



٦٠٢
٢٠١٤/١٢/١٧

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير
إحدى الشركات التابعة
للشركة القومية للتشييد والتعمير

السيدة الأستاذة / نائب رئيس قطاع الشركات المعقّدة بالبورصة المصرية
القرية الذكية ١٣٥ - كيلو ٢٨ طريق مصر اسكندرية الصحراوي
فاكس : ٣٥٣١٦٣٧٥ - ٣٥٣١٠٣٨٢

تحية طيبة وبعد ،،،

إحاطًا بكتابنا رقم (١١٥) بتاريخ ٢٠١٢/١٢/١٥ بشأن مسودة محضر الجمعية العامة العادية للشركة المنعقدة في ٢٠١٤/١٢/٢٦ قبل إعماله من الجهة الإدارية .

نتشرف بأن نرفق لسيادتكم طيه محضر الجمعية العامة العادية المشار اليه بعالية بعد إعماله من الشركة القومية للتشييد والتعمير .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،،

رئيس مجلس الإدارة
والعضو المنتدب
٢٠١٤/١٢/١٧
مهندس / عتي مصطفى أحمد

٢٠١٤/١٢/١٧

تحريراً في : ٢٠١٤/١٢/١٧



شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير
إحدى شركات
الشركة القومية للتشييد والتعمير

محضر الاجتماع الثاني لعام ٢٠١٤
الجمعية العامة العادية للشركة في ٢٠١٤/١٢/٨
نظراً في اعتماد القوائم المالية الأساسية والحسابات التتابعية عن السنة المالية المنتهية في ٢٠١٤/٢/٣٠
إصلاً لأحكام القانون رقم ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ بإصدار قانون شركات قطاع الأعمال العام .
وقرار السيد الدكتور / رئيس مجلس الوزراء رقم ١٥٩٠ لسنة ١٩٩١ بإصدار اللائحة التنفيذية لقانون شركات
قطاع الأعمال العام وتعديلاته .
وإقرار السيد اللواء أ.ح / الوزير المفوض بالتخصصات وزير قطاع الأعمال العام ورئيس الجمعية العامة
للشركة القومية للتشييد والتعمير اعتباراً من ٢٠١٢/٦/٢١ لمدة ثلاث سنوات .
وكتاب الشركة القومية للتشييد والتعمير رقم ١٧٢٦ بتاريخ ١٩٩٧/٤/٢٦ باختيار أعضاء من ذوي الخبرة
في الجمعيات العامة للشركات التابعة .
في المكتب الدوري للشركة القومية للتشييد والتعمير رقم (٢٩) لسنة ٢٠١٤ المرفق قرار وزير الاستثمار رقم (٣١)
في ٢٠١٤/٧/١٦ بتعيين السيد المهندس / محمود مجدى / محاسباً فخرياً - رئيساً لمجلس الإدارة وعضواً منتدباً
للشركة القومية للتشييد والتعمير خلفاً للسيد المهندس / محمد صفوان السليبي .
والقانون رقم ٧٣ لسنة ١٩٧٣ بتحديد شروط وإجراءات انتخاب ممثلي العمال في مجالس إدارة وحدات القطاع
العام والشركات المساهمة والجمعيات والمؤسسات الخاصة .
والقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ بإصدار قانون الشركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات
المسؤولية المحدودة ولائحته التنفيذية .

اجتمعت الجمعية العامة العادية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير باقتضى مبادئ هوبوبوليس
مصر الجديدة في تمام الساعة الحادية عشرة من صباح يوم السبت الموافق ١٢ / ١٢ / ٢٠١٤ برئاسة السيد
المهندس / محمود فتحي حجازي رئيس مجلس إدارة الشركة القومية للتشييد والتعمير ورئيس الجمعية العامة .

وحضور كل من السيدات :

المهندس / يوسف محمد يوسف الشويخ	عضو مجلس الإدارة المتفرغ لشؤون شركات التجارة
المهندس / أحمد فؤاد عبد العزيز	عضو مجلس الإدارة المتفرغ لشؤون شركات المطاولات والسكان
المحاسبة / نادية عبد العزيز محمود	عضو مجلس الإدارة المتفرغ للشؤون المالية والإدارية
المستشار / عبد الله سعيد أبو العز	عضو مجلس إدارة غير متفرغ
لواء م. م. وصفي عبد الله مباشر	عضو مجلس إدارة غير متفرغ
المهندس / محمد سمير علي	عضو مجلس إدارة غير متفرغ
المهندس / محمود مغاوري محمد	عضو مجلس إدارة غير متفرغ
المهندسة / أميمة أحمد صلاح الدين	عضو مجلس إدارة غير متفرغ
المحاسب / إبراهيم العجسي	عضو مجلس إدارة غير متفرغ
الأستاذ / عبد الممنع إبراهيم محمد الجمل	عضو مجلس إدارة غير متفرغ
الدكتور مهندس / عبد الهادي حسين حسني	عضو الجمعية من ذوي الخبرة في نشاط الشركة
الأستاذ / الشويخ محمد حسن	ممثل المالكين
السيد / ممدوح سعيد علي	

٢

واعتذر عن الحضور السيد المهندس / هشام محمود محمد أبو سنة - عضو الجمعية العامة من قوى القوية
وحضر الاجتماع السيد رئيس وأعضاء مجلس إدارة شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير وهم:
 المهندس / علي مصطفى أحمد حسن
 المحاسب / محمد إبراهيم عثمان
 الأستاذ / سعيد زكي محمد
 المحاسب / شaban إبراهيم محمد عطية
 المحاسب / نبيل سيد عبد الحسي
 المهندس / محمود هاني علي
 واعتذرت عن الحضور السيدة المهندس / فكتوة عبد المنار شادي عضو المكتب لشئون الفنية والتشييد ولقب رئيس مجلس الإدارة

كما حضر الاجتماع السيد ممثلوا الجهاز المركزي للمحاسبات - إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير وهم:
 المحاسب / نشأت عبد الحميد حسن
 المحاسب / خالد منوج عالم
 المحاسب / محمد عطا الله بزل
 المحاسب / ناهد محمود حنلي
 المحاسب / طارق احمد محمود جمعة
 المحاسب / فاطمة العشري محمد العشري

كما حضر الاجتماع السيد ممثلوا الإدارة المركزية للمحاسبة لتتلقى لائحة وتقوم الإدارة بالجهاز المركزي للمحاسبة وهم:
 المحاسب / فاطمة إسماعيل احمد
 المحاسب / جمال محمد إسماعيل
 المحاسب / امالي عز الدين فرج
كما حضر الاجتماع السيد ممثلو مركز معلومات القطاع العام وهم:
 المحاسب / مجدى عبد المنار

الأستاذ / إيهاب عبد الحسي
كما حضر الاجتماع من الشركة القومية للتشييد والتعمير السيد:
 الأستاذ / هدى شوقي
 المحاسب / هيام كمال
 المحاسب / محمد رفقي عبد الموجود
 المحاسب / يسرى نعيم مرقس

كما حضر الاجتماع من شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير السيد:
 المهندس / محمد حسن توفيق محمد
 المحاسب / محمود عبد الرحمن مصطفى
 المحاسب / جمال عبد الرحمن حزام
 المحاسب / عبد الرحمن عبد القادر
 المستشار / صفدي عبد الرحمن خلوصي
 السووم / محمد محمود عبد المليم
 الدكتور / محمد جمال الدين
 المحاسب / مجدى صادق الإمام مكتب
 المهندس / احمد يسرى السيد احمد
 المهندس / بلال سيد محمد إبراهيم
 المهندس / سعيد السيد محمد الهوارى
 المهندس / منوي احمد إسماعيل
 المحاسب / اسامة الصواغى
 المحاسب / إبراهيم عبد الحسي حرسى
 المحاسب / منى محمود سامى
 الأستاذ / احمد محمد محفوظ
 الأستاذ / ثروت حرسى
 الأستاذ / هيفاء يوسف الحوى
 المهندس / منصور سعيد الشاوى
 المحاسب / سليمان خلف سليمان



٣

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

مدير عام الشؤون القانونية
مدير عام الحسابات
مدير عام الدنوك والأوراق المالية
مدير عام المشروعات
مدير عام التراخيص
مدير عام الضرائب
مدير عام السكرتارية العامة

وقام بأصل أمارة سر الجلسة السيد المحاسب / محمد حسين كامل أمين مسر الجمعية العالسة .
وقد افتتح السيد المهندس / محمود فتحي حجازي رئيس مجلس إدارة الشركة القومية للتشييد والتعمير ورئيس
الجمعية العامة أعمال الجمعية قائلا :

بسم الله الرحمن الرحيم أهلا بكم في الجمعية العامة للمساهمين لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير عن
العام المالي ٢٠١٤/٢٠١٣ في البداية ترحب بالشادة أعضاء الجمعية والسادة المساهمين وأعضاء مجلس الإدارة
والجهاز المركزي للحسابات وتكوين الأداء ومركز المعلومات ونخص بالترحاب السيد المحاسب / نشأت عبد الحميد
حسن وكيل الوزارة القائم بأصل مدير إدارة حسابات الإسكان والتعمير والسيد المحاسب/ خالد ممدوح عالم وكيل
الوزارة نائب أول مدير الإدارة والسيدة المحاسبية / ناهد معصود خلفي المدير العام نائب مدير الإدارة والسيد
المحاسب / محمد عطا الله بال مدير العام نائب مدير الإدارة والسيد المحاسب / طارق أحمد معصود جمعة المدير العام
نائب مدير الإدارة والسيد المحاسب / طلعت العشري محمد لشري المدير العام نائب مدير الإدارة .
ومن الإدارة المركزية لمتابعة تنفيذ الخطة وتكوين الأداء السيدة المحاسبية / فاطمة إسماعيل أحمد وكيل
الوزارة رئيس قطاع التعمير والإسكان والسيد المحاسب / جمال محمد إسماعيل مدير عام قطاع شركات وهيات
الإسكان والسيدة المحاسبية / أماني عز الدين فرج رئيس الشعبة .

وكنك ترحب السيد المحاسب / مجدي عبد الستار رئيس الإدارة المركزية لتنظيم المعلومات والحاسب الآلي .
ثم طلب سيادته تحديد جانبي الأصوات وتم اختيار كل من :

السيد الأستاذ / ماهر صبر محمود سالم
السيد الأستاذ / سامي محمد رياض الخولي

وتم احصاء نسبة الحضور لحاملي الأسهم (١٠ أسهم فأكثر) وبلغت النسبة ٧٣,١ ٪ وبذلك يكون انعكاس الجمعية لأثوني .
ثم دعا سيادته السيد المهندس / علي مصطفى رئيس مجلس إدارة شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير
ليتلو ملخص تقرير مجلس الإدارة عن ميزانية العام المالي المنتهي في ٢٠١٤/٢٠١٣ .

فقتل سيادته قائلا :-

السيد المهندس / محمود فتحي حجازي رئيس مجلس إدارة والعصو المنتكب للشركة القومية للتشييد والتعمير
ورئيس الجمعية العامة ، السادة أعضاء مجلس إدارة الشركة القومية للتشييد والتعمير ، السادة أعضاء الجمعية العامة ،
السادة المساهمين الكرام ، السادة الحضور كل عام وحضراتكم بغير ، في بداية كلمتي وقبل بدء عرض تقرير مجلس
الإدارة عن العام المالي ٢٠١٤/٢٠١٣ أود أن أقدم بالتهنئة إلى السيد المهندس / محمود فتحي حجازي رئيس مجلس
سيادته رئاسة الشركة القومية للتشييد والتعمير وأتمنى له دافئة وأعضاء مجلس إدارة الشركة القومية للتشويق والتجاذج ،
كما أود أن أرحب بالسيد المحاسب / نشأت عبد الحميد حمن القائم بأصل مدير إدارة حسابات الإسكان والتعمير
والسادة أعضاء الإدارة والسادة أعضاء الإدارة المركزية لمتابعة تنفيذ الخطة وتكوين الأداء والسيد وكيل الوزارة القائم
بالمعلومات والحاسب الآلي ممثل مركز معلومات القطاع العام ، ولا يغوتني أن أتوجه بالشكر للسيدة الأستاذة / عزة أبو
المعاطي وكيل أول الوزارة بالجهاز المركزي للحسابات مدير الإدارة السابق على ما قدمته خلال فترة توليها السليقة
لإدارة مراقبة حسابات شركات الإسكان والتعمير كما أتوجه بالشكر والتقدير للسيد المهندس / محمد صفوان السامي الرئيس
السابق لشركة القومية للتشييد والتعمير على ما بذله من جهد ومعرفة صافية للشركة للحفاظ على تقدمها ورفعة شأنها
بين شركات الإسكان ، كما أتوجه بالشكر لإدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير والإدارة المركزية لمتابعة تنفيذ الخطة
وتكوين الأداء بالجهاز المركزي للحسابات مدير الإدارة السابق على صفاتي تعاونهم الكامل مع الشركة
للمصلحة العامة ، وكل الشكر والتقدير لأعضاء مجلس إدارة شركة مصر الجديدة وجميع العاملين بالشركة ورئيس
وأعضاء اللجنة التقنية على مجهودهم المتفان في تحقيق تلك النتائج الرائعة في ظل الظروف خلال تلك الفترة
والتحديات التي واجهتها الشركة والتي أسطعها بفضل الله تعالى أن تختارها وإن شاء الله تعالى سوف تشهد الشركة في
الفترة المقبلة تطور هائل في سياساتها بفضل التوجهات الجديدة لسياسة الشركة القابضة من حيث تنظيم العائد
الاستثماري لموارد الشركة خاصة مخزون الشركة من الأراضي وحسن إدارة الموارد البشرية وتوافير السيولة اللازمة
للمشروعات الاستثمارية للشركة وفي ختام كلمتي أدعو الله عز وجل أن يوفقنا جميعا وأسألكم في البدء بعرض ملخص
تقرير مجلس الإدارة .

عبد

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير
إحدى الشركات التابعة
للشركة القومية للتشييد والتعمير



6.5
0.18/15/14

السيدة الأستاذة / نائب رئيس قطاع الشركات المقيدة بالبورصة المصرية
القرية النخية ١٣٥ - ب. كيلو ٢٨ طريق مصر اسكندرية الصحراوي
فاكس : ٣٥٣١٦٣٧٥ - ٣٥٣١٦٣٨٢

نحية طيبة وبعد ...

إحاطاً بكتابنا رقم (١١٥) بتاريخ ٢٠١٢/١٢/١٥ بشأن صورة محضر الجمعية العامة العادية للشركة المتعددة
ففي ٢٠١٢/١٢/٢٠ قبل اعتمادها من الجهة الانذرية.

نُشرف بأن نرافق سياستكم طية محضر الجمالية العامة العادية المشار اليه بعالية بعد اعتماد من الشريعة القومية للتشديد والتعصير .

وتفضلوا بقبول الفائق الاحترام ،،،

مع خالص تحية
رئيس مجلس الإدارة
والعضو المنتدب
12/11/17
مهندس / علي مصطفى أحمد



تحريراً في: ٢٠١٤/١٢/١٧



شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير
إحدى شركات
الشركة القومية للتشييد والتعمير

محضر الاجتماع الثاني لعام ٢٠١٤
الجمعية العامة العادية للشركة في ٢٠١٤/١٢/٩
للتظفر في اعتماد القوائم المالية الأساسية والميزانية الختامية عن السنة المالية المنتهية في ٢٠١٤/٧/٣٠
إعمالاً لأحكام القانون رقم ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ بإصدار قانون شركات قطاع الأعمال العام.
وقرار السيد الدكتور/ رئيس مجلس الوزراء رقم ١٥٩٠ لسنة ١٩٩١ بإصدار اللائحة التنظيمية لقانون شركات
قطاع الأعمال العام وتعديلاته.
وقرار السيد اللواء أ.ح / الوزير المفوض بالتصاريح وزير قطاع الأعمال العام ورئيس الجمعية العامة
للشركة القومية للتشييد والتعمير اعتباراً من ٢٠١٢/٦/٢١ مدة ثلاث سنوات.
وكتاب الشركة القومية للتشييد والتعمير رقم ١٧٣٦ بتاريخ ١٩٩٧/٤/٢٦ باختيار أعضاء من ذوى الخبرة
في الجمعيات العامة للشركات التابعة.
في الكتاب الدوري للشركة القومية للتشييد والتعمير رقم (٢٩) لسنة ٢٠١٤ المرقق قرار وزير الاستثمار رقم (٣١)
في ٢٠١٤/٧/١ بتعيين السيد المهندس / محمود مجدى عبد الفتاح حجازى - رئيس لمجلس الإدارة وعضواً منتدبين
للشركة القومية للتشييد والتعمير خلفاً للسيد المهندس / محمد بيلووان السليسى.
والقانون رقم ٧٣ لسنة ١٩٧٣ بتحديد شروط وإجراءات انتخاب ممثلى المجالس إدارة وحدات القطاع
العام والشركات المساهمة والجمعيات والمؤسسات الخاصة.
والقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ بإصدار قانون الشركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات
المسؤولية المحدودة ولائحته التنفيذية.

اجتمعت الجمعية العامة العادية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير بقتلح موبلمان هانويبوليس
مصر الجديدة في تمام الساعة الحادية عشرة من صباح يوم السبت الموافق ٦ / ١٢ / ٢٠١٤ برئاسة السيد
المهندس / محمود فتحى حجازى رئيس مجلس إدارة الشركة القومية للتشييد والتعمير ورئيس الجمعية العامة.

وحضر كل من السادة :

المهندس / يوسف محمد يوسف الشيوخ	عضو مجلس الإدارة المفترض لشئون شركات التجارة
المهندس / احمد فؤاد عبد العزيز	عضو مجلس الإدارة المفترض لشئون شركات المقاولات والإسكان
المحاسبة / نادية عبد العزيز محمود	عضو مجلس الإدارة المفترض للشئون المالية والإدارية
المستشار/ عبد الله سعيد أبو الغز	عضو مجلس إدارة غير متفرغ
لواء . م . وصفي عبد الله مياثر	عضو مجلس إدارة غير متفرغ
المهندس / محمد سمير على	عضو مجلس إدارة غير متفرغ
المهندس / محمود مغاوري محمد	عضو مجلس إدارة غير متفرغ
المهندسة / أميرة احمد صلاح الدين	عضو مجلس إدارة غير متفرغ
المحاسب / إبراهيم العجمي	عضو مجلس إدارة غير متفرغ
الاستاذ / عبد المنعم إبراهيم محمد الجمل	عضو مجلس إدارة غير متفرغ
الدكتور مهندس / عبد الهادي حسين حمصى	عضو الجمعية من ذوى الخبرة في نشاط الشركة
الاستاذ / الشيمى محمد حسن	ممثل العاملين
المسيد / مفوح سعيد على	

محرر

٢

واعتذر عن الحضور السيد المهندس / هشام محمود محمد أبو سلة - عضو الجمعية العامة من قوى الخبرة
وحضر الاجتماع السيد رئيس وأعضاء مجلس إدارة شركة مصر الجديدة للإسكان والتطوير وهو:-
المهندس/ علي مصطفى أحمد حسن
المحاسب / محمد إبراهيم عدلان
الاستاذ / سعيد زكي محمد
المحاسب / شعلان إبراهيم محمد عطية
المحاسب / نبيل سيد عبد الحى
المهندس / محمود هاني طعي
واعترضت عن الحضور السيدة المهندس / فتيحة عبد الستار شويى العضو المنتدب للشئون التقنية والتشغيلية ولقب رئيس مجلس الإدارة

كما حضر الاجتماع السيدات ممثلو الجهاز المركزي للمحاسبة :- إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتطوير وهو :-
المحاسب / لثاءت عبد الحميد حسن
المحاسب / خالد معدوح عالى
المحاسب / محمد عطا لله بال
المحاسبة / ناهد محمود حنفي
المحاسب / طارق أحمد محمود جمعة
المحاسب / فاطمة العشري محمد العشري

كما حضر الاجتماع السيدات ممثلو الإدارة المركزية لمكتابة تنفيذ الخطة وتطوير الأداء بالجهاز المركزي للمحاسبة وهو :-
المحاسبة / شامسة اسماعيل أحمد
المحاسب / جمال محمد اسماعيل
المحاسبة / اماني عز الدين فرج
كما حضر الاجتماع السيدات ممثلو مركز معلومات القطاع العام وهو :-
المحاسب / مجدى عبد الستار

