



١١٥
٢٠١٤/١٢/١٥

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير
إحدى شركات
الشركة القومية للتشييد والتعمير

مصر الجديدة فى : ٢٠١٤/١٢/١٥

السيدة الاستاذة / نائب رئيس قطاع الشركات، المقيدة بالبورصة المصرية
القرية الذكية B ١٣٥ - كيلو ٢٨ طريق مصر اسكندرية الصحراوى
فاكس ٣٥٣١٦٣٧٥ - ٣٥٣١٦٣٨٢

تحية طيبة .. وبعد :-

إلحاقاً بكتابنا رقم ٥٧٣ بتاريخ ٢٠١٤/١٢/٧ بشأن قرارات الجمعية العامة العادية للشركة لإقرار المركز المالى والحسابات التحليلية عن العام المالى ٢٠١٣/٢٠١٤ ... الخ .
نتشرف بأن نرفق لسيادتكم طيه صورة من محضر الجمعية العامة العادية بجلستها المنعقدة مساء يوم السبت الموافق ٢٠١٤/١٢/٦ قبل اعتمادها من الجهاز المركزى والشركة القومية للتشييد والتعمير حيث أنها تحت المراجعة تمهيداً لاعتمادها .

مع صالحى محمد

رئيس مجلس الادارة
والعضو المنتدب

٢٠١٤/١٢/١٥

مهندس / على مصطفى أحمد حسن

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

م. علي



محمد

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير
إحدى شركات
الشركة القومية للتشييد والتعمير

محضر الاجتماع الثاني لعام ٢٠١٤
الجمعية العامة العادية للشركة في ٢٠١٤/١٢/٦
للتنظر في اعتماد القوائم المالية الأساسية والحسابات التطليلية عن السنة المالية المنتهية في ٢٠١٤/٦/٣٠
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 .
وقرارى السيد اللواء أ.ح / الوزير المفوض باختصاصات وزير قطاع الأعمال العام ورئيس الجمعية العامة للشركة القومية للتشييد والتعمير اعتباراً من ٢٠١٢/٦/٢١ لمدة ثلاث سنوات .
و كتاب الشركة القومية للتشييد والتعمير رقم ١٧٣٦ بتاريخ ١٩٩٧/٤/٢٦ باختيار أعضاء من ذوى الخبرة فى الجمعيات العامة للشركات التابعة .
والكتاب الدورى للشركة القومية للتشييد والتعمير رقم (٢٩) لسنة ٢٠١٤ المرفق قرار وزير الاستثمار رقم (٣١) فى ٢٠١٤ / ٧ / ١ بتعيين السيد المهندس / محمود مجدى محمد فتحى حجازى - رئيس لمجلس الإدارة وعضواً منتدباً للشركة القومية للتشييد والتعمير خلفاً للسيد المهندس / محمد صفوان السلى .
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 ميرديان هليوبوليس مصر الجديدة فى تمام الساعة الحادية عشرة من صباح يوم السبت الموافق ١٢ / ١٢ / ٢٠١٤ برئاسة السيد المهندس / محمود فتحى حجازى رئيس مجلس إدارة الشركة القومية للتشييد والتعمير ورئيس الجمعية العامة .

وحضور كل من السادة :

المهندس / يوسف محمد يوسف الشيخ	عضو مجلس الإدارة المتفرغ لشئون شركات التجارة
المهندس / احمد فؤاد عبد العزيز	عضو مجلس الإدارة المتفرغ لشئون شركات المقاولات والإسكان
المحاسبة / نادية عبد العزيز محمود	عضو مجلس الإدارة المتفرغ للشئون المالية والإدارية
المستشار/ عبد الله سعيد أبو العز	عضو مجلس إدارة غير متفرغ
لواء . م / وصفى عبد الله مباشر	عضو مجلس إدارة غير متفرغ
المهندس / محمد سمير على	عضو مجلس إدارة غير متفرغ
المهندس / محمود مغاورى محمد	عضو مجلس إدارة غير متفرغ
المهندسة / أميمة احمد صلاح الدين	عضو مجلس إدارة غير متفرغ
المحاسب / إبراهيم العجمي	عضو مجلس إدارة غير متفرغ
الأستاذ / عبد المنعم إبراهيم محمد الجمل	عضو مجلس إدارة غير متفرغ
الدكتور مهندس / عبد الهادى حسين حسنى	عضو الجمعية من ذوى الخبرة فى نشاط الشركة
الأستاذ / الشيمى محمد حسن	ممثل العاملین
السيد / ممدوح سعيد على	

عيسى

٢

واعتذر عن الحضور السيد المهندس / هشام محمود محمد أبو سنه - عضو الجمعية العامة من ذوى الخبرة

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

المهندس/ على مصطفى احمد حسن
المحاسب / محمد إبراهيم عجلان
الأستاذ / سعيد زكى محمد
المحاسب / شعبان إبراهيم محمد عطية
المحاسب / نبيل سيد عبد الحى
المهندس / محمود هانى على

أعضاء مجلس إدارة (منتخبين)

واعتذرت عن الحضور السيدة الهندسة / فتحية عبد الستار شتيوى، العضو المنتدب للشئون الفنية والتنفيذ ونائب رئيس مجلس الإدارة

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

المحاسب / نشأت عبد الحميد حسن
المحاسب / خالد ممدوح علام
المحاسب / محمد عطا الله باز
المحاسبة / تاهد محمود حنفي
المحاسب / طارق احمد محمود جمعة
المحاسب / طلعت العشري محمد العشري

وكيل الوزارة القائم بأعمال مدير إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير
وكيل لوزارة نائب أول مدير الإدارة
المدير العام نائب مدير الإدارة
المدير العام نائب مدير الإدارة
المدير العام نائب مدير الإدارة
المدير العام نائب مدير الإدارة

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

المحاسبة / فاطمة إسماعيل احمد
المحاسب / جمال محمد إسماعيل
المحاسبة / امانى عز الدين فرج
كما حضر الاجتماع السيدان ممثلا مركز معلومات القطاع العام وهما :-
المحاسب / مجدى عبد الستار

وكيل الوزارة بمركز معلومات القطاع العام
(رئيس الإدارة المركزية لتنظيم المعلومات والحاسب الآلي)
ممثل مركز معلومات القطاع العام

الأستاذ / إيهاب عبد الفتى
كما حضر الاجتماع من الشركة القومية للتشييد والتعمير السادة :-

الأستاذة / هدى شوقي
المحاسبة / هيام كمال
المحاسب / محمد رفيق عبد الموجود
المحاسب / يسرى نعيم مرقص

مستشار التنمية الإدارية والبشرية
مدير القطاعات المالية
رئيس قطاع شئون مكتب رئيس مجلس الإدارة
مستشار ب موازنات تقديرية شركات تابعة

كما حضر الاجتماع من شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير السادة :-

المهندس / محمد حسن توفيق محمد
المحاسب / محمود عبد الرحمن مصطفى
المحاسب / جمال عبد الرحمن عزام
المحاسب / عبد الرحمن عبد القادر
المستشار/ صدقي عبد الرحمن خلوصى
اللواء / محمد محمود عبد المنعم
الدكتور / محمد جمال الدين
المحاسب / مجدى صادق الإمام مقلد
المهندس / احمد يسرى السيد احمد
المهندس / لبال سيد محمد إبراهيم
المهندس / سعيد السيد محمد الهوارى
المهندسة / سلوى احمد إسماعيل
المحاسب / اسامة السباعى
المحاسب / إبراهيم عبد الحى حريى
المحاسبة / منى محمود سامى
الأستاذ / احمد محمد محفوظ
الأستاذ / ثروت عوض
الأستاذة / هيفاء يوسف العدوى
المهندس / ممدوح سعيد الشناوى
المحاسب / سليمان خلف سليمان

رئيس قطاعات الشئون الفنية
رئيس قطاعات الشئون المالية
رئيس قطاعات الشئون العقارية
رئيس قطاع تنمية الموارد البشرية
المستشار القانونى للشركة
مستشار رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب للأمن
رئيس قطاع الشئون الطبية
رئيس قطاع حسابات الشئون الفنية
رئيس قطاع تنمية المدن الجديدة
رئيس قطاع تصميم المرافق
رئيس قطاع الأعمال الكهروميكانيكية والمحطات
رئيس قطاع تنفيذ المباني
رئيس قطاع الحاسب الآلى
رئيس قطاع بيع الاراضى
رئيس قطاع الحسابات
رئيس قطاع الخدمات الإدارية
رئيس قطاع الشئون القانونية
رئيس قطاع البيع والتسويق
رئيس قطاع تنفيذ المرافق
رئيس قطاع الإيجارات

محمد

٣

مدير عام الشئون القانونية
مدير عام الحسابات
مدير عام البنوك والأوراق المالية
مدير عام المشروعات
مدير عام التراخيص
مدير عام الضرائب
مدير عام السكرتارية العامة

الإستاذ / نصر خليل
المحاسب / بهاء فتوح
المحاسب / عمر السيد
المهندس / ماجد المغربي
المهندس / ناجي مصطفى كامل
المحاسب / عبد الفتاح فاروق
المحاسب / جمال عبد الناصر

وقام بأعمال أمانة سر الجلسة السيد المحاسب / محمد حسين كامل أمين سر الجمعية العامة .
وقد افتتح السيد المهندس / محمود فتحى حجازى رئيس مجلس إدارة الشركة القومية للتشييد والتعمير ورئيس
الجمعية العامة أعمال الجمعية قائلا :

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ أهلا بحضراتكم في الجمعية العامة للميزانية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير عن
العام المالي ٢٠١٣/٢٠١٤ في البداية نرحب بالسادة أعضاء الجمعية والسادة المساهمين وأعضاء مجلس الإدارة
والجهاز المركزي للحسابات وتقويم الأداء ومركز المعلومات ونخص بالترحاب السيد المحاسب / نشأت عبد الحميد
حسن وكيل الوزارة القائم بأعمال مدير إدارة حسابات الإسكان والتعمير والسيد المحاسب / خالد ممدوح علام وكيل
الوزارة نائب أول مدير الإدارة والسيدة المحاسبة / نهاد محمود حنفي المدير العام نائب مدير الإدارة والسيد
المحاسب / محمد عطا الله باز المدير العام نائب مدير الإدارة والسيد المحاسب / طارق أحمد محمود جمعة المدير العام
نائب مدير الإدارة والسيد المحاسب / طلعت العشري محمد العشري المدير العام نائب مدير الإدارة .
ومن الإدارة المركزية لمتابعة تنفيذ الخطة وتقويم الأداء السيدة المحاسبة / فاطمة إسماعيل أحمد وكيل
الوزارة رئيس قطاع التعمير والإسكان والسيد المحاسب / جمال محمد إسماعيل مدير عام قطاع شركات وهيئات
الإسكان والسيدة المحاسبة / أماني عز الدين فرج رئيس الشعبة .
وكذلك نرحب السيد المحاسب / مجدي عبد الستار رئيس الإدارة المركزية لتنظيم المعلومات والحاسب الآلى .

ثم طلب سيادته تحديد جامعي الأصوات وتم اختيار كل من :

فازر الأصوات .

جامع الأصوات .

السيد المحاسب / سامي محمد رياض الخولى

السيد الأستاذ / ماهر عمر محمود سالم

وتم إحصاء نسبة الحضور لحاملي الأسهم (١٠ أسهم فأكثر) وبلغت النسبة ٧٣.١ % وبذلك يكون انعقاد الجمعية قانونى .
ثم دعا سيادته السيد المهندس / على مصطفى رئيس مجلس إدارة شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير
ليتلو ملخص تقرير مجلس الإدارة عن ميزانية العام الدالى المنتهى فى ٢٠١٤/٦/٣٠ .

ففضل سيادته قائلا :-

السيد المهندس / محمود فتحى حجازى رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب للشركة القومية للتشييد والتعمير
ورئيس الجمعية العامة ، السادة أعضاء مجلس إدارة الشركة القومية للتشييد والتعمير ، السادة أعضاء الجمعية العامة ،
السادة المساهمين الكرام ، السادة الحضور كل عام وحضراتكم بخير ، في بداية كلمتي وقبل بدء عرض تقرير مجلس
الإدارة عن العام المالي ٢٠١٣/٢٠١٤ أود أن أتقدم بالتهنئة إلى السيد المهندس / محمود فتحى حجازى بمناسبة تولي
سيادته رئاسة الشركة القومية للتشييد والتعمير وأتمنى لسيادته وأعضاء مجلس إدارة الشركة القومية التوفيق والنجاح ،
كما أود أن أرحب بالسيد المحاسب / نشأت عبد الحميد حسن القائم بأعمال مدير إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير
والسادة أعضاء الإدارة والسادة أعضاء الإدارة المركزية لمتابعة تنفيذ الخطة وتقويم الأداء والسيد وكيل الوزارة لتنظيم
المعلومات والحاسب الآلى ممثل مركز معلومات القطاع العام ، ولا يفوتني أن أتوجه بالشكر للسيدة الأستاذة / عزة أبو
المعاطي وكيل أول الوزارة بالجهاز المركزي للحسابات مدير الإدارة السابق على ما قدمته خلال فترة توليها السابقة
لإدارة مراقبة حسابات شركات الإسكان والتعمير كما أتوجه بالشكر والتقدير للسيد المهندس / محمد صفوان السلمي الرئيس
السابق للشركة القومية للتشييد والتعمير على ما بذله من جهد ومعاونة صادقة للشركة للحفاظ على تقدمها ورفعة شأنها
بين شركات الإسكان ، كما أتوجه بالشكر لإدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير والإدارة المركزية لمتابعة تنفيذ الخطة
وتقويم الأداء بالجهاز المركزي للحسابات ومركز معلومات قطاع الأعمال على صادق تعاونهم الكامل مع الشركة
للمصلحة العامة ، وكل الشكر والتقدير لأعضاء مجلس إدارة شركة مصر الجديدة وجميع العاملين بالشركة ورئيس
وأعضاء اللجنة التقابلية على مجهودهم المخلص في تحقيق تلك النتائج الرائعة في ظل الظروف خلال تلك الفترة
والتحديات التي واجهتها الشركة والتي أستطعنا بفضل الله تعالى أن نجتازها وإن شاء الله تعالى سوف تشهد الشركة في
الفترة المقبلة تطور هائل في سياستها بفضل التوجهات الجديدة لسياسة الشركة القابضة من حيث تعظيم العائد
الاستثماري لموارد الشركة خاصة مخزون الشركة من الأراضي وحسن إدارة الموارد البشرية وتوفير السيولة اللازمة
للمشروعات الاستثمارية للشركة وفي ختام كلمتي أدعو الله عز وجل أن يوفقنا جميعا وأستاذكم في البدء بعرض ملخص
تقرير مجلس الإدارة .

محمد

ثم بدأ سيادته في استعراض القوائم المالية الختامية للشركة عن السنة المالية ٢٠١٤/٢٠١٣ كما يلي :
موجز نشاط الشركة للعام المالي ٢٠١٤/٢٠١٣ مزارنا للعام السابق .

٢٠١٣/٢٠١٢	٢٠١٤/٢٠١٣	البيان
		<u>أولاً: رأس المال :-</u>
٢٠٠٠٠٠	٢٠٠٠٠٠	الإسم
١١١٢٥٧	١١١٢٥٧	المدفوع
١٤٧٨٢٢	١٤٨٢٣٢	جملة الاحتياطات
١٣٣٢١	١٣٣٧٥	الأرباح المرحلة
تم توزيعه	١٨٣٨٦١	صافي أرباح العام
٠	٠	أسهم خزينة
٢٧٢٤٠.١	٤٥٦٧٢٥	حقوق الملكية
١١١٢٥٧١٠٠ سهم	١١١٢٥٧١٠٠ سهم	عدد الأسهم
ج ١	ج ١	القيمة الاسمية للسهم
ج ٢١.٦٥	ج ٤٠.٦٩	القيمة السوقية للسهم في ٢٠١٤/٦/٣٠ (مقارنتاً بالعام السابقين)
%٣٩.٢	%٨٧.٩	تطور القيمة السوقية مقارنتاً بالعام السابق لها
		<u>ثانياً : المشروعات الاستثمارية :-</u>
١٠٢٠٠٠	١٠٢٠٠٠	المستهدف
٨٢٥٥٢	١٦٣٨٣٥	المحقق من استثمارات النشاط
٣١٧٧	٢٣٧٧٣	المحقق من الاسكان الإداري يمينى الشركة
٨٥٧٢٩	١٨٧٦٠.٨	جملة الاستثمارات المحققة
%٨٤.٠٥	%١٨٣.٩٣	نسبة جملة الاستثمارات المحققة للمستهدف
(%٧.٥)	%١١٨.٨	تطور المشروعات الاستثمارية مقارنتاً بالعام السابق لها
		<u>ثالثاً : قيمة المبيعات الاجمالية</u>
٦١١٥٠.٩	٦٨٣٧٥١	المستهدف
٤٧٩٩٥٢	٤٧٤٣٩٩	المحقة
%٧٨.٤٩	%٦٩.٣٨	نسبة المحقق للمستهدف
%٣٥.٩	(%١.٢)	تطور المبيعات الاجمالية مقارنتاً بالعام السابق لها
		<u>رابعاً : صافي المبيعات</u>
٢٨٧٦٩٩	٣١٧٦٤١	المستهدف

محمّد

٥

٢٠١٣/٢٠١٢	٢٠١٤/٢٠١٣	البيان
٢٣٩١٨٥	٢٩٨٤١٥	المحقة
%٨٣.١٤	%٩٣.٩٥	نسبة المحقة للمستههدف
%٤٥.٩	%٢٤.٨	تطور صافي المبيعات مقارنةً بالعام السابق لها
		خامساً : قيمة النشاط
٤١٩٧٣١	٤٥٦٩٩١	المستههدف
٣٥٦٢٩٥	٥١٤٥٢٤	المحقة
%٨٤.٨٩	%١١٢.٥٩	نسبة المحقق للمستههدف
%٢٠.٦	%٤٤.٤	تطور قيمة النشاط مقارنةً بالعام السابق لها
		سادساً : التحصيل
%٩٢.٩	%٩٤.٥	نسبة المحصل للمستحق خلال العام
%٨٠.٤	%٧٩.٩	نسبة المحصل الى جملة المستحقات
		سابعاً : الإيرادات :-
		١- إيرادات النشاط
٣٧.٦٥٨	٤٠.٣٦٥٩	المستههدف
٣٣٧٩٠.٨	٤١٩٥٤٢	المحقة
%٩١.١٦	%١٠٣.٩٣	نسبة المحقق للمستههدف
%٣٦.٣	%٢٤.٢	تطور إيرادات النشاط مقارنةً بالعام السابق لها
		٢- إيرادات غير مرتبطة بالنشاط
٤	٤	إيرادات واستثمارات مالية
٥٦٦٨٤	٧٠.٥٣٨	قوائم دائنة
٥٦٦٨٨	٧٠.٥٤٢	إيرادات الاستثمارات والفوائد
%١٦.٨	%١٦.٨	نسبتها لإيرادات النشاط
-	-	مخصصات أنتفى الغرض منها
١٠.٦٢	١٦١٨	إيرادات وأرباح متنوعة وأخرى
-	-	أرباح قروق عمل
-	-	إيرادات سنوات سابقة
-	-	أرباح رأسمال

