



مصر الجديدة
للإسكان و التعمير

MISR EL GADIDA FOR HOUSING & DEVELOPMENT
أحدى شركات الشركة القابضة للتشييد و التعمير

السيدة الأستاذة / رئيس قطاع الشركات المقيدة بالبورصة المصرية

تحية طيبة وبعد

إلحاقا إلى كتابنا لسيادتكم رقم (١٠٣) المؤرخ ٢٠٢١/٣/١٠ والمرفق به تقرير السادة - مراقبي الحسابات عن الفترة المالية المنتهية في ٢٠٢٠/١٢/٣١ .
نتشرف بأن نرفق طيه لسيادتكم رد الشركة علي ماورد من ملاحظات بالتقرير المذكور .
رجاء التفضل بالإحاطة والتنبيه باللائم.
وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ..

مدير علاقات المستثمرين

محاسب /
رامي مرجان



تحريري في : ٢٠٢١/٤/٢٠



رد الشركة على
تقرير الفحص محدود للقوائم المالية الدورية
لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير في ٢٠٢٠/١٢/٣١

الملحوظة: -

- ١- ما زالت بعض أصول الشركة غير مستغلة منذ سنوات وفقا لما هو مخطط لها وما لذلك من آثار على إيرادات الشركة ونتائج أعمالها منها ما يلي: -
 - مدينة غرناطة رغم الإنتهاء من مشروع تطويرها واستلامه ابتدائيا في ٢٠١٩/٣/٢٨.
 - محطة وقود الحملة الميكانيكية بمدينة هليوبوليس الجديدة.
 - منطقة الشولاند وحديقة الطفل البالغ مساحتها نحو ٥٨٢٤ م ٢ رغم ترسية إيجارها في ٢٠١٩/١٠/١٦ على شركة إتقان جروب للتطوير والتنمية العقارية بقيمة إيجارية شهرية قدرها ١,٤٥٢ مليون جنيه بزيادة ١٠ % سنوياً ولمدة تسع سنوات، إلا أنه حتى تاريخه لم يتم الإنتهاء من إبرام العقد.
 - أرض الشركة بالقاهرة الجديدة البالغ مساحتها ١٦٥٨,١٧ فدان رغم مرور أكثر من سبع سنوات على صدور القرارين الوزاريين رقمي ١٢١,١٢٦ بتاريخ ٢٠١٤/٢/١٢ بشأن اعتماد تخطيط وتقسيم منطقة الخدمات الشمالية والحي الرابع والحديقة العامة والنادي، مما قد يؤثر على مدى صلاحية القرارين المشار إليهما فضلاً عن إنفاق الشركة نحو ١٠٩ مليون جنيه على تخطيط المشروع وسداد تعويضات لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة عن الارتفاعات.
- يتعين سرعة العمل على استغلال تلك الطاقات العاطلة لما لذلك من آثار على إيرادات الشركة ونتائج أعمالها.

الرد: -

- ١- بالنسبة لمدينة غرناطة:
تم الاستلام النهائي للمشروع وسيتم البدء في اتخاذ اجراءات طرحها خلال العام المالي الحالي على المستثمرين بغرض اختيار أفضل العروض المتاحة لاستغلالها.
- ٢- بالنسبة لمحطة الوقود بمدينة هليوبوليس:
تم إيقاف العمل بها لحين صدور ترخيص من وزارة البترول وذلك لعدم الحصول على تقرير من الدفاع المدني لتأمين المحطة وهو ما لم توافق عليه ادارة الدفاع المدني التعامل مع مدينة هليوبوليس مقابل قرار التبعية لجهات من اجهزة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (جهاز الشروق) وجاري حاليا الحصول على موافقة الدفاع المدني حتى يمكن استغلال مساحات الاراضي وتشغيل المحطة.
- ٣- بالنسبة لمنطقة الشولاند:
لم يتم استكمال التعاقد مع شركة إتقان جروب للتطوير العقاري الشركة المستأجرة لمنطقة الشولاند خلال الفترة السابقة نظرا لعدم تمكين المستثمر من التوقيع على العقد نظرا لظروفه الشخصية نتيجة احداث كورونا وقد تم الاجتماع مع المستأجر عدة مرات للتفاوض على بعض الاختلافات في بنود التعاقد ويتم دراستها حاليا بالشئون القانونية بالشركة هذا وسيتم تقييم الموقف من إدارة الشركة لبدء العمل او سحب المشروع من المستثمر.
- ٤- بالنسبة لأرض القاهرة الجديدة:
تم اعداد كراسة شروط بمعرفة لجنة مشكلة من الشركة القابضة للتشييد والتعمير ومستشار التطوير والطرح وتم مراجعتها بمعرفه لجنة من الشركة لطرحها لكبار المستثمرين بنظام المشاركة بالإيرادات مع الشركة عن طريق مزايده بنظام المظاريف المغلقة وتم الإعلان عن ذلك بالجرائد ٢٠٢١/٤/٤ وقام عدد (٩) شركات بشراء كراسة الشروط حتى تاريخه.

-٢-

الملحوظة:-

٢- مازالت الشركة لم تحسم الخلافات بشأن الأراضي المنزوع ملكيتها للمنفعة العامة المتمثلة في ورش وحظائر المترو في المازة والدريسة وكذا أرض هليوبوليس الجديدة وأرض القاهرة الجديدة البالغ مساحتها ٨٦١٧٧,٥٧ متر مربع، ١٥٤٦٨٦ متر مربع على الترتيب وما آل للشركة من مسطح زائد بأرض مدينة هليوبوليس الجديدة عن مساحة القرار الجمهوري رقم ١٩٣ لسنة ١٩٩٥ المعدل بالقرار الجمهوري رقم ١٩٥ لسنة ٢٠١٩ والوارد بشأنها مطالبة من جهاز الشروق بنحو ١,٠٥٨ مليار جنيه.
نوصي بسرعة حسم تلك الخلافات لما لذلك من آثار على القوائم المالية.

