

القاهرة ٢٠٢٦/٥/٩

السادة / إدارة الإفصاح

عناية الاستاذة / رشا موسى

مدير عام إدارة الإفصاح

تحية طيبة وبعد ،،،

مرفق لسيادتكم محضر اجتماع الجمعية العامة العادية المنعقد يوم السبت الموافق ٢٠٢٦/٥/٢ الغير موثق وسوف نوافي سيادتكم بالمحضر موثق بعد اعتماده من الهيئة العامة للاستثمار.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

رئيس علاقات المستثمرين
مروة منير
(مروة محمد منير)



محضر
اجتماع الجمعية العامة العادية
لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير
المنعقدة بتاريخ ٢٠٢٦/٥/٢

أنه في يوم السبت الموافق ٢٠٢٦/٥/٢ وفي تمام الساعة العاشرة صباحاً وبناءً على الدعوة الموجهة من رئيس مجلس إدارة شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير إلى السادة مساهمي الشركة والمنشورة بجريدتى المال والعالم اليوم بتاريخ ٢٠٢٦/٤/٩ (إخطار أول) ثم الدعوة المنشورة بجريدتى المال والعالم اليوم بتاريخ ٢٠٢٦/٤/١٦ (إخطار ثان) وكذا دعوة الجهات الإدارية كلا من الهيئة العامة للإستثمار وهيئة الرقابة المالية والسادة مراقبى حسابات الشركة - انعقدت الجمعية العامة العادية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير بمقر الإدارة العامة للشركة الكائن فى ٢٨ شارع ابراهيم اللقانى - روكسى - مصر الجديدة - القاهرة وتم إتاحة المشاركة في الإجتماع من خلال وسائل الإتصال الحديثة وباستخدام منصة (E-Magles) - وذلك برئاسة السيد المهندس / محمد عبد المنعم على صالح فؤاد المنشاوى رئيس مجلس الإدارة ورئيس الجمعية العامة وذلك للنظر فى جدول الأعمال التالى :

١. المصادقة على تقرير مجلس الادارة عن نشاط الشركة عن السنة المالية المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.
٢. المصادقة على تقرير مراقب الحسابات الخارجى عن القوائم المالية عن السنة المالية المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.
٣. المصادقة على تقرير الجهاز المركزى للمحاسبات عن السنة المالية المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.
٤. المصادقة على القوائم المالية للشركة عن السنة المالية المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.
٥. اعتماد تقرير الحوكمة للشركة عن السنة المالية المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥. وتقرير التأكد المستقل الصادر من السيد مراقب الحسابات عنه وتقرير الاستدامة ESG ، TCFD عن العام المالى المنتهى فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.
٦. إبراء ذمة رئيس وأعضاء مجلس إدارة الشركة وإخلاء مسؤوليتهم عن السنة المالية المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ والتصديق على قرارات مجلس الادارة عن تلك الفترة .
٧. اعتماد مقترح مجلس الادارة بشأن حساب توزيع الارباح والمتضمن توزيع جزء من ارباح الشركة عن السنة المالية المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ فى صورة كوبون نقدى يصرف للمساهمين وتفويض العضو المنتدب والرئيس التنفيذي فى تحديد مواعيد الصرف بعد التنسيق مع شركة مصر المقاصة والاياداع والقيد المركزى والبورصة المصرية.
٨. تحديد الرواتب وبدلات الحضور والانتقالات والمزايا الاخرى المقررة للسادة / رئيس وأعضاء مجلس الادارة وإعضاء اللجان المنبثقة من مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٦.
٩. اعتماد التبرعات التى تمت خلال السنة المالية المنتهية فى ٢٠٢٥ وتفويض مجلس الادارة فى التبرع عن السنة المالية المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٦. (فى الحدود المسموح به قانوناً)
١٠. تجديد التعاقد مع السيد مراقب حسابات الشركة وتحديد أتعابه عن السنة المالية المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.



رئيس الجمعية

الجهاز المركزى للمحاسبات

م. م. م. م.



أمين السر

جامعى الأصوات

م. م. م. م.

وقد حضر الاجتماع :-

أولاً: أعضاء مجلس إدارة الشركة :-

السيد الدكتور مهندس / سامح السيد ابراهيم السيد	العضو المنتدب والرئيس التنفيذي (ممثلاً عن الشركة القابضة)	حضور فعلي
الأستاذ الدكتور / خالد زكريا العادلى إمام	عضو مجلس إدارة غير تنفيذى (ممثلاً عن الشركة القابضة)	عن طريق برنامج (Zoom)
الاستاذة الدكتورة / جيهان ممدوح محمد صالح	عضو مجلس إدارة غير تنفيذى (ممثلاً عن الشركة القابضة)	عن طريق برنامج (Zoom)
السيد الأستاذ / عمرو إبراهيم أبو العيون عبد الناصر سليم	عضو مجلس إدارة غير تنفيذى (ممثلاً عن الشركة القابضة)	عن طريق برنامج (Zoom)
الأستاذ الدكتور / حسن على محمد على الشوربجي	عضو مجلس إدارة غير تنفيذى (ممثلاً عن الشركة القابضة)	عن طريق برنامج (Zoom)
السيد المحاسب / عصام عبد الفتاح محمد	عضو مجلس إدارة غير تنفيذى (ممثلاً عن الشركة القابضة)	حضور فعلي
السيدة الأستاذة / نيفين على صبور	عضو مجلس إدارة غير تنفيذى (مستقل)	عن طريق برنامج (Zoom)
السيد الأستاذ / أحمد أشرف على كجوك	عضو مجلس الإدارة غير تنفيذى (مستقل)	عن طريق برنامج (Zoom)

ثانياً : السادة المساهمون :-

وفقاً لكشوف حضور السادة المساهمين (المرفق) وتوقيعهم بذلك.

ثالثاً : السادة مراقبي حسابات الشركة كل من :-

١- الجهاز المركزى للمحاسبات - إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير وهم :-

- ١- السيدة الدكتورة المحاسبة / غادة عمر محمد عبد العزيز
- ٢- السيد المحاسب / هشام على محمد
- ٣- السيد المحاسب / صالح إسماعيل صبره
- ٤- السيد المحاسب / محمد فاروق رأفت

٢- السادة ممثلوا الإدارة المركزية لمتابعة تنفيذ الخطة وتقويم الأداء بالجهاز المركزى للمحاسبات وهم:

- السيدة الاستاذة / امل عريان عبد المسيح
- وكيل الوزارة - رئيس قطاع شركات وهيئات الإسكان
- بالإدارة المركزية لمتابعة الخطة وتقويم الأداء لقطاعات الخدمات العامة

٣- مراقب حسابات الشركة (RSM EGYPT CHARTERED ACCOUNTANT)

بتفويض من مكتب RSM
EGYPT CHARTERED

السيد الأستاذ / وائل يحيى صالح

٤- كما حضر السادة ممثلى مركز معلومات قطاع الأعمال العام وهما :-

- ١- السيد الأستاذ / إيهاب عبد الغنى
- ٢- السيدة الاستاذة / ريهام السيد المتولى
- رئيس شعبة التشييد بمركز معلومات قطاع الأعمال العام
- مدير إدارة التشييد بمركز معلومات قطاع الأعمال العام

رئيس الجمعية

الجهاز المركزى للمحاسبات

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعى الأصوات

رابعاً : الجهات الإدارية :-

لم يحضر الاجتماع كل من ممثل الهيئة العامة للإستثمار والمناطق الحرة و الهيئة العامة للرقابة المالية.

الوقائع :-

أفتتح السيد المهندس / محمد عبد المنعم المنشاوى - رئيس مجلس الإدارة ورئيس الجمعية العامة قائلاً :-
(بسم الله الرحمن الرحيم) كل عام وحضراتكم بخير ، نفتتح أعمال الجمعية العامة العادية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير للنظر فى جدول الأعمال المعروض على حضراتكم .

وقبل البدء فى مناقشة جدول الأعمال الجمعية تم ترشيح أسماء السادة أمين السر وجامعى الأصوات على الوجه التالى :-



أمين سر الجمعية
جامع أصوات
جامع أصوات

السيد الأستاذ / أحمد إسماعيل أحمد
السيدة الأستاذة / مروة محمد منير
السيد المحاسب / خالد عيد عبد السلام

وأقرت الجمعية العامة هذا الترشيح .

وقام السادة مراقبوا الحسابات بالتحقق من صحة إجراءات الدعوة لإنعقاد الجمعية العادية ومراجعة سجلات الحضور .

وأعلن السيد المهندس رئيس الجلسة أن عدد الأسهم الممثلة والحاضرة في الاجتماع قد بلغت ٣,٠٠٥,٢٧٠,٥٧٨ سهم (ثلاثة مليار وخمسة مليون ومائتان وسبعون ألف وخمسمائة وثمانية وسبعون سهم) من إجمالي الأسهم المصدرة والبالغ عددها ٤,٠٠٥,٢٥٥,٦٠٠ سهم (أربعة مليار وخمسة مليون ومائتان خمسة وخمسون ألف وستمائة سهم) بنسبة حضور ٧٥,٠٣٢٪ من أسهم رأس المال المصدر (حضور فعلى ٢,٨٩٣,٨٥٢,٣١٢ - حضور أونلاين ١١١,٤١٨,٢٦٦)، وبناءً عليه أعلن السيد المهندس رئيس الجمعية العامة توافر النصاب القانوني لصحة إنعقاد الاجتماع وفقاً لأحكام القانون رقم (١٥٩) لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية والنظام الأساسى للشركة.

ثم أستكمل السيد المهندس / محمد عبد المنعم المنشاوى رئيس مجلس الإدارة ورئيس الجمعية :- السادة أعضاء مجلس الإدارة، السادة أعضاء الجمعية العامة ، السادة المساهمين ، أود أن أرحب بسيادتكم فى شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير، كما أرحب بالسادة أعضاء الجهاز المركزى للمحاسبات إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير وعلى رأسهم السيدة الدكتورة المحاسبة / غادة عمر محمد عبد العزيز- وكيل أول الوزارة مدير الإدارة والسيد المحاسب / هشام على محمد والسيد المحاسب / صالح إسماعيل صبره والسيد المحاسب / محمد فاروق رأفت ولهم جميعاً كل التقدير ، كما أرحب أيضاً بالسادة أعضاء الجهاز المركزى للمحاسبات إدارة متابعة تنفيذ الخطة وتقويم الأداء وعلى رأسهم السيدة الأستاذة / أمل عريان عبد المسيح وكيل الوزارة - رئيس قطاع شركات وهيئات الإسكان ، كما أرحب سيادته بالسادة ممثلى مركز معلومات قطاع الأعمال العام وعلى رأسهم السيد الأستاذ / إيهاب عبد الغنى ، والسيدة الأستاذة / ريهام السيد المتولى ، وأرحب أيضاً السيد الأستاذ / وائل يحيى صالح - ممثل مكتب مراقب الحسابات الخارجى (RSM EGYPT CHARTERED) .(ACCOUNTANT)

بداية وقبل البدء بعرض موجز للميزانية والقوائم المالية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير عن العام المالى المنتهى في ٢٠٢٥/١٢/٣١ أود أن أنتهز هذه الفرصة لكي أتقدم بخالص الشكر للسيد اللواء / محمد مصطفى لين - العضو المنتدب والرئيس التنفيذي للشركة القابضة للتشييد والتعمير لما يقدمه للشركة من دعم مستمر ، كما أخص بالشكر السيد الدكتور مهندس / سامح السيد - العضو المنتدب والرئيس التنفيذي ، وجميع العاملين بشركة مصر الجديدة لتفانيهم وإخلاصهم في العمل.

رئيس الجمعية

الجهاز المركزى للمحاسبات

مراقب الحسابات



أمين السر

جامعى الأصوات

والآن إسمحوا لي أن أبدأ جدول أعمال الجمعية العامة بعرض ملخص لتقرير مجلس الإدارة عن أهم المؤشرات التي تحققت خلال العام المالي المنتهي في ٢٠٢٥/١٢/٣١ ، أملين أن تنال تقدير سيادتكم .

وأنقل السيد المهندس / محمد عبد المنعم المنشاوى - رئيس مجلس الإدارة ورئيس الجمعية العامة إلى البند رقم (١) من جدول أعمال الجمعية.

١- المصادقة على تقرير مجلس الادارة عن نشاط الشركة عن السنة المالية المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ .

فتحدث السيد الدكتور / سامح السيد - العضو المنتدب والرئيس التنفيذي عن وضع الشركة الحالي و الإستفسارات المقدمة من المساهمين.

بالنسبة لإجمالي محفظة الأراضى الحالية التي لم يتم تطويرها حوالى ١٤٢٠ فدان مقسمين إلى ٦٠٠ فدان بمدينة هليوبوليس الجديدة لم يتم تطويرهم بعد إستبعاد أراضى المقام عليها خطوط الضغط العالى ومحطات المياه ومحطات المعالجة ، ٧٦٠ فدان بحدائق العاصمة تم شرائهم وتم سداد حوالى ٧ مليار جنيها من قيمة الأرض ، ٦٠ فدان في العبور تم أخذهم بدلاً عن الأرض التي تم إنتزاعها لفتح محاور وطرق مرورية بأرض نادى الشمس .

فيما يتعلق بقيمة محفظة الأراضى لم يتم الإستفادة منها حتى الآن حوالى ٢٣,٨ مليار جنيهاً بسعر متوسط للمتر حوالى ٤٠٠٠ جنيه

فيما يتعلق بالمشاركات طبقاً للأرقام الرسمية فإن الإيرادات المتوقعة في حدود ١٨٨ مليار جنيهاً قابلة للزيادة إلى ٢٥٠ مليار جنيهاً ونصيب السهم من إيرادات المشاركات ما بين ٦ إلى ٧ جنيهاً وبالنسبة لحصة السهم من قيم الأراضى التي لم يتم إستثمارها حتى الآن في حدود ٦ جنيهاً.

كما أشار سيادته بأن المخزون العقارى للوحدات السكنية وفيلات مدينة هليوبوليس حوالى ١,٥ مليار جنيهاً ، فإن إجمالي نصيب السهم المتوقع كما تم توضيحه بعاليه حوالى ١٣,٧٥ جنيهاً.

وفيما أثير بشأن أن جميع الأراضى غير مدرجة بميزانيات الشركة والقوائم المالية قولاً واحداً مدرجة وأن الجهاز المركزى كان لديه ملاحظة بشأن تبويب معين لبند أرتأوا طبقاً لمعيار معين إلى أن يدرج بمخزون الأراضى والشركة أدرجت ذلك بالقوائم المالية تحت بند مشروعات تحت التنفيذ ووجهة نظر الشركة في ذلك إنه تم التقدم إستصدار القرار الوزاري الخاص بأرض حدائق العاصمة ٧٦٠ فدان وذلك أكثر من ٦٠٪ من المخزون وتم التقدم عليه إلى الجهاز المركزى وتم البدء في تصميم أول مرحلة وما تم توضيحه هو رد على الإستفسار الخاص بتأثير القوائم المالية بمبلغ ١٨ مليار جنيهاً وهذا كلام غير صحيح.

وبالنسبة لموقف المنازعات والتعدي على أراضى الشركة خلال الفترة السابقة من حوالى عام ٢٠٢٠ تم حل الكثير من الموضوعات المتعلقة بالمنازعات وعلى سبيل المثال حل مشكلة الشركة القومية لإدارة الأصول بسوكة زهره المعادى - شركة التشييد كان عليهم مديونيات لصالح الشركة و تم إستدائها بالكامل.

وبالنسبة لإستفسار أحد المساهمين عن شراء أرض التشييد ٤٩٠٠ متر - بسعر متر الأرض ١٩,٥٠٠ جنيهاً سعر عالى فإن الأرض تم تقييمها من خلال ثلاث مقيمين معتمدين وكان متوسط سعر المتر ٢٥,٠٠٠ جنيهاً ورغم ذلك تفاوضنا ووصلنا لسعر المتر ١٩,٥٠٠ جنيهاً وحالياً يوجد عرض سعر لشراء الأرض بسعر المتر ٢٧,٠٠٠ جنيهاً وبذلك يتم تحقيق ربح للشركة دون شك في ذلك.

رئيس الجمعية



الجهاز المركزى للمحاسبات

هشام عاى

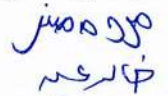
مراقب الحسابات



أمين السر



جامعى الأصوات



أما بالنسبة لموقف باقى المنازل (الميريلاند) أصبح المكان في حوزة شركة مصر الجديدة - وتم طرد المستأجر وتقديم بلاغ للنائب العام لمنعه من السفر على الرغم من أن هذه المشكلة منذ عام ٢٠٠٨ وليست مشكلة حديثة.

أما بالنسبة لمحيط مطار القاهرة ١٩٥٠ فدان بالإضافة إلى ٥٥ فدان وطريق السويس الجديد هو جزء من هذه الأرض وهذه الأرض في حوزة جهات تابعة للدولة منذ عام ١٩٧٩ والإجراء المتخذ من الشركة في هذا الأمر هو اللجوء إلى لجنة فض المنازعات بوزارة العدل بالإضافة إلى أنه تم تقييم الأرض من جهة تعتمد سعر الأرض معترف بها من الدولة ، وسوف تستغرق وقت طويل وتم بدء البناء على جزء من الأرض ومن المفترض أن يتم أخذ الإجراءات منذ ٢٠١٠ سنة قبل أن يتم تطويرها وكان سعرها منخفض وأصبح الآن لها قيمة وهذا رداً على ملحوظة أن المجلس أهدر ٢٠٠٠ فدان والمثارة على صفحات التواصل الإجتماعى.

أما بالنسبة لباقى الأرض المتنازع عليها معظمها مع وزارة النقل وهيئة الطرق والكبارى وتم إتخاذ نفس الإجراءات. أما بالنسبة لعقد شركة الأسمنت المسلح تم إنهاء التعاقد مع الشركة وتم الإنتهاء من الأعمال بنسبة ٩٥٪ عن طريق المقاولين على حساب شركة الأسمنت المسلح وقدمنا مطالبة لشركة الأسمنت المسلح بـ ٧٠ مليون جنيهاً و الشركة القابضة تضمن شركة الأسمنت المسلح بخطابات ضمان بقيمة ٦٠ مليون وسيتم إستيداء تلك القيمة.

وهنا تحدث احد المساهمين مطالباً بتسييل خطاب ضمان الشركة القابضة وإسترداد المبلغ.

