



السادة /البورصة المصرية  
" قطاع الافصاح "

تحية طيبة ... وبعد

مرفق لسيادتكم تقرير الجهاز المركزي للمحاسبات لمتابعة وتقويم الادارة

عن العام المالى ٢٠٢٢/٢٠٢٣

وتفضلوا سيادتكم بقبول فائق الاحترام

مدير عام  
علاقات المستثمرين



محاسب / خالد على عبد الرحمن



الجهاز المركزى للمحاسبات  
الإدارة المركزية لمتابعة تنفيذ الخطة وتقويم الأداء  
لقطاعات الإنتاج والمشروعات القومية  
قطاع التعاون

تقرير متابعة وتقويم أداء  
الشركة العامة لاستصلاح الأراضي و التنمية و التعمير  
عن العام المالى ٢٠٢٢/٢٠٢٣

## تقرير متابعة وتقويم أداء

### الشركة العامة لاستصلاح الأراضي والتنمية والتعمير

عن العام المالي ٢٠٢٢/٢٠٢٣

المقدمة :

تأسست الشركة العامة لاستصلاح الأراضي والتنمية والتعمير بموجب قرار رئيس الجمهورية رقم ١٤٩٥ لسنة ١٩٥٩ ، وأدرجت كإحدى الشركات التابعة للشركة القابضة لاستصلاح الأراضي ، و تخضع الشركة لقانون قطاع الأعمال العام رقم ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ والمعدل بالقانون رقم ١٨٥ لسنة ٢٠٢٠ ، وذلك بناءً على قرار مجلس الوزراء رقم ١٠٦ لسنة ٢٠١٢ بتأسيس عدة شركات من بينها الشركة.

تم إعداد تقرير متابعة وتقويم أداء الشركة عن العام المالي ٢٠٢٣/٢٠٢٢ مقارنة بعام ٢٠٢٢/٢٠٢١ و في ضوء القوائم المالية المعدلة في ٢٠٢٣/٦/٣٠ والبيانات التي وردت بنماذج تقويم الأداء والموازنة التقديرية المعتمدة عن العام المالي ٢٠٢٣/٢٠٢٢ وفي ضوء ما أمكن الحصول عليه من بيانات وإيضاحات و قد تبين ما يلي :-

#### أولاً : مدى تحقيق الأهداف :

- استهدفت الشركة إيرادات نشاط بنحو ٢٤٧ مليون جنيه عام ٢٠٢٣/٢٠٢٢ في حين بلغت القيمة الفعلية لإيرادات النشاط لها نحو ١٣٥,٤٢١ مليون جنيه بانخفاض قيمته نحو ١١١,٥٧٩ مليون جنيه بنسبة ٤٥,٢% عن المستهدف .
- قدرت الشركة تكاليف النشاط بنحو ٢٢٣,٨٠٣ مليون جنيه عام ٢٠٢٣/٢٠٢٢ في حين بلغت قيمة تكاليف النشاط الفعلية نحو ١١٩,٢٦٥ مليون جنيه بانخفاض قيمته نحو ١٠٤,٥٣٨ مليون جنيه بنسبة ٤٦,٧% عن المستهدف.
- استهدفت الشركة مجمل ربح بنحو ٢٣,١٩٧ مليون جنيه عام ٢٠٢٣/٢٠٢٢ في حين حققت نتيجة نشاط الشركة مجمل ربح فعلى بنحو ١٦,١٥٦ مليون جنيه بانخفاض قيمته نحو ٧,٠٤١ مليون جنيه بنسبة ٣٠,٤% عن المستهدف .

- استهدفت الشركة صافى ربح بنحو ٢٢٠ ألف جنيه عام ٢٠٢٢/٢٠٢٣ فى حين أسفرت نتائج أعمال الشركة عن صافى خسارة فعلية بنحو ٣٠,١٨٠ مليون جنيه. مما سبق يلاحظ ان الشركة بالغت فى تقديرات الموازنة التقديرية مما يتعين مراعاة فعاليات الاعوام السابقة وامكانياتها (المالية والفنية) عند إعدادها للموازنة التقديرية حيث أنها تعد أداءه من ادوات التخطيط والرقابة على الأداء .

#### ثانياً : نتائج الأعمال:

أسفرت نتائج أعمال الشركة عن صافى خسارة انخفضت إلى نحو ٣٠,١٨٠ مليون جنيه عام ٢٠٢٣/٢٠٢٢ مقابل نحو ٥٦,٧٩٣ مليون جنيه عام ٢٠٢٢/٢٠٢١ بنحو ٢٦,٦١٣ مليون جنيه بنسبة ٤٦,٩% ويرجع ذلك إلى ارتفاع الإيرادات بقيمة ونسبة أكبر من ارتفاع المصروفات كما يلى :-

#### ١- الإيرادات :

ارتفعت اجمالى إيرادات الشركة إلى نحو ١٤٥,١١٤ مليون جنيه عام ٢٠٢٣/٢٠٢٢ مقابل نحو ٥٠,٨٠٢ مليون جنيه عام ٢٠٢٢/٢٠٢١ بنحو ٩٤,٣١٢ مليون جنيه بنسبة ١٨٥,٦% وقد تبين ما يلى :-

- ارتفاع بند إيرادات النشاط إلى نحو ١٣٥,٤٢١ مليون جنيه مقابل نحو ٤٥,١٠٩ مليون جنيه بنحو ٩٠,٣١٢ مليون جنيه بنسبة ٢٠٠,٢% .

- ارتفاع بند إيرادات متنوعة إلى نحو ٩,١١٢ مليون جنيه مقابل نحو ٥,٤٣٩ مليون جنيه بنحو ٣,٦٧٣ مليون جنيه بنسبة ٦٧,٥% .

- ارتفاع الضريبة المؤجلة إلى نحو ٥٦٧ ألف جنيه مقابل نحو ٢٤٠ ألف جنيه بنحو ٣٢٧ ألف جنيه بنسبة ١٣٦,٣% .

- ثبات بند إيرادات استثمارات مالية حيث بلغ نحو ١٤ ألف جنيه خلال عامى المتابعة.