الأستاذ / ايهاب عبد الحى
الأستاذة / هدى شوقي
كما حضر الاجتماع من الشركة القومية للتشييد والتعمير السيدات :-
مستشار التنمية الإدارية والبشرية
مدير القطاعات المالية
رئيس قطاع شئون مكتب رئيس مجلس الإدارة
مستشار ب موازنات تقديرية شركات تابعة
رئيس القطاعات الشئون الفنية
رئيس قطاعات الشئون المالية
رئيس قطاعات الشئون العقارية
رئيس قطاع تنمية الموارد البشرية
أخصائى القانونى للشركة
مستشار رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب للأمن
رئيس قطاع الشئون الطبية
رئيس قطاع حسابات الشئون الفنية
رئيس قطاع تنمية المدن الجديدة
رئيس قطاع تصميم المرافق
رئيس قطاع الأعمال الكهروميكانيكية والمحطات
رئيس قطاع تنفيذ المباني
رئيس قطاع الحساب الآلى
رئيس قطاع الحسابات
رئيس قطاع الخدمات الإدارية
رئيس قطاع الشئون القانونية
رئيس قطاع البيع والتسويق
رئيس قطاع تنفيذ المرافق
رئيس قطاع الإجراءات

المهندس / محمد حسن توفيق محمد
المحاسب / محمود عبد الرحمن مصطفى
المحاسب / جمال عبد الرحمن طرام
المحاسب / عبد الرحمن عبد الفتاح
المستشار/ صنادي عبد الرحمن خلوصى
السواء / محمد محمود عبد المنعم
الدكتور / محمد جمال الدين
المحاسب / مجدى صادق الإمام مكنث
المهندس / أحمد بسري السيد أحمد
المهندس / بلال سيد محمد إبراهيم
المهندس / سعيد السيد محمد الهوارى
المهندسة / سواى أحمد اسماعيل
المحاسب / أسامة السبباني
المحاسب / إبراهيم عبد الحى حرسى
المحاسبة / ملى محمود سامى
الاستاذ / أحمد محمد محفوظ
الاستاذة / ثروت عوض
الاستاذة / هيفاء يوسف النورى
المهندس / ممنوح سعيد الشافى
المحاسب / سليمان خلف سليمان

الاستاذ / نصر خليل
المحاسب/ بهاء التوح
المحاسب / عمر السيد
المهندس / ماجد المغربي
المهندس / تاجي مصطفى كامل
المحاسب / عبد الفتاح خازوق
المحاسب/ جمال عبد المنصور

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

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

بسم الله الرحمن الرحيم أهلا بخصرائكم في الجمعية العامة للميزانية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير عن
العام المالي ٢٠١٤/٢٠١٣ في البداية ترحب بالسادة أعضاء الجمعية والسادة المساهمين وأعضاء مجلس الإدارة
والجهاز المركزي للحسابات وتكوين الأداة ومركز المعلومات وتكمن بالترحاب السيد المحاسب / فتحات عبد الحميد
حسن وكيل الوزارة القائم بأعمال مدير إدارة حسابات الإسكان والتعمير والسيد المحاسب / خالد معنوج علام وكيل
الوزارة نائب أول مدير الإدارة والسيدة المحاسبية / ناهد محمود خلفي المدير العام نائب مدير الإدارة والسيد
المحاسب / محمد عطا الله بيل المدير العام نائب مدير الإدارة بالسيد المحاسب / طارق أحمد محمود جمعة المدير العام
نائب مدير الإدارة والسيد المحاسب / طلعت العشري ناهد العشري المدير العام نائب مدير الإدارة .
ومن الإدارة المركزية لمتابعة تنفيذ الخطة وتكوين الأداة السيدة المحاسبية / فاطمة إسماعيل أحمد وكيل
الوزارة ورئيس قطاع التعمير والإسكان والسيد المحاسب / جمال محمد إسماعيل مدير عام قطاع شركات وهيئات
الإسكان والسيدة المحاسبية / أماني عز الدين فرج رئيس الشعبة .

وكذلك ترحب السيد المحاسب / مجدي عبد الهادي رئيس الإدارة المركزية لتنظيم المعلومات والحاسب الآلي .

ثم طلب سيادته تحديد جامعي الأصوات وتم اختيار ثل من :

السيد المحاسب / سامي محمد رياض الخولي

السيد الأستاذ / ماهر عمر محمود سالم

وتم احصاء نسبة الحضور لحاملي الأسهم (١٠ أسهم فأكثر) وبلغت النسبة ٧٣,١ ٪ وبذلك يكون انعقاد الجمعية قانوني .
ثم دعا سيادته السيد المهندس / علي مصطفي رئيس مجلس إدارة شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير
ليشكل مجلس تقرير مجلس الإدارة عن ميزانية العام المالي المنتهية في ٢٠١٤/٢٠١٣ .

فكفّل سيادته قائلا :-

السيد المهندس / محمود فتحي حجازي رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب للشركة القومية للتنشيد والتعمير
ورئيس الجمعية العامة ، السادة أعضاء مجلس إدارة الشركة القومية للتنشيد والتعمير ، السادة أعضاء الجمعية العامة ،
السادة المساهمين الكرام ، السادة الحضور كل عام وخصرائكم بغير ، في بداية كلمتي وقبل بدء عرض تقرير مجلس
الإدارة عن العام المالي ٢٠١٤/٢٠١٣ أود أن أقدم بالترتيب إلى السيد المهندس / محمود فتحي حجازي بمناصبته تولى
سيادته رئاسة الشركة القومية للتنشيد والتعمير وأتمنى لسيادته وأعضاء مجلس إدارة الشركة جسيات الإسكان والتعمير
كما أود أن أرحب بالسيد المحاسب / فتحات عبد الحميد حسن القائم بأعمال مدير إدارة حسابات الإسكان والتعمير
والسادة أعضاء الإدارة والسادة أعضاء الإدارة المركزية لمتابعة تنفيذ الخطة وتكوين الأداة والسيد وكيل الوزارة ونظام
المعلومات والحاسب الآلي ممثل مركز معلومات القطاع العام ، ولا يفوتني أن أوجه بالشكر للسيدة الأستاذة / عزة أبو
المعاطي وكيل أول الوزارة بالجهاز المركزي للحسابات مدير الإدارة السابق على ما قدمته خلال فترة توليها السبق
الإدارة مراقبة حسابات شركات الإسكان والتعمير كما أوجه بالشكر والتقدير للسيد المهندس / محمد صولان السامي الرئيس
السابق لشركة القومية للتنشيد والتعمير على ما بذله من جهد ومعاونة صالحة للشركة للحفاظ على تقدمها ورفعة شأنها
بين شركات الإسكان ، كما أوجه بالشكر لإدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير والإدارة المركزية لمتابعة تنفيذ الخطة
وتكوين الأداة بالجهاز المركزي للحسابات ومركز معايير قطاع الأصيل على صفاتي تعاونهم الكامل مع الشركة
للمصلحة العامة ، وكل الشكر والتقدير لأعضاء مجلس إدارة شركة مصر الجديدة وجميع العاملين بشركة ورئيس
وأعضاء اللجنة النيابية على مجهودهم المخلص في تحقيق تلك النتائج الرائعة في ظل الظروف خلال تلك الفترة
والتحديات التي واجهتها الشركة والتي استطاعت بفضل الله تعالى أن تجتازها وإن شاء الله تعالى سوف تشهد الشركة في
الفترة المقبلة تطور هائل في سياساتها بفضل توجهات اللجنة لسياسة الشركة القابضة من حيث تعظيم العائد
الاستثماري لموارد الشركة خاصة مخزون الشركة من الأراضي وحسن إدارة الموارد البشرية وتوفير السيولة اللازمة
للمشروعات الاستثمارية للشركة وفي ختام كلمتي أود الله عز وجل أن يوفقنا جميعا واستأنتم في البدء بعرض ملخص
تقرير مجلس الإدارة .

عبد

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

٢٠١٣/٢٠١٢	٢٠١٤/٢٠١٣	البيان
		أولاً : رايوس المال :
٢٠٠٠٠٠	٢٠٠٠٠٠	الإسهام
١١١٢٥٧	١١١٢٥٧	المدفوع
١٤٧٨٢٢	١٤٨٢٢٢	جدة الاحتياطي
١٣٣٢١	١٣٣٧٥	الارباح المحتجزة
تم توزيعه	١٨٣٨٦١	صافي ارباح العام
٢٧٢٤٠١	٤٥٦٧٢٥	أسهم خزينة
١١١٢٥٧١٠٠	١١١٢٥٧١٠٠	حقوق الملكية
٤٠٠	٤٠٠	عدد الاسهم
٤٠٠	٤٠٠	القيمة الاسمية للسهم
٢١,٦٥ ج	٤٠,٦٩ ج	القيمة السوقية للسهم في ٢٠١٤/٢٠١٣ (مقارناً بالعام السابق)
٣٩,٢ %	٨٧,٩ %	تطور القيمة السوقية مقارنة بالعام السابق لها
		تالياً : المشروعات الاستثمارية :
١٠٢٠٠٠	١٠٢٠٠٠	المستثمر
٨٢٥٥٢	١٦٣٨٣٥	المحقق من استثمارات النشاط
٣١٧٧	٢٣٧٧٣	المحقق من الاسكان الإداري بمعنى الشركة
٨٥٧٢٩	١٨٧٦٠٨	جدة الاستثمارات المحفظة
٨٤,٠٥ %	١٨٣,٩٣ %	نسبة جلة الاستثمارات المحفظة للمستهدف
٧,٥ %	١١٨,٨ %	تطور المشروعات الاستثمارية مقارنة بالعام السابق لها
		ثانياً : قيمة المبيعات الإجمالية
٦١١٥٠٩	٦٨٣٧٥١	المستثمر
٤٧٩٩٥٢	٤٧٤٣٩٩	المدفوع
٧٨,٤٩ %	٦٩,٣٨ %	نسبة المحقق للمستهدف
٣٥,٩ %	٩,٢ %	تطور المبيعات الإجمالية مقارنة بالعام السابق لها
		ثالثاً : صافي المبيعات
٢٨٧٦٩٩	٣١٧٦٤١	المستثمر

مختصر

٢٠١٣/٢٠١٢	٢٠١٤/٢٠١٣	البيان
٢٣٩١٨٥	٢٩٨٤١٥	المحقق
%٨٣,١٤	%٩٣,٩٥	نسبة المحقق للمستهدف
%٤٥,٩	%٢٤,٨	تطور صفائي المبيعات مقارنة بالعام السابق لها
		خامساً : قيمة النشاط
٤١٩٧٣١	٤٥٦٩٩١	المستهدف
٣٥٦٢٩٥	٥١٤٥٢٤	المحقق
%٨٤,٨٩	%١١٢,٥٩	نسبة المحقق للمستهدف
%٢٠,٦	%٤٤,٤	تطور قيمة النشاط مقارنة بالعام السابق لها
		سادساً : التحصيل
%٩٢,٩	%٩٤,٥	نسبة المحصيل للمتحقق خلال العام
%٨٠,٤	%٧٩,٩	نسبة المحصيل إلى جملة المستحقات
		سابعاً: الإيرادات :-
		١- إيرادات النشاط
٣٧٠٦٥٨	٤٠٣٦٥٩	المستهدف
٣٣٧٩٠٨	٤١٩٥٤٢	المحقق
%٩١,١٦	%١٠٣,٩٣	نسبة المحقق للمستهدف
%٣٦,٣	%٢٤,٢	تطور إيرادات النشاط مقارنة بالعام السابق لها
		٢- إيرادات غير مرتبطة بالنشاط
٤	٤	إيرادات واستثمارات خارجية
٥٦٦٨٤	٧٠٥٣٨	قوائم ذاتية
٥٦٦٨٨	٧٠٥٤٢	إيرادات الاستثمارات والقوائم
%١٦,٨	%١٦,٨	نسبتها للإيرادات النشاط
-	-	مخصصات التكاليف الغير متبناة
١٠٦٢	١٦١٨	إيرادات ورياح متوقعة وأخرى
-	-	أرباح فورية
-	-	إيرادات سنوات سابقة
-	-	أرباح وأرباح

مختص

٢٠١٣/٢٠١٢	٢٠١٤/٢٠١٣	البيان
-	-	إيرادات وإيرادات غير عادية
١٠٦٢	١٦١٨	إيرادات وإيرادات أخرى
٥٧٧٥٠	٧٢١٦٠	جملة الإيرادات الغير مرتبطة بالنشاط
%١٧,١	%١٧,٢	نسبتها لإيرادات النشاط
٣٩٥٦٥٨	٤٩١٧٠٢	جملة الإيرادات
%٣٤,٦	%٢٤,٣	تطور الإيرادات الكلية مقارنة بالعام السابق لها
		ثانياً: التكاليف والمصاريف :-
		أ- التكاليف
٤٢٤٢	٦٦٧٧	١- خامات ومواد وقطع غيار
%١,٣	%١,٦	نسبتها لإيرادات النشاط
		٢- الأجور والعمالة
٥١٩٢٥	٦٤٢١٥	الأجور
%١٥,٤	%١٥,٢	نسبتها لإيرادات النشاط
٤٤١٦٠	٥٥٦٤٢	أجور تقنية
%٨٥,٠	%٨٦,٦	نسبتها لأجور الاجور
٢١٥٧	١٩٢٦	مزايا عائلية
%٤,٢	%٣,٠	نسبتها لأجور الاجور
٥٦٠٨	٦٦٤٧	تأمينات اجتماعية
%١٠,٨	%١٠,٤	نسبتها لأجور الاجور
		٣- تابع الاجور والعمالة
٩٥٩	٩٨١	العمالة الدائمة
٣١٧	٣٧٨	العمالة المؤقتة
٢٤٨	١٨٧	العمالة العرضية
٤	٤	أصناف الرواتب المفقودة
٣	٦	طبيبون استشاريون
١٥٣١	١٥٥٦	إجمالي عدد العاملين
٢٨	٢٩	يخصم عدد العاملين (بالإجازات)

٢٠١٣/٢٠١٢	٢٠١٤/٢٠١٣	المبــــــــــــــــان
١٥	١٤	يضاف عدد العاملين (المعارين والمتكثرون من الخارج)
١٢٦٧	١٣٤٨	عدد العاملين متوسط اجور العامل
١٥١٨	١٥٤١	عدد العاملين متوسط التكلفة العامل
ج ٤٠٩٨٣	ج ٤٧٦٣٨	متوسط اجر العامل (بعد استبعاد الاعازات والاجازات) بالجنينة
ج ٢٢٦٦٠١	ج ٢٧٢٢٥٣	متوسط التكلفة العامل (بالجنينة) من ايرادات النشاط
ج ٢٣٤٧١٣	ج ٣٣٣٨٩٠	متوسط التكلفة العامل (بالجنينة) من قيمة النشاط
ج ٦٠٥١	ج ٦٠٥٣	التكلفة الجنية اجر (بالجنينة) من ايرادات النشاط
ج ٦٠٨٦	ج ٨٠١	التكلفة الجنية اجر (بالجنينة) قيمة النشاط
		٣- بالمصري المعروضات
٧١٩٢٢	١٥٨٧٠٨	خدمات مشت راة
%٢١,٣	%٣٧,٨	نسبتها لإيرادات النشاط
١٢٨٠٨٩	٢٢٩٦٠٠	مجموع الخدمات والأجور والخدمات المشت راة
%٣٧,٩	%٥٤,٧	نسبتها لإيرادات النشاط
١٧٥١	١٨٨٥	الإهلاك والإستهلاك
%٠,٥	%٠,٤	نسبتها لإيرادات النشاط
٢٢٩٧٤	٢٤٢٦٩	الفوائد
%٦,٨	%٥,٨	نسبتها لإيرادات النشاط
٤	٤	إيجارات عقارية
٣	٠	ضرائب عقارية
٥١٦	٦٠٤	ضرائب غير مباشرة
٣٩٣٦٢	(٢٢٨٢٢)	التفسير في المخزون الإنتاج التام والتغير تام
٣٩٨٨٥	(٢٢٢١٤)	مجموع الإيجارات والضرائب العقارية والضرائب غير المباشرة + التغير
%١١,٨٠	(%٥,٢٩)	نسبتها لإيرادات النشاط

٢٠١٣/٢٠١٢	٢٠١٤/٢٠١٣	البيان
١٣٦٥٣٢	١٦٢٦٤٨	جملة حساب المصروفات ح/ح ٣٣
%٤٠,٤	%٣٨,٨	نسبتها لإيرادات النشاط
١٩٦٦٩٩	٢٣٣٥٤٠	جملة حساب المصروفات المرتبطة بالنشاط
%٥٧,٠	%٥٥,٧	نسبتها لإيرادات النشاط
		٤- مصروفات غير مرتبطة بالنشاط
		إعفاء وخسائر
١٢٧٨٤	٩٩٠٧	مخصصات بخلاف الأهلاك
		مصروفات سنوات سابقة
٥٠١٦٤	٦٤٦٨٦	ضرائب الدخل
(٧٥)	(٦٤)	الضريبة المؤجلة
٤٥٥٣	٢٧٧٢	بالقى الأعياء والخسائر
٦٧٤٢٦	٧٤٣٠١	جملة المصروفات الغير مرتبطة بالنشاط
%٢٠,٠	%١٧,٧	نسبتها لإيرادات النشاط
٢٦٠١٢٥	٣٠٧٨٤١	جملة التكاليف والمصروفات،
٢٠١٢/٢٠١١	٢٠١٣/٢٠١٢	تبعاً : توزيعات التكاليف على مراكز الإنتاج :-
١٣٦١٥٧	١٦٦٦٢٦	تكلفة الإنتاج
%٤٠,٣	%٣٩,٧	نسبتها لإيرادات النشاط
٣٩٧٩	٤٨٩٦	التكلفة التمويلية
%١,٢	%١,٢	نسبتها لإيرادات النشاط
٥٢٥٦٢	٦٢٠١٨	المصروفات الإدارية والتمويلية
%١٥,٦	%١٤,٨	نسبتها لإيرادات النشاط
		عاشراً : نتيجة النشاط :-
١٩٧٧٧٢	٢٤٨٠٢٠	فائض المتاجرة (معدل الربح)

٢٠١٣/٢٠١٢	٢٠١٤/٢٠١٣	البيان
%٥٨,٥	%٥٩,١	نسبتهم لإيرادات التشغيل
٢٠٨٥٩٦	٢٧٢٧٥٣	القضاء القابل للتوزيع قبل الضريبة والفوائد
%٦١,٧	%٦٥,٠	نسبتهم لإيرادات التشغيل
%٥٨,٥	%٥٣,٠	نسبتهم لقيمة التشغيل
١٣٨٤٢٨	١٨٧٠٥٠	صافي أرباح التشغيل (قبل مصروفات التمويل والفوائد الدائنة)
%٤١,٠	%٤٤,٦	نسبة صافي أرباح التشغيل (قبل مصروفات التمويل والفوائد الدائنة) للإيرادات التشغيل
١٨٥٦٢٢	٢٤٨٤٨٤	صافي أرباح التشغيل
%٥٤,٩	%٥٩,٢	نسبة صافي أرباح التشغيل / إيرادات التشغيل
١٣٥٥٣٣	١٨٣٨٦١	القضاء القابل للتوزيع
%٢٥,٠	%٣٥,٧	تطور القضاء القابل للتوزيع مقارنة بالعام السابق لها
%٤٠,١	%٤٣,٨	نسبتهم لإيرادات التشغيل
%٣٨,٠	%٣٥,٧	نسبتهم لقيمة التشغيل
١٣٥٥٣٣	١٨٣٨٦١	القضاء القابل للتوزيع بعد خصم الأرباح الرأسمالية
%٤٠,١	%٤٣,٨	نسبتهم لإيرادات التشغيل
%٣٨,٠	%٣٥,٧	نسبتهم لقيمة التشغيل
الحادي عشر : بيانات المركز المالي		
٢٢٨٩٤	٤٥١١٦	الإجمالي طويل الأجل (١)
٢٠٧٠٧٦٥	٢٢٥٥١٣٧	الإجمالي طويل الأجل (٢)
١٧٧١١٩٤	١٨٢٠٠٥٥	الإلتزامات المتداولة (٣)
٥٢٠٦٤	٢٣٤٧٣	الإلتزامات طويلة الأجل (٤)
٢٩٩٥٧١	٤٣٥٠٨٢	رأس المسجل العائلي (٥) = (٣ + ٤)
(%)٩,٥	%٤٥,٢	نمو رأس المسجل العائلي مقارنة بالعام السابق له
٣٢٢٤٦٥	٤٨٠١٩٨	إجمالي الاستثمارات (٥ + ١) ويتم تحويله كالتالي :
١١١٢٥٧	١١١٢٥٧	رأس المسجل المدفوع
١٤٧٨٢٢	١٤٨٢٣٢	الإحتياطي
١٣٣٢٢	١٣٣٧٥	أرباح موزعة
		سهم خريف
		قضاء المد
تم توزيعه	١٨٣٨٦١	مجموع حقوق الملكية
٢٧٢٤٠١	٤٥٦٧٢٥	

عبدالله

٢٠١٣/٢٠١٢	٢٠١٤/٢٠١٣	البيان
%٨,٨	%٦٧,٧	تكورحقوق الملكية مقارنة بالعام السابق لها
٢٣١٩	٢٠٨١	قروض طويلة الأجل
٤٩٧٤٥	٢١٣٩٢	حسابات دائنة طويلة الأجل والتزامات ضريبية
٢٢٠١١٥	٢٧٤٤٩٠	القيمة المضافة الصافية
٥١٩٢٥	٦٤٢١٥	توزيعات القيمة المضافة الصافية
%٢٣,٥٩	%٢٣,٣٩	الاجور
٤	٤	بنسبة % من القيمة المضافة الصافية
%١٠,٠٠	%١٠,٠٠	إيجارات عقارات
٢٢٩٧٤	٢٤٢٦٩	بنسبة % من القيمة المضافة الصافية
%١٠,٤٤	%٨,٨٤	فوائد
١٤٥٢١٢	١٨٦٠٠٢	بنسبة % من القيمة المضافة الصافية
%٦٥,٩٧	٦٧,٨	بنسبة % من القيمة المضافة الصافية
١٥١٢٧	١٤٩٣٩	الثاني عشر : مؤشرات مالية
٢٢,٣ مرة	٢٨,١ مرة	صافي الأصول الثابتة
%٤٢,٠	%٣٨,٣	معدل دوران صافي الأصول الثابتة (مرة) إيرادات التشغيل / صافي الأصول
%٤٩,٨	%٤٠,٣	معدل العائد على إجمالي الاستثمارات صافي الربح / إجمالي الاستثمارات
١٠,٤٥ مرة	١٠,٤٢ مرة	معدل العائد على صافي حقوق الملكية (مرة) صافي الربح / حقوق الملكية
١,٢٢ ج	١,٦٥ ج	العائد على المال العامل (مرة) صافي الربح / رأس المال العامل
١٧,٨ مرة	٢٤,٧ مرة	العائد على المسهم (E.P.S) صافي الربح / عدد الأسهم
		مضاعف الربحية P/E سعر المسهم السوقي / العائد على المسهم
١٧١٥٢٢٧	١٨٧٤٤٢٢	الثالث عشر : بيانات أخرى
٢٥٤٢٦	٢٧٤٣٦	العملاء
١٦٨٩٨٠١	١٨٤٤٩٨٦	بخصم : مخصص العملاء
١٧٣٩٨٨	٢٠١٤٩٩	صافي رصيد العملاء
٢٣١٩	٢٠٨١	السحب على المكشوف
		القروض

محسب

٢٠١٣/٢٠١٢	٢٠١٤/٢٠١٣	البيان
١٧٦٣.٧	٢٠٣٥٨٠	جملة المسحب على المكشوف والقروض
%١٠.٤	%١١.٠	نسبة جملة القروض والمسحب لصالح رصيد العملاء %

ملحوظة :-

سعر السهم في ٣٠/٩/٢٠١٤ ٤٠.٦٩ ج

مضاعفة الربحية = سعر السهم

العائد على السهم

- وحيد أن عدد الأسهم المصدرة والمقروعة يبلغ ١١١٢٥٧١٠٠ سهم فيكون عائد السهم في حالة إجراء توزيع على المساهمين ١.٣٣ جنيه بنسبة ٣.٢٧% من القيمة الاسمية للسهم في ٢٠١٣/٢٠١٢ وهي ٤٠.٦٩ جنيه بنسبة ١٣٣% من القيمة الاسمية للسهم وقدرها (١) جنيه مقابل توزيع العام السابق قدره (٩٦) قرش بنسبة ٤.٤٣% من القيمة الاسمية للسهم والتي بلغت العام الماضي ٢١.٦٥ جنيه بنسبة ٩٦% من القيمة الاسمية للسهم وقد قامت الشركة العام الماضي بالتوزيع على عدد (٢) مليون (١٠٠ ألف) خلال شهر من الجمعية والتي بقيمة ٤٠ قرش وهو النصف الثاني.

ملاحظات على الجدول السابق

- ١- الأجر :- ارتفعت الأجر من (٥١,٩٢٥) مليون جنيه عام ٢٠١٣/٢٠١٢ إلى (٦٤,٢١٥) مليون جنيه عام ٢٠١٤/٢٠١٣ وعلى الرغم من ذلك نلاحظ ثبات نسبة الأجر إلى إيرادات النشاط ويرجع السبب في ذلك إلى زيادة الإنتاج وبالتالي الزيادة في إيرادات النشاط.
- ٢- المصلا :- تلاحظ زيادة قيمة محفظة العملاء عن العام الماضي ٢٠١٣/٢٠١٢ على الرغم من هذه المحفظة تمثل عامل من عوامل القوة المالية للشركة إلا أنه وفقاً للسياسة الجديدة التي سوف تنتهجها الشركة سوف يتم تسهيل جزء منها لعلاج مشكلة توافر السيولة اللازمة لتمويل مشروعات الشركة الاستثمارية التي تدر عائد أكبر من كونها أساط يتم تحصيلها مستقبلاً.
- ٣- المسحب على المكشوف :- على الرغم من أن غلط المسحب على المكشوف يعطي انطباعاً سلبياً عند سماعه إلا أنه في حقيقة الأمر ما هو إلا تسهيلات استثمارية من البنوك تستخدم بالكامل في تمويل مشاريع استثمارية تدر عائد على الشركة أكبر من قيمة الفوائد المستحقة على القروض ولا يتم صرفه كمكافآت أو حوافز أو أي بنود غير استثمارية وترجع الزيادة في قيمة المسحب على المكشوف هذا العام عن العام السابق إلى عدة أسباب من أهمها :-
 - أ- دفع مبالغ كبيرة إلى جهات سيادية مثل هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة توزيع الكهرباء .
 - ب- دفع المبالغ المستحقة للشركة للقبض طبقاً للجدولة المتفق عليها بين الطرفين .
 - ج- سداد مستحقات مصفحة الضرائب والتي تم زيادتها من ٢٠% إلى ٢٥% بالإضافة إلى الضريبة الإضافية والتي تم إقرارها من الدولة اعتباراً من هذا العام بقيمة ٥% لمدة ثلاث سنوات لتصبح قيمة الضرائب ٣٠% سيتم خصمها اعتباراً من العام المالي القادم ٢٠١٤/٢٠١٥ (التقارير) لصدور اللائحة التنفيذية الخاصة بها وتود أن نشير إلى أن نسبة إجمالي قيمة المسحب على المكشوف والقروض إلى صافي رصيد العملاء حوالي ١١% ونرى أنها نسبة آمنة والمحمد لله .



ونظرا لحرص الشركة على تعظيم أرباحها المحققة سنويا وعدم التعرض لتكاليف كبيرة فقيمتها تقوم بتقليد عدد من المشروعات الاستثمارية الكبيرة مثل إنشاء مدينة هليوبوليس الجديدة والمشروعات المقامة بمدينة العور وضاحية مصر الجديدة بالإضافة إلى تعمير أرض الشركة بمدينة القاهرة الجديدة (هليوبارك) وهذه المشروعات تحتاج إلى تمويل، ضمن لتقليدها ويكفي أن نذكر أنه من حوالي أسبوعين تلقت الشركة من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة القيمة التقديرية لتحويل المرافق الأساسية (المياه) على حدود مدينة هليوبارك الخارجية بقيمة (٨١١) مليون جنيه وبما أنها جهة سيادية فانه يجب دفع هذه المبالغ مقدما وقبل البدء في التنفيذ وسوف يتم التفاوض مع هيئة المجتمعات العمرانية ووزير الإسكان بمعاونة السيد المهندس / رئيس الشركة القومية للتشييد، والتصوير لتقسيم هذه القيمة بطريقة مناسبة لا تؤثر على نشاط الشركة في تنفيذ مشروعاتها الاستثمارية، في الأماكن المكتلة سواء هليوبوليس والعور وخرائطه لأن الشركة بصدد دراسة مشروع يقام على أرض خرائطه وسوف يتكلف تحويل نصف مليون جنيه وكل هذه المشروعات تحتاج إلى تمويل ضمن جذا .

وأود أن نشير أنه منذ تولي السيد المهندس / محمود حجازي رئاسة الشركة القومية للتشييد والتصوير تم إصدار مجموعة من التوجيهات الجيدة للتعلم على مشكلة التمويل اللازم للمشروعات والتي تعانى منها الشركة وتسبب في زيادة السحب على المكنونات ومن أهمها ما يلي :-

• تسهيل جزء من المحفظة العقارية للشركة (محفظة المعاد)

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

• تلويح اسليب البيع :-

أعتادت شركة مصر الجديدة على أن تقدم ببيع منتجاتها عندما تصبح الشاح تام بعد عزل المستخلص الختامي لكل مشروع ولكن في ظل المنافسة الشرسة في السوق العقاري والذي يتم فيه بيع المشاريع على الورق وقبل بدء التنفيذ القلبي بها رمثال على ذلك شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير والتي تقوم بحصول مكدمات والوسط تساهم في تمويل المشاريع الخاصة بها لذلك بدأت الشركة تشجع نفس السياسة في المشاريع الجديدة وحتى في المشاريع التي تم طرحها للبيع ويبقى انتهائها مدد مختلفة بالإضافة إلى وجود شركة متخصصة في التسويق العقاري تقوم بمعاونة الشركة في تسويق منتجاتها .

• التوقف تماما عن بيع الأراضي المملوكة للشركة

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

وفي ضوء أن السحب على المكنونات قد بلغ ٢٠١,٥ مليون جنيه وحيث أن المادة رقم (٤٣) من اللائحة التنفيذية لقانون ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ قانون قطاع الأعمال العام تجيز للجمعية العامة عدم توزيع أرباح إذا تركز على ذلك منع الشركة من أداء التزاماتها التآدية في موعدها ، لذلك في ضوء ما تقدم نقتراح عدم توزيع حصة المساهمين ويتم ترجيلها إلى الأرباح المرحلة ويتم عرض الاقتراح عدم توزيع أرباح على الجمعية العامة للتقرير ما تراه مناسبا .

وأرد سيادته توضيح نقطة هامة يتم الاستفسار عنها في كل جمعية ألا وهي موقف التعديلات على أرض الشركة وإكمال سياقته قاتلا :

إن الشركة لا تتوالى عن اتخاذ الإجراءات اللازمة حيال الاعتداء على أي جزء من الأراضي المملوكة لها سواء برقع الدعاوى القضائية أو أي إجراءات أخرى تكون لازمة لهذا الأمر ولكن عندما تصبح الأمور بيد القضاء لا تستطيع الشركة القيام بأي تصرف حيال ذلك ويكون الأمر خارجا عن إرادتها كأن تحصل الشركة على صيغة تنفيذية لحكم معين ويقدم المعادي بعمل إشكال وتقوم المحكمة بوقف التنفيذ يكون هذا الأمر خارجا عن إرادة الشركة وهذه الإجراءات تستغرق الكثير من الوقت ولكن ما نزيد أن نوضحه أن الشركة وقد الحمد لم تفرط في متر واحد أو حتى في سنتيمتر من الأراضي المملوكة لها دون أن تتخذ الإجراءات اللازمة لتفادح عن ملحقها أي ملحقها هذه الأراضي .

محمد حسن

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

كذلك بدأت الشركة في تقليل مدة الأقساط والتي كانت تمتد إلى خمسة عشر أو عشرون سنة وتطبيقاً لتوجهات الشركة القابضة يتم التفاوض مع شركات التمويل العقاري لتوحي موضوع تمويل العملاء بالتقسيط والقررات طويلة على أن تقوم هذه الشركات بدفع كامل ثمن الوحدات المعايعة إلى الشركة وبقبدا للشروط التي سيتم الاتفاق عليها بين شركة مدبر الجديدة وهذه الشركات وبذلك تصبح مهمة الشركة محصورة في بناء الوحدات وتحصيل كامل ثمنها من شركات التمويل العقاري ويتم التعامل بعد ذلك بين هذه الشركات والمستثمرين (العملاء) وبإفعل تم الاتصال بحوالي أربع شركات تعمل في مجال التمويل العقاري بالإضافة إلى الاتصال بالشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري والتي تضمن جميع شركات التمويل العقاري وتم الاتفاق مع السيدة / أبلي نلال رئيس مجلس إدارة الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري على أن تجتمع بالشركات التي تم الاتصال بها وتعرض عليهم شروط شركة مصر الجديدة بخصوص هذا الموضوع ومن الجدير بالذكر أن شركة مصر الجديدة قدمت تيسيرات لهذه الشركات وخاصة بالنسبة لموضوع الشيكات والعملاء المتعثرين حيث عرضت الشركة على هذه الشركات رد أي صبر يتعثر لمدة أكثر من ثلاثة أقساط إلى الشركة ويتم رد ما تم سداده لشركة التمويل العقاري في مقابل أن تقوم شركات التمويل بخفض نسبة الخصم المقدمة منها . وفي النهاية أود أن أطمئن حضراتكم بأن الشركة في الفترة القادمة وفي ضوء السياسة الجديدة التي تتبعها سوف تكون أقوى وستطلق بالأن الله وستكون مثابراً قوياً جداً في السوق العقاري بين الشركات العاملة الموجودة حالياً وشكراً لحضراتكم .

ثم استعرض سبلته أهم المشروعات التي تقوم بها الشركة وهي :

(١) مدينة هليوبوليس الجديدة

التجارات الجديدة لتعصير المدينة :

- تم بيع أراضي بكل من الأحياء الأول والثاني، والرابع والخامس والسادس بمساحة ١٨٣٣١١٥ م^٢ للإسكان والأنشطة الأخرى بقيمة يرميه ١.٥٢ مليار جنيه .
- تم إنشاء ١٨٥٢ وحدة سكنية وتجارية وإدارية منذ بداية المشروع وحتى الآن .
- تم الانتهاء من جمع أعمال مرافق الأحياء من الأول حتى السادس وجاري تصميم المرافق للطرق المحيطة بالحي السليم والأمن والمنطقة الجنوبية بمنطقة المدينة .
- تم الانتهاء من تخطيط الحي التاسع بالمدينة والذي يعتبر بداية المرحلة الثانية من تعصير المدينة ويحتوي هذا الحي على ١٣٣ قطعة أرض مخصصة فيلات بمساحة (٢٥٣٨٥٠ م^٢) تقريبا ومساحة (١٢٣٦٨.١٢ م^٢) مخصص عمارات بالإضافة إلى عمارات سكنية تجاري بمساحة (٨٨٧٠٦ م^٢) تقريبا بالإضافة إلى مساحة (٣١٢٠ م^٢) تقريبا تجاري إداري و (١٩٠٠ م^٢) حضنة هذا بالإضافة إلى مساحة (٩٥٥٨٣ م^٢) مخصص للأنشطة التعليمية تم بزمه كما تم الانتهاء من تصميمات شبكات الطرق والسورف المسحي والمياه وأعمال الكهرباء والتليفونات من الشركة المصرية للاتصالات وجاري تنفيذ المرافق لهذا الحي .
- تم تنفيذ موزع الاستبدال للزمام لتغطية المرحلة الأولى بالكهرباء من المدينة بالتنسيق مع مدينة الشروق .
- تم تصميم محطة رفع مياه الشرب بالعاشر من رمضان وخط المياه الناقل إلى مدينة هليوبوليس الجديدة وكذلك تصميم محطات الرفع وخزانات المياه داخل المدينة وتم طرح وإسناد مشروع محطة الرفع والشبكات التابعة لها والتي تقدر تكلفتها بحوالي ٦٥٠٠٠٠٠٠ جنيه (خمس وستون مليون جنيه) وجاري تنفيذ المرحلة الأولى منها (الرفع الشمالي للمدينة).

محمد

- جاري عمل تخطيط للحدود العائش والمادي عشر بإجمالي مسطح (١٦٦٦١٧٤ م^٢) تقريبا بما يتناسب مع متطلبات السوق العقاري الحالي.
- سيتم طرح مشروعات سكنية جديدة بكل من الحي اثنى والحي التاسع بمساحات من ١٢٠م^٢ إلى ١٥٠ م^٢ لتتناسب مع إمكانيات متوسطي الدخل .
- جاري دراسة التوسع في عمل تجمعات سكنية (كمدون) لتتناسب مع متطلبات السوق العقاري في الفترة الراحة بالاضافة إلى تعجيل عملية التعمير .
- جاري دراسة تشييد استغلال الجزء الجنوبي من المدينة والذي يمثل مخططها على طريق القاهرة / السويس بالإضافة لنشطة تجارية بالإضافة إلى النشاط الترفيهي، وسيتم دراسة استغلال هذه الأرض عن طريق المشاركة أو حق الانتفاع للمستثمرين لدفع عجلة التنمية بالمدينة .
- الجزءات مشروعة عات الإسكان (المبيعات حتى الآن) :**
- تم إنشاء عدد ١٠٨ عسارة بإجمالي (١٥٥٨) وحدة سكنية تم بيع عدد (١٤٧٥) وحدة سكنية بإجمالي قيمة بيعه ٤٤٩,٥٠ مليون جنية تقريبا .
- تم بيع عدد (١٣٢٤) قطعة أرض بمسطح ١٨,٣٣٦١٥ م^٢ بإجمالي قيمة بيعه ١,٥٣ مليار جنيه بالأحياء من الأول حتى السادس وذلك منذ إنشاء المدينة حتى الآن .
- تم إنشاء عدد (١٤٧) فيلا سكنية تم بيع عدد (١٠٩) فيلا منها .
- تم إنشاء عدد (١٤٧) وحدة تجارية وإدارية تم بيع عدد (٧١) وحدة تجارية منها .
- الجزءات مشروعة عات الإسكان (الحالية والمستقبلية) :**
- **الجزء الثاني :**
- ١- تم طرح عدد ١٦ فيلا نموذج (ر) بالمجموعة (٢٥) وتم بيعهم بالكامل.
- ٢- تم بيع عدد ١١ عسارة (المرحلة الثانية) وكذا عدد ٦ عسارات من مشروع ١٧ عسارة (المرحلة الثالثة) ضمن مشروع إنشاء عدد ٤٦ عسارة بالمجموعة (٢٧ ج) وجاري بيع باقي عسارات المشروع .
- **الجزء الثالث :**
- ١ - جاري عمل الرسومات التنفيذية لمشروع إنشاء ٦ عسارات الحي الثالث.
- ٢- تم طرح عدد ١٤ فيلا نماذج (ي-س-ن) ضمن مشروع إنشاء عدد ٢٩ فيلا سكنية وتم بيع عدد ١٠ فيلات منها وجاري الانتهاء من تنفيذ عدد ١٥ فيلا (المرحلة الثانية) بالمشروع.
- **الجزء الرابع :**
- ١- تم بيع عدد ٧ عسارات نموذج **M,N** بالكامل ومبقي ٣٨ محل تجاري سيتم طرحهم قريبا بالمجموعة ٤٠ ع سيتم طرحهم قريبا.
- ٢- جاري إعداد الرسومات التنفيذية لعدد ٧ عسارات نموذج **M,N** (المرحلة الثانية) وتضم ٩٩ وحدة سكنية و ٣٨ محل تجاري بالمجموعة ٤٠ تمهيدا لاستفراخ التراخيص اللازمة.
- **الجزء الخامس :**
- ١- تم تنفيذ ١٥ فيلا (مرحلة أولى) ضمن مشروع إنشاء ٢٧ فيلا نموذج (ي ، ن) بالمجموعتين (٥١ ف ، ٥٢ د) وجاري إجراءات الطرح لعدد ١٢ فيلا (المرحلة الثانية) من المشروع
- **الجزء السادس :**
- ١- تم استفراخ تراخيص بناء عدد ٢٨ عسارة بالحي التاسع مجموعة ٩١ ع بمسطحات تتراوح من ١٣٠ إلى ١٥٠ م^٢ للوحدة السكنية وجاري إجراءات الطرح وجاري تنفيذ المرافق.
- (٢) مشروع أرض الشركة بمدينة العبور (نزهة العبور)
- تم بيع عدد (١٢٥) عسارة مكونة من ٥ نماذج لوحدات سكنية تتراوح مساحتها من ٧٠ إلى ١٧٠ م^٢ وقد قامت الشركة أيضا باستغلال باقي الأراضي بـ ٤ عسارات سكنية عليها بإجمالي عدد (٣١) عسارة سكنية جاري تنفيذ عدد ١١ عسارة بالمربع (٨٠٠٠٦) وعدد ٦ عسارات بالمربعين (٨٠٠١٣ - ٨٠٠١٤)
- جاري البت لعدد ٧ عسارات بالمربعين (٨٠٠٠٥ ، ٨٠٠١٦ ، ٨٠٠١٦ ، ٨٠٠٠٦) وجاري عمل إجراءات الطرح لعدد ٧ عسارات بالمربعين (٨٠٠٠٤ ، ٨٠٠٠٧ ، ٨٠٠٠٩ ، ٨٠٠١٢ ، ٨٠٠١٣)
- سيتم تجهيز عدد (٩) قطع أراضي خدمات لمناقشة نهاية استغلال هذه الأرض عن طريق المشاركة وحق الانتفاع للمستثمرين.



