

السيدة الاستاذة / نائب رئيس قطاع الشركات المقيدة بالبورصة المصرية

القرية الذكية B135 - كيلو ٢٨ طريق مصر إسكندرية الصحراوى

فاكس ٣٥٣١٦٣٨٢ - ٣٥٣١٦٣٧٥

تحية طيبة ... وبعد :-

الحاقا لكتابنا رقم ( ٢٦٩ ) بتاريخ ٢٠١٧/٥/١٥ بشأن قرارات الجمعية العامة العادية للشركة بعد اعتمادها :  
نتشرف بأن نرفق لسيادتكم طيه صورة من محضر إجتماع الجمعية العامة العادية لشركة مصر الجديدة  
للإسكان والتعمير والتي إنعقدت يوم الأربعاء الموافق ٢٠١٧/٥/١٠ معتمدا من رئيس مجلس إدارة الشركة .  
هذا وسوف يتم موافاتكم بمحضر الإجتماع 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



محمود

تحريرا فى : ٢٠١٧/٥/١٦



محضر الاجتماع الأول لعام ٢٠١٧  
الجمعية العامة العادية للشركة في ٢٠١٧/٥/١٠  
للنظر في اعتماد الموازنة التقديرية للشركة للعام المالي ٢٠١٨/٢٠١٧

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 صورته ضوئية من مستخرج رسمي لقرار السيد وزير الاستثمار رقم (١١٧) لسنة ٢٠١٥ متضمناً إعادة تشكيل مجلس إدارة الشركة القابضة للتشييد والتعمير لمدة ثلاث سنوات اعتباراً من ٢٠١٥/٦/٢١

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

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 ميرديان هليوبوليس - بمصر الجديدة فى تمام الساعة الثالثة من مساء يوم الاربعاء الموافق ٢٠١٧/٥/١٠ برئاسة السيد المهندس / محمود فتحى حجازى - رئيس مجلس الإدارة والعضو المنوب للشركة القابضة للتشييد والتعمير ورئيس الجمعية العامة وحضور كل من السادة :

عضو مجلس الإدارة المتفرغ للشئون الفنية

المهندس / أحمد فؤاد عبد العزيز

عضو مجلس الإدارة المتفرغ للشئون المالية والإدارية

الدكتور محاسب / عصام صادق محمد

عضو مجلس إدارة غير متفرغ

المحاسب / إبراهيم أحمد محمد العجمى

عضو مجلس إدارة غير متفرغ

المحاسب/ هشام أنور 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

المهندس/ محمد عبد الفتاح

عضو مجلس إدارة غير متفرغ

الاستاذ / عبد المنعم الجمل

عضو الجمعية من ذوى الخبرة فى نشاط الشركة

الدكتور مهندس / وائل خليل الدجوى

ممثلى العاملين

الأستاذ / الشيمى محمد حسن  
الاستاذ / ممدوح سعيد على

٢٨ شارع إبراهيم اللقانى - مصر الجديدة

٢٢٩١٩٤٢٥ - ٢٢٩١٩٤٢٤

info@hhd.com.eg

www.hhd.com.eg



واعتذر عن الحضور كلا من

- ١- المهندس / هشام محمود أبو سنة
- ٢- الأستاذ / مدحت مصطفى مدنى

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

|                                   |                                                                |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| المهندس/ هانىء سعد ز غلول 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 |
| المحاسب / شعبان إبراهيم محمد عطية | { أعضاء مجلس إدارة ( منتخبين )                                 |
| المحاسب / عثمان محمد احمد         |                                                                |

\* \*

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

|                               |                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------|
| المحاسبة / سوزان محمد عيد     | وكيل الوزارة قائم بأعمال مدير الإدارة |
| المحاسب / خالد ممدوح علام     | وكيل الوزارة نائب أول مدير الإدارة    |
| المحاسب / محمد سيد حامد       | وكيل الوزارة نائب أول مدير الإدارة    |
| المحاسب / منال عمر محمد       | وكيل الوزارة نائب أول مدير الإدارة    |
| المحاسبة / ناهد محمود حنفي    | المدير العام نائب مدير الإدارة        |
| المحاسب / محمد عطا الله باز   | المدير العام نائب مدير الإدارة        |
| المحاسبة / ميراندا نبيه مصطفى | المدير العام نائب مدير الإدارة        |
| المحاسبة / حنان محمد يوسف     | المدير العام نائب مدير الإدارة        |

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

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| المحاسبة / فاطمة إسماعيل احمد | وكيل الوزارة رئيس قطاع التعمير والإسكان |
| المحاسبة / امانى عز الدين فرج | المدير العام قطاع شركات وهينات الإسكان  |
| المحاسب / علاء احمد حسن       | المدير العام قطاع شركات وهينات الإسكان  |
| المحاسب / هشام ز غلول ابراهيم | المدير العام قطاع شركات وهينات الإسكان  |

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

|                           |                                                                 |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| المحاسب / مجدى عبد الستار | مدير المركز ورئيس الإدارة المركزية لنظم المعلومات والحاسب الالى |
| الأستاذ / إيهاب عبد الغنى | ممثل مركز معلومات القطاع العام                                  |

كما حضر الاجتماع من الشركة القابضة للتشييد والتعمير السادة :

|                                 |                                       |
|---------------------------------|---------------------------------------|
| المحاسب / محمد مصطفى سيد        | رئيس القطاعات المالية                 |
| المحاسب / بدر الدين كمال        | رئيس قطاع المتابعة المالية            |
| المحاسب / محمد رفيق عبد الموجود | رئيس قطاع شئون مكتب رئيس مجلس الإدارة |
| المحاسب / يسرى نعيم             | رئيس قطاع الموازنات                   |

كما حضر الاجتماع من شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير السادة :

|                                     |                                              |
|-------------------------------------|----------------------------------------------|
| الأستاذ / عبد الفتاح كرم عبد الفتاح | مساعد رئيس مجلس الإدارة لتكنولوجيا المعلومات |
| السواء / احمد حلمى الحداد           | مساعد رئيس مجلس الإدارة للأمن                |
| المهندس / احمد يسرى السيد احمد      | المشرف على قطاعات الشئون العقارية            |
| المهندس / بلال سيد محمد إبراهيم     | رئيس قطاع تصميم المرافق                      |
| المحاسب / اسامة السباعى             | رئيس قطاع الحاسب الالى                       |
| المحاسب / إبراهيم عبد الحى حربى     | رئيس قطاع حسابات بيع الاراضى                 |
| الأستاذ / ثروت عوض                  | رئيس قطاع الشئون القانونية                   |



## شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير أحدى شركات الشركة القابضة للتشييد والتعمير

|                                  |                             |
|----------------------------------|-----------------------------|
| رئيس قطاع الإيجارات              | المحاسب / سليمان خلف سليمان |
| رئيس قطاع الحسابات               | المحاسب/ بهاء الدين فتوح    |
| رئيس قطاع جودة ومتابعة المشروعات | المهندس / ماجد المغربي      |
| رئيس قطاع تنمية المدن الجديدة    | المهندس / نادر فؤاد         |
| رئيس قطاع شئون الخدمات الادارية  | الاستاذ / احمد محفوظ        |
| مدير عام الموازنة                | المحاسب / اشرف محمد فرغلى   |
| مدير عام القضايا                 | الاستاذ / نصر خليل          |
| مدير عام تنفيذ الاحكام           | الاستاذ / عصمت الصاوى       |
| مدير إدارة بالشئون القانونية     | الاستاذ / خالد عفيفى        |

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 الأمشاطي    | جامع أصوات             |
| السيد المحاسب / عادل احمد على        | جامع أصوات             |
| السيد المحاسب / ناجى لطفى عبد الحميد | فارز أصوات             |

وتم إحصاء نسبة الحضور لحاملي الأسهم ( ١٠ أسهم فأكثر ) وبلغت النسبة ٧٢,٣٧ % وبذلك يكون انعقاد الجمعية قانونى .

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

بسم الله الرحمن الرحيم أهلا بحضراتكم فى الجمعية العامة العادية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير للنظر فى الموازنة التقديرية للشركة عن العام المالى ٢٠١٧/٢٠١٨ ونرحب بالسادة أعضاء الجمعية والسادة الحضور والجهاز المركزى للمحاسبات وعلى رأسهم الأستاذة / سوزان محمد عيد وكيل الوزارة القائم بأعمال مدير الإدارة والأستاذة / منال عمر محمد وكيل الوزارة نائب أول مدير الإدارة والسيد المحاسب / خالد ممدوح علام وكيل الوزارة نائب أول مدير الإدارة والسيد الأستاذ المحاسب / محمد سيد حامد وكيل الوزارة نائب أول مدير الإدارة والأستاذة / ناهد محمود حنفى المدير العام نائب مدير الإدارة والأستاذ المحاسب / محمد عطاالله باز المدير العام نائب مدير الإدارة والأستاذة / ميرندا نبيه مصطفى المدير العام نائب مدير الإدارة والأستاذة / حنان محمد يوسف المدير العام نائب مدير الإدارة .

كما نرحب بالسادة أعضاء الإدارة المركزية لمتابعة تنفيذ الخطة وتقويم الأداء وعلى رأسهم الأستاذة / فاطمة إسماعيل محمد وكيل الوزارة رئيس القطاع والأستاذة / أماني عز الدين فرج المدير العام .

كما نرحب بالسادة ممثلى مركز المعلومات الأستاذ / مجدى عبد الستار علوان وكيل الوزارة بالمركز والقائم بأعمال مدير المركز والأستاذ / إيهاب عبد الغنى السيد المدير العام بالمركز .

ومن الأعضاء ذو الخبرة دكتور مهندس / وائل محمد خليل الدجوى .

ثم دعا سيادته السيد المهندس / هانى الديب رئيس مجلس إدارة شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير ليعرض ملخص تقرير مجلس الإدارة عن الموازنة التقديرية للعام المالى ٢٠١٧ / ٢٠١٨ فتحدث سيادته قائلاً :

٢٨ شارع إبراهيم اللقانى - مصر الجديدة

٢٢٩١٩٤٢٤ - ٢٢٩١٩٤٢٥

info@hhd.com.eg

www.hhd.com.eg



بسم الله الرحمن الرحيم السيد المهندس / محمود بك حجازي - رئيس مجلس إدارة الشركة القابضة رئيس الجمعية العامة

السادة / أعضاء مجلس إدارة الشركة القابضة ، السادة / أعضاء الجمعية العامة السادة / المساهمون ، السادة الحضور في بداية كلمتي وقبل بدء عرض موجز الموازنة التقديرية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير للعام المالي ٢٠١٧ / ٢٠١٨ أود أن أرحب بالسيدة الاستاذة / سوزان محمد عيد وكيل أول الوزارة والقائم بأعمال مدير الإدارة بالجهاز المركزي للمحاسبات والسادة أعضاء إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير كما أتوجه بالشكر للسيد المحاسب / محمد عطا الله باز والسيدة المحاسبة / ناهد محمود حنفى والسيدة المحاسبة / ميرندا نبيه مصطفى والسيدة المحاسبة / حنان محمد يوسف ، علي ما بذلوه من جهد وتعاون مع الشركة خلال الفترة الماضية وأتمني لهم التوفيق في موقعهم الجديد بإذن الله كما أود أن أرحب بالسيد المحاسب / هشام علي والسيد المحاسب / وائل جمال الدين والسيد المحاسب / عمرو عزت سالم الأعضاء الجدد في الرقابة على حسابات الشركة بالرغم من عدم تواجدهم اليوم متمنيا أن تسود روح الود والتعاون بيننا خلال الفترة القادمة كما عهدناه دائما من السادة أعضاء الجهاز المركزي للمحاسبات الذين يمارسون دورا رقابيا هاما في شأن مراجعة حسابات الشركة وتنفيذ موازنتاتها .

كذلك أرحب بالاستاذة / فاطمة إسماعيل احمد - وكيل الوزارة رئيس قطاع التعمير والإسكان والسادة أعضاء الإدارة المركزية لمتابعة تنفيذ الخطة وتقويم الأداء والسيد الاستاذ / مجدي عبد الستار وكيل أول الوزارة لنظم المعلومات والحاسب الآلي ، كما أرحب بالأستاذ الدكتور / وائل محمد خليل الدجوي .

واستغل هذه الفرصة لأهنيكم بقرب حلول شهر رمضان المبارك داعيا المولى عز وجل أن يعيده عليكم وعلى شركتنا وعلى بلدنا العزيز بالخير والبركات ، وبالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن مجلس إدارة الشركة يسعدني ان استعرض مع حضراتكم اليوم الموازنة المالية التقديرية للعام المالي ٢٠١٧ / ٢٠١٨ والتي تشمل التقديرات والحسابات الختامية والقوائم المالية سائلين الله العلي القدير ان يوفق مجلس الإدارة والعاملين بالشركة علي تحقيق تلك الموازنة الطموحة وذلك باستمرار الدعم الذى طالما عهدناه من السيد المهندس محمود حجازي وأعضاء مجلس إدارة الشركة القابضة المحترمين .

ولا ابالغ حين اقول ان تحقيق هذه الموازنة الطموحة ستنقل شركة مصر الجديدة نقلة نوعية تجعلها في مصاف كبرى الشركات العاملة في مجال التطوير العقاري وذلك في ظل ما تصبو اليه الدولة لتطوير اداء شركات قطاع الاعمال العام وفتح آفاق جديدة للاستثمارات الذى يشكل فيه الاستثمار العقاري ركيزة أساسية من ركائز النهضة الشاملة والتي ستكون شركة مصر الجديدة بمشينة الله احدى ادوات تحقيق هذه النهضة ، وفي ختام مقدمتي هذه اكرر شكرى لمجلس إدارة الشركة القابضة وعلى رنسها السيد المهندس / محمود بك حجازي على الدعم الذى أولانا اياه ونتمني من سيادته مزيدا من الدعم للتغلب على جميع العوائق والمشاكل التي تواجه الشركة في سبيل نجاح تحقيق هذه الخطة .

كما أتقدم بالشكر الي السادة أعضاء الجهاز المركزي للمحاسبات واللجنة النقابية وجميع زملائي العاملين بالشركة وأعضاء اللجان التى ساعدت فى إعداد هذه الموازنة .

واسمحوا لى بأن أستعرض مع حضراتكم موجزا لأهم مؤشرات الموازنة التقديرية للعام المالي ٢٠١٧ / ٢٠١٨ .



