شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير
إحدى شركات
الشركة القابضة للتشييد والتعمير

٦٤٧
٢٠١٥/١١/١٠

السيدة الاستاذة / نائب رئيس قطاع الشركات المقيدة بالبورصة المصرية

القرية الذكية B135– كيلو ٢٨ طريق مصر اسكندرية الصحراوى

فاكس ٣٥٣١٦٣٧٥ - ٣٥٣١٦٣٨٢

تحية طيبة ... وبعد :-

بالأشارة إلى الإجراءات التنفيذية لقواعد قيد وإستمرار قيد وشطب الأوراق المالية للبورصة المصرية والصادرة من مجلس إدارة البورصة بتاريخ ٢٠١٤/٢/١١ والمعدلة فى ٢٠١٥/١/١٨ والمعتمدة من الهيئة العامة للرقابة المالية فى ٢٠١٥/١/٢٠ وتطبيقا للمادة (٤٥) من قواعد قيد وإستمرار قيد وشطب الأوراق المالية بأن تلزم الشركة المقيد لها أوراق مالية بالبورصة بموافاة البورصة المصرية بمحضر إجتماع الجمعية العامة العادية وغير العادية .

نتشرف بأن نرفق لسيادتكم طيه صورة من محضر إجتماع الجمعية العامة العادية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعميروالمنعقدة صباح يوم السبت الموافق ٢٠١٥/١٠/٣١ معتمدا من الجهاز المركزى للمحاسبات وأيضا معتمد من الجهة الإدارية المختصة (الشركة القابضة للتشييد والتعمير) .

برجاء التكرم بالعلم والإحاطة وإتخاذ ما يلزم .

وتفضلوا بقبول فائق الإحترام

رئيس مجلس الإدارة

والعضو المنتدب

٢٠١٥/١١/١٠

(مهندس / هانى الديـــب)

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير
إحدى شركات
الشركة القابضة للتشييد والتعمير

تحريرا فى : ٢٠١٥/١١/١٠

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير
إحدى شركات
الشركة القابضة للتشييد والتعمير

محضر الاجتماع الثاني لعام ٢٠١٥
الجمعيـة العامـة العادية للشركـة فى ٢٠١٥/١٠/٣١
للنظر فى اعتماد القوائم المالية الأساسية والحسابات التحليلية عن السنة المالية المنتهية فى ٢٠١٥/٦/٣٠
إعمالا لأحكام القانون رقم ٢٠٣ لسنه١٩٩١ بإصدار قانون شركات قطاع الأعمال العام .
وقرار السيد الدكتور/ رئيس مجلس الوزراء رقم ١٥٩٠ لسنه١٩٩١ بإصدار اللائحة التنفيذية لقانون شركات قطاع الأعمال العام وتعديلاته .
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 القابضة للتشييد والتعمير رقم (٤٠) لسنة ٢٠١٥ المرفق صوره ضوئية من مستخرج رسمى لقرار السيد وزير الاستثمار رقم (١١٧) لسنة ٢٠١٥ متضمناً إعادة تشكيل مجلس إدارة الشركة القابضة للتشييد والتعمير لمدة ثلاث سنوات اعتباراً من ٢٠١٥/٦/٢١ .

والقانون رقم ٧٣ لسنه ١٩٧٣ بتحديد شروط وإجراءات انتخاب ممثلي العمال في مجالس إدارة وحدات القطاع العام والشركات المساهمة والجمعيات والمؤسسات الخاصة .
والقانون رقم ١٥٩ لسنه ١٩٨١ بإصدار قانون الشركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة ولائحته التنفيذية .

* *

اجتمعت الجمعيـة العامـة العادية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير بفندق ميرديان هليوبوليس مصر الجديدة فى تمام الساعة الحادية عشرة من صباح يوم السبت الموافق ٣١ / ١٠ /٢٠١٥ برئاسة السيد المهندس / محمود فتحي حجازي رئيس مجلس إدارة الشركة القابضة للتشييد والتعمير ورئيس الجمعية العامة .

وحضور كل من السادة :

المهندس / أحمد فؤاد عبد العزيز	عضو مجلس الادارة المتفرغ للشئون الفنية
الأستاذ / طارق محمد يسرى السيد رزق	عضو مجلس الإدارة المتفرغ للشئون المالية والادارية
المحاسب / إبراهيم أحمد محمد العجمى	عضو مجلس ادارة غير متفرغ
الدكتور مهندس / أحمد طاهر	عضو مجلس إدارة غير متفرغ
اللواء مهندس/ عادل أحمد نجيب	عضو مجلس إدارة غير متفرغ
المستشار / محمد محمد زكى موسى	عضو مجلس إدارة غير متفرغ
المهندس / خالد محمود أحمد عباس	عضو مجلس إدارة غير متفرغ
الاستاذ / عبد المنعم الجمل	عضو مجلس إدارة غير متفرغ
الدكتور مهندس / وائل الد جوى	عضو الجمعية من ذوى الخبرة فى نشاط الشركة
الأستاذ / الشيمى محمد حسن	ممثلى العاملين
السيد / ممدوح سعيد على	ممثلى العاملين

واعتذر عن عدم الحضور كل من :

١- السيد المهندس / هشام محمود ابو سنه	عضو الجمعية من ذوى الخبرة فى نشاط الشركة
٢- المحاسب / هشام أنور محمد توفيق	عضو مجلس إدارة غير متفرغ
٣- الاستاذ / مدحت مصطفى المدنى	عضو مجلس إدارة غير متفرغ

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

المهندس/ على مصطفى احمد حسن	رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب
المهندس / هانىء سعد زغلول الديب	العضو المنتدب للشئون الفنية والتنفيذ ونائب رئيس مجلس الادارة
المحاسب / عصام صادق محمد صادق	العضو المنتدب للشئون المالية والتنمية الإدارية والبشرية ونائب رئيس مجلس الإدارة
الأســـتاذ / سعيد زكى محمد	العضو المنتدب للشئون العقارية
المحاسب / شعبان إبراهيم محمد عطية	أعضاء مجلس إدارة (منتخبين)
المحاسب / نبيل سيد عبد الحي	
المهندس / محمود هاني على	

* *

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

المحاسب / سمير محمد نصر كرم	وكيل أول الوزارة مدير الإدارة
المحاسب / خالد ممدوح علام	وكيل الوزارة نائب أول مدير الإدارة
المحاسب / منال عمر محمد	وكيل الوزارة نائب أول مدير الإدارة
المحاسب / محمد عطا لله باز	المدير العام نائب مدير الإدارة
المحاسبة / ناهد محمود حنفي	المدير العام نائب مدير الإدارة
المحاسبة / حنان محمد يوسف	مراقب الحسابات (أ)

* *

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

المحاسبة / فاطمة إسماعيل احمد	وكيل الوزارة رئيس القطاع التعمير والإسكان
المحاسب / علاء احمد حسن	مدير عام قطاع شركات وهيئات الإسكان
المحاسبة / امانى عز الدين فرج	رئيس الشعبة

كما حضر الاجتماع السيدان ممثلا مركز معلومات القطاع العام وهما :-

المحاسب / مجدى عبد الستار	رئيس الإدارة المركزية لنظم المعلومات والحاسب الآلي
لأستاذ / إيهاب عبد الغنى	ممثل مركز معلومات القطاع العام

كما حضر الاجتماع من الشركة القابضة للتشييد والتعمير السادة :

المحاسب / بدر الدين كمال	رئيس قطاع المتابعة المالية
المحاسب / محمد رفيق عبد الموجود	رئيس قطاع شئون مكتب رئيس مجلس الإدارة
المحاسب / يسرى نعيم مرقص	مستشار ب موازنات تقديرية شركات تابعة

كما حضر الاجتماع من شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير السادة :

المهندس / خالد المراسى	مساعد السيد المهندس / العضو المنتدب للشئون الفنية والتنفيذ
المهندس / محمد حسن توفيق	مستشار السيد المهندس / رئيس مجلس الادارة والعضو المنتدب
المحاسب / جمال عبد الرحمن عزام	رئيس قطاعات الشئون العقارية
المحاسب / عبد الرحمن عبد القادر	رئيس قطاع تنمية الموارد البشرية
اللـــواء / احمد حلمى الحداد	مستشار رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب للأمن
الدكتـور / محمد جمال الدين	رئيس قطاع الشئون الطبية
المحاسب / مجدى صادق الإمام مقلد	رئيس قطاع حسابات الشئون الفنية
المهندس / احمد يسرى السيد احمد	رئيس قطاع تنمية المدن الجديدة
المهندس / بلال سيد محمد إبراهيم	رئيس قطاع تصميم المرافق
المهندس / سعيد السيد محمد الهوارى	رئيس قطاع الأعمال الكهروميكانيكية والمحطات
المحاسب / اسامة السباعى	رئيس قطاع الحاسب الالى
المحاسب / إبراهيم عبد الحى حربى	رئيس قطاع بيع الاراضى
الاســـتاذ / ثروت عوض	رئيس قطاع الشئون القانونية
الاستاذة / هيفاء يوسف العدوى	رئيس قطاع البيع والتسويق
المهندس / ممدوح سعيد الشناوى	رئيس قطاع تنفيذ المرافق
المحاسب / سليمان خلف سليمان	رئيس قطاع الإيجارات
المحاسب/ بهاء الدين فتوح	رئيس قطاع الحسابات
المهندس / ماجد المغربي	رئيس قطاع المشروعات
الاســـتاذ / نصر خليل	مدير عام الشئون القانونية
المهندس / ناجى مصطفى كامل	مديرعام التراخيص

وقام بأعمال أمانة سر الجلسة السيد المحاسب / محمد حسين كامل أمين سر الجمعية العامة .

فى بداية الجمعية تحدث السيد المهندس / محمود حجازى رئيس الشركة القابضة للتشييد والتعمير ورئيس الجمعية العامة قائلاً :

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ كل عام وحضراتكم بخير نجتمع اليوم للنظر فى إعتماد ميزانية شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير عن العام المالى المنتهى فى ٢٠١٥/٦/٣٠ ونرحب بالسادة أعضاء الجمعية والسادة الحضور والسادة أعضاء الجهاز المركزى للمحاسبات ونخص بالترحاب سمير بك كرم وكيل أول الوزارة مدير الإدارة والأستاذة / منال عمر وكيل الوزارة نائب أول مدير الإدارة والاستاذ/ محمد عطاالله باز والاستاذة / ناهد محمود حنفى مديرى العموم والاستاذة/ حنان محمد يوسف مراقب الحسابات ، كما نرحب من إدارة متابعة تقويم الأداء بالاستاذة / فاطمة إسماعيل وكيل الوزارة والاستاذ/ علاء أحمد حسن المدير العام والاستاذة / أمانى عز الدين رئيس الشعبة ومن مركز المعلومات الاستاذ/ مجدى عبد الستار وكيل الوزارة والاستاذ/ إيهاب عبد الغنى ، كما نرحب بالطبع بالزملاء من أعضاء الجمعية من ذوى الخبرة الدكتور / وائل الدجوى

ثم طلب سيادته تحديد جامعي الأصوات وتم اختيار كل من :

السيد المحاسب / أحمد عزت الامشاطى فارز الأصوات .

السيد المحاسب / سامي محمد رياض الخولى جامع الأصوات .

وتم إحصاء نسبة الحضور لحاملي الأسهم (١٠ أسهم فأكثر) وبلغت النسبة ٧٣% وبذلك يكون إنعقاد 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 المالي المنتهى فى ٢٠١٥/٦/٣٠ .

فتفضل سيادته قائلاً :-

السيد المهندس / محمود فتحى حجازى رئيس مجلس الادارة والعضو المنتدب للشركة القابضة للتشييد والتعمير ورئيس الجمعية العامة ورئيس الجمعية العامة

السادة / أعضاء مجلس إدارة الشركة القابضة للتشييد والتعمير

السادة / أعضاء الجمعية العامة - السادة المساهمين الكرام السادة الحضور - كل عام وحضراتكم بخير .

بالأصالة عن نفسى وعن زملائى أعضاء إدارة شركة مصر الجديدة للاسكان والتعمير وعن جميع العاملين بالشركة أود أن أتقدم بالتهنئة للسادة / أعضاء مجلس إدارة الشركة القابضة الذين إنضموا إلى عضوية مجلس إدارة الشركة وأتمنى لهم التوفيق والنجاح فى مهمتهم الصعبة للنهوض والارتقاء بالشركة القابضة وشركاتها التابعة فى ضوء التغيرات والتحديات التى تشهدها مصرنا الحبيبة والتى نتمنى من الله عز و جل أن يوفقنا جميعاً لما فيه خير البلاد والعباد كما أود أن أرحب بالسيد الاستاذ / سمير محمد كرم وكيل أول الوزارة مدير إدارة مراقبة حسابات التعمير بالجهاز المركزى للمحاسبات والسيد الاستاذ المحاسب / خالد ممدوح علام والسيدة الاستاذة / منال عمر محمد وكلاء الوزارة - نائب أول مدير الادارة والسيدة الاستاذة / ناهد محمد حنفى والسيد الاستاذ / محمد عطاالله باز مديرى العموم نواب مدير الادارة كما أرحب بالسيدة الاستاذة / فاطمة اسماعيل أحمد وكيل الوزارة - رئيس الادارة المركزية لتقويم الاداء والاستاذ/ علاء أحمد حسن المدير العام والسيدة الاستاذة / أمانى عز الدين فرج رئيس الشعبة كما أرحب بالسيد الاستاذ/ مجدى عبد الستار - رئيس الادارة المركزية لنظم المعلومات والحاسب الالى والسيد الاستاذ/ إيهاب عبد الغنى.

كل الشكر والتقدير لأعضاء مجلس ادارة الشركة وجميع العاملين بها ورئيس وأعضاء اللجنة النقابية على مجهودهم المخلص فى تحقيق هذه النتيجة الرائعة فى ظل التحديات التى واجهتها الشركة ومن أهم هذه التحديات :

- تعديل الموازنة التقديرية المعتمدة للعام المالى ٢٠١٥/٢٠١٤ كى يصبح صافى فائض الارباح ١٨٩ مليون جنيه بدلاً من ١٥٠ (مائة وخمسون مليون جنيه) وبفضل الله تعالى تم تحقيق صافى أرباح لقيمة ٢٠٤,٧٥٨,٠٠٠ (مائتان وأربعة مليون وسبعمائة وثمانية وخمسون الف جنيها)

- إيقاف بيع الاراضى إعتباراً من ٢٠١٤/١٠/٢ والتى كانت تعتبر من أهم مصادر الايرادات وتحقيق الأرباح وبفضل الله تعالى فقد تغلبنا على هذا التحدى بتحقيق حجم مبيعات الوحدات السكنية والادارية والتجارية بنسبة زيادة ٣٠,٢% عن العام السابق كما إنخفضت مبيعات الأراضى خلال عام ٢٠١٥/٢٠١٤ بنسبة ٥٢,٢% عن العام الماضى .

وفى سبيل تعظيم االعائد من استغلال أراضى الشركة فقد انتهجت الشركة نهجاً جديداً بتوجهات الشركة القابضة وهى الدخول فى مشروعات المشاركة مع كبار المطورين العقارين وذلك لتحقيق أعلى عائد على هذه الارض وكذلك للحفاظ على استدامة الشركة .

كما أن الشركة قد اتبعت أسلوباً جديداً للتغلب على مشكلة السيولة ألا وهو الاعلان عن منتجات الشركة للبيع فور الشروع فى تنفيذ المشروعات مثل ما يتم فى شركات القطاع الخاص مع التزام الشركة بالوفاء تجاه عملائها بتسليم وحداتهم فى الموعد المحدد وبالجودة العالية واللائقة باسم شركة مصر الجديدة .

وتشهد الشركة حالياً مجهودات للارتقاء بها ورفع كفاءة العاملين عن طريق حُسن إدارة الموارد البشرية وذلك من خلال الخطة التدريبية المعدة ، وذلك بالتنسيق مع الشركة القابضة والتى تقوم على التدريب المستمر لكافة مستويات ووظائف العاملين بالشركة بدءاً من رئيس الشركة إلى أدنى الوظائف بالهيكل هذا بالاضافة إلى الدورات المختلفة فى المراكز التدريبية المشهود لها بالكفاءة مثل معهد اعداد القادة وجمعية الإدارة العليا والجمعية المصرية للضرائب والجمعيات المهنية المختلفة فضلاً عن أنه يجرى حالياً اعادة هيكلة للشركة وقد تم الانتهاء بفضل الله من الهيكل المقترح وقد روعى فيه أن يكون من الهياكل المرنة التى تسمح لكل مستوى وظيفى بسرعة الانجاز وحرية الحركة كما روعى فيه عدم تضارب الاختصاصات ، وبالاشارة إلى أعداد المتدربين الذين تم تدريبهم من الشركة خلال العام ٢٠١٤/٢٠١٣ فقد بلغوا ٢٨ متدرب فقط وارتفع فى عام ٢٠١٥/٢٠١٤ إلى ١٨٦ متدرب وتهدف الشركة إلى أن يصل العدد الى ٤٠٠ متدرب عام ٢٠١٦/٢٠١٥ ، ٥٠٠ متدرب عام ٢٠١٧/٢٠١٦ ، ٦٠٠ متدرب عام ٢٠١٨/٢٠١٧ من خلال خطة ثلاثية يتم فيها تدريب جميع العاملين بالشركة بالاضافة إلى نهج أسلوب تدريب المدربين بالتنسيق مع الشركة القابضة فى سبيل الوصول إلى الأستغلال الأمثل للموارد البشرية .

لا أريد أن أطيل عليكم وفى ختام كلمتى أدعو الله عز وجل أن يوفقنا جميعاً لما فيه خير مصرنا الحبيبة وشركتنا العريقة وأستأذنكم فى عرض ملخص تقرير مجلس الإدارة .

ثم بدأ سيادته بأستعرض القوائم المالية الختامية للشركة عن السنة المالية ٢٠١٤/٢٠١٥ على الوجه التالى :
موجز نشاط الشركة للعام المالي ٢٠١٤/٢٠١٥ مقارنا بالعامين السابقين . القيمة بالألف جنيه

البيـــــــــان	٢٠١٥/٢٠١٤	٢٠١٤/٢٠١٣	٢٠١٣/٢٠١٢
أولاً : رأس المال :-			
الإسمـــــــــى	٢٠٠٠٠٠	٢٠٠٠٠٠	٢٠٠٠٠٠
المدفـــــــــوع	١١١٢٥٧	١١١٢٥٧	١١١٢٥٧
جملة الاحتياطيـــــــات	١٥٧٣٣٦	١٥٧٤٩٦	١٤٧٨٢٢
الارباح المرحلـــــة	٣٧٨٦٤	٥٠٥٧٩	١٣٣٢١
صافـــى ارباح العـــام	٢٠٤٧٥٨	تم توزيعه	تم توزيعه
اسهـــم خزينـــة	٠	٠	٠
حقـــوق الملكيـــة	٥١١٢١٥	٣١٩٣٣٢	٢٧٢٤٠١
عـــدد الاسهـــم	١١١٢٥٧١٠٠	١١١٢٥٧١٠٠	١١١٢٥٧١٠٠ سهم
القيمـــة الاسميـــة للسهـــم (بعد التجزئة)	١ج	١ج	١ج
القيمة السوقية للسهم فى ٢٠١٥/٦/٣٠ (مقارنا بالعامين السابقين)	٥٧.٧٢ج	٤٠.٦٩ج	٢١.٦٥ ج
تطور القيمة السوقية مقارنةً بالعام السابق لها	%٤١.٩	%٨٧.٩	%٣٩.٢
ثانياً : المشروعات الاستثمارية :-			
المستهدف مـــن المشروعـــات الاستثمارية	١٠٨٠٠٠	١٠٢٠٠٠	١٠٢٠٠٠
المحقـق مـن استثمـــارات النشـــاط	٢٠٧٠٥١	١٦٣٨٣٥	٨٢٥٥٢
المحقـق مـن الاسكان الإدارى بمبانى الشركـة	٩٨١	٢٣٧٧٣	٣١٧٧
جملـــة الاستثمـــارات المحققـــة	٢٠٨٠٣١	١٨٧٦٠٨	٨٥٧٢٩
نسبـــة المحقـــق للمستهـــدف	%١٩٢.٦٠	%١٨٣.٩٣	%٨٤.٠٥
تطور المشروعات الاستثمارية مقارنةً بالعام السابق لها	%١٠.٩	%١١٨.٨	(%٧.٥)
ثالثاً : قيمة المبيعات الاجمالية			
المسهدفـــة	٥٢٨٢٣٣	٦٨٣٧٥١	٦١١٥٠٩
المحققـــة	٤٢٦٢٧٧	٤٧٤٣٩٩	٤٧٩٩٥٢
نسبـــة المحقـــق للمستهـــدف	%٨٠.٧٠	%٦٩.٣٨	%٧٨.٤٩
تطور المبيعات الاجمالية مقارنةً بالعام السابق لها	(%١٠.١)	(%١.٢)	%٣٥.٩
رابعاً : صافى المبيعات			
صافى المبيعـــات المستهدفـــة	٢٦٨٥٨٥	٣١٧٦٤١	٢٨٧٦٩٩
صافى المبيعـــات المحققـــة	٣١١٦٥٦	٢٩٨٤١٥	٢٣٩١٨٥
نسبـــة المحقـــق للمستهـــدف	%١١٦.٠٤	%٩٣.٩٥	%٨٣.١٤
تطورصافى المبيعات مقارنةً بالعام السابق لها	%٤.٤	%٢٤.٨	%٤٥.٩

