



مصر الجديدة
للإسكان والتعمير

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

٢٩٩
٢٠٢٠/٦/١٥

السيدة الأستاذة / رئيس قطاع الشركات المقيدة بالبورصة المصرية

تحية طيبة وبعد ...،

نتشرف بأن نرفق لسيادتكم طيه القوائم المالية عن فترة الربع الثالث للسنة المالية ٢٠٢٠/٢٠١٩ والمعدة طبقا لقرار السيد / رئيس الجهاز المركزي للمحاسبات رقم ٦٠٩ لسنة ٢٠١٦ والمعتمدة من إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير بالجهاز المركزي للمحاسبات.

- ١- قائمة المركز المالي في ٢٠٢٠/٣/٣١.
 - ٢- قائمة الدخل عن الفترة المالية من ٢٠١٩/٧/١ إلى ٢٠٢٠/٣/٣١.
 - ٣- قائمة التدفقات النقدية من ٢٠١٩/٧/١ إلى ٢٠٢٠/٣/٣١.
 - ٤- قائمة التغير في حقوق الملكية عن الفترة المالية المنتهية في ٢٠٢٠/٣/٣١
 - ٥- الإيضاحات والمعلومات المتممة للقوائم المالية في ٢٠٢٠/٣/٣١
 - ٦- تقرير مراقب الحسابات عن القوائم المالية للشركة في ٢٠٢٠/٣/٣١ والوارد من الجهاز المركزي للمحاسبات / إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير رقم (١٤٥) بتاريخ ٢٠٢٠/٦/١٤.
- نتشرف بأن نرفق لسيادتكم طيه رد الشركة على الملاحظات الواردة بتقرير مراقب الحسابات .
برجاء التكرم بالعلم والإحاطة واتخاذ ما يلزم .
وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ..

العضو المنتدب للشئون المالية والادارية

الأستاذة / سهر الدماطي



تحريرا فى: ٢٠٢٠/٦/١٥



قائمة المركز المالي في ٢٠٢٠/٣/٣١

القيمة بالجنيه	مقارن	رقم الايضاح	البيانات
٢٠١٩/٠٦/٣٠	٢٠٢٠/٠٣/٣١		
			الاصول :-
			الاصول غير المتداولة
٦٧٣٦٩٩٦٠	٩٧٢٦٠٩٠	(١)	الاصول الثابتة
٥١٦١٤٩٥٠	٥٢٣٢١٥٧١	(٢)	مشروعات تحت التنفيذ
١٩١٤٨٤٦	٥٧٨٢١٢٧٢	(٣)	استثمار عقارى
٣٦٠٠٠١٧١	٣٦٠٠٠١٧١	(٤)	الاستثمار فى شركات تابعة وشقيقة
١٠٧٤٥٩	١٠٧٤٥٩	(١/٤)	استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق (سندات)
١٥٧٠٠٧٣٨٦	١٥٥٩٧٦٥٦٣		مجموع الاصول غير متدوله
			الاصول المتداولة
١٧١٥٢٣٩٢٧٧	١٧٤٧٣٣٣٨٦٥	(٥)	المخزون
٩٩٥٦٦٥٩٨٧	١٤١٢٨٩٥١٨٢	(٦)	اوراق قبض
١٢٠٤٩٧٣٨٢٩	١٣٢٩٩٢٢٣٢٩	(٧)	عملاء
٢٩٤٦٧٣٩٩٤	١٦٦٦٨٧٧٨٥	(٨)	مدينون آخرون
١٥٩٥١٥٥٢	١٥٨١٠٠٥٢	(١/٨)	حسابات مدينة مع الشركات القابضة والشقيقة
٦٧٧٠٨٨٢٩	١٤٦٢٩٩٦٧١	(٩)	دفعات مقدمة
١١٩٦٧٧٤٤٤	١٧٩٢٤٣٨٢٤	(١٠)	نقدية وارصدة لدى البنوك
٤٤١٣٨٩٠٩١٢	٤٩٩٨١٩٢٧٠٨		مجموع الاصول المتداولة
٤٥٧٠٨٩٨٢٩٨	٥١٥٤١٦٩٢٧١		اجمالى الاصول
		(١١)	حقوق الملكية
١١١٢٥٧١٠٠	٣٣٣٧٧١٣٠٠	(١/١١)	راس المال المدفوع
٢٥٤٥٤٠٩٣٦	٢٥٤٥٤٠٩٣٦	(١/١١)	الاحتياطيات
٣٨٨٩٦٥٦٣٦	٢٠٣١١٣٦٥٦	(١/١١)	ارباح او (خسائر) مرحلة
.	٣٧٩٥٨٩٥٥٠	(١/١١)	ارباح او (خسائر) الفترة بعد الضريبة
.			صافى ارباح ٢٠١٩/٢٠١٨ قبل الاعتماد
٧٥٤٧٦٣٦٧٢	١١٧١٠١٥٤٤٢		مجموع حقوق الملكية

م. م. محمد عبد الله
 رائد جمال
 محو د. ص. م.

تابع قائمة المركز المالي في ٢٠٢٠/٣/٣١

القيمة بالجنيه	رقم الايضاح	البيان
مقارن	فقطي	
٢٠١٩/٦/٣٠	٢٠٢٠/٣/٣١	
١١٢٤٣٧١٢٤٢	١٢٠٠٤٣٢٥٥٨	(١٢) <u>الالتزامات الغير متداولة</u>
٥٣.٥٩٣	٥٣.٥٩٣	قروض طويلة الاجل من البنوك
٤٦٨.٩١٦٦٤	٦٧٧١٧٧.٩٠	(١٣) التزامات ضريبية موجبة
١٥٩٢٩٩٣٤٩٩	١٨٧٨١٤.٢٤١	(١٤) التزامات اخرى
		مجموع الالتزامات الغير متداولة
		<u>الالتزامات المتداولة</u>
	٢٦.٥٢٦	قسط بنك الاستثمار القومي
٦٦٨.٦٥٥٨	٧٦٤١٨٣٨٢	(١٥) مخصصات
٦٩١٨٥٣٤٧٦	٧٣٢٢٠٤٠٧١	(١/١٦) بنوك سحب على المكشوف
	٥٢٤٦٨٥٥٠.٣	(٢/١٦) داننون / حولات حق ١٧٢/١٧١
١٧١٧٧٧٤٧٩	٥٨.٦.٦٤٥	(٣/١٦) موردين
٣٩٠.٣٨٣.٦	٢٨١٦.٢٣.٢	(٤/١٦) داننون اخرون
		(١٧) حسابات دائنة للشركة القابضة
١١٦٧.١٩٥٩	١١.٢١٣٤٧٣	(٥/١٦) ضريبة الدخل المستحقة
٨٥٢٧٨٦٦٦	٢٢٢٥١٤١٩	(٦/١٦) داننو التوزيعات
٧٠.٦٨٤٦٨٣	٢٩٩٣١٧٢٦٧	(٧/١٦) ارباح وفوائد مبيعات تقسيط موجلة
٢٢٢٣١٤١١٢٧	٢١٠٥.١٣٥٨٨	مجموع الالتزامات المتداولة
٣٨١٦١٣٤٦٢٦	٣٩٨٣١٥٣٨٢٩	اجمالي الالتزامات
٤٥٧.٨٩٨٢٩٨	٥١٥٤١٦٩٢٧١	مجموع حقوق الملكية والالتزامات

رئيس مجلس الادارة
والعضو المنتدب

مهندس هاني السيد

العضو المنتدب للشؤون المالية



رئيس قطاع الحسابات

محاسب / وليد فوزي

مدير عام الحسابات

محاسب / كرم عبد الغفار احمد

قائمة الدخل (الأرباح او الخسائر)
عن الفترة من ٢٠١٩/٧/١ الى ٢٠٢٠/٣/٣١

القيمة بالجنيه

مقارن	فعلي	رقم الايضاح	البيانات
الى ٢٠١٨/٧/١ ٢٠١٩/٣/٣١	الى ٢٠١٩/٧/١ ٢٠٢٠/٣/٣١		
٤٦٨٥٩٥٢١٤	١١٣٩٧٧.٨٥٧	(١)	المبيعات / الإيرادات
(١٥٨٣٣٨٧٩٢)	(٣٣٥.٢٥١٢٢)		تكلفة المبيعات / تكلفة الحصول على الإيراد
٣١.٢٥٦٤٢٢	٨.٤٧٤٥٧٣٥		مجمعل الربح / الخسارة
١٢٤٧٧٧٤٤	٢٣٩٤٤٤٨٤	(٢)	ايرادات استثمارات والفوائد
-	-		مكاسب وخسائر اخرى
٢٣٦٦٥٥.٤	٢٦٩٣.١٥٩		ايرادات اخرى
(٨٣٤٧٢٩٤٣)	(١.١٣٠.٧٤٣٠)	(٣)	مصروفات ادارية وعمومية
-	(٢٦٨٣١٢٦٨)		مخصصات مكونة
-	-		مخصصات انتفي الغرض منها
(١.٢٣٤١٩١٦)	(٩٦٧٢٤٦٧٢)	(٤)	ايجار تمويلي (اراضى)
٥٦.٠٤٠	-		فوائد قروض لشركات (قابضة)
	(٢٩٧٦٦١٤)	(٥)	ضريبة المساهمة التكافليه
	(٥٨٧٢.٦٣)	(٦)	مصروفات تمويلية (حوالات)
(١١٢٢.٠٢٩)	(٥٨٩٥٥٤)	(٧)	مصروفات اخرى
(٩٨٨٣٤٩١٤)	(١٣١٥٢٥٨١٠)		مصروفات تمويلية
-	-		ايرادات استثمارات فى شركات شقيقة وذات سيطرة مشتركة
٥١.٨٩٩.٠٨	٤٨٩٧٩٢٩٦٧		الأرباح قبل الضريبة (الخسارة)
(١١٤٩٥٢٢٩)	(١١.٢٠٣٤١٧)		مصروف ضريبة الدخل
٣٩٥٩٤٦٧٩	٣٧٩٥٨٩٥٤٩		ربح الفترة من العمليات المستمرة
٤٤٥.٢٨٤.٠٠	١٣٣٥.٨٥٢.٠٠		عدد الاسهم القائمة
٠.٠٩	٠.٢٨		نصيب السهم الاساسى والمخفض فى الأرباح قرش/جنيه

رئيس مجلس الاداره
والعضو المنتدب

مهندس / هانى الديب

العضو المنتدب للشئون المالية

أ. سحر الدينانى

مدير عام الحسابات

مكتسب / اوريد فوزى

رئيس قطاع الحسابات

مكتسب / اوريد فوزى

مدير عام الحسابات

مكتسب / اوريد فوزى

مدير عام الحسابات

مكتسب / اوريد فوزى

مدير عام الحسابات


مكتسب / اوريد فوزى

إدارة مرافق خدمات
الإسكان والتعمير

قائمة الدخل الشامل الدورية المنفردة

عن الفترة المالية من ٢٠١٩/٧/١ حتى ٢٠٢٠/٣/٣١

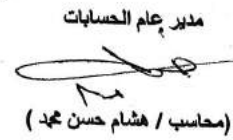
البيان	من ٢٠١٩/٧/١ حتى ٢٠٢٠/٣/٣١ جنيهاً	من ٢٠١٨/٧/١ حتى ٢٠١٩/٣/٣١ جنيهاً
ربح (خسارة) الفترة	٣٧٩٥٨٩٥٤٩	٣٩٥٩٤٦٧٩
الدخل الشامل الأخر	-	-
فروق العملة الناتجة عن ترجمة العمليات الأجنبية	-	-
الاستثمارات المالية المتاحة للبيع	-	-
تغطية التدفق النقدي	-	-
الإرباح (الخسائر) الاكثوارية من نظم المزايا المحددة للمعاشات	-	-
نصيب المنشأة من الدخل الشامل الاخر فى الشركات الشقيقة	-	-
ضريبة الدخل المتعلقة بعناصر الدخل الشامل الاخرى	-	-
مجموع الدخل الشامل الاخر عن الفترة بعد خصم الضريبة	-	-
الدخل الشامل للفترة	٣٧٩٥٨٩٥٤٩	٣٩٥٩٤٦٧٩

رئيس مجلس الإدارة
 والعضو المنتدب

 مهديس / هانى الديب

العضو المنتدب للشئون المالية
 (د/ سهر الدوايكى)

 إدارة مراقبة الحسابات
 الإسكان والتنمية

رئيس قطاع الشؤون المالية
 (محاسب / وليد فوزى)


مدير عام الحسابات
 (محاسب / هشام حسن محمد)


قائمة التدفقات النقدية

خلال الفترة المالية من ٢٠١٩/٧/١ إلى ٢٠٢٠/٣/٣١

لا قرب جنيهه

مقارن من ٢٠١٨/٧/١ إلى ٢٠١٩/٣/٣١	من ٢٠١٩/٧/١ إلى ٢٠٢٠/٣/٣١		الايضاح	البيان
	كلى	جزئى		
	جنيهه	جنيهه		
٥١.٨٩٩.٠٨	٤٨٩٧٩٢٩٦٧			اولا : التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
				- صافى الربح قبل الضرائب
١٧٣٩١٦٩		٣٩٣٥٧٧٢		تسوية البنود غير العادية
٨٦٣٥٧١٧٠		١.٧٥٨١٣٢٦	١/١	- الاهلاك والاستهلاك
		٨٤٧٣١٩٦٠		- القوائد المدينة
		١٥٧١٥١٢٢		- القوائد التي تحملها للمشروعات
		-		- المخصصات
				- فوائد دائنة مستحقة
				تسوية البنود التي تؤثر على صافى الربح ولا تدخل ضمن التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل .
				- خسائر (أرباح) بيع الأصول الثابتة
(١٤٣٥١٧٩٨٥)		(٣٢.٩٤٥٨٨)	١/٢	تسوية التغيرات في أرصدة المخزون والحسابات المدينة والدائنة
(١.٠١٤٣٣٥١٢)		(٤٩٤٢٣٢٩٤٣)	٢/٢	- النقص (الزيادة) في المخزون
(٥٩٧٦٨.٥٣)		١.٠١٨٩٨٧١٠		- النقص (الزيادة) في عملاء وأوراق قبض ومدىنى التشغيل
(٧٧٩٨٩٣٣٤)		(١١٦٦٩١٩.٣)		- الزيادة (النقص) في موردين وأوراق دفع ودائنى التشغيل
(٩٨٨٣٤٩١٤)		(٢١٦٢٥٧٧٧٠)	٢/١	- ضرائب دخل مدفوعة
(٣٩٣٤٤٧٤٥٩)	(٥٤٥٤١٤٣١٤)		١/٣	- القوائد المدفوعة (مصروفات تمويلية)
(٣٤٢٣٥٧٥٥١)	(٥٥٦٢١٣٤٧)			إجمالى التسويات
				- صافى التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل (١)
				ثانيا :- التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار :-
(٩٣٢.٩٨٠)		(٧.٦٦٢١)		- لاقتناء أصول ثابتة (مشروعات تحت التنفيذ)
(٩.٤٩٢٥)		(٢١٩٨٣٧٢)		- متحصلات من بيع أصول ثابتة
١٢٤٧٧٧٤٤		٢٣٩٤٤٤٨٤	٣/١	- مدفوعات لاقتناء أصول أخرى طويلة الاجل
				- فوائد دائنة
				- متحصلات من بيع أصول أخرى طويلة الاجل
(٤٣٢٠.٠٠٠)			١/٧	- متحصلات من بيع استثمارات في أسهم
(٤.٩٥٨١٦١)	٢١.٣٩٤٩١			- مدفوعات لشراء استثمارات مالية
				- صافى التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار (٢)
				ثالثا : التدفقات النقدية من أنشطة التمويل :-
٨٧١٤٧٤٢٤٠		٧٦.٦١٣١٦	١/٦	- متحصلات من قروض طويلة الاجل
(١٨٨٦٣٨٢٣٥)		٤٠.٣٥.٥٩٥	١/٤	- متحصلات من السحب على المكشوف
(١٤٠.١٩١٤٥٩)		(٢٢٢٥١٤١٩)		- توزيعات أرباح مدفوعة خلال العام
١٢.٠٠٠.٠٠٠			٢/٧	- مدفوعات لشراء الشركة جاثيا من أسهمها (أسهم خزينة)
(١.٠٢٣٤١٩١٦)		(٩٦٧٢٤٦٧٢)	٢/٤	- متحصلات من إعادة بيع الشركة لأسهمها المشتراة
		٩٦٧٢٤٦٧٢		- ايجار تمويلي
٤٥٢٣.٢٦٣٠	٩٤١٦.٤٩٢			- متحصلات لسداد الاجار التمويلي من السحب على المكشوف
٦٨٩٨٦٩١٨	٥٩٥٧٨٦٣٦			- صافى التدفقات النقدية من أنشطة التمويل (٣)
٧٧٩٨٩٥٧	١١٩٦٧٧٤٤٤			- التغير في حركة النقدية خلال الفترة المالية (٣+٢+١)
٧٦٧٨٥٨٧٠	١٧٩٢٥٥٧٨٠			- رصيد النقدية وما في حكمها أول الفترة المالية
				- رصيد النقدية وما في حكمها آخر الفترة المالية
٣.٠٠٠.٠٠٠	٣.٠٠٠.٠٠٠			وتتمثل النقدية وما في حكمها فيما يلى :-
٤٦٦٥٢٧٦٨	١٤٨٩٧٥٥٠٠		٦/٥	- ودائع لاجل بالبنوك
١٣٣١.٢	٢٨.٢٨٠			- حسابات جارية بالبنوك
٧٦٧٨٥٨٧٠	١٧٩٢٥٥٧٨٠			- نقدية بالصندوق
				الإجمالى

رئيس مجلس الإدارة
والعضو المنتدب

(مهندس / هانى الديب)

العضو المنتدب للشؤون المالية

(د. محمد عبد الحاميد)

رئيس قطاع الشؤون المالية

(محاسب / وليد فوزى)

مدير عام الحسابات

(محاسب / كرم عبدالغفار احمد)

محمد

تقرير سبتمبر ٢٠١٩

إدارة ضريبة مساهمة الإسكان والتعمير

قائمة التدفقات النقدية

خلال الفترة المالية من ٢٠١٩/٧/١ إلى ٢٠٢٠/٣/٣١

لاقرب جنيهه

مقارن من ٢٠١٨/٧/١ إلى ٢٠١٩/٣/٣١	من ٢٠١٩/٧/١ إلى ٢٠٢٠/٣/٣١		الايضاح	البيان
	كلية	جزئية		
٥١٠٨٩٩٠٨	٤٨٩٧٩٢٩٦٧			أولا : التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
(٣٩٣٤٤٧٤٥٩)	(٥٤٥٤١٤٣١٤٢)		١/٣	- صافى الربح قبل الضرائب
(٣٤٢٣٥٧٥٥١)	(٥٥٦٢١٣٤٧)			إجمالى التسويات
				- صافى التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل (١)
(٩٣٣٠٩٨٠)	(٧٠٦٦٢١)			ثانيا :- التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار :-
				- لاقتناء أصول ثابتة (مشروعات تحت التنفيذ)
(٩٠٤٩٢٥)	(٢١٩٨٣٧٢)			- متحصلات من بيع أصول ثابتة
١٢٤٧٧٧٤٤	٢٣٩٤٤٤٨٤		٣/١	- مدفوعات لاقتناء أصول أخرى طويلة الاجل
				- فوائد دائنة
				- متحصلات من بيع أصول أخرى طويلة الاجل
(٤٣٢٠٠٠٠٠)			١/٧	- متحصلات من بيع استثمارات فى أسهم
(٤٠٩٥٨١٦١)	٢١٠٣٩٤٩١			- مدفوعات لشراء استثمارات مالية
				صافى التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار (٢)
٨٧١٤٧٤٢٤٠	٧٦٠٦١٣١٦		١/٦	ثالثا : التدفقات النقدية من أنشطة التمويل :-
(١٨٨٦٣٨٢٣٥)	٤٠٣٥٠٥٩٥		١/٤	- متحصلات من قروض طويلة الاجل
(١٤٠١٩١٤٥٩)	(٢٢٢٥١٤١٩)			- متحصلات من السحب على المكشوف
				- توزيعات ارباح مدفوعة خلال العام
١٢٠٠٠٠٠٠			٢/٧	- مدفوعات لشراء الشركة جانبها من أسهمها (أسهم خزينة)
(١٠٢٣٤١٩١٦)	(٩٦٧٢٤٦٧٢)		٢/٤	- متحصلات من إعادة بيع الشركة لأسهمها المشتراة
	٩٦٧٢٤٦٧٢			- ايجار تمويلي
٤٥٢٣٠٢٦٣٠	٩٤١٦٠٤٩٢			- متحصلات لسداد الايجار التمويلي من السحب على المكشوف
٦٨٩٨٦٩١٨	٥٩٥٧٨٦٣٦			صافى التدفقات النقدية من أنشطة التمويل (٣)
٧٧٩٨٩٥٢	١١٩٦٧٧٤٤٤			- التغير فى حركة النقدية خلال الفترة المالية (٣+٢+١)
٧٦٧٨٥٨٧٠	١٧٩٢٥٥٧٨٠			- رصيد النقدية وما فى حكمها أول الفترة المالية
				- رصيد النقدية وما فى حكمها آخر الفترة المالية
٣٠٠٠٠٠٠٠	٣٠٠٠٠٠٠٠		٦/٥	وتتمثل النقدية وما فى حكمها فيما يلى :-
٤٦٦٥٢٧٦٨	١٤٨٩٧٥٥٠٠			- ودائع لاجل بالبنوك
١٣٣١٠٢	٢٨٠٢٨٠			- حسابات جارية بالبنوك
٧٦٧٨٥٨٧٠	١٧٩٢٥٥٧٨٠			- نقدية بالصندوق
				الإجمالى