م

٦

٢٠١٣/٢٠١٢	٢٠١٤/٢٠١٣	البـيـان
-	-	إيرادات وأرباح غير عادية
١٠٦٢	١٦١٨	إيرادات وأرباح أخرى
٥٧٧٥٠	٧٢١٦٠	جملة الإيرادات الغير مرتبطة بالنشاط
%١٧.١	%١٧.٢	نسبتها لإيرادات النشاط
٣٩٥٦٥٨	٤٩١٧.٢	جملة الإيرادات
%٣٤.٦	%٢٤.٣	تطور الإيرادات الكلية مقارنة بالعام السابق لها
		<u>ثامناً :التكاليف و المصروفات :-</u>
		<u>١ - التكاليف</u>
٤٢٤٢	٦٦٧٧	١- خامات ومواد وقطع غيار
%١.٣	%١.٦	نسبتها لإيرادات النشاط
		<u>٢- الأجور والعمالة</u>
٥١٩٢٥	٦٤٢١٥	الأجور
%١٥.٤	%١٥.٣	نسبتها لإيرادات النشاط
٤٤١٦٠	٥٥٦٤٢	أجور نقدية
%٨٥.٠	%٨٦.٦	نسبتها لاجمالي الأجور
٢١٥٧	١٩٢٦	مزايـة عينية
%٤.٢	%٣.٠	نسبتها لاجمالي الأجور
٥٦٠٨	٦٦٤٧	تأمينات اجتماعية
%١٠.٨	%١٠.٤	نسبتها لاجمالي الأجور
		<u>٢ - تابع الأجور والعمالة</u>
٩٥٩	٩٨١	العمالة الدائمة
٣١٧	٣٧٨	العمالة المؤقتة
٢٤٨	١٨٧	العمالة العرضية
٤	٤	أصحاب الرواتب المقطوعة
٣	٦	عـة و استشارية
١٥٣١	١٥٥٦	إجمالي عدد العاملين
٢٨	٢٩	يخصم عدد العاملين (بالإجازات)

محسب

٧

٢٠١٣/٢٠١٢	٢٠١٤/٢٠١٣	البيان
١٥	١٤	يضاف عدد العاملين (المعارين والمنتدبون من الخارج)
١٢٦٧	١٣٤٨	عدد العاملين لمتوسط أجر العامل
١٥١٨	١٥٤١	عدد العاملين لمتوسط انتاجية العامل
ج ٤٠٩٨٣	ج ٤٧٦٣٨	متوسط أجر العامل (بعد أستبعاد الاعارات والاجازات) بالجنية
ج ٢٢٢٦٠.١	ج ٢٧٢٢٥٣	متوسط انتاجية العامل (بالجنية) من إيرادات النشاط
ج ٢٣٤٧١٣	ج ٣٣٣٨٩٠	متوسط انتاجية العامل (بالجنية) من قيمة النشاط
ج ٦.٥١	ج ٦.٥٣	انتاجية الجنية أجر (بالجنية) من إيرادات النشاط
ج ٦.٨٦	ج ٨.٠١	انتاجية الجنية أجر (بالجنية) قيمة النشاط
		٣- باقى المصروفات
٧١٩٢٢	١٥٨٧٠.٨	خدمات مشتركة
%٢١.٣	%٣٧.٨	نسبتها لإيرادات النشاط
١٢٨٠.٨٩	٢٢٩٦٠٠	مجموع الخامات والأجور والخدمات المشتراة
%٣٧.٩	%٥٤.٧	نسبتها لإيرادات النشاط
١٧٥١	١٨٨٥	الإهلاك والاستهلاك
%٠.٥	%٠.٤	نسبتها لإيرادات النشاط
٢٢٩٧٤	٢٤٢٦٩	القوائم
%٦.٨	%٥.٨	نسبتها لإيرادات النشاط
٤	٤	إيجارات عقارية
٣	٠	ضرائب عقارية
٥١٦	٦٠٤	ضرائب غير مباشرة
٣٩٣٦٢	(٢٢٨٢٢)	التغير فى المخزون الإنتاج التام والغير تام
٣٩٨٨٥	(٢٢٢١٤)	مجموع الإيجارات + الضرائب العقارية + الضرائب غير المباشرة + التغير
%١١.٨٠	(%٥.٢٩)	نسبتها لإيرادات النشاط

محسب

٨

٢٠١٣/٢٠١٢	٢٠١٤/٢٠١٣	البيان
١٣٦٥٣٢	١٦٢٦٤٨	جملة حساب المصروفات ح/٣٣
%٤٠.٤	%٣٨.٨	نسبتها لإيرادات النشاط
١٩٢٦٩٩	٢٣٣٥٤٠	جملة حساب المصروفات المرتبطة بالنشاط
%٥٧.٠	%٥٥.٧	نسبتها لإيرادات النشاط
		٤- مصروفات غير مرتبطة بالنشاط
		أعباء وخسائر
١٢٧٨٤	٦٩.٧	مخصصات بخلاف الاهلاك
		مصروفات سنوات سابقة
٥٠١٦٤	٦٤٦٨٦	ضرائب الدخل
(٧٥)	(٦٤)	الضريبة المؤجلة
٤٥٥٣	٢٧٧٢	باقي الأعباء والخسائر
٦٧٤٢٦	٧٤٣.١	جملة المصروفات الغير مرتبطة بالنشاط
%٢٠.٠	%١٧.٧	نسبتها لإيرادات النشاط
٢٦٠١٢٥	٣٠٧٨٤١	جملة التكاليف والمصروفات
٢٠١٢/٢٠١١	٢٠١٣/٢٠١٢	تاسعاً : توزيعات التكاليف على مراكز الإنتاج :-
١٣٦١٥٧	١٦٦٦٢٦	تكلفة الانتاج
%٤٠.٣	%٣٩.٧	نسبتها لإيرادات النشاط
٣٩٧٩	٤٨٩٦	التكلفة التسويقية
%١.٢	%١.٢	نسبتها لإيرادات النشاط
٥٢٥٦٢	٦٢٠.١٨	المصروفات الإدارية والتمويلية
%١٥.٦	%١٤.٨	نسبتها لإيرادات النشاط
		عاشراً : نتيجة النشاط :-
١٩٧٧٧٢	٢٤٨٠.٢٠	فائض المتاجرة (مجمول الربح)

محسب

٢٠١٣/٢٠١٢	٢٠١٤/٢٠١٣	البيان
%٥٨.٥	%٥٩.١	نسبته الإيرادات النشاط
٢٠٨٥٩٦	٢٧٢٧٥٣	القائض القابل للتوزيع قبل الضريبة والفوائد
%٦١.٧	%٦٥.٠	نسبته الإيرادات النشاط
%٥٨.٥	%٥٣.٠	نسبته القيمة النشاط
١٣٨٤٢٨	١٨٧.٥٠	صافي أرباح النشاط (قبل مصروفات التمويل والفوائد الدائنة)
%٤١.٠	%٤٤.٦	نسبة صافي أرباح النشاط (قبل مصروفات التمويل والفوائد الدائنة) / الإيرادات النشاط
١٨٥٦٢٢	٢٤٨٤٨٤	صافي أرباح النشاط
%٥٤.٩	%٥٩.٢	نسبة صافي أرباح النشاط / إيرادات النشاط
١٣٥٥٣٣	١٨٣٨٦١	القائض القابل للتوزيع
%٢٥.٠	%٣٥.٧	تطور القائض القابل للتوزيع مقارنة بالعام السابق لها
%٤٠.١	%٤٣.٨	نسبته الإيرادات النشاط
%٣٨.٠	%٣٥.٧	نسبته القيمة النشاط
١٣٥٥٣٣	١٨٣٨٦١	القائض القابل للتوزيع بعد خصم الأرباح الرأسمالية
%٤٠.١	%٤٣.٨	نسبته الإيرادات النشاط
%٣٨.٠	%٣٥.٧	نسبته القيمة النشاط
الحادي عشر : بيانات المركز المالي		
٢٢٨٩٤	٤٥١١٦	الأصول طويلة الأجل (١)
٢٠٧٠٧٦٥	٢٢٥٥١٣٧	الأصول المتداولة (٢)
١٧٧١١٩٤	١٨٢٠٠٥٥	الالتزامات المتداولة (٣)
٥٢٠٦٤	٢٣٤٧٣	الالتزامات طويلة الأجل (٤)
٢٩٩٥٧١	٤٣٥٠٨٢	رأس المال العام (٥) = (٣-٢)
(%٩.٥)	%٤٥.٢	تطور المال العام مقارنة بالعام السابق له
٣٢٢٤٦٥	٤٨٠١٩٨	أجمالي الاستثمارات (٥ + ١) ويتم تمويله كالتالي :
١١١٢٥٧	١١١٢٥٧	رأس المال المدفوع
١٤٧٨٢٢	١٤٨٢٣٢	الاحتياطيات
١٣٣٢٢	١٣٣٧٥	أرباح مرحلية
		أسهم خفية
تم توزيعه	١٨٣٨٦١	فائض العام
٢٧٢٤٠١	٤٥٦٧٢٥	مجمل حقوق الملكية

مصدق

١٠

٢٠١٣/٢٠١٢	٢٠١٤/٢٠١٣	البيان
%٨.٨	%٦٧.٧	تطور حصة سوق الملكية مقارنة بالعام السابق لها
٢٣١٩	٢٠٨١	قروض طويلة الأجل
٤٩٧٤٥	٢١٣٩٢	حسابات دائنة طويلة الأجل + التزامات ضريبية
٢٢٠١١٥	٢٧٤٤٩٠	القيمة المضافة الصافية
٥١٩٢٥	٦٤٢١٥	توزيعات القيمة المضافة الصافية
%٢٣.٥٩	%٢٣.٣٩	الأجور
٤	٤	نسبة % من القيمة المضافة الصافية
%٠.٠٠	%٠.٠٠	إيجار عقارات
٢٢٩٧٤	٢٤٢٦٩	نسبة % من القيمة المضافة الصافية
%١٠.٤٤	%٨.٨٤	فوائد
١٤٥٢١٢	١٨٦٠٠٢	نسبة % من القيمة المضافة الصافية
%٦٥.٩٧	٦٧.٨	فائض الإنتاج
		نسبة % من القيمة المضافة الصافية
١٥١٢٧	١٤٩٣٩	الثاني عشر : مؤشرات مالية
٢٢.٣ مرة	٢٨.١ مرة	صافي الأصول الثابتة
%٤٢.٠	%٣٨.٣	معدل دوران صافي الأصول الثابتة (مرة) إيرادات النشاط / صافي الأصول
%٤٩.٨	%٤٠.٣	معدل العائد على إجمالي الاستثمارات صافي الربح / إجمالي الاستثمارات
٠.٤٥ مرة	٠.٤٢ مرة	معدل العائد على صافي حقوق الملكية (مرة) صافي الربح / حقوق الملكية
١.٢٢ ج	١.٦٥ ج	العائد على المال العامل (مرة) صافي الربح / رأس المال العامل
١٧.٨ مرة	٢٤.٧ مرة	العائد على السهم (E.P.S) صافي الربح / عدد الأسهم
		مضاعف الربحية P/E سعر السهم السوقى / العائد على السهم
١٧١٥٢٢٧	١٨٧٢٤٢٢	الثالث عشر: بيانات أخرى
٢٥٤٢٦	٢٧٤٣٦	العملاء
١٦٨٩٨٠.١	١٨٤٤٩٨٦	يخصم : مخصص العملاء
١٧٣٩٨٨	٢٠١٤٩٩	صافي رصيد العملاء
٢٣١٩	٢٠٨١	السحب على المكشوف
		القروض

محاسب

٢٠١٣/٢٠١٢	٢٠١٤/٢٠١٣	البيان
١٧٦٣٠٧	٢٠٣٥٨٠	جملة السحب على المكشوف والقروض
%١٠.٤	%١١.٠	نسبة جملة القروض والسحب لصافي رصيد العملاء %

ملحوظة :-

سعر السهم في ٣٠/٦/٢٠١٤ ٤٠.٦٩ ج

مضاعفة الربحية = سعر السهم

العائد على السهم

ملاحظات على الجدول السابق

- ١- الأجور :- ارتفعت الأجور من (٥١.٩٢٥) مليون جنيه عام ٢٠١٣/٢٠١٢ إلى (٦٤,٢١٥) مليون جنيه عام ٢٠١٤/٢٠١٣ وعلى الرغم من ذلك تلاحظ ثبات نسبة الأجور إلى إيرادات النشاط ويرجع السبب في ذلك الى زيادة الإنتاج وبالتالي الزيادة في إيرادات النشاط .
 - ٢- العملاء :- تلاحظ زيادة قيمة محفظة العملاء عن العام الماضي ٢٠١٣/٢٠١٢ على الرغم ان هذه المحفظة تمثل عامل من عوامل القوة المالية للشركة إلا انه وفقاً للسياسة الجديدة التي سوف تنتهجها الشركة سوف يتم تسهيل جزء منها لعلاج مشكلة توفر السيولة اللازمة لتمويل مشروعات الشركة الاستثمارية التي تدر عائد اكبر من كونها أقساط يتم تحصيلها مستقبلاً.
 - ٣- السحب على المكشوف :- على الرغم من أن لفظ السحب على المكشوف يعطى انطباعاً سلبياً عند سماعه إلا أنه في حقيقة الأمر ما هو إلا تسهيلات ائتمانية من البنوك تستخدم بالكامل في تمويل مشاريع استثمارية تدر عائد على الشركة اكبر من قيمة الفوائد المحتسبة على القروض ولا يتم صرفه كمكافآت أو حوافز أو أي بنود غير استثمارية وترجع الزيادة في قيمة السحب على المكشوف هذا العام عن العام السابق الى عدة أسباب من أهمها :-
 - أ- دفع مبالغ كبيرة الى جهات سيادية مثل هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة توزيع الكهرباء .
 - ب- دفع المبالغ المستحقة للشركة القابضة طبقاً للجدولة المتفق عليها بين الطرفين .
 - ج- سداد مستحقات مصلحة الضرائب والتي تم زيادتها من ٢٠% الى ٢٥% بالإضافة الى الضريبة الإضافية والتي تم إقرارها من الدولة اعتباراً من هذا العام بقيمة ٥% لمدة ثلاث سنوات لتصبح قيمة الضرائب ٣٠% سيتم خصمها اعتباراً من العام المالي القادم ٢٠١٥/٢٠١٤ انتظاراً لصدور اللائحة التنفيذية الخاصة بها وتود ان تشير الى ان نسبة إجمالي قيمة السحب على المكشوف والقروض الى صافي رصيد العملاء حوالي ١١% ونرى أنها نسبة آمنة والحمد لله .
- وتنظراً لحرص الشركة على تعظيم أرباحها المحققة سنوياً وعدم التعرض لتقلبات كبيرة فإنها تقوم بتنفيذ عدد من المشروعات الاستثمارية الكبيرة مثل إنشاء مدينة هليوبوليس الجديدة والمشروعات المقامة بمدينة العبور وضاحية مصر الجديدة بالإضافة الى تعمير أرض الشركة بمدينة القاهرة الجديدة (هليوبارك) وهذه المشروعات تحتاج الى تمويل ضخم لتنفيذها ويكفي أن نذكر انه من حوالي أسبوعين تلقت الشركة من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة القيمة التقديرية لتوصيل المرافق الأساسية (السيادية) على حدود مدينة هليوبارك الخارجية بقيمة (٨١١) مليون جنيه وبما أنها جهة سيادية فإنه يجب دفع هذه المبالغ مقدماً وقبل البدء في التنفيذ وسوف يتم التفاوض مع هيئة المجتمعات العمرانية ووزير الإسكان بمعاونة

محمد

١٢

السيد المهندس / رئيس الشركة القومية للتشييد والتعمير لتفسيط هذه القيمة بطريقة مناسبة لا تؤثر على نشاط الشركة في تنفيذ مشروعاتها الاستثمارية إلى الأماكن المختلفة .

ونود أن نشير أنه منذ تولي السيد المهندس / محمود حجازي رئاسة الشركة القومية للتشييد والتعمير تم إصدار مجموعة من التوجيهات الجيدة للتغلب على مشكلة التمويل اللازم للمشروعات والتي تعاني منها الشركة وتسبب في زيادة السحب على المكشوف ومن أهمها ما يلي :-

• تسهيل جزء من المحفظة العقارية للشركة (محفظة العملاء)

وذلك عن طريق تسهيل الاتفاق مع شركات التمويل العقاري وبعض البنوك العاملة في مجال التمويل العقاري بمعاونة السيد المهندس / محمود حجازي رئيس الشركة القومية ويتم حالياً عمل المفاوضات مع هذه الشركات للوصول إلى أفضل إتفاق يخدم مصلحة الشركة .

• تنوع أساليب البيع :-

أعادت شركة مصر الجديدة على أن تقوم ببيع منتجاتها عندما تصبح إنتاج تام بعد عمل المستخلص الختامي لكل مشروع ولكن في ظل المنافسة الشرسية في السوق العقاري والذي يتم فيه بيع المشاريع على الورق وقيل بدء التنفيذ الفعلي بها ومثال على ذلك شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير والتي تقوم بتحصيل مقدمات وأقساط تساهم في تمويل المشاريع الخاصة بها لذلك بدأت الشركة تنتهج نفس السياسة في المشاريع الجديدة وحتى في المشاريع التي تم طرحها للبيع وبقي انتهائها مدد مختلفة بالإضافة إلى وجود شركة متخصصة في التسويق العقاري تقوم بمعاونة الشركة في تسويق منتجاتها .

• التوقف تماماً عن بيع الأراضي المملوكة للشركة

يتم العمل على تعظيم العائد الاستثماري لهذه الأراضي عن طريق إقامة مشاريع كبيرة عليها سواء بالمشاركة أو بحق الانتفاع وقد تم الاتفاق مع الشركة القابضة على أن يتم تقسيم مدينة هليوبوليس إلى مشروعات كبيرة ووعد السيد المهندس / رئيس الشركة القابضة بإمداد الشركة بعدد من مكاتب الخبرة التي لها باع طويل في الاستثمار العقاري والتخطيط ودراسات الجدوى حتى يتم تنفيذ هذه المشروعات التي تدر عائد ضخم يصب في مصلحة شركة مصر الجديدة .