## ٢- المصروفات:

ارتفعت مصروفات الشركة إلى نحو ١٧٥,٢٩٤ مليون جنية عام ٢٠٢٢/٢٠٢٣ مقابل نحو ١٠٧,٥٩٥ مليون جنية عام ٢٠٢١/٢٠٢٢ بنحو ٦٧,٦٩٩ مليون جنية بنسبة ٦٢,٩% ، وقد تبين ما يلي :

- ارتفاع اجمالي تكلفة المبيعات إلى نحو ١١٩,٢٦٥ مليون جنية مقابل نحو ٦٩,٥٥٨ مليون جنية بنحو ٤٩,٧٠٧ مليون جنية بنسبة ٧١,٥% .
- ارتفاع بند مصروفات تمويلية إلى نحو ٢١,٠٢٩ مليون جنية مقابل نحو ٨,٦١٣ مليون جنية بنحو ١٢,٤١٦ مليون جنية بنسبة ١٤٤,٢% .
- ارتفاع بند تعويضات وغرامات إلى نحو ٩,٦٥٦ مليون جنية مقابل نحو ٥٥١ ألف جنية بنحو ٩,١٠٥ مليون جنية .
- ثبات بند مخصصات بخلاف الاهلاك إلى نحو ١٠ مليون جنية خلال عامي المتابعة.
- أظهرت قائمة الدخل بند ديون معدومه لا شئ مقابل نحو ٢ مليون جنية العام السابق.
- انخفاض بند مصروفات عمومية وإدارية إلى نحو ١٤,٨٣٨ مليون جنية مقابل نحو ١٦,٣٤١ مليون جنية بنحو ١,٥٠٣ مليون جنية بنسبة ٩,٢% .
- انخفاض بند مكافآت وبدلات أعضاء مجلس الإدارة إلى نحو ٥٠٦ ألف جنية مقابل نحو ٥٣٢ ألف جنية بنحو ٢٤ ألف جنية بنسبة ٤,٩% .

### ثالثاً : دور الشركة في مجال تنفيذ اختصاصاتها :

يتمثل نشاط الشركة خلال عام المتابعة ٢٠٢٢/٢٠٢٣ في تنفيذ أعمال المقاولات و بيع أراضي وبيع عقارات كما يلي:

#### ١- نشاط الشركة في مجال تنفيذ أعمال المقاولات :

##### ١/١- موقف التعاقدات والأعمال المتاحة تنفيذها :

- تقدمت الشركة بعدد ٢ عطاء بقيمة اجمالية بلغت نحو ٢١٧,٤٣٠ مليون جنية خلال عام المتابعة ٢٠٢٢/٢٠٢٣ ولم تحصل الشركة على أى عطاء من العطاءات المقدمة ، وكذا لم تحصل على أى اوامر إسناد مباشر خلال عام المتابعة ٢٠٢٢/٢٠٢٣ .

يتعين دراسة أسباب عدم حصول الشركة على أى من العطاءات التى تقدمت لها عام ٢٠٢٢/٢٠٢٣ والعمل على بذل المزيد من الجهد للحصول على تعاقدات جديدة لضمان استمرارية النشاط لدى الشركة .

- ارتفعت قيمة الأعمال المتاحة تنفيذها إلى نحو ٢٧٦,٤٧٨ مليون جنيه عام ٢٠٢٢/٢٠٢٣ مقابل نحو ٢٧٣,٠٣٣ مليون جنيه عام ٢٠٢١/٢٠٢٢ بنحو ٣,٤٤٥ مليون جنيه بنسبة ١,٣٪ ويرجع ذلك كمحصلة لما يلي :

• ارتفاع قيمة الأعمال المنقولة من العام السابق إلى نحو ٢٢٨,٠٥٩ مليون جنيه مقابل نحو ٩٥,٤٣١ مليون جنيه بنحو ١٣٢,٦٢٨ مليون جنيه بنسبة ١٣٩٪.

• بلغت قيمة التعاقدات الجديدة لاشئ عام ٢٠٢٢/٢٠٢٣ مقابل نحو ١٧٧,٦٠٢ مليون جنيه عام ٢٠٢١/٢٠٢٢ .

• بلغت قيمة التعديلات فى العقود القائمة (محصلة الاضافات أو الاستبعادات) نحو ٤٨,٤١٩ مليون جنيه عام ٢٠٢٢/٢٠٢٣ مقابل لاشئ عام ٢٠٢١/٢٠٢٢ .

- ارتفعت قيمة الأعمال المنفذة إلى نحو ١٠٨,٩٨٩ مليون جنيه عام ٢٠٢٢/٢٠٢٣ مقابل نحو ٤٤,٩٧٤ مليون جنيه عام ٢٠٢١/٢٠٢٢ بنحو ٦٤,٠١٥ مليون جنيه بنسبة ١٤٢,٣٪.

- انخفض رصيد الأعمال الباقية تحت التنفيذ إلى نحو ١٦٧,٤٨٩ مليون جنيه فى ٢٠٢٣/٦/٣٠ مقابل نحو ٢٢٨,٠٥٩ مليون جنيه فى ٢٠٢٢/٦/٣٠ بنحو ٦٠,٥٧٠ مليون جنيه بنسبة ٢٦,٦٪ وتقدر المدة المتوقعة لنهو الأعمال الباقية تحت التنفيذ فى ٢٠٢٣/٦/٣٠ بحوالى ١٨ شهراً قياساً على معدل انتاج الشركة عام ٢٠٢٢/٢٠٢٣ .

مما يتطلب الأمر ضرورة سرعة الانتهاء من تنفيذ تلك الأعمال خاصة وان غالبية العمليات التى تقوم الشركة بتنفيذها جارية متأخرة عن مواعيد نهوها المقرر حتى لا يتم سحب بعض الأعمال المسندة من الشركة وتنفيذها على حسابها وتعرضها لغرامات تأخير .

