

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

تحية طيبة ... وبعد :-

بالإشارة إلى إنعقاد الجمعية العامة العادية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير بتاريخ

٢٩/١٠/٢٠١٧.

نتشرف بأن نرفق لسيادتكم طيه محضر إجتماع الجمعية العامة العادية للشركة بعد إعتماده من الجهاز

المركزى للمحاسبات ومن الجهة الإدارية المختصة (الشركة القابضة للتشييد والتعمير) .

برجاء التكرم بالعلم والإحاطة وإتخاذ ما يلزم ،،،

وتفضلوا سيادتكم بقبول فائق الإحترام ،،،

رئيس مجلس الإدارة

والعضو المنتدب



مهندس / هانى الديب



العضو المنتدب

للشئون المالية والإدارية

ونائب رئيس مجلس الإدارة

دكتور / وائل محمود يوسف

تحريرا فى : ٢٠١٧/١١/٧



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

وحضور كل من السادة :

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

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

عضو الجمعية من ذوى الخبرة
عضو الجمعية من ذوى الخبرة

الدكتور مهندس / وائل خليل الدجوى
المحاسب / فايز فؤاد فاخورى

ممثلى العاملين

الأستاذ / الشيمى محمد حسن
الأستاذ / ممدوح سعيد على

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

واعترض عن الحضور كل من السادة:-
١- الدكتور مهندس / أحمد طاهر
٢- المستشار / محمد محمد زكى موسى
٣- الأستاذ / مدحت مصطفى مدنى
٤- الأستاذ / عبد المنعم الجمل

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

المهندس/ هانيء سعد زغول الديب	رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب
المهندس / خالد محمد خيرى المراسى	العضو المنتدب للشئون الفنية والتنفيذ ونائب رئيس مجلس الادارة
الدكتور / وائل محمود يوسف	العضو المنتدب للشئون المالية والادارية ونائب رئيس مجلس الادارة
الاستاذة/ سهر محمد كامل الدماطى	عضو مجلس ادارة غير متفرغ من ذوى الخبرة
المحاسب / شعبان ابراهيم محمد عطية	
المحاسب / عثمان محمد احمد	
المهندس / بلال سيد الفجال	

أعضاء مجلس إدارة (منتخبين)

* *

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

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

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

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

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

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

كما حضر الاجتماع من الشركة القابضة للتشييد والتعمير السادة :

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

كما حضر الاجتماع من شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير السادة :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

أولاً : الخطط الاستثمارية:

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

ثانياً : إيرادات النشاط الجارى:

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

ثالثاً : إجمالى الأجور:

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



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

رابعاً : التحصيل

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

خامساً : صافي رصيد العملاء

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

سادساً : الفائض القابل للتوزيع

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

سابعاً : المبيعات

- يلاحظ زيادة قيمة المبيعات الإجمالية من (الأراضي - الوحدات السكنية والإدارية) خلال العام المالي ٢٠١٦ / ٢٠١٧ ، حيث بلغت مليار و ١١٨ مليون جنيه مقابل حوالي ٢٣٦ مليون جنيه عن العام السابق بزيادة قدرها ٣٧٣ % ، وبنسبة تحقيق من المستهدف بلغت حوالي ١٠٧ % .

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

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

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

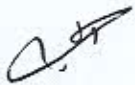
ثامناً : التسهيلات الائتمانية

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

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

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

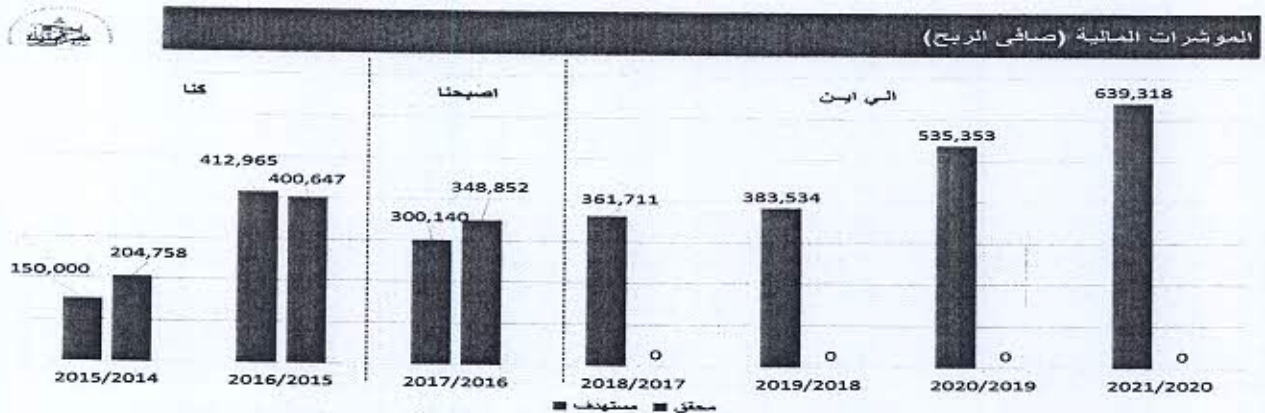
وختاماً أؤكد لحضراتكم أننا كمجلس إدارة شركة مصر الجديدة لم نتوان عن بذل مزيد من الجهد والعطاء في سبيل رفعة شأن الشركة، ونعاهد الله ونعاهدكم جميعاً على العمل الدؤوب والمستمر لتحقيق ما نصبو إليه الجمعية العامة الموقرة أملين الارتقاء



بالشركة على كافة المستويات لتصبح إحدى كبرى شركات الاستثمار العقاري في مصر و الشرق الأوسط .
الشكر والتقدير للمهندس محمود حجازي والسادة أعضاء الجمعية العامة والسادة المساهمين وممثلي الجهاز المركزي للمحاسبات
ووزارة قطاع الاعمال العام وجميع العاملين بالشركة .
واسمحوا لي أن أستعرض في عجلة خطط الشركة المستقبلية حتى العام ٢٠٢١/٢٠ م



