

تقرير مجلس الإدارة عن الفترة المنتهية في 2019/12/31

أولاً : أداء الشركة خلال العام و نظرة مستقبلية

التحديات

لا يزال القطاع العقاري في مصر يواجه تحديات كبيرة نتيجة الصعوبات الاقتصادية التي واجهتها البلاد في السنوات 2016 و 2017 و تداعيتها على القدرة الشرائية للمصريين المقيمين ، ووضع السيولة ، بالإضافة الي صعوبة الاستحصال على تمويلات مصرفية سواء للعملاء او المطورين. وقد أدت هذه الصعوبات الى تبدلات هيكلية في المراكز المالية لشركات التطوير العقاري والى ضغوطات تمويلية اضافية لهذه الشركات تبلورة من خلال انخفاض التوزيعات النقدية للمساهمين وتعرض بعض شركات التطوير العقاري الى صعوبات مالية، ما دفع بالجهات الحكومية الى اتخاذ عدد من المبادرات الإيجابية الأساسية التي تهدف الى الرفع من القدرات الشرائية والتمويلية في القطاع العقاري. ومن أبرز المبادرات الحكومية في هذا الإطار مبادرة البنك المركزي لتمويل الاسكان المتوسط ورفع معدلات التمويل العقاري لدى المصارف، وتوجه الحكومة الى نظام المشاركة مع القطاع الخاص ما يحد من صعوبة تمويل الاستحواذ على الاراضي من قبل المطورين. وتبع هذه المبادرات تعاون ما بين الحكومة وشركات التطوير العقاري تهدف الى تنظيم مهنة التطوير من خلال تأسيس اتحاد للمطورين العقاريين، وما قد ينتج عنه من اجراءات تهدف الى حماية المستهلك وتنظيم وتنشيط القطاع.

اضافة الي ذلك ، ما زالت الشركة تواجه بعض العوائق الادارية من قبل بعض الاجهزة السيادية ، خاصة على مشروع ديار 2 في مدينة 6 أكتوبر حيث أدى التأخير في اصدار التراخيص و التصاريح وادخال المرافق والخدمات الى تأخير في اعمال تنفيذ المشروع وانتهاء المرافق والشبكات، مما انعكس سلباً على نسبة المبيعات في المشروع والتأخر في اطلاق الاعمال في المرحلة الثانية والأخيرة. وقد نجحت الشركة بتخطي بعض هذه الصعوبات بالتعاون مع الاجهزة الادارية، ومازالت تعمل على تذليل الصعوبات المتبقية. وكانت الشركة قد تقدمت بملف تظلم لهيئة المجتمعات العمرانية بخصوص مطالبة الهيئة بسداد غرامة التأخير، ووضحت الشركة في ملف التظلم وفي الخطابات اللاحقة مسؤلية الجهات الحكومية في التسبب في التأخير الحاصل والخسائر المالية، والاستثمارية التي تكبدتها الشركة في السنوات السابقة ومازالت تتكبدها نتيجة لتأخير الجهات الحكومية بتنفيذ موجباتها التعاقدية تجاه الشركة.

املا في ما يخص مشروع ابلت كورنر في منطقة سيتي فيو في الأهرامات، فقد اقامت الشركة دعوى ضد الجهاز التنفيذي للمنطقة الاستثمارية والمنظورة امام محكمة مجلس الدولة مطالبة الجهاز بالزام ادخال المرافق وتعويض بقيمة 100 مليون جنيه مصري نتيجة تقاعس الجهات الحكومية بادخال المرافق الي المشروع حتى الآن، بالرغم من التزام الشركة بسداد رسوم ادخال المرافق منذ عام 2010، مما ادى الي ايقاف المبيعات بالكامل على هذا المشروع والتسبب بصعوبات حادة للشركة على مستوى الربحية والسيولة والمصادقية.

ومن الجدير بالذكر ان الصعوبات التي واجهتها الشركة على مشروع ديار 2 والبيت كورنر كان لها تأثير سلبي على المبيعات المستقلة لشركة التعمير يقدر بحوالي 150 مليون جنيه وعلى الارباح المستقلة بحوالي 60 مليون جنيه، وتعمل الشركة على تعويض هذه الارباح خلال العام 2020 .