رئيس مجلس الإدارة
والعضو المنتدب

العضو المنتدب للشئون المالية

نائب قطاع الشؤون المالية

مدير عام الحسابات

(مهندس / هانى الديب)

(دكتور / محمد السيد)

(محاسب / ولية فوزى)

(محاسب / كرم عبدالغفار أحمد)



قائمة التغير في حقوق الملكية من الفترة من ٢٠١٩/٧/١ حتى ٢٠٢٠/٣/٣١

القيمة بالجنيه

البيانات	رأس المال المدفوع	احتياطى قانونى	احتياطى تقامى	احتياطى رأسمالى	الاحتياطيات الاخرى	ارباح المرحلة	صافى الربح	الاجملى
الرصيد فى ٢٠١٨/٧/١	١١١٢٥٧١٠٠	٥٥٦٢٨٥٥٠	١١١٢٥٧١٠٠	٢٥٣٤٥٨٦	٨٤٥٦٣٢٨٥	١٠٠٣٠٧٨٧	٢٦٥٣٤٧٣٢٦	٢٤٠٦١٨٧٣٤
المحول الى الاحتياطيات								
- تسويات				٥٥٧٤١٥				
- توزيعات ارباح ٢٠١٨/٢٠١٧								
- صافى ارباح الفترة بعد الضريبة								
الرصيد فى ٢٠١٩/٢/٣١	١١١٢٥٧١٠٠	٥٥٦٢٨٥٥٠	١١١٢٥٧١٠٠	٣٠٩٢٠٠١	٨٤٥٦٣٢٨٥	٨٢٣٥١٤٧٥	٣٩٥٩٤٦٧٩	٤٨٧٧٤٤١٩٠
الرصيد فى ٢٠١٩/٧/١	١١١٢٥٧١٠٠	٥٥٦٢٨٥٥٠	١١١٢٥٧١٠٠	٣٠٩٢٠٠١	٨٤٥٦٣٢٨٥	٩٧٨٥٤١٤٤	٣٧٦٢٣٩٠١٥٨	٨٤٠٠٤٢٣٣٨
المحول الى الاحتياطيات								
- تسويات								
- توزيعات ارباح ٢٠١٩/٢٠١٩								
- صافى ارباح الفترة بعد الضريبة								
الرصيد فى ٢٠٢٠/٣/٣١	٣٣٣٧٧١٣٠٠	٥٥٦٢٨٥٥٠	١١١٢٥٧١٠٠	٣٠٩٢٠٠١	٨٤٥٦٣٢٨٥	٢٠٣١١٣٦٥٦	٣٧٩٥٨٩٥٥٠	١١٧١٠١٥٤٤٢

المضو المنتدب للشئون المالية

(د . سهر الدماطى)

رئيس قطاع الحسابات

(محاسب / وليد فوزى)

مدير عام الحسابات

(محاسب / كرم عبدالقادر)

قائمة التغير فى حقوق الملكية (المختصرة) عن الفترة المالية
فى ٢٠٢٠/٣/٣١

القيمة بالجنيه

البيان	رصيد أول المدة فى ٢٠١٩/٧/١	الزيادة	النقص	رصيد آخر المدة فى ٢٠١٩/١٢/٣١
رأس المال المصدر والمدفوع	١١١٢٥٧١٠٠	٢٢٢٥١٤٢٠٠		٣٣٣٧٧١٣٠٠
<u>الاحتياطيات :-</u>				
احتياطى قانونى	٥٥٦٢٨٥٥٠			٥٥٦٢٨٥٥٠
احتياطى نظامى	١١١٢٥٧١٠٠			١١١٢٥٧١٠٠
احتياطى رأسمالى	٣٠٩٢٠٠١			٣٠٩٢٠٠١
احتياطيات أخرى	٨٤٥٦٣٢٨٥	-	-	٨٤٥٦٣٢٨٥
جملة الاحتياطيات + رأس المال	٣٦٥٧٩٨٠٣٦	٢٢٢٥١٤٢٠٠	-	٥٨٨٣١٢٢٣٦
أرباح (خسائر) مرحلة	٩٧٨٥٤١٤٤	٣٧٥٩٢٢٢٩٤	٢٧٠٦٦٢٧٨٢	٢٠٣١١٣٦٥٦
صافى أرباح العام المالى ٢٠١٩/٢٠١٨	٣٧٦٣٩٠١٥٨		٣٧٦٣٩٠١٥٨	-
صافى أرباح الفترة حتى ٢٠٢٠/٢/٣١	٠	٣٧٩٥٨٩٥٥٠		٣٧٩٥٨٩٥٥٠
إجمالى حقوق الملكية	٨٤٠٠٤٢٣٣٨	٩٧٨٠٢٦٠٤٤	٦٤٧٠٥٢٩٤٠	١١٧١٠١٥٤٤٢

رئيس مجلس الإدارة
والعضو المنتدب
(مهندس / هانى الديب)

العضو المنتدب للشئون المالية
(د. سهر الديب)

رئيس قطاع الحسابات
(محاسب / وليد فوزى)

مدير عام الحسابات
(محاسب / كرم عبدالغفار)



الإيضاحات والمعلومات المتممة للقوائم المالية

في ٢٠٢٠/٣/٣١

أولاً : نبذة عن الشركة :-

اسم الشركة: شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير إحدى الشركات التابعة للشركة القابضة للتشييد والتعمير
 مقر الشركة : ٢٨ شارع إبراهيم اللقاني - مصر الجديدة
 الشكل القانوني: شركة تابعة مساهمة مصرية خاضعة لاحكام القانون رقم ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ .
 سنة التأسيس: أنشأت الشركة عام ١٩٥٦ .
 مدة الشركة : مائة عاماً من تاريخ القيد في السجل التجارى فى ١٩٦٩/٦/٢٣
 غرض الشركة

- القيام بكافة الأعمال المتعلقة بمشروعات الإسكان والتعمير وتجهيز الأراضي وتقسيمها وتزويدها بالمرافق والخدمات .
 - تنظيم وتخطيط وبيع الأراضي التى تملكها او تديرها لحساب الغير .
 - القيام بأعمال التصميم والإشراف على تنفيذ المشروعات المحلية او المستثمر فيها راس المال العربى والاجنبى
 - إنشاء المساكن ذات الطابع الخاص كالفنادق و المستشفيات والمنشآت السياحية .
- السجل التجارى رقم ١٣٨٤٨٥ بتاريخ ١٩٦٩/٦/٢٣ وتم التأشير بتوفيق أوضاع الشركة طبقاً للقانون رقم ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ بالسجل التجارى بتأشيرة رقم ٦٢٢٩ فى ١٩٩٤/٥/٥ وأخرها تأشيرته رقم (٣١٩٧) فى ٢٠٢٠/٢/٢٧ .

موقف القيد بالبورصة :-

- ١- تم قيد أسهم الشركة ببورصة الأوراق المالية المصرية اعتباراً من ١٩٩٥/٥/٩ و عدل القيد فى ١٩٩٦/٧/٢٥ .
- ٢- بتاريخ ٢٠٠٣/٢/١٩ وافقت لجنة قيد الأوراق المالية بالبورصة على مايلى :-
 أ. توفيق أوضاع قيد أسهم الشركة برأس مال قدره ٢٤٧٢٣٨٠٠ جنيه موزع على ٤٩٤٤٧٦٠ سهم بقيمة اسمية قدرها ٥ جنيه للسهم الواحد بالجدول الرسمى (١) ممثله فى سبعة عشر إصدار وذلك طبقاً لقواعد وإجراءات القيد واستمراره والنشط المعمول بها اعتباراً من ٢٠٠٢/٨/١ والصادر بها قرار مجلس إدارة الهيئة العامة لسوق المال رقم ٣٠ فى ٢٠٠٢/٦/١٨ وقرار مجلس إدارة البورصة فى ٢٠٠٢/٧/٢٤
 ب. قيد أسهم زيادة رأس مال الشركة من ٢٤٧٢٣٨٠٠ جنيه الى ٧٤١٧١٤٠٠ جنيه بزيادة قدرها ٤٩٤٤٧٦٠٠ جنيه موزعة على عدد ٩٨٨٩٥٢٠ سهم بقيمة اسمية قدرها ٥ جنيه للسهم الواحد بالجدول الرسمى (١) الإصدار الثامن عشر وذلك بتوزيع عدد ٢ سهم مجانى لكل سهم اصى .
- ٣- وافقت الهيئة العامة لسوق المال بكتابها رقم ١٤٦٨ بتاريخ ٢٠٠٨/٧/٧ على إصدار الشركة لاسهم راس المال المصدر لعدد (٧٤١٧١٤٠٠) سهم أسمى عادى نقدى بقيمة اسمية للسهم واحد جنيه بعد تعديلها ، ورأس مال مصدر قدره (٧٤١٧١٤٠٠) جنيه وتم تنفيذ التجزئة اعتباراً من ٢٠٠٨/٧/٣١ .
- ٤- تم إعادة توفيق أوضاع قيد أسهم الشركة بالبورصة المصرية بتاريخ ٢٠٠٩/١١/١١ برأس مال مصدر قدره ٧٤١٧١٤٠٠ جنيه مصرى (مدفوع بالكامل) موزعا على ٧٤١٧١٤٠٠ سهم بقيمة إسميه قدرها ١ جنيه للسهم الواحد ممثلاً فى ١٨ إصدار بجدول قيد الأوراق المالية المصرية (أسهم) .

- ٥- وافقت الهيئة العامة لسوق المال بكتابها رقم ٢٤٩٠٢ بتاريخ ٢٠١٠/١١/٣ على إصدار الشركة لعدد (٣٧٠٨٥٧٠٠) سهم عادى نقدى بقيمة اسمية للسهم واحد جنيته بقيمة إجمالية للإصدار ٣٧٠٨٥٧٠٠ جنيته مسددة بالكامل من الأرباح المرحلة بالقوائم المالية للشركة فى ٢٠١٠/٦/٣٠ ليصبح رأس المال المصدر والمدفوع ١١١٢٥٧١٠٠ جنيته بدلا من ٧٤١٧١٤٠٠ جنيته .
- ٦- بتاريخ ٢٠١٠/١١/٢٤ تمت موافقة لجنة قيد الأوراق المالية بالبورصة المصرية على زيادة رأس المال المصدر والمدفوع من ٧٤١٧١٤٠٠ جنيته إلى ١١١٢٥٧١٠٠ جنيته بزيادة قدرها ٣٧٠٨٥٧٠٠ جنيته موزعه على ٣٧٠٨٥٧٠٠ سهم بقيمة اسمية قدرها واحد جنيته للسهم الواحد (الإصدار التاسع عشر) وذلك بموجب كتاب البورصة المصرية رقم ٧٢٧٤ بتاريخ ٢٠١٠/١١/٢٥ .
- ٧- بتاريخ ٢٠١٦/١١/١٦ تمت موافقة الهيئة العامة للرقابة الماليه (سوق المال) وكذلك موافقة لجنة قيد الاوراق المالية بالبورصة المصرية بتاريخ ٢٠١٦/١١/٢٣ على تجزئة القيمة الاسمية لسهم الشركة من ١ جنيته الى ٠.٢٥ جنيته للسهم الواحد مع بقاء رأس مال الشركة المصدر والمدفوع كما هو بالغ ١١١٢٥٧١٠٠ جنيته مصرى ليصبح موزعاً على عدد ٤٤٥٠٢٨٤٠٠ سهم بقيمة أسميه قدرها ٠.٢٥ جنيته للسهم الواحد وذلك بموجب كتاب البورصة المصرية رقم (٦٩٨١) بتاريخ ٢٠١٦/١١/٢٧ .
- ٨- وافقت الهيئة العامة للرقابة المالية بكتابها رقم ٢٠٥ بتاريخ ٢٠٢٠/١١/١٨ على إصدار الشركة لعدد (٨٩٠٠٥٦٨٠٠) سهم عادى نقدى بقيمة اسمية للسهم ٠.٢٥ جنيته بقيمة إجمالية للإصدار ٢٢٢٥١٤٢٠٠ جنيته مسددة بالكامل من الأرباح المرحلة الظاهر بالقوائم المالية للشركة فى ٢٠١٩/٦/٣٠ ليصبح رأس المال المصدر والمدفوع ٣٣٣٧٧١٣٠٠ جنيته بدلا من ١١١٢٥٧١٠٠ جنيته وزيادة رأس المال المرخص به ١.٥ مليار جنيته ليصبح ٢٠٠ مليون جنيته .
- ٩- بتاريخ ٢٠٢٠/٢/١٢ تمت موافقة لجنة قيد الاوراق المالية بالبورصة المصرية على زيادة رأس المال المرخص به من ٢٠٠ مليون جنيته الى ١.٥ مليار جنيته ورأس مال الشركة المصدر والمدفوع من ١١١٢٥٧١٠٠ جنيته الى ٣٣٣٧٧١٣٠٠ جنيته بزيادة ٢٢٢٥١٤٢٠٠ جنيته موزعه على عدد ٨٩٠٠٥٦٨٠٠ سهم بقيمة أسميه قدرها ٠.٢٥ جنيته للسهم الواحد (الإصدار العشرون) بجدول قيد الاوراق المالية المصرية (أسهم) .

موقف الشركة من التقييم والجهة التى قامت بالتقييم :-

قامت الشركة بالانتهاء من تقييم اصولها وتحديد حقوق الملكية وقيمة السهم بمعرفة بنك مصر (مكتب شوقى وشركاه - مكتب صبور وشركاه) وتم اعتماد هذا التقييم من مجلس إدارة الشركة والجهاز المركزى للمحاسبات والشركة القابضة للتشييد والتعمير وتم طرح الشريحة الاولى من رأس المال (٢٠%) فى البورصة للاكتتاب العام خلال شهرى يوليو وأغسطس ١٩٩٥ كما قامت الشركة القابضة ببيع ٢.١٤% من أسهم رأس المال فى البورصة بالإضافة إلى طرح الشريحة الثانية للاكتتاب العام بالبورصة وقدرها ٥% فى ١٩٩٦/١١/٢٨ بالإضافة لقيام الشركة القابضة ببيع عدد ٩٠٠٠٠ ألف سهم خلال شهر مايو ٢٠٠٧ .

القيمة السوقية للسهم :-

بلغت القيمة السوقية للسهم فى ٢٠٢٠/٣/٣١ مبلغ ٣.٣٩ جنيته للسهم وبذلك تكون قيمة رأس المال السوقى فى ٢٠٢٠/٣/٣١ كما يلى :-

القيمة الاسمية للسهم	عدد الأسهم	سعر السهم فى البورصة	قيمة رأس المال السوقى
٠.٢٥ جنيته	١٣٣٥٠٨٥٢٠٠	فى ٢٠٢٠/٣/٣١ فى ٣.٣٩ جنيته	فى ٢٠٢٠/٣/٣١ فى ٤٥٢٥٩٣٨٨٢٨ جنيته

- ربحية السهم عن الفترة المالية من ٢٠١٩/٧/١ حتى ٢٠٢٠/٣/٣١ :-

البيان	٢٠١٩/٧/١ حتى ٢٠٢٠/٣/٣١	٢٠١٨/٧/١ حتى ٢٠١٩/٣/٣١
- صافي أرباح الفترة (طبقا لقائمة الدخل)	٣٧٩٥٨٩٥٤٩	٣٩٥٩٤٦٧٩
- عدد الاسهم القائمة	١٣٣٥٠٨٥٢٠٠	٤٤٥٠٢٨٤٠٠
- ربحية السهم (جنيه / سهم)	٠.٢٨	٠.٠٩

- الحفظ المركزي لأسهم الشركة بشركة مصر للمقاصة طبقاً لإحكام القانون رقم ٩٣ لسنة ٢٠٠٠ :

تنفيذاً لإحكام القانون رقم ٩٣ لسنة ٢٠٠٠ قامت الشركة بقيد أسهمها في نظام الحفظ المركزي لدى شركة مصر للمقاصة والإيداع والقيود المركزي وذلك اعتباراً من ٢٠٠١/٨/١٦ .

واعتباراً من هذا التاريخ لا يتم التعامل على الأسهم الورقية ويتم التعامل من خلال كشف حساب صادر لكل مساهم من أحد البنوك المرخص لها بنشاط أمناء الحفظ ولقد قامت الشركة بأجراء النشر اللازم بالصحف اليومية لإعلام المساهمين بذلك .

الموقف الضريبي :-

ضرائب شركات الاموال :-

أ- تم سدادها من واقع الاقترارات الضريبية المقدمة طبقاً للقانون حتى ٢٠١٩/٦/٣٠ .

ب- ضرائب الفترة من ٢٠٠٦/٢/٢٠٠٥ حتى ٢٠١٠/٢/٢٠٠٩ تم الفحص وسداد كافة الفروق الضريبية من واقع القرارات الصادرة .

ج- ضرائب الفترة من ٢٠١١/٢/٢٠١٠ حتى ٢٠١٤/٢/٢٠١٢ تم الفحص الضريبي والانتهاى من اللجان الضريبية وسداد الفروق الضريبية طبقاً لقرار اللجنة .

د- ضرائب الفترة من ٢٠١٥/٢/٢٠١٤ حتى ٢٠١٧/٢/٢٠١٦ تم تقديم الاقترارات الضريبية الخاصة بتلك الفترة وسداد الضريبة من واقع الاقترارات المقدمة وجارى الفحص وتجهيز المستندات الخاصة بالفحص

• ضرائب كسب العمل وضريبة خدمات المبيعات يتم سدادها شهريا وحتى تاريخه طبقاً لاحكام القانون

أ- **ضريبة الدمغة :-** تم الفحص الضريبي حتى ٢٠١٥/٦/٣٠ وتم سداد كافة المبالغ المستحقة عن تلك الفترة طبقاً لتقرير الفحص الفترة من ٢٠١٦/٢/٢٠١٥ حتى ٢٠١٨/٢/٢٠١٧ جارى الفحص .

ب- **ضريبة خدمات المبيعات :-** تم الفحص الضريبي حتى ٢٠١٦/٩/٣٠ وتم سداد جميع المستحقات الضريبية طبقاً لتقرير الفحص .

ج- **ضريبة القيمة المضافة :-** يتم تقديم الاقترارات فى الميعاد القانونى وسداد المستحق شهريا لمصلحة الضرائب

د- **ضريبة كسب العمل** يتم السداد شهريا من واقع الاقترارات المقدمة وتم الفحص حتى ٢٠١٢/٦/٣٠ وسداد

كافة الفروق الضريبية وجارى فحص الفترة من ٢٠١٢/٧/١ حتى ٢٠١٥/٦/٣٠ .

العمالة :-

بلغ عدد العاملين في ٢٠٢٠/٣/٣١ (١٣٢٢) عامل مقابل عدد (١٣٥٨) عامل في ٢٠١٩/٦/٣٠ موزعه كما يلي :

عدد العاملين في ٢٠١٩/٦/٣٠		عدد العاملين في ٢٠٢٠/٣/٣١		البيان
كلى	جزئى	كلى	جزئى	
	٨٠٢		٧٧٠	درجات دائمة
	٤٠٤		٤٠٢	عقود مؤمن عليها
١٢٠٦		١١٧٢		اجمالي العمالة الدائمة
١٤٥		١٤٣		العمالة العرضية
٢		٢		رواتب مقطوعه
١		١		مساعد رئيس مجلس الادارة
٤		٣		عقود استشارة
١٣٥٨		١٣٢٢		اجمالي عدد العاملين

(ثانيا) - أسس إعداد القوائم المالية :-

a. المعايير المحاسبية المطبقة :-

تم اعداد القوائم المالية وفقا لمبدأ التكلفة التاريخية طبقا للنظام المحاسبى الموحد والمعدل بقرار السيد/ رئيس الجهاز المركزى للمحاسبات رقم ٦٠٩ لسنة ٢٠١٦ وطبقا لمعايير المحاسبة المصرية والتي تتمشى مع معايير المحاسبة الدولية وفى ضوء القوانين واللوائح السارية .