مؤشرات الموازنة التقديرية للعام المالي ٢٠١٨/٢٠١٧

| البيان                                                                        | مقترح<br>٢٠١٨/٢٠١٧ | المركز المالي في<br>٢٠١٦/١٢/٣١ | فعلي<br>٢٠١٦/٢٠١٥ | فعلي<br>٢٠١٥/٢٠١٤ |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| إيرادات النشاط                                                                | ٩٦٢١٩٦             | ٢٩٤١٣٧                         | ٦٥٧٥٩٤            | ٤٨٠٥٣٣            |
| تكلفة إيرادات النشاط                                                          | ٣٩٦٢٩٢             | ٧.٨٥٣                          | ١١١٢٥٩            | ١٨٥١٥٩            |
| نسبتها الى إيرادات النشاط                                                     | %٤١,٢٠             | %٢٤                            | %١٧               | %٣٨,٥٣            |
| مجموع الربح (المبيعات - تكلفة إيرادات النشاط)                                 | ٥٦٥٩٠٤             | ٢٢٣٢٨٤                         | ٥٤٦٣٣٥            | ٢٩٥٣٧٤            |
| نسبتها لإيرادات النشاط                                                        | %٥٨,٨٠             | %٧٥,٩٠                         | %٨٣,١٠            | %٦١,٤٧            |
| إيرادات أخرى + فوائد دائنة                                                    | ٢١٦٣٠              | ١٩٧٤٤                          | ٦٥٤٠٢             | ٧٨٠٤١             |
| إجمالي الإيرادات                                                              | ٩٨٣٨٢٦             | ٣١٣٨٨٠                         | ٧٢٢٩٩٦            | ٥٥٨٥٧٤            |
| خامات ومواد ووقود وقطع غيار (ح/٣١)                                            | ١٠٧٥٠              | ٢٩٨٨                           | ٨٦٩٣              | ٧٧٥٣              |
| نسبتها لإيرادات النشاط                                                        | %١,١٠              | %١,٠٢                          | %١,٣٢             | %١,٦١             |
| عدد العاملين                                                                  | ٤٧٣                | ١٣٢٦                           | ١١٣٦٠             | ١٤١٤              |
| إجمالي الأجور (ح/٣٢)                                                          | ٨٥٢٥٠              | ٥٤١١١                          | ٨٧١٧٣             | ٧٢٨٩٨             |
| نسبتها لإيرادات النشاط                                                        | %٨,٩٠              | %١٨,٤٠                         | %١٣,٢٦            | %١٥,١٧            |
| إنتاجية الجنيه اجر لإيرادات النشاط                                            | ١١,٢٨ ج            | ٥,٤٤ ج                         | ٧,٥٤ ج            | ٦,٥٩ ج            |
| متوسط اجر العامل الاجور/عدد العاملين(١٣٢٦) فعلي<br>٢٠١٦/٢٠١٥                  | ٦٤٢٩١ ج            | ٤٠٨٠٨ ج                        | ٦٤٠٩٨ ج           | ٥١٥٥٤ ج           |
| متوسط اجر العامل متضمنا أرباح العاملين                                        | ٧٣٥٩٧ ج            | ٠ ج                            | ٧٣٠٧٥ ج           | ٥٩٢٧٢ ج           |
| المصروفات (ح/٣٣) - (خدمات مشتراه + اهلاك واستهلاك<br>+ ايجار + ضرائب + فوائد) | ٧٠٣٤٤٦             | ١٤٢٩٢٥                         | ٣٢٤٩١٧            | ٢٠٨٠١٠            |
| نسبتها الى إيرادات النشاط                                                     | %٧٣,١٠             | %٤٨,٦٠                         | %٤٣,٢٩            | %٤٣,٢٩            |
| مشتريات بضائع بغرض البيع                                                      | ٦٠٠                | ٠                              | -                 | -                 |
| أعباء وخسائر متنوعة (ح/٣٥)                                                    | ١٣٢٣٤٦             | ٤٩٤٥٣                          | ١٢٤٢١٩            | ٩٧٠٦٤             |
| نسبتها لإيرادات النشاط                                                        | %١٣,٨٠             | %١٦,٨١                         | %١٨,٨٩            | %٢٠,٢٠            |
| مجموع التكاليف والمصروفات والاعباء                                            | ٩٣٢٣٩٢             | ٢٤٩٤٧٧                         | ٥٤٥٠٠٢            | ٣٨٥٧٢٥            |
| نسبتها لإيرادات النشاط                                                        | %٩٦,٩٠             | %٨٤,٨٢                         | %٨٢,٨٨            | %٨٠,٢٧            |
| رصيد العملاء المدين                                                           | ١٧٢٩٢٦٦            | ٧٥٠٩٢٧                         | ١١١٠١٣٢           | ٠٦E+٢             |
| رصيد السحب على المكشوف                                                        | ٧٦٠٥٢٨             | ٢٠٢١٤٠                         | ٣٠٨٩١٢            | ٢٢٥١٠٣            |
| نسبتها الى رصيد العملاء                                                       | %٤٤                | %٢٦,٩٢                         | %٢٧,٨٣            | %١٢,٥٩            |
| حقوق الملكية ( يتضمن الفائض ٢٠١٨/٢٠١٧ )                                       | ٧١٥٩٢٣             | ٤٧٥٤٦٠                         | ٤٠١٥٧٨            | ٣٤٦٠٧٥            |



|        |         |          |         |                                                    |
|--------|---------|----------|---------|----------------------------------------------------|
| ٣٣١.٣٩ | ٤.٥٢٦٣  | ٥٣٢.١٣   | ٧٦٢٢٥١  | رأس المال العامل                                   |
| ١١١٢٥٧ | ١١١٢٥٧  | ١١١٢٥٧   | ١١١٢٥٧  | رأس المال المدفوع                                  |
| ١٧٦٥٤١ | ٢٢١٥٣١  | ٢٢١٩٦١   | ٢٢١٥٣١  | الاحتياطيات                                        |
| ٩٦١١٤٠ | ١٣٤٨٢١٥ | ١.٠٠٦٩١٥ | ٢١٥٦٢٨٤ | جملة الإيرادات ومخزون إنتاج غير تام وتام آخر المدة |
| ٧٥٦٣٨٢ | ٩٤٧٥٦٨  | ٨٧٤٦٩٥   | ١٧٨٣٦٠٩ | جملة المصروفات ومخزون إنتاج غير تام وتام أول المدة |
| ٢.٤٧٥٨ | ٤.٠٠٦٤٧ | ١٣٢٢٢.٠  | ٣٧٢٦٧٥  | الفائض القابل للتوزيع                              |
| %٤٢,٦١ | %٦٠,٩٣  | %٤٤,٩٦   | %٣٨,٧٠  | نسبته لإيرادات النشاط                              |
| ٢٦.٧٩  | ٢٢٩١٩   | ١٤٧٦٤    | ٣٧٦٥٠   | الفوائد البنكية (مدينة)                            |
| %١٢,٧٤ | %٥,٧٢   | %١١,١٧   | %١٠,١٠  | نسبتها الى الفائض القابل للتوزيع                   |

وعلى سيادته على المؤشرات قانلاً :-

#### أسس أعداد الموازنة :-

- تم أعداد الموازنة التقديرية والحسابات الختامية والقوائم المالية للسنة المالية ٢٠١٨/٢٠١٧ وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية المعدلة لسنة ٢٠١٥ وفى ضوء التعاقدات المتاحة والمستجدة وأيضا الأرصدة الفعلية للقوائم المالية فى ٢٠١٦/٦/٣٠ والمركز المالى فى ٢٠١٦/١٢/٣١ والتقديرات المتوقعة من ٢٠١٧/١/١ حتى ٢٠١٧/٦/٣٠.
- وقد تم مراعاة الظروف الاقتصادية الجديدة والاستقرار الامنى وطبقاً للنماذج والقواعد والاسس والمعدلات المطلوبة.
- ١- إيرادات النشاط :-

- بلغت جملة إيرادات النشاط المقررة خلال عام الموازنة ٢٠١٨/٢٠١٧ (٩٦٢) مليون جنيه مقابل فعلى (٦٥٨) مليون جنيه لعام ٢٠١٦/٢٠١٥ بزيادة قدرها ٣٠٥ مليون جنيه بنسبة زيادة ٤٦% وفى هذا السياق ستقوم الشركة بالتعاقد مع احدى الشركات المتخصصة فى مجال التسويق العقارى لتنشيط أعمال التسويق والبيع لمشروعات الشركة نظراً لزيادة عدد الوحدات المستهدف بيعها خلال عام الموازنة لتصل الى ١٠٣٦ وحدة بقيمة مبيعات مستهدفة تصل الى نحو ١,٢٣٤ مليار جنيه .
- تم ادراج مبلغ ١٠,٥ مليون جنيه لايرادات كازينو الميريلاند بناء على البرتوكل الخاص بتسوية النزاع الموقع تحت رعاية اللجنة المشكلة بقرار السيد رئيس الجمهورية حيث أنه من المخطط قيام المستأجر بالانتهاء من أعمال التطوير فى أوائل شهر سبتمبر ٢٠١٧.
- سيتم ادراج ١٤٩ مليون جنيه ايراد عن الشراكة مع شركة سوديك عن العام المالى الحالى وسيراعى ذلك مستقبلاً فى الاعوام اللاحقة .

#### ٢- تكلفة إيرادات النشاط :-

يلاحظ زيادة تكلفة الحصول على الايراد الى نحو ٣٩٦ مليون جنيه مقابل فعلى ١١١ مليون جنيه بزيادة قدرها ٢٨٥ مليون جنيه وبنسبة ٤١% من إيرادات النشاط المستهدفة نتيجة لزيادة استثمارات الشركة بنشاطى تعمير الاراضى وأقامة



المشروعات الى نحو ٦٥١ مليون جنيه عام ٢٠١٧/٢٠١٨ حيث تم زيادة أسعار تنفيذ بعض المشروعات على سبيل المثال لا الحصر مشروع تصميم وتنفيذ محطة كهرباء بمدينة هليوبوليس الجديدة ليصبح ٤٩٥ مليون جنيه بدلا من ٢٢٨ مليون جنيه نتيجة لانخفاض سعر الجنيه المصري مقابل العملات الاجنبية نظراً لأن حوالى نسبة ٧٠% من مكونات هذه المحطات تكون مستوردة من الخارج .

### ٣- (الخطة الاستثمارية) :-

بلغت جملة الخطة الاستثمارية خلال عام الموازنة للمشروعات الجارى تنفيذها ٦٨٥ مليون جنيه مقابل معتمد لعام ٢٠١٦/٢٠١٧ مبلغ ٥٥٠ مليون جنيه والتي تم تنفيذ ما يقرب من ٦٥% منها حتى مارس ٢٠١٧ .

وقد تم توزيع الخطة الاستثمارية خلال عام الموازنة على النحو التالى :-

**أولاً : مشروعات الاسكان** مبلغ ٢٢٧ مليون جنيه منها حوالى ١٨٠ مليون جنيه لمشروعات مدينة نيوهليوبوليس و حوالى ٤٨ مليون جنيه مشروعات بمنطقة مصر الجديدة (الشيراتون)

**ثانياً : مشروعات المرافق** مبلغ حوالى ٤٢٣ مليون جنيه .

### موزعة كالاتى :

- ٥٥ مليون جنيه لمشروع الروافع الداخلية لمياه الشرب
- ٢٧٨ مليون جنيه لمشروع تصميم وتنفيذ محطة كهرباء بمدينة نيوهليوبوليس .
- ٣٥ مليون جنيه لمشروع تصميم وإنشاء محطة المعالجة الثلاثية لمياه الصرف الصحى بمدينة هليوبوليس
- ٤٠٠ ألف جنيه لمشروع إنشاء موزع كهرباء بمنطقة شيراتون .
- ٥٠ مليون جنيه لمشروع مرافق هليوبارك - القاهرة الجديدة وهذا المبلغ المتوقع سداده كجزء من نصيب الشركة من تكاليف المرافق السيادية الخاصة بمياه الشرب البالغ اجمالها ٢٧١ مليون جنيه حيث طالبت الشركة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بتقسيم ذلك المبلغ بما يتناسب مع مراحل تنفيذ المشروع ومراحل تنفيذ شبكة المياه الرئيسية .
- ٥ مليون جنيه لمشروع إنشاء السور الخارجى لمدينة هليوبارك وقد تم التعجيل بإنشاء هذا السور لأن التعديلات على أراضى هليوبارك بدأت تزيد وبدأ العرب بإنشاء محاجر للرمال مما أدى إلى التأثير على مناسيب الارض بهليوبارك وأضطرت الشركة إلى التعجيل بإنشاء هذا السور الذى تبلغ تكلفته ١٠ ملايين جنيه منها خمسة ملايين جنيه يتم صرفهم العام القادم .
- ونحيط سيادتكم علماً بأن الشركة بصدد إعادة تخطيط مدينة هليوبارك كمدينة متكاملة الخدمات كاملة المرافق من بدايتها ، وفى هذا الشأن فقد إتخذت الشركة الخطوات التالية :

١- إعادة تخطيط المدينة واستصدار تعديل للقرار الوزارى بما يضمن خلق مساحات تسويقية وبيعية جديدة تتناسب مع آليات السوق وذلك نظراً لأن التخطيط القديم لا يتناسب مع آليات السوق ومتطلباته فى الوقت الحالى فقد كانت مساحات الأراضى المقسمة تتراوح ما بين ٢م١٠٠٠ و ٢م١٨٠٠ والمباني على حوالى ٢م٧٠٠ وهذا لا يتناسب مع طلبات السوق العقارى حالياً ولذلك أوكلنا هذا الموضوع الى مكتب الدكتور / سحر عطية بالتحالف مع مكتب شاكر للكهرباء لإعادة تخطيط واستصدار القرار الوزارى لمدينة هليوبارك .

٢- نقل أحد خطى كهرباء الضغط العالى المخترقين للموقع ليصبح بجوار الخط الاخر وذلك لتحقيق أعلى استفادة من الارض وجارى توقيع عقد مع الشركة المصرية لنقل الكهرباء بهذا الخصوص.



٣- مخاطبة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لمد خط مياه الشرب بقطر ١٦٠٠ مم والجارى تنفيذه حالياً حتى حدود الارض وذلك تجنباً لأى عوائق قد تظهر بعد تنفيذ الخط والطرق المحيطة بالموقع ، وجارى طرح الاعمال بالفعل عن طريق جهاز القاهرة الجديدة .

ومن المتوقع الإنتهاء من الأعمال السابق ذكرها خلال العام المالى القادم وهو ما سيتيح للشركة البدء بإدراج المدينة ضمن الخطة الاستثمارية للعام المالى ٢٠١٨ / ٢٠١٩ .

من كل ما سبق يتضح أسباب عدم إدراج الشركة لمدينة هليوبارك فى الموازنة التقديرية لعام الموازنة ٢٠١٨/٢٠١٧ .

#### ثالثاً : أعمال تطوير وتوسعات أصول الشركة الغير مستغلة :-

تم إدراج مبلغ حوالى ٣٥ مليون جنيه موزعة كمايلي :-

##### ■ مشروع تطوير حديقة الميريلاند.

تم إدراج مبلغ ٦ مليون جنيه تحسباً للأعمال الاضافية التى طرأت اثناء التنفيذ وقد تم إسناد المشروع الى شركة النصر للمباني والإنشاءات ايجيكو بقيمة تعاقدية قدرها ٣٠ مليون جنيه ومن المنتظر أن تزيد هذه التكلفة بعض الشئ نظراً لإنشاء خزان المياه والظلمبات والمكون المستورد .

##### مشروع تطوير مدينة غرناطة :-

تم إدراج مبلغ ٢٨ مليون جنيه خلال عام الموازنة وقد تم اسناد المشروع الى شركة المقاولون العرب بقيمة تعاقدية قدرها ٣٧ مليون جنيه حيث من المقرر الانتهاء من أعمال تنفيذ المشروع فى مارس ٢٠١٨ .

#### بند الأجور :-

تم تقدير الأجور لعام الموازنة ٢٠١٨/٢٠١٧ بمبلغ ٨٥ مليون جنيه بنسبة ٨,٩% من إيرادات النشاط المستهدف بالموازنة مقابل فعلى ٨٧ مليون جنيه بنسبة ١٣,٣% ٢٠١٦/٢٠١٥ وهذا يعطى مؤشراً على انخفاض نسبة الاجور بالنسبة الى إيرادات النشاط مقارنة بالفعل عن عام ٢٠١٥ على الرغم من عدم الوصول بعد الى النسبة المثلى (من ٣% الى ٤%) ولكن هناك محاولات للوصول الى تلك النسبة .

هذا وقد قامت الشركة بمراجعة مايلي عند تقدير الأجور.