## ٢/١ - الإنتاجية :

- ارتفعت قيمة إنتاجية الشركة بسعر البيع (إيرادات النشاط - مقاولات) إلى نحو ١٠٨,٩٨٩ مليون جنيه عام ٢٠٢٣/٢٠٢٢ مقابل نحو ٤٤,٩٧٤ مليون جنيه عام ٢٠٢٢/٢٠٢١ بنحو ٦٤,٠١٥ مليون جنيه بنسبة ١٤٢,٣٪.
- انخفضت الأجور الكلية إلى نحو ٣٣,٩٤٨ مليون جنيه عام ٢٠٢٣/٢٠٢٢ (لعدد ٤٦٩ عاملاً) مقابل نحو ٣٤,٠١٤ مليون جنيه عام ٢٠٢٢/٢٠٢١ (لعدد ٦٧٥ عاملاً) بنحو ٦٦ ألف جنيه بنسبة ٠,٢٪.
- ارتفعت إنتاجية الجنيه / أجر باستخدام الإنتاج بسعر البيع<sup>(١)</sup> إلى نحو ٣,٢١ جنيهاً عام ٢٠٢٣/٢٠٢٢ مقابل نحو ١,٣٢ جنيهاً عام ٢٠٢٢/٢٠٢١ بنحو ١,٨٩ جنيه بنسبة ١٤٣,٢٪ مما يشير إلى ارتفاع مساهمة كل جنيه أجرى تحقيق إنتاج الشركة .
- ارتفعت إنتاجية الجنيه / أجر (باستخدام الإنتاج الذاتي)<sup>(٢)</sup> إلى نحو ١,٦٢ جنيه عام ٢٠٢٣/٢٠٢٢ مقابل نحو ٥ قروش عام ٢٠٢٢/٢٠٢١ مما يشير إلى ارتفاع مساهمة كل جنيه أجر فى تحقيق إنتاج الشركة الذاتى .
- ارتفع متوسط أجر العامل السنوي<sup>(٣)</sup> إلى نحو ٧٢,٣٨٤ ألف جنيه عام ٢٠٢٣/٢٠٢٢ مقابل نحو ٥٠,٣٩١ ألف جنيه عام ٢٠٢٢/٢٠٢١ بنحو ٢١,٩٩٣ ألف جنيه بنسبة ٤٣,٦٪.
- انخفضت نسبة مستلزمات و أجور الانتاج إلى إيرادات نشاط المقاولات إلى ١٠١,٤٪ عام ٢٠٢٢/٢٠٢١ مقابل نسبة ١٤٩,٥٪ عام ٢٠٢٢/٢٠٢١ مما يتطلب الأمر ضرورة ترشيد استخدام مستلزمات الإنتاج والعمل على تعظيم إيرادات النشاط .
- ارتفعت مصروفات التشغيل لدى الغير و مقاولي الباطن إلى نحو ٥٣,٨٧٦ مليون جنيه عام ٢٠٢٣/٢٠٢٢ مقابل نحو ٤٣,١٩٤ مليون جنيه عام ٢٠٢٢/٢٠٢١ بنحو ١٠,٦٨٢ مليون جنيه بنسبة ٢٤,٧٪ و بلغت نسبة مشاركة مقاولي الباطن فى تكلفة الإنتاج<sup>(٤)</sup> ٤٥,٢٪ عام ٢٠٢٣/٢٠٢٢ مقابل ٦٢,١٪ عام ٢٠٢٢/٢٠٢١ ، كما مثلت تلك التكلفة ٤٩,٤٪ من إيرادات النشاط للمقاولات عام ٢٠٢٣/٢٠٢٢ مقابل ٩٦٪

(١) عبارة عن الانتاج الاجمالي بسعر البيع/ اجمالي الأجر.

(٢) عبارة عن الانتاج الاجمالي بسعر البيع مطروحاً منه قيمة مشاركة مقاولي الباطن / اجمالي الأجر

(٣) عبارة عن اجمالي الأجر/ متوسط عدد العاملين .

(٤) عبارة عن مصروفات التشغيل لدى الغير و مقاولي الباطن/ تكاليف الانتاج.



عام ٢٠٢٢/٢٠٢١ مما يتطلب الأمر ضرورة الحد من الاعتماد على مقاولي الباطن في العملية الانتاجية والاستفادة من العمالة والمعدات الموجودة بالشركة.

### ٣/١ - موقف تنفيذ العمليات :

تباشر الشركة تنفيذ عدد ٤٢ عملية داخل الجمهورية عام ٢٠٢٢/٢٠٢٣ وفيما يلي متابعة موقف تنفيذ العمليات .

### ١/٣/١ - موقف العمليات المسحوبة من الشركة:

#### ١/١/٣/١ - عمليتي انشاء محطة ظلمبات بني صالح ، محطة ظلمبات دير السنقرية:

تم سحب باقى أعمال عمليتي انشاء محطة ظلمبات بني صالح ، محطة ظلمبات دير السنقرية طبقاً لقرارى سحب العمل رقمى (٥٥) ، (٥٦) لسنة ٢٠١٨ الصادر من رئيس مصلحة الميكانيكا والكهرباء بتاريخ ٢٠١٨/١/١٦ لحصر الاعمال التي لم يتم تنفيذها لإعادة طرحها على نفقة الشركة والتحفظ على أى معدات مملوكة للشركة بموقع الاعمال والتحفظ على جميع مستحقات الشركة عن هذه الاعمال أو أي أعمال أخرى طرف المصلحة وقد بلغت القيمة التعاقدية للعمليتين نحو ١٦,٠٧٥ مليون جنيه بمدة تأخير تزيد عن ١٥ عاماً لتلك العمليتين .

يتعين دراسة وبحث أسباب ومتابعة نتائج سحب باقى أعمال العمليتين واتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة نحو الرجوع على مقاولي الباطن بكافة مستحقات الشركة التي ستكبدتها من تلك العمليتين .

#### ٢/١/٣/١ - عملية تنسيق الحى العاشر (ابنى بيتك) بمدينة

العاشر من رمضان ما يلي :-

- تم اسناد العملية بأمر الاسناد رقم (٥) بتاريخ ٢٠١١/١/١٠ من جهاز تنمية مدينة العاشر من رمضان بقيمة بلغت نحو ٢٣,٦٣٢ مليون جنيه وأن مدة التنفيذ ١٨ شهراً اعتباراً من تاريخ استلام الموقع ٢٠١١/١/١٧ وتنتهى فى ٢٠١٢/٧/١٦ وتم مد مدة تنفيذ الاعمال ليصبح تاريخ النهو المعدل هو ٢٠١٧/٤/٩ .

- تبين أن آخر مستخلص ورد للشركة رقم ١٧ ختامى (سحب عمل) بتاريخ ٢٠٢١/٨/٢٧ بقيمة اجمالية للأعمال قدرها ١٠,٠٧٣ مليون جنيه قبل خصم نسبة الشركة بنسبة تنفيذ



قدرها ٤٣,٥% من قيمة التعاقد مع المقاول / المجموعة المصرية الدولية للهندسة وقد قامت الشركة بعمل عقود مع مقاولين آخرين خصماً على المقاول / المجموعة المصرية الدولية للهندسة بقيمة اجمالية بلغت نحو ١٢,٨٣١ مليون جنيه بلغت قيمة الأعمال المنفذة من هذه العقود حتى ٢٠٢٣/٦/٣٠ نحو ١٠,٥٥٩ مليون جنيه تم تحميل بند المصروف نحو ٣,٦٨٥ مليون جنيه وهى تمثل قيمة الاعمال المطلوب إدراجها بجهة الإسناد لصالح الشركة بالاضافة إلى تحميل المقاول / المجموعة المصرية الدولية للهندسة والمقاولات بنحو ٦,٨٧٤ مليون جنيه قيمة فروق اسعار العقود علماً بان عجز تشغيل العملية بلغ نحو ٥,٩١٩ مليون جنيه فى ٢٠٢٣/٦/٣٠ .

يتعين سرعة الانتهاء من تلك العملية حرصاً على أعمال الشركة التابعة لهيئة المجتمعات العمرانية وعدم تأثرها نتيجة سحب الأعمال للعملية تجنباً للحفاظ على جميع مستحقات الشركة عن هذه الأعمال أو أى أعمال أخرى طرف هيئة المجتمعات العمرانية خاصة وأن إيرادات عمليتي بنى سويف الجديدة والفيوم الجديدة البالغ قيمتهما نحو ٤٠,٦٦٥ مليون جنيه مثلاً نسبة ٣٧,٣% من اجمالى إيرادات نشاط المقاولات عام ٢٠٢٣/٢٠٢٢ مع قيام الشركة باتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة نحو الرجوع على مقاول الباطن الرئيسي بكافة مستحقات الشركة التى ستتكبدها من تلك العملية .

#### ٣/١/٣-١- عملية تركيب بحيرة المنزلة:

- قامت جهة الاسناد الهيئة المصرية لحماية الشواطئ بإخطار الشركة بمحضرى حجز إدارى (حجز ما للمدين لدى الغير) بنحو ٧٩,٧٩٢ مليون جنيه قيمة فروق أسعار وغرامات تأخير ومصاريف إدارية نتيجة سحب العمل من الشركة للعملية وقد قامت الشركة بتكوين مخصص بنحو ٢٠ مليون جنيه لمواجهة جزء من تلك المديونيات وقامت الشركة برفع الدعوى رقم ١٩٥ لسنة ٢٠١٨ تجاري القاهرة الجديدة ضد مقاولى العملية ومازالت متداولة أمام القضاء .

٤/١/٣/١ عمليتي انشاء هدارات و أعمال صناعية مفيض توشكى ، توسيع و تعميق خور

توشكى:

أ- عملية انشاء هدارات وأعمال صناعية مفيض دليل ك ٧٢,٧ أيسر دليل فرعى

(١،٢)، (٠.٨٠٠ ، ١,٤٠٠) كم أيسر فرع (٢) مقاوله الشركة

- بتاريخ ٢٠١٦/١٢/١٧ تم سحب باقى الأعمال من الشركة لتقاعسها عن العمل وتأخرها فى التنفيذ لمدة تزيد عن عشر سنوات وإعادة التنفيذ على حساب الشركة مما ترتب على ذلك فروق أسعار وغرامات تأخير بنحو ١١,٨٠٧ مليون جنية.

ب- عملية توسيع وتعميق خور توشكى من ك ٦ إلى ك ٨ ومن ك ٣,٢٦٥ حتى ك ٦:

تكبدت الشركة نحو ٤٠,٤٠٢ مليون جنية قيمة فروق اسعار وغرامات و تكاليف إعلان ومصاريف إدارية للعملياتين السابق عرضهما وذلك بناء على ما ورد بمحضر الحجز الادارى من الهيئة العامة للسد العالى و خزان اسوان علماً بأن الشركة قد قامت بتكوين مخصصات لمقابلة ذلك بنحو ٤٣,١٧٤ مليون جنية كما قامت الشركة برفع دعوى ضد قرارى وزير الموارد المائية والرى وآخرين بسحب العمل من العمليتين وقامت الشركة برفع دعوى رقم ٨٧٠ لسنة ٢٠١٧ ضد مقال الباطن / صبرى سدراك يوسف والدعوى رقم ٨٦٩ لسنة ٢٠١٧ ضد مقال الباطن / ورثة صابر سدراك يوسف ومازالت الدعاوى متدواله أمام القضاء .

٥/١/٣/١ - عمليات الإسكان:

وقد تبين من متابعة عمليات القطاع ما يلى :-

١- مشروع إنشاء عدد ١٠ عمارات سكنية بغرب الشروق :-

- بلغت قيمة الخسارة التى تحملتها الشركة لعملية اسكان غرب الشروق بعد تسوية الختامى لها نحو ١٤,٩٩٣ مليون جنية (عبارة عن فروق اسعار بنحو ١٢,٠٤٧ مليون جنية ، عجز التشغيل بنحو ٢,٩٤٦ مليون جنية) علماً بأن الشركة قد قامت باسناد الأعمال لمقاولى الباطن بالأمر المباشر بعقود مقاوله مع الشركة العامة وجزء منها لم يتم اسناده بعقود يمثل نسبة اجمالية ٢١,٢٪ بقيمة بلغت نحو ٢,٥٥٢ مليون جنية من اجمالى فروق العقود أو المقاييسات التى تم توقيع الخصم عليها بالعملية .

٢- مشروع إنشاء عدد ١٠ عمارات سكنية بالتجمع الخامس بعقدين:-

- بلغت قيمة الخسارة التي تحملتها الشركة لعقدى انشاء عدد ١٠ عمارات سكنية بالتجمع الخامس بعد تسوية الختامى لها نحو ١١,٥٨٥ مليون جنية (عبارة عن فروق أسعار بنحو ١٣,٧٠٠ مليون جنية ، عجز تشغيل عملية بناء ٥ عمارات نموذج (ب) بنحو ٣٢٤ ألف جنية ، فائض تشغيل عملية بناء ٥ عمارات نموذج (أ) بنحو ٢,٤٣٩ مليون جنية) .