٢- عملة العرض والنشاط :-

يتم عرض القوائم المالية بالجنيه المصرى والذي يمثل عملة النشاط الرئيسى .

٣- استخدام التقديرات والحكم الشخصى :-

يتم احتساب الإهلاك والضرائب الدخلية بشكل تقديرى عند إعداد القوائم المالية الربع سنوية كما يتم احتساب تكلفة المخزون من الإنتاج التام والغير تام على أساس المنصرف الفعلى على هذه المشروعات خلال الفترات المالية وليس على أساس إجراء جرد فعلى لهذه المشروعات كما هو متبع فى نهاية العام المالى لان هذا يتسبب فى توقف وتعطيل العمل بهذه المشروعات لإجراء الجرد الفعلى .

وتتم مراجعة التقديرات والافتراضات المتعلقة بها على أساس مستمر ويتم إظهار الأثر المترتب من مراجعة التقديرات المحاسبية فى فترة المراجعة والفترات المستقبلية التى تتأثر بها .

(ثالثاً) - أهم السياسات المحاسبية التى تم اتباعها عند إعداد القوائم المالية :-

١- أثبات المعاملات بالعملة الاجنبية :-

أ- يتم أثبات جميع المعاملات بالجنيه المصرى أما المعاملات التى تتم بالعملات الاجنبية (إن وجدت) فيتم أثباتها على أساس الاسعار الساندة فى تاريخ المعاملة .

ب - يتم إعادة تقييم أرصدة العملات الاجنبية التى تتضمنها الاصول والخصوم ذات طبيعه النقدية أن وجدت طبقا للاسعار الساندة فى تاريخ الميزانية ويدرج ما ينتج عن ذلك من فروق (مدينة أو دائنه) بقائمة الدخل .

ج - البنود ذات طبيعه غير النقدية بالعملة الاجنبية (إن وجدت) يتم تسجيل قيمتها بالتكلفة التاريخية باستخدام سعر الصرف فى تاريخ المعاملة .

٢- الأصول الثابتة وأهلاكاتها :-

تثبت الأصول الثابتة بالتكلفة الفعلية التاريخية ويتم أهلاكها بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الانتاجي المقدر لكل منها وتظهر الأصول الثابتة بالميزانية بعد خصم مجمع الإهلاك وخسائر الاضمحلال في القيمة إن وجدت وفيما يلي بيان بمعدلات الإهلاك المقدر لكل أصل من الأصول .

المعدل	ح/ ١٢ مباني وأنشاءات ومرافق وطرق :-
٢-٥%	- مباني
١٠%	- مصاعد
	- ح/ ١٣ الآلات والمعدات :-
٢٠%	- الآلات ومعدات " نشاط إنتاجي "
٥%	- الآلات ومعدات " خدمات مرافق "
٢٠%	ح/ ١١٤ - وسائل نقل وانتقال
٥%	ح/ ١١٥ - عدد وأدوات
١٠% - ٣٣.٣%	ح/ ١١٦ - أثاث وتجهيزات مكتبية

هذا وتقوم الشركة بإعادة النظر في الأعمار الإنتاجية المقدره والقيمة التخريدية للأصول الثابتة بصفة دورية عند نهاية كل سنة مالية .

٣- الانخفاض في قيمة الأصول :-

يتم مراجعة قيم أصول الشركة (عدا المخزون) في تاريخ الميزانية لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على انخفاض تلك القيم وفي حالة وجود ذلك المؤشر فيتم تقدير القيمة التي يمكن استردادها من ذلك الأصل هذا ويتم إثبات الانخفاض في قيمة الأصل عندما تزيد قيمته الدفترية عن تلك التي تم تقديرها ويتم إدراج قيمة ذلك الانخفاض في قائمة الدخل .

٤- القيمة العادلة لأصول الشركة :-

يتم تحديد القيمة العادلة لأصول الشركة بمعرفة الشركة القابضة للتشديد والتعمير عن طريق جهات فنية ومالية متخصصة وذلك عند طرح أسهم الشركة أو شريحة منها للبيع .

٥- مشروعات تحت التنفيذ :-

يتمثل هذا البند في المبالغ التي يتم أنفاقها على الأصول الثابتة تحت الإنشاء حتى تصبح جاهزة للاستخدام ثم تحول إلى الأصول الثابتة ولا يتم تقييمها أو إعادة تقييمها في مرحلة الإنشاء وفي حالة وجود اضمحلال سيتم تحميله على قائمة الدخل .

٦- الاستثمارات المالية والعقارية :-

الاستثمارات :-

(١/٦) - الاستثمارات في شركات تابعة :-

الاستثمارات في شركات تابعة هي استثمارات في شركات يكون للشركة فيها سيطرة ويفترض وجود السيطرة عندما تمتلك الشركة القابضة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر من خلال الشركات التابعة ما يزيد عن نصف حقوق التصويت في الشركة المستثمر فيها فيما عدا تلك الحالات الاستثنائية التي تظهر أن تلك الملكية لا تمثل سيطرة وتتم المحاسبة عن الاستثمارات في شركات تابعة بالقوائم المالية المستقلة بالتكلفة متضمنة تكلفة الاقتناء وفي حالة حدوث اضمحلال في قيمة تلك الاستثمارات يتم تعديل القيمة الدفترية بقيمة هذا الاضمحلال ويدرج بفانمة الأرباح أو الخسائر وذلك لكل استثمار على حدة ويتم رد قيمة الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة في قائمة الأرباح أو الخسائر في العام التي حدث فيها الرد .

(٢/٦) - الاستثمارات في شركات شقيقة :-

الاستثمارات في شركات شقيقة هي استثمارات في شركات يكون للشركة فيها نفوذ مؤثر ولكنها ليست شركة تابعة كما أنها ليست حصة في مشروع مشترك ويفترض وجود النفوذ المؤثر عندما تمتلك الشركة سواء

بشكل مباشر أو غير مباشر من خلال الشركات التابعة لها لنسبة ٢٠% أو أكثر من حقوق التصويت في الشركة المستثمر فيها فيما عدا تلك الحالات التي تظهر فيها بوضوح أن تلك الملكية لا تمثل نفوذا مؤثراً.

تتم المحاسبة عن الاستثمارات في شركات شقيقة بالقوائم المالية المستقلة بالتكلفة متضمنة تكلفة الاقتناء وفي حالة حدوث اضمحلال في قيمة تلك الاستثمارات ويتم تعديل القيمة الدفترية بقيمة هذا الاضمحلال ويُدْرَج بقائمة الأرباح أو الخسائر وذلك لكل استثمار على حدة .

- استثمارات في سندات حكومية :-

يتم تقييم الاستثمارات في سندات حكومية بالتكلفة وفي حالة وجود إنخفاض في قيمتها يتم تعديل القيمة الدفترية بقيمة هذا الاضمحلال وتحملة على قائمة الأرباح أو الخسائر عن العام لكل استثمار على حدة .

- (٣/٦) - استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر :-

الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر هي أصول مالية تم تبويبها طبقاً لنموذج القيمة العادلة أما كأصول محتفظ بها لأغراض المتاجرة حيث تم أفتناؤها لغرض البيع في مدى زمني قصير أو أصول مالية تم تصنيفها عند الاعتراف الأولى بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

عند الاعتراف الأولى يتم قياس الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة يتم إثبات الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالميزانية بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بفروق التقييم بقائمة الأرباح أو الخسائر .

يتم الاعتراف بأرباح أو خسائر بيع الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بقائمة الأرباح أو الخسائر.

أ- استثمارات مالية في أسهم وسندات وهي عبارة عن :-

- سندات حكومية مودعة ببنك الاستثمار القومي مقابل الحصول على عائد سنوي .

- أسهم مملوكة للشركة قبل التأميم (غير متداولة) .

- أسهم بنسبة ٢٠% في شركة النصر للتطوير العقاري بمبلغ ٤٨ مليون جنيه وقد تم بيع حصة الشركة طبقاً لقرار مجلس الإدارة على أقساط وتم تحصيل مبلغ ١٢ مليون جنيه قيمة القسط الأول .

ب - الاستثمارات العقارية :

يتم قيد الاستثمارات العقارية كأستثمارات طويلة الأجل ويتم إثباتها بالتكلفة .

- ٧- المخزون :-

- تقاس قيمة المخزون بصفة عامة على أساس التكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل .

- يتم تسعير المنصرف من مخزون الخامات والمواد والوقود وقطع الغيار وفقاً لطريقة المتوسط المرجح

٨ - الاعتراف بتحقيق الأيراد :-

١- يتم الاعتراف بالأيراد الناتج عن بيع منتجات الشركة طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية الصادر في سنة ٢٠١٥ والتي تتحقق فيه الواقع المنشئة للأيراد الخاص ببيع الوحدات السكنية عند تحويل المخاطر والمنافع الأساسية للمشتري والتي تتحقق بإتمام التعاقد الفعلي للوحدة وينسب الإتمام التي لا تقل عن ٨٠% بمعنى أكمال عملية البناء بالكامل ويتحقق الأيراد استناداً إلى المبدأ المحاسبي مقابل الأيراد بالمصروف وعند التأكد من المنافع الاقتصادية المرتبطة بالمعاملة التي بناء عليها تتدفق الأيرادات وذلك بعد التأكد من قياس الأيرادات بشكل موثوق به ويتم قياسه بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق بعد خصم جميع التكاليف وأي خصم تجارى أو ضرائب أو رسوم .

٢- يتم الاعتراف بالأيراد الناتج عن بيع حصة الأرض للوحدات المباعة للانتاج الغير التام طبقاً لتحرير عقد بيع الوحدات والذي تم بيع الوحدة وحصلتها الشانعة في الأرض وتم تسليمها (حصة الأرض) للمشتري ويصبح جائز لها وتعتبر توقيع على العقد استلاماً لها دونما حاجة إلى محضر الاستلام مع استمرار حياة الشركة لها بصفته مطور عقارى من أجل العمل على إقامة وحدات سكنية على قطع الأرض مع آخرين ولا يحق للطرف الثانى (المشتري) مطالبة الطرف الأول (البائع) بخلاف ماتم الاتفاق عليه بينود هذا العقد طبقاً لقرار مجلس الإدارة رقم ٢٩٤ فى ٢٠١٧/٩/٢٦ .

٩- تكلفة الاقتراض :-

يتم رسملة الفوائد والعمولات الخاصة بالسحب على المكشوف بتحميل المشروعات المدرجة بمخزون الانتاج الغير تام بنصيبها من هذه الفوائد والعمولات شهرياً ويتم تحميل باقى الفوائد والعمولات الخاصة بالسحب على المكشوف كمصرف بقائمة الدخل عن الفترة وذلك تطبيقاً لمعيار المحاسبة المصرى رقم (١٤) الخاص بتكلفة الاقتراض .

١٠- ضريبة الدخل والضرائب المؤجلة :-

أ- ضريبة الدخل :-

يتم احتسابها من واقع الاقرار الضريبي فى نهاية العام المالى طبقاً لقانون الضرائب رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتحمل على قائمة الدخل وتجنب بحساب مستقل ضمن الحسابات الدائنة للمصالح والهيئات ويتم سدادها فور اعتماد الاقرار وقد تم احتسابها بواقع ٢٢.٥% من واقع الإقرار الضريبي فى نهاية العام .

ب - الضرائب المؤجلة :-

يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة والناشئة عن فروق زمنية مؤقتة بين القيمة الدفترية للاصول والالتزامات طبقاً للأساس المحاسبى وقيمتها طبقاً للأساس الضريبي .
 * هذا ويتم احتساب ضرائب الدخل عن الفترات المالية الربع سنوية بشكل تقديرى نظراً لعدم توافر بعض البيانات المالية اللازمة لإعداد الأقرار الضريبي عن هذه الفترات .

١١- الاحتياطيات :-

يتم تكوين الاحتياطى القانونى والاحتياطى النظامى وفقاً لما يقضى به النظام المحاسبى الموحد والنظام الاساسى للشركة وذلك بحجز نسبة ٥% لكل منهما من الارباح السنوية .

١٢- قائمة التدفقات النقدية :-

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية طبقاً للطريقة الغير مباشرة وبما يتماشى مع معايير المحاسبة المصرية وطبقاً للنموذج الوارد بقرار السيد / رئيس الجهاز المركزى للمحاسبات رقم ٦٠٩ لسنة ٢٠١٧ .
 وتمثل النقدية وما فى حكمها الأرصدة النقدية بالصندوق والحسابات الجارية لدى البنوك و الودائع لأجل .

١٣- السياسة التمويلية :-

تقوم سياسة الشركة بالنسبة لتمويل استخداماتها طويلة الاجل على حقوق الملكية (رأس المال المدفوع - الاحتياطيات - الارباح المرحلة) كمصادر داخلية والقروض الممنوحة من بنك الاستثمار القومى إن وجدت والتسهيلات الممنوحة من البنوك التجارية بضمان المركز المالى كمصادر خارجية هذا ولم يتم الحصول على ايه قروض من بنك الاستثمار القومى منذ عام ١٩٩٦ وحتى تاريخه .
 ويتم تحميل تكاليف الاقتراض وإظهار قيمتها بقائمة الدخل تحت مسمى (مصروفات تمويلية) .

١٤- توزيعات الأرباح :-

يتم إثبات توزيعات الارباح كالتزامات على الشركة ويتم صرفها كذلك طبقاً لما تقرره الجمعية العامة للشركة فى هذا الشأن .

١٥- تم اتباع السياسات المحاسبية طبقاً للمعايير المحاسبة المصرية وتعديلاتها والصادرة بقرار السيد المستشار / رئيس الجهاز المركزى للمحاسبات رقم ٦٠٩ لسنة ٢٠١٦ .



الإيضاحات المتممة لقائمة المركز المالي

رابعاً : الإيضاحات المتممة لقائمة المركز المالي :-

- الأصول طويلة الأجل :-

١- الأصول الثابتة :-

ظهرت الأصول الثابتة في ٢٠٢٠/٣/٣١ بمبلغ ٤٠٧٠٢٥٩٢ جنيه بينما بلغ مجمع إهلاكها مبلغ ٣٠٩٧٦٥٠٢ جنيه في ذات التاريخ وبذلك يكون صافي قيمة الأصول مبلغ ٩٧٢٦٠٩٠ جنيه والجدول التالي يوضح حركة الأصول ومجمع إهلاكها وصافي قيمة الأصول في ٢٠٢٠/٣/٣١.

البيان	صافي قيمة الأصول في ٢٠٢٠/٣/٣١	مجمع الإهلاك في ٢٠٢٠/٣/٣١	قيمة الأصول في ٢٠٢٠/٣/٣١	الاستبعاد	الإضافة	القيمة في ٢٠١٩/٧/١
أراضي	٩٦٨٣٠	-	٩٦٨٣٠	-	-	٩٦٨٣٠
مباني وإنشاءات	٢٩٧٤٤٢٩	١٣٠٣٦٥٠٣	١٦٠١٠٩٣٢	٥٦٣٧٦٢٧٢	-	٧٢٣٨٧٢٠٤
آلات ومعدات	١٨٢٩٨٤	١٨٠٠٩٠٢	١٩٨٣٨٨٦	-	٨٠٠٠	١٩٧٥٨٨٦
وسائل نقل وانتقال	٢٤٠٠٥٢٦	٧٢٤٣٩٠١	٩٦٤٤٤٢٧	-	٣٣٨٣٥٠	٩٣٠٦٠٧٧
عدد وأدوات	١٢٥٨٨٢	٣٤٤٧١٧	٤٧٠٥٩٩	-	١٤٧٥	٤٦٩١٢٤
أثاث وتجهيزات	٣٩٤٥٤٣٩	٨٥٥٠٤٧٩	١٢٤٩٥٩١٨	١٨٢٤٧٨	٢٠٣٣٠٢٥	١٠٦٤٥٣٧١
الإجمالي	٩٧٢٦٠٩٠	٣٠٩٧٦٥٠٢	٤٠٧٠٢٥٩٢	٥٦٥٥٨٧٥٠	٢٣٨٠٨٥٠	٩٤٨٨٠٤٩٢

تتضمن الأصول الثابتة ما يلي :-

- مبلغ ٧٨٠٥٩٧ جنيه أصول ثابتة أنتهى عمرها الافتراضى ولا زالت تستخدم فى التشغيل .

- بلغ أهلاك الفترة من ٢٠١٩/٧/١ حتى ٢٠٢٠/٣/٣١ مبلغ ٣٩٣٥٧٧٢ جنيه .

** ملحوظة : لا توجد أية قيود على ملكية أصول الشركة أو رهونات لهذه الأصول .

- الارتباطات التعاقدية لاقتناء أصول ثابتة مستقبلاً لا يوجد .

٢- مشروعات تحت التنفيذ :-

- بلغ رصيدها فى ٢٠٢٠/٣/٣١ مبلغ ٥٢٣٢١٥٧١ جنيه مقابل مبلغ ٥١٦١٤٩٤٩ جنيه فى ٢٠١٩/٦/٣٠ .

والآتى بيان المشروعات تحت التنفيذ :-

الرصيد في ٢٠١٩/٧/١	الإضافة	الاستبعاد	الرصيد في ٢٠٢٠/٣/٣١	البيان	دليل محاسبي
				التكوين الاستثماري	
٣٩٣١٦٢	٥٥٦٥		٣٩٨٧٢٧	- توسعات بمبنى الإدارة العامة (الاطفاء الاوى)	١٢١٢
٥١٢٢١٧٨٧	٦٧٦٩٧١		٥١٨٩٨٧٥٨	- مشروع تطوير مدينة غرناطة	١٢١٢
-	٢٠٨١٥		٢٠٨١٥	- مشروعات بالمنتزة السياحي	١٢١٢
				- وسائل نقل وانتقال	١٢١٤
				- عدد وأدوات	١٢١٥
				- مشروعات عمل مكاتب ودواليب	١٢١٦
	٣٢٧١		٣٢٧١	- أثاث وتجهيزات مكتبه	١٢١٦
٥١٦١٤٩٤٩	٧٠٦٦٢٢		٥٢٣٢١٥٧١	الرصيد في ٢٠٢٠/٣/٣١	

٣- الاستثمار العقاري :-

تم فصل المنشآت المؤجرة لحساب الاستثمار العقاري منفصل ح/١١١ أراضي ، ح/١١٢ مباني وأنشآت.

ظهر الاستثمار العقاري فى ٢٠٢٠/٣/٣١ بمبلغ ٦٢٤٢٣٧٥٥ جنيه بينما بلغ مجمع أهلاكه ٤٦٠٢٤٨٦ جنيه وبذلك يكون صافي قيمة الاستثمار

العقارى بمبلغ ٥٧٨٢١٢٧٢ جنيه فى ٢٠٢٠/٣/٣١.

البيان	صافي قيمة الاستثمار العقاري في ٢٠٢٠/٣/٣١	مجمع الإهلاك في ٢٠٢٠/٣/٣١	قيمة الاستثمار العقاري في ٢٠٢٠/٣/٣١	الاستبعاد	الإضافة	القيمة في ٢٠١٩/٧/١
استثمار عقارى - اراضى	١٩١٤٨٠٢	-	١٩١٤٨٠٢	٤٤	-	١٩١٤٨٤٦
استثمار عقارى - مباني	٥٥٩٠٦٤٧٠	٤٦٠٢٤٨٦	٦٠٥٠٨٩٥٣	١١٧٥٤	٥٦٣٧٦٢٧٢	٤١٤٤٤٣٨
الإجمالي	٥٧٨٢١٢٧٢	٤٦٠٢٤٨٦	٦٢٤٢٣٧٥٥	١١٧٩٨	٥٦٣٧٦٢٧٢	٦٠٥٩٢٨٤

٤- الاستثمارات في شركات تابعة وشقيقة :-

بلغ رصيدھا في ٢٠٢٠/٣/٣١ مبلغ ٣٦٠٠٠٠١٧١ جنيه مقابل مبلغ ٣٦٠٠٠٠١٧١ جنيه في ٢٠١٩/٦/٣٠ وهي مثبتة بالدفاتر بتكلفة الشراء .