وأرد سيادته توضيح نقطة هامة يتم الاستئناس عنها في كل جمعية ألا وهي موقف التعديلات على أرض الشركة وأكمل سيادته قائلاً :

إن الشركة لا تتوانى عن اتخاذ الإجراءات اللازمة حيال الاعتداء على أي جزء من الأراضي المملوكة لها سواء برفع الدعاوى القضائية أو أي إجراءات أخرى تكون لازمة لهذا الأمر ولكن عندما تصبح الأمور بيد القضاء لا تستطيع الشركة القيام بأي تصرف حيال ذلك ويكون الأمر خارجاً عن إرادتها كأن تحصل الشركة على صيغة تنفيذية لحكم معين ويقوم المتعدى بعمل إشكال وتقوم المحكمة بوقف التنفيذ يكون هذا الأمر خارجاً عن إرادة الشركة وهذه الإجراءات تستغرق الكثير من الوقت ولكن ما نريد أن نوضحه أن الشركة والله الحمد لم تفرط في منر واحد أو حتى في سنتيمتر من الأراضي المملوكة لها دون أن تتخذ الإجراءات اللازمة للدفاع عن حقها في ملكية هذه الأراضي .

أما بالنسبة للأشخاص المتعثرين في سداد الأقساط المتأخرة عليهم وذلك طبيعي لأنه لا يمكن أن يكون جميع العملاء سواء كانوا مشتريين لأراضي أو وحدات سكنية ملتزمين بسداد الأقساط المستحقة عليهم بنسبة ١٠٠ % ، وللتغلب على مشكلة التعثر في السداد تقوم الشركة بعمل بعض التيسيرات في السداد وهو نظام متبع في جهات أخرى مثل هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ووزارة الإسكان وتقوم الشركة بالإعلان عن رفع غرامات التأخير فقط وليس أواند الأقساط وذلك بطريقة متدرجة في خلال مدة زمنية محددة لتحفيز العملاء المتعثرين على القيام بسداد الأقساط المستحقة عليهم بشرط سداد كامل المستحقات وقد أثبتت هذه الطريقة نجاحها في العامين السابقين وقام العملاء بسداد حوالي ثمانية ملايين جنيه في الفترة المحددة من العام الماضي .

كذلك بدأت الشركة في تقليل مدة الأقساط والتي كانت تمتد إلى خمسة عشر أو عشرون سنة وتطبيقاً لتوجيهات الشركة القابضة يتم التفاوض مع شركات التمويل العقاري لتولي موضوع تمويل العملاء بالتفسيط ولقترات طويلة على أن تقوم هذه الشركات بدفع كامل ثمن الوحدات المبيعة إلى الشركة وطبقاً للشروط التي سيتم الاتفاق عليها بين شركة مصر الجديدة وهذه الشركات وبذلك تصبح مهمة الشركة

محمود

١٣

محصورة في بناء الوحدات وتحصيل كامل ثمنها من شركات التمويل العقاري ويتم التعامل بعد ذلك بين هذه الشركات والمستثمرين (العملاء) وبالفعل تم الاتصال بحوالي أربع شركات تعمل في مجال التمويل العقاري بالإضافة إلى الاتصال بالشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري والتي تضمن جميع شركات التمويل العقاري وتم الاتفاق مع السيدة / لبنى هلال رئيس مجلس إدارة الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري على أن تجتمع بالشركات التي تم الاتصال بها وتعرض عليهم شروط شركة مصر الجديدة بخصوص هذا الموضوع، ومن الجدير بالذكر أن شركة مصر الجديدة قدمت تيسيرات لهذه الشركات وخاصة بالنسبة لموضوع الشيكات والعملاء المتعثرين حيث عرضت الشركة على هذه الشركات رد أي عميل يتعثر لمدة أكثر من ثلاثة أقساط إلى الشركة ويتم رد ما تم سداده لشركة التمويل العقاري في مقابل أن تقوم شركات التمويل بتخفيض نسبة الخصم المقدمة منها .

وفي النهاية أود أن أطمئن حضراتكم بأن الشركة في الفترة القادمة وفي ضوء السياسة الجديدة التي تتبعها سوف تكون أقوى وستطلق بإذن الله ستكون منافسا قويا جداً في السوق العقاري بين الشركات العملاقة الموجودة حالياً وشكراً لحضراتكم .

ثم استعرض سيادته أهم المشروعات التي تقوم بها الشركة وهي :

(١) مدينة هليوبوليس الجديدة

انجازات جديدة لتعمير المدينة :

- تم بيع أراضى بكل من الأحياء الأول والثاني والرابع والخامس والسادس بمسطح ١٨٣٣٦١٥ م^٢ للإسكان والأنشطة الأخرى بقيمة بيعيه ١.٥٣ مليار جنيه .
- تم إنشاء ١٨٥٢ وحدة سكنية وتجارية وإدارية منذ بداية المشروع وحتى الآن .
- تم الانتهاء من جميع أعمال مرافق الأحياء من الأول حتى السادس وجاري تصميم المرافق للطرق المحيطة بالحي السابع والثامن والمنطقة الجنوبية بمدخل المدينة .
- تم الانتهاء من تخطيط الحي التاسع بالمدينة والذي يعتبر بداية المرحلة الثانية من تعمير المدينة ويحتوي هذا الحي علي ١٢٣ قطعة أرض مخصصة فيلات بمسطح (٣٥٣٨٥٠ م^٢) تقريباً ومسطح (٩٢٣٦٨.١٢ م^٢) مخصص عمارات بالإضافة إلي عمارات سكنية تجاري بمسطح (٢٨٨٧٠٦ م^٢) تقريباً بالإضافة إلي مسطح (٣١٣٠ م^٢) تقريباً تجاري إداري و (١٩٠٠ م^٢) حضانه هذا بالإضافة إلي مسطح (٩٥٥٨٣ م^٢) مخصص للأنشطة التعليمية تم بيعه كما تم الانتهاء من تصميمات شبكات الطرق والصرف الصحي والمياه وأعمال الكهرباء والتلفونات من الشركة المصرية للاتصالات وجاري تنفيذ المرافق لهذا الحي.
- تم تنفيذ موزع الاستبدال اللازم لتغذية المرحلة الأولى بالكهرباء من المدينة بالتنسيق مع مدينة الشروق .
- تم تصميم محطة رفع مياه الشرب بالعاشر من رمضان وخط المياه الناقل إلى مدينة هليوبوليس الجديدة وكذلك تصميم محطات الرفع وخزانات المياه داخل المدينة، وتم طرح وإسناد مشروع محطة الرفع والشبكات التابعة لها والتي تقدر تكلفتها بحوالي ٦٥٠٠٠٠٠٠ جنيه (خمسة وستون مليون جنيه) وجاري تنفيذ المرحلة الاولى منها (الرافع الشمالي للمدينة).
- جاري عمل تخطيط للحيين العاشر والحادي عشر بإجمالي مسطح (١٢٦٦١٧٤ م^٢) تقريباً بما يتناسب مع متطلبات السوق العقاري الحالي.
- سيتم طرح مشروعات سكنية جديدة بكل من الحي الثاني والحي التاسع بمساحات من ١٢٠ م^٢ إلى ١٥٠ م^٢ لتتناسب مع إمكانيات متوسطي الدخل .
- جاري دراسة التوسع في عمل تجمعات سكنية (كموند) لتتناسب مع متطلبات السوق العقاري في الفترة الراهنة بالإضافة إلي تعجيل عملية التعمير .
- جاري دراسة تشييط استغلال الجزء الجنوبي من المدينة والذي يمثل مدخلها على طريق القاهرة / السويس بإضافة أنشطة جاذبة بالإضافة إلى النشاط الترفيهي وسيتم دراسة استغلال هذه الأرض عن طريق المشاركة أو حق الانتفاع للمستثمرين لدفع عجلة التنمية بالمدينة .

انجازات مشروعات الاسكان (المبيعات حتى الآن) :

- تم إنشاء عدد ١٠٨ عمارة بإجمالي (١٥٥٨) وحدة سكنية تم بيع عدد (١٤٧٥) وحدة سكنية بإجمالي قيمة بيعيه ٤٤٩.٥٠ مليون جنيه تقريباً .

محمد

١٤

- تم بيع عدد (١٣٢٤) قطعة أرض بمسطح ١٨٣٣٦١٥ م^٢ بإجمالي قيمة بيعيه ١,٥٣ مليار جنيه بالأحياء من الأول حتى السادس وذلك منذ إنشاء المدينة حتى الآن .

- تم إنشاء عدد (١٤٧) فيلا سكنية تم بيع عدد (١٠٩) فيلا منها .

- تم إنشاء عدد (١٤٧) وحدة تجارية وإدارية تم بيع عدد (٧١) وحدة تجارية منها .

إنجازات مشروعات الإسكان (الحالية والمستقبلية):

- الحي الثاني: ١- تم طرح عدد ١٦ فيلا نموذج (ر) بالمجموعة (٢٥ف) وتم بيعهم بالكامل.

٢- تم بيع عدد ١١ عمارة (المرحلة الثانية) وكذا عدد ٦ عمارات من مشروع ١٧ عمارة (المرحلة الثالثة) ضمن مشروع إنشاء عدد ٤٦ عمارة بالمجموعة (٢٧ع) وجاري بيع باقي عمارات المشروع .

الحي الثالث:

١ - جاري عمل الرسومات التنفيذية لمشروع إنشاء ٦ عمارات الحي الثالث.

٢- تم طرح عدد ١٤ فيلا نماذج (ي-س-ن) ضمن مشروع إنشاء عدد ٢٩ فيلا سكنية وتم بيع عدد ١٠ فيلات منها وجاري الانتهاء من تنفيذ عدد ١٥ فيلا (المرحلة الثانية) بالمشروع.

الحي الرابع:

١- تم بيع عدد ٧ عمارات نموذج *M,N* بالكامل ومتبقي ٣٨ محل تجاري سيتم طرحهم قريبا بالمجموعة ٤٠ع سيتم طرحهم قريبا.

٢- جاري إعداد الرسومات التنفيذية لعدد ٧ عمارات نموذج *M,N* (المرحلة الثانية) وتضم ٩٩ وحدة سكنية و ٣٨ محل تجاري بالمجموعة ٤٠ع تمهيدا لاستخراج التراخيص اللازمة.

الحي الخامس:

١- تم تنفيذ ١٥ فيلا (مرحلة أولى) ضمن مشروع إنشاء عدد ٢٧ فيلا نموذج (ي ، ن) بالمجموعتين (٥١ ف ، ٥٢ف) وجاري إجراءات الطرح لعدد ١٢ فيلا (المرحلة الثانية) من المشروع

- الحي التاسع: ١- تم استخراج تراخيص بناء عدد ٢٨ عمارة بالحي التاسع مجموعة ٩١ ع بمسطحات تتراوح من ١٣٠ إلى ١٥٠ م^٢ للوحدة السكنية وجاري إجراءات الطرح وجاري تنفيذ المرافق.

(٢) مشروع أرض الشركة بمدينة العبور (نزهة العبور)

- تم بيع عدد (١٢٥) عمارة مكونة من ٥ نماذج لوحدات سكنية تتراوح مساحاتها من ٧٠ إلى ١٧٠ م^٢
- وقد قامت الشركة أيضا باستغلال باقي الأراضي بإقامة عمارات سكنية عليها بإجمالي عدد (٣١) عمارة سكنية
- جاري تنفيذ عدد ١١ عمارة بالمربع (٨٠٠٠٦) وعدد ٦ عمارات بالمربعين (٨٠٠١٣ - ٨٠٠١٤)
- جاري البت لعدد ٧ عمارات بالمربعات (٨٠٠٠٥ ، ٨٠٠١٦ ، ٨٠٠٠٦) وجاري عمل إجراءات الطرح لعدد ٧ عمارات بالمربعات (٨٠٠٠٤ ، ٨٠٠٠٧ ، ٨٠٠٠٩ ، ٨٠٠١٢ ، ٨٠٠١٣)
- سيتم تجهيز عدد (٩) قطع أراضي خدمات لمناقشة كيفية استغلال هذه الأرض عن طريق المشاركة وحقوق الانتفاع للمستثمرين.
- تم تنفيذ مول تجاري يحتوي على ٥٤ وحدة تجارية، وتم عرضه للبيع وتم بيع عدد ٤٠ وحدة منه وجاري عرض الوحدات المتبقية للبيع.

(٣) المنطقة السكنية الترفيهية - مربع ١٢٥٨

- تم بيع عمارة (١ج) وعمارة (٣ج) من مشروع إنشاء عدد ٨ عمارات وجاري الانتهاء من تنفيذ ٦ عمارات بإجمالي عدد ١٧٠ وحدة سكنية + حضانة وجاري الانتهاء من المشروع وجاري البدء في طرحهم للبيع.
- جاري استخراج تراخيص عدد ٥ عمارات نموذج (ج) بالمربع (١٢٥٨ ب) بإجمالي عدد ٨٥ وحدة سكنية.
- جاري التنسيق مع المكتب العربي للتصميمات والاستشارات الهندسية لتقديم عرض فني ومالي لمشروع إنشاء عدد ٢ عمارة سكنية علي قطع الأراضي أرقام (٦،٧) مربع (١٢٥٨ ي) وعدد ٤ فيلات سكنية علي الأراضي أرقام (٢٤،٢٣،٢٢،٢١) مربع (١٢٥٨ ي) ضمن المنطقة السكنية الترفيهية - بمنطقة شيراتون المطار طبقا للبروتوكول والعقد المبرم بين الشركة والمكتب العربي بتاريخ ٢٠١٤/١/١٤.

محمد

١٥

(٤) المنطقة السكنية شرق مطار المازة المجاورة الخامسة

- جاري استخراج التراخيص لعدد ٥ عمارات مربع ١١٩٦ تضم ٨٥ وحدة سكنية.
- جاري استخراج التراخيص لعدد ٧ فيلات مربع ١١٩٧ نموذج (ر).
- جاري استخراج التراخيص لعدد ٨ عمارات علي مرتبين (١١٩٤ - ١١٩٥) تضم ٧٢ وحدة سكنية.

(٥) مشروعات الشركة بأرض مدينة القاهرة الجديدة

(هليوبارك)

صدر القرار الوزاري رقم ٢٧٢ لسنة ٢٠٠٩ باعتماد المخطط العام لمدينة هليوبارك وطبقاً للمتبّع بالهيئة فقد قامت الشركة بتكليف الإستشاري د. مهندس/ عبد المحسن براده بإعداد المخطط التفصيلي للحى والرابع والمنطقة الخدمية الإقليمية بمدخل المدينة .

- قام الإستشاري بإعداد الرسومات النهائية للتخطيط التفصيلي للحى الرابع والمنطقة الخدمية و تم تقديمها لهيئة المجتمعات العمرانية لاعتمادها و صدر قرار وزاري بها برقم ١٢٦ بتاريخ ٢٠١٤/٢/١٢ .
- سيتم طرح مرافق الحى الرابع ومنطقة الخدمات قبل نهاية العام المالي الحالي .
- سيتم طرح قطع أراضي بمساحات تتراوح من ١٠ _ ٢٥ فدان على الشركات المتخصصة في مجال الاستثمار العقاري بغرض الاستفادة من خبرتها وإمكانياتها في سرعة تعمير المدينة والوصول إلى انطباع جيد لها في وقت قياسي عن طريق المشاركة وحق الانتفاع .
- سيتم تباعا طرح مرافق باقي أحياء المدينة طبقا لمتطلبات السوق العقاري.

(٦) مشروع أرض مدينة غرناطة

قامت الشركة بعمل مشروع لاستغلال الأرض بعد هدم لسينما وقدمت للمحافظة مشروع تطوير متكامل ورؤية معمارية تتناسب مع النسق المعماري للضاحية كقيمة عمرانية تاريخية وباستثمارات أكثر من نصف مليار جنيه بالرغم من استيفاء جميع المتطلبات اللازمة لهذه الجهات .

تم عقد اجتماع مع المهندسين والمسولين بالجهاز للتنسيق معهم وتم طلب نسخة من رسومات المشروع قبل وبعد الترميم وتقوم الشركة أيضا بعمل محاولات في اتجاه آخر مع الجهاز بحيث يتم استغلال مشروع التطوير المتكامل بشكل آخر يمكن الموافقة عليه وبالفعل تمت الموافقة من جهاز التنسيق الحضاري بتقديم مشروع متكامل يقع ضمنه مشروع تطوير المبني ذو القيمة العمرانية والتاريخية وجاري عمل إجراءات طرح المشروع على مكاتب استشارية متخصصة في هذا المجال تمهيدا لعرضه علي جهاز التنسيق الحضاري للبدء في إجراءات اعتماد المشروع.

(٧) استثمارات إيجارية

كازينو تيفولى

تم تأجير كازينو تيفولى هليوبوليس بدءا من شهر ٨/٢٠٠٧ بمساحة أرض حوالي ٤٦٠٠ م٢ لمدة تسعة سنوات بمبلغ ١٥٦ ألف جنيه شهريا تزداد بنسبة ١٠ % سنويا وتم الانتهاء من أعمال إحلال وتجديد المنشآت حيث أنها ستؤول إلى الشركة في نهاية مدة التعاقد.

الميريلاند

تم طرح وترسية الجراج لعدد ١٢٠ سيارة (بعد استخراج الترخيص) من ناحية شارع خفاجة و ذلك طبقا لمتطلبات مشروع التطوير، وجاري البدء في إجراءات طرح جزء من أعمال التطوير بالحديقة بما لا يتعارض مع أعمال تطوير المنطقة الاستثمارية وسيتم البدء في الجزء الغربي من مدخل الحديقة بعد استكمال الرسومات التنفيذية لهذا الجزء وتم بالفعل تأجير عدد (٣) مقاصف لخدمة الحديقة.

محمد

منطقة الشولاند

جاري طرح المشروع مرة أخرى وبعد طرح و ترسية الجراج السفلي لعدد ١٢٠ سيارة وسوف تقوم الشركة بتنفيذه أما بالنسبة للمشروع فتم إعداد كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بمعدلة ل طرحها بالمزايدة العامة لاستغلال كازينو الشولاند

ثم دعا السيد المهندس / رئيس الشركة القومية السيد المحاسب / نشأت عبد الحميد حسن وكيل الوزارة القائم بأعمال مدير إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير بالجهاز المركزي للمحاسبات لتلاوة تقرير الجهاز فتحدث قائلا :- بسم الله الرحمن الرحيم بداية أتوجه بالتهنئة للسيد المهندس / محمود حجازي على توليه رئاسة الشركة القابضة للتشييد والتعمير متمنيا له التوفيق في تحقيق نتائج طيبة خلال الفترة المقبلة ، كما أتوجه بالشكر للسيد المهندس / على مصطفى رئيس مجلس إدارة شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير والسادة أعضاء مجلس الإدارة والعاملين بالشركة على تعاونهم الصادق مع مجموعة العمل والشكر موصول للسادة الزملاء في القطاع المالي وعلى رأسهم السيد المحاسب / محمد عجلان العضو المنتدب للشئون المالية والإدارية ونائب رئيس مجلس الإدارة على مجهوداتهم مع مجموعة العمل .

