

تقرير مجلس الإدارة عن نشاط الشركة

عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٣/١٢/٣١

اسم الشركة	شركة الإسماعيلية الجديدة للتطوير والتنمية العمرانية
البيانات الأساسية :	

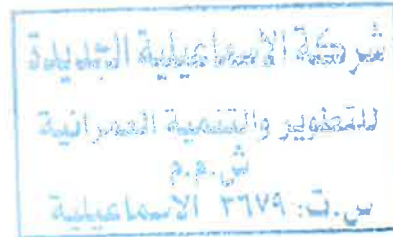
غرض الشركة	تخطيط وإقامة المناطق العمرانية وتجهيزها بجميع المرافق والخدمات والقيام بأعمال البنية الأساسية من مياه الشرب وصرف صحي وكهرباء وطرق واتصالات وجراجات متعددة الطوابق وعدادات تنظيم السيارات والاستثمار العقاري بالإضافة إلى إنشاء وإداره وتشغيل المناطق اللوجستية والمواني الجافة واستصلاح واستزراع الاراضي وتربية جميع أنواع الدواجن والطيور		
المدة المحددة للشركة	٢٥ سنة تبدأ من ٢٠١٠/٧/٢٠ وتنتهي في ٢٠٣٥/٧/١٩	تاريخ القيد بالبورصة	٢٠١١/٦/١٦
القانون الخاضع له الشركة	قانون ضمانات وحوافز الاستثمار رقم ٨ لسنة ١٩٩٧	القيمة الاسمية للسهم	٤ جنيه للسهم ( أربعة جنيه مصري )
آخر رأس مال مرخص به	٧٣٦٧٦٥٠٠٠ جنيه ( سبعمائة وستة وثلاثون مليون وسبعمائة وخمسة وستون ألف جنيه مصري )	آخر رأس مال مصدر	١٤٧٣٥٣٠٠٠ (مائة سبعة وأربعون مليون وثلاثمائة ثلاثة وخمسون ألف جنيه مصري )
آخر رأس مال مدفوع	١٤٧٣٥٣٠٠٠ (مائة سبعة وأربعون مليون وثلاثمائة ثلاثة وخمسون ألف جنيه مصري )	رقم وتاريخ القيد بالسجل التجاري	٣٦٧٩ استثمار الإسماعيلية بتاريخ ٢٠١٠/٧/٢١

مسئول علاقات المستثمرين :

اسم مسئول الاتصال	أحمد وفيق محمد حسن	
عنوان المركز الرئيسي	سراييوم - محافظة الإسماعيلية	
أرقام التليفونات	٠٦٤/٩٢١٠١٤٠	أرقام الفاكس ٠٦٤/٩٢١٠١٩٠ تليفون محمول ٠١٢٢٣٢٩٤٠٨٦
الموقع الإلكتروني	WWW.NEW-ISMAILIA.COM	
البريد الإلكتروني	Ahmed.wafek@gmail.com	

مراقب الحسابات :

اسم مراقب الحسابات	مصطفى شوقي Mazars	
تاريخ التعيين	٢٠٢٣/١/١	
رقم القيد بالهيئة	٥	تاريخ قيده بالهيئة ٢٠٠٩



**هيكل المساهمين ونسبة ملكية أعضاء مجلس الإدارة :**

النسبة %	عدد الأسهم في تاريخ القوائم المالية	حصة % من أسهم الشركة فأكثر
٨٠,٤٩٥%	٢٩٦٥٣٠٠٠	شركة الإسماعيلية للاستثمار
١٩,٥٠٥%	٧١٨٥٢٥٠	آخرون ( حرة التداول )
١٠٠,٠٠%	٣٦٨٣٨٢٥٠	الإجمالي

النسبة %	عدد الأسهم في تاريخ القوائم المالية	ملكية أعضاء مجلس الإدارة في أسهم الشركة
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
لا يوجد	لا يوجد	إجمالي ملكية أعضاء مجلس الإدارة

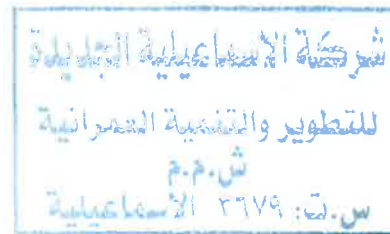
النسبة %	عدد الأسهم وفقاً لآخر بيان إفصاحي سابق	أسهم الخزينة لدى الشركة وفقاً لتاريخ الشراء
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد

**مجلس الإدارة :**

**آخر تشكيل لمجلس الإدارة :**

تم إعادة تشكيل المجلس بتاريخ انعقاد إجتماع الجمعية العامة العادية في ٢٠٢١/٧/٢٦ و لمدة ثلاث سنوات تبدأ من ٢٠٢١/٧/٢٦ وأصبح التشكيل على النحو التالي:

الصفة	جهة التمثيل	الوظيفة	اسم عضو مجلس الإدارة
غير تنفيذي	شركة الإسماعيلية للاستثمار	رئيس مجلس الإدارة	مهندس/ عبد العزيز محمد عبده عبد الله يماني
غير تنفيذي	شركة الإسماعيلية للاستثمار	نائب رئيس مجلس الإدارة	الأستاذة / هديل صالح عبد الله كامل
تنفيذي	شركة الإسماعيلية للاستثمار	العضو المنتدب	الأستاذ / مصطفى حسين محمد حسين جمعه
غير تنفيذي	من ذوى الخبرة	عضو مجلس الإدارة	الأستاذ / مصطفى احمد على الشهالي
غير تنفيذي	من ذوى الخبرة	عضو مجلس الإدارة	الأستاذة / ياسمين محمد على محمود نجم



### اجتماعات مجلس الإدارة :

( عدد مرات انعقاد اجتماعات مجلس الإدارة خلال العام )

- اربعة مرات

### آخر تشكيل للجنة المراجعة :

تم تشكيل لجنة المراجعة بعد اعتمادها من مجلس الإدارة بتاريخ ٢٠٢١/٨/٨

الاسم	الصفة	جهة التمثيل
الأستاذ / محمد عز الدين خضير	رئيس اللجنة	من ذوى الخبرة
الأستاذ / رؤوف محمد الكاتب	عضو	من ذوى الخبرة
الأستاذ / سامح محمود محمد	عضو	من ذوى الخبرة

### بيان اختصاصات اللجنة والمهام الموكلة لها :

- ١ - فحص ومراجعة إجراءات الرقابة الداخلية للشركة ومدى الإلتزام بتطبيقها .
- ب - دراسة السياسات المحاسبية المتبعة والمتغيرات الناتجة عن تطبيق معايير محاسبية جديدة .
- ج - فحص مشروع القوائم المالية المبدئية قبل عرضها على مجلس الإدارة تمهيدا لإرسالها إلى السيد/مراقب الحسابات .
- د - إبداء الرأي فى شأن الإذن بتكليف السيد / مراقب الحسابات بأداء خدمات لصالح الشركة بخلاف مراجعة القوائم المالية .
- و - مناقشة ودراسة الموازنة التخطيطية للشركة قبل عرضها على مجلس الإدارة للإعتماد .
- هـ - دراسة تقرير السيد/ مراقب الحسابات بشأن القوائم المالية ومناقشته فيما ورد به من ملاحظات ومتابعة ماتم فى شأنها

### أعمال اللجنة خلال العام :

عدد مرات إنعقاد لجنة المراجعة	خمس مرات
هل تم عرض تقارير اللجنة على مجلس إدارة الشركة	نعم وتم الموافقة عليها
هل تضمنت تقارير اللجنة ملاحظات جوهرية وجب معالجتها	لا يوجد
هل قام مجلس الإدارة بمعالجة الملاحظات الجوهرية	لا يوجد

بيانات العاملين بالشركة :

متوسط عدد العاملين بالشركة خلال العام	٣ عامل
متوسط دخل العامل الشهري	٤٤٤٠ جنيه

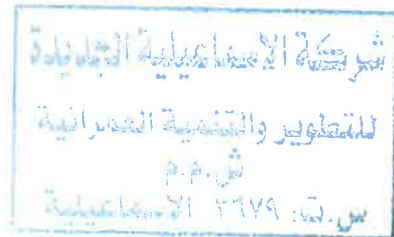
نظام الإثابة والتحفيز للعاملين والمديرين بالشركة ( إن وجدت )

- لا يوجد نظام للإثابة والتحفيز للعاملين

لا يوجد	إجمالي الأسهم المتاحة وفقا لنظام الإثابة والتحفيز للعاملين والمديرين
لا يوجد	إجمالي ماتم منحه من أسهم الإثابة والتحفيز للعاملين والمديرين خلال العام
لا يوجد	عدد المستفيدين من نظام الإثابة والتحفيز للعاملين والمديرين
لا يوجد	إجمالي ماتم منحه من أسهم الإثابة والتحفيز للعاملين والمديرين منذ تطبيق النظام
لا يوجد	أسماء وصفات كل من حصل على ٥% أو أكثر من إجمالي الأسهم المتاحة ( أو ١% من رأسمال الشركة ) وفقا للنظام

المخالفات والإجراءات التي تتعلق بقانون سوق المال وقواعد القيد :

لا توجد



### بيان بتفاصيل التعاملات التي تمت مع الأطراف ذوى العلاقة

#### عقود المعاوضة :-

تم التعامل مع أطراف ذات علاقة ( شركة الإسمايلية مصر/ للدواجن ) وتأجير بعض الوحدات إليها وتوقيع عقود الإيجارات عن الفترة من ٢٠١٠/٨/١ حتى ٢٠١٢/٧/٣١ وتم تجديد العقود حتى ٢٠٢٢/٧/٣١ بنسبة زيادة ١٠% سنويا تستحق في ٨/١ من كل عام.

- تم توقيع عقود جديدة للوحدات المستأجرة من شركة الاسمايلية / مصر للدواجن بزيادة القيمة الاجارية لتتناسب الاسعار السوقية لمدة سنتين تبدأ هذه العقود من ٢٠٢٢/٨/١ وتنتهي في ٢٠٢٤/٧/٣١ بنسبة زيادة سنوية ١٠% سنويا تستحق في ٨/١ من كل عام وتشمل العقود الاجارية ما يلي.

- عمارة الشيخ زايد (عدد ١٨ وحدة) : بداية التعاقد في ٢٠١٠/٨/١ بقيمة اجارية ٣٨٥ جنيه شهريا للوحدة وتم زيادة القيمة الاجارية بنسبة ١٠% سنويا حتى اصبح ١٠٠٠ جنيها شهريا للوحدة في ٢٠٢٢/٧/٣١، ثم تم توقيع عقد جديد في ٢٠٢٢/٨/١ لعدد (١٣) وحدة فقط ( بناء علي رغبة شركة الاسمايلية/مصر للدواجن ) لمدة عامين تنتهي في ٢٠٢٤/٧/٣٠ بزيادة القيمة الاجارية لتصبح ٢٠٠٠ جنيها شهريا للوحدة .
- عدد ٢ شقة بمدينة فايد بالإسمايلية : بداية التعاقد في ٢٠١٠/٨/١ بقيمة اجارية ٣٨٥ جنيه شهريا للشقة وتم زيادة القيمة الاجارية بنسبة ١٠% سنويا حتى اصبح ١٠٠٠ جنيها شهريا للشقة في ٢٠٢٢/٧/٣١، ثم تم توقيع عقود جديدة في ٢٠٢٢/٨/١ لعدد (٢) شقة لمدة عامين تنتهي في ٢٠٢٤/٧/٣١ بزيادة القيمة الاجارية لتصبح ١٥٠٠ جنيها شهريا للشقة الواحدة.
- عدد ١ استراحة بنمره ٦ بالإسمايلية : بداية التعاقد في ٢٠١٠ /٨/١ بقيمة اجارية ٨٢٥ جنيه شهريا وتم زيادة القيمة الاجارية بنسبة ١٠% سنويا حتى أصبحت ٢١٤١ جنيها شهريا في ٢٠٢٢/٧ /٣١، ثم تم توقيع عقد جديد في ٢٠٢٢/٨/١ لمدة عامين تنتهي في ٢٠٢٤/٧/٣١ بزيادة القيمة الاجارية لتصبح ٤٠٠٠ جنيها شهريا.
- محطة ١٦ امهات : بداية التعاقد في ٢٠١٠/٨/١ بقيمة اجارية ٦٨٧٥ جنيها شهريا وتم زيادة القيمة الاجارية بنسبة ١٠% سنويا حتى اصبح ١٧٨٣٣ جنيها شهريا في ٢٠٢٢/٧/٣١، ثم تم توقيع عقد جديد في ٢٠٢٢/٨/١ لمدة عامين تنتهي في ٢٠٢٤/٧/٣١ بزيادة القيمة الاجارية لتصبح ٣٣٠٠٠ جنيها شهري ثم في ٢٠٢٣/١١/١، ثم تم توقيع عقد جديد بزيادة القيمة الاجارية لتصبح ١٠٠٠٠٠ جنيها شهريا بزيادة قدرها ١٠% سنويا وذلك لمدة ١٠ سنوات ينتهي في ٢٠٣٣/١٠/٣٠ وذلك بعد موافقة الجمعية العامة العاديه للشركة المنعقدة بتاريخ ٢٠٢٣/١١/٤.

#### جنيه مصري

١٩٨٢٥٠٠

٥٨١٧٨٦

٢٥٦٤٢٨٦

#### هذا وتبلغ مديونية الشركة تجاه كل من :

شركة الإسمايلية للاستثمار (الإسمايلية / مصر العربية للدواجن سابقا)

شركة الإسمايلية / مصر للدواجن

بإجمالي

شركة الإسمايلية الجديدة  
للتطوير والتنمية العمرانية  
ش.م.م  
ست: ٣٦٧٩ الإسمايلية

### مساهمة الشركة خلال العام فى تنمية المجتمع والحفاظ على البيئة

تلتزم الشركة بتنفيذ كافة الاشتراطات البيئية وتهدف الشركة إلى تنمية المجتمع بإقامة مشروعات عمرانية جديدة.