- تم تنفيذ مول تجاري يحتوي على ٥٤ وحدة تجارية وتم عرضه للبيع وتم بيع عدد ٤٠ وحدة منه وجاري عرض الوحدات المتبقية للبيع.

(٣) المنطقة السكنية الترفيهية - مربع ١٢٥٨

- تم بيع صارة (ج١) وصارة (ج٢) من مشروع إنشاء عدد ٨ صارات وجاري الانتهاء من تنفيذ ٦ صارات بإجمالي عدد ١٤ وحدة سكنية + حضرة وجاري الانتهاء من المشروع وجاري البدء في طرحهم للبيع.
- جاري استخراج ترخيص عدد ٥ صارات نموذج (ج) بالمربع (١٢٥٨ ب) بإجمالي عدد ٨٥ وحدة سكنية.
- جاري التنسيق مع المكتب العربي للتصميمات والاستشارات الهندسية لتقديم عرض فني ومالي لمشروع إنشاء عدد ٢ صارة سكنية على قطع الأراضي أرقام (٦٠٧) مربع (١٢٥٨ ي) وعدد ٤ فيلات سكنية على الأراضي أرقام (٢٤٠٢٣، ٢٢٢، ٢٢١) مربع (١٢٥٨ ي) ضمن المنطقة السكنية الترفيهية - بمنطقة شيراتون المطار طبقا للبروتوكول والعقد المبرم بين الشركة والمكتب العربي بتاريخ ٢٠١٤/٩/١٤.

(٤) المنطقة السكنية شرق مطار الماظة

المجاورة الخامسة

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

(٥) مشروعات الشركة بأرض مدينة القاهرة الجديدة

(هليوبارك)

صدر القرار الوزاري رقم ٢٧٢ لسنة ٢٠٠٩ بأعداد المخطط العام لمدينة هليوبارك وطبقا للمعيار بالهيئة للحد

قامت الشركة بتكاليف الإستشاري د. مهندس/ عبد الحمن براده بإعداد المخطط التفصيلي للحي الرابع والمنطقة

الخدمية الإقليمية بمعدل المدينة .

- قام الإستشاري بإعداد الرسومات النهائية للمخطط التفصيلي للحي الرابع والمنطقة الخدمية و تم تقديمها لهيئة المجتمعات العمرانية لاعتمادها و صدر قرار وزري بها برقم ١٢٦ بتاريخ ٢٠١٤/٢/١٢ .
- سيتم طرح مرافق الحي الرابع ومنطقة الخدمات قبل نهاية العام المالي الحالي .
- سيتم طرح قطع أراضي بمساحات تتراوح من ١٠ - ٢٥ فدان على الشركات المتخصصة في مجال الاستثمار العقاري بعرض الاستفادة من خواتمها وإمكانياتها في سرعة تعمير المدينة والوصول إلى انطباع جيد لها في وقت قياسي عن طريق المشاركة وحقق الانتفاع .
- سيتم قباعا طرح مرافق باقي أجزاء المدينة طبقا لمخططات السوق العقاري.

(٦) مشروع أرض مدينة غرناطة

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

تم عقد اجتماع مع المهندسين والمسؤولين بالجهات للتدقيق معهم وتم طلب نسخة من رسومات المشروع قبل وبعد الترميم وتقوم الشركة أيضا بعمل محاللات في اتجاه آخر مع الجهات بحيث يتم استغلال مشروع التطوير المتكامل بشكل آخر يمكن الموافقة عليه وبالفعل تمت الموافقة من جهات التنسيق الحضاري بتقديم مشروع متكامل يقع ضمنه مشروع تطوير المبنى ذو القيمة العمرانية والتاريخية .جاري عمل إجراءات طرح المشروع على مكاتب استشارية متخصصة في هذا المجال تمهيدا لعرضه على جهات التنسيق الحضاري للبدء في إجراءات اعتماد المشروع.

س.ع

(٧) استشارات إيجارية

* كازينو تيفولي

تم تأجير كازينو تيفولي هليوبوليس بدءاً من شهر ٧/٨/٢٠١٠ بمساحة أرض حوالي ٤٦٠٠ م^٢ لمدة تسعة سنوات بمبلغ ١٥٦ ألف جنيه شهرياً كرداد بنسبة ١٠% سنوياً وتم الانتهاء من أعمال إحلال وتجديد المنشآت حيث أنها ستؤزل إلى الشركة في نهاية مدة التعاقد.

* الميريلاند

تم طرح وترسية الجراج لعدد ١٢٠ سيارة (بعد استخراج الترخيص) من ناحية شارع غفاجة وذلك طبقاً لمتطلبات مشروع التطوير، وجاري البدء في إجراءات طرح جزء من أعمال التطوير بالحدائق بما لا يتعارض مع أعمال تطوير المنطقة الاستثمارية وسيتم البدء في الجزء الغربي من منطل الحدائق بعد استكمال الرسومات التنفيذية لهذا الجزء وتم بالفعل تأجير عدد (٣) مقاصف لخدمة الحدائق.

* منطقة الشولاند

جاري طرح المشروع مرة أخرى وبعد طرح وترسية الجراج السنوي لعدد ١٢٠ سيارة وسوف تقوم الشركة بتنفيذ أما بالنسبة للمشروع فتم إعداد كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بحملة طرحها بالمزايدة العامة لاستغلال كازينو الشولاند

ثم دعا السيد المهندس / رئيس الشركة القومية السيد المحاسب / نشأت عبد الحميد حسن وكيل الوزارة القائم بأعمال مدير إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير بالجهاز المركزي للمحاسبات لثلاثة تقارير الجهاز فتمت قائلًا :- إنشء الكازينو بدايةً لتوجيه بالتهنئة للسيد المهندس / محمود حجازي على تربيته رئاسة الشركة القابضة للتشديد والتعمير متمنياً له التوفيق في تحاقق نتائج طيبة خلال الفترة المقبلة ، كما توجه بالشكر للسيد المهندس / على مصطفى رئيس مجلس إدارة شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير والسادة أعضاء مجلس الإدارة والعاملين بالشركة على تعاونهم الصادق مع مجموعة العمل والشكر موصول للسادة الزملاء في القطاع المالي وعلى رأسهم السيد المحاسب / محمد عجلان ،عضو المكتب للشئون المالية والإدارية والمكتب رئيس مجلس الإدارة على مجهوداتهم مع مجموعة العمل .

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

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

إنشء الكازينو الجدير كل سنة وحضراتكم طيبين التقارير المعروض على حضراتكم مغرو بالكامل وسوف نعرض على حضراتكم أهم ما جاء به من ملاحظات .

إلى السادة / مساهمي شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير

تقرير عن القوائم المالية

راجعت القوائم المالية المرفقة لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (شركة تابعة مساهمة مصرية) المتمثلة في قائمة المركز المالي في ٢٠١٤/٦/٣٠ وكذا قوائم الدخل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ ،ولمخصصا للملاحظات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات .

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية

هذه القوائم المالية مسؤولية إدارة الشركة ، فالإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض القوائم المالية عرضاً عادلاً وواضحاً وفقاً للنظام المحاسبي الموحد وتعليماته ومعايير المحاسبة المصرية كأطار مكمل وفي ضوء القوانين المصرية السارية . وتتضمن مسئولية إدارة تصديق وتأييد والحفاظ على رقابية داخلية ذات صلة بأعداد وعرض قوائم مالية عرضاً عادلاً وواضحاً خالية من أي تعريفات هامة ومن ثرة سواء نتيجة عن الغش أو الخطأ ، كما

مدير

تتضمن هذه المسؤولية إختيار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف .

مسؤولية مراقب الحسابات

تتخصص مسئوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية في ضوء مراجعتنا لها . وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية ، وتتطلب هذه المعايير تنظيم وإداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية خالية من أى أخطاء هامة ومؤثرة . وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والأرصعات في القوائم المالية وتعتمد الإجراءات التي تم إختيارها على الدعم الشخصي للمراقب ويشمل ذلك تقديم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية سواء الناتج عن الغش أو الخطأ . ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب في إعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بإعداد المنشأة بأعداد القوائم المالية والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأي على كفاءة الرقابة الداخلية في المنشأة ، وتشمل عملية المراجعة أيضاً تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية وإننا نرى أن أدلة المراجعة التي قمنا بالحصول عليها كافية ومعينة وتعد أساساً مناسباً لإبداء رأينا على القوائم المالية .

- عدم إكمال إجراءات تسجيل أراضي بمدينة هليوبوليس الجديدة ، القاهرة الجديدة ، الجوز كما لم نواف بالشهادة السلبية للعقارات المسجلة لها في ٢٠١٤/٦/٢٣ .
يتمثل في إجراءات التسجيل وموافقا بالشهادات السلبية .

- وجود تعديلات على بعض الأراضي بمدينة هليوبوليس الجديدة - مصر الجديدة بنحو ٣,٦ مليون متر مربع صدر بشأن بعضها أحكام قضائية لصالح الشركة وتجاوزات على بعض العقارات المؤجرة بمصر الجديدة ، كما لم يتم إسترداد مقر الحزب الوطني المتحلل البالغ مساحته ٢٨٠٠ متر مربع بمنطقة روكسي مصر الجديدة ومازال محل دعوى قضائية منطوية حتى تاريخه وكذا الفيلا رقم (٥) شارع إبراهيم تونر الدين بمنطقة مصر الجديدة الصار لها حكم لصالح الشركة .
نوصي بمنابعة الإجراءات القانونية لإزالة كفة التعديلات وتنفيذ الأحكام الصادرة بشأنها .

- ما زالت أرض غرناطة ، الشولاند ، الميرالاند البالغ مساحتها نحو ٣٦ ألف متر مربع غير مستغلة منذ عام ٢٠٠٨ .
نوصي بالعمل على الإستفادة من تلك الأراضي لما لذلك من أثر على تعظيم موارد الشركة.

- تضمنت المشروعات تحت التنفيذ نحو ١,٩٢٩ مليون جنيه تمثل الإنفاق على بعض المشروعات الغير مستكملة والمتوقفة منذ سنوات منها نحو ١,٥٣٠ مليون جنيه تخص مشروع تطوير المتكزة السياحي ونحو ٠,٣٩٦ مليون جنيه لتطوير مدينة غرناطة وتوسعت مبنى الإدارة العامة وقرارات وأعلانات بموقع مشروع هليوبولك .
نوصي بالانتهاء من أعمال التطوير والإستفادة من الأموال المستثمرة في مشروعات متوقفة منذ سنوات .

- تضمن المخزون نحو ٧,٩٨٤ مليون جنيه قيد فوائد وصولات سحب على المكشوف مرسلة على أراضي ومشروعات منتهية منذ ٦ سنوات ومشروعات لم يتم البدء فيها بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم (١٤) تكلفة الاقتراض .
نوصي بإعادة التظور في أسس الرمسلة في ضوء متطلبات معيار المحاسبة المصري ذو الصلة وإجراء التصويب اللازم .

- لم يتم إرسال مصادقات لإرصدة الحسابات المدينة والدائنة في ٢٠١٤/٦/٢٣ للتحقق من صحتها بلغت المدونيات المستحقة على شركة ماجيك دريمز مستأجر كازينو الميرالاند وحديقة الطفل نحو ٩٧,٥ مليون جنيه لعدم التزامه بسداد الأجرة الإيجارية منذ أغسطس ٢٠٠٨ .
نوصي بتفعيل الصيغة التتالية لعقد الإيجار وإسترداد العين المؤجرة في ضوء صدور حكم في الإستئناف رقم ١١ لسنة ٢٠١٤ جلسة ٢٠١٤/٩/١٣ لصالح الشركة برفض الاستئصال والاستمرار في التنفيذ .

عبدالله

- تضمنت أرصدة العملاء نحو ٢٩٨,٣ ألف جنيه القيمة الاجارية للقولا رقم (٥٢) شارع المعرطى عن عامى ٢٠٠٨/٢٠٠٧ تم إستلامها بحكم قضائى فى ١٠٠٨/١٢ وإعادة تأجيرها .
وتعين تحديد المسؤولية فى عدم إتخاذ كافة الاجراءات التخلية لتتصبل القيمة الاجارية من المستاجر خلال فترة إستجاره للعين .

- التاجر فى إتخاذ الاجراءات القانونية حبال العملاء المتأخرين عن سداد القسط الإراضى والمبلى المبيعة لهم البالغة نحو ٥١,٦ مليون جنيه رغم توقف بعضهم عن السداد منذ فترات طويلة (إتقاء) بإرسال إنذار بالسداد دون إستكمال باقى الاجراءات القانونية .

مما يستلزم تحديد المسؤولية لعدم إتخاذ كافة الاجراءات القانونية اللازمة فى حيله .
- تضمنت الارصدة المعدلة نحو ١,٣٩٣ مليون جنيه رصيد لدى حى التزه متوقف من أعوام سابقة بمثل تأمين نقل مخلفات الحفر للمقلب العمومية دون تقديم الشركة ما يلزم نقل المخلفات للحى لاسترداد التأمينات المعلاه .
مما يستلزم إتخاذ الاجراءات اللازمة لاسترداد تلك التأمينات.

- تم تغطية مبلغ ٤١٠ ألف جنيه لحساب احتياطى رأسمالى خلال العام بالخطأ بتعين اجراء التصويب اللازم .
- المخصصات التى كونتها الشركة تعبر عن وجهة نظرها وترى تدعيمها فى ضوء :-
أ - مخصص الديون المشوكه فى تحصيلها

* بلغ المخصص المكون لمدىونية نقل المرافق نحو ١٩,٩ مليون جنيه فى حين بلغت المدىونية نحو ٣٣,٧ مليون جنيه .

* بلغ المخصص المكون لمقاييس حسابيات العملاء والارصدة المتبينة والموردين نحو ٣٠,٦ مليون جنيه فى حين بلغت المدىونيات نحو ٥٧,٦ مليون جنيه .

ب - مخصص المطالبات والمزاكات

* لم تتمكن من الحكم على مدى كفاية المخصص البالغ نحو ١,٩ مليون جنيه لعدم شمول الدراسة المعدة من الشركة كافة القضايا المتداولة من وعلى الشركة .

ج- مخصص الضرائب

لم تتمكن من الحكم على مدى كفاية المخصص البالغ نحو ١٠,٧ مليون جنيه لعدم كفاية الدراسة المقدمة من الشركة .

نوصى بإعادة الدراسة وتدعيم المخصصات فى ضوء تلك الدراسة .

- لم تتلقى قسمة الدخل بنحو ١٢,٩ مليون جنيه قيمة الضريبة الإضافية بنسبة ٥% من الوعاء الضريبى ولقا لأحكام القانون رقم ٤٤ لسنة ٢٠١٤ الصادر بشأن ارض ضريبة سنوية مؤقتة بنسبة ٥% لمدة ٣ سنوات .
بتعين تحميل قسمة الدخل بقيمة تلك الضريبة لما لذلك من أثر على نتائج الاعمال والقوائم المالية .

- تضمنت الارصدة الدائنة للشركة القايضة فى ٢٠١٤/٩/٣٠ نحو ٩,٠٨٧ مليون جنيه تمثل قايض حصة مجلس الادارة عن ارباح عامى ٢٠١٢/٢٠١١، ٢٠١٢/٢٠١١، ٢٠١٣/٢٠١٢ طبقا لقرارات الجمعية العامة فى هذا الشأن وصحتها وانلو توزيعات .
نوصى بعرض الامر على الجمعية العامة لاتخاذ اللازم بشأنها .

- ظهرت أرصدة حسابات تأمينات للغير المحتجزة من شركات المقاولات بنحو ٢٢,٦١٩ مليون جنيه بقيمة اجمالية .
نوصى بدراسة وتحليل تلك الارصدة والمصادقة عاها و اجراء التسويات اللازمة بشأنها .

الرأى المتخلف:
ولمما عدا تأخير ما ورد فى الفقرات السابقة على القوائم المالية ، فمن رأينا ان القوائم المالية تعبر بحدالة ووضوح فى جميع جوانبها الهامة عن المركز المالى للشركة فى ٣٠ يونيو ٢٠١٤ وعن أدائها المالى وتدفقاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية فى ذلك التاريخ ديقا للأنظام المحاسبى الموحد وتعديلاته ومعايير المحاسبة المصرية كإطار مكمّل وفى ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة .



فقرة توجيه الاستثمار :-

- ما زالت أرض القاهرة الجديدة البالغ مساحتها ١٦٦٥ فدان غير مستقلة رغم مرور أكثر من ١٠ سنوات على استلامها وإطلاق الشركة نحو ٥٥,١ مليون جنيه على تخطيط المشروع وسداد تويضات لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة هذا بالإضافة التي نحو ٢٠,٥ مليون جنيه باقى التويضات المستحقة على الأرض والواجبة السداد خلال العام المالي ٢٠١٥/٢٠١٤ .
نوصي بسرعة البدء في إستغلال تلك الأراضي لتعالم موارد الشركة دعما للسيولة النقدية .

- تضمن مملوون الانتاج غير التام أراضي فضاء مساحتها نحو ٢,٣ مليون متر مربع شرق الطريق الدائري محظور عليها البدء لتأمين حركة الطيران بمطار القاهرة وعدم توقيع أى مبالغ إقتصادية منها مستقبلاً .
نوصي مطالبة الجهات المسؤولة بالتعويض لمساب عنها .

- مازال مملوون الانتاج غير التام يتضمن نحو ٤٣٠ ألف جنيه تكلفة مشروع إسكان غرناطة المتوقف لعدم إتمام إجراءات التراخيص اللازمة .
نوصي إتخاذ الإجراءات اللازمة بشأنها .

- بلغ السحب على المكشوف في ٢٠١٤/٦/٣٠ نحو ٢٠,١ مليون جنيه مقابل نحو ١٧٤ مليون جنيه في العام السابق تحملت عنه الشركة أعباء تمويل بلغت نحو ٢٩,٦١٣ مليون جنيه .
نوصي بإعادة دراسة السياسات التمويلية المتبعة بالشركة للحد من السحب على المكشوف تجنباً للاعباء التمويلية .

- مازال الحجز على مبلغ ٢ مليون جنيه ودائع لدى بنك مصر فرع روكسي والمحجوزة على ثمة إصدار كفالة بكنية لصالح المصرف التجاري للتنمية لحيث الفاصل في الدعوى رقم ١١٧٦١ لسنة ١٩٨٤ تجارى كلى جنوب القاهرة المؤجلة لجلسة ٢٠١٤/١١/٢٤ .
نوصي متابعة الإجراءات اللازمة لرفع الحجز .

- عدم التزام الشركة بسداد نحو ٩٦,٥٥٧ مليون جنيه للشركة القومية للتشييد والتعمير قيمة الحصص في توزيعات ارباح ٢٠١٠، ٢٠١١، ٢٠١٣ بالمخالفة للمادة (١٩٧) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم (١٥٩) لسنة ١٩٨١ رغم وجود اتفاق على جدولة السداد .
نوصي بمداخلة الامر .

- تم اعانة نداد الشركة خلال العام بنحو ١,٢٣٠ مليون جنيه بالرغم من وجود نحو ٤٨٧ ألف جنيه حصة النشاط الريايسى بالارصدة الدائنة .
نوصي بالعمل على تعظيم ايرادات الندادى للتصرف على الشطنة المختلفة وعدم الاعتماد على اعانه الشركة .

- استمرار بيع الاراضى الخام وعدم الاستفادة منها فى نشاط الشركة الرئيسى خاصة فى ضوء عدم شراء اراضى جديدة بدلا منها وقد بلغت مبيعات الاراضى الخام نحو ٣٣٢,٥ مليون جنيه بنسبة ٤٩% من اجمالى مبيعات الخام .
نوصي بالحد من بيع الاراضى الخام وعدم التوسع بها .