- انخفاض عدد العاملين خلال عام الموازنة الى ١٣٢٦ عامل بدلا من ١٣٨٨ عامل العام السابق .
- الزيادات الحتمية بقيمة صرف العلاوة الدورية بنسبة ٧% والعلاوات الخاصة .
- زيادة بند الحوافز والجهود الغير العادية لارتباطها بنسبة من المرتب الاساسى .
- زيادة المزايا العينية والتأمينية و العلاج الطبى .



### - ضريبة الدخل :-

تم احتساب الضريبة لعام الموازنة ٢٠١٨/٢٠١٧ طبقاً لإحكام القانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ والإقرارات الضريبية المعدة وبنسبة ٢٢,٥% طبقاً لقرارات السيد / وزير المالية . حيث بلغت خلال عام الموازنة مبلغ (١٠٨) مليون جنيه مقابل (١١٧) مليون جنيه فعلى ٢٠١٦/٢٠١٥ والتي تم سدادها بالكامل .

### - التسهيلات الائتمانية :-

- يلاحظ زيادة قيمة التسهيلات الائتمانية خلال عام الموازنة وترجع هذه الزيادة إلى أن الشركة ملتزمة بسداد التزاماتها تجاه المقاولين والضرائب طبقاً للمواعيد المحددة بالإضافة إلى زيادة المنصرف على مشروعات الإسكان وتعمير الاراضى ( المرافق ) - والتزام الشركة بسداد قيمة توزيعات الأرباح طبقاً لقرارات الجمعية العامة للشركة .
- وفي إطار حرص الشركة لتقليص الاعتماد على التسهيلات الائتمانية فقد قامت بإعادة النظر فى سياساتها التمويلية ودراسة بدائل التمويل الغير مصرفية لتمويل المشروعات وبالفعل تم الموافقة على إسناد تمويل مشروعات مرافق الشركة عن طريق التأجير التمويلي إلى شركة التعمير للتأجير التمويلي (الأولى ) بمبلغ ٥٠٠ مليون جنيه وجارى الدراسة .

### - الفائض :-

استهدفت الشركة تحقيق فائض فى عام الموازنة ٢٠١٨/٢٠١٧ مبلغ ٤٨٠ مليون جنيه قبل الضريبة وبخصم الضريبة يصبح الفائض ٣٧٢ مليون جنيه بنسبة ٣٨,٧% من إيرادات النشاط المستهدفة .

وشكراً لحضراتكم

إجمالي القوائم التقديرية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير عن العام المالى ٢٠١٨/٢٠١٧

### (١) الموازنة الجارية

القيمة بالآلاف جنيه

| البيان                             | تقديرات ٢٠١٨/٢٠١٧ |       | فعلى ٢٠١٦/٢٠١٥ |       | فعلى ٢٠١٥/٢٠١٤ |       | نسبة التقديرات الى |           |
|------------------------------------|-------------------|-------|----------------|-------|----------------|-------|--------------------|-----------|
|                                    | القيمة            | %     | القيمة         | %     | القيمة         | %     | فعلى               | فعلى      |
|                                    |                   |       |                |       |                |       | ٢٠١٥/٢٠١٤          | ٢٠١٦/٢٠١٥ |
| أولاً: الإيرادات                   |                   |       |                |       |                |       |                    |           |
| إيرادات النشاط                     | ٩٦٢١٩٦            | ٤٤,٦٢ | ٦٥٧٥٩٤         | ٤٨,٧٨ | ٤٨٠٥٣٣         | ٥٠    | ١٤٦,٣٢             | ٢٠٠,٤٢    |
| إيرادات استثمار وفوائد             | ١٨١٣٠             | ٠,٨٤  | ٦٠٦٢٢          | ٤,٥٠  | ٧٣٨٨٦          | ٧,٦٩  | ٢٩,٩١              | ٢٤,٥٤     |
| إيرادات وأرباح أخرى                | ٣٥٠٠              | ٠,١٧  | ٤٧٨٠           | ٠,٣٥  | ٤١٥٥           | ٠,٤٣  | ٧٣,٢٢              | ٨٤,٢٤     |
| جملة الإيرادات                     | ٩٨٣٨٢٦            | ٤٥,٦٣ | ٧٢٢٩٩٦         | ٥٣,٦٣ | ٥٥٨٥٧٤         | ٥٨,١٢ | ١٣٦,٠٨             | ١٧٦,١٣    |
| مخزون إنتاج غير تام وتام آخر المدة | ١١٧٢٤٥٨           | ٥٤,٣٧ | ٦٢٥٢١٩         | ٤٦,٣٧ | ٤٠٢٥٦٦         | ٤١,٨٨ | ١٨٧,٥٣             | ٢٩١,٢٥    |
| الإجمالي                           | ٢١٥٦٢٨٤           | ١٠٠   | ١٣٤٨٢١٥        | ١٠٠   | ٩٦١١٤٠         | ١٠٠   | ١٥٩,٩٤             | ٢٢٤,٣٥    |
| ثانياً: التكاليف والمصروفات        |                   |       |                |       |                |       |                    |           |
| خامات ومواد ووقود                  | ١٠٧٥٠             | ٠,٥٠  | ٨٦٩٣           | ٠,٦٤  | ٧٧٥٣           | ٠,٨١  | ١٢٣,٦٦             | ١٣٨,٦٦    |
| وقطع غيار                          | ٨٥٢٥٠             | ٣,٩٥  | ٨٧١٧٣          | ٦,٤٧  | ٧٢٨٩٨          | ٧,٥٨  | ٩٧,٧٩              | ١١٦,٩٤    |
| أجور                               |                   |       |                |       |                |       |                    |           |

٢٨ شارع إبراهيم اللقانى - مصر الجديدة

٢٢٩١٩٤٢٥ - ٢٢٩١٩٤٢٤

info@hhd.com.eg

www.hhd.com.eg



| مصرفات   |        |       |        |       |         |       |         |
|----------|--------|-------|--------|-------|---------|-------|---------|
| ٣٦٨,٧٧   | ٢٢١,٤٣ | ١٨,٧٠ | ١٧٩٧٦٣ | ٢٢,٢١ | ٢٩٩٣٨٠  | ٣٠,٧٤ | ٦٦٢٩٢١  |
| ١٤٣,٤٧   | ١٥٨,٦٩ | ٢,٩٤  | ٢٨٢٤٧  | ١,٨٩  | ٢٥٥٣٧   | ١,٨٨  | ٤٠٥٢٥   |
| -        | ١٠٦,٥٤ | -     | -      | -     | -       | ٠,٠٣  | ٦٠٠     |
| ١٣٦,٣٥   | -      | ١٠,١٠ | ٩٧٠٦٤  | ٩,٢١  | ١٢٤٢١٩  | ٦,١٤  | ١٣٢٣٤٦  |
| ٢٤١,٧٢   | ١٧١,٠٨ | ٤٠,١٣ | ٣٨٥٧٢٥ | ٤٠,٤٢ | ٥٤٥٠٠٢  | ٤٣,٢٤ | ٩٣٢٣٩٢  |
| ١٨٢,٠١   | ٩٣,٠٢  | ٢١,٣١ | ٢٠٤٧٥٨ | ٢٩,٧٢ | ٤٠٠٦٤٧  | ١٧,٢٨ | ٣٧٢٦٧٥  |
| ٢٢٩,٦٥   | ٢١١,٤٥ | ٣٨,٥٦ | ٣٧٠٦٥٧ | ٢٩,٩٠ | ٤٠٢٥٦٦  | ٣٩,٤٨ | ٨٥١٢١٧  |
| ٢٢٤,٣٥   | ١٥٩,٩٤ | ١٠٠   | ٩٦١١٤٠ | ١٠٠   | ١٣٤٨٢١٥ | ١٠٠   | ٢١٥٦٢٨٤ |
| الإجمالي |        |       |        |       |         |       |         |

#### ومن هذا البيان يتضح مايلي :-

- بلغت جملة الإيرادات المقدرة بمشروع الموازنة ٢٠١٨/٢٠١٧ بمبلغ ٩٨٣,٨٢٦ مليون جنيه مقابل ٧٢٢,٩٩٦ مليون جنيه فعلى ٢٠١٦/٢٠١٥ بزيادة قدرها ٢٦٠,٨٣ مليون جنيه نتيجة زيادة المتوقع فى المبيعات من المباني رغم تضمين موازنة ٢٠١٧/٢٠١٦ حواله حق .
- تبلغ قيمة الخامات والمواد وقطع الغيار بمشروع موازنة ٢٠١٨/٢٠١٧ بمبلغ ١٠,٧٥٠ مليون جنيه مقابل ٨,٦٩٣ مليون جنيه فعلى ٢٠١٦/٢٠١٥ بزيادة قدرها ٢,٠٥٧ مليون جنيه وترجع معظم الزيادة فى بندى الكهرباء والمياه
- تبلغ قيمة الأجور بمشروع الموازنة ٨٥,٢٥٠ مليون جنيه مقابل فعلى ٢٠١٦/٢٠١٥ بمبلغ ٨٧,١٧٣ مليون جنيه بنقص قدرة ١,٩٢٣ مليون جنيه بنسبة نقص قدره ٢,٢١ % عن الفعلى ويرجع ذلك الى

١- تضمن فعلى ٢٠١٦/٢٠١٥ قيمة التميز المنصرف للعاملين والبالغ ١٢ مليون جنيه.

٢- انخفاض عدد العاملين خلال عام الموازنة ليصل الى ١٣٢٦ عامل بدلا من ١٣٨٨ عامل .

هذا وقد قامت الشركة بمراعاة ما يلى عند وضع تقديرات الاجور :-

١- الزيادات الحتمية 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 الخدمات المشتراة بمشروع الموازنة ٦٦٢,٩٢١ مليون جنيه مقابل ٢٩٩,٣٨٠ مليون جنيه فعلى ٢٠١٦/٢٠١٥ بزيادة قدرها ٣٦٣,٥٤١ مليون جنيه بزيادة قدرها ١٢١,٤٣ % ويرجع ذلك الى زيادة المنصرف على مشروعات المرافق المستهدفة بمشروع الموازنة .

- تبلغ الأرباح القابلة للتوزيع المستهدفة مبلغ ٣٧٢,٦٧٥ مليون جنيه مقابل مبلغ ٤٠٠,٦٤٧ مليون جنيه فعلى ٢٠١٦/٢٠١٥ بنسبة نقص قدرها ٧ % مع الاخطاه بأن الأرباح القابلة للتوزيع المستهدفة بمشروع الموازنة ٢٠١٨/٢٠١٧ تسمح بتوزيع عائد نقدى للسهم قدره (٠,٧١) جنيه للسهم الواحد مقابل توزيعات فعليه ٢٠١٦/٢٠١٥ بلغت ( ٢,٧٠ ) جنيه للسهم الواحد قبل تجزئة القيمة الاسمية للسهم ليصبح (٠,٦٨) جنيه للسهم بعد التجزئة .



خطة مشروعات الشركة المقترحة للعام المالي ٢٠١٨/٢٠١٧

| المستوى   | أسم المشروع                               | عدد الوحدات المقررة | المعتمد لخطة ٢٠١٨/٢٠١٧ | المكون العيني      |                 |
|-----------|-------------------------------------------|---------------------|------------------------|--------------------|-----------------|
|           |                                           |                     |                        | مباني سكنية ومحلات | مباني غير سكنية |
| الإداري   | - توسعات وتجهيزات بمباني الشركة           |                     | ١٠٠٠                   | -                  | ١٠٠٠            |
|           | - تطوير حديقة المنتزة السياحي (الميرلاند) |                     | ٦٠٢٥                   | -                  | ٦٠٢٥            |
|           | - غرناطة                                  |                     | ٢٧٦٥٠                  | -                  | ٢٧٦٥٠           |
|           | الجملة                                    |                     | ٣٤٦٧٥                  | -                  | ٣٤٦٧٥           |
| الإسكان:- |                                           |                     |                        |                    |                 |
|           | - الشيراتون                               |                     | ٤٧٧٢٠                  | ٤٧٧٢٠              | -               |
|           | - مدينة العبور                            |                     | -                      | -                  | -               |
|           | - مدينة هليوبوليس الجديدة                 |                     | ١٧٩٧٤٢                 | ١٧٩٧٤٢             | -               |
|           | جملة الإسكان                              |                     | ٢٢٧٤٦٢                 | ٢٢٧٤٦٢             | -               |
| التعمير:- |                                           |                     |                        |                    |                 |
|           | - تعمير الاراضى                           |                     | ٤٢٣٠٤٠                 | -                  | ٤٢٣٠٤٠          |
|           | الجملة                                    |                     | ٤٢٣٠٤٠                 | -                  | ٤٢٣٠٤٠          |
|           | إجمالي الشركة                             |                     | ٦٨٥١٧٧                 | ٢٢٧٤٦٢             | ٣٤٦٧٥           |

مشروع الموازنة للعام المالي ٢٠١٨/٢٠١٧ قيمة النشاط ( الإنتاج )

القيمة بالآلاف جنيه

| البيان                        | موازنة ٢٠١٨/٢٠١٧ |              | فعلى ٢٠١٦/٢٠١٥ |              | فعلى ٢٠١٥/٢٠١٤ |              | نسبة التقديرات الى |                    |
|-------------------------------|------------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|--------------------|--------------------|
|                               | تقديرات          | توزيع نسبى % | فعلى           | توزيع نسبى % | فعلى           | توزيع نسبى % | فعلى ٢٠١٥/٢٠١٤     | نسبة التقديرات الى |
|                               |                  |              |                |              |                |              |                    |                    |
| تعمير أراضى                   | ١٩٠٢٢٤           | ١٤,٥٨        | ٥١٣٩٣٩         | ٥٤,٣         | ٢٣٥٦٨٠         | ٣٩,٩         | ٣٧,٠١              | ٨٠,٧١              |
| إسكان تملك                    | ٧٦٠٧٣٨           | ٥٨,٢٩        | ١٨٣٠٦٣         | ١٩,٤٠        | ٣٠٢٦٤٨         | ٥١,٣         | ٤١٥,٥٦             | ٢٥١,٣٦             |
| إسكان تأجير                   | ٢١٠٠٠            | ١,٦٢         | ٥٦٠٩           | ٠,٦٠         | ٥٥٤٥           | ٠,٩          | ١٨٧,٢٠             | ١٨٩,٣٦             |
| تغير مخزون إنتاج غير تام وتام | ٣٢١٢٤١           | ٢٤,٦١        | ٢٢٢٦٥٣         | ٢٣,٥         | ٣١٩١٠          | ٥,٤          | ١٤٤,٢٨             | ١٠٦,٧١             |
| إيرادات متنوعة                | ١١٨٦٤            | ٠,٩          | ٢٠٣٨٥          | ٢,٢          | ١٤٧٠٠          | ٢,٥          | ١٠٩,٧١             | ١٥٢,١٤             |
| الاجمالى                      | ١٣٠٥٠٦٧          | ١٠٠          | ٩٤٥٦٤٩         | ١٠٠          | ٥٩٠٤٨٣         | ١٠٠          | ١٣٨,٠١             | ٢٢١,٠٢             |



| موازنة                      | فعلى      | فعلى      | السنوات |
|-----------------------------|-----------|-----------|---------|
| ٢٠١٨/٢٠١٧                   | ٢٠١٦/٢٠١٥ | ٢٠١٥/٢٠١٤ |         |
| نسبة الأجور إلى قيمة النشاط | % ٩,٢     | % ١٢,٣    |         |