الإنجازات

بالرغم من هذه التحديات و الصعوبات، تمكنت الشركة من تحقيق انجازات مالية وتسويقية وتنفيذية وتنظيمية هامة خلال عام 2019، نتيجة تضامر جهود مجلس الإدارة وفريق العمل للمضي بتنفيذ السياسة الاستراتيجية الهادفة الى تطوير أداء الشركة وموقعها في القطاع العقاري المصري. ويمكن تلخيص أهم انجازات الشركة في عام 2019 على النحو التالي:

- 1- الانتهاء بالكامل من تنفيذ وبيع وحدات المرحلة الأولى في مشروع ديار 2 خلال الربع الأخير من العام 2019، بعدد حوالي 420 وحدة سكنية، وانجاز أعمال الشبكات والمرافق والأسوار الخارجية والبوابات فيما يخص هذه المرحلة الأولى، والبدء بتجهيز المساحات الخضراء. وقد دعم هذا الإنجاز من مصداقية الشركة لدى عملائها وامتنتها في تنفيذ التزاماتها التعاقدية، ما سيكون له أثر إيجابي ملحوظ على تسويق المرحلة الثانية.
- 2- إطلاق الأعمال الإنشائية في عمارات المرحلة الثانية من مشروع ديار 2 - حيث تم تحقيق نسبة انجاز عالية في أعمال الخرسانات والمباني الخاصة بعدد 7 عمارات، كما أنه تم التحضير لإسناد عدد 16 عمارة إضافية في بداية العام 2020.
- 3- الانتهاء من تنفيذ نسبة متقدمة من أعمال بناء العمارات السكنية وعددها 47 عمارة في مشروع أزاد في القاهرة الجديدة، حيث تقوم الشركة بكامل عمليات إدارة التطوير، بالإضافة الى أعمال الشبكات والمرافق والبنية التحتية، وتقوم الشركة بتسليم الوحدات للعملاء ابتداءً من شهر مارس 2020.
- 4- ارتفاع في الإيرادات بالميزانية المستقلة بنسبة 55% مقارنة بعام 2018 ، و ذلك نتيجة المبيعات والتسليمات المحققة على مشروع ديار 2، حيث بلغت قيمة المبيعات الاجمالية مبلغ حوالي 205 مليون جنيه مصري مقارنة مع 132 مليون جنيه مصري في 2018.
- 5- ارتفاع ارباح الشركة المستقلة بنسبة 78% مقارنة بالعام 2018 ، حيث بلغت هذه الارباح مبلغ حوالي 49 مليون جنيه مصري ، مقارنة مع 27,5 مليون جنيه مصري في عام 2018.

- 6- ارتفاع في إجمالي المبيعات التعاقدية على مشروع ديوار 2 وأزاد بنسبة 14% مقارنة بالعام 2018، حيث بلغت هذه المبيعات التعاقدية حوالي 800 مليون جنيه مصري في 2019 مقارنة مع حوالي 700 مليون جنيه مصري في 2018.
- 7- نجاح الشركة في بيع عدد 26 وحدة من الأصول العقارية التأجيرية المملوكة من الشركة ضمن خطة الشركة الهادفة الى تنظيم محفظتها العقارية والرفع من أدائها والتخلص من الأعباء المالية للتحويل والمتابعة، إضافة الى تدعيم قدرات الشركة التمويلية والرفع من ربحية الشركة وقيمتها الدفترية.
- 8- استقطاب كفاءات جديدة الى فريق العمل وبشكل خاص فيما يخص قطاع التسويق، ويجري العمل على استقطاب خبرات في إدارة التطوير وإدارة المشروعات وإدارة المجمعات ما بعد التسليم، وكذلك في مجال الإستثمار والتمويل.
- 9- الاستمرار في تدعيم العلامة التجارية للشركة ومشروعاتها في السوق المصري من خلال سياسة اعلانية متكاملة، وقد شهد العام 2019 نقلة نوعية في المبادرات الترويجية والإعلامية وفي تواجد الشركة في المنابر والمؤتمرات العقارية.