- مازال نشاط المعنزة السيلوى يحقق خسائر من عام لآخر حيث بلغت نحو ٥,٩٤٥ مليون جنيه عن العام المالى المنتهى في ٢٠١٤/٦/٣٠ .
نوصي بحث ودراسة اسباب تلك الخسائر والعمل على تلغيقها مستقبلاً .

تشير مؤشرات السيولة وما ورد بتقرير مجلس الإدارة عن القوائم المالية وجود شك مقبول في قدرة الشركة على الوفاء بالتزاماتها في حال إجراء التوزيعات النقدية .
الامر الذي يستوجب اصدار نص المادة (٤٣) من اللائحة التنفيذية للقانون (٢٠٣) لسنة ١٩٩١ قانون شركات قطاع الأعمال العام بأن يجوز للجمعية العامة عدم توزيع ارباح إذا ترتب على ذلك منع الشركة من اداء التزاماتها النقدية في موعدها .



تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى:-

تمسك الشركة بحسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة على وجوب إثباته فيها وقد وجدت القوائم المالية متفقة مع ما هو وارد بقاء الحسابات ، وقد تم جرد الأصول الثابتة والمخزون ومطابقة نتائجها على السجلات في ٢٠١٤/٢/٣٠ بمعرفة لشركة وتحت مسؤوليتها وتحت إشرافنا الاختباري وفي حدود الإمكانيات المتاحة كما تم حساب الإهلاك وتقييم المخزون بالتكلفة كالمستع في السنوات السابقة .

تطبق الشركة نظام تكاليف يحتاج لمزيد من التطوير والتحديث .

البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة أعمد وفقاً لمتطلبات القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية متفقة مع ما هو وارد بدفتر الشركة وذلك في الحدود التي تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفتر .

وبعد ثلاثة التقرير قام السيد مراقب الحسابات بالتعليق على بعض الملاحظات الواردة بالتقرير

على الوجه التالي :-

- بالنسبة لوجود تعديلات بنحو ٣.٦ مليون ستر مربع على أرض الشركة بمدينة نصر وهليوبوليس الجديدة ومصر الجديدة صدر بشأن بعضها أحكام لصالح الشركة ولم يتم تنفيذها مثل الحكم الصادر لصالح الشركة ضد السيد / فتحي فهمي عبد الحاميد المستوفى على ١٦٧ فدان بأحقية الشركة في هذا المسطح (الـ ١٦٧ فدان) وقد تداولت هذه الدعوة لدى القضاء الإداري وقد حصلت الشركة على أحكام لصالحها في أول درجة وفي الاستئناف والطعن فتمدداً لم يتم تنفيذ هذا الحكم حتى الآن ؟

أيضاً يوجد بعض التعديلات على العقارات المؤجرة بمصر الجديدة وكان من ضمن هذه التعديلات وتم اكتشافه بالصدفة عن طريق لجنة الجرد وهي تقوم بالجرد السنوي في ٢/٣٠ بأن أحد المستأجرين لمحل بشارع إبراهيم التقتي قد قام بتقسيم المحل الذي استأجره وقام ببيعه إلى شخصين ، ولذلك أقول أن الشركة يجب أن تكون أكثر حرصاً من ذلك على مراقبة الوحدات المؤجرة ووضع آلية مناسبة لهذا الموضوع .

لم يتم استرداد مقر الحزب الوطني البالغ مساحته ٢٨٠٠ متر مربع وصحيح أن الشركة أقامت دعوى قضائية بخصوص هذا الموضوع ونحن نطالب الشركة بأن تتابع هذه الدعوة المنظورة أمام القضاء بالنسبة للثلاث رقم (٥) نور الدين بمنطقة ممر الجديدة صدر بشأنها حكم في الدعوى رقم ١٢٢٩٥ لسنة ٩٦ لصالح الشركة وتم تأييد الحكم بالاستئناف رقم ٤٣١٣ لسنة ٣٢ بالإلغاء وحتى هذه اللحظة لم يتم استلام الشركة لها .

وبالتطبع إن مشكلة هذه التعديلات تمثل مشكلة كبيرة للشركة ونحن لم نرى هذا العام أي تغير في موقف هذه التعديلات عن العام السابق .

- بالنسبة لأرض غرناطة والشولاد والميرلا، البالغ مساحتهم نحو ٣٦ ألف متر مربع غير مستقلة منذ عام ٢٠٠٨ وطبعاً هذا له أثر على تعظيم موارد الشركة فنحن نتحدث عن أن الشركة كان من الممكن أن تحقق إيرادات تبلغ حوالي ٢٥ مليون جنيه سنوياً من الميرلا لو تم إستغلالها مع تحفظنا على الميرلا لأن بها مشكلة كبيرة مع المستأجر ولا أعرف هل تستطيع الشركة حل هذه المشكلة أم لا ؟ ولكني أريد أن أتحدث أولاً عن أرض غرناطة فإن الموقف لم يتغير فيها عن العام السابق وليس به أي

محمّد

جديد فتحت لتكلم عن أرض يمكن أن تدر عائد كبير جداً على الشركة والأصول غير مستقلة وكل المعوقات عبارة عن مشاكل إدارية مع المحافظة بخصوص الرسوميات وتعديل الرسوميات وكان من المعروف أن تبذل الشركة جهداً أكثر من ذلك من وجهة نظري .

• بالنسبة للشوالات قامت الشركة بعرضه ابي مزاد علني وقامت بالتريسية على نفس مستاجر الميرلاند ومنذ سنة ٢٠٠٨ يوجد مشاكل في التعاقد مع هذا الشخص على الرغم من قيام الشركة بإخطاره بأنها قبلت العرض المقدم منه ثم قام هو بدفع التاليف ولا أدري لماذا تولقت الشركة ، وحتى الآن الشوالات غير مستقلة ونحن نتحدث عن حوالي ٣٦ مليون جنيه كان يمكن أن تدخل للشركة لو تم استقلال الشوالات منذ عام ٢٠٠٨ حتى اليوم .

• الميرلاند توجد بها مشكلة كبيرة لأن الشركة لم تلم بأخذ ضمانات كافية على المستاجر وقد وصلت المدفونية حتى الآن لأكثر من ١٠٠ مليون جنيه والشركة تقوم بالتفاهم مع المستاجر ولكنه طمعان في الشركة ويريد أن يظل المدفونية إلى الأبد ، وعلى حد علمي فهو يريد أن يسقط مبلغ أكثر من ٥٠ مليون جنيه من المدفونية فهل مجلس إدارة الشركة عده الاستعداد لتسليم مسؤولية هذا الموضوع على عاتقه ؟ إنها مشكلة كبيرة ويجب أن يكون للجمعية رأي في هذا الموضوع لأن هذه أصول غير مستقلة كان يمكن أن تحقق للشركة كمبر من الإيرادات وتحسن من نتائج الشركة .

• بالنسبة لتأخر الشركة في إتخاذ الإجراءات القانونية ضد بعض العملاء المشترين أراضي ومباني ومتأخرين في سداد هذه الأقساط ونحن نتحدث عن حوالي ٥١ مليون جنيه مدفونية في ٢٠١٤/٢/٣٠ وبعض هؤلاء العملاء متأخرين عن السداد لأكثر من عشر سنوات وأنا لا أدري هل يوجد مشكلة في العقد الموقع بين الشركة والعملاء أم أنه يوجد مشكلة في التحصيل ؟ واضرب مثال على ذلك بالفيلا المؤجرة رقم (٥٢) شارع الميرغني والتي لم يتم المستاجر بسداد القيمة الإيجارية لها عن عامي ٢٠٠٧ ، ٢٠٠٨ ، وبعد ذلك تم رفع دعوة عايه وتم إخلاء الفيلا ولكن النتيجة كانت أن هناك ٢٩٨ ألف جنيه لم يتم تحصيلها وتمثل القيمة الإيجارية لعامي ٢٠٠٧ ، ٢٠٠٨ ، لأن الشركة لا تستطيع الوصول إلى هذا المستاجر والمشكلة هي لماذا تم تركه المستاجر لمدة سنتين وأنا أعرف أن هناك عذر يجب أن توضع فيه شروط في حالة التأخر عن السداد وأن تسترد الشركة العين المؤجرة ، ولكن أن يتم ترك المستاجر لمدة سنتين فنتيجة لذلك سوف تتحمل إستخدامات الشركة هذا المبلغ نظراً لعدم الوصول إلى هذا المستاجر .

• المخصصات التي كونتها الشركة تعبر عن وجهة نظرها وتري تدعيمها في ضوء وجود مدفونية مشكوك في تحصيلها بحوالي ٩١,٣ مليون جنيه باتاليها مخصص بنحو ٥٠,٥ مليون جنيه . لم نتمكن من الحكم على مخصص المطالبات والمفاتيح والبالغ نحو ١,٩ مليون جنيه لعدم شمول الدراسة المعدة من الشركة بخطة القضايا المتداولة من وعلى الشركة . لم نتمكن من الحكم على مدى كفاية مخصص لضرائب البالغ نحو ١٠,٧ مليون جنيه لعدم كفاية الدراسة المقعدة من الشركة .

عبدالله

- يوجد رصيد دائن وضعت الشركة في ٢٠١٤/٣٠ في حساب الشركة القابضة بنحو ٩.٠٨٧ مليون جنيه تمثل فائض حصة مجلس الإدارة عن أرباح عامي ٢٠١١/٢٠١٢ و ٢٠١٢/٢٠١٣ طبقاً لقرارات الجمعية العامة في هذا الشأن ونحن نرى أن صحة معالجة هذه التسوية أن تكون دائنك توزيعات وأمر معروض على الجمعية العامة لإتخاذ اللازم بشأنها .
- المسحب على المكشوف ومع إحترامى لكلام السيد المهندس / على بك مصطفى من أن المسحب على المكشوف لا يمثل مشكلة فإنا أرى أننا مشكلة كبيرة عندما تكون شركة إسكان محقة أرباح ١٨٣ مليون جنيه ويوجد بها عجز في السيولة لأن يوجد مشكلة في السياسة التمويلية أو في السياسة التمويلية ولابد للشركة أن تدرس هذا الموضوع بطريقة جيدة وتتخذ الإجراءات اللازمة في هذا الشأن .
- بالنسبة لتدائ الشركة تم إعاقته من الشركة بمبلغ ١.٣٣٠ مليون جنيه بالرغم من وجود رصيد نحو ٤٨٧ ألف جنيه حصة النشاط الرياضي من الأرضة الدائنة ونحن نقول أن التداء يجب أن يصرف على نفسه ولا يكون هناك شيء غير مشهود أن يتم إعاقته بهذا المبلغ وهو لا يستطيع تغطية مصاريفه .
- استمرار بيع الأراضي الختام أن الموازنة المعدة عن عام ٢٠١٤/٢٠١٥ يوجد بها بيع أراضي وهو جزء مهم جداً لأن إيرادات بيع الأراضي يوفر السيولة اللازمة للشركة وأما اتصال كيف تستطيع الشركة تنفيذ خططها الاستثمارية دون بيع أراضي فإنا لا نرى حالة بيع أراضي بنسبة ٥٠% من إجمالي مبيعاتها ويوجد بها سحب على المكشوف فما هو الوضع أي حالة عدم بيع أراضي ؟ وحتى في حالة البيع بتمويل العقاري فلما مع إحترامى لأراء الجميع إلا أنه قد قبل في مصر فإنا أرادت أن أبيع لأحد الأشخاص وحدة قيمتها مثلاً ٤٠٠ ألف جنيه فإن قيمتها مع التمويل العقاري قد تصل قيمتها إلى أكثر من مليون جنيه فلن يجل هذا المشتري بهذا الثمن والشركة قد جربت هذا النظام من قبل ولم ينجح ، وحتى حوالة الحق التي يتم عملها بمعدل خصم ١٤% أ. ١٥% قد يصل إلى ن يأخذ من الربحية للوحدات المباعة .
- تشير مؤشرات السيولة الواردة بتقرير مجلس الإدارة عن القوائم المالية وجود شك مقبول في قدرة الشركة على الوفاء بالتزاماتها في حال إجراء التوزيعات النقدية .

الأمر الذي يستوجب إصالح نص المادة (٤٣) من اللائحة التنفيذية للقانون (٢٠٣) لسنة ١٩٩١ قانون شركات قطاع الأعمال العام بأنه يجوز للجمعية العامة عدم توزيع أرباح إذا تركز على ذلك منع الشركة من أداء التزاماتها النقدية في موعد ما.

وشكراً وكل سنة وحضراتكم طيبين ...

ويعد ذلك قام السيد المهندس / على مصطفى بالرد على السيد مراقب الحسابات في بعض النقاط على الوجه التالي :-

بالنسبة للمشروعات التي تواجه مشاكل مثل الميراث قد تم التوصل أخيراً إلى اتفاق مع مستأجر الميراث لم يتم اعتماده بعد وسوف تعرضه على الجمعية لعملاً وقد قامت الشركة بعمل جميع الإجراءات القانونية والتفاوضية والودية مع هذا المستأجر منذ سنة ٢٠١٢ وتم عمل عقد جنولة للمديونية المتأخرة عليه مرتين وأياً كانت الأسباب التي أدت إلى تعثره عن السداد فهو قد وافق على إعادة الجنولة عام ٢٠١٢ ولكنه لم يلتزم أيضاً وأخذت شدة جميع الإجراءات القانونية وكان آخرها الحصول على الصيغة التنفيذية التي تمكن الشركة من قسح التعاقب معه وفوجئنا عند موعد التنفيذ للحكم برفع إنكسار آخر عن طريق أحد شركاء المستأجر وبناؤاً عليه تم تأجيل التنفيذ .

وهذا علق السيد مراقب الحسابات أننا بهذا الشكل ندور في حلقة مفرغة ولا نريد أن يستمر الحال هكذا حرصاً على مصلحة الشركة .



ورد المهندس / علي مصطفى بأنه قد تلقى اليوم خطاب «من المستاجر يعرض فيه إتفاق في إطار ما وصلت اليه الشركة من إجراءات مالية وقانونية من إسقاط غرامات التأخير وتخفيض الفوائد الناتجة عن عدم إلتزام المستاجر ببناء الجراج الملتزم بإنشائه في العقد وحقبة الله قد تم الوصول إلى اتفاق شبيه مبدول ما عدا بند واحد ذكره المستاجر في خطابه وهو أنه يريد زيادة مدة التعاقد حتى عام ٢٠٢٨ وكثفت الشركة قد وافقت الشاء المفاوضات مع المستاجر على مد مدة التعاقد حتى عام ٢٠٢٥ نتيجة الإزالة وإصدار الرخصة وبناء الجراج بعد ان كان التعاقد الأصلي ينتهي فسي عام ٢٠٢٢ ولا اعتكده أن الجمعية سوف توافق على هذا البلد (مد المدة حتى عام ٢٠٢٨).

وهذا على السيد المحاسب / محمد عطا الله بال مرافق الحسابات بأنه يمكن إضافة المدة التي سيتم إسقاطها من مدة العقد فقط وهي التي تم تعطيل العمل فيها بالكازينو نتيجة الإزالة وإصدار التراخيص وذلك بعد التكد من هذا التعطيل كان خارجاً عن إرادة المستاجر لأن هذا الأمر يكلف الشركة خسارة حوالي ٣٠ مليون جنيه سنوياً مع مراعاة أن يتم إعادة النظر في القيمة الاجبارية الشهيرة لأنها تختلف من يوم التعاقد الأصلي حتى وقتاً هذا وتعتبر ضئيلة ويجب أن تزيد .

وتحدث السيد المهندس / علي مصطفى مؤكداً على تلام السيد مرافق الحسابات فقال :-
إن هذا ما تم الإتفاق عليه بالفعل من إدارة الشركة أن تكون نهاية عقد المستاجر الأصلي عام ٢٠٢٢ وبعد التسهيلات المقدمة له وزيادة المدة خمس سنوات للأسباب المذكورة سابقاً سيتم توقيع عقد جديد بقيمة اجبارية جديدة وهذا ما اتفق عليه الجميع لجنة و مجلس إدارة الشركة وقد وافق المستاجر على كل البنود المالية ولكنه تمسك بأن يتم مد مدة العقد حتى عام ٢٠٢٨ .

وهذا على السيد / مرافق الحسابات بأن هذا المستاجر يراوغ دائماً في كل اتفاق وتصبح سيادته بعدم الإفراط في التسهيلات الممنوحة للمستاجر لمداد كامل المدونية وهذا ما اتفق معه في الرأي السيد المهندس / رئيس مجلس الشركة مع تقيد المستاجر بضمانات كافية يرضى عليها في العقد لضمان عدم تنصله ومراوغته في تنفيذ التعاقد .

وهذا تدخل السيد المهندس / محمود حجازي قائلا بالقيمة لموضوع الضمانات كان المنشآت التي سبقها المستاجر للمشروع تعتبر أكبر ضمانات لتقليد التعاند وبدوور للشركة إذا ماتم قسح التعاقد معه ان تستقل تلك المنشآت ماديا مع المستاجر الجديد الذي يعمل محله وهذا يعتبر في غير صالح المستاجر القديم لاحاق ضرر بالغ به من كل الجوانب فمن الصالح للشركة ان تعطيه فرصة لإتمام المشروع لأن ذلك يعتبر أكبر ضمان لعدم تلاعبه بعد ذلك.

وهذا على المهندس / علي مصطفى انه اعطى مهلة للمستاجر لاتمام الاشادات وعدم تمصيل اي القساط الا بعد افتتاح المشروع فعلا اعتباراً من ٢٠١٥/٧/١ وسيتم تحصيل مبلغ ٨ مليون جنيه فور الاتفاق على التعاقد كجدية للتزام بما تم الاتفاق عليه .

واكمل السيد المهندس / علي مصطفى حيثه قائلا نحن نحاول أن نتقلب على هذه المشطة بكل الطرق لأن هذا التعطيل يعتبر خسارة للشركة وللمستاجر على السواء .

ثم استكمل السيد المهندس / علي مصطفى حديثه قائلا: أما بالتمسية لموضوع غرامة فقد تم تقديم مشروع متكامل للمحافظة ودراسة مروية وتقديمها بها ابناءنا لجهات التنسيق الحضاري للموافقة عليها ولكنه رفض وطالبوا بئد جديد وهو دراسة رؤية بصرية للمبنى الأثري القديم من كل الجوانب المحيطة بالمشروع وان يتم ترميم المبنى الأثري القديم بمعرفة وتحت إشراف جهاز التنسيق الحضاري وليس بمعرفة الشركة وبالإشتراك مع هيئة الآثار مع التزام الشركة بتقديم دراسة جديدة للمشروع في ضوء الاشتراطات البنائية الجديدة المصدرة من الجهاز بمطابقة مسمى الجديدة وقد طلبنا من الجهاز معرفة الشروط المطلوبة لإمكان إعداد دراسة للمشروع وطرح كراسة الشروط على مكتب التخطيط العمراني الكبري لعمل دراسة الرؤية البصرية المطلوبة للمشروع ويعد اتمام تلك الدراسة سيتم طرح المشروع بنظام المشاركة مع مستثمر كبير ومن المتوقع أن يدر هذا المشروع عقد استثماري ضخم للشركة بالأن الله .

وهذا تزيد ان نوضح ان الجميع بدون إستثناء يعمل بون أي تقصير لإتمام هذا المشروع .

- أما بالتمسية للشوائب فقد تم طرح المشروع وتقدم اعد المستثمرين وتم عمل أمر إسك ولكن تم إيقاف الزايدة للمشروع عن طريق وزارة الاستثمار وهيئة الرقابة الإدارية بناء على شكوى مقدمة من شركة امريكتا المستاجر السابق للمشروع وهذا ما اعترض عليه التقدم لتمزايدة المبلغ وقام برفع دعوى قضائية ضد الشركة لإيقاف إعادة الطرح ولكن الشركة أيضا من جانبها قامت بتغيير بعض الشروط وأضفت للمشروع بند ان يقوم المستاجر بعمل جراج ارضي بسعة ١٢٠ سيارة بناء على الدراسة المروية للمحافظة وإنشاء إنشآت إجراءات



الطرح للمشروع صدر حكم لصالح المستثمر لإيقاف المزايدة وتم إلغائها مرة أخرى واعتُمد قرار بأن يتم تنفيذ الجراج على نفقة الشركة ويتم طرح الشوالات أي مزايدة منفصلة وتم التخلّأ إجراءات الطرح ولكن هذه موقوفات قانونية وليس للشركة بد في تعطيل هذه المشروع ولكنه الالتزام بالإحكام والإجراءات القضائية المُلزمة للشركة والتي تلقى الشركة عاجزة أمامها .

- بالنسبة لعدم اتّزام العملاء بعداد الأقساط المتأخرة فإن الشئون القانونية بالشركة تبدأ بتدخل كافة الإجراءات اللازمة بمجرد تأخر العميل في سداد ثلاثة أقساط لتعويضات وهكذا متتابعة شهرية تلك القضايا تعرض على مجلس الإدارة وحصلنا على أحكام بفسخ التعهّد في كثير من القضايا ولكن حجم القضايا كبير جدا .

- بالنسبة للسحب على المكشوف فإنه من وجهة نظري يعتبر تسهيلات ائتمانية من البنوك لتمويل مشروعات استثمارية تدر عائداً أكثر من الفائدة المحتسبة على التسهيلات لنفسه ولكن المقترح في ظل السياسة الجديدة للشركة القاضية أن يتم البيع بنظام التمويل العقاري .

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

- فعلق السيد المهندس / رئيس الجمعية العامة موضحاً أنه بالنسبة للسحب على المكشوف والتمويل العقاري قلنا النظر لهذا الموضوع من ناحية القيمة الحالية للتوفد حيث أن قيمة الجنيه تقل وإن معدل الخصم الممنوح لشركة التمويل العقاري قادم على أكثر من معطى ومنها التضخم - الفرصة البيئية - معدل الفائدة - وضرب مثلاً لبيع الأراضي أنه يتم بيع الأراضي بنظام التقسيط بمعدل ٦٠% مثلاً والباقي على ١٠ سنوات ولكننا لو قمنا باستثمار هذه الأرض لمدة ثلاث سنوات فذلك يؤدي إلى مضاعفة قيمتها مرتين أو أكثر فعدم بيع الأراضي يعتبر مكسب .

- وهذا ما اتفق معه في الرأي السيد مراقب الحسابات وأوضح لم يكن بقصد التمويل من بيع الأراضي وإنما ينظر إلى شئح السيولة بالشركة ويسأل عن كيفية توافير السيولة .

- فرد السيد / رئيس الجمعية أن هناك من نجاح في توفير وسائل التمويل دون اللجوء إلى بيع الأراضي فمن الممكن الإكتفاء بمن كان له تجربة في ذلك وهذا علق السيد مراقب الحسابات بأن من أمثلة ذلك شركة صبور التي تعمل نفسها بنفسها "مع منع بيع الأراضي" واستكمل السيد / رئيس الجمعية حديثه قائلًا : يجب أن يتم عمل خطة تصويفية لمشروعات الشركة تصادم في توفير السيولة اللازمة لترايق المشروعات وهذا بديل آخر لتوفير السيولة عن طريق تسهيل جزء من حصة الشركة لعدد من حصة الشركة لدى الشركة للاستفادة من تلك السيولة في المشروعات مباشرة وعدم الاحتفاظ بها في حسابات الشركة لدى البنوك وإن يكون ذلك على قدر الاحتياج بالاتفاق مع الجهة الممولة شهرياً إن أمكن ذلك .

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

وتورد فيما يلي رد الشركة على ملاحظات الجهاز المركزي :-

- بالنسبة لعدم استكمال إجراءات التسجيل إن ملكية الشركة للأراضي والعقارات الخاصة بها ثابتة بموجب عقود موقعة وحقوق أملاك صادرة لها وطبقاً للقرار الجمهوري بقانون رقم ٢٨٤ لسنة ١٩٦٠ الخاص بتأميم شركة سكك حديد مصر الكهربائية وواحداً عين شمس ونقل أصولها وخصومها إلى مؤسسة ضاحية مصر الجديدة والتي تحولت إلى شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير بموجب القرار الجمهوري رقم ٢٩٠٧ لسنة ١٩٦٤ (الصادر في ١٩٦٤/٩/١٩) .

كما أن ملكية الشركة للأراضي بالمدن الجديدة (مدينة طوبىوايس ، القاهرة الجديدة) ثابتة عن طريق الإبداع بالشهر العقاري للقرارات الجمهورية الصادرة بتخصيص هذه الأراضي للشركة وهو إجراء كاف في الوقت الحالي لحين استكمال تعميدها وبالتالي السير في إجراءات التسجيل التكميلية .

أما بالنسبة لأراضي العيود فإنه جرى السير في الإجراءات اللازمة لتسجيلها .

- وفيما يتعلق بالشهادات السلبية فإن الشركة قد قامت بطلب استخراج هذه الشهادات من مصلحة الشهر العقاري والتوثيق عدة مرات طوال السنوات السابقة إلا أن المصلحة المذكورة أفادت بأنه لا يمكن استخراج هذه الشهادات إلا إذا ورد تصرف بالبيع أو الزهن طبقاً للقانون الشهر العقاري .

Handwritten signature

- بالنسبة لوجود تعديلات على بعض الأراضي

أن جميع هذه التعديلات مرفوعة بشأنها دعوى قضائية جارية متابعتها عن طريق الشئون القانونية بالشركة وذلك للحفاظ على أراضي الشركة وحتى يتم إزالة كافة هذه التعديلات والتجاوزات وبالنسبة للدعوى القضائية التي صدرت بشأنها أحكام لصالح الشركة ولم تنفذ فإن الخصوم يقومون بعمل إشكالات لوقف التنفيذ وتوالى الشركة متابعتها لهذه الدعوى حتى يتم تنفيذ الأحكام الصادرة بشأنها علما بأن التعديلات على مدينة هليوبوليس الجديدة موجودة على هذه الأراضي قبل صدور القرار الجمهوري رقم ١٩٣ لسنة ١٩٩٥ بنقل ملكيتها للشركة ، ومن هذه التعديلات الأرض الممتدة عليها من السيد / محمد أبو العينين بمساحة ٢٨٠ فدان بمدينة هليوبوليس الجديدة فإن الدعوى المثارة بشأنها موجهة بالمحكمة الإدارية العليا وقد صدر حكم لصالح الشركة بصحة القرار الجمهوري وتم الطعن عليه بالخطأ وقد صدر الحكم في جلسة ٢٠١١/٣/٥ لصالح الشركة برفض دعوى البطلان المرفوعة من السيد / محمد أبو العينين .

أما الدعوى أرقام ٢٨٨٢٨ و ٢٨٣٠٢ لسنة ١٢١٠ في استئناف الجيزة بعدم الاعتراف بالحكم الصادر بصحة ونفاذ عقليات لصالح السيد / محمد أبو العينين ضد وزير الزراعة فقد صدر الحكم بجلسته ٢٠١٤/٤/١٦ بعدم الاعتراف بالحكم وعدم نفاذ عقلياته .

وقد صدر بتاريخ ٢٠١٤/٨/٢٨ حكم محكمة القضاء الإداري في الطعن رقم ٥٩٩٣ لسنة ٥٠١ برفض الدعوى المرفوعة من السيد / فتحي فهمي عبدالعليم رابع بأحقته في مسطح ١٦٧ فدان ضمن أرض مدينة هليوبوليس وصحة القرار الجمهوري رقم ٩٢ لسنة ١٩٩٥ الصادر بتخصيص ذلك المسطح ضمن مسطح أكبر لصالح الشركة .

أما بالنسبة لوجود تجاوزات على بعض العقارات الموجرة بمصر الجديدة فتم إبلاغ حى مصر الجديدة بهذه التجاوزات والتعديلات عدة مرات لآلئها نالها لانه الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم وتحرير محاضر البات حالة بشأنها وتواصل الشركة متابعة هذا الموضوع مع الحى بالإضافة الى احتالها لقطاع الشئون القانونية بالشركة لاتخاذ الاجراءات القانونية المطلوبة .

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

وبالنسبة للقضايا رقم (٥) شارع إبراهيم نور الدين فقد صدر حكم في الدعوى رقم ٩٦/١٢٢٩٥ لصالح الشركة بإجلاء القلا وتأييد هذا الحكم بالاستئناف رقم ٤٣١٣ لسنة ٣٢ ومطعون على هذا الحكم بالنقض رقم ١٠٩٣٤ لسنة ١٩٧٨ ق ومقام إشكال من السيدة / أميرة محمد شافيق برقم ٦٣١ لسنة ٢٠١٢ إشكالات شمال القاهرة ومحدد لها جلسة بتاريخ ٢٠١٤/١/١ .

بالنسبة لمدينة غرناطة :-

قامت الشركة بعمل مشروع لاستغلال الأرض بعد هدم السينما وقدمت للمحافظة مشروع تطوير متكامل وروية معمارية تتناسب مع النسق المساري للحضارية كقيمة صراية تاريخية واستثمارات أكثر من نصف مليار جنيه بالرغم من استيفاء جميع المتطلبات اللازمة لهذه الجهات .

هذا وتقوم الشركة أيضا بعمل محاولات في التاء آخر مع جهاز التنسيق الحضارى بحيث يتم استغلال مشروع التطوير المتكامل بشكل آخر يمكن الموافقة عليه حيث تم عمل مقابلة مع رئيس الجهاز وتم الاتفاق على تقديم مقترح بصري لإنشاء الهبنى الأثرى وتم الحصول على الإشراف الخاصة بالمبنى الأثرية فى مصر الجديدة من جهاز التنسيق الحضارى وجارى التنسيق معه لعمل مسابقة معمارية لتصوير بصري للمشروع ككل .

أما بالنسبة لكازينو الشولاند :-

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

محمد

بالنسبة لكازينو الميريلاند :-

صدر حكم في الاستئناف رقم ١١ لسنة ٢٠١٤ المقام من الشركة ضد المستأجر بجلسة ٢٠١٤/٩/١٢ لمصلحة الشركة بإلغاء الحكم المستأنف ورفض الاشكال والاستمرار في تنفيذ الصيغة التنفيذية المذيل بها عقد الأيجار وجارى تنفيذ الحكم بعد استفراغ صورة رسمية من حكم إلغاء وقف التنفيذ .

بالنسبة للمشروعات تحت التنفيذ :-

- قامت الشركة بطرح جزء من أعمال التطوير للمتزة و هو جراج الميريلاند بالمناقصة الموزعة في ٢٠١٤/٨/٤ و تم ترسيته على شركة رفعت للمقاولات بقيمة ١٢.٢٠٤ مليون جنية وجارى استكمال إجراءات التعاقد ببناء على مذكرة مجلس الإدارة رقم ١٩٣ بتاريخ ٢٠١٤/٨/٢٦ وتم إرسال إخطار القبول للمقاول بتاريخ ٢٠١٤/٩/٢.
- أما بالنسبة لتطوير مذبنة غرنالطة مازالت الشركة مستمرة في عمل محاولات مع جهاز التنسيق الحضارى بحيث يتم استغلال مشروع التطوير المتكامل بشكل آخر يمكن الموافقة عليه حيث تم عمل مقابلة مع رئيس الجهاز وتم الاتفاق على تقديم مقترح بصري لإظهار المبنى الأثرى وتم الحصول على الإشراف الخاصة بالهيئة الأثرية فى مصر الجديدة من جهاز التنسيق الحضارى وجارى التنسيق معه لعمل مذبنة معمارية لتصوير بصري للمشروع ككل.
- وبالنسبة لتوسعات مبنى الإدارة العامة فجارى الحصول على موافقة شركة الكهرباء وذلك مرتبط بتعديل الحمل المذبني للمبنى من الشبكة العمومية.
- أما بالنسبة للكرافات والاعلانات بموقع مشروع هليوبارك فقد تم توريد كرفات ككتيب لمهندسى الشركة وأفراد الأمن وتم عمل بعض اللافتات الاعلانية عليها التى تخص الشركة تمهيداً لطرح أعمال المرافق والبدء في تنمية المدينة وذلك بعد حصول الشركة على المخطط التفصيلي بالقرار الوزارى رقم (٢١) بتاريخ ٢٠١٤/٢/١٢ والقرار الوزارى رقم (١٢٦) بتاريخ ٢٠١٤/٢/١٢.

بالنسبة للمخزون نحو ٧.٩٨٤ مليون جنية قيمة فوائده وعصوات سحب على المكشوف:-

فإن الفوائد والعصوات التى تم رسميتها على بعض أراضي الشركة نظراً لأن هذه الأراضي تحت التعوير وتقوم الشركة بالصرف عليها بمدّها بالمرافق لذلك تم تحميلها بصيبتها من فوائده وعصوات السحب على المكشوف التى تخص العام .
وبالنسبة للمشروعات التى تم انتهاء التاريخ المقرر لتنفيذها منذ أكثر من ٦ سنوات فهذه المشروعات لازالت تحت التنفيذ على الرغم من إنتهاء تاريخ النهو المقرر لها ولم يتم تسليمها بالإضافة الى أن أرصدة هذه المشروعات سموله عن طريق السحب على المكشوف .
وبالنسبة للمشروعات التى لم يتم البدء في تنفيذها بعد فهذه المشروعات تحتاج فى البداية الى بعض المصروفات الهندسية مثل (جسات التربة - أعمال استشارية - وشاق تأمين - مصروفات الجمعية العمومية ... الخ) .
وهي تمثل مخزون إنتاج غير تام .
علماً بأنه قد تم فتح حسابات للشركة ببعض البنوك منذ عام ٢٠١٢/٧/٢٠ وتم تخصيصها للمصرف على مشروعات الشركة وذلك بغرض تحميل فوائده وعصوات السحب على المكشوف على هذه المشروعات .

هذا وقد بلغ اجمالي الفوائد والعصوات المشار إليها والمحملة على المشروعات خلال هذا العام مبلغ " ١٦.٥٩٧ " مليون جنية متضمنة مبلغ ٧.٩٨٤ مليون جنية الوارد بالمحسوبة وسوف توالى الشركة تنفيذ كافة متطلبات المصاريف المصرى رقم (١٤) الخاص بتكلفة الاقتراض.

بالنسبة للمصداقات لأرصدة الحسابات المدينة والدائنة :-

قامت الشركة بإرسال المصداقات المطلوبة لأرصدة المدينة في ٢٠١٤/٦/٣٠ وتم عرضها على

السادة مرافى الحسابات قبل إرسالها علماً بأن نموذج المصادقة على الأرصدة يتضمن جزءاً لرد العميل أو المورد على ماورد بالمصادقة على أن يرسل الرد لإدارة مراقبة حسابات الإسكان

والتعمير بالجهاز المركزى للحسابات داخل مشروب وعطيه مطابع بريد ترسله الشركة مرافقاً

عبدالله

بخطاب المصادقة وذلك لتسهيل مهمة ارد كما تتضمن المصادقة تنويه بأنه اذا لم يتم الرد خلال خمسة عشر يوماً فإن الرصيد يعتبر «معلقاً» وعليه فإن عدم إرسال الرد من المعلن أو المورد يعتبر إقراراً منه بصحة الرصيد ودم أرفق صورة كشوف البريد الصادر بهذه المصادقات والخاصة بالرصد الحسابات المدينة التي تم إرسالها في هذا الشأن .

بالتسوية المدبوبة المستحقة على شركة: مابوك دريمز :-

بالتسوية لتكازيبو الميريلاند صدر حكم في الاستئناف رقم ١١ لسنة ٢٠١٤ المقام من الشركة ضد المستأجر بجلسة ٢٠١٤/٩/١٣ لصالح الشركة بإلغاء الحكم المستأنف ورفض الاشكال والاستمرار في تنفيذ الصيغة التنفيذية للمأجل بها عقد الاجار .

أما بالتسوية لمحيفة الطفل :-

تم رفع الاستئناف رقم ٤٤١ لسنة ٢٠١٣ مدني كلى شمال طعنا على الاشكال رقم ٢١٢ لسنة ٢٠١٢ اشكالات شمال وقد تحددت له جلسة ٢٠١٤/١٠/١٨ لاتخاذ اجراءات رد المحكمة من قبل المستأنف ضده (مستقل المدنية) وقد قررت المحكمة وقف الدعوى بهذه الجلسة تعليقاً لحين الفصل في طلب الرد .

بالتسوية لارصدة العملاء المتوسطة تحت ١٩٨٠ ألف جنيه القيمة الاجارية للقبلا رقم (٥٢) شارع

المورثين، عن عامين ٢٠٠٧/٨/٢٠ :-

لم يتم تحصيل القيمة الاجارية المستحقة على المستأجر السابق للقبلا وذلك لعدم الاستدلال على محل قائمة معلوم له وجارى دراسة ملازم لدعوى هذه المدبوبة

بالتسوية للتأخر في اتخاذ الاجراءات القانونية حيال العملاء المتأخرين عن سداد أقساط :-

جميع العملاء المتأخرين في السداد تم إحالتهم للشؤون القانونية في حينه وعقب توقفهم عن السداد وذلك لاتخاذ الاجراءات القانونية اللازمة هذا وقد قامت الشركة بعمل الاجراءات التالية ضد هؤلاء العملاء :

أ - تم إرسال إنذارات قانونية بالسداد لبعض الحالات .

ب- تم رفع دعاوى قضائية ضد البعض الآخر .

ج- جرى اتخاذ اجراءات رفع دعاوى قضائية ضد حالات أخرى .

- وقد تركب على ذلك قيام بعض العملاء بسداد ما عليهم من مدبوبات متأخرة .

هذا وقد صدر قرار مجلس إدارة الشركة رقم ٢١ لسنة ٢٠١٤ بتاريخ ٢٠١٤/٧/٢٠ بمنح عملاء

الشركة تيسيرات لسداد مدبوباتهم وإعطائهم من غرامات التأخير عند سداد مستحقات الشركة خلال

الفترة من شهر مارس ٢٠١٤ حتى شهر يونيو ٢٠١٤ وكانت نتيجة هذا القرار تحصيل مبلغ

٨١٠٨٨٩٨ جنيه .

بالتسوية لارصدة المدينة لدى حي التزهة :-

سوف تقوم الشركة بالعمل على استرداد ما اتفق اغرض منه من تلك التأمينات في ضوء الأعمال

المنفذة .

- بالتسوية لتعليق مبلغ ٤١٠ ألف جنيه لحساب احتياطي رأسمالي :-

سوف يتم مراعاة تنفيذ ما ورد بالمحظوظة في لاجرم القائمة

- بالتسوية للمخصصات التي كونتها الشركة :-

ل بالتسوية لمخصصات الديون المشكوك في تحصيلها :-

تقوم الشركة بدعم مخصص مدبوبة نقل المراقب بنسبة ٩٦٪ سنوياً من قيمة المدبوبة وهي نسبة

ملائمة بجانب التقضايا المرفوعة على الجهات المتقول اليها المراقب وتم هذا العام تعزيز

المخصص بمبلغ ٦٧٣ ألف جنيه وتعزيزاً ضافياً بمبلغ (٢) مليون جنيه ليصبح اجمالي التعزيز

مبلغ وقدره ٢٠٦٧٣ مليون جنيه .

اما فيما يتعلق بدعم مخصص الديون المشكوك في تحصيلها الخاص بالعملاء والحسابات المدينة

والموردين فقد تم تعزيزه عن هذا العام بمبلغ (٩٠٥) ألف جنيه طبقاً للدراسة التي تمت لهذه الحسابات

بالاضافة الى مبلغ ١٠٥٠٠ مليون جنيه تعزيز إحصائي وبذلك يكون قد تم دعم مخصص الديون

المشكوك في تحصيلها هذا العام بمبلغ ٢٠٤٠٥ مليون جنيه ليصبح رصيد المخصص مبلغ

م

٣٠,٥٩٥ مليون جنيه وهو كاف لتغطية اية ديونيات بتوقع عدم تحصيلها بالإضافة الى المبالغ المجنية بالحسابات الدائنة والتي تبلغ في ٢٠١٤/٦/٣٠ نحو ٧١,٥٨٠ مليون لمقابلة مديونيات العملاء .

ب- بالنسبة لمخصص المتطلبات والمنازعات :-
تتضمن الدراسة التي تم إعدادها لمخصص المتطلبات والمنازعات بيان بالتقاضي المرفوعة من الغير ضد الشركة ومدرج بهذا البيان أسم المدعى ورقم الدعوى وتاريخها وقيمة الدعوى ودرجة التقاضي واحتمالات الخسارة وتكوين المخصص المناسب بشأنها أما التقاضي المرفوعة من الشركة ضد الغير فابن احتمالات كسبها تكون بنسبة ١٠٠%.

ج- بالنسبة لمخصص الضرائب :-

- تم عمل دراسة بالموقف الضريبي لضريبة شركات الأموال ويتبين منه الانتهاء من سداد كافة الالتزامات الضريبية عن الفترة من ١٩٨٠/٧/٩ حتى عام ٢٠٠٥/٢٠٠٤ وضرائب الفترة من ٢٠٠٦/٢٠٠٥ حتى ٢٠١٢/٢٠١٣ مزال تحت الفحص بالرغم من سداد الضريبة من واقع الأقرارات الضريبية المقدمة عن تلك السنوات ويبلغ رصيد المخصص في ٢٠١٤/٦/٣٠ مبلغ وقدره ١٠,٨٩٥,٧٥٠ جنيه .

- بالنسبة لتأخر قائمة الدخل بنحو ١٢,٩ مليون جنيه فقرة الضريبة الإضافية بنسبة ٥% من الوعاء الضريبي :-
فيما يتعلق بالضريبة الإضافية بنسبة ٥% طبقا لأحكام القانون ٤٤ لسنة ٢٠١٤ الصادر بشأن فرض ضريبة إضافية مؤقته لمدة ٣ سنوات فقد صدر القانون في ٢٠١٤/٦/٤ ولم تصدر له اللائحة التنفيذية حتى تاريخه وقد قامت الشركة بمكاتبة الإدارة العامة للبحوث الضريبية لموافقنا بالرأى حيث أن السلة المالية متاخلة مع السنة الضريبية كما أنه تم تطبيق القانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ والصادر في ٢٠٠٥/٦/٩ عن العام المالي ٢٠٠٦/٢٠٠٥ طبقا لنص المادة رقم ٩١ للفقرة رقم ٢ من القانون وتم صدور اللائحة التنفيذية له في ٢٠٠٥/١٢/٢٧ اى بعد صدور القانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥ بسنة شهور وعليه تم تقديم الأقرارات الضريبية النهائية في ٢٠٠٥/٦/٣٠ طبقا للقانون السابق للقانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتم اعتماده من الجهاز المركزى للمحاسبات وسيم تطبيق القانون ٤٤ لسنة ٢٠١٤ اعتبارا من العام المالي ٢٠١٥/٢٠١٤ أسوة بما تم تطبيقه للقانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥.

بالنسبة لأرصدة الدائنة للشركة القايضة في ٢٠١٤/٦/٣٠ نحو ٩,٠٨٧ مليون جنيه :-

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

بالنسبة لأرصدة حسابات تأمينات الغير المحتجزة من شركات المقاولات :-

سوف يتم إعداد اللازم بشأن دراسة وتحليل تلك الأرصدة .

بالنسبة لأرض القاهرة الجديدة البالغ مساحتها ١٦٦٥ فدان غير مستغلة وغير مورو أكثر من ١٠ سنوات على استغلالها :-
جارى مراجعة أعمال المرافق مع جهاز مدينة القاهرة الجديدة وهيئة المجتمعات العمرانية وذلك تمهيدا ل طرح أعمال المرافق والبدء فى تنمية المدينة

بالنسبة لمخزون الإنتاج غير التام أرض قضاء مساحتها نحو ٢,٣ مليون متر مربع شرق الطريق الدائري :-
جارى حاليا دراسة مدى الاستفادة من احتمالات زيادة الارتفاعات بهذه المنطقة علما بأن المنطقة مازالت محظور البناء عليها لارتفاع منسوبها الطبيعي وهى محاطة بممرات ومنشآت خاصة بالطيران المدني هذا وسوف يتم دراسة مطالبات الجهات المعنية بالتعويض اللازم .

بالنسبة لمخزون الإنتاج غير التام يتضمن نحو ٤٢ ألف جنيه تكلفة مشروع إسكان غرناطة :-

- قامت الشركة بعمل مشروع لاستغلال الأرض بعد هدم السينما وقسمت للمحافظة مشروع تطوير متكامل وروية معمارية تتناسب مع التسق المعماري للمخاضية كقيمة عمرانية تاريخية واستثمارات أكثر من نصف مليار جنيه بالرغم من استيفاء جميع المتطلبات اللازمة لهذه الجهات .

- هذا وتقوم الشركة أيضا بعمل محاولات في اتجاه آخر مع جهاز التنسيق الحضارى بحيث يتم استغلال مشروع التطوير المتكامل بشكل آخر يمكن المرافقة عليه حيث تم حصل مقابلة مع رئيس الجهاز وتم

محمدي

الاتفاق على تقديم مقترح بصري لإظهار المعنى الأثرى وتم الحصول على الإشراف الخاصة بالمبنى الأثرية في مصر الجديدة من جهاز التنسيق الحضارى وجارى التنسيق معه لعمل مسابقة معمارية لتصوير بصري للمشروع ككل.

بالنسبة للسحب على المكشوف رقم ٢٠١٤/٢٣٠ تم ٢٠١ مليون جنيه مقابل نحو ١٧٤ مليون جنيه في العام السابق. يرجع الارتفاع في رصيد السحب على المكشوف في ٢٠١٤/٢٣٠ نتيجة لاضطرار الشركة لمداد المبالغ الاتي بيانها لبعض الجهات حتى تتمكن من مواصلة واستكمال مشروعاتها المختلفة بمصر الجديدة ومدينة القاهرة الجديدة وهي كما يلي :-

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

٥٨.١٦٦ مليون جنيه

وهذه الزيادة في رصيد السحب على المكشوف حتمية للسحب على مشروعات الشركة وضاف إلى ذلك قيم الشركة بسداد مستحقات شركات المقاولات في مواعيدها المقررة دون تأخير وسداد مستحقات مصلحة الضرائب طبقاً لمواعيد استحقاقها وكذلك سداد مستحقات الشركة القومية للتشييد والتعمير طبقاً للجدولة المعتمدة في هذا الشأن .

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

أولاً : العمل على تشييد مباني الشركة على النحو التالي :-

- تقوم الشركة بإضافة أنواع جديدة من المباني مثل مشروعات الكمبوند والتي زاد الطلب عليها من شركات العقارية وبالفعل قامت الشركة ببيع هذه النوعية لعديد من الشركات مما نتج عنه زيادة في المبيعات المدفوعة.
 - تقوم الشركة بإجراء وعدد المزايدات اللازمة أبيع الوحدات السكنية والإدارية والتجارية على مدار العام .
- ثانياً : العمل على توفير السيولة اللازمة من مصاريف متنوعة وذلك عن طريق :-**
- أ- عمل دراسة مع بعض البنوك للحصول على قرض متوسط الأجل بفترة سماح متفق عليها ويكون محدد المدة والفائدة ليكون بديلاً للسحب على المكشوف .
 - ب- قيام الشركة بالعمل على ترشيد وضبط الإنفاق بقدر الإمكان بما لا يؤثر على استمرارية نشاط الشركة .
 - ج- تقوم الشركة حالياً بالاتفاق مع بعض البنوك المتخصصة وشركات التمويل العقاري بعمل حوالة حق توفير بعض السيولة المطلوبة .
 - د - قامت الشركة بعمل دراسة لزيادة رأس المال بالاستعانة بخبير مالي متخصص حيث أن رأس المال الحالي والمقرر بـ ١١١ مليون جنيه لا يتناسب مع حجم أعمال الشركة ومشروعاتها المستقبلية مما يتيح ضخ سيولة جديدة للشركة وتم إرسال هذه الدراسة للشركة القومية للتشييد والتعمير للنظر بشأنها .

- **بالنسبة للحجز على مبلغ ٢ مليون جنيه ودائع لدى بنك مصر رقم ٢٠١٣/٢٠١٣** :-

ما زالت الدعوى متداولة بالمحكمة ولم يصدر حكم نهائي بخصوص خطاب الضمان رقم ٩٢/١ النهائي بمبلغ ١٥٩٩٢٢٢٢ جنيه وهذه الودائع مودعة لحساب خطاب الضمان وسوف يتم رفع الحجز عند الفصل في الدعوى وصدر حكم نهائي لصالح الشركة .

- **بالنسبة لعدم التزام الشركة بسداد نحو ١٦.٥٥٧ مليون جنيه للشركة القومية للتشييد والتعمير قيمة الحصة في توزيعات أرباح ٢٠١٠، ٢٠١١، ٢٠١٢، ٢٠١٣** :-

محمد

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

- بالنسبة لإعانة نادى الشركة :-

سوف يتم عرض مقيم صرفه من تبرعات وأعطيات لنادى الشركة على الجمعية العامة للشركة وذلك للنظر فى اعتمادها مع إخطار إدارة النادى لاتخاذ مايلزم لحد تعظيم إيرادات نادى العاملين بالشركة .

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

بناء على توجيهات الشركة القومية للتشييد والتعمير بعدم بيع أى مساحات من الاراضى للنشاء فإن الشركة نتجه حالياً لتقليد هذه التوجيهات وتم بناء على ذلك عدم موافقة مجلس الإدارة على تسعير عدد (٥) قطع اراضى فضاء بالمربع ١٢٥٨ ب بالمنطقة الجنوبية الشرقية وذلك بناء على ماورد بالملحقة رقم ٢٢٧ لسنة ٢٠١٤ بجلسة ٢٠١٤/٩/٢٥ والقيام باستغلالها فى إقامة مشروعات سكنية وإدارية وتجارية بالإضافة الى قرار المجلس عدم الموافقة على بيع قطعة ارض بمساحة ٦٢ فدان بالمدخل الجنوبى بمدينة حلويوبوليس الجديدة (ملكرة رقم ٢٢٧ لسنة ٢٠١٤) بجنسة ٢٠١٤/٩/٢٥ وقد ورد كتاب الشركة القومية للتشييد والتعمير رقم ٣٢٧٢ بتاريخ ٢٠١٤/١٠/٢ لتأكيد على وقف بيع أو أى اجراء لبيع أى قطع اراضى والاتجاه نحو منهج التنمية والاستثمار .

- بالنسبة لكون نشاط المنزلة السياحي يحقق خصائر من عام لآخر :-
نظراً لأنه لم يتم الانتهاء بعد من مشروعات تطوير المنزلة السياحي والإنشاءات الخاصة بالكازينو مما يؤثر على عدد زوار الحديقة بالإضافة الى انخفاض سعر تذكرة دخول الحديقة مع زيادة تكاليف ومصروفات هذا النشاط من أجور صال ومصروفات صيانة وارتفاع أسعار استهلاك المياه الذي يؤدى لتحقيق هذه الخسائر وتسمى الشركة جاهدة لحل مشاكل هذا النشاط حتى يمكن التغلب على هذه الخسائر

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

- بالنسبة لتقرير عن المشكلات القانونية والتنظيمية الأخرى :-
تقريرية

- بالنسبة لتطبيق الشركة نظام تكاليف يحتاج لمزيد من التطوير والتحديث :-
جارى دراسة ما ورد بالمحفوظة واتخاذ اللازم وذلك بما يحقق مصالح الشركة .

- بالنسبة للبيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة :-
تقريرية

ثم دعا السيد المهندس / رئيس الجمعية العامة إدارة تقويم الأداء بالجهات المركزية للمحاسبية لتلاوة التقرير الخاص بالإدارة عن نشاط الشركة :-

تحدثت السيدة المحاسبة / فاطمة إسماعيل أحمد .. وكيل الوزارة رئيس قطاع التعمير والإسكان قفلاً: بتسليمه الكيفية الجيمر السيد المهندس / رئيس الشركة القومية للتشييد والتعمير ورئيس الجمعية العامة لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير لتتصرف بأن تعرض على سيادتكم ملخصاً بأهم ما ورد بتقرير نتائج المتابعة وتقويم أداء الشركة عن العام المالى ٢٠١٣/٢٠١٤ ويقوم بعرض التقرير الأستاذة / أماني عز الدين فرج ثم قامت السيدة المحاسبة / أماني عز الدين فرج بعرض التقرير على الوجه التالي :-

سما

التقرير القصصى معروض على حضراتكم متضمنا نتائج المتابعة وتقويم أداء الشركة عن عام ٢٠١٤/٢٠١٣ نوجز أهمها فيما يلى :-

أو لا : فيما يتعلق بقدرة الشركة على تحقيق أهدافها تبين تحقيق الشركة لمعظم أهدافها الرئيسية الأمر الذي انعكس أثره فى تحقيق الربحية بمراحلها المختلفة انتهاء بمسالى الربح الذي زاد بنحو ٤٩ مليون جنيه بنسبة ٣٦% .
ثانياً : فيما يتعلق بقدرة الشركة على الاستمرار والنمو وموشرات الكفاءة الإنتاجية والاقتصادية تبين ما يلى .

- ارتفاع قيمة مبيعات العملي بنحو ٨٨ مليون جنيه بنسبة ٥٨% وانخفاض قيمة مبيعات الاراضى بنحو ٩٤ مليون جنيه بنسبة ٢٩% ، ورغم ذلك مازالت نسبتها لاجملى المبيعات مرتفعة حيث تمثل ٤٩% رغم تعميمات الشركة القومية منذ عدة سنوات، وعدم التوسع فى بيع الاراضى القضاء حتى لا يؤثر ذلك على استمرارية الشركة .

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

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

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

❖ عدم التزام بعض المقاولين بالبرامج الزمنية المقررة مما أدى الى تأخر لهُو بعض المشروعات لمدة تصل الى ٧٤ شهراً بـ كهرباء واتصالات الحى الخامس بمدينة هليوبوليس الجديدة رغم أن مدة تنفيذها ٩ اشهر فقط .

❖ عدم تحرير محاضر استلام ابتدائى لبعض المشروعات حتى ٢٠١٤/٧/٣٠ ويرجع ذلك الى رفض بعض المقاولين التوقيع على المحاضر او لوجود بعض الملاحظات التى تمنع ذلك ورغم ذلك قامت الشركة بتحويل بعض هذه المشروعات الى مخزون الانتاج التام وإدراج قيمة بيع بعض الوحدات ضمن مبيعات العام .

- هذا وقد تبين التدهور الشديد فى وضع السيولة لدى الشركة خلال عامى المتابعة حيث ثبتت نسبة السيولة عند ٠,٢% فى نهاية عامى المتابعة .

وحيث يتذكر بأنه تم اعداد دراسة خاصة بزيادة رأس مال الشركة منذ يوليو ٢٠١٣ ولم يتم اتخاذ أية قرارات خاصة بهذا الشأن لذا تابعين على الشركة البحث عن بدائل تمويلية اخرى لتقليل الأثر السلبي للسحب على المكنوف .

- قيام الشركة باقتراح توزيع جزء كبير من صافى ربح العام بنحو ١٦٥ مليون جنيه بنسبة ٨٤% من الأرباح القابلة للتوزيع البالغ ١٩٧ مليون جنيه ، على الرغم ان صافى حركة التدفقات النقدية خلال العام بلغ ٨٠٤ الف جنيه فقط إضافة الى ان رصيد النقدية لنهاية الفترة بلغ ١,٨ مليون جنيه فقط وهو ما يستدعى التساؤل عن كفاية قيام الشركة بتغطية الأرباح المقترح توزيعها وهل هى من مصادر دخل حقيقية ام سيتم الاستعانة بالسحب على المكنوف من البنك وهو ما يمثل خطورة كبرى على مسار الشركة بتعين الألفة به وذلك فى ضوء المادة رقم ٧٥ ، ٤٢ من اللائحة التنفيذية للقانون ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ .

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

- بالنسبة للتأخير فى تنفيذ بعض المشروعات أو فى الفترة الزمنية ما بين طرح المشروع والترسية يكون نتيجة لان الشركات المتقدمة يكون لها إستثمارات كثيرة وهى تستغرق بعض الوقت .
- أما بالنسبة للموضوع الثانى الخاص بشبكات الكهرباء والتليفونات فإن الشركة المصرية للاتصالات أصرت على أن تقوم الشركة ببناء مسترال كامل على مساحة ٣٠٠٠ م ويتكلف حوالى ٧ ملايين جنيه



حتى تقوم باستلام الشيكات المنقذة بالمدينة وهذا أمر مبالغ فيه وبه الكثير من التعطيل والإنعاز ، ومدينة طوبوراني في الوقت الحالي لا تحتاج إلى استئجار كبير بالإضافة إلى وجود سنترال في مدينة بدر واخر في الشروق وتم الرد على المصرية للاتصالات بعدم الحاجة إلى سنترال في المدينة ، وبعد ذلك تم الاتفاق على استبدال السنترال بما يسمى خلايا الميسان وهي عبارة عن كبائن تسمع الواحدة منها حوالي خمسة آلاف خط تليفوني وبدأ العمل فيها وتم الاستبدال الشيكات الترحاس بالخرى فيبر نظراً لتعرض الشيكات الترحاس للسرقة بصفة دائمة وسيتم تسليم المشروع نهاية شهر ٢٠١٤/٦ .

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

تم دعو السيد المهندس / رئيس الجمعية العامة ممثل مركز المعلومات لتقديم العام لنتائج ملاحظات المركز عن نشاط الشركة

لتحدث الاستاذ / مجدى عبد الستار رئيس الإدارة المركزية ونظم المعلومات والحاسب الآلى كئلاً:-

السيد القاضى المهندس / محمود فتحى حجازى رئيس الجمعية العامة ورئيس الشركة القابضة السيد المهندس / رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب لشركة مصر الجديدة للإسكان والتطوير – السادة أعضاء الجمعية ،، السيدات والسادة الحضور .

من الأرقام الواردة بالقوائم المالية للشركة للعام المالى ٢٠١٣ / ٢٠١٤ يتضح مدى الجهد المبذول من إدارة الشركة والعاملين فيها حيث استطاعت الشركة تحقيق صافى ربح بلغ نحو ١٨٣,٩ مليون جنيه مقابل نحو ١٣٥,٥ مليون جنيه بمعدل نمو ٣٥,٧ ٪ عن العام السابق ويرجع ذلك إلى الآتى :

تحقيق إيرادات نشاط جارى بنحو ٤١٩,٥ مليون جنيه مقابل ٣٣٧,٩ مليون جنيه ففى ٢٠١٣/٢٠١٤ بمعدل نمو ٢٤,٢ ٪ فى الوقت ذاته زادت تكلفة إيرادات النشاط الجارى من ١٤٠,١ مليون جنيه إلى ١٧١,٥ مليون جنيه بمعدل زيادة بلغ ٢٢,٤ ٪ والذي أدى إلى تحقيق مجمل ربح بنحو ٢٤٨ مليون جنيه مقابل ١٩٧,٨ مليون جنيه بمعدل نمو بلغ ٢٥,٤ ٪ .

وقد تلاحظ زيادة المصروفات الإدارية من ٤٣,١ مليون جنيه إلى ٥٢,٩ مليون جنيه بمعدل زيادة بلغ ٢٢,٧ ٪ وفى الوقت ذاته بلغت المخصصات ٩,٧ مليون جنيه مقابل ١٧,٣ مليون جنيه العام السابق . كما أن الشركة حققت أرباح تشغيلية بنحو ١٨٧ مليون جنيه مقابل ١٣٨,٤ مليون جنيه العام السابق .

بلغت القوائد الدائنة حوالي ٧٠,٥ مليون جنيه مقابل ٥٦,٧ مليون جنيه العام السابق فيما بلغت القوائد المدينة ٩,١ مليون جنيه مقابل ٩,٥ مليون جنيه للشركة من تدقيق صافى ربح قبل الضريبة بنحو ٢٤٨,٥ مليون جنيه مقابل ١٨٥,٦ مليون جنيه بمعدل نمو ٣٣,٩ ٪ عن العام السابق وقد تبعت الشركة ضرائب مخفية بنحو ٦٢,٣ مليون جنيه .

أما بالنسبة للقائمة المركز المالى فقد أظهرت الآتى :

ارتفاع إجمالي الأصول طويلة الأجل من ٢٢,٩ مليون جنيه إلى ٤٥,١ مليون جنيه .

زيادة رأس المال العامل إلى ٤٣٥,١ مليون جنيه مقابل ٢٠١,٢ مليون جنيه وهذا يدل على قدرة الشركة على سداد التزاماتها قصيرة الأجل .



٣٣

كما أن إجمالي الاستثمار للشركة زاد من ٣٢٤.٥ مليون جنيه العام السابق إلى ٤٨٠.٢ مليون جنيه هذا العام منها ٤٥.١ مليون جنيه أصول طويلة الأجل ورأس المال العامل بالموجب قدره ٤٣٥.١ مليون جنيه بنسبة ٩٠.٦ % من إجمالي الاستثمار .

وقد بلغت إجمالي حقوق الملكية نحو ٤٥٦.٧ مليون جنيه مقابل ٢٧٢.٤ مليون جنيه وتمثل نسبة ٩٥.١ % من إجمالي تمويل الاستثمار مما يشير إلى أن الشركة تعتمد على الالتزامات طويلة الأجل بنسبة ٤.٩ % من إجمالي تمويل الاستثمار زادت القيمة المضافة الصافية للشركة إلى ٢٧٤.٩ مليون جنيه مقابل ٢٢٠.١ مليون جنيه بزيادة قدرها ٢٤.٨ مليون جنيه بمعدل زيادة ٢٤.٩ % وتمثل نسبة القيمة المضافة الصافية ٦٥.٥ % من إيرادات النشاط الجاري . ولتمنى للشركة المزيد من التقدم والازدهار بمسادة الشركة لقطاعها وإدارتها والعاملين بها يعود بالنفع للمصالح العام والمجتمع المصري .

ثم دعا المهندس / رئيس الجمعية العامة السيد معالي العاملين لائقاء كلمته فتحدث السيد المحاسب / الشريسي محمد حسن رئيس اللجنة التنفيذية للعاملين بالذرة قائلاً :- **بسم الله الرحمن الرحيم**

السيد المهندس / محمود بك حجازي رئيس مجلس إدارة الشركة القومية للتشبيد والتعمير ورئيس الجمعية العامة ، السيد المهندس / على مصطفى رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير ، السادة أعضاء مجلس الإدارة ، السادة الحضور كل عام وحضر تكم بخير .

بطلب لي أن أقيم التهنئة للسيد المهندس / محمود بك حجازي بمناسبة تولي مهامه رئاسة الشركة القومية للتشبيد والتعمير كما أقدم بالاصالة عن ناسي دعن العاملين بالشركة بتقديم تحية إغراء وتقدير للسيد المهندس / على بك مصطفى رئيس مجلس إدارة شركة مصر الجديدة والعضو المنتدب معاهدتي الله ببيتك أقصى جهودنا لتحقيق نتائج أفضل في الاعوام القادمة تحت قيادة مساهمته ولا يفتش أن أقدم بالشكر والتقدير لقيادات الشركة من رؤساء القطاعات إمديري العموم كما أرسل تحية حب من أصاقي القلب لزملائي العاملين ... شكراً لكم على ما قدتموه لشركتكم لما من إنجاز إلا ووراءه إبدى عاقلة شريفة تصل وتحافظ وترتقي بالمستوى ويمتاسبة مناقشة تشجيع أعمال العام الماضي المنتهى في ٢٠١٤/٦/٣٠ الذي أسفرت عن قيمة صافي أرباح بعد خصم الضريبة حوالي ١٨٣ مليون جنيه بزيادة قدرها حوالي ٤٨ مليون جنيه عن العام الماضي السابق المنتهى في ٢٠١٣/٦/٣٠ بنسبة زيادة قدرها ٣٥ % وحيث أن قواعد صرف مكافأة التميز تشترط تحقيق زيادة المعدل بنسبة ٢٠ % عن العام السابق وقد أسفرت النتائج عن زيادة في الأرباح وبلغت النسبة المقررة للحصول على مكافأة التميز ، لذا تتقدم اللجنة التنفيذية بطلب العاملين بصرف مكافأة تميز تعادل إثني عشر شهراً من الرتب الأساسية وذلك تحفيزاً وتشجيعاً لهم وللإستمرار مسيرة العطاء بما يعود على إقتصاد مصرنا الحبيبة بالخير على أن يتم صرفه المكافأة في اليوم التالي للجمعية ، وأخيراً أقدم بالدعاء لمصرنا اللهم أحفظ أهلها .. اللهم أحفظ أهلها .. اللهم أحفظ أهلها والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته .

ثم دعا السيد المهندس / رئيس الجمعية العامة السادة المساهمين لائقاء استفساراتهم ومقترحاتهم : فتحدث أحد المساهمين قائلاً :



٣٤

بعد الترحيب بالسادة الحضور وتهنئة السيد المهندس / رئيس الشركة القومية بمناسبة تولية رئاسة الشركة القومية وتحية السيد المهندس / رئيس مجلس إدارة شركة مصر الجديدة والسادة أعضاء الجهاز المركزي للمحاسبات بأدائهم في بعض النقاط الهامة.

أولاً :- لقد تعلمنا أن شركة مصر الجديدة تقدم لنا تقارير متكاملة المعلومات ويتميز بالشكافية المطلقة وتقرير هذا العام ملىء بالنتائج الطيبة وهي تتسأل في :

- التطور الإيجابي للإيرادات إذا تم مقارنتها بالعام السابق .
 - زيادة معدل الربح والذي تحصل الدولة على حصة كبيرة منه (حصة الضرائب) .
 - التطور الإيجابي لصالح الربح الذي يعم المساهمين والعاملين في نفس الوقت .
- هذا التطور الإيجابي في مجمله يدعو إلى أن أقدم شكرى واحترامى لمجلس الإدارة الرشيد وجميع العاملين المخلصين الشرفاء .

ثانياً :- بالنسبة للسحب على المكشوف :-

سواء سمياء السحب على المكشوف أو التسهيلات الائتمانية فهو رقم واضح ٢٠١٠٠ مليون جنيه وسوف تحدث عن الأعباء الناتجة عنه من فوائد تقدر بحوالى ٢٤,٣ مليون جنيه فلو كن هذا العام غير موجود لزيادة الربحية بقيمة ١٠٠ مليون جنيه لكانت هذه المشكلة هي :-

- ١- الدراسة المستقبلية للمفاضل رأس المال المستثمر لتتاح لكل بلوده بالتفصيل إمكانية توفير جزء من يتحول إلى سيولة تستفيد منها الشركة .
- ٢- تشييد عملية تحصيل المديونيات لدى العملاء بجهود كبير .
- ٣- الضغط على مستأجر كازينو الميرلات بكل الطرق المتاحة ومنعه من السفر لتحصيل المديونية المتأخرة عليه والتي تبلغ حوالى ١٠٣ مليون جنيه .
- ٤- الاكتتاب لنقاسى المساهمين بنصف سهم أو أكثر بعلاوة إصدار مناسبة .

ثم تحدث مساهم آخر قائلا :

أتفق مع زميلى المساهم الذى سبقنى بالحديث فى كل ما تحدث فيه وأريد أن أستفسر عن دراسة زيادة المال التى تمت العام السابق ولم يتم تنفيذها حتى الآن ؟
فلما أرى أن هذا هو الحل الوحيد لحل مشكلة السيولة عن فريق عمل دراسة مالية وتحديد قيمة عادلة للسهم وعمل زيادة لرأس المال ولذلك أتوجه بالسؤال للسيد المهندس / رئيس الشركة القومية لماذا لم يتم عمل زيادة لرأس المال حتى الآن ؟ وشكراً لحضراتكم .

ثم تحدث مساهم ثالث قائلا :

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

وهنا علق السيد المهندس / محمود حجازى قائلا لشكر المساهم وأريد أن أوضح له والسيد الذى سبقه بالحديث أن زيادة رأس المال التى نفذتها شركة سوديك كان السبب الرئيس لها هو سداد مديونية الشركة لهيئة المجتمعات العمرانية مقابل لمن الأرض التى حصلت عليها من الهيئة إقامة مشروع جديد فكانت هذه الزيادة

محمود حجازى

٣٥

لسداد هذه المبنوية ، ولكن في شركة مصر الجديدة الحال مختلف ففكرة تملك الأرض ولا تشتريها وهكذا آلية جديدة لتمويل إقامة المرافق فما هي الحاجة إذن لعمل زيادة رأس المال ؟

- ثم تحدث مساهم رابع قائلا :

سوف أتحدث عن زيادة رأس المال ولكن من منظور آخر فقد سبق ان صرح الرئيس السابق للشركة القومية بأنه سوف يتم عمل جمعية أخرى في شهر يوليو أو يوليو لزيادة رأس المال وكل المساهمين يريدون اسهم مجانية ، كما ان اغلب الشركات العاملة لدى مجال الإسكان والمقاولات تقدر بقيمة ضخمه مثل شركة طلعت مصطفى التي تبلغ قيمتها حوالي ٢١,٠ مليار جنيه وشركة مدينة نصر حوالي ٦,٨ مليار جنيه وسودك حوالي ٥,٥ مليار جنيه ولكن شركة مصر الجديدة تبلغ قيمتها أقل من ذلك بكثير لأن رأس مالها يعتبر صغير بالنسبة الى حجم أعمالها والأرباح التي تحققها كما انها حققت مبلغ ١٨٣ مليون جنيه صافي ارباح فهل هذا منطقي ؟

بالنسبة لأرض القاهرة الجديدة والتي لم يتم بدأ العمل فيها حتى الآن لفكرة السيولة تصبح زيادة رأس المال حلاً لهذه المشكلة لتمويل إعمار مدينة القاهرة الجديدة .

بعد ذلك خلق السيد المهندس / محمود حجازي على آراء السادة المساهمين قتلاً :- يتم إلهيهم في واقع الامر انني لست راضياً عن الميزانية المعروضة حيث ان المستهدف من المبيعات ٦٨٣ مليون جنيه والمحقق ٤٧٤ مليون جنيه وهذا يعتبر رقم هزيل جداً بالنسبة لشركة مصر الجديدة فهي شركة كبيرة جداً لها تاريخها وإمكاناتها ولابد ان تكون طموحنا على مستوى هذا الاسم الكبير والتاريخ العريق لشركة مثل شركة إعمار عندما حصلت على مساحة ٤ مليون متر من شركة للتصوير استطاعت في خلال اربع سنوات فقط ان تحقق ارباحاً قدرها ١٣ مليار جنيه ونحن كبر من هذا بكثير وسبق وان اخبرت المهندس / على مصطفى ان الموازنة التي تم اعتمادها موازنة متواضعة جداً ويجب ان يتم تعديل الموازنة القائمة لتكون موازنة طموحة لان إمكاناتنا ضخمة ، ان المنطق المعمراني الموضوع منذ عشرين عاماً يمكن إعادة النظر فيه لكي يتواءم مع الرؤية الموجودة الآن وطلبات السوق العقاري ورؤية المستثمرين (العلام).

أما بالنسبة لمدينة هليوبوليس الجديدة فمن المفروض ان تكون مدينة متكاملة من جميع النواحي ولا يتقصها أي شيء ، فمن الممكن أن يتم مد خط مترو إليها بالاشتراك والمساهمة والتنسيق مع المدن المجاورة مثل مدينتي ويتم ربطه بالخط الأقليمي لمدينة القاهرة ، كما ان أرض هليوبوليس الجديدة تقع بجوار العاصمة التي سيتم إنشاؤها في خلال سنتين او ثلاث ولذلك فيجب استقلال جميع هذه العوامل التي نعم الله بها على الشركة أفضل استقلال .

إن رقم الأجر الذي نقاشناه اليوم والذي بلغت نسبته حوالي ١٦% فإن هذه النسبة تعتبر مرتفعة جداً بالنسبة لحجم الاتصال وخصوصاً اذا لم يكن بالشركة تقليد ذاتي ، ولكن في نفس الوقت نجد ان حجم الاجور مكثي ، ولذلك لا يوجد امامنا حل الا ان نرفع حجم نشاط الشركة فيزاد الانتاج وبالتالي تزداد الاجور على ألا تزيد نسبته عن ٥% او ٦% من حجم النشاط وهي التسمية المعقولة والتحقيق هذا يحتاج الى بذل مجهود كبير جداً ، عندما نقول ان متوسط أجر العامل ٤٧ ألف جنيه سنوياً فهذا متوسط صغير وفي نفس الوقت نسبة

الأجور إلى حجم النشاط كبيرة جداً فإني أدع إلى أن هناك خلل ولا يوجد طريقة أخرى غير العمل بجد لزيادة حجم النشاط والمبيعات وزيادة جودة المنتج النهائي ونحن جديرنا مسؤولون عن تحقيق ذلك الكمال يؤدي دوره ولا بد أن كل منا يصلح من مناطق القصور في عمله لأننا لن نسمح بالاستمرار بهذا الوضع .

ووجه سيادته الحديث للسيد المهندس / على مصطفى مطالبا إياه بسرعة إتخاذ الإجراءات اللازمة في موضوع التعديلات والمستطرين في السداد وسأل سيادته عن عدد العمالة بالشركة فأجابته المهندس / على مصطفى بأنه ١٥٥٠ عامل فسلله عن عدد العاملين بالأمن فأجابته المهندس / على مصطفى بأنه ٣٥٠ عامل نظراً لوجود مساحات كبيرة مطلوب تأمينها وعدم وجود نفط شرطة بالمدن الجديدة فقال السيد المهندس/ رئيس الجمعية إن عدد العاملين بالشركة ليس بالتقريب (حوالي ١١٠٠ بدون العاملين بالأمن) والقانون يعطينا الحق إلى اتخاذ الإجراءات الواجبة سريعاً من متابعة جميع المشاكل من نديدات وتحصيل وخلافه ، لذلك يجب إعادة توزيع هيكلية العمالة الموجودة وتوظيفهم بالأسلوب الذي يرفع من حجم إيرادات الشركة لأن التنتج المحفلة حالياً لا تتناسب مع امكثبات الشركة ومن وجهة نظري إن زيادة هامش أربح ليس هو المؤشر الحقيقي للنشاط الشركة فأن هناك عوامل أخرى مثل العائد على الاستثمار ونسبة الأجور إلى حجم الاتصال ، ولا بد من رفع أجور العاملين لأنها مكتوبة جداً ولا بد أن يؤدي كل فرد دوره لتفريع من مؤشرات الشركة وتنتجها واعتقد أن هذا هو المطلوب المراد تحقيقه .

بالنسبة لمشكلة السيولة فإن لها حلول سبق أن ذكرناها .

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

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

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

محمد

ودعا سيادته السيدة المحاسبة / نادية عبد العزيز عضو مجلس الإدارة المنقرغ للشؤون المالية والإدارية لتتولى قرارات الجمعية فتتخذت سيادتها فتتخذت : بنسبها الأربعة كجيم قرارات الجمعية العامة العادية بجلستها المنعقدة يوم السبت ٢٠١٤/١٢/٦

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

- ١- إقرار ما تم صرفه من تبرعات وأعطت خلال العام المالي ٢٠١٤/٢٠١٣.
- ٢- التصديق على تقرير مجلس الإدارة عن نشاط الشركة خلال العام المالي ٢٠١٤/٢٠١٣.
- ٣- التصديق على اعتماد قائمة المركز المالي في ٢٠١٤/١٢/٣٠ وقائمة الدخل والحسابات التكميلية في ذات التاريخ بصافي ربح قدره ١٨٢,٨٦٠,٨٣٨,٠٠٠ جنيه وحساب التوزيع طبقاً للتالي :-

أثر	جنيه	قرش	جنيه
أثر	١٨٣٨٦٠,٨٣٨,٠٠٠		
الانقضاء الفعلي للتوزيع في ٢٠١٤/١٢/٣٠			
بموجب التوزيع	١٣٣٢١٤٧٨,٠٠٠		
الأرباح المرحلة من العام السابق	٥٣٩٢٨,٠٠٠		
ما تم تسويته خلال العام من الأرباح المرحلة			١٣٣٧٥٤٠,٦٠٠
الباقى يخصم منها			١٩٧٢٣٦٢٤٤,٠٠٠
تكملة احتياطي قانوني	٦٨٥٣١,٠٠٠		
%٥ احتياطي تقاسي	٩١٩٥٧٣٨,٠٠٠		
الباقى يخصم منه			٩٢٦٤٢٦٩,٠٠٠
أوزيع أول بواقع %٥ من رأس المال المنفوع وقدره			١٨٧٩٧١٩٧٥,٠٠٠
جنيه	١١١٤٥٧١,٠٠٠		
%٩٠ للمساهمين	٥٠٠,٦٥٧,٠٠٠		
%١٠ للمعاملين	٥٥٦٢٨٥,٠٠٠		
الباقى			٥٥٦٢٨٥٥,٠٠٠
يخصم %٥ حصة النشاط الرياضي			١٨٢٤٠,٩١٢,٠٠٠
الباقى			١٣٤٤٤١٩,٠٠٠
يخصم %٥ مكافأة مجلس الإدارة			١٨١١٦٦٧,١٠٠
الباقى			٨٣٩٢٢٦١
يوزع توزيع ثلثي للمساهمين والمعاملين			١٧٢٧٧٤٤٤,٠٠٠
للمساهمين	١٠,٦٢٥,٥٣٠,٠٠٠		
%١٠ للمعاملين بعد خصم الأرباح المرحلة	١٥٩٤٥٢٩٦,٠٠٠		
الباقى يوزع للأرباح المرحلة في ٢٠١٤/١٢/١			١٢٢١٩٥٨٢٦,٠٠٠
			٥٠,٥٧٨٦١٤,٠٠٠

التوزيع	حصة المساهمين	حصة المعاملين	الجملة
أول	٥٠٠,٦٥٧,٠٠٠	٥٥٦,٢٨٥,٠٠٠	٥٥٦,٢٨٥,٠٠٠
ثاني	١٠,٦٢٥,٥٣٠,٠٠٠	١٥٩,٤٥٢,٩٦,٠٠٠	١٢٢,١٩٥,٨٢٦,٠٠٠
الجملة	١١,١٢٦,١٨٧,٠٠٠	١٦٥,١٤٨,٠٠٠	١٢٧,٧٥٨,١٨١,٠٠٠

مصدق

*** ويتم توزيع جنيه كعائد لكل سهم ونسبة ١٠٠% من القيمة الاسمية للسهم البالغة واحد جنيه ويتم صرفها كالتالي :-

- ٥٠ قرش دفعه أولى خلال شهر من اعتماد الجمعية العامة .
- ٥٠ قرش الباقية خلال شهر مارس ٢٠١٥ .
- ٤- إخلاء مسئولية رئيس مجلس الإدارة والعشوة أعضائه ومجلس الإدارة عن العام المالي المذكور .
- ٥- إقرار منح العاملين العائلة الدورية بنسبة ١٠٠% من الفئات المقررة اعتباراً من ٢٠١٤/٧/١ .
- ٦- مراعاة ما ورد بتقرير السيد مراقب الحسابات ، من ملاحظات وعرض تقرير الإدارة المركزية لمشايعة تنفيذ الخطة وتكوين الأداء بالجهة المركزي للحسابات على مجلس الإدارة لاتخاذ الإجراءات اللازمة لتتلاقى ما ورد به من ملاحظات .
- ٧- الموافقة على منح العاملين حصصهم في حساب التوزيع مع مراعاة احكام م ٣٣ من القانون ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ وتصرف بنسبة المدة وطبقاً للأسس والفراغ لموضوعة في هذا الشأن مع صرف حافز تميز قدره اثني عشر شهر من الراتب الاساسي في ٢٠١٤/٩/٣٠ .
- ٨- الموافقة على منح السيد المهندس / رئيس مجلس الإدارة والعشوة المتكديب والسادة الأعضاء المتكديبين المتكديبين مكافأة تعادل ما صرف لهم العام السابق مع اعتماد ما سبق صرفه لهم تحت حساب مكافأة مجلس الإدارة ويرحل باقي حصة المجلس في الأرباح للتركة القابضة في الحساب المخصص لذلك .
- ٩- تجديد مدة مجلس الإدارة لمدة عام اعتباراً من ٢٠١٤/١٠/٢٤ مع استمرار السيد المهندس / على مصطفى احمد حين رئيساً لمجلس الإدارة وعضواً مكتباً .
- ١٠- تشكيل لجنة من الشركة القابضة لمشايعة ما تم اتخاذه بخصوص الموضوعات الواردة بملاحظات الجهاز المركزي للحسابات وتوصيات الجمعيات العمومية بخصوص (التعديلات على أراضي الشركة - العملاء المتأخرين عن السداد سواء مشتري الوحدات السكنية والأراضي أو الإيجارات - الاستثمارات المعطلة بالشركة) ويعرض تقرير اللجنة على مجلس إدارة الشركة القابضة للتشديد والتعمير .

التوصيات

- ١- الالتزام بتوجيهات الشركة القومية بعدم بيع الأراضي الفضاء نحو منحج التنمية والاستثمار .
- ٢- بذل المزيد من الجهد لمضاعفة نشاط الشركة وتحقيق المستهدفات وتنشيط المبيعات .
- ٣- استأنف تنفيذ مشروعات الشركة لشركات المتاولات الشقيقة طبقاً للتنظيم الذي تم الاتفاق عليه بين كل من شركات الإسكان وشركات المطاولات والمكتب العربي .
- ٤- وضع سياسة مالية لتحل مشاكل السيولة بالشركة وتمويل الاستثمارات الجديدة دون اللجوء للاقتراض خاصة في ظل وجود محفظة لديون تزيد على ٨٠ مليار جنيه .
- ٥- السرعة في اتخاذ الإجراءات القانونية وعدم الاكتفاء بإرسال النذر حيال العملاء المتأخرين عن سداد القسط الأراضي والمباني المبيعة .

وانتهى الاجتماع حيث كانت الساعة الواحدة ظهراً ،،،،

أمين سر الجلسة
جاءى الاموات
مراقبو الحسابات

رئيس مجلس إدارة
الشركة القومية للتنمية والتعمير
ورئيس الجمعية العامة للشركة
مهندس / محمود فتحي جيزي