الرد:-

- بالنسبة لورش وحظائر المترو في المازة والدريسة.
جاري متابعة هذا الموضوع عن طريق الشئون القانونية بالشركة وسيتم موافاتكم بالإجراءات التي سوف تتخذها الشركة في هذا الشأن مع الاحاطة بأنه لم يصدر حتى الآن قرار بنزع ملكية هذه الارض حتى يتم الطعن على القيمة واستيفائها من الجهة النازعة وان العلاقة قائمة مع الهيئة بموجب عقد ايجار لتلك الاراضي عند صدور قرار بفصل المرافق سنة ١٩٩١.
وقد ورد الى الشركة خطاب من رئاسة الجمهورية مفادة تسليم تلك الأرض لوزارة الدفاع كمساهمة في تطوير الطرق والمحاور المرورية وجاري مخاطبة رئاسة الجمهورية لتعويض الشركة عن تلك الأرض باعتبارها ضمن أملاك الشركة أو اصدار قرار نزع ملكية للمنفعة العامة بشأنها ولم يرد إلينا أي رد حتى تاريخه.
- بالنسبة لأرض هليوبوليس الجديدة.
تم اعداد مذكرة تفصيلية إلى السيد المهندس/ رئيس مجلس ادارة الشركة القابضة لعرضها على السيد وزير قطاع الاعمال لتسوية ذلك المسطح في ضوء ما تم نزع ملكيته لعمل الطرق والكباري ومحطة القطار المكهرب وخطوط الضغط العالي وجاري التواصل مع وزارة الاسكان لتحديد موعد لدراسة هذا الموضوع.
- اما بالنسبة لأرض القاهرة الجديدة.
تم حصر المساحات المتعدية عليها تمهيدا للعرض على الجهات المعنية.
وسيتم متابعة الموقف مع الشركة القابضة والوزارة المعنية.
هذا وقد تم اعداد ملف كامل بالتعدييات لعرضه على اللجنة الوزارية المشكلة لتسوية تلك التعدييات.

الملحوظة:-

٣- لم تتأثر قائمة الدخل بمصروفات تخص الفترة تتمثل في تأمينات، أجور، مصروفات أخرى متنوعة بلغ ما أمكن حصره منها نحو ٤,٩٦٠ مليون جنيه.
نوصي بمراعاة آثار ذلك على نتائج أعمال الفترة.

الرد:-

هذه المصروفات تم قيدها خلال شهر يناير وفبراير ٢٠٢١ حيث لم ترد المطالبات والفواتير الخاصة بهذه المصروفات من الجهات التي تتعامل معها الشركة الا بعد الانتهاء من إقفال حسابات شهر ديسمبر ٢٠٢٠ كما ان تحديد قيمة الحوافز والاجور الاضافية للعاملين بالشركة لا يتم بصفة نهائية الا بعد قيام قطاع الشئون الادارية بالشركة بمراجعة ايام العمل والاجازات والغياب وخلافه لجميع العاملين بالشركة مما يستغرق بعض الوقت الذي يتعدى فترة اعداد المركز المالي للشركة لذلك تم قيد هذه المصروفات خلال شهري يناير وفبراير ٢٠٢١.

الملحوظة:-

٤- أظهرت القوائم المالية في ٢٠٢٠/١٢/٣١ خسائر بنحو مبلغ ٨٤,٥٧٩ مليون جنيه مقارنة بالمخطط بموازنتها عن العام المالي ٢٠٢٠/٢٠٢١ عن ذات الفترة والمستهدف عنها ربح بنحو مبلغ ٢٦٤ مليون جنيه.
نوصي بموافاتنا بمبررات وأسباب عدم تحقيق المستهدف عن الفترة.

٩

٩

مهاجر

٩

احمد جابر

الرد:-

- يرجع ذلك لما يلي:-
- ١- بلغ إيراد سوديك الفعلي خلال الفترة مبلغ ٤٦ مليون جنيه مخصوم منها ١١ مليون جنيه مردودات مبيعات وحدات سكنية وما يخص الفترة المتبقية من العام المالي.
 - (٥ شهور) من إيرادات سوديك مبلغ ٩١ مليون جنيه هي قيمة المتبقي من الحد الأدنى المضمون بعد التعديل وبالتالي يصبح إجمالي إيراد سوديك للعام المالي الحالي حوالي مبلغ ١٣٧ مليون جنيه بدلا من المستهدف البالغ ٢٢٤ مليون جنيه، وذلك نظرا لا عادة الجدولة وتعديل الحد الأدنى المضمون الخاص بشركة سوديك من ١٧٨ مليون جنيه الي ٩٠ مليون جنيه.
 - ٢- لم تقم الشركة بتسجيل أي إيرادات مبانى خلال الفترة للأسباب الآتية:
 - تم إيقاف بيع الوحدات بمدينة نيو هليوبوليس اعتبارا من ٢٠١٩/١/١٥ بقرار مجلس الإدارة الصادر في ٢٠١٩/١/١٣.
 - جداول بيانات التكلفة تظهر خسارة في الكثير من وحدات المشروعات عند مقارنة سعر البيع بهذه التكلفة مما يستلزم إعادة دراسة عناصر التكلفة وإعادة تسعير الوحدات مع تطبيق نموذج التسعير الموحد الذي تم الاتفاق عليه في الاجتماعات التي عقدتها الشركة القابضة.
 - تم تأجيل معاودة بيع الوحدات لحين تعديل سياسة التسعير والشروع في تطوير مدينة نيو هليوبوليس لتحسين وضع المدينة مما يسمح بتنشيط المبيعات والذي تعذر تحقيقه حتى الآن لعدم حصول الشركة على التمويلات المطلوبة لتنفيذ خطة التطوير.
 - ٣- أما بالنسبة لبيع الأراضي فقد تم اتخاذ قرار ببيع مساحة ١٤٢ فدان قطعة واحدة مقارنة بالمستهدف الذي كان يعتبر أن يبيعها سيتم على أجزاء خلال العام في مزاد بتاريخ ٢٠٢١/٢/١٥ والذي تم تأجيله إلى ٢٠٢١/٣/٣١ وفي هذه الجلسة تم بيع مساحة ٢٧٠ فدان بسعر بيع ٢٢٦٣ جنيه للمتر وعليه فانه من المتوقع تسجيل إيراد البيع في الربع الأخير من العام المالي الحالي بإجمالي مبلغ قدره ١,٣٤ مليار جنيه لمساحة ١٤٢ فدان وذلك بعد التوقيع على العقود وتسليم الأرض.

الملحوظة:-

- ٥- معظم الأراضي والعقارات المملوكة للشركة في ٢٠٢٠/١٢/٣١ غير مسجلة.
- يتعين سرعة نهو إجراءات تسجيلها حفاظاً على أصول الشركة وتوثيقاً لمليتها لها.

الرد:-

- إن ملكية الشركة للأراضي والعقارات الخاصة بها ثابتة بموجب عقود موثقة وحقوق امتياز صادرة لها وطبقا للقرار الجمهوري بقانون رقم ٢٨٥ لسنة ١٩٦٠ الخاص بتأميم شركة سكك حديد مصر الكهربائية ووحدات عين شمس ونقل أصولها وخصومها إلى مؤسسة ضاحية مصر الجديدة والتي تحولت إلى شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير بموجب القرار الجمهوري رقم ٢٩٠٧ لسنة ١٩٦٤ الصادر في ١٩٦٤/٩/١٩.
- كما أن ملكية الشركة للأراضي بالمدن الجديدة (مدينة هليوبوليس، القاهرة الجديدة) ثابتة عن طريق الأيداع بالشهر العقاري طبقا للقرارات الجمهورية الصادرة بتخصيص هذه الأراضي للشركة وهو إجراء كافي في الوقت الحالي لحين استكمال تعمييرها وبالتالي السير في إجراءات التسجيل التفصيلي.
- بالنسبة لإجراءات تسجيل أرض هليوبوليس الجديدة.
- صدر القرار الجمهوري رقم (٦٣٦) لسنة ٢٠١٧ والخاص بنقل تبعية مدينة هليوبوليس الجديدة إلى مدينة الشروق وكذا القرار الجمهوري رقم (١٦٥) لسنة ٢٠١٩ وجاري شهره عن طريق الأيداع لحين موافقتنا بخرائط موقع (رسم كروكي) وعدد (٢) رسم موقع موضح به أحداثيات المدينة ولم يصلنا الرد حتى تاريخه من الجهات التي تم مراسلتها.
- بالنسبة لأرض القاهرة الجديدة (هليوبارك).
- فهي مشهرة عن طريق الأيداع تحت رقم (١٦٧٣) لسنة ٢٠٠٤ شمال القاهرة.
- بالنسبة لأرض مدينة العبور.
- فقد تم التقدم بعدة طلبات لتسجيل منطقة العبور وقام الجهاز بالمطالبة بمبالغ مالية وجاري توفيق الأوضاع مع جهاز المدينة وعند الانتهاء من التسوية مع الجهاز سوف يتم استكمال باقي الإجراءات اللازمة للتسجيل.

- ٤ -

الملحوظة: -

٦- مازالت الاستثمارات تتضمن نحو ١٠٨ ألف جنيه قيمة استثمارات في سندات حكومية مودعة ببنك الاستثمار القومي / واستثمارات في أسهم مشتراة بشركات أخرى محل دعاوى قضائية متداولة.
نوصي بالمتابعة القانونية للحصول على مستحقات الشركة.

الرد: -

- بالنسبة لمبلغ ١٠٨ ألف جنيه قيمة استثمارات في سندات حكومية طرف بنك الاستثمار القومي مقام بشأنها دعوى قضائية لاسترداد قيمتها مع الفوائد القانونية المستحقة ومازالت متداولة برقم ١٥٣٤٩ لسنة ١١٦ ق استئناف القاهرة ضد البنك الذي صدر حكم لصالحه وقد قامت الشركة بالطعن عليه امام محكمة النقض ولم يتم تحديد جلسة حتى تاريخه.
- بالنسبة لمبلغ ١٧١ جنيه فهي تمثل قيمة استثمارات في أسهم شركات أخرى مشتراه قبل التأميم ومقام بشأنها دعوى تعويض برقم ١٠٦٦١ لسنة ٥٣ ق ضد السيد وزير المالية أمام محكمة القضاء الادارى وصدر حكم لصالح الشركة بجلسة ٢٠٠٨/٣/٤ بإلزام وزير المالية برد مبلغ وقدره ٥٧٢٣١١ جنيه والفوائد القانونية حتى تاريخ السداد ومازالت الدعوى متداولة أمام محكمة القضاء الادارى العليا ومحالة لمكاتب خبراء وزارة العدل ولم يتم تحديد جلسة حتى تاريخه.

الملحوظة: -

٧- إستمرار وجود نزاع على أرض فضاء غير معمره شرق الطريق الدائري بمساحه ٢٢٦٢٣٥٧ م^٢ المشغولة من قبل وحدات عسكرية من الجيش ومعسكر للأمن المركزي وقد ورد للشركة كتاب الامانة العامة للقوات المسلحة بتاريخ ٢٠١٦/١١/٩ رداً على كتاب الشركة رقم ١٥٤ بتاريخ ٢٠١٦/١٠/٢٠ بأن الأرض مملوكة للقوات المسلحة بموجب عقد موثق بالشهر العقاري.
يتعين اتخاذ الإجراءات اللازمة حفاظاً على ممتلكات الشركة.

الرد: -

- بالنسبة للأرض المتنازع عليها مع وزارة الداخلية بالكيلو ٢٠ حتى الكيلو ٢٢,٥ طريق السويس الصحراوي فيوجد طعن رقم ٣٠٠٢١ لسنة ٥٧ ق امام المحكمة الادارية العليا مقام من الشركة ضد وزير الداخلية واخرين بطلب الحكم بإلغاء حكم أول درجة التقاضي برفض الدعوى والقضاء مجدداً بأخلاء وتسليم قطعة الارض ولم يتم تجديد جلسة له حتى الآن.
- كما يوجد طعن رقم ٤٧٤٨٦ لسنة ٦١ ق اما المحكمة الادارية مقام من الشركة ضد وزير الداخلية واخرين بطلب الحكم بمحو وشطب التسجيلات التي تمت على قطعة الأرض ولم يفصل فيه حتى تاريخه.
- اما بالنسبة للأرض المملوكة للقوات المسلحة بموجب عقد موثق بالشهر العقاري فلا يوجد له ملف بالقطاع القانوني وسيتم العمل على استكمال المستندات بشأن هذه الارض لاتخاذ الاجراءات القانونية.
- وقد تم ادراج هذا التعدي ضمن الملف الذي سوف يتم عرضه على اللجنة الوزارية المشكلة لتسوية تلك التعدييات مع الجهات النازعة.
- مع العلم بأن تلك المسطحات غير مؤكدة بصورة نهائية لتعذر دخول الأرض ورفعها مساحياً على الطبيعة لوجود منشأة عسكرية.

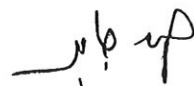
١- نظرا لأن شركة التشييد للتطوير العقاري لم تقدم دراسة جدوى عن مشروع الشراكة في أرض العبور فلم يكن ممكنا أن تقوم شركة مصر الجديدة بالوفاء بحصتها نسبة ٢٥٪ من التزامات المشروع دون إعداد دراسة جدوى للمشروع.

٢- طلبنا من الشركة الاستشارية عمل دراسة جدوى للمشروع للوقوف على تقدير حصة شركة مصر الجديدة من الأرباح المتوقعة حيث أظهرت دراسة الجدوى أن القيمة الحالية لإجمالي نصيب شركة مصر الجديدة من صافي الأرباح المتوقعة للمشروع قدره ٩٢,٢ مليون جنيه.
هذا بخلاف التزام شركة مصر الجديدة بسداد حصتها ٢٥٪ من العجز التمويلي خلال فترة المشروع والتي تبلغ ١٦٠ مليون جنيه.
وعليه فإن الاستمرار في المشاركة في المشروع لن يمكن الشركة من استرداد قيمة الأرض كما سيضيف على الشركة عبء توفير السيولة اللازمة للمشروع.

٣- طبقا لما سبق ارتأت الشركة أن بيع حصتها في أرض المشروع هو الخيار الأمثل لاسترداد رأس المال المدفوع، وعليه فقد تم الحصول على السعر العادل من خلال ثلاثة مقيمين معتمدين من البنك المركزي والرقابة المالية، وبناءً على متوسط هذه التقييمات وصلت القيمة العادلة لحصة الشركة في أرض المشروع إلى مبلغ ١٠٢ مليون جنيه.

٤- تقدمت شركة التشييد للتطوير بعرض للشراء بمبلغ ١٠٧,٩٦ مليون جنيه تسدد على مدى عشرة أشهر، وتم التفاوض مع شركة التشييد للتطوير العقاري لزيادة قيمة العرض المقدم والتي وافقت على زيادة العرض إلى ١٢٠ مليون جنيه تسدد ١٠٪ دفعة مقدمة والباقي على ٢٤ دفعة شهرية متساوية.

٥- بناءً على ما سبق تم العرض على مجلس الإدارة والذي اعتمد قرار بيع حصة الشركة في مشروع أرض موضوع العبور القيمة الحالية في ٢٠٢٠/١٢/٣٠.



الملحوظة:-

١٠- بلغ ما أمكن حصره من قيمة متأخرات العملاء (أراضي - مباني - إيجارات) في ٢٠٢٠/١٢/٣١ نحو ١٤٥,١٧٠ مليون جنيه يرجع تاريخ بعضها لعام ١٩٨٧ (أراضي ومباني) وتاريخ البعض الآخر منذ السبعينات (إيجارات) وقد تبين عدم اتخاذ الإجراءات القانونية بشأن بعض العملاء في حينه. نوصي ببحث تلك المديونيات والعمل على سرعة تحصيلها ودراسة مدى تعرضها للاضمحلال وأثر ذلك على القوائم المالية في ظل ما تعانيه الشركة من ضعف السيولة، مع متابعة الدعاوى القضائية وتنفيذ الأحكام الصادرة والعمل على تفعيلها حفاظاً على حقوق الشركة.

الرد:-

- هناك العديد من المستأجرين يقوموا بسداد القيمة الإيجارية على يد محضر اما لامتناع الشركة عن استلامها او لوجود منازعه بين بعض الورثة وبعضهم وهو ما نتج عن وجود هذه المتأخرات دفترية ويتم بحثها مع الشئون القانونية لكيفية استعادة تلك المتأخرات حيث يتم اتخاذ الإجراءات القانونية حيالها.
- ونظراً لإلغاء التعاقد مع شركات التحصيل فقد تم الاعتماد على التحصيل الذاتي عن طريق لجنة برئاسة مدير عام التحصيل لمتابعه اعمال التحصيل وتقوم بأداء عملها حيث بلغت جملة المتحصلات من قيمه المتأخرات مبلغ (١١,٧٧٩ مليون جنيه) خلال الفترة من ٢٠٢٠/٧/١ حتى تاريخه.
- هذا ويتم متابعة كافة متأخرات العملاء شهريا ودراسة الموقف القانوني ومدى تعرض هذه المديونيات للاضمحلال.