وقبل ترك الكلمة للسيد الزميل لعرض بعض ما جاء بالتقرير على القوائم المالية أريد توجيه عتاب للشركة وأرجو أن يكون هناك سعة صدر من سيادتكم لسماحي ، عندما صدر القانون ٤٤ لسنة ٢٠١٤ بفرض ضريبة إضافية بمقدار ٥% على الوعاء الضريبي وكان للشركة من وجهة النظر المالية والمحاسبية عندها بعض التفسيرات والإيضاحات ولكن نحن نعرف أن الهدف من صدور هذا القانون هو مساعدة الدولة في تجاوز أزمته المالية وكنت أتمنى بما أن الشركة تبلغ مساهمة القطاع العام فيها أكثر من ٧٠% أن تبادر بالسداد أولاً ثم يتم البحث بعد ذلك عن تفسيرات القانون كالتزام وطني على الشركة وجميع شركات قطاع الأعمال العام ، وأترك الكلمة للزميل محمد اليان لعرض بعض ما جاء بالتقرير .

ثم تحدث السيد المحاسب / محمد عطا الله باز المدير العام (نائب مدير الإدارة) قائلا :- بسم الله الرحمن الرحيم كل سنة وحضراتكم طيبين التقرير المعروض على حضراتكم موجود بالكامل وسوف تعرض على حضراتكم أهم ما جاء به من ملاحظات .

إلى السادة / مساهمي شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير

تقرير عن القوائم المالية
راجعنا القوائم المالية المرفقة لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (شركة تابعة مساهمة مصرية) المتمثلة في قائمة المركز المالي في ٢٠١٤/٦/٢٠ وكذا قوائم الدخل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ ، وملخصا للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات .

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية

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

مسئولية مراقب الحسابات

تتضمن مسئوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية في ضوء مراجعتنا لها . وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية ، وتتطلب هذه المعايير تخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية خالية من أي أخطاء هامة ومؤثرة . وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والأفصاحات في القوائم المالية وتعتمد الإجراءات التي تم إختيارها على الحكم الشخصي للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية سواء الناتج عن الغش أو الخطأ .

ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب في اعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام المنشأة بإعداد القوائم المالية والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأي على كفاءة الرقابة الداخلية في المنشأة ، (تشمل) عملية المراجعة أيضاً تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذي قدمت به

محمد

١٧

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

- عدم إستكمال إجراءات تسجيل أراضي بمدينة هليوبوليس الجديدة ، القاهرة الجديدة ، العبور كما لم نواف بالشهادة السلبية للعقارات المملوكة لها في ٢٠١٤/٦/٣٠
يتعين نهو إجراءات التسجيل وموافقتنا بالشهادات السلبية .

- وجود تعديلات على بعض الأراضي بمدينة هليوبوليس الجديدة - مصر الجديدة بنحو ٣.٦ مليون متر مربع صدر بشأن بعضها أحكام قضائية لصالح الشركة وتجاوزات على بعض العقارات المؤجرة بمصر الجديدة ، كما لم يتم إسترداد مقر الحزب الوطنى المنحل البالغ مساحته ٢٨٠٠ متر مربع بمنطقة روكسى مصر الجديدة ومازال محل دعوى قضائية منظورة حتى تاريخه وكذا الفيلا رقم (٥) شارع إبراهيم نور الدين بمنطقة مصر الجديدة الصادر لها حكم لصالح الشركة .
نوصى بمتابعة الإجراءات القانونية لإزالة كافة التعديلات وتنفيذ الأحكام الصادرة بشأنها .

- مازالت أرض غرناطة ، الشولاند ، الميرلاند البالغ مساحتها نحو ٢٦ ألف متر مربع غير مستغلة منذ عام ٢٠٠٨ .
نوصى بالعمل على الإستفادة من تلك الأراضي إما لذلك من أثار على تعظيم موارد الشركة.

- تضمنت المشروعات تحت التنفيذ نحو ١.٩٢١ مليون جنيه تمثل الإنفاق على بعض المشروعات الغير مستكملة والمتوقعة منذ سنوات منها نحو ١.٥٣٠ مليون جنيه تخص مشروع تطوير المنتزه السياحي ونحو ٠.٣٩٦ مليون جنيه لتطوير مدينة غرناطة وتوسعات مبنى الإدارة العامة وكرفانات وإعلانات بموقع مشروع هليوبارك .
نوصى بالانتهاء من أعمال التطوير والاستفادة من الأموال المستثمرة فى مشروعات متوقعة منذ سنوات .

- تضمن المخزون نحو ٧.٩٨٤ مليون جنيه قيمة ذوائد وعمولات سحب على المكشوف مرسلة على أراضي ومشروعات منتهية منذ ٦ سنوات ومشروعات لم يتم البدء فيها بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصرى رقم (١٤) تكلفة الاقتراض .
نوصى بإعادة النظر فى أسس الرسملة فى ضوء متطلبات معيار المحاسبة المصرى ذو الصلة وإجراء التصويب اللازم .

- لم يتم إرسال مصادقات لارصدة الحسابات المدينة والدائنة فى ٢٠١٤/٦/٣٠ للتحقق من صحتها .
بلغت المديونية المستحقة على شركة ماجيك دريمز مستأجر كازينو الميرلاند وحديقة الطفل نحو ٩٧.٥ مليون جنيه لعدم التزامه بسداد القيمة الإيجارية منذ أغسطس ٢٠٠٨ .
نوصى بتنفيذ الصيغة التنفيذية لعقد الإيجار وإسترداد العين المؤجرة فى ضوء صدور حكم فى الاستئناف رقم ١١ لسنة ٢٠١٤ جلسة ٢٠١٤/٩/١٣ لصالح الشركة برفض الاستشكال والاستمرار فى التنفيذ .

- تضمنت أرصدة العملاء نحو ٢٩٨.٣ ألف جنيه القيمة الإيجارية للفيلا رقم (٥٢) شارع الميرغنى عن عامى ٢٠٠٨/٢٠٠٧ تم إستلامها بحكم قضائى فى ٢٠٠٨/١٢ وإعادة تأجيرها .
يتعين تحديد المسؤولية فى عدم إتخاذ كافة الإجراءات الكفيلة لتحصيل القيمة الإيجارية من المستأجر خلال فترة إستجاره للعين .

- التأخر فى إتخاذ الإجراءات القانونية حيال لعملاء المتأخرين عن سداد أقساط الاراضى والمبائى المباعة لهم البالغة نحو ٥١.٦ مليون جنيه رغم توقف بعضهم عن السداد منذ فترات طويلة إكتفاءً بإرسال إنذار بالسداد دون إستكمال باقى الإجراءات القانونية
مما يستلزم تحديد المسؤولية لعدم إتخاذ كافة الإجراءات القانونية اللازمة فى حينه .

- تضمنت الارصدة المدينة نحو ١.٣٩٣ مليون جنيه رصيد لدى حى النزهة متوقف من أعوام سابقة يمثل تأمين نقل مخلفات الحفر للمقالب العمومية دون تقديم الشركة ما يقيد نقل المخلفات للحى لاسترداد التأمينات المعلاه .
مما يستلزم إتخاذ الإجراءات اللازمة لاسترداد تلك التأمينات.



١٨

- تم تغلية مبلغ ١٠٤ ألف جنيه لحساب احتياطي رأسمالي خلال العام بالخطأ يتعين إجراء التصويب اللازم
- المخصصات التي كونتها الشركة تعبر عن وجهة نظرها ونرى تدعيمها في ضوء :-

أ - مخصص الديون المشكوك في تحصيلها
* بلغ المخصص المكون لمديونية نقل المرافق نحو ١٩.٩ مليون جنيه في حين بلغت المديونية نحو ٣٣.٧ مليون جنيه .
* بلغ المخصص المكون لمقابلة حسابات العملاء والارصدة المدينة والموردين بنحو ٣٠.٦ مليون جنيه في حين بلغت المديونيات نحو ٥٧.٦ مليون جنيه .

ب - مخصص المطالبات والمنازعات
* لم نتمكن من الحكم على مدى كفاية المخصص البالغ نحو ١.٩ مليون جنيه لعدم شمول الدراسة المعدة من الشركة كافة القضايا المتداولة من وعلى الشركة .

ج - مخصص الضرائب
لم نتمكن من الحكم على مدى كفاية المخصص البالغ نحو ١٠.٧ مليون جنيه لعدم كفاية الدراسة المقدمة من الشركة .
نوصى بإعادة الدراسة وتدعيم المخصصات في ضوء تلك الدراسة .

- لم تتأثر قائمة الدخل بنحو ١٢.٩ مليون جنيه قيمة الضريبة الإضافية بنسبة ٥% من الوعاء الضريبي وفقا لاحكام القانون رقم ٤٤ لسنة ٢٠١٤ الصادر بشأن فرض ضريبة سنوية مؤقتة بنسبة ٥% لمدة ٣ سنوات .
يتعين تحميل قائمة الدخل بقيمة تلك الضريبة لما لذلك من أثر على نتائج الاعمال والقوائم المالية .

- تضمنت الارصدة الدائنة للشركة القابضة في ٢٠١٤/٦/٣٠ نحو ٩.٠٨٧ مليون جنيه تمثل فائض حصة مجلس الادارة عن ارباح عامى ٢٠١٢/٢٠١١، ٢٠١٣/٢٠١٢ طبقا لقرارات الجمعية العامة فى هذا الشأن صحتها داننو توزيعات .
نوصى بعرض الامر على الجمعية العامة لاتخاذ اللازم بشأنها .

- ظهرت أرصدة حسابات تامينات للغير المحجزة من شركات المقاولات بنحو ٢٢.٦١٩ مليون جنيه بقيم اجمالية .
نوصى بدراسة وتحليل تلك الارصدة والمصادقة عليها واجراء التسويات اللازمة بشأنها .

الرأى المتحفظ :-

وفيما عدا تأثير ما ورد فى الفقرات السابقة على القوائم المالية ، فمن رأينا ان القوائم المالية تعبر بعدالة ووضوح فى جميع جوانبها الهامة عن المركز المالى للشركة فى ٣٠ يونيو ٢٠١٤ وعن أدائها المالى وتدفقاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية فى ذلك التاريخ طبقا للنظام المحاسبى الموحد وتعديلاته ومعايير المحاسبة المصرية كإطار مكمل وفى ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة .

فقرة توجيه الانتباه :-

- ما زالت أرض القاهرة الجديدة البالغ مساحتها ١٦٩٥ فدان غير مستغلة رغم مرور أكثر من ١٠ سنوات على استلامها وإنفاق الشركة نحو ٥٥.١ مليون جنيه على تخطيط المشروع وسداد تعويضات لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة هذا بالإضافة الى نحو ٢٠.٥ مليون جنيه باقى التعويضات المستحقة على الأرض والواجبة السداد خلال العام المالى ٢٠١٤/٢٠١٥ .
نوصى بسرعة البدء فى إستغلال تلك الاراضى لتعظيم موارد الشركة دعما للسيولة النقدية .

- تضمن مخزون الانتاج غير التام اراضى قضاء مساحتها نحو ٢.٣ مليون متر مربع شرق الطريق الدائرى محظور عليها البناء لتأمين حركة الطيران بمطار القاهرة وعدم توقع أى منافع إقتصادية منها مستقبلا .
نوصى مطالبة الجهات المسنولة بالتعويض المناسب عنها .

- مازال مخزون الانتاج غير التام يتضمن نحو ٤٣٠ ألف جنيه تكلفة مشروع إسكان غرناطة المتوقف لعدم إنهاء إجراءات التراخيص اللازمة .
يتعين اتخاذ الاجراءات اللازمة بشأنها .

محسب

- بلغ السحب على المكشوف في ٢٠١٤/٦/٣٠ نحو ٢٠١ مليون جنيه مقابل نحو ١٧٤ مليون جنيه في العام السابق تحملت عنه الشركة أعباء تمويل بلغت نحو ٢٦.٠١٣ مليون جنيه .
نوصي بإعادة دراسة السياسات التمويلية المتبوءة بالشركة للحد من السحب على المكشوف تجنباً لآعباء التمويلية .
- مازال الحجز على مبلغ ٢ مليون جنيه ودائع لدى بنك مصر فرع روكسى والمحجوزة على ذمة إصدار كفالة بنكية لصالح المصرف التجارى للتنمية لحين الفصل فى الدعوى رقم ١١٧٦١ لسنة ١٩٨٤ تجارى كلى جنوب القاهرة المؤجلة لجلسة ٢٠١٤/١١/٢٤ .
يتعين متابعة الاجراءات اللازمة لرفع الحجز .
- عدم التزام الشركة بمسداد نحو ٩٦.٥٥٧ مليون جنيه للشركة القومية للتشييد والتعمير قيمة الحصة فى توزيعات ارباح ٢٠١٠، ٢٠١١، ٢٠١٣ بالمخافه للمادة (١٩٧) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم (١٥٩) لسنة ١٩٨١ رغم وجود اتفاق على جدولة السداد .
نوصى بمداركة الامر .
- تم اعانة نادى الشركة خلال العام بنحو ١.٣٣٠ مليون جنيه بالرغم من وجود نحو ٤٨٧ الف جنيه حصة النشاط الرياضى بالارصدة الدائنة .
نوصى بالعمل على تعظيم ايرادات النادى للمصرف على انشطته المختلفة وعدم الاعتماد على اعانه الشركة .
- استمرار بيع الاراضى الخام وعدم الاستفادة منها فى نشاط الشركة الرئيسى خاصة فى ضوء عدم شراء اراضى جديدة بدلا منها وقد بلغت مبيعات الاراضى الخام نحو ٣٣٢.٥ مليون جنيه بنسبة ٤٩% من اجمالى مبيعات العام .
نوصى بالحد من بيع الاراضى الخام وعدم التوسع بها .
- مازال نشاط المنتزة السياحى يحقق خسائر من عام لآخر حيث بلغت نحو ٥.٩٤٥ مليون جنيه عن العام المالى المنتهى فى ٢٠١٤/٦/٣٠ .
يتعين بحث ودراسة اسباب تلك الخسائر والعمل على تلافيتها مستقبلاً.
- تشير مؤشرات السيولة وما ورد بتقرير مجلس الإدارة عن القوائم المالية وجود شك مقبول فى قدرة الشركة على الوفاء بالتزاماتها فى حال إجراء التوزيعات النقدية .
الأمر الذى يستوجب أعمال نص المادة (٤٣) من اللائحة التنفيذية للقانون (٢٠٣) لسنة ١٩٩١ قانون شركات قطاع الأعمال العام بان يجوز للجمعية العامة عدم توزيع أرباح إذا ترتب على ذلك منع الشركة من أداء التزاماتها النقدية فى موعدها.
- تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى :-
- تمسك الشركة حسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة على وجوب اثباته فيها وقد وجدت القوائم المالية متفقة مع ما هو وارد بآلك الحسابات ، وقد تم جرد الأصول الثابتة والمخزون ومطابقة نتائجه على السجلات فى ٢٠١٤/٦/٣٠ بمعرفة الشركة وتحت مسنولياتها وتحت إشرافنا الاختبارى وفى حدود الامكانيات المتاحة كما تم حساب الإهلاك وتقييم المخزون بالتكلفة كالمستبع فى السنوات السابقة .
تطبق الشركة نظام تكاليف يحتاج لمزيد من التطوير والتحديث .
- البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة المصد 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 .



٢٠

وبعد تلاوة التقرير قام السيد المهندس / على مصطفى بالرد على السيد مراقب الحسابات فى بعض النقاط على الوجه التالى :-

بالنسبة للمشروعات التى تواجه مشاكل مثل الميريلاند فقد تم التوصل أخيرا إلى اتفاق مع مستأجر الميريلاند لم يتم اعتماده بعد وسوف نعرضه على الجمعية العامة، وقد قامت الشركة بعمل جميع الإجراءات القانونية والتفاوضية والودية مع هذا المستأجر منذ سنة ٢٠١٢ وتم عمل عقد جدولة للمديونية المتأخرة عليه مرتين وأيا كانت الأسباب التى أدت إلى تعثره عن السداد فهو قد وافق على إعادة الجدولة عام ٢٠١٢ ولكنه لم يلتزم ايضاً واخذت ضده جميع الإجراءات القانونية وكان آخرها الحصول على الصيغة التنفيذية التى تمكن الشركة من فسخ التعاقد معه وفوجئنا عند موعد التنفيذ للحكم برفع إشكال آخر عن طريق أحد شركاء المستأجر وبناءً عليه تم تأجيل التنفيذ .

وهنا علق السيد مراقب الحسابات أننا بهذا الشكل ندور فى حلقة مفرغة ولا نريد ان يستمر الحال هكذا حرصا على مصلحة الشركة .

ورد المهندس / على مصطفى بأنه قد تلقى اليوم خطاب من المستأجر يعرض فيه إتفاق فى إطار ما وصلت اليه الشركة من اجراءات مالية وقانونية من إسقاط غرامات التأخير وتخفيض الفوائد الناتجة عن عدم التزام المستأجر ببناء الجراج الملزم باتثانه فى العقد والحقيقة أنه قد تم الوصول الى اتفاق شبه مقبول ما عدا بند واحد ذكره المستأجر فى خطابه وهو أنه يريد زيادة مدة التعاقد حتى عام ٢٠٢٨ وكانت الشركة قد وافقت أثناء المفاوضات مع المستأجر على مد مدة التعاقد حتى عام ٢٠٢٥ نتيجة الإزالة وإصدار الرخصة وبناء الجراج بعد ان كان التعاقد الاصلى ينتهي فى عام ٢٠٢٢ ولا اعتقد أن الجمعية سوف توافق على هذا البند (مد المدة حتى عام ٢٠٢٨) .