٣- مشروع إنشاء عدد ٨ عمارات سكنية بالعاشر من رمضان :-

- عقد بتاريخ ٢٠١٦/١/٢١ من إدارة المهندسين العسكريين لتنفيذ عدد (٨) عمارات سكنية بقيمة بلغت نحو ٣٨,٥٤٠ مليون جنية ومدة التنفيذ ١٢ شهر من تاريخ استلام الموقع والذي تم بتاريخ ٢٠١٦/١/٢١ .

- تم تنفيذ أعمال فى مستخلص ٣ ختامى شامل اعمال مثيله بنحو ٢٦,٩٣٠ مليون جنية وتم احتساب فروق اسعار على المتبقى من قيمة العقد بعد اضافة الخامات على الشركة بقيمة بلغت نحو ٢٧,٢٤٦ مليون جنية علماً بان عجز التشغيل للعملية بلغ نحو ٧,١٣٥ مليون جنية فى ٢٠٢٣/٦/٣٠ .

يتعين دراسة وبحث أسباب الدخول فى تلك العمليات دون وجود الدراسة الكافية لامكانية تنفيذها من عدمه و اتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة نحو الرجوع على مقاولي الباطن بكافة مستحقات الشركة التي تكبدتها في تلك العمليات .

٢/٣/١- الموقف الزمني و المالي للعمليات :

- بلغ عدد العمليات التي باشرت الشركة تنفيذها ٤٢ عملية خلال عام ٢٠٢٢/٢٠٢٣ .  
- تم عمل ختامى نهائي لعملية المنشأة الثانية زمام ٤٠٠٠ فدان صرف مغطى وجرى عمل غسلة الضمان .

- تم الاكتفاء بما تم تنفيذه لعملية القطار الكهربائى من كم ٢٠٠ حتى كم ٢٠٥ بطول ٥ كم بنسبة تنفيذ ٥١% مما أضع على الشركة تحقيق إيرادات بنحو ٢٥,٨٩٥ مليون جنية (عبارة عن اجمالى قيمة العملية والبالغة نحو ٥٢,٧٠٠ مليون جنية مطروحا منها قيمة المستخلص الأخير البالغ نحو ٢٦,٨٠٥ مليون جنية) لو استمرت فى تنفيذ المشروع ، ومازال باقى العمليات جارى حتى نهاية عام المتابعة وقد تلاحظ تأخر جميع العمليات التي باشرت الشركة تنفيذها عن المواعيد المقررة لنهايتها .



- بلغ عدد العمليات الجارى تنفيذها بعد استبعاد العمليات المسحوبة والعمليات التى تقدمت الشركة بطلب لجهات الاسناد بالاكتفاء بما تم تنفيذه والعمليات المتوقفة عن العمل منذ فترة وكذا العمليات الجارى عمل ختامى لها عدد ١٧ عملية لازالت جارية رغم انقضاء المواعيد المقررة لنهوها بمدد تأخير تراوحت بين ٢٨٨ شهراً فى عملية استصلاح الضبعة والعلمين و ٤ شهور فى عملية انشاء خط مواسير الصرف بناحية مشروع سدمنت ببنى سويف كما تلاحظ وجود خطابات ضمان صادرة من البنوك لجهات اسناد محلية بلغت قيمتها نحو ٥٤,٣٢٦ مليون جنية فى ٢٠٢٣/٦/٣٠ يرجع تاريخ صدور أقدمها لعام ١٩٩٥ منها عمليات تم تسليمها نهائياً ولم يتم رد خطاب الضمان الخاص بها معظمها مسلمة منذ سنوات يرجع تاريخ المستخلص الختامى لأقدمها عام ٢٠٠١ لعملية الاعمال المدنية للبنية الداخلية زمام ١٠٠٠ فدان ترعة الشيخ جابر .

- بلغ عدد العمليات التى حققت اجمالى الإيرادات البالغ نحو ١٠٨,٩٨٩ مليون جنية عدد ١٠ عمليات بنسبة ٢٣,٨% لاجمالى عدد العمليات البالغة ٤٢ عملية التى تحملت بمصروفات مباشرة خلال عام ٢٠٢٢/٢٠٢٣ هذا وقد مثلت عملية القطار السريع من كم ٢٤١ إلى كم ٢٤٣ الأهمية النسبية الأولى لاجمالى الإيرادات بنسبة ٤٥,٤% بقيمة بلغت نحو ٤٩,٥٠٠ مليون جنية عام ٢٠٢٢/٢٠٢٣ .

تم تخفيض المصروفات المباشرة لعدد ٤ عمليات بقيمة اجمالية بلغت نحو ٩٦٦ ألف جنية عام ٢٠٢٢/٢٠٢٣ كما تلاحظ أن عدد العمليات التى تحملت مصروفات مباشرة ولم تحقق أى إيرادات عدد ٢٨ عملية .

- بلغت قيمة غرامات التأخير التى تحملتها الشركة نحو ٢,٣١٨ مليون جنية لعدد ٢ عملية منها عملية القطار الكهربائى بطول ٣ كم المحملة بغرامه تأخير بنحو ٢,٢٦٩ مليون جنية علماً بأن تاريخ النهو المقرر لها ٢٠٢٢/١١/٩ وأن نسبة تنفيذها حتى شهر يونيه ٢٠٢٣ نسبة ٨٠% وفقاً لموقف تقدم الأعمال بالشركة خلال شهر يونيه ٢٠٢٣ .

يتعين ضرورة دراسة أسباب ذلك و العمل على معالجة أوجه قصور التشغيل بالشركة و سرعة انهاء أية ملاحظات للجهات المتعاقدة مع الشركة حتى لا تتحمل الشركة غرامات تأخير وكذا لتخفيف أعباء الحراسة ومصروفات تجديد خطابات الضمان وخلافه أو مصادرة تلك الخطابات و سحب الأعمال منها و التشغيل على حسابها فضلاً عن تحملها بخسائر اضافية لارتفاع أسعار مستلزمات الانتاج نتيجة طول مدة التنفيذ



والعمل على استرداد قيمة خطابات الضمان للعمليات التي تم تسليمها نهائياً و كذا  
وضع نظام رقابة فعال على مقاولي الباطن و كذا حسن اختيارهم.