(القيمة بالجنيه)

كلى	جزئى	بيان	٢٠١٩/٦/٣٠
		استثمارات في اسهم في شركات اخرى	
	١	- شركة الكهرباء المصرية (اسهم غير متداوله)	١
	١٦٨	- الشركة المصرية للاعمال الكبرى (اسهم غير متداوله)	١٦٨
	١	- شركة اراض البناء في ضواحي القاهرة (اسهم غير متداوله)	١
	١	- شركة الامينوس العموميه (اسهم غير متداوله)	١
	٣٦٠٠٠٠٠٠	- شركة النصر للاستثمار العقارى	٣٦٠٠٠٠١٧١
٣٦٠٠٠٠١٧١		الاجملى	٣٦٠٠٠٠١٧١

- وهذا وقد قامت الشركة ببيع حصتها في شركة النصر للتطوير العقارى والبالغ قدرها ٢٠% من راس مال الشركة والبالغ قدره ٤٨ مليون جنيه بموجب قرار مجلس الادارة بجلسته ٢٠١٩/١/١٣ مذكرة رقم ٢ لسنة ٢٠١٩ تم تحصيل قيمة القسط الاول بمبلغ ١٢ مليون جنيه

١/٤ :- استثمارات محتفظ بها في تاريخ الاستحقاق :-

كلى	جزئى	بيان	٢٠١٩/٦/٣٠
١٠٧٤٥٩		استثمارات في سندات	
		سندات حكومية مودعه في بنك الاستثمار القومى	١٠٧٤٥٩

١٠٧٤٥٩ جنيه مرفوع بشأن هذه الأسهم والسندات دعاوى قضائية متداوله حاليا بساحة القضاء لاسترداد قيمتها مع الفوائد القانونية المستحقة .
 ٥- بالنسبة للمخزون :-

- بلغ رصيد المخزون في ٢٠٢٠/٣/٣١ مبلغ ١٧٥٠٣٣٩٨٦٤ جنيه مقابل ١٧١٥٢٣٩٢٧٧ جنيه في ٢٠١٩/٦/٣٠ وهو عبارة عن :-

٢٠١٩/٦/٣٠	٢٠٢٠/٣/٣١
٢٢١٧١١٢٣	٢٣١٤٣٢٦٣
١٥٧٧٠٣١٢٢٤	١٦١١٤٠٩٦٨٦
١١٦٠٣٦٩٣٠	١١٢٧٨٠٩١٦
١٧١٥٢٣٩٢٧٧	١٧٤٧٣٣٣٨٦٥

تضمن المخزون مساحات التى صدر بها قرار السيد / رئيس الجمهورية رقم ٣٠٥ لسنة ٢٠١٧ بتاريخ ٢٠١٧/٧/٦ بنزع ملكيتها للمنفعة العامة وسيتم استبعاد تلك المساحة بعد صدور قرار رئيس الوزراء بتحديد المساحة واعتمادها من هيئة المساحة المصرية .

لم تتضمن القوائم المالية في ٢٠٢٠/٣/٣١ التزامات الشركة المترتبة على القرار الجمهورى رقم ١٦٥ لسنة ٢٠١٩ بشأن المساحة الزائدة بمدينة هليوبوليس البالغة ٠.٧١ كم٢ والسابق موافقة الشركة على شرائها طبقا لبروتوكول التعاون مع هيئة المجتمعات العمرانية في ٢٠١٨/٨/٥ نظرا لان هناك تفاوض بين الشركة وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لتحديد المساحة الفعلية وتحديد قيمة المترمربع لهذه المساحة وفي حالة الوصول الى اتفاق نهائى مع الهيئة سيتم عرض الامر على مجلس الادارة لاتخاذ اللازم نحو كيفية سداد قيمة هذه المساحة .

حيث لم يتم تحديد قيمة الارتباط الراسمالى حتى تاريخه وسوف يتم ادراج تكلفة شراء المسطح الزائد بعد الاتفاق وتحرير العقود وسيتم الافصاح فى حينه وسيتم تفعيل البروتوكول بعد اعتماد المخطط العام بمدينة الشروق طبقا لقرار ٦٣٦ لسنة ٢٠١٩ للوقوف على تحديد دقيق للمساحة الزائدة .

٦ - ايضاح رقم (٦) اوراق القبض بلغ رصيد اوراق القبض في ٢٠٢٠/٣/٣١ بمبلغ ١٤١٢٨٩٥١٨٢ جنيه بعد خصم الفوائد المؤجلة بقيمة ٥٢٩٨٢٤٣٤٩ جنيه مقابل ٩٩٥٦٦٥٩٨٧ في ٢٠١٩/٦/٣٠ .

٧- العملاء :-

٢٠١٩/٦/٣٠	٢٠٢٠/٣/٣١	البيان
١٢٣١١٧٩٢٦٩	٨٤٢٥٥٨٥٥٣	- رصيد العملاء المدين
	٥٢٤٦٨٥٣٦٢	- عملاء حولات حق
(٢٦٢٠٥٤٤٠)	(٣٧٣٢١٥٨٦)	- مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
١٢٠٤٩٧٣٨٢٩	١٣٢٩٩٢٣٢٩	الصافي

ملحوظة :

يوجد ضمن رصيد العملاء مبلغ ٥٢٤٦٨٥٣٦٢ جنيه عبارة عن عملاء حولات حق تم ادراجها ضمن رصيد العملاء ٢٠٢٠/٣/٣١ .

(٨) مدينون آخرون :-

تتضمن الحسابات المدينة الأخرى البالغ رصيدها في ٢٠٢٠/٣/٣١ مبلغ ١٦٦٦٨٧٧٨٥ جنيه وذلك بعد خصم مخصص الديون المشكوك في تحصيلها ومخصص مقابلة مديونية نقل تبعية المرافق والبالغ قدرهما ٤١٥٨٧٤٧٠ جنيه مقابل ٢٩٤٦٧٣٩٩٤ في ٢٠١٩/٦/٣٠ ما يلي :-

(القيمة بالجنيه)

٢٠١٩/٦/٣٠	البيان	٢٠٢٠/٣/٣١
١٨٢٣٠٨٧	رصيد تأمينات لدى الغير	١٣٢١٨٢٠
٣٣٦٦٥٩٠٣	مديونية الجهات المنقول إليها مرافق الشركة	٣٣٦٦٥٩٠٣
١٧٣٠٨	مديونيات مستحقة طرف بعض النوادي والمنشآت الترفيهية	٤٥٨٠
١٧١٧٧١٥٠	عهد طرف شركة توزيع كهرباء القاهرة	٢١٥٢٩٩٦٤
١٥٧٤٨٤	هيئة التأمينات الاجتماعية	١٥٧٤٨٤
٤٣٨٢٢١	رصيد العهد طرف بعض العاملين	١٧٦٢١٩٦
١٣٦٨٣٢٩٠٧	** مديونيات طرف بعض شركات المقاولات	٩٨٣٠٦٠
١٣٥١٤١٥٨٢	حسابات تحت التسوية طرف بعض الأفراد والجهات المختلفة	١٤٨٣٥٢٠٤٢
٣٢٥٢٥٣٦٤٢	الاجمالي	٢٠٧٧٧٧٠٤٩
	يخصم :-	
(٢٣٢٩٨٤٢٨)	مخصص مقابلة مديونية نقل المرافق	٣٣٦٦٥٩٠٣
(٨٠٠٤٥٣٣)	مخصص الديون المشكوك في تحصيلها الخاص بالحسابات المدينة الأخرى	٧٩٢١٥٦٧
٣١٣٠٢٩٦١	جملة المخصصات المخصوصة	٤١٥٨٧٤٧٠
٢٩٣٩٥٠٦٨٠	الرصيد في ٢٠١٩/٦/٣٠	١٦٦١٨٩٥٧٩
	- يضاف اليه حسابات مدينة	
٥٧٠٠٦٨	- ايرادات مستحقة التحصيل	٣٤٢١٩٠
١٥٣٢٤٥	- حسابات دائنة من المصالح والهيئات	١٥٦٠١٦
٢٩٤٦٧٣٩٩٤	الاجمالي	١٦٦٦٨٧٧٨٥

** قامت الشركة بعمل تسويات التعديل لارصدة شركات المقاولات المدرجة بالحسابات المدينة والحسابات الدائنة وأدراجها بحد/٢٨١ الموردين .

- بالنسبة لمبلغ ٣٣٦٦٥٩٠٣ جنيه فإنه يمثل مديونية الجهات المنقول إليها مرافق الشركة في ١٩٩١/١٢/٣١ ومرفوع بشأنه دعاوى قضائية ضد كل من هيئة النقل العام بالقاهرة وشركة القاهرة لتوزيع الكهرباء ولا زالت هذه الدعاوى متداولة وهذه المديونية ثابتة من واقع ميزانيات فصل المرافق المعتمدة من الجهاز المركزي للمحاسبات في حينه ومكون بخصوص هذه المديونية مخصص بكامل القيمة بلغ رصيده في ٢٠٢٠/٣/٣١ (٣٣٦٦٥٩٠٣) جنيه .

وفيما يلي موقف الدعاوى المرفوعة :-

- بالنسبة للدعوى المقامة ضد هيئة النقل العام بالقاهرة فتم إحالتها لمجلس الدولة ولم يتم تحديد جلسة لنظرها حتى تاريخه .
- وبالنسبة للدعوى المقامة ضد شركة توزيع كهرباء القاهرة الكبرى فمقام بشأنها طعن مفيد برقم ٣٨٨١ ومازالت منظورة امام محكمة النقض ولم يتم تحديد جلسة للنظر في الشق الموضوعي حتى تاريخه .
- (١/٨) - حسابات مدينة مع الشركة القابضة والشقيقة طرف الشركة القابضة للتشييد والتعمير والبالغ رصيدها في ٢٠٢٠/٣/٣١ مبلغ ١٥٨١٠٠٥٢ جنية سوف يتم تسويتها خلال العام المالي ٢٠٢٠/٢٠١٩
- ٩- الدفعات المقدمة :-

البيان	٢٠٢٠/٣/٣١	٢٠١٩/٦/٣٠
- رصيد الموردين المدين	٧٤٩٢٣٢٦٧	٦٧٦٦٣٨٦٧
- مخصص ديون مشكوك في تحصيلها	٤٤٧٠٤٦٨	(١٠٤٦١٦)
الصافي	٧٠٤٥٢٧٩٩	٦٧٥٥٩٢٥١
مصروفات مدفوعة مقدما	٧٥٨٤٦٨٧٢	١٤٩٥٧٨
الاجمالي	١٤٦٢٩٩٦٧١	٦٧٧٠٨٨٢٩

تتضمن مصروفات مقدمة ٧٥ مليون جنية قيمة مصروفات قطع حوالات التي تم ابرامها خلال شهرى ٢٠١٩/٧،٨ والتي سيتم استهلاكها على مدار عمر الحوالة المتبقى .

(١٠) - نقدية بالبنوك والصندوق وتشتمل على ما يلي :-

بلغ رصيد النقدية وأرصدة البنوك في ٢٠٢٠/٣/٣١ مبلغ ١٦٩٨٩٢٣٦٦ جنية عبارة عن :-

٢٠٢٠/٣/٣١	جنيه ودائع	٢٠١٩/٦/٣٠	جنيه ودائع
٣٠٠٠٠٠٠٠	جنيه حسابات جارية بالبنوك	٣٠٠٠٠٠٠٠	جنيه ودائع
١٤٨٩٧٥٥٠٠	جنية شيكات تحت التحصيل بالصندوق	٥٨١٦٧٦٨٩	جنيه
-	جنية نقدية بالصندوق	٣١٥٠٠٠٠٠	جنيه
٢٦٨٣٢٤	الاجمالي	٩٧٥٥	جنيه
١٧٩٢٤٣٨٢٤		١١٩٦٧٧٤٤٤	

ايضاح :-

بالنسبة لمبلغ ٣٠ مليون جنية فهذه الوديعة لا يمكن السحب منها لانها من شروط الحصول على القرض الذى قامت الشركة بالحصول عليه من بنك القاهرة .

١١- حقوق الملكية :-

بلغ رصيد حقوق الملكية في ٢٠٢٠/٣/٣١ مبلغ ١٢٥٢٥٧٥٦١٥ جنية مقابل مبلغ ٧٥٤٧٦٣٦٧٢ جنية فى ٢٠١٩/٦/٣٠ وتتمثل فيما يلي :-

بيان	٢٠١٩/٦/٣٠	٢٠٢٠/٣/٣١
رأس المال المدفوع	١١١٢٥٧١٠٠	٣٣٣٧٧١٣٠٠
احتياطات	٢٥٤٥٤٠٩٣٦	٢٥٤٥٤٠٩٣٦
ارباح مرحلة	٣٨٨٩٦٥٦٣٦	٢٠٣١١٣٦٥٦
ارباح الفترة	-	٣٧٩٥٨٩٥٥٠
الاجمالي	٧٥٤٧٦٣٦٧٢	١١٧١٠١٥٤٤٢

١/١١ - وتتكون الاحتياطات الأخرى من :-

رقم الحساب	اسم الحساب	الرصيد في ٢٠٢٠/٣/٣١		إستبعادات		إضافات		الرصيد أول العدة ٢٠١٩/٧/١	
		جنيه	قرش	جنيه	قرش	جنيه	قرش	جنيه	قرش
٢٢١	- احتياطي قانوني	٥٥٦٢٨٥٥٠		-		-		٥٥٦٢٨٥٥٠	-
٢٢٢	- احتياطي نظامي	١١١٢٥٧١٠٠						١١١٢٥٧١٠٠	-
٢٢٣	- احتياطي رأسمالي	٣٠٩٢٠٠١						٣٠٩٢٠٠١	-
٢٢٤	* احتياطيات أخرى								
	- احتياطي يستثمر في سندات حكومية	٧٩٠٥٧٤						٧٩٠٥٧٤	-
	- احتياطي تمويل المشروعات الاستثمارية	٤٠٥٢١٠٩٣						٤٠٥٢١٠٩٣	-
	- احتياطي عام	٣٧٩٥٧٧٨٥						٣٧٩٥٧٧٨٥	-
	- احتياطي ارتفاع اسعار اصول	٢٤٣١٢٦٠						٢٤٣١٢٦٠	-
	- احتياطي غير عادى	٦٦١٧٠٢						٦٦١٧٠٢	-
	- احتياطي اسهم خزينة	٢٢٠٠٨٧١						٢٢٠٠٨٧١	-
	الإجمالي	٢٥٤٥٤٠٩٣٦						٢٥٤٥٤٠٩٣٦	-

- أ - احتياطي يستثمر في سندات حكومية : محتجز من الأرباح على مدار عدة سنوات ماضية وذلك لاستثماره في شراء سندات حكومية .
- ب- احتياطي تمويل مشروعات : محتجز من الأرباح على مدار عدة سنوات ماضية وذلك لتدعيم المركز المالى للشركة.
- ج - احتياطي عام : محتجز من الأرباح على مدار عدة سنوات ماضية وذلك لتدعيم المركز المالى للشركة.
- د - احتياطي ارتفاع أسعار أصول ثابتة :- مكون من إهلاك الأصول الثابتة المستهلكة بالكامل بالإضافة إلى نسبة محتجزة من الأرباح على مدار عدة سنوات ماضية لتدعيم المركز المالى للشركة .
- هـ - احتياطي غير عادى : يمثل رصيد دائن لحساب إتوات الاراضى مكون على مدار عدة سنوات ماضية بحساب الارصدة الدائنة الأخرى وتمت تسويته لحساب (احتياطي غير عادى) خلال شهر ديسمبر ١٩٩٠ .
- و - احتياطي أسهم خزينة : يمثل أرباح بيع أسهم الخزينة التى سبق للشركة شراؤها خلال شهريناير ١٩٩٩ وخلال شهرى أكتوبر ونوفمبر ٢٠٠٨ .
- وهذه الاحتياطيات مكونة قبل صدور قرار السيد / رئيس الجهاز المركزى للمحاسبات رقم ٦٠٩ لسنة ٢٠١٦ .

- (١٢) الالتزامات طويلة الأجل :-
 - بلغت إجمالي قيمة القروض طويلة الأجل مبلغ ١٢٠٠٤٣٢٥٥٨ جنيه .
 - قرض بنك القاهرة مبلغ ١٢٠٠٠٠٠٠٠٠٠ جنيه والقروض طويلة الأجل (من بنك الاستثمار القومي) والبالغ قدرة ٤٣٢٥٥٨ جنيه :-
 - القروض طويلة الأجل (من بنك الاستثمار القومي) :-
 بلغ رصيدها في ٢٠٢٠/٣/٣١ مبلغ ٤٣٢٥٥٨ جنيه مقابل مبلغ ٦٩٣.٨٥ في ٢٠١٩/٦/٣٠
 والجدول الآتي يوضح بيان بالقروض طويلة الأجل التي حصلت عليها الشركة :-
 ويتم سداد هذه القروض على أقساط سنوية .

مدة القرض ونوعه	معدل الفائدة	الرصيد في ٢٠٢٠/٦/٣٠	المسند خلال ٢٠٢٠/٦/١٩	الرصيد في ٢٠١٩/٧/١	سنة الحصول على القرض
٣٠ سنة / قرض عادي	%٤	.	٨٢٨٦٠.٧٩	٨٢٨٦٠.٧٩	٩٠/٨٩
٣٠ سنة / قرض عادي	%٥	٧٣٢٣٤	٦٩٧٤٧.٥١	١٤٢٩٨٢.٤٠	٩١/٩٠
٣٠ سنة / قرض عادي	%٥	٥٥٥١٣	٢٥٤٢٢.٧٢	٨٠٩٣٥.٧٧	٩٢/٩١
٣٠ سنة / سندات آتية	%٦	٥٥٥١٣	٢٥٤٢٢.٧٢	٨٠٩٣٥.٧٧	٩٢/٩١
٣٠ سنة / سندات آتية	%٦	٣.٣٥٠	٨٩٩٤.٩٠	٣٩٣٤٤.٩٢	٩٣/٩٢
٣٠ سنة / سندات آتية	%٦	١٣٣٥٤	٣٩٥٧.٣٠	١٧٣١١.٥٩	٩٣/٩٢
٣٠ سنة / سندات آتية	%٦	٢٠٤٥٩٤	٤٤١٢٠.٩٥	٢٤٨٧١٤.٩٢	٩٤/٩٣
الرصيد في ٢٠٢٠/٣/٣١		٤٣٢٥٥٨	٢٩٠٥٢٥.٨٩	٦٩٣.٨٥.١٦	الرصيد

- ١٣- ضرائب ارباح العام (الضريبة الدخلية) :-
 - بلغ رصيد الفترة من ٢٠١٩/٧/١ الى ٢٠٢٠/٣/٣١ مبلغ ١١٠٢١٣٤٧٣ جنيه وهي تمثل قيمة الضريبة المحتسبة تقديرياً على اساس الربح المحاسبي
 - بلغ رصيد الالتزامات الضريبة المؤجلة في ٢٠٢٠/٣/٣١ بمبلغ ٥٣٠٥٩٣ جنيه .
 ١٤- حسابات دائنة أخرى طويلة الأجل :-
 بلغ رصيد الحسابات الدائنة الأخرى طويلة الأجل في ٢٠٢٠/٣/٣١ مبلغ ٧٦٤١٨٣٨٢ جنيه مقابل مبلغ ٦٦٨٠٦٥٥٨ جنيه في ٢٠١٩/٦/٣٠ وهي عبارة عن :-

البيان	٢٠١٩/٦/٣٠	٢٠٢٠/٣/٣١
رصيد حساب ضمان أعمال محتجز من شركات المقاولات	٦٦٩.٥١٦٦	٧٠٤٧٧٨.٠٨
* فائض نسبة الـ ١٠% من أرباح العاملين	٧٥١٢٥٨٨	٩٦.٩٣٤٩
التزامات استكمال مرافق	٧٩٨٨٧٦٧	١٣٣٥٩٧١٩
التزامات استكمال مباني	٣١٨١٨٩١١	٣٢٣٤٤٧٦٧
استكمال اراضي	١١٧٣٦٦٨٨٣	٣٠٠٢١.١٩٥
سوديك	١.٠٠٠.٠٠٠	١.٠٠٠.٠٠٠
مبيعات انتاج غير تام	١٣٦٤٩٩٣٥٤	١٥١١٧٥٢٥٢
الإجمالي	٤٦٨.٩١٦٦٤	٦٧٧١٧٧.٩٠

- * بالنسبة لمبلغ ٩٦.٩٣٤٩ جنيه فائض نسبة الـ ١٠% من أرباح العاملين تقوم الشركة بالصرف منه على مشروعات اسكان العاملين ومكافأة نهاية الخدمة والإعانات الاجتماعية والحج والعمرة للعاملين طبقاً للقواعد واللوائح المنظمة للصرف على هذه البنود .
 * بالنسبة للمبلغ ١٠٠ مليون جنيه دفعة مقدمة تم الحصول عليها عند توقيع عقد مشاركة في تطوير وتنمية مشروع تجمع عمراني متكامل على مساحة ٦٥٥ فدان بمدينة هليوبوليس الجديدة مع شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار (سوديك) بتاريخ مارس ٢٠١٦ بنسبة مشاركة من إيرادات المشروع ٣٠% سكني ٣٠.٢% تجاري واداري ويحد ادنى مضمون من الإيرادات بمبلغ ٥.١ مليار جنيه موزعة لمدة عشرون سنة .
 (١٥) المخصصات :-
 بلغ رصيدها الظاهر بقائمة المركز المالي في ٢٠٢٠/٣/٣١ مبلغ ٦٦٨٠٦٥٥٨ جنيه مقابل نفس المبلغ في ٢٠١٩/٦/٣٠ .