وهنا علق السيد المحاسب / محمد عطا الله باز مراقب الحسابات بأنه يمكن إضافة المدة التى سيتم إسقاطها من مدة العقد فقط وهى التى تم تعطيل العمل فيها بالكازينو نتيجة الإزالة وإصدار التراخيص وذلك بعد التأكد من هذا التعطيل كان خارجاً عن إرادة المستأجر لأن هذا الأمر يكلف الشركة خسارة حوالى ٣٠ مليون جنيه سنوياً مع مراعاة أن يتم إعادة النظر فى القيمة الاجارية الشهرية لأنها تختلف من يوم التعاقد الاصلى حتى وقتنا هذا وتعتبر ضئيلة ويجب أن تريد .

وتحدث السيد المهندس / على مصطفى مؤكداً على كلام السيد مراقب الحسابات فقال :-

إن هذا ما تم الاتفاق عليه بالفعل من إدارة الشركة أن تكون نهاية عقد المستأجر الاصلى عام ٢٠٢٢ وبعد التسهيلات المقدمة له وزيادة المدة خمس سنوات للأسباب المذكورة سابقا سيتم توقيع عقد جديد بقيمة اجارية جديدة وهذا ما اتفق عليه الجميع كلجنة و مجلس إدارة الشركة وقد وافق المستأجر على كل البنود المالية ولكنه تمسك بان يتم مد مدة العقد حتى عام ٢٠٢٨ .

وهنا علق السيد / مراقب الحسابات بان هذا المستأجر يراوغ دائما فى كل اتفاق ونصح سيادته بعدم الإفراط فى التسهيلات الممنوحة للمستأجر لسداد كامل المديونية وهذا ما اتفق معه فى رأى السيد المهندس / رئيس مجلس الشركة مع تقييد المستأجر بضمانات كافية ينص عليها فى العقد لضمان عدم تنصله ومراوغته فى تنفيذ التعاقد .

وهنا تدخل السيد المهندس / محمود حجازى قائلا بالنسبة لموضوع الضمانات فإن المنشآت التى سيقمها المستأجر للمشروع تعتبر اكبر ضمانه لتنفيذ التعاقد ويجوز للشركة اذا ماتم فسخ التعاقد معه ان تستغل تلك المنشآت ماديا مع المستأجر الجديد الذى يحل محله وهذا يعتبر فى غير صالح المستأجر القديم للاحاق ضرر بالغ به من كل الجوانب فمن الصالح للشركة ان تعطيه فرصة لاتمام المشروع لان ذلك يعتبر اكبر ضمان لعدم تلاعبه بعد ذلك .

وهنا علق المهندس / على مصطفى انه اعطى مهلة للمستأجر لاتمام الانشاءات وعدم تحصيل اى أقساط الا بعد افتتاح المشروع فعلا اعتباراً من ٢٠١٥/٧/١ وسيتم تحصيل مبلغ ٨ مليون جنيه فور الاتفاق على التعاقد كجدية للالتزام بما تم الاتفاق عليه .

وأكمل السيد المهندس / على مصطفى حديثه قائلا نحن نحاول أن نتغلب على هذه المشكلة بكل الطرق لأن هذا التعطيل يعتبر خسارة للشركة وللمستأجر على السواء .

ثم استكمل السيد المهندس / على مصطفى حديثه قائلا: أما بالنسبة لموضوع غرناطة فقد تم تقديم مشروع متكامل للمحافظة ودراسة مرورية وتقديمنا بها ايضا لجهاز التنسيق الحضارى للموافقة عليها ولكنه رفض وطالبوا ببند جديد وهو دراسة رؤية بصرية للمبنى الأثري القديم من كل الجوانب المحيطة بالمشروع وان يتم ترميم المبنى الأثري القديم بمعرفة وتحت إشراف جهاز التنسيق الحضارى وليس بمعرفة الشركة وبالإشتراك مع

محمد

٢١

هيئة الآثار مع التزام الشركة بتقديم دراسة جديدة للمشروع في ضوء الاشتراطات البنائية الجديدة المصدرة من الجهاز بمنطقة مصر الجديدة وقد طلبنا من الجهاز معرفة الشروط المطلوبة لإمكان إعداد دراسة للمشروع وطرح كراسة الشروط على مكاتب التخطيط العمراني الكبرى لعمل دراسة الرؤية البصرية المطلوبة للمشروع وبعد اتمام تلك الدراسة سيتم طرح المشروع بنظام المشاركة مع مستثمر كبير ومن المتوقع أن يدر هذا المشروع عائد استثماري ضخم للشركة بإذن الله .

وهنا نريد ان نوضح ان الجميع بدون إستثناء يعمل دين أي، تقصير لإتمام هذا المشروع .

- أما بالنسبة للشولاند فقد تم طرح المشروع وتقدم احد المستثمرين وتم عمل أمر إسناد ولكن تم إيقاف المزايدة للمشروع عن طريق وزارة الاستثمار وهيئة الرقابة الإدارية بناء على شكوى مقدمة من شركة امريكانا المستأجر السابق للمشروع وهذا ما اعترض عليه المتقدم المزايدة الملغاة وقام برفع دعوى قضائية ضد الشركة لإيقاف إعادة الطرح ولكن الشركة أيضا من جانبها قامت بتغيير بعض الشروط وازدادت للمشروع بند ان يقوم المستأجر بعمل جراج أرضي بسعة ١٢٠ سيارة بناء على الدراسة المرورية للمحافظة وإثناء إتخاذ إجراءات الطرح للمشروع صدر حكم لصالح المستثمر لإيقاف المزايدة وتم إلغائها مرة أخرى واتخذنا قرار بان يتم تنفيذ الجراج على نفقة الشركة ويتم طرح الشولاند في مزايدة منفصلة وتم اتخاذ إجراءات الطرح ولكن هناك معوقات قانونية وليس للشركة يد في تعطيل هذه المشروع ولئله الالتزام بالإحكام والإجراءات القضائية الملزمة للشركة والتي تقف الشركة عاجزة أمامها .

- بالنسبة لعدم التزام العملاء بسداد الأقساط المتأخرة فان الشئون القانونية بالشركة تبدأ باتخاذ كافة الإجراءات اللازمة بمجرد تأخر العميل في سداد ثلاثة أقساط متتاليات وهناك متابعة شهرية لتلك القضايا تعرض على مجلس الإدارة وحصلنا على أحكام بفسخ التعاقد في كثير من القضايا ولكن حجم القضايا كثير جدا .

- بالنسبة للسحب على المكشوف فانه من وجهة نظري يعتبر تسهيلات ائتمانية من البنوك لتمويل مشروعات استثمارية تدر عائدا أكثر من الفائدة المحتسبة على التسهيل نفسه ولكن المقترح في ظل السياسة الجديدة للشركة القايضة أن يتم البيع بنظام التمويل العقاري .

- وهنا علق السيد مراقب الحسابات ان سياسة التمويل العقاري غير ناجحة في مصر والشركة أيضا كان لها تجربة غير ناجحة معه .

- فعلق السيد المهندس / رئيس الجمعية العامة موضحا أنه بالنسبة للسحب على المكشوف والتمويل العقاري فأننا انظر لهذا الموضوع من ناحية القيمة الحالية للنقود حيث ان قيمة الجنيه تقل وان معدل الخصم الممنوح لشركة التمويل العقاري قائم على اكثر من معطى ومنها التضخم - الفرصة البديلة - معدل الفائدة وضرب مثلا لبيع الاراضى أنه يتم بيع الاراضى بنظام التقسيط بمقدم ٣٠% مثلاً والباقي على ١٠ سنوات ولكننا لو قمنا باستثمار هذه الأرض لمدة ثلاث سنوات فذلك يؤدي الى مضاعفة قيمتها مرتين أو أكثر فعدم بيع الاراضى يعتبر مكسب .

- وهذا ما اتفق معه في الرأي السيد مراقب الحسابات، وأودع لم يكن يقصد التمويل من بيع الاراضى وإنما ينظر الى شح السيولة بالشركة ويتساءل عن كيفية توفير السيولة .

- فرد السيد / رئيس الجمعية ان هناك من نجاح في توفير وسائل التمويل دون اللجوء الى بيع الاراضى فمن الممكن الاستعانة بمن كان له تجربه في ذلك على سبيل المثال شركة صبور وأن يتم عمل خطة تسويقية لمشروعات الشركة تساهم في توفير السيولة اللازمة لتزويج المشروعات وهناك بديل آخر لتوفير السيولة عن طريق تسهيل جزء من محفظة العملاء لدى الشركة للاستفادة من تلك السيولة في المشروعات مباشرة وعدم الاحتفاظ بها في حسابات الشركة لدى البنوك وان يكون ذلك على قدر الاحتياج بالاتفاق مع الجهة الممولة شهريا إن أمكن ذلك .

- ثم تحدث السيد المهندس / على مصطفى موضحا ان هناك جزء كبير من السحب على المكشوف تم دفعه لجهات سيادية مثل هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة الكهرباء وهى تمثل أكثر من ١٠٠ مليون جنيه من قيمة السحب على المكشوف فهذا ما اظهر زيادة واضحة في قيمة السحب على المكشوف .

ونورد فيما يلى رد الشركة على ملاحظات الجهاز المركزى :-

- بالنسبة لعدم استكمال إجراءات التسجيل إن ملكية الشركة للأراضى والعقارات الخاصة بها ثابتة بموجب عقود موثقة وحقوق امتياز صادرة لها وطبقا للقرار الجمهورى بقانون رقم ٢٨٥ لسنة ١٩٦٠ الخاص بتأميم

محمد

شركة سكك حديد مصر الكهربائية وواحات زين شمس ونقل أصولها وخصومها الى مؤسسة ضاحية مصر الجديدة والتي تحولت الى شركة مصر الجديدة للاسكان والتعمير بموجب القرار الجمهورى رقم ٢٩٠٧ لسنة ١٩٦٤ الصادر فى ١٩/٩/١٩٦٤ .

كما أن ملكية الشركة للأراضى بالمدن الجديدة (مدينة هليوبوليس ، القاهرة الجديدة) ثابتة عن طريق الايداع بالشهر العقارى للقرارات الجمهورية الصادرة بتخصيص هذه الاراضى للشركة وهو إجراء كاف فى الوقت الحالى لحين استكمال تعميرها وبالتالي السير فى إجراءات التسجيل التفصيلى .
أما بالنسبة لأراضى العبور فإنه جارى السير فى الإجراءات اللازمة لتسجيلها .

- وفيما يتعلق بالشهادات السلبية فإن الشركة قد نامت بطلب استخراج هذه الشهادات من مصلحة الشهر العقارى والتوثيق عدة مرات طوال السنوات السابقة ألا أن المصلحة المذكورة أفادت بأنه لا يمكن استخراج هذه الشهادات إلا إذا ورد تصرف بالبيع أو الرهن طبقا لقانون الشهر العقارى .

- بالنسبة لوجود تعديات على بعض الاراضى

أن جميع هذه التعديات مرفوع بشأنها دعاوى قضائية جارى متابعتها عن طريق الشئون القانونية بالشركة وذلك للحفاظ على اراضى الشركة وحتى يتم إزالة كافة هذه التعديات والتجاوزات وبالنسبة للدعاوى القضائية التى صدرت بشأنها أحكام لصالح الشركة ولم تنفذ فإن الخصوم يقومون بعمل إشكالات لوقف التنفيذ وتوالى الشركة متابعتها لهذه الدعاوى حتى يتم تنفيذ الأحكام الصادرة بشأنها علما بأن التعديات على مدينة هليوبوليس الجديدة موجودة على هذه الاراضى قبل صدور القرار الجمهورى رقم ١٩٣ لسنة ١٩٩٥ بنقل ملكيتها للشركة ، ومن هذه التعديات الارض المتعدى عليها من السيد / محمد محمد أبو العينين بمساحة ٢٨٠ فدان بمدينة هليوبوليس الجديدة فإن الدعوى المقامة بشأنها مؤجله بالمحكمة الادارية العليا وقد صدر حكم لصالح الشركة بصحة القرار الجمهورى وتم الطعن عليه بالبطلان وقد صدر الحكم فى جلسة ٢٠١١/٣/٥ لصالح الشركة برفض دعوى البطلان المرفوعة من السيد / محمد محمد أبو العينين .

أما الدعاوى أرقام ٢٨٨٢٨ و ٢٨٣٠٢ لسنة ١٢٧ ق استئناف الجيزة بعدم الاعتداد بالحكم الصادر بصحة ونفاذ عقد البيع لصالح السيد / محمد محمد أبو العينين ضد وزير الزراعة فقد صدر الحكم بجلسته ٢٠١٤/٤/١٦ بعدم الاعتداد بالحكم وعدم نفاذ عقد البيع .

وقد صدر بتاريخ ٢٠١٤/٨/٢٨ حكم محكمة القضاء الادارى فى الطعن رقم ٥٦٩٣ لسنة ٥٥ برفض الدعوى المرفوعة من السيد / فتحى فهدى عبدالحليم رابع بأحقية فى مسطح ١٦٧ فدان ضمن أرض مدينة هليوبوليس وصحة القرار الجمهورى رقم ١٩٣ لسنة ١٩٩٥ الصادر بتخصيص ذلك المسطح ضمن مسطح أكبر لصالح الشركة .

أما بالنسبة لوجود تجاوزات على بعض العقارات المؤجرة بمصر الجديدة فتم ابلاغ حى مصر الجديدة بهذه التجاوزات والتعديات عدة مرات لازالتها نظرا لانه الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم وتحرير محاضر اثبات حالة بشأنها وتواصل الشركة متابعة هذا الموضوع مع الحى بالاضافة الى احوالها لقطاع الشئون القانونية بالشركة لاتخاذ الإجراءات القانونية المطلوبة .

أما بالنسبة لعدم استرداد مقر الحزب الوطنى فإنه صدر قرار رئيس مجلس الوزراء بتمكين المجالس القومية المتخصصة من المقر وقد قامت الشركة برفع دعوى قضائية رقم ٤٧٥٥٥ لسنة ٦٥ ق أمام محكمة القضاء الادارى لإلغاء هذا القرار واسترداد المقر وتم أحالة الدعوى الى هيئة مفوضى الدولة لاعداد تقريرها ولم تحدد جلسة حتى تاريخه لنظر الموضوع وجارى المتابعة لحين تقديم تقرير هيئة المفوضين .

وبالنسبة للفيلا رقم (٥) شارع إبراهيم نور الدين فقد صدر حكم فى الدعوى رقم ٩٦/١٢٢٩٥ لصالح الشركة بإخلاء الفيلا وتأيد هذا الحكم بالاستئناف رقم ٤٣١٣ لسنة ٣٣ ومطعون على هذا الحكم بالنقض رقم ١٠٩٣٤ لسنة ١٩٧٨ ق ومقام إشكال من السيدة / أميرة محمد شفيق برقم ٦٣١ لسنة ٢٠١٢ إشكالات شمال القاهرة ومحدد لها جلسة بتاريخ ٢٠١٤/١١/١ .

- بالنسبة لمدينة غرناطة :-

قامت الشركة بعمل مشروع لاستغلال الأرض بعد هدم السينما وقدمت للمحافظة مشروع تطوير متكامل ورؤية معمارية تتناسب مع الذوق المعماري للضاحية كقيمة عمرانية تاريخية وباستثمارات أكثر من نصف مليار جنيه بالرغم من استيفاء جميع المتطلبات اللازمة لهذه الجهات .

محمد

٢٣

هذا وتقوم الشركة أيضا بعمل محاولات في اتجاه آخر مع جهاز التنسيق الحضارى بحيث يتم استغلال مشروع التطوير المتكامل بشكل آخر يمكن المرافقة عليه حيث تم عمل مقابلة مع رئيس الجهاز وتم الاتفاق على تقديم مقترح بصرى لإظهار المبنى الأثرى وتم الحصول على الإستراتيجيات الخاصة بالمباني الأثرية فى مصر الجديدة من جهاز التنسيق الحضارى وجارى التنسيق معه لعمل مسابقة معمارية لتصوير بصرى للمشروع ككل.

أما بالنسبة لكازينو الشولاند :-

تم طرحه فى مزايدة فى ٢٠١٤/٤/٢ وأثناء لجنة البت صدر حكم قضائى بوقف اجراءات المزايدة وتم استئناف الحكم من جانب الشركة برقم ٢٤٠ لسنة ٢٠١٤ وقضى فيه بإلغاء حكم أول درجة وعدم اختصاص المحكمة بنظر النزاع وتقوم الشئون الفنية حاليا بإعداد كراسة شروط لطرح الشولاند للاستغلال .

بالنسبة لكازينو الميريلاند :-

صدر حكم فى الاستئناف رقم ١١ لسنة ٢٠١٤ المقام من الشركة ضد المستأجر بجلسة ٢٠١٤/٩/١٣ لصالح الشركة بإلغاء الحكم المستأنف ورفض الاشكال والاستمرار فى تنفيذ الصيغة التنفيذية المذيل بها عقد الايجار وجارى تنفيذ الحكم بعد استخراج دسورة رسمية من حكم إلغاء وقف التنفيذ .

بالنسبة للمشروعات تحت التنفيذ :-

- قامت الشركة بطرح جزء من أعمال التلووير للمنتزه و هو جراج الميريلاند بالمناقصة المؤرخة فى ٢٠١٤/٨/٤ و تم ترسيته على شركة رفعت للمقاولات بقيمة ١٢.٢٠٤ مليون جنية وجارى استكمال إجراءات التعاقد بناء على مذكرة مجلس الادارة رقم ١٩٣ بتاريخ ٢٠١٤/٨/٢٦ وتم إرسال إخطار القبول للمقاول بتاريخ ٢٠١٤/٩/٢ .

- أما بالنسبة لتطوير مدينة غرناطة مازالت الشركة مستمرة فى عمل محاولات مع جهاز التنسيق الحضارى بحيث يتم استغلال مشروع التطوير المتكامل بشكل آخر يمكن الموافقة عليه حيث تم عمل مقابلة مع رئيس الجهاز وتم الاتفاق على تقديم مقترح بصرى لإظهار المبنى الأثرى وتم الحصول على الإستراتيجيات الخاصة بالمباني الأثرية فى مصر الجديدة من جهاز التنسيق الحضارى وجارى التنسيق معه لعمل مسابقة معمارية لتصوير بصرى للمشروع ككل.

- وبالنسبة لتوسعات مبنى الادارة العامة قدارى الحصول على موافقة شركة الكهرباء وذلك مرتبط بتعديل الحمل المغذى للمبنى من الشبكة العمومية .

- أما بالنسبة للكرفانات والاعلانات بموقع مشروع هليوبارك فقد تم توريد كرفانات كمكاتب لمهندسى الشركة وأفراد الامن وتم عمل بعض اللافتات الاعلانية عليها التى تخص الشركة تمهيدا لطرح أعمال المرافق والبدء فى تنمية المدينة وذلك بعد حصول الشركة على المخطط التفصيلى بالقرار الوزارى رقم (١٧١) بتاريخ ٢٠١٤/٢/١٢ والقرار الوزارى رقم (١٢٦) بتاريخ ٢٠١٤/٢/١٢ .