### نشاط الشركة :-

١. تم تحديث ومراجعة منظومة الأمن بالشركة بما يمكن من استمرار المحافظة على حيابة الأرض وضمان عدم التعدي على أي جزء منها .
٢. تم تحديث الموقع الإلكتروني للشركة على الإنترنت لاستيفاء شروط القيد بالبورصة المصرية وذلك تحت مسمى (www.new-ismailia.com) والموقع فعال حاليا .
٣. بعد ان قامت الشركة باستكمال اجراءات تقنين الارض قامت محافظة الاسماعيلية بتاريخ ٢٠٢١/٩/٢٠ بإصدار خطاب للشهر العقاري بإيقاف شهر ملكية ارض الشركة المشهورة برقم ٦٨٣ لسنة ١٩٩٠، وبعد أن قامت ادارة الشركة بعدة محاولات مع مسئولى محافظة الاسماعيلية والتي لم ينتج عنها حل المشكلة ، قامت ادارة الشركة بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٢٤ بالتظلم لدى اللجنة الوزارية لفض المنازعات الاستثمار قبل محافظة الاسماعيلية وتم متابعة الموضوع حتى قررت الامانة الفنية لدى اللجنة الوزارية في ٢٠٢٢/٩/٢٠ حجز المنازعة للقرار وفي ٢٠٢٣/٣/١ اعتمدت اللجنة قرار بالزام محافظة الإسماعيلية بالموافقة علي نقل ملكية الارض من الشركة القاسمة (الاسماعيلية / مصر للدواجن ) الي الشركة المنقسمة ( شركة الاسماعيلية الجديدة للتطوير والتنمية العمرانية) وعدم التعرض لها في ذلك ، وقد قامت الشركة بانهاء اجراءات نقل ملكية الارض من شركة الاسماعيلية / مصر للدواجن (شركة قاسمه) لشركة الاسماعيلية الجديدة للتطوير والتنمية العمرانية ( شركة منقسمة ) وذلك بعد سداد الرسوم المقرره في ٢٠٢٣/٥/٢٥ وجاري استكمال نقل ملكية جزء من الحوض الاخير رقم ٤٩٩ بمساحة ٢٧ فدان وتتبع مركز فايد.
٤. تم عقد جمعية عامه عادية بتاريخ ٢٠٢٣/١١/٤ للموافقة علي زيادة القيمة الاجارية لمحطة ١٦ أمهات المؤجرة لشركة الاسماعيلية / مصر للدواجن لتصبح القيمة الاجارية ١٠٠ الف جنيها شهريا بزيادة سنوية ١٠% ولمدة عشر سنوات تبدأ في ٢٠٢٣/١١/١ وتنتهي في ٢٠٣٣/١٠/٣٠.
٥. إستصدار الخطاب المرسل من القوات المسلحة الي محافظة الاسماعيلية بالموافقة علي استغلال أرض الشركة في الزراعة مع تطوير منشآت الشركة المقامة علي الارض واستغلالها في أعمال الفرز والتعبئة والتبريد والتخزين للمحاصيل الزراعية .

### توزيع الأرباح :-

يقترح مجلس الادارة عدم توزيع أرباح عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٣/١٢/٣١ بسبب تكبد الشركة خسائر مرحلة بمبلغ (٥,٠٤٤,٠٤٤) جنيه مصري بالرغم من تحقيقها صافي أرباح بعد الضرائب عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٣/١٢/٣١ مبلغ (٦٣٨,٥٨٦) جنيه مصري.

### نتائج الأعمال :-

- بلغت جملة الإيرادات و تشمل بعض الوحدات السكنية المملوكة للشركة والمؤجرة للغير كما يلي

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
٦٥٤٤٠١٩	١٠١٢٤٠٠	إيرادات النشاط
٦٨٠٠٤	١٨٠٥٤١	إيرادات (قوائد دائنة)
...	٨٦٣٠٠٠	إيرادات أخرى
(٢٦١٥٣١٧)	(١٢٧٥٨٩٩)	- بلغت جملة المصروفات العمومية و الإدارية و تكلفة النشاط خلال العام
٣٩٩٦٧٠٦	٧٨٠٠٤٢	- بلغ صافي ارباح / خسائر العام قبل الضريبة

- بلغ التمويل النقدي من شركة الإسماعيلية للاستثمار من عام ٢٠١١ حتى عام ٢٠٢٣ مبلغ ١٩٨٢٥٠٠ جنيه (مليون وتسعمائة اثنين وثمانون ألف وخمسمائة جنيها لاغير) وبلغ الرصيد بالصندوق ولدي البنوك مبلغ ٣,٥١٠,٩١٦ جنيه (فقط ثلاثة مليون وخمسمائة وعشرة ألف تسعمائة وستة عشر جنيها لاغير) في ٢٠٢٣/١٢/٣١

والله ولي التوفيق

رئيس مجلس الإدارة

ختم الشركة

م. عبد العزيز محمد عبد الله يمانى

ع. محمد