القيمة بالجنيه

اسم الحساب	الرصيد في ٢٠٢٠/٣/٣١	التعزيز	المستخدم	الرصيد في ٢٠١٩/٧/١
مخصص الضرائب المتنازع عليها	٣٤٨٢٥٧٨٨	٨١٣.٣٣٠		٢٦١٩٥٤٥٨
مخصص المطالبات والمنازعات (القضايا)	٤٧٧٢٤٠٠	٩٨١٤٩٥		٣٢٩٠.٩٠٥
مخصصات أخرى				
- يضاف المخصصات المخصوصة من الحسابات المختصة :-				
- مخصص تسليم مرافق المدن الجديدة	٢٧٨٣٩٨٨٣			٢٧٨٣٩٨٨٣
- مخصص مصروفات اضافية (فروق أسعار)	٩٤٨٠.٣١٢			٩٤٨٠.٣١٢
الإجمالي	٧٦٤١٨٣٨٢	٩٦١١٨٢٥		٦٦٨٠٦٥٥٨

- وترى الشركة كفاية مخصصات الضرائب على ضوء ما حصلت عليه الشركة من قرارات في صالحها من لجان الطعن والمحاكم عن السنوات التي تم صدور قرارات ربط لها بالإضافة الى تقدير موقفها من الدعاوى المقامة حالياً .
 - مخصص المطالبات والمنازعات يمثل مخصص للقضايا والمنازعات القضائية مع الغير وقد قامت الشركة بتكوينه على مدار عدة سنوات ماضية لمقابلة الالتزامات والتعويضات التي قد تنشأ عن صدور أحكام قضائية.

١٦ - الالتزامات المتداولة :-

(القيمة بالجنه)

رقم الايضاح	البيــــــــــــــــان	الرصيد في ٢٠٢٠/٣/٣١
٦٩١٨٥٣٤٧٦	(١ / ١٦) سحب على المكشوف	٧٣٢٢٠٤٠٧١
	قسط بنك الاستثمار	٢٦٠٥٢٦
	تسهيلات اخرى حولت حق حسابات دائنة :-	٥٢٤٦٨٥٥٠٣
٤٧٧١٢٦٩	(٣ / ١٦) عملاء (دفعات مقدمة)	٤٠٧٧٠٢٣
١٥٩٧٢٦٦٣	(٣ / ١٦) حسابات دائنه للمصالح والهيات	١٢٦٧٥٥٧٢
٣٤٥١٨٧	(٣ / ١٦) مصروفات مستحقة السداد	١٠٧٠٨٠
-	(٣ / ١٦) حسابات مدينة اخرى	٧٠١٢٢
	حسابات دائنة اخرى (قصيرة الأجل) وتشتمل على :-	
	جنه	
١١٢٢٢٨٥٥٥	تأمينات للغير	١١٨٤٧٢٩٢٤
٣٣٥٠٠١	دائنون بمبالغ مستقطعه من العاملين	١٠٦٣٦٢٢
٢١٠٢٦٥٧٢	دائنو شراء اصول ثابتة	٢١٠٢٦٥٧٢
٩٨٦٦٣٩٣٣	مبالغ مستقطعه من شركات المقاولات (امانات تحت التسوية)	٤٣٠٨٥٦
٨٧٧٩٣٠	رصيد حساب الشيكات الملغاة	٨٢٦٣٧٩
٤٠٣٢٧٨٥	عرايين والتزامات عقارية اخرى	٣٠٧٨٨٦٦٨
-	مستحقات عاملين عملاء امانات	٤٨٢٧٣١
٤٦٣٩١٠	رصيد بوالص التامين للعاملين المتخارجين على المعاش	٢٩٨٧٥٤
٢٢٧٣٨٥	حسابات دائنة متنوعة وارصدة جارى تسويتها	٧٥٨٥١١٢٠
٧٠٧٣٢٢٠٣	مقابل إيجارات تحت التحصيل	١٥٤٣٠٨٧٩
٢٤٠٢٤٨٧٢	اجمالي الدائنون اخرون	
٣٩٠٠٣٨٣٠٦		٢٨١٦٠٢٣٠٢
١٧١٧٧٧٤٧٩	(٢ / ١٦) موردين	٥٨٠٦٠٦٤٥
١١٦٧٠١٩٥٩	(٤ / ١٦) التزامات ضريبية (ضرائب الدخل)	١٢٢٢٦٠٢٦٣
٨٥٢٧٨٦٦٦	(٥ / ١٦) دائنو التوزيعات	٢٢٢٥١٤١٩
٧٠٠٦٨٤٦٨٣	(٦ / ١٦) ارباح وفوائد مبيعات تقسيط مزجحة (تخص اعوام لاحقه)	٢٩٩٣١٧٢٦٧
٢١٥٦٣٣٤٥٦٩	الاجمالي	٢٠٤٠٦٤١٩٩٦

* قامت الشركة بعمل تسويات التعديل لارصدة شركات المقاولات المدرجة بالحسابات المدينة والحسابات الدائنة وأدراجها بحد/٢٨١ الموردين .

* بند مقابل ايراد تحت التحصيل يتمثل فيما يلي وبالبلغ قدره ١٥٤٣٠٨٧٩ جنيه .

- مبلغ ٣٩٣٠١٤ جنيه هذا المبلغ يمثل القيمة الاجارية للحزب الوطنى وقد تم تعليقها بالارصدة الدائنة طبقا لتوصيات الجمعية العامة للشركة بتاريخ ٢٠١١/١٠/٢٣ نظرا لوجود نزاع قضائى لم يتم الفصل فيه حتى تاريخه .
- مبلغ ١٥٠٣٧٨٦٥ جنيه يخص القيمة الاجارية للمنتزه السياحى الميريلاند .

* ويتمثل مبلغ ٧٥٨٥١١٢٠ جنيه الخاص بالحسابات الدائنة المتنوعة والارصدة فيما يلى :-

البيــــــــــــــــان	جنه
قيمة صيانة مرافق محصلة من العملاء لتصرف منها على أعمال الصيانة والخدمات للوحدات السكنية الخاصة بهم .	١٦١٢٧٣٦١
قيمة مهمات بصفة امانه بمخزن مدينة هليوبوليس لحين استخدامها بمواقع العمل .	١٦٥٧٥٤٦٣
قيمة مستحقات بعض شركات المقاولات عملاء بالامانات لحين قيام هذه الشركات بالانتهاء من تنفيذ بعض الملاحظات .	٧٥٣٦٢٨
* ايداعات بعض العملاء بحسابات الشركة بالبنوك بسداد أقساط مستحقة عليهم .	١٠٧٠٠٩٣٣
* أرصدة جارى تسويتها	٢١١٤٤٣٨١
* صندوق تنمية مدينة العبور	١٠٠٠٠٠٠٠
ريل مارك	٥٤٩٣٥٤
الاجمالي	٧٥٨٥١١٢٠

* بالنسبة لمبلغ ١٠٧٠٠٩٣٣ جنيه هذا المبلغ يتمثل فى قيام بعض العملاء بسداد الأقساط المستحقة عليهم بحساب الشركة بالبنوك دون ذكر بياناتهم الأساسية وتقوم الشركة بتجنيبها بالحسابات الدائنة الاخرى لحين الاستعلام عن بيانات هؤلاء العملاء من البنوك .

* بالنسبة لمبلغ ٢١١٤٤٣٨١ جنيه الخاص بالارصدة الجارى تسويتها سيتم فحصها ودراستها .

الاحداث اللاحقة :

نظرا لما يمر به العالم من أحداث حول ما أعلنت عنه منظمة الصحة العالمية أنها باتت تعتبر فيروس كورونا المستجد الذى يتفشى فى مختلف أرجاء العالم أنه "وباء عالميا" وقد نتج عن هذا الوباء اضطرابات فى الانشطة التجارية والاقتصادية على المستوى العالمى وتود الشركة الى أن تشير الى إمكانية تأثر إيرادات قطاع التشغيل ونظرا لتعذر تحديد المدى المتوقع لانتهاه هذه الازمة وما يترتب عليها من آثار ولم تتمكن إدارة الشركة من تحديد أثر ذلك على القوائم المالية للفترات القادمة وفيما يخص إيرادات التأجير ترى إدارة الشركة ووفق للقرارات الصادرة فيما يخص عقود الايجار التجارية وعدم أنتفاع المستأجر خلال هذا الوقت وأن الاثر تركز على تأجيل التحصيل لمدة تراوحت من ثلاثة الى ستة اشهر وليس تخفيضة أو الغاؤه . وبخلاف ما جاء أعلاه وفى رأى الإدارة لم يكن هناك أحداث لاحقة هامة بعد ٣١ مارس ٢٠٢٠ وحتى تاريخ اعتماد القوائم المالية الاولى المختصرة من قبل مجلس الإدارة والتي قد يكون لها تأثير جوهري على القوائم المالية الاولى المختصرة كما فى ٣١ مارس ٢٠٢٠ .



الإيضاحات المتممة لقائمة الدخل

خامساً : الإيضاحات المتممة لقائمة الدخل :-

١ - إيرادات النشاط :-		بلغ رصيد الإيرادات في ٢٠٢٠/٣/٣١	
٢٠١٩/٣/٣١	البيان	٢٠٢٠/٣/٣١	
٣٨٥٩٢٣٥٧٢	صافي مبيعات (أنتاج تام)	١٠٥٩٢١٥٩١٦	
٦٥٩٩٨٦	مبيعات بضائع مشتراة (المياه)	٨٤٣٦٦٠	
٥٩٤٨٥٨٥٤	أرباح مبيعات تقسيط تخص العام	٥٤٢١٠٧١٤	
٢٢٥٢٥٨٠٢	خدمات مباعه	٢٥٥٠٠٥٦٧	
<u>٤٦٨٥٩٥٢١٤</u>	الاجمالي	<u>١١٣٩٧٧٠٨٥٧</u>	

تضمنت إيرادات نشاط جارى (مبيعات الاراضى) نحو ١٠٦٨٦٨٢ الف جنيه قيمة إيرادات شركة سوديك عن الفترة من ٢٠١٩/٧/١ حتى ٢٠٢٠/٣/٣١ مبلغ ١٢٦٣٦٣ الف جنيه ومن الفترة من ٢٠٢٠/٣/٤ حتى ٢٠٢٠/٣/٣١ مبلغ ١٣٨٦٧ الف جنيه وذلك قيمة جزء من الحد الادنى من الأيراد المضمون من العام الثالث .

٢- يتضمن بند الإيرادات والاستثمارات وفوائد :-
 - مبلغ فوائد دائنة حـ / ٣٥٤ بمبلغ ٢٣٩٤٤٤٨٤ جنيه .
 ٣- يتضمن بند المصروفات الادارية والعمومية بقائمة الدخل ما يلى :-

٣١٩٤٠٨٧	مبلغ	٣١ / حـ	مواد وقطع غير
٧٥١٨١٠٠٥	مبلغ	٣٢ / حـ	الأجور
٢٠٣١١٧٨٥	مبلغ	٣٣١ / حـ	خدمات مشتراة
٧٦٣٨٧٥	مبلغ	٣٣٢ / حـ	الإهلاك
٣٥٢٥	مبلغ	٣٣٤ / حـ	ايجار عقارات
٦٧٦٩٥	مبلغ	٣٣٥ / حـ	ضرائب عقارية
١٧٨٥٤٥٨	مبلغ	٣٣٦ / حـ	ضرائب غير مباشرة
<u>١٠١٣٠٧٤٣٠</u>	مبلغ		الاجمالي

٤- يتضمن قائمة الدخل مبلغ ايجار تمويل قدره ٦٥١٩٥١١٨ جنيه حق ٢٠١٩ ٨/٢٥ - ٢٠١٩/١١/٢٥ .
 تم التعاقد مع الشركة التعمير للتاجير التمويل (الاولى) على عقد تاجير تمويل بمقتضاه تم بيع كامل مساحة النادي الاجتماعى والرياضى بمدينة هليوبوليس بمساحة ٢٠٢٠٧٢٦٠٤٨ وقيمة بيعيه ٥٧٤٣٩٢٠٠٠ جنيه تم دفع دفعة اولى ٧٤٣٩٢٠٠٠ جنيه كدفعة مقدمة للايجار التمويل على ان تكون اجمالى الاجارات خلال المدة البالغة ٢٨ دفعة ربع سنوية قدره ٩٧١٣٤٦٢٢٤ مليون جنيه على ان تكون الاربعة دفعات الاولى ٢٧٣١٢٥٠٠ جنيه استحقاق يوم ٢٥ من شهر فبراير ومايو واغسطس ونوفمبر من كل عام وعدد ٢٤ دفعة قيمة كل منها ٣٥٩٢٠٦٧٦ جنيه تسدد فى السنوات التالية .

٢٠١٧/٥/٢٥	بمبلغ	٢٠١٧/٥/٢٥	أ- قسط أول حق
٢٠١٨/٢٠١٧	مبلغ	٢٠١٨/٢٠١٧	- المسدد خلال العام
٢٠١٩/٢٠١٨	مبلغ	٢٠١٩/٢٠١٨	- المسدد خلال العام
٢٠٢٠/٢٠١٩	مبلغ	٢٠٢٠/٢٠١٩	- المسدد خلال العام
٢٠١٩/٨/٢٥	مبلغ	٢٠١٩/٨/٢٥	- دفعة مسددة حق
٢٠١٩/١١/٢٥	مبلغ	٢٠١٩/١١/٢٥	- دفعة مسددة حق
٢٠٢٠/٢/٢٥	مبلغ	٢٠٢٠/٢/٢٥	- دفعة مسددة حق
٣٣٦٥٥٦٤	مبلغ	٣٣٦٥٥٦٤	مبلغ
٣١٥٢٩٥٥٤	مبلغ	٣١٥٢٩٥٥٤	مبلغ
٣١٥٢٩٥٥٤	مبلغ	٣١٥٢٩٥٥٤	مبلغ
<u>٩٦٧٢٤٦٧٢</u>	مبلغ	<u>٩٦٧٢٤٦٧٢</u>	مبلغ

٥- المساهمة التكافلية :-

حيث بلغت الضريبة التكافلية مبلغ ٢٩٧٦٦١٤ جنيه طبقا للقرار الخاص بخصم ٢.٥ فى الالف على اجمالى الإيرادات فى ٢٠٢٠/٣/٣١ .

٦- تم تحميل قائمة الدخل بالفرق بين القيمة الحالية والقيمة الاسمية لعملاء الحوالتين خلال شهر يوليو واغسطس ٢٠١٩ (مصاريف تمويلية) بمبلغ ٥٨٧٢٠٦٣ جنيه .

٧- بند مصروفات أخرى حـ / ٣٥ أعباء وخسائر :-

٥٨٩٤٣	جنيه	- تعويضات وغرامات
١٢٧٢٠٢	جنيه	- أعانات لصندوق الطوارئ
١٠٠٠٠	جنيه	- تبرع منتخب مصر للمكفوفين
٢٠٠٠٠	جنيه	- مساهمة خدمات الطبيه
٣٦٨١٠	جنيه	- مساهمة علاج اسر العاملين
١٧٢٦٨٠	جنيه	- مساهمة جمعية تيسير الحج
٦٥٠٠	جنيه	- خدمات ثقافية
١٥٧٤١٩	جنيه	- مصروفات سنوات سابقة
<u>٥٨٩٥٥٤</u>	جنيه	الاجمالي



الإيضاحات المتممة لقائمة التدفقات

سادسا :- إيضاحات قائمة التدفقات النقدية :-

- i. (١ / ١) ، (٢ / ١) ، (٣ / ١) يتم احتساب الفوائد المدينة بمبلغ ١٠٧٥٨١٣٢٦ جنيه وهى عبارة عن الفرق بين الفوائد المدفوعة بمبلغ ١٣١٥٢٥٨١٠ جنيه بقائمة الدخل والفوائد الدائنة ٢٣٩٤٤٤٨٤ جنيه وكذا المقارن فى ٢٠٢٠/٣/٣١ .
- ii. (٤/١) تم أثبات الفوائد المدفوعة (المصرفوات التمويلية) بالكامل بمبلغ ٢١٦٢٥٧٧٠ جنيه وتم تحميل على المشروعات مبلغ ٨٤٧٣١٩٦٠ ليصبح صافى المصرفوات التمويلية التى تتحملها الشركة ١٣١٥٢٥٨١٠ جنيه طبقا لقائمة الدخل فى ٢٠٢٠/٣/٣١ .
- iii. (١ / ٢) ، (٢ / ٢) يتم احتساب التغيرات فى المخزون والعملاء بالاجمالى فى نهاية الفترة مطروح منه ٢٠٢٠/٣/٣١ .
- iv. (١ / ٣) يتضمن بند إجمالى التسويات بقائمة التدفقات النقدية ما يلى :-

جنيه	
١٥٧١٥١٢٢	- تعزيز مخصصات
٣٩٣٥٧٧٢	- الإهلاك والاستهلاك
١٠٧٥٨١٣٢٦	- الفوائد المدينة
٨٤٧٣١٩٦٠	- الفوائد التى تم تحميلها على المشروعات
(٢١٦٢٥٧٧٠)	- فوائد مدفوعة (مصرفوات تمويلية)
-	- خسائر بيع أصول ثابتة
(٣٢٠٩٤٥٨٨)	- التغير فى المخزون
(٤٩٤٢٣٢٣٩٤٣)	- التغير فى أرصدة العملاء والمدينين
١٠١٨٩٨٧١٠	- التغير فى أرصدة الموردين والدائنين
١١٦٦٩١٩٠٣	- ضرائب دخل مدفوعة
(٥٩٨٩٥٥٦٠٢)	إجمالى التسويات

١/٤ متحصلات من السحب على المكشوف مبلغ (٤٠٣٥٠٥٩٥) جنيه وهو عبارة عن :-
 الفرق بين المتحصلات من السحب على المكشوف و المدفوعات لسداد السحب على
 المكشوف خلال الفترة وكذا المقارن فى ٢٠٢٠/٣/٣١ .

٢/٤ ٩٦٧٢٤٦٧٢ جنيه مدفوعات لسداد الايجار التمولي من واقع قائمة الدخل فى ٢٠٢٠/٣/٣١ وتم
 من السحب على المكشوف والقرض .

١/٥ : تم ربط ودائع لاجل بمبلغ ٣٠ مليون جنيه طبقا لشروط القرض ببنك القاهرة .