فيما يتعلق بموقف المشروعات الجارية والسهم فإن سعر السهم زاد بنسبة ٦٨٪ خلال عام والشركة للعام الثالث ضمن من أكبر ٥٠ شركة مصرية عامة طبقاً لتقرير فوريث الشرق الأوسط ونأكد أن كافة ملاحظات الجهاز المركزى محل تقدير ومحل إعتبار لتلافيتها وتم الرد على كافة الملاحظات بتقرير الجهاز المركزى.

القرار :-

الموافقة بالأغلبية على التصديق على تقرير مجلس الادارة عن نشاط الشركة عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٥/١٢/٣١.

وأنقل السيد المهندس / رئيس الجمعية العامة إلى البند رقم (٢) من جدول أعمال الجمعية.

٢- المصادقة على تقرير مراقب الحسابات الخارجى عن القوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٥ ديسمبر.

وهنا دعا السيد المهندس / رئيس الجمعية العامة السيد الأستاذ / وائل يحيى ممثل مكتب مراقب الحسابات الخارجى (RSM EGYPT CHARTERED ACCOUNTANT) لعرض التقرير عن القوائم المالية

إلى السادة / مساهمي شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

تقرير عن القوائم المالية

راجعنا القوائم المالية المرفقة لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير شركة مساهمة مصرية والمتمثلة في قائمة المركز المالي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ وكذا قوائم الدخل الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

مسئولية الادارة عن القوائم المالية

هذه القوائم المالية مسئولية إدارة الشركة، فالإدارة مسئولة عن إعداد وعرض القوائم المالية عرضاً عادلاً وواضحاً وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتتضمن مسئولية الإدارة تصميم وتنفيذ والحفاظ على رقابة داخلية ذات صلة بإعداد وعرض قوائم مالية عرضاً عادلاً وواضحاً خالية من أي تحريفات هامة ومؤثرة سواء ناتجة عن الغش أو الخطأ، كما تتضمن هذه المسئولية اختيار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف.

رئيس الجمعية

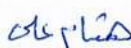
الجهاز المركزى للمحاسبات

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعى الأصوات











مسئولية مراقب الحسابات

تتخصص مسئوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية في ضوء مراجعتنا لها. وفيما عدا ما سيتم مناقشته في الفقرة التالية فقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية. وتتطلب هذه المعايير تخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية خالية من أي أخطاء هامة ومؤثرة. وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات في القوائم المالية. وتعتمد الإجراءات التي تم اختيارها على الحكم الشخصي للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية سواء الناتج عن الغش أو الخطأ. ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب في اعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام المنشأة بإعداد القوائم المالية والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأي على كفاءة الرقابة الداخلية في المنشأة. وتشمل عملية المراجعة أيضاً تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية. وإننا نرى أن أدلة المراجعة التي قمنا بالحصول عليها كافية ومناسبة وتعد أساساً مناسباً لإبداء رأينا على القوائم المالية. أساس الرأي المتحفظ

١- لم تقم إدارة الشركة بعمل دراسة اختبار الاضمحلال للأصول الثابتة خلال العام المالي المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢- قامت إدارة الشركة بإثبات إيرادات مشاركات والتكاليف المرتبطة بها والبالغة قيمتها ٤٩٠ مليون جنيه مصري و ١٨ مليون جنيه مصري على التوالي والتي تخص عام ٢٠٢٤ خلال القوائم المالية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣- لم تقم إدارة الشركة بإعادة عرض القوائم المالية بأثر رجعي عن تصحيح أخطاء السنوات السابقة والمدرج ضمن بند التسويات على الأرباح المرحلة خلال العام والبالغة قيمتها ٢٠٨ مليون جنيه مصري، فيما يعد مخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم (٥) - السياسات المحاسبية والتغييرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء.

الرأي المتحفظ

وفيما عدا تأثير التسويات المحتملة والتي كان من الممكن تحديد ضرورتها وذلك فيما يتعلق بما ورد في الفقرة السابقة، فمن رأينا أن القوائم المالية المرفقة لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية" تعبر بعدالة ووضوح، في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة. فقرة توجيه الانتباه

مع عدم اعتبار ذلك تحفظاً، نود أن تلفت انتباهكم إلى الإيضاح رقم ١١، والذي ينص على أنه لم تتأثر القوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ بتكلفة ٠.٧١ كم^٢ زائدة بارض مدينة هليوبوليس الجديدة عن مساحة القرار الجمهوري رقم ٩٣ لسنة ١٩٩٥ وفقاً للمحضر المؤرخ في ١٩ فبراير ٢٠١٧ الصادر عن الجلسة المنعقدة بالأمانة العامة بوزارة الدفاع وذلك بالسعر السائد. خلال فترة تسليم الأرض للشركة مضافاً إليها فوائد التأخير حيث أنه قد قامت إدارة الشركة باتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة وجاري التفاوض على قيمة المسطح النهائية.

أمور أخرى

تمت مراجعة القوائم المالية الخاصة بالعام المالي المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ بواسطة مراقب حسابات الجديدة أصدر تقريره برأي متحفظ بتاريخ ٣ أبريل ٢٠٢٥ تقريره عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى تمسك الشركة بحسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة على وجوب إثباته فيها وقد وجدت القوائم المالية متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات، وقد تم جرد المخزون بمعرفة إدارة الشركة طبقاً للأصول المرعية.

جامعي الأصوات أمين السر
مراقب الحسابات
الجهاز المركزي للمحاسبات
رئيس الجمعية

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

القرار:-

الموافقة بالأغلبية على التصديق على تقرير السادة مكتب مراقب الحسابات الخارجى (RSM EGYPT CHARTERED ACCOUNTANT) والرد عليه عن القوائم المالية المنتهية في ٢٠٢٥/١٢/٣١.

وأنقل السيد المهندس / رئيس الجمعية العامة إلى البند (٣) من جدول أعمال الجمعية.
٣- المصادقة على تقرير الجهاز المركزى للمحاسبات عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

ودعا السيد المهندس / رئيس الجمعية العامة - الجهاز المركزى للمحاسبات - لتلاوة ملاحظاته عن القوائم المالية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير عن العام المالى المنتهى في ٢٠٢٥/١٢/٣١ فتحدثت السيدة الدكتوراة المحاسبة / غادة عمر محمد عبد العزيز - وكيل أول الوزارة مدير الإدارة قائلة :-

السلام عليكم كل عام وحضراتكم طيبين بمناسبة إنعقاد الجمعية العامة العادية أرحب بالسيد رئيس الجمعية والسادة اعضاء الجمعية والسادة المساهمين - تقرير الجهاز المركزى معروض على حضراتكم ورد الشركة والتعقيب ودعت سيادتها السيد المحاسب / هشام على محمد - وكيل الوزارة نائب أول مدير الإدارة لإستعراض التقرير على الوجه التالى:
إلى السادة / مساهمي شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)



تقرير عن القوائم المالية

راجعنا القوائم المالية المرفقة لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير شركة مساهمة مصرية والمتمثلة في قائمة المراكز المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ وكذا قوائم الدخل والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية

هذه القوائم المالية مسئولية إدارة الشركة ، فالإدارة مسئولة عن إعداد وعرض القوائم المالية عرضاً عادلاً وواضحاً وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفى ضوء القوانين المصرية السارية ، وتتضمن مسئولية الإدارة تصميم وتنفيذ والحفاظ على رقابة داخلية ذات صلة بإعداد وعرض قوائم مالية عرضاً عادلاً وواضحاً خالية من أي تحريفات هامة ومؤثرة سواء ناتجة عن الغش أو الخطأ ، كما تتضمن هذه المسئولية إختيار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف.

مسئولية مراقب الحسابات

تتخصص مسئوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية في ضوء مراجعتنا لها . وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفى ضوء القوانين المصرية السارية . وتتطلب هذه المعايير تخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية خالية من أي أخطاء هامة ومؤثرة . وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات في القوائم المالية وتعتمد الإجراءات التي تم إختيارها على الحكم الشخصي للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية سواء الناتج عن الغش أو الخطأ . ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب في اعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام المنشأة بإعداد القوائم المالية والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأي على كفاءة الرقابة الداخلية في المنشأة . وتشمل عملية المراجعة أيضاً تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية .

رئيس الجمعية

الجهاز المركزى للمحاسبات



أمين السر

جامعى الأصوات

وإننا نرى أن أدلة المراجعة التي قمنا بالحصول عليها كافية ومناسبة وتعد أساساً مناسباً لإبداء رأينا على القوائم المالية .
أساس إبداء رأي متحفظ

- تم تعلية حساب الأصول الثابتة بنحو ١,٢١٩ مليار جنيه تتمثل في أصول ثابتة (محطة كهرباء - محطة معالجة ثلاثية - محطات رفع المياه) تم الانتهاء من تنفيذها واستلامها خلال عامي ٢٠٢٢/٢٠٢١ وقامت الشركة بإبرام عقود تشغيل وصيانة لها منذ ذلك التاريخ ولم يتم حساب الإهلاك الخاص بها بالمخالفة لمعيار المحاسبي المصري رقم (١٠) - الأصول الثابتة - مما له الأثر على القوائم المالية ونتيجة العام.
- لم تقم الشركة بإثبات تكلفة محطة رفع مخلفات الصرف الصحي بمنطقة الشيراتون وخزانات المياه الخاصة بمحطة روافع مدينة هليوبوليس والتي مازالت مدرجة ضمن أعمال تحت التنفيذ دون مبرر بالرغم من تشغيلها والاستفادة منها ضمن الأصول الثابتة بالمخالفة لمتطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (١٠) - الأصول الثابتة واهلاكاتها .
- لم تقم الشركة بأعداد مطابقات بين الأرصدة الدفترية والجرد الفعلي لكل من الأصول الثابتة والمخزون وأعمال تحت التنفيذ والمخزون التام في ٢٠٢٥/١٢/٣١ وقد أفادت الشركة في ردها بأنه تم إجراء المطابقات إلا أنه حتى تاريخه لم نواف بتلك المطابقات ولم نتمكن من تنفيذ إجراءات مراجعة بديلة كافية للتحقق من صحة تلك الأرصدة .
- لم نلتزم الشركة بتطبيق متطلبات معيار المحاسبة المصري رقم ٣٤ - الاستثمار العقاري - بشأن قياس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية والإفصاح عنها والبالغ صافي قيمتها الدفترية في ٢٠٢٥/١٢/٣١ نحو ٦٦,٨٢٣ مليون جنيه .
- تضمنت الأصول الثابتة تحت الانشاء في ٢٠٢٥/١٢/٣١ نحو ٣٨٦,٨٩٠ مليون جنيه يمثل أصولاً (محطة روافع وخزانات هليوبوليس) تم الانتهاء منها وتشغيلها فعلياً منذ عام ٢٠٢٢ وإبرام عقود صيانة لها منذ ذلك التاريخ إلا أنها ما زالت مدرجة ضمن أصول تحت الانشاء ودون إدراجها بحساب الاستثمار العقاري وحساب مصروف الإهلاك الخاص بها منذ تاريخ التشغيل مما أدى إلى إظهار نتائج الأعمال بأعلى من حقيقتها نتيجة عدم تحميل مصروف الإهلاك.
- لم يتم تقييم مخزون الأراضي الجاهزة للبيع والبالغ تكلفتها في ٢٠٢٥/١٢/٣١ نحو ٢,٢٠١ مليار جنيه بالتكلفة أو صافي القيمة الإسترادية أيهما أقل بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم (٢) المخزون .
- لم يتضمن حساب المخزون - أراضي - في ٢٠٢٥/١٢/٣١ قيمة أراضي مملوكة للشركة مدرجة ضمن أعمال تحت التنفيذ لم يتم إقامة مشروعات عليها أو إبرام مشاركات بشأنها حتى تاريخ القوائم منها نحو ٩٦,٣٣٠ مليون جنيه قيمة أرض العبور بمساحة ٤٩٤٥ متر مربع مشتراة من شركة المعادي للتنشيد ، ونحو ٨٢١,٥ ألف جنيه قيمة أرض العبور مقايضة بمساحة نحو ٦٠ فدان بمدينة العبور الجديدة ، نحو ١٣ مليار جنيه قيمة أرض حدائق العاصمة .
- تضمن حساب العملاء شيكات مرتدة بنحو ٤٦,٢٨٣ مليون جنيه يرجع تاريخ بعضها إلى عام ٢٠١٩ دون اتخاذ الإجراءات القانونية للبعض منها ، كما تضمنت نحو ١,٠٢٥ مليون جنيه قيمة شيكات تم اختلاسها من جانب أمين خزانة الشركة وصدر حكم من محكمة جنايات القاهرة بسجن المذكور عما أسند اليه والإلزامه برد المبلغ ومبلغ مبالغته كمال الم يتم اجراء التسويات اللازمة بشأنها .
- لم تتحمل قائمة الدخل في ٢٠٢٥/١٢/٣١ بنحو ٦٩٤ مليون جنيه قيمة فوائد تمويلية تم رسميتها على تكلفة أرض حدائق العاصمة ضمن أعمال تحت التنفيذ رغم عدم البدء في تنفيذ مشروعات عليها أو اعداد الدراسات الفنية اللازمة لبدء التنفيذ بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم ١٤ تكلفة الاقتراض.
- لم يتم موافاتنا بأسس دراسة الخسائر الانتمائية المتوقعة والتي يجب اعدادها وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) "الأدوات المالية" في ضوء تخفيض الخسائر الانتمائية المتوقعة هذا العام بنحو ١٨٥ مليون جنيه عن العام السابق.
- ظهر رصيد المخصصات في ٢٠٢٥/١٢/٣١ نحو ٢٥٠,٦٧٣ مليون جنيه على غير حقيقته حيث تبين:-
- زيادة المخصصات الضريبية بنحو ٧٧,٠١٧ مليون جنيه وهو يمثل الفرق بين ضريبة الدخل المقررة لعام ٢٠٢٤ وضريبة الدخل الفعلية المسددة وفق الإقرار الضريبي للشركة مما يستلزم ردها للأرباح المرحلة والتأكد من صحة التسويات الضريبية وربطها بالقوائم المالية .



رئيس الجمعية

الجهاز المركزي للمحاسبات



أمين السر

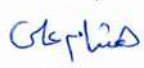
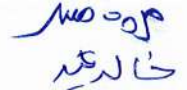
جامعى الأصوات

- خصم نحو ٦,٨٢٣ مليون جنيه من حساب مخصص الضرائب مقابل ما تم سداده لمصلحة الضرائب العقارية عن حديقة الميريلاند، بمعدل ٢٥٪ من المطالبة رغم أن عقود الإيجار مع شركتي (ماجيك دريمز وماتريكس) تنص على تحملهم الضريبة العقارية، وهو ما يخالف بنود التعاقد ويؤثر على دقة عرض المخصصات الضريبية.
- تضمنت إيرادات النشاط هذا العام نحو ٤٩٠,٥٣٠ مليون جنيه عن أعوام ٢٠٢٣، ٢٠٢٤ تتمثل في نحو ٣٢٠,٢٥٠ مليون جنيه قيمة إبداعات عملاء مشاركات، نحو ١٧٠,٢٨٠ مليون جنيه قيمة بيع قطعة الأرض رقم (٣٤) لشركة بورتو الصفاة ولم تقم الشركة برد تلك المبالغ للأرباح المرحلة مما أثر على عدالة عرض القوائم المالية.

- تضمنت إيرادات الشركة مبلغ ٣٠ مليون جنيه يمثل الدفعة الأولى من عقد المشاركة في تطوير وتنمية مشروع مجتمع سكني بمدينة المنصورة مع شركة رواسي للاستثمار والتنمية العقارية، دون إثبات التكاليف المرتبطة بهذا الإيراد مما أدى إلى تضخيم أرباح الفترة وعدم مطابقة الإيرادات بالتكاليف ذات الصلة بالمخالفة للمبادئ المحاسبية في هذا الشأن.
- تضمنت مصادفه بنك QNP قرض بنحو ٤٢,٨٦٦ مليون جنيه لم تظهرها دفاتر الشركة مما يستلزم بحث ودراسة هذا الرصيد والافادة بما يتم.
- قامت الشركة بتخفيض الأرباح المرحلة بالخطأ بنحو ١٢٨ مليون جنيه وذلك لقيامها خلال العام بحساب وتجنيد احتياطي قانوني من أرباح العام السابق ٢٠٢٤ رغم إقرار الجمعية العامة للشركة المنعقدة في ٢٠٢٥/٥/١٤ لحساب توزيع أرباح العام السابق وعدم زيادة الاحتياطي القانوني لبلوغه النصاب الذي يستلزم وقف تجنيبه في ذلك الوقت، ورغم التأشير بزيادة رأس مال الشركة في سبتمبر ٢٠٢٥.
- لم يتم موافاتنا بالإقرار الضريبي المبدئي عن العام المالي ٢٠٢٥ وبالتالي لم نتمكن من التحقق من صحة حساب الضريبة على الدخل البالغة ٦٢٢ مليون جنيه في ٢٠٢٥/١٢/٣١ للتحقق من مدى التزام الشركة بالقوانين والمعايير ذات الصلة الرأي المتحفظ
- وفيما عدا تأثير ما ورد بالفقرات السابقة على القوائم المالية فمن رأينا أن القوائم المالية المشار إليها أعلاه غير عادلة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مسجلة" في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ وعن أدائها المالي وتدفعاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً للمعايير المحاسبية المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة .

ومع عدم اعتبار ذلك تحفظاً

- لم يتم إعادة النظر في الأعمار الإنتاجية المقدرة والقيم التخريدية للأصول الثابتة بصفة دورية بما لا ينفق والفقرة رقم (٥١) من المعيار المحاسبي رقم (١٠) الأصول الثابتة وإهلاكاتها ، وكذا بالاضافى الى عدم الإفصاح عن القيمة الدفترية للأصول التي أهلكت دفترياً بالكامل ولا زالت تستخدم وفقاً للفقرة رقم (٧٩) من معيار المحاسبة المشار اليه ، وكذا الإرتباطات الرأسمالية لإقتناء الأصول الثابتة في المستقبل ومدى وجود أية قيود علي ملكية المنشأة للأصول الثابتة.
- لم نواف بالشهادات السلبية للأراضي والعقارات المملوكة للشركة في ٢٠٢٥/١٢/٣١ والذي يفيد بعدم التعدي علي أراضي وعقارات الشركة وكذلك لم تقم بتسجيل ونقل ملكية الأراضي المملوكة لها.
- تضمن حساب الإستثمار العقاري أصول غير مستغلة منذ سنوات تمثل طاقة عاطلة دون وجود خطة واضحة لاستغلالها منها منطقة الشولاند وحديقة الطفل الواقعتان داخل حديقة الميريلاند والجزء غير المطور بالميريلاند بمساحة ١٦ فدان.
- لم يتبين لنا قيام الشركة باتخاذ أي إجراءات للحصول على التعويضات المناسبة عن بعض مسطحات العقارات والتي تم إزالتها من جانب محافظة القاهرة بمنطقة أمانة والتي أظهرتها محاضر الجرد في ٢٠٢٥/١٢/٣١
- عدم قيام الشركة بالاستفادة من برنامج ERP البالغ تكلفته نحو ٨,٠٤٣ مليون جنيه منذ التعاقد في ٢٠٢٠ في ظل اعتماد الشركة على تطبيق الأكسيل في تسجيل وقيد العمليات المالية واستخراج حسابات الأستاذ وموازن المراجعة.
- تضمن حساب مخزون وحدات تامه وأراضي جاهزة للبيع والبالغ تكلفتها في ٢٠٢٥/١٢/٣١ نحو ٤٤٩,٩ مليون جنيه تتمثل في وحدات ومحلات وفيلات بمنطقة مصر الجديدة والشيراتون ومدينة هليوبوليس الجديدة ومدينة العبور لم يتم تسويقها أو التصرف فيها حتى تاريخه .

رئيس الجمعية الجهاز المركزي للمحاسبات مراقب الحسابات أمين السر جامعي الأصوات
    

- تبين وجود العديد من حالات التعدي من قبل أفراد وجهات مختلفة على أراضي ومباني مملوكة للشركة بلغ ما أمكن حصرة نحو ٢٠٧٤ فدان بمناطق الشركة المختلفة الأمر الذي يترتب عليه عدم قدرة الشركة على الاستفادة منها مما يستلزم اتخاذ الإجراءات القانونية للحفاظ على حقوقها.
- تراخى الشركة في جرد وحصر العديد من الأصناف ذات القيمة تتمثل في محولات كهرباء ولوحات كهربائية و كابلات وأعمدة إنارة وأصناف أخرى بكميات كبيرة مشونة بالعراء بجوار مخزن التعمير بمدينة هليوبوليس الجديدة وغير مدرجة بدفاتر الشركة مما قد يعرضها للسرقة والتلف بسبب العوامل الجوية ومخاطر الحريق وتحديد الفروق من واقع فواتير الشراء الفعلية.
- تبين وجود بعض الأراضي المملوكة للشركة غير مستغلة منها مساحات غير معمرة بمدينة هليوبوليس الجديدة نحو ٣,٤٨٨ مليون م٢ بما يعادل ٨٢١ فدان وأراضي غير قابلة للاستغلال بمدينة هليوبوليس الجديدة عبارة عن مسار الضغط العالي وحرمه بمساحة نحو ١,١٥٩ مليون م٢ بما يعادل ٢٧٦ فدان.
- لم يتم الانتهاء من تنفيذ مشروع انشاء كمبوند ٢٠ عمارة مج ٥٠ ع الحى الخامس هليوبوليس والمسند تنفيذه لشركة القاهرة للمقاولات بقيمة اجمالية للعقد بلغت نحو ١١٣,٢٦٤ مليون جنيه بمدة تنفيذ ٢٤ شهر اعتباراً من ٢٠١٦/١١/٦ في حين بلغت التكلفة الفعلية نحو ٢٦٣,٠٩ مليون جنيه بزيادة قدرها ١٤٩ مليون جنيه عن قيمة التعاقد ورغم مد مدة التنفيذ أكثر من مرة آخرها انتهت في ٢٠٢٥/٢/٢٨ لم يتم تطبيق غرامات التأخير على المقاول حتى تاريخه.
- لم تقم الشركة بإرسال مصادقات على أرصدة العملاء والأرصدة المدينة والدائنة في تاريخ القوائم المالية الأمر الذي لم نتمكن معه من الحصول على أدلة مراجعة كافية بشأن التحقق من صحة الأرصدة.
- بلغت المديونية المتوقفة على شركة ماجيك دريمز (كازينو الميريلاند) نحو ٣٢٣,١١١ مليون جنيه لإمتناعه عن سداد الإيجارات المستحقة عليه منذ التعاقد في ٢٠١٧/٦/١٤، فضلاً عن عدم تحصيل ضريبة القيمة المضافة المستحقة عليها والبالغة نحو ١٩,٧٠٠ مليون جنيه ، بخلاف وجود مديونية ضمن الأرصدة المدينة الأخرى بنحو ٣,٦١٢ مليون جنيه.
- تبين وجود مديونيات متوقفة لدى بعض الجهات منذ سنوات منها:-
 - نحو ٦٦,٤٥٨ مليون جنيه طرف شركات الكهرباء تمثل مقاييسات أعمال خاصة ببعض المشروعات التي لم يتم الانتهاء من تنفيذها، ويرجع تاريخ بعضها إلى عام ٢٠١٤، وذلك دون إجراء المطابقات اللازمة مع تلك الجهات.
 - نحو ١,٣٣٨ مليون جنيه أرصدة متوقفة على شركة السكر والتقطير المصرية منذ عام ٢٠٢٠.
 - نحو ٢١ مليون جنيه على الشركة العامة للمشروعات الكهربائية (إليجيكت) منذ أكثر من ٨ سنوات ولم يتم إلحاحها أي إجراء قانوني بشأن تلك المديونية.
- مازالت الحسابات الجارية بالبنوك تتضمن مبالغ محجوز عليها بالبنوك بنحو ٥,٠٥٢ مليون جنيه مقابل مستحقات لمحاجر محافظة القاهرة بنحو ١,١٠٠ مليون جنيه فقط ومرفوع بشأنها قضايا مازالت متداولة ولم يتم موافاتها بما انتهت اليه إجراءات الشركة لشطب الحجز.
- حققت الشركة خسائر عن خدمات بيع الكهرباء خلال العام المنتهى في ٢٠٢٥/١٢/٣١ بنحو ٢٥,٠٠٢ مليون جنيه.
- عدم إعداد حساب تشغيل يظهر الإيرادات والمصروفات الخاصة بمشروعات الشركة والمحصل عنها ودائع يتم مراجعته من خلال مراقب الحسابات وذلك وفقاً للمادة (٩) من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ وقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ (إتحاد الشاغلين).
- لم يتم الإفصاح ضمن الإيضاحات المتممة للمركز المالي في ٢٠٢٥/١٢/٣١ عن الآتي :-
 - عقود المشاركات المبرمة مع كافة المطورين العقاريين وشيكات الضمانة الخاصة بالحد الأدنى المضمون والبالغة نحو ٥٣,١٨ مليار جنيه.
 - المكونات الرئيسية للعبء الضريبي بصورة منفصلة وفقاً لمتطلبات فقرة (٧٩) من معيار المحاسبة المصري رقم (٢٤) والخاص بضرائب الدخل.



رئيس الجمعية

الجهاز المركزي للمحاسبات

مراقب الحسابات



أمين السر

جامعى الأصوات

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

تمسك الشركة حسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة على وجوب إثباته فيها وقد وجدت القوائم المالية متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات ، وقد تم جرد الأصول بمعرفة إدارة الشركة طبقاً للأصول المرعية .

- عدم قيام الشركة بإصدار فواتير إلكترونية عن كل عملية بيع أو ايراد وذلك بالمخالفة للمادة (٣٥) من قانون الإجراءات الضريبية الموحد رقم (٢٠٦) لسنة ٢٠٢٠
- مخالفة للقانون ٨٥ لسنة ١٩٨٣ بشأن صرف بدلات حضور جلسات مجلس الادارة للسادة أعضاء مجلس إدارة الشركة ممثلي المال العام بصفتهم الشخصية دون توريدها للجهات التي يمثلونها.
- عدم التزام الشركة بأحكام المادة رقم (١٧٧) من القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ وتعديلاته بشأن شغل عضوية مجلس الاداره بشأن عدم جواز الجمع بين أى عمل في هيئة عامة وعضوية مجلس الإدارة.
- عدم الالتزام بأحكام القانون رقم (١٦) لسنة ٢٠١٨ والمعدل بالقانون رقم (٤) لسنة ٢٠٢١ والخاص بصندوق تكريم شهداء وضحايا ومفقودي ومصابي العمليات الحربية والإرهابية والأمنية وأسرهم بشأن ضريبة الخدمات.
- البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة المعد وفقاً لمتطلبات القانون رقم (١٥٩) لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية متفقة مع ما هو وارد بدفاتر الشركة وذلك في الحدود التي تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر .

رد الشركة على التقرير عن القوائم المالية
لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير في ٣١-١٢-٢٠٢٥

رد	الملحوظة
سيتم مراعاة ما جاء بمعيار المحاسبة المصري رقم ١٩٠٥ والوقوف على مدى تأثيره على القوائم المالية.	- تم تعليية حساب الأصول الثابتة بنحو ١,٢١٩ مليار جنيه تتمثل في أصول ثابتة (محطة كهرباء - محطة معالجة ثلاثية - محطات رفع المياه) تم الانتهاء من تنفيذها واستلامها خلال عامي ٢٠٢٢/٢٠٢١ وقامت الشركة بإبرام عقود تشغيل وصيانة لها منذ ذلك التاريخ ولم يتم حساب الاهلاك الخاص بها بالمخالفة لمعيار المحاسبي المصري رقم (١٠) - الاصول الثابتة - مما له الأثر على القوائم المالية ونتيجة العام.
- بالنسبة لمحطة رفع مخلفات الصرف الصحي بالشيراتون. سيتم تسليم تلك المحطة بعد الانتهاء الفعلي من تسليم منطقة الشيراتون الى الجهات المعنية بالدولة وعليه لا يتم نقل تلك المحطة الى بند الاصول الثابتة . - بالنسبة لخزانات المياه. جاري نقل تلك الاصول من بند اعمال تحت التنفيذ الى بند الاصول الثابتة سيتم مراعات ما جاء بمعيار المحاسبة المصري رقم ١٠ والوقوف على مدى تأثيره على القوائم المالية.	- لم تقم الشركة بإثبات تكلفة محطة رفع مخلفات الصرف الصحي بمنطقة الشيراتون وخزانات المياه الخاصة بمحطة روافع مدينة هليوبوليس والتي مازالت مدرجة ضمن أعمال تحت التنفيذ دون مبرر بالرغم من تشغيلها والاستفادة منها ضمن الأصول الثابتة بالمخالفة لمتطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (١٠) - الاصول الثابتة واهلاكاتها -
تم عمل المطابقات اللازمة وسيتم موافاتكم بها	- لم تقم الشركة باعداد مطابقات بين الأرصدة الدفترية والجرد الفعلي لكل من الأصول الثابتة والمخزون وأعمال تحت التنفيذ والمخزون التام في ٢٠٢٥/١٢/٣١ وقد أفادت الشركة في ردها بأنه تم اجراء المطابقات الا انه حتى تاريخه لم نواف بتلك المطابقات ولم نتمكن من تنفيذ إجراءات مراجعة بديلة كافية للتحقق من صحة تلك الأرصدة .

MISR-ALGADIDA.COM

رئيس الجمعية

الجهاز المركزي للمحاسبات

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعى الأصوات



جاري قياس الاستثمار العقاري بالشركة وفقاً لمعيار المحاسبة المصري ٣٤ من خلال احد المقيمين العقاريين المقيدين بالهيئة العامة للرقابة المالية وسظهر اثر ذلك خلال العام الحالي ٢٠٢٦.	- لم تلزم الشركة بتطبيق متطلبات معيار المحاسبة المصري رقم ٣٤ - الاستثمار العقاري - بشأن قياس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية والإفصاح عنها والبالغ صافي قيمتها الدفترية في ٢٠٢٥/١٢/٣١ نحو ٦٦,٨٢٣ مليون جنيه .
سيتم نقل هذا الاصل من اصول تحت الانشاء الى اصل استثمار عقاري والاستفادة القصوى منه وتحميل الاهلاك الخاص به على قائمة الدخل .	- تضمنت الأصول الثابتة تحت الانشاء في ٢٠٢٥/١٢/٣١ نحو ٣٨٦,٨٩٠ مليون جنيه يمثل أصولاً (محطة روافع وخزانات هليوبوليس) تم الانتهاء منها وتشغيلها فعلياً منذ عام ٢٠٢٢ و ابرام عقود صيانة لها منذ ذلك التاريخ إلا أنها ما زالت مدرجة ضمن أصول تحت الانشاء ودون ادراجها بحساب الاستثمار العقاري وحساب مصروف الاهلاك الخاص بها منذ تاريخ التشغيل مما أدى إلى إظهار نتائج الأعمال بأعلى من حقيقتها نتيجة عدم تحميل مصروف الاهلاك.
جاري مراعاة ماجاء بالمعيار المحاسبة المصري رقم ٢ المخزون مع العلم انه يتم اثبات المخزون بالتكلفة التاريخية وهي اقل من القيمة الاستردادية كما انه يتم تقييم الاراضي عند بيعها او المشاركة عليها .	- لم يتم تقييم مخزون الأراضي الجاهزة للبيع والبالغ تكلفتها في ٢٠٢٥/١٢/٣١ نحو ٢,٢٠١ مليار جنيه بالتكلفة أوصافي القيمة الاستردادية أيهما أقل بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم (٢) المخزون .
يتم تبويب تلك الاراضي في بند اعمال تحت التقييم وسيتم اعادة تبويبها ضمن مخزون الاراضي وسظهر اثر ذلك في ٢٠٢٦/٣/٣١.	- لم يتضمن حساب المخزون - أراضي - في ٢٠٢٥/١٢/٣١ قيمة اراضي مملوكة للشركة مدرجة ضمن أعمال تحت التنفيذ لم يتم اقامة مشروعات عليها أو إبرام مشاركات بشأنها حتى تاريخ القوائم منها نحو ٩٦,٣٣٠ مليون جنيه قيمة أرض العبور بمساحة ٤٩٤٥ متر مربع مشتراة من شركة المعادي للتشيد ، ونحو ٨٢١,٥ ألف جنيه قيمة أرض العبور مقايضة بمساحة نحو ٦٠ فدان بمدينة العبور الجديدة ، نحو ١٣ مليار جنيه قيمة أرض حدائق العاصمة .
يتم اتخاذ الاجراءات القانونية للشكايات المرتدة وذلك بعد مرور المدة المسموح بها وفقاً للوائح والقوانين المعمول بها في الشركة ، بالنسبة للشكايات المختلصة بمعرفة أمين الخزينة تم تقديم المذكور للمحاكم وصدر ضده حكم بالحبس خمسة عشر سنة ورد المبلغ ولا زال الحكم غائبياً وسيتم المطالبة بالمبالغ المالية عقب صدور الحكم نهائي.	- تضمن حساب العملاء شيكات مرتدة بنحو ٤٦,٢٨٣ مليون جنيه يرجع تاريخ بعضها إلى عام ٢٠١٩ دون اتخاذ الاجراءات القانونية للبعض منها ، كما تضمنت نحو ١,٠٢٥ مليون جنيه قيمة شيكات تم اختلاسها من جانب أمين خزينة الشركة وصدر حكم من محكمة جنايات القاهرة بسجن المذكور عما اسند اليه وإلزامه برد المبلغ ومبلغ مساو له ، كما لم يتم اجراء التسويات اللازمة بشأنها .
تم رسملة تلك الفوائد حيث انه تم البدء في جاهزية الارض من تراخيص ومخطط عام للبدء في اقامة مشروعات عليها بالتنفيذ الذاتي او المشاركة مع مطور عقاري .	- لم تتحمل قائمة الدخل في ٢٠٢٥/١٢/٣١ بنحو ٦٩٤ مليون جنيه قيمة فوائد تمويلية تم رسملتها على تكلفة أرض حدائق العاصمة ضمن أعمال تحت التنفيذ رغم عدم البدء في تنفيذ مشروعات عليها أو اعداد الدراسات الفنية اللازمة لبدء التنفيذ بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم ١٤ تكلفة الاقتراض.
تم اعداد الدراسة من قبل مكتب (ASA) وسيتم تحديث تلك الدراسة خلال العام المالي ٢٠٢٦.	- لم يتم موافاتنا بأسس دراسة الخسائر الانتمائية المتوقعة والتي يجب اعدادها وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) "الأدوات المالية" في ضوء تخفيض الخسائر الانتمائية المتوقعة هذا العام بنحو ١٨٥ مليون جنيه عن العام السابق .