نظرة مستقبلية

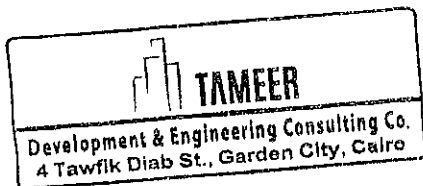
تستمر إدارة الشركة بالعمل على تطوير أداء الشركة المالي والتسويقي والتنظيمي من خلال ادارة استثماراتها وتحديث هيكلها التنظيمي وانظمتها المعلوماتية، وتتطلع ادارة الشركة الي تحقيق الاهداف التالية في السنوات المقبلة :

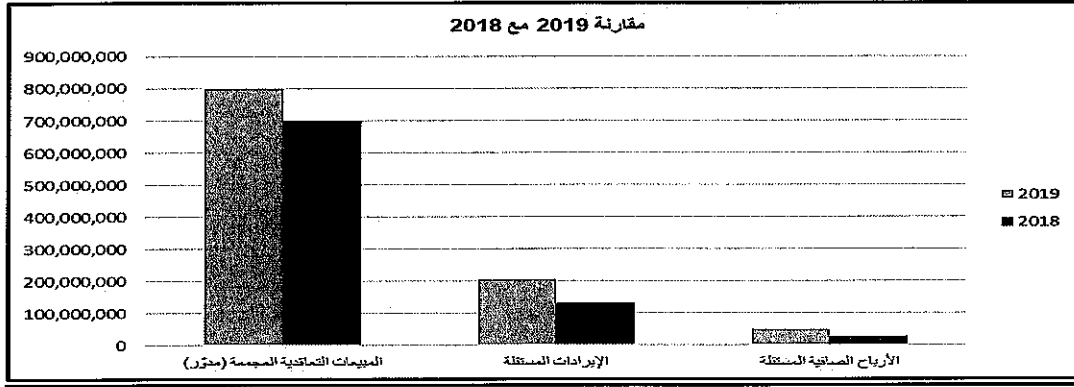
- 1- اطلاق تسويق المرحلة السكنية الثانية في مشروع ديوار 2 في مدينة 6 أكتوبر خلال عام 2020 بإجمالي عدد 407 وحدات وإجمالي قيمة بيعية حوالي 1,2 مليار جنيه مصري، على ان يتم انجاز وتسليم الوحدات في نهاية العام 2022 تقريباً.
- 2- اسناد الاعمال الانشائية والمباني في عدد 16 عمارة من المرحلة الثانية من ديوار 2، بالإضافة الى عدد 7 عمارات يتم انجاز اعمالهم الانشائية والبدء باعمال تشطيب الواجهات والاقسام المشتركة.
- 3- انجاز اعمال تشطيب الواجهات والاقسام المشتركة والبدء بتسليم الوحدات تدريجياً للعملاء ابتداءً من شهر مارس 2020 في كامل عمارات مشروع أزاد، الذي تتم ادارته بالكامل من قبل الشركة من خلال شركاتها التابعة، على ان يتم الانتهاء من تسليم كامل الوحدات خلال الربع الأخير من السنة، وذلك بالإضافة الى انجاز اعمال البنية التحتية والشبكات والمرافق والتنسيق الخارجي والمساحات الخضراء والأسوار والبوابات.
- 4- اسناد الاعمال في مبنى الخدمات في مشروع أزاد واطلاق المبيعات في الاقسام الإدارية والتجارية المخصصة للبيع في هذا المبنى، بقيمة بيعية اجمالية حوالي 200 مليون جنيه مصري.
- 5- المضي قدماً بتنفيذ الخطة المستقبلية التي تهدف الي تطوير الشركة و ذلك من خلال :
 - اعادة هندسة الهيكل التنظيمي للشركة بما يسمح بنقل الخبرات المتراكمة في الشركة الي العناصر الشابية و الاستفادة من الكفاءات المهنية الحديثة على مستوى الفريق بالكامل
 - تعميم الانظمة المعلوماتية الحديثة على كامل قطاعات الشركة
 - تدعيم الصورة الحديثة للشركة في السوق و اطلاق حملات اعلانية و تسويقية جديدة
 - تطوير العمل بالهيكل المالية الحديثة و تعميم هذه الهياكل التمويلية علي كافة مشروعات الشركة، ووضع استراتيجية تمويلية طويلة الأمد.

ثانياً : مؤشرات مالية :

- 1- جدول مقارنة ورسم بياني يبين الأداء المالي للشركة خلال العام 2019، مقارنة مع العام 2018:

معدل النمو	النمو بالجنيه	فترة المقارنة		المؤشر المقارن
		2018	2019	
0.14x	100,000,000	700,000,000	800,000,000	المبيعات التعاقدية المجمعة (مدور)
0.55x	72,278,306	132,286,283	204,564,589	الإيرادات المستقلة
0.78x	21,472,178	27,547,052	49,019,230	الأرباح الصافية المستقلة





2- جدول يبين مؤشرات الربحية والمديونية للعام 2019:

النسبة	المؤشر
19.8%	نسبة الربحية من رأس المال
10.8%	نسبة الربحية من حقوق المساهمين
6.4%	نسبة المديونية من حقوق المساهمين

ثالثاً : نبذة عن الشركة :

تأسست الشركة بموجب المرسوم الجمهورى الصادر فى 1954/5/20 وطبقا للقانون 601 لسنة 1953 باسم شركة التعمير والمسكن الشعبية للقيام بكافة الاعمال المتعلقة بمشروعات التخطيط والتصميم والبحوث والتنفيذ لمشروعات التخطيط العمرانى والتصميم المعماري والانشائى والمرافق - وتم تعديل اسم الشركة الى التعمير والاستشارات الهندسية بقرار الجمعية العامة غير العادية فى 1997/4/10 وبتاريخ 1997/5/21 تم اتخاذ الاجراءات القانونية لتوفيق اوضاع الشركة طبقا لاحكام القانون 159 لسنة 1981 وتم صدور السجل التجارى برقم 31277 فى 1997/8/2.

1. مجلس ادارة الشركة :

الإستاذ / سعد عبد العزيز الوزان	رئيس مجلس الادارة	وممثلا عن شركة رواء القابضة
الإستاذ / والى عبد الوهاب دولاتى	نائب رئيس مجلس الادارة	وممثلا عن مؤسسة غنيمه للاستيراد والتصدير
المهندس / أنطوان الخوري	العضو المنتدب	وممثلا عن الشركة الدولية للانشاءات الحديثة
الإستاذ / علاء محمد شكرى امام	العضو المنتدب للشئون القانونية والادارية	عضواً
الإستاذ / عمر على فهد الزميع	عضو مجلس الادارة	وممثلا عن شركة المالية للاستثمار والتنمية
الإستاذ / خالد على يوسف العلمى	عضو مجلس الادارة	وممثلا عن شركة وثيقة للاستشارات
الأستاذ / سنكار رام مادوريا	عضو مجلس الادارة	عضواً مستقلاً
الإستاذ / فيصل فهد يوسف الجبالول	عضو مجلس الادارة	عضواً مستقلاً
الإستاذ / وليد خالد عبد الله سيف القطان	عضو مجلس الادارة	

2. لجان الشركة :

تم تشكيل اللجنة التنفيذية ولجنة المراجعة بجلاسة مجلس الادارة رقم (691) بتاريخ 2016/11/9.

لجنة المراجعة على النحو التالى :

رئيس اللجنة
عضوا
عضوا

الأستاذ / سنكار رام مادوريا
الإستاذ / خالد على يوسف العلمى
الإستاذ / وليد خالد عبد الله سيف القطان

اللجنة التنفيذية على النحو التالي :

رئيس اللجنة	الأستاذ / سعد عبد العزيز الوزان
عضوا	المهندس / أنطوان الخوري
عضوا	الأستاذ / علاء محمد شكري
عضوا	الأستاذ / والى عبد الوهاب دولاتي

تم تشكيل لجنة ادارة المخاطر ولجته الحوكمة طبقا لحوكمه الشركات بجلسة مجلس الادارة رقم 718 بتاريخ 2019/7/8**لجنة ادارة المخاطر على النحو التالي :**

رئيسا	الأستاذ/ عمر الزميع
عضوا	الأستاذ/ والى دولاتي
عضوا	الأستاذ / خالد العلمي

لجنة الحوكمة على النحو التالي :

رئيسا	الأستاذ/ والى عبد الوهاب
عضوا	الأستاذ/ عمر الزميع
عضوا	الأستاذ/ سعد عبد العزيز

3. هيكل المساهمين :**التوزيع النوعي للمساهمين :**

النسبة	القيمة (جنيه مصري)	عدد الاسهم	البيان
% 49.95	122,108,910	8,722,065	مساهمون اجانب (قطاع خاص وافراد)
% 3.78	9,429,980	673,570	مساهمون قطاع عام
% 46.87	117,884,942	8,420,353	شركات ومؤسسات وافراد قطاع خاص
% 0.02	56,168	4,012	اتحاد العاملين المساهمين
%100.00	249,480,000	17,820,000	الاجمالي

4. مراقب الحسابات :

مكتب الدكتور عبد العزيز حجازي – محاسبون قانونيون ومستشارون ومسجل تحت رقم 72 بسجل مراقبي الحسابات لدى الهيئة العامة للرقابة المالية .