الملحوظة:-

- ١١- تضمنت متأخرات عملاء إيجارات مبلغ نحو ١١٦,٣٨٢ مليون جنيه مديونية مستحقة على شركة ماجيك دريمز مستأجر كازينو الميريلاند (منها مبلغ نحو ١٣,٧٥٢ مليون جنيه ضريبة القيمة المضافة واجبة السداد عن الأقساط المتأخرة)، وذلك لعدم التزامه بإنهاء المشروع وافتتاحه بتاريخ أقصاه ٢٠١٨/٩/٣٠ طبقاً لما تم الإنهاء إليه بمحضر اجتماع اللجنة الخاصة بأمانة الدفاع في ٢٠١٧/٩/٢٦ وكذا محضر الاجتماع مع وزير قطاع الأعمال العام في ٢٠١٨/٧/١٠، وقد تبين في هذا الشأن ما يلي:
- قيام شركة مصر الجديدة في ٢٠١٩/٧/١٥ بتعديل أقساط الجدولة (دون الرجوع الى اللجنة المشكلة من بعض أجهزة الدولة) لتكون بفائدة متغيرة بدلاً من فائدة ثابتة بنسبة ١٥,٧٥%، وأقساط متغيرة طبقاً لما هو متاح من تدفقات نقدية للمستأجر خلال أربع سنوات بإجمالي نحو ١٣٢,٩٧٨ مليون جنيه وكذا إعفائه من غرامات التأخير الخاصة بهذا المبلغ إضافة إلى إعفائه من تحرير شيكات بقيمة أقساط الجدولة.
- عدم التزام المستأجر على الرغم من ما سبق بتلك الجدولة مما حدى بمجلس إدارة الشركة بتفويض المستشار القانوني باتخاذ كافة الإجراءات لتفعيل الصيغة التنفيذية بالعقد وهو ما لم يتم حتى تاريخه.
- يتعين موافقتنا بمبررات إعادة الجدولة دون الرجوع الى اللجنة المشكلة من بعض أجهزة الدولة وتأخر الشركة في تفعيل الصيغة التنفيذية واسترداد العين المؤجرة واستغلالها بما يعود بالنفع على الشركة في ضوء ما تعانيه الشركة من مشاكل كبيرة بسبب ضعف السيولة النقدية، مع ضرورة قيام الشركة بسداد ضريبة القيمة المضافة في مواعيد استحقاقها.

- ٨ -

الرد:-

- تم اعادة جدولة المديونيات المستحقة على شركة ماجيك مستأجرة كازينو الميريلاند وذلك بناء على طلب الشركة المذكورة في ٢٠١٩/٧/٨ وقد تم عرضه على مجلس الادارة بموجب المذكرة رقم ٢٦٦ بالتميرير في ٢٠١٩/٧/١٥ حيث طلبت الشركة المستأجرة في طلبها بتعديل أقساط الجدولة لتكون بفوائد متغيرة وإقساط متغيرة طبقا لما هو متاح من تدفقات نقدية للشركة المستأجرة التي تلتزم بسدادها في مواعيدها المحددة بالجدولة. وقامت الشركة المستأجرة بسداد شهرين يناير وفبراير ٢٠٢٠ من الجدولة فقط ونظرا للظروف الاقتصادية الحالية وحدوث مشكلة كورونا لم يلتزم المستغل بهذه الجدولة.

- بتاريخ ٢٠٢١/٢/٢٨ تقدمت الشركة المستأجرة بطلبها إلى الشركة المؤجرة تطلب فيه جدولة المبالغ المستحقة عليها والسابق جدولتها لها بالعقد المؤرخ اغسطس ٢٠١٩ وما استجد عليها من مستحقات وجارى دراسة طلب الشركة المستأجرة.

- هذا ويتم التوصل مع اللجنة المشكلة من بعض اجهزة الدولة وذلك من خلال هيئة الرقابة الادارية بشأن هذا الموضوع

- حيث انه بتفعيل الصيغة التنفيذية الواردة بالعقد بين الطرفين فيحق للشركة ان تحصل على الانشاءات التي انشاءها المستثمر مما قد يؤدي الى قيام المستأجر لرفع دعوى قضائية قد تغل يد الشركة في ان تستطيع اكمال المشروع بنفسها وتدخل في مشكلة ليس حلها بالبسيط.

الملحوظة:-

١٢- استمرار مخالفة شركة مصر الجديدة للبند رقم (١٨) من العقد المبرم مع شركة سوديك والذي حدد بأن تاريخ استحقاق الحد الأدنى المضمون للعام الثالث (١٨٧,٩٧٨ مليون جنيه) في ٢٠١٩/٣/٣ ، حيث تم الاتفاق بين الشركتين في ٢٠١٩/٢/١٩ على السماح لشركة سوديك بسداد قيمة الحد الأدنى المضمون للسنة الأولى والثانية في يوم العمل الخامس التالي لانتهاى السنة الثانية وحدهه بيوم ٢٠١٩/٣/٣ بالمخالفة للمواعيد المحددة ببنود التعاقد مما أضع حق شركة مصر الجديدة في المطالبة بالفوائد المستحقة على التأخير في ضوء ما تعانيه الشركة من عجز في السيولة فضلا عن عدم قيام شركة سوديك بتقديم خطاب ضمان بالمخالفة للبند ٢/١٠ من عقد المشاركة وعدم قيام الشركتين بالتعاقد مع استشاري هندسي مشترك طبقاً للبند (٦) من العقد وعدم تقديم تقارير متابعة التنفيذ طبقاً للبند ١٢ من العقد .

يتعين موافقتنا بمبررات إبرام مثل هذا الاتفاق بالمخالفة للمادة (١٨) من العقد مما أضر بمصلحة الشركة الأمر الذي قد يستلزم تحديد المسؤولية مع مراعاة مطالبة شركة سوديك بالالتزام ببنود العقد السابق الإشارة إليها.

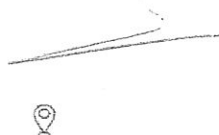
الرد:-

- بالنسبة لمخالفة الشركة للبند رقم ١٨ من العقد المبرم مع شركة سوديك.

تم زيادة مدة سداد الحد الأدنى المضمون لينتهي في عام ٢٠٣٧ بدلا من عام ٢٠٣٦ فيراعي ان سداد الحد الأدنى المضمون هو مارس ٢٠١٨ طبقا لما تم الاتفاق عليه بعقد الشراكة من احتساب الحد الأدنى بعد مرور سنة من تاريخ التوقيع على العقد الحاصل في ٢٠١٦/٣/٣ ليبدأ حساب الحد الأدنى ٢٠١٧/٣/٣ ويسدد في ٢٠١٨/٣/٣ ومن ثم تكون اخر سنة ٢٠٣٧ وذلك طبقا للبند ١٨ بالعقد فقره ١.

- بالنسبة لخطاب الضمان.

طبقا للبند العاشر بالتعاقد المبرم بين شركة مصر الجديدة وشركة سوديك بالإضافة الى الاجتماعات التنسيقية التي تمت في هذا الصدد واطارنا الرسمي لشركة سوديك بتاريخ ٢٠٢٠/٩/٢٢ بأن خطاب الضمان سيتم اصداره بناء على ان تقوم شركة سوديك بتعديل الجدول الزمني للمشروع بمراحله الثلاثة وكذلك دراسة الجدوى وفور اعتماد شركة مصر الجديدة الجدول الزمني المذكور يتم اصدار خطاب ضمان مشروط بتنفيذ اعمال كل مرحله.





احمد جابر

الملحوظة: -

- ١٣- بلغ صافي رصيد الحسابات المدينة الأخرى في ٢٠٢٠/١٢/٣١ نحو ١٨٤,١٢١ مليون جنيه، وقد تضمنت:
 - نحو ١٢٣,٩٧٧ مليون جنيه قيمة أقساط متأخرة على بعض عملاء حوالات الحق منذ عدة سنوات سددتها الشركة نيابة عنهم للبنوك وفقاً لعقود حوالات الحق المبرمة مع تلك البنوك.
 - نحو ٢١,٨٨٩ مليون جنيه مرحل من سنوات عهد طرف بعض شركات الكهرباء عن مقياسات أعمال خاصة بمشروعات الشركات.
 - نحو ١,٣٢١ مليون جنيه تمثل رصيد تأمينات لدى الغير أغلبها متوقف منذ سنوات.
 - نحو ٢,١٦٤ مليون جنيه شيكات مرتدة لبعض العملاء.
 - نحو ١٥٧ ألف جنيه رصيد متوقف للهيئة القومية للتأمينات الاجتماعية مرحل منذ سنوات بالمخالفة لطبيعة الحساب.
- يتعين بحث تلك المديونيات واتخاذ الإجراءات اللازمة نحو تحصيلها ودراسة مدى تعرضه للاضمحلال وإدراج ما يتم ارتداده من الشيكات بحسابات العملاء المختصة.

الرد: -

- ١- بالنسبة لمبلغ ١٢٣,٩٧٧ مليون جنيه قيمة الأقساط المتأخرة على بعض عملاء حوالات الحق. فإنه طبقاً لعقود حوالات الحق فإن الشركة ملزمة بسداد الاقساط في مواعيدها ويتم تحصيل الاقساط من العملاء بغرامات تأخير بعد ذلك ومعظم العملاء المتأخرين في السداد تم إحالتهم للشئون القانونية في حينه وعقب توفيقهم عن السداد لاتخاذ كافة الإجراءات القانونية.
- ٢- بالنسبة لمبلغ ٢١,٨٨٩ مليون جنيه رصيد العهد طرف بعض شركات الكهرباء. سيتم عمل التسويات اللازمة وتحويلها لحساب الموردين حين الانتهاء من الاعمال وتحديد مركز التكلفة الواجب التحميل عليه وذلك خلال الربع الرابع من العام المالي ٢٠٢٠/٢٠٢١.
- ٣- بالنسبة لمبلغ ١,٣٢١ مليون جنيه رصيد تأمينات لدى الغير فهو يمثل قيمة تأمينات طرف بعض الجهات مازال العمل مستمر معهم ولم يتم الانتهاء الغرض منه.
- ٤- باقي الارصدة المدينة المذكورة بالملحوظة سيتم عمل اللازم بشأنها وذلك من خلال اللجنة المختصة لدراسة كافة الارصدة المدينة والتي من المقرر الانتهاء من اعمالها خلال الربع الرابع ٢٠٢٠/٢٠٢١.

الملحوظة: -

- ١٤- استمرار تضمين رصيد حساب الموردين- شركات مقاولات- في ٢٠٢٠/١٢/٣١ مديونية مستحقة بنحو ٢١,٨٢٩ مليون جنيه قيمة ما تم سداده للشركة العامة للمشروعات الكهربائية (إليجكت) عن عقد الشراء المؤرخ في ٢٠١٧/٦/١٨ لقطعة أرض بمساحة ٣١٠٧ متر مربع بشارع العزيز بالله بالزيتون وقد طلبت شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير إنهاء العلاقة التعاقدية القائمة ورد ما سبق سداده من تحت حساب ثمن الأرض ووافق مجلس إدارة الشركة العامة بتاريخ ٢٠١٨/٥/١٤ على طلب الشركة بالتخارج السلمي إلا أنه حتى تاريخ الانتهاء من الفحص لم يتم استرداد المبالغ المسددة.
- وفي ضوء ما أفادت به الشركة بردها على تقريرنا التفصيلي بأنه تم تكوين مخصص بنسبة ٤٠ % من المديونية المستحقة على شركة (إليجكت) بنحو ٨,٧٠٠ مليون جنيه وأنه سيتم تعزيه لاستكمال كامل المديونية مما يعد اعتراف بعدم قدرة الشركة على إستيداء المبلغ المذكور.
- نوصي بضرورة اتخاذ كافة الإجراءات القانونية الكفيلة باستيداء حق الشركة.

الرد: -

بتاريخ ٢٠٢٠/٣/٣١ قامت الشركة بأرسال خطاب الي الشركة القابضة للتشييد والتعمير للتنبيه على شركة إليجكت بموافاتها بشيكات بنكية بالمبالغ المستحقة للشركة مضافا اليها الفوائد البنكية حتى تاريخ السداد حيث جاري حالياً تشكيل لجان من الشركة القابضة لدمج شركة إليجكت مع شركة هايدليكو وسوف يتم زيادة راس مال الشركتين وبالتالي معالجة الديون الخاصة بهذه الشركات لأي جهات أخرى ومنها قيمة المديونية المستحقة لشركة مصر الجديدة المذكورة بعلية وجاري متابعة هذا الامر مع الشركة القابضة.

أحمد جابر

أحمد جابر



أحمد جابر

الملحوظة: -

١٥- تضمن حساب الموردين الشاذ نحو ٢١,٦٨٧ مليون جنيه أرصدة متوقفة متنازع عليها قضائياً. يتعين البحث والدراسة لتلك الأرصدة الراكدة مع مراعاة الاضمحلال الذي لحق بها واتخاذ اللازم في ضوء ذلك.

الرد: -

سيتم اتخاذ اللازم في ضوء ما تسفر عنه اعمال اللجنة المشكلة والخاص بدراسة كافة الأرصدة المدينة والدائنة.

الملحوظة: -

١٦- تحملت الشركة أعباء تمويلية (فوائد مدينة وعمولات) بلغت في ٢٠٢٠/١٢/٣١ نحو ١١١,٤١٤ مليون جنيه، تم رسملة نحو ٢٠,٦٠٩ مليون جنيه وتحميل المتبقي على قائمة الدخل، فضلاً عن تحمل الشركة فرق أعباء إيجار تمويلي بنحو ٢٣,٤٥٩ مليون جنيه. يتعين إعادة النظر في السياسة التمويلية للشركة بما يحقق للشركة أقصى استفادة ممكنة.

الرد: -

- سيتم إعادة هيكلة الشركة مالياً ومن ضمن استراتيجيتها الشركة مستقبلاً العمل على تخفيض المديونيات طرف البنوك واستخدام أسلوب التمويل Project Finance لتمويل المشروعات بدلاً من السحب على المكشوف وذلك لتقليل الأعباء التمويلية.

- خلال شهر مارس ٢٠٢١ قامت الشركة بأبرام حوالة حق لعملاء الشركة بقيمة حالية ٢٢٥ مليون جنيه حصلت عليها الشركة وسيتم استخدام هذا المبلغ في تمويل مشروعات الشركة الجاري تنفيذها بالإضافة إلى استخدام جزء من هذا المبلغ لخطه التطوير المطلوبة مما سوف يقلل الاعتماد على السحب على المكشوف. وتقوم الشركة حالياً بالتفاوض مع أكثر من بنك لأبرام حوالات حق أخرى لعملاء الشركة بقيمة اسميه قدرها ٦٧١ مليون جنيه وسيتم تنفيذها في نهاية شهر ابريل ٢٠٢١.

- وقد تم الحصول على موافقة من الشركة القابضة لبيع مساحة ٢٧٠ فدان بمدينة هليوبوليس وقد تم بيع هذه المساحة بالكامل خلال جلسة المزاد بتاريخ ٢٠٢١/٣/٣١ بسعر بيع ٢٢٦٣ جنيه للمتر وسيظهر إثر ذلك خلال الربع الرابع من العام المالي الحالي حيث سيتم استخدام حصيلة مبيعات الاراضي السابقة والحالية في تخفيض مديونيات البنوك على مدى عام ٢٠٢٠/٢٠٢١ وتوفير مبالغ لتغطية خطه التطوير الحالية بالشركة بالإضافة إلى تنشيط عمله المبيعات في الفترة المقبلة لزيادة الإيرادات والحد من السحب المكشوف وأعباءه التمويلية الباهظة.

الملحوظة: -

١٧- بلغت إيرادات النشاط الجاري في ٢٠٢٠/١٢/٣١ نحو ٧٧,٩١٨ مليون جنيه مقابل مبلغ نحو ٧٣٢,٤٠٣ مليون جنيه عن ذات الفترة العام المالي السابق ، وذلك لعدم تحقيق الشركة المبيعات المستهدفة عن الفترة بموازنة العام المالي ٢٠٢٠/٢٠٢١ البالغة نحو ٨٦٠ مليون جنيه نتيجة لعدم تحقيق أي مبيعات من الوحدات السكنية والأراضي نظراً لإيقاف بيع الوحدات السكنية في بعض المشروعات منذ ما يقرب من عام لحين إعادة تسعيرها ، حيث أقتصر الإيراد على الحد الأدنى المضمون لعقد المشاركة مع شركة سوديك وإيراد الإيجار التمويلي عن ذات الفترة ، فضلاً عن زيادة مردودات مبيعات خلال الفترة بنحو ١٠,٧٣٢ مليون جنيه. نوصي بوضع خطة تسويقية لتنشيط عملية البيع لتعظيم إيرادات الشركة وموافاتها بمبررات أسباب تأخر الشركة في الإنتهاء من تسعير الوحدات المخطط بيعها طبقاً للمستهدف بالموازنة وموافاتها بأسباب ارتفاع مردودات المبيعات.

أحمد جابر

أحمد جابر



أحمد جابر

الرد:-

- ويرجع التأخر الشركة في الانتهاء من تسعير الوحدات الى:-
- تم إيقاف بيع الوحدات بمدينة نيو هليوبوليس اعتباراً من ٢٠١٩/١/١٥ بقرار مجلس الإدارة الصادر في ٢٠١٩/١/١٣.
- جداول بيانات التكلفة تظهر خسارة في الكثير من وحدات المشروعات عند المقارنة سعر البيع بهذه التكلفة مما يستلزم إعادة دراسة عناصر التكلفة وإعادة تسعير الوحدات مع تطبيق تموزج التسعير الموحد الذي تم الاتفاق عليه في الاجتماعات التي عقدتها الشركة القابضة.
- تم تأجيل معاودة بيع الوحدات لحين تعديل سياسة التسعير والشروع في تطوير مدينة نيو هليوبوليس لتحسين وضع المدينة مما يسمح بتنشيط المبيعات والذي تعذر تحقيقه حتى الآن لعدم حصول الشركة على التمويلات المطلوبة لتنفيذ خطة التطوير.
- ويرجع السبب في ارتفاع مردودات المبيعات الى الظروف الاقتصادية التي تمر بها البلاد وتعرثر بعض العملاء في الوفاء بالتزاماتهم المالية تجاه الشركة مما يضطرهم الى رد الوحدة السابق شراءها وتقوم الشركة بتطبيق اللائحة العقارية في هذا الشأن.
- ومن خلال خطة التطوير التي تمت الموافقة عليها سيتم استكمال جميع مشروعات البنية التحتية والمرافق للمناطق التي تم تسليمها وايضا الانتهاء من مشروعات الاسكان الجارية والمتعاقد عليها وذلك قبل نهاية عام ٢٠٢١.