من الجدول السابق يتضح مايلى :-

بلغت قيمة النشاط ( الإنتاج ) بمشروع الموازنة ٢٠١٨/٢٠١٧ مبلغ ١٣٠٥,٠٦٧ مليون جنيه مقابل مبلغ ٩٤٥,٦٤٩ مليون جنيه فعلى ٢٠١٦/٢٠١٥ بزيادة قدرها ٣٥٩,٤١٨ مليون جنيه بنسبة زيادة قدرها ٣٨,٠١ % ويرجع ذلك الى الزيادة المتوقعة فى مبيعات المباني والاراضى خلال عام الموازنة ٢٠١٨/٢٠١٧

#### مشروع الموازنة التقديرية للعام المالى ٢٠١٨/٢٠١٧

#### ( ٢ ) الموازنة الرأسمالية

##### القيمة بالآلاف جنيه

| البيان                   | تقديرات ٢٠١٨/ ٢٠١٧ |       | فعلى ٢٠١٦/٢٠١٥ |       | فعلى ٢٠١٥/٢٠١٤ |      | نسبة التقديرات الى |
|--------------------------|--------------------|-------|----------------|-------|----------------|------|--------------------|
|                          | القيمة             | %     | القيمة         | %     | القيمة         | %    |                    |
| الإيرادات الرأسمالية     |                    |       |                |       |                |      |                    |
| التمويل الذاتى           | ٢٣٤٧١              | ١,٨٥  | ٥٩٣٨٣          | ٦,٠   | ٣١٣٦٨          | ١٧,٨ | ٧٤,٨٢              |
| إيرادات تحويلية رأسمالية | ١٢٤٧٨٥٠            | ٩٨,١٥ | ٩٣٣٤٧٢         | ٩٤,٠  | ١٤٤٧٨٢         | ٨٢,٢ | ٨٦١,٨٨             |
| جملة                     | ١٢٧١٣٢١            | ١٠٠   | ٩٩٢٨٥٥         | ١٠٠   | ١٧٦١٥٠         | ١٠٠  | ٧٢١,٧٣             |
| المصروفات الرأسمالية     |                    |       |                |       |                |      |                    |
| مصروفات استثمارية        | ٣٤٦٧٥              | ٢,٧٣  | ١٣٦٧           | ٠,١٤  | ١١٨٦           | ٠,٧  | ٢٩٢٣,٦٩            |
| مصروفات تحويلية رأسمالية | ١٢٣٦٦٤٦            | ٩٧,٢٧ | ٩٩١٤٨٨         | ٩٩,٨٦ | ١٧٤٩٦٤         | ٩٩,٣ | ٧٠٦,٨٠             |
| جملة                     | ١٢٧١٣٢١            | ١٠٠   | ٩٩٢٨٥٥         | ١٠٠   | ١٧٦١٥٠         | ١٠٠  | ٧٢١,٧٣             |

بلغت تقديرات الإيرادات الرأسمالية المقترحة بموازنة ٢٠١٨/٢٠١٧ مبلغ ١٢٧١,٣٢١ مليون جنيه مقابل ٩٩٢,٨٥٥ مليون جنيه فعلى ٢٠١٦/٢٠١٥ بزيادة قدرها ٢٧٨,٤٦٦ مليون جنيه بنسبة زيادة قدرها ٢٨,٠٥ % عن فعلى ٢٠١٦/٢٠١٥ .

واستكمل المهندس / هانى الديب كلمته مستعرضاً موقف مشروعات الشركة على الوجه التالى :



| منطقة       | م | المشروع                                                                                                                        | الشركة المنفذة                             | تاريخ بدء المشروع | تاريخ تسليم المشروع | قيمة العقد  | نسبة الانجاز من العقد      |
|-------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------|---------------------|-------------|----------------------------|
| مصر الجديدة | 1 | مشروع 28 عمارة الى التاسع                                                                                                      |                                            |                   |                     |             |                            |
|             | 1 | مشروع 7 عمارات                                                                                                                 | القاهرة العامة للمقاولات                   | 2015/11/02        | 2017/06/15          | 41,630,000  | 87%                        |
|             | 2 | مشروع 10 عمارات                                                                                                                | المصرية العامة للمباني                     | 2015/12/10        | 2017/08/31          | 58,896,451  | 43%                        |
|             | 3 | مشروع 11 عمارة                                                                                                                 | أطلس العامة للمقاولات                      | 2015/11/02        | 2017/08/31          | 56,165,815  | 72%                        |
|             | 4 | مشروع 20 عمارة الى الخامس                                                                                                      | القاهرة العامة للمقاولات                   | 2016/11/06        | 2019/02/04          | 108,864,770 | 20%                        |
|             | 5 | مشروع 7 عمارات الى الرابع                                                                                                      | المصرية العامة للمباني                     | 2016/02/25        | 2017/09/30          | 43,793,246  | 39%                        |
|             | 6 | مشروع 6 عمارات الى الثالث                                                                                                      | أطلس العامة للمقاولات                      | 2016/03/03        | 2016/09/02          | 32,854,000  | 84%                        |
|             | 7 | مشروع 24 فيلا الى الخامس                                                                                                       | أطلس العامة للمقاولات                      | 2016/12/19        | 2018/11/18          | 22,249,699  | 4%                         |
|             | 8 | مشروع 9 عمارات الى السادس                                                                                                      | مصر لأعمال الأسمنت المسلح                  | 2016/07/16        | 2018/04/15          | 41,220,320  | 11%                        |
| مصر الجديدة | 9 | مشروع 6 عمارات الى الرابع                                                                                                      | المصرية العامة للمباني                     | 2016/03/03        | 2017/09/09          | 41,910,099  | 69%                        |
|             | 1 | 5 عمارات 1196                                                                                                                  | رولان العامة للمقاولات                     | 2015/10/07        | 2017/06/06          | 31,700,241  | 76%                        |
|             | 2 | 4 عمارات نموذج من مربع 1195                                                                                                    | القاهرة العامة للمقاولات                   | 2016/02/01        | 2017/08/27          | 23,238,011  | 56%                        |
|             | 3 | 4 عمارات نموذج من مربع 1194                                                                                                    | القاهرة العامة للمقاولات                   | 2016/02/01        | 2017/08/27          | 23,587,746  | 55%                        |
| مصر الجديدة | 4 | 5 عمارات 1258 ب                                                                                                                | أطلس العامة للمقاولات                      | 2016/08/01        | 2018/01/31          | 38,785,920  | 57%                        |
|             | 1 | مرافق الى التاسع بمدينة هليوبوليس الجديدة                                                                                      | الشركة المتحدة للتجارة والمقاولات          | 2014/07/01        | 2017/05/14          | 41,000,000  | 78%                        |
|             | 2 | مشروع إنشاء روافع مياه الشرب والخط الناقل بمدينة هليوبوليس الجديدة                                                             | مصر لأعمال الأسمنت المسلح                  | 2015/11/09        | 2018/05/08          | 159,331,589 | 33%                        |
|             | 3 | مرافق المنطقة الترفيهية بمدينة هليوبوليس الجديدة                                                                               | النصر للمباني والإنشاءات (إيجيكو)          | 2015/02/01        | 2016/09/17          | 21,646,100  | 71%                        |
|             | 4 | محطة المعالجة الثلاثية لشبكة مياه الصرف والرى                                                                                  | الشركة الوطنية للمقاولات العامة والتوريدات | 2016/11/29        | 2017/11/02          | 84,502,234  | 3%                         |
|             | 5 | مشروع تطوير حديقة الميريلاند المنزه السياحي                                                                                    | شركة النصر للمباني والإنشاءات إيجيكو       | 2016/07/28        | 2017/05/28          | 29,931,730  | 39%                        |
|             | 6 | مشروع إنشاء رافع مياه الشرب لتغذية مدينة هليوبوليس الجديدة بالعاشر من رمضان والخط الناقل للمياه من الرافع وحتى مدينة هليوبوليس | الشركة المساهمة المصرية للمقاولات (العبد)  | 2013/06/09        | 2016/07/30          | 60,985,861  | تم استلام المشروع ابتدائيا |
| مصر الجديدة | 7 | مشروع ترميم وتطوير "مدينة غرناطة"                                                                                              | المقاولون العرب                            | 2017/03/06        | 2018/03/05          | 36,866,497  | 3%                         |



وهنا تحدث السيد المهندس / محمود حجازي رئيس الجمعية قائلاً : — أسمحوا لنا بتعقيب صغير قبل إعطاء الكلمة للجهاز وأكمل قائلاً : — أنا سعيد بحضور حضراتكم اليوم ثم وجه حديثه للمهندس / هانى الديب قائلاً : — هانى بك إن شركة مصر الجديدة لها تاريخ وأسم وإمكانات كبيرة جداً ولكنى لا أرى أن المؤشرات المعروضة أمامنا تعبر عن هذا التاريخ ولا عن المستقبل الذي ننشده ، فلا يصح أن تكون مشروعات الشركة عبارة عن بناء عدة عمارات مثل أي فرد يقوم بشراء قطعة أرض ويقوم بالبناء عليها ، لقد تم الإتفاق من قبل على عمل إعادة تخطيط للمدن التي تملكها الشركة (نيو هليوبوليس - هليوبارك) وتكون مقسمة إلى مناطق ويتم تحديد المشاريع التي تقام عليها والخدمات اللازمة لها أي أنني أتحدث من خلال منظومة المخطط الكامل للمدينة ويتم تقسيمه على مراحل طبقاً لذلك ولخطة التسويق إذن يجب أن نعد مشروعات وليس عمارات ، يجب أن نعد الكتلة فجميع مشاريع الكمبوند التي تقام حالياً في البلد تكون مساحتها ١٠٠ أو ١٥٠ فدان أو حتى ٨٠ فدان فلماذا لا تكون الوحدة التي أقيم بها المشاريع لا تقل عن ٨٠ فدان وأقيم أكثر من كمبوند في مناطق مختلفة من المدينة بإسم مصر الجديدة للإسكان والتعمير .

وهنا تحدث المهندس / هانى الديب قائلاً : — هذا ما يحدث حالياً وهذه العمارات كانت في المرحلة السابقة .....

فقاطعه السيد المهندس / محمود حجازي قائلاً : — كان يمكن أن يتم وقف هذه المشاريع ولا تظهر بشكل عمارات متفرقة . وأكمل السيد المهندس / هانى الديب قائلاً : سوف تقوم الشركة بالإعلان عن مشروع يقام على مساحة حوالي ١٠٠ فدان وذلك في شهر يوليو القادم إن شاء الله بمدينة نيو هليوبوليس كامل المرافق ويعتبر أهم من مشاريع الشركة التي تم دراسته دراسة وافية في جميع مراحلها .

وتدخل المهندس / محمود حجازي قائلاً : — لا يصح أن نجتمع في جمعية عامة ونتحدث عن مشروعات تتمثل في بعض العمارات هنا أو هناك فهذا لا يليق بشركة مصر الجديدة .

ورد المهندس / هانى الديب قائلاً : — إن كلام سياداتكم سليم وهذه السياسة لن تتكرر بعد ذلك .

فسأله المهندس / محمود حجازي أين المخطط ؟ كان من المفروض أن نرى اليوم المخطط الذي تقترحه لنا كمساهمين لنعرف ماذا تم فيه .

فرد المهندس / هانى الديب قائلاً : — إن المخطط جاهز ولكن لم تسنح الفرصة لعرضه اليوم ولكن أقول في شهر يوليو القادم وقبل الجمعية العامة للميزانية إن شاء الله سوف نعرض على الجمعية مشروع ينافس مشاريع أكبر الشركات العقارية .



وتحدث المهندس / محمود حجازي قائلاً : الشركة تخطط في الموازنة لمشروع غرناطة حيث تبلغ قيمة العقد ٣٧ مليون جنيه ويتم الإنتهاء منه في شهر مارس ٢٠١٨ وتم إدراج مبلغ ٢٨ مليون جنيه فقط في الموازنة مع أن تاريخ الإنتهاء من الأعمال خلال عام الموازنة فهل لن يتم إعطاء المقاول مستحقاته ؟ إن هذا لا يليق أيضاً بشركة مصر الجديدة وكان يجب إدراج مبلغ العقد بالكامل طالما أنه تم تحديد تاريخ الإنتهاء من الأعمال خلال عام الموازنة .

ثم إنتقل سيادته إلى نقطة الأخرى قائلاً : - وعندما أستهدف في الموازنة سحب على المكشوف الرقم الظاهر أمامي (حوالي ٧٦٠ مليون جنيه) ويوجد عندي حساب عملاء بقيمة ١,٧ مليار جنيه بخلاف ما يستجد فهذا أيضاً غير مقبول !! طالما عندي مستحقات آجله فما الداعي لأن أقوم بالسحب على المكشوف ، وقد كنت تتحدث عن المرافق ومحطة الكهرباء ولا يعد التأجير التمويلي الخاص بها ضمن التسهيلات الإئتمانية ولكنه يعتبر أستئجار ويدخل ضمن بنود الإيجار ، فالشركة تقوم ببناء المحطة وإسجارها وتقوم بسداد هذا الإيجار بالكامل حتى تصبح ملك الشركة .

نريد أن نحل المشاكل التي تواجهنا بحلول أبسط من ذلك بكثير ونحن لا نختار العجلة فجميع الشركات الكبيرة في المجال العقاري ( Real State ) تعمل بمنظومة مختلفة تماماً فلا توجد شركة كبيرة واحدة في (Real State) مديونة للبنوك بأي شئ وأنتم تعلمون كيف يقومون بتمويل مشروعاتهم ، فكيف يتم إدراج هذا المبلغ الكبير للتسهيلات الإئتمانية وكيف يتم إعتبار التمويل التأجيري ضمن هذا المبلغ مع أنه لا يعتبر سحب على المكشوف فهو عبارة عن جهة توجر لك المحطة وتأخذ ثمنها على أقساط ، وأنا أرى أن الشركة تستطيع أن تفعل أفضل من ذلك بكثير ولذلك كان يجب أن أنوه إلى هذا التحفظ ، فلا شكل المشروعات يليق بنا ولا الأسلوب المالي المتبع مع وجود رصيد عملاء كالذي تملكه الشركة بالإضافة إلى المبيعات المستمرة وخلافه .

ثم دعا سيادته السادة أعضاء الجهاز المركزي للمحاسبات لإبداء ملاحظاتهم على مشروع الموازنة التقديرية المعروض للعام المالي ٢٠١٧/٢٠١٨ فتحدثت السيدة المحاسبة / سوزان محمد عيد وكيل الوزارة القائم بأعمال مدير الإدارة قائلة : بسم الله الرحمن الرحيم ، السيد المهندس / رئيس الجمعية ورئيس الشركة القابضة ، السيد المهندس / رئيس مجلس إدارة الشركة ، السادة أعضاء الجمعية العامة ، السادة الحضور تحية طيبة .... تعلمون سيادتكم بأن الموازنة التخطيطية ليست فقط خطة مستقبلية سنوية شاملة لكافة أوجه نشاط الشركة وإنما أيضاً هي أداة للرقابة وتقييم الأداء وإتخاذ القرارات المناسبة في التوقيت المناسب وهو يتطلب بناء الموازنة وفقاً لأسس موضوعية وسياسات محاسبية مقبولة حتى تتسم التقديرات بالواقعية والموضوعية وعدم التفاؤل والتشاؤم بالإضافة إلى عرضها وفقاً للنظام المحاسبي للشركة والسياسات المحاسبية التي تتبعها ، وقد قمنا بإختبار المعلومات المحاسبية المستقبلية الواردة بالموازنة وكان لنا بعض الملاحظات وسيعرضها على حضراتكم الزميل المدير العام الأستاذ / محمد عطا الله باز .