## ٢- نشاط الشركة فى بيع الأراضى وبيع العقارات :

- تبين من متابعه نشاط الشركة فى بيع الارضى بعض الملاحظات نذكر اهمها فيما يلى:

### ١/٢ - ٧١٥ فدان من شرق السويس :

- قيام الشركة بشراء ٧١٥ فدان من شرق السويس بالمزاد العلني من الهيئة العامة لمشروعات التعمير و التنمية الزراعية منذ عام ٢٠٠٤ و تم سداد نحو ٤,٠١١ مليون جنيه مقدم الثمن و الباقي على خمسة أقساط سنوية متساوية الفائدة ، تم بيع كامل المساحة للمستثمرين بقيمة نحو ٢٢,٧٢٤ مليون جنيه دون سداد باقى مستحقات الهيئة و البالغة نحو ٦,٩٩٨ مليون جنيه عن تلك الأرض علماً بأن الهيئة قد قامت بإدخال المياه و ارسال مطابقة للشركة بالأقساط المستحقة.

### ٢/٢ - ١٠ الاف فدان بشرق العوينات :

- تبين قيام هيئة التعمير بسحب الأرض و الغاء تخصيص مساحة ١٠ آلاف فدان للشركة بشرق العوينات بتاريخ ١٤/١١/٢٠٠٨ علماً بأن تكاليف الأرض والاستصلاح بلغت نحو ٩,٦٥٦ مليون جنيه و كونت الشركة عنها مخصص بكامل القيمة و أقامت الشركة الدعوى رقم ٤٤ لسنة ٢٠٠٩ لالغاء قرار السحب ولا زالت متداولة بالقضاء .

### ٣/٢ - ٩١٦ فدان بمشروع تنمية شمال سيناء (سهل الطينة) :

- تبين أن قرار بيع الأرض المخصصة للشركة بمشروع تنمية شمال سيناء (سهل الطينة) لمساحه ٩١٦ فدان مخالفاً لقرار تخصيصها وهو إستصلاح واستزراع الشركة ولم تقم الشركة بسداد كامل ثمنها ولم تحصل على عقد ابتدائى لها مما قد يعرضها لالغاء قرار التخصيص مثل أرض الشركة فى شرق العوينات .

يتعين الالتزام بنود العقود الموقعة مع الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية وذلك باستخدام الأراضى فى الغرض المخصصة من اجله وعدم التصرف

فيها إلا بعد تمام زراعة الأرض وسداد كامل الثمن تجنباً لنشوب نزاع بين الشركة والهيئة .

- بلغت مساحة الأرض التي لم يتم التصرف فيها بمشروع (سهل الطينة) نحو ١٢ س ١ ط ٧٩ ف (منها مساحة ٢٦ ط ٦٥ ف متعدى عليها بوضع اليد وقد تم رفع دعاوى طرد للمغتصب) بقيمة بلغت نحو ٢,١٥٦ مليون جنيه في ٢٠٢٣/٦/٣٠ . يتعين سرعة اتخاذ الإجراءات اللازمة لاسترداد أراضي الشركة المتعدى عليها ومتابعة الدعاوى المرفوعة حفاظاً على حقوق الشركة .

#### ٤/٢ - أراضي فضاء بغرض البيع :

- انخفض رصيد باقى قيمة أراضي فضاء بغرض البيع إلى نحو ١,٢٣٣ مليون جنيه في ٢٠٢٣/٦/٣٠ مقابل نحو ١,٤٩٥ مليون جنيه في ٢٠٢٢/٦/٣٠ بنحو ٢٦٢ ألف جنيه بنسبة ١٧,٥ % .

#### ٥/٢ - مباني وإنشاءات بغرض البيع :

- ثبات رصيد مباني وإنشاءات بغرض البيع حيث بلغ نحو ١,٩٥٤ مليون جنيه في كل من ٢٠٢٣/٦/٣٠ ، ٢٠٢٢/٦/٣٠ . يتعين حسن التصرف الاقتصادي في أراضي الشركة الفضاء والمستصلحة والمباني وإنشاءات بغرض البيع سواء بعرضها للبيع أو استغلالها .

#### رابعاً : الربحية ومؤشراتها للنشاط التشغيلي :

- انخفض مجمل الخسارة لنشاط تنفيذ أعمال المقاولات إلى نحو ١٠,٢٧٦ مليون جنيه عام ٢٠٢٣/٢٠٢٢ مقابل نحو ٢٤,٥٨٤ مليون جنيه عام ٢٠٢٢/٢٠٢١ بنحو ١٤,٣٠٨ مليون جنيه بنسبة ٥٨,٢ % ويرجع ذلك إلى ارتفاع إيرادات النشاط بقيمة ونسبة أكبر من ارتفاع تكاليف النشاط وذلك على النحو التالي :
- ارتفاع اجمالى إيرادات النشاط التشغيلي للشركة إلى نحو ١٠٨,٩٨٩ مليون جنيه مقابل نحو ٤٤,٩٧٤ مليون جنيه بنحو ٦٤,٠١٥ مليون جنيه بنسبة ١٤٢,٣ % .

- ارتفاع اجمالي تكاليف النشاط التشغيلي للشركة إلى نحو ١١٩,٢٦٥ مليون جنيه مقابل نحو ٦٩,٥٥٨ مليون جنيه بنحو ٤٩,٧٠٧ مليون جنيه بنسبة ٧١,٥٪.
  - ارتفاع ربح بيع الأراضي إلى نحو ٢٦,٤٣٢ مليون جنيه عام ٢٠٢٣/٢٠٢٢ مقابل نحو ١٣٥ ألف جنيه عام ٢٠٢٢/٢٠٢١ بنحو ٢٦,٢٩٧ مليون جنيه .
  - حققت الشركة مجمل ربح لاجمالي أنشطه الشركة بنحو ١٦,١٥٦ مليون جنيه عام ٢٠٢٣/٢٠٢٢ مقابل مجمل خسارة لاجمالي أنشطة الشركة بنحو ٢٤,٤٤٩ مليون جنيه عام ٢٠٢٢/٢٠٢١ .
  - انخفض صافي خسائر النشاط إلى نحو ٣٠,٧٤٧ مليون جنيه عام ٢٠٢٣/٢٠٢٢ مقابل نحو ٥٧,٠٣٣ مليون جنيه عام ٢٠٢٢/٢٠٢١ بنحو ٢٦,٢٨٦ مليون جنيه بنسبة ٤٦,١٪ .
- مما يشير إلى ضعف اقتصاديات التشغيل وعدم قدرة إيرادات النشاط للشركة على تغطية تكلفتها خلال عامي المقارنة.