الأطراف ذوى العلاقة :-

- ١- الشركة القابضة وهى الشركة القابضة للتشييد والتعمير .
 وتتمثل العلاقة بينها وبين الشركة فى أنها المساهم الرئيسى بالشركة الذى يمثل الدولة حيث تمتلك نسبة ٧٢.٢٥% من رأس مال الشركة ولها حق الإشراف والإدارة .
 ولا توجد تعاقدات مع الشركة القابضة للتشييد والتعمير .
- ٢- شركات شقيقة :-
 وتتعامل هذه الشركات مع الشركة (إذا ما كان هناك علاقة عمل أو تعاقد) فى مجال تعميم الاراضى وأقامة مشروعات الشركة المختلفة وتقوم هذه المعاملات فى حالة وجودها على نفس الاسس التى تتعامل بها الشركة مع الغير حيث تخضع جميع هذه المعاملات للقواعد والاسس والاعراف التجارية وكذلك السياسات واللوائح الخاصة بالشركة .
- ٣- أعضاء مجلس الإدارة .
 وهم الذين يتولون إدارة أعمال الشركة ومتابعة تنفيذ القرارات الخاصة بتصريف وأنجاز أعمالها .
 ولا توجد تعاقدات مع أعضاء مجلس الادارة .
 - ادارة رأس المال : ان سياسة مجلس ادارة الشركة هو الاحتفاظ برأس مال قوى بغرض المحافظة على ثقة المستثمرين والدانمين والسوق وذلك لمقابلة التطورات المستقبلية للنشاط كما لاتخضع الشركة لى مطالبات خارجية مفروضة على رأس المال الخاص بها .
- مخاطر الأدوات المالية :-
 تتمثل الأدوات المالية للشركة فى الأصول والالتزامات المالية المدرجة بقائمة المركز المالى وتتضمن الأصول المالية أرصدة النقدية بالبنوك والمدينون والحسابات المدينة الأخرى كما تتضمن الالتزامات المالية السحب على المكشوف والداننون والحسابات الدائنة الأخرى والقروض طويلة الأجل .
 وتقوم الشركة بوضع الإجراءات والنظم التى تكفل الحد من المخاطر المختلفة التى تتعرض لها ومنها ما يلى :-
- ١- مخاطر العملة :-
 وهى مخاطر التغير فى أسعار صرف العملات الأجنبية (علما بأن تعاملات الشركة بالجنيه المصرى)
- ٢- مخاطر السعر :-
 هى مخاطر التغير فى قيمة أسعار السوق وتعمل الشركة على تحقيق مستوى مستقر فى أسعار بيع منتجاتها فى ضوء التكاليف التى تحملتها الشركة لتقديم هذه المنتجات كما تقوم بالحصول على احتياجاتها من السوق المحلى بالأسعار المناسبة وبالجودة المطلوبة .
- ٣- مخاطر الائتمان :-
 هى مخاطر إخفاق احد أطراف الأداة المالية فى تسوية التزام معين مما يودى الى تكبد الطرف الأخر خسارة مالية .
 وتعمل الشركة على الحد من مخاطر الائتمان وذلك بإجراء الدراسة الجيدة لمراكز العملاء قبل التعاقد معهم كما تقوم بتأمين مستحقاتها لدى العملاء عن طريق تضمين العقود لكافة البنود اللازمة التى تكفل الحفاظ على حقوقها حتى يتم استيفائها بالكامل من العملاء .
- ٤- مخاطر السيولة :-
 هى مخاطر تعرض المنشأة لصعوبات فى جمع الأموال اللازمة للوفاء بالتزاماتها ، وتعمل الشركة على اتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لتوفير السيولة المطلوبة عن طريق تطوير طرق وأساليب التسويق لزيادة المبيعات وكذا الحصول على التسهيلات الائتمانية من البنوك إذا كان هناك ضرورة لذلك .
- ٥- مخاطر التدفقات النقدية المتعلقة بسعر الفائدة :-
 هى مخاطر التغيرات فى التدفقات النقدية المستقبلية بسبب التغير فى أسعار الفائدة فى السوق ، هذا وتلتزم الشركة فى تعاملاتها مع البنوك التجارية بأسعار الفائدة المدينة و الدائنة المعلنة عن طريق البنك المركزى .

الارتباطات الرأسمالية والتعاقدية :-

لا توجد أية ارتباطات رأسمالية أو تعاقدية غير مسجلة بالدفاتر خلال الفترة المالية .

- الالتزامات الاحتمالية :- لا توجد أية التزامات احتمالية بخلاف ما ورد بقائمة المركز المالي.

- الأحداث الجوهرية التالية لتاريخ القوائم المالية :- لا توجد .

- بالنسبة للأراضي والعقارات المتعدى عليها :-

بلغت مساحة الأراضي المتعدى عليها بمدينة هليوبوليس الجديدة حوالي ٧٨٧ فدان بما يعادل ٣.٣٠٥

مليون م^٢ وهذه التعديت موجودة على هذه الأراضي قبل صدور القرار الجمهوري رقم ١٩٣ لسنة ١٩٩٥

بنقل ملكيتها للشركة ومرفوع بخصوصها دعاوى قضائية وصدر بشأن بعضها أحكام نهائية لصالح الشركة

بالإضافة إلى وجود تعديت على بعض العقارات المملوكة للشركة تم إبلاغ حى مصر الجديدة عن بعضها

عدة مرات لإزالتها لأنه الجهة الإدارية المختصة بشنون التنظيم وتحرير محاضر أثبات حالة بشأنها والبعض

الأخر من هذه التعديت مرفوع بشأنه دعاوى قضائية جارى متابعتها عن طريق قطاع الشئون القانونية

بالشركة كما أنه جارى إجراءات تنفيذ الأحكام القضائية الصادرة لصالح الشركة .

تم اعتماد القوائم المالية عن الفترة المنتهية فى ٢٠٢٠/٣/٣١ من مجلس الإدارة بتاريخ ٢٠٢٠/٥/١٩ .

الجهاز المركزي للمحاسبات
مراقبة حسابات الإسكان والتعمير

تقرير
فحص محدود للقوائم المالية الدورية
لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير في ٢٠٢٠/٣/٣١

إلى السادة / رئيس وأعضاء مجلس الإدارة .

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي المرفقة لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (شركة تابعة مساهمة مصرية) في ٢٠٢٠/٣/٣١ ، وكذا قوائم الدخل والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى والإدارة هي المسؤولة عن إعداد تلك القوائم المالية الدورية هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً للنظام المحاسبي الموحد وتعديلاته ومعايير المحاسبة المصرية كإطار مكمل وتنحصر مسؤوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية الدورية وفي ضوء فحصنا المحدود لها.

نطاق الفحص المحدود

قمنا بفحصنا المحدود طبقاً للمعيار المصري لمهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠) ويشمل الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية عمل استفسارات بصورة أساسية من أشخاص مسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية ، ونظراً للظروف الراهنة التي تمر بها البلاد من إنتشار جائحة كورونا وظهور حالات إصابة بالشركة مما حال دون حصولنا على بعض الإيضاحات ، كما لم نتمكن من مراجعة إجراءات بيع الأراضي الظاهرة بإيرادات الشركة في المركز المالي في ٢٠٢٠/٣/٣١ والبالغة نحو ٩٢٨،٤٢٩ مليون جنيه ، كما قمنا بتطبيق إجراءات تحليلية وغيرها من إجراءات الفحص المحدود وبقل الفحص المحدود جوهرياً في نطاقه عن عملية مراجعة تتم طبقاً لمعايير المراجعة المصرية ، وبالتالي لا يمكننا الحصول على تأكيد بأننا سنصبح على دراية بجميع الأمور الهامة التي قد يتم إكتشافها في عملية المراجعة ، وعليه فنحن لا نبدي رأى مراجعة على هذه القوائم المالية .

أساس إبداء استنتاج متحفظ :-

١. استمرار عدم تسجيل معظم الأراضي والعقارات المملوكة للشركة في ٢٠٢٠/٣/٣١ .
يتعين سرعة نهو إجراءات التسجيل حفاظاً على أصول الشركة .
٢. تضمن حساب الإستثمارات في ٢٠٢٠/٣/٣١ مبلغ ٣٦ مليون جنيه قيمة المتبقي من مساهمة الشركة في رأس مال شركة النصر للتطوير العقاري والبالغة نحو ٤٨ مليون جنيه و المثبتة بالدفاتر بتكلفة الشراء ، وعلى الرغم من قيام شركة مصر

الجديدة في ٢٠١٩/١/٢٨ بالموافقة على بيع كامل حصتها في أسهم شركة النصر للتطوير العقاري البالغ عددها ٤٨ مليون سهم بقيمة ٤٨ مليون جنيه إلى شركة زهراء المعادي للإستثمار والتعمير والتي تم تجزئتهم لأربع أوامر بيع بنسبة ٢٥ % بقيمة ١٢ مليون جنيه للأمر الواحد ، وقد تم تحصيل الأمر الأول في ٢٠١٩/٢/٦ بقيمة ١٢ مليون جنيه ، والأمر الثاني المستحق في ٢٠١٩/٥/٣٠ في ٢٠٢٠/٥/١٤ ، واستمرار عدم تحصيل قيمة أمر البيع الثالث المستحق في ٢٠١٩/١١/٣٠ والبالغ ١٢ مليون جنيه ، وكذا أمر البيع الرابع المستحق في ٢٠٢٠/٥/٢٠ والبالغ ١٢ مليون جنيه بالمخالفة لما جاء بعقد الإتفاق بشأن بيع الأسهم ، حيث أفادت شركة مصر الجديدة بأن المشتري (شركة زهراء المعادي للإستثمار العقاري) إكتفت بشراء نسبة ١٠ % من رأس مال شركة النصر للتطوير العقاري فقط بقيمة نحو ٢٤ مليون جنيه .

نوصي بموافقاتنا بأسباب ومبررات عدم الإلتزام بعقد الإتفاق بشأن عملية البيع المشار إليها في ظل ما تعانيه الشركة من عجز السيولة ، و نكرر توصياتنا بسرعة موافقاتنا بأسباب بيع حصة الشركة في أسهم شركة النصر للتطوير العقاري بذات القيمة الإسمية وعدم إستفادتها من أي عائد على هذا الإستثمار ودون الأخذ في الإعتبار ما تحملته الشركة من أعباء تمويلية وعدم مراعاة القيمة الإستردادية .

٣. سبق الإشارة بتقاريرنا السابقة عن وجود تعديلات وتجاوزات على بعض العقارات المؤجرة بمناطق مصر الجديدة وأماظة من قبل الغير أو من مستأجري تلك العقارات .

يتعين إتخاذ الإجراءات القانونية تجاه التعديلات فور حدوثها ومتابعة تنفيذ الأحكام الصادرة في هذا الشأن.

٤. ما زالت الشركة لم تستغل بعض الأراضي المملوكة لها فضلاً عن وجود بعض الأراضي منزوع ملكيتها وأخرى غير قابلة للإستغلال ومنها :

* أرض الشركة بالقاهرة الجديدة البالغ مساحتها ١٦٩٥ فدان لم تستغل رغم تحمل الشركة نحو ١١٧,٠٧ مليون جنيه حتى تاريخ المركز المالي في ٢٠٢٠/٣/٣١ على تخطيط المشروع وسداد تعويضات لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة عن الإرتفاعات و صدور القرارات الوزاريين لوزير الإسكان في حينه رقمي ١٢١ / ١٢٦ بتاريخ ٢٠١٤/٢/١٢ بشأن إعتداد تخطيط وتقسيم منطقة الخدمات الشمالية والحي الرابع والحديقة العامة والنادى ، وذلك على الرغم مما أفادت به الشركة من أنه جاري دراسة إستغلال الأرض سواء بالمشاركة أو البيع لبعض قطع الأراضي مع دراسة تدبير السيولة اللازمة للمرافق الخاصة بها.

* مساحة نحو ١٤٩,٠٩٨ ألف متر مربع (أراضي منزوع ملكيتها للمنفعة العامة بالقرار الجمهوري رقم (٣٠٥) لسنة ٢٠١٧) ، وكذلك مساحة نحو ٢,٧٣٩ مليون متر مربع في حوزة الشركة وغير قابلة للإستغلال كونها حرم السكة الحديد وطريق جنيفة والقطار المكهرب وخطوط الغاز وخطوط الكهرباء .

يتعين سرعة إتخاذ الإجراءات اللازمة نحو الإستغلال الأمثل لأصول الشركة و بما يعود بالنفع على الشركة وتعظيماً لمواردها و موافقاتنا بالدراسة المعدة لإستغلال الأرض سواء بالمشاركة أو البيع لبعض قطع الأراضي و دراسة تدبير السيولة اللازمة للمرافق الخاصة بها (إن وجدت) ، وسرعة التواصل مع الجهات المختصة للحصول على تعويض عن الأراضي المنزوع ملكيتها وغير القابلة للإستغلال حفاظاً على حقوق الشركة .

٥. لم تتضمن القوائم المالية في ٢٠٢٠/٣/٣١ الأثار المترتبة على نزع ملكية أرض الشركة المؤجرة لهيئة النقل العام (ورش و حظائر المترو في أماظة والدريسة) وذلك ضمن مشروع توسعة شوارع مصر الجديدة .
يتعين مراعاة أثر ذلك

٦. سبق الإشارة بتقاريرنا السابقة إلى وجود أراضي متعددى عليها بمساحة نحو ٧٠٦,٠٨٩ ألف متر مربع منها نحو ٧٠٥,٩٠٦ ألف متر مربع شمال السكة الحديد بمدينة هليوبوليس و قطعتي رقم (٥ د) و (٦) بأرض المدبح صدر أحكام بأحقية الشركة لها ولم تنفذ حتى ٢٠١٩/١٢/٣١ ، للدراسة الأمنية بالنسبة للأرض شمال السكة الحديد بمدينة هليوبوليس و قطعة الأرض رقم (٥ د) بأرض المدبح ، ولم يتم تحديد جلسة للنقض رقم ١٦١١٦ لسنة ٨٠ ق بشأن قطعة الأرض رقم (٦) المشار إليها .

يتعين إتخاذ الإجراءات اللازمة ومتابعة الإنتهاء من الدراسات الأمنية نحو تنفيذ الأحكام الصادرة حفاظاً على حقوق الشركة.

٧. مازال مخزون الإنتاج غير التام يتضمن نحو ١٠٧,٩٦٥ مليون جنيه قيمة حصة شركة مصر الجديدة بنسبة (٢٥%) من ثمن شراء قطعة أرض على المشاع بالعبور والملوكة لشركة المقاولات المصرية " مختار إبراهيم " لإنشاء مشروع سكني إداري تجاري متكامل وقد سبق الإشارة بتقاريرنا إلى ما شاب إجراءات الشراء الأولى في ٢٠١٧/١٠ وإلغاء وإعادة الشراء مرة أخرى من مخالفات بزيادة نحو ٤٥,٢٧٥ مليون جنيه سددت بالمخالفة للبند الثالث في عقد الشراء الثاني المؤرخ في ٢٠١٨/٦/٩ ، وقد قامت شركة مصر الجديدة في ٢٠٢٠/٤/١٦ بالموافقة على عرض الشراء المقدم من شركة التشبيد للتطوير العقاري لشراء حصة شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير بذات القيمة البالغة نحو ١٠٧,٩٦٥ مليون جنيه بذات القيمة .

نكرر توصياتنا بضرورة موافقتنا بمبررات عدم الالتزام بالبند الثالث من عقد الشراء المشار إليه ، وكذلك موافقة مجلس إدارة شركة مصر الجديدة على بيع هذه الأرض بذات القيمة الشرائية دون مراعاة ما سبق التنويه إليه بتقاريرنا السابقة من تمويل شراء هذه الأرض بالسحب على المكشوف من البنوك وعدم مراعاة تلك الأعباء وكذلك عدم حصول الشركة على اي عائد من تجميد إستثماراتها في تلك الأرض طوال تلك الفترة مما قد يستوجب المسائلة .

٨. تضمنت تكلفة مبيعات انتاج الوحدات المباعة قيمة ١٨٢,٨٤٣ مليون جنيه قيمة التكلفة التقديرية لإستكمال مرافق الأراضي المباعة مقابل إدراج إجمالي قيمة بيع تلك الأراضي بالإيرادات بالمخالفة لأحكام النظام المحاسبي الموحد والتي تقضي بعدم إضافة أي تكاليف تقديرية .
يتعين إجراء التصويب والإفادة.

٩. بلغ ما أمكن حصره من قيمة متأخرات العملاء (أراضي - مباني- إيجارات) في ٢٠٢٠/٣/٣١ نحو ١٦٦,٧٦٤ مليون جنيه طبقاً للبيان المقدم لنا من الشركة يرجع تاريخ بعضها لعام ١٩٨٧ (أراضي ومباني) وتاريخ البعض الآخر منذ السبعينات (إيجارات) وقد تبين عدم إتخاذ الإجراءات القانونية بشأن بعض العملاء في حينه .
نوصى ببحث تلك المديونيات والعمل على سرعة تحصيلها ودراسة مدى تعرضها للإضمحلال 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.

١٠. تضمنت متأخرات العملاء نحو ٩٩,٣١٢ مليون جنيه (بخلاف غرامات التأخير وضريبة القيمة المضافة) مديونية متأخره مستحقة على مستأجر كازينو الميريلاند (شركة ماجيك دريمز) في ٢٠٢٠/٣/٣١ وبالإشارة الى ما ورد بتقاريرنا السابقة وأخرها برقم ٦٣٤ في ٢٠١٩/١١/٢٥ بشأن إستمرار عدم التزام المستأجر بإنهاء المشروع وافتتاحه بتاريخ أقصاه ٢٠١٨/٩/٣٠ طبقاً لما تم الإنتهاء إليه بمحضر إجتماع اللجنة الخاصة بأمانة الدفاع في ٢٠١٧/٩/٢٦ وكذا محضر الإجتماع مع وزير قطاع الأعمال العام في ٢٠١٨/٧/١٠ ، إلا أنه تبين قيام شركة مصر الجديدة في ٢٠١٩/٧/١٥ بتعديل ألساط الجدولة لتكون بفوائد متغيرة وألساط متغيرة طبقاً لما هو متاح من تدفقات نقدية للمستأجر خلال أربع سنوات بإجمالي نحو

١٣٢,٩٧٨ مليون جنيه بدلاً من فائدة ثابتة بنسبة ١٥,٧٥ % وإعفائه من غرامات التأخير الخاصة بهذا المبلغ وكذلك إعفائه من تحرير شيكات بقيمة أقساط الجدولة ، هذا وقد تلاحظ عدم التزام المستأجر مجدداً بتلك الجدولة حيث لم يتم بسداد أقساط الجدولة لشهري فبراير ومارس ٢٠٢٠ وكذا إيجار شهر مارس ٢٠٢٠ .

يتعين موافقتنا بأسباب ما تقدم من إعادة الجدولة دون الرجوع للجنة المشكلة من بعض أجهزة الدولة وتأخر الشركة في تفعيل الصيغة التنفيذية واسترداد العين المؤجرة رغم ما تعانیه الشركة من مشاكل بسبب ضعف السيولة.

١١. بلغ رصيد عملاء أراضي مشاركة (سوديك) في ٢٠٢٠/٣/٣١ نحو ١١١,٦٤٨ مليون جنيه يمثل باقي قيمة الحد الأدنى المضمون للإيراد غير المسدد عن الأعوام الثالث والرابع وقد تبين مايلي :-

* 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 لإنتهاء السنة الثانية وحدده بيوم ٢٠١٩/٣/٣ بالمخالفة للمواعيد المحددة بنود التعاقد مما أضع حق شركة مصر الجديدة في المطالبة بالفوائد المستحقة على التأخير في ضوء ما تعانیه الشركة من عجز في السيولة .

* استمرار عدم قيام شركة سوديك بتقديم خطاب ضمان بالمخالفة للبند ٢/١٠ من عقد المشاركة فضلاً عن عدم قيام الشركتين (مصر الجديدة وسوديك) بالتعاقد مع استشاري هندسي مشترك طبقاً للبند (٦) من العقد فضلاً عن عدم تقديم تقارير متابعة التنفيذ طبقاً للبند ١٢ من العقد .

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

١٢. تم إستبعاد مبلغ نحو ٥٢٩,٨٢٥ مليون جنيه من كلا من حساب أوراق القبض وحساب فوائد تقسيط موجلة بقائمة المركز المالي في ٢٠٢٠/٣/٣١ بالمخالفة للنظام المحاسبي الموحد .
يتعين إجراء التصويب اللازم .

١٣. بلغ صافي رصيد الحسابات المدينة الأخرى في ٢٠٢٠/٣/٣١ نحو ١٦٦,٦٨٨ مليون جنيه ، وقد تضمنت نحو ١٢٨,٣٤٤ 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 ٢,٦١١ مليون جنيه شيكات مرتدة لبعض العملاء .

يتعين بحث تلك المديونيات وإتخاذ الإجراءات اللازمة نحو تحصيلها ودراسة مدى تعرضها للإضمحلال وإدراج ما يتم إرتداده من الشيكات بحسابات العملاء المختصة .

١٤. ظهر رصيد الشركة القابضة للتشييد والتعمير في ٢٠٢٠/٣/٣١ مديناً بنحو ١٦ مليون جنيه متضمناً القرض الممنوح للشركة القابضة تحت حساب التوزيع منذ عام ٢٠١٨/٢٠١٧ وبالبلغ ١٠ مليون جنيه وفوائده البالغة نحو ١,٤٠٥ مليون جنيه مما كان يستلزم ضرورة خصم هذا الرصيد من حصة الشركة القابضة في التوزيعات .
يتعين إجراء التسويات اللازمة.