رئيس الجمعية



الجهاز المركزي للمحاسبات

كشام على



أمين السر



جامعى الأصوات



أ- بالنسبة لمخصص الضرائب تم رد هذا المبلغ على مخصص الضرائب حيث انه تم حساب الضريبة للعام المالي ٢٠٢٤ بالزيادة وعند سداد الضريبة بناءً على الاقرار الضريبي تبين ان قيمة الضريبة المطلوب سدادها تقل بفارق ٧٧ مليون جنيه تقريباً وعليه تم رد مبلغ الزيادة الى مخصص الضرائب . ب- بالنسبة لما تم خصمه من مخصص الضرائب العقارية. سيتم اجراء التسويات اللازمة وتحميل قيمة الضرائب على الحساب المدين للعميل . ج- بالنسبة لايرادات النشاط الواجب ردها على الارباح المرحلة بقيمة ٤٩٠,٥٣٠ مليون جنيه . جاري بحث ودراسة تلك الملحوظة وعمل اللازم في ضوء البحث والدراسة .	- ظهر رصيد المخصصات في ٢٠٢٥/١٢/٣١ نحو ٢٥٠,٦٧٣ مليون جنيه على غير حقيقته حيث تبين:- • زيادة المخصصات الضريبية بنحو ٧٧,٠١٧ مليون جنيه وهو يمثل الفرق بين ضريبة الدخل المقررة لعام ٢٠٢٤ وضريبة الدخل الفعلية المسددة وفق الإقرار الضريبي للشركة مما يستلزم ردها للارباح المرحلة والتأكد من صحة التسويات الضريبية وربطها بالقوائم المالية . • خصم نحو ٦,٨٢٣ مليون جنيه من حساب مخصص الضرائب مقابل ما تم سداده لمصلحة الضرائب العقارية عن حديقة الميريلاند، بمعدل ٢٥٪ من المطالبة رغم أن عقود الإيجار مع شركتي (ماجيك دريمز وماتريكس) تنص على تحملهم الضريبة العقارية، وهو ما يخالف بنود التعاقد ويؤثر على دقة عرض المخصصات الضريبية. • تضمنت إيرادات النشاط هذا العام نحو ٤٩٠,٥٣٠ مليون جنيه عن أعوام ٢٠٢٣، ٢٠٢٤، تتمثل في نحو ٣٢٠,٢٥٠ مليون جنيه قيمة ايداعات عملاء مشاركات، نحو ١٧٠,٢٨٠ مليون جنيه قيمة بيع قطعة الأرض رقم (٣٤) لشركة بورتو الصفوة ولم تقم الشركة برد تلك المبالغ للارباح المرحلة مما أثر على عدالة عرض القوائم المالية.
جاري تحليل تكاليف النشاط للوقوف على مدى تطابق الإيرادات مع التكاليف المرتبطة بها .	- تضمنت إيرادات الشركة مبلغ ٣٠ مليون جنيه يمثل الدفعة الأولى من عقد المشاركة في تطوير وتنمية مشروع مجتمع سكني بمدينة المنصورة مع شركة رواسي للاستثمار والتنمية العقارية، دون إثبات التكاليف المرتبطة بهذا الإيراد مما أدى إلى تضخيم أرباح الفترة وعدم مطابقة الإيرادات بالتكاليف ذات الصلة بالمخالفة للمبادئ المحاسبية في هذا الشأن.
جاري بحث ودراسة تلك الملحوظة وعمل اللازم في ضوء البحث والدراسة .	- تضمنت مصادقه بنك QNP قرض بنحو ٤٢,٨٦٦ مليون جنيه لم تظهرها دفاتر الشركة مما يستلزم بحث ودراسة هذا الرصيد والافادة بما يتم.
جاري بحث ودراسة تلك الملحوظة وعمل اللازم في ضوء البحث والدراسة .	- قامت الشركة بخفض الأرباح المرحلة بالخطأ بنحو ١٢٨ مليون جنيه وذلك لقيامها خلال العام بحساب وتجنيد احتياطي قانوني من أرباح العام السابق ٢٠٢٤ رغم اقرار الجمعية العامة للشركة المنعقدة في ٢٠٢٥/٥/١٤ لحساب توزيع أرباح العام السابق وعدم زيادة الاحتياطي القانوني لبلوغه النصاب الذي يستلزم وقف تجنيده في ذلك الوقت، ورغم التأشير بزيادة راس مال الشركة في سبتمبر ٢٠٢٥ .
تم حساب الضريبة من قبل مكتب الاستاذ نصر الدين العباس مرفق بها اسس احتساب الضريبة وسيتم مراجعة المكتب فيما ورد بالمحظوظة.	- لم يتم موافاتنا بالاقرار الضريبي المبدئي عن العام المالي ٢٠٢٥ وبالتالي لم نتحقق من صحة حساب الضريبة على الدخل البالغة ٦٢٢ مليون جنيه في ٢٠٢٥/١٢/٣١ للتحقق من مدى التزام الشركة بالقوانين والمعايير ذات الصلة



رئيس الجمعية

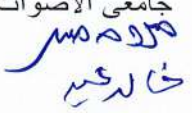
الجهاز المركزي للمحاسبات

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعى الأصوات

يتم اثبات الاصول الثابتة بالتكلفة الدفترية حيث ان تلك الاصول قديمة ومعظمها مهلك دفترياً وسيتم الإفصاح عن تلك الاصول خلال الفترة القادمة .	- لم يتم إعادة النظر في الأعمار الإنتاجية المقدرة والقيم التخريدية للأصول الثابتة بصفة دورية بما لا يتفق والفقرة رقم (٥١) من المعيار المحاسبي رقم (١٠) الأصول الثابتة وإهلاكاتها ، وكذا بالاضافى الى عدم الإفصاح عن القيمة الدفترية للأصول التي أهلكت دفترياً بالكامل ولا زالت تستخدم وفقاً للفقرة رقم (٧٩) من معيار المحاسبة المشار اليه ، وكذا الإرتباطات الرأسمالية لإقتناء الأصول الثابتة في المستقبل ومدي وجود أية قيود علي ملكية المنشأة للأصول الثابتة .
جارى استخراج الشهادات السلبية .	- لم نواف بالشهادات السلبية للأراضي والعقارات المملوكة للشركة فى ٢٠٢٥/١٢/٣١ والذي يفيد بعدم التعدي علي أراضي وعقارات الشركة وكذلك لم نقم بتسجيل ونقل ملكية الأراضي المملوكة لها.
تقدمت شركة ميلى لاستغلال أرض حديقة الميريلاند وجارى دراسة من جانب مجلس إدارة الشركة .	- تضمن حساب الإستثمار العقاري أصول غير مستغلة منذ سنوات تمثل طاقة عاطلة دون وجود خطة واضحة لاستغلالها منها منطقة الشولاند وحديقة الطفل الواقعتان داخل حديقة الميريلاند والجزء غير المطور بالميريلاند بمساحة ١٦ فدان.
جارى حصر كافة العقارات المطلوب إزالتها لتحديد إعدادها تمهيداً للمطالبه بالتعويض عنها ودياً أو من خلال لجنة فض المنازعات الحكومية وفى انتظار إنتهاء موجه الازالات الاخيرة .	- لم يتبين لنا قيام الشركة باتخاذ أي إجراءات للحصول على التعويضات المناسبة عن بعض مسطحات العقارات والتي تم إزالتها من جانب محافظة القاهرة بمنطقة المازة والتي أظهرتها محاضر الجرد فى ٢٠٢٥/١٢/٣١
سيتم تلاقى الامر فى العام المالى ٢٠٢٦ باستخدام احد الحلول المحاسبية القابلة للتطبيق بالشركة .	- عدم قيام الشركة بالاستفادة من برنامج ERP البالغ تكلفته نحو ٨,٠٤٣ مليون جنيه منذ التعاقد فى ٢٠٢٠ فى ظل اعتماد الشركة على تطبيق الاكسيل فى تسجيل وقيد العمليات المالية واستخراج حسابات الأستاذ وموازن المراجعة .
تم بالفعل عمل خطة تسويق واعتمادها من مجلس الادارة . جارى رفع كفاءة الوحدات السابق بنائها منذ فترة طويلة لبيعها بسعر ملائم مع مراعاة وضع السوق العقارى خلال الفترة السابقة .	- تضمن حساب مخزون وحدات تامه وأراضي جاهزة للبيع والبالغ تكلفتها فى ٢٠٢٥/١٢/٣١ نحو ٤٤٩,٩ مليون جنيه تتمثل فى وحدات ومحلات وفيلات بمنطقة مصر الجديدة والشيراتون ومدينة هليوبوليس الجديدة ومدينة العبور لم يتم تسويقها أو التصرف فيها حتى تاريخه .
تم اتخاذ اللازم و تقديم طلبات الى لجنة تسوية المنازعات الحكومية بخصوص تلك التعديت وجارى متابعة الطلبات وصولاً لاستصدار قرارات لصالح الشركة .	- تبين وجود العديد من حالات التعدي من قبل أفراد وجهات مختلفة على أراضي ومباني مملوكة للشركة بلغ ما أمكن حصره نحو ٢٠٧٤ فدان بمناطق الشركة المختلفة الأمر الذى يترتب عليه عدم قدرة الشركة على الاستفادة منها مما يستلزم اتخاذ الإجراءات القانونية للحفاظ على حقوقها .
تم انشاء عدد ثلاثة جمالونات لهذا الغرض وسيتم جرد تلك الاصناف وإدراجها بدفاتر الشركة بما يساعد على حفظها من التلف وأحكام الرقابة عليها حفاظاً على اموال الشركة .	- تراخى الشركة فى جرد وحصر العديد من الأصناف ذات القيمة تتمثل فى محولات كهرباء ولوحات كهربائية وكابلات وأعمدة إنارة وأصناف أخرى بكميات كبيرة مشونة بالعراء بجوار مخزن التعمير بمدينة هليوبوليس الجديدة وغير مدرجة بدفاتر الشركة مما قد يعرضها للسرقة والتلف بسبب العوامل الجوية ومخاطر الحريق وتحديد الفروق من واقع فواتير الشراء الفعلية .

رئيس الجمعية 
 الجهاز المركزى للمحاسبات 
 أمين السر 
 جامعى الأصوات 



فيما يخص عدم استغلال بعض الاراضي بهليوبوليس قامت الادارة الحالية بالعمل على تطوير سواء بالمشاركة او التطوير الذاتي لما يقارب من ٢٥٠٠ فدان ومن الصعب تطوير كافة الاراضي في ذات الوقت بل على مراحل.	- تبين وجود بعض الأراضي المملوكة للشركة غير مستغلة منها مساحات غير معمورة بمدينة هليوبوليس الجديدة نحو ٣,٤٨٨ مليون م٢ بما يعادل ٨٢١ فدان وأراضي غير قابلة للاستغلال بمدينة هليوبوليس الجديدة عبارة عن مسار الضغط العالي وحرمة بمساحة نحو ١,١٥٩ مليون م٢ بما يعادل ٢٧٦ فدان.
الادارة الحالية قامت باتخاذ الاجراءات اللازمة وسحب الاعمال من الاسمنت المسلح بالفعل وتم استلامها من شركة الاسمنت المسلح بمستخلص سحب الاعمال وتم احتساب غرامات التأخير بناء على مدد التأخر في تنفيذ الاعمال وجاري الانتهاء من تنفيذ باقي الاعمال الخاصة بالمشروع بعد اسنادها لشركات متخصصة وسيتم الانتهاء من تلك الاعمال خلال الفترات القادمة.	- لم يتم الانتهاء من تنفيذ مشروع انشاء كمبوند ٢٠ عمارة مج ٥٠ الى الخامس هليوبوليس والمسند تنفيذه لشركة القاهرة للمقاولات بقيمة اجمالية للعقد بلغت نحو ١١٣,٢٦٤ مليون جنيه بمدة تنفيذ ٢٤ شهر اعتباراً من ٢٠١٦/١١/٦ في حين بلغت التكلفة الفعلية نحو ٢٦٣,٠٩ مليون جنيه بزيادة قدرها ١٤٩ مليون جنيه عن قيمة التعاقد ورغم مد مدة التنفيذ أكثر من مرة آخرها انتهت في ٢٠٢٥/٢/٢٨ لم يتم تطبيق غرامات التأخير على المقاول حتى تاريخه.
جاري عمل اللازم طبقاً لما جاء بالملحوظة.	- لم تقم الشركة بإرسال مصادقات على أرصدة العملاء والأرصدة المدينة والدائنة في تاريخ القوائم المالية الأمر الذي لم يتمكن معه من الحصول على أدلة مراجعة كافية بشأن التحقق من صحة الأرصدة.
تم تشكيل لجنة لدراسة الامر وتم عرض النتائج على مجلس الوزراء وبانتظار رد مجلس الوزراء وتم عمل إنذار رسمي على يد محضر بأخلاء العين لانتهاء مدة التعاقد كما تم تسليم الصيغة التنفيذية لاعلانها عن طريق إدارة التنفيذ المختصة وجاري عمل الاجراءات اللازمة لاستلام العين.	- بلغت المديونية المتوقفة على شركة ماجيك دريمز (كازينو الميريلاند) نحو ٣٢٣,١١١ مليون جنيه لإمتناعه عن سداد الإيجارات المستحقة عليه منذ التعاقد في ٢٠١٧/٦/١٤، فضلاً عن عدم تحصيل ضريبة القيمة المضافة المستحقة عليها والبالغة نحو ١٩,٧٠٠ مليون جنيه ، بخلاف وجود مديونية ضمن الأرصدة المدينة الأخرى بنحو ٣,٦١٢ مليون جنيه.
أ- بالنسبة للمديونيات طرف شركات الكهرباء بقيمة ٦٦,٤٥٨ مليون جنيه. مبالغ تم صرفها لشركة توزيع الكهرباء لتنفيذ اعمال الكهرباء بمنطقة الشيراتون وتم تسوية معظم تلك المبالغ وتمت المطابقة مع شركة شمال القاهرة واعداد محضر تنسيق وباقي ٥٨ مليون جنيه جاري التعامل على تسوية هذا المبلغ بعد تنفيذ باقي الاعمال . بالنسبة لشركة كهرباء القناة تم الاتفاق بمحضر التنسيق بارجاء المقايضة لحين الوقوف على الموقف التنفيذي للاعمال محل المقايضة ب- مديونية شركة السكر والتقطير المصرية بقيمة ١,٣٣٨ مليون جنيه. جاري اعداد مذكرة للعرض على مجلس الادارة لتسوية تلك المبالغ واقفالها في حساب مخصص الديون المدومة ج- بالنسبة لمديونية شركة (إليجيكت). تم مخاطبة الشركة بشأن رد المبالغ ونظراً لعدم ورود رد قاطع منها وجاري مخاطبة الشركة القابضة لعرض الامر على لجنة فض المنازعات بالشركة القابضة تمهيداً لاستبداء مستحقات الشركة.	- تبين وجود مديونيات متوقفة لدى بعض الجهات منذ سنوات منها:- • نحو ٦٦,٤٥٨ مليون جنيه طرف شركات الكهرباء تمثل مقايضات أعمال خاصة ببعض المشروعات التي تم الانتهاء من تنفيذها، ويرجع تاريخ بعضها إلى عام ٢٠١٤، وذلك دون إجراء المطابقات اللازمة مع تلك الجهات • نحو ١,٣٣٨ مليون جنيه أرصدة متوقفة على شركة السكر والتقطير المصرية منذ عام ٢٠١٠. • نحو ٢١ مليون جنيه على الشركة العامة للمشروعات الكهربائية (إليجيكت) منذ أكثر من ٨ سنوات ولم يتم اتخاذ اي اجراء قانوني بشأن تلك المديونية.



رئيس الجمعية الجهاز المركزي للمحاسبات أمين السر جامعي الأصوات

(Handwritten signatures and stamps follow)

تم تقديم طلب لمحافظة القاهرة برغبة الشركة في سداد قيمة الاتاوه دون غرامات ولازال الطلب قيد البحث ولم يتم الرد عليه وسيتم تسويه الامر عقب صدور الموافقة أو التوصية في ضوء المستحق.	- مازالت الحسابات الجارية بالبنوك تتضمن مبالغ محجوز عليها بالبنوك بنحو ٥,٠٥٢ مليون جنيه مقابل مستحقات لمحاجر محافظة القاهرة بنحو ١,١٠٠ مليون جنيه فقط ومرفوع بشأنها قضايا مازالت متداولة ولم يتم موافاتنا بما انتهت اليه إجراءات الشركة لشطب الحجز.
يرجى العلم بان هناك إيرادات بكروت شحن لم تأخذ في الاعتبار بالإضافة الى ان استخدامات الشركة من جهاز مدينة ، مخازن ، المحطات و مناطق العمل بالمشروعات الجديدة (بريم . جولز) محمل استهلاكها لحين بيع الوحدات السكنية والانتهاء من المشروع .	- حققت الشركة خسائر عن خدمات بيع الكهرباء خلال العام المنتهى في ٢٠٢٥/١٢/٣١ بنحو ٢٥,٠٠٢ مليون جنيه.
جاري عمل اللازم وفقاً لما جاء بالمحظوظة.	- عدم إعداد حساب تشغيل يظهر الإيرادات والمصروفات الخاصة بمشروعات الشركة والمحصل عنها ودائع يتم مراجعته من خلال مراقب الحسابات وذلك وفقاً للمادة (٩) من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ وقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ (اتحاد الشاغلين) .
جاري عمل اللازم	- لم يتم الإفصاح ضمن الإيضاحات المتممة للمركز المالي في ٢٠٢٥/١٢/٣١ عن الآتي :- • عقود المشاركات المبرمة مع كافة المطورين العقاريين وشيكات الضمانة الخاصة بالحد الأدنى المضمون والبالغة نحو ٥٣,١٨ مليار جنيه. • المكونات الرئيسية للعبء الضريبي بصورة منفصلة وفقاً لمتطلبات فقرة (٧٩) من معيار المحاسبة المصري رقم (٢٤) والخاص بضرائب الدخل.
تم اصدار لبعض فواتير الكترونية عن عملية البيع والإيرادات المحققة منها لمعظم مبيعات الشركة وتم اظهار ذلك على المنصة الخاصة بالضرائب وجاري اصدار باقي الفواتير .	- عدم قيام الشركة بإصدار فواتير الكترونية عن كل عملية بيع أو إيراد وذلك بالمخالفة للمادة (٣٥) من قانون الإجراءات الضريبية الموحد رقم (٢٠٦) لسنة ٢٠٢٠.
جاري تطبيق القانون المشار اليه.	- مخالفة للقانون ٨٥ لسنة ١٩٨٣ بشأن صرف بدلات حضور جلسات مجلس الادارة للسادة أعضاء مجلس إدارة الشركة ممثلي المال العام بصفتهم الشخصية دون توريدها للجهات التي يمثلونها.
جاري بحث ودراسة هذه الملحوظة .	- عدم التزام الشركة بأحكام المادة رقم (١٧٧) من القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ وتعديلاته بشأن شغل عضوية مجلس الاداره بشأن عدم جواز الجمع بين أى عمل في هيئة عامة وعضوية مجلس الإدارة.
جاري مراجعة الجهات المعنية في رقم حساب الصندوق المشار اليه لاتخاذ اللازم.	- عدم الالتزام بأحكام القانون رقم (١٦) لسنة ٢٠١٨ والمعدل بالقانون رقم (٤) لسنة ٢٠٢١ والخاص بصندوق تكريم شهداء وضحايا ومفقودي ومصابي العمليات الحربية والإرهابية والأمنية وأسرههم بشأن ضريبة الخدمات.



رئيس الجمعية

الجهاز المركزي للمحاسبات



أمين السر

جامعى الأصوات
ممدو هـ مصر
خالد عيسى

وبعد الإنتهاء من تلاوة التقرير تحدث السيد الدكتور مهندس / العضو المنتدب والرئيس التنفيذي قائلاً: تم الرد على التقرير وأنه سوف يتم العمل على تلافي الملاحظات الواردة بالتقرير .

ودعا السيد المهندس / رئيس الجمعية العامة - السادة ممثلوا الإدارة المركزية لمتابعة تنفيذ الخطة وتقويم الأداء بالجهاز المركزى للمحاسبات - لتلاوة ملاحظاتهم عن القوائم المالية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير عن العام المالى المنتهى في ٢٠٢٥/١٢/٣١ .

فقامت السيدة الاستاذة / أمل عريان عبد المسيح - وكيل الوزارة رئيس قطاع شركات وهيئات الإسكان بإستعراض التقرير على الوجه التالى :-

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير شركة مساهمة مصرية تابعة للشركة القابضة للتشييد والتعمير كانت تعمل فى إطار القانون رقم ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ بإصدار قانون شركات قطاع الأعمال العام المعدل بالقانون رقم ١٨٥ لسنة ٢٠٢٠ ، ووافقت الجمعية العامة غير العادية فى ٢٠٢١/٨/١٤ علي نقل التبعية الى القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ بإصدار قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة.