فتحدث سيادته قائلاً : بسم الله الرحمن الرحيم كل سنة وحضراتكم طيبين في البداية نتمنى للشركة أن تقوم بتحقيق هذه الموازنة وأن تتجاوزها إن شاء الله ، التقرير أمام حضراتكم مقروء بالكامل وسوف نتناول بعض الأجزاء منه .

الى السادة / مساهمي شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير

قمنا بإختبار المعلومات المالية المستقبلية الواردة بالموازنة التقديرية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير "شركة - تابعة - مساهمة مصرية خاضعة لأحكام القانون رقم ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ " عن العام المالي ٢٠١٧/٢٠١٨ وفقاً للمعيار المصري الخاص بإختبار المعلومات الحالية المستقبلية رقم "٣٤٠٠" وهذه المعلومات هي مسئولية الإدارة بما في ذلك الافتراضات المتعلقة بها والتي تم بناء التقديرات عليها .



١- عدم التزام الشركة بإعداد الموازنة التقديرية للعام المالى ٢٠١٧/٢٠١٨ فى توقيتات تسمح بإنعقاد جمعيتها العامة العادية فى المواعيد المقررة بالمادة "٣١" من نظامها الاساسى وكذا المادة "٢٢" من اللائحة التنفيذية للقانون ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ " بإصدار قانون قطاع الاعمال العام " واللذان يقضيان بإنعقاد الجمعية العامة للشركة قبل بداية السنة المالية بثلاثة أشهر للنظر فى موازنتها التقديرية وتجدر الاشارة الى أن الموازنة التقديرية محل الفحص قد وردت للادارة بتاريخ ٢٠١٧/٣/٣٠.

٢- على الرغم من إفصاح تقرير مجلس إدارة الشركة عند عرض أسس إعداد الموازنة بأنه قد تم إعدادها فى ضوء المركز المالى للشركة فى ٢٠١٦/١٢/٣١ وكذا التقديرات المتوقعة عن الفترة من ٢٠١٧/١/١ حتى ٢٠١٧/٦/٣٠ لم تتضمن الموازنة عرض لتلك التقديرات ، فضلا عن اعتماد التقرير على فعلى العام المالى ٢٠١٦/٢٠١٥ كاساس للمقارنة لتقديرات الموازنة عند عرض مؤشراتها وهو ما ينسحب أثره على مدلول تلك المؤشرات الواجب قياسها مقارنة بالنتائج الفعلية والمتوقعة للعام السابق مباشرة لعام الموازنة خاصة فى ظل ما صاحب العام المالى ٢٠١٦/٢٠١٧ من ارتفاع معدلات التضخم وإنخفاض القدرة الشرائية للجنيه المصرى أثر صدور قرار البنك المركزى المصرى بتحرير سعر صرف العملات الاجنبية فى ٢٠١٦/١١/٣.

مما نوصى معه بإجراء التعديلات الواجبة على جداول المقارنة مع مراعاة ما يترتب على ذلك من آثار على قيم التنبؤات للموازنة التقديرية للعام المالى ٢٠١٨/٢٠١٧

٣- أستهذفت الموازنة إيرادات نشاط بنحو ٩٦٢ مليون جنيه بمعدل زيادة ٤٦,٣% عن فعلى العام المالى ٢٠١٦/٢٠١٥ البالغ نحو ٦٥٧,٥ مليون جنيه فى الوقت الذى لم تتم المقارنة أو الاشارة الى الايرادات المتوقعة لعام ٢٠١٦/٢٠١٧ والمحقق منها بالفعل حتى ٢٠١٦/١٢/٣١ نحو ٢٩٤ مليون جنيه وفيما يلى بعض الملاحظات على أسس تقدير إيرادات الموازنة محل الفحص :-

### ١/٣

درجت الشركة عند إعداد موازنتها السنوية بالتنبؤ المستقبلى ببيع كافة العقارات التامة أو المتوقع تنفيذها خلال عام الموازنة على الرغم من عدم تنفيذ ذلك من عام لآخر سواء لعدم قدرتها على استكمال بعض مشروعاتها أو لعدم بيع وتسويق البعض الآخر مما أستهذفت بيعه عند إعداد موازنتها ويمتد الامر لرصيد مخزون الانتاج التام بالتكلفة والبالغ فى ٢٠١٦/١٢/٣١ مبلغ ٤٣,٣٨٦ مليون جنيه حيث أفترضت الشركة أيضا قيامها ببيع كامل المخزون المشار اليه خلال الفترة من ٢٠١٧/١/١ وحتى ٢٠١٧/٦/٣٠ وهو أمر يصعب تحقيقه مما يفرغ تلك التقديرات عن الموضوعية وذلك يتضح مما تبين من عدم تضمين الموازنة أية أرصدة لمخزون إنتاج تام فى ٢٠١٧/٧/١ أو أرصدة له فى نهاية عام الموازنة فى الوقت الذى أستهذفت الموازنة المعروضة إيرادات بنحو ٨٦١ مليون جنيه كان مخطط بيعها ضمن موازنة العام المالى ٢٠١٦/٢٠١٧ بنسبة ٧٠% من المبيعات المقدرة لموازنة العام المالى ٢٠١٨/٢٠١٧.

### ٢/٣

لم نتمكن من الوقوف على موضوعية تقديرات الشركة لايرادات كازينو الميريلاند المؤجر لشركة ماجيك دريمز بالموازنة التقديرية للشركة عن العام المالى ٢٠١٨/٢٠١٧ البالغة نحو ١٠,٥ مليون جنيه وذلك فى ضوء عدم



الانتهاء من تحرير عقد الإيجار الجديد المقرر بدؤه اعتباراً من ٢٠١٧/٣/١ بالإضافة لعدم الانتهاء أيضاً من إعادة حساب وجدولة المديونية المستحقة عن عقد الإيجار الأصلي والمقرر سداد نحو ٦ مليون جنيه عنها خلال عام الموازنة وذلك بناءً على ماتم تقديمه لنا من تقرير معد من الشئون القانونية بالشركة في ٢٠١٧/٤/٥ ذى صلة .  
هذا ولم توافقنا الشركة حتى تاريخه بمذكرة التفاهم والبروتوكول الموقع لتسوية النزاع مع مستأجر كازينو الميريلاند .

٣/٣

عدم موضوعية تقديرات مبيعات مشروع "٧" عمارات الحى الرابع هليوبوليس الجديدة "١٣٧" شقة بموازنة عام ٢٠١٨/٢٠١٧ بنحو ١٠١,٦ مليون جنيه بنقص ٢٦,٨١ مليون جنيه عن المقدّر لها بموازنة العام المالي ٢٠١٧/٢٠١٦ البالغ ١٢٨,٤ مليون جنيه بنسبة إنخفاض ٢٠,٩% على الرغم مما صاحب العام المالي ٢٠١٧/٢٠١٦ من ارتفاع في أسعار بيع العقارات أثر تحرير سعر صرف العملات الأجنبية في ٢٠١٦/١١/٣ فضلاً عن عدم عرضهم للبيع حتى تاريخه على الرغم من استهداف بيعهم بكلتا الموازنتين .

مما يتطلب إعادة النظر في تلك التقديرات .

٤- عدم إمكانية الحكم على مدى موضوعية تقديرات التكاليف لأرض الخدمات بالحى الرابع والخامس بمدينة هليوبوليس والبالغة ٤٠ ألف متر مربع والمقدّر لها تكلفة ٣٧٥ جنيه مقابل ٢٥٠ جنيه بالعام السابق بنسبة زيادة ٥٠% وهى تمثل زيادة حكمية لا تستند لدراسة لأسعار سوق الخامات والخدمات ذات الصلة والتوقعات المستقبلية لها خلال عام الموازنة وذلك في إطار ارتفاع أسعار السوق نتيجة ارتفاع معدلات التضخم .  
مما نرى معه ضرورة إعادة النظر في تلك التقديرات في ضوء دراسة موضوعية للتكلفة المقدرة للمتر أسترشادا بأسعار السوق والتنبؤات المستقبلية بشأنها .

٥- لم يتبين مدى قيام الشركة بربط تقديرات مرافق مشروع هليوبارك بالموازنة المعروضة البالغة نحو ٥٠ مليون جنيه بالبرنامج الزمني التقديرى للتنفيذ وقدرتها على التمويل في إطار حجم الاستثمارات المطلوبة لهذا المشروع والتي تشمل مرافق "كهرباء ومياه وصرف وتليفونات " لمساحة المشروع البالغة ١٦٩٥ فدان .

٦- لم نتبين مدى عزم الشركة وشركة السادس من أكتوبر "سوديك" في وضع العقد المبرم بينهما بتاريخ ٢٠١٦/٣ بشأن المشاركة في التطوير العقارى لمساحة ٦٥٥ فدان لأرض الشركة بمدينة هليوبوليس الجديدة موضع التنفيذ في ضوء عدم التزام كلاهما بشروط التعاقد ذات الصلة ببدء سريان هذا العقد ولم تتضمن الموازنة التقديرية للشركة عن العامين ٢٠١٧/٢٠١٦ ، ٢٠١٨/٢٠١٧ أى موارد مالية عن العقد .  
مما نوصى معه بالدراسة القانونية لمدى احقية الشركة في الحد الأدنى المضمون المنصوص عليه بالتعاقد في ضوء عدم تقديم شركة سوديك للمخطط العام للمشروع حتى تاريخه ومراعاة ماقد يترتب عليه من آثار مالية على الموازنة محل المراجعة .

٧- قدرت الموازنة قيمة الضرائب العقارية بنحو ٤٠٠ ألف جنيه مقابل نحو ٢٠٠ ألف جنيه لتقدير عام ٢٠١٧/٢٠١٦ ولم نقف على أسس تحديد تلك القيمة في ظل امتلاك الشركة للعديد من العقارات .



وفى ضوء ماسبق يتطلب الأمر إعادة النظر فى تلك التقديرات ومراعاة اثر ذلك على الموازنة التقديرية محل الفحص

٨- تبنت الشركة وفقاً لموازناتها التقديرية أسلوب وحيد لمواجهة الاختناقات النقدية التى تواجهها وهو السحب على المكشوف رغماً عن تبنيها سياسة بيعية جديدة تتمثل فى البيع على التصميمات مما يوفر مصدر تمويل للشركة لم تتضح آثارها جلياً فى الموازنة التقديرية محل المراجعة ونرى انه كان يجب على الشركة فى ظل توقع عجز نقدي مستمر فى التدفقات من الأنشطة التشغيلية والاستثمارية على مستوى الربع سنوى أن يتم إعداد الموازنة النقدية على المستوى الشهرى وفقاً لمتطلبات النظام المحاسبى الموحد حتى يمكن التنبؤ بفترات الاختناق ومبلغ العجز وأساليب تمويلية بدرجة اكبر من الموضوعية وفى هذا الشأن قدرت الشركة بموازنة ٢٠١٨/٢٠١٧ متحصلات السحب على المكشوف لنحو ٩٣٥ مليون جنيه بمعدل نقص قدره ١٥,٥% من المقدر بموازنة ٢٠١٧/٢٠١٦ وعلى الرغم من ذلك اظهر المركز المالى لعام الموازنة توقع تراجع الشركة عن الوفاء بسداد التزاماتها تجاه البنوك الدائنة جراء ذلك حيث بلغ رصيد السحب على المكشوف بالمركز المالى للموازنة الخاصة بكل منهما فى ٢٠١٨/٦/٣٠ نحو ٧٦٠,٥ مليون جنيه مقابل توقعات ٥١٧,٧ مليون جنيه فى ٢٠١٧/٦/٣٠ بمعدل تراجع قدره ٤٦,٩% وعلى الرغم من ذلك أظهرت القوائم المالية بعام الموازنة اتجاه الشركة لتوزيع أرباح بنحو ٣٧٢ مليون جنيه .

هذا وقد بلغ رصيد السحب على المكشوف فى ٢٠١٧/٣/٣١ نحو ٤٧٦,٦ مليون جنيه بعد سداد نحو ١٣٧ مليون جنيه متحصلات حولات الحق .

نوصى بإعادة النظر ودراسة البدائل المتاحة للتمويل لتخفيض التكلفة لادنى حد ممكن .

وفيما عدا ما تقدم وبناءً على اختبارنا للأدلة المؤيدة للافتراضات لم ينم الى علمنا ما يدعو للإعتقاد بأن هذه الافتراضات لا توفر أساساً معقولاً للتنبؤات و من رأينا ان المعلومات قد تم إعدادها بصورة ملائمة على أساس الافتراضات المستخدمة و قد تم عرضها بما يتفق مع متطلبات النظام المحاسبى الموحد و تعديلاته و معايير المحاسبة المصرية بإطار مكمل .

من المحتمل ان تختلف النتائج الفعلية عن التقديرات حيث أن غالباً ما لا تتحقق الأحداث المتوقعة كما هو مفترض و قد يكون الاختلاف جوهرياً .

وعلى السيد المحاسب / محمد عطا الله باز على الملحوظة الاخيرة الخاصة بالسحب على المكشوف قائلًا :

لقد تحدث السيد المهندس / محمود بك حجازى عن هذه النقطة باستفاضة ولكنى اقول أنه طالما ان الشركة قد اتبعت سياسة بيعية جديدة وهى البيع على الرسومات of plan فمن وجهة نظرى أنه كان من المفروض ان تقوم الشركة بتمويل نفسها ولا تحتاج الى السحب على المكشوف (٧٦٠ مليون) وإلا تكون هذه السياسة سياسة بيعية خاطئة من وجهة نظرى ويجب تغييرها .

وهنا دعا السيد المهندس / محمود حجازي السادة أعضاء الجهاز المركزي لمتابعة تنفيذ الخطة وتقويم الأداء لتلاوة تقرير ملاحظتهم على مشروع الموازنة ثم تقوم الشركة بالرد على الجهاز المركزي بشعبيته بعد ذلك .

فتحدثت السيدة المحاسبة / فاطمة إسماعيل أحمد وكيل الوزارة رئيس قطاع التعمير والإسكان قائلة : — بسم الله الرحمن الرحيم ، السيد المهندس / رئيس مجلس ادارة الشركة القابضة ورئيس الجمعية العامة ، السادة الحضور



كل عام وحضراتكم بخير ، سوف نعرض ملخص لتقويم الأداء عن الموازنة التقديرية لعام ٢٠١٨/٢٠١٧ وتتفضل الأستاذة / أماني بعرض التقرير .

فتحدثت السيدة المحاسبة / أماني عز الدين فرج المدير العام بقطاع شركات وهيئات الإسكان قائلا : السلام عليكم ورحمة الله وبركاته .

تتسم الموازنة بالطموح لبعض التقديرات مثل المبيعات والتواضع للبعض الآخر مثل ربح السنة حيث تبين ما يلي : -

■ استهدفت الشركة زيادة إجمالي عام الموازنة بنحو ١,٣ مليار جنيه عن فعلي عام ٢٠١٦/٢٠١٥ وتمثل غالبية الزيادة في ارتفاع مبيعات المباني بنحو مليار جنيه وقد تلاحظ :

❖ مبيعات الشركة الفعلية حتى فبراير ٢٠١٧ نحو ٢٩٩ مليون جنيه فقط وهي تمثل ٣٦ % من خطة البيع لعام ٢٠١٧/٢٠١٦ .

وهنا تدخل المهندس / محمود حجازي قائلا : - بعد أذن حضرتك سوف أرد على هذه النقطة فقط وأكمل سيادته قائلا : - لقد قمنا بعمل إيقاف مؤقت (Holding) للمبيعات بعد تغيير سعر الجنيه وهذه كانت سياسة السوق كله لأنه كانت هناك حالة تذبذب في السوق ولا أحد يعرف ما سيحدث في الأسعار وهل يتم البيع بالأسعار القديمة أو الجديدة وهل سوف يستوعب السوق ذلك ؟ لا أحد كان يدري ولذلك قمنا بعمل هذا الوقف للمبيعات من شهر ٢٠١٦/١١ حتى منتصف فبراير ٢٠١٧ وقد أثر هذا على حجم المبيعات .