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

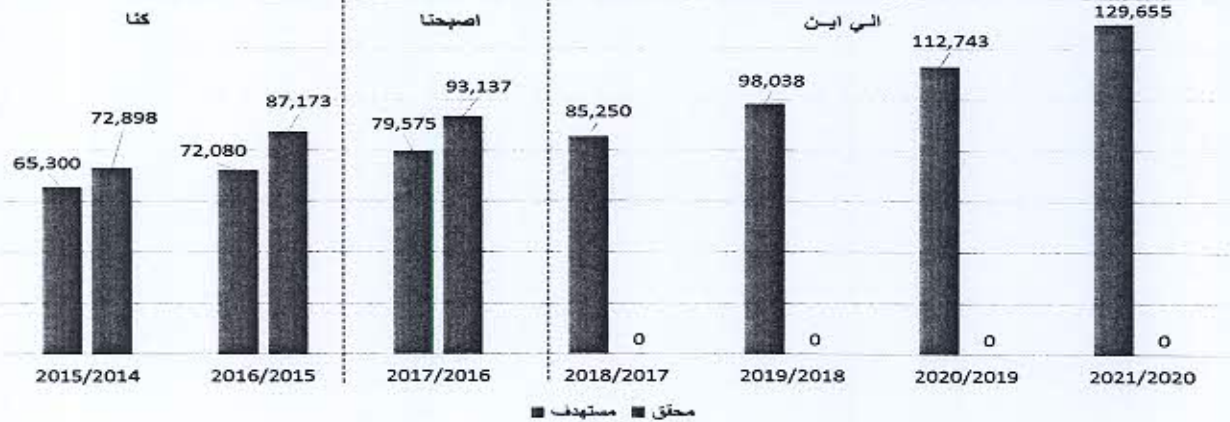


- نستعرض الان إجمالي صافي الربح خلال نفس السنوات السبع من ٢٠١٥/٢٠١٤ وحتى ٢٠٢١/٢٠٢٠ .
- نجد أن صافي الربح قد تطور من مستهدف ١٥٠ مليون في ٢٠١٥/٢٠١٤ مروراً مستهدف حوالي ٣٠٠ مليون في سنة الميزانية ٢٠١٧/٢٠١٦ وصولاً إلى مستهدف حوالي ٦٣٩ مليون جنيه عام ٢٠٢١/٢٠٢٠ .

د. محمد



المؤشرات المالية (إجمالي الأجور والحوافز) بالمليون جنيه

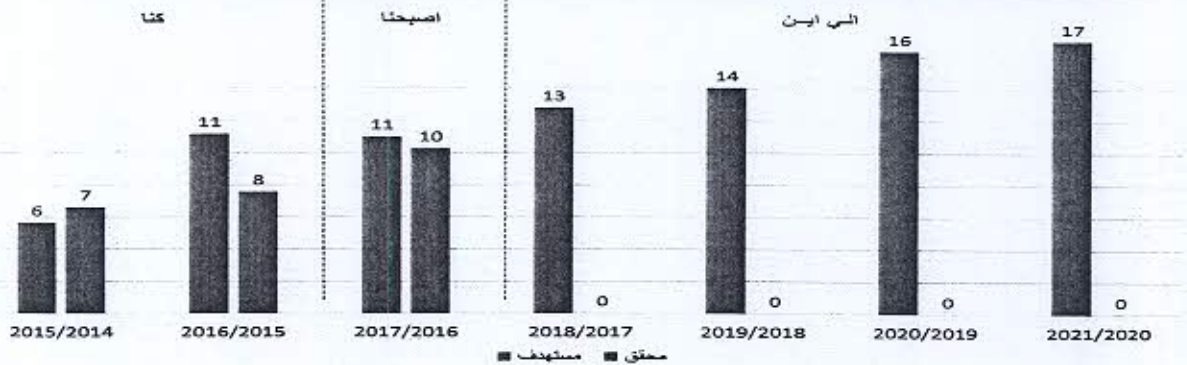


- بالنسبة لتطور قيمة الأجور .

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



المؤشرات المالية (نسبة إنتاجية الجنيه من إيرادات النشاط) بالنسبة



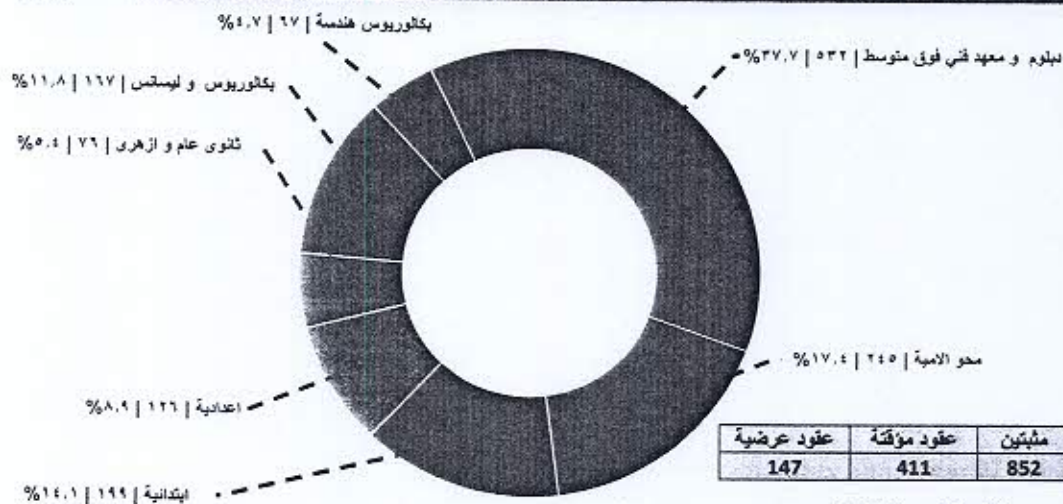
- أما بالنسبة لإنتاجية الجنيه قد تطورت أيضاً من نسبة ٦ ج في ٢٠١٥/٢٠١٤ مروراً بنسبة ١١ ج في سنة الميزانية وصولاً إلى مستهدف وقدره ١٧ ج في عام ٢٠٢١/٢٠٢٠ .

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

Handwritten signature



تحليل العاملين بالشركة



الاجمالي : ١٤١٢



الموارد البشرية و التدريب

تحليل الإحتياجات التدريبية لخطة ٣ اعوام قادمة

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

تنفيذ البرامج للمجموعات الوظيفية لبعض العاملين بها طبقاً لثلاث معطيات

السن : من (٣٠ الى ٥٠ سنة)

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

الدرجة : (الاولي ، الثانيه ، الثالثه ، الرابعه)



التدريب والتطوير بالموارد البشرية مراحل عمل الدراسة

المرحلة الأولى (المدخلات) تسويق الخدمات الاستشارية وحل الاستشارات

المرحلة الثانية (مراجعة) تحليلات التكاليف والربح في مجال التشييد والتعمير

المرحلة الثالثة (التحليل) الدراسات التحليلية المطلوبة لإجراء الدراسة

المرحلة الرابعة (مقابلات) مقابلة رؤساء الإدارات والإشراف على العمل والتدريب على العمل