يتمثل غرض الشركة الرئيسى فى القيام بالتطوير العقارى بنفسها أو عن طريق الغير والقيام بكافة الاعمال المتعلقة بمشروعات الاسكان والتعمير وتجهيز الأراضى وتخطيطها وتقسيمها وتزويدها بالمرافق والخدمات اللازمة للعمران ، كما تقوم بتنظيم وتخطيط وبيع الاراضى التى تمتلكها أو تديرها لحساب الغير، كذلك اعمال التصميم والاشراف على تنفيذ المشروعات المحلية أو المستثمر فيها راس المال العربى والاجنبى، وإنشاء الوحدات ذات الطابع الخاص كالفنادق والمستشفيات والمنشآت السياحية ، كما تقوم بتوزيع وبيع الطاقة الكهربائية سواء بمعرفتها أو بمعرفة الغير.

بلغ رأس مال الشركة المصدر والمدفوع نحو ١٠٠١,٣١٤ مليون جنيه فى ٢٠٢٥/١٢/٣١ ، مقابل نحو ٣٣٣,٧٧١ مليون جنيه فى ٢٠٢٤/١٢/٣١ بزيادة بلغت نحو ٦٦٧,٥٤٣ مليون جنيه تمثل اسهم مجانيه تم توزيعها بواقع ٢ سهم لكل سهم اصى ، وقد بلغ إجمالى عدد الأسهم نحو ٤٠٠٥,٢٥٦ مليون سهم بقيمة اسمية ٢٥ قرش للسهم فى ٢٠٢٥/١٢/٣١ مقابل عدد ١٣٣٥,٠٨٥ مليون سهم بقيمة اسمية ٢٥ قرش للسهم فى ٢٠٢٤/١٢/٣١ ، وتمتلك الشركة القابضة للتشييد والتعمير نحو ٢٨٩٣,٧٩٧ مليون سهم بنسبة ٧٢,٢٥٪ من اجمالى الاسهم ، والباقي لـ ١١١١,٤٥٩ مليون سهم بنسبة ٢٧,٧٥٪.

- بلغت حقوق الملكية (متضمنة نتيجة العام) نحو ١٠٣١٧,٠١٤ مليون جنيه فى ٢٠٢٥/١٢/٣١ مقابل نحو ٩٦٠,٧٧٩ مليون جنيه فى ٢٠٢٤/١٢/٣١ بزيادة نحو ٩١٤,٢٣٥ مليون جنيه بنسبة ٩,٧٪ .

- بلغ صافى الربح خلال الفترة من ٢٠٢٥/١/١ وحتى ٢٠٢٥/١٢/٣١ نحو ٢٧٠٥,٣٢٤ مليون جنيه مقابل نحو ٢٥٩,٨٣٣ مليون جنيه فى الفترة من ٢٠٢٤/١/١ وحتى ٢٠٢٤/١٢/٣١ بارتفاع بلغ ١٤٥,٤٩٢ مليون جنيه بنسبة ٥٨٪ .

- انخفض نصيب السهم الاساسى والمخفض فى الارباح الى ٠,٦٨ جنيه/سهم عام ٢٠٢٥ مقابل ١,٩٢ جنيه/سهم عام ٢٠٢٤ وذلك نتيجة زيادة عدد الأسهم الى نحو ٤٠٠٥,٢٥٦ مليون سهم خلال عام ٢٠٢٥ .

وقد تم إعداد هذا التقرير عن متابعة وتقويم أداء الشركة عام ٢٠٢٥ من واقع قائمة المركز المالى فى ٢٠٢٥/١٢/٣١ والقوائم المالية والحسابات الختامية عن الفترة المنتهية من ٢٠٢٥/١/١ وحتى ٢٠٢٥/١٢/٣١ ، والموازنة التخطيطية المعتمدة لذات العام ، وتقرير مجلس الإدارة ، ونماذج المتابعة وتقويم الأداء التى تم استيفاؤها بمعرفة الشركة وتحت مسئوليتها ، بالإضافة إلى ما تم فحصه من المشروعات الاستثمارية وما أمكن الحصول عليه من بيانات .

رئيس الجمعية

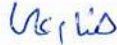
الجهاز المركزى للمحاسبات

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعى الأصوات











ويتناول التقرير ما يلي :

- أولاً : مدى تحقيق الأهداف .
- ثانياً : أهم العوامل التي أثرت على الإنتاج والتسويق .
- ثالثاً : هيكل التمويل ، والودائع لأجل ، والإستثمارات .
- رابعاً : التدفقات النقدية .

أولاً: مدى تحقيق الأهداف وتطور نتائج النشاط

١- مجمل الربح

- ارتفاع مجمل الربح المحقق خلال عام ٢٠٢٥ إلى نحو ٢٨٦٧,٣٥٢ مليون جنيه بنحو ١٠٩٠,٧٣٨ مليون جنيه بنسبة ٦١,٤٪ عن القيمة المستهدفة البالغة نحو ١٧٧٦,٦١٤ مليون جنيه ، وبنحو ٢١٠٦,١٠٦ مليون جنيه بنسبة ٢٧٦,٧٪ عن القيمة الفعلية خلال عام ٢٠٢٤ البالغة نحو ٧٦١,٢٤٦ مليون جنيه وقد تبين ما يلي :-

❖ ارتفاع إيرادات النشاط خلال عام ٢٠٢٥ إلى نحو ٣١٣٥,٤٨٧ مليون جنيه بنحو ٩٣٢,٣٥٧ مليون جنيه بنسبة ٤٢,٣٪ عن القيمة المستهدفة البالغة نحو ٢٢٠٣,١٣٠ مليون جنيه ، و بنحو ٢٠٨٠,٤٠٩ مليون جنيه بنسبة ١٩٧,٢٪ عن القيمة الفعلية خلال عام ٢٠٢٤ البالغة نحو ١٠٥٥,٠٧٨ مليون جنيه .

وقد ساهم في ارتفاع إيرادات النشاط عن القيمة المستهدفة لذات العام ارتفاع إيرادات المشاركات بنحو ٨٤٤,٣٥٧ مليون جنيه بنسبة ٦٢,٤٪ ، و ارتفاع إيرادات مبيعات بضائع مشتراه بنحو ٢٥,٤٠٩ مليون جنيه بنسبة ١٣٣,٢٪ ، في حين لم يستهدف تحقيق أي إيرادات من مبيعات الاراضى .

وقد ساهم في ارتفاع إيرادات النشاط عن القيمة المحققة عام ٢٠٢٤ ارتفاع إيرادات المشاركات بنحو ١٧١٠,٩١٥ مليون جنيه بنسبة ٣٥١٪ ، بالإضافة الى ارتفاع إيرادات مبيعات الاراضى بنحو ٢٣١,٧٧٤ مليون جنيه بنسبة ١١٢,٥٪ ، ارتفاع إيرادات مبيعات الوحدات بنحو ١٣٤,٩١٥ مليون جنيه بنسبة ٤٨,٥٪ .

❖ انخفاض تكلفة إيرادات النشاط خلال عام ٢٠٢٥ إلى نحو ٢٦٨,١٣٥ مليون جنيه بنحو ١٥٨,٣٨١ مليون جنيه بنسبة ٣٧,١٪ عن القيمة المقدرة البالغة نحو ٤٢٦,٥١٦ مليون جنيه ، وبنحو ٢٥,٦٩٧ مليون جنيه بنسبة ٦,١٪ عن القيمة الفعلية خلال عام ٢٠٢٤ البالغة نحو ٢٩٣,٨٣٢ مليون جنيه .

٢- صافى الربح

ارتفاع صافى ربح العام بعد خصم الضرائب خلال عام ٢٠٢٥ إلى نحو ٢٧٠٥,٣٢٤ مليون جنيه بنحو ٦٨٩,٨٤١ مليون جنيه بنسبة ٣٤,٢٪ عن القيمة المستهدفة البالغة نحو ٢٠١٥,٤٨٣ مليون جنيه ، بارتفاع بلغ نحو ١٤٥,٤١٢ مليون جنيه بنسبة ٥,٧٪ عن القيمة الفعلية خلال عام ٢٠٢٤ البالغة نحو ٢٥٥٩,٨٣٢ مليون جنيه .

وبتحليل ارتفاع صافى الربح عام ٢٠٢٥ عن القيمة المستهدفة تبين مايلي :-

❖ ساهم الارتفاع بمجمل الربح المحقق بصفة اساسية عن القيمة المستهدفة في ارتفاع صافى الربح المحقق لعام ٢٠٢٥ عن القيمة المستهدفة حيث ارتفع بنحو ١٠٩٠,٧٣٨ مليون جنيه بنسبة ٦١,٤٪ .

❖ انخفاض جملة الايرادات المتعلقة بالنشاط وغير مباشرة عليها بنحو ٢٢٥,٠٣٧ مليون جنيه بنسبة ١٧,٣٪ حيث بلغت نحو ١٠٧٣,٨٩٥ مليون جنيه عام ٢٠٢٥ مقابل قيمة مستهدفة بلغت ١٢٩٨,٩٣٢ مليون جنيه ، في حين ارتفعت جملة المصروفات المتعلقة بالنشاط وغير مباشرة عليها بنحو ٥٣,٤٠١ مليون جنيه بنسبة ١٠,٦٪ حيث بلغت نحو ٥٥٨,٧٧١ مليون جنيه عام ٢٠٢٥ مقابل قيمة مستهدفة بلغت ٥٠٥,٣٧٠ مليون جنيه عام .

رئيس الجمعية

الجهاز المركزى للمحاسبات

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعى الأصوات











وعلى الرغم من ارتفاع صافى الربح عام ٢٠٢٥ عن الفعلى المحقق عام ٢٠٢٤ الا انه بالتحليل تبين مايلى :-

❖ ارتفاع مجمل الربح بنحو ٢١٠٦,١٠٦ مليون جنيه بنسبة ٢٧٦,٧٪ .

❖ انخفاض الايرادات المتعلقة بالنشاط وغير مباشرة عليها بنحو ٢٣٥٦,٩٩٩ مليون جنيه بنسبة ٦٨,٧٪ حيث بلغت نحو ١٠٧٣,٨٩٥ مليون جنيه عام ٢٠٢٥ مقابل ٣٤٣٠,٨٩٤ مليون جنيه عام ٢٠٢٤ وقد ساهم فى ذلك بصفة اساسية تحصيل ايرادات بالعام السابق بنحو ٢٦١٥,٧٢٩ مليون جنيه عبارة عن عائد للاستثمارات المالية من اذون الخزانة ومخصصات انتفى الغرض منها وفوائد دائنة على الودائع لاجل والحسابات الجارية بالبنوك .

❖ انخفاض جملة المصروفات غير المباشرة على النشاط بنحو ٤٥٩,٤١٧ مليون جنيه بنسبة ٤٥,١٪ حيث بلغت ٥٥٨,٧٧١ مليون جنيه عام ٢٠٢٥ مقابل ١٠١٨,١٨٨ مليون جنيه عام ٢٠٢٤ ، ويرجع ذلك بصفة اساسية الى انخفاض الاعباء والخسائر بنحو ٣٨٧,٧٩٧ مليون جنيه بنسبة ٧٣,٢٪ حيث بلغت ١٤١,٧٢٩ مليون جنيه عام ٢٠٢٥ مقابل ٥٢٩,٥٢٦ مليون جنيه عام ٢٠٢٤ ، وكذلك انخفاض المصروفات التمويلية بنحو ١٢٩ مليون جنيه بنسبة ٥٣,١٪ حيث بلغت ١٣٦,٤٧١ مليون جنيه عام ٢٠٢٥ مقابل ٢٩٠,٧٤٠ مليون جنيه عام ٢٠٢٤ .

٣- مؤشرات الربحية (١)

اظهرت مؤشرات تحليل نتائج الاعمال لعام ٢٠٢٥ بالمقارنة لعام ٢٠٢٤ مايلى :-

- انخفاض نسبة عبء الجنيه مبيعات من الفوائد التمويلية الى ٤,٤٪ عام ٢٠٢٥ مقابل ٢٧,٦٪ عام ٢٠٢٤ يرجع ذلك الى انخفاض قيمة الفوائد المدينة الى ١٣٦,٤٧١ مليون جنيه عام ٢٠٢٥ مقابل ٢٩٠,٧٤٠ مليون جنيه عام ٢٠٢٤ بانخفاض بلغ ١٥٤,٢٦٩ مليون جنيه بنسبة ٥٣,١٪ ، فى حين ارتفعت ايرادات النشاط بنحو ٢٠٨٠,٤٠٩ مليون جنيه بنسبة ١٩٧,٢٪ عن فعلى عام ٢٠٢٤ .

- انخفض معدل تكلفة الحصول على ايرادات النشاط الى ٨,٦٪ عام ٢٠٢٥ مقابل ٢٧,٨٪ عام ٢٠٢٤ .

- ارتفاع نسبة هامش مجمل الربح الى ٩١,٤٪ عام ٢٠٢٥ مقابل ٧٢,٢٪ عام ٢٠٢٤ ، مما يشير الى ارتفاع قدرة الشركة على تحقيق ارباح من النشاط الاساسى لها .

- انخفاض نسبة هامش الربح (العائد على الايرادات) الى ٨٦,٣٪ عام ٢٠٢٥ مقابل ٢٤٢,٦٪ عام ٢٠٢٤ ، وعلى الرغم من انخفاض نسبة هامش الربح بعام ٢٠٢٥ الا ان ارتفاع هامش الربح لعام ٢٠٢٤ يرجع الى تحقيق ايرادات غير مباشرة على النشاط بنحو ٣٤٣٠,٨٩٤ مليون جنيه متمثلة فى ايرادات اذون خزانة وفوائد دائنة وغيرها ساهمت بصفة اساسية فى ارتفاع صافى الربح لعام ٢٠٢٤ ، فى حين بلغت ايرادات النشاط بنحو ١٠٥٥,٠٧٨ مليون جنيه .

- انخفاض معدل العائد على اجمالى الاستثمار الى ١٥٪ عام ٢٠٢٥ مقابل ٢٠,٧٪ عام ٢٠٢٤ ، مما يشير الى انخفاض ماثققة الشركة من عائد على تنمية الاموال المستثمرة .

- انخفاض معدل العائد التشغيلى على اجمالى الاصول الى ١٢,١٪ عام ٢٠٢٥ ، مقابل ١٧,٨٪ عام ٢٠٢٤ ، مما يشير الى انخفاض كفاءة الشركة فى استخدام جميع اصولها بفاعلية لتحقيق الارباح وزيادة صافى الدخل .

- انخفاض معدل العائد على حقوق الملكية (حقوق المساهمين) الى ٢٦,٢٪ عام ٢٠٢٥ مقابل ٢٧,٢٪ عام ٢٠٢٤ ، مما يشير الى انخفاض قدرة صافى الربح على تنمية حقوق واموال المساهمين المستثمرة وما يملكه السهم من حقوق لدى الشركة .

(١) هى مؤشرات يمكن من خلالها الحكم على مدى ملائمة او جودة وكفاءة وفاعلية الادارة فى تحقيق الارباح

رئيس الجمعية

الجهاز المركزى للمحاسبات

أمين السر

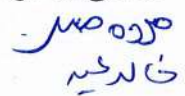
جامعى الأصوات











٤- إجمالي المبيعات

- ارتفاع قيمة إجمالي المبيعات خلال عام ٢٠٢٥ إلى نحو ٣٠٥٨,٤٩٨ مليون جنيه بنحو ٩٥٢,٠٥٨ مليون جنيه بنسبة ٤٥,٢٪ عن القيمة المستهدفة البالغة نحو ٢١٠٦,٤٤٠ مليون جنيه، وبنحو ٢٠٨٦,٦٣٣ مليون جنيه بنسبة ٢١٤,٧٪ عن القيمة الفعلية خلال عام ٢٠٢٤ البالغة نحو ٩٧١,٨٦٥ مليون جنيه، وقد تبين ما يلي:-

❖ بلغت قيمة مبيعات الأراضي خلال عام ٢٠٢٥ نحو ٤٤٣,٩٣١ مليون جنيه في حين لم يستهدف تحقيق أي إيرادات من مبيعات الأراضي، وارتفعت بنحو ٢٣٧,٩٠٦ مليون جنيه بنسبة ١١٥,٥٪ عن القيمة الفعلية خلال عام ٢٠٢٤ البالغة نحو ٢٠٦,٠٢٥ مليون جنيه.

❖ انخفاض قيمة مبيعات الاسكان خلال عام ٢٠٢٥ إلى نحو ٤١٦,٢١٠ مليون جنيه بنحو ٣٣٦,٢٣٠ مليون جنيه بنسبة ٤٤,٧٪ عن القيمة المستهدفة البالغة نحو ٧٥٢,٤٤٠ مليون جنيه، في حين ارتفعت بنحو ١٣٧,٨١٢ مليون جنيه بنسبة ٤٩,٥٪ عن القيمة الفعلية خلال عام ٢٠٢٤ البالغة نحو ٢٧٨,٣٩٨ مليون جنيه، ويرجع الانخفاض عن القيمة المستهدفة بصفة أساسية إلى بيع عدد ٩٠ وحدة سكنية بمناطق مختلفة، في حين كان مستهدفاً بيع ٣١٤ وحدة سكنية خلال ذات العام و مقابل بيع عدد ٤٢ وحدة سكنية و ٩ عمارات خلال عام ٢٠٢٤.

❖ ارتفاع قيمة إيرادات المشاركة خلال عام ٢٠٢٥ إلى ٢١٩٨,٣٥٧ مليون جنيه بنحو ٨٤٤,٣٥٧ مليون جنيه بنسبة ٦٢,٤٪ عن القيمة المستهدفة البالغة نحو ١٣٥٤ مليون جنيه، وبنحو ١٧١٠,٩١٥ مليون جنيه بنسبة ٣٥١٪ عن القيمة الفعلية خلال عام ٢٠٢٤ البالغة ٤٨٧,٤٤٢ مليون جنيه.