بالنسبة للمخزون نحو ٧.٩٨٤ مليون جنية قيمة فوائد وعمولات سحب على المكشوف:-

فأن الفوائد والعمولات التى تم رسملتها على بعض أراضى الشركة نظرا لان هذه الاراضى تحت التعمير وتقوم الشركة بالصرف عليها ومددها بالمرافق لذلك تم تحميلها بنصيبها من فوائد وعمولات السحب على المكشوف التى تخص العام .

وبالنسبة للمشروعات التى تم أنتهاء التاريخ المقرر لتنفيذها منذ أكثر من ٦ سنوات فهذه المشروعات لازالت تحت التنفيذ على الرغم من إنتهاء تاريخ النهو المقرر لها ولم يتم تسليمها بالإضافة الى أن أرصدة هذه المشروعات مبرله عن طريق السحب على المكشوف .
وبالنسبة للمشروعات التى لم يتم البدء فى تنفيذها بعد فهذه المشروعات تحتاج فى البداية الى بعض المصروفات الهندسية مثل (جسات التربة - أعمال استشارية - وثائق تأمين - مصروفات الجمعية العشرية ... الخ) . وهى تمثل مخزون إنتاج غير تام .

محمد

٢٤

علماً بأنه قد تم فتح حسابات للشركة ببعض البنوك منذ عام ٢٠١٢/٢٠١٣ وتم تخصيصها للصرف على مشروعات الشركة وذلك بغرض تحصيل فوائد وعمولات السحب على المكشوف على هذه المشروعات .

هذا وقد بلغ إجمالي الفوائد والعمولات المشار إليها والمحملة على المشروعات خلال هذا العام مبلغ " ١٦.٥٩٧ " مليون جنيه متضمنة مبلغ ٧.٩٨٤ مليون جنيه الوارد بالملحوظة .

وسوف توالى الشركة تنفيذ كافة متطلبات المعيار المصرى رقم (١٤) الخاص بتكلفة الاقتراض .
بالنسبة للمصادقات لأرصدة الحسابات المدينة والدائنة :-

قامت الشركة بإرسال المصادقات المطلوبة للأرصدة المدينة فى ٢٠١٤/٦/٣٠ وتم عرضها على السادة مراقبى الحسابات قبل إرسالها علماً بأن نموذج المصادقة على الأرصدة يتضمن جزءاً لرد العميل أو المورد على ماورد بالمصادقة على أن يرسل الرد لإدارة مراقبة حسابات الاسكان والتعمير بالجهاز المركزى للمحاسبات داخل مظروف وعليه طابع بريد ترسله الشركة مرفقاً بخطاب المصادقة وذلك لتسهيل مهمة الرد كما تتضمن المصادقة تنويه بأنه إذا لم يتم الرد خلال خمسة عشر يوماً فإن الرصيد يعتبر مطبقاً وعليه فإن عدم إرسال الرد من العميل أو المورد يعتبر إقراراً منه بصحة الرصيد وتم أرفاق صورة كشوف البريد الصادر بهذه المصادقات والخاصة بأرصدة الحسابات المدينة التى تم إرسالها فى هذا الشأن .

بالنسبة المديونية المستحقة على شركة هاجيك دريمز :-

بالنسبة لكازينو الميريلاند صدر حكم فى الاستئناف رقم ١١ لسنة ٢٠١٤ المقام من الشركة ضد المستأجر بجلسة ٢٠١٤/٩/١٣ لصالح الشركة بإلغاء الحكم المستأنف ورفض الاشكال والاستمرار فى تنفيذ الصيغة التنفيذية المذبل بها عقد الايجار .

أما بالنسبة لحديقة الطفل :-

تم رفع الاستئناف رقم ٤٤١ لسنة ٢٠١٣ مدنى كلى شمال طعنا على الاشكال رقم ٢١٢ لسنة ٢٠١٢ أشكالات شمال وقد تحددت له جلسة ٢٠١٤/١٠/١٨ لاتخاذ إجراءات رد المحكمة من قبل المستأنف ضده (مستغل الحديقة) وقد قررت المحكمة وقف الدعوى بهذه الجلسة تعليقا لحين الفصل فى طلب الرد .

بالنسبة لأرصدة العملاء المتضمنة نحو ٢٩٨.٣ الف جنيه القيمة الإيجارية للفيلا رقم (٥٢) شارع

الميرغنى عن عامين ٢٠٠٨/٢٠٠٧ :-

لم يتم تحصيل القيمة الإيجارية المستحقة على المستأجر السابق للفيلا وذلك لعدم الاستدلال على محل إقامة معلوم له وجارى دراسة مايلزم لتسوية هذه المديونية

بالنسبة للتأخر فى اتخاذ الإجراءات القانونية حيال العملاء المتأخرين عن سداد أقساط :-

جميع العملاء المتأخرين فى السداد تم إحالتهم للشئون القانونية فى حينه وعقب توقفهم عن السداد وذلك لاتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة هذا وقد قامت الشركة بعمل الإجراءات التالية ضد هؤلاء العملاء :

أ - تم إرسال إنذارات قانونية بالسداد لبعض الحالات .

ب- تم رفع دعاوى قضائية ضد البعض الآخر .

ج - جارى اتخاذ إجراءات رفع دعاوى قضائية ضد حالات أخرى .

- وقد ترتب على ذلك قيام بعض العملاء بسداد ما عليهم من مديونيات متأخرة .

هذا وقد صدر قرار مجلس إدارة الشركة رقم ٢١ لسنة ٢٠١٤ بتاريخ ٢٠١٤/٢/٢٠ بمنح عملاء الشركة تيسيرات لسداد مديونياتهم وإعفانهم من غرامات التأخير عند سداد مستحقات الشركة خلال الفترة من شهر مارس ٢٠١٤ حتى شهر يونيه ٢٠١٤ وكانت نتيجة هذا القرار تحصيل مبلغ ٨١٠٨٨٩٨ جنيه .

بالنسبة للأرصدة المدينة لدى حي النهضة :-

سوف تقوم الشركة بالعمل على استرداد ما انتفى الغرض منه من تلك التأمينات فى ضوء الأعمال المنفذة .

محمدي

٢٥

- بالنسبة لتغطية مبلغ ٤١٠ ألف جنيه لحساب (احتياطي) رأسمالي :-

سوف يتم مراعاة تنفيذ ما ورد بالملحوظة في الاعوام القادمة

- بالنسبة للمخصصات التي كونتها الشركة :-

أ- بالنسبة لمخصص الديون المشكوك في تحصيلها :-

تقوم الشركة بتدعيم مخصص مديونية نقل المرافق بنسبة ٢% سنويا من قيمة المديونية وهي نسبة ملائمة بجانب القضايا المرفوعة على الجهات المنقول اليها المرافق وتم هذا العام تعزيز المخصص بمبلغ ٦٧٣ ألف جنيه وتعزيزا ادافيا بمبلغ (٢) مليون جنيه ليصبح اجمالى التعزيز مبلغ وقدره ٢.٦٧٣ مليون جنيه .

اما فيما يتعلق بتدعيم مخصص الديون المشكوك في تحصيلها الخاص بالعملاء والحسابات المدينة والموردين فقد تم تعزيزه عن هذا العام بمبلغ (٩٠٥) ألف جنيه طبقا للدراسة التي تمت لهذه الحسابات بالاضافة الى مبلغ ١.٥٠٠ مليون جنيه تعزيز إضافي وبذلك يكون قد تم تدعيم مخصص الديون المشكوك في تحصيلها هذا العام بمبلغ ٢.٤٠٥ مليون جنيه ليصبح رصيد المخصص مبلغ ٣.٥٩٥ مليون جنيه وهو كاف لتغطية اية مديونيات يتوقع عدم تحصيلها بالاضافة الى المبالغ المجنية بالحسابات الدائنة والتي تبلغ في ٢٠١٤/٦/٣٠ نحو ٧١.٥٨٠ مليون لمقابلة مديونيات العملاء .

ب- بالنسبة لمخصص المطالبات والمنازعات :-

تتضمن الدراسة التي تم إعدادها لمخصص المطالبات والمنازعات بيان بالقضايا المرفوعة من الغير ضد الشركة ومدرج بهذا البيان أسم المدعى ورقم الدعوى وتاريخها وقيمة الدعوى ودرجة التقاضى واحتمالات الخسارة وتكوين المخصص المناسب بشأنها أما القضايا المرفوعة من الشركة ضد الغير فاعن احتمالات كسبها تكون بنسبة ١٠٠%.

ج- بالنسبة لمخصص الضرائب :-

- تم عمل دراسة بالموقف الضريبي لضريبة شركات الاموال ويتبين منه الانتهاء من سداد كافة الالتزامات الضريبية عن الفترة من ١٩٨٠/٧٩ حتى عام ٢٠٠٤/٢٠٠٥ وضرائب الفترة من ٢٠٠٦/٢٠٠٥ حتى ٢٠١٣/٢٠١٢ مازالت تحت الفحص بالرغم من سداد الضريبة من واقع الاقرارات الضريبية المقدمة عن تلك السنوات ويبلغ رصيد المخصص في ٢٠١٤/٦/٣٠ مبلغ وقدره ١٠٨٩٥٧٥٠ جنيه .

- بالنسبة لتأثير قائمة الدخل بنحو ١٢.٩ مليون جنيه قيمة الضريبة الاضافية بنسبة ٥% من الوعاء الضريبي :-

فيما يتعلق بالضريبة الاضافية بنسبة ٥% طبقا لاحكام القانون ٤٤ لسنة ٢٠١٤ الصادر بشأن فرض ضريبة اضافية مؤقته لمدة ٣ سنوات فقد صدر القانون في ٢٠١٤/٦/٤ ولم تصدر له اللائحة التنفيذية حتى تاريخه وقد قامت الشركة بمكاتبة الادارة العامة للبحوث الضريبية لموافاتها بالرأى حيث أن السنة المالية متداخلة مع السنة الضريبية كما أنه تم تطبيق القانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ والصادر في ٢٠٠٥/٦/٩ عن العام المالى ٢٠٠٦/٢٠٠٥ طبقا لنص المادة رقم ٩ الفقرة رقم ٢ من القانون وتم صدور اللائحة التنفيذية له في ٢٠٠٥/١٢/٢٧ اى بعد صدور القانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥ بستة شهور وعليه تم تقديم الاقرار الضريبي النهائى في ٢٠٠٥/٦/٣٠ طبقا للقانون السابق للقانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتم اعتماده من الجهاز المركزى للمحاسبات وسيتم تطبيق القانون ٤٤ لسنة ٢٠١٤ اعتبارا من العام المالى ٢٠١٥/٢٠١٤ أسوة بما تم تطبيقه للقانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ .

بالنسبة للأرصدة الدائنة للشركة القابضة في ٢٠١٤/٦/٣٠ نحو ٩.٠٨٧ مليون جنيه :-

تم فتح وتكوين هذا الحساب بناء على قرارات الجمعية العامة للشركة عن الأعوام المشار إليها .

بالنسبة لأرصدة حسابات تأمينات للغير المحتجزة من شركات المقاولات :-

سوف يتم إتخاذ اللازم بشأن دراسة وتحليل تلك الأرصدة .

بالنسبة لأرض القاهرة الجديدة البالغ مساحتها ١٦٩٥ فدان غير مستغلة رغم مرور أكثر من ١٠ سنوات على استلامها :-

جارى مراجعة أعمال المرافق مع جهاز مدينة القاهرة الجديدة وهيئة المجتمعات العمرانية وذلك تمهيدا لطرح أعمال المرافق والبدء فى تنمية المدينة

محمد

بالنسبة لمخزون الانتاج غير التام اراضي قضاء مساحتها نحو ٢.٣ مليون متر مربع شرق الطريق الدائري :-
جاري حاليا دراسة مدى الاستفادة من احتمالات زيادة الارتفاعات بهذه المنطقة علما بأن المنطقة مازالت محظور البناء عليها لارتفاع منسوبها الطبيعي وهي محاطة بممرات ومنشآت خاصة بالطيران المدني هذا وسوف يتم دراسة مطالبة الجهات المعنية بالتعويض اللازم .

بالنسبة لمخزون الانتاج غير التام يتضمن نحو ٤٣٠ ألف جنيه تكلفة مشروع إسكان غرناطة :-
قامت الشركة بعمل مشروع لاستغلال الأرض بعد هدم السينما وقدمت للمحافظة مشروع تطوير متكامل ورؤية معمارية تتناسب مع النسق المعماري للضاحية كقيمة عمرانية تاريخية وبإستثمارات أكثر من نصف مليار جنيه بالرغم من استيفاء جميع المتطلبات اللازمة لهذه الجهات .
هذا وتقوم الشركة أيضا بعمل محاولات في اتجاه آخر مع جهاز التنسيق الحضاري بحيث يتم استغلال مشروع التطوير المتكامل بشكل آخر يمكن الموافقة عليه حيث تم عمل مقابلة مع رئيس الجهاز وتم الإتفاق على تقديم مقترح بصرى لإظهار المبنى الأثرى وتم الحصول على الإشتراطات الخاصة بالمباني الأثرية في مصر الجديدة من جهاز التنسيق الحضاري وجاري التنسيق معه لعمل مسابقة معمارية لتصوير بصري للمشروع ككل.

بالنسبة للسحب على المكشوف في ٢٠١٤/٦/٣٠ نحو ٢٠١ مليون جنيه مقابل نحو ١٧٤ مليون جنيه في العام السابق :-
يرجع الارتفاع في رصيد السحب على المكشوف في ٢٠١٤/٦/٣٠ نتيجة لاضطرار الشركة لسداد المبالغ الاتي بيانها لبعض الجهات حتى تتمكن من مواصلة وأستكمال مشروعاتها المختلفة بمصر الجديدة ومدينة القاهرة الجديدة وهي كما يلي :-

- مبلغ ٣٠.٧٩٠ مليون جنيه لجهاز مدينة القاهرة الجديدة بالشيك رقم ٦١٥٠٧٦ بتاريخ ٢٠١٣/١٢/٢ .
- مبلغ ٥.٠٠٠ مليون جنيه لشركة شمال القاهرة لتوزيع الكهرباء بالشيك رقم ٦١٥٠٩١ بتاريخ ٢٠١٤/٤/٧ .
- مبلغ ١٠.٣٧٦ مليون جنيه لجهاز مدينة القاهرة الجديدة بالشيك رقم ٦١٥١٠٠ بتاريخ ٢٠١٤/٥/١٨ .
- مبلغ ١٢.٠٠٠ مليون جنيه لشركة شمال القاهرة لتوزيع الكهرباء بالشيك رقم ٩١٥٩٤٦ بتاريخ ٢٠١٤/٦/١٠ .
٥٨.١٦٦ مليون جنيه

وهذه الزيادة في رصيد السحب على المكشوف حتمية للصرف على مشروعات الشركة يضاف الى ذلك قيام الشركة بسداد مستحقات شركات المناولات في مواعيدها المقررة دون تأخير وسداد مستحقات مصلحة الضرائب طبقا لمواعيد استحقاقها وكذلك سداد مستحقات الشركة القومية للتشييد والتعمير طبقا للجدولة المعتمدة في هذا الشأن .

- وقد تم إتخاذ عدة إجراءات لعلاج السحب على المكشوف وهي :-

أولاً : العمل على تنشيط مبيعات الشركة على النحو التالي :-
• تقوم الشركة بإضافة أنواع جديدة من المبيعات مثل مشروعات الكمبوند والتي زاد الطلب عليها من الشركات العقارية وبالفعل قامت الشركة ببيع هذه النوعية لعدد من الشركات مما نتج عنه زيادة في المقدمات المدفوعة .

• تقوم الشركة بإجراء وعقد المزادات اللازمة لبيع الوحدات السكنية والإدارية والتجارية على مدار العام .
ثانياً : العمل على توفير السيولة اللازمة من مصادر متنوعة وذلك عن طريق :-

أ- عمل دراسة مع بعض البنوك للحصول على قرض متوسط الأجل بفترة سماح متفق عليها ويكون محدد المدة والفائدة ليكون بديلا للسحب على المكشوف .

ب- قيام الشركة بالعمل على ترشيد وضغط الإنفاق بقدر الإمكان بما لا يؤثر على استمرارية نشاط الشركة

ج- تقوم الشركة حاليا بالاتفاق مع بعض لبنوك المتخصصة وشركات التمويل العقاري بعمل حوالة حق توفير بعض السيولة المطلوبة .

د - قامت الشركة بعمل دراسة لزيادة رأس المال بالاستعانة بخبير مالي متخصص حيث أن رأس المال الحالي والمقدر بـ ١١١ مليون جنيه لا يتناسب مع حجم أعمال الشركة ومشروعاتها المستقبلية مما يتيح ضخ سيولة جديدة للشركة وتم إرسال هذه الدراسة للشركة القومية للتشييد والتعمير للنظر بشأنها .

٢٧

- بالنسبة للحجز على مبلغ ٢ مليون جنيه ودائع لدى بنك مصر فرع روكسى :-

ما زالت الدعوى متداولة بالمحكمة ولم يصدر حكم نهائى بخصوص خطاب الضمان رقم ٩٢/١ النهائي بمبلغ ١٥٩٩٢٢٢ جنيه وهذه الودائع مرهونة لحساب خطاب الضمان وسوف يتم رفع الحجز عند الفصل فى الدعوى وصدر حكم نهائى لصالح الشركة

- بالنسبة لعدم التزام الشركة بسداد نحو ٩٦.٥٥٧ مليون جنيه للشركة القومية للتشييد والتعمير قيمة الحصة فى توزيعات أرباح ٢٠١٠، ٢٠١١، ٢٠١٣ :-

جارى سداد الرصيد المشار إليه فى ضوء السيرة المتأخرة بالشركة وطبقا للجدولة المتفق عليها بين الشركة وكل من الشركة القومية للتشييد والتعمير وشركة مصر للمقاصة وقد قامت الشركة بسداد مبلغ (٥) مليون جنيه للشركة القومية للتشييد والتعمير بالشيك رقم (١١٠٤٩٠٢٠) بتاريخ ٢٥/٩/٢٠١٤ خصماً من رصيد الكوبون رقم (١٦) عن عام ٢٠١٠/٢٠٠٩ وذلك بجانب الجدولة المشار إليها بهاليه .

- بالنسبة لاعانة نادى الشركة :-

سوف يتم عرض مائم صرفه من تبرعات وأعانات لنادى الشركة على الجمعية العامة للشركة وذلك للنظر فى اعتمادها مع اخطار ادارة النادى لاتخاذ مايلزم نحو تعظيم إيرادات نادى العاملين بالشركة .