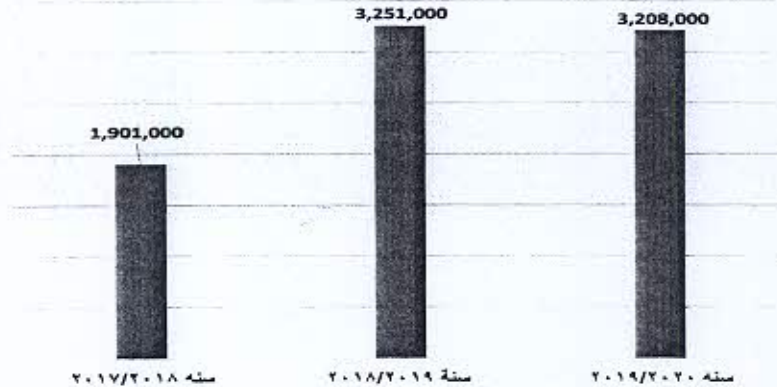
المرحلة الخامسة (مخرجات) عرض النتائج على الإدارة

المرحلة السادسة (التقرير)



خطة الإنفاق على التدريب لثلاثة أعوام قادمة بالجنينة (٢٠١٩-٢٠٢٠ إلى ٢٠٢١-٢٠٢٢)

يلاحظ :
أن الإنفاق قيمة التدريب
في سنة ٢٠١٩/٢٠٢٠
يرجع إلى إنفاقين حدد
المتدربين حسب الدراسة
المعدة



حساب العائد على الاستثمار التدريبي

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

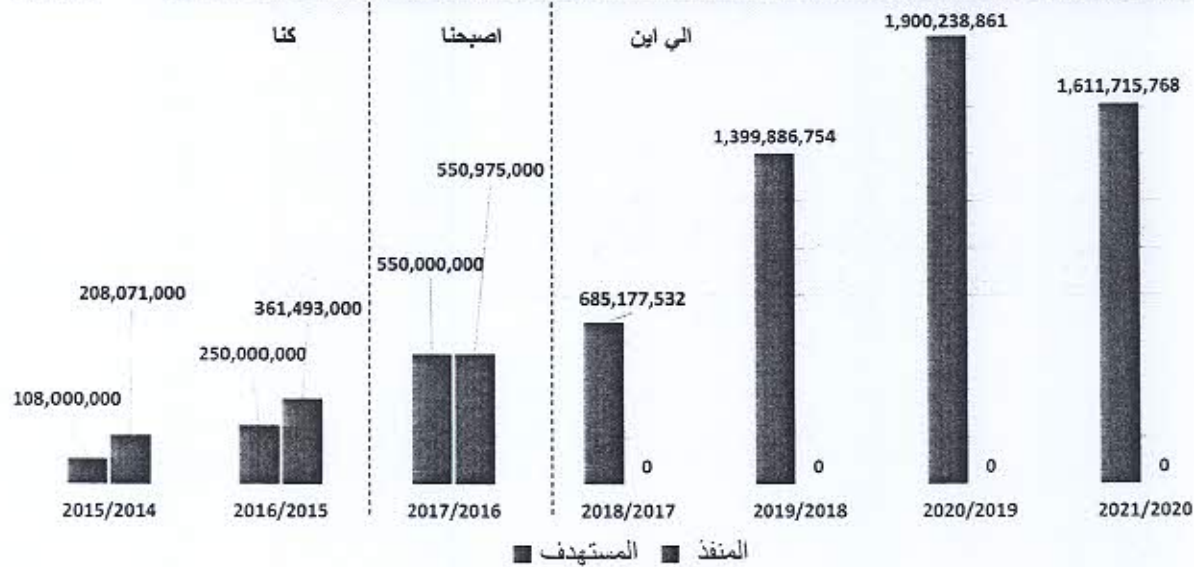
وهنا تدخل السيد المهندس/ محمد عبد الفتاح عضو الجمعية العامة متسائلاً عن سبب الارتفاع والانخفاض في تكلفة التدريب من سنة إلى أخرى فرد الدكتور / عمرو صادق قائلا : - إن ذلك يعتمد على أعداد المتدربين في كل سنة .
فرد المهندس / محمد عبد الفتاح قائلا : وعلى أي أساس يتم تقدير هذه الأعداد
فرد الدكتور/ عمرو صادق موضحاً أن ذلك يكون طبقاً لدراسة الاحتياجات التدريبية التي تم إعدادها للشركة .

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

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



تطور الخطة الإستثمارية (سكنى و مرافق) بالجنيه

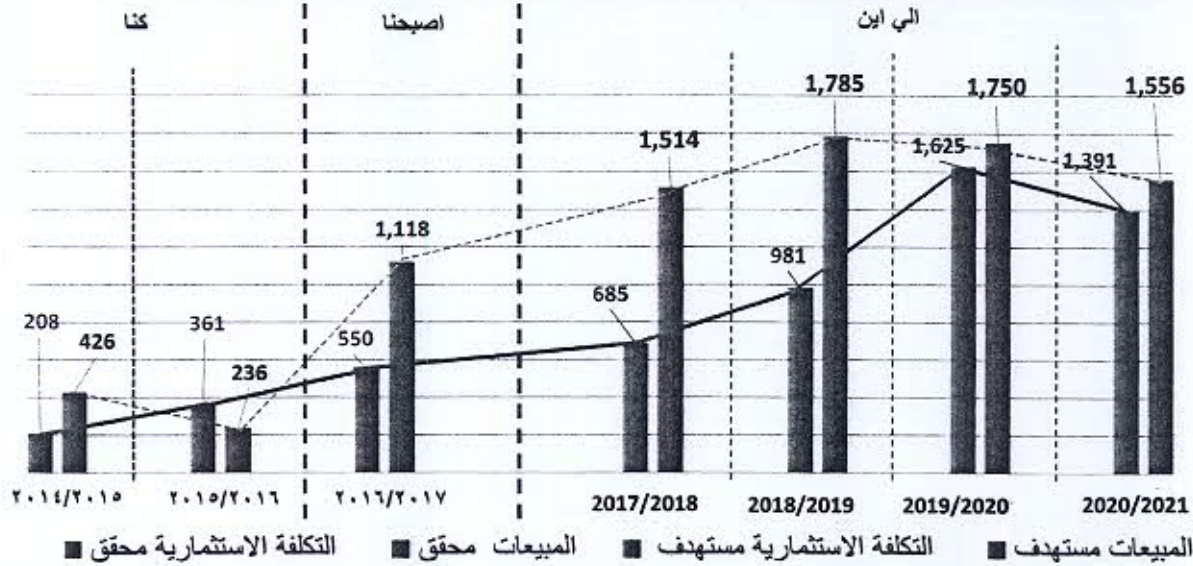


- نستعرض الان تطوير الخطة الإستثمارية والبيعية من عام ٢٠١٥/٢٠١٤ حتى عام ٢٠٢١/٢٠٢٠ .
- فالبيان بعاليه يوضح تطور تلك الخطة من مبلغ مستهدف حوالى ١٠٨ مليون في ٢٠١٥/٢٠١٤ مروراً بمبلغ ٥٥٠ مليون عام الميزانية ٢٠١٧/٢٠١٦ وصولاً إلى إجمالى قيمة مستهدفه للخطة الاستثمارية مليار و ٦١١ مليون جنيه عام ٢٠٢١/٢٠٢٠ .
-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