٥- الإستثمارات المنفذة

- انخفاض قيمة الإستثمارات المنفذة بنشاطي تعمير الأراضي وإقامة المباني والعقارات خلال عام ٢٠٢٥ إلى نحو ٦٠١,٨٤٧ مليون جنيه بنحو ١١٤٩,٨٥١ مليون جنيه بنسبة ٦٥,٦٪ عن القيمة المقدرة بنحو ١٧٥١,٦٩٨ مليون جنيه، في حين ارتفعت بنحو ٤٤٣,٤٣٢ مليون جنيه بنسبة ٢٧٩,٩٪ عن القيمة الفعلية خلال عام ٢٠٢٤ البالغة نحو ١٥٨,٤١٥ مليون جنيه، وذلك محصلة لما يلي:

❖ انخفاض قيمة الاستثمارات المنفذة بنشاط إقامة المباني والعقارات خلال عام ٢٠٢٥ إلى نحو ٣,٨١٦ مليون جنيه بنحو ٨٩٥,٩٨٤ مليون جنيه بنسبة ٩٩,٦٪ عن القيمة المقدرة بنحو ٨٩٩,٨٠٠ مليون جنيه، وبنحو ٦,٣١٤ مليون جنيه بنسبة ٦٢,٣٪ عن القيمة الفعلية خلال عام ٢٠٢٤ البالغة نحو ١٠,١٣٠ مليون جنيه ويرجع ذلك إلى اتجاه الشركة نحو زيادة المشاركات مع المطورين لأقامة المشروعات.

❖ انخفاض قيمة الاستثمارات المنفذة بنشاط تعمير الأراضي خلال عام ٢٠٢٥ إلى نحو ٥٩٨,٠٣١ مليون جنيه بنحو ٢٥٣,٨٦٧ مليون جنيه بنسبة ٢٩,٨٪ عن القيمة المقدرة بنحو ٨٥١,٨٩٨ مليون جنيه، في حين ارتفعت بنحو ٤٤٩,٧٤٦ مليون جنيه بنسبة ٣٠٣,٣٪ عن القيمة الفعلية خلال عام ٢٠٢٤ البالغة نحو ١٤٨,٢٨٥ مليون جنيه، ويرجع ذلك إلى ارتفاع تكلفة ترفيق الأراضي خلال عام ٢٠٢٥.

- ارتفاع رصيد مخزون الانتاج غير التام في ٢٠٢٥/١٢/٣١ إلى نحو ١٤١٦٨,١٨٤ مليون جنيه بنحو ٢١٨٩,٦٠٥ مليون جنيه في ٢٠٢٤/١٢/٣١ بنحو ١١٩٧٨,٥٧٩ مليون جنيه بنسبة ٥٤٧,١٪، يرجع هذا الارتفاع بصفة أساسية إلى اضافة ارض حدائق العاصمة بمساحة ٣,٢ مليون م^٢ بقيمة ١٣ مليار جنيه، وارض العبور بمساحة ٢٠,٩٤٥ م^٢ بقيمة ٩٦,٣٣٠ مليون جنيه، وارض العبور الجديدة بمساحة ٦٠ فدان والتي تم الحصول عليها نوعياً من ارض من الأراضي المستقطعة من نادي الشمس بقيمة ٨٢١ ألف جنيه.



رئيس الجمعية

الجهاز المركزي للمحاسبات

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعى الأصوات



ثانياً : أهم العوامل التي أثرت على الإنتاج والتسويق

١- الظواهر التي صاحبت تنفيذ المشروعات

تبين من المتابعة وجود عدد من الظواهر التي شابت تنفيذ المشروعات مما أدى إلى تأخر نهوها أو انخفاض معدلات تنفيذها وبالتالي عدم الاستفادة منها وفيما يلي أمثلة لذلك:-

مشروع انشاء كمبوند ٢٠ عمارة بالحى الخامس بمدينة هليوبوليس الجديدة

تم اسناد المشروع (٢٨٠ وحدة سكنية) بقيمة تعاقدية بلغت نحو ١٠٨,٨٦٥ مليون جنيه (بالاضافة الى ٤,٤٠٠ مليون جنيه قيمة تنفيذ اعمال المصاعد) بمدة تنفيذ ٢٤ شهراً تبدأ فى ٢٠١٦/١١/٦ وتنتهى فى ٢٠١٨/١١/٦ ، وقد تم تعديل موعد النهو أكثر من مرة اخرها حتى ٢٠٢٣/٣/٣٠ باجمالى مدد بلغت ٥٣ شهراً تعددت مدة التنفيذ المقررة بالتعاقد بنسبة ١٢١٪ ، وقد تبين من المتابعة خلال عام ٢٠٢٥ ان الشركة المنفذة لم تلتزم بالبرامج الزمنية وتقاوست عن نهو الاعمال فى المواعيد المقررة على الرغم من منحها مدداً اضافية ، وقد بلغت نسبة التنفيذ العينى للاعمال نحو ٩٢٪ وبلغت قيمة الاعمال المنفذة المنصرفة حتى ٢٠٢٥/١٢/٣١ نحو ١٣٠,٤٦٦ مليون جنيه بنسبة ١١٩,٨٪ من القيمة التعاقدية ، الامر الذى الحق اضرارا للشركة لعدم الوفاء بالتزاماتها امام عملائها بالتسليم فى المواعيد المقررة حيث ان التأخير فى تنفيذ الاعمال له أثر فى تضرر ملاك الوحدات السكنية من تأخر استلام وحداتهم والاستفادة منها ، وقد قامت الشركة بارسال اكثر من اذار للشركة المنفذة لسحب الاعمال حتى تم سحب الاعمال نهائياً فى ٢٠٢٥/٦/٢٩ على ان يتم اسناد تنفيذ الاعمال المتبقية الى مقاول اخر خصما من مستحقاتهم بالاضافة الى تطبيق غرامة تأخير .

كان يتعين على الشركة سرعة اتخاذ اللازم حيال الشركة المنفذة وعدم الانتظار حتى وصلت مدد التأخر الى ٨٠ شهراً من تاريخ النهو المقرر و٢٧ شهراً من تاريخ النهو المعدل وذلك حفاظاً على حقوقها من تعطيل للاستثمارات المنصرفة على المشروع وعدم الاستفادة منها ، وكذلك الوفاء بالتزامها امام عملاءها وتلافى تحمل اى غرامات نتيجة التأخر فى تسليم الوحدات او اى تكاليف اخرى تكبدتها الشركة .

مشروع تنفيذ اعمال المرحلة الثانية المعدلة من المرحلة العاجلة لتطوير المخطط العام لمدينة هليوبوليس الجديدة

تم اسناد المشروع بقيمة تعاقدية بلغت نحو ١٣٤,٨٤٧ مليون جنيه (بالاضافة الى اعمال اضافية بنحو ١٠٢ مليون جنيه) بمدة تنفيذ ١٢ شهراً تبدأ فى ٢٠٢٤/٩/١٠ وتنتهى فى ٢٠٢٥/٩/١٠ ، وقد تم تعديل موعد النهو المقرر الى ٢٠٢٦/٣/٧ باجمالى مدد بلغت حوالى ٦ شهور التى تمثل ٥٠٪ من مدة التنفيذ المقررة بالتعاقد ، وقد بلغت نسبة التنفيذ العينى للاعمال نحو ٧٥٪ وبلغت قيمة الاعمال المنفذة المنصرفة حتى ٢٠٢٥/١٢/٣١ نحو ١٥٦,٠٢٠ مليون جنيه بنسبة ١١٥,٧٪ من القيمة التعاقدية ، وقد تبين من المتابعة خلال عام ٢٠٢٥ ان اسباب مد مدة النهو المقرر بنحو ١٧٨ يوم لتنتهى فى ٢٠٢٦/٣/٧ ترجع الى الاتى :-

- ❖ اسناد اعمال اضافية للعقد منها اعمال حفر شبكة الرى والمسندة فى ٢٠٢٥/١/٥ ، وتغيير اقطار مواسير الشبكة بالخط الرئيسى لطريق جهاز مدينة الشروق .
- ❖ التعديلات المستمرة فى التصميمات الخاصة بشبكة الرى الخط الرئيسى ، بالاضافة الى تغيير نظام الرى الانسدادات الخضراء .
- ❖ التأخر فى انهاء اعمال ازالة البردورات نتيجة وجود كابلات كهرباء متداخلة .
- ❖ التأخر فى انهاء اعمال ازالة اعمدة الانارة القائمة .
- ❖ تأخر استخراج تصاريح الحفر والتى تستغرق ٩٢ يوم .
- ❖ وجود عوائق بسبب تداخل كابلات الكهرباء .
- ❖ مراعاة حركة المرور الخاصة بـ سكان المدينة وانشاء حارات مرورية خاصة بهم تستغرق تنفيذها ٢٥ يوم
- ❖ تنفيذ اعمال صرف المطر .



رئيس الجمعية

الجهاز المركزى للمحاسبات

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعى الأصوات

مشروع انشاء روافع مياه الشرب والخط الناقل للمياه بمدينة هليوبوليس الجديدة

تم اسناد المشروع بقيمة تعاقدية بلغت نحو ١٥٩,٣٣٢ مليون جنيه بمدة تنفيذ ٢٤ شهراً تبدأ في ٢٠١٥/١١/٩ وتنتهي في ٢٠١٧/١١/٩ ، وقد تم تعديل موعد النهو المقرر أكثر من مرة آخرها حتى ٢٠٢١/١٠/١٨ باجمالى مدد بلغت ٤٧ شهراً والتي تعدت مدة التنفيذ المقررة بالتعاقد بنسبة ٩٦٪ ، الا انه لم يتم الانتهاء من تنفيذ الاعمال ، وقد تبين من المتابعة خلال عام ٢٠٢٥ انه على الرغم من منح الشركة المنفذة مدداً اضافية الا انها لم تلتزم بالبرامج الزمنية وتقاوست عن تنفيذ الاعمال فى المواعيد المقررة ، وقد توقفت نسبة التنفيذ العينية الاجمالية للاعمال بالمشروع عند ٨٥٪ منذ ٢٠٢٤/١٢/٣١ ، ولم يتم تنفيذ الاعمال المتبقية منها انهاء اعمال الرافع الشمالى كتشغيل واختبار الاوناش والمطرقة المائية ولوحة التحكم الخاصة بها واستكمال الاعمال بالخزان المغذى للمنطقة الشمالية والخزان المغذى للرافع الاوسط والاعمال الصحية والموقع العام ، وكذلك اعمال الرافع الاوسط والجنوبى كتشغيل واصدار الطلبات واستكمال الاعمال الاعتيادية واختبار وتشغيل انارة الموقع ، وقد تم التنبيه على الشركة المنفذة أكثر من مرة بضرورة سرعة الانتهاء من المشروع ، الا ان الشركة المنفذة لم تلتزم باستكمال الاعمال ونهوها وتم انذارها فى ٢٠٢٥/٧/١٠ بسحب الاعمال واسناد الاعمال المتبقية الى مقاول اخر لتنفيذها خصما من مستحقاتهم ، وقد بلغت قيمة الاعمال المنفذة المنصرفة حتى ٢٠٢٥/١٢/٣١ نحو ١٥٧,٥٨٢ مليون جنيه بنسبة ٩٨,٩٪ من اجمالى القيمة التعاقدية ، وبأخير بلغ ٩٧ شهراً من تاريخ النهو المقرر ، و ٥٠ شهر من موعد النهو المعدل ، علما بأن الشركة المنفذة للاعمال بالمشروع هى نفس الشركة المنفذة لمشروع انشاء كمبوند ٢٠ عمارة بالحي الخامس بمدينة هليوبوليس الجديدة والتي لم يتم الانتهاء منها ايضا فى مواعيدها المقرره وبأخير سنوات كما ورد سابقا.

يتعين على الشركة اتخاذ اللازم تجاه الشركة المنفذة حفاظا على حقوقها حيث ان التأخير فى تنفيذ الاعمال له أثر سلبى على الاموال المنصرفة على الاعمال بالمشروع بسبب عدم نهوها وتعطل الاستفادة منها.

مشروع انشاء ٨ فيلات بالمربع ١١٩٧ بالمنطقة الجنوبية الشرقية بالمجاورة الخامسة بمنطقة شيراتون

تم اسناد المشروع بقيمة تعاقدية بلغت نحو ١٨,٨٣٠ مليون جنيه بمدة تنفيذ ١٨ شهراً تبدأ في ٢٠١٧/٤/٣ وتنتهي في ٢٠١٨/١٠/٢ ، وقد تم مد موعد النهو المقرر إلى ٢٠١٨/١٢/١٣ ، و حتى ٢٠٢٥/١٢/٣١ لم يتم النهو بتأخر بلغ ٨٧ شهراً من تاريخ النهو المقرر و ٨٥ شهراً من تاريخ النهو المعدل ، وقد تبين من المتابعة خلال عام ٢٠٢٥ استمرار عدم التزام الشركة المنفذة بالبرامج الزمنية للتنفيذ وتقاوست عن انهاء الاعمال فى المواعيد المقررة ، على الرغم من الاستلام الابتدائى لآخر ثلاث فيلات ارقام (٤-٥-٧) فى ٢٠٢٤/١١/١٧ التى تأخر تنفيذها وتسليمها بتأخير بلغ ٧٤ شهراً عن موعد النهو المقرر و ٧٢ شهراً عن موعد النهو المعدل ، وقد تبين عدم نهو الاعمال المتبقية لجميع الفيلات بالمشروع وتوقف نسبة التنفيذ العينية الاجمالية للاعمال بالمشروع عند ٩٣٪ منذ ٢٠٢٤/١٢/٣١ ، وقد تم التنبيه على الشركة المنفذة أكثر من مرة بضرورة سرعة الانتهاء من المشروع وتم تطبيق غرامة تأخير طبقاً لما هو منصوص بالعقد ، وحتى ٢٠٢٥/١٢/٣١ لم يتم تقديم مستخلص ختامى وقد بلغت قيمة الاعمال المنفذة المنصرفة نحو ١٨,٤٦٦ مليون جنيه بنسبة ٩٨,١٪ من اجمالى القيمة التعاقدية ولم يتم صرف اى مستخلصات خلال عام ٢٠٢٥.

مشروع سحب المهمات من الاحياء (الرابع - السابع - الثامن) بأرض المشاركة بمدينة هليوبوليس الجديدة

تم اسناد المشروع بقيمة تعاقدية بلغت نحو ٢,٣٥٩ مليون جنيه بمدة تنفيذ شهرين تبدأ في ٢٠٢٤/٤/٢١ وتنتهي في ٢٠٢٤/٦/٢١ ، وقد تم الانتهاء من الاعمال والاستلام الابتدائى فى ٢٠٢٥/٢/٢٥ بتأخير ٨ شهور من موعد النهو المقرر وذلك بسبب عدم تمكن الشركة المنفذة من تنفيذ الاعمال وتوقفت خلال الفترة من ٢٠٢٤/٥/٢١ حتى ٢٠٢٥/٢/١٠ لمدة ٩ شهور حتى تم الانتهاء من انشاء الموزع الجديد ونقل المهمات من الموزع القديم الى الجديد وتعديل شبكة الكابلات على الموزع الجديد ، مما يوضح عدم التنسيق وعدم كفاية الدراسات قبل البدء فى اسناد المشروعات لتفادي توقف الاعمال لفترات طويلة وانجاز الاعمال فى مواعيدها المتعاقد عليها والاستفادة منها ، وقد بلغت قيمة الاعمال المنفذة المنصرفة نحو ٢,٨٦٠ مليون جنيه بنسبة ١٢١,٢٪ من اجمالى القيمة التعاقدية.

رئيس الجمعية

الجهاز المركزى للمحاسبات

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعى الأصوات

مشروع اعمال رفع اغطية شبكات الصرف الصحي والمياه بأرض المشاركة بمدينة هليوبوليس الجديدة

تم اسناد المشروع بقيمة تعاقدية بلغت نحو ١٢٦ ألف جنيه بمدة تنفيذ شهر تبدأ في ٢٠٢٤/٧/٧ وتنتهي في ٢٠٢٤/٨/٧ ، وقد تم نهو الاعمال والاستلام الابتدائي في ٢٠٢٥/١٢/١٥ بتأخير بلغ ١٦ شهرا من تاريخ النهو المقرر حيث توقفت الاعمال منذ ٢٠٢٤/٨/٥ لمدة ١٥ شهر حتى تم الاستئناف في ٢٠٢٥/١١/٢٣ وذلك بسبب عدم امكانية فصل شبكة المياه وشبكة الصرف الصحي لحين الانتهاء من دراسة شبكة مياه الشرب وتنفيذ خط تغذية بديل وتعديل المسارات الداخلية للصرف الصحي ومياه الشرب للمستشفى والمدرسة بالحى الرابع بالمدينة ، الامر الذى كان يجب ان يتم قبل اسناد الاعمال للمقاول .

٢- مؤشرات الكفاءة الانتاجية والتسويقية

- ارتفاع اجمالى الأجور خلال عام ٢٠٢٥ الى نحو ٢٢٦,٤٣٧ مليون جنيه مقابل ٢١٢,٦٠٢ مليون جنيه خلال عام ٢٠٢٤ بنحو ١٣,٨٣٥ مليون جنيه بنسبة ٦,٥٪ ، وقد انخفض عدد العاملين الى ١١٠٢ عاملاً عام ٢٠٢٥ مقابل ١١٣٩ عاملاً عام ٢٠٢٤ بنحو ٣٧ عاملاً بنسبة ٣,٣٪ ، وقد ارتفع متوسط أجر العامل إلى ٢٠٥,٥ ألف جنيه خلال عام ٢٠٢٥ مقابل ١٨٦,٧ ألف جنيه خلال عام ٢٠٢٤ .
- ارتفاع رصيد مخزون الوحدات والمحلات والفيلات التامة (الانتاج التام) في ٢٠٢٥/١٢/٣١ إلى نحو ٤٤٩,٩٤٨ مليون جنيه مقابل نحو ١٥٦,٢٠٤ مليون جنيه في ٢٠٢٤/١٢/٣١ بنحو ٢٩٣,٧٤٤ مليون جنيه بنسبة ١٨٨,١٪ ، منهم وحدات ومحلات وفيلات بمساحات مختلفة جاهزة للبيع بتكلفة ١٢٦,٥٤٨ مليون جنيه رصيد منذ سنوات ولم يتم التصرف فيهم حتى ٢٠٢٥/١٢/٣١ ، ولم توضح الشركة خططها لتسويق وبيع هذه الوحدات .
- لم توضح الشركة خططها لتطوير مدينة غرناطة والاجزاء غير المستغلة بحديقة الميريلاند وذلك لاستغلالهم والاستفادة منهم اقصى استفادة وتعظيم الإيرادات ، كما لم توضح الشركة خططها لكيفية استغلال كازينو الميريلاند بعد انتهاء العقد المبرم مع الشركة المؤجرة حيث انها حديقة تراثية وذات قيمة تاريخية .
- بلغ رصيد الاراضى الجاهزة للبيع نحو ٢٢٠٠,٩٢٤ مليون جنيه في ٢٠٢٥/١٢/٣١ دون تغيير عنه في ٢٠٢٤/١٢/٣١ وهى عبارة عن ارض المنصورة بقيمة ٢٢٠٠ مليون جنيه ، وارض العبور بالحى الثامن بمساحة ١٠٦٦ م٢ بقيمة ٩٢٤ ألف جنيه .
- ارتفعت تكاليف الخدمات التسويقية خلال عام ٢٠٢٥ الى نحو ٣,٠٧٦ مليون جنيه مقابل نحو ١,٦٠٩ مليون جنيه خلال عام ٢٠٢٤ بنحو ١,٤٦٧ مليون جنيه بنسبة ٩١,٢٪ .
- انخفضت تكاليف الخدمات الإدارية والتمويلية خلال عام ٢٠٢٥ الى نحو ٤١٧,٠٤٢ مليون جنيه مقابل نحو ٤٨٨,٦٦٢ مليون جنيه خلال عام ٢٠٢٤ بنحو ٧١,٦٢٠ مليون جنيه بنسبة ١٤,٧٪ ، فى حين ارتفعت إيرادات النشاط خلال عام ٢٠٢٥ بنحو ٢٠٨٠,٤٠٩ مليون جنيه بنسبة ١٩٧,٢٪ عن عام ٢٠٢٤ ، وقد أدى ذلك إلى ما يلى :
- ❖ انخفاض نسبة تكاليف الخدمات التسويقية لإيرادات النشاط الى ٠,١٠٪ عام ٢٠٢٥ ، مقابل ٠,١٥٪ عام ٢٠٢٤ .
- ❖ انخفاض نسبة تكاليف الخدمات الإدارية والتمويلية لإيرادات النشاط الى ١٣,٣٪ عام ٢٠٢٥ ، مقابل ١٤,٦٪ عام ٢٠٢٤ .



رئيس الجمعية

الجهاز المركزى للمحاسبات

مراقب الحسابات

أمين السر

جامعى الأصوات

[Signature]

[Signature]



[Signature]

[Signature]

٣- التحصيل و المتأخرات

- بلغ اجمالى رصيد العملاء فى ٢٠٢٥/١٢/٣١ نحو ١٠٠٨,٦١٢ مليون جنيه بانخفاض بلغ نحو ٢٣,٠٧٥ مليون جنيه بنسبة ٢,٢٪ عن الرصيد فى ٢٠٢٤/١٢/٣١ البالغ ١٠٣١,٦٨٧ مليون جنيه.
- بلغ رصيد المتأخرات لعملاء الاراضى و العقارات فى ٢٠٢٥/١٢/٣١ نحو ٨٧,٣١٣ مليون جنيه يتضمن نحو ٦٤,٦٤٢ مليون جنيه متأخرات من الاعوام السابقة الذى يمثل نسبة ٧٤٪ من اجمالى رصيد المتأخرات فى ٢٠٢٥/١٢/٣١ ، مقابل نحو ١٩٨,٣١٩ مليون جنيه فى ٢٠٢٤/١٢/٣١ يتضمن نحو ١٧٩,٢٩٦ مليون جنيه متأخرات اعوام سابقة الذى يمثل بنسبة ٩٠,٤٪ من اجمالى رصيد المتأخرات فى ٢٠٢٤/١٢/٣١ .
- بلغت نسبة التحصيل الاجمالية نحو ٨٢,٦٪ لعام ٢٠٢٥ ، وبلغت نسبة التحصيل من متأخرات السنوات السابقة نحو ٦٧,٤٪ ، ٩٢,٥٪ من مستحقات العام ، مقابل نسبة تحصيل اجمالية بلغت ٢٩,٣٪ لعام ٢٠٢٤ ، ٢١,٢٪ نسبة تحصيل من المتأخرات ، ٦٤,١٪ نسبة تحصيل من مستحقات العام.

يتعين العمل على رفع كفاءة التحصيل ووضع الضوابط اللازمة لآلية التحصيل ورفع نسبة التحصيل من المتأخرات حفاظاً على حقوق الشركة .

ثالثاً : هيكل التمويل ، والودائع لأجل والاستثمارات

١- تطور المركز المالى

- ارتفع رأس المال الشركة المصدر والمدفوع الى نحو ١٠٠١,٣١٤ مليون جنيه فى ٢٠٢٥/١٢/٣١ نحو ٣٣٣,٧٧١ مليون جنيه فى ٢٠٢٤/١٢/٣١ بزيادة بلغت نحو ٦٦٧,٥٤٣ مليون جنيه تمثل اسهم مجانيه تم توزيعها بواقع سهمين لكل سهم اصلى .
- ارتفاع رصيد حقوق الملكية (متضمن صافى ربح العام) الى نحو ١٠٣١٧,٠١٤ مليون جنيه فى ٢٠٢٥/١٢/٣١ مقابل نحو ٩٤٠٢,٧٨٩ مليون جنيه فى ٢٠٢٤/١٢/٣١ بنحو ٩١٤,٢٢٥ مليون جنيه بنسبة ٩,٧٪.
- ارتفاع رصيد حقوق الملكية والالتزامات غير المتداولة (المال المستثمر) الى نحو ١٧٩٧٨,٦٤٨ مليون جنيه فى ٢٠٢٥/١٢/٣١ مقابل نحو ١٢٣٧٨,٥٤٥ مليون جنيه فى ٢٠٢٤/١٢/٣١ بنحو ٥٦٠٠,١٠٣ مليون جنيه بنسبة ٤٥,٢٪.
- ارتفاع رصيد الأصول غير المتداولة الى نحو ٢٣١٢,٨٩٧ مليون جنيه فى ٢٠٢٥/١٢/٣١ مقابل نحو ٧٣٨,٧١١ مليون جنيه فى ٢٠٢٤/١٢/٣١ بنحو ١٥٧٤,١٨٦ مليون جنيه بنسبة ٢١٣,١٪ .
- ارتفاع رصيد الأصول المتداولة الى نحو ٢٠٠٤٢,٦٦٦ مليون جنيه فى ٢٠٢٥/١٢/٣١ مقابل نحو ١٣٦٤٠,٥٠٩ مليون جنيه فى ٢٠٢٤/١٢/٣١ بنحو ٦٤٠٢,١٥٧ مليون جنيه بنسبة ٤٦,٩٪.
- ارتفاع رصيد الإلتزامات المتداولة الى نحو ٤٣٧٦,٩١٥ مليون جنيه فى ٢٠٢٥/١٢/٣١ مقابل نحو ٢٠٠٠,٦٧٥ مليون جنيه فى ٢٠٢٤/١٢/٣١ بنحو ٢٣٧٦,٢٤٠ مليون جنيه بنسبة ١١٨,٨٪ .
- إنخفاض رصيد القروض غير المتداولة إلى نحو ٨٩,٦٧٦ مليون جنيه فى ٢٠٢٥/١٢/٣١ مقابل نحو ٤٦٧,٥٧٠ مليون جنيه فى ٢٠٢٤/١٢/٣١ بنحو ٣٧٧,٨٩٤ مليون جنيه بنسبة ٨٠,٨٪ ، وقد بلغ قيمة قسط القرض المسدد خلال العام نحو ٢٣٧,٨٥٠ مليون جنيه مقابل نحو ١٤٣,٠٨٥ مليون جنيه قيمة الأقساط المسددة خلال عام ٢٠٢٤ .

رئيس الجمعية

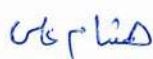
الجهاز المركزى للمحاسبات

مراقب الحسابات

أمين السر

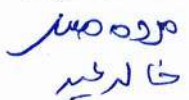
جامعى الأصوات











- انخفضت اجمالى قيمة الفوائد المدينة الى ١٣٦,٤٧١ مليون جنيهه في ٢٠٢٥/١٢/٣١ مقابل نحو ٢٩٠,٧٤٠ مليون جنيهه في ٢٠٢٤/١٢/٣١ بانخفاض نحو ١٥٤,٢٦٩ مليون جنيهه بنسبة ٥٣,١٪ حيث انخفضت قيمة الفوائد المدينة على القروض الى ١١٣,٦٦٥ مليون جنيهه عام ٢٠٢٥ ، مقابل ٢٤٥,٩٩٥ مليون جنيهه عام ٢٠٢٤ بنحو ١٣٢,٣٣٠ مليون جنيهه بنسبة ٥٣,٨٪ ، كما انخفضت فوائد قطع حوالات الحق الى ٢٢,٨٠٦ مليون جنيهه ، مقابل نحو ٤٤,٧٤٥ مليون جنيهه بنحو ٢١,٩٣٩ مليون جنيهه بنسبة ٤٩٪ .

٢- مؤشرات هيكل التمويل (١)

اظهرت نتائج التحليل المالي للشركة مؤشرات الهيكل التمويلي في ٢٠٢٥/١٢/٣١ بالمقارنة في ٢٠٢٤/١٢/٣١ مايلي:-

- ظهر رأس المال العامل بقيمة موجبة في ٢٠٢٥/١٢/٣١ حيث بلغ نحو ١٥٦٦٥,٧٥١ مليون جنيهه مقابل نحو ١١٦٣٩,٨٣٤ مليون جنيهه في ٢٠٢٤/١٢/٣١ بارتفاع بلغ نحو ٤٠٢٥,٩١٧ مليون جنيهه بنسبة ٣٤,٦٪.
- انخفاض معدل التداول الى نحو ٤,٥٨ مرة في ٢٠٢٥/١٢/٣١ مقابل نحو ٦,٨٢ مرة في ٢٠٢٤/١٢/٣١ ، مما يشير الى انخفاض قدرة الشركة على الوفاء بالتزاماتها قصيرة الاجل .
- انخفاض معدل السيولة السريعة الى ٠,٣٥٦ مرة في ٢٠٢٥/١٢/٣١ مقابل ٢,٣٤٧ مرة في ٢٠٢٤/١٢/٣١ ، مما يشير الى انخفاض قدرة الجهة على الوفاء بالتزاماتها العاجلة .
- تمثل حقوق الملكية نحو ٥٧,٤٪ من مصادر تمويل للشركة في ٢٠٢٥/١٢/٣١ ، مقابل ٧٦٪ في ٢٠٢٤/١٢/٣١ ، مما يشير الى انخفاض اعتماد الشركة على مصادر ذاتية في تمويل استثماراتها .
- ارتفاع معدل دوران المال المستثمر الى ٠,١٧٤ مرة في ٢٠٢٥/١٢/٣١ مقابل ٠,٠٨٥ مرة في ٢٠٢٤/١٢/٣١ ، مما يشير الى ارتفاع قدرة وكفاءة الشركة على الاستخدام الامثل لتشغيل الاموال المستثمرة لتوليد ايرادات .
- ارتفاع معدل دوران إجمالي الأصول الى نحو ٠,١٤٠ مرة في ٢٠٢٥/١٢/٣١ مقابل ٠,٠٧٣ مرة في ٢٠٢٤/١٢/٣١ ، مما يشير الى ارتفاع كفاءة الشركة في استخدام اصولها بفاعلية لتحقيق اكبر قدر من ايرادات النشاط ، وهو مؤشر يدل على مدى قدرة الشركة على تحويل اصولها الى مبيعات بكفاءة أكبر .
- ارتفاع معدل دوران المال العامل الى نحو ٠,١٥٦ مرة في ٢٠٢٥/٦/٣٠ مقابل ٠,٠٧٧ مرة في ٢٠٢٤/٦/٣٠ ، مما يشير الى ارتفاع كفاءة الشركة التشغيلية في استخدام اصولها المتداولة لتحقيق ايرادات من المبيعات وهو مؤشر يقيس مدى كفاءة الشركة في استخدام اصولها المتداولة لتوليد المبيعات.

٣- الودائع لأجل والحسابات الجارية بالبنوك

- انخفاض رصيد الودائع لأجل والحسابات الجارية بالبنوك إلي نحو ١٥٥٥,٣٤٠ مليون جنيهه في ٢٠٢٥/١٢/٣١ ، مقابل نحو ٤٦٩٥,٧٢٥ مليون جنيهه في ٢٠٢٤/١٢/٣١ بنحو ٣١٤٠,٣٨٥ مليون جنيهه بنسبة ٦٦,٩٪ ، وقد بلغت فوائد الودائع لأجل والحسابات الجارية نحو ٢,٠١٤ مليون جنيهه في ٢٠٢٥/١٢/٣١ مقابل ٣٠٦,٨٠٢ مليون جنيهه في ٢٠٢٤/١٢/٣١ بانخفاض بلغ نحو ٣٠٤,٧٨٨ مليون جنيهه بنسبة ٩٩,٣٪ .



رئيس الجمعية

الجهاز المركزي للمحاسبات

كشام على



أمين السر

جامعى الأصوات

محمد صبر

٤ - الإستثمارات في الأوراق المالية

- بلغت مساهمة الشركة في الاستثمار بشركة النصر للتطوير العقاري نحو ٢٤ مليون جنيه في ٢٠٢٥/١٢/٣١ وبدون تغير عنه في ٢٠٢٤/١٢/٣١ ، ولم تحقق الشركة أي عائد من تلك المساهمة منذ عام ٢٠٢٣ ، وقد اتخذت الجمعية العامة لشركة النصر للتطوير العقاري قرار بالتصفية في ٢٠٢٤/١١/٩ ، وقامت شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير بتكوين مخصص بكامل قيمة المساهمة مما أدى إلي عدم ظهور أي رصيد لها بقائمة المركز المالي في ٢٠٢٥/١٢/٣١ .

يتعين على الشركة متابعة اجراءات التصفية ، واتخاذ مايلزم نحو الاستثمار في الشركات التي تحقق لها عائداً وذلك لتحقيق أقصى استفادة من هذه الاستثمارات وحفاظاً على اموال الشركة .

رابعاً : التدفقات النقدية

أسفرت قائمة التدفقات النقدية عن تدفق نقدي سالب بنحو ٣١٠٩,٢٥٩ مليون جنيه عام ٢٠٢٥ ، مقابل قيمة سالبة بنحو ٦٣٣٠,٩١٧ مليون جنيه عام ٢٠٢٤ ، وقد تبين تحقيق صافي تدفقات نقدية سالبة بأنشطة التشغيل بنحو ١٣٣٩,٢٩٧ مليون جنيه والتمويل بنحو ٢٤٩١,٤٤٠ مليون جنيه ، في حين حققت الشركة صافي تدفقات نقدية موجبة بأنشطة الإستثمار بنحو ٥٤٢٤,٧٦٠ مليون جنيه في ٢٠٢٥/١٢/٣١ ، مقابل تحقيق صافي تدفقات نقدية سالبة بأنشطة التشغيل بنحو ٥٤٢٤,٧٦٠ مليون جنيه والتمويل بنحو ٣٣٧١,١٦٥ مليون جنيه ، في حين حققت الشركة صافي تدفقات نقدية موجبة بأنشطة الإستثمار بنحو ٢٤٦٥,٠٠٨ مليون جنيه في ٢٠٢٤/١٢/٣١ ، وقد أدى ذلك إلى انخفاض رصيد النقدية وما في حكمها لنحو ١٧٤٢,١١٦ مليون جنيه^(١) في ٢٠٢٥/١٢/٣١ ، مقابل نحو ٤٨٥١,٣٧٥ مليون جنيه^(١) في ٢٠٢٤/١٢/٣١ .

وهنا شكر السيد الدكتور مهندس / العضو المنتدب والرئيس التنفيذي الجهاز المركزي للمحاسبات للمحاسبات (إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير) و السادة (الإدارة المركزية لمتابعة تنفيذ الخطة وتقويم الأداء) وأنه سوف يتم العمل على تلافي الملاحظات الواردة بالتقارير.

القرار

الموافقة بالأغلبية على التصديق على تقرير السادة الجهاز المركزي للمحاسبات (إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير) والرد عليه وكذا التصديق على تقرير السادة (الإدارة المركزية لمتابعة تنفيذ الخطة وتقويم الأداء) عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٥/١٢/٣١ .

وأنقل السيد المهندس / رئيس الجمعية العامة إلى البند رقم (٤) من جدول أعمال الجمعية.

٤ - المصادقة على القوائم المالية للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ .

فتحدث السيد الدكتور / سامح السيد - العضو المنتدب والرئيس التنفيذي قائلاً :- هل في أي تحفظ على القوائم المالية للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٥/١٢/٣١ .

القرار

الموافقة بالأغلبية على التصديق على القوائم المالية للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٥/١٢/٣١



رئيس الجمعية

الجهاز المركزي للمحاسبات

مراقب الحسابات



أمين السر

جامعي الأصوات

وأنقل السيد المهندس / رئيس الجمعية العامة إلى البند رقم (٥) من جدول أعمال الجمعية.

٥- اعتماد تقرير الحوكمة للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ وتقرير التأكد المستقل الصادر من السيد مراقب الحسابات عنه وتقرير الاستداه ESG ، TCFD عن العام المالي المنتهى في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

القرار

الموافقة بالأغلبية على اعتماد تقرير الحوكمة للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٥/١٢/٣١ وتقرير التأكد المستقل الصادر من السيد مراقب الحسابات عنه وتقرير الاستداه ESG ، TCFD عن العام المالي المنتهى في ٢٠٢٥/١٢/٣١.

وأنقل السيد المهندس / رئيس الجمعية العامة إلى البند رقم (٦) من جدول أعمال الجمعية.

٦- إبراء ذمة رئيس وأعضاء مجلس إدارة الشركة وإخلاء مسؤوليتهم عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ والتصديق على قرارات مجلس الادارة عن تلك الفترة .

القرار

الموافقة بالأغلبية على إبراء ذمة رئيس وأعضاء مجلس إدارة الشركة وإخلاء مسؤوليتهم عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٥/١٢/٣١.

وأنقل السيد المهندس / رئيس الجمعية العامة إلى البند رقم (٧) من جدول أعمال الجمعية.

٧- اعتماد مقترح مجلس الادارة بشأن حساب توزيع الارباح والمتضمن توزيع جزء من ارباح الشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ في صورة كوبون نقدي يصرف للمساهمين وتفويض العضو المنتدب والرئيس التنفيذي في تحديد مواعيد الصرف بعد التنسيق مع شركة مصر المقاصة والايداع والقيود المركزي والبورصة المصرية.

وهنا تحدث المساهم / محمد مصطفى موجه سؤاله للشركة القابضة :- يستوضح آلية توزيع الارباح وأكد على ان لا يوجد معايير واضحة ورفض طريقة التوزيع دون توضيح من الشركة القابضة للتشديد.

وهنا تحفظت الشركة القابضة للتشديد على ملحوظة المساهم وأفادت بأنه من حق الشركة القابضة أن تقترح قيمة وآلية توزيع حصة مجلس الإدارة.

القرار

الموافقة بالأغلبية على توزيع جزء من أرباح الشركة عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٥/١٢/٣١ في صورة كوبون نقدي يصرف للمساهمين على قسطين وتفويض العضو المنتدب والرئيس التنفيذي في تحديد مواعيد الصرف بعد التنسيق مع شركة مصر المقاصة والايداع والقيود المركزي والبورصة المصرية ، على ان يتم صرف القسط الاول بحد أقصى شهر من تاريخ انعقاد الجمعية العامة ، والقسط الثاني قبل ٢٠٢٦/١٢/٣١ .



رئيس الجمعية

الجهاز المركزي للمحاسبات



أمين السر

جامعى الأصوات

النتائج المالية عن الفترة المنتهية في ٢٠٢٥/١٢/٣١ والتوزيع (المقترح) للأرباح القيمة بالجنيه

البيان	جزئى	كلى
الأرباح المرحلة عن العام السابق ٢٠٢٤		٤,٥١٠,٨٠٩,٧٥١
تعاملات على الأرباح المرحلة خلال العام		(٥٣٨ ٧٦٨ ٠٦٠)
صافي الأرباح المرحلة في نهاية العام ٢٠٢٥		٣,٩٧٢,٠٤١,٦٩١
صافى أرباح الفترة ٢٠٢٥		٢,٧٠٥,٣٢٤,٠٨١,٠٠
الأرباح القابلة للتوزيع ٢٠٢٥		٦,٦٧٧,٣٦٥,٧٧٢
يحتجز منها ما يلى:		
إحتياطي قانونى بنسبة لا تتجاوز ٥٠٪ من قيمة رأس المال	١٣٥,٢٦٦,٢٠٤	
إحتياطي نظامى بنسبة (٢٠٪)	٥٤١,٠٦٤,٨١٦	٦٧٦,٣٣١,٠٢٠
صافى الأرباح بعد الإحتياطي النظامي والقانوني		٦,٠٠١,٠٣٤,٧٥٢
<u>التوزيع المقترح يوزع كالتالى توزيع اول</u>		٢,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠
- حصة للعاملين ١٠٪ من المقرر توزيعه نقداً		٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠
- حصة المساهمين نسبة ٥٪ من رأس المال المدفوع البالغ ١٠٠١٣١٣٩٠٠ جنيه		٥٠,٠٦٥,٦٩٥
<u>الباقى بعد إجراء التوزيع الأول يوزع كما يلى :-</u>		١,٧٤٩,٩٣٤,٣٠٥
مكافأة مجلس الإدارة		١٣,٥٠٠,٠٠٠
المتبقى بعد خصم مكافأة مجلس الإدارة		١,٧٣٦,٤٣٤,٣٠٥
<u>يتم توزيعه على النحو التالى توزيع ثانى</u>		
- باقى حصة للمساهمين		١,٧٣٦,٤٣٤,٣٠٥
صافي الأرباح المرحلة بعد التوزيع		٤,٠٠١,٠٣٤,٧٥٢

إيضاحات:

دفعة أولى (مساهمين) ٨٩٣,٢٥٠,٠٠٠
دفعة ثانية (مساهمين) ٨٩٣,٢٥٠,٠٠٠

٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	اجمالي حصة العاملين
١,٧٨٦,٥٠٠,٠٠٠	اجمالي حصة المساهمين
١٣,٥٠٠,٠٠٠	مكافأة مجلس الإدارة
٢,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	اجمالي التوزيع

ويتم توزيع حصة مجلس الإدارة بواقع ٣ نقطة للعضو المنتدب والرئيس التنفيذي ، ١,٥ نقطة لرئيس مجلس الإدارة غير التنفيذي ، ونقطة واحدة للأعضاء غير التنفيذيين والمستقلين



رئيس الجمعية

الجهاز المركزى للمحاسبات



أمين السر

جامعى الأصوات

وأنقل السيد المهندس / رئيس الجمعية العامة إلى البند رقم (٨) من جدول أعمال الجمعية.

٨- تحديد الرواتب وبدلات الحضور والانتقالات والمزايا الأخرى المقررة للسادة / رئيس وأعضاء مجلس الإدارة وأعضاء اللجان المنبثقة من مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٦.

القرار

الموافقة بالأغلبية على تحديد الرواتب وبدلات الحضور والانتقالات والمزايا الأخرى المقررة لأعضاء المجلس والسادة أعضاء اللجان المنبثقة من مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في ٣١/١٢/٢٠٢٥ على الوجه التالي :

أ- يتقاضى السيد / رئيس مجلس الإدارة غير التنفيذي مبلغ شهري قدره (٧٠) ألف جنيه على أن يكون هذا المبلغ خالص الضريبة ذات ما تقاضاه العام السابق .

ب- يتقاضى السادة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة بدل حضور بواقع (١٤,٥٠٠) جنيه خالص الضريبة وبدل إنتقال بواقع (٥٠٠) جنيه وذلك نظير حضورهم لجلسات مجلس الإدارة والجمعية العامة للشركة على ألا يقل عدد مرات إنعقاد إجتماع المجلس عن خمس جلسات خلال السنة المالية الواحدة ، وعلى أن يتقاضى السادة الأعضاء باللجان المنبثقة من مجلس الإدارة ذات مقابل الحضور والانتقال المقرر لأعضاء مجلس الإدارة وبما لا يجاوز عدد الجلسات التي يعقدها مجلس الإدارة خلال السنة المالية الواحدة ذات ما تقاضوه العام السابق .

ج- يستفاد عضو مجلس الإدارة المنتدب من نظام العلاج الطبى المعمول به بالشركة مع توفير وسيلة إنتقال له لأداء الأعمال الخاصة بالشركة.

وأنقل السيد المهندس / رئيس الجمعية العامة إلى البند رقم (٩) من جدول أعمال الجمعية.

٩- اعتماد التبرعات التي تمت خلال السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٥ وتفويض مجلس الإدارة في التبرع عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٦ . (في الحدود المسموح به قانوناً)

القرار

الموافقة بالأغلبية على اعتماد ما تم صرفه من تبرعات خلال السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٥ والترخيص لمجلس الإدارة بالتبرع في الحدود المسموح بها قانوناً - خلال عام ٢٠٢٦ .

وأنقل السيد المهندس / رئيس الجمعية العامة إلى البند رقم (١٠) من جدول أعمال الجمعية.

١٠- تجديد التعاقد مع السيد مراقب حسابات الشركة وتحديد أتعابه عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٦.

فتحدث السيد الدكتور مهندس / العضو المنتدب والرئيس التنفيذي قانلاً :- أوجه خالص الشكر لمكتب مراقب الحسابات الخارجى (RSM EGYPT CHARTERED ACCOUNTANT) عن الفترة التي عمل بها في الشركة والتعاون المثمر.

القرار

الموافقة بالأغلبية على تجديد التعاقد مع مكتب أ/ طارق حشيش RSM EGYPT CHARTERED ACCOUNTANT كمراقب حسابات خارجى لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير عن السنة المالية التي ستنتهى في ٣١/١٢/٢٠٢٦ على أن يتقاضى أتعاب سنوية للميزانية بزيادة ٥٪ عن العام السابق غير شاملة ضريبة القيمة المضافة وعلى أن يتقاضى السادة الجهاز المركزى للمحاسبات ذات ما يتقاضاه مراقب الحسابات الخارجى عن مراجعة واعتماد القوائم المالية.

رئيس الجمعية

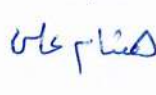
الجهاز المركزى للمحاسبات

مراقب الحسابات

أمين السر

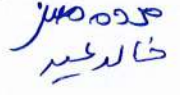
جامعى الأصوات











قرارات الجمعية العامة العادية المنعقدة في ٢٠٢٦/٥/٢

القرار الأول

قررت الجمعية الموافقة بأغلبية الأصوات الحاضرة بنسبة ٩٩,٩٩٦٪ حيث اعترض نسبة ٠,٠٠٤٪ على التصديق على تقرير مجلس الإدارة عن نشاط الشركة عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٥/١٢/٣١.

القرار الثاني

قررت الجمعية الموافقة بأغلبية الأصوات الحاضرة بنسبة ٩٩,٩٩٦٪ حيث اعترض نسبة ٠,٠٠٤٪ على التصديق على تقرير السادة مكتب مراقب الحسابات الخارجى (أ/ طارق حشيش RSM EGYPT CHARTERED ACCOUNTANT) والرد عليه عن القوائم المالية المنتهية في ٢٠٢٥/١٢/٣١.

القرار الثالث

قررت الجمعية الموافقة بأغلبية الأصوات الحاضرة بنسبة ١٠٠٪ على التصديق على تقرير السادة الجهاز المركزى للمحاسبات (إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير) والرد عليه وكذا التصديق على تقرير السادة (الإدارة المركزية لمتابعة تنفيذ الخطة وتقويم الأداء) عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٥/١٢/٣١.

القرار الرابع

قررت الجمعية الموافقة بأغلبية الأصوات الحاضرة بنسبة ٩٩,٩٩٦٪ حيث اعترض نسبة ٠,٠٠٤٪ على التصديق على القوائم المالية للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٥/١٢/٣١.

القرار الخامس

قررت الجمعية الموافقة بأغلبية الأصوات الحاضرة بنسبة ٩٩,٩٩٦٪ حيث اعترض نسبة ٠,٠٠٤٪ على اعتماد تقرير الحوكمة للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٥/١٢/٣١ وتقرير التأكد المستقل الصادر من السيد محمد عبد الحسيب المحاسب عنه وتقرير الاستدامة ESG ، TCFD عن العام المالى المنتهى في ٢٠٢٥/١٢/٣١.

القرار السادس

قررت الجمعية الموافقة بأغلبية الأصوات الحاضرة بنسبة ٩٩,٩٦٢٪ حيث اعترض نسبة ٠,٠٣٨٪ على إبراء ذمة رئيس وأعضاء مجلس إدارة الشركة وإخلاء مسؤوليتهم عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٥/١٢/٣١.

القرار السابع

قررت الجمعية الموافقة بأغلبية الأصوات الحاضرة بنسبة ٩٩,٠٦٢٪ حيث اعترض نسبة ٠,٠٣٨٪ على توزيع جزء من أرباح الشركة عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٥/١٢/٣١ في صورة كوبون نقدى بصرف للمساهمين على قسطين وتقويض العضو المنتدب والرئيس التنفيذي في تحديد مواعيد الصرف بعد التنسيق مع شركة مصر المقاصة والإيداع والقيود المركزى والبورصة المصرية ، على ان يتم صرف القسط الاول بحد اقصى شهر من تاريخ انعقاد الجمعية العامة ، والقسط الثانى قبل ٢٠٢٦/١٢/٣١.

رئيس الجمعية

الجهاز المركزى للمحاسبات

كشام على

مراقب الحسابات



أمين السر

جامعى الأصوات

النتائج المالية عن الفترة المنتهية في ٢٠٢٥/١٢/٣١ وتوزيع الأرباح القيمة بالجنيه

البيان	جزئى	كلى
الأرباح المرحلة عن العام السابق ٢٠٢٤		٤,٥١٠,٨٠٩,٧٥١
تعاملات على الأرباح المرحلة خلال العام		(٥٣٨ ٧٦٨ ٠٦٠)
صافي الأرباح المرحلة في نهاية العام ٢٠٢٥		٣,٩٧٢,٠٤١,٦٩١
صافى أرباح الفترة ٢٠٢٥		٢,٧٠٥,٣٢٤,٠٨١,٠٠
الأرباح القابلة للتوزيع ٢٠٢٥		٦,٦٧٧,٣٦٥,٧٧٢
يحتجز منها ما يلى:		
إحتياطي قانونى بنسبة لا تتجاوز ٥٠٪ من قيمة رأس المال	١٣٥,٢٦٦,٢٠٤	
إحتياطي نظامى بنسبة (٢٠٪)	٥٤١,٠٦٤,٨١٦	٦٧٦,٣٣١,٠٢٠
صافى الأرباح بعد الإحتياطي النظامي والقانوني		٦,٠٠١,٠٣٤,٧٥٢
التوزيع المقترح يوزع كالتالى توزيع اول		٢,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠
- حصة للعاملين ١٠٪ من المقرر توزيعه نقداً		٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠
- حصة المساهمين نسبة ٥٪ من رأس المال المدفوع البالغ ١٠٠١٣٩٠٠ جنية		٥٠,٠٦٥,٦٩٥
الباقى بعد اجراء التوزيع الأول يوزع كما يلى :-		١,٧٤٩,٩٣٤,٣٠٥
مكافأة مجلس الإدارة		١٣,٥٠٠,٠٠٠
المتبقى بعد خصم مكافأة مجلس الإدارة		١,٧٣٦,٤٣٤,٣٠٥
يتم توزيعه على النحو التالى توزيع ثانى		
- باقى حصة للمساهمين		١,٧٣٦,٤٣٤,٣٠٥
صافي الأرباح المرحلة بعد التوزيع		٤,٠٠١,٠٣٤,٧٥٢

ايضاحات:

٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	اجمالي حصة العاملين
١,٧٨٦,٥٠٠,٠٠٠	اجمالي حصة المساهمين
١٣,٥٠٠,٠٠٠	مكافأة مجلس الإدارة
٢,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	اجمالي التوزيع

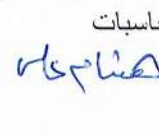
ويتم توزيع حصة مجلس الادارة بواقع ٣ نقطة للعضو المنتدب والرئيس التنفيذي ، ١,٥ نقطة لرئيس مجلس الادارة غير التنفيذي ، ونقطة واحدة للأعضاء غير التنفيذيين والمستقلين

القرار الثامن

قررت الجمعية الموافقة بأغلبية الأصوات الحاضرة بنسبة ٩٩,٩٦٢٪ حيث اعترض نسبة ٠,٠٣٨٪ على تحديد الرواتب وبدلات الحضور والانتقالات والمزايا الأخرى المقررة لأعضاء المجلس والسادة أعضاء اللجان المنبثقة من مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٦/١٢/٣١ على الوجه التالي :

- يتقاضى السيد / رئيس مجلس الإدارة غير التنفيذي مبلغ شهرى قدره (٧٠) ألف جنيه على أن يكون هذا المبلغ خالص الضريبة ذات ما تقاضاه العام السابق .
- يتقاضى السادة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة بدل حضور بواقع ١٤٥٠٠ جنيه خالص الضريبة وبدل إنتقال بواقع ٥٠٠ جنيه وذلك نظير حضورهم لجلسات مجلس الإدارة والجمعية العامة للشركة على ألا يقل عدد مرات إنعقاد إجتماع المجلس عن خمس جلسات خلال السنة المالية الواحدة ، وعلى أن يتقاضى السادة الأعضاء باللجان المنبثقة من مجلس الإدارة ذات مقابل الحضور والانتقال المقرر لأعضاء مجلس الإدارة وبما لا يجاوز عدد الجلسات التى يعقدها مجلس الإدارة خلال السنة المالية الواحدة ذات ما تقاضوه العام السابق .

رئيس الجمعية الجهاز المركزى للمحاسبات مراقب الحسابات أمين السر جامعى الأصوات






ج- يستفاد عضو مجلس الإدارة المنتدب من نظام العلاج الطبى المعمول به بالشركة مع توفير وسيلة إنتقال له لأداء الأعمال الخاصة بالشركة .

القرار التاسع

قررت الجمعية الموافقة بأغلبية الأصوات الحاضرة بنسبة ٩٩,٩٦٢٪ حيث اعترض نسبة ٠,٠٣٨ ٪ على إعتداد ما تم صرفه من تبرعات خلال السنة المالية المنتهية فى ٢٠٢٥ والترخيص لمجلس الادارة بالتبرع فى الحدود المسموح بها قانوناً - خلال عام ٢٠٢٦ .

القرار العاشر

قررت الجمعية الموافقة بأغلبية الأصوات الحاضرة بنسبة ٩٩,٩٩٦٪ حيث اعترض نسبة ٠,٠٠٤ ٪ على تجديد التعاقد مع مكتب أ/ طارق حشيش RSM EGYPT CHARTERED ACCOUNTANT كمراقب الحسابات الخارجى الشركة عن السنة المالية التى ستنتهى فى ٢٠٢٦/١٢/٣١ على أن يتقاضى أنعاب سنوية للميزانية بزيادة ٥٪ عن العام السابق غير شاملة ضريبة القيمة المضافة وعلى أن يتقاضى السادة الجهاز المركزى للمحاسبات ذات ما يتقاضوه مراقب الحسابات الخارجى عن مراجعة وإعتداد القوائم المالية.

وتم تفويض كل من : ١- السيد / أحمد إسماعيل أحمد ٢- السيد / خالد عفيفى على ٣- السيدة/ مروة محمد منير ٤- السيد / محمد شوقى عبد المنعم مجتمعين أو منفردين فى إتخاذ جميع الإجراءات اللازمة لإعتداد الجمعية العامة لدى الهيئة العامة للإستثمار والمناطق الحرة والتعامل مع شركة مصر المقاصة والهيئة العامة للرقابة المالية ولهم فى ذلك كافة الصلاحيات من إستلام وتسليم المستندات والتوقيع عن الشركة أمام الهيئات السالفة وتغيير ما يلزم للإنتهاء من إعتداد المحضر وإستلامه وتنفيذ قراراته وتمثيل الشركة فى التأشير فى السجل التجارى والغرفة التجارية وإتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لتنفيذ قرارات الجمعية.

وانتهى الإجتماع حيث كانت الساعة الحادية عشر والنصف صباحاً نفس اليوم

(أمين سر الجمعية العامة)

الأستاذ / أحمد إسماعيل أحمد

(جامعى الاصوات)
أستاذة / مروة محمد منير
أستاذ / خالد عيد عبد السلام

(مراقبى الحسابات)

الجهاز المركزى للمحاسبات

هشام على

RSM EGYPT
(أ/ طارق حشيش)

رئيس مجلس الادارة
ورئيس الجمعية العامة

مهندس / محمد المنشاوى

إقرار

أقر أنا المهندس / محمد عبد المنعم على صالح فؤاد المنشاوى رئيس الإجتماع بأننى مسئولاً قانونية كاملة عن صحة ما ورد فى هذا المحضر من بيانات ووقائع وإجراءات إنعقاد ، وذلك فى مواجهة المساهمين و الغير والهيئة العامة للإستثمار و المناطق الحرة ، كما يقر رئيس الإجتماع بالإحتفاظ بجميع الوثائق والمستندات المؤيدة لما ورد بالإجتماع فى مقر الشركة ، وإتفاقها وأحكام القانون والنظام الأساسى للشركة وتعديلاته أو عقد الشركة وتعديلاته ، والإلتزام بتقديمها عند طلبها.

المقر بما فيه

رئيس مجلس الإدارة
ورئيس الجمعية العامة

مهندس / محمد المنشاوى