#### خامساً : تحليل المركز المالي:

- ثبات رصيد رأس المال المدفوع في نهاية عامي المتابعة ٢٠٢٣/٦/٣٠ ، ٢٠٢٢/٦/٣٠ حيث بلغ نحو ٦٥,١٠٠ مليون جنيه .
- ارتفاع رصيد العملاء واوراق القبض والمدينين والأرصدة المدينة الأخرى إلى نحو ٥١٤,٣٥٠ مليون جنيه في ٢٠٢٣/٦/٣٠ مقابل نحو ٥٠٥,٩٩٣ مليون جنيه في ٢٠٢٢/٦/٣٠ بنحو ٨,٣٥٧ مليون جنيه بنسبة ١,٧٪ منها نحو ١٠٣,٨٣٣ مليون جنيه أرصدة متوقفة وتجدر الإشارة إلى أن معظم هذه المستحقات طرف جهات حكومية وأجهزة الدولة المختلفة وقطاع الأعمال العام.
- يتعين اتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لتحصيل كافة مديونيات الشركة طرف العملاء والمستثمرين وكذا متابعة كافة القضايا المتداولة في هذا الشأن حفاظاً على حقوق الشركة وحتى تتمكن من سداد الدائنية المستحقة عليها .



- بلغ رصيد الآلات و المعدات فى ٢٠٢٣/٦/٣٠ نحو ٩,٤٨٤ مليون جنيه يمثل ٦,٦ ٪ من التكلفة الدفترية والبالغة نحو ١٤٢,٦٨٠ مليون جنيه هذا وقد بلغت الطاقات العاطلة خلال عام ٢٠٢٢/٢٠٢٣ نحو ٤,٤٧٤ مليون جنيه تمثل ٤٧,٢ ٪ من رصيد الآلات والمعدات فى ٢٠٢٣/٦/٣٠ مما يتطلب الأمر ضرورة العمل على تدعيم بند الآلات والمعدات فى ظل تدنى صافى قيمتها وكذلك العمل على استغلال الطاقات العاطلة .

- انخفض رصيد المخزون إلى نحو ١٠,٨٨٣ مليون جنيه فى ٢٠٢٣/٦/٣٠ مقابل نحو ١١,٦٢٥ مليون جنيه فى ٢٠٢٢/٦/٣٠ بنحو ٧٤٢ ألف جنيه بنسبة ٦,٤ ٪ ، هذا وقد تلاحظ تضمين الرصيد لنحو ٧,٢٤٣ مليون جنيه مخزون راكد (مصر) بالإضافة للمخزون المتواجد بلبيبا البالغ رصيده نحو ٢,١٠٦ مليون جنيه .

يتعين بحث ودراسة تلك الأصناف الراكدة بالمخازن واتخاذ الإجراءات اللازمة فى ضوء تلك الدراسة والعمل على الاستفادة منها .

- انخفض رصيد الودائع بالبنوك إلى نحو ١٠,٠٩٧ مليون جنيه فى ٢٠٢٣/٦/٣٠ مقابل نحو ١٢,٢٩٧ مليون جنيه فى ٢٠٢٢/٦/٣٠ بنحو ٢,٢٠٠ مليون جنيه بنسبة ١٧,٩ ٪ ، وقد تلاحظ عدم حصول الشركة على فوائد دائنة خلال عامى المتابعة .

- ارتفع رصيد الدائنين والأرصدة الدائنة الأخرى إلى نحو ٦١٨,٩١٣ مليون جنيه فى ٢٠٢٣/٦/٣٠ مقابل نحو ٥٩١,٦١٢ مليون جنيه فى ٢٠٢٢/٦/٣٠ بنحو ٢٧,٣٠١ مليون جنيه بنسبة ٤,٦ ٪ .

يتعين سرعة سداد مستحقات الأرصدة الدائنة وبصفة خاصة مستحقات الهيئة القومية للتأمينات الاجتماعية البالغة نحو ١٦٤,٠٨٠ مليون جنيه ومستحقات مصلحة ضرائب أرباح شركات الأموال البالغة نحو ٢٥,٣٦٤ مليون جنيه حتى لا تتعرض الشركة للغرامات المقررة بالقانون.

- انخفض رصيد البنوك الدائنة (السحب على المكشوف) إلى نحو ٩٥,٦٨١ مليون جنيه فى ٢٠٢٣/٦/٣٠ مقابل نحو ٩٦,٣٣٩ مليون جنيه فى ٢٠٢٣/٦/٣٠ بنحو



٦٥٨ ألف جنيه بنسبة ٠,٧٪ وقد قامت الشركة بعمل تسويات وعقود جدولة مع بعض البنوك الدائنة دون التزام الشركة بتلك التسويات.

يتعين التزام الشركة بالتسويات وعقود الجدولة الموقعة مع بعض البنوك الدائنة وكذا عمل جدولة لمديونيات البنوك الأخرى وذلك في حدود امكانيات الشركة في السداد والالتزام بها .

- ارتفع رصيد قروض وتسهيلات قصيرة الأجل إلى نحو ٦٤,٨٢٩ مليون جنيه في ٢٠٢٣/٦/٣٠ مقابل نحو ٥٩,٠٠٤ مليون جنيه في ٢٠٢٢/٦/٣٠ بنحو ٥,٨٢٥ مليون جنيه بنسبة ٩,٩٪ . يتعين سرعة سداد أقساط القروض المتأخرة والمستحقة على الشركة وبصفة خاصة قرض وزارة المالية والبالغ قيمته نحو ٢,٩٧٠ مليون جنيه حفاظاً على أموال الخزينة العامة للدولة وكذا سداد قرض بنك الاستثمار القومي والبالغ قيمته بنحو ٤,٤٢٧ مليون جنيه وكذا سداد القروض التي حصلت عليها الشركة من الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية البالغة نحو ٤٩,٤٣١ مليون جنيه بميزانية الشركة في ٢٠٢٣/٦/٣٠ في ظل توقف الشركة عن سداد اقساط وفوائد وفروق عملة لتلك القروض .

- ارتفعت المصروفات التمويلية التي تحملتها الشركة إلى نحو ٢١,٠٢٩ مليون جنيه عام ٢٠٢٣/٢٠٢٢ مقابل نحو ٨,٦١٣ مليون جنيه عام ٢٠٢٢/٢٠٢١ بنحو ١٢,٤١٦ مليون جنيه بنسبة ١٤٤,٢٪ .