١٥ . تضمن حساب الموردین المدین الشاذ الأرصدة التالية :

* نحو ٤٠,٨٤٧ مليون جنيه قيمة سلف لشركة مصر لأعمال الأسمنت المسلح المنفذ لبعض مشروعات الشركة نتيجة عدم الملاءة المالية لتلك الشركة ، مما أثر على مشروعات الشركة وما استتبعه ذلك من تأثير على المنافع الاقتصادية المتوقعة لتلك المشروعات في ظل عجز السيولة لدى شركة مصر الجديدة .

يتعين دراسة الملاءة المالية لشركات المقاولات قبل الإسناد ومراعاة أثر ذلك على التزامات الشركة تجاه عملائها وتحققاً للمنافع الاقتصادية المرجوة من تلك المشروعات .

* نحو ٢١,٨٢٩ مليون جنيه قيمة ما سبق الإشارة إليه بنقيرينا في ٢٠١٩ / ٦ / ٣٠ مما تم سداه للشركة العامة للمشروعات الكهربائية (إيليكت) عن عقد الشراء المؤرخ في ٢٠١٧ / ٦ / ١٨ لقطعة أرض بمساحة ٢٣١٠٧ م^٢ الكائنة بشارع العزيز بالله بالزيتون البالغ قيمتها نحو ٨٧,١٧٠ مليون جنيه وعلى الرغم من طلب الشركة في ٢٠١٨ / ٥ / ٢ إنهاء العلاقة التعاقدية وموافقة شركة إيليكت على التخارج السلمي وعلى الرغم من المخاطبات المتبادلة بين الشركتين وطلب شركة مصر الجديدة لإسترداد هذا المبلغ إلا أنه لم يتم إسترداد حتى تاريخه .

نوصي بسرعة موافقتنا بما تم في هذا الشأن وإسترداد المبلغ المشار إليه كما نكرر توصيتنا بضرورة موافقتنا بمبررات إتخاذ هذا القرار وسداد تلك المبالغ دون الإستناد إلى الدراسات الإستثمارية السليمة في ظل ما تعانيه الشركة من عجز السيولة مما قد يستوجب تحديد المسؤولية .

* نحو ٤,٩٩٧ مليون جنيه أرصدة راكدة تمثل في معظمها أرصدة شركة ديكتوب ، شركة النصر للمرافق والتراكيب ، شركة الإسكندرية العامة للمقاولات ، حي النزهة ، هيئة الطرق والكباري والنقل .

يتعين العمل على سرعة تحصيلها مع دراسة مدى تعرضها للإضمحلال وإجراء ما يلزم من تسويات في ضوء ذلك .
١٦ . قامت الشركة بتعزيز قيمة المخصصات في ٢٠٢٠ / ٣ / ٣١ بنحو ٢٦,٨٣١ مليون جنيه دون موافقتنا بدراسات معدة بصورة دقيقة ومعبرة في ظل تداعيات جائحة كورونا وأثارها السلبية على تقديرات الشركة لقيمة المخصصات والإضمحلال في قيمة الأصول .

يتعين سرعة موافقتنا بدراسات كافية ودقيقة حتى يتسنى لنا التحقق من مدى كفاية تلك المخصصات وأثر الإضمحلال في قيمة الأصول لما لذلك من أثر على القوائم المالية .

١٧ . لم تتضمن القوائم المالية في ٢٠٢٠ / ٣ / ٣١ إلتزامات الشركة المترتبة على القرار الجمهوري رقم ١٦٥ لسنة ٢٠١٩ بشأن المساحة الزائدة بمدينة هليوبوليس الجديدة البالغة نحو ٠,٧١ كيلو متر مربع والسابق موافقة الشركة على شرائها طبقاً لبروتوكول التعاون مع هيئة المجتمعات العمرانية في ٢٠١٨ / ٨ / ٥ وفقاً للسعر السائد خلال فترة التسليم مضافاً إليها فوائد التأخير في السداد (والتي وصلت لمدة نحو ٢٥ عام من تاريخ القرار الجمهوري رقم ١٩٣ لسنة ١٩٩٥) .

يتعين إدراج الإلتزام السابق بقائمة المركز المالي في ٢٠٢٠ / ٣ / ٣١ مع سرعة السداد للحد من أعباء الفوائد المتركمة وتحديد المسؤولية تجاه تحمل الشركة لتلك الفوائد المتركمة .

١٨ . سبق الإشارة بنقيرينا من المركز المالي في ٢٠١٩ / ١٢ / ٣١ إلى ضرورة استبعاد نحو ٨١,٤٦٤ مليون جنيه قيمة أعباء خصم الحوالتين المبرمتين مع شركة الأهلي للتمويل العقاري في ٢٠١٩ / ٧ / ٣ ، ٢٠١٩ / ٨ / ٥ (الفرق بين القيمة الاسمية والقيمة الحالية للحوالتين) من حساب المصروفات الخدمية على أن يتم تحميلهم على حساب الأعباء والخسائر تطبيقاً لأحكام النظام المحاسبي الموحد والمعايير المحاسبية المصرية كإطار مكمل ونكرر توصيتنا بضرورة الإستبعاد من كل من حساب الدفعات المقدمة (الموردین) بمبلغ نحو ٧٥,٥٩٢ مليون جنيه ، حساب مصروفات خدمية بمبلغ نحو ٥,٨ مليون جنيه السابق تحميلهم بالخطأ خلال المركز المالي في ٢٠٢٠ / ٣ / ٣١ .

يتعين إجراء التصويب اللازم .

١٩. تضمنت شيكات حوالات الحق قيمة دفعات إستلام وحدات لعملاء تبين تأجيل موعد إستلامهم بلغ ما أمكن حصره منها في ٢٠٢٠/٣/٣١ نحو ٢,٨١٣ مليون جنيه ، مما حمل الشركة قيمة سداد تلك الشيكات نيابة عن العملاء وأضاع على الشركة فرصة الإستفادة من تلك السيولة .

يتعين موافاتنا بأسباب تضمين حوالات الحق شيكات دفعات الإستلام المشار إليها مما قد يستوجب تحديد المسؤولية .
٢٠. تحملت الشركة أعباء تمويلية (فوائد مدينة) بلغت في ٢٠٢٠/٣/٣١ نحو ٢١٦,٢٥٨ مليون جنيه (نحو ٨١,٢٤٤ مليون جنيه فوائد بنوك سحب على المكشوف خلال العام ،نحو ١٣٤,٩٨٥ مليون جنيه فوائد قرض بنك القاهرة خلال العام ، نحو ٢٩ ألف جنيه فوائد قروض بنك الاستثمار القومي خلال العام) ، فضلاً عن تحمل الشركة فرق أعباء إيجار تمويلي بنحو ٤٢,٥١٤ مليون جنيه .

يتعين إعادة النظر في السياسة التمويلية للشركة بما يحقق للشركة أقصى إستفادة ممكنة .

٢١. بلغت إيرادات النشاط الجاري في ٢٠٢٠/٣/٣١ نحو ١١٣٩,٧٧١ مليون جنيه منها ما يلي:

* نحو ١٤٠,٢٣٠ مليون جنيه قيمة الحد الأدنى المضمون من إيرادات عقد المشاركة مع شركة سوديك عن الفترة من ٢٠١٩/٧/١ إلى ٢٠٢٠/٣/٣١ ، هذا وقد بلغت مبيعات المشاركة حتى ٢٠٢٠/٣/٣١ نحو ٢,٦٢٥ مليار جنيه ، هذا وقد تبين عدم وجود مجموعة دفترية لعملاء شركة سوديك لمتابعة أرصدهم والمحصل منها ، الأمر الذي يحول دون التحقق من صحة حصة شركة مصر الجديدة من الإيرادات (من حيث تجاوز الحد الأدنى المضمون من الإيراد أم لا) و من ثم صحة المحقق من تلك الإيرادات .

فضلا عن عدم موافاتنا بتقارير مراقب حسابات المشروع والمطابقات التي تمت بين الحساب المشترك والمحول لحساب شركة مصر الجديدة من إيرادات .

يتصل بما تقدم قيام شركة مصر الجديدة في أكتوبر ٢٠١٩ بتغيير ملحق عقد المشاركة (رقم ٦) والخاص بنموذج عقد بيع الوحدات السكنية بنموذج آخر مقسم إلى عدد ٢ عقد الأول خاص ببيع الوحدات السكنية والآخر خاص بالتشطيبات الإضافية ، وإضافة جملة " بدون تشطيبات " على البند الثالث من عقد بيع الوحدة والخاص بالثمن والذي يقضي " أن سعر البيع غير شامل مصاريف صيانة وإدارة المشروع وقيمة الإشتراك في عضوية النادي الإستثماري".

وبناء على ذلك تم حساب حصة شركة مصر الجديدة من تلك التشطيبات بنسبة ٣ % من الإيراد بدلاً من نسبة ٣٠ % بالمخالفة للبند (١٨-١-٣/٥) من عقد المشاركة والذي لم يستثنى من تلك القيمة سوى مصاريف الصيانة وإدارة المشروع .

يتعين سرعة موافاتنا بالبيانات المطلوبة وإجراء التسويات اللازمة لإظهار نتائج الأعمال على حقيقتها ومراعاة أثر ذلك على الحسابات المختصة ، وبحث أسباب ما تقدم بشأن فصل عقود بيع الوحدات عن عقود التشطيبات مما قد يستوجب تحديد المسؤولية .

* ٩٢٨,٤٢٩ مليون جنيه مبيعات أراضى تمثل نحو ٨١,٤٥ % من إجمالي مبيعات الشركة ، وبالرغم من أن بيع الأراضي هو أحد أغراض الشركة الأساسي إلا أنه يمثل إستنزافاً لأصول الشركة كان من الأجدر إستثماره فيما يعظم إيراداتها .

يتعين الإعتماد على أوجه نشاط الشركة الأخرى وإستثمار أصولها بأفضل وجه لتعظيم إيراداتها.

٢٢ . استمرار الشركة في عدم تسليم معظم الوحدات المدرج قيمتها ضمن إيراداتها من نشاط الوحدات المباعة عن الثلاثة أعوام المالية السابقة ٢٠١٧/٢٠١٦ ، ٢٠١٨/٢٠١٧ ، ٢٠١٩/٢٠١٨ بالمخالفة لمعايير المحاسبة المصرية (معيار رقم ١١ "الإيراد) كإطار مكمل للنظام المحاسبي الموحد وتعديلاته .

يتعين إجراء التصويب اللازم طبقاً لمتطلبات معايير المحاسبة المصرية والالتزام بالمعيار الخاص بالإيرادات .
٢٣ . استمرار عدم إستكمال تضمين القوائم المالية في ٢٠٢٠/٣/٣١ الأثار المترتبة على قرار رئيس الجمهورية رقم ٦٣٦ في ٢٠١٧/١٢ بشأن نقل تبعية هليوبوليس الجديدة لجهاز مدينة الشروق ومسئوليتها عن إصدار التراخيص اللازمة للبناء بالمدينة والتي سيترتب عليه رد ما سبق وقامت شركة مصر الجديدة بتعليته لحساب الإيرادات خلال عام ٢٠١٧/٢٠١٦ والبالغ نحو ٣٥,٩٦٦ مليون جنيه قيمة رسوم إرتفاع مناسب لبعض العملاء دون تحصيلها أو إصدار تراخيص بها ولم تقم الشركة بتأثير القوائم بها .
يتعين مراعاة أثر ذلك على القوائم المالية وإجراء الإفصاح الواجب .

الإستنتاج المتحفظ :-

وفي ضوء فحصنا المحدود وبإستثناء ما جاء بالفقرات السابقة لم ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي للشركة في ٢٠٢٠/٣/٣١ وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن التسعة أشهر المنتهية في ذات التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية كإطار مكمل للنظام المحاسبي الموحد وتعديلاته وفي ضوء القوائين واللوائح ذات الصلة .
تحريراً في: ٢٠٢٠ / ٦ / ١٤

مراقب الحسابات
أحمد زكي نجم
(محاسب/ أحمد محمد زكي على نجم)

مدير عام
نائب مدير الإدارة
ميراندا نبيه مصطفى
(محاسبة / ميراندا نبيه مصطفى)

وكيلا الوزارة
نانبا أول مدير إدارة

إيمان حمدي الملاح
(محاسبة / إيمان حمدي الملاح)

ناهد محمود حنفي
(محاسبة / ناهد محمود حنفي)

رد الشركة على تقرير
الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية
لشركة مصر الجديدة للإسكان و التعمير في ٢٠٢٠/٣/٣١

الملاحظة :-

١- استمرار عدم تسجيل معظم الأراضي والعقارات المملوكة للشركة في ٢٠٢٠/٣/٣١ .
يتعين سرعة نهو إجراءات التسجيل حفاظاً على أصول الشركة .

الرد :-

- فيما يتعلق بعدم تسجيل معظم العقارات و الاراضي المملوكة للشركة :-
أن ملكية الشركة للأراضي والعقارات ثابت ملكيتها بموجب عقود موثقة وحقوق امتياز صادرة لها طبقاً للقرار الجمهوري رقم (٢٩٠٧) لسنة ١٩٦٤ الصادر في ١٩٦٤/٩/١٩ والقانون رقم (٢٨٥) لسنة ١٩٦٠ الخاص بتأميم شركة سكك حديد مصر الكهربائية وواحاحات عين شمس ونقل أصولها وخصومها إلى مؤسسة ضاحية مصر الجديدة والتي حولت إلى شركة مصر الجديدة للإسكان و التعمير .
- فيما يتعلق بأرض الشركة بمدينة هليوبوليس الجديدة
صدر القرار الجمهوري رقم ٦٣٦ لسنة ٢٠١٧ والخاصة بتبعية مدينة هليوبوليس لمدينة الشروق وكذا القرار الجمهوري رقم ١٦٥ لسنة ٢٠١٩ وجرى شهره عن طريق الإيداع
كما نود الافاده أن جميع العقارات بالمدن الجديدة لم يتم صدور موافقة صريحة بالتسجيل من الجهات المعنية .
- فيما يتعلق بأرض الشركة القاهرة الجديدة (هليو بارك) :-
فهي مشهورة عن طريق الإيداع تحت رقم (١٦٧٣) لسنة ٢٠٠٤ شمال القاهرة
- فيما يتعلق بأرض الشركة بمدينة العبور :-
تم تجديد الطلب الخاص بتسجيل أرض العبور .

الملاحظة :-

٢- تضمن حساب الإستثمارات في ٢٠٢٠/٣/٣١ مبلغ ٣٦ مليون جنيه قيمة المتبقي من مساهمة الشركة في رأس مال شركة النصر للتطوير العقاري والبالغة نحو ٤٨ مليون جنيه والمثبتة بالدفاتر بتكلفة الشراء ، وعلى الرغم من قيام شركة مصر الجديدة في ٢٠١٩/١/٢٨ بالموافقة على بيع كامل حصتها في أسهم شركة النصر للتطوير العقاري البالغ عددها ٤,٨ مليون سهم بقيمة ٤٨ مليون جنيه إلى شركة زهراء المعادي للإستثمار و التعمير والتي تم تجزئتهم لأربع أوامر بيع بنسبة ٢٥ % من عدد الحصص بقيمة ١٢ مليون جنيه للأمر الواحد وقد تم تحصيل الأمر الأول في ٢٠١٩/٢/٦ بقيمة ١٢ مليون جنيه والأمر الثاني المستحق في ٢٠١٩/٥/٣٠ في ٢٠٢٠/٥/١٤ ، واستمرار عدم تحصيل قيمة امر البيع الثالث المستحق في ٢٠١٩/١١/٣٠ والبالغ ١٢ مليون جنيه وكذا امر البيع الرابع المستحق في ٢٠٢٠/٥/٢٠ والبالغ ١٢ مليون جنيه بالمخالفة لما جاء بعقد الإتفاق بشأن بيع الأسهم ، حيث افادت شركة مصر الجديدة بأن المشتري (شركة زهراء المعادي للإستثمار العقاري) اكتفت بشراء نسبة ١٠% من رأس مال شركة النصر للتطوير العقاري فقط بقيمة نحو ٢٤ مليون جنيه نوصي بموافقتنا بأسباب ومبررات عدم الإلتزام بعقد الإتفاق بشأن عملية البيع المشار إليها في ظل ما تعانیه الشركة من عجز السيولة ، ونكرر توصياتنا بسرعة موافقتنا بأسباب بيع حصة الشركة في أسهم شركة النصر للتطوير العقاري بذات القيمة الإسمية وعدم إستفادتها من أي عائد على هذا الإستثمار ودون الأخذ في الإعتبار ما تحملته الشركة من أعباء تمويلية وعدم مراعاة القيمة الإستردادية.

الرد :-



بتاريخ ٢٠٢٠/٤/٢ ورد خطاب من شركة زهراء المعادى للاستثمار العقاري والتعمير يفيد بأنه نظرا للظروف الحالية ونقص السيولة المالية بالإضافة الى الالتزامات المالية المستحقة على الشركة المذكورة خلال العام وعدم وضوح الرؤية خلال الفترة القادمة فقد قرر مجلس إدارة الشركة المذكورة بجلسته المنعقدة في ٢٠٢٠/٣/٣٠ الاكتفاء بشراء نسبة ١٠% من راس مال شركة النصر للتطوير العقاري من حصة مساهمة شركة مصر الجديدة حيث تم سداد ١٢ مليون جنيه بتاريخ ٢٠١٩/٢/٤ بنسبة ٥% وعلى ان يتم سداد نسبة الـ ٥% المتبقية والبالغ قيمتها ١٢ مليون جنيه ليصبح اجمالي المسدد ٢٤ مليون جنيه هذا وقد تم عرض الامر على مجلس ادارة الشركة بجلسته بتاريخ ٢٠٢٠/٤/١٦ والذي قرر فيه الموافقة على طلب شركة زهراء المعادى مع تعديل قرار مجلس ادارة الشركة رقم (٢) لسنة ٢٠١٩ بتاريخ ٢٠١٩/١/١٣ بشأن هذا الموضوع والسبب في بيع الاسهم بالقيمة الاسمية يرجع الى أن شركة النصر للتطوير العقاري لم يكن لديها أي ميزانيات ولم تبدأ العمل بعد ولذلك قامت شركة مصر الجديدة لبيع الاسهم لعدم وجود اي عائد على الاستثمار وتوجيه المبالغ الى الانشطة المديره للربح.

الملحوظة :-

٣- سبق الإشارة بتقاريرنا السابقة عن وجود تعديلات وتجاوزات على بعض العقارات المؤجرة بمناطق مصر الجديدة والماظرة من قبل الغير أو من مستأجري تلك العقارات .
يتعين إتخاذ الإجراءات القانونية تجاه التعديلات فور حدوثها ومتابعة تنفيذ الأحكام الصادرة في هذا الشأن.

الرد :-

تم عمل حصر التعديلات وتم إبلاغها لحي مصر الجديدة نظرا لانه الجهة الإدارية المختصة بشنون التنظيم وتحرير محاضر إثبات حالة بشأنها وتواصل الشركة متابعة هذا الموضوع مع الحي بالإضافة الى احوالة هذه التعديلات لقطاع الشئون القانونية بالشركة لاتخاذ الإجراءات القانونية المطلوبة وبالفعل صدرت بعض قرارات الازاله وتم إزالة بعض التعديلات والشركة مستمرة في اتخاذ كل الاجراءات لازالة ما تبقى من تعديلات.

الملحوظة :-

٤- ما زالت الشركة لم تستغل بعض الأراضي المملوكة لها فضلاً عن وجود بعض الأراضي منزوع ملكيتها وأخرى غير قابلة للإستغلال ومنها :
* أرض الشركة بالقاهرة الجديدة البالغ مساحتها ١٦٩٥ فدان لم تستغل رغم تحمل الشركة نحو ١١٧,٠٧٠ مليون جنيه حتى تاريخ المركز المالي في ٢٠٢٠/٣/٣١ على تخطيط المشروع وسداد تعويضات لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة عن الإرتفاعات وصدور القرارات الوزاريين لوزير الإسكان في حينه رقمي ١٢١ / ١٢٦ بتاريخ ٢٠١٤/٢/١٢ بشأن اعتماد تخطيط وتقسيم منطقة الخدمات الشمالية والحي الرابع والحديقة العامة والنادي، وذلك على الرغم مما أفادت به الشركة من أنه جاري دراسة إستقلال الأرض سواء بالمشاركة أو البيع لبعض قطع الأراضي مع دراسة تدبير السيولة اللازمة للمرافق الخاصة بها.
* مساحة نحو ١٤٩,٠٩٨ ألف متر مربع (أراضي منزوع ملكيتها للمنفعة العامة بالقرار الجمهوري رقم (٣٠٥) لسنة ٢٠١٧) ، وكذلك مساحة نحو ٢,٧٣٩ مليون متر مربع في حوزة الشركة وغير قابلة للإستغلال كونها حرم السكة الحديد وطريق جنيفة والقطار المكهرب وخطوط الغاز وخطوط الكهرباء
يتعين سرعة إتخاذ الاجراءات اللازمة نحو الإستغلال الأمثل لأصول الشركة و بما يعود بالنفع على الشركة وتعظيماً لمواردها و موافاتنا بالدراسة المعدة لإستغلال الأرض سواء بالمشاركة أو البيع لبعض قطع الأراضي و دراسة تدبير السيولة اللازمة للمرافق الخاصة بها (إن وجدت) ، وسرعة التواصل مع الجهات المختصة للحصول على تعويض عن الأراضي المنزوع ملكيتها وغير القابلة للإستغلال حفاظاً على حقوق الشركة .

الرد :-

- قامت الشركة القابضة بالاتفاق مع وزارة قطاع الاعمال بوضع خطة بديلة للمشاركة في الادارة عن طريق التطوير الذاتي وقد بدأت بتنفيذ تلك الخطة باعتماد مجلس الادارة الجديد في ٢٠٢٠/٥/٢١ ويعكف المجلس الجديد على دراسة كافة اوضاع وقطاعات الشركة لوضع استراتيجية متكاملة للنهوض بشركة مصر الجديدة واستغلال اصولها الغير مستغله وفور الانتهاء منها والحصول على الموافقة بتنفيذها ستبدأ الادارة الجديدة في التنفيذ
- مع العلم ان
- بالنسبة لأرض الشركة بالقاهرة الجديدة :-

- تم استصدار القرار الوزاري وجارى دراسة استغلال الأرض سواء بالمشاركة أو البيع لبعض قطع الاراضى مع دراسة تدبير السبولة اللازمة للمرافق .
- بالنسبة لمساحة ١٤٩٠٠٩٨ ألف متر مربع .
 - بالنسبة لمساحة نحو ٢٠٧٣٩ مليون متر مربع .
 - سيتم استغلالها وذلك من خلال الخطة الاستثمارية التى يتم وضعها بموازانات الشركة القادمة .

الملاحظة :-

٥- لم تتضمن القوائم المالية فى ٢٠٢٠/٣/٣١ الأثار المترتبة على نزع ملكية اراضى الشركة المؤجرة لهيئة النقل العام (ورش وحظائر المترو فى المازة والدريسة) وذلك ضمن مشروع توسعة شوارع مصر الجديدة بتعين مرعاة اثر ذلك

الرد :-

جارى متابعة هذا الموضوع عن طريق الشئون القانونية بالشركة وسيتم موافاتكم بالاجراءات التى اتخذتها الشركة فى هذا الشأن مع الإحاطة بانه لم يصدر حتى الان قرار بنزع ملكيه هذه الارض حتى يتم الطعن على القيمة واستيفائها من الجهة النازعة

الملاحظة :-

٦- سبق الإشارة بتقاريرنا السابقة الى وجود اراضى متعدى عليها بمساحة نحو ٧٠٦,٠٨٩ ألف متر مربع منها نحو ٧٠٥,٩٠٦ ألف متر مربع شمال السكة الحديد بمدينة هليوبوليس و قطعتي رقم (٥ د) و (٦) بأرض المدبح صدر أحكام بأحقية الشركة لها ولم تنفذ حتى ٢٠١٩/١٢/٣١ ، للدراسة الأمنية بالنسبة للأرض شمال السكة الحديد بمدينة هليوبوليس و قطعة الأرض رقم (٥ د) بأرض المدبح ، ولم يتم تحديد جلسة للنقض رقم ١٦١١٦ لسنة ٨٠ ق بشأن قطعة الأرض رقم (٦) المشار إليها .

يتعين إتخاذ الإجراءات اللازمة ومتابعة الإنتهاء من الدراسات الأمنية نحو تنفيذ الأحكام الصادرة حفاظاً على حقوق الشركة .

الرد :-

- بالنسبة للمساحة ٧٠٥,٩٠٦ ألف متر شمال السكة الحديد بمدينة هليوبوليس :-
الحكم المزيل بالصيغة التنفيذية تم تقديمه الى قلم التنفيذ بحكمة مصر الجديدة لتنفيذه بالقوة الجبرية وعند انتقال المحضر الى قسم مصر الجديدة لمصاحبة قوة طلب المأمور دراسة أمنية لتحديد القوة المطلوبة وحتى الان لم تأتى الدراسة الأمنية من جانب وزارة الداخلية ولم يتم تحديد موعد للتنفيذ وجارى متابعة الامر .

أرض المدبح :-

- بالنسبة لقطعه رقم (٥د) تم تقديم أوراق التنفيذ وموجلة للدراسة الامنيه وجارى المتابعة لتنفيذ الحكم .
- بالنسبة للقطعة رقم (٦) يوجد نقض برقم ١٦١١٩ لسنة ٨٠ ق ولم يتم تحديد جلسة لنظره حتى الان .
القطعة ٦ مباعه للسيد / حامد عبدا لرحمن سعيد وقد تم سداد كامل الثمن وعند حضور ورثة المشتري تقدم أكثر من شخص يدعى ملكيته لقطعة الأرض وعلية أصدرت الشئون القانونية فتوى بعدم التعامل عليها لحين أنتهاء النزاع أمام القضاء .

الملاحظة :-

٧- مازال مخزون الإنتاج غير التام يتضمن نحو ١٠٧,٩٦٥ مليون جنيه قيمة حصة شركة مصر الجديدة بنسبة (٢٥%) من ثمن شراء قطعة أرض على المشاع بالعبور المملوكة لشركة المقاولات المصرية " مختار إبراهيم " لإنشاء مشروع سكني إداري تجاري متكامل وقد سبق الإشارة بتقاريرنا إلى ما شاب إجراءات الشراء الأولى فى ٢٠١٧/١٠ والألغاء وإعادة الشراء مرة أخرى من مخالفات بزيادة نحو ٤٥,٢٧٥ مليون جنيه سددت بالمخالفة للبند الثالث فى عقد الشراء الثانى المؤرخ فى ٢٠١٨/٦/٩ ، وقد قامت شركة مصر الجديدة فى ٢٠٢٠/٤/١٦ بالموافقة على عرض الشراء المقدم من شركة التشييد للتطوير العقارى لشراء حصة شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير بذات القيمة البالغة ١٠٧,٩٦٥ مليون جنيه بذات القيمة



مصر الجديدة

للإسكان و التعمير

MISR AL- GADIDA FOR HOUSING & DEVELOPMENT

إحدى شركات الشركة القابضة للتشييد و التعمير

تكرر توصياتنا بضرورة موافقتنا بمبررات عدم الالتزام بالبند الثالث من عقد الشراء المشار اليه وكذلك موافقة مجلس إدارة شركة مصر الجديدة على بيع هذه الارض بذات القيمة الشرائية دون مراعاة ما سبق التنوية اليه بتقاريرنا السابقة من تمويل شراء هذه الارض بالسحب على المكشوف من البنوك وعدم مراعاة تلك الاعباء وكذلك عدم حصول الشركة على اى عائد من تجميد استثماراتها فى تلك الارض طوال تلك الفترة مما قد يستوجب المسائلة

الرد :-

كافة التصرفات التى تم اتخاذها بخصوص قطعة الارض تم دراستها باستفاضة من قبل القطاعات المعنية واعتمادها من مجلس الادارة

بتاريخ ٢٠٢٠/٣/١٥ ورد خطاب من شركة التشييد والتطوير العقارى برغبتها فى شراء حصة الشركة فى الارض المذكورة بعالية والتي تمتلك فيها الشركة (مصر الجديدة للإسكان والتعمير) نسبة ٢٥% بمبلغ ١٠٧,٩٦٥ مليون جنيه على ان يتم السداد كما يلى

- دفعة مقدمة بمبلغ ٨,٣٦٥ مليون جنيه تقوم شركة التشييد بسدادها بمجرد التوقيع على عقد البيع الابتدائى
- باقى المبلغ وقدره ٩٩,٦٠٠ مليون جنيه يتم سداده على اثنى عشر شهرا بأقساط متساوية قيمة كل دفعة شهرية ٨,٣٠٠ مليون جنيه يسدد اول قسط بعد مرور شهر من سداد الدفعة المقدمة
- هذا وقد تم عرض الامر على مجلس الادارة بجلسته المنعقدة فى ٢٠٢٠/٤/١٦ والذي قرر الموافقة على الطلب المقدم من شركة التشييد للتطوير العقارى لشراء حصة الشركة فى قطعة الارض المذكورة على الوجه الأتى :-
- ١. تقوم الشركة بمخاطبة ثلاثة من المقيمين العقاريين المعتمدين لدى البنك المركزى وهينة الرقابة المالية ليقوموا بعمل تقييمات للأرض المذكورة
- ٢. فى حالة ما اذا كان متوسط سعر هذه التقييمات أقل من السعر المقدم بالعرض (١٠٧,٩٦٥,٢٥٠) (مائة وسبعة مليون وتسعمائة خمسة وستون ألف ومائتان وخمسون جنيه) يتم البيع بالسعر المذكور فى العرض المقدم ويتم تحرير عقد بذلك .
- ٣. يتم السداد على النحو التالى :-

أ- دفعة مقدمة قدرها ٨٣٦٥٢٥٠ (ثمانية ملايين وثلاثمائة خمسة وستون ألف ومائتان وخمسون جنيها) يتم سدادها عند التوقيع على عقد البيع

ب- يتم سداد باقى الثمن على دفعات شهرية متساوية (اثنا عشر شهرا)

وبالفعل تم الحصول على التقييمات التى تؤكد أن متوسط السعر بلغ ١٠٢ مليون جنيه كما تم مناقشة الشركة والحصول على الشروط الاتية :-

- ١- دفعة مقدمة بمبلغ ٨,٣٦٥ مليون جنيه تقوم شركة التشييد بسدادها بمجرد التوقيع على عقد البيع الابتدائى
- ٢- يتم سداد المبلغ المتبقى على ١٠ دفعات شهرية بدلا من ١٢ شهر محملة بفوائد البنك المركزى
- ٣- الحصول على شيكات بالأقساط

الملاحظة :-

٨- تضمنت تكلفة مبيعات انتاج الوحدات المباعة قيمة ١٨٢,٨٤٣ مليون جنيه قيمة التكلفة التقديرية لاستكمال مرافق الاراضى المباعة مقابل ادراج اجمالى قيمة بيع تلك الاراضى بالإيرادات بالمخالفة لاحكام النظام المحاسبى الموحد والتي تقضى بعدم اضافة اى تكاليف تقديرية يتعين اجراء التصويب اللازم

الرد:-



يتم اعداد القوائم المالية للشركة وفقا لمعايير المحاسبة المصرية هذا ويتم الاعتراف بالايرادات فى ضوء معيار المحاسبة المصرى رقم (١١) الخاص بالايراد وقد تم الاعتراف بقيمة الايرادات المتعلقة ببيع الاراضى وفقا للفقرة رقم (١٤) التى تنص على التالى

يتم الاعتراف بالايراد الناتج اذا تم استيفاء جميع الشروط التالية

- (١) ان تقوم المنشأة بتحويل المخاطر والعوائد الاساسية لملكية السلع الى المشتري
- (٢) الا تحتفظ المنشأة بحق التدخل الإدارى المستمر بالدرجة التى ترتبط عادة بالملكية او الرقابة الفعالة على السلع المباعة
- (٣) ان يمكن قياس قيمة الايراد بشكل دقيق
- (٤) ان يتوافر توقع كاف عن تدفق المنافع الاقتصادية المصاحبة للمعاملة الى المنشأة
- (٥) امكانية تحديد قيمة التكاليف التى تحملتها او ستحملها المنشأة فيما يتعلق بالمعاملة بشكل دقيق

ووفقا للشروط الواردة بالمعيار بعاليه فقد تم نقل كافة المخاطر والعوائد المتعلقة بالملكية كما ان الشركة لا تحتفظ بحق التدخل الإدارى المستمر بالدرجة التى ترتبط بالملكية وذلك بموجب العقود ومحاضر التسليم وهذا وقيمة الايراد محددة بدقة وكما ان المعيار وفقا للشروط الخامس عاليه ينص على التكلفة التى تتحملها او ستحملها التى تتعلق بتلك المعاملة وفى ضوء ما ورد تم الاعتراف بالايراد والتكاليف المتعلقة به وفقا لمعايير المحاسبة المصرية

الملاحظة :-

٩- بلغ ما أمكن حصره من قيمة متأخرات العملاء (أراضى - مباني- إيجارات) فى ٢٠٢٠/٣/٣١ نحو ١٦٦,٧٦٤ مليون جنيه طبقا للبيان المقدم لنا من الشركة يرجع تاريخ بعضها لعام ١٩٨٧ (أراضى ومباني) وتاريخ البعض الآخر منذ السبعينات (إيجارات) وقد تبين عدم إتخاذ الإجراءات القانونية بشأن بعض العملاء فى حينه. نوصى ببحث تلك المديونيات والعمل على سرعة تحصيلها ودراسة مدى تعرضها للإضمحلال وأثر ذلك على القوائم المالية فى ظل ما تعانیه الشركة من ضعف السيولة، مع متابعة الدعاوى القضائية وتنفيذ الاحكام الصادرة والعمل على تفعيلها حفاظاً على حقوق الشركة.

الرد :-

هناك العديد من المستأجرين يقوموا بعرض الأجرة بإذارات على يد محضر اما لامتناع الشركة عن استلامها او لوجود منازعه بين بعض الورثة وبعضهم وهو مانع عند ذلك المبلغ دفترياً ويتم بحثها مع الشئون القانونية وكيفية استعادة تلك المبالغ واتخاذ الإجراءات القانونية حيالها . هذا وقد قامت الشركة بالتعاقد مع ثلاث شركات تحصيل لمتابعة تحصيل مستحقات الشركة لدى العملاء وذلك فى إطار سعى الشركة لتعظيم السيولة النقدية وهذه الشركات متخصصة فى تحصيل الديون ولها أسبقية أعمال ولديها خبرات مؤهلة فى مجال التحصيل . هذا وقد تم وضع سياسة للمخصصات وتم عرضها على مجلس الادارة هذا ويتم متابعة كافة متأخرات العملاء شهرياً ودراسة الموقف القانونى واداء شركات التحصيل وتدعيم المخصصات ان تتطلب الامر ذلك.

الملاحظة :-

١٠- تضمنت متأخرات العملاء نحو ٩٩,٣١٢ مليون جنيه (بخلاف غرامات التأخير وضريبة القيمة المضافة) مديونية متأخره مستحقة على مستأجر كازينو الميريلاند (شركة ماجيك دريمز) فى ٢٠٢٠/٣/٣١ وبالاشارة الى ما ورد بتقاريرنا السابقة وآخرها برقم ٦٣٤ فى ٢٠١٩/١١/٢٥ بشأن استمرار عدم إلزام المستأجرين بانهاء المشروع وإفتتاحه بتاريخ أقصاه



مصر الجديدة

للإسكان و التعمير

MISR AL- GADIDA FOR HOUSING & DEVELOPMENT

إحدى شركات الشركة القابضة للتشييد و التعمير

٢٠١٨/٩/٣٠ طبقاً لما تم الإنتهاء إليه بمحضر إجتماع اللجنة الخاصة بأمانة الدفاع في ٢٠١٧/٩/٢٦ وكذا محضر الإجتماع مع وزير قطاع الأعمال العام في ٢٠١٨/٧/١٠ ، إلا أنه تبين قيام شركة مصر الجديدة في ٢٠١٩/٧/١٥ بتعديل أقساط الجدولة لتكون بفوائد متغيرة وأقساط متغيرة طبقاً لما هو متاح من تدفقات نقدية للمستأجر خلال أربع سنوات بإجمالي نحو ١٣٢,٩٧٨ مليون جنيه بدلاً من فائدة ثابتة بنسبة ١٥,٧٥ % وإعفائه من غرامات التأخير الخاصة بهذا المبلغ وكذلك إعفائه من تحرير شيكات بقيمة أقساط الجدولة هذا وقد تلاحظ عدم التزام المستأجر مجدداً بتلك الجدولة حيث لم يقم بسداد أقساط الجدولة لشهرى فبراير ومارس ٢٠٢٠ وكذا إيجار شهر مارس ٢٠٢٠.

يتعين موافقتنا بأسباب ما تقدم من اعادة الجدولة دون الرجوع للجنة المشكلة من بعض أجهزة الدولة وتأخر الشركة في تفعيل الصيغة التنفيذية واسترداد العين المؤجرة رغم ما تعانيه الشركة من مشاكل بسبب ضعف السيولة.

الرد :-

- قام المستغل بسداد القسط الأول من الجدولة عن شهر يناير ٢٠٢٠ بمبلغ ٢٩٨١١٢١ جنيه يتمثل فى القيمة الإيجارية وجزء من المديونية وتم توريده بموجب إيصال توريد رقم ٤٣٣٨ بتاريخ ٢٠٢٠/١/٥

- وفيما يتعلق بالقسط الثانى من الجدولة والخاص بشهر فبراير ٢٠٢٠ وفقد تم سداد مبلغ ١٣٣١١٢١ جنيه قيمة القيمة الإيجارية فقط بموجب إيصال توريد رقم ٥٠٢٣ بتاريخ ٢٠٢٠/٢/٥

- وقد تم ارسال انذار قانونى وابلاغ الانذار رسمياً للبنك الأهلى الذى قام بايقاف التمويل واخيراً تم عرض الامر على مجلس الادارة وتم تفويض المستشار القانونى للشركة لاتخاذ كافة الاجراءات ولتفعيل الصيغة التنفيذية بالعقد وإلى جانب ذلك قامت الشركة بعمل مخصص بمبلغ ٩,٤٥١ جم بقيمة الايجارات عن الفترة من ٢٠١٩/٧/١ حتى ٢٠١٩/١٢/٣١ وكذلك قيمة ايجار شهر مارس ٢٠٢٠

الملاحظة :-

١١- بلغ رصيد عملاء أراضي مشاركة (سوديك) في ٢٠٢٠/٣/٣١ نحو ١١١,٦٤٨ مليون جنيه يمثل باقى قيمة الحد الأدنى المضمون للإيراد غير المسدد عن الأعوام الثالث والرابع وقد تبين مايلي :-

* استمرار مخالفة شركة مصر الجديدة للبند رقم (١٨) من العقد المبرم مع شركة سوديك والذي حدد بان 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 لإنتهاء السنة الثانية وحدده بيوم ٢٠١٩/٣/٣ بالمخالفة للمواعيد المحددة بنود التعاقد مما أضع حق شركة مصر الجديدة في المطالبة بالفوائد المستحقة على التأخير في ضوء ما تعانيه الشركة من عجز في السيولة .

* استمرار عدم قيام شركة سوديك بتقديم خطاب ضمان بالمخالفة للبند ٢/١٠ من عقد المشاركة فضلاً عن عدم قيام الشركتين (مصر الجديدة وسوديك) بالتعاقد مع استشاريهندسى مشترك طبقاً للبند (٦) من العقد فضلاً عن عدم تقديم تقارير متابعة التنفيذ طبقاً للبند ١٢ من العقد .

يتعين موافقتنا بمبررات إبرام مثل هذا الإتفاق بالمخالفة للمادة (١٨) من العقد مما أضر بمصلحة الشركة الأمر الذي قد يستلزم تحديد المسؤولية مع مراعاة مطالبة شركة سوديك بالالتزام بنود العقد السابق الاشارة اليه

الرد :-

نظراً لظروف إصدار القرار الجمهورى رقم ٦٣٦ لسنة ٢٠١٧ فقد تم الاتفاق على تأجيل السداد.

- وبشان خطاب الضمان بنسبة ٢% من الاعمال طبقاً للعقد والبرنامج الزمنى فقد تم ارسال الجدول الزمنى للمشروع من شركة سوديك وتمت الموافقة عليه من جانب الشركة وارسال خطاب اخر من شركة سوديك بتاريخ ٢٠١٩/١١/١٠ بطلب معلومات اخرى خاصة بالبرنامج الزمنى وتم الرد من جانب الشركة حتى يتم الانتهاء من الجدول الزمنى وخطاب الضمان للