

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 ٢٠١٨/٦/٩ .
نتشرف بأن نرفق لسيادتكم طيه محضر إجتماع الجمعية العامة العادية للشركة معتمداً من رئيس مجلس الإدارة .
هذا وسوف يتم موافاتكم بمحضر الإجتماع بعد إعتماده من الجهاز المركزى للمحاسبات ومن الجهة الإدارية
المختصة (الشركة القابضة للتشييد والتعمير) .

برجاء التكرم بالعلم والإحاطة ،،،

وتفضلوا سيادتكم بقبول فائق الاحترام ،،،

رئيس مجلس الإدارة
والعضو المنتدب



مهندس / هانى الديب



العضو المنتدب
للشئون المالية والإدارية
ونائب رئيس مجلس الإدارة

دكتور/ وائل محمود يوسف

تحريراً فى : ٢٠١٨/٦/١٣



محضر الاجتماع الأول لعام ٢٠١٨
الجمعية العامة العادية للشركة في ٢٠١٨/٦/٩
للنظر في اعتماد الموازنة التقديرية للشركة للعام المالي ٢٠١٩/٢٠١٨

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 الدورى للشركة القابضة للتشييد والتعمير رقم (٤٠) لسنة ٢٠١٥ والمرفق به صورة ضوئية من مستخرج رسمي لقرار وزير الاستثمار رقم (١١٧) لسنة ٢٠١٥ متضمناً إعادة تشكيل مجلس إدارة الشركة القابضة للتشييد والتعمير لمدة ثلاث سنوات اعتباراً من ٢٠١٥/٦/٢١ .

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.

وعلى كتاب 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 المسؤولية المحدودة ولائحته التنفيذية .

اجتمعت الجمعية العامة العادية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير بفندق هيلتون هليوبوليس - بمصر الجديدة فى تمام الساعة الثانية ظهراً يوم السبت الموافق ٢٠١٨/٦/٩ برئاسة السيد المهندس / محمود فتحى حجازى - رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب للشركة القابضة للتشييد والتعمير ورئيس الجمعية العامة وحضور كل من السادة :

المهندس / أحمد فؤاد عبد العزيز	عضو مجلس الادارة المتفرغ للشئون الفنية
الدكتور محاسب / عصام صادق محمد	عضو مجلس الإدارة المتفرغ للشئون المالية والإدارية
المحاسب / إبراهيم أحمد محمد العجمى	عضو مجلس إدارة غير متفرغ
المحاسب/ هشام انور محمد توفيق	عضو مجلس إدارة غير متفرغ
الدكتور مهندس / أحمد طاهر	عضو مجلس إدارة غير متفرغ
اللواء مهندس/ عادل أحمد نجيب	عضو مجلس إدارة غير متفرغ
المستشار / محمد محمد زكى موسى	عضو مجلس إدارة غير متفرغ
الدكتور مهندس / وائل خليل الدجوى	عضوا الجمعية من ذوى الخبرة فى نشاط الشركة
المحاسب / فايز فؤاد فاخورى	
الأستاذ / الشيمى محمد حسن	ممثلى العاملين
الأستاذ / ممدوح سعيد على	

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير
إحدى شركات الشركة القابضة للتشييد والتعمير

وإعتذر عن الحضور كلاً من :-

١ - المهندس / مدحت مصطفى مدنى

٢ - الأستاذ / عبد المنعم الجمل

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

المهندس/ هانىء سعد زغلول الديب	رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب
المهندس/ خالد محمد خيرى المراسى	العضو المنتدب للشئون الفنية والتنفيذ ونائب رئيس مجلس الإدارة
الدكتور / وائل محمود يوسف	العضو المنتدب للشئون المالية والإدارية ونائب رئيس مجلس الإدارة
المحاسب / شعبان إبراهيم محمد عطية	أعضاء مجلس إدارة (منتخبين)
المهندس / بلال سيد الفجال	
المحاسب / إيهاب الضريبى	

* *

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

المحاسبة / عنايات احمد ياقوت	وكيل الوزارة قائم باعمال مدير الإدارة
المحاسبة / نجوى رشدى فهيم	وكيل الوزارة نائب أول مدير الإدارة
المحاسب / اشرف فاروق عوض	وكيل الوزارة نائب أول مدير الإدارة
المحاسب/ عمرو عزت سالم	المدير العام نائب مدير الإدارة
المحاسبة / ميراندا نبيه مصطفى	المدير العام نائب مدير الإدارة
المحاسب / احمد زكى نجم	مراقب الحسابات

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

المحاسب/ حسان نبيل طلعت	وكيل الوزارة رئيس قطاع شركات وهيئات الإسكان
المحاسب / علاء احمد حسن	المدير العام قطاع شركات وهيئات الإسكان
الدكتور محاسب / هشام زغلول ابراهيم	المدير العام قطاع شركات وهيئات الإسكان

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

المحاسب / عونى عبد الصادق أبو بكر	القائم باعمال مدير المركز
الأستاذ / إيهاب عبد الغنى	المدير العام بالمركز

كما حضر الاجتماع من الشركة القابضة للتشييد والتعمير السادة :

المحاسب / محمد مصطفى سيد	رئيس القطاعات المالية
المحاسب / يسرى نعيم	رئيس قطاع الموازنات

كما حضر الاجتماع من شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير السادة :

المحاسب / أسامة السباعى	رئيس قطاع الحاسب الآلى
الاستاذ / ثروت عوض	رئيس قطاع الشئون القانونية
المهندس / نادر فؤاد	رئيس قطاع تنمية المدن الجديدة
المحاسب / بهاء فتوح	مدير عام الحسابات
المحاسب / أشرف محمد فرغلى	مدير عام الحسابات المركزية
الاستاذ / خالد عفيفى	مدير إدارة الشئون القانونية

وقبل البدء في أعمال الجمعية طلب السيد المهندس / محمود فتحى حجازى - رئيس مجلس إدارة الشركة القابضة للتشييد والتعمير ورئيس الجمعية العامة تحديد أسماء جامعي الأصوات وأمين سر الجمعية وتم إختيار كلاً من :-

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

وتم إحصاء نسبة الحضور لحاملي الأسهم (١٠ أسهم فأكثر) وبلغت النسبة ٧٢,٨٧% وبذلك يكون انعقاد الجمعية قانونى .

ثم إفتتح السيد المهندس / محمود فتحى حجازى رئيس الجمعية العامة أعمال الجمعية قائلا : -

بسم الله الرحمن الرحيم نرحب بكم فى الجمعية العامة العادية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير للنظر فى اعتماد الموازنة التقديرية للعام المالى ٢٠١٨/٢٠١٩ إن شاء الله ونرحب بالسادة الحضور والسادة اعضاء الجمعية والجهاز المركزى للمحاسبات وعلى رأسهم الأستاذة / عنايات احمد ياقوت وكيل الوزارة القائم بأعمال مدير إدارة حسابات الإسكان ، والأستاذة / نجوى رشدى فهيم وكيل الوزارة نائب أول مدير الادارة ، والأستاذ / أشرف فاروق عوض وكيل الوزارة نائب أول مدير الادارة والأستاذ / عمرو عزت سالم المدير العام نائب مدير الادارة والأستاذة / ميراندا نبيه مصطفى المدير العام نائب مدير الادارة والأستاذ / احمد زكى نجم مراقب حسابات الإسكان .

ومن الادارة المركزية لمتابعة تنفيذ الخطة وتقويم الاداء الأستاذ / حسان نبيل طلعت وكيل الوزارة والأستاذ / علاء احمد حسن المدير العام والدكتور محاسب / هشام زغلول إبراهيم المدير العام .

ومن مركز المعلومات الأستاذ / عونى عبد الصادق أبو بكر القائم بأعمال مدير المركز والأستاذ / ايهاب عبد الغنى المدير العام بالمركز .

ومن الأعضاء ذوى الخبرة الدكتور مهندس/ وائل محمد خليل الديجوى والسيد المحاسب / فايز فؤاد فاخورى فأهلاً بحضراتكم ثم دعا سيادته المهندس / هانى الديب لإستعراض مشروع الموازنة التقديرية للعام المالى ٢٠١٨/٢٠١٩ .

فتحدث سيادته قائلاً : بسم الله الرحمن الرحيم كل عام وأنتم بخير بمناسبة قرب حلول عيد الفطر المبارك - السيد المهندس/ محمود بك حجازى رئيس مجلس ادارة الشركة القابضة رئيس الجمعية العامة السادة اعضاء الجمعية العامة ... السادة المساهمون السادة الحضور

فى بداية كلمتي وقبل عرض موجز للموازنة التقديرية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير للعام المالى ٢٠١٨/٢٠١٩ انتهز هذه الفرصة لأرحب بالسادة اعضاء الجهاز المركزى للمحاسبات السيدة الأستاذة / عنايات احمد ياقوت وكيل الوزارة القائم بأعمال مدير ادارة مراقبة حسابات الاسكان والسيدة الأستاذة / نجوى رشدى فهيم وكيل الوزارة نائب أول مدير إدارة مراقبة حسابات الاسكان والسيد الأستاذ / اشرف فاروق عوض وكيل الوزارة نائب أول مدير إدارة مراقبة حسابات الاسكان والسيد الأستاذ / عمرو عزت سالم المدير العام نائب مدير إدارة مراقبة حسابات الاسكان والسيدة الأستاذة / ميراندا نبيه مصطفى المدير العام نائب مدير إدارة مراقبة حسابات الاسكان والسيد الأستاذ / احمد زكى نجم مراقب حسابات الاسكان وأتوجه إليهم بالشكر على ما بذلوه من جهد وتعاون مع الشركة خلال الفترة الماضية متمنياً لهم دوام التوفيق .

وكذلك أرحب بالسيد المحاسب / حسان نبيل طلعت وكيل الوزارة لمتابعة الخطة وتقويم الأداء والسيد الأستاذ / علاء أحمد حسن المدير العام بالادارة المركزية لمتابعة تنفيذ الخطة وتقويم الأداء والسيد الدكتور / هشام زغلول إبراهيم المدير العام بالادارة المركزية لمتابعة تنفيذ الخطة وتقويم الأداء .

والسيد الأستاذ/ عونى عبد الصادق أبو بكر القائم بأعمال مدير مركز معلومات قطاع الاعمال العام .

كما ارحب بالأستاذ الدكتور/ وائل خليل الدجوى والسيد الأستاذ/ فايز فؤاد فاخورى عضوى الجمعية العامة من ذوى الخبرة واستغل هذه الفرصة لأهنئكم وجميع الحضور والعاملين بالشركة بقرب حلول عيد الفطر المبارك أعاده الله علينا جميعاً وعلى مصرنا الحبيبة بالخير والنماء .

السادة الحضور أود أن أحيط سيادتكم علماً ببعض الموضوعات التى واجهت الشركة خلال الفترة الماضية وأهمها صدور القرار الجمهورى بنقل تبعية مدينة هليوبوليس الجديدة إدارياً إلى جهاز مدينة الشروق والذي إن كان له الاثر الإيجابي فى تحديد جهة الولاية الإدارية لمدينة هليوبوليس الجديدة الا انه كان له أثراً سلبية على هذه الموازنة نظراً لتوقف استصدار تراخيص البناء بالمدينة سواء من شركة مصر الجديدة او من جهاز مدينة الشروق لحين اعتماد مخططات المدينة وتولي جهاز مدينة الشروق لمهامه وهذا كان له أثر مباشر على توقف أكثر مشروعات الشركة واستثماراتها .

واسمحوا لي أن أستعرض مع حضراتكم بعض الملفات الهامة والتي عمل عليها مجلس إدارة الشركة خلال الفترة الأخيرة

أولاً : بخصوص القرار الجمهوري بضم مدينة هليوبوليس الجديدة لمدينة الشروق إدارياً :

قام مجلس الإدارة بالاتي :

❖ تم تصعيد الموضوع على كافة المستويات وقد تم عقد اجتماع مشترك برئاسة الجمهورية يضم قيادات هيئة المجتمعات و الشركة لسرعة إنهاء المشكلة لإستمرار الشركة في أداء دورها حتى تم رفع الموضوع الى السيد المهندس / رئيس الشركة القابضة الذي قام سيادته بعرض الموضوع على السيد الدكتور / وزير الإسكان والمرافق و المجتمعات العمرانية الجديدة وعلى أثره تم عقد إجتماع مع السادة نواب رئيس هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وقد أسفر هذا الإجتماع علي التوافق على أكثر من ٧٥% من المشاكل وجرى متابعه الباقي منها لإنهائها بالكامل قريباً جداً.

وهنا أتوجه بالشكر والتقدير إلى السيد المهندس / محمود حجازي رئيس الشركة القابضة للتشييد والتعمير للدور الذي قام به سيادته لحل هذه الأزمة .

ثانياً : محفظة أراضي الشركة

• حصلت الشركة على حكم لصالحها من الدستورية العليا أكد صحة ما إنتهى إليه حكم المحكمة الإدارية العليا بصحة القرار الجمهوري ١٩٣ لسنة ١٩٩٥ بتخصيص ارض مدينة هليوبوليس الجديدة لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير وملكيته لها وهو ما سيكون له الأثر الحاسم لصالح الشركة في المنازعات القضائية المنظورة في درجات التقاضي المختلفة وتمكين الشركة من استرداد الأراضي المغتصبة منها .

• تم توقيع بروتوكول مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة خلال شهر فبراير الماضي وذلك لتثبيت ملكية الشركة على كافة أراضي مدينة هليوبوليس الجديدة والتي بحوزة الشركة بالفعل وذلك تداركاً لفارق مساحة الارض بين المساحة المذكورة بالقرار الجمهوري ١٩٣ لسنة ١٩٩٥ والمساحة المحددة بمحضر إستلام الأرض .

ثالثاً : وفيما يخص العقارات المملوكة للشركة والمؤجرة للغير:

• فقد صدر حكم المحكمة الدستورية العليا رقم (١١) لسنة (٢٣) قضائية دستورية) الخاص بالأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية وجواز إنهاء تلك العلاقة الإيجارية بعد انتهاء مدة العقد .

• وتقوم الشركة حالياً بحصر كامل لكافة الأماكن المؤجرة التي ينطبق عليها هذا الحكم من واقع قواعد البيانات بالشركة وإتخاذ الإجراءات القانونية حيالها بعد تفعيل هذا الحكم وبعد إنتهاء دور إنعقاد الحالي لمجلس النواب طبقاً لما إنتهي اليه الحكم المذكور .

وعودة إلى الموازنة فقد استهدفت هذه الموازنة (٢٠١٩/٢٠١٨) صافي ربح نحو ٢٨٤ مليون جنيه مقابل ٣٧٣ مليون جنيه للعام المالي ٢٠١٧/٢٠١٨ بما يقل بنحو ٨٩ مليون جنيه إلا ان ذلك يرجع الي تأثير القرار الجمهوري ٦٣٦ لسنة ٢٠١٧ يضم مدينة هليوبوليس إدارياً إلى جهاز الشروق وما يستلزم ذلك من وقت لتفعيل ذلك القرار لقيام جهاز الشروق بمهامه في اصدار التراخيص لمشروعات الشركة وما نتج عن ذلك القرار من اثار علي الافراد والمطورين من عملاء الشركة وقد روعي ذلك عند إعداد تلك الموازنة حتي تكون واقعية ومعبرة عما تمر به الشركة وقابلة للتنفيذ .

• ونتيجة الظروف الإقتصادية والإصلاحات التي تقوم بها الدولة ومن أهمها التعويم الذي أدى إلى إرتفاع كافة الأسعار (مواد خام ومحروقات) إلى جانب إرتفاع أسعار الفائدة على الإقراض وكل ذلك أدى إلى إرتفاع التكلفة ونتج عنه نقص بالسيولة وقد أدى ذلك الى إتجاه الشركة مرغمة إلى إستخدام التسهيلات الإئتمانية وهو إجراء مؤقت للخروج من هذه الأزمة .

ومن هنا قامت الشركة باتخاذ كل الحلول الغير تقليدية من أجل عبور هذه الأزمة والتي منها قيام الشركة بالدخول في شراكات مع الشركات الشقيقة وكذلك الشراكة مع شركة سوديك والتي بدأت التدفقات النقدية من تلك الشراكة في فبراير ٢٠١٨ هذا بخلاف المشروعات تحت التنفيذ وتدفعاتها النقدية ، ومن خلال تلك الحلول سيتم سداد التسهيلات الإئتمانية .

وإستكمالاً لجهود الشركة لحل هذه الازمة جذريا فقد قمنا بإعداد دراسة مالية لإصلاح الهيكل التمويلي للشركة بالاشتراك مع مكتب فاروس للدراسات المالية وقد إنتهت هذه الدراسة إلى حزمة من الإجراءات الإصلاحية تقوم الشركة بتطبيقها حالياً وعلى سبيل المثال :

- ١- الحصول على قرض طويل الاجل بمبلغ مليار جنيه يسدد خلال ٥ سنوات .
- ٢- إعادة هيكله التسهيلات الإنتمانية لتصبح طويلة الأجل .
- ٣- البدء فى إبرام شراكات جديدة مع مستثمرين على قطع أراضي الشركة وسوف تقوم الشركة بطرح بعض الأراضي للشراكة مع الشركات المتخصصة بعد العيد بإذن الله .
- ومن هنا نجد أن التسهيلات الإنتمانية وأرصدها الحالية لا تدعو الى القلق حيث بلغت الرافعة المالية للشركة ٢ : ١ إضافة إلى أن معدل العائد على حقوق الملكية ٤٣ % .
- وفي ختام كلمتي أكرر شكري وتقديرى لمجلس ادارة الشركة القابضة وعلي رأسها السيد المهندس / محمود بك حجازي علي الدعم والمساندة الدائمة التي خصنا بها ونتمني من سيادته مزيد من الدعم والمساندة للتغلب علي العوائق والمشاكل التي تواجه شركتنا في تلك المرحلة من اجل تحقيق هذه الخطة .
- كما اتقدم بالشكر والتقدير الي السادة / اعضاء الجهاز المركزي واعضاء مجلس الادارة واللجنة النقابية وجميع زملائي العاملين بالشركة وأعضاء اللجان التي ساهمت وساعدت في اعداد تلك الموازنة .
- واسمحوا لي أن أستعرض مع حضراتكم أهم الأرقام الموجودة فى الموازنة

- إيرادات النشاط حوالي ٣١٦ مليون جنيه مقارنة بـ ٣٩٦ مليون جنيه في موازنة ٢٠١٨/٢٠١٧ .
- مجمل الربح حوالي ٧٤٥ مليون جنيه مقارنة بـ ٥٦٥ مليون جنيه في ٢٠١٨/٢٠١٧ .
- بلغ إجمالي الأجور حوالي ١٠٧ مليون جنيه مقارنة بـ ٨٥ مليون جنيه في عام ٢٠١٨/٢٠١٧ ونسبتها لإيرادات النشاط حوالي ١٠% مقارنة بنسبة ٨,٩% في عام ٢٠١٨/٢٠١٧ .
- الفائض القابل للتوزيع ٢٨٤ مليون جنيه مقارنة بـ ٣٧٢ مليون جنيه في موازنة ٢٠١٨/٢٠١٧ .

وقد كنا نستهدف في الموازنة التي تم إعدادها قبل صدور القرار الجمهوري (المشار إليه) إيرادات نشاط حوالي مليار ونصف ونستهدف منها أرباح ٤٠٦ مليون جنيه وسوف نحاول تحقيق هذه الأرقام في العام القادم بإذن الله وشكراً لحضراتكم .

ثم دعا السيد المهندس / رئيس الجمعية السادة الجهاز المركزي لتلاوة تقرير مراقب الحسابات فتحدثت السيدة الأستاذة / عنايات أحمد ياقوت وكيل أول الوزارة القائم بأعمال مدير الإدارة قائلة :-

بسم الله الرحمن الرحيم السيد المهندس / رئيس الجمعية ، السادة أعضاء الجمعية ، السادة الحضور كل عام وحضراتكم بخير ومعروض على حضراتكم تقرير الجهاز عن مشروع موازنة الشركة عن العام المالي ٢٠١٨/٢٠١٩ وأرجو إثباته بالكامل بمحضر الجمعية وسيقوم السيد الأستاذ / عمرو عزت سالم المدير العام بعرض أهم الملاحظات الواردة بالتقرير ، وأتمنى للشركة التوفيق في تحقيق كل مشروعاتها بإذن الله وكل سنة وحضراتكم بخير .

إلى السادة مساهمي الشركة :-

قمنا باختبار المعلومات المستقبلية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (شركة تابعة مساهمة مصرية) خاضعة لأحكام القانون رقم ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ ولائحته التنفيذية لإعداد القوائم المالية التقديرية للعام المالي ٢٠١٨/٢٠١٩ وفقاً للمعيار المصري رقم (٣٤٠٠) الخاص باختبار المعلومات المالية المستقبلية وهذه المعلومات هي مسنولية الإدارة بما في ذلك الافتراضات المتعلقة بها والتي تم بناء التقديرات عليها.

الملحوظة رقم:- (١)

- لم يتم إعداد الموازنة التقديرية للعام المالي ٢٠١٨/٢٠١٩ في توقيتات تسمح بإنعقاد جمعيتها العامة العادية في المواعيد المقرر بالمادة (٣١) من نظامها الأساسي وكذا المادة (٢٢) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم (٢٠٣) لسنة ١٩٩١ واللذان يقضيان بإنعقاد الجمعية العامة للشركة قبل بدء السنة المالية بثلاثة أشهر للنظر في موازنتها التقديرية حيث أن الموازنة التقديرية محل الفحص قد وردت للإدارة بتاريخ ٢٠١٨/٤/١٣ .

الملحوظة رقم :- (٢)

- تضمين تقرير مجلس إدارة الشركة عند عرض أسس إعداد الموازنة بأنه قد تم إعدادها في ضوء المركز المالي للشركة في ٢٠١٧/١٢/٣١ وكذا التقديرات المتوقعة عن الفترة من ٢٠١٨/١/١ حتى ٢٠١٨/٦/٣٠ إلا إنه تبين عدم عرض الموازنة بالأخذ في الاعتبار لتلك التقديرات المتوقعة.

الملحوظة رقم :- (٣)

- عدم تضمين أسس إعداد الموازنة ملخصاً للأسس والإفتراضات التي تم على أساسها إعداد مشروع الموازنة بشأن خطط الشركة التشغيلية والتمويلية والاستثمارية خلال فترة الموازنة وأهدافها بشكل كاف.

الملحوظة رقم :- (٤)

- عدم الإسترشاد بالخطة المعتمدة للعام المالي ٢٠١٧/٢٠١٨ عند إعداد القوائم المالية التقديرية للشركة في ٢٠١٩/٦/٣٠ وتم الإعتماد على فعلى ٢٠١٧/٢٠١٦ كأساس للمقارنة وما قد يترتب على ذلك من عدم الوقوف على مدى صحة هذه التنبؤات والأسس التي تم بناء عليها تلك التقديرات.

الملحوظة رقم :- (٥)

- عدم مراعاة إعداد مشروع الموازنة التقديرية للشركة مقسماً على شهور السنة أو على فترات ربع سنوية تطبيقاً للمادة (٦٩) من اللاحة التنفيذية للقانون رقم (٢٠٣) لسنة ١٩٩١.

الملحوظة رقم :- (٦)

- تم تقدير إيرادات بنحو مليار جنيه من نشاط مبيعات الوحدات السكنية دون الإفصاح بشكل كاف عن السياسات المحاسبية المتبعة وشروط الاعتراف بالإيراد وما إذا كان قد طرأ أى تغيير فى السياسات المحاسبية عن تلك المتبعة وأسبابها وأثرها على المعلومات المالية المستقبلية.

الملحوظة رقم :- (٧)

- استهدفت الموازنة صافى ربح نحو ٢٨٤ مليون جنيه مقابل معتمد للعام المالي ٢٠١٧/٢٠١٨ بنحو ٣٧٣ مليون جنيه بنقص قدرة ٨٩ مليون جنيه بنسبة انخفاض ٣١% فضلاً عن وجود فجوة فى تقدير رقم الربح مقارنة بفعليات ٦ شهور (يوليو – ديسمبر ٢٠١٧) والتي حققت صافى ربح بنحو ٥٩ مليون جنيه فقط، مما يعكس عدم الإعتماد على أسس واقعية لرقم الربح المدرج بالموازنة.

الملحوظة رقم :- (٨)

- استهدفت الموازنة الإستثمارية للعام المالي ٢٠١٨/٢٠١٩ مشروعات تحت التنفيذ بنحو ٦٠ مليون جنيه لإستخدامها فى تطوير حديقة المنتزة السياحي (الميريلاند – مرحلة ثانية)، وتوسعة مبنى الإدارة دون وجود دراسة توضح الأسس التي تم بناءاً عليها تلك التقديرات وكيفية تمويلها ذاتياً فى ضوء عجز السيولة، ونوضح فى هذا الشأن قيام الشركة بصرف ٦٠٥ ألف جنيه فقط على مبنى الإدارة حتى ٢٠١٨/٣/٢٦.

الملحوظة رقم :- (٩)

- عدم الإفصاح بمشروع الموازنة التقديرية عن الإستثمارات والأعباء المالية المترتبة عليها والجدوى الإقتصادية منها والعوائد المتوقعة بشأنها.

الملحوظة رقم :- (١٠)

- قدرت الفوائد التمويلية لعام الموازنة ٢٠١٨/٢٠١٩ بمبلغ ٢١٥,٧٠٨ مليون جنيه لتوقع حصول الشركة على قرض بقيمة مليار جنيه من البنوك دون موافاتنا بالدراسات التي أعدتها الشركة فى هذا الشأن ودون الإفصاح عن الغرض منه وطرق الحصول عليه وكيفية سداده فى ضوء عجز السيولة وارتفاع تكاليف وأعباء السياسة التمويلية بالشركة والبالغة ٧٢ مليون جنيه فى ٢٠١٨/٣/٣١.

الملحوظة رقم :- (١١)

- لم تفصح الموازنة التقديرية للشركة عن الآثار المترتبة عن صدور القرار الجمهورى رقم ٦٣٦ بتاريخ ٢٠١٧/١٢/٢٧ الخاص بضم مدينة هليوبوليس الجديدة لمدينة الشروق بشأن مايلى :-
- التدفقات النقدية خلال عام الموازنة للمشروعات المزمع طرحها ، الإيرادات المزمع تحصيلها وفى ضوء تضمين مخزون الإنتاج غير التام فى ٢٠١٩/٠١٨ لمشروعات لم يتم طرحها والحصول على تراخيصها بعد الإرتباطات والالتزامات الواقعة على الشركة بشأن مساحة الأرض المسلمة للشركة بالزيادة والبالغة نحو ٣،٢٧ كم٢ بمدينة هليوبوليس الجديدة والتي وافقت الشركة على شرائها وفقاً للسعر السائد وقت التسليم عام (١٩٩٥) مضافاً إليها فوائد تأخير فى السداد لمدة تصل الى ٢٢ عام حتى عام ٢٠١٧ وفى ضوء البروتوكول الموقع بين الشركة وهينة المجتمعات العمرانية الجديدة بتاريخ ٢٠١٨/٢/١٥ لتفعيل ذلك.

الملحوظة رقم :- (١٢)

- لم نواف بالدراسات التى قامت بها الشركة لتقدير قيمة المخصصات والإضمحلال فى قيمة الأصول بمشروع الموازنة التقديرية للشركة عن العام المالى ٢٠١٨/٢٠١٩

الملحوظة رقم :- (١٣)

- إستهدفت الموازنة التقديرية إيرادات نشاط بنحو ١،٠٦١ مليار جنيه بزيادة بنسبة ١٤،٣٧ % عن فعلى العام المالى ٢٠١٦ / ٢٠١٧ البالغ نحو ٩٢٨ مليون جنيه وقد تبين فى هذا الشأن مايلى :-
- تنبؤ الشركة ببيع كافة العقارات التامة أو المتوقع تنفيذها خلال عام الموازنة على الرغم من عدم تنفيذ ذلك من عام لآخر وعدم قدرتها على استكمال بعض مشروعاتها حيث تضمنت الموازنة مبيعات إسكان سبق إدراجها بموازنة عام ٢٠١٧ / ٢٠١٨ بنحو ٣٩٣ مليون جنيه بنسبة ٤٩ % من إجمالى مبيعات عام الموازنة البالغة نحو ٨٠٠ مليون جنيه
- تضمنت تقديرات الإيرادات إيجارات من كازينو الميريلاند بنحو ١٥،٠٠٥ مليون جنيه على الرغم من عدم إلزام المستأجر بشروط الاتفاق المبرم فى ٢٠١٧/٥/١٤ وكذا عقد الإيجار الجديد بتاريخ ٢٠١٧/٦/١٤ وعدم سداده لأقساط الجدولة وكذا القيم الإيجارية الشهرية وضرائب القيمة المضافة وغرامات التأخير المقدرة.
- عدم تضمين الموازنة التقديرية للإيرادات المتوقعة من مدينة غرناطة، الشولاند وحديقة الطفل المقرر نهو تطويرهم شهر ٢٠١٨/٣ والمزمع طرحهم للإيجار بتاريخ ٢٠١٨/٥/١٣.

الملحوظة رقم :- (١٤)

- إستهدفت الموازنة إيرادات بيع أراضى بمبلغ ٨٧،٦ مليون جنيه والتي تبين بالفحص انها تخص إيرادات مشاركة تمثل قيمة الحد الأدنى المضمون لإيرادات السنة الثانية من عقد المشاركة مع شركة سوديك فى حين لم يتم سداد كامل المستحق عن السنة الأولى حتى تاريخ الفحص شهر ٢٠١٨/٤.

الملحوظة رقم :- (١٥)

- ضمن مصادر التمويل الذاتى بالموازنة الإستثمارية نحو ٣٨،٢ مليون جنيه مخصصات بخلاف الإهلاك وهو ما لا يتفق وطبيعة تلك المخصصات حيث أنها لا تعد من مصادر التمويل الذاتى.

ملحوظة رقم :- (١٦)

- تم توزيع الإستخدامات على مراكز التكلفة لعام ٢٠١٨/٢٠١٩ ولم تفصح الموازنة التقديرية عن الأسس والقواعد التى تم الإستناد إليها عند توزيع عناصر التكاليف على المراكز الإنتاجية .

الملحوظة رقم :- (١٧)

- عدم الإفصاح بمشروع الموازنة التقديرية عن خطط الشركة بشأن التعديت والإشغالات والمخالفات والتجاوزات القائمة على الأراضى والعقارات المملوكة لها.

الملحوظة رقم :- (١٨)

- لم يتضمن مشروع الموازنة التقديرية قيمة الضريبة المؤجلة وإدراجها بقائمة الدخل تطبيقاً لمتطلبات معيار المحاسبة المصرى رقم (٢٤).

الملحوظة رقم :- (١٩)

- عدم إعداد قائمة الدخل الشامل المستهدفة ضمن مشروع الموازنة فضلاً عن عدم إعداد قائمة التغير في حقوق الملكية التقديرية عن الفترة المنتهية في ٢٠١٩/٦/٣٠ على أساس مقارن.

الملحوظة رقم :- (٢٠)

- استهدفت قائمة التدفقات النقدية في نهاية فترة الموازنة عجزاً في التدفق النقدي من أنشطة الشركة المختلفة بنحو ٥٩٩ مليون جنيه مقابل عجزاً فعلياً في ٢٠١٧/٦/٣٠ بنحو ١٥٠ مليون جنيه ويرجع في معظمه لارتفاع العجز النقدي من أنشطة التمويل والبالغة نحو ٥٤٦ مليون جنيه.

الملحوظة رقم :- (٢١)

- استهدفت الموازنة التقديرية للشركة رصيد سحب على المكشوف في ٢٠١٩/٦/٣٠ بنحو ٢٨٠ مليون جنيه مقابل معتمد للعام المالي ٢٠١٨/٢٠١٧ بنحو ٧٦١ مليون جنيه في حين أظهرت القوائم المالية الدورية في ٢٠١٨/٣/٣١ رصيد سحب على المكشوف بنحو ٨٨٧ مليون جنيه، ولم تفصح الشركة عن السياسات التي اتبعتها لتخفيض رصيد السحب على المكشوف بمشروع الموازنة.

الملحوظة رقم :- (٢٢)

- عدم عرض قائمة التدفقات النقدية التقديرية وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤) والذي يقضى بإدراج صافي ربح العام التقديرى قبل الضرائب والبنود غير العادية.

فضلاً عن إظهار القائمة لمتحصلات من سحب على المكشوف بنحو ١,٤ مليار جنيه ومدفوعات لسداد السحب على المكشوف بنحو ١,٥ مليار جنيه دون تفاصيل ودون إظهارها لقيمة الفوائد التمويلية البالغة نحو ٢١٥ مليون جنيه.

ثم تحدث السيد الأستاذ / عمرو عزت سالم - المدير العام بإدارة حسابات الإسكان قائلاً :-

السيد المهندس / رئيس الجمعية العامة ، المهندس / هانى الديب ، السادة أعضاء الجمعية العامة المحترمين كل سنة وحضراتكم طيبين ، سوف نعرض عليكم عرض مختصر للملاحظات الخاصة بالموازنة حتى لا نطيل عليكم نظراً لظروف شهر رمضان الكريم .

وإستكمل سيادته قائلاً : بداية نريد أن نثبت في المحضر أن الشركة لم تقم بعرض المذكرة الخاصة بزيادة مخصصات رئيس وأعضاء مجلس الإدارة المنتخبين بالشركة والتي سبق وأن تم الإتفاق على عرضها على الجمعية العامة للنظر في اعتمادها .

وإستكمل سيادته عرض أهم الملاحظات على الموازنة على الوجه التالي :-

(١) ملاحظة رقم (٢ ، ٤ ، ٥) :

تضمن تقرير مجلس إدارة الشركة عند عرض أسس إعداد الموازنة بأنه قد تم إعدادها في ضوء المركز المالي للشركة في ٢٠١٧/١٢/٣١ وكذا التقديرات المتوقعة عن الفترة من ٢٠١٨/١/١ حتى ٢٠١٨/٦/٣٠ إلا إنه تبين عدم عرض الموازنة بالأخذ في الاعتبار لتلك التقديرات المتوقعة مع عدم الإسترشاد بالخطة المعتمدة للعام المالي ٢٠١٨/٢٠١٧ عند إعداد القوائم المالية التقديرية للشركة في ٢٠١٩/٦/٣٠ وتم الإعتماد على فعلى ٢٠١٧/٢٠١٦ كأساس للمقارنة وما قد يترتب على ذلك من عدم الوقوف على مدى صحة هذه التنبؤات والأسس التي تم بناء عليها تلك التقديرات ، ويتصل بذلك عدم مراعاة إعداد مشروع الموازنة التقديرية للشركة مقسماً على شهور السنة أو على فترات ربع سنوية تطبيقاً للمادة (٦٩) من اللاحة التنفيذية للقانون رقم (٢٠٣) لسنة ١٩٩١.

(٢) ملاحظة رقم (٦) :

تم تقدير إيرادات بنحو مليار جنيه من نشاط مبيعات الوحدات السكنية دون الإفصاح بشكل كاف عن السياسات المحاسبية المتبعة وشروط الإعتراف بالإيراد وما إذا كان قد طرأ أى تغيير في السياسات المحاسبية عن تلك المتبعة وأسبابها وأثرها على المعلومات المالية المستقبلية .

(٣) ملاحظة رقم (٧) :

أستهدفت الموازنة صافى ربح نحو ٢٨٤ مليون جنيه مقابل معتمد للعام المالى ٢٠١٧ / ٢٠١٨ بنحو ٣٧٣ مليون جنيه بنقص قدرة ٨٩ مليون جنيه بنسبة انخفاض ٣١% فضلاً عن وجود فجوة فى تقدير رقم الربح مقارنة بعمليات ٦ شهور (يوليو - ديسمبر ٢٠١٧) والتي حققت صافى ربح بنحو ٥٩ مليون جنيه فقط ، مما يعكس عدم الاعتماد على أسس واقعية لرقم الربح المدرج بالموازنة .

(٤) ملاحظة رقم (٩) :

عدم الإفصاح بمشروع الموازنة التقديرية عن الإستثمارات والأعباء المالية المترتبة عليها والجدوى الاقتصادية منها والعوائد المتوقعة بشأنها.

جاء برد الشركة على هذه الملاحظة بأنه تم تحويل هذه الإستثمارات عن طريق التدفقات النقدية من خطة المبيعات كما هو موضح بالجدول صفحة ٢٩ ، ٣٠ إلخ ولكن المقصود بالإستثمارات فى هذه الملاحظات هو عدم تضمين الموازنة الإستثمارية (المزعم البدء فيها) من شراكة وشراء الأراضى التي تمت فى الفترة الأخيرة وكذا الأعباء المالية المترتبة عليها والعائدات المتوقعة منها فى الوقت الذي صدر فيه قرار مجلس الإدارة بشأن إلغاء ما تم من إجراءات بخصوص أرض العبور وكذا كتاب الشركة المقيد بهيئة الرقابة الإدارية المالية بتاريخ ٢٠١٨/٥/٢٣ بشأن الموافقة على قبول تقييم المتر المربع من أرض محرم بك بمبلغ ٣٠٠٠٠ جنيه للمتر المباع لشركة النصر للتطوير العقاري مع الإحتفاظ بنسبة مساهمة الشركة ٢٠ % كما هي .

(٥) ملاحظة رقم (١٠) :

قدرت الفوائد التمويلية لعام الموازنة ٢٠١٨/٢٠١٩ بمبلغ ٢١٥,٧٠٨ مليون جنيه لتوقع حصول الشركة على قرض بقيمة مليار جنيه من البنوك دون موافقتنا بالدراسات التى أعدتها الشركة فى هذا الشأن ودون الإفصاح عن الغرض منه وطرق الحصول عليه وكيفية سداده فى ضوء عجز السيولة وإرتفاع تكاليف وأعباء السياسة التمويلية بالشركة والبالغة ٧٢ مليون جنيه فى ٢٠١٨/٣/٣١ .

(٦) ملاحظة رقم (١١) :

- لم تفصح الموازنة التقديرية للشركة عن الآثار المترتبة عن صدور القرار الجمهورى رقم ٦٣٦ بتاريخ ٢٠١٧/١٢/٢٧ الخاص بضم مدينة هليوبوليس الجديدة لمدينة الشروق بشأن مايلى:-
- التدفقات النقدية خلال عام الموازنة للمشروعات المزعم طرحها ، الإيرادات المزعم تحصيلها وفى ضوء تضمين مخزون الإنتاج غير التام فى ٢٠١٨/٢٠١٩ لمشروعات لم يتم طرحها والحصول على تراخيصها بعد .
- الإرتباطات والإلتزامات الواقعة على الشركة بشأن مساحة الأرض المسلمة للشركة بالزيادة والبالغة نحو ٣.٢٧ كم^٢ بمدينة هليوبوليس الجديدة والتي وافقت الشركة على شرائها وفقاً للسعر السائد وقت التسليم عام (١٩٩٥) مضافاً إليها فوائد تأخير فى السداد لمدة تصل إلى ٢٢ عام حتى عام ٢٠١٧ وفى ضوء البروتوكول الموقع بين الشركة وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بتاريخ ٢٠١٨/٢/١٥ لتفعيل ذلك .

(٧) ملاحظة رقم (١٣) :

إستهدفت الموازنة التقديرية إيرادات نشاط بنحو ١,٠٦١ مليار جنيه بزيادة بنسبة ١٤,٣٧% عن فعلى العام المالى ٢٠١٦ / ٢٠١٧ البالغ نحو ٩٢٨ مليون جنيه وقد تبين فى هذا الشأن مايلى :-

- تنبؤ الشركة ببيع كافة العقارات التامة أو المتوقع تنفيذها خلال عام الموازنة على الرغم من عدم تنفيذ ذلك من عام لآخر وعدم قدرتها على إستكمال بعض مشروعاتها حيث تضمنت الموازنة مبيعات إسكان سبق إدراجها بموازنة عام ٢٠١٧/٢٠١٨ بنحو ٣٩٣ مليون جنيه بنسبة ٤٩% من إجمالي مبيعات عام الموازنة البالغة نحو ٨٠٠ مليون جنيه .
- تضمنت تقديرات الإيرادات إيجارات من كازينو الميريلاند بنحو ١٥,٠٠٥ مليون جنيه على الرغم من عدم إلزام المستأجر بشروط الإتفاق المبرم في ٢٠١٧/٥/١٤ وكذا عقد الإيجار الجديد بتاريخ ٢٠١٧/٦/١٤ وعدم سداده لأقساط الجدولة وكذا القيم الإيجارية الشهرية وضرائب القيمة المضافة وغرامات التأخير المقدرة .
- عدم تضمين الموازنة التقديرية للإيرادات المتوقعة من مدينة غرناطة ، الشولاند وحديقة الطفل المقرر نهو تطويرهم شهر ٢٠١٨/٣ والمزمع طرحهم للإيجار بتاريخ ٢٠١٨/٥/١٣ .

(٨) ملاحظة رقم (١٥) :

ضمن مصادر التمويل الذاتي بالموازنة الإستثمارية نحو ٣٨,٢ مليون جنيه مخصصات بخلاف الإهلاك وهو ما لا يتفق وطبيعة تلك المخصصات حيث أنها لا تعد من مصادر التمويل الذاتي .

(٩) الملاحظة الهامة رقم (٢١) :

إستهدفت الموازنة التقديرية للشركة رصيد سحب على المكشوف في ٢٠١٩/٦/٣٠ بنحو ٢٨٠ مليون جنيه مقابل معتمد للعام المالي ٢٠١٨/٢٠١٧ بنحو ٧٦١ مليون جنيه في حين أظهرت القوائم المالية الدورية في ٢٠١٨/٣/٣١ رصيد سحب على المكشوف بنحو ٨٨٧ مليون جنيه ، ولم تفصح الشركة عن السياسات التي إتبعها لتخفيض رصيد السحب على المكشوف بمشروع الموازنة .

ونريد أن نلفت النظر إلى رصيد السحب على المكشوف وصل في ٢٠١٨/٥/٣١ إلى مليار وواحد وستون ألف جنيه .

(١٠) الملاحظة الأخيرة رقم (٢٢) :

عدم عرض قائمة التدفقات النقدية التقديرية وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤) والذي يقضى بإدراج صافى ربح العام التقديرى قبل الضرائب والبنود غير العادية .
فضلاً عن إظهار القائمة لمتحصلات من سحب على المكشوف بنحو ١,٤ مليار جنيه ومدفوعات لسداد السحب على المكشوف بنحو ١,٥ مليار جنيه دون تفاصيل ودون إظهارها لقيمة الفوائد التمويلية البالغة نحو ٢١٥ مليون جنيه .
وكل عام وأنتم بألف خير .

وعقب السيد المهندس / محمود حجازي رئيس الجمعية على موضوع السحب على المكشوف قائلاً :

بالنسبة للسحب على المكشوف فإن الشركة تقوم بالسحب كي تقوم بتمويل المشروعات الإستثمارية ولكن أهم ما في هذا الموضوع أن تكون الأعباء المترتبة على التسهيلات الإنتمانية مأخوذة في الاعتبار في عملية التسعير وتحديد هامش الربح وهذا أهم من حجم السحب على المكشوف فالشركة لا بد أن تستمر في العمل وتمويل مشروعاتها للبنية التحتية أي أن ما يتم محاسبة إدارة الشركة عليه هل تم أخذ هذا في الاعتبار عند تسعير مشروعات الشركة وفي الـ CASH FLOW بحيث أن يعود ذلك في النهاية على الشركة بقيمة مضافة وقد علقنا على هذا الموضوع مرات كثيرة قبل ذلك لأنه من الطبيعي أن الشركة سوف تحتاج إلى تمويل وخاصة أنه في السنوات السابقة لم نكن نترك للشركة السيولة التي توزع ، ونتيجة للتطور الذي تسير فيه الشركة فهي تحتاج إلى تسهيلات إنتمانية على أن يتم أخذها في الاعتبار في التسعير و الـ CASH FLOW وأسلوب البيع الذي تتبعه الشركة كما ذكرنا ، وأعتقد أن الإدارة المالية الموجودة حالياً بالشركة ووجود الدكتور سهر الدماطي معهم وإستعانتهم بمكتب فاروس يضعهم على الطريق الصحيح لحل أى مشاكل أولاً بأول إن شاء الله .

ودعا سيادته الدكتورة سهر الدماطي للتعليق فتحدثت قائلة :

أريد أن أضيف بأن الرفاعة المالية للهيكل التمويلي للشركة تبلغ ١:٢ ولا يوجد أفضل من ذلك وهذا يعنى أن الموارد الذاتية للشركة تغطي بنسبة ١:٢ وهذا مؤشر جيد جداً ويبعث على الإطمئنان .

ثانياً : ما يخص الفوائد فهو موضوع متعلق بالسوق فإن زيادة الفوائد جاءت نتيجة السياسة المالية للدولة لتغطية معدلات التضخم المرتفعة جداً فأضطرت إلى اللجوء لسياسة زيادة سعر الفائدة لتقليل التضخم وبالتالي فهذا موضوع عام على كل الناس الموجودين بالسوق وليس خاص باحتساب فوائد مرتفعة على الشركة ويجب أن نأخذ في إعتبارنا أن السياسة النقدية عندما أتبع هذا الأسلوب كان موضوعاً في الاعتبار أن أسعار الفائدة سوف تنخفض بعد فترة من سنة إلى سنتين وهي بالفعل قد انخفضت في الفترة السابقة حوالي ٢٠٠ نقطة (٢%) ولكنها قد تثبت لفترة نظراً لأن ضمن خطة الإصلاح الاقتصادي ما يخص زيادة أسعار المحروقات والكهرباء والمياه وهو ما سوف يؤدي زيادة التضخم وبالتالي فسوف تعاني كل الشركات العاملة في السوق من ارتفاع أسعار الفائدة لفترة مؤقتة وليس موضوع خاص بشركة مصر الجديدة فقط .

بالنسبة للنقطة الثالثة :- فإن أسلوب التمويل المتبع دائماً وخاصة أن الشركة تستخدم أسلوب السحب على المكشوف وهذا الأسلوب تم النظر إليه وتداركه وحالياً تم إتباع أسلوب جديد لكيفية توفير احتياجات الشركة المالية لكل مشروع على حدى وبالتالي سوف نرى في الفترة القادمة تغيير كبير في الأسلوب التمويلي الخاص بمشروعات الشركة جزء منه فقط سوف يكون السحب على المكشوف ولكن سوف يتم الإعتماد على اساليب أخرى في الباقي - وهذا ما يخص السحب على المكشوف لأننا دائماً نحس في ردود الجهاز المركزي بالقلق من فكرة السحب على المكشوف ولكن هذا كما ذكرنا سوف يتم تداركه في الفترة القادمة ووضع أسلوب عمل مختلف وبالفعل تم البدء في هذا الأسلوب .

وهنا عقب السيد الأستاذ / عمرو سالم قائلاً:- الحقيقة أن هذه إضافة جميلة من الاستاذة سهر ولكني أريد أن أوضح أن الجهاز المركزي لا يقلق من موضوع السحب على المكشوف كما ذكرت سيادتك ولكن ما هو الجزء من تعليمات التمويل بمعنى أن مصاريف التمويل لا تنحصر في السحب على المكشوف فقط وقد قامت الشركة بتجربة أكثر من أسلوب فقد قامت بعمل حوالات حق وحالياً نبحث عن القروض والدراسة التي حدثنا عنها المهندس هاني المعدة من مكتب فاروس قدمت أربعة حلول بعيدة عن السحب على المكشوف ، أما بالنسبة لموضوع القرض المزمع أخذه من البنوك والبالغ قيمته مليار جنيه أو بمعنى آخر تفتيت السحب على المكشوف على خمس سنوات كما تفضل وأخبرنا الأستاذ الدكتور / وائل يوسف وتناقش معنا فيما جاء بالعقد وهو كبديل جيد ولكن نحن نقول أنه يوجد هناك بدائل أخرى نبتعد بها عن السحب على المكشوف وهو ليس موضوع تمويلي فقط ولكنه يعطي مؤشراً أنه توجد مشكلة في توفير التمويل اللازم لإقامة المشروعات فالشركة تمتلك محفظة أراضي جيدة نستطيع أن نعمل عليها مشاركات مثل مشروع سوديك ولكن بشكل أسرع ، ومن المفروض أن يأتي تمويل ذاتي من بيع المشروعات ولكن السوق كله يعمل بهذه الطريقة ، وأيضاً البيع طبقاً للمعيار (١١) عن طريق الفصل ولكن يوجد تضخم في البلد كما أشرت سيادتك ولكننا دائماً نطلب وقد قلنا ذلك في الجمعية السابقة بأنه من حق الشركة تفعيل المادة (٤٣) لو أرادت عدم توزيع الأرباح ولكن هذا حق أصيل للجمعية كما تفضل محمود بك وقال في الجمعية السابقة ولكننا نرى أنه بدلاً من الإعتماد على حوالات الحق والسحب على المكشوف وتحميل الشركة أعباء كبيرة فهناك بدائل أخرى وخاصة قطع الأراضي المستردة من المتعدين والتي تقع بعيداً عن مدينة الشروق وذلك بدلاً من الحصول على قرض لأسدد به السحب على المكشوف والتفتيت .

وهنا تدخل المهندس محمود حجازي قائلاً :

هناك نقطة أريد أن أوضحها في هذه الجزئية وهي أن محفظة الأراضي الموجودة عند شركة مصر الجديدة ضخمة جداً ولكنها أمام تحدي أن البنية التحتية الخاصة بها تحتاج إلى تكاليف عالية جداً وحضراتكم كما تعرفون أن أغلب مصاريف الشركة تصرف على البنية التحتية وهذا يعتبر استثمار ولذلك فعندما نحول هذه المصاريف لقرض طويل الأجل فهذا استثمار رائع جداً وتم الاتفاق مع البنك أن فروق الجنيه تتحرك مع الفائدة ولكن الأهم أن القيمة المضافة على الأرض بعد ترفيقها تفوق بكثير جداً أى أعباء تمويلية ناتجة عن هذا القرض ، فالفكرة أن الشركة تركز أولاً على إنشاء البنية التحتية لأن الأراضي كلها كانت بدون بنية تحتية لا كهرباء ولا مياه ولا صرف صحي وهذه المواضيع تستنزف السيولة الموجودة ، وهذا يعتبر سحب للاستثمار بقيمة أعلى بكثير جداً بعد إتمام الترفيق إن شاء الله .

ورد السيد الأستاذ / عمرو سالم قائلاً : ندعو الله أن ييسر الأحوال وكل عام وأنتم طيبين .

وهنا دعا السيد المهندس /رئيس الجمعية السادة أعضاء إدارة متابعة الخطة وتقويم الأداء بالجهاز المركزي لتلاوة ملاحظاتهم على مشروع الموازنة فتفضل السيد المحاسب / حسان نبيل طلعت وكيل الوزارة لمتابعة الخطة وتقويم الاداء قائلاً :-

بسم الله الرحمن الرحيم كل عام وحضراتكم بخير ، معروض على حضراتكم تقرير على مشروع الموازنة التقديرية لشركة مصر الجديدة عن العام المالي ٢٠١٨/٢٠١٩ وأسمحوا لنا أن نبرز بعض النقاط وسوف يقوم الدكتور هشام بتوضيحها .

وتحدث السيد الدكتور / هشام زغول المدير العام بالإدارة المركزية لمتابعة تنفيذ الخطة وتقويم الأداء قائلاً :-

بسم الله الرحمن الرحيم السيد المهندس / رئيس الشركة القابضة للتشييد والتعمير ورئيس الجمعية ، السيد المهندس / رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير ، السادة أعضاء الجمعية ، السادة الحضور السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ، معروض على سيادتكم تقرير عن الموازنة التقديرية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير عن العام المالي ٢٠١٨/٢٠١٩ وفيما يلي أهم تلك الملاحظات :-

بداية تحمل هذه الموازنة بين طياتها بعض التناقضات وذلك على النحو التالي :

أوضحت الشركة في تقرير مجلس الإدارة أنها قد أعدت الموازنة للعام المالي ٢٠١٨/٢٠١٩ في ضوء الاستقرار الإقتصادي والامنى المتوقع وأثر ذلك على تحرك السوق وعلى الرغم من ذلك كانت أرقام تقديراتها متواضعة إذا ما قورنت بنتائج عام ٢٠١٦/٢٠١٧ ذلك العام الذى كانت تسوده ظروف عدم استقرار سواء على مستوى الإقتصاد بصفة عامة وعلى قطاع الإسكان والتعمير بصفة خاصة وذلك على النحو التالي :-

- استهدفت الشركة رقم مبيعات يقدر بنحو مليار و٦١ مليون جنيه بزيادة نحو ١٣٣ مليون جنيه عن المبيعات الفعلية البالغة نحو ٩٢٨ مليون جنيه وبنحو ١٤% عن عام ٢٠١٦/٢٠١٧ فى حين قدرت الشركة ربح السنة بنحو ٢٨٤ مليون جنيه فى حين بلغ الربح الفعلى عن عام ٢٠١٦/٢٠١٧ نحو ٣٤٩ مليون جنيه ويتجاوز ٤٩ مليون جنيه عن عام ٢٠١٦/٢٠١٧ وهنا كان التساؤل هل تتبع الشركة موازنة متراخية ؟ أى أنها تضع أرقام متواضعة بحيث تتجاوز هذه الأرقام فى نهاية السنة ونقول أنها شركة ممتازة حققت أكثر من المستهدف .

وهنا تدخل السيد المهندس / محمود حجازي قائلاً :

لا أعتقد سيادتكم أن هذه هى سياسة الشركة ولكن كما أشار المهندس هانى إلى الظروف التى جذت وقرار إيقاف إصدار التراخيص وهذا أثر سلباً على إعداد الموازنة ، وقد ذكر في صدر كلامه أنه كان يستهدف مليار ونصف وأصبحت بعد ذلك مليار وستين مليون وجاء ذلك نتيجة صدور القرار الجمهوري الخاص بنقل تبعية هليوبوليس الجديدة إلى جهاز مدينة الشروق وبالتالي توقف إصدار التراخيص وبالطبع هذا قد أثر في الشركة ولكن ليس معنى ذلك على الإطلاق أنها تستهدف أرقام منخفضة حتى تظهر أنها حققت أزيد من المستهدف .

فرد الدكتور هشام زغول : تمام ولكن هذا يثير التناقض التالي وهو رغم صدور القرار الجمهوري المشار إليه وتوقف إصدار تراخيص فقد استهدفت الموازنة البدء في عدد ٦ مشروعات بمدينة هليوبوليس الجديدة مع بداية عام الموازنة.

وهنا تدخل المهندس / محمود حجازي قائلاً :

إن تراخيص هذه المشروعات موجودة بالفعل لأن الشركة كانت تخطط مستقبلياً فكان هناك تراخيص توقفت وتراخيص تم إستخراجها فالشركة لم تتوقف نهائياً .

ورد الدكتور هشام زغول قائلاً : هذا ما نتحدث عنه فلا بد من وجود خطة بديلة (planA) و (planB) .

فرد المهندس / محمود حجازي قائلاً : لم يكن أحد يتوقع صدور قرار يوقف إصدار التراخيص حتى نهاية الإجراءات .

فرد الدكتور هشام زغول قائلاً : إن القرار صدر في ٢٧/١٢/٢٠١٧ أي منذ خمسة شهور أي أنه كان هناك وقت ليتم التفكير بشكل آخر قبل إعداد الموازنة .

وهنا رد المهندس / هانى الديب قائلاً : إن (planB) كان أن يتم العمل بمكان آخر غير هليوبوليس الجديدة ولم يكن أمامنا غير مدينة هليوبارك ونحن الآن نسير في إجراءات إستصدار القرار الوزاري الخاص بها أي أننا لا نستطيع أيضاً العمل بهليوبارك قبل صدور هذا القرار .

وتدخل المهندس / محمود حجازي مؤكداً أن هليوبارك تحتاج إلى قرار وزاري لإعتماد المخطط العمراني الخاص بها .
فرد الدكتور هشام زغلول قائلاً: وهل في ظل إنتظار هذه القرارات الوزارية هل يتوقف العمل ؟ لابد أن نفكر بشكل أفضل
فرد المهندس / محمود حجازي بالإيجاب .

ثم استكمل الدكتور هشام زغلول ملاحظاته قائلاً : أظهرت قائمة التدفقات النقدية صافي التدفق النقدي من النشاط التشغيلي بنحو ٩ مليون جنيه في الوقت الذي قررت فيه الشركة توزيعات أرباح بنحو ٢٠٠ مليون الأمر الذي يشير إلى اعتماد الشركة على القروض والسحب على المكشوف في سداد تلك التوزيعات لأن الأصل أن تحقق الشركة صافي النشاط التشغيلي الذي يستخدم في تمويل النشاط الإستثماري والنشاط التمويلي سواء سداد التوزيعات أو إلى غير ذلك ، فوجد هنا أن الشركة حققت ٩ مليون جنيه وستقوم بتوزيع ٢٠٠ مليون جنيه أرباح فمعنى ذلك أنها سوف تعتمد على القروض والسحب على المكشوف هذا من جانب ، كما أن هذه التوزيعات عن أرباح عام ٢٠١٧/٢٠١٨ والتي بلغت في ١٢/٣١ مبلغ ٦٠ مليون جنيه وذلك قبل الأخذ في الحساب تأثير الملاحظات الواردة بتقرير زميلي مراقب الحسابات في الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية للشركة في ١٢/٣١ بشكل يحول دون الوصول للربح المقرر بنحو ٣٧٣ مليون جنيه .

الملاحظة الأخيرة : أظهر قائمة المركز المالي في ٢٠١٩/٦/٣٠ رصيد متوقع لقروض طويلة الأجل بنحو ٩٣١ مليون جنيه ورصيد سحب على المكشوف بنحو ٢٧٩ مليون جنيه بإجمالي مليار و ١٩٣ مليون جنيه وإذا ما نسب هذا الرقم لحقوق الملكية المقدرة في ٢٠١٩/٦/٣٠ بنحو ٦٥٩ مليون جنيه معنى ذلك أن السحب على المكشوف يمثل ١,٨ من حقوق الملكية الأمر الذي يثير القلق ، هذا من جانب - كما توقعت الشركة أن تتحمل أعباء عن هذه الأرصدة بنحو ٢١٦ مليون جنيه وبنسبة ١٨% وهي تزيد عن معدل العائد على الإستثمار الذي قدرته الشركة بنحو ١٧% وشكراً لحضراتكم .

ثم دعا السيد المهندس / محمود حجازي رئيس الجمعية السادة مركز المعلومات لتلاوة ملاحظاته فتحدث السيد / إيهاب عبد الغنى قائلاً :-

كل سنة وحضراتكم طيبين ونتمنى للشركة أن تحقق صافي ربح أكثر من المستهدف إن شاء الله وشكراً لحضراتكم .

ثم دعا السيد المهندس / محمود حجازي ممثل العاملين لتلاوة كلمته

فتحدث السيد الأستاذ / الشيمى محمد حسن رئيس اللجنة النقابية بالشركة قائلاً :-

السيد المهندس/ محمود بك حجازي رئيس مجلس إدارة الشركة القابضة للتشييد والتعمير ورئيس الجمعية العامة

السيد المهندس / هانى بك الديب رئيس مجلس إدارة شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير

السادة أعضاء مجلسي الإدارة ، السادة الحضور كل عام وأنتم بخير بمناسبة قرب حلول عيد الفطر المبارك أعاده الله علينا وعليكم بالخير واليمن والبركات .

يطيب لي أن أقدم بخالص الشكر والتقدير لزملائي العاملين لتفانيهم في العمل لإعلاء شأن شركتهم ووضعها في مقدمة شركات المطورين العقاريين وأقدمها على الإطلاق .

ولقد حملني زملائي العاملين بمطلبين لسيادتهم وهي مطالب عادلة ومشروعة المطلب الأول وهو في إطار توجيهات فخامة رئيس الجمهورية لتجديد الدماء وتمكين الشباب ليصبحوا كوادراً قيادية للمستقبل ولكن كيف يتم تمكينهم في ظل قرار إيقاف تعيينهم على درجات دائمة منذ عام ٢٠١٥ وقد أمضوا سبع سنوات في خدمة الشركة بعقود مؤقتة إنتظاراً لتوفيق أوضاعهم ليتولوا وظائف ولن يتم تعيينهم على أي وظائف طالما ليسوا على درجات دائمة علماً بأنه منذ قرار إيقاف تعيينهم على درجات دائمة وحتى تاريخه بلغ عدد المحالين للمعاش ٣٠٠ عامل .

الأمر الثاني لقد تحمل العاملين وحدهم ودون مشاركة من الشركة مكافأة نهاية الخدمة فهي تمول من إشتراكات العاملين على الرغم من أن مكافأة نهاية الخدمة تقع على رب العمل ، فبرجاء دراسة الإسناد لإحدى شركات التأمين التكافلي لعمل نظام يطبق على جميع الشركات التابعة للشركة القابضة أسوة بالمنظومة الطبية ويمول من ميزانية الشركات يمنح العامل مكافأة تمكنه من مواجهة صعوبات الحياة بعد المعاش بعد أن أمضوا في خدمة شركاتهم سنوات عمرهم وكما هو معمول به في شركات كثيرة مثل شركات الكهرباء ، والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته .

ثم دعا السيد المهندس / رئيس الجمعية السادة أعضاء الجمعية العامة لذكر استفساراتهم أو إستيضاحاتهم .
فتحدث السيد المحاسب / فايز فؤاد فاخوري عضو الجمعية العامة من ذوى الخبرة قائلاً:-

السيد المهندس / رئيس الجمعية العامة والسادة أعضاء الجمعية كل عام وحضراتكم بخير ، لاشك أن السياسات التمويلية لها أثرها البالغ في تقديرات الموازنة التقديرية المعروضة علينا وكذا على نتائج تطبيقها إذا ما نجحت الشركة في تنفيذها ، الأمر الذى يقتضى بذل المزيد من الدراسات لاختيار أنسب السبل من تلك السياسات خاصة مع إتجاه الشركة نحو إصدار سندات وصكوك تمويل بضمانات أصول الشركة وبما يخفف من آثارها السلبية وشكراً.

ثم تحدث السيد اللواء مهندس / عادل نجيب عضو الجمعية قائلاً:-
أريد أن أتحدث عن ملحوظتين بتوصية للشركة في العام القادم بإذن الله - إن الإستثمارات المدرجة أو المقترحة في الموازنة يجب عرضها على لجنة الاستثمار المركزية بالشركة القابضة ، فعلى سبيل المثال تم إدراج مبلغ ٤٠ مليون جنيه توسعات وتجهيزات مباني الشركة فلابد من عرض ما سوف يتم تنفيذه بهذا المبلغ وما هو العائد منه ، والملاحظة الثانية هي أن ترتبط الزيادة في الأجور بالزيادة في الإيرادات وشكراً لحضراتكم .

ثم دعا السيد المهندس / رئيس الجمعية السادة المساهمين لإبداء ملاحظاتهم وإقتراحاتهم على الموازنة .
فتحدث احد المساهمين قائلاً :- بسم الله الرحمن الرحيم قرأنا في الجرائد عن طرح نسبة ٣٠% من الأسهم فهل يوجد إجراءات تم إتخاذها بشأن هذا الموضوع ؟

فرد المهندس / محمود حجازى قائلاً:- من المفروض أن نبدأ في إجراءاتنا بخصوص هذا الموضوع والحكومة لم تحدد نسبة ٣٠% ولكن قالت نسبة تتراوح من كذا الى كذا على حسب احتياج الشركة للتمويل والنسب المقررة للشركة ووزارة المالية فالموضوع يبدأ بتحديد احتياج الشركة من التمويل وكم يجب حجزه من الربح حتى تحصل الحصيلة إلى المطلوب وكل هذا يستلزم إجراءات ، ومن الممكن أن نضع موضوع الخطوة القادمة في سبيل زيادة الطرح لأسهم شركة مصر الجديدة بالبورصة ضمن التوصيات لأنها كانت غير مدرجة بجدول أعمال الجمعية .

ثم تحدث مساهم آخر مستفسراً عن اعتماد ترخيص مزاولة نشاط توزيع وبيع الطاقة الكهربائية داخل نطاق مدينة هليوبوليس فهل ستقوم شركة مصر الجديدة مرة أخرى بمزاولة هذا النشاط كما في الماضي عندما كانت هي الجهة التي تقوم بذلك داخل مصر الجديدة وبعد أن تم إلغاء هذا النشاط ونقله إلى شركة الكهرباء .

فرد المهندس / محمود حجازى قائلاً : إن الفكرة ليست فكرة العدادات والنشاط ولكن الفكرة هي أن شركة مصر الجديدة تحملت عبأ إنشاء محطة الكهرباء التي سوف تغطي إحتياجات هليوبوليس الجديدة وضخت فيها إستثمارات كبيرة ولا بد من الحصول على عائد من هذه الإستثمارات والشركة لها الحق من خلال القوانين المنظمة لهذا أن تحصل على رخصة بيع الكهرباء التي تقوم بإنتاجها ، وهذا ينحصر بمدينة هليوبوليس الجديدة وليس في مصر الجديدة وطلب سيادته الإستماع إلى الرأي القانوني في هذا الموضوع .

فتحدث الأستاذ / خالد عفيفي - مدير إدارة القضايا - بقطاع الشئون القانونية بالشركة قائلاً : فيما يتعلق بنشاط الكهرباء فإن وزارة الكهرباء وشركة توزيع الكهرباء أشرت على الشركة حتى تقوم ببناء محطة الكهرباء بهليوبوليس الجديدة وأن يتم ربطها على الشبكة القومية للكهرباء فلا بد أن يكون هذا النشاط مضافاً إلى السجل التجاري للشركة فكان لا بد أن أقدم هذا الطلب في الوزارة وشركات إنتاج وبيع التيار الكهربائي .

وعقب السيد المهندس / محمود حجازى موجهاً حديثه للسيد مساهم : إن إضافة هذا النشاط الذى نتحدث عنه سوف يكون في جمعية غير عادية ونحن اليوم في الجمعية العادية وأعتقد أنه عند عقد الجمعية الغير عادية للنظر في هذا الموضوع سوف يكون هناك تقرير كامل يعرض على حضراتكم لتوضيح الصورة .

ثم تحدث مساهم ثالث مستفسراً عن آخر التطورات بخصوص مزايده الشولاند وماذا تم فيها .
فرد المهندس / هانى الديب قائلاً :- بالنسبة لموضوع الشولاند والذي سبق الاتفاق عليه مع المستثمر بأن تعود الشولاند لشركة مصر الجديدة مرة أخرى لتقوم بتأجيرها ، وبالفعل فقد قامت الشركة بطرح الشولاند للإيجار مرتين وفي المرة الأولى تقدم عرض وحيد وفي المرة الثانية لم يتقدم أحد ونحن الآن نتبع القوانين واللوائح المنظمة في هذا الشأن بأن نقوم بالتواصل مع الشركات المشغلة المتخصصة في هذا المجال لتشغيل هذه المحلات وإن شاء الله خلال الفترة القادمة سيتم التعاقد مع إحدى الشركات المشغلة لهذه الخدمة وسوف تحل هذه المشكلة ويتم الاستفادة من هذه الأماكن إن شاء الله .

ثم دعا السيد المهندس / رئيس الجمعية السيد الدكتور / عصام صادق العضو المتفرغ للشئون المالية والإدارية بالشركة القابضة للتشييد والتعمير وعضو الجمعية لتلاوة قرارات الجمعية فتحدث سيادته قائلاً:
بسم الله الرحمن الرحيم كل سنة وحضراتكم بخير ، قررت الجمعية العامة العادية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير المنعقدة بتاريخ ٢٠١٨/٦/٩ ما يلي :-

- الموافقة على اعتماد الموازنة التقديرية للعام المالي ٢٠١٩/٢٠١٨ بحجم إيرادات نشاط جارى قيمتها (١,٠٦١,٤٥٦ مليار جنيه) مليار وواحد وستون مليون جنيه وأربعمائة وستة وخمسون ألف جنيه بصافى ربح بعد خصم الضريبة قدره (٢٨٣,٩٢٥ مليون جنيه) مائتان وثلاثة وثمانون مليون جنيه وتسعمائة وخمسة وعشرون ألف جنيه على أن تقوم الشركة ببذل مزيد من الجهد لزيادة الفائض المحقق خلال عام الموازنة .
- مراعاة ماورد بتقرير السيد مراقب الحسابات من ملاحظات وتقرير الإدارة المركزية لمتابعة تنفيذ الخطة وتقويم الأداء بالجهاز المركزى للمحاسبات وعرضهما على مجلس الإدارة لإتخاذ الإجراءات اللازمة لتلافى ماورد بهما من ملاحظات على أن يقوم المكتب الفنى بالشركة القابضة بمتابعة هذا البند .
- الموافقة على تفويض السيد المهندس رئيس مجلس إدارة الشركة أو من ينوب عنه فى إصدار سندات أو صكوك تمويل وعلى الضمانات التى تقرر لها .
- الموافقة على تحديد راتب السيد رئيس مجلس الإدارة ليصبح ثلاثون ألف جنيه راتب مقطوع وتحديد راتب الأعضاء المنتخبين ليصبح مبلغ إثنا عشر ألف جنيه راتب مقطوع لكل منهما اعتباراً من تاريخ اعتماد الجمعية العامة .

التوصيات

- على الشركة أن تقوم بعمل دراسة جدوى لكل المشروعات الإستثمارية التى تقوم بها وضرورة العرض على اللجنة المركزية للإستثمار بالشركة القابضة قبل التنفيذ لأى مشروع منها للحصول على الموافقة اللازمة .
- فى ضوء البرنامج الذى وجه به السيد رئيس الجمهورية وتعمل الحكومة على تنفيذه بتوسيع قاعدة الملكية فى شركات المال العام أو التى بها حصص مال عام مؤثرة ولما كانت شركة مصر الجديدة من الشركات العقارية الرائدة المقيدة أسهمها بالبورصة المصرية .
- ترى الجمعية ضرورة قيام الشركة خلال فترة لا تتعدى ٣١ أغسطس ٢٠١٨ بدراسة أفضل السبل لإنجاح مشاركة شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير ببرنامج الطروحات وتعظيم الإستفادة من اللجوء لسوق المال لتحقيق عدة أهداف وفى مقدمتها :-
- زيادة رأس مال الشركة بما يمكن من تحقيق طفرة فى المشروعات وحجم الأعمال لا سيما فى ضوء مخزون الأراضى المملوك لها .
- دعم القدرة التنافسية للشركة ولا سيما فى المناطق العمرانية الجديدة .
- العمل على تحقيق اغراض الشركة القابضة للتشييد والتعمير والمحددة بالمادة (٢) من قانون قطاع الأعمال العام رقم ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ والتى تتمثل فى إستثمار أموالها وإدارة محفظة الأوراق المالية للشركة .

على أن تستعين الشركة بإحدى الجهات (بنوك الإستثمار) ذات الخبرة فى دراسة كافة البدائل المتاحة والتوقيات المقترحة وعلى الأخص تحديد :-

- ٤) قيمة الطرح المقترح لجذب إهتمام المستثمرين بمختلف فئاتهم وتنشيط سيولة السهم .
 - ٥) المزيج الأمثل من أسهم زيادة رأس المال وبيع أسهم قائمة والمقترح أن يتكون منه الطرح .
 - ٦) المتطلبات اللازمة لزيادة جاذبية الطرح والتسعير والتي تساعد على نمو القيمة السوقية للشركة فى الأمدين القصير والمتوسط .
- دراسة قيام الشركة بوضع خطة مناسبة وبدائل لعمل وثيقة تأمين للعاملين بالشركة طبقاً للإحتياجات الفعلية الملحة للشرائح المختلفة للعاملين .
 - عمل دراسة لوضع المعايير المناسبة لإثابة العاملين طبقاً للنتائج الفعلية لكل عامل ووضع سياسة تحفيز للعاملين تربط الأجر بالإنتاج .

وانتهى الاجتماع حيث كانت الساعة الثالثة عسراً

جامعى الأصوات

أمين السر

١١١٢
١٦١٢
٢٠١٤