رابعاً : المؤشرات المالية :**1. تطور حقوق الملكية الى رأس المال**

- تم مضاعفة رأس المال خلال الفترة من 2003 وحتى 2014 حوالي ستة أضعاف لمواجهة زيادة الاستثمار العقارية كما يلي :
- في 2003/3/14 تم رفع رأس المال المصدر من 38.500 مليون جنيه الي 53.922 مليون جنيه وصافي حقوق الملكية 59.044 مليون جنيه .
 - في 2006/7/26 تم رفع رأس المال المصدر من 53.922 مليون جنيه الي 100.00 مليون جنيه وصافي حقوق الملكية 74.718 مليون جنيه.
 - في 2008/5/28 تم رفع رأس المال المصدر من 100.00 مليون جنيه الي 120.00 مليون جنيه وصافي حقوق الملكية 144.464 مليون جنيه.
 - في 2010/2/4 تم رفع رأس المال المصدر من 120.00 مليون جنيه الي 150.00 مليون جنيه وصافي حقوق الملكية 192.098 مليون جنيه (حقوق الملكية شاملة الاككتاب) .
 - في 2010/6/10 تم رفع رأس المال المصدر من 150.00 مليون جنيه الي 180.00 مليون جنيه وصافي حقوق الملكية 219.328 مليون جنيه .
 - في 2012/2/15 تم رفع رأس المال المصدر من 180.00 مليون جنيه الي 202.500 مليون جنيه و صافي حقوق الملكية 251.954 مليون جنيه .
 - في 2013/9/5 تم رفع رأس المال المصدر من 202.500 مليون جنيه بأسهم مجانية بمبلغ 13.5 مليون جنيه من أرباح عام 2012 ليصبح 216.00 مليون جنيه .
 - في 2014/3/5 تم رفع رأس المال المصدر من 216.0 مليون جنيه بأسهم مجانية بمبلغ 10.80 مليون جنيه ليصبح 226.800 مليون جنيه .
 - صافي حقوق الملكية في 2014/12/31 مبلغ 298.176 مليون جنيه .
 - صافي حقوق الملكية في 2015/12/31 مبلغ 298.506 مليون جنيه .
 - صافي حقوق الملكية في 2016/12/31 مبلغ 339.717 مليون جنيه .

- في 2017/4/23 تم رفع رأس المال المصدر من 226.800 مليون جنيه بأسهام مجانية من أرباح عام 2016 بمبلغ 22.680 مليون جنيه ليصبح 249.480 جنيه
- صافي حقوق الملكية في 2018/12/31 مبلغ 404.521 مليون جنيه .
- صافي حقوق الملكية في 2018/12/31 مبلغ 405.082 مليون جنيه .
- صافي حقوق الملكية في 2019/12/31 مبلغ 458,096 مليون جنيه .

2. تطور صافي الربح :

عام	أرباح	مليون جنيه
عام 2008	20.138	مليون جنيه
عام 2009	16.663	مليون جنيه
عام 2010	30.329	مليون جنيه
عام 2011	29.241	مليون جنيه
عام 2012	30.605	مليون جنيه
عام 2013	33.486	مليون جنيه ، والمجمع مبلغ 37.275 مليون جنيه.
عام 2014	31.509	مليون جنيه ، والمجمع مبلغ 32.029 مليون جنيه.
عام 2015	13.949	مليون جنيه ، والمجمع مبلغ 14.085 مليون جنيه.
عام 2016	41.211	مليون جنيه ، والمجمع مبلغ 46.594 مليون جنيه.
عام 2018	80.035	مليون جنيه ، والمجمع مبلغ 124.470 مليون جنيه.
عام 2018	27.547	مليون جنيه ، والمجمع مبلغ 164.481 مليون جنيه.
عام 2019	53,014	مليون جنيه ، والمجمع مبلغ ————— مليون جنيه.

خامساً : مشروعات الشركة :

1. مشروع "ديار 2" - القطعة 22 في مدينة 6 أكتوبر

بمسطح 43.16 فدان تشمل عدد 75 عماره سكنيه بالإضافة الى منطقة الخدمات (مبنى خدمات ومسجد). تقدمت الشركة بتظلم الى هيئة المجتمعات العمرانية بخصوص غرامة التأخير المفروضة على الشركة وازالة كافة المعوقات الادارية الناتجة عن هذا الوضع القائم، وتقوم الشركة حالياً باتخاذ كافة الاجراءات للسير في حفظ حقوقها، وقد استجابت الهيئة لبعض طلبات الشركة، حيث تمت الموافقة من قبل الجهاز على ربط شبكات المشروع على الشبكة الرئيسية للمدينة (مياه، صرف صحي، كهرباء) وكذلك استخراج تراخيص السور والبوابات والخزان الأرضي، وتقوم الشركة حالياً باستكمال تنفيذ باقي أعمال الخرسانة والتشطيبات داخل المشروع على النحو الآتي:

• المرحلة الأولى (عدد 35 عمارة)

تم نهو العمارات وتم تسليم بعض العملاء وجاري تسليم باقي العملاء خلال العام 2020.