- بالنسبة استمرار بيع الاراضى الخام وعدم الاستفادة منها فى نشاط الشركة الرئيسى :-

بناء على توجيهات الشركة القومية للتشييد والتعمير بعدم بيع اى مساحات من الاراضى الفضاء فان الشركة تتجه حالياً لتنفيذ هذه التوجيهات وتم بناء على ذلك عدم موافقة مجلس الادارة على تسعير عدد (٥) قطع اراضى فضاء بالمربع ١٢٥٨ ب بالمنطقة الجنوبية الشرقية وذلك بناء على ماورد بالمذكرة رقم ٢٢٧ لسنة ٢٠١٤ بجلسة ٢٥/٩/٢٠١٤ والقيام باستغلالها فى اقامة مشروعات سكنية وادارية وتجارية بالاضافة الى قرار المجلس عدم الموافقة على بيع قطعة ارض بمساحة ٦٢ فدان بالمدخل الجنوبى بمدينة هليوبوليس الجديدة (مذكرة رقم ٢٢٧ لسنة ٢٠١٤) بجلسة ٢٥/٩/٢٠١٤ وقد ورد كتاب الشركة القومية للتشييد والتعمير رقم ٣٢٧٢ بتاريخ ٢/١٠/٢٠١٤ للتاكيد على وقف بيع أو اى اجراء لبيع اى قطع اراضى والاتجاه نحو منهج التنمية والاستثمار .

- بالنسبة لكون نشاط المنتزة السياحى يحقق خسائر من عام لآخر :-

نظرا لأنه لم يتم الانتهاء بعد من مشروعات تطوير المنتزه السياحى والإنشاءات الخاصة بالكازينو مما يؤثر على عدد زوار الحديقة بالإضافة الى انخفاض سعر تذكرة دخول الحديقة مع زيادة تكاليف ومصروفات هذا النشاط من أجور عمال ومصروفات صيانة وارتفاع أسعار استهلاك المياه الأمر الذى يؤدى لتحقيق هذه الخسائر وتسعى الشركة جاهدة لحل مشاكل هذا النشاط حتى يمكن التغلب على هذه الخسائر

- بالنسبة لوجود شك مقبول فى قدرة الشركة على الوفاء بالتزاماتها فى حال اجراء التوزيعات النقدية :-
اقرحت الشركة هذا العام بتقرير مجلس الادارة عدم اجراء توزيع حصة المساهمين من الارباح مع ترحيلها لحساب الارباح المرحلة وسوف يتم عرض هذا الامر على الجمعية العامة للشركة لاتخاذ القرار الذى تراه مناسباً .

- بالنسبة لتقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى :-

تقريرية

- بالنسبة لتطبيق الشركة نظام تكاليف يحتاج لمزيد من التطوير والتحديث :-
جارى دراسة ما ورد بالملحوظة وأخذ اللازم وذلك بما يحقق صالح الشركة .

- بالنسبة البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة :-

تقريرية

محمد

ثم دعا السيد المهندس / رئيس الجمعية العامة إدارة تقويم الأداء بالجهاز المركزي للمحاسبات لتلاوة التقرير الخاص بالإدارة عن نشاط الشركة :-

فتحدثت السيدة المحاسبة / فاطمة إسماعيل أحمد -- وكبل الوزارة رئيس قطاع التعمير والإسكان قائلاً: بسم الله الرحمن الرحيم السيد المهندس / رئيس الشركة القومية للتشييد والتعمير ورئيس الجمعية العامة لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير نتشرف بأن نعرض على سيادتكم ملخصاً بأهم ما ورد بتقرير نتائج المتابعة وتقويم أداء الشركة عن العام المالي ٢٠١٣/٢٠١٤ ويأتمن بمرض التقرير الأستاذة / أماني عز الدين فرج

ثم قامت السيدة المحاسبة / أماني عز الدين فرج بعرض التقرير على الوجه التالي :-

التقرير التفصيلي معروض على حضراتكم متضمناً نتائج المتابعة وتقويم أداء الشركة عن عام ٢٠١٣/٢٠١٤ نوجز أهمها فيما يلي :-

أولاً : فيما يتعلق بقدرة الشركة على تحقيق أهدافها تبين تحقيق الشركة لمعظم أهدافها الرئيسية الأمر الذي انعكس أثره في تحقيق الربحية بمراحلها المختلفة انتهاء بصافي الربح الذي زاد بنحو ٤٩ مليون جنيه بنسبة ٣٦% .

ثانياً : فيما يتعلق بقدرة الشركة على الاستمرار والنمو ومؤشرات الكفاءة الإنتاجية والاقتصادية تبين ما يلي .

- ارتفاع قيمة مبيعات المباني بنحو ٨٨ مليون جنيه بنسبة ٥٨% وانخفاض قيمة مبيعات الاراضى بنحو ٩٤ مليون جنيه بنسبة ٢٩% ، ورغم ذلك مازالت نسبيتها لاجمالي المبيعات مرتفعة حيث تمثل ٤٩% رغم تعليمات الشركة القومية منذ عدة سنوات بعدم التوسع في بيع الاراضى الفضاء حتى لا يؤثر ذلك على استمرارية الشركة .

- ارتفع مجمل الربح بنحو ٥٠ مليون جنيه بنسبة ٢٥% ، وكذا ارتفع صافي الربح بنحو ٤٨ مليون جنيه بنسبة ٣٦% .

- استمرار وجود العديد من الظواهر التي صاحبت تنفيذ المشروعات وأدت الى انخفاض معدلات التنفيذ وتأخر نهو بعض المشروعات عن مواعيدها المقررة ، وبالتالي تأخر الاستفادة منها ومن أمثلة ذلك :-

❖ عدم البدء في تنفيذ بعض المشروعات التي تم إسنادها منذ عدة سنوات وذلك لعدم الحصول على التراخيص اللازمة كما بمشروع إنشاء ٥ عمارات بالمربع ١٢٥٨ ب ، بالإضافة لتأخر إجراءات طرح بعضها وإسنادها قرب نهاية العام وكذا التأخر في اعتماد بعض الرسومات وعدم التنسيق بين البعض الآخر منها .

❖ عدم التزام بعض المقاولين بالبرامج الزمنية المقررة مما أدى الى تأخر نهو بعض المشروعات لمدة تصل الى ٧٤ شهراً بكهرباء واتصالات الحى الخامس بمدينة هليوبوليس الجديدة رغم ان مدة تنفيذها ٦ اشهر فقط .

❖ عدم تحرير محاضر استلام ابتدائي لبض المشروعات حتى ٢٠١٤/٦/٣٠ ويرجع ذلك الى رفض بعض المقاولين التوقيع على المحاضر او لوجود بعض الملاحظات التي تمنع ذلك ورغم ذلك قامت الشركة بتحويل بعض هذه المشروعات الى مخزون الانتاج التام وادراج قيمة بيع بعض الوحدات ضمن مبيعات العام .

- هذا وقد تبين التدهور الشديد في وضع السيولة لدى الشركة خلال عامى المتابعة حيث ثبتت نسبة السيولة عند ٠.٢% فى نهاية عامى المتابعة .

وجدير بالذكر يانه تم اعداد دراسة خاصة بزيادة رأس مال الشركة منذ يوليو ٢٠١٣ ولم يتم اتخاذ اية قرارات خاصة بهذا الشأن لذا يتعين على الشركة البحث عن بدائل تمويلية اخرى لتقليل الاثر السلبي للسحب على المكشوف .

- قيام الشركة باقتراح توزيع جزء كبير من دسافى ربح العام بنحو ١٦٥ مليون جنيه بنسبة ٨٤% من الارباح القابلة للتوزيع البالغ ١٩٧ مليون جنيه ، على الرغم ان صافى حركة التدفقات النقدية خلال العام بلغ ٨٠٤ الف جنيه فقط اضافة الى ان رصيد النقدية نهاية الفترة بلغ ١.٨ مليون جنيه فقط وهو ما يستدعى التساؤل عن كيفية قيام الشركة بتغطية الارباح المقترح توزيعها وهل هى من مصادر دخل حقيقية ام سيتم الاستعانة بالسحب على المكشوف من البنوك وهو ما يمثل خطورة كبرى على مسار الشركة يتعين الافادة به وذلك فى ضوء المادة رقم ٧٥ ، ٤٣ من اللائحة التنفيذية للقانون ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ .

محسب

٢٩

ثم قام السيد المهندس/ على مصطفى رئيس مجلس الإدارة بالرد على تقرير الإدارة المركزية لمتابعة تنفيذ الخطة وتقويم الأداء على الوجه التالي :-

■ بالنسبة للتأخير في تنفيذ بعض المشروعات أو في الفترة الزمنية ما بين طرح المشروع والترسية يكون نتيجة لان الشركات المتقدمة يكون لها إستفسارات كثيرة وهي تستغرق بعض الوقت .

■ أما بالنسبة للموضوع الثاني الخاص بشيكات الكهرباء والتليفونات فإن الشركة المصرية للاتصالات أصرت على أن تقوم الشركة ببناء سنترال كامل على مساحة ٣٠٠٠م ويتكلف حوالى ٧ ملايين جنيه حتى تقوم بإستلام الشبكات المنفذة بالمدينة وهذا أمر مبالغ فيه وبه الكثير من التعتات والإذعان ، ومدينة هليوبوليس في الوقت الحالي لا تحتاج الى سنترال كبير بالإضافة إلى وجود سنترال في مدينة بدر وآخر في الشروق وتم الرد على المصرية للاتصالات بعدم الحاجة إلى سنترال في المدينة ، وبعد ذلك تم الإتفاق على إستبدال السنترال بما يسمى خلايا الميسان وهي عبارة عن كبائن تسع الواحدة منها حوالى خمسة آلاف خط تأيقوني وبدأ العمل فيها وتم الاستبدال الكابلات النحاس بأخرى فيبر نظراً لتعرض الكابلات النحاس للسرقة بصفة دائمة وسيتم تسليم المشروع نهاية شهر ٢٠١٤/٦ بإذن الله .

■ بالنسبة لتأخر محاضر الاستلام الابتدائي بالنسبة للكثير من المقاولين فإنه تكون هناك ملاحظات على الأعمال تحتاج معالجتها إلى وقت وتؤدي إلى تأخر الاستلام وخاصة أن بعض المقاولين يتذرع بأن وحدات المشروع قد تم بيعها بالفعل، ولكن هذا لا يعنى أن نتجاهل هذه الملاحظات أو أن لا يتم معالجتها خاصة أن أغلب الملاحظات تكون في الأجزاء المشتركة للعمارات كالمدخل والسلم والواجهات الخ وقد تم التنسيق مع السيد رئيس الشركة القومية لمعالجة هذه الأمور بالنسبة لشركات المقاولات الشقيقة وخاصة بعد أن أصبح المكتب العربي هو الاستشاري لجميع مشروعات الشركة سواء التي تحت التنفيذ أو التي سوف يتم طرحها ويعتبر كحكم بين شركة مصر الجديدة وشركات المقاولات وفي حالة الاختلاف يتم تنفيذ ما يقرره المكتب العربي وبذلك سوف تنتهى هذه الملحوظة مع تقدم الأعمال إن شاء الله .

ثم دعا السيد المهندس / رئيس الجمعية العامة ممثل مركز المعلومات القطاع العام لتلاوة ملاحظات المركز عن نشاط الشركة

فحدث الأستاذ / مجدى عبد الستار رئيس الإدارة المركزية ونظم المعلومات والحاسب الالى قائلا:-

السيد الفاضل المهندس / محمود فتحى حجازى رئيس الجمعية العامة ورئيس الشركة القابضة

السيد المهندس / رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير - السادة أعضاء الجمعية ،، السيدات والسادة الحضور .

من الأرقام الواردة بالقوائم المالية للشركة للعام المالى ٢٠١٣ / ٢٠١٤ يتضح مدى الجهد المبذول من ادارة الشركة والعاملين فيها حيث استطاعت الشركة تحقيق صافى ربح بلغ نحو ١٨٣.٩ مليون جنيه مقابل نحو ١٣٥.٥ مليون جنيه بمعدل نمو ٣٥.٧ % عن العام السابق ويرجع ذلك الى الاتى :

تحقيق إيرادات نشاط جارى بنحو ٤١٩.٥ مليون جنيه مقابل ٣٣٧.٩ مليون جنيه فعلى ٢٠١٣/٢٠١٢ بمعدل نمو ٢٤.٢ % فى الوقت ذاته زادت تكلفة إيرادات النشاط الجارى من ١٤٠.١ مليون جنيه الى ١٧١.٥ مليون جنيه بمعدل زيادة بلغ ٢٢.٤ % والذي ادى الى تحقيق مجمل ربح بنحو ٢٤٨ مليون جنيه مقابل ١٩٧.٨ مليون جنيه بمعدل نمو بلغ ٢٥.٤ % .

وقد تلاحظ زيادة المصروفات الادارية من ٤٣.١ مليون جنيه الى ٥٢.٩ مليون جنيه بمعدل زيادة بلغ ٢٢.٧ % وفى الوقت ذاته بلغت المخصصات ٩.٧ مليون جنيه مقابل ١٧.٣ مليون جنيه العام السابق . كما ان الشركة حققت ارباح تشغيلية بنحو ١٨٧ مليون جنيه مقابل ١٣٨.٤ مليون جنيه العام السابق .

محسب

٣٠

بلغت القوائد الدائنة حوالى ٧٠.٥ مليون جنيه مقابل ٦٠.٧ مليون جنيه العام السابق فيما بلغت القوائد المدينة ٩.١ مليون جنيه مقابل ٩.٥ مليون جنيه لتتمكن الشركة من تحقيق صافى ربح قبل الضريبة بنحو ٢٤٨.٥ مليون جنيه مقابل ١٨٥.٦ مليون جنيه بمعدل نمو ٣٣.٩% عن العام السابق وقد تحملت الشركة ضرائب دخلية بنحو ٦٢.٣ مليون جنيه .

أما بالنسبة لقائمة المركز المالى فقد اظهرت الاتى :

ارتفاع اجمالى الاصول طويلة الاجل من ٢٢.٩ مليون جنيه الى ٤٥.١ مليون جنيه .

زيادة رأس المال العامل الى ٣٥.١ مليون جنيه مقابل ٣٠١.٦ مليون جنيه وهذا يدل على قدرة الشركة على سداد التزاماتها قصيرة الاجل .

كما ان اجمالى الاستثمار للشركة زاد من ٣٢٤.٥ مليون جنيه العام السابق الى ٤٨٠.٢ مليون جنيه هذا العام منها ٤٥.١ مليون جنيه اصول طويلة الاجل ورأس المال العامل بالموجب قدره ٣٥.١ مليون جنيه بنسبة ٩٠.٦% من اجمالى الاستثمار .

وقد بلغت اجمالى حقوق الملكية نحو ٤٥٦.٧ مليون جنيه مقابل ٢٧٢.٤ مليون جنيه وتمثل نسبة ٩٥.١% من اجمالى تمويل الاستثمار مما يشير الى ان الشركة تعتمد على الالتزامات طويلة الاجل بنسبة ٤.٩% من اجمالى تمويل الاستثمار زادت القيمة المضافة الصافية للشركة الى ٢٧٤.٩ مليون جنيه مقابل ٢٢٠.١ مليون جنيه بزيادة قدرها ٥٤.٨ مليون جنيه بمعدل زيادة ٢٤.٩% وتمثل نسبة القيمة المضافة الصافية ٦٥.٥% من ايرادات النشاط الجارى . ونتمنى للشركة المزيد من التقدم والازدهار بمساندة الشراكة القابضة وادارتها والعاملين بما يعود بالنفع للصالح العام والمجتمع المصرى .

ثم دعا المهندس/ رئيس الجمعية العامة السيد ممثل العاملين لالقاء كلمته فتحدث السيد المحاسب / الشيمى محمد حسن رئيس اللجنة النقابية للعاملين بالشركة قائلاً :- بسم الله الرحمن الرحيم

السيد المهندس / محمود بك حجازى رئيس مجلس إدارة الشركة القومية للتشييد والتعمير ورئيس الجمعية العامة ، السيد المهندس / على مصطفى رئيس مجلس الادارة والعضو المنتدب لشركة مصر الجديدة للاسكان والتعمير ، السادة أعضاء مجلس الادارة ، السادة الحضور كل عام وحضراتكم بخير .

يطيب لى أن أقدم التهنة للسيد المهندس / محمود بك حجازى بمناسبة تولي سيادته رئاسة الشركة القومية للتشييد والتعمير كما أتقدم بالاصالة عن نفسى وعن العاملين بالشركة بتقديم تحية إعزاء وتقدير للسيد المهندس / على بك مصطفى رئيس مجلس إدارة شركة مصر الجديدة والعضو المنتدب معاهدين الله ببذل أقصى جهودنا لتحقيق نتائج أفضل فى الاعوام القادمة تحت قيادة سيادته ولا يفوتنى أن أتقدم بالشكر والتقدير لقيادات الشركة من رؤساء القطاعات ومديرى العموم كما أرسل تحية حب من أعماق القلب لزملائى العاملين ... شكراً لكم على ما قدتموه لشركتكم فما من إنجاز إلا ووراءه إيدى عاملة شريفة تعمل وتحافظ وترتقى بالمستوى وبمناسبة مناقشة نتائج أعمال العام المالى المنتهى فى ٢٠١٤/٦/٣٠ الذى أسفرت عن قيمة صافى أرباح بعد خصم الضريبة حوالى ١٨٣ مليون جنيه بزيادة قدرها حوالى ٤٨ مليون جنيه عن العام المالى السابق المنتهى فى ٢٠١٣/٦/٢٠ بنسبة زيادة قدرها ٣٥% وحيث أن قواعد صرف مكافأة التميز تشترط تحقيق زيادة المعدل بنسبة ٢٠% عن العام السابق وقد أسفرت النتائج عن زيادة فى الارباح وقامت النسبة المقررة للحصول على مكافأة التميز ، لذا نتقدم اللجنة النقابية بطلب العاملين بصرف مكافأة تميز تعادل إثنى عشر شهراً من الراتب الاساسى وذلك تحفيزاً وتشجيعاً لهم وللاستمرار مسيرة العطاء بما يعود على إقتصاد مصرنا الحبيبة بالخير على أن يتم صرف المكافأة فى اليوم التالى للجمعية ،

محمد حسن

٣١

وأخيراً أتقدم بالدعاء لمصرنا اللهم أحفظ أهلها .. اللهم أحفظ أهلها .. اللهم أحفظ أهلها والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته .

ثم دعا السيد المهندس / رئيس الجمعية العامة السادة المساهمين لالقاء استفساراتهم ومقترحاتهم :

فحدث أحد المساهمين قائلاً :

بعد الترحيب بالسادة الحضور وتهنئة السيد المهندس / رئيس الشركة القومية بمناسبة تولية رئاسة الشركة القومية وتحية السيد المهندس / رئيس مجلس إدارة شركة مصر الجديدة والسادة أعضاء الجهاز المركزى للمحاسبات بإدارتيه تحدث فى بعض النقاط أهمها:-

أولاً :- لقد تعودنا ان شركة مصر الجديدة تقدم لنا تقرير متكامل المعلومات ويتميز بالشفافية المطلقة وتقرير هذا

العام ملئ بالنتائج الطيبة وهى تتمثل فى :

- التطور الايجابى للإيرادات إذا تم مقارنتها بالعام السابق .
- زيادة مجمل الربح والذى تحصل الدولة على حصة كبيرة منه (حصة الضرائب) .
- التطور الايجابى لصافى الربح الذى يهم المساهمين والعاملين فى نفس الوقت .

هذا التطور الايجابى فى مجمله يدعونى ان اقدم شكرى واحترامى لمجلس الإدارة الرشيد وجميع العاملين المخلصين الشرفاء .

ثانياً :- بالنسبة للسحب على المكشوف :-

سواء سميانه السحب على المكشوف او التسهيلات الائتمانية فهو رقم واضح ٢٠١.٥ مليون جنيه وسوف اتحدث عن الاعباء الناتجة عنه من فوائد تقدر بحوالى ٢٤.٣ مليون جنيه فلو كان هذا العبا غير موجود لزيادة الربحية بقيمته وهناك أربعة نقاط لحل هذه المشكلة هى :-

- ١- الدراسة المستفيضة لفائض رأس المال المستثمر المتاح لكل بنوده بالتفصيل لإمكانية توفير جزء من يتحول الى سيولة تستفيد منها الشركة .
- ٢- تنشيط عملية تحصيل المديونيات لدى العملاء بجهد اكبر .
- ٣- الضغط على مستاجر كازينو الميرلاند بكل الطرق المتاحة ومنعه من السفر لتحصيل المديونية المتأخرة عليه والتي تبلغ حوالى ١٠٣ مليون جنيه .
- ٤- الاكتتاب لقدامى المساهمين بنصف سهم أو أكثر بعلاوة إصدار مناسبة .

ثم تحدث مساهم آخر قائلاً :

أتفق مع زميلى المساهم الذى سبقنى بالحديث فى كل ما تحدث فيه وأريد أن أستفسر عن دراسة زيادة المال التى تمت العام السابق ولم يتم تنفيذها حتى الآن ؟

فأنا أرى أن هذا هو الحل الوحيد لحل مشكلة السيولة عن طريق عمل دراسة مالية وتحديد قيمة عادلة للسهم وعمل زيادة لرأس المال ولذلك أتوجه بالسؤال للسيد المهندس / رئيس الشركة القومية لماذا لم يتم عمل زيادة لرأس المال حتى الآن ؟ وشكراً لحضراتكم .

ثم تحدث مساهم ثالث قائلاً :

أريد أن اتحدث عن زيادة رأس المال وأشير الى تجربة شركة (سوديك) لزيادة رأس مالها بقيمة مليار جنيه لتمويل مشروع كبير بمنطقة القاهرة الجديدة بتكلف حوالى ٩٠٠ مليون جنيه وتم تغطية الاسهم المعروضة للاكتتاب فى حوالى شهر واحد وكانت حوالى ٢٥٠ مليون سهم بقيمة ٤ ج للسهم الواحد وأردت أن أشير فقط الى هذه التجربة التى تمت أمامى وشكراً لحضراتكم .

محمد

وهنا علق السيد المهندس / محمود حجازى قائلاً شكرياً للسيد المساهم وأريد أن أوضح له وللسيد الذى سبقه بالحديث أن زيادة رأس المال التى نقضتها شركة سوديك كان السبب الرئيس لها هو سداد مديونية الشركة لهيئة المجتمعات العمرانية مقابل ثمن الارض التى حصلت عليها من الهيئة لإقامة مشروع جديد فكانت هذه الزيادة لسداد هذه المديونية ، ولكن فى شركة مصر الجديدة الحال مختلف فالشركة تمتلك الارض ولا تشتريها وهناك آلية جديدة لتمويل إقامة المرافق فما هى الحاجة إذن لعمل زيادة رأس المال ؟

- ثم تحدث مساهم رابع قائلاً :

سوف أتحدث عن زيادة رأس المال ولكن من مناور آخر فقد سبق ان صرح الرئيس السابق للشركة القومية بأنه سوف يتم عمل جمعية اخرى فى شهر يونيه او يوليو لزيادة رأس المال وكل المساهمين يريدون اسهم مجانية ، كما ان اغلب الشركات العاملة فى مجال الإسكان والمقاولات تقدر بقيمة ضخمة مثل شركة طلعت مصطفى التى تبلغ قيمتها حوالى ٢١.٥ مليار جنيه وشركة مدينة نصر حوالى ٦.٨ مليار جنيه وسوديك حوالى ٥.٥ مليار جنيه ولكن شركة مصر الجديدة تبلغ قيمتها اقل من ذلك بكثير لان رأس مالها يعتبر صغير بالنسبة الى حجم أعمالها والأرباح التى تحققها كما انها حققت مبلغ ١٨٣ مليون جنيه صافى ارباح فهل هذا منطقي ؟

بالنسبة لارض القاهرة الجديدة والتى لم يتم بدأ العمل فيها حتى الآن لقلة السيولة تصبح زيادة رأس المال حلاً لهذه المشكلة لتمويل إعمار مدينة القاهرة الجديدة .

بعد ذلك علق السيد المهندس / محمود حجازى على آراء السادة المساهمين قائلاً :- بسم الله الرحمن الرحيم فى واقع الامر اننى لست راضياً عن الميزانية المروضة حيث أن المستهدف من المبيعات ٦٨٣ مليون جنيه والمحقق ٤٧٤ مليون جنيه وهذا يعتبر رقم هزيل جداً بالنسبة لشركة مصر الجديدة فهى شركة كبيرة جداً لها تاريخها وإمكاناتها ولا بد ان تكون طموحاتنا على مستوى هذا الاسم الكبير والتاريخ العريق فشركة مثل شركة إعمار عندما حصلت على مساحة ٤ مليون متر من شركة النصر استطاعت فى خلال اربع سنوات فقط ان تحقق ارباحاً قدرها ١٣ مليار جنيه ونحن اكبر من هذا بكثير وسبق وان اخبرت المهندس / على مصطفى ان الموازنة التى تم اعتمادها موازنة متواضعة جداً ويجب ان يتم تعديل الموازنة القادمة لتكون موازنة طموحة لان إمكاناتنا ضخمة ، ان المتطويع العمرانى الموضوع منذ عشرين عاماً يمكن اعادة النظر فيه لكى يتواءم مع الرؤية الموجودة الان وطلبات السوق العقارى ورؤية المستثمرين (العملاء) .

أما بالنسبة لمدينة هليوبوليس الجديدة فمن المفروض ان تكون مدينة متكاملة من جميع النواحي ولا ينقصها اى شىء ، فمن الممكن أن يتم مد خط مترو إليها بالاشتراك والمساهمة والتنسيق مع المدن المجاورة مثل مدينتى ويتم ربطه بالخط الاقليمى لمدينة القاهرة ، كما ان ارض هليوبوليس الجديدة تقع بجوار العاصمة التى سيتم انشائها فى خلال سنتين او ثلاث ولذلك فيجب استغلال جميع هذه العوامل التى انعم الله بها على الشركة افضل استغلال .

إن رقم الأجر الذى ناقشناه اليوم والذى بلغت نسبته حوالى ١٥% فان هذه النسبة تعتبر مرتفعة جداً بالنسبة لحجم الاعمال وخصوصاً اذا لم يكن بالشركة تنفيذ ذاتى ، ولكن فى نفس الوقت نجد ان حجم الاجور متدن ، ولذلك لا يوجد امامنا حل الا ان نرفع حجم نشاط الشركة فيزداد الانتاج وبالتالي تزداد الاجور على

محسب

٣١٣

ألا تزيد نسبتها عن ٥% أو ٦% من حجم النشاط وهي النسبة المعقولة ولتحقيق هذا نحتاج الى بذل مجهود كبير جداً ، عندما نقول إن متوسط أجر العامل ٤٧ ألف جنيه سنوياً فهذا متوسط صغير وفي نفس الوقت نسبة الاجور الى حجم النشاط كبيرة جداً فلا بد ان هناك خلل ولا يوجد طريقة أخرى غير العمل بجد لزيادة حجم النشاط والمبيعات وزيادة جودة المنتج النهائي ونحن جميعاً مسؤولون عن تحقيق ذلك الكل يؤدي دوره ولا بد أن كل منا يصلح من مناطق القصور في عمله لأننا لن نسح بالاستمرار بهذا الوضع .

ووجه سيادته الحديث للسيد المهندس / على مصطفى مطالباً إياه بسرعة إتخاذ الإجراءات اللازمة في موضوع التعديلات والمتعثرين في السداد وقال إن عدد العمالة في الشركة ليس بالقليل (حوالي ١٢٠٠ بدون العاملين بالأمن) والقانون يعطينا الحق الى إتخاذ الإجراءات الواجبة سريعاً من متابعة جميع المشاكل من تعديلات وتحصيل وخلافه ، لذلك يجب إعادة توزيع هيكلية العمالة الموجودة وتوظيفهم بالاسلوب الذي يرفع من حجم إيرادات الشركة لأن النتائج المحققة حالياً لا تتناسب مع امكانيات الشركة ومن وجهة نظري إن زيادة هامش الربح ليس هو المؤشر الحقيقي لنشاط الشركة فإن هناك عوامل أخرى مثل العائد على الاستثمار ونسبة الاجور الى حجم الاعمال ، ولا بد من رفع أجور العاملين لأنها متدنية جداً ولا بد ان يؤدي كل فرد دوره لترفع من مؤشرات الشركة ونتائجها وأعتقد أن هذا هو المطلب المراد تحقيقه .

بالنسبة لمشكلة السيولة فإن لها حلول سبق أن ذكرناها .

لا بد من إتمام المرافق الخاصة بهليوبوليس الجديدة وهليوبارك بوضع خطة كاملة مع هيئة المجتمعات ودراسة كيفية التمويل اللازمة لذلك .

شركات المقاولات التابعة لقطاع الاعمال العام لا بد أن يكون لها نصيب من الأعمال مع الشركة تحت إشراف المكتب العربي حتى تضمن تنفيذ الاعمال بكفاءة عالية وفي نفس الوقت من سيتأخر عن مواعيد التنفيذ المقررة ويتسبب في تأخير تسليم المشتري الذي قامت الشركة بالبيع له سوف يتحمل عبأ الغرامة التي قد يرجع بها العملاء على شركة مصر الجديدة وهذا هو السبيل الوحيد لتطوير العمل والمحافظة على اسم شركة مصر الجديدة من حيث مواعيد التسليم وجودة المنتج وأي شركة من الشركات الشقيقة لا تلتزم بهذه القواعد فهي وحدها التي تتحمل المسؤولية في حال إتخاذ الإجراءات القانونية ويكون هذا هو قرارها واختيارها .

وهنا طالب المساهمين بزيادة رأس المال وتوزيع أسهم مجانية ورد عليهم السيد المهندس / رئيس الجمعية بأن توزيع الاسهم المجانية لا يعود على الشركة بأي فائدة من ناحية توفير السيولة اللازمة ولكن هناك عدة بدائل تم ذكرها أثناء المناقشات تعتبر مجتمعة هي الحل الأمثل لهذه المشكلة وفي النهاية وعد سيادته بدراسة موضوع زيادة رأس المال .

ودعا سيادته السيدة المحاسبة / نادية عبد العزيز عضو مجلس الإدارة المتفرغ للشئون المالية والإدارية لتلاوة قرارات الجمعية فتفضلت سيادتها قائلة : بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ قرارات الجمعية العامة العادية بجلستها المنعقدة

يوم السبت ٢٠١٤/١٢/٦

١- قرارات الجمعية العامة العادية في ٢٠١٤/١٢/٦

- ١- اقرار ما تم صرفه من تبرعات واعانات خلال العام المالي ٢٠١٣/٢٠١٤ .
- ٢- التصديق على تقرير مجلس الادارة عن نشاط الشركة خلال العام المالي ٢٠١٣/٢٠١٤ .

محسني

٣٤

٣- التصديق على اعتماد قائمة المركز المالي في ٢٠١٤/٦/٣٠ وقائمة الدخل والحسابات التحليلية في ذات التاريخ بصافي ربح قدره ١٨٣.٨٦٠.٨٣٨.٠٠ جنيه بحساب التوزيع طبقاً للآتي :-

قرش	جنيه	قرش	جنيه
			١٨٣٨٦٠.٨٣٨.٠٠
			الفائض القابل للتوزيع في ٢٠١٤/٦/٣٠
			يضاف اليها
	١٣٣٢١٤٧٨.٠٠		الارباح المرحلة من العام السابق
	٥٣٩٢٨.٠٠		ما تم تسويته خلال العام من الارباح المرحلة
			١٣٣٧٥٤٠.٦.٠٠
			١٩٧٢٣٦٢٤٤.٠٠
			الباقى يخصم منها
	٦٨٥٣١.٠٠		تكلفة احتياطي قانوني
	٩١٩٥٧٣٨.٠٠		٥٪ احتياطي نظامي
			٩٢٦٤٢٦٩.٠٠
			١٨٧٩٧١٩٧٥.٠٠
			الباقى يخصم منه
			توزيع اول بواقع ٥٪ من رأس المال المدفوع وقدره
			١١١٢٥٧١.٠٠ جنيه
	٥٠٠.٦٥٧.٠٠٠		٩٠٪ للمساهمين
	٥٥٦٢٨٥.٠٠		١٠٪ للعاملين
			٥٥٦٢٨٥٥.٠٠
			١٨٢٤٠.٩١٢.٠٠
			١٢٤٢٤١٩.٠٠
			١٨١١٦٦٧.٠١.٠٠
			٨٣٩٢٢٦١
			١٧٢٧٧٤٤٤.٠٠
			الباقى
			يوزع توزيع ثانى للمساهمين والعاملين
	١.٠٦٢٥.٥٣.٠٠٠		للمساهمين
	١٥٩٤٥٢٩٦.٠٠		١٠٪ للعاملين بعد خصم الارباح المرحلة
			١٢٢١٩٥٨٢٦.٠٠
			٥٠.٥٧٨٦١٤.٠٠
			الباقى يرحل للارباح المرحلة في ٢٠١٤/٧/١

التوزيع	حصة المساهمين	حصة العاملين	الجملة
اول	٥٠٠.٦٥٧.٠٠٠	٥٥٦٢٨٥.٠٠	٥٥٦٢٨٥٥.٠٠
ثانى	١.٠٦٢٥.٥٣.٠٠٠	١٥٩٤٥٢٩٦.٠٠	١٢٢١٩٥٨٢٦.٠٠
الجملة	١١١٢٥٧١.٠٠٠	١٦٥.١٥٨١.٠٠	١٢٧٧٥٨٦٨١.٠٠

*** ويتم توزيع جنيهه كعائد لكل سهم ونسبة ١٠٠٪ من القيمة الاسمية للسهم البالغة واحد جنيه ويتم صرفها كالاتى :-

٥٠ قرش دفعه أولى خلال شهر من اعتماد الجمعية العامة .

٥٠ قرش الباقية خلال شهر مارس ٢٠١٥ .

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 ٢٠١٤/٧/١ .

٦- مراعاة ما ورد بتقرير السيد مراقب الحسابات من ملاحظات، وعرض تقرير الإدارة المركزية لمتابعة تنفيذ الخطة وتقييم الأداء بالجهاز المركزي للمحاسبات على مجلس الإدارة لاتخاذ الإجراءات اللازمة لتلافى ما ورد به من ملاحظات .

محمّد

٣٥

٧- الموافقة على منح العاملين حصصهم في حساب التوزيع مع مراعاة احكام م ٣٣ من القانون ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ وتصرف بنسبة المدة وطبقا للأسس والقواعد الموضوعة في هذا الشأن مع صرف حافز تميز قدره اثني عشر شهر من الراتب الاساسي في ٢٠١٤/٦/٣٠ .

٨- الموافقة على منح السيد المهندس / رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب والسادة الأعضاء المنتدبين المنتخبين مكافأة تعادل ما صرف لهم العام السابق مع اعتماد ما سبق صرفه لهم تحت حساب مكافأة مجلس الإدارة ويرحل باقي حصة المجلس في الأرباح للشركة القابضة في الحساب المخصص لذلك .

٩- تجديد مدة مجلس الإدارة لمدة عام اعتباراً من ٢٠١٤/١٠/١٤ مع استمرار السيد المهندس / على مصطفى احمد حسن رئيساً لمجلس الإدارة وعضواً منتدباً .

١٠- تشكيل لجنة من الشركة القابضة لمتابعة ما تم اتخاذه بخصوص الموضوعات الواردة بملاحظات الجهاز المركزي للمحاسبات وتوصيات الجمعيات العمومية بخصوص (التعديلات على أراضى الشركة - العملاء المتأخرين عن السداد سواء مشترى الوحدات السكنية والاراضى او الإيجارات - الاستثمارات المعطلة بالشركة) ويعرض تقرير اللجنة على مجلس إدارة الشركة القابضة للتشديد والتعمير .

التوصيات

- ١- الالتزام بتوجيهات الشركة القومية بعدم بيع الاراضى الفضاء والاتجاه نحو منهج التنمية والاستثمار .
- ٢- بذل المزيد من الجهد لمضاعفة نشاط الشركة وتحقيق المستهدفات وتنشيط المبيعات .
- ٣- اسناد تنفيذ مشروعات الشركة لشركات المتاولات الشقيقة طبقاً للنظام الذى تم الاتفاق عليه بين كل من شركات الاسكان وشركات المقاولات والمكتب العربى .
- ٤- وضع سياسه مالية لحل مشاكل السيولة بالشركة وتمويل الاستثمارات الجديدة دون اللجوء للإقتراض خاصة في ظل وجود محفظة للديون تزيد على ١.٨ مليار جنيه .
- ٥- السرعة في اتخاذ الاجراءات القانونية وعدم الاكتناء بارسال اذار حبال العملاء المتأخرين عن سداد اقساط الاراضى والمباني المباعة .

وانتهى الاجتماع حيث كانت السادة الواحدة ظهراً ،،،،
جامعى الأصوات

أمين سر الجلسة

ف.ع.

مراقبوا الحسابات

رئيس مجلس إدارة
الشركة القومية للتشييد والتعمير
ورئيس الجمعية العامة للشركة

مهندس /

محمود فتحي حجازي