(Signature)



مقارنته بين التكاليف الاستثمارية والقيمة البيعية خلال ٧ سنوات بالمليون



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

ثم إستعرض سيادته بعض المشروعات التي تقوم الشركة بتنفيذها حالياً مثل مشروع (ميداليون هليوبوليس ٤٣ عمارة) ومشروع (سكارليت هليوبوليس ٦ عمارات) ومشروع (شيراتون هومز) بمنطقة شيراتون ، كما أستعرض سيادته مشروع تطوير حديقة الميرلاند الذي قارب على الإنتهاء وكذلك مشروع تطوير مبنى غرناطة ، ثم إنتقل سيادته للحديث عن المشاريع العملاقة للمرافق ومنها مشروع الثلاث روافع للمياه بمدينة نيو هليوبوليس وتحدث عن الرافع الشمالي وتحدث عن فروق تقدر بـ ١٥٠ متر فى منسوب الإرتفاع بين طريق الإسماعيلية وطريق السويس بمدينة نيو هليوبوليس مما تحتم معه إنشاء هذه الروافع لرفع المياه من شمال المدينة إلى جنوبها وكذلك مشروع محطة محولات كهرباء هليوبوليس (١) .

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

س.ع.ع.

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

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

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

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

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

السادة / مساهمي شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير

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

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية

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

مسئولية 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 تخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية خالية من أي أخطاء هامة ومؤثرة ، وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات في القوائم المالية وتعتمد الإجراءات التي تم إختيارها على الحكم الشخصي للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية سواء ناتج عن الغش أو الخطأ ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب في إعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام المنشأة بإعداد القوائم المالية والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأي على كفاءة الرقابة الداخلية في المنشأة وتشمل عملية المراجعة أيضاً تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت لمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية . وأننا نرى أن أدلة المراجعة التي قمنا بالحصول عليها كافية ومناسبة وتعد أساساً مناسباً لإبداء رأينا على القوائم المالية



أساس الرأي المتحفظ :

١- عدم تسجيل معظم العقارات والأراضي المملوكة للشركة كما لم نواف بشهادات سلبية أو عقارية لأراضي وعقارات الشركة في ٢٠١٧/٦/٣٠.

يتعين سرعة نهو إجراءات التسجيل وموافاتنا بالشهادات السلبية والعقارية لأراضي وعقارات الشركة .

٢- لم تقم الشركة بإعادة النظر في الأعمار الإنتاجية المقدرة والقيم التخريدية للأصول الثابتة بصفة دورية وبما لا يتفق والفقرة ٥١ من معيار المحاسبة المصري رقم " ١٠ "

يتعين الالتزام بمتطلبات المعيار المشار إليه في هذا الشأن .

٣- عدم إستغلال أرض الشركة بالقاهرة الجديدة والبالغ مساحتها ١٦٩٥ فدان رغم إنفاق الشركة نحو ٨٥,٧ مليون جنيه على تخطيط المشروع وسداد تعويضات لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وصدر القرارين الوزاريين رقمي (١٢٦ / ١٢١) بتاريخ ٢٠١٤/٢/١٢ بشأن اعتماد تخطيط وتقسيم منطقة الخدمات الشمالية والحي الرابع والحديقة العامة ، فضلاً عن عدم إستغلال الشركة لبعض الأراضي المملوكة لها منذ سنوات حيث شرعت في تجهيز وتطوير بعضها خلال عام ٢٠١٦/٢٠١٧ من ذلك (غرناطة - كازينو الميريلاند - الشولاند) .

يتعين الإستغلال الأمثل لأصول الشركة وبما يعود بالنفع عليها وتعظيماً لمواردها

٤- تضمن حساب الأصول الثابتة - أراضي - قيمة الأراضي التي تحتفظ بها الشركة وتم بيع الوحدات السكنية أو الإدارية المقامة عليها بالمخالفة لمتطلبات النظام المحاسبي الموحد وتعديلاته، والتي تستوجب إظهارها ضمن حساب الإستثمارات العقارية.

يتعين الحصر الدقيق والشامل لتلك الأراضي وإثباتها بحساب الإستثمارات العقارية والالتزام بمتطلبات النظام المحاسبي الموحد وتعديلاته وإحكاماً للرقابة.

٥- ما زالت التعديلات على أراضي الشركة بمدينة هليوبوليس الجديدة قائمة والبالغ مساحتها نحو ٣,١٤٣ مليون متر مربع من واقع محضر جرد الشركة في ٢٠١٧/٦/٣٠ في حين بلغت مساحتها نحو ٣,٣٠٥ مليون متر مربع من واقع بيانات القطاع القانوني بالشركة ومرفوع بشأنها دعاوى قضائية وما زالت متداولة أمام القضاء.

يتعين دراسة الاختلافات والوقوف على المساحة الحقيقية للتعديلات مع بحث أثر ذلك على الموقف القانوني للشركة تجاه تلك الدعاوى لما قد يترتب عليه من آثار على مساحات الأراضي المملوكة للشركة .

٦- ما زالت التعديلات والتجاوزات قائمة على بعض العقارات المؤجرة بمناطق مصر الجديدة والمأظفة من قبل الغير ومستأجرها من الباطن كإضافة أدوار سكنية وإنشاء جراجات وغرف وأكشاك دون الحصول على موافقة الشركة وبالمخالفة للعقود المبرمة ولم تتخذ الشركة في أغلب تلك الحالات الإجراءات القانونية في حينه ، هذا ولم تقم الشركة بإعداد حصر دقيق وشامل لكافة المنشآت المؤجرة بمعرفة النوادي الرياضية على الأراضي المملوكة للشركة حفاظاً على حقوقها وممتلكاتها .

يتعين تدارك ذلك حفاظاً على حقوق الشركة ، مع مراعاة إتخاذ الإجراءات القانونية تجاه التعديلات فور حدوثها ومتابعتها أولاً بأول

٧- ما زالت التعديلات على أرض المديح بالمربع رقم (٥٢٦) رقم ٥ - ٥ د وجزء من القطعة ١٦ مكرر قائمة ، علماً بصدر حكم نهائي لصالح الشركة بتاريخ ٢٠١٥/١٠/١٣ بشأن القطعة رقم (٥د) ولم يتم تنفيذه حتى تاريخ إعداد القوائم المالية.

يتعين إتخاذ ما يلزم لإزالة تلك التعديلات.



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

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

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

يتعين إجراء التصويب والأفصاح اللازم .

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

يتعين متابعة الإجراءات القانونية فى هذا الشأن وموافقتنا .



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

٣٤- قامت الشركة بتعليق إيرادات العام بنحو ٤٨٧,١٧٢ مليون جنيه بالمخالفة لمتطلبات النظام المحاسبى الموحد وتعديلاته ومعايير المحاسبة المصرية كإطار مكمّل له وذلك لعدم توافر كافة شروط الإعتراف بالإيراد بها الواردة بفقرة ١٤ " بيع سلع " من معيار المحاسبة رقم ١١ " الإيراد " ، حيث تمثلت تلك المبالغ في قيمة مبيعات وحدات سكنية لم يتم استكمالها أو تسليمها للعملاء ، وعلى غير السياسة المحاسبية التى تتبعها الشركة عند إثبات إيراداتها من نشاط مبيعاتها من الوحدات السكنية بالسنوات السابقة .

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



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

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

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

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

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

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

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

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

يتعين العرض على الجمعية العامة لإعتماد ما تم صرفه .

٣٩- عدم تحميل قائمة الدخل بمبلغ ٤٠ مليون جنيه تمثل باقى القيمة المستحقة على الشركة الواجبة السداد حتى ٢٠١٦/١٢/٣١ عن مساهمتها فى المشروع القومى للطرق بإجمالى قدره ٥٠ مليون جنيه وفقا للإجراءات التنفيذية والتوقيعات الزمنية الواردة بكتاب الامانة العامة لوزارة الدفاع بكتابها بتاريخ ٢٠١٦/٧/٤ بخلاف ما تم تحميل مصروفات العام - تبرعات - بمبلغ ١٠ مليون جنيه قيمة ما تم سداده عن تلك المساهمة .

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

الرأى المتحفظ

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

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

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

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

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

وسوف نتناول بعض اجزاء منه بالتعليق :

الملاحظة رقم (١).

-عدم تسجيل معظم العقارات والأراضي المملوكة للشركة كما لم نواف بشهادات سلبية أو عقارية لأراضي وعقارات الشركة في ٢٠١٧/٦/٣٠.

يتعين سرعة نهو إجراءات التسجيل وموافاتنا بالشهادات السلبية والعقارية لأراضي وعقارات الشركة .

ملاحظة ٥ ، ٦ ، ٧

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

نوصي ببحث تلك الفروق ودراستها والوقوف على المساحة الفعلية للتعديلات .

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

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

ملاحظة ٩ :

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

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



ملاحظة رقم ١٧

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

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

ملاحظة رقم ٢١

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

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

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

ملاحظة رقم ٢٢

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

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

ملاحظة رقم ٢٣ :-

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

يتعين سرعة تحصيلها من العملاء ودراسة مدى تعرضها للإضمحلال .

ملاحظة رقم ٢٤

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

لصالح شركة إليجيك لإقامة مشروع لوحات توزيع كهربائية وملحقاتها ومنشآت بإعتباره من أعمال المنفعة العامة وبمساحة ٢٣١٨,٢٥ م بفرق قدره ٧٨٤,٥٧ م عن المساحة المباعة للشركة .

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

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

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

ملاحظة رقم ٢٥

- تتضمن حساب الأرصدة المدينة نحو ٣١,٣٥ مليون جنيه قيمة الدفعة المقدمة المسددة لشركة المقاولات المصرية لشراء قطعة أرض بمدينة العبور " والتابعة لمدينة السلام " تمثل نسبة ٢٥% من المشاركة فى قيمة الأرض البالغة ٢٥٠ مليون جنيه مقابل مساحة على المشاع بنحو ٦ قيراط مع شركة التشيد للإستثمار العقارى (التى تم تأسيسها بتاريخ ٢٠١٧/٦/١٤) بالعقد المبرم مع شركة المقاولات المصرية بتاريخ ٢٠١٧/٦/١٧ والذي تبين منه أنها من ضمن مساهمى شركة التشيد للإستثمار العقارى ونسبة ٥٠% من رأسمالها .
يتعين موافاتنا بمبررات الشركة فى ذلك ، فى الوقت الذى تعاني فيه الشركة من ضعف السيولة لديها ، ودون إجراء دراسات جدوى اقتصادية لهذا الأستثمار فضلا عن عدم تضمينها الموازنة الأستثمارية للشركة للعام المالى ٢٠١٧/٢٠١٦ المعتمدة من الجمعية العامة .

ملاحظة رقم ٢٧

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

ملاحظة رقم ٢٨ ، ٢٩

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

ملاحظة رقم ٣٠

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

ملاحظة رقم ٣١

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

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

ملاحظة رقم ٣٤

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

وهنا عقب السيد المحاسب / محمد سيد حامد قائلاً :- نريد أن نوضح في الملاحظة ٣١ أن الشركة مفروض أن تعلق إيرادات بقيمة ١٠٨ مليون جنيه نتيجة مخالفة لمعايير المحاسبة التي تطبق ونقول للشركة في الملاحظة رقم ٣٤ لا يجب أن تدرج هذا المبلغ في الإيرادات نتيجة المخالفة للمعايير فمن الممكن أن نعالج الحالتين بصحة المعايير وفي هذه الحالة نكون قد أثبتنا إيراد محقق والدولة أخذت حقها وكذلك وزارة المالية والضرائب وتعرض القوائم بشكل مطابق للمعايير خاصة وأن الشركة متداولة في البورصة ففي رأيي أن هذه الملاحظات مؤثرة جداً على المساهم القادر على قراءة القوائم المالية .

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

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

ملاحظة رقم ٣٨

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

يتعين العرض على الجمعية العامة لإعتماد ما تم صرفه .



وهنا علق المهندس / محمود حجازى على هذه الملاحظة قائلاً:- نحن ومجلس الإدارة طرف في هذا الموضوع فعندما يصدر القرار براتب مقطوع فنحن نعى انه خالص الضريبة وسوف نثبت في محضر الجمعية بأنه خالص الضريبة .
وأستكمل السيد مراقب الحسابات الملاحظات

ملاحظة ٣٩

عدم تحميل قائمة الدخل بمبلغ ٤٠ مليون جنيه تمثل باقى القيمة المستحقة على الشركة الواجبة السداد حتى ٢٠١٦/١٢/٣١ عن مساهمتها في المشروع القومى للطرق بإجمالى قدره ٥٠ مليون جنيه وفقاً للإجراءات التنفيذية والتوقيتات الزمنية الواردة بكتاب الامانة العامة لوزارة الدفاع بكتابها بتاريخ ٢٠١٦/٧/٤ بخلاف ما تم تحميل مصروفات العام من تبرعات - بمبلغ ١٠ مليون جنيه قيمة ما تم سداده عن تلك المساهمة .
يتعين تحميل قائمة الدخل بباقي قيمة المصروفات المستحقة عن المساهمة والعرض على الجمعية العامة للشركة للتصديق على ما تم إتخاذ من إجراءات في هذا الشأن وفقاً لمتطلبات المادة ٢١٧ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ بشأن الشركات المساهمة .

ملاحظة ٤٢

تحمّلت الشركة نحو ٢١٣,٤٦٦ مليون جنيه قيمة تكاليف وأعباء السياسة التمويلية التى أتبعها خلال العام المالى ٢٠١٧/٢٠١٦ وذلك لتوفير التمويل اللازم لمشروعاتها الإستثمارية ولسداد إلزاماتها النقدية نتيجة العجز فى موارد ذاتية والتي تمثلت فيما يلى:
• نحو ٩٩,٢٠٥ مليون جنيه قيمة الإيجار التمويلي المسدد لشركة التعمير للتأجير التمويلي نظير تأجير أرض نادى الشركة السابق بيعها لهم خلال نفس العام بخلاف ما سوف تتحمله كحد أدنى من اعباء خلال فترة التعاقد البالغة ٧ سنوات بنحو ٤٠٠ مليون جنيه .
• نحو ٥١,٦٤٥ مليون جنيه قيمة فوائد مدينة نتيجة السحب على المكشوف .
• نحو ٦٢,٦١٦ مليون جنيه قيمة عمولات (معدل خصم) على حوالات الحق التى أجرتها الشركة مع بعض البنوك .
فى الوقت الذى تبين فيه قيام الشركة بتمويل بعض المقاولين المتعاقد معهم لتنفيذ بعض مشروعاتها لنقص السيولة لديهم وتمويل البعض الآخر لتنفيذ أغراض غير مرتبطة بالتعاقد الأصلي ، وكذا شراء اراضى و الإستثمار فى شركات دون وجود دراسات جدوى اقتصادية ودون تضمين الموازنة الإستثمارية للشركة للعام الحالى لتلك الإستثمارات .
يتعين الإسراع فى تنفيذ مشروعات الشركة والبحث عن سياسات تسويقية جديدة تمكن الشركة من زيادة وتعتيم مواردها الذاتية لسداد إلزاماتها النقدية فى ضوء ما تتحمله من اعباء تمويلية مع دراسة مصادر تمويلية أخرى أقل تكلفة .

الرأى المتحفظ

فى ضوء ما تقدم ونظراً لجوهرية الأمور فى الفقرة السابقة وفيما عدا الأثر الذى ينتج عن تسوياتنا إذا ما تم إجراؤها والتي تصنف على إنها ضرورية وكذا فى حالة أخذ الآثار للتسويات المحتملة التى كان من الممكن تحديد ضرورتها إذا ما تمكنا من الحصول على أدلة المراجعة الخاصة بها فإن القوائم المالية حينئذ تعبر بعدالة ووضوح فى جميع جوانبها الهامة عن المركز المالى للشركة فى ٢٠١٧/٦/٣٠ ونتائج اعمالها وتدفعاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية فى ذات التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية .

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

تمسك الشركة بحسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة على وجوب إثباته وقد وجدت القوائم المالية متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات ، كما تطبق الشركة نظام تكاليف يحتاج إلى تطوير ليفى بالغرض منه ، تم جرد الأصول الثابتة والمشروعات تحت التنفيذ والتكوين السلعي والمخزون فى ٢٠١٧/٦/٣٠ بمعرفة الشركة وعلى مسئوليتها وتحت إشرافنا الأختبارى وفى حدود الأماكن المتاحة .
البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة المعد وفقاً لمتطلبات القانون رقم (١٥٩) لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية متفقة مع ما هو وارد بدفاتر الشركة وذلك فى الحدود التى تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر .



وهنا علق السيد المهندس / محمود حجازي رداً على بعض ملاحظات الجهاز قائلًا:- بالنسبة للاستثمارات التي ضختها الشركة في شراء أراضي جديدة مع الأخذ في الاعتبار أنها تملك رصيد أراضي ، أعتقد أننا قد أخبرنا الشركات التي تملك أراضي بأن هذه الأراضي سوف ترتفع قيمتها بشكل كبير في الفترات القادمة فلا بد من عمل HOLD لفترة على هذه الأراضي وأن يقوموا بالانتشار وشركة مصر الجديدة بأسمها وعراقتها تحددت في حيز جغرافي معين وهو المنطقة التي نتحدث عنها فكان يجب أن ننطلق خارج هذا الحيز حتى نستغل اسم الشركة في شراكات مع الشركات التابعة للشركة القابضة للتشييد عموماً وهذا لم يكن به عيب لأنه عندما قامت الشركة ببيع أرض النادي ثم أعادت استثمارها وهو ما حقق سيولة لازمة للنشاط فكان يجب الدخول في شراكات أخرى لكي تحقق بها الشركة استثمارات جديدة تدر عائداً يعوض أعباء التأجير التمويلي التي تتلاشى مع هذه الاستثمارات الجديدة لأن المبالغ التي حصلت عليها الشركة من التأجير التمويلي تم ضخها في مشروعات البنية التحتية فالشركة كانت حريصة على الدخول في هذه الشراكات لعمل توازن بين أعباء التأجير التمويلي وتمويل البنية التحتية وبذلك تكون الشركة قد سارت في نفس الخط الذي تحافظ به على مستوى الأراضي والربحية والإستثمار في الشركة وإن ذلك الموضوع قد تم تناوله أكثر من مرة بالتقرير .

ورد الأستاذ / خالد علام قائلًا :- إن كلام سيادتكم سليم مائة بالمائة وبه رؤية إستراتيجية جميلة ولكن المشكلة أن هذه الرؤية لا تنعكس في الموازنات التخطيطية للشركات التابعة بمعنى أن قرارات الإستثمار تكون فجائية وغير مدروسة بالموازنة الإستثمارية نتمنى ان تكون الرؤية الاستراتيجية التي ذكرتها سيادتكم مخططة من خلال الشركات التابعة .

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

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

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

ورد المهندس / محمود حجازي بأنه يعتب على إدارة الشركة بأن ردودها تلغرافية ومقتضية ولا توضح المعنى المقصود ووجه سيادته بأن يكون الرد أكثر تفصيلاً حتى تكون الأمور واضحة للجميع وأن ما تم شرحه لم يدرج برد الشركة .

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

فرد عليه السيد المحاسب خالد علام قائلًا : ويتم تعلية قيمة هذا الأثاث على الأصول الثابتة في شركة مصر الجديدة . ورد المهندس / محمود حجازي مؤكداً وأضاف أن هذا الأثاث لم يدرج في الأصول الثابتة للشركة القابضة ولا يتم عمل جرد عليه منها ولهذا فهو ملك لشركة مصر الجديدة .

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

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

وهنا رد السيد مراقب الحسابات قانلاً : إن معدل الخصم سوف ينخفض غالباً في الفترة القادمة .
فرد المهندس / محمود حجازي قانلاً : - وهل ترى سيادتك أن هذا شيء جيد أم سيئ ؟
فرد السيد مراقب الحسابات قانلاً : - بذلك أكون دخلت في معدل خصم أعلى .
فرد السيد المهندس محمود حجازي قانلاً : - وهل كنا ندرى هل سيرتفع معدل الخصم أم ينخفض ؟
فرد السيد مراقب الحسابات : لا

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

فرد السيد مراقب الحسابات متسائلاً : - أليس هناك بدائل أخرى أقل تكلفة حيث أن ما يحدث في الواقع أنه تستخدم هذه المبالغ في تخفيض السحب على المكشوف في نفس اليوم الذي يحصل عليها فيه .

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

فرد السيد مراقب الحسابات قانلاً : - لتمويل المشروعات

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

فرد السيد مراقب الحسابات قانلاً : - ورغم كل ذلك بلغ رصيد السحب على المكشوف في ٢٠١٧/٩/٣٠ مبلغ ٣١٢ مليون جنيه .
فتسائل السيد المهندس / محمود حجازي : - هذا العام ؟؟ ورد السيد مراقب الحسابات :- نعم في ٢٠١٧/٩/٣٠
فرد السيد المهندس محمود حجازي قانلاً : - قد تكون هذه مرحلة مؤقتة حتى يقوم بالقطع لأنكم تعرفون أن القطع لا يتم كل يوم ولكن على الأقل كل ربع .

وهنا تدخل السيد المحاسب / سيد محمد حامد معلقاً :- المفروض أن يكون القطع للعملاء التي تحققت إيراداتها أي أستلموا وحداتهم بدأوا بدفع الأقساط ولكن في الوضع الحالي بعدم اكتمال نسبة الإتمام بالكامل ولم يتسلم العميل وحدته فلا تستطيع قطع الرصيد الخاص به ولا تستطيع تحويله في حوالة حق ، وموقف في ٢٠١٧/٩/٣٠ السحب على المكشوف ٣١٢ مليون جنيه بالإضافة إلى ٩٦ مليون جنيه ضرائب مستحقة وكذلك فروق الموردين بالإضافة إلى أقساط الإيجار التمويلى فتدخل السيد المهندس / محمود فتحى حجازي قانلاً:- بالإضافة أن هناك مشروع الشراكة مع سوديك سوف يدر على الشركة حد أدنى ويحقق إيراد لماذا نذكر نقاط السحب فقط ولا نذكر نقاط تحقيق الإيراد ؟

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

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

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

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

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

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

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

فرد السيد المحاسب / خالد مدوح علام قائلًا:- هذا بإفتراض أن العميل سوف يقوم بالسداد ولم يحدث إضمحلال في قيمة المديونية .

فرد المهندس محمود حجازى قائلًا :- في حالة عدم قيام العميل بالسداد تقوم الشركة باسترداد الوحدة وبيعها مرة أخرى بالسعر الحالي ، إذن فنسبة المخاطر تكاد تكون معدومة لأن كل شيء تحت سيطرة الشركة حتى آخر وقت .

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

فرد السيد المهندس / محمود حجازى بأتنا يجب أن نفصل بين نسبة المخاطرة والاجراءات وفي حالتنا التي نتحدث عنها فإن العميل لم يتسلم وحدته بعد وتلك هي الميزة واستطيع في أى وقت أن استردها في حالة عدم سداده .

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

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

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

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

م. م. م.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- وتجدر الاشارة الى ان رصيد السحب على المكشوف قد عاود الإرتفاع مرة أخرى كما ذكر زميلى إلى ٣١٢ مليون جنيه فى ٢٠١٧/٩/٣٠ بزيادة ٢٧٨ مليون جنيه عن الرصيد فى ٢٠١٧/٦/٣٠ وشكراً لحضراتكم .

ثم دعا السيد المهندس رئيس الجمعية مركز المعلومات لتلاوة ملاحظاته

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ثم دعا السيد المهندس رئيس الجمعية ممثل نقابة العاملين للتحدث وتحدث السيد الأستاذ / الشيمي محمد قانلاً :-

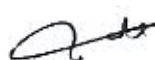
بسم الله الرحمن الرحيم السيد المهندس / محمود بك حجازى رئيس مجلس إدارة الشركة القابضة للتشييد والتعمير ورئيس الجمعية العامة ، السيد المهندس / هانىء بك الديب رئيس مجلس إدارة شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير والعضو المنتدب ، السادة أعضاء مجلس الإدارة، السادة الحضور كل عام وأنتم بخير . نتقدم اللجنة النقابية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

ورد السيد المهندس / أحمد فؤاد عبد العزيز عضو مجلس إدارة الشركة القابضة قانلاً :- بالنسبة لمكافأة العاملين تكون متروكة لمجلس إدارة الشركة طبقاً لتقييمهم ثم تقوم الشركة القابضة بإعتماده بعد ذلك .

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

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

وقام الدكتور / وائل يوسف العضو المنتدب للشئون المالية بالرد على المساهم موضحاً أن المقارنة يجب أن تكون بالمستهدف عن نفس عام الميزانية وليس مقارنة بالعام السابق .



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

وتحدث المساهم عن وجود سحب على المكشوف وحوالات حق تحقق خسائر للشركة وزيادة المصروفات الادارية والتمويلية .

ورد المهندس / محمود حجازي أن ذلك لمواجهة الاستثمارات ، وبشأن أرض الزيتون التي يوجد بها مشكلة لو لم يتم حلها سيتم رد ما تم سداده للشركة .

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

ثم دعا السيد المهندس / محمود حجازي السيد المحاسب / فايز فؤاد فاخوري عضو الجمعية العامة من ذوي الخبرة في نشاط الشركة للحديث فتحدث سيادته قائلاً : - إن من يدرس القوائم المالية لا يصح أن يهتم ببعض العناصر ويترك الباقي فالنظرة الشاملة للقوائم المالية بكل أمانة لشركة مصر الجديدة أراها كلها نتائج إيجابية على الرغم من إنخفاض صافي الربح هذا العام وهذا شيء وارد نظراً لمعاناة قطاع الإستثمار العقاري في الفترة الأخيرة ، وشركة مصر الجديدة عريقة ولها إسم كبير وبها من الموارد المادية والبشرية التي ستمكنها بإذن الله من تحقيق نتائج كبيرة في السنوات المقبلة بإذن الله وهذا أمر يجب أن يتأكد منه السادة المساهمين بأن الشركة في طريقها إلى تجاوز الظروف الغير عادية التي مر بها هذا العام ونحن نعذر السادة المساهمين لأنهم يريدون تحقيق أرباح أعلى .

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

وأكمل السيد المحاسب / فايز فايق فاخوري قائلاً : - أعتقد أن في السنة القادمة سوف تظهر بوادر الطريق الذي تسير فيه الشركة ، ولكن لي تعليق بسيط بالنسبة لتقرير السادة الجهاز المركزي للمحاسبات بإعتباري كنت واحد أمن أعضائه ولذلك فأنا قريب منهم ، وأرى أن تقرير الجهاز كبير بعض الشيء ومن الممكن أن أصنف تقرير الجهاز إلى نوعين من الملاحظات النوع الأول يتعلق بالتصرفات وفيها يقوم الجهاز مشكوراً بإلقاء الضوء على النقاط التي تحتاج إجراءات من الشركة تمكنها من المحافظة على أصولها ويمكنها من زيادة مواردها بالإستغلال الأمثل لتلك الأصول ، وأنا أرى أن ردود الشركة في مجملها إيجابية ولكن يوجد مشاكل كثيرة في التطبيق مثل الإجراءات القانونية والتحصيل إلخ ولكن الجهاز يسعى لتدعيم الشركة في الحصول على كل مستحقاتها من الغير ، والنوع الثاني من الملاحظات والذي كنت أتمنى أن يكون هناك توافق فيه بين الشركة وبين الجهاز في المعالجات المحاسبية التي تصل إلى ثلث الملاحظات تقريباً

أ.ح.

في تقرير الجهاز والتي يمكن أن يكون فيها إختلاف في وجهات النظر في تطبيق المعايير فمثلاً في وقت سابق كانت الشركة تطبق إستدعاء الأرباح وكان الجهاز يوافق على ذلك ثم وضع المعيار قواعد جديدة يمكن التوافق عليها وكنت أتمنى أن يكون هناك دور للجنة المراجعة بالشركة في الإشتراك مع الشركة والجهاز في وضع أسس التطبيق ، وفي النهاية أتمنى كل تقدم للشركة وشكراً لحضرتكم .

ثم تحدث السيد المهندس / محمود حجازي قائلاً : -

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

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

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

فرد الأستاذ / خالد عفيفي قائلاً : لا

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

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

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

ووافق الحاضرون دون اعتراض من أحد .

ثم تحدث أحد المساهمين متسائلاً عن متوسط أسعار الوحدات أو المتر بنيو هليوبوليس مقارنة بمدينتي أو مدينة نصر .

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

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

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

وتسائل مساهم آخر عن وجود بعض القضايا إحتماالية الخسارة بها ١٠٠% ولماذا الاستمرار فيها ؟

ورد السيد المهندس / محمود حجازي على القطاع القانوني أن ينظر فى ذلك .

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

ثم دعا السيد المهندس / محمود حجازي رئيس الجمعية العامة الأستاذ الدكتور / عصام محمد صادق عضو مجلس الادارة المتفرغ للشئون المالية والادارية بالشركة القابضة لتلاوة قرارات الجمعية العامة العادية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير المنعقدة فى ٢٩/١٠/٢٠١٧ فتفضل سيادته قائلاً :

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

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



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

قرش جنيهه	قرش جنيهه
٣٤٨ ٨٥٢ ١٨٢,٠٠	الفائض القابل للتوزيع في ٢٠١٧/٦/٣٠
	<u>يضاف إليها</u>
٦٨ ٧٨٩ ٨٤٤,٠٠	الأرباح المرحلة من العام السابق
٥٨ ٧٥٩ ٠٥٧,٠٠	يخصم ما تم تسويته خلال العام
	<u>الإجمالي يخصم منها</u>
٣٥٨ ٨٨٢ ٩٦٩,٠٠	توزيع أول بواقع ٥% من رأس المال
	المدفوع وقدره ١١٢٥٧١٠٠ جنيه
٥ ٠٠٦ ٥٧٠,٠٠	٩٠% للمساهمين
٥٥٦ ٢٨٥,٠٠	١٠% للعاملين
٥ ٥٦٢ ٨٥٥,٠٠	
	<u>الباقى</u>
٣٥٣ ٣٢٠ ١١٤,٠٠	يخصم ٥,٠% حصة النشاط الرياضي
٢٢٢٧ ٥٥٥,٠٠	<u>الباقى</u>
٣٥١ ٠٩٢ ٥٥٩,٠٠	يخصم ٥% مكافأة مجلس الإدارة
١٧ ٠٥٣ ٠٨٨,٦٠	<u>الباقى</u>
٣٣٤ ٠٣٩ ٤٧٠,٤٠	يخصم ١٠% احتياطات أخرى
٣٢ ٤٠٠ ٨٦٨,٣٠	<u>الباقى</u>
٣٠١ ٦٣٨ ٦٠٢,١٠	<u>يوزع توزيع ثانى للمساهمين والعاملين</u>
	٩٠% للمساهمين ٢٦٢ ٤٤٧ ٠٣٣,٦٠
	١٠% للعاملين بعد خصم الأرباح المرحلة ٢٩ ١٦٠ ٧٨١,٥٠
٢٩١ ٦٠٧ ٨١٥,١٠	
١٠ ٠٣٠ ٧٨٧,٠٠	الباقى يرحل للأرباح المرحلة في ٢٠١٧/٧/١

الجملة	حصة العاملين	حصة المساهمين	التوزيع
٥ ٥٦٢ ٨٥٥,٠٠	٥٥٦ ٢٨٥,٠٠	٥ ٠٠٦ ٥٧٠,٠٠	أول
٢٩١٦٠٧٨١٥,١٠	٢٩١٦٠٧٨١,٥٠	٢٦٢٤٤٧٠٣٣,٦	ثاني
٢٩٧١٧٠ ٦٧٠,١٠	٢٩ ٧١٧ ٠٦٦,٥٠	٢٦٧ ٤٥٣ ٦٠٣,٦٠	الجملة

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

وانتهى الاجتماع حيث كانت الساعة السابعة مساءً ،،،،

أمين سر الجلسة

جامعي الأصوات

رئيس مجلس إدارة
الشركة القابضة للتشييد والتعمير
ورئيس الجمعية العامة للشركة

محمود فتحى عطوي

مراقب الحسابات

عمر سالم
مهندس /

مهندس /

عز

عز