• المرحلة الثانية (عدد 40 عمارة)

تم استخراج التراخيص لعدد 30 عمارة والبدء في انشاء عدد 7 عمارات ونهوا أعمال الخرسانات والمباني وتاريخ النهو التعاقدى الربع الأول من عام 2020، مع جهوزية العمارات لبدء أعمال التشطيب واسناد باقى العمارات المرخصة والسعي لاستخراج التراخيص للعمارات غير المرخصة.

• مبنى الخدمات والمسجد

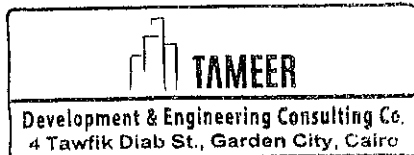
تم الإنتهاء من الرسومات المعمارية والإنشائية للمسجد وجاري أعمال التصميم لمبنى الخدمات.

• الشبكات

- 1- تم نهو واعتماد شبكة الصرف الصحى والتغذية والحريق وربط وحدات المشروع بالشبكة الرئيسية.
- 2- تم تركيب عدادات مياه لعدد 30 عمارة .
- 3- تم الإنتهاء من جميع غرف المحولات وشبكة الجهد المنخفض والمتوسط بالإضافة الى تركيب عدادات كهرباء لعد 15 عمارة وإطلاق التيار بالمشروع.
- 4- جاري العمل فى تركيب أعمدة الانارة للطرق الرئيسية.
- 5- جاري العمل فى خزان الحريق.
- 6- تم نهو أعمال الفرمة وطبقة التأسيس للطرق الرئيسية وتوقع البدء فى التشطيب فى 2020/2 فيما عدا طبقة الأسفلت النهائية.

• أعمال تنسيق الموقع

- 1- تم الإنتهاء من مستندات الطرح والإعلان عن مناقصة محدودة لبلوك (1- 3- 4) لأعمال تنسيق الموقع وتوقع بدء التنفيذ فى 2020/2.



2- تم الإنتهاء من عدد 2 بوابة فرعية وعدد 1 بوابة رئيسية.

2. مشروع "أيت كورنر" في منطقة سيتى فيو (بالهرم)

- مسطحها الاجمالي 3,000 م2
- تم الإنتهاء من انشاء عدد 6 فيلات على كامل الارض والإنتهاء من المطابقة، والمشروع جاهز للبيع والتسليم ولكنه متوقف حالياً بسبب تقاعس الجهات الحكومية في ادخال المرافق، كما ورد سابقاً في الفقرة الاولى من هذا التقرير.

3. مشاريع أخرى

تستمر الشركة بادارة وتسويق مشروع آزاد في القاهرة الجديدة من خلال شركاتها التابعة .

سادساً : ارباح الشركة والشركات التابعة عام 2019 :

تبلغ صافى ارباح شركة التعمير المجمع بعد خصم نصيب الاقلية 47,681 مليون جنيه مقابل مبلغ 164,481 مليون جنيه عام 2018 .

تبلغ صافى ارباح شركة التعمير المستقلة 49,019 مليون جنيه مقابل مبلغ 27,547 مليون جنيه عام 2018 .
بلغت خسائر شركة ديار التعمير المستقلة 1,403 مليون جنيه مقابل خسارة مبلغ 194 ألف جنيه خلال عام 2018 .
بلغت ارباح شركة ديار التعمير المجمع بعد خصم نصيب الاقلية مبلغ 1,225 مليون جنيه مقابل ربح مبلغ 140,264 مليون جنيه عام 2018 .

بلغت خسائر شركة سكنى للاستثمار العقارى 657 ألف جنيه مقابل خسارة بمبلغ 140 ألف جنيه عام 2018 .
بلغت ارباح شركة استشارات التعمير مبلغ 1,032 جنيه مقابل خسارة بمبلغ 1,761 مليون جنيه عام 2018 .