القيمة بالألف جنيه

البيـــــــــــان	٢٠١٥/٢٠١٤	٢٠١٤/٢٠١٣	٢٠١٣/٢٠١٢
خامساً : قيمة النشاط			
المستهدفـــــــة	٦٨٥٢٥٥	٤٥٦٩٩١	٤١٩٧٣١
المحققـــــــة	٥٩٠٤٨٣	٥١٤٥٢٤	٣٥٦٢٩٥
نسبـــة المحقـــق للمستهـــدف	%٨٦.١٧	%١١٢.٥٩	%٨٤.٨٩
تطور قيمة النشاط مقارنةً بالعام السابق لها	%١٤.٨	%٤٤.٤	%٢٠.٦
سادساً : التحصيل			
نسبة المحصل للمستحق خلال العام	%٩٦.٢	%٩٤.٥	%٩٢.٩
نسبة المحصل إلى جملة المستحقات	%٨١.٤	%٧٩.٩	%٨٠.٤
سابعاً الإيـــــــرادات :-			
١ــ إيـــــــرادات النشـــــاط	-	-	-
المستهـــــــدف	٣٦٦٨٣٩	٤٠٣٦٥٩	٣٧٠٦٥٨
المحقـــــــق	٤٨٠٥٣٣	٤١٩٥٤٢	٣٣٧٩٠٨
نسبـــة المحقـــق للمستهـــدف	%١٣٠.٩٩	%١٠٣.٩٣	%٩١.١٦
تطور ايرادات النشاط مقارنةً بالعام السابق لها	%١٤.٥	%٢٤.٢	%٣٦.٣
٢ - ايرادات غير مرتبطة بالنشاط			
ايرادات واستثمـــارات ماليـــة	٤	٤	٤
فوائـــــــد دائنـــــة	٧٣٨٨٢	٧٠٥٣٨	٥٦٦٨٤
إيرادات الإستثمارات والفوائـد	٧٣٨٨٦	٧٠٥٤٢	٥٦٦٨٨
نسبتهـــا لإيـــرادات النشـــاط	%١٥.٤	%١٦.٨	%١٦.٨
مخصصات أنتفى الغرض منهـــا	-	-	-
إيرادات وأرباح متنوعة وأخرى	٤١٥٤	١٦١٨	١٠٦٢
أربـــاح فـــروق عملـــة	-	-	-
إيـــرادات سنـــوات سابقـــة	-	-	-
أربـــــاح رأسماليـــــة	-	-	-
إيـــرادات وأربـــاح غير عادية	-	-	-
إيـــرادات وأربـــاح أخـــــرى	٤١٥٤	١٦١٨	١٠٦٢
جملة الايرادات الغير مرتبطة بالنشاط	٧٨٠٤٠	٧٢١٦٠	٥٧٧٥٠
نسبتهـــا لإيـــرادات النشـــاط	%١٦.٢	%١٧.٢	%١٧.١
جملـــــة الايـــرادات	٥٥٨٥٧٣	٤٩١٧٠٢	٣٩٥٦٥٨
تطور الايرادات الكلية مقارنةً بالعام السابق لها	%١٣.٦	%٢٤.٣	%٣٤.٦

القيمة بالألف جنيه

البيـــــــــــان	٢٠١٥/٢٠١٤	٢٠١٤/٢٠١٣	٢٠١٣/٢٠١٢
ثامناً :التكاليف و المصروفـات :-			
١ـــ التكاليـــــــــف			
١ـ خامـات ومـواد وقطع غيار	٧٧٥٣	٦٦٧٧	٤٢٤٢
نسبتهـا لإيـــرادات النشـــاط	%١.٦	%١.٦	%١.٣
٢ـ الاجـــور والعمالـــة			
الاجـــــــــور	٧٢٨٩٨	٦٤٢١٥	٥١٩٢٥
نسبتها لإيـــرادات النشـــاط	%١٥.٢	%١٥.٣	%١٥.٤
أجـــور نقديـــة	٦٢٧٨٨	٥٥٦٤٢	٤٤١٦٠
نسبتها لاجمـالى الاجـور	%٨٦.١	%٨٦.٦	%٨٥.٠
مزايـــا عينيـــة	٢٦٥٠	١٩٢٦	٢١٥٧
نسبتها لاجمـالى الاجـور	%٣.٦	%٣.٠	%٤.٢
تأمينـات أجتماعيـــة	٧٤٦٠	٦٦٤٧	٥٦٠٨
نسبتها لاجمـالى الاجـور	%١٠.٢	%١٠.٤	%١٠.٨
٣ ـ تابع الاجـور والعمالـــة	-	-	-
العمالـــة الدائمـــة	٩٩٩	٩٨١	٩٥٩
العمالـــة المؤقتـــة	٤١٥	٣٧٨	٣١٧
العمالـــة العارضـــة	١٤٥	١٨٧	٢٤٨
أصحـاب الرواتـب المقطوعـة	٤	٤	٤
عقـــود استشاريـــة	٤	٦	٣
إجمالى عدد العامليـــن	١٥٦٧	١٥٥٦	١٥٣١
يخصم عـــدد العامليـــن (بالاجـــازات)	٢٧	٢٩	٢٨
يضاف عدد العاملين (المعارين والمنتدبون من الخارج)	١١	١٤	١٥
عـدد العامليـن لمتوسط اجـر العامـل	١٤٠٢	١٣٤٨	١٢٦٧
عـدد العامليـن لمتوسط انتاجية العامل	١٥٥١	١٥٤١	١٥١٨
متوسط أجر العامل (بعد أستبعاد الاعارات والاجازات) بالجنية	٥١٩٩٦ج	٤٧٦٣٨ج	٤٠٩٨٣ ج
متوسط أنتاجية العامل (بالجنيه) مـن إيرادات النشـاط	٣٠٩٨٢١ج	٢٧٢٢٥٣ج	٢٢٢٦٠١ ج
متوسط أنتاجية العامل (بالجنيه) مـن قيمـة النشـاط	٣٨٠٧١١ج	٣٣٣٨٩٠ج	٢٣٤٧١٣ ج
أنتاجية الجنية أجر (بالجنيه) مـــن إيرادات النشـاط	٦.٥٩ ج	٦.٥٣ج	٦.٥١ ج
أنتاجية الجنية أجـــر (بالجنيه) قيمـة النشـاط	٨.٠١ج	٨.٠١ج	٦.٨٦ ج

القيمة بالالف جنيه

البيـــــــــــان	٢٠١٥/٢٠١٤	٢٠١٤/٢٠١٣	٢٠١٣/٢٠١٢
٣ــ باقـــــى المصروفـــــــات			
خدمـــــــات مشتـــــــراة	١٧٩٧٦٣	١٥٨٧٠٨	٧١٩٢٢
نسبتها لإيـــــرادات النشـــــاط	%٣٧.٤	%٣٧.٨	%٢١.٣
مجموع الخامات والاجور والخدمات المشتراة	٢٦٠٤١٤	٢٢٩٦٠٠	١٢٨٠٨٩
نسبتها لإيـــــرادات النشـــــاط	%٥٤.٢	%٥٤.٧	%٣٧.٩
الاهـــــلاك والاستهـــــــلاك	١٢٤٣	١٨٨٥	١٧٥١
نسبتها لإيـــــرادات النشـــــاط	%٠.٣	%٠.٤	%٠.٥
الفـوائـــــــــــــــد	٢٦٠٧٩	٢٤٢٦٩	٢٢٩٧٤
نسبتها لإيـــــرادات النشـــــاط	%٥.٤	%٥.٨	%٦.٨
ايجـــــــارات عقاريـــــــة	٤	٤	٤
ضرائـــــب عقاريـــــــة	١٥٠	٠	٣
ضرائـــــب غيـــــر مباشـــــرة	٧٧١	٦٠٤	٥١٦
التغـــير فـــى المخزون الانتـــاج التـــام والغـير تـــام	(٣١٩١٠)	(٢٢٨٢٢)	٣٩٣٦٢
مجموع الايجارات + الضرائب العقارية+الضرائب غير المباشرة+التغير	(٣٠٩٨٥)	(٢٢٢١٤)	٣٩٨٨٥
نسبتها لإيـــــرادات النشـــــاط	(%٦.٤٥)	(%٥.٢٩)	%١١.٨٠
جملة حساب المصروفات حـ/٣٣	١٧٦١٠٠	١٦٢٦٤٨	١٣٦٥٣٢
نسبتها لإيرادات النشاط	%٣٦.٦	%٣٨.٨	%٤٠.٤
جملة حساب المصروفات المرتبطة بالنشاط	٢٥٦٧٥١	٢٣٣٥٤٠	١٩٢٦٩٩
نسبتها لإيرادات النشاط	%٥٣.٤	%٥٥.٧	%٥٧.٠
٤ـ مصروفات غير مرتبطة بالنشاط			
أعبـــــاء وخسائـــــر			
مخصصات بخلاف الاهـلاك	١٨٤٣	٦٩٠٧	١٢٧٨٤
مصروفـات سنـــــوات سابقة	-	-	-
ضرائـــــب الدخـــــل	٨٩٣٨٢	٦٤٦٨٦	٥٠١٦٤
الضريبـــــــة المؤجلـــــة	١٣٢	(٦٤)	(٧٥)
باقـــي الأعبـــاء والخسائـــر	٥٧٠٧	٢٧٧٢	٤٥٥٣
جملـة المصروفـات الغير مرتبطة بالنشاط	٩٧٠٦٤	٧٤٣٠١	٦٧٤٢٦
نسبتهـــــا لإيرادات النشـــاط	%٢٠.٢	%١٧.٧	%٢٠.٠
جملـــــة التكاليـــف والمصروفـــات	٣٥٣٨١٥	٣٠٧٨٤١	٢٦٠١٢٥

القيمة بالالف جنيه

البيـــــــــــــان	٢٠١٥/٢٠١٤	٢٠١٤/٢٠١٣	٢٠١٣/٢٠١٢
تاسعاً : توزيعات التكاليف على مراكز الإنتاج :-			
تكلفـــــــــة الانتـــــــاج	١٨٠٠٧٤	١٦٦٦٢٦	١٣٦١٥٧
نسبتهـــــــا لإيرادات النشـــاط	%٣٧.٥	%٣٩.٧	%٤٠.٣
التكلفة التسويقيـــــــــــــة	٥٠٨٦	٤٨٩٦	٣٩٧٩
نسبتهـــــــا لإيرادات النشـــاط	%١.١	%١.٢	%١.٢
المصروفات الإدارية والتمويلية	٧١٥٩٣	٦٢٠١٨	٥٢٥٦٢
نسبتهـــــــا لإيرادات النشـــاط	%١٤.٩	%١٤.٨	%١٥.٦
عاشراً : نتيجة النشاط :-			
فائـــــــض المتاجـــــرة (مجمل الربـــح)	٢٩٥٣٧٤	٢٤٨٠٢٠	١٩٧٧٧٢
نسبتهـــــــا لإيرادات النشـــاط	%٦١.٥	%٥٩.١	%٥٨.٥
الفائـــض القابـــل للتوزيع قبـــل الضريبـــة والفوائـــد	٣٢٠٣٥١	٢٧٢٧٥٣	٢٠٨٥٩٦
نسبتهـــــــا لإيرادات النشـــاط	%٦٦.٧	%٦٥.٠	%٦١.٧
نسبتهـــــــا لقيمـــــة النشـــاط	%٥٤.٣	%٥٣.٠	%٥٨.٥
صافي أرباح النشاط (قبل مصروفات التمويل والفوائد الدائنة)	٢٣٢٣٠٤	١٨٧٠٥٠	١٣٨٤٢٨
نسبة صافي أرباح النشاط (قبل مصروفات التمويل والفوائد الدائنة) / لإيرادات لنشاط	%٤٨.٣	%٤٤.٦	%٤١.٠
صافـــــي أربـــــاح النشـــــاط	٢٩٤٢٧٢	٢٤٨٤٨٤	١٨٥٦٢٢
نسبة صافي أرباح النشاط / لايـرادات النشاط	%٦١.٢	%٥٩.٢	%٥٤.٩
الفائـــض القابـــــل للتوزيـــــع	٢٠٤٧٥٨	١٨٣٨٦١	١٣٥٥٣٣
تطورالفائض القابل للتوزيع مقارنةً بالعام السابق لها	%١١.٤	%٣٥.٧	%٢٥.٠
نسبتهـــــــا لإيرادات النشـــاط	%٤٢.٦	%٤٣.٨	%٤٠.١
نسبتهـــــــا لقيمـــــة النشـــاط	%٣٤.٧	%٣٥.٧	%٣٨.٠
الفائض القابل للتوزيع بعد خصم الأرباح الرأسمالية	٢٠٤٧٥٨	١٨٣٨٦١	١٣٥٥٣٣
نسبتهـــــــا لإيرادات النشـــاط	%٤٢.٦	%٤٣.٨	%٤٠.١
نسبتهـــــــا لقيمـــــة النشـــاط	%٣٤.٧	%٣٥.٧	%٣٨.٠
الحادي عشر : بيانات المركز المالي			
الاصـــــــول طـــــــويلة الاجـــــــل (١)	١٦٨٦٦	٤٥١١٦	٢٢٨٩٤
الاصـــــــــــول المتداولـــــــــة (٢)	٢٢٦٧٠٠٣	٢٢٥٥١٣٧	٢٠٧٠٧٦٥
الإلتزامـــــــــات المتداولـــــــــة (٣)	١٧٤٧٦٩١	١٩٥٧٤٤٩	١٧٧١١٩٤
الإلتزامـــــات طويلـــــــة الاجـــــل (٤)	٢٤٩٦٣	٢٣٤٧٣	٥٢٠٦٤

القيمة بالالف جنيه

البيـــــــــان	٢٠١٥/٢٠١٤	٢٠١٤/٢٠١٣	٢٠١٣/٢٠١٢
رأس المـــــال العامـــــل (٥) = (٢-٣)	٥١٩٣١٢	٢٩٧٦٨٩	٢٩٩٥٧١
تطورالمـــــال العامـــل مقارنةً بالعام السابق له	%٧٤.٤	(%.٦)	(%٩.٥)
أجمالـى الإستثمارات (١ + ٥) ويتم تمويله كالاتى :	٥٣٦١٧٨	٣٤٢٨٠٥	٣٢٢٤٦٥
رأس المـــــال المدفـــــوع	١١١٢٥٧	١١١٢٥٧	١١١٢٥٧
الأحتيـاطيـــــــات	١٥٧٣٣٦	١٥٧٤٩٦	١٤٧٨٢٢
اربـــــاح مرحلـــــة	٣٧٨٦٤	٥٠٥٧٩	١٣٣٢٢
اسهـــــم خزينـــــة	-	-	-
فائـــــض العـــــام	٢٠٤٧٥٨	تم توزيعه	تم توزيعه
مجمـــــوع حقـــوق الملكيـــــة	٥١١٢١٦	٣١٩٣٣٢	٢٧٢٤٠١
تطورحقـــوق الملكيـــة مقارنةً بالعام السابق لها	%٦٠.١	%١٧.٢	%٨.٨
قروض طويـــلة الاجـــل	١٨٣٠	٢٠٨١	٢٣١٩
حسابات دائنة طويلة الاجل +التزامات ضريبية	٢٣١٣٢	٢١٣٩٢	٤٩٧٤٥
القيمـــة المضافـــة الصافيـــة	٣٢٢٧٦٢	٢٧٤٤٩٠	٢٢٠١١٥
توزيعات القيمة المضافة الصافية			
الاجـــــور	٧٢٨٩٨	٦٤٢١٥	٥١٩٢٥
بنسبة % من القيمة المضافة الصافية	%٢٢.٥٩	%٢٣.٣٩	%٢٣.٥٩
إيجـــار عقـــارات	٤	٤	٤
بنسبة % من القيمة المضافة الصافية	%٠.٠٠	%٠.٠٠	%٠.٠٠
فـوائـــــــد	٢٦٠٧٩	٢٤٢٦٩	٢٢٩٧٤
بنسبة % من القيمة المضافة الصافية	%٨.٠٨	%٨.٨٤	%١٠.٤٤
فائـــض الانتـــاج	٢٢٣٧٨١	١٨٦٠٠٢	١٤٥٢١٢
بنسبة % من القيمة المضافة الصافية	%٦٩.٣٣	%٦٧.٨	%٦٥.٩٧
الثانى عشر : مؤشرات مالية			
صافـــى الاصـــول الثابتـــة	١٤٩١٣	١٤٩٣٩	١٥١٢٧
معدل دوران صافى الاصول الثابتة (مرة)	٣٢.٢ مرة	٢٨.١مرة	٢٢.٣ مرة
معـدل العائـد على إجمالى الاستثمارات	%٣٨.٢	%٥٣.٦	%٤٢.٠
معـدل العائـد على صافى حقوق الملكيـة	%٤٠.١	%٥٧.٦	%٤٩.٨
العائـد على المـــال العامـــل (مرة)	٠.٣٩مرة	٠.٦٢مرة	٠.٤٥مرة
العائـد على السهـــم (E·P·S)	١.٨٤ ج	١.٦٥ج	١.٢٢ ج
مضاعـــف الربحيـــــة P/E	٣١.٤مرة	٢٤.٧مرة	١٧.٨ مرة
الثالث عشر: بيانات أخرى			
العمـــــــلاء	١٧٨٨٢١٥	١٨٧٢٤٢٢	١٧١٥٢٢٧
مخصـــص العمـــلاء	٢٦٦٩٤	٢٧٤٣٦	٢٥٤٢٦

صافى رصيد العملاء	١٧٦١٥٢١	١٨٤٤٩٨٦	١٦٨٩٨٠١
السحب على المكشوف	٢٢٥١٠٣	٢٠١٤٩٩	١٧٣٩٨٨
القروض	١٨٣٠	٢٠٨١	٢٣١٩
جملة السحب على المكشوف والقروض	٢٢٦٩٣٣	٢٠٣٥٨٠	١٧٦٣٠٧
نسبة جملة القروض والسحب لصافى رصيد العملاء %	%١٢.٩	%١١.٠	%١٠.٤

ملاحظات على موجز النشاط

السحب على المكشوف :

أريد أن أنوه أنه خلال الفترة الاخيرة (بداية الربع الثانى) من العام الحالى ٢٠١٦/٢٠١٥ بلغ رصيد السحب على المكشوف ١٨ مليون جنيه نتيجة عمل حوالة حق أراضى بقيمة ٣٢٢ مليون جنيه يوم ٢٠١٥/١٠/٤ تم الإتفاق مع البنك الذى تم الترسية عليه بأن يتم توجيه قيمة الحوالة إلى استثمارات ولن يتم إنفاقها فى أى نشاط أو جهة أخرى لا تحقق استثمار للشركة وقد تم إيداع جزء من قيمة الحوالة لتغطية السحب على المكشوف لتصبح قيمته حالياً كما ذكرنا ١٨ مليون جنيه فقط وبالتالى فقد تم تخفيض أعباء الفوائد للسحب على المكشوف بعد أن وصلت قيمتها إلى حوالى ٣٠مليون جنيه أما باقى المبلغ فقد تم توجيهه إلى المشروعات الاستثمارية مثل الشركة المصرية للإتصالات حوالى ١١ مليون جنيه وهيئة المجتمعات العمرانية لترفيق المرحلة الأولى من هليوبارك حوالى ١٣٥ مليون جنيه وسيتم ضخ المبلغ المتبقى فى إستثمار فى المشروعات المطروحة خلال عام ٢٠١٦/٢٠١٥ وقد وضعنا خطة طموحة خلال ثلاث سنوات بإذن الله ليصل حجم الاستثمارات المتوقعة هذا العام إلى ٥٠٠ مليون جنيه أو أكثر بإذن الله ومتوقع أن تزيد العائدات أو جملة الإيرادات بصورة كبيرة لأنه يتم حسابها على أساس ضرب الرقم فى إثنين بالإضافة لوجود عوائد مشروعات لم يتم إدراجها فى الخطة لأنها تعتمد على مشروعات المشاركة مع المطورين العقاريين ولا نستطيع إحتساب هذه العوائد إلا بعد البت على الشركة التى سوف يتم ترسية المشروع عليها (مشروع الـ ٦٥٥ فدان بهليوبوليس) وتقوم بتقديم دراسة الجدوى التى سوف يتم إحتساب العوائد المتوقعة على أساسها وكذلك نسبة أرباح الشركة مع المطور العقارى وبالتالى يتم إحتساب حجم الإيرادات المتوقعة والتى من المنتظر أن تتخطى المستهدف وهو ٨٠٢ مليون جنيه فى عام ٢٠١٦/٢٠١٥ وقد تصل إلى أكثرمن مليار جنيه بإذن الله .

الفائض القابل للتوزيع :-

إن الفائض القابل للتوزيع وهو حوالى ٢٠٤,٧٥٨ مليون جنيه هو فى حقيقة الأمر أكثر من ذلك ويرجع هذا إلى خصم الضريبة الإضافية (٥%) من الايراد رغم أنها تحتسب مرة واحدة طبقاً للقانون الصادر بشأنها ولكن الشركة على سبيل الإحتياط ولعدم التغيير فى القوائم المالية قامت بخصمها وعندما تصدر الصيغة التنفيذية للقانون بإذن الله فإن هذا الفائض سوف يزيد بحوالى ١٤ مليون جنيه قيمة هذه الضريبة ليصبح الفائض القابل للتوزيع حوالى ٢١٨.٧٥٨ مليون جنيه

ثم استعرض سيادته أهم المشروعات التى تقوم بها الشركة وهى :

انجازات الشركة خلال العام المالى ٢٠١٥/٢١٤

مشروعات تم تنفيذها

م	المنطقة	الموقع	اسم المشروع	عدد الوحدات السكنية	الشركة المنفذة للمشروع	التكلفه الإستثماريه بالمليون	تاريخ الاستلام
١	هليوبوليس الجديدة	الحي الثاني	مشروع إنشاء عدد ٧ عمارات سكنية	٧٠	أطلس العامة	١٣.٦	مارس-١٥
			مشروع إنشاء عدد ١٠ عمارات سكنية	١٠٠	الصعيد العامة	١٩.٤٥	مايو-١٥
		الحي الثالث	مشروع إنشاء عدد ١٥ فيلا نماذج (ن-س-ي)	١٥	العبد	١٨	أكتوبر-١٤
	العبور	مربع (٨٠٠٠٦)	مشروع إنشاء عدد ٤ عمارات مربع (٨٠٠٠٦)	٤٧	الرواد العرب	١٠.٦٧	يونيو-١٥
			مشروع إنشاء عدد ٣ عمارات مربع (٨٠٠٠٦)	٣٦	الصعيد العامة	٩.٣١	يونيو-١٥
			مشروع إنشاء عدد ٤ عمارات مربع (٨٠٠٠٦)	٤٩	مجموعة رفعت	١٢.٤٢	يونيو-١٥
		مربع (٨٠٠١٣)	مشروع إنشاء عدد ٣ عمارات مربع (٨٠٠١٣)	٤٨	المهندس	٩.٢٥	يونيو-١٥
		مربع (٨٠٠١٤)	مشروع إنشاء عدد ٣ عمارات مربع (٨٠٠١٤)	٤٨	الرواد العرب	٩.٢٥	يونيو-١٥
		٨٠٠٠٥ - ٨٠٠٠٦ - ٨٠٠٠٧	مشروع إنشاء عدد ٧ عمارات	٨٨	القاهرة العامة	٢٢.٢٣	يونيو-١٥
		٨٠٠٠٧ - ٨٠٠٠٩ - ٨٠٠١٢ - ٨٠٠١٣	مشروع إنشاء عدد ٧ عمارات	٦٨	العامة للانشاءات (رولان)	٢٠	يونيو-١٥
	المنطقة الجنوبية الشرقية	ح١٢٥٨	مشروع إنشاء عدد ٧ عمارات مربع (ح١٢٥٨)	١٩١	المحمودية	٣٣.٩٣	نوفمبر-١٤
		الاجمالي	١١ مشروع	٧٦٠		١٧٨.١١	

- وحدات تم بيعها

م	المنطقة	عدد الوحدات	المساحة	القيمة البيعية بالمليون
٢	هيليوبوليس الجديدة	٢١٣	٤١١١٠.٢١	١٤٤.٩١٦
	العبور	٧٦	١٣٦٥٠.٥٣	١٢١.٨٥٥
	منطقة شيراتون	١١٣	١٧٦٦٠.٣	٣٧.٥٢٩
	وحدات قديمة بمصر الجديدة	٤٠	٢٦٤٠.٤١١	١٠.٨
	الاجمالي	٤٤٢	٧٥٠٦١.٤٥١	٣١٥.١

اجمالي القيمة البيعية للوحدات (٣١٥.١٠٥) مليون جنيه مصري بنسبة زيادة ٣٠% عن مبيعات الوحدات السكنية والإدارية والتجارية عن العام السابق .

- اراضي تم بيعها

م	المنطقة	الموقع	عدد القطع	المساحة
٣	هيليوبوليس الجديدة	الحي الرابع	٢٠	٢٣٨٨٦.١٦
		الحي الخامس	٣	٦٧٥٠
		الحي التاسع	١	٥٨٦٤.٩٨
			١	٣٠٠١٥.٦٣
		خدمات	٢	٨١٣٢.٤
		الاجمالي	٢٧	٧٤٦٤٩.١٧

اجمالي القيمة البيعية للاراضي (١١١.١٧٣) مليون جنيه مصري .

ملحوظة : تم بيع هذه الأراضى قبل صدور قرار وقف بيع الأراضى من الشركة القابضة في ٢٠١٤/١٠/٢ وحجم هذه المبيعات يقل بنسبة ٥٢% عن العام السابق .

- المشروعات الجارى تنفيذها

م	المنطقة	الموقع	اسم المشروع	عدد الوحدات السكنية	الشركة المنفذة للمشروع	التكلفه الإستثماريه بالمليون
٤	هيليوبوليس الجديدة	الحي التاسع	مشروع إنشاء كمبوند سكني (عدد ٢٨عمارة)	٥٥٨	أطلس العامة - المصرية - القاهرة	١٥٩
	المجاورة الخامسة	مربع (١١٩٦)	مشروع إنشاء عدد ٥ عمارات مربع (١١٩٦)	٦٠	العامة للانشاءات (رولان)	٣٢
		الاجمالى	٢ مشروع	٦١٨		١٩١

ثانياً : مشروعات المرافق

- مشروعات جارى تنفيذها

م	المنطقة	اسم المشروع	الشركة المنفذة للمشروع	لتكلفه الإستثماريه بالمليون
٥	هيليوبوليس الجديدة	انشاء خط رافع المياه	العبد	٦٠.٩٨
		مرافق المنطقة الترفيهية	ايجيكو	٢١.٦٤٦
		مرافق الحي التاسع	المتحدة للتجارة و المقاولات	٤١
	الاجمالي	٣ مشروعات		١٢٣.٦٢٦

بعد رفض المشروع القديم من جهاز التنسيق الحضارى تم تشكيل لجنة بالإشتراك مع الجهاز وتم الانتهاء من كراسة الشروط الخاصة بمسابقة إعادة تأهيل وتطوير ارض ومبني غرناطة مربع (٧٢جـ) وتم تشكيل لجنة حصر للمناطق التراثية لتخفيض تصنيف الارض و المبني من الفئة (أ) الي الفئة (ج) بعد التنسيق مع الجهاز على ذلك و جاري متابعة الموضوع مع لجنة حصر المباني للمنطقة الشرقية بعد استيفاء المستندات المطلوبة وتبلغ قيمة إستثمارات هذا المشروع حوالى ٧٠٠ مليون جنيه ومتوقع أن يحقق عائد أكبر من ذلك بكثير بإذن الله .

٣-مشروع تطوير الميرلاند

كما تعلمون حضراتكم وبعد مجهودات مضنية تم التوصيل إلى إتفاق مع مستأجر الميرلاند وتم الموافقة عليه من الجمعية العامة وتم أخذ شيكات آجلة على المستأجر بقيمة الدين (٦٨ مليون) بجانب الضمانة البنكية المزمع تقديمها والمنصوص عليها بعقد الاتفاق حتى تاريخ ٢٠١٦/٣/٣٠ وفى جميع الأحوال فإن موقف الشركة قوى جداً والحمدلله وذلك بعد مجهودات كبيرة أشترك فيها وزارة الاستثمار والشركة القابضة بالإضافة إلى توقف المشروع من شهر مايو٢٠١٥ كما تعلمون حضراتكم بسبب الهجوم الذى شنته منظمات المجتمع المدنى وما أثاروه من أنه سوف يتم قطع الاشجار بالميرلاند وبناء فندق ..إلخ دون علم منهم بحقيقة مايتم بالميرلاند وبالتالى قام جهاز شئون البيئة بوقف الأعمال بقرار من رئيس الحى بتعليمات من السيد محافظ القاهرة ومن هذا التاريخ حتى يوم الثلاثاء الماضى حصلنا على جميع الموافقات التى طلبها جهاز شئون البيئة (دراسة أثر التقييم البيئى الخاص بالميرلاند - وموافقة جهاز التنسيق الحضارى) وأستطعنا الأسبوع الماضى فقط الحصول على موافقة بإستئناف الاعمال بالميرلاند وأصبحت الكرة في ملعب المستأجر بأن يقوم بالبدء في الاعمال ونهوها في الوقت المحدد ليستطيع سداد القيمة الإيجارية المستحقة عليه للشركة .

- تم الحصول علي موافقة جهاز الشئون البيئة علي مشروع التطوير بعد اعتماد الدراسة البيئية المقدمة .
- تم موافقة المحافظة علي استئناف الاعمال بالمشروع بعد اخطارها بموافقة البيئة .
- جاري موافقة الحي علي استئناف الاعمال

٤-استثمارات ايجارية

الميريلاند

- سيتم عرض النزاع القائم بين الشركة و شركة ماجيك دريمز بشأن الموافقة علي إلغاء شرط الضمانة البنكية علي الجمعية

التعديات على أراضى الشركة :

يوجد تعديات كثيرة على أراضى الشركة وكما تعلمون حضراتكم أن الشركة تسلمت الأراضى الخاصة بها في هليوبوليس الجديدة بالقرار الجمهورى وعليها هذه التعديات وتوجد دعاوى قضائية مرفوعة في هذا الشأن ولكن عندما يكون الامر في يد القضاء لا نستطيع فعل شئ ومع ذلك فقد قامت الشركة بإسناد هذه الدعاوى الكبيرة لمكاتب محاماة كبيرة مثل مكتب فصيح ومجموعة المستشار ليتولوا التعديات على أراضى مدينة هليوبوليس والأرض المتعدى عليها من الأمن المركزى يسار طريق السويس بجوار مطار القاهرة أما باقى الدعاوى فتتولاها الشئون القانونية بالشركة بالتنسيق مع مكاتب المحاماة الخارجية المتعاقد معها لمتابعة هذه القضايا .

ولا أريد أن أطيل على حضراتكم حتى أتيح الفرصة لزملائنا في الجهاز المركزى للتعقيب على الميزانية وايضاً في نهاية كلمتى فأننى أستأذن حضراتكم في أن أعفى نفسى من رئاسة الشركة بعد هذا المجهود وأنا ولله الحمد سعيد أننى قمت بخدمة الشركة طوال هذه الفترة وبما يرضى الله ولكن نظراً لظروف خاصة فأننى أطلب من الجمعية العامة إعفائى من رئاسة الشركة وشكراً جزيلاً لحضراتكم .

<u>ثم دعا السيد المهندس / محمود حجازى رئيس الجمعية العامة السيد المحاسب / سمير كرم وكيل اول الوزارة مدير ادارة مراقبة حسابات الاسكان والتعمير بالجهاز المركزى للمحاسبات لتلاوة ملاحظات الجهاز على ميزانية الشركة فتحدث سيادته قائلاً :-</u>

السيد المهندس / محمود بك حجازى رئيس مجلس ادارة الشركة القابضة ورئيس الجمعية العامة لشركة مصر الجديدة للاسكان والتعمير ، فى بداية كلمتى أود أن اشكركم واشكر شركة مصر الجديدة على الجهد الذى لمسناه فى التعاون معنا وعلى النتائج المشرفة التى حققتها الشركة خلال العام محل الفحص ، وهناك بعض ملاحظات بالنسبة إلينا وهى تقريرية أود أن أنوه عنها على الوجه التالى :-

١- يوجد فتوى برئاسة إدارة الفتاوى برئاسة الجمهورية ومجلس الدولة رقم ٢٥٩ لسنة ٢٠١١ بعدم جواز تعيين أكثر من عضو منتدب بشركات قطاع الاعمال العام والتى يساهم فى رأس مالها أفراد أوأشخاص اعتبارية من القطاع الخاص ، نأمل بمراعاة ما سبق بتشكيل مجلس إدارة شركة مصر الجديدة .

٢- النظام الأساسى للشركة يوجد به بعض أغراض لم يتم تفعيلها ومن ضمنها قيام الشركة بأعمال التصميم والإشراف على تنفيذ المشروعات ، وكذا إنشاء المساكن ذات الطابع الخاص مثل الفنادق والمستشفيات ، ونحن نريد إعادة النظر فى ضوء عدم تفعيل تلك الأنشطة وفى وجود منظومة للشركة القابضة للتشييد أنه يوجد بعض شركات شقيقه من ضمن أغرضها أعمال التصميم والإشراف على تنفيذ المشروعات وتوجد مذكرة معروضة على الجمعية العامة بخصوص تفويض رئيس مجلس الادارة فى تأسيس أو المساهمة فى تأسيس الشركات ونحن نسأل عن مدى مضمون تلك المذكرة فى ضوء أن النظام الأساسى به بعض الأغراض الغير مفعلة .

٣- نقطة أخرى أود الحديث فيها وهى تعقيباً على تقرير الجهاز المركزى للمحاسبات وهى خاصة بالسياسة البيعية الموجودة بالشركة فى ضوء وجود سحب على المكشوف وتحمل الشركة أعباء تمويلية عنه فقد بلغ رصيد السحب على المكشوف فى ٢٠١٥/٦/٣٠ مبلغ ٢٢٥ مليون جنيه تحملت عنه قائمة الدخل أعباء تمويلية قدرها ٢٨.٣ مليون جنيه وهذا يعنى أن أكثر من ٢٠٠%من رأس المال المدفوع يتم به السحب على المكشوف وهذا يؤثر بدوره على الهيكل التمويلى مما يعنى أن معظم المصاريف الإدارية الخاصة بالشركة يتم تمويلها عن طريق السحب على المكشوف وذلك فى ضوء التضخم فى متأخرات العملاء والتى بلغت ٦٨.٣ مليون جنيه والشنون القانونية غير واضحة المعالم فى تسوية تلك المتأخرات .

كما لاحظنا أنه لاتوجد سياسة بيعية وتسويقية واضحة المعالم بالنسبة للشركة ، فلو نظرنا الى السياسة البيعية والتسويقية الموجودة بالشركة فى ضوء المنظومات الموجودة فى هذا النشاط فى الشركات الأخرى التى تعمل فى نفس القطاع فنجد بعضهم يأخذ دفعة تخصيص ودفعة حجز ودفعة إستلام وهكذا ويتم ربط هذه المبالغ فى ودائع يتم الصرف منها على المشروع ولذلك فلو ربطنا كل النقاط السابقة بعضها ببعض فإن الجهاز يرى أن الشركة تحتاج لعمل دراسة بيعية وتسويقية وتمويلية واضحة المعالم تؤدى الى وضوح وتحسين الوضع المالى للشركة.

وأشكر سيادتك وأترك الأستاذ مراقب الحسابات ليتلو التقرير .

ثم تحدث السيد المحاسب / محمد عطا الله باز المدير العام (نائب مدير الإدارة) قائلا :-

بسم الله الرحمن الرحيم كل سنة وحضراتكم طيبين التقرير معروض على حضراتكم مقروء بالكامل ولكن سوف نتناول بعض الأجزاء التى لم يقم سمير بك كرم بتناولها على الوجه التالى :-

* مازالت أصول الشركة غير مستغلة منذ سنوات ونخص بالذكر غرناطة والشولاند وكازينو الميرلاند ولم تقم الشركة بتحقيق عائد منهم منذ حوالى ثمانية سنوات وعندما تحدثنا عن غرناطة قال على بك مصطفى أننا قد أخذنا وعداً من جهاز التنسيق الحضارى بتخفيض تصنيف المبنى الأثرى بها من الفئة (أ) الى الفئة (ج) فماذا لو لم يتم تنفيذ هذا الوعد ؟ على الرغم من أن هذا المشروع حيوى وسوف ينقل الشركة نقلة كبيرة حال تنفيذه هذا إستفسار ؟

* يوجد تضخم بمستحقات الشركة لدى العملاء من سنة الى أخرى فقد بلغت العام السابق حوالى ٥١ مليون جنيه بينما بلغت هذا العام حوالى ٦٨ مليون جنيه وكذلك بالنسبة لعملاء الإيجار حيث توجد إيصالات غير مسددة بحوالى ٦٤٨ ألف جنيه بعضها من ٣٠ سنة ولم يتم طرد هذا المستأجر والمفروض أن يتم إتخاذ الإجراءات القانونية بعد ثلاث شهور بأخذ حكم مستعجل ويتم طرده فكيف يكون هناك مستأجرين عليهم مستحقات منذ ٣٠ سنة وعلى الشئون القانونية أن تفسر لنا كيف يكون هناك مستأجر لم يلتزم بالسداد طوال هذه الفترة ومازال يشغل العين المؤجرة حتى يومنا هذا .

تم تشكيل لجنة بالقرار رقم ١٧٧لسنة ٢٠١٥ بشأن جرد وفحص كافة ملفات العقارات المؤجرة وجاء من ضمن الرد الوارد الينا من الشركة " عدم وجود أربعة ملفات وسبع منازل لا توجد لها عقود تم التخصيص لشاغليها بالاقامة نظراً لطبيعة عملهم كمفتشين بمترو مصر الجديدة قام شاغليها ببناء أدوار دون سند أو إجراءات قانونية وقامت الشركة بابلاغ الجهات المسئولة وهى حى مصر الجديدة بتلك المخالفات " واتضح أن هؤلاء الناس حصلوا على تراخيص بهذه الأدوار المخالفة والسؤال هو كيف حصل هؤلاء الشاغلين على هذه التراخيص مع عدم حصولهم على عقود إيجار من الشركة ؟ ولم تقدم الشركة قرار التخصيص المشار اليه الأمر الذى كان يستوجب معه التحقيق ، كما قامت الشركة بالرد على موضوع فقد الأربعة ملفات وكيفية حل هذه المشكلة دون تحديد المسئولية عن هذا العقد .

كما ورد برد الشركة بالنسبة لمحلات عمر أفندى بأن العقد شيء يسمى "عقد مشافهة" وهى أول مرة نسمع بهذا النوع من العقود فما هو معروف أن عقد الإيجار يكون بين طرفين ويكون مذكور فيه الحقوق والإلتزامات على كل من الطرفين وكان يجب أن تقوم الشركة بتحويل هذا الموضوع للتحقيق ولكن الشئون القانونية قامت بتسويف الموضوع وهذا يعنى أنه إذا ضاع أى ملف فيمكن أن يجد له اى مخرج لإبعاد المسئولية عنه.

* بالنسبة لحوالة الحق مازلت عند رأيى بأننى لست ضد عمل حوالات الحق ولكنه ليست هى الأصل وإنما إستثناء فإذا قمنا بعمل حوالات حق مرة بعد مرة فسوف تنفذ محفظة العملاء الخاصة بالشركة فلابد إذن أن يكون هناك سياسات وطرق أخرى للتمويل حتى يتم توفير السيولة والتى بلغت نسبتها ١,٣% وهى نسبة ضئيلة جداً بالنسبة لشركة مصر الجديدة لإمتلاكها الإمكانيات ويعمل مجلس إدارتها بجد ولهم كل التقدير على محاولتهم ولكن توجد عندهم مشاكل متوارثة مثل مشكلة الميريلاند ومشكلة غرناطة ومشاكل التعديات وبالفعل فقد بذل مجلس الإدارة مجهوداً كبيراً وخاصة على بك مصطفى ود/عصام صادق حتى لانقول بأن هناك تقصير منهم .

* بالنسبة لنشاط المنتزه السياحى فإنه يحقق كل عام خسارة وهذا العام بلغت خسارته حوالى ٧ مليون جنيه والعام السابق ٥ مليون جنيه وقد قمنا بعمل زيارة فى شهر ٢٠١٥/٦ للمنتزه السياحى وقابلنا المسئول الجديد عن المنتزه وهو رجل محترم ويملك خطه طموحة ويريد أن يطور ولكنه يحتاج الى تمويل وإتضح أن هناك ٦٧ عامل بالميريلاند بالإضافة الى أفراد الأمن مما يجعل العدد حوالى مائة موظف يعملون بالميريلاند وقد أحصينا إيرادات ثلاثة أيام من دخل المنتزه السياحى فوجدناها على التوالى ٩٥ ، ١٢٤ ، ٢١٨ جنيه وهذه كارثة أن يكون مكان بهذا الحجم وإيراداته بهذه الضآله ، هناك مشاكل بالميريلاند فالمسئول محتاج لمعدات ولأمن قوى يحمى الحديقة من البلطجية ، فلو قمنا بتشغيل وتطوير الجزء الخاص بالشركة لأن حالة النجيلة والمزروعات سيئة جداً ولايوجد مقاعد وبالتالى لايقبل الرواد على الدخول ، وكانت الشركة قد وضعت إستثمارات فى المنتزه ١٨,٣مليون جنيه فى الخطة الإستثمارية ولكن لم يتم صرف أى شيء فى الربع الأول من العام.

وهنا تدخل السيد المهندس / على مصطفى قائلاً إن العمل متوقف فى المنتزه السياحى بتعليمات من المحافظ منذ شهر مايو ٢٠١٥ .

ورد السيد/محمد الباز قائلاً نحن نقصد الجزء الخاص بالشركة والذى يشمل الحدائق .

فأوضح المهندس/ على مصطفى بأن العمل متوقف تماماً فى جميع أجزاء المنتزه .

فرد السيد / مراقب الحسابات عليه قائلاً هل يمنع القرار من زراعة النجيلة أو إصلاح المقاعد.

فرد المهندس/على مصطفى بأن قرار التوقف سارى على المستأجر وعلى الشركة إلا فيما يخص أعمال الزراعة فقط.

فرد السيد / مراقب الحسابات بأن حالة الأمن مزرية ويوجد بلطجية يبيعون المثلجات بالقوة فأين الأمن من هذا ؟ فلو تم إستغلال المنتزه بطريقة جيدة فقد يغطى الإيراد القادم منها قيمة الأجور التى يحصل عليها موظفوا الشركة وقد أخبرنى بعض الناس بأن إيراد المنتزه كان فيما مضى يصل الى حوالى ٥٠ ألف جنيه فى اليوم فالأمر يحتاج الى إعادة نظر فى هذا الموضوع.

فرد عليه السيد المهندس/ على مصطفى بأن السيد اللواء /أحمد الحداد مدير الأمن بالشركة قام بالإتصال أكثر من مرة بقسم مصر الجديدة وبمباحث الآداب ولم يأن جهداً إطلاقا فى هذا الشأن ولكن للأسف فإن النوعية الحالية من الرواد لاتجعل الزوار يقبلون على زيارة المنتزه السياحى .

وعقب السيد / محمد عطاالله باز بأنه فعلاً لا أحد يدخل الى المنتزه إلا عدد قليل جداً وعلى إستحياء فنرجوا أن يتم حل هذه المشاكل وكل عام وحضراتكم بخير.

ثم تفضل سيادته بتلاوة تقرير إدارة مراقبة الحسابات وفقا لما يلى :-
إلى السادة / مساهمى شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير

راجعنا القوائم المالية المرفقة لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (شركة تابعة مساهمة مصرية) المتمثلة فى قائمة المركز المالى فى ٢٠١٥/٦/٣٠ وكذا قوائم الدخل والتغير فى حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية فى ذلك التاريخ ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات .

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية .

هذه القوائم المالية مسئولية إدارة الشركة ، فالإدارة مسئولة عن إعداد وعرض القوائم المالية عرضاً عادلاً وواضحاً وفقاً للنظام المحاسبى الموحد وتعديلاته ومعايير المحاسبة المصرية كإطار مكمل فى 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

تنحصر مسئوليتنا فى إبداء الرأى 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 تأكد 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 والمؤثرة فى القوائم المالية سواء ناتج عن الغش أو الخطأ.

ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب فى إعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام المنشأة بإعداد القوائم المالية والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأى على كفاءة الرقابة الداخلية 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 وإننا نرى أن أدلة المراجعة التى قمنا بالحصول عليها كافية ومناسبة وتعد أساساً مناسباً لإبداء رأينا على القوائم المالية .

- عدم تسجيل معظم العقارات والأراضى المملوكة للشركة فضلاً عن إعتياد الشركة على عدم إستخراج شهادات سلبية للمسجل منها فى ٢٠١٥/٦/٣٠ .

  يتعين نهو إجراءات التسجيل وموافاتنا بالشهادات السلبية .

- وجود تعديات على بعض الأراضى بمدينة هليوبوليس الجديدة ، مصر الجديدة بنحو ٣,٦ مليون متر مربع صدر بشأن بعضها أحكام قضائية لصالح الشركة ، فضلاً عن وجود تجاوزات على بعض العقارات المؤجرة.

  نوصى بمتابعة الإجراءات القانونية لإزالة كافة التعديات وتنفيذ الأحكام الصادرة بشأنها.

- ما زالت بعض أصول الشركة غير مستغلة منذ سنوات (غرناطة ، الشولاند ، كازينو الميريلاند) يرجع بعضها لعام ٢٠٠٨ دون الحصول على أى عائد منها .

  نوصى بدراسة الإستفادة من تلك الأصول .

- بلغ مجمع إهلاك الأصول الثابتة نحو ٢١ مليون جنيه بنسبة ٦٢% من تكلفة تلك الأصول.

نوصى بإعداد خطة لإحلال وتجديد تلك الأصول.

- ما زال حساب مشروعات تحت التنفيذ يتضمن مبلغ نحو ١.٨ مليون جنيه قيمة ما تم إنفاقه على بعض المشروعات المتوقفة من سنوات وغير مستكملة (مشروع المنتزه السياحى ، تطوير مدينة غرناطة) .

نوصى بسرعة إستكمال تلك المشروعات للإستفادة منها مع دراسة مدى تعرض تلك المبالغ للإضمحلال وإتخاذ ما يلزم فى ضوء ذلك.

- بلغت الإستثمارات طويلة الأجل فى ٢٠١٥/٦/٣٠ نحو ١٠٨ ألف جنيه تتمثل فى سندات حكومية وأسهم مشتراه قبل التأميم مقام بشأنها دعاوى قضائية ما زالت متداولة بالمحاكم حتى تاريخه.

نوصى بمتابعة الإجراءات القانونية وتكوين مخصص مقابلها .

- تضمن المخزون (خامات) أصناف راكدة بنحو ٧٢ ألف جنيه .

نوصى ببحث ودراسة الإستفادة منها أو التصرف فيها مع ضرورة تكوين مخصص بكامل قيمتها .

- ما زالت أرض الشركة بالقاهرة الجديدة البالغ مساحتها ١٦٩٥ فدان لم تستغل بعد رغم إنفاق الشركة ما يقرب من ٨١ مليون جنيه على تخطيط المشروع وسداد تعويضات لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

نوصى بسرعة وضع تصور لإستغلال تلك الأرض وتوفير التمويل اللازم لذلك.

- لم تقم الشركة بإتخاذ أى إجراء بشأن مطالبة الجهات المسئولة بالتعويض عن أراضى فضاء بمساحة ٢٢٦٢٣٥٧ متر مربع شرق الطريق الدائرى والمحظور البناء عليه لتأمين حركة الطيران بمطار القاهرة.

نوصى بضرورة مطالبة الجهات المسئولة بالتعويض المناسب عنها.

- تضمن مخزون الإنتاج غير التام نحو ١.٦ مليون جنيه تكلفة مشروعات متوقفة بعضها منذ سنوات .

نوصى بسرعة العمل على إستكمال تلك المشروعات والإستفادة منها.

- ضمن مخزون الإنتاج التام فى ٢٠١٥/٦/٣٠ نحو ٣٤.٤ مليون جنيه قيمة عدد ١٥ فيلا وعدد ٥٠ وحدة تجارية رصيد مرحل منذ سنوات سابقة .

نوصى بتنشيط أعمال البيع والتسويق لما لذلك من أثر على السيولة النقدية ونتائج الأعمال.

- تضمن المخزون نحو ٧.٢ مليون جنيه قيمة فوائد وعمولات سحب على المكشوف مرسملة على أراضى ومشروعات منتهية منذ ٧ سنوات ومشروعات لم يتم البدء فيها بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصرى رقم (١٤) تكلفة الإقتراض.

نوصى بمراعاة متطلبات معيار المحاسبة المصرى المشار إليه أعلاه وتحميل قائمة الدخل بتلك المبالغ.

- لم يتم تخفيض تكلفة المخزون فى ٢٠١٥/٦/٣٠ بنحو ٣.٢ مليون جنيه قيمة التعليات على أعمال المستخلصات الختامية لبعض المشروعات وذلك لحين نهو ملاحظات التسليم لتلك المشروعات .

نوصى بإستبعاد تلك المبالغ من تكلفة المخزون.

- ما زال مخزون الإنتاج الغير تام يتضمن نحو ٤٣٠ ألف جنيه قيمة ما تم إنفاقه على مشروع إنشاء ١٨٧ وحدة مربع ٧٢ غرناطة منذ عام ٢٠٠٥ تمثل إستشارات هندسية لتطوير الموقع.

نوصى بتحميل قائمة الدخل بتلك المبالغ وإجراء التصويب اللازم .

- تطبق الشركة نظام تكاليف يحتاج لمزيد من التطوير والتحديث.

- لم تقم الشركة بإرسال مصادقات للعملاء فى ٢٠١٥/٦/٣٠ ، الأمر الذى لم نتمكن معه من التحقق من صحة أرصدة العملاء المدينة والدائنة فى ٢٠١٥/٦/٣٠ .

يتعين تدارك الأمر.

- إستمرار تضخم متأخرات العملاء (أراضى – مبانى) حيث بلغت جملة المتأخرات نحو ٦٨.٣ مليون جنيه فى ٢٠١٥/٦/٣٠ مقابل نحو ٥١.٦ مليون جنيه فى ٢٠١٤/٦/٣٠ ويرجع ذلك لتراخى قطاع الشئون القانونية بالشركة فى إتخاذ الإجراءات القانونية بشأن العملاء المتقاعسين عن سداد الأقساط المستحقة عليهم ، فضلاً عن البطء الشديد فى تنفيذ الأحكام الصادرة لصالح الشركة.

نوصى ببذل المزيد من الجهد لرفع كفاءة التحصيل وإتخاذ كافة الإجراءات القانونية اللازمة حيال العملاء المتأخرين مع تفعيل دور الشئون القانونية وما لذلك من أثار على تحصيل مستحقات الشركة والحفاظ على ممتلكاتها.

- بلغت المديونية المستحقة على شركة ماجيك دريمز مستأجر كازينو الميريلاند وحديقة الطفل نحو ١١٩.٤٨ مليون جنيه لعدم إلتزامه بسداد القيمة الإيجارية وقد صدرت الصيغة التنفيذية لإسترداد العين المؤجرة وتم تأجيلها لعمل دراسة أمنية وقامت الشركة بإبرام إتفاق مع المستأجر إستناداً للتسوية الودية التى أقرتها الجمعية العامة العادية للشركة فى ٢٠١٥/٥/٢٥ إلا إنه لم نتبين منها مدى جدية وكفاءة الملاءة المالية للمستأجر فى تنفيذ ما تم الإتفاق عليه مما نوصى معه بسرعة العرض على الجمعية العامة للشركة للنظر فى إقرار ما تم الإتفاق عليه .
- تضمن حساب العملاء نحو ٣٩٤ ألف جنيه قيمة الأقساط المتبقية على السيد / السيد فهمى السيد يوسف مشترى قطعة الأرض رقم ١٥ مجموعة (٥٣) فيلات بالحى الخامس مدينة هليوبوليس الجديدة ذلك رغم قيام العميل بسداد نحو ٤٠٥ ألف جنيه فى ٢٠١٥/٤/٢٠.

يتعين الحصر للحالات المثيلة وإجراء التصويب اللازم لإظهار أرصدة العملاء على حقيقتها.

- ما زال حساب العملاء متضمن نحو ٢٩٨.٣ ألف جنيه رصيد متوقف يمثل القيمة الإيجارية للفيلا (٥٢) شارع الميرغنى عن ٢٠٠٧ ، ٢٠٠٨ والتى قد تم إستلامها بحكم قضائى فى ٢٠٠٨/١٢ .

يتعين التحقيق وتحديد المسئولية بشأن عدم إتخاذ الشركة أى إجراء ضد المستأجر خلال فترة توقفه عن سداد الإيجار.

- تضمن حساب العملاء نحو ٦٤٨ ألف جنيه قيمة إيصالات غير مسددة عن إيجار لوحدات مملوكة للشركة يرجع بعضها لأكثر من ٣٠ عام.

يتعين بحث تلك المديونيات وإتخاذ ما يلزم من إجراءات قانونية بشأنها حفاظاً على ممتلكات الشركة.

- تضمن حساب العملاء نحو ١٨٨ ألف جنيه تمثل القيمة الإيجارية المستحقة على مقر الحزب الوطنى الديمقراطى والصادر لها حكم لصالح الشركة فى ٢٠١٥/٧/٢٧ بإستلام المقر وصدور الصيغة التنفيذية للحكم فى ٢٠١٥/٨/٢٤.

نوصى بمتابعة إستكمال الإجراءات القانونية للمطالبة بمستحقات الشركة وإستلام المقر.

- تضمن حساب العملاء نحو ١٤٩ ألف جنيه رصيد متوقف يمثل القيمة الإيجارية المستحقة عن بعض النوادى المملوكة للشركة والتى تبين عدم مطابقتها بالمدرج بإدارة الإيجارات.

يتعين إجراء المطابقة وإجراء التصويب اللازم وإتخاذ ما يلزم من إجراءات لتحصيل مستحقات الشركة.

- تبين مخالفة نادى الشمس للعقد المحرر معه حيث قامت إدارة نادى الشمس بمخالفة العقد بتأجير العديد من الأماكن بالنادى لإقامة مشروعات متنوعة وتحصيل الإيجارات المستحقة عنها دون الرجوع إلى الشركة طبقاً لنص البند السابع من ملحق عقد الإتفاق الأمر الذى أدى إلى قيام الشركة بإبلاغ النائب العام بتاريخ ٢٠١٥/٦/١٠ لإتخاذ إجراءات التحقيق اللازمة للحفاظ على ممتلكات الشركة

يتعين متابعة الإجراءات القانونية اللازمة فى هذا الشأن.

- لم تتأثر أرصدة العملاء المدينة والمتوقفة منذ سنوات بقيمة فوائد التأخير المستحقة عن تلك الأرصدة مما يترتب عليه غياب الرقابة الدفترية على تلك المستحقات .

يتعين إجراء التصويبات اللازمة.

- لم نتلق نتائج عمل اللجنة المشكلة بقرار رئيس مجلس الإدارة رقم (١٧٧) لسنة ٢٠١٥ الصادر بتاريخ ٢٠١٥/٧/١٢ بشأن جرد وفحص مستندات كافة ملفات العقارات المؤجرة والمحدد لها شهر من تاريخ إصدار القرار المشار إليه وما لذلك من أثار فى ضوء ما تبين لنا من عدم وجود بعض العقود بتلك الملفات.

نوصى بموافتنا بما أسفرت عنه أعمال اللجنة المشار إليها .

- تضمن حساب الأرصدة المدينة الأخرى المبالغ الأتية:-

٤,٤٠٦ مليون جنيه تأمينات لدى الغير منها نحو ٤٤٤ ألف جنيه أرصدة متوقفة منذ سنوات ، ونحو ٣.٩ مليون جنيه قيمة مقايسات وتأمين نقل مخلفات حفر لهيئة الطرق والكبارى وحى النزهة لم تقم الشركة بإسترداد ما إنتفى الغرض منه.

١٥٧ ألف جنيه رصيد مدين طرف هيئة التأمينات الإجتماعية –مكتب مقاولات القاهرة مرحل من سنوات .

نوصى ببحث ودراسة تلك الأرصدة وتسويتها على ضوء ذلك.

- ما زال الحجز على مبلغ ٢ مليون جنيه ودائع لدى بنك مصر - فرع روكسى والمحجوزة منذ سنوات على ذمة إصدار كفالة بنكية لصالح المصرف التجارى للتنمية لحين الفصل فى الدعوى رقم (١١٧٦١) لسنة ١٩٨٤ تجارى كلى جنوب القاهرة مؤجلة لجلسة ٢٠١٥/١٠/٢٥ .

يتعين متابعة الإجراءات القانونية وإتخاذ اللازم لرفع الحجز.

- بلغ رصيد السحب على المكشوف فى ٢٠١٥/٦/٣٠ نحو ٢٢٥ مليون جنيه مقابل نحو ٢٠١ مليون جنيه فى ٢٠١٤/٦/٣٠ بزيادة نحو ٢٣.٦ مليون جنيه تحملت الشركة عنه أعباء تمويلية بلغت نحو ٢٨.٣٥٨ مليون جنيه على الرغم من قيام الشركة خلال العام بعمل عدد (٥) حوالة حق بمبلغ ١٢١.٧ مليون جنيه حصلت منها على مبلغ ٩٢.٦٩٤ مليون جنيه إلا أن الأمر لم يكن له الأثر من الحد من السحب على المكشوف .

مما نوصى معه دراسة بدائل التمويل الأخرى المتاحة وإختيار أسلوب التمويل الأمثل وبما يحقق تعظيم عوائد الشركة وتخفيض أعباء وتكلفة التمويل مع مراعاة تخفيض الحد من السحب على المكشوف لأقل حد ممكن .

- نرى عدم كفاية المخصصات التى كونتها الشركة فى ضوء ما يلى:

أ) <u>مخصص الديون المشكوك فى تحصيلها:</u>

★ بلغ المخصص المكون لمديونية نقل المرافق نحو ٢٠.٦٠٥ مليون جنيه فى حين بلغت المديونية نحو ٣٣.٧ مليون جنيه.

★ بلغ المخصص المكون لمقابلة حسابات العملاء والأرصدة المدينة والموردين نحو ٣٠.٧٦٤ مليون جنيه فى حين بلغ ما أمكن حصره من المديونيات المتوقفة نحو ٧٤.٢ مليون جنيه .

★ إعتماد الشركة على نسبة حكمية ٣% من رصيد عملاء العقارية فى تحديد مخصص الديون المشكوك فى تحصيلها فضلاً عن عدم دراسة المخصص لكل دين على حدة.

ب) مخصص المطالبات والمنازعات:

لم نتمكن من الحكم على مدى كفاية المخصص البالغ نحو ١.٩٥٩ مليون جنيه لعدم شمول الدراسة المعدة من الشركة كافة القضايا المتداولة من وضد الشركة وإحتمالات المكسب والخسارة لكل قضية على حدة والإلتزامات التى قد تقع على الشركة فى حالة إحتمالية الخسارة .

ج) مخصص الضرائب:

لم نتمكن من الحكم على مدى كفاية المخصص البالغ نحو ١١.٩٨٤ مليون جنيه وذلك لعدم الإنتهاء من فحص ضريبة شركات الأموال من ٢٠١٠ /٢٠١١ حتى ٢٠١٣/٢٠١٤ ، وعدم فحص ضريبة الدمغة والمبيعات عن الفترة من ٢٠١٣/٧/١ حتى ٢٠١٥/٦/٣٠ ، وكذا ضريبة المرتبات عن الفترة من ٢٠١٢/٧/١ حتى ٢٠١٥/٦/٣٠ بالإضافة لعدم تضمين القوائم المالية للشركة أى تقديرات للضريبة العقارية المستحقة عن أصول وممتلكات الشركة العقارية.

نوصى بإعادة الدراسة وتدعيم المخصصات فى ضوء تلك الدراسة .

- ما زال نشاط المنتزه السياحى يحقق خسائر من عام لأخر حيث بلغت نحو ٧.٢٩٤ مليون جنيه عن العام المنتهى فى ٢٠١٥/٦/٣٠ مقابل ٥.٩٤٥ مليون جنيه العام الماضى بنسبة زيادة نحو ٢٢.٧%.

نوصى ببحث ودراسة أسباب تلك الخسائر والعمل على تلافيها .

- تضمن المخزون نحو ١٢٥ ألف جنيه قيمة مخزون نادى الشركة بالماظة مقابل تعليته بحساب الأرصدة الدائنة دون الوقوف على مبرر ذلك .

يتعين دراسة الأمر وإتخاذ اللازم فى ضوء الدراسة .

- مخالفة المادة (٢٢) من القانون (٢٠٣) لسنة ١٩٩١ بإصدار قانون شركات قطاع الأعمال العام وكذا فتوى مجلس الدولة رقم (٢٥٩) لسنة ٢٠١١ والمنتهية إلى عدم جواز تعيين أكثر من عضو منتدب بشركات قطاع الأعمال العام التى يساهم فى رأسمالها أفراد أو أشخاص إعتبارية من القطاع الخاص حيث تبين تضمين مجلس إدارة الشركة عدد (٤) أعضاء منتدبين .

نوصى بإتخاذ الإجراءات اللازمة لتصويب الوضع بما يتفق مع القانون المشار إليه.

- تأثرت القوائم المالية فى ٢٠١٥/٦/٣٠ بنحو ١٤.٨٥٥ مليون جنيه بالخطأ قيمة الضريبة الإضافية المؤقتة بنسبة ٥% على ما يجاوز مليون جنيه من الوعاء الضريبى للشركة حيث سبق وأن تحملت الشركة تلك الضريبة عن العام المالى ٢٠١٣ / ٢٠١٤ وذلك بالمخالفة لقرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم (٩٦) لسنة ٢٠١٥ والذى إنتهى إلى أن تفرض ضريبة سنوية مؤقتة لمدة سنة واحدة.

نوصى بإجراء التصويب اللازم لما لذلك من آثار على صحة القوائم المالية .

- تشير مؤشرات السيولة وما ورد بتقرير مجلس الإدارة عن القوائم المالية وجود شك مقبول فى قدرة الشركة على الوفاء بإلتزاماتها فى حال إجراء التوزيعات النقدية .

الأمر الذى يستوجب إعمال نص المادة (٤٣) من اللائحة التنفيذية للقانون (٢٠٣) لسنة ١٩٩١ قانون شركات قطاع الأعمال العام بأن يجوز للجمعية العامة عدم توزيع أرباح إذا ترتب على ذلك منع الشركة من أداء إلتزاماتها النقدية فى موعدها.

الرأى المتحفظ:-

وفيما عدا تأثير ما ورد فى الفقرات السابقة على القوائم المالية فمن رأينا أن القوائم المالية تعبر بعدالة ووضوح فى جميع جوانبها الهامة عن المركز المالى للشركة فى ٣٠ يونيو ٢٠١٥ وعن أدائها المالى وتدفقاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية فى ذلك التاريخ طبقاً للنظام المحاسبى الموحد وتعديلاته ومعايير المحاسبة المصرية كإطار مكمل وفى ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى:-

- تمسك الشركة حسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة على وجوب إثباته فيها وقد وجدت القوائم المالية متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات ،
- وقد تم جرد الأصول الثابتة والمخزون ومطابقة نتائجه على السجلات فى ٢٠١٥/٦/٣٠ بمعرفة الشركة وتحت مسئوليتها وقمنا بالإشراف إختبارياً على أعمال الجرد وفى حدود الإمكانيات المتاحة ، هذا وقد تم حساب الإهلاك وتقييم المخزون كالمتبع فى السنوات السابقة.
- البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة المعد وفقاً لمتطلبات القانون رقم (١٥٩) لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية متفقة مع ما هو وارد بدفاتر الشركة وذلك فى الحدود التى تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر .

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

فتحدثت السيدة المحاسبة / فاطمة إسماعيل أحمد – وكيل الوزارة رئيس قطاع التعمير والإسكان قائلة:
بِسْمِ ٱللَّهِ ٱلرَّحْمَٰنِ ٱلرَّحِيمِ السيد المهندس / رئيس الشركة القابضة للتشييد والتعمير ورئيس الجمعية العامة لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير ، السادة الحضور كل عام وحضراتكم بخير نعرض على حضراتكم ملخصاً بأهم الملاحظات التى وردت بتقرير تقويم الأداء عن العام المالي ٢٠١٥/٢٠١٤ وتتفضل السيدة / أماني عز الدين بعرض هذه الملاحظات

ثم تحدثت السيدة المحاسبة / أماني عز الدين رئيس الشعبة قائلة :- السلام عليكم ورحمة الله

التقرير التفصيلي معروض على حضراتكم متضمنا نتائج المتابعة وتقويم أداء الشركة عن عام ٢٠١٥/٢٠١٤ نوجز أهمها فيما يلى :-

- حققت الشركة غالبية أهدافها الرئيسية بموازنة عام ٢٠١٥/٢٠١٤ ويرجع ذلك الى تواضع التقديرات المدرجة كما سبق ذكر ذلك عند إعتماد موازنة عام ٢٠١٥/٢٠١٤ .
- تراكم بعض الظواهر الخاصة ببعض مشروعات الشركة من اهمها ما يلى :

❖ عدم الحصول على التراخيص كما بمشروع إنشاء ٥ عمارات بالمربع ١٢٥٨ب مما أدى إلى تخارج المقاول .

❖ عدم التنسيق بين بعض المشروعات وعدم التحديد الدقيق للأعمال المطلوب تنفيذها .

وقد أدى ذلك إلى تأخر نهو بعض المشروعات منها تأخير أقصاه ٨٦ شهراً بمشروع أعمال الكهرباء والاتصالات للحى الخامس ساهم فى ذلك استغراق وقتاً طويلاً لإجراء الاختبارات الخاصة باستلام المشروع والتى مازالت لم تنتهى حتى أكتوبر ٢٠١٥ ، مما ساهم فى تدهور السيولة ومعاناة الشركة من ذلك الأمر .

هذا وقد حاولت الشركة التغلب على مشاكل السيولة بعدة طرق أهمها ما يلى :

❖ استدعاء بعض المستحقات الآجلة حيث تم إجراء حوالات حقوق لبعض العملاء .

❖ استمرار تزايد اعتماد الشركة على السحب على المكشوف على الرغم من ان ذلك يؤدى الى زيادة الأعباء التمويلية .

❖ استحداث نظام جديد للبيع عن طريق الحجز المواكب لإنشاء المشروعات .

إلا أن ما سبق لم ينعكس أثرة فى ظل سداد مستحقات الشركة لبعض الجهات مثل مصلحة الضرائب والشركة القابضة .

مما يتعين على الشركة البحث عن بدائل تمويلية أخرى للتغلب على تدهور السيولة وكذا حتى تتمكن من الاستفادة من أرض مدينة القاهرة الجديدة المستلمة منذ ديسمبر ٢٠٠٣ والتى تحتاج إلى سيولة كبيرة .

<u>وبعد تلاوة التقرير دعا السيد المهندس/ رئيس الجمعية العامة السيد المهندس على مصطفى للرد على ماورد من ملاحظات الجهاز المركزى للمحاسبات فتفضل سيادته قائلاً:-</u>

بالنسبة لأول مشكلة وهى السحب على المكشوف التى تفضل بذكرها سمير بك كرم وكذلك رصيد المتأخرات والسياسة البيعية .

- بالنسبة للسحب على المكشوف فهو كما ذكرنا فى الجمعيات السابقة أنه يعتبر تسهيلات إئتمانية وهو مغطى بمحفظة عقارية تبلغ قيمتها ١,٨ مليار جنيه وقد كنا نأخذ هذه التسهيلات لأننا كنا نتبع سياسة البيع بعد عمل مخزون إنتاج تام وبعد عمل ختامى للمشروعات وهذا بالتالى كان يُحمل الشركة أعباء تمويلية وكانت السياسة البيعية قديماً تسمح بالتقسيط على عشرين سنة وثلاثين سنة وهذا كان يقلل من حجم السيولة النقدية ولكن حالياً فقد أنتهجت الشركة الأسلوب الجديد الذى ذكرته فى بداية كلامى وهو الاسلوب المطبق فى شركات القطاع الخاص بأن أصبحت شروط البيع (*of plan*) أى بمجرد الحصول على تراخيص المشروع يتم الإعلان عن تنفيذه وبيعه فى نفس الوقت ويتم تحصيل دفعة حجز ثم دفعة تعاقد ثم دفعات ربع سنوية وأخيراً دفعة تسليم وهذا النظام سوف يتم تطبيقه على المشروعات التى سوف تطرح إعتباراً من غد .

كما أضطرت الشركة إلى اللجوء لعمل حوالة الحق لتغطية السحب على المكشوف وتقليل الأعباء التمويلية وفى نفس الوقت ضخ السيولة اللازمة للمشروعات الإستثمارية وليس لأغراض أخرى كسداد الديون وخلافه وقد يتم اللجوء إلى السحب على المكشوف أو التمويل من البنوك خلال الفترة القادمة والمعروفة بإسم الفترة الإنتقالية حتى يتم تفعيل المشروع الذى سوف يبدأ بضخ السيولة اللازمة وهو مشروع الشراكة (٦٥٥فدان) بالاضافة الى تطبيق السياسة البيعية الجديدة والتى سوف يتم تطبيقها من أول مشروع سوف يتم طرحه بإذن الله .

أما بالنسبة للمشروع الكبير الخاص بالمشاركة فنحن متفقون على أنه من أول يوم فإن المطور العقارى سوف يلتزم بتوريد النسبة الخاصة بالشركة من الايرادات وكلنا نسمع عن شركات التطوير العقارى الكبيرة التى دخلت فى مشروعات شراكة ضخمة مثل مشروع تاج سلطان أو الشراكة مع هيئة المجتمعات العمرانية ومن المعروف أنه من أول يوم يقوموا بعمل سياسة قوية جداً فى الترويج والتسويق والحجز على الرغم من أن المشروع لم يتم البدء فيه بعد وسوف تكون هناك فترة قصيرة سوف تشعر الشركة فيها بعدم وجود أرباح ولكن يوجد إيرادات لأنه كما تعلمون سيادتكم والسادة أعضاء الجهاز المركزى لايتم إحتساب الأرباح إلا بعد المدة بالكامل وعمل الختامى وهذه الفترة سوف تستغرق وقتاً لن يتعدى عام بإذن الله وبعد ذلك سوف يبدا تحقيق الأرباح بالمشروعات التى تم الانتهاء منها فتدخل كمخزون إنتاج تام ويتم عمل ختاميات لها وتحسب عنها أرباح ولكن السيولة سوف تكون أكثر بكثير مما نتوقع وسوف تنتهى نهائياً مشكلة السحب على المكشوف إن شاء الله .

وعلق الأستاذ/ سمير كرم قائلاً :- أنا أتقدم بالشكر لسيادتكم على التعبير الذى أوضحته هذا الإيضاح الكامل ولكن هناك تعليق لى أود أن أقوله وهو أنه لايوجد أى بنك من البنوك يمنح السحب على المكشوف إلا لعميل إئتمانى جيد وهذا التعبير معروف للأخوة العاملين بالبنوك هذا بادئ ذى بدئ أما النقطة الثانية فإذا غيرنا السياسة البيعية بمعنى أننا إذا أنتظرنا حتى

يكون عندنا منتج تام وأبدأ ببيعه فاكون بذلك قد عملت إستثمارات لن تجلب عائد إلا بعد مرور الفترة التسويقية التى قد تمتد إلى خمس سنوات ولكن التغيير في السياسة البيعية بمعنى أننى بمجرد الحصول على التراخيص ووضع الـ *plan* الخاص بالمشروع ويتم الإعلان عنه كما هو المتبع فى السوق العقارى الآن وأقوم بتحصيل دفعات حجز وتعاقد وخلافه فأحصل على مدخرات أقوم بربطها كودائع وندخل فى منظومة الودائع وفوائد الودائع والتى تغطى بدورها تكلفة المشروع وشكراً لحضراتكم .

- ثم أستكمل السيد المهندس / على مصطفى حديثه بالتعليق على النقطة الخاصة برصيد المتأخرات قائلاً إن هذا الرصيد قد وصل إلى ٦٨ مليون جنيه حالياً مما دفعنا إلى طرح عملية التحصيل على شركات متخصصة بعد شعورنا بوجود بعض التقصير من جانب الشركة فى متابعة التحصيل كما ذكر السيد / محمد عطا الله باز وقد قمنا بعمل الكراسة وأعلنا فى الجرائد عن طرح عملية التحصيل لشركات متخصصة فى التحصيل فقط مقابل عمولة من المبالغ المحصلة بنسب يتفق عليها وذلك لتحصيل تلك المبالغ المتأخرة ولن يتم الإعتماد بنسبة ١٠٠%على الشئون القانونية أو المسئولين عن التحصيل بالشركة .
- أما بالنسبة لمشروع غرناطة فقد ذكرنا أن اللجنة التى شكلناها لهذا الغرض مشترك بها جهاز التنسيق الحضارى بأعضاء على مستوى عالى جداً فى الجهاز وبإذن الله سوف يقوموا بتعديل التصنيف للمبنى الأثرى من الفئة (أ) إلى الفئة (جـ) لأن هذا الموضوع خارج عن إرادة الشركة لصدور القانون الخاص بتقسيم المبانى الأثرية فى مصر الجديدة الى ثلاث مناطق أ ، ب ، جـ ، وهذا المبنى مصنف كأثر فى الكشوف المعتمدة من رئيس الوزراء وحتى يتم خفض التصنيف من الفئة (أ) (والتى لا يتم السماح فية ببناء بأى مبانى حول المبنى الأثرى) إلى الفئة (جـ) (والتى يسمح فيها ببناء مبانى بإرتفاع حوالى ثلاثة أدوار) ، ويقال أن هناك بعض الجهات والاشخاص الذين قاموا بالطعن على دستورية هذا القانون وصدر لصالحهم أحكام فى هذا الشأن ولكن هذا الحكم وصيغته التنفيذية لم تصل إلى حى مصر الجديدة وهذا على لسان رئيس الحى والذى أخبرنى بذلك الأسبوع الماضى ولذلك فالحى مرفوع عليه دعاوى قضائية لأنه لا ينفذ هذا الحكم .

وهنا علق السيد / محمد عطاالله باز بأن هذا الموضوع هام جداً ويحتاج إلى متابعة دائمة من الشركة أو عن طريق مكتب خارجى يقوم بهذه المهمة .

ورد المهندس / على مصطفى بأن الشركة أنتهجت سياسة الإعتماد على مكاتب الخبرة الخارجية ذات الخبرة فى هذه المجالات سواء كانت مكاتب محاماة أو مكاتب هندسية أو مالية .

- أما بالنسبة للجنة الجرد الخاصة بفحص عملاء الإيجارات فقد حدث بالفعل حريق عام ١٩٨٠ .

وعلق السيد / محمد عطاالله باز بأنه من المفروض أنه عند حدوث حريق أن يتم عمل محضر فى قسم الشرطة على أن يتضمن هذا المحضر بيانات الملفات التى فقدت نتيجة الحريق .

ورد المهندس / على مصطفى بأنه بالفعل قد تم عمل هذا المحضر ولكن ليس بكل التفاصيل التى ذكرتها سيادتك ولكنهم يتغلبوا على ذلك عن طريق إيصالات دفع القيمة الإيجارية .

فعلق السيد / محمد عطاالله باز قائلاً : إن هذا غير كاف لأن العقد كما ذكر د/عصام صادق (وهو تعبير جميل) بأنه يعتبر كشهادة ميلاد الوحدة السكنية فإذا كانت غير موجودة فهذه الوحدة ليس لها وجود .

- وهنا أكمل المهندس/ على مصطفى موجهاً حديثه للسيد / محمد عطاالله باز عن النقطة الخاصة بالحصول على التراخيص المخالفة لمنازل المفتشين بالماظة قائلاً إن التراخيص يتم إصدارها عن طريق الحى .

فعلق السيد / محمد عطاالله باز بأن هذا صحيح ولكنها تصدر لمالك الوحدة بناءاً على طلبه وليس لمستأجرها .

ورد المهندس / على مصطفى بأن شركة مصر الجديدة تقوم بدور المقسم وليست جهة إصدار للتراخيص .

وعلق السيد / محمد عطا الله باز بأن هذا سكن إدارى لمفتشى المترو والعلاقة الوظيفية قد أنتهت بين الشركة وهؤلاء المفتشين بمجرد نقل ملكية مترو مصر الجديدة إلى هيئة النقل العام بالقاهرة ، وقد أخبرنى الزملاء بوجود قرار مجلس إدارة بعمل عقود إيجار لكل من تم التخصيص له وحتى إذا حصل على عقد للإيجار فليس من حقه أن يقوم بالبناء لأن المالك هو الوحيد الذى يملك هذا الحق وهو شركة مصر الجديدة والسؤال هنا كيف حصل هؤلاء على هذه التراخيص ؟

وهنا قام المهندس / محمود حجازى رئيس الجمعية بإيضاح الموضوع للسادة أعضاء الجمعية قائلاً : ما فهمناه أن هذه المساكن كانت تخصيص إدارى لمفتشى مترو مصر الجديدة ويقال أن هناك قرار مجلس إدارة بتحرير عقود لشاغلى هذه المساكن وذلك بعد إنتقال تبعية مترو مصر الجديدة إلى هيئة النقل العام بالقاهرة ولكن فى هذه الحالة تكون الصلة الوظيفية قد أنتهت بين شركة مصر الجديدة وهؤلاء الشاغلين لهذه المساكن ، والادهى من ذلك أنهم قد حصلوا على تراخيص وقاموا بالبناء فوق هذه المساكن .

وهنا علق السيد المهندس / على مصطفى بأنه سيتم دراسة هذه المشكلة ومحاولة إيجاد حل لها .

- وأستطر سيادته قائلاً : بالنسبة لحوالة الحق فقد تحدثنا فيها من قبل .

وهنا تدخل السيد / محمد عطا الله باز قائلاً أنه لا يعترض على عمل حوالات الحق على ألا تكون هى القاعدة ولكن الإستثناء .

وهنا تدخل السيد المهندس / محمود حجازى قائلاً إن المهندس / على مصطفى أوضح لسيادتك أن القاعدة حالياً هى مشروعات الشراكة التى تتم حاليا لتوفير السيولة وقد بدأ بالفعل فيها .

ورد السيد / محمد عطاالله باز بأنى أطالب بالبحث عن مصادر أخرى لتوفير السيولة فليس من المعقول أن يتم عمل حوالة حق للاسكان (للوحدات السكنية) ويضيع بسببها ٨٠% من هامش الربح .

وهنا تدخل المهندس / محمود حجازى قائلاً إن هذه النقطة قد تحدثنا فيها العام السابق وقلنا إننا نقوم بحساب النقود بالقيمة الحالية وأننى لست بتاجر نقود ولكنى أقوم بعد القيمة وأوضحت أن النقود التى سوف أحصل عليها بعد عشر سنوات أقوم باستدعائها اليوم لأعيد تشغيلها مرة أخرى وبذلك لا أكون قد خسرت شيئاً بل بالعكس فأنا أكسب لأنه لو قمت بحساب قيمة النقود بعد العشر سنوات بمعامل الخصم ونسبة التضخم فليس لها قيمة.

فرد السيد / محمد عطاالله باز بأنه كان من الافضل لى أن أقوم بعمل تمويل عقارى وأحصل على تكلفة الوحدات نقداً بالاضافة الى هامش الربح .

وعقب السيد المهندس / محمود حجازى بأن أحد لم يمنع هذا وأنا لست ببنك ولست ممول أنا مستثمر ولابد أن أنظر إلى تكلفة الفرصة البديلة للنقود التى أملكها وأن النقود تقل قيمتها مع الوقت وأن الفرصة المتاحة اليوم أفضل من غداً ، كما أن القطع الذى تحتوى عليه حوالات الحق يعتبر مثل التمويل العقارى لأن الجهة التى تقوم بالقطع له تمثل هى بالنسبة للعملاء جهة تمويل عقارى وإذا تم عمل تمويل عقارى من بداية البيع كنا سنصل لنفس النتيجة وضرب سيادته مثلاً عملياً توضيحياً ليثبت أن عمل الحوالة لم يخرج عن الحدود الاقتصادية لتشغيل النقود بطريقة صحيحة ولم يقم بتضييع مكسبه .

وعلق السيد محمد عطا الله باز بأنه لم يضيع المكسب ولكنه قلل نسبة المكسب وقد يدخل بعد ذلك على التكلفة.

ورد المهندس / على مصطفى على هذه النقطة قائلاً إن الحوالة التى تم عملها تم إختيارها من بين أربعة عروض بأقل سعر قطع (خصم) ١٢,٩٥ % وبشهادة بعض الخبراء الإقتصاديين أقروا بأن هذا السعر يعتبر مناسب جداً ولكن ما أريد أن أقوله وسبق وأن شرحه محمود بك هو أنى أحصل على هذه الأموال لكى أنفقها فى الاستثمارات وفى حالة وضعها فى إستثمارات يكون الربح الذى أحصل عليه قد يصل إلى ٥٠% وبناءاً عليه فإن نسبة القطع بالإضافة إلى الخصم الممنوح فى حالة البيع كاش تكون بسيطة بالإشارة إلى حجم الأرباح وأريد أن أطمأن سيادتك بأنه يوجد ببنود عقد الحوالة ماينص على أن يتم توجيه قيمة الحوالة إلى أنشطة إستثمارية .

ورد السيد / محمد عطا الله باز بأن هذا هو المبرر الوحيد لذلك .

- وأكمل السيد المهندس / على مصطفى رده على ملاحظات الجهاز فتحدث عن النقطة الخاصة بالميرلاند قائلاً :- عندما نتحدث عن المشروع الخاص بتطوير الميرلاند عن طريق الشركة فقد رصدت الشركة فى خطتها مبلغ ٢٥مليون جنيه لتطوير الجزء الخاص بالشركة وهو حديقة البارون الواقعة بجوار عمارات عثمان ، وللأسف فإن قرار إيقاف الأعمال جاء على المستأجر وعلى الشركة أيضاً فنحن لم ندخل الميرلاند منذ شهر مايو ٢٠١٥ حتى يومنا هذا .

وعلق السيد / محمد عطاالله باز بأن نحاول أن نستغل الحديقة وأعتقد أن قرار إستئناف الاعمال على وشك الصدور وربنا ييسر الحال .

- وأكمل المهندس / على مصطفى رداً على الاستاذة / امانى من تقويم الأداء بخصوص مشروع ٥ عمارات على المربع ١٢٥٨ والذى تم البدء فيه من ٢٠٠٨ قائلاً : أود أن أوضح أنه فى عام ٢٠٠٨ حدثت مشاكل بين الشركة ومحافظ القاهرة الدكتور/ عبد العظيم وزير أوقف على اثرها التراخيص لشركة مصر الجديدة ولا أريد أن أخوض فى هذا الموضوع لأنه قد توفى إلى رحمة الله ، ثم وجدنا أن التصميم القديم لهذه العمارات لن يعود علينا بالعائد المرضى وتقرر زيادة دور وقمنا بتعديل التصميم وبالفعل تم الحصول على التراخيص وتم إسناد العملية لشركة رولان وبدأ العمل بها .
- المشروع الأخر الخاص بالحى الخامس جارى عمل الختامى وتم بحمد الله فأرجو أن تكونى مطمأنه .

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

فتحدث الأستاذ / مجدى عبد الستار رئيس الإدارة المركزية ونظم المعلومات والحاسب الالى قائلاً:-

السيد المهندس / رئيس الجمعية العامة ورئيس الشركة القابضة
السيد المهندس / رئيس مجلس الادارة والعضو المنتدب
السادة / أعضاء الجمعية ..... السيدات والسادة الحضور

فى البداية نتوجه بالشكر والتقدير للسيد المهندس رئيس الشركة القابضة على المساندة الفعالة لشركة مصر الجديدة كما نتوجه بالشكر والتقدير لإدارة الشركة والعاملين فيها على جهودهم الملموسة فى تنمية مواردها حيث استطاعت الشركة تحقيق ايرادات نشاط جارى بنحو ٤٨٠.٥ مليون جنيه مقابل ٤١٩.٥ مليون جنيه فعلى ٢٠١٤/٢٠١٣ بمعدل نمو بلغ ١٤.٥% فى الوقت ذاته زادت تكلفة ايرادات النشاط الجارى من ١٧١.٥ مليون جنيه الى ١٨٥.٢ مليون جنيه هذا العام بمعدل زيادة بلغ ٨% مما ادى الى تحقيق مجمل ربح بنحو ٢٩٥.٣ مليون جنيه مقابل ٢٤٨ مليون جنيه بمعدل نمو بلغ ١٩% .

وقد تلاحظ زيادة المصروفات الادارية والتمويلية من ٦٢ مليون جنيه الى ٧١.٦ مليون جنيه هذا العام بزيادة قدرها ٩.٦ مليون جنيه .

أما بالنسبة لأرباح النشاط المحققة فقد بلغت ٢٩٤.٣ مليون جنيه مقابل ٢٤٨.٥ مليون جنيه بمعدل نمو ١٨.٤% عن العام السابق وتحقيق صافى ربح بلغ ٢٠٤.٨ مليون جنيه بنسبة ٤٢.٧% من ايرادات النشاط الجارى مقابل ١٨٣.٩ مليون جنيه بنسبة ٤٣.٨% من ايرادات النشاط الجارى عام ٢٠١٤/٢٠١٣ .

بلغت قيمة المبيعات عام ٢٠١٥/٢٠١٤ مبلغ ٤٢٦,٣ مليون جنيه مقابل ٤٧٤,٤ مليون جنيه بمعدل أنخفاض ١٠% منها مبيعات أراضى بنسبة ٢٦% ومبيعات وحدات سكنية وإدارية وتجارية بنسبة ٧٤% من إجمالى المبيعات مما يشير إلى انتهاج الشركة سياسة بيعية ترتكز على بيع الوحدات السكنية والإدارية والتجارية بأهمية نسبية أكبر من بيع الاراضى .

كما تلاحظ أن نسبة المحصل إلى المستحق خلال العام المالى٢٠١٥/٢٠١٤ بلغت ٩٦.٢% مقابل ٩٤.٥% فى العام السابق فيما بلغت نسبة المحصل إلى إجمالى المستحق ٨١,٤% مقابل ٧٩.٩% فى العام السابق .

لذا ينبغى على الشركة تنشيط أجهزة تحصيلها حتى يمكن أن يساعد ذلك فى التخلص من رصيد السحب على المكشوف تدريجياً والذى بلغ هذا العام ٢٢٥,١ مليون جنيه بنسبة ١٢,٩% من رصيد العملاء مقابل ٢٠١,٥مليون جنيه بنسبة ١١% من رصيد العملاء العام السابق والذى ادى إلى تحمل الشركة فوائد بلغت ٢٦ مليون جنيه مقابل ٢٤,٣ مليون جنيه العام السابق .

وفى النهاية نتمنى للشركة مزيدا من التقدم والازدهار بمساندة الشركة القابضة .

ثم قام السيد المهندس / محمود حجازى رئيس الجمعية العامة بالتحدث قائلاً :- قبل أن نعطى الكلمة لممثل العاملين لى تعقيب على المناقشات التى دارت بين رئاسة الشركة والجهاز المركزى وتقويم الآداء ومركز المعلومات بداية بالمستهدف الذى تحدثنا عنه سواء المعدل أو المعتمد فأنا لا ادرى كيف أضع المستهدف وأحقق أكثر من ١٠٠% منه فتلك ليست نقطة إيجابية من أى جهة لأننى لا أستطيع أن أقول أنى أقوم بتخطيط سليم وتوقع سليم فنحن نضع تقدير غير صحيح أقل من ما نستطيع تحقيقه بكثير وبالتالى ليس هناك أى أداة لتحفيز القائمين على النشاط عندما أضع المستهدف وأحقق أكثر منه بـ ١٠٠% فهذا يدل على قصور فى التخطيط وأعتقد أن هذا يتم المحاسبة عليه وليس الإثابة عليه فلا يعقل أن يضع أحد الموازنة التقديرية ثم يكون المحقق أعلى منها بـ ٥٠% أو ٤٠% ويكون قد وضعها على اسس صحيحة ! بالتأكيد هو لم يضعها على اسس صحيحة فمن المفروض أن يدرس إمكانياته وخططه ووسائل تمويله وطريقة عمله كل ذلك بطريقة صحيحة والمفروض أن يكون هناك خطة واضحة وليس مجرد عمل نسبة نمو عن العام السابق والاكتفاء بذلك ، وبالتالى فأنا أرى أننا لم نحقق الخطة الخاصة بنا إلا بنسبة ٨٠% وبذلك يكون عندنا قصور فى الأداء ولن أتحدث عن المستهدف الذى وضعته وحققته بنسبة ١٣٠% فإن أى منصف يضع أى منشأة على طريق التطور والنمو لابد أن يضع لها إمكانياتها الحقيقية لأن إمكانيات شركة مصر الجديدة ضخمة جداً ويكفى أن نسبة الاجور تمثل ١٥% من الايرادات وهذه مأساة وتحدثنا عنها العام السابق ومازالت النسبة كما هى مما يدل على قصور فى الآداء ومع هذا يتم زيادة عدد العاملين بالشركة فعلى أى أساس يتم ذلك ؟ فلا بد أن يتم إعادة توزيع العمل على العمالة الموجودة بشكل سليم وتكليفهم بمهام بصورة صحيحة لكى تزيد دخولهم ولكن دون زيادة فى العدد ، حجم العمل يزيد ولكن لاتبقى النسبة كما هى وبما ان شركة مصر الجديدة لا تنفذ الأعمال ذاتياً يجب ان تصل هذه النسبة الى ٤% وليس معنى ذلك أن الأجور تقل بل المفروض إن يزيد حجم العمل ، وفى حالة خروج موظف على المعاش لايتم تعيين أحد بدلاً منه لأن الموجودين يستطيعون القيام بالعمل وإذا حسبت عدد ساعات العمل التى يقوم بها العاملين لاترضى أى أحد وهناك برامج لتحديد ساعات العمل مقابل المهام وفى النهاية أستطيع أن أعرف عدد العمالة التى أحتاجها فى حالة مضاعفة حجم العمل وبناءاً عليه عندما اضع حافز يكون سليم لأننى أضعه مرتبطاً بالأداء ، أردت أن أوضح انه كان يجب أن نقول ذلك حتى لانشعر بأننا قد وصلنا إلى السماء ولكننا مازلنا تحت الأرض عندما أجد أن المحقق من الخطة نسبة ٨٠% ونسبة الـ ١٥% الأجور كما هى لم تتحرك وبالتالى فإنه يوجد مشاكل يجب علاجها ومن الجائز أن منظومة الـ H . R التى بدأت الشركة تنتهجها قد تقوم بحل هذه المشاكل ولكن لابد من بذل الجهد لحلها وليس مجرد تعيين احد مكان المحالين إلى المعاش ، واليوم كنا نتحدث عن الأمن داخل المنتزه السياحى وأن الأمن غير متواجد به وأنا عندى ٤٠٠ فرد أمن فى شركة مصر الجديدة غير البدو المتعاقد معهم لتأمين المناطق الصحراوية كيف تكون منطقة قريبة مثل المنتزه السياحى وليس متوفر لها الأمن اللازم ويدخل إليها البلطجية ويؤثرون عليها ، ثم أين التسويق للمنتزه السياحى فلم أسمع احداً يتحدث عن المنتزه السياحى للترويج له وأنصرف الناس عنه وتوجهوا إلى الأماكن المؤجرة من شركة مصر الجديدة مثل التيفولى وغيره من الاماكن فلابد أن تؤخذ كل هذه المشاكل بعين الاعتبار ولايصح أن تسوء الأمور من حولنا ولايتحرك أحد وهذه مسئولية جميع العاملين بالشركة وليست مسئولية الإدارة وحدها ، إن الزيادة فى الأجور بنسبة ١٠% هى تمثل الزيادة الطبيعية نتيجة العلاوات ولكننا نريد أن تزيد هذه النسبة وفى نفس الوقت تقل نسبة الاجور إلى حجم الايراد فهذه معادلة لابد أن تتحقق ، وعندما تحدثنا عن الشركات التى كان مطلوب إنشاءها والتى سوف نتحدث عنها فى النقطة القادمة نجد انها متأخرة سنة أو ستة أشهر على اقل تقدير من تاريخ أخر جمعية ولابد أن يتم تفعيل هذه الشركات لأن بها مصلحة للعاملين .

أما بالنسبة للقطاع القانونى فلم أكن اتخيل أنه بهذا الخلل ، قضايا لايتابعها أحد ، مستأجرين لاتدفع الايجار لمدة ٣٠ سنه ولايحاسبهم أحد ، عقود مفقودة فما هذا ؟ نحن نريد أن تكون التحقيقات موجودة لدينا خلال عشرة أيام حتى نصعد المواضيع خارج الشركة لأنه لم يعد يصلح أن تكون أمر داخلى فهذه أموال عامة وفلوس مساهمين لايصلح أن يتم التعامل معها بهذا الهدوء .

أما مشروع الميرلاند الموضوع أمامنا فسوف نتحدث عنه فى وقت لاحق .

إن تقرير تقويم الأداء يقول إن الشركة القابضة أخذت نقود ، أود أن أوضح أن الشركة القابضة لم تأخذ نقود فكما تمت توزيعات وأخذ المساهمين حصتهم فى التوزيعات والعاملين حصلوا على أرباحهم بموجب التوزيعات فإن الشركة القابضة لابد أن تأخذ حصتها بموجب التوزيعات وهذا شئ طبيعى جداً لأن مشروع التوزيعات يشمل كل المنظومة (المساهمين – العاملين – مجلس الادارة) فالقابضة هى المساهم الرئيسى ولاتأخذ شئ ليس من حقها فهذا حق المساهم فى التوزيعات وإذا حجرنا عليها فيجب ألا يأخذ العاملين أرباحهم ومجلس الادارة حصته والمساهمين حصتهم فلابد أن يتم تنفيذ المنظومة بالكامل .

واستفسر سيادته من السيد / سمير كرم عن الانشطة التى لم تفعل ونحن نريد أن نضيف أنشطة

فأفاد سيادته قائلاً : هى على سبيل الحصر فى النظام الاساسى للشركة كان من ضمن أغراض الشركة القيام بأعمال التصميم والاشراف على تنفيذ المشروعات هذا بند منفصل ويوجد بند آخر يقول " إنشاء مساكن ذات الطابع الخاص كالفنادق والمستشفيات " ومن خلال تواجدنا فى شركة مصر الجديدة فهى ليس لها علاقة بهذه الأنشطة شكلاً وموضوعاً فلا يوجد تصميم وإشراف من ضمن أعمالها ولا يوجد إنشاء مساكن ذات طابع خاص كالفنادق والمستشفيات قامت بها الشركة منذ تاريخ إنشائها ، وهذه هى الأنشطة الموجودة فى النظام الأساسى للشركة ولم تفعل ، كما أن هناك مذكرة معروضة عن تفويض رئيس مجلس الادارة فى تأسيس أو المساهمة فى تأسيس الشركات ، وأنا عندى أنشطة لم تعمل فهل هى مفعلة أم غير مفعلة ؟ وهل أنا على دراية بها أم لا ؟ وأنا أعرف أن هناك شركات تابعة للشركة القابضة متخصصة فى التصميم والإشراف على تنفيذ المشروعات وذلك يحتاج إلى المواءمة بين الموجود بالنظام الأساسى للشركة والشركات الشقيقة التى يحتوى نظامها الأساسى على الأنشطة الغير مفعلة عندى ، وهناك البند الآخر ولا أدرى من أين جاء وهو المساكن ذات الطابع الخاص (الفنادق والمستشفيات) فمن المفروض أن أفعل هذا الموضوع وأنشأ شركة متخصصة فى هذا المجال وشركة أخرى تساهم فى تأسيسها شركة مصر الجديدة لأعمال التصميم والإشراف على التنفيذ وشكراً سيادة الرئيس .

وقام المهندس / محمود حجازى بالرد على هذا الاستفسار قائلاً :- إذا تحدثنا عن مجال التصميم والإشراف فأعتقد أنه منذ إنشاء شركة مصر الجديدة والتعمير وهى تقوم بالتصميم والأشراف وحين ندعوا الى إسناد التصميم والاشراف إلى شركة من شركاتنا أو لأى جهة أخرى فهذا ليس بسبب أن نعطل نشاط من أنشطة شركة مصر الجديدة لأنى أعتقد أن الخبرات الموجودة فى السوق نجحت بشكل كبير جداً لأن المنتج الخاص بشركة مصر الجديدة لاينافس المنتج الخاص بشركات المطورين العقاريين الكبيرة وبالتالى كان يجب أن نبحث آلية أخرى حتى تضع شركة مصر الجديدة على الطريق الصحيح فى المنافسة كمطور عقارى له إسم وتاريخ ويمتلك من الاراضى ما يمكنه من أن يقود منظومة التطوير العقارى فى مصر وتوجد صعوبة كبيرة جداً فى تحقيق ذلك من خلال المنظومة التى كانت موجودة بشركة مصر الجديدة سابقاً وهذا سبب لجوئنا للجهات الخارجية ولكن عندما نتحدث عن إعطاء الحق لمجلس الإدارة أن يقوم بإدخال مساهمات جديدة فأعتقد أننا قلنا فى المرة الماضية إننا نريد أن نبدأ فى توظيف العمالة بطريقة أخرى حتى لايقول أحد أين الشغل الذى لم نشتغله فنحن

أمام إختيارين حيث توجد عمالة زائدة بالشركة ٧٥% منها مالى وإدارى وخدمات وهذه عمالة ليست منتجه ولاتحقق المنافسة إذن فما هو الحل ؟ هل يتم الاستغناء عنهم ، أم أوظفهم بطريقة أخرى ، وأن يكون فى وظائف غير التصميم والإشراف لأنه ليس تخصصهم .

وهنا علق السيد المحاسب / سمير كرم قائلاً :- أنا أتفق مع سيادتك ولكنى اقوم بعرض ما هو مكتوب وأريد المواءمة بين أنشطة الشركات .

ورد السيد المهندس / محمود حجازى بأنه يمكن أن يتم تطبيق النشاط الموجود عند سيادتكم فى هليوبوليس الجديدة فى مناطق الخدمات الموجودة فى كل المخططات العمرانية لشركة مصر الجديدة ولكن نرجع للسؤال عن أراضى الخدمات هل يتم بيعها أم تقوم الشركة بالبناء عليها فمثلاً وهذا ماطلبه منى على بك عندما سأل عن إمكانية بيع أراضى الخدمات التى تمتلكها الشركة بالعبور بعد صدور التوجيه بوقف بيع الأراضى فصرحنا ببيعها لأن الشركة لن تستطيع الإستثمار فى اراضى الخدمات لأن العائد على الاستثمار كخدمات سوف يكون ضعيف جداً كما أن الشركة لاتملك القدرة على إدارة مشاريع الخدمات وهناك جهات متخصصة فى ذلك كبناء المدارس والمستشفيات وخلافه كما أن بيع هذه القطع يضيف قيمة مضافة للمكان الذى أستثمر فيه وترتد مرة أخرى على المكان الذى أقوم بتطويره بإرتفاع سعر المنتج الذى أقوم ببيعه ، وأرجو أن أكون قد أوصلت لسيادتكم الرد على الاستفسار وشكراً لحضراتكم .

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 القابضة للتشييد والتعمير ورئيس الجمعية العامة السيد المهندس / على بك مصطفى رئيس مجلس إدارة شركة مصر الجديدة للاسكان والتعمير والعضو المنتدب السادة أعضاء مجلس الإدراة ، السادة الحضور كل عام وأنتم بخير، بمناسبة انعقاد الجمعية العمومية للشركة لمناقشة نتائج العام المالى المنتهى فى ٢٠١٥/٦/٣٠ يطيب لى أن أتقدم للسيد المهندس / على بك مصطفى بأسمى آيات الشكر والتقدير والسادة أعضاء مجلس الإدارة المنتدبين والمنتخبين كما أتقدم بخالص الشكر والامتنان لزملائى العاملين لجهودهم وحرصهم على الارتقاء بالشركة وتحقيق النتائج المرجوة .

لقد حققت الشركة فى العام المالى المنتهى فى ٢٠١٤/٦/٣٠ صافى ربح بعد خصم الضريبة بلغ حوالى ١٨٣ مليون جنيهاً وبناءاً على قرار الجمعية العامة تم صرف مكافأة تميز بما يعادل ١٢ شهر من الاجر الاساسى وحيث أن العام المنتهى فى ٢٠١٥/٦/٣٠ قد بلغ صافى الارباح المحققة بعد خصم الضريبة ٢٠٥ مليون جنيها تقريباً أى بزيادة قدرها ٢٢ مليون جنيهاً .

وبناءاً على ما سبق تطالب اللجنة النقابية بصرف مكافاة تميز للعاملين ما يعادل ١٢ شهراً من الأجر الأساسى وذلك طبقاً لما تحقق من زيادة فى الأرباح عن هذا العام وهو يعد تحفيزاً وتشجيعاً للعامين لبذل الجهد المضاعف لتحقيق نتائج أفضل فى العام المالى الجديد على أن يتم الصرف فى اليوم التالى للجمعية .

وأخيراً نلتمس من سيادتكم إعادة النظر فى تثبيت العاملين المعينين بعقود سنوية موقتة اللذين امضوا ثلاث سنوات وأكثر حفاظاً على الاستقرار وزيادة الانتماء للشركة علماً بأن معدل المتخارجين على المعاش سنوياً من ٥٠ الى ٥٥ عامل وقد تم إيقاف التعيينات بالشركة والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته .

وعقب السيد المهندس محمود حجازى على كلمة السيد ممثل العاملين قائلاً :- أ/ شيمى كنت أتمنى أن يكون الناس قد حققوا الهدف ولكن مع الأسف لم يحققوا إلا نسبة ٨٠% منه وأنا لا أتحدث عن النقود إطلاقاً ولكن عندما نقوم بصرف تميز والشركة محققة لنسبة ٨٠% من المستهدف فماذا أفعل عندما تحقق نسبة ٩٠% ، يا سادة أريد أن أوضح أن هذا هو الحافز الذى ذكرته من قبل فالشركة حققت أرباحاً ولكن ما لم تكسبه فقد خسرته وهذا هو المنطق السائد فى السوق فأنا قد كسبت مبلغ وكان من المفروض أن أكسب مبلغاً أكبر من هذا المبلغ فما لم أحققه من مكسب محتمل فهو يعتبر خسارة فهل يستوى من يعمل مثل من لا يعمل ؟ لا أعتقد أن يكون هذا منطقى ولذلك فعلى مجلس ادارة الشركة أن يفتح باب التحفيز ولكن أن نساوى بين الجميع فى المنظومة من يعمل كمن لايعمل فهذا مرفوض ، أنا ضد أن ياخذ الناس جميعاً مثل بعضهم ولكن الذى يعمل ويجتهد على مجلس الادارة أن يكافئه بحسب الضوابط والشروط الموضوعة لتحقيق الأهداف ، وأردت أن أذكر هذا حتى لا نكون مقصرين فى حقوق الناس .
النقطة الثانية وهى تثبيت العمالة إن التثبيت ليس نوعاً من الإستقرار بل هو نوع من الضياع للشركة ولمقدرات الشركة وإن العامل حين يتم تثبيته ويعلم أن احداً لن يستطيع محاسبته فلن يعمل كما كان قبل التثبيت ولا يوجد فى جميع أنحاء العالم ما يسمى بالعامل المثبت ولكن الإستقرار يأتى نتيجة أداء الناس أى أنه من المستحيل أن يكون هناك أحد مجتهد فى عمله ويتم الإستغناء عنه بل على العكس يتم إسترضاءه ليستمر فى العمل لأنه يعطى قيمة مضافة للمكان الذى يعمل به ومن العته أن يتم التفريط فيمن يقوم بعمله على أكمل وجه ولكن من لايعمل فهو من أختار ذلك ، ومع ذلك فأنا أرى فى الجداول المعروضة عمالة عرضية وموسمية تم تعيينها خلال العام ، عمالة بعقود سنوية مسابقة عن طريق الشركة القابضة وهذه ملحوظة أريد أن أتحدث فيها فالشركة القابضة لا تقوم بعمل إعلانات وهى كذلك لا تدير شركات فالموضوع أنه عندما تم عمل الإعلان عن الوظائف تم تشكيل لجنة بمشاركة أعضاء من الشركة القابضة للشفافية فقط حتى لايكون هناك مجال لتعيين أحد ما بالوساطة أوالمحسوبية وبذلك يكون هناك عدم تكافؤ فرص الذى ننشده وبذلك يكون من يتم تعيينه هو الأفضل والذى يأتى عن طريق الإختبار وليس عن طريق الإنتقاء حسب الاهواء وعندما نجد عمالة سنوية تم تعيينها على درجات ٧٤ عامل فهذه مخالفة للقرار الذى تم إتخاذه من قبل ونريد أن نقنن هذه المخالفة فى الجمعية إن مصلحة الناس والاستقرار النفسى يكون بالعمل والآداء .

ورد الاستاذ الشيمى محمد حسن بأنه لم يتم تثبيت أى من العمالة على الإطلاق
فرد المهندس / محمود حجازى بأن هذه الأرقام موجودة فى البيانات المقدمة من الشركة فى ملف الجمعية وطلب من الدكتور / عصام صادق بأن يرد على هذه النقطة
وهنا تدخل السيد المهندس / على مصطفى رداً على ذلك قائلاً:- أنه لم يتم إطلاقاً تعيين أو تثبيت أى أحد إلا بموافقة الشركة القابضة .
فرد المهندس / محمود حجازى متسائلاً عمالة على درجات سنوية تم تعيينها بموافقة الشركة القابضة ؟
فرد المهندس / على مصطفى نعم بموافقة الشركة القابضة ولم يتم تعيين أى مخلوق إلا بموافقة الشركة القابضة .
وهنا تدخل الدكتور / عصام صادق العضو المنتدب للشئون المالية والتنمية الادارية والبشرية لتوضيح أن هذه التعيينات جميعها تمت قبل صدور قرار الشركة القابضة بوقف التعيينات بتاريخ ٢٠١٤/٣/٢٩ ولم يتم تعيين أى عامل بعد هذا التاريخ إلا بموافقة الشركة القابضة .
فرد المهندس / محمود حجازى قائلاً :- ما أريد أن أقوله لحضراتكم إن هذه المنظومة لمصلحة الناس .

فعقب الاستاذ / الشيمى قائلاً :- نحن نحترم وجهة نظر سيادتكم ونقول لك أنظر إلى العاملين فنحن بصدد عمل إعادة هيكلة كما ذكرتم وسيتم توظيف الناس كل فى مكانه المناسب ونحن لم نرفض هذه المنظومة والتى أمرت سيادتكم بالبدء فيها ولكن نحن نريد أن يكون العاملين فى حالة إستقرار نفسى وخاصة أنه يتم إحالة حوالى من ٥٠ إلى ٥٥ عامل إلى المعاش كل عام .
فرد المهندس / محمود حجازى قائلاً :- أعتقد أنه عندما يتم عمل التوصيف الوظيفى لكل وظائف الشركة وحدود المهام المكلف بها شاغلها وخطة عمل لكل وظيفة أعتقد أن هناك أمور كثيرة سوف تنصلح .

وعقب الشيمى قائلاً:- إن عدد العمالة الكبير بالشركة يرجع لعدة أسباب منها انه فى فترة من الفترات خلال عهد الوزير الأسبق محمود محيى الدين قد فُرضت على الشركة إكراهاً بتعيين عاملين جدد على درجات دائمة بالإضافة لمن تم نقلهم من شركات تم تصفيتها .

ورد المهندس محمود حجازى بأننى أتحدث عن الوضع الحالى لأنه عندما يتم أخذ قراريكون الهدف منه مصلحة الشركة أولاً .

فرد أ / الشيمى قائلاً وهل ليس لمصلحة العاملين وجود في هذا الموضوع ؟

فرد المهندس / محمود حجازى إن مصلحة العامل أن تكون الشركة بحالة جيدة وأريد أن أوضح أن كلنا تنتهى علاقتنا بمجرد خروجنا من مكان العمل والشيء الوحيد الذى يتبقى هو الشركة والموجودين اليوم بالشركة سوف يخرجون غداً بقوة القانون ويوجد من يدخل غيرهم .

فرد أ / الشيمى موضحاً ان مستوى الأعمار عالى بالشركة .

فرد المهندس / محمود حجازى إن حجم العمل بالشركة مع مرحلة إعادة الهيكلة القادمة سوف يتم معرفة المهام المنوط بها كل عامل .

فرد أ / الشيمى موضحاً انه فى خلال خمس سنوات لن تتعدى قوة العمالة فى الشركة خمسمائة او ستمائة فرد .

وسأل المهندس / محمود حجازى وهل هذا يعتبر نقطة ضعف أم نقطة قوة للشركة ؟

واجاب الشيمى / إن المقصود أن مستوى الأعمار توقف لفترة معينة نتيجة وقف التعيينات حتى تم فتح الباب للتعيينات مما نتج عنه فجوة فى الأعمار بين التعيينات القديمة والجديدة وخلال السنوات الخمس القادمة سوف تخلو الشركة من الكوادر الموجودة فى هذه المرحلة العمرية .

ورد المهندس / محمود حجازى :- هل تريد أن تقول أن بعد خمس سنوات لن يتبقى من العمالة سوى أفراد الأمن فقط ؟

فرد الشيمى لا أقصد هذا فإدارة الأمن أيضاً بها موظفين كبار السن .

ورد المهندس / محمود حجازى بأن إدارة الأمن بها ٤٠٠ فرد ومع ذلك توجد مشكلة أمنية فى المنتزه السياحى

ورد الاستاذ / الشيمى ما أقصده أن قوة العمالة على مستوى كل القطاعات يبلغ عدد المحالين إلى المعاش بها كل سنة من ٥٠ الى ٥٥ عامل وبالتالى فى فترة قادمة سوف يقل عدد العاملين بالتبعية .

ورد المهندس / محمود حجازى قائلاً لو اردنا أن نحكم حكماً صحيحاً على عدد العمالة بالشركة نقوم بمقارنة عدد العاملين بشركة مصر الجديدة بعدد العاملين بشركة مثل إعمار أو سوديك نستطيع أن نقول ما قيمة الاعمال التى تنفذها وما هو حجم المشروعات المنفذة وعدد العمالة الموجودة عندنا وعندهم هل من العيب أن استرشد بالشركات التى نظمت نفسها وإعادت ترتيب المنزل من الداخل وأضع لنفسى هدف أن أصل إلى ماوصلوا اليه ثم أتفوق عليهم بعد ذلك فلو نفذت ذلك فلن أنظر إلى عدد العمالة وأن عددهم يقل وكم فرد سوف يحال الى المعاش حتى إذا استعنا بعمالة جديدة فيجب أن يتم إختيارها بمعيار جيد جداً وليس أن أملأ الفراغ الذى يحدث بخروج العمالة على المعاش .

فرد الشيمى / نحن لانطلب من سيادتك إلا إعادة النظر فى هذا الموضوع .

ورد المهندس / محمود حجازى قائلاً إن شاء الله وسوف نراعى ما فيه مصلحة الشركة والعاملين الموجودين بها حتى تكون القيمة المضافة للعاملين أعلى ما يمكن.

الشيمى / وبالنسبة لموضوع الصرف المالى لحافز التميز حيث اننا نصرف على حسب نتائج النشاط .

ورد المهندس / محمود حجازى أنه من ضمن النتائج إنك محقق ٨٠% من الخطة .

فرد أ / الشيمى عندما تقول سيادتك إن العاملين كان يجب أن يحققوا أكثر مما حققوه نفهم إنك لاتريد أن تصرف التميز للعاملين.

ورد المهندس / محمود حجازى أنا لم أقل أنى لاأريد أن أصرف للعاملين ولكن من الممكن أن أقلل ما أصرفه وكما ذكرت لك قبل ذلك أننى أريد أن أرفع ما يتقاضاه العاملون ولكن إستحالة أن أصرف لهم فى حالة تحقيق نتائج عالية جداً كما يتم الصرف لهم فى حالة النتائج الأقل .

ورد الاستاذ / الشيمى نحن نسير تدريجياً فى السياسة الجديدة التى ستصل بنا فى النهاية إلى معدل النسبة المطلوبة بين أجور العاملين وإيرادات النشاط.

ورد المهندس / محمود حجازى قائلاً إستحالة أن أخطط لتخفيض ما يتقاضاه العاملين وكلامى كان واضحاً أريد أن يزيد ما يتقاضاه العاملين وحجم النشاط يزيد أيضاً بدرجة أكبر والنسبة بين ما يتقاضاه العاملين وحجم العمل هى التى تقل ولن يتم تقليل هذه النسبة بأن أخفض ما يتقاضاه العاملين بقرار غير مدروس .

ورد الاستاذ / الشيمى قائلاً : حضرتك ربطت بين ما يتقاضاه العاملين وأنه لابد أن يتناسب مع حجم النشاط وأن النسبة بينها تقل بزيادة حجم النشاط بدرجة أكبر من زيادة ما يتقاضاه العاملين ولكن هذا ما سوف يحدث فى مراحل متقدمة تطبيقاً للسياسة الجديدة وليس الآن .

ورد السيد المهندس / محمود حجازى قائلاً وماذا نفعل الآن فلنأخذ برأى الجمعية فانا لست صاحب القرار ولماذا عقدنا هذه الجمعية بينما كان من الممكن أن تحل هذه الأمور فى مكتبى فنحن هنا لنتناقش ونبحث ماذا نريد وكيف نحققه .

ورد الاستاذ / الشيمى : سيادتكم تمثل الشركة القابضة وهى المساهم الأكبر فى الشركة بنسبة حوالى ٧٢% من رأس مال الشركة كما أن هناك قواعد موضوعة للصرف .
وهنا أستأذن السيد / جمال عزام رئيس قطاع الايرادات بالشركة من رئيس الجمعية قائلاً : هل تسمح لى سيادتك بأن أوضح ما يقصده السيد ممثل العاملين وبعد أن سمح له السيد المهندس / رئيس الجمعية أستطرد قائلاً : هو يريد أن يقول أنه تم إقرار صرف إثنى عشر شهراً عندما حققت الشركة أرباحاً قدرها ١٨٠مليون جنيه العام الماضى على الرغم أن هذا المبلغ تضمن أكثر من نصفه من حصيلة بيع الأراضى بينما حققت الشركة أرباحاً صافية هذا العام حوالى ٢٠٤ مليون جنيه فى ظل التوجيه بوقف بيع الاراضى لذلك فلا يريد أن يقل عن إثنى عشر شهراً كحافز تميز وفى نفس الوقت أريد أن أخبر سيادتكم ان القاهرة الجديدة (هليوبارك) تحتاج إلى مليار جنيه فمن أين نأتى بها إلا عن طريق السحب على المكشوف أو المشاركة التى سوف تنفذ أو أن تسمح لنا سيادتك ببيع أراضى الخدمات لعمل قيمة مضافة للمشاريع الاستثمارية .
وعلق المهندس / محمود حجازى قائلاً :- ليس من المنطقى أن أتحدث عن الارباح المحققة سواء كانت ١٨٠ مليون أو ٢٠٤ مليون جنيه ونترك المستهدف لأن تلك ليست نتيجة بل هامش ربح محقق من خطة مستهدفة فهل يعقل أن نتجاهل المستهدف الذى أسعى إلى تحقيقه وأتحدث عن مبلغ الربحية فهذا ليس بمنطق وهذا هو الهدف الذى أتحدث عنه فشركة مثل شركة مصر الجديدة هل هذه إمكانياتها ؟ بالطبع لا ، وبالنسبة لبيع الاراضى أعتقد أن كلامى كان واضحاً مع المهندس / على مصطفى عندما طلب منى أن يبيع أراضى خدمات مملوكة للشركة فقلت له ليس هناك مانع من ذلك ولكن لا أحد يقبل أن يبيع أرض بالتقسيط على عشر سنوات فهذا لايوفر الاموال اللازمة وهيئة المجتمعات العمرانية عندما تبيع أراضى بالتقسيط على خمس سنوات فى مناطق بعيدة عن الكتلة العمرانية ، فلابد أن يعاد النظر فى طريقة البيع بهذه المدة الطويلة .
فرد الاستاذ / الشيمى قائلاً : إن كل ما يتم من أعمال الأن يتم وفقاً لتعليماتكم .
ورد المهندس / محمود حجازى نحن نتناقش سوياً فأرجو ألا تقول كلمة تعليماتك لأن هذه الكلمة جارحة فأنا لا أدير الشركة وإنما نحن نتناقش سوياً للوصول إلى قرار لمصلحة الشركة ، وهناك فرق بين التعليمات وما أستقر عليه من قرارات بعد المناقشة فأنا لا أصدر تعليمات لأحد ولكن الأهم هو الوصول لقرارات تخدم مصلحة الشركة .

ثم تحدث السيد / نبيل سيد عبد الحى عضو مجلس الادارة المنتخب بشركة مصر الجديدة للاسكان والتعمير بعد أن أستأذن من السيد المهندس / رئيس الجمعية العامة قائلاً :- أود أن أعرض توضيح لزيادة اعداد افراد الأمن فبإدارة الأمن مسئولة عن تأمين مدينة هليوبوليس الجديدة ومدينة العبور والقاهرة الجديدة تحتوى على مساحات أراضى شاسعة غير مؤمنة تحتاج لهذه الأعداد الكبيرة من الافراد لتأمينها وخاصة أن هذه الأراضى هى أهم ما تمتلكه الشركة :

فرد المهندس محمود حجازى أنا أتفق معك ولكن أليس هناك عقد بين الشركة وبين البدو أو العرب الموجودين بالمنطقة لتوفير تلك الحماية للمدن الجديدة ويتم توثيق هذا الاتفاق فى الجهة الإدارية (قسم الشرطة أو المركز التابع له المدينة)؟

فرد السيد / نبيل عبد الحى قائلاً إن البدو لايوفرون الأعداد المطلوبة لحماية وتأمين تلك المناطق تأميناً جيداً أو نقط الحراسة عددها كبير جداً
فطالب المهندس / محمود حجازى بأن يعاد دراسة الموضوع لأن تلك كانت ملحوظة أثارها لأنه أحس بوجوب التحدث عنها

وأستطر السيد / نبيل عبد الحى قائلاً هناك نقطة ثانية أريد أن أتحدث فيها وهى تعبر عن رأى شخصى ولكنه للصالح العام عند بداية عمل على بك فى شركة مصر الجديدة عمل تحت رئاسة الأستاذ / فاضل الشهاوى لعدة سنوات وتأثر بخبرته الكبيرة بهذه الشركة وليس من أجل على بك بل من أجل صالح الشركة أن يتم إعادة النظر فيما قاله وأعتقد أن سيادتك قد فهمت ما أقصد لأنك رجل ذكى ولماح وأن يكون ذلك لمدة سنة أو سنتين حتى تستقر الأمور لأن شركة مصر الجديدة ليست بالشركة الصغيرة وشاكر لحضراتكم .

وهنا علق السيد المهندس / على مصطفى على ما قاله السيد / نبيل عبد الحى قائلاً بمنتهى الأمانة أشكر زملائى أعضاء مجلس الإدارة والعاملين ولكن بمنتهى الأمانة فأنا أستكفى بتلك الفترة وأترك الفرصة لمن يصلح من الشباب القادرين على العطاء وعلى مسايرة الفكر الجديد والذى تفضل بذكره السيد المهندس / محمود بك حجازى وهذا لا يعيبنى إطلاقاً فلا أحد يظل مستمراً فى مكانه إلى الأبد فأرجو أن يتم إعتبار هذا الموضوع طبيعى وأن يتم بسهولة وسلاسة وأنا سعيد جداً بالفترة التى قضيتها معكم فى الشركة وأدعو الله أن يوفقكم ويوفق الشركة لما فيه الخير .

ثم تحدث المهندس / محمود حجازى قائلاً قبل أن نأخذ تعليقات أعضاء الجمعية على ماجاء بها نريد أن نعرض على حضراتكم الطلب المقدم من الممثل القانونى لشركة ماجيك دريمز بشأن الموافقة على إلغاء شرط الضمانة البنكية وأعتقد أن هذا قرار مجلس إدارة الشركة ، فنحن فى الجمعية السابقة عندما عرضنا هذا الموضوع على الجمعية كان الموضوع أن هناك تعاملات مالية ونحن (أعضاء الجمعية) نقرر أن لا نأخذها حتى تستمر منظومة الشركة وأن أعضاء الجمعية رأوا أن هذا المستثمر ضخ إستثمارات ولم يستفد منها بعد وأن هناك مشكلة نتيجة العقد الذى وقع عليه وهذا ما أستقر عليه رأى

الجمعية العامة السابقة فى شهر ٢٠١٥/٥ ، إنما كل مايخص هذا المشروع بعد تلك الجمعية فهذه مسئولية الشركة بالطبع فليس من المعقول أنه كلما ظهرت مشكلة للشركة أن نعقد لها جمعية لحل تلك المشكلة ، وأعتقد أن هذا دور الشركة وعليها أن تقرر أين مصلحتها ويكون عندها المبررات لتأخذ أى قرار مع أو ضد مايطلبه المستثمر بناءاً على مصلحة الشركة أولاً وتقوم هى بمواجهة الجمعية إذا قام أحد السادة مراقبى الحسابات بعرض الموضوع على الجمعية العامة ويكون عندهم القدرة على تبرير قرارهم لأنهم بنوه على مصلحة الشركة أولاً وبالتاكيد .

ثم دعا سيادته السادة أعضاء الجمعية العامة لذكر أى تعليق على ماجاء بالجمعية .

فتحدث الاستاذ الدكتور / وائل الدجوى عضو الجمعية العامة من ذوى الخبرة قائلاً : بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

إن هذه ثانى مرة بالنسبة لى لحضور الجمعية العامة وأنا سعيد بذلك وسوف أذكر شئ بسيط فمن الطفولة ونحن نقول إننا ذاهبون إلى حديقة الميرلاند للتنزه وعندما أسمع اليوم أن مشكلة الميرلاند والتى حضرتها منذ ستة أشهر لم يتم حلها حتى الأن فإن ذلك يحز فى نفسى وأتمنى أن تكون الحركة أسرع من ذلك فى طريق الحل وهذا تعليق شخصى بعد إذن حضراتكم ، أما أن نسمع بعد إذن المهندس / محمود حجازى أننا بصدد عمل مهام وظيفية للعاملين ونتشكل تشكيلة كل موظف ماذا يفعل بالشركة ونحن شركة عمرها أكثر من مائة عام فكيف يتأتى ألا يكون هناك مهام وظيفية محددة لكل موظف وأتمنى أن يتم عملها اليوم قبل غداً فلقد صدمت عند سماع هذا الكلام وإذا كنت أتحدث بشئ خطأ فليقم أحد بالايضاح .

وعلق السيد المهندس / محمود حجازى قائلاً :- ويمكن أن تكون زيادة أعداد العاملين جعلت المسؤليات غير واضحة المعالم ومتداخلة وكما ذكر الاستاذ / الشيمى فإن عدد العمالة لم يكن بهذه الضخامة فيما سبق ولكن الشركة كانت تعمل أيضا بذلك العدد الأقل ، ولكن فى ظل آليات السوق اليوم وفى ظل الظروف وفى ظل مشروعات الشركة وأراضيها التى زادت فى السنين الأخيرة لابد أن يكون هناك دور محدد لكل واحد من العاملين وعمل إعادة تنظيم للعمالة الموجودة .

وهنا تدخل المهندس / على مصطفى معلقاً بأن الشركة يوجد بها هيكل تنظيمى وتم تعديله بعد موافقة الشركة القابضة عليه أى أن الشركة يوجد بها هيكل ثابت ولكنه كبير ويوجد به توصيف لكل وظيفة موجودة ولكن الفكر الجديدة والذى تحدث عنه محمود بك يريد أن يضغط الهيكل عن طريق دمج بعض الوظائف بحيث يكون هيكل مرن وسوف يتم تغيير الوظائف وكذلك الإختصاصات فكما تعلم سيادتك فإن قطاع الأعمال العام والذى إنبثق من القطاع العام يوجد به هيكل هرمى كبير جداً يحتوى على وظائف كثيرة فى كل درجة ويريد محمود بك ان يتم ضغط هذا الهيكل وأن يكون المدير المسئول عن المكان والدرجات الواقعة أسفله بالهيكل تكون محددة ومتعددة ولا تكون كلها لرؤساء قطاعات أو مديرين عموم أو ماشابه .

وشكر الدكتور/ وائل الدجوى المهندس على مصطفى على هذا التعليق وأستطرد يتحدث قائلاً:- بالنسبة لموضوع بيع الأراضى على عشر سنوات أمر صعب جداً وأرى أن ثلاث سنوات تكون مناسبة أكثر ، وأخر شئ حتى لا أخذ من وقتكم الكثير تحدثنا عن أرض القاهرة الجديدة وأنها تحتاج إلى مليار جنيه للبدأ فى تعميرها فهل مازلنا نفكر بطريقة أن نضخ نقود فى المشاريع أولاً ؟ لابد أن نتبع فكر البيع بمجرد الإعلان عن المشروع وأستطيع أن أحصل على النقود قبل البدء حتى فى تنفيذ المشروع .

وعلق المهندس / محمود حجازى قائلاً :- أعتقد أنهم يتحدثون عن المبالغ المطلوبة للمرافق لأن أراضى الشركة غير مرفقة وهم لا يستطيعوا العمل إلا على الاراضى المرفقة إنما هناك آليات تمكننا من إدخال الترفيق بأسلوب أخر بحيث أنه لا يكون مطلوب من الشركة ضخ كل هذه المبالغ نتيجة تدبير السيولة مسبقاً وأعتقد أن هناك أكثر من طريقة لذلك وأن مجلس إدارة الشركة قادر على تدبير أموره بهذا الشكل لأنه أساساً لا يستطيع التصرف قبل إدخال المرافق .

ثم تحدث الاستاذ الدكتور مهندس / أحمد طاهر قائلاً : بالنسبة للسياسات البيعية الجديدة مثل البيع والمشروع مازال (*plan*) وتصميم وهذه السياسات تتطلب ان يكون هناك سياسات تعاقدية مختلفة لأننا نتعاقد مع شخص على منتج سوف أسلمه له فى المستقبل كما تتطلب إلتزام بسرعة التنفيذ وكلما مر الوقت فأن قيمة النقود التى حصلت عليها كدفعات تقل فإذا تأخرت كثيراً فى تنفيذ وتسليم المشروع فقد يضيع ربح المشروع ويتحول إلى خسارة بعد أن كان ربح .

وعلق السد المهندس/ محمود حجازى بأن الدكتور / أحمد طاهر يعمل أستاذاً للتسويق بالجامعة الامريكية وعضواً بالجمعية العامة للشركة القابضة وأعتقد أن كلامه يجب أن يوضع محل إعتبار لان خبرته واسعة جداً فى هذا المجال وهو مكسب كبير لنا وإن شاء الله يكون له دور كبير فى المرحلة القادمة .

وأستطرد الدكتور / أحمد طاهر بعد أن شكر المهندس محمود حجازى على هذه التقدمة قائلاً : وأخر نقطة أن السياسة التسوقية أيضا لابد أن تختلف بمعنى أن ما تصرفه على التسويق حالياً حسب الميزانية يقدر بـ ١% وإجمالى عدد العاملين بالتسويق فى الشركة ٢,٥% من إجمالى عدد العاملين ولو نظرنا إلى الشركات المماثلة لوجدنا أن هذه النسبة قد تصل حتى ٥٠% من حجم العمالة بالشركة لأن هذا هو الأساس وهى القاطرة التى تقوم بجر القطار كله ورائها وشكراً لحضرتكم .

ثم دعا السيد المهندس / محمود حجازى السيد اللواء مهندس / عادل أحمد نجيب للتعليق فتفضل سيادته قائلاً :

مساء الخير أنا اللواء أركان حرب عادل نجيب عضو مجلس إدارة الشركة القابضة الجديد وأنا من أبناء حى مصر الجديدة ومقيم بها منذ أكثر من ستين سنة والحقيقة لقد صدمت اليوم صدمة كبيرة فشركة مصر الجديدة والتى هى أقدم مطور عقارى فى مصر ومن أكبر المطورين وتملك محفظة عقارية كبيرة وقد كنت فى مرحلة من حياتى أشغل منصب رئيس هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وفى أخر موازنة بلغت أرباحنا ثلاثة مليارات جنيه فعندما أجد أن أرباح شركة مصر الجديدة تبلغ ٢٠٤ مليون جنيه فهذا أمر يحزنى كثيراً وشكراً لحضراتكم .

ثم دعا السيد المهندس/ محمود حجازى السيد الاستاذ عبد المنعم الجمل عضو الجمعية العامة للتعليق فتفضل سيادته قائلاً : أريد التذكير بشئ عندما أتفقنا أن نرفع موازنات الشركات فى المستهدف الخاص بها كان الهدف من ذلك معرفة المبالغ التى من الممكن الوصول إليها وعندها إتفقنا على ألا يتضرر العاملين بمعنى إذا هناك موازنات موضوعة بهدف ما وقمنا بتغيرها فقد قلنا تحديداً إن المستهدف الذى نضعه إذا فاق الموازنة الأصلية يكون ذلك حتى نعرف ماذا يمكن أن تحقق الشركة وهذا ما يحدث حالياً ولكن يوجد من بين أعضاء مجلس ادارة الجمعية العامة من لم يحضر هذا الاتفاق أوما أتفق عليه فى مجلس الادارة فعندما أقول اليوم أنى قد حققت ٨٠% من المستهدف الجديد فمع إحترامى الشديد لكل الاراء فلا أقول أننى حققت أقل من المستهدف فنحن كنا نرى ونختبر ما يمكن لهذه الشركات أن تحققه وما هو المستوى الذى يمكن أن تحدده ، لذلك فأنا لا أريد أن أجور على حقوق العاملين بأى شكل من الاشكال ولكن نتحاسب بالطريقة التى تم الاتفاق عليها .
أما الجزء الآخر فيتعلق بالعمالة فأنا لا أعتقد أن أى دولة محترمة يتم فيها أخذ قرارات بشكل معين وبشكل سابق ، إن العمالة فى الحكومة والتى يقال عنها أنها عمالة زائدة يتم تثبيت العمالة بها حتى يومنا هذا ولا نريد أن يشعر العاملين فى أى مكان سواء شركة مصر الجديدة أو غيرها بأنه يوجد فى السياسات ما يضر بالهدف الذى تريد الدولة أن تسير تجاهه ، نحن اليوم نحاول أن نخلق حالة من الاستقرار فى الدولة بشكل كبير جداً ، وقد كان هناك أزمة خلال الأيام السابقة بسبب العلاوة الخاصة (١٠%) وأنا أقر أمامكم أنه يوجد خطأ من الحكومة بأن تصدر قرار لا تعرف ماذا تقول فيه !! فعندما تخاطب العاملين بقطاع الاعمال العامة بقولها بعد الإطلاع على القانون ٢٠٣ فذلك يدل على أن المجتمعين داخل المجلس لم يعرفوا ما يحتويه القرار بشكل جيد ونتج عن ذلك تلك الأزمة التى عشناها على مدار شهر أو شهرين ثم تتراجع الحكومة بعد ذلك وتقول إن التفسير كان خاطئاً ، أنا أرجو بأمانة شديدة ألا نذهب فى طريق من الممكن أن نتحمل فيه أشياء كثيرة .

ثم قام المهندس / محمود حجازى بالرد على السيد عبد المنعم الجمل قائلاً :-
إن الأستاذ عبد المنعم الجمل أخ عزيز وغالى ونحترم رأيه ولكن الحكومة عندما تثبت العمالة فإنها تسدد مقابل ذلك من موازنة الأجور الخاصة بها وعندها موارد وقد وصلنا نتيجة لذلك أن عدد العمالة فى الحكومة وصل لسبعة ملايين ونحن فى حاجة إلى مليون واحد فقط وعندنا مشكلة أن القيمة المضافة للدولة تذهب لأشخاص لن أقول لايعملو ولكن أقول لايجدوا عملاً يعملوه حتى لا أظلمهم لأن التقصير ليس منهم ولكن لأنهم لم يجدوا أحداً يوظفهم لأن حجم العمل المطلوب أقل من عدد العمالة الموجودة ثم نعود فنقول هل الاستقرار فى العالم كله يأتى بالتثبيت ؟ أم يأتى بالأداء وأن يأخذ كل شخص حقه فأنا لا أعتقد أن حقك أن يتم تثبيتك ليست هذه القضية ، إنما الفلوس فأنت تحصل عليها أجرك - حقوقك - تأميناتك - علاجك فهل ينتقص من أى شخص غير مثبت أى من حقوقه ؟ إطلاقاً ولكن الفكرة أنه كل واحد منا لابد أن يشعر أنه لابد أن يعمل بجد لكى يستمر فى العمل ، وأسأل حضراتكم هل قمنا بفصل أو إنهاء عقد أى أحد من العاملين وأنا أرجوكم أن نتكاتف لأن بلدنا محتاجة إلى جهد زائد منا ولا ننجرف تحت دعاوى عدم الاستقرار النفسى الغير موجود بالعالم كله ، ونستطيع أن نطبق نظم التحفيز وخلافه ولا شىء يمنعنا من ذلك فقانون ٢٠٣ قانون مرن جداً وليس به أى قيد يمنعنا أن نفعل أى شىء لمصلحة الكيانات ومصلحة العاملين والعالم كله مستقر وينمو ويتقدم ونحن محلك سر فأين المشكلة إذن ؟
وعقب السيد / عبد المنعم الجمل قائلاً :- المشكلة هى السيستم أو النظام .

فرد المهندس / محمود حجازى قائلاً : نحن نملك النظام (السيستم) كله فى قطاع الأعمال العام أذكر ما المشكلة فى قطاع الاعمال العام فى أن يعطى كل شخص حقه إذا قام بعمله على أكمل وجه ؟ .... لا يوجد

وهنا رد السيد / عبد المنعم الجمل قائلاً إن القطاع العام مع الحكومة له مشاكله ونحن مازلنا نختلف حتى الان على ملكية قطع الأراضى مع الحكومة
المهندس / محمود حجازى أين ذلك ؟
السيد / عبد المنعم الجمل فى كل مكان .
فرد المهندس / محمود حجازى لا اعتقد ذلك نحن نتحدث عن نظام الاداء.
فرد الاستاذ / عبد المنعم الجمل قائلاً : إن ما تقوله سيادتك يتحقق عندما نتحدث عن دولة تقوم بتطبيق القانون ويوجد بها سيادة فعلية لهذه القوانين وتحكم هذه الحقوق كلها ولكن نحن فى وضع مختلف .
فرد المهندس / محمود حجازى :- من قال ذلك ؟
فرد السيد/ عبد المنعم الجمل : أنا من يقول ذلك .

فرد المهندس/ محمود حجازى قائلاً : ماهى مشكلة الشركة مع الحكومة ، لقد أخذت الشركة حكماً على الحكومة فى المبنى الخاص بالحزب الوطنى والمملوك له أصلاً للشركة وحصلت على الصيغة التنفيذية فلو نحن نفكر مثل سيادتك لما كان هذا الأمر قد تم .
وهنا تدخل المهندس / على مصطفى معلقاً على ذلك بقوله إسمح لى محمود بك بمداخلة صغيرة إن كل مشاكلنا مع الجهات السيادية والحكومة وهى المعوق الرئيسى فى سير نشاط الشركة وأبسط مثل على ذلك موضوع الميريلاند الذى نتحدث عنه فبلسانه السيد المهندس / إبراهيم محلب رئيس الوزراء السابق قال لى عبر مكالمة هاتفية لو أردت لأحضرت لك النائب العام ووزير العدل ولم يأتوا ولم يفعل وزير العدل أو النائب العام أو وزير الإستثمار وحتى المحافظ أى إجراء حتى وصلنا لهذا الوضع .
وهنا علق المهندس / محمود حجازى موجهاً حديثه للمهندس / على مصطفى قائلاً : أتدرى لماذا لأنه سار طبقاً للقانون بأنه يوجد إشتراطات بيئية لهذا المكان لابد من توافرها لكى تبدأ النشاط وما كان السيد /رئيس الوزراء أو فخامة السيد / رئيس الجمهورية ليتطوع ويكسر القانون فالناس أحترموا القانون لأن الشخص قد يكون منفعلاً ويقول أى شىء لكن عند التنفيذ فلابد أن أتبع القانون .
وتابع المهندس على مصطفى قائلاً : لقد أخذنا رخصة التشغيل من محافظة القاهرة بدون أدنى ذكر للموافقة البيئية وعندما هاجمتنا منظمات المجتمع المدنى لسبب غير معلوم فقد أحجمت وزارة البيئة ومحافظة القاهرة عن أخذ قرار فى هذا الشأن وصدروا الشركة للموضوع .