الملحوظة:-

١٨- أظهرت القوائم المالية إيرادات الحد الأدنى المضمون المعدل من عقد المشاركة مع شركة سوديك عن الفترة من ٢٠٢٠/٧/١ إلى ٢٠٢٠/١٢/٣١ بنحو ٤٥,٠٨٤ مليون جنيه، في حين بلغت مبيعات المشاركة حتى ٢٠٢٠/١٢/٣١ نحو ٣,٢٠٢ مليار جنيه هذا فضلاً عن استمرار عدم وجود مجموعة دفترية لعملاء شركة سوديك لمتابعة أرصدتهم والمحصل منها، الأمر الذي يحول دون التحقق من صحة حصة شركة مصر الجديدة من الإيرادات (من حيث تجاوز الحد الأدنى المضمون من الإيراد) ومن ثم صحة المحقق من تلك الإيرادات. يتعين سرعة موافاتنا بملحق العقد المعدل والمعتد للتحقق من صحة الإيرادات الظاهرة بالقوائم المالية في ٢٠٢٠/١٢/٣١ لإحكام الرقابة على إيرادات عقد المشاركة والالتزام ببنود التعاقد.

الرد:-

- مرفق صورة من ملحق العقد المعدل بعد التوافق على كافة البنود ومراجعتها قانونياً واعتماده من مجلس الإدارة مع العلم ان التعديل رفع اجمالي قيمة الحد الأدنى المضمون من الإيرادات (الكاش) من ٥,٠١٥ مليار جنيه الى ٥,٩٤٣ مليار جنيه أي بزيادة قدرها ٩٢٧,٨ مليون جنيه.
- وبالنسبة للحد الأدنى المضمون من الإيرادات للفترة من ٢٠١٩/٣/٣ حتى ٢٠٢٠/٣/٣ أصبح مبلغ ١٥٥,٧٧٨ مليون جنيه بدلاً من ١٨٧,٩٨٧ مليون جنيه وقد قامت شركة سوديك بتحويل مبلغ ٦٣,٤٦٨ مليون جنيه في ديسمبر ٢٠٢٠ باقى الحد الأدنى المضمون من الإيرادات البالغ ١٥٥,٧٧٨ مليون جنيه
- وبالنسبة للحد الأدنى المضمون من الإيرادات عن الفترة من ٢٠٢٠/٣/٣ حتى ٢٠٢١/٣/٣ والبالغ قدره ٩٠,١٦٨ مليون جنيه بعد تعديله من ١٧٨,٢٩٧ مليون جنيه.
- وقد تم تحويل مبلغ ١١٩,٣٢٨ مليون جنيه حتى فبراير ٢٠٢١ بزيادة قدرها ٢٩,١٢٩ مليون جنيه من الحد الأدنى المضمون عن الفترة من ٢٠٢٠/٣ الى ٢٠٢١/٣ والبالغ قدره ٩٠,١٦٩ مليون جنيه.
- تم اثبات الحد الأدنى المضمون من الإيرادات مع شركة سوديك بمبلغ ٤٥,٨٤٠ مليون جنيه بعد تعديله بجلسه ٢٠٢٠/٧/٢٧ عن الفترة من ٢٠٢٠/٧/١ الى ٢٠٢٠/١٢/٣١ بفارق ايراد قدره ٦٦,٦٦٩ مليون جنيه عن المدرج بالموازنة ٢٠٢١/٢٠٢٠ والبالغ قدره ١١١,٧٥٣ وبالتالي يصبح اجمالي ايراد سوديك للعام المالي الحالي ١٣٧,٧٢٨ مليون جنيه بدلاً من المستهدف البالغ ٢٢٣,٥٠٥ مليون جنيه.
- وبالنسبة للمجموعة الدفترية تم انشاءها بالإدارة العامة للبنوك وتحتوي على كافة البيانات الخاصة بالعمل تاريخ التعاقد - قيمة الوحدة - قيمة الشيك - رقم الشيك - تاريخ الشيك - نسبة الشركة من الشيك.

الملحوظة :-

١٩- استمرار عدم تضمن إيرادات الفترة إي إيرادات نظير إيجار او استغلال حديقة الميريلاند رغم طلب شركة فاسيليتيز في ٢٥/٣/٢٠٢٠ من شركة مصر الجديدة فسخ التعاقد حيث لم يتم البت في هذا الشأن حتى تاريخه.
يتعين بحث أسباب التأخر في البت بشأن فسخ العقد وعدم استغلال الحديقة بالرغم مما تعانيه الشركة من نقص حاد في الموارد المالية وضعف السيولة النقدية بها.

الرد :-

تم عمل محضر استلام لموقع الحديقة بملاحظات هذا وقد تم الانتهاء من هذه الملاحظات وفي انتظار تحرير محضر الاستلام النهائي بعد إنهاء الملاحظات معتمد من الشؤون الفنية حتى يتسنى اجراء التسوية المالية مع العلم ان خطابات الضمان للدفعة المقدمة لعقد التشغيل وخطاب الضمان للتأمين النهائي لعقد الايجار والمتبقي من قيمة التوريدات التي ألت الى شركة مصر الجديدة عند انتهاء عقد التشغيل تزيد عن جميع المستحقات عن عقد الايجار.

المدير التنفيذي للشؤون المالية

محاسب /

تامر عبد الشافي