وأستكمل السيدة / أماني تلاوة التقرير قائلا :

❖ تتضمن الوحدات المستهدف بيعها عام ٢٠١٨/٢٠١٧ عدد ٨٢٥ وحدة سبق إدراجها ضمن موازنة عام ٢٠١٧/٢٠١٦ وتوقعت الشركة زيادة متوسط سعر البيع لأغلبها عدا الوحدات التي تخص مشروع ٧ عمارات بالحي الرابع بهليوبوليس حيث توقعت الشركة انخفاض متوسط سعر البيع به بنحو ١٩٦ ألف جنيه للوحدة .

■ تواضعت الشركة عند إستهدافها ربح عام ٢٠١٨/٢٠١٧ بنحو ٣٧٣ مليون جنيه حيث بلغ آخر فعلي محقق عام ٢٠١٦/٢٠١٥ نحو ٤٠١ مليون جنيه .

■ قدرت الشركة زيادة إستثمارتها بنحو ٢٩٠ مليون جنيه عن الفعلي منها نحو ١٩٨ مليون جنيه زيادة بنشاط تعمير الأراضي وساهم في ذلك ما يلي :

❖ توقع الشركة تأخر نهو بعض المشروعات كما بمشروع إنشاء محطات الروافع الداخلية .

❖ تعديل أسعار تنفيذ بعض لمشروعات كما بمشروع تصميم وتنفيذ محطتي كهرباء بهليوبوليس الجديدة .

■ وبالنسبة للمشروعات تبين عدم إستهداف الشركة إسناد أية مشروعات جديدة خلال عام ٢٠١٨/٢٠١٧ وأقتصر الأمر على إستكمال تنفيذ المشروعات وتبين بشأن بعضها :

❖ عدم طرح وإسناد بعض المشروعات المدرجة بالموازنة والمقرر بدءها قبل بداية عام الموازنة وذلك لعدم الحصول على التراخيص اللازمة .



❖ عدم التزام بعض المقاولين بالبرنامج الزمنية المقررة كما بمشروعى إنشاء ٧ عمارات بالحي الرابع ، ١٠ عمارات بالحي التاسع بهليوبوليس المسندان للشركة المصرية للمباني وتوقعت الشركة تأخر نهوهما بتأخير مدته ١١ شهراً لكل منهما وساهم في ذلك عدم توافر السيولة الكافية للشركة المنفذة .

لم تستهدف الشركة رصيد لمخزون الإنتاج التام أول المدة وتوقعت بيع كافة الوحدات التي تم إضافتها للمخزون خلال عام الموازنة لذا لم تستهدف أية أرصدة للمخزون في ٢٠١٨/٦/٣٠ ( وهي حالة مثالية لم يسبق تحقيقها من قبل ) .

وبعد ذلك قام المهندس / هانى الديب بالرد على ملاحظات الجهاز قائلًا : نبدأ بالنقطة الخاصة بزيادة قيمة المشروعات من ملاحظات تقويم الأداء وهذه نتيجة حتمية لتعويم الجنيه ولكننا نأخذ هذه الزيادة في الاعتبار عند تقدير أسعار بيع الوحدات ضمن الخطة البيعية المقررة .

وهنا طلب السيد المهندس / محمود حجازي من المهندس / هانى الديب البدء بالرد على ملاحظات إدارة مراقبة الحسابات بالجهاز فتحدث سيادته قائلًا : - بالنسبة لموضع الميريلاند فقد تحدثت عنه في العرض الذي قدمته في بداية الجمعية وذكرنا أنه تم إدراج مبلغ ٥ ، ١ مليون جنيه للميريلاند بناءً على البروتوكول الذي تم توقيعه .

وهناك تحدث المهندس / محمود حجازي قائلًا : - إن السادة أعضاء الجهاز يسألون أين هذا البروتوكول ؟ وهنا أيد السيد المحاسب / محمد عطا الله باز كلام المهندس / محمود حجازي في المطالبة بهذا البروتوكول. ورد المهندس/ هانى الديب بأن البروتوكول غير متوفر ولن يتوفر في الوقت الحالى . فرد السيد المحاسب/ محمد عطا الله باز قائلًا إذن على أى أساس تم تقدير مبلغ الـ ١٠,٥ مليون جنيه وليس لدينا لا بروتوكول ولا إتفاقية.

وهنا تدخل السيد المحاسب/ خالد ممدوح علام وكيل الوزارة ونائب أول مدير الإدارة بالجهاز المركزى مخاطبا المهندس/هانى الديب قائلًا عندما أرسلت لنا الرد وأخبرتنا بأن المستأجر سوف يدفع هذا المبلغ فى شهر سبتمبر أو آخر أغسطس كما ذكرت ولكن فى النهاية توجد نقطتان فى هذا الموضوع أول نقطة ما وضعية الـ ١٣٠ مليون جنيه المديونية المستحقة عليه فلا يوجد أى ذكر لهذا المبلغ فى الموازنة بخلاف الـ ٦ ملايين جنيه التى تخص هذا العام والتى تم تأجيلها والستة ملايين الخاصة بشهر سبتمبر والتى يتم تقديرهم فى الموازنة وهذا شىء غريب !!! فكيف ذلك وأنا معى شيك بـ ٦ مليون جنيه ومن ضمن إيراداتى ولم أدرجهم فى الموازنة ، إذا ما هو وضع الـ ١٣٠ مليون جنيه هل لن يتم تحصيل أى مبالغ منها ولن أصل الى أى إتفاق بخصوصها ؟ هذا هو لب الموضوع.

وعندما حددت مبلغ ١٠,٥ مليون جنيه ذكرت أنه فى شهر ٩ سيقوم المستأجر بالتسليم ومن شهر ٩ حتى ٦/٣٠ بقيمة إيجارية شهرية ١,١ مليون جنيه ويزيد بناءً على عقد الإدارة الجديد من شهر مارس بدسبة ١٠% متصل بذلك الى مبلغ الـ ١٠,٥ مليون جنيه ، ولكن ما هو الوضع قبل ذلك من ٦/٣٠ حتى شهر ٩ ألن يتم تحصيل أية مبالغ من المستأجر وخاصة أننى لم أحصل اية مبالغ من الـ ١٣٠ مليون جنيه كإيرادات هذا هو السؤال.

وقام المهندس/هانى الديب بالرد على هذه الجزئية قائلًا بالنسبة لمبلغ المديونية الـ ١٣٠ مليون جنيه الذى نتحدث عنه سيادتك فهى خاضعة لقرارات اللجنة المشكلة لحل النزاع وسيتم توقيع العقد الجديد مع المستثمر يوم الأحد القادم بالتحديد وسيتم إقرار المديونية التى سوف يتم إدراجها بالعقد وأستطيع إبلاغكم بها يوم الإثنين القادم بإذن الله.

فقال السيد المحاسب / خالد علام مداعبا إذن نعدل بها الموازنة.

وهنا عقب السيد المهندس/ محمود حجازي قائلًا إن تاريخ عقد جمعية الموازنة تحدد قبل تحديد موعد إجتماع اللجنة.



ورد السيد المحاسب/ خالد علام قائلا أرجو أن تقوم الشركة بطلب البروتوكول ولو بناءً على طلب الجهاز المركزى.

ورد السيد المهندس/ محمود حجازى قائلا حتى تكون الأمور واضحة فقد تم الإتفاق على البروتوكول بين جهات رقابية والشركة والمستثمر لأن النزاع كان قد وصل لمرحلة توجد بها إشكالية وتم تصعيد الموضوع وتدخل فيه أكثر من جهاز رقابى فى الدولة حتى يحسم الموضوع لأن فى النهاية هو مال عام ويجب أن نحافظ عليه بالإضافة الى أن الميرلاند لها وقع خاص عند جميع الناس مما جعله موضوع مستفز نظراً لعدم الوصول الى حل فيه حتى الآن ، ونتيجة لتشكيل هذه اللجنة تم دراسة الموضوع وقد أخبرنى المهندس / هانى بأن اللجنة قالت إن الموضوع تم بمنتهى الحيادية وعدم التحيز الى أى طرف من الأطراف دون معرفتى بكامل التفاصيل وكفى أنه تم وضع برنامج زمنى للمستثمر وتقوم اللجنة بمتابعته كل أسبوعين ووجد أنه يسير طبقاً للجدول الزمنى الموضوع له ويتم إعداد تقرير دورى عن ذلك بالإضافة الى المتابعة الدورية من الشركة القابضة للتأكد من التزام المستثمر بتنفيذ هذا الجدول لأنه فى جميع الأحوال هذا مالنا ونحن حريصين عليه ، أما بالنسبة للبروتوكول فأكيد أنه سوف يصل مع توقيع العقد سواء كان نص البروتوكول ضمن العقد أو يكون البروتوكول ملحق للعقد وسوف يكون متاح لكم إن شاء الله.

وهنا تحدثت السيدة المحاسبة/ سوزان محمد عيد القائم بأعمال مدير الإدارة قائلة نريد أن نكون معكم فى كل خطوة حتى وصول البروتوكول.

فرد السيد المهندس/محمود حجازى قائلا لو كان الأمر بيد المهندس /هانى كان سيفعل ما تطلبونه ولكنه غير قادر على ذلك لأن الأمر ليس بيده.

فردت السيدة المحاسبة/ سوزان محمد عيد قائلة نريد إشراكنا معكم فى كل خطوة فرد المهندس / محمود حجازى قائلا عندما يصل سوف يقوم بإعطائكم بالطبع .

فردت السيدة المحاسبة / سوزان محمد عيد قائلة ضرورى إن شاء الله

وإستكمل المهندس / هانى الديب الرد على ملاحظات الجهاز المركزى قائلا بالنسبة للمحفوظة الخاصة بالسبع عمارات فى الحى الرابع بهليوبوليس فإن الأسعار التى تم إدراجها بالنسبة لهذه العمارات العام السابق وضعت بناءً على تقديرات ولكن عندما تم دراستها فى لجنة التسعير بطريقة جيدة وصلنا للنتائج المعروضة على حضراتكم .

وهنا تحدث السيد المحاسب / محمد عطا الله باز قائلا أرجو يا هانى بك قبل أن تنتقل الى نقطة أخرى أن نتحدث عن كازينو الشولاند فلا يوجد فى الموازنة المعروضة أى إيرادات لكازينو الشولاند.

فرد المهندس/هانى الديب قائلا أن كازينو الشولاند كان أحد المكاسب فى البروتوكول المشار إليه.

فرد السيد المحاسب/ محمد عطا الله باز قائلا إذن ما موقفه فى الموازنة المعروضة ؟

فرد المهندس / محمود حجازى ضاحكا سوف يظهر ذلك فى البروتوكول أيضا .

فرد السيد المحاسب / محمد عطا الله باز قائلا نحن نتحدث عن مبلغ حوالى ٥٠ مليون جنيه ضاعت على الشركة منذ عام ٢٠٠٨ حتى الآن فلا بد أن يتم وضع تصور لإستغلاله.

فرد المهندس / هانى قائلا إن شاء الله فى الفترة القادمة سوف يوضع تصور بناءً على المزايدة التى سوف نطرحها على الشولاند وحديقة الطفل.

وهنا تحدث المهندس / محمود حجازى قائلا بعد إذن حضراتكم نريد أن نسجل هنا أنه لا يتم عمل أى مزايدة فى شركة مصر الجديدة لأى متزايد يقوم بالإنشاء والإيجار وإنما تقوم شركة مصر الجديدة بإقامة المنشآت ثم توجرها وهناك أكثر من



وسيلة لتمويل هذه الإنشاءات لأنها إنشاءات تجارية فيستطيع أن يتفق مع أى شركة تأجير تمويلى لتقوم بتمويل هذه الإنشاءات ويقوم بالتأجير ويذهب الإيجار الى شركة التمويل التأجيرى حتى تصبح هذه الإنشاءات ملكا للشركة لتصبح الشركة حرة التصرف فيها وبلا أى منازعة أو تدخل لأن هذا المسلسل متكرر وهو من اسباب المشاكل الموجودة فى شركة مصر الجديدة

فرد المهندس / هانى الديب هذا الموضوع حدث فى الميريلاند ولم يتكرر .

فرد المهندس / محمود حجازى :- حدث فى الميريلاند وفى تيفولى وكان من الممكن أن يحدث فى غرناطة ونحن نوثق هذا الكلام غير مسموح لهذه الشركة بإسناد أعمال إنشاءات وإستجار لأى أحد ، إنشاء المنشآت بمواصفات عالية جدا كما تريد ، إعمل بروتوكولات للتعاقد على الإيجار ووقع عقود إيجار قبل الإنشاء ، وتمويل عملية الإنشاء عن طريق التأجير التمويل وفى نهاية الامر تصبح المنشآت ملكاً لك ، أرجوكم أن نسير فى الطريق الصحيح كما تفعل جميع الشركات الكبيرة وشكراً لكم .

وهنا سأل المهندس / هانى الديب عن وجود أى إستفسارات أخرى من السادة أعضاء الجهاز .

وعقب السيد المهندس / محمود حجازى مخاطباً السيد مراقب الحسابات قائلاً : هل هناك أى ملاحظة لسيادتك لم يتم الرد عليها وتريدنى أن أرد عليها ؟ فنحن هنا فى جلسة مصارحة كما قالت الأستاذة / سوزان محمد عيد بأننا وضعنا خريطة لما سوف نفعله فى العام القادم ومن المفترض أننا مجتمعون ونناقش حتى لا نتفاجأ بنتائج عكس ما توقعنا ونريد أن تكون توقعاتنا مبنية على أساس وأقرب ما يكون للتحقيق ولا يشترط أن تكون بنسبة ١٠٠ % ، مع وضوح الرؤية كيف أصل إلى هذا .

وهنا تحدث السيد المحاسب / محمد عطالله باز قائلاً :- تبقى معنا مشكلة السحب على المكشوف فمتى لا يكون هناك سحب على المكشوف بشركة مصر الجديدة .

ورد المهندس / محمود حجازى قائلاً :- فى حوار جانبى بينى وبين المهندس / هانى الديب طلبت منه أن يقوم قبل ٢٠١٧/٦/٣٠ بقفل أى سحب على المكشوف لأنه يملك رصيد عملاء .

فرد المحاسب / محمد عطالله باز :- معنى ذلك أن يقوم بعمل حوالة حق ؟!

فرد المهندس / محمود حجازى قائلاً :- نعم سوف يقوم بعمل حوالة حق ، فكم تبلغ فائدة السحب على المكشوف اليوم .

فاجاب السيد المحاسب / محمد عطالله باز بأنها فائدة عالية .

فاكمل المهندس / محمود حجازى قائلاً : عظيم ، وحوالة الحق التى آخذها بعد سنين فانا أخصم ما سوف أحصل عليه بعد سنين ، ثانياً أن المبالغ الآجلة محملة بفوائد التقسيط فيكون ما سيتم خصمه من معامل الخصم لن يكون من أصل المبالغ التى املكها .

فرد الأستاذ / محمد عطالله باز قائلاً :- إن فوائد التقسيط يتم خصمها بالإضافة إلى جزء من هامش الربح .

فرد المهندس / محمود حجازى قائلاً :- يكون هذا مقابل الكاش ، ولكن إذا تم عمل دراسة مقارنة وهذا متاح جداً للمقارنة بين السحب على المكشوف والأعباء المحملة عليه لمدة ثلاث أو أربع سنوات وبين قطع الشيكات وتأثيره على أصل المبلغ والفوائد وتستبعد منه الفوائد فيبقى أصل المبلغ ثم يأخذ القرار بعد المقارنة واعتقد أنه سيأخذ قراراً بالقطع .





ورد المحاسب / محمد عطالله باز قائلًا:- فى ظل زيادة الفائدة فإن الموضوع أصبح كبير

فرد المهندس / محمود حجازى إن الفائدة عالية فى الحالتين ولكن القطع محمل بفائدة لاحقة سوف أخصمها بينما فى السحب سوف أدفع الفائدة بالكامل اليوم .

وهنا تدخل اللواء / عادل نجيب عضو الجمعية قائلًا :- إن قيمة النقود اليوم أفضل من غداً ولا بد أن ندخل نسبة التضخم فى حساباتنا فمبلغ ١,٧ مليار (رصيد العملاء ) اليوم أفضل من بعد سبع سنوات .

وأكمل المهندس / محمود حجازى قائلًا :- إن هذا الموضوع له حساباته ، ونحن لانتاجر فى النقود فنحن مستثمرين و ما يهمنا هو القيمة وليس الرقم ، إن البنوك هى من تتعامل بالأرقام أما نحن فننتعامل بالقيمة .

ورد المحاسب / محمد عطالله باز قائلًا:- المهم أن نصل إلى أقل نسبة من السحب على المكشوف .

ورد المهندس / محمود حجازى قائلًا :- يا فندم أنا لا أريدها نهائياً وأكبر مطورين عقاريين فى مصر إذا بحثت عن مراكزهم المالية فى البورصة لم تجد أى منهم عنده جنيه واحد سحب على المكشوف فهل جميعهم مخطئون ونحن الذين على حق ؟ إذن لا بد أن نصح وضعنا .

فرد المحاسب / محمد عطالله باز قائلًا:- ولا بد من مراجعة سياسات البيع بالشركة .

وهنا تحدث السيد المحاسب / خالد علام متسائلاً:- ما هو وضع شركة سوديك فلا هم بدأوا الأعمال ولا يوجد أى إيرادات خاصة بهم فى الموازنة .

ورد المهندس / محمود حجازى قائلًا:- لقد عرضها المهندس / هانى فى مقدمة كلامه ولم يذكرها فى الموازنة فقال أنه يوجد ١٤٩ مليون جنيه سوف تدخل إيرادات هذا العام من شركة سوديك نتيجة التعاقد المبرم معهم والذي تم عرضه عليكم بالتأكيد بمراحل السداد الخاصة به والحد الأدنى للسداد المنصوص عليه بالعقد ولم يتم إدراجها بالموازنة وتعتبر إستدراك فى المقدمة التى قام بعرضها المهندس / هانى ، كما أن سوديك كان من المفروض أن تبدأ الطرح فى شهر مارس السابق ولكن نتيجة لما حدث فى السوق العقارى فقد أجلت الطرح إلى الربع الرابع من السنة ، إن السوق العقارى قد حدثت به هزة نتيجة للقرارات الاقتصادية الأخيرة ويأخذ وقته حتى يتماسك ويعود كما كان وذلك نتج عنه أن كل من كان يعمل فى السوق أجل إتخاذ القرارات لحين أن يعمل على سياسة واضحة يعرف إلى أين تذهب به .

ثم دعا سيادته ممثل مركز معلومات القطاع العام لتلاوة ملاحظاته على مشروع الموازنة .

فتحدث السيد المحاسب / مجدي عبد الستار قائلًا :-

من الأرقام المعروضة بالموازنة التخطيطية للعام المالى ٢٠١٧/٢٠١٨ يتضح أن الشركة أستهدفت إيرادات النشاط الجارى بنحو ٩٦٢,٢ مليون جنيه مقابل ٦٥٧,٦ مليون جنيه فعلى ٢٠١٦/٢٠١٥ بمعدل نمو ٤٦,٣ % علماً بأن المحقق الفعلى حتى ٢٠١٦/١٢/٣١ بلغ نحو ٢٩٤,١ مليون جنيه ومن هنا نجد أن هناك تفاوت كبير بين ما هو مستهدف وما هو محقق ، ومع ذلك فنحن نتمنى للشركة تحقيق رقم الأيراد الجارى المستهدف .

وتجدر الإشارة إلى أن تكلفة إيرادات النشاط الجارى المستهدفة بلغت نحو ٣٩٦,٣ مليون جنيه بنسبة ٤١,٢ % من إيرادات النشاط الجارى مقابل ١١١,٣ مليون جنيه فعلى ٢٠١٦/٢٠١٥ بنسبة ١٧ % من إيرادات النشاط الجارى وبمعدل زيادة بلغ نحو ٢٥٦ % .

الأمر الذى يحتاج عناية الشركة والعمل على السيطرة على عناصر التكلفة .



هذا وقد أسفرت الموازنة عن إستهداف صافى ربح بنحو ٣٧٢,٧ مليون جنيه مقابل ٤٠٠,٦ مليون جنيه فعلي ٢٠١٥/٢٠١٦ .

في نهاية الكلمة توجه سيادته بالكلمة إلى السيد المهندس / محمود حجازي قائلاً : " أنا أؤيد وأشارك سيادتكم والسادة أعضاء الجهاز المركزي في الجزء الحاص بالسحب على المكشوف لأنه يكلف قائمة الدخل ٦, ٣٧ مليون جنيه فوائد بنكية ونتمنى للشركة القدرة على تنفيذ مستهدفها لتحقيق نتائج تساهم في رفع القيمة المضافة لها .

ثم تحدث المهندس / محمود حجازي قائلاً : قبل أن نعطي الكلمة للمزلاء العاملين نريد أن نعرف تعقيبات السادة أعضاء الجمعية العامة ثم دعا سيادته السيد المحاسب / هشام أنور توفيق لبيان تعقيبه على الموازنة فتحدث سيادته قائلاً : — في الحقيقة لا أعرف السبب وراء زيادة إيرادات النشاط بمبلغ ٣٠٥ مليون جنيه وزيادة المصروفات بمبلغ ٣٧٨ مليون جنيه فما هو المبرر ؟ ، وقد نتفهم ذلك إذا حدث هذا في الميزانية وليس في الموازنة فقد تزيد التكاليف الفعلية ولكن في الموازنة أوازن أو أخطط فهل أخطط أن أخفض المبيعات وأزيد التكاليف ؟ أنا أستطيع أن أتدارك الأمر كما ذكرنا من قبل واقعة وقف البيع حتى فبراير حتى يتم احتساب تسعير جديد يُحمل على العملاء الجدد ، ولكن في هذه الحالة كل الزيادة في السعر وهامش الربح ذهبت إلى المصروفات ولم أستفيد منها في الإيرادات .

وهنا سأل المهندس / محمود حجازي المهندس / هاني الديب عن طبيعة هذه المصروفات فقام السيد / بهاء فتوح رئيس قطاع الحسابات قائلاً : واضح أمام حضراتكم أن زيادة الخطة الإستثمارية والتي بلغت ٦٨٥ مليون جنيه هي السبب في زيادة المصروفات خلال عام الموازنة .

فرد المهندس / محمود حجازي قائلاً : الخطة الإستثمارية عبارة عن إستثمارات أقوم بضخها حتى أحصل على إيراد والفرق بين الإستثمار والإيراد يمثل الفائض الذي أحصل عليه ، حضرتك اليوم تخطط لتستثمر في أي شيء ؟ ومن أين تأتي بالتمويل ؟ فلو تحدثنا عن محطة الكهرباء لا تعتبر بالنسبة إلينا حالياً إستثمار لأنك لن تضخ فيها أموال من عندك فقد ذكرنا أنها إيجار فقد ذهبت إلى طرف ثالث أوجر منه هذا المشروع حتى أقوم بسداد قيمته وهذه القيمة من المفترض أن تكون محملة على منتجتي وعندما يأتي الإيراد بالتقسيط أسدد الإيجار بالتقسيط إذن حضرتكم لم يتحمل أي عبأ في هذه المرافق حتى نكون واضحين فهذا لا يعتبر إستثمار .

فرد الأستاذ / بهاء فتوح قائلاً : — في عام الموازنة ٢٠١٧/٢٠١٨ لم ندرج أي شيء يتعلق بالتأجير التمويلي .

فرد المهندس / محمود حجازي قائلاً : حضرتك بدأت إجراءات التأجير التمويلي منذ أكثر من شهرين أو ثلاثة مع شركة الأهلي للتأجير التمويلي ثم ذهبت إلى شركة الأولى للتأجير التمويلي وتبقى حوالي شهر ونصف على سنة الموازنة فيكون مجموعها حوالي ستة أشهر في هذا الموضوع .

فرد الأستاذ / بهاء فتوح قائلاً : — إن موضوع التأجير التمويلي لم يكن واضحاً ومكتملاً قبل إعداد مشروع الموازنة وتم إعداده في شهر إبريل بعد إعداد مشروع الموازنة وبالتالي فكل التكاليف والمصروفات التي إستهدفها الشركة خلال عام الموازنة كانت ستنفقها من إيراداتها ( ٩٦٢ مليون جنيه ) .

فتدخل اللواء / عادل نجيب قائلاً : — هل سيتم تعديلها ؟

فرد المهندس / محمود حجازي قائلاً : — سوف نتعدل مع التنفيذ .

وأكمل سيادته قائلاً : — هذه إستثمارات مشروع الروافع ومحطة الكهرباء بإجمالي حوالي ٥٠٠ مليون جنيه فكم يتبقى من الإستثمارات ؟

فرد المحاسب / بهاء فتوح قائلاً : — أدرجنا لمشروعات الإسكان مستهدف





وقاطعة المهندس / محمود حجازي قائلاً : - بالنسبة لمشاريع الإسكان نحن نبيع بنظام (Of Plan) وفاتحين باب الحجز ونأخذ دفعات ..... إلخ فأين الإستثمار الذي أضخه في هذه الحالة ؟ إن الإستثمار في هذه الحالة ينحصر في إعداد التصميمات وإعداد الخطة التسويقية وتوصيل المرافق إذا لم تكن منفذة من قبل .

إذن أنت من أول يوم في المشروع تأخذ وتعطى فأين الإستثمارات التي تضخها حتى تأخذ الإيرادات ؟ نريد أن نعرف لأن هذه سياسة الشركة ونريد أن نفهمها .

ورد المحاسب / بهاء فتوح قائلاً :- معظم تكاليف المشروعات التي ستقوم بها الشركة بتنفيذها خلال عام الموازنة استهدفت الشركة صرفها خلال عام الموازنة في شكل إستثمارات وسوف يظهر أثره في المخزون (إنتاج تام) .

وهناك تدخل المهندس / محمود حجازي قائلاً :- أنا أرى أن الموازنة أهم من الميزانية لأنها تعتبر المخطط الذي يتم وضعه ويوضح طريقة تفكيرى والهدف الذي أريد الوصول اليه والوسائل التي استخدمها لذلك ولكن فى الميزانية فأنا أقوم بتوثيق واقع تم بالفعل ، فدعونا نتفق أن الموازنة هي التي تعطى الرؤية عن كيفية طريقة عمل الناس ، لذلك فعندما نتحدث عن الوحدات المخصص لها فلوس حتى تصبح إنتاج تام ونحن نتحدث مع الجهاز المركزي عن المعيار رقم (١١) وماذا تم فى هذا الموضوع حتى الآن وشركة مصر الجديدة وشركات الاسكان تحديداً على علم بهذه المنظومة من العام السابق وقاموا بتحرير عقود مع العملاء على ضوءها حتى تسير الأمور بطريقة سليمة ، إذن فعلى أى أساس تم رصد إستثمارات لإنشاء المشروعات ؟ عند احتساب التدفقات النقدية لأى مشروع من المفروض أن يتم عمله بطريقة تجعلك لاتضخ أموال ويصبح لك مديونية مستحقة عند العملاء أكبر من تلك الإستثمارات إذن يجب أن يكون مقدار ما تضخه من أموال على قدر ما تحصل عليه مع وجود فجوة صغيرة بحيث عند التسليم تكون قد حصلت على معظم ما صرفته والباقي يمثل أرباحك ، فهل أنا مخطيء فى هذا ؟ إذن يجب أن تكون هذه هي السياسة التي تنتهجها الشركة ، أرجو أن يتم عمل تصور صحيح وأنا لن أطلبه الآن ولكن نفكر جميعاً ماذا نعمل وماذا نريد أن نعمل ونرى كيف تعمل الشركات الكبيرة حولنا وكيف يديرون أموالهم وكيف يحققون تلك العوائد الكبيرة وكم ينفقون وعلى كم يحصلون ، نرجو أن يتم إعداد هذا التصور ويعرض علينا حتى نكون مطمئنين .

وهنا عقب السيد المحاسب / هشام أنور قائلاً :- يا محمود بك أنا لم أفهم شىء من هذا التفسير فيوجد بالصفحة (٢٢) من الموازنة تكاليف ومصروفات بند مصروفات تشغيل لدى الغير ومقاولي الباطن زادت من ٢٨٧ مليون جنيه فى ٢٠١٦/٢٠١٥ إلى ٦٥٠ مليون جنيه فى عام الموازنة أى أن كل زيادة فى المبيعات أكلتها هذه الزيادة وأنا أريد تفسيراً لهذه الزيادة ، وهل قمت بالبيع فعلاً فأكون مضطر أن أفعل هذا أم أننى لم أقم بالبيع بعد فيجب أن أقوم بزيادة الإيرادات .

وهنا تحدث السيد المهندس / محمود حجازي موضحاً استفسار السيد المحاسب/ هشام توفيق قائلاً أريد أن أوضح هذا الاستفسار فعندنا إيراد وعندنا مصروف فقمتنا بتعظيم المصروف على ضوء تحرير سعر الصرف ولم نقم بتعظيم الإيرادات لنفس السبب فلحساب من نفعل ذلك؟ هل المطلوب أن نصرف أكثر من الإيراد الذي نحصل عليه؟ أعتقد أن السؤال قد أصبح واضحاً ... أم أن لجنة التسعير بالشركة ليس عندها استعداد لاعادة التسعير على ضوء متغيرات السوق وما حدث من تغيير فى سعر الصرف.

ورد الاستاذ/ بهاء فتوح قائلاً لقد تم بالفعل تغيير أسعار البيع طبقاً لمتغيرات السوق الجديدة.

ورد المهندس/ محمود حجازي قائلاً إذا كان هذا قد تم فكيف لم تدرج فى الموازنة ولم تظهر فى الإيراد.



فرد الاستاذ / بهاء فتوح قائلا إن التغير في المخزون الذي يظهر في آخر المدة هو نوع من أنواع الإيرادات .

وهنا عقب المحاسب/ هشام توفيق قائلا المفروض أن المساهمين جاءوا اليوم حتى يسمعون أن أعمال الشركة قد زادت وبالتالي قد زادت أرباحها ، فعندما تقوم بزيادة مصروفاتك بـ ٥٠% وإيراداتك لا تزيد والمصروفات تأكل كل الإيرادات فلا بد أن يكون هناك تفسير ولا تمر هذه الموازنة هكذا دون تفسير زيادة المصروفات عن الإيرادات بهذا الشكل وهذا دورنا هنا في الموازنة وشكرا لحضراتكم .

وهنا سأل المهندس / محمود حجازي هل يريد أحد من أعضاء الجمعية أن يعقب على الموازنة.

فحدث اللواء مهندس / عادل نجيب عضو الجمعية قائلا في الحقيقة لقد سمعت في بعض التعليقات بأن هذه الموازنة طموحة وأنا في الحقيقة لا أرى أي طموح على الإطلاق ، فالشركة تعاني في سياساتها البيعية والتسويقية ويبدو أنها في حالة حرجة ، يجب أن يتم إعداد دراسة جديدة فكل الملاحظات تتم على أن الإيرادات قليلة وأنا لا أرى في هذا طموح أما المصروفات فمرتفعة جدا لدرجة أنني أحسست أن من قام بإعداد هذه الموازنة لا يريد أن يعطى للمساهمين أي أرباح فلماذا تضيق كل الإيرادات في مصروفات غير مقنعة فمثلا محطة الكهرباء تمول عن طريق التاجير التمويلي ولكنها في الموازنة تم إدراجها في التكاليف فهل هذا حتى يتم تقليل الأرباح ، نحن مساهمون ونمثل ملاك هذه الشركة وسيادتك تعمل في هذه الشركة أي في خدمة المساهمين ويجب أن تعمل على تعظيم الربح فليس من المعقول أن تجعل التكاليف أكثر من ٦٠٠ مليون جنيه لدرجة أن الفائض قد يمثل نسبة حوالي ٣% فهل هذا مقبول هل هناك شركة تحقق أرباح بنسبة ٣% فهذا كلام غير مقبول ..... وشكراً لحضراتكم .

ثم دعا السيد المهندس / محمود حجازي السيد / ممثل العاملين الذي أفاد بعدم وجود أي تعليقات لممثلي العاملين .

ثم دعا السيد المهندس / محمود حجازي السادة المساهمين لسماع تعليقاتهم على الموازنة فقام أحد المساهمين بالتحدث قائلا : - كل عام وأنتم طيبين أوجه الشكر للشركة القابضة ممثلة في السيد المهندس / محمود حجازي وأعضاء مجلس إدارتها وشركة مصر الجديدة ممثلة في السيد المهندس / هاني الديب وأعضاء مجلس الإدارة فهذا شكر واجب ولكن هذا لا يمنع من أن نتصارع مع بعضنا البعض وقد قدمت إستفسار بالشركة عن بعض التساؤلات كان أولها يتعلق بزيادة رأس المال لإيجاد وسائل تمويلية تساعد الشركة على النهوض وتحقيق المستهدف ، ودعونا نتفق على مبدأ معين ألا وهو البعد عن المسكنات كما ذكرت سيادتك بضرورة تغيير خطة الشركة البيعية والتسويقية وهذا يعطينا الأمل بأن شركة مصر الجديدة ستصبح مطور عقاري وليس مجرد بيع أراضي أو وحدات وبناء عليه فإن كل التقييمات التي تتم لشركة مصر الجديدة مع الاسف تكون على أساس قيمة الأرض وليس قيمة المشروعات لأن الشركة لم تضع إسمها بشكل صحيح

وهنا رد المهندس / محمود حجازي : - هذا ما تحدثنا فيه وطلبنا أن يتحقق في أسرع وقت حتى إذا أمد الله في أعمارنا وحضرنا ميزانية ٢٠١٧/٦/٣٠ نكون قد إنتهينا هذا الموضوع وجميع الناس تراه وتعرفه ويمكن أن نحفظ في مقر الشركة لمن أراد الإطلاع عليه بصرف النظر عن موعد انعقاد الجمعية .



فأستكمل المساهم / حديثه قائلاً : - أنا أدري تماماً أن ظروف شركة مصر الجديدة في السنوات السابقة كانت تقتضي عدم زيادة رأس المال نظراً لانخفاض الإيرادات المحققة وبالتالي لا يصلح أن تتم زيادة رأس المال لأننا لن نستطيع توزيع الأرباح فنحن قدرنا ظروف الشركة .

وهنا تدخل المهندس / محمود حجازي قائلاً : - ما زالت الظروف التي نراها أمامنا لم تصل إلى المرحلة التي تسمح بزيادة رأس المال وتوزيع أرباح ، والنقطة الثانية حتى لا نطيل هي عندما يأتي إليك أحد يقول لك أنه سوف يحضر لك نقود دون أن تدفع نقود فهل أقول له لا ... يجب أن أدفع نقود لكي أحصل على نقود ؟

فرد المساهم : - أنا لن أدفع نقود فهناك عدة وسائل لزيادة رأس المال .

فرد المهندس / محمود حجازي قائلاً : - ولماذا أعمل زيادة رأس المال أصلاً فما الذي قد ينعكس على الشركة عندما تنفذ زيادة رأس المال ؟

فرد المساهم : - أولاً توافر السيولة اللازمة للشركة ولذلك فالتوجه العام للدولة لشركات قطاع الأعمال بزيادة رأس المال .

فقاطعة المهندس / محمود حجازي قائلاً : - بعد إذن حضرتكم أنا لا أنفذ سياسة دول بل سياسة شركة تريد أن تحقق أعلى قيمة مضافة فنحن لسنا حكومة نحن شركة بها مساهمين يحافظون على مالهم الذي هو في الآخر مال حكومة ونحن وكلاء عن الدولة في الحفاظ على هذا المال فلا نريد أن نخلط المواضيع ببعضها .

فرد المساهم : - نحن شركة قطاع أعمال وفي نفس الوقت شركة مساهمين ويجب أن يكون عندها الملاءة المالية اللازمة لمواجهة الخطط الطموحة .

فرد المهندس / محمود حجازي قائلاً : - أنا أقدر الكلام الذي تقوله وأعتقد أننا أثّرنا هذا الكلام في الجمعية قبل السابقة وفي الجمعية السابقة وبعد عمل الدراسة واستقرينا على تقسيم السهم حتى نعطي المساهمين ميزة وأعتقد أن قيمة السهم تضاعفت بعد الجمعية مباشرة .

واستطرد المساهم فتحدث عن الدراسة الوافية لزيادة رأس المال وتحديد طريقة التي يتم بها ذلك ، وكذلك تحدث عن زيادة رأس مال المرخص به والأسلوب الذي يتم به ، وكذلك استخدام الإحتياطي وتوزيع الأرباح في زيادة رأس المال .

وفى النهاية طالب برد من المهندس / محمود حجازي فدعا سيادته السيد المحاسب / هشام توفيق أنور للرد على المساهم ففضل سيادته قائلاً لقد ذكرتها في الجمعية السابقة وأعيدها مرة أخرى سواء كانت إحتياجات أو رأس مال فكلها تقع تحت بند حقوق المساهمين (حقوق الملكية) وبالتالي فسيولتي وقوتي المالية لم تتأثر قيد أنملة فهل حضرتك مقتنع بذلك فرد المساهم بنعم وأكمل المحاسب / هشام أنور إذن لا داعي لزيادة رأس المال ، أما توزيع كاش من توزيع أسهم مجانية فهذه تعتمد على رؤية الشركة ومدى إحتياجها للمال فهناك شركات لاتوزع وتكبر أرباحها وهذا هو السبب الوحيد لعدم توزيع الكاش وفي هذه الحالة تستطيع أن توزع أسهم مجانية وأنا أضم صوتي لصوت حضرتك في وجود إستراتيجية واضحة للشركة حتى عام ٢٠٢٠ أو ٢٠٢٥ وعلى أساسها نحدد رأس المال المطلوب وطرق زيادته ففي هذه الحالة قد لا نلجأ إلى الرفع من الإحتياجات بل تحتاج إلى فلس جديدة من أجل المشروعات الجديدة إن وجدت فيجب أولاً أن نطلع على الاستراتيجية ونرى المشروعات الجديدة فيها ونحدد وقتها طريقة التمويل وقد نصل إليها عن طريق مزيد من الاقتراض وليس بزيادة رأس المال ولذلك فالإصرار على طلب زيادة رأس المال أرجو أن يعلم السادة المساهمين أنه لا يوجد شيء بدون مقابل فكل بديل له إيجابياته وسلبياته .



فسأل المساهم متى تكون الرؤية المستقبلية (الاستراتيجية) جاهزة.

فرد المهندس / محمود حجازي قائلاً :- لقد طلبناها من الشركة حتى تحضرها قبل الجمعية القادمة ولقد ذكرنا من قبل أنها سوف تكون متاحة بمقر الشركة لمن يريد الإطلاع عليها وفي جمعية ميزانية ٢٠١٧/٦/٣٠ سنقوم باستعراض الرؤية المستقبلية على ضوء ما تم وما هو معروض ، أرجوكم عدم القلق فنحن جميعاً مصلحتنا واحدة ولا يوجد أى تعارض فى المصالح بيننا .

ثم تحدث مساهم آخر فتحدث عن التعديلات على اراضى الشركة واسباب عدم إستغلال مدينة هليوبارك حتى الآن ومنع تقسيم وبيع الأراضى بالشركة وقد قام المهندس / محمود حجازي رئيس الجمعية العامة بالرد على جميع إستفساراته.

وتحدث مساهم ثالث : فبدأ حديثه بشكر للسيد المهندس / محمود حجازي على المقدمة التي عرضها في بداية الجمعية ، ثم أوضح أن كلمة السحب على المكشوف لا تتناسب تماماً وعملية الإستثمار العقاري ، وطلب بأن يتم عرض الموازنة بشكل مختلف عن طريقة الأرقام الجامدة بل عن طريق عمل Presentaion برؤية مستقبلية يراها الجميع وأيده السيد المهندس رئيس الجمعية في ذلك وأفاد بأن هذا الطلب ستقوم إدارة الشركة بتجهيزه قبل الجمعية العامة القادمة كما ذكرنا من قبل ، كذلك طالب السيد المساهم بضرورة تصدير العقار إلى السوق الخارجية وأجابه السيد المهندس رئيس الجمعية بأن التصدير يتم عن طريق شركة التسويق المتعاقد معها وهي بدورها تتعاقد مع شركات للإشتراك في جميع المعارض العقارية خارج جمهورية مصر العربية ، كذلك تحدث السيد المساهم عن الإستثمار في العنصر البشري وأفاد السيد / رئيس الجمعية بأنه سوف يستمع فى قرارات الجمعية الى ما يخص العنصر البشري ، ثم تحدث المساهم عن إستخدام التكنولوجيا الحديثة فى الـ Engineering ورد عليه المهندس / محمود حجازي بأن الشركة متعاقدة مع شركة إستشارية كبرى لإدارة المشروعات هي التي تقوم بعملية الـ Engineering وكذلك متعاقدين مع شركة للتسويق تقوم بجميع عمليات التسويق للشركة .

وأنتقل المساهم للحديث عن حديقة الميرلاند وأنها كان يمكن أن تكون مصدر دخل كبير للشركة لم يتحقق حتى الآن ، فطلب منه المهندس / رئيس الجمعية الإنتظار حتى الإنتهاء من تجديدات الحديقة وإنهاء الكازينو في شهر سبتمبر القادم حتى نستطيع أن نتحكم ماذا تم من أعمال وماذا لم يتم ، وفي نهاية كلمته طلب المساهم بوجود Image جديدة لشركة مصر الجديدة .

ثم تحدث مساهم آخر عن تحقيق العائد للمساهمين كأهم أهداف إدارة رأس المال وأن يكون الهدف هو النمو وهو غير متوفر لأن الأرباح منخفضة ، كما تحدث أيضاً عن سلبيات السحب على المكشوف .

وهنا دعا السيد المهندس / محمود حجازي السيد الدكتور المحاسب / عصام صادق عضو مجلس الإدارة المتفرغ للشئون المالية والإدارية بالشركة القابضة للتشييد والتعمير لتلاوة قرار الجمعية العامة للموازنة التقديرية عن العام ٢٠١٨/٢٠١٧ فتفضل سيادته قائلاً :-

#### قرارات الجمعية العامة :

١. الموافقة على اعتماد الموازنة التقديرية للعام المالي ٢٠١٨/٢٠١٧ بحجم إيرادات نشاط جاري قيمتها ( ٩٦٢,١٩٦ مليون جنيه ) تسعمائة وإثنان وستون مليون جنيه ومائة وستة وتسعون ألف جنيه بصافي ربح بعد خصم الضريبة قدره ( ٣٧٢,٦٧٥ مليون جنيه ) ثلاثمائة وإثنان وسبعون مليون جنيه وستمائة وخمسة وسبعون ألف جنيه على أن تقوم الشركة ببذل مزيد من الجهد لزيادة الفائض المحقق خلال عام الموازنة .



٢. مراعاة ما ورد بتقرير السيد مراقب الحسابات من ملاحظات وتقرير الإدارة المركزية لمتابعة تنفيذ الخطة وتقويم الأداء بالجهاز المركزي للمحاسبات وعرضهما على مجلس الإدارة لاتخاذ الإجراءات اللازمة لتلافي ما ورد بهما من ملاحظات على أن يقوم المكتب الفني بالشركة القابضة بمتابعة هذا البند .
٣. اعتماد مبلغ ٥٤٥٩٦٢٠٤ جنيه قيمة الفوائد المحسوبة لصالح الشركة القابضة للتشييد والتعمير عن فترات تأخر سداد مستحقاتها طرف الشركة عن توزيعات أرباح عن الفترة من ٢٠١٠/٧/١ حتى ٢٠١٥/٦/٣٠ .
٤. الموافقة من حيث المبدأ على مشروع وضوابط وعاء للوحدات السكنية المخصصة للعاملين بالشركة القابضة للتشييد والتعمير وشركاتها التابعة لحين العرض على الجمعية العامة للشركة القابضة .

#### التوصيات :

- إتخاذ الإجراءات اللازمة لإحكام الرقابة على عناصر التكاليف لكل مشروع والعمل على خفض المصروفات والفاقد في جميع بنود التكاليف وربط الأجر بالإنتاج لتعظيم الفائض .
- موافاة المكتب الفني بالشركة القابضة بتحليل تفصيلي ودقيق لكافة المصروفات الادارية الواردة بالموازنة
- موافاة الشركة القابضة بالبرامج الزمنية للمشروعات والتدفقات النقدية الخاصة بكل مشروع ومعدلات التنفيذ الشهرية وذلك لقياس الأداء الشهري وإحكام الرقابة والمتابعة في خلال شهر من تاريخه .
- وضع خطة إستراتيجية واضحة وتفصيلية عن كيفية الإستثمار في العنصر البشري من خلال التدريب وموافاة الشركة القابضة بتلك الخطة والأسس التي بنيت عليها والبرامج التدريبية وأماكن وجهات التدريب وكذا أسلوب قياس العائد منها .
- إعداد دراسة وخطة كاملة شاملة وتفصيلية لإعادة التخطيط العمراني لمدينة هليوبارك ومدينة هليوبوليس الجديدة وكذا تقديم دراسة جدوىدراسة تسويقية المتوقعة والخاصة بتلك المدينة على أن يوافى المكتب الفني بالشركة القابضة بتلك الدراسة خلال شهر من تاريخه .
- غير مسموح نهائياً للشركة أن تسند لمستثمر أو مستأجر واحد في عملية إنشاء وإستغلال المشروع في ذات الوقت وإنما على الشركة أن تقوم بعملية الإنشاء وتمويل تلك الإنشاءات بشكل مستقل ثم تقوم في عملية مستقلة أخرى الطرح والإسناد لمستثمر أو مستأجر طبقاً للإجراءات والقوانين المتبعة .
- إعداد رؤية مستقبلية للشركة والخطة الإستراتيجية للخمس سنوات المقبلة وبشكل واضح على أن توافي بها الشركة القابضة وبحد أقصى خلال ثلاثة شهور من تاريخه .
- على الشركة أن تقوم بإيقاف التعامل بالسحب على المكشوف وإعداد البدائل التمويلية اللازمة لإيقاف نزيف السحب على المكشوف .