فرد المهندس / محمود حجازى قائلاً :- إذا كان هناك خلل فى تطبيق القوانين والقواعد فيجب ألا نستمر فى السير فى طريق هذا الخلل وشكراً لحضراتكم .

ثم دعا سيادته السادة المساهمين لذكر تعليقاتهم فتقدم أحد المساهمين قائلاً بسم الله الرحمن الرحيم
محمد شكرى طه مساهم وبعد أن رحب بجميع الحضور تحدث قائلاً قبل أن أتحدث أتوجه بالشكر للمهندس / على مصطفى وأرجوه أن يتراجع عن القرار الذى أتخذه بالتنحى وأن يستمر معنا لفترة لأنه فى الحقيقة له بصمات واضحة كثيرة كما أتوجه بالشكر لكل العاملين بالشركة ولانغفل حقهم أبداً .
وأود أن أتحدث عن رأس مال الشركة فكيف لشركة بحجم شركة مصر الجديدة أن يكون رأس مالها ١١١ مليون جنيه ويوجد بها إحتياطيات قدرها ١٥٧ مليون جنيه فلماذا لايتم رفع رأس المال بقيمة الإحتياطى القانونى (٥٠%) أى أن كل سهم يأخذ نصف سهم ثم يتم الإقتطاع فى السنوات القادمة من الأرباح وبذلك تكون قد رفعنا رأس المال ويمكن أن يتم ذلك كل عدة سنوات وشكراً وكل عام وأنتم بخير .

ثم تقدم مساهم أخر قائلاً : بالنسبة للتسعير الذى تبيع به الشركة فإن الأسعار التى تبيع بها الشركات المنافسة أعلى بكثير من الأسعار التى تبيع بها الشركة وقد يصل إلى الضعف أو أكثر فنرجوا أن يكون هناك إعادة نظر فى سياسة التسعير الموجودة بالشركة والإسترشاد بأسعار الشركات المنافسة العاملة بالسوق ، والنقطة الثانية أنه يوجد بطء فى تنفيذ المشروعات وإتخاذ القرارات مثال ذلك مشروع هليوبارك ومشاريع المشاركة والإستعانة بمستشار مالى لتقييم العروض المالية ، نرجو الإهتمام بسعر السهم بالسوق ويتم دراسة توزيع أسهم مجانية أو تقسيم السهم .

وعلق المهندس / محمود حجازى على كلام المساهم قائلاً :- أشكر حضرتك مع مداخلتك وبالفعل فإن ما ذكرته مهم جداً ومحل إعتبار وأوعدكم إننا إن شاء الله فى خلال شهور قليلة سوف نصل إلى شكل مرضى للمساهمين وللشركة والمجموعة كلها بخصوص التصرف سواء فى زيادة رأس المال أو الأسهم أو التقسيم وتجزئة السهم ، ولكن هناك نقطة أخرى حتى لاتظلم الناس وهى الخاصة بالمشاركات وأعتقد أن هذه هى التجربة الأولى لشركة مصر الجديدة وتم بذل مجهود كبير لعمل كراسة شروط وتم الاستعانة بهيئة المجتمعات للإستفادة من خبرتهم فى هذا المجال لأننا لانريد أن نبدأ من فراغ بل نرى ما وصل إليه من سبقونا وندرس إيجابياته وسلبياته ، وأما بالنسبة للإستعانة بمستشار مالى مستقل أو بنك من البنوك ليشترك

مع الشركة فى التقييم أعتقد إن هذا كان فكراً صائباً وأقدم التحية للشركة لما وصلت اليه لأن شركة مصر الجديدة لم تخض هذه التجارب قبل ذلك وخبرتها قليلة فى هذا المجال حتى لايقعوا فى مشاكل بسبب قلة الخبرة وهذا أيضاً يمثل نوع من الشفافية وكذلك الإستفادة من الخبرات السابقة ونتمنى أن نرى هذه النتائج بسرعة جداً لأن هذه هو المخرج الحقيقى لتوفير السيولة وتطوير القيمة المضافة للشركة وتصبح قفزة كبيرة للأجيال القادمة .

ثم تحدث المساهم عباس عباس المرسى بعد أن رحب بالسادة الحضور قائلاً :- سوف اتحدث فى خمس نقاط :-
النقطة الأولى : القاهرة الجديدة تم دفع مبلغ ١٣٥ مليون جنيه دفعة للمرافق فما هو المانع أن يبدأ العمل بها فى الشهرين القادمين قبل نهاية العام .
النقطة الثانية : يوجد ٢.٥ مليون م٢ بضاحية مصر الجديدة ظاهرة فى ميزانية هذا العام مهملة من الشركة لماذا لاتقوم الشركة باستغلالها ؟

ورد المهندس / محمود حجازى قائلاً: إن هذه الأرض التى أشار إليها المهندس على مصطفى بأنه كلف أحد المكاتب القانونية الكبيرة جداً لأن هذه الأرض متعدى عليها من الأمن المركزى وأكمل المهندس على مصطفى الحديث قائلاً يوجد جزء من هذه الأرض داخل حرم حرم ميناء القاهرة الجوى وغير مصرح بالبناء فيه إطلاقاً ولو بارتفاع متر واحد فوق الأرض والجزء الأخر متعدى عليه من الأمن المركزى وتم رفع دعوى قضائية ضده ويتم تداولها فى المحاكم الإدارية وهناك من يقول أن هناك مدن يتم انشائها بجوار المطار ولكن العبرة بممر الهبوط والإقلاع والأراضى التى تقع فى مجاله لا يصرح لها بارتفاع سنتيمتر واحد عن الارض .

ورد المساهم قائلاً : ولكن الملكية الخاصة مصانة بحكم الدساتير والقوانين .
ورد المهندس على مصطفى قائلاً : عموماً كما ذكرنا فقد كلفنا أحد المكاتب القانونية بهذه الدعوى لمحاولة أخذ أرض بديلة عنها فى أى منطقة أخرى لأن تلك الأرض المتعدى عليها عديمة الجدوى ولانستطيع الإستفادة منها بأى شكل من الأشكال .
وردالمساهم ولكن قيمة هذه الأرض مرتفعة بحكم موقعها داخل مصر الجديدة .

ورد المهندس على مصطفى بأنها ليست داخل مصر الجديدة ولكنها تقع على يسار طريق القاهرة / السويس ويتم إتخاذ الإجراءات القانونية حالياً لأخذ حكم بالأرض أو أى بديل عنها .
ورد المساهم وما هى الإجراءات التى يتم إتخاذها من الشئون القانونية ، وهل سيتم بدأ العمل فى القاهرة الجديدة فى نهاية العام الحالى أكيد أم لا؟

ورد المهندس على مصطفى تعلم اننا دفعنا جزء من قيمة تنفيذ المرافق السيادية (١٣٥ مليون جنيه) ستقوم الهيئة بتنفيذ هذه المرافق السيادية (أى على حدود المنطقة) وقد حصلنا على القرار الوزارى بإعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى وهى عبارة عن ١٨٠ فدان منطقة خدمات إقليمية و١٣٠ فدان حى سكنى فنحن إن شاء الله بناءً على الرؤية الخاصة بـ٦٥٥ فدان الموجودة فى هليوبوليس ومعرفة نوع المشاركة والشكل العام للمشروع ، وسوف نبدأ على الفور إما بالتنفيذ الذاتى مع الشركات الشقيقة بدلاً من المطور العقارى فى هذا الجزء وأبدأ فى تنفيذ المرحلة الأولى من هليوبارك بالشركات الشقيقة .

وعلق السيد المهندس / محمود حجازى قائلاً أنه يوجد إتفاق تفاهم بيننا وبين هيئة المجتمعات بأن نجعلهم يسندوا أعمال الترفيق الخاص بهليوبارك إلى شركات التابعة للشركة القابضة ويتم التسوية الحسابية بين شركة مصر الجديدة وشركات القابضة حتى لاندخل فى مشاكل السيولة وقد نفعل ذلك من خلال شراكة على قطعة أرض بتقييم أو أن يتم الدفع بطريقة آجلة أى أننا كلنا داخل المنظومة لابد أن نساند بعضنا حتى لايحدث إختناق ومشاكل فى العمل ، وتأكد حضرتك أن مجلس إدارة شركة مصر الجديدة مع الشركة القابضة والشركات الشقيقة كلهم لهم هدف واحد هو النمو بشركاتهم.

فقال المساهم : ولكن المهم هو الاسراع .

فرد المهندس محمود حجازى قائلاً : إننا نعمل على محاور كثيرة .
واكمل المساهم فتحدث عن النقطة الثالثة قائلاً : متى يتم البت فى مشروع الشراكة على مساحة الـ٦٥٥ فدان ولقد تم فتح المظاريف فى ٢٠١٥/٩/١ أى منذ حوالى شهرين وحتى الأن لم يبت فيها فنريد أن نعرف آخر موعد للبت هل هو هذا الشهر أم الشهر القادم أم متى ؟

فرد المهندس على مصطفى قائلاً : إن عملية البت وصلت لمراحلها الأخيرة ولقد تم إسناد عملية دراسة العطاءات المالية لشركة برايم فى وقت متأخر ، ونظراً لكبر المشروع وعظم مساحته وعدم وجود مشروعات شراكة بهذا الحجم الضخم حتى حتى هيئة المجتمعات العمرانية نفسها لم تطرح مشروع بهذا الحجم لذلك يجب أن يتم عمل دراسة متأنية حتى لاتحدث أخطاء تعيق تنفيذ المشروع - هذا بالاضافة إلى أنها التجربة الأولى لشركة مصر الجديدة فى مجال عمل الشراكات

الحضارى وتم تجهيز كراسه الشروط الخاصه بالمشروع الجديد ، هذا بالاضافة الى تخفيض التصنيف الأثرى من (أ) إلى (جـ) والتى تعطى أكثر إرتفاع مسموح به للمبانى ذات الطابع الأثرى حتى يمكن عمل مشروع على هذه الأرض ذات القيمة المرتفعة جداً .

وتحدث المساهم قائلاً : هناك نقطة أخرى وهى أن السيد مسئول علاقات المستثمرين بالشركة سوف يحال إلى المعاش قريباً وهذا يمكن أن يؤثر على قيمة السهم في البورصة .

فرد المهندس على مصطفى قائلاً : على الإطلاق فهناك موظف أخر أمضى حتى الآن ستة أشهر في العمل تحت إشراف السيد مسئول علاقات المستثمرين الحالى لينقل له جميع الخبرات ومتطلبات هذا العمل بالاضافة إلى أن هذا العمل تم إسناده بالفعل إلى السيد العضو المنتدب للشئون المالية والتنمية الادارية والبشرية ونائب رئيس مجلس الادارة للإشراف على هذا الشخص وايضا الى السيد رئيس قطاع الحسابات .

وهنا علق السيد المهندس / محمود حجازى قائلاً : أريد توضيح أن القاعدة هى أن العامل الموجود في مكانه ولم يقوم بتجهيز شخص أخر ليحل محله فإن هذا العامل لا يستمر يوم واحد بعد خروجه على المعاش وأيضاً يوقع عليه جزاء ويتم محاسبته على عدم تجهيز شخص بديل له وهو يعرف اليوم الذى سيحال فيه الى المعاش وأنا أرفض هذا الاسلوب نهائياً .

ثم تحدث المساهم قائلاً : بالنسبة لجراج فرعون فإن هناك أقاويل عن أن المستأجر يريد أن يأخذ مبلغ من المال ويترك الجراج فهل يمكن أن نعرض هذا الموضوع على الجمعية العامة لتقرر في أمره ؟

فأفاد المهندس محمود حجازى بأن هذا قرار مجلس إدارة شركة مصر الجديدة وليس الجمعية العامة .

وعلق المهندس / على مصطفى قائلاً : نحن نقوم بعمل تقييم للجراج وأرسلنا الى الحى لنعرف نوع النشاط الذى يمكن أن يقام عليه ونقوم حالياً بعمل دراسة جدوى في حالة قيام الشركة بعمل مشروع على أرض الجراج وحجم الارباح المتوقع وعلى ضوء هذه الدارسة يمكن أن تقوم الشركة بالتفاوض مع المقيمين في أرض الجراج ودفع مبلغ من المال لهم ليخرجوا من الارض وتقوم الشركة بتنفيذ المشروع عليها أو نقوم بتنفيذ المشروع ونعطيهم مساحات من المشروع تعادل قيمة أرض الجراج .

وقال المساهم بالنسبة لأرض المترو وهى مساحة كبيرة وهل سيكون هذا الموضوع متوقف؟
فرد عليه المهندس / على مصطفى قائلاً : إن المترو مازال يعمل ولن يتم إتخاذ الإجراءات إلا بعد أن يتوقف نشاط مترو مصر الجديدة تماماً .
ثم قال المهندس / محمود حجازى نكتفى بهذا وأود أن أقول أنه من أجل إخواننا العاملين بالشركة فقد قررنا بعد مداولات بين السادة الأعضاء بالإحتفاظ هذاالعام بالإثنى عشر شهراً كحافز تميز ووجه كلامه إلى الاستاذ الشيمى قائلاً : ولكن رجاءاً أن نحتفظ فيما بيننا بمعايير للإستمرار في هذا الموضوع لأن ما يُتفق عليه من خطط معتمدة أو معدلة ومعتمدة لابد أن تكون محل إحترام وتقدير وسعى لتحقيقها ونحن لسنا ضد أحد ولكن هدفنا أن يعمل الناس لكى يحصلوا على مقابل ذلك

العمل وصحيح أنه لا يتقاضوا الكثير ولكن كى يحصلوا على أكثر من ذلك لابد ان يعملوا أكثر وأكثر لانهم يحصلون على هذه النقود من ناتج هذا العمل .

وأستطرد السيد المهندس محمود حجازى قائلاً : أود أن أقول أن المهندس على مصطفى أخ وصديق وزميل عزيز علينا جداً وأرى أنه للأسف مُصر على موقفه ولكنه سوف يكون موجود معنا بشكل أو بآخر ونحن نشكر سيادته على الجهد الذى بذله ونتمى له التوفيق وهو ليس ببعيد عنا وكان زميل قديم لنا جمعياً ومازالت علاقتنا مستمرة ويستعان به وأعتقد أنه لن يتأخر عنا أبداً ونستطيع أن نستعين به في مكان أخر ، ولكن هناك أوقات يشعر فيها المرء أنه أعطى كل ماعنده في هذا المكان ولكنه يكون قادراً على العطاء في مكان أخر فهذه هى القاعدة أن أعطى في هذا المكان كل ما عندى وليس معنى أنى ناجح أن أستمر في هذا المكان قد أستطيع النجاح في مكان أخر وأترك المكان لشخص أخر ليكمل المسيرة وهذه هى طبيعة الأمور وتداول السلطة والمسئولية وليس معنى هذا أننا نتهم على بك بالتقصير إطلاقاً بل على العكس نحن نوجه له الشكر الجزيل والتقدير والإحترام ونقول أنه أدى ما كان مطلوب منه وقد يكون هناك أشياء بسيطة ناقصة ولكن الدنيا لا تتغير في يوم واحد وكل شئ لابد أن يأخذ وقته ومراحله وهذه هى طبيعة الدنيا فنحن اليوم موجودون وغداً غير موجودين وأعتقد أنكم عاصرتم تجربة سابقة بإمتداد مدة رئيس الشركة لاكثر من ثلاثين عاماً فهذا ليس بالامر الطبيعى بل أن الطبيعى هو تداول السلطة والرؤى الأفكار .

ودعا سيادته السيد المحاسب / طارق محمد يسرى السيد رزق عضو مجلس الإدارة المتفرغ للشئون المالية والإدارية بالشركة القابضة للتشييد والتعمير وعضو الجمعية العامة لتلاوة قرارات الجمعية فتفضل سيادته قائلاً : بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
قرارات الجمعية العامة العادية بجلستها المنعقدة يوم السبت ٢٠١٥/١٠/٣١ :

١- اقرار ما تم صرفه من تبرعات واعانات خلال العام المالى ٢٠١٥/٢٠١٤.
٢- التصديق على تقرير مجلس الادارة عن نشاط الشركة خلال العام المالى ٢٠١٥/٢٠١٤.
٣- التصديق على اعتماد قائمة المركز المالى فى ٢٠١٥/٦/٣٠ وقائمة الدخل والحسابات التحليلية فى ذات التاريخ بصافى ربح قدره ٢٠٤.٧٥٨.١٣٠.٠٠ جنيه وحساب التوزيع طبقاً للاتى :-

قرش	جنيه	قرش	جنيه	
	٢٠٤٧٥٨١٣٠.٠٠			الفائض القابل للتوزيع فى ٢٠١٥/٦/٣٠
				يضاف اليه
			٥٠٥٧٨٦١٣.٠٠	الارباح المرحلة من العام السابق
			١٢٧١٤٤١٣.٠٠	يخصم ما تم تسويته خلال العام من الارباح المرحلة
	٣٧٨٦٤٢٠٠.٠٠			
	٢٤٢٦٢٢٣٣٠.٠٠			الباقى يخصم منها
			١٩٢٠٤٣٧٢.٠٠	١٠% احتياطى نظامى
	٢٢٣٤١٧٩٥٨.٠٠			الباقى يخصم منه
				توزيع اول بواقع ٥% من رأس المال المدفوع وقدره ١١١٢٥٧١٠٠ جنيه
			٥٠٠٦٥٧٠.٠٠	٩٠% للمساهمين
			٥٥٦٢٨٥.٠٠	١٠% للعاملين
	٥٥٦٢٨٥٥.٠٠			
	٢١٧٨٥٥١٠٣.٠٠			الباقى
	١٤٧١٣٥٩.٠٠			يخصم ٠.٥% حصة النشاط الرياضى
	٢١٦٣٨٣٧٤٤.٠٠			الباقى
	٨٢٩٠٢٥٧.٠٠			يخصم ٥% مكافأة مجلس الادارة
	٢٠٨٠٩٣٤٨٧.٠٠			الباقى يوزع توزيع ثانى للمساهمين والعاملين
			١٣٤٠٦٤٨٠٥.٠٠	للمساهمين
			١٥٧٥١٤٨٧.٠٠	١٠% للعاملين بعد خصم الارباح المرحلة
	١٤٩٨١٦٢٩٢.٠٠			
	٥٨٢٧٧١٩٥.٠٠			الباقى يرحل للارباح المرحلة فى ٢٠١٥/٧/١

التوزيع	حصة المساهمين	حصة العاملين	الجملة
اول	٥٠٠٦٥٧٠.٠٠	٥٥٦٢٨٥.٠٠	٥٥٦٢٨٥٥.٠٠
ثانى	١٣٤٠٦٤٨٠٥.٠٠	١٥٧٥١٤٨٧.٠٠	١٤٩٨١٦٢٩٢.٠٠
الجملة	١٣٩٠٧١٣٧٥.٠٠	١٦٣٠٧٧٧٢.٠٠	١٥٥٣٧٩١٤٧.٠٠

*** ويتم توزيع ١.٢٥ جنيه كعائد لكل سهم وبنسبة ٢.١٧% من القيمة السوقية للسهم فى ٢٠١٥/٦/٣٠ البالغة ٥٧.٧٢ جنيه وبنسبة ١٢٥% من القيمة الاسمية للسهم البالغة واحد جنيه ويتم صرفها كالاتى :-

٧٥ قرش دفعه أولى خلال شهر من اعتماد الجمعية العامة .

٥٠ قرش الباقية خلال شهر يناير ٢٠١٦.

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 اعتبارا من ٢٠١٥/٧/١ .

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

٧- الموافقة على منح العاملين حصتهم فى حساب التوزيع مع مراعاة احكام م ٣٣ من القانون ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ وتصرف بنسبة المدة وطبقا للأسس والقواعد الموضوعة فى هذا الشأن مع صرف حافز تميز قدره اثنى عشر شهر من الراتب الاساسى فى٢٠١٥/٦/٣٠ .

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

٩- قبول إعتذار السيد المهندس / رئيس مجلس الادارة والعضو المنتدب عن الاستمرار فى إدارة الشركة إعتباراً من ٢٠١٥/١٠/٣١ .

١٠- تعيين السيد المهندس / هانئ سعد زغلول مصطفى إبراهيم رئيساً لمجلس الإدارة وعضواً منتدباً لمدة عام إعتباراً من ٢٠١٥/١١/١ وتفويض رئيس الجمعية فى إعادة تشكيل مجلس إدارة الشركة .

١١- الموافقة على تفويض السيد المهندس / رئيس مجلس إدارة الشركة فى تأسيس أو المساهمة فى تأسيس الشركات .

١٢- الالتزام بالمذكرة المقدمة من السيد المهندس / رئيس مجلس إدارة الشركة لرئيس الجمعية العامة بتاريخ ٢٠١٥/٧/٢٩ بخصوص النزاع القائم بين الشركة ومستأجر كازينو الميرلاند يتضمن الاتى :-

أ) تقديم المستثمر شيكات لشركة مصر الجديدة للاسكان والتعمير للوفاء باقساط المديونية المستحقة عليه (الاقساط +الفوائد) بواقع شيكات شهرية عن السنة الاولى التى تنتهى فى ٢٠١٦/١٢/٣١ وتكون ربع سنوية بداية من السنة الثانية وحتى نهاية السنة الرابعة التى تنتهى فى ٢٠١٩/١٢/٣١ على أن يستحق الشيك الاول مع بداية تشغيل المشروع وذلك لحين تقديم الضمانة البنكية المطلوبة قبل ٢٠١٦/٦/٣٠ طبقاً لطلب المستأجرة .

ب) إرجاء تقديم الضمانة البنكية لتاريخ بداية تشغيل المشروع وقبل ٢٠١٦/٣/٣٠ .

ج) التنازل عن القضية المرفوعة من شركة ماجيك دريمز ضد شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير بخصوص مشروع show land وإعادة التعاقد مع شركة ماجيك دريمز بقيمة إيجارية تتفق عليها الشركتان .

التوصيات

١- الالتزام بقرارات الجمعية العمومية السابقة بعدم بيع اى مساحات من الاراضى الفضاء والاتجاه نحو منهج التنمية والاستثمار .

٢- السرعة فى اتخاذ الاجراءات القانونية ومتابعة الاجراءات القانونية للحفاظ على ممتلكات الشركة ومتحصلات الشركة مثال ذلك (مقر الحزب الوطنى ، نادى الشمس).

٣- التزام الشركة بحل مشاكلها مع الاطراف الاخرى بما يحقق صالح الشركة والارتفاع بصافى العوائد .

وانتهى الاجتماع حيث كانت الساعة الثالثة عصراً ،،،،

أمين سر الجلسة

جامعى الأصوات

مراقب الحسابات

رئيس مجلس إدارة
الشركة القابضة للتشييد والتعمير
ورئيس الجمعية العامة للشركة

مهندس /
محمود فتحي حجازي