



شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير
إحدى شركات الشركة القابضة للتشييد والتعمير
تطاعات الشؤون المالية - الإدارة العامة للموازنة

تقرير مجلس الإدارة
بشأن مشروع الموازنة التقديرية للشركة
للعام المالي ٢٠١٦/٢٠١٧
للعرض على الجمعية العامة للشركة بجلستها
في ٢٠١٦ / ٦ / ١٨

محمد

(٢)

مؤشرات

الموازنة التقديرية للعام المالى ٢٠١٧/٢٠١٦

القيمة بالآلاف جنيه

البيان	مقترح ٢٠١٧/٢٠١٦	المركز المالى فى ٢٠١٥/٢٠١٤	فقطى ٢٠١٥/٢٠١٤	فقطى ٢٠١٤/٢٠١٣
ايرادات النشاط	٨٧٢٢٨٣	٤١٨٤٩٦	٤٨٠٥٣٣	٤١٩٥٤٢
تكلفة ايرادات النشاط	٤٤٢٢٠٧	٦٣٨١٦	١٨٥١٥٩	١٧١٥٢٢
نسبتها الى ايرادات النشاط	%٤٨.٤٠	%١٥.٢٥	%٣٨.٥٣	%٤٠.٨٨
فائض التشغيل (الانتاج - تكلفة ايرادات النشاط)	٤٣٠.٧٦	٣٥٤٦٨٠	٢٩٥٣٧٤	٢٤٨٠٢٠
نسبته لايرادات النشاط	%٤٩.٣٠	%٨٤.٧٥	%٦١.٤٧	%٥٩.١٢
ايرادات اخرى	٣٧٣٣٧	٣٢١٤٣	٧٨٠٤١	٧٢١٦١
اجمالى الايرادات	٩٠٩٦٢٠	٤٥٠.٦٣٩	٥٥٨٥٧٤	٤٩١٧.٣
خامات ومواد ووقود وقطع غير (٣١/ح)	٩٩٥١	١٩٠.٧	٧٧٥٣	٦٦٧٧
نسبتها لايرادات النشاط	%١.١٤	%٠.٤٦	%١.٦١	%١.٥٩
عدد العاملين	١٤٦٩ درجات	١٣٨٨ فقطى	١٤١٤ فقطى	١٣٥٩ فقطى
اجمالى الاجور (ح/٣٢)	٧٩٥٧٥	٤٩٤٩٥	٧٢٨٩٨	٦٤٢١٥
نسبتها لايرادات النشاط	%٩.١٢	%١١.٨٣	%١٥.١٧	%١٥.٣١
إنتاجية الجنيه اجر لإيرادات النشاط	ج١٠٩٦	ج٨.٤٦	ج٦.٥٩	ج٦.٥٣
متوسط اجر العامل الاجور/عدد العاملين (١٣٨٨) فقطى ٢٠١٦/٢٠١٥	ج٥٧٣٣٠	ج٣٥٦٥٩	ج٥١٥٥٤	ج٤٧٢٥١
متوسط اجر العامل متضمنا ارباح العاملين	ج٦٦٣٧٨	-	ج٥٩٢٧٢	ج٥٤٦٥١
المصروفات (ح/٣٣) - (خدمات مشتراه + اهلاك واستهلاك + اجار + ضرائب + فوائد)	٥٧١٨٥٤	٧٠٥٤٢	٢٠٨٠١٠	١٨٥٤٧١
نسبتها الى إيرادات النشاط	%٦٥.٥٦	%١٦.٨٦	%٤٣.٢٩	%٤٤.٢١
مشتريات بضائع بغرض البيع	٤٠٠	-	-	-
اعباء وخسائر متنوعة (ح/٣٥)	٩٤٧٨٣	٧٥٥٩٢	٩٧٠٦٤	٧٤٣٠١
نسبتها لايرادات النشاط	%١٠.٨٧	%١٨.٠٦	%٢٠.٢٠	%١٧.٧١
مجموع التكاليف والمصروفات والاعباء	٧٥٦٥٦٣	١٩٧٥٣٦	٣٨٥٧٢٥	٣٣٠٦٦٤
نسبتها لايرادات النشاط	%٨٦.٧٣	%٤٧.٢٠	%٨٠.٢٧	%٧٨.٨٢
رصيد العملاء المدين	٤٠٥٩١٦٠	١٣٨٤٧٩٩	١٧٨٨٢١٤	١٨٧٢٤٢٣
رصيد السحب على المكشوف	٥١٧٧٢٣	٢٣٩٣٧٣	٢٢٥١٠٣	٢٠١٤٩٩
نسبته الى رصيد العملاء	%١٢.٧٥	%١٧.٢٩	%١٢.٥٩	%١٠.٧٦
رأس المال العامل	٣٣٠٠٦٠	٦٠١٠١٧	٣٣١٠٣٩	٤١٣٦٩٠
صافى حقوق الملكية	٣٦٤٥٢٦	٦١٥٦٣١	٣٤٦٠٧٥	٣١٩٣٣٢
رأس المال المدفوع	١١١٢٥٧	١١٢٥٧	١١١٢٥٧	١١١٢٥٧
الاحتياطيات	١٨٣٥٧٦	١٧٦٥٤١	١٧٦٥٤١	١٥٧٤٩٦
جملة الإيرادات ومخزون إنتاج غير تام وتام آخر المدة	١٥٧٨٥٤٦	٨٥٨٢٧٢	٩٦١١٤٠	٨٦٢٣٥٩
جملة المصروفات ومخزون إنتاج غير تام وتام أول المدة	١٢٧٨٤٠٦	٦٠٠١٠٢	٧٥٦٣٨٢	٦٧٨٤٩٨
الفائض القابل للتوزيع	٣٠٠١٤٠	٢٥٨١٧٠	٢٠٤٧٥٨	١٨٣٨٦١
نسبته لايرادات النشاط	%٣٤.٤١	%٦١.٦٩	%٤٢.٦١	%٤٣.٨٢
الفوائد البنكية (مدينه)	٢٧٠٨٥	١٠٦٤٩	٢٦٠٧٩	٢٤٢٧٠
نسبتها الى الفائض القابل للتوزيع	%٩.٠٢	%٤.١٢	%١٢.٧٤	%١٣.٢٠

(٣)

إجمالي القوائم التقديرية
لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير
عن العام المالي ٢٠١٧/٢٠١٦

(١) الموازنة الجارية

القيمة بالآلاف جنيه

البيان	تقديرات ٢٠١٧/٢٠١٦		فعلى ٢٠١٥/٢٠١٤		فعلى ٢٠١٤/٢٠١٣		نسبة التقديرات الى	
	القيمة	%	القيمة	%	القيمة	%	فعلى	فعلى
أولا: الإيرادات								
إيرادات النشاط	٨٧٢٢٨٣	٥٥.٢٦	٤٨٠.٥٣٣	٥٠	٤١٩٥٤٢	٤٨.٦٥	١٨١.٥	٢٠٧.٩
إيرادات استثمار وفوائد	٣٥٢٨٧	٢.٢٤	٧٣٨٨٦	٧.٦٩	٧.٥٤٢	٨.١٨	٤٧.٨	٥٠
إيرادات وأرباح أخرى	٢٠٥٠	٠.١٢	٤١٥٥	٠.٤٣	١٦١٩	٠.١٩	٤٩.٣	١٢٦.٦
جملة الإيرادات	٩٠٩٦٢٠	٥٧.٦٢	٥٥٨٥٧٤	٥٨.١٢	٤٩١٧٠٣	٥٧.٠٢	١٦٢.٨	١٨٥
مخزون إنتاج غير تام وتام آخر المدة	٦٦٨٩٢٦	٤٢.٣٨	٤٠٢٥٦٦	٤١.٨٨	٣٧٠٦٥٦	٤٢.٩٨	١٦٦.٢	١٨٠.٥
الإجمالي	١٥٧٨٥٤٦	١٠٠	٩٦١١٤٠	١٠٠	٨٦٢٣٥٩	١٠٠	١٦٤.٢	١٨٣.١
ثانيا: التكاليف والمصروفات								
خامات ومواد ووقود وقطع غير	٩٩٥١	٠.٦٣	٧٧٥٣	٠.٨١	٦٦٧٧	٠.٧٧	١٢٥.٨	١٤٩
أجور	٧٩٥٧٥	٥.٠٤	٧٢٨٩٨	٧.٥٨	٦٤٢١٥	٧.٤٥	١٠٩.٢	١٢٣.٩
مصروفات								
خدمات مشتراه	٥٤٢٤٩٥	٣٤.٣٧	١٧٩٧٦٣	١٨.٧٠	١٥٨٧٠.٨	١٨.٤٠	٣٠١.٨	٣٤١.٨
الإهلاك والاستهلاك والفوائد والإيجار والضرائب	٢٩٣٥٩	١.٨٦	٢٨٢٤٧	٢.٩٤	٢٦٧٦٣	٣.١٠	١٠٣.٩	١٠٩.٧
مشتريات بضلع بغرض البيع (مياه)	٤٠٠	٠.٠٣	-	-	-	-	-	-
أعباء وخسائر	٩٤٧٨٣	٦	٩٧٠٦٤	١٠.١٠	٧٤٣٠.١	٨.٦٢	٩٧.٧	١٢٧.٦
جملة التكاليف والمصروفات	٧٥٦٥٦٣	٤٧.٩٣	٣٨٥٧٢٥	٤٠.١٣	٣٣٠٦٦٤	٣٨.٣٤	١٩٦.١	٢٢٨.٨
الأرباح القابلة للتوزيع	٣٠٠١٤٠	١٩.٠١	٢٠.٤٧٥٨	٢١.٣١	١٨٣٨٦١	٢١.٣٢	١٤٦.٦	١٦٣.٢
مخزون إنتاج غير تام وتام أول المدة	٥٢١٨٤٣	٣٣.٠٦	٣٧٠٦٥٧	٣٨.٥٦	٣٤٧٨٣٤	٤٠.٣٤	١٤٠.٨	١٤٩.٩
الإجمالي	١٥٧٨٥٤٦	١٠٠	٩٦١١٤٠	١٠٠	٨٦٢٣٥٩	١٠٠	١٦٤.٢	١٨٣.١

ومن هذا البيان يتضح مايلي :-

- وبلغت جملة الإيرادات المقدره بمشروع ٢٠١٧/٢٠١٦ بمبلغ ٩٠٩.٦٢٠ مليون جنيه مقابل ٥٥٨.٥٧٤ مليون جنيه فعلى ٢٠١٥/٢٠١٤ بزيادة قدرها ٣٥١.٠٤٦ مليون جنيه نتيجة زيادة المتوقع فى المبيعات من المباني رغم تضمين موازنة ٢٠١٦/٢٠١٥ حواله حق .
- تبلغ قيمة الأجور بمشروع الموازنة ٧٩.٥٧٥ مليون جنيه مقابل فعلى ٢٠١٥/٢٠١٤ بمبلغ ٧٢.٨٩٨ مليون جنيه بزيادة قدرها ٦.٦٧٧ مليون جنيه بنسبة زيادة قدرها ٩.٢ % عن الفعلى ويرجع ذلك الى :
 - ١- الزيادات الحتميه نتيجة صرف العلاوة الدورية بنسبة ٧ % .
 - ٢- صرف العلاوات الخاصة .
 - ٣- زيادة بند الحوافز والجهود الغير العادية لارتباطهما بنسبة من المرتب الاساسى .
 - ٤- زيادة المزايا العينية والتأمينية .
 - ٥- زيادة حصة العلاج والملابس الخ .
- تبلغ قيمة الخامات والمواد وقطع الغيار بمشروع موازنة ٢٠١٧/٢٠١٦ بمبلغ ٩.٩٥١ مليون جنيه مقابل ٧.٧٥٣ مليون جنيه فعلى ٢٠١٥/٢٠١٤ بزيادة قدرها ٢.١٩٨ مليون جنيه وترجع معظم الزيادة فى بندى الكهرباء والمياه .
- تبلغ قيمة الخدمات المشتره بمشروع الموازنة ٥٤٢.٤٩٥ مليون جنيه مقابل ١٧٩.٧٦٣ مليون جنيه فعلى ٢٠١٥/٢٠١٤ بزيادة قدرها ٣٦٢.٧٣٢ مليون جنيه بزيادة قدرها ٢٠١.٨ % ويرجع ذلك الى زيادة المنصرف على المشروعات المستهدفة بمشروع الموازنة .
- تبلغ الأرباح القابلة للتوزيع المستهدفة مبلغ ٣٠٠.١٤٠ مليون جنيه مقابل مبلغ ٢٠٤.٢٥٨ مليون جنيه فعلى ٢٠١٥/٢٠١٤ بنسبة زيادة قدرها ٤٦.٩ % مع الاضاحة بأن الأرباح القابلة للتوزيع المستهدفة بمشروع الموازنة ٢٠١٧/٢٠١٦ تسمح بتوزيع عائد نقدى للسهم قدره (٢.٢٩) جنيه للسهم الواحد مقابل توزيعات فعليه ٢٠١٥/٢٠١٤ بلغت (١.٢٥) جنيه للسهم الواحد .

- ٤ -

خطة مشروعات الشركة المقترحة

للعام المالى ٢٠١٦/٢٠١٧

القيمة بالالف جنية

المستوى	اسم المشروع	عدد الوحدات المقررة	المعتمد لخطة ٢٠١٧/٢٠١٦	المكون العينى		
				مبائى سكنية ومحلات	مبائى غير سكنية	تشبيدات
الادارى :-	- توسعات وتجهيزات بمبائى الشركة		١٠٠٠٠	-	١٠٠٠٠	-
	- تطوير حديقة المنتزة السياحى (الميرلاتد)		١٠٠٠٠	-	١٠٠٠٠	-
	الجملة		٢٠٠٠٠	-	٢٠٠٠٠	-
الاسكان :-						
	- الشيراتون		٤٣٩٨٤	٤٣٩٨٤	-	-
	- المجاورة الخامسة		٥٥٠٨٧	٥٥٠٨٧	-	-
	- مدينة العبور		١٩٤٥	١٩٤٥	-	-
	- مدينة هليوبوليس الجديدة		٢٣٠٧٩٦	٢٣٠٧٩٦	-	-
	جملة الإسكان		٣٣١٨١٢	٣٣١٨١٢	-	-
التعمير :-						
	- تعمير الاراضى		١٩٨١٨٨	-	-	١٩٨١٨٨
	الجملة		١٩٨١٨٨	-	-	١٩٨١٨٨
إجمالى الشركة			٥٥٠٠٠٠	٣٣١٨١٢	٢٠٠٠٠	١٩٨١٨٨

(٥)

مشروع الموازنة للعام المالي ٢٠١٧/٢٠١٦
قيمة النشاط (الإنتاج)

القيمة بالآلاف جنيه

البيان	موازنة ٢٠١٧/٢٠١٦		فعلى ٢٠١٥/٢٠١٤		فعلى ٢٠١٤/٢٠١٣		نسبة التقديرات الى	
	تقديرات	توزيع نسبى %	فعلى	توزيع نسبى %	فعلى	توزيع نسبى %	فعلى ٢٠١٤/٢٠١٣ %	فعلى ٢٠١٥/٢٠١٤ %
تعمير أراضى	١٩٢٩٧١	١٨.٣	٢٣٥٦٨٠	٣٩.٩	٢٥٩٢٥٨	٥٠.٤	٧٤.٤	٨١.٩
إسكان تملك	٦٩٩٩٥٨	٦٦.٢	٣٠٢٦٤٨	٥١.٣	٢١٦٩٨١	٤٢.٢	٣٢٢.٦	٢٣١.٣
إسكان تأجير	٦٥٥٧	٠.٦	٥٥٤٥	٠.٩	٥١٩٣	١.٠	١٢٦.٣	١١٨.٣
تغير مخزون إنتاج غير تام وتام	١٤٧٠٨٣	١٣.٩	٣١٩١٠	٥.٤	٢٢٨٢٢	٤.٤	٦٤٤.٥	٤٦٠.٩
إيرادات متنوعة	١٠١٣٤	١.٠٠	١٤٧٠٠	٢.٥	١٠٢٧١	٢.٠	٩٨.٧	٦٨.٩
الاجمالى	١٠٥٦٧٠٣	١٠٠	٥٩٠٤٨٣	١٠٠	٥١٤٥٢٥	١٠٠	٢٠٥.٤	١٧٩.٠٠

السنوات	موازنة	فعلى	فعلى
٢٠١٧/٢٠١٦	٢٠١٥/٢٠١٤	٢٠١٤/٢٠١٣	
نسبة الأجر إلى قيمة النشاط	٧.٥ %	١٢.٣ %	١٢.٥ %

من الجدول السابق يتضح مايلى :-

بلغت قيمة النشاط (الإنتاج) بمشروع الموازنة ٢٠١٧/٢٠١٦ مبلغ ١٠٥٦.٧٠٣ مليون جنيه مقابل مبلغ ٥٩٠.٤٨٣ مليون جنيه فعلى ٢٠١٥/٢٠١٤ بزيادة قدرها ٤٦٦.٢٢٠ مليون جنيه بنسبة زيادة قدرها ٧٩% ويرجع ذلك الى الزيادة المتوقعة فى مبيعات المباني خلال عام الموازنة ٢٠١٧/٢٠١٦ رغم تضمين العام السابق عمل حواله حق .

(٦)

مشروع الموازنة التقديرية للعام المالي ٢٠١٧/٢٠١٦

القيمة بالآلاف جنيه

٢) الموازنة الرأسمالية

البيان	تقديرات ٢٠١٧/ ٢٠١٦		فعلى ٢٠١٥/٢٠١٤		فعلى ٢٠١٤/٢٠١٣		نسبة التقديرات الى	
	القيمة	%	القيمة	%	القيمة	%	فعلى ٢٠١٣/ ٢٠١٤	فعلى ٢٠١٤/ ٢٠١٥
الإيرادات الرأسمالية								
التمويل الذاتى	٥٣٢٩	١.٠٠	٣١٣٦٨	١٧.٨	١٢٤٣٤	٦.٠	١٧.٠٠	٤٢.٩
إيرادات تحويلية رأسمالية	٥٤٧٩١٦	٩٩.٠٠	١٤٤٧٨٢	٨٢.٢	١٩٣٩٥٨	٩٤.٠	٣٧٨.٤	٢٨٢.٥
جملة	٥٥٣٢٤٥	١.٠٠	١٧٦١٥٠	١.٠٠	٢٠٦٣٩٢	١.٠٠	٣١٤.١	٢٦٨.١
المصروفات الرأسمالية								
مصروفات استثمارية	٢٠٠٠٠	٣.٦	١١٨٦	٠.٧	٢٣٧٨٢	١١.٥	١٦٨٦.٣	٨٤.١
مصروفات تحويلية رأسمالية	٥٣٣٢٤٥	٩٦.٤	١٧٤٩٦٤	٩٩.٣	١٨٢٦١٠	٨٨.٥	٣٠٤.٨	٢٩٢.٠٠
جملة	٥٥٣٢٤٥	١.٠٠	١٧٦١٥٠	١.٠٠	٢٠٦٣٩٢	١.٠٠	٣١٤.١	٢٦٨.١

بلغت تقديرات الإيرادات الرأسمالية المقترحة بموازنة ٢٠١٧/٢٠١٦ مبلغ ٥٥٣.٢٤٥ مليون جنيه مقابل ١٧٦.١٥٠ مليون جنيه فعلى

٢٠١٥/٢٠١٤ بزيادة قدرها ٣٧٧.٠٩٥ مليون جنيه بنسبة زيادة قدرها ٢١٤.١% عن فعلى ٢٠١٥/٢٠١٤ .

رئيس مجلس الإدارة
والعضو المنتدب
(مهندس/ هانى الديب)