- ظهر رأس المال العامل<sup>(١)</sup> بقيمة سالبة بلغت نحو ٤٦٥,٩٤٦ مليون جنيه في ٢٠٢٣/٦/٣٠ مقابل نحو ٤٣٧,٩٣٠ مليون جنيه في ٢٠٢٢/٦/٣٠ بارتفاع بلغ نحو ٢٨,٠١٦ مليون جنيه بنسبة ٦,٤٪ مما يوضح عدم قدرة الأصول المتداولة على سداد الديون الحالية للشركة . يتعين العمل على معالجة الخلل في عجز رأس المال العامل .

- ظهرت حقوق الملكية (المساهمين) بقيمة سالبة ارتفعت إلى نحو ٤٧١,٧٤٠ مليون جنيه في ٢٠٢٣/٦/٣٠ مقابل نحو ٤٤١,٠٩١ مليون جنيه في ٢٠٢٢/٦/٣٠ بنحو ٣٠,٦٤٩ مليون جنيه بنسبة ٦,٩٪ مما يتعين معه ضرورة معالجة الخلل بالهيكل التمويلي للشركة طبقاً لما تقضى به المادة ٣٨ / الفقرة الثانية من القانون ١٨٥ لسنة ٢٠٢٠ والتي تنص على أنه (إذا بلغت خسائر الشركة كامل حقوق المساهمين بالشركة يتم العرض على الجمعية العامة

(١) عبارة عن مجموع الأصول المتداولة - مجموع الالتزامات المتداولة

لزيادة رأسمالها لتغطية الخسائر المرحلة ، و في حالة عدم زيادة رأسمالها وجب العرض على الجمعية العامة غير العادية لحل و تصفية الشركة أو دمجها).

هذا وقد ارتفعت الخسائر المرحلة إلى نحو ٥٣٦,٨٤٠ مليون جنيه في ٢٠٢٣/٦/٣٠ مقابل نحو ٥٠٦,١٩١ مليون جنيه في ٢٠٢٢/٦/٣٠ ، هذا وتمثل الخسائر المرحلة ٨,٢ مثل رأس المال المدفوع في ٢٠٢٣/٦/٣٠ .

مما يتطلب الأمر الالتزام بأحكام المادة رقم (٣٨) من القانون ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ بشأن حل الشركة أو استمرارها.

- انخفضت نسبة التداول<sup>(١)</sup> إلى ٥٤,١% في ٢٠٢٣/٦/٣٠ مقابل ٥٥,٤% في ٢٠٢٢/٦/٣٠ وهي دون النسب المتعارف عليها الأمر الذي يشير إلى انخفاض قدرة الشركة على الوفاء بالتزاماتها قصيرة الأجل و العاجلة.

- انخفضت نسبة السيولة<sup>(٢)</sup> إلى ١,٨% في ٢٠٢٣/٦/٣٠ مقابل ٢% في ٢٠٢٢/٦/٣٠ وهي دون النسب المتعارف عليها الأمر الذي يشير إلى الانخفاض الطفيف في قدرة الشركة على الوفاء بالتزاماتها الحالية و العاجلة .

#### سادساً : التدفقات النقدية:

- أسفرت التدفقات النقدية عن عجز نقدي بلغ نحو ٧٠٦ ألف جنيه عام ٢٠٢٣/٢٠٢٢ وذلك محصلة للعجز النقدي الذي أسفر عنه كل من النشاط التمويلي بنحو ١,١٢٧ مليون جنيه والنشاط الاستثماري بنحو ٢٩ ألف جنيه والفائض النقدي المحقق من النشاط التشغيلي بنحو ٤٥٠ ألف جنيه .

يتعين العمل على زيادة وتعظيم التدفقات النقدية من النشاط التشغيلي حيث أنها تعتبر المصدر الاساسي لإيرادات الشركة والتي من شأنها زيادة القدرة التشغيلية للشركة من خلال تنفيذ برنامجها الاستثماري وزيادة قدرتها على سداد مديونيتها خاصة في ظل ارتفاع أرصده البنوك الدائنة .

(١) عبارة عن مجموع الأصول المتداولة / مجموع الالتزامات المتداولة

(٢) عبارة عن النقدية و ما في حكمها / مجموع الالتزامات المتداولة

سابعاً: النشاط الاستثماري:

١- متابعة تنفيذ الموازنة الاستثمارية:


لم تقم الشركة بتنفيذ ما أدرج بالموازنة الاستثمارية لعام ٢٠٢٢/٢٠٢٣ والمقدرة بنحو ١١,٨٢٠ مليون جنيه سوى لبندى عدد وأدوات صغيرة ، أثاث ومهمات بنحو ٢٩ ألف جنيه والمعتمد له نحو ١٢٠ ألف جنيه .

يتعين التزام الشركة بتنفيذ ما يدرج بموازنتها الاستثمارية خاصة لبند الآلات والمعدات والمعتمد له نحو ١١ مليون جنيه خاصة مع انخفاض رصيد الآلات و المعدات و الذي مثل ٦,٦٪ من تكلفتها الدفترية ، كما مثلت الطاقات العاطلة لتلك الآلات و المعدات ٤٧,٢٪ من ذلك الرصيد في ٢٠٢٣/٦/٣٠ .

٢- استثمارات الشركة في الشركات الأخرى :


ثبات رصيد مساهمة الشركة في رأس المال المدفوع للشركة المصرية لاستصلاح الأراضي بجنوب الوادي في نهاية عامي المتابعة ٢٠٢٣/٦/٣٠ ، ٢٠٢٢/٦/٣٠ حيث بلغ نحو ١,٥ مليون جنيه وقد تبين عدم تحقيق تلك المساهمة أي عائد منذ سنوات علماً بأن الجمعية العامة غير العادية وافقت على بيع حصة الشركة بتاريخ ٢٠٢٢/٩/٣ .

وكيل وزارة - رئيس القطاع

  
(محاسبة/ سلوى أحمد عبد الهادي)

وكيل وزارة - رئيس القطاع

وكيل وزارة - رئيس القطاع

  
(محاسب / حسن محمد أحمد)

  
(محاسبة/ غادة فتحي منصور)