال الشركة لتلك الأرض وفقا للأغراض المستهدفة لها من عدمه ، و تحديد ما هية الفروق المشتراة بالزيادة عن المساحة المحددة بالقرار الوزارى ، ومبررات الشراء فى ضوء عدم إعداد دراسة جدوى لتلك الأستثمارات ودون تضمينها لموازنة الشركة للعام المالى ٢٠١٧/٢٠١٦ المعتمدة من الجمعية العامة وإمتلاك الشركة لمخزون من الأراضى لم يتم تنميته بعد ، وضعف السيولة المتاحة لديهم .

ملاحظة رقم ٢٥

- تضمن حساب الأرصدة المدينة نحو ٣١,٣٥ مليون جنيه قيمة الدفعة المقدمة المسددة لشركة المقاولات المصرية لشراء قطعة أرض بمدينة العبور " والتابعة لمدينة السلام " تمثل نسبة ٢٥% من المشاركة فى قيمة الأرض البالغة ٢٥٠ مليون جنيه مقابل مساحة على المشاع بنحو ٦ قيراط مع شركة التشييد للإستثمار العقارى (التى تم تأسيسها بتاريخ ٢٠١٧/٦/١٤) بالعقد المبرم مع شركة المقاولات المصرية بتاريخ ٢٠١٧/٦/١٧ والذى تبين منه أنها من ضمن مساهمى شركة التشييد للإستثمار العقارى ونسبة ٥٠% من رأسمالها .

يتعين موافاتنا بمبررات الشركة فى ذلك ، فى الوقت الذى تعاني فيه الشركة من ضعف السيولة لديها ، ودون إجراء دراسات جدوى اقتصادية لهذا الأستثمار فضلا عن عدم تضمينها الموازنة الأستثمارية للشركة للعام المالى ٢٠١٧/٢٠١٦ المعتمدة من الجمعية العامة .

ملاحظة رقم ٢٧

عدم تحميل قائمة الدخل بنحو ٥٩ مليون جنيه تتمثل فى بعض الإيرادات والمصروفات التى تخص أعوام سابقة والواجب تحميلها على قائمة الدخل وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية .

ملاحظة رقم ٢٨ ، ٢٩

عدم كفاية المخصصات المكونات المقابلة للإلتزامات الواقعة على الشركة ومن ذلك المخصصات المقابلة للمديونيات المستحقة على شركة توزيع الكهرباء وهينة النقل العام المتوقفة منذ سنوات ، والمخصصات المقابلة لفروق الأسعار لبعض الموردين ، فضلاً على عدم تمكنا من الحكم على كفاية المخصصات المكونة للإلتزامات الواقعة على الشركة نتيجة لعدم موافاتنا بالدراسات اللازمة لكافة المديونيات المتوقفة منذ سنوات وكذا عدم موافاتنا بمطالبات الضرائب العقارية على معظم ممتلكات الشركة الخاضعة للضريبة منذ ٢٠١٣/٧/١ حتى تاريخ إعداد القوائم المالية .

ملاحظة رقم ٣٠

- بلغ رصيد الحسابات الدائنة للشركة القابضة في ٢٠١٧/٦/٣٠ نحو ٤٢,٨٦٦ مليون جنيه يتمثل في باقى حصة مجلس الإدارة في أرباح الأعوام المالية من ٢٠١١ / ٢٠١٢ إلى عام ٢٠١٥ / ٢٠١٦ .
يتعين إستبعاد حصة مجالس الإدارة السابقة ومراعاة أثر ذلك على حسابات الشركة القابضة وإجراء التصويبات اللازمة أحكاماً للرقابة عليها .

ملاحظة رقم ٣١

- تضمن حساب الأرصدة الدائنة في ٢٠١٧/٦/٣٠ نحو ١٠٨ مليون جنيه تمثل قيمة أرباح مبيعات تقسيط لوحات تم تسليمها للعملاء منذ سنوات سابقة بالمخالفة للنظام المحاسبى الموحد وتعديلاته ومتطلبات معيار المحاسبة المصرى رقم (١١) الإيراد بشأن السياسة المحاسبية المتبعة فى الاعتراف بإيراد البيع بالتقسيط .

يتعين إجراء التصويبات اللازمة لتلك الإيرادات المحققة منذ سنوات سابقة وتعليقها بحساب الأرباح المرحلة لكونها تعد من قبيل الخطأ الجوهري مع قياس مدى تعرض المديونيات المقابلة للإضمحلال وتحميل قائمة الدخل بأى خسائر إضمحلال مع مراعاة الإلتزام بمتطلبات النظام المحاسبى الموحد وتعديلاته ومعايير المحاسبة بإطار مكمّل فى شأن الإعراف بإيرادات البيع بالتقسيط .

ملاحظة رقم ٣٤

- قامت الشركة بتعليق إيرادات العام بنحو ٨٧,١٧٢ مليون جنيه بالمخالفة لمتطلبات النظام المحاسبى الموحد وتعديلاته ومعايير المحاسبة المصرية كإطار مكمّل له وذلك لعدم توافر كافة شروط الإعراف بالإيراد بها الواردة بفقرة ١٤ " بيع سلع " من معيار المحاسبة رقم ١١ " الإيراد " ، حيث تمثلت تلك المبالغ فى قيمة مبيعات وحدات سكنية لم يتم استكمالها أو تسليمها للعملاء ، وعلى غير السياسة المحاسبية التى تتبعها الشركة عند إثبات إيراداتها من نشاط مبيعاتها من الوحدات السكنية بالسنوات السابقة .

يتعين إجراء التصويبات اللازمة حتى تظهر إيرادات النشاط على حقيقتها بما يتفق ومتطلبات معيار المحاسبة المصرى المشار إليه لما لذلك من أثر جوهري على نتائج أعمال العام .

وهنا علق السيد المحاسب / خالد علام موضحاً بأن هذه الملاحظة كانت محل أخذ ورد مع الشركة فعندما قامت الشركة بتطبيق ملحق رقم (١) من المعيار المحاسبى رقم (١١) أرسلت إلى السيد المستشار / رئيس الجهاز وطلبت منه تطبيق توصيات اللجنة الخاصة بالجمعية المصرية للإدارة المالية وتضمن الطلب شقين الأول أن يتم فصل الأرض عن المبنى وإثبات إيراد الأرض ويتم أخذ المبنى كمكون منفصل وتم عرض العقود التى تمت على الإدارة القانونية وفقاً لنسب إتمامه وقد تم تدارس هذا الموضوع وتم عرض العقود التى تمت على الإدارة القانونية بالجهاز وعلى إدارة مراقبة حسابات الإسكان وإنتهى الرأى إلى أن المبنى والأرض هما وحدة واحدة لا يجوز تجزئتها ولا يمكن أن تعتبر مونا منفصلاً وأما بخصوص المبنى فإذا توافرت شروط الاعتراف بالإيراد (وهى خمسة شروط) فى نسبة التنفيذ المرادة فلا مانع من إثبات الإيراد ، أما فى حالة عدم توافر هذه الشروط فلا يمكن أن يتم إثبات هذا الإيراد وفى حقيقة الأمر أن الشركة القابضة الموقرة علقت على هذا الموضوع وأعادت العرض على السيد المستشار رئيس الجهاز مرة أخرى وتفضل سيادته بعرض الأمر على أكبر إدارتين فى الجهاز وهى الإدارة المركزية للشركات المشتركة وهى التى ترأب على كل الشركات المشتركة الموجودة بمصر والتى تساهم فيها الدولة بنسبة ٢٥ % أو أكثر ، وأما الإدارة الأخرى فهى لجنة المعايير والنظام المحاسبى الموحد وتدارسوا هذا الموضوع على مستوى شركات القطاع العام وشركات قطاع الأعمال العام والشركات المشتركة وأنهتوا إلى نفس الرأى السابق بعدم جواز الفصل بين مكونات الأرض والمبنى أو تطبيق نسبة الإتمام دون توافر الشروط وقد وافق السيد المستشار رئيس الجهاز على هذا الرأى بتاريخ ٢٠١٧/١٠/١٩ ، وكان الرأى وراء ذلك أن توزيع أرباح على المساهمين والعاملين بالشركة وفقاً لإيرادات تم إثباتها وفقاً للمفهوم الذى عرضناه إنما تعتبر أرباح غير محققة وبالتالي يعتبر هذا توزيع لجزء من رأس مال الشركة لأن هذا الإيراد لم يتحقق بعد حتى يمكن إستخلاص ربح منه وتوزيعه على السادة المساهمين ، ولقد أردنا أن نوضح هذا الموضوع أمام السادة أعضاء الجمعية العامة لأنه متصل بالملحوظتين الخاصتين بالإيراد والأمر معروض على حضارتكم لإتخاذ القرار المناسب فى هذا الأمر وشكراً لحضراتكم .

وهنا علق السيد المهندس / محمد عبد الفتاح عضو الجمعية العامة قائلاً : - إن شركة مصر الجديدة شركة مقيدة في البورصة وهناك إحدى عشر ورقة مالية في القطاع العقاري بالبورصة وكلهم يطبقون عكس ما يطلبه الجهاز المركزي فليس هنالك عدالة أن شركة مصر الجديدة هي الشركة الوحيدة التي تطبق معيار ١١ .

فرد السيد المحاسب / خالد علام بأن هذا الموضوع تم المطالبة به في جميع الشركات الأخرى .

فرد السيد المهندس / محمد عبد الفتاح إن شركة مصر الجديدة هي الشركة الوحيدة من شركات الإسكان المقيدة في البورصة فما هو الكعيار الذي يتم على أساسه إثبات الإيراد في القطاع العقاري في البورصة .

فرد السيد المحاسب / خالد علام قائلاً:- بمعيار المحاسبة المصري الذي نتحدث عنه مع العلم أن شركة مصر الجديدة على الرغم من أنها متداولة في البورصة إلا أنها تخضع لقانون ٢٠٣ إذن فهي ملتزمة بتطبيق النظام المحاسبي الموحد وتعديلاته ومعايير المحاسبة كإطار مكمل للنظام المحاسبي الموحد وهذا بحكم قانون إنشائها وأن مراقب الحسابات هو الجهاز المركزي للمحاسبات والذي قام بدراسة هذا الموضوع أكثر من مرة وعرضنا ذلك على حضراتكم .

فرد المهندس / محمد عبد الفتاح وهل الاعتراض بأن الشركة تقوم بصرف أرباح للعاملين .

فرد السيد المحاسب / خالد علام بأنه لا علاقة لنا بالعاملين ولكننا نتحدث عن الإيراد ومدى تحقق شروط الإعراف به .

وهنا تدخل المهندس / محمود حجازي موجهاً حديثه للسيد المحاسب / خالد علام قائلاً:- أعتقد بأننا ذكرنا أن الباب مازال مفتوحاً بيننا وبين الجهاز وهناك مناقشات لم تنتهي بعد في هذا الموضوع ولكننا حريصون على زيادة موارد الدولة لأن هذه الأرباح المحققة يتم دفع ضرائب عنها سنوياً وإثبات الأرباح سنة بسنة بدلاً من تأجيل الربحية لآخر المدة وهذا ما يتيح للشركة سداد الضرائب بالتدريج سنوياً بدلاً من دفعها مرة واحدة وهو مايسبب أزمة في السيولة فلا بد أن نقوم بعمل توازن في حركة السيولة بالشركة وهذا من فوائد تطبيق هذه الطريقة ومع هذا فمازال الباب مفتوح بيننا للوصول للشكل النهائي الذي سوف يتم الاتفاق عليه .

وهنا عقب السيد المحاسب / محمد سيد حامد قائلاً :- نريد أن نوضح في الملاحظة ٣١ أن الشركة مفروض أن تعلى إيرادات بقيمة ١٠٨ مليون جنيه نتيجة مخالفة لمعايير المحاسبة التي تطبق ونحن نقول للشركة لايجب أن تدرج هذا المبلغ في الإيرادات نتيجة المخالفة للمعايير فمن الممكن أن نعالج الحالتين بصحة المعايير وفي هذه الحالة نكون قد أثبتنا إيراد محقق والدولة أخذت حقها وكذلك وزارة المالية والضرائب وتعرض القوائم بشكل مطابق للمعايير خاصة وأن الشركة متداولة في البورصة ففي رأيي أن هذه الملاحظات مؤثرة جداً على المساهم القادر على قراءة القوائم المالية .

ورد المهندس / محمود حجازي قائلاً :- إن مبلغ الـ ١٠٨ مليون يخالف ما قمنا بتنفيذه ونحن نريد أن نعمل بطريقة واحدة فنرجو أن ننظر ما تسفر عنه المناقشات في نهايتها ثم يتم التصويب على ضوءه.

ثم استكمل السيد المحاسب / وائل جمال الدين تلاوة باقي الملاحظات على الوجه التالي :-

ملاحظة رقم ٣٨

تحميل حساب المصروفات بنحو ٥٧ ألف جنيه تمثل مكافأة العضوية وبدل حضور الجلسات المنصرفة للسادة أعضاء مجلس الإدارة خلال العام المالي ٢٠١٦/٢٠١٧ دون الحصول على موافقة الجمعية العامة العادية المنعقدة بتاريخ ٢٧/١٠/٢٠١٦ طبقاً للمادة (٢٢) من القانون رقم ٢٠٣ لسنة ١٩٩١. فضلاً عن تحميل حساب مصروفات الضرائب غير المباشرة بنحو ١٦٥ ألف جنيه قيمة الضرائب على الرواتب المنصرفة للسادة أعضاء مجلس الإدارة المنتدبين بالمخالفة لكتاب السيد/ رئيس مجلس إدارة الشركة القابضة في ١٤/١٢/٢٠١٧ الذي نص على حصولهم على رواتب مقطوعة دون النص على تحمل الشركة للضرائب المقرره .

يتعين العرض على الجمعية العامة لإعتماد ما تم صرفه .

وهنا علق المهندس / محمود حجازى على هذه الملاحظة قائلاً:- نحن ومجلس الإدارة طرف فى هذا الموضوع فعندما يصدر القرار براتب مقطوع فنحن نعنى انه خالص الضريبة وسوف نثبتته فى محضر الجمعية بأنه خالص الضريبة .

وأستكمل السيد مراقب الحسابات الملاحظات

ملاحظة ٣٩

عدم تحميل قائمة الدخل بمبلغ ٤٠ مليون جنيه تمثل باقى القيمة المستحقة على الشركة الواجبة السداد حتى ٢٠١٦/١٢/٣ عن مساهمتها فى المشروع القومى للطرق بإجمالى قدره ٥٠ مليون جنيه وفقاً للإجراءات التنفيذية والتوقيعات الزمنية الواردة بكتاب الامانة العامة لوزارة الدفاع بكتابها بتاريخ ٢٠١٦/٧/٤ بخلاف ما تم تحميل مصروفات العام - تبرعات - بمبلغ ١٠ مليون جنيه قيمة ما تم سداده عن تلك المساهمة .

يتعين تحميل قائمة الدخل بباقي قيمة المصروفات المستحقة عن المساهمة والعرض على الجمعية العامة للشركة للتصديق على ما تم اتخاذه من إجراءات فى هذا الشأن وفقاً للمتطلبات المادة ٢١٧ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ بشأن الشركات المساهمة .

ملاحظة ٤٢

تحملت الشركة نحو ٢١٣,٤٦٦ مليون جنيه قيمة تكاليف وأعباء السياسة التمويلية التى أتبعتها خلال العام المالى ٢٠١٦/٢٠١٧ وذلك لتوفير التمويل اللازم لمشروعاتها الإستثمارية ولسداد التزاماتها النقدية نتيجة العجز فى موارد ذاتية والتى تمثلت فيما يلى:

- نحو ٩٩,٢٠٥ مليون جنيه قيمة الإيجار التمويلي المسدد لشركة التعمير للتأجير التمويلي نظير تأجير أرض نادى الشركة السابق بيعها لهم خلال نفس العام بخلاف ما سوف تتحمله كحد أدنى من اعباء خلال فترة التعاقد البالغة ٧ سنوات بنحو ٤٠٠ مليون جنيه .

- نحو ٥١,٦٤٥ مليون جنيه قيمة فوائد مدينة نتيجة السحب على المكشوف .

- نحو ٦٢,٦١٦ مليون جنيه قيمة عمولات (معدل خصم) على حوالات الحق التى أجرتها الشركة مع بعض البنوك .

فى الوقت الذى تبين فيه قيام الشركة بتمويل بعض المقاولين المتعاقد معهم لتنفيذ بعض مشروعاتها لنقص السيولة لديهم وتمويل البعض الآخر لتنفيذ أغراض غير مرتبطة بالتعاقد الأصلي ، وكذا شراء اراضى و الاستثمار فى شركات دون وجود دراسات جدوى اقتصادية ودون تضمين الموازنة الاستثمارية للشركة للعام الحالى لتلك الاستثمارات .

يتعين الإسراع فى تنفيذ مشروعات الشركة والبحث عن سياسات تسويقية جديدة تمكن الشركة من زيادة وتعظيم مواردها الذاتية لسداد التزاماتها النقدية فى ضوء ما تتحمله من اعباء تمويلية مع دراسة مصادر تمويلية أخرى أقل تكلفة .

وهنا علق السيد المهندس / محمود حجازى رداً على بعض ملاحظات الجهاز قائلاً:- بالنسبة للاستثمارات التى ضختها الشركة فى شراء اراضى جديدة مع الأخذ فى الاعتبار أنها تملك رصيد اراضى ، أعتقد اننا قد أخبرنا الشركات التى تمتلك اراضى بأن هذه الاراضى سوف ترتفع قيمتها بشكل كبير فى الفترات القادمة فلا بد من عمل HOLD لفترة على هذه الاراضى وتقوموا بالانتشار وشركة مصر الجديدة بأسمها وعراقتها تحددت فى حيز جغرافى معين وهو المنطقة التى نتحدث عنها فكان يجب أن ننطلق خارج هذا الحيز حتى نستغل اسم الشركة فى شركات مع الشركات التابعة للشركة القابضة للتشييد عموماً وهذا لم يكن به عيب لأنه عندما قامت الشركة ببيع أرض النادى ثم أعادت استثمارها وهو ما حقق سيولة لازمة للنشاط فكان يجب الدخول فى شركات أخرى لكى تحقق بها الشركة استثمارات جديدة تدر عائداً يعوض أعباء التأجير التمويلي التى تتلاشى مع هذه الاستثمارات الجديدة لأن المبالغ

التي حصلت عليها الشركة من التأجير التمويلي تم ضخها في مشروعات البنية التحتية فالشركة كانت حريصة على الدخول في هذه الشراكات لعمل توازن بين اعباء التأجير التمويلي وتمويل البنية التحتية وبذلك تكون الشركة قد سارت في نفس الخط الذي تحافظوا به على مستوى الاراضى والربحية والاستثمار في الشركة .

ورد الاستاذ / خالد علام قانلاً :- إن كلام سيادتكم سليم مائة بالمائة وبه رؤية إستراتيجية جميلة ولكن المشكلة أن هذه الرؤية لاتعكس في الموازنات التخطيطية للشركات التابعة بمعنى أن قرارات الاستثمار تكون فجائية وغير مدرجة بالموازنة الاستثمارية نتمنى ان تكون الرؤية الاستراتيجية التي ذكرتها سيادتكم مخططة من خلال الشركات التابعة .

ورد المهندس / محمود حجازى قانلاً:- على اعتبار أن الموازنة التقديرية التي اعدت في شهر مايو لم تتضمن هذه الرؤية ولكن عندما سنحت الفرصة للاستثمار وتوفرت السيولة نتيجة التأجير التمويلي لأرض النادى فقامت الشركة باستغلال جزء من هذه الأموال في إستثمارات جديدة وأنا أحترم هذا القرار الذي اتخذته إدارة الشركة لأنهم لم ينفقوا هذه الموال في البنية التحتية ولكن وضعوها في إستثمارات سوف تدر أضعاف الأعباء الناتجة عن التأجير التمويلي .

وبذلك يكون تم الرد على موضوع الاستثمارات التي قامت بها الشركة والخلاف حول تطبيق معيار ١١ الذي أرجأناه لحين الانتهاء منه إن شاء الله ويتبقى موضوع المبالغ التي تم صرفها على منظومة العلاج الطبى لأن هذا الموضوع يخص الشركة القابضة ولذلك سوف أقوم بالرد عليه فإنه يوجد لجنة مشتركة من الشركة والشركة القابضة وشركة التأمين الطبى ولكن قد حدث إشكالية فى تطبيق المنظومة عام ٢٠١٤/٢٠١٥ وكان هناك خلاف حول تكلفة الامراض المزمنة والامراض العادية وحتى تاريخه لم يبت فيها وهذا موضوع نقاش بيننا وبين شركة وشركة التأمين (G.I.G) وشركة العلاج والشركات التابعة والتي تقوم كل شركة منها بعمل مطابقة باستهلاكات العاملين بها لعمل التسوية اللازمة وهذا يستغرق بعض الوقت وبمجرد الإنتهاء منه سوف يتم تسوية الارصدة الواردة بالملاحظة.

وعقب السيد المحاسب / وائل جمال الدين بأنه في هذه الجزئية ورد الرد إلينا بتاريخ ٢٦/١٠/٢٠١٧ .

ورد المهندس / محمود حجازى بأنه يعتب على الشركة بأن ردودها تلغرافية ومقتضبة ولا توضح المعنى المقصود ووجه سيادته بأن يكون أكثر تفصيلاً حتى تكون الأمور واضحة للجميع .

ثم انتقل سيادته للرد على الملاحظة الخاصة بتأثير مقر الشركة القابضة بالممالك فأوضح أن الموضوع مختلف تماماً عن المعروض وبين أنه لم يحصل من الشركة على أموال ولا بد أن تكون المعالجة المحاسبية قد تمت بالخطأ من جانب الشركة وأكمل موضحاً أن الشركات التابعة اتفقت على أن تكون هناك دار ضيافة للشركة القابضة تساهم فيها جميع الشركات التابعة وكانت حصة شركة مصر الجديدة كمية من الاثاث الذى هو فى حقيقة الأمر مملوك لشركة مصر الجديدة ومن المقروض أن تقوم بعمل جرد سنوى عليه بمعرفة الشركة فنحن لا نمانع في ذلك .

فرد عليه السيد المحاسب خالد علام قانلاً : ويتم تعليقه قيمة هذا الاثاث على الأصول الثابتة .

ورد المهندس / محمود حجازى مؤيداً وأضاف أن هذا الاثاث لم يدرج في الأصول الثابتة للشركة القابضة ولا يتم عمل جرد عليه فهو ملك لشركة مصر الجديدة .

ثم تحدث الدكتور / وائل يوسف رداً على الملاحظة الخاصة بعدم تسجيل معظم العقارات والأراضي بالشركة موضحاً بأنه جارى حالياً مخاطبة الشهر العقاري لإستخراج الشهادات السلبية .

وتحدث المهندس محمود حجازى معلقاً على الملاحظة الخاصة بالقطع والمبالغ المالية التي يرى أن الشركة قد خسرتها فأفاد بأن الشركة لم تخسر ونحن متفقون منذ ثلاث سنوات أن هذه ليست خسارة لأن هذه الأموال سوف تحصل الشركة عليها بعد سبع أو ثماني سنوات بقيمة معينة وهي محملة بالفائدة من الأساس وعندما نقوم بالقطع بمعامل الخصم المتفق عليه فكل ما نفعله أننا نقوم بخصم جزء من الفوائد المحملة بها من الأساس ونحسب قيمة هذه الأموال بالقيمة الحالية ونعيد إستثمارها وتشغيلها مرة أخرى فما هو المطلوب ؟ نحن لسنا ببك فإن البنوك تتاجر في الأموال ولكن نحن نهتم بقيمة الأموال ونتعامل معها كإستثمار وهذه القيمة تتدنى مع الزمن لذلك فأننا أحصل عليها اليوم عاجل وأعيد إستثمارها مرات ومرات .

وهنا رد السيد مراقب الحسابات قائلاً : إن معدل الخصم سوف ينخفض غالباً في الفترة القادمة .

فرد المهندس / محمود حجازي قائلاً : - وهل ترى سيادتك أن هذا شئ جيد أم سيئ ؟

فرد السيد مراقب الحسابات قائلاً : - بذلك أكون دخلت في معدل خصم أعلى .

فرد السيد المهندس محمود حجازي قائلاً : - وهل كنا ندري هل سيرتفع معدل الخصم أم ينخفض ؟

فرد السيد مراقب الحسابات : لا

فأكمل السيد المهندس محمود حجازي قائلاً : نحن نتعامل على مواقف وتأخذ قرارات تبعاً لتلك المواقف فلو ترددنا ما بين الصعود والإنخفاض لمعدل الخصم فلن يأخذ أحد أي قرارات ، فقد نستفيد من الصعود أو الهبوط حسب الظروف والقرارات المتخذة ونحن لا نريد أن نقيد أحد في إتخاذ القرارات ؟ وطالما أن متخذ القرار ليس له منفعة شخصية من قرار القطع فلا أستطيع أن ألومه طالما أنه يضح هذه الأموال كإستثمارات في الشركة حتى ينمو بها .

فرد السيد مراقب الحسابات قائلاً : - ولكن ما يحدث في الواقع أنه يستخدم هذه المبالغ في تخفيض السحب على المكشوف في نفس اليوم الذي يحصل عليها فيه .

فرد السيد المهندس محمود حجازي قائلاً : - ليكن فإن السحب على المكشوف له فوائد وأعباء مالية تراكمية يتم تخفيضها بهذه المبالغ والسؤال هو لماذا تم الحصول على الأموال عن طريق السحب على المكشوف منذ البداية ؟

فرد السيد مراقب الحسابات قائلاً : - لتمويل المشروعات

فأكمل السيد المهندس محمود حجازي قائلاً : - بالضبط ونحن نرى أن هذا كان خطأ من البداية وسبق وتحدثنا في هذا الموضوع من قبل ثلاث سنوات عندما كان رصيد السحب على المكشوف مبلغ ٢٥٠ مليون جنيه وقمنا بمعائبتهم لأنه كان شركات التطوير العقاري الموجودة في السوق لم تأخذ جنيه واحد سحب على المكشوف من البنوك .

فرد السيد مراقب الحسابات قائلاً : - ورغم كل ذلك بلغ رصيد السحب على المكشوف في ٢٠١٧/٩/٣٠ مبلغ ٣١٢ مليون جنيه .

فرد السيد المهندس محمود حجازي قائلاً : - قد تكون هذه مرحلة مؤقتة حتى يقوم بالقطع لأنكم تعرفون أن القطع لا يتم كل يوم على الأقل كل ربع .

وهنا تدخل السيد المحاسب / سيد محمد حامد معلّقاً :- المفروض أن يكون القطع للعملاء التي تحققت إيراداتها أي أستلموا وحداتهم وبد أو بدفع الأقساط ولكن العمل في الوضع الحالي بعدم اكتمال نسبة الإتمام بالكامل ولم يتسلم وحدته فلا تستطيع قطع الرصيد الخاص به ولا تستطيع تحويله في حوالة حق ، بالموقف في ٢٠١٧/٩/٣٠ السحب على المكشوف ٣١٢ مليون جنيه بالإضافة إلى ٩٦ مليون جنيه ضرائب مستحقة وكذلك فروق الموردین بالإضافة إلى أقساط الإيجار التمويلي

فتدخل السيد المهندس / محمود فتحى حجازي قائلاً:- بالإضافة أن هناك مشروع الشراكة مع سوديك سوف يدر على الشركة حد أدنى ويحقق إيراد لماذا نذكر نقاط السحب فقط ولا نذكر نقاط تحقيق الإيراد ؟

فرد السيد المحاسب / محمد سيد حامد قائلاً :- كنت سأذكره بالفعل قبل قيام سيادتك بذكره ولكن هذا الإيراد معلق على شرط قيام الشركة بتوصيل المرافق لمشروع سوديك .

فرد المهندس / محمود حجازي بأنه قد تم بالفعل توصيل المرافق للمشروع .

واريد ان اوضح أن النشاط يأخذ ويعطى ولا يمكن أن يأخذ فقط أو يعطى فقط.

فرد السيد / سيد محمد حامد قانلاً:- أتفق مع سيادتكم تماماً ولكن لابد أن يكون هناك موازنة بين الإيراد والمصروف فعندما نرى موقف السيولة أو التكاليف والأعباء

فتدخل المهندس / محمود حجازى موضحاً أن موضوع السيولة فى مصر عموماً فى آخر عامين لا يستطيع أحد أن يأخذ فيه قرار بسهولة .

وهنا تدخل السيد المحاسب / خالد ممدوح علام قانلاً :- إن الملحوظة التى نتحدث عنها تنصب فى نقطة واحدة وهى أن ما أقوم بخصمه معلق على شرط التحصيل لأنى إذا لم أحصل فمن أين أدفع للبنك ونريد هنا أن ننبه إلى أن هناك مديونيات وهذه المديونيات يجب دراسة مدى تعرضها للإضمحلال ولابد من تحميل أى قيمة بعد الدراسة على قائمة الدخل .

وهنا وضّح السيد المهندس / محمود حجازى أن الشركة عندما تقوم بالسداد نيابة عن العميل فى حالة تأخره عن السداد فإنها تحمل العميل بالفوائد المستحقة على هذه المبالغ حتى لا تتحمل هى هذه الأعباء أى أنها لا تقوم بإهدار أية مبالغ مستحقة للشركة

فرد السيد المحاسب / خالد ممدوح علام قانلاً:- هذا بإفترض أن العميل سوف يقوم بالسداد ولم يحدث إضمحلال فى قيمة المديونية .

فرد المهندس محمود حجازى قانلاً :- فى حالة عدم قيام العميل بالسداد تقوم الشركة بإسترداد الوحدة وبيعها مرة أخرى بالسعر الحالى ، إذن

فنسبة المخاطر تكاد تكون معدومة لأن كل شيء تحت سيطرة الشركة حتى آخر وقت .

فرد السيد المحاسب / خالد علام قانلاً:- ولكن يجب السير فى إجراءات التقاضى وهناك أحكام حصلت عليها الشركة ولم تقوم بالتنفيذ حتى الآن.

فرد السيد المهندس / محمود حجازى بأننا يجب أن نفصل بين نسبة المخاطرة والاجراءات وفى حالتنا التى نتحدث عنها فإن العميل لم يتسلم وحدته بعد وتلك هى الميزة واستطيع فى أى وقت أن استردها .

فرد السيد المحاسب / خالد علام قانلاً أريد أن أقول شهادة حق أن إدارة الشركة لم تتوان فى إتخاذ الاجراءات اللازمة وكانت فى غاية التعاون مع أعضاء الجهاز المركزى فيجب أن نقدم شكر واجب على هذا التعاون وعلى منهجية إعداد الايضاحات المتممة بالذات .

ثم تحدث السيد المهندس / محمد عبد الفتاح موجهاً سؤال للسيد المحاسب / خالد علام قانلاً:- هل إذا قامت الشركة بعمل توريق للمحفظة العقارية فهل يمكن احتساب هذه المبالغ ضمن الإيرادات .

وأفاد السيد المحاسب / خالد علام بعدم احتسابها كذلك وأضاف بأنه لايمكن الحديث عن هذا الموضوع دون سماع رأى الدكتورة / سهر الدماطى عضو مجلس إدارة الشركة من ذوى الخبرة وطلب سماع رأى سيادتها فتحدثت قائلة :- شكراً لحضراتكم وأود أن أقول بأنى أطلعت على ميزانيات الشركة ووجدت أن موقفها المالى فى منتهى القوة ولا يوجد أى مخاطر مالية خاصة بالشركة أو مخاطر تشغيلية إطلاقاً ومن المعروف أن المخاطر المالية يتم قياسها فى التحليل المالى عن طريق الرفعة المالية فعندما تكون أقل من ١ تكون ممتازة كما فى الشركة ونحن نتعامل مع بعض الشركات توجد فيها الرفعة المالية بنسبة ٨:١ ، بالإضافة إلى أن الأموال التى تحصل عليها الشركة اليوم تغطى الفجوة التمويلية لكى يتم عمل إستثمارات بها والتى تدر بالتالى أرباح ومن الأرباح يتم دفع الضرائب والتوزيع على المساهمين والعاملين هذا ببساطة تحليل لموقف الشركة المالى.

وهنا علق السيد المحاسب / خالد علام قانلاً :- هذا كلام ممتاز وأود أضيف أنه سبق وأن قلنا أن الشركة تملك مخزوناً من الاراضى والمعار المحاسبى الخاص بالاصول الثابتة نص (ولكن جعلها جوازية) على أنه لإدارة الشركة (إذا أرثأت هذا) أنه إذا كان هناك فجوة بين التكلفة التاريخية وبين القيمة السوقية (العادلة) للاصول الثابتة فمن المفضل أن تفصح الشركة عن هذه العمليات وهذا حقيقة هو ما يدعم مركز الشركة المالى وأنا متفق مع الدكتورة سهر فى أن المركز المالى للشركة مركز ممتاز ولكننا نحتاج إلى مزيد من الدراسات والمستندات التى تخبرنا بالتدفقات النقدية وأين العجز وأين الفائض النقدى وكيفية إستثماره وكيفية مواجهة العجز لأن هذه من ضمن المخاطر بصرف النظر عن أن الفجوة التمويلية يمكن سدها بقرض أو ماشابه .

ورد السيد المهندس / محمود حجازى بأن الأداء المستندى والذي كانت الشركة تفتقده بعض الشيء سوف يتحسن بصورة كبيرة فى الفترة القادمة وخاصة فى ظل وجود الدكتور سهر الدماطى فتن يأخذ وقت كبير بإذن الله .

ورد السيد المحاسب / خالد علام بأنه متفائل بذلك بشكل كبير فى ظل الادارة المحترمة الموجودة حالياً .

ثم دعا السيد المهندس / محمود حجازى رئيس الجمعية العامة السادة إدارة تقويم الاداء لتلاوة التقرير الخاص بملاحظاتهم على الميزانية فتحدثت الاستاذة المحاسبة / فاطمة إسماعيل وكيل الوزارة ورئيس القطاع قائلة :- بسم الله الرحمن الرحيم السيد المهندس / رئيس الشركة القابضة ورئيس الجمعية العامة ، السادة الحضور التقرير معروض امام حضراتكم عن تقويم الشركة عن العام المالى ٢٠١٧/٢٠١٦ وتتفضل الاستاذة / امانى عز الدين بعرض ملخص لاهم الملاحظات التى ورد به

فتحدثت السيدة / امانى عز الدين المدير العام قائلا: السلام عليكم ورحمة الله التقرير معروض بالتفصيل أمام سيادتكم متضمناً نتائج المتابعة وتقويم أداء الشركة عن عام ٢٠١٧/٢٠١٦ نوجز أهمها فيما يلى :-

- على الرغم من الظروف التى تمر بها اقتصاديات التشغيل بقطاع الاسكان عام ٢٠١٧/٢٠١٦ الا انه تلاحظ وجود تحسن ملموس فى بعض اقتصاديات التشغيل انعكس أثره على مؤشرات الأداء حيث تمتنت الشركة من تحقيق معظم أهدافها الرئيسية فضلاً عن تحسن ادائها الفعلى عن العام السابق وبخلاف ما سبق تبين ما يلى :

□ انخفاض الاستثمارات المنفذة بنشاط تعمير الاراضى بنسبة ٩% عن العام السابق ساهم فى ذلك تأخر الاستفادة من أرض مدينة القاهرة الجديدة وتأخر تنفيذ بعض المشروعات بتأخير بلغ أقصاه ١١٠ شهراً كما بمشروع كهرباء واتصالات الحى الخامس بمدينة هليوبوليس الجديدة الأمر الذى حال دون الاستفادة من المشروع اذا ما تم طبقاً للمقرر .

□ انخفاض ربح السنة بنسبة ١٣% عن فعلى ٢٠١٦/٢٠١٥ .

□ انخفاض عدد الوحدات التى تم نهوها إلى ١٤٨ وحدة بنسبة ١٣% فقط من إجمالى عدد الوحدات المقرر نهوها والتى تبلغ ١١٨٣ وحدة .

- ومن الايجابيات التى تحسب للشركة هى قدرتها على تخفيض السحب على المكشوف والذي قد تجاوز نحو ٥٠٠ مليون جنيه وتم تخفيضه الى نحو ٣٥ مليون جنيه حتى يونيه ٢٠١٧ .

وذلك لبيع الارض المخصصة لاقامة نادى بمدينة هليوبوليس الجديدة الأمر الذى انعكس اثره على رصيد النقدية والذي انخفض الى نحو ٩ مليون جنيه فى ٢٠١٧/٦/٣٠ مقابل ١٥٩ مليون جنيه فى ٢٠١٦/٦/٣٠ .

واثر ذلك بالسلب على نسبة السيولة السريعة والتى انخفضت الى ١% مقابل ٩% .

- وتجدر الاشارة الى ان رصيد السحب على المكشوف قد عاود الارتفاع مرة أخرى كما ذكر زميل إلى ٣١٣ مليون جنيه فى ٢٠١٧/٩/٣٠ بزيادة ٢٧٨ مليون جنيه عن الرصيد فى ٢٠١٧/٦/٣٠ وشكراً لحضراتكم .

ثم دعا السيد المهندس رئيس الجمعية مركز المعلومات لتلاوة ملاحظاته

فتحدث السيد الاستاذ / مجدى عبد الستار وكيل الوزارة قائم باعمال مدير المركز قائلا:- السيد المهندس / رئيس الجمعية ورئيس الشركة القابضة السادة / أعضاء الجمعية .. السيدات والسادة الحضور

بداية نود أن نشير إلى جهود الشركة وجميع العاملين فيها حيث أسفرت نتائج أعمال الشركة عن تحقيق مجمل ربح قدره ٦٤٩,٣ مليون جنيه مقابل ٥٤٦,٣ مليون جنيه فى العام الماضى وهذا يدل على كفاءة الشركة فى إتباع سياساتها التشغيلية وتعظيم إيرادات النشاط هذا العام إلى ٩٢٨ مليون جنيه مقابل ٦٥٧,٦ مليون جنيه فى العام الماضى بمعدل نمو ٤١,١% .

إلا أن صافي الربح أتجه للإختفاض إلى ٣٤٨,٣٨ مليون جنيه هذا العام محل النقاش مقابل ٤٠٠,٦ مليون جنيه العام السابق وذلك رغم زيادة حجم اعمال الشركة هذا العام ويرجع ذلك إلى :

ارتفاع جملة الإيرادات خلال العام إلى ٩٨٠,١ مليون جنيه مقابل ٧٢٢,٩ مليون جنيه بمعدل زيادة بلغت ٣٥% عن العام السابق في حين ارتفع إجمالي التكاليف والمصروفات هذا العام إلى ٦٣١,٣ مليون جنيه مقابل ٣٢٢,٤ مليون جنيه بمعدل زيادة بلغت ٩٥,٨% عن العام السابق .

وتجدر الإشارة إلى أن الشركة استطاعت تحقيق مبيعات بنحو ١١١٨,٤ مليون جنيه مقابل ٢٣٦,٢ مليون جنيه العام السابق وتتمثل مبيعات الشركة هذا العام في : مبيعات أراضي بنسبة ٥١,٤ من إجمالي المبيعات ومبيعات وحدات سكنية وإدارية وتجارية بنسبة ٤٨,٦% من إجمالي المبيعات . مما يشير إلى أن الشركة تنتهج سياسة توازن في مبيعاتها من الأراضي والمباني .

كما ارتفعت قيمة الوحدات المخصصة للتأجير بنحو ٤٨,٨ مليون جنيه هذا العام مقابل ٥,٦ مليون جنيه العام السابق.

والجدير بالذكر أن الاستثمارات المنفذة للشركة بلغت نحو ٥٥٠,٩ مليون جنيه مقابل ٣٦١,٥ مليون جنيه بمعدل زيادة ٥٢,٤% عن فعلى ٢٠١٦/٢٠١٥ وبمعدل زيادة ٠,٢% عن المستهدف .

□ إلا أنه تلاحظ أن المتحصلات خلال العام بلغت ٩٩% من المستحقات خلال ذات العام مقابل ١٠١,٩% في العام السابق ، لذا يتعين على الشركة تنشيط أجهزة تحصيلها .

وأخيرا نتمنى للشركة المزيد من التقدم والازدهار بمساندة الشركة القابضة وإدارتها والعاملين بها بما يعود بالنفع للصالح العام والمجتمع المصرى

ثم دعا السيد المهندس رئيس الجمعية ممثلى نقابة العاملين للتحدث فتحث السيد الاستاذ / الشيمى محمد قانلاً :-

بسم الله الرحمن الرحيم السيد المهندس / محمود بك حجازى رئيس مجلس إدارة الشركة القابضة للتشييد والتعمير ورئيس الجمعية العامة ، السيد المهندس / هانىء بك الديب رئيس مجلس إدارة شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير والعضو المنتدب ، السادة أعضاء مجلس الإدارة، السادة الحضور كل عام وأنت بخير . تتقدم اللجنة النقابية بالتهنئة لسيادتكم بمناسبة إنتهاء السنة المالية وتحقيق صافى ربح بعد خصم الضريبة قدره ٣٤٨ مليون جنيه بزيادة عن المستهدف بمبلغ ٤٨ مليون جنيه وهو ما يعد إنجاز يحسب لمجلس الإدارة والعاملين وبمساندة من الشركة القابضة تحت رئاسة سيادتكم فى تذليل كل المعوقات التى واجهتها الشركة ، لذا نرجو من سيادتكم التكرم بالموافقة على صرف مكافأة التميز للعاملين بما يعادل إثنا عشر شهراً من الأجر الاساسى وذلك طبقاً لما تحقق من زيادة فى الأرباح وأسوة بالأعوام السابقة ومما يعد تحفيزاً وتشجيعاً للعاملين لبذل المزيد من الجهد المضاعف لتحقيق نتائج أفضل فى العام المالى الجديد على أن يتم الصرف فى اليوم التالى للجمعية ، وأخيراً نلتمس من سيادتكم دراسة إمكانية تعيين العاملين بعقود عرضية تدريجياً بنظام المكافأة الشاملة على المشروعات حفاظاً عليهم حيث أن مستوى المعيشة أصبح فوق طاقة الجميع وشكراً لسيادتكم والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته .

ورد السيد رئيس الجمعية قانلاً : - بالنسبة لمكافأة العاملين تكون متروكة لمجلس إدارة الشركة طبقاً لتقييمهم ثم تقوم الشركة القابضة باعتماده بعد ذلك .

ثم دعا سيادته السادة المساهمين لإلقاء ملاحظاتهم مع مراعاة الوقت حتى لا نضيع وقت الحضور .

وتحدث أحد المساهمين قائلاً : - إن مؤشرات الميزانية محبطة وليس بها نمو فهناك انخفاض في أرباح النشاط ونسبتها إلى إيرادات النشاط والفائض القابل للتوزيع مقارنة بالعام السابق .

وقام الدكتور / وائل يوسف العضو المنتدب للشئون المالية بالرد على المساهم .

موضحاً أن المقارنة يجب أن تكون بالمستهدف في نفس عام الميزانية وليس مقارنة بالعام السابق .

وتدخل المهندس / محمود حجازي رئيس الجمعية موضحاً أن انخفاض الفائض ناتج عن زيادة التكاليف الناتجة عن تعويم سعر الجنيه .

وتحدث مساهم آخر مطالباً بمراعاة نسبة التضخم وتحميلها على العميل كما طالب بإطلاق يد الشركة بالإستحواذ على أكبر قدر من الأراضي في أي مكان حتى لو كان خارج النطاق الجغرافي الذي تعمل فيه وطالب بتخصيص تلك الأرض من الحكومة فرد عليه المهندس / محمود حجازي بأنه لم يعد هناك تخصيص وتم إلغائه .

ثم دعا السيد المهندس / محمود حجازي السيد المحاسب / فايز فؤاد فاخوري عضو الجمعية العامة من ذوي الخبرة في نشاط الشركة للحديث فتحدث سيادته قائلاً : - إن من يدرس القوائم المالية لا يصح أن يهتم ببعض العناصر ويترك الباقي فالنظرة الشاملة للقوائم المالية بكل أمانة لشركة مصر الجديدة أراها كلها نتائج إيجابية على الرغم من انخفاض صافي الربح هذا العام وهذا شئى وارد نظراً لمعاناة قطاع الإستثمار العقاري في الفترة الأخيرة وشركة مصر الجديدة عريقة ولها إسم كبير وبها من الموارد المادية والبشرية التي ستمكنها بإذن الله من تحقيق نتائج كبيرة في السنوات المقبلة بإذن الله .

وهذا أمر يجب أن يتأكد منه السادة المساهمين بأن الشركة في طريقا إلى تجاوز الظروف الغير عادية التي مر بها هذا العام ونحن نعذر السادة المساهمين لأنهم يريدون تحقيق أرباح أعلى .

وتدخل المهندس / محمود حجازي قائلاً : - كلنا نريد أرباح ولكن أريد أن أوضح أن قيمة السهم الذي يملكه السادة المساهمين قد تضاقت عن العام الماضي بعد تقسيم السهم وذلك نتيجة احساس المشتري في البورصة أن هذه الشركة في صعود لأنها تقوم بعمل مشروعات ، إذن الشغل الذي تم في الشركة أثر على قيمة الأسهم المملوكة للسادة المساهمين .

وأكمل السيد المحاسب / فايز فايق فاخوري قائلاً : - أعتقد أن في السنة القادمة سوف تظهر بوادر الطريق الذي تسير فيه الشركة ، ولكن لي تعليق بسيط بالنسبة لتقرير السادة الجهاز المركزي للمحاسبات باعتباري كنت واحد من أعضائه ولذلك فأنا قريب منهم ، وأرى أن تقرير الجهاز كبير بعض الشيء ومن الممكن أن أصنف تقرير الجهاز إلى نوعين من

الملاحظات النوع الأول يتعلق بالتصرفات وفيها يقوم الجهاز مشكوراً بالقاء الضوء على النقاط التي تحتاج إجراءات من الشركة تمكنها من المحافظة على أصولها ويمكنها من زيادة مواردها بالإستغلال الأمثل لتلك الأصول ، وأنا أرى أن ردود الشركة في مجملها إيجابية ولكن يوجد مشاكل كثيرة في تطبيق مثل الإجراءات القانونية والتحصيل إلخ ولكن الجهاز يسعى لتدعيم الشركة في الحصول على كل مستحقاتها من الغير ، والنوع الثاني من الملاحظات والذي كنت أتمنى أن يكون هناك توافق فيه بين الشركة وبين الجهاز في المعالجات المحاسبية التي تصل إلى ثلث الملاحظات تقريباً في تقرير الجهاز والتي يمكن أن يكون فيها إختلاف في وجهات النظر في تطبيق المعايير فمثلاً في وقت سابق كانت الشركة تطبق إستدعاء الأرباح وكان الجهاز يوافق على ذلك ثم وضع المعيار قواعد جديدة يمكن التوافق عليها وكنت أتمنى أن يكون هناك دور للجنة المراجعة بالشركة في الإشتراك مع الشركة والجهاز في وضع أسس التطبيق ، وفي النهاية أتمنى كل تقدم للشركة وشكراً لحضرتكم .

ثم تحدث السيد المهندس / محمود حجازي قائلاً : -

كان من ضمن ملاحظات تقرير الجهاز الإتفاق الذي تم مع مستأجر حديقة الميرلاند وأود أن نشكر إدارة الشركة وكل من ساهم في دخول مشروع الميرلاند الى حيز التنفيذ بعد المشاكل التي كانت تعترض تنفيذه والتي كان من الصعب جداً حلها بالطرق القانونية ووجه سيادته كلامه للأستاذ / خالد عفيفي المدير بالقطاع القانوني بالشركة وسأله هل الخلاف داخل المحاكم كان سيوصلنا إلى الإتفاق الذي وصلنا إليه اليوم ؟

فرد الأستاذ / خالد عفيفي قائلاً : أعتقد أن المحاكم كانت درجة أولية للضغط على المستأجر لقبول التسوية .

فرد السيد المهندس / محمود حجازي قائلاً : ما أقصده هو هل الإستمرار في المحاكم كان سيصل بنا إلى موصولنا إليه ؟

فرد الأستاذ / خالد عفيفي قائلاً : لا

فعقب السيد المهندس / محمود حجازي قائلاً : شكراً هذا ما أردت أن أسمعه .

وأستطرد قائلاً : - إن الفكرة كانت مصلحة الشركة والمشروع لا مع ولا ضد والمستثمر هو عينة من الناس الذين يتعاونوا مع الشركة وسنظل نتعاون مع القطاع الخاص حتى ننمو معاً ، ولكننا دخلنا في إشكالية كان لا بد لها من حل موضعي يحقق مصلحة الشركة والمشروع ، وطبعاً المجهود الذي بذلته إدارة الشركة والتدخل الذي قامت به جهات كثيرة من الدولة وبالمنااسبة فهذه الجهات لم تكن ذاهبة في الأساس لحل الموضوع ولكن تنفيذ حكم قضائي ولكن نظراً لوعي هذه الجهات قرروا البحث عن حلول ودية لهذه الإشكالية ودرسوا ظروف الطرفين على مدار المراحل المختلفه ، وأعتقد أننا سوف نرى هذا المشروع يعمل في خلال شهرين وسوف يكون إن شاء الله قيمة مضافة للبلد .

ولذلك فنحن نريد أن نعتمد ماتم من اتفاق نظراً لما حدث به من بعض التنازلات المالية ، فعندما كنا نرتب على أحد حق إيجار لفترات طويلة فى مشروع لم يكتمل بناؤه او كان هناك مشاكل فى أسلوب العرض ، ولقد تم تلاشى هذا الأسلوب فى عملية الطرح لغرناطة فقررنا أن لا تقوم الشركة بتأجير أى مشروع للإستخدام إلا بعد إتمام الإنشاءات الخاصة به بالكامل حتى لا يتكرر حدوث المشاكل مرة أخرى وهذا ما تم النص عليه صراحة فى كراسة الشروط الخاصة بغرناطة بأن يكون الإستغلال بعد إتمام أعمال التجديد حتى نحصل على أعلى قيمة مضافة لإستثمارنا ، ولذلك نرجو من حضراتكم الموافقة على اعتماد ماتم من إجراءات فى الاتفاق المشار إليه والخاص بالميرلاند فهل من أحد عنده اعتراض؟

ووافق الحاضرون دون اعتراض من أحد .

ثم تحدث أحد المساهمين متسائلاً عن متوسط أسعار الوحدات أو المتر بنىو هليوبوليس مقارنة بمدينة نصر .

ورد المهندس / محمود حجازى قائلاً:- بأن الأسعار تختلف باختلاف المشروعات وقد تكون الأسعار التى إبتدأ البيع بها أقل من من أسعار الأماكن التى ذكرتها سيادتكم وذلك نتيجة للتخطيط القديم الذى كان لايرضى ذوق المستهلك ولكن أعتقد الآن مع استخدام أسلوب وأنماط مختلفة فى التصميم واللاند سكيب ودراسة السوق ومع دخول شريك مطور عقارى كبير مثل سوديك فى نيو هليوبوليس وكما ذكرنا فقد قررت الإدارة تأجيل طرح مشروعها حتى يتم طرح مشروع سوديك حتى تستفيد من الإستثمارات التى تمت على أرضه وتقوم بعمل محاكاة للأساليب الأفضل فى البيع والتصميم وأعتقد أنه لن يقل أو يكون بفارق قليل عن هذه المشروعات التى نتحدث عنها وأرجو أن تظمان سيادتكم لأن الظروف الآن غير الظروف فى الاوقات السابقة .

وتسائل المساهم عن الخدمات وخاصة الروافع فأجاب السيد المهندس / محمود حجازى بأن إنشاء هذه الروافع قد تعرض لإشكالية بعد حصول تغير فى سعر صرف الدولار حيث عجز المقاول عن تنفيذ الاتفاق لأن جميع المكونات بالدولار فكان لابد من حل هذه المشاكل لكى يأخذ كل طرف حقه ، وتسائل المساهم هل ستخدم هذه الروافع مدينة هليوبوليس فقط أم امكان أخرى .

فرد المهندس / محمود حجازى بأنها ستخدم مدينة نيو هليوبوليس فقط .

وتحدث مساهم آخر قائلاً :- أريد أن ألقى الضوء على الجوانب الإيجابية التى تحدثنا عنها اليوم ومنها موضوع الميرلاند الذى أراه بشكل شخصى حدث به تطور كبير وهو شىء يستحق التقدير وكذلك العرض المرنى الذى تم عرضه اليوم بالجمعية يعتبر شىء جميل وعصرى ، وكذلك الاستراتيجية التى قررتة الشركة بطرح مشروعها بالحي الرابع بعد أن يتم طرح مشروع سوديك حتى تحصل على قيمة مضافة أعلى على مشروعاتها ولذلك فأنا أحيى إدارة الشركة على هذا القرار وشكراً لهم

ثم دعا السيد المهندس / محمود حجازى رئيس الجمعية العامة الأستاذ الدكتور / عصام محمد صادق عضو مجلس الإدارة المتفرغ للشئون المالية والإدارية بالشركة القابضة لتلاوة قرارات الجمعية العامة العادية المنعقدة فى ٢٩/١٠/٢٠١٧ فتفضل سيادته قائلاً :

١- اقرار ما تم صرفه من تبرعات وإعانات خلال العام المالى ٢٠١٦/٢٠١٧ بالإضافة إلى مبلغ ٤٠ مليون جنيه مقابل تحسين طرق المشروع القومى لوزارة الدفاع .

٢- التصديق على تقرير مجلس الإدارة عن نشاط الشركة خلال العام المالى ٢٠١٦/٢٠١٧

٣- التصديق على اعتماد قائمة المركز المالي في ٢٠١٧/٦/٣٠ وقائمة الدخل والحسابات التحليلية في ذات التاريخ بصافي ربح قدره ٣٤٨ ٨٥٢ ١٨٢,٠٠ جنيه وحساب التوزيع طبقاً للنظام الأساسي :-

	قرش جنيه	قرش جنيه
الفانض القابل للتوزيع في ٢٠١٧/٦/٣٠		٣٤٨ ٨٥٢ ١٨٢,٠٠
<u>يضاف إليها</u>		
الأرباح المرحلة من العام السابق	٦٨ ٧٨٩ ٨٤٤,٠٠	
يخصم ما تم تسويته خلال العام	٥٨ ٧٥٩ ٠٥٧,٠٠	
		١٠ ٠٣٠ ٧٨٧,٠٠
<u>الاجمالي يخصم منها</u>		٣٥٨ ٨٨٢ ٩٦٩,٠٠
توزيع أول بواقع ٥% من رأس المال		
المدفوع وقدره ١١٢٥٧١٠٠ جنيه		
٩٠% للمساهمين	٥ ٠٠٦ ٥٧٠,٠٠	
١٠% للعاملين	٥٥٦ ٢٨٥,٠٠	
		٥ ٥٦٢ ٨٥٥,٠٠
<u>الباقى</u>		٣٥٣ ٣٢٠ ١١٤,٠٠
يخصم ٥,٠% حصة النشاط الرياضي		٢ ٢٢٧ ٥٥٥,٠٠
<u>الباقى</u>		٣٥١ ٠٩٢ ٥٥٩,٠٠
يخصم ٥% مكافأة مجلس الإدارة		١٧ ٠٥٣ ٠٨٨,٦٠
<u>الباقى</u>		٣٣٤ ٠٣٩ ٤٧٠,٤٠
يخصم ١٠% احتياطات اخرى		٣٢ ٤٠٠ ٨٦٨,٣٠
<u>الباقى</u>		٣٠١ ٦٣٨ ٦٠٢,١٠
<u>يوزع توزيع ثانى للمساهمين و العاملين</u>		
٩٠% للمساهمين	٢٦٢ ٤٤٧ ٠٣٣,٦٠	
١٠% للعاملين بعد خصم الارباح المرحلة	٢٩ ١٦٠ ٧٨١,٥٠	
		٢٩١ ٦٠٧ ٨١٥,١٠
الباقى يرحل للارباح المرحلة في ٢٠١٧/٧/١		١٠ ٠٣٠ ٧٨٧,٠٠

التوزيع	حصة المساهمين	حصة العاملين	الجملة
أول	٥ ٠٠٦ ٥٧٠,٠٠	٥٥٦ ٢٨٥,٠٠	٥ ٥٦٢ ٨٥٥,٠٠
ثاني	٢٦٢٤٤٧٠٣٣,٦	٢٩١٦٠٧٨١,٥٠	٢٩١٦٠٧٨١٥,١٠
الجملة	٢٦٧ ٤٥٣ ٦٠٣,٦٠	٢٩ ٧١٧ ٠٦٦,٥٠	٢٩٧ ١٧٠ ٦٧٠,١٠

تمت الموافقة على توزيع ٠,٦٠ جنية كعائد لكل سهم بنسبة ٢,٠٧% من القيمة السوقية للسهم ففى ٢٠١٧/٦/٣٠ البالغة ٢٩,٠٤ جنية وبنسبة ٢٤٠% من القيمة الاسمية للسهم البالغة ٠,٢٥ جنية ويتم صرفها كالاتى : —

٠,٣٥ جنية دفعة أولى خلال شهر من اعتماد الجمعية العامة .

٠,٢٥ جنية الباقية يفوض مجلس ادارة شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير تحديد ميعاد صرفها بما لا يجاوز شهر يونيو ٢٠١٨ بإعتراض مساهم يمتلك ٦٠٠٠ سهم من إجمالى عدد أسهم شركة مصر الجديدة البالغة ٤٤٥٠٢٨٤٠٠ سهم

٤- إخلاء مسئولية رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب وأعضاء مجلس الإدارة عن العام المالي المذكور .

٥. إقرار منح العاملين العلاوة الدورية بنسبة ١٠٠% من الفئات المقررة اعتباراً من ٢٠١٧/٧/١ .

٦. مراعاة ما ورد بتقرير السيد مراقب الحسابات من ملاحظات وعرض تقرير الإدارة المركزية لمتابعة تنفيذ الخطة و تقويم الأداء بالجهاز المركزى للمحاسبات على مجلس الإدارة عند اول جلسة بعد انعقاد الجمعية لاتخاذ الإجراءات اللازمة لتلافي ما ورد به من ملاحظات والعرض على السادة مراقبي الجهاز المركزي للمحاسبات لمتابعة ما اتخذ من قرارات على ان يقوم المكتب الفنى بالشركة القابضة بمتابعة تنفيذ هذا البند .

٧. اعتبار تقرير السيد مراقب الحسابات بالجهاز المركزى للمحاسبات جزء لا يتجزأ من محضر الجمعية العمومية للشركة .

٨- تفويض السيد المهندس/رئيس الجمعية العامة ورئيس مجلس ادارة الشركة القابضة للتشييد والتعمير فى تحديد مكافأة الانتاج للسادة رئيس مجلس الادارة العضو المنتدب واعضاء مجلس الإدارة المنتدبين واعضاء مجلس الادارة المنتخبين مع اعتماد ما سبق صرفه لهم بموافقة السيد المهندس/رئيس الشركة القابضة تحت حساب مكافأة نهاية العام

٩- اعتماد تشكيل مجلس الادارة مع تجديد مدة المجلس اعتباراً من ٢٠١٧/١٠/٢٤ لمدة عام مع استمرار السيد المهندس/هانى سعد زغلول مصطفى ابراهيم رئيس لمجلس الادارة وعضو منتدبا.

١٠- اعتماد بدل عضوية قدرها الفين جنية وبدل حضور ثلاثة الاف جنية لاعضاء مجلس الادارة .

١١- الموافقة على ماتم من اجراءات بخصوص شركة ماجيك دريمز (مستأجر كازينو الميريلاند) مع اللجنة المشكلة بامانة وزارة الدفاع .

وانتهى الاجتماع حيث كانت الساعة السابعة مساءً ،،،،

جامعى الأصوات

مراقب الحسابات

أمين سر الجلسة

رئيس مجلس إدارة

الشركة القابضة للتشييد والتعمير
ورئيس الجمعية العامة للشركة

محمود فتحي حجازي

مهندس /



محمود فتحي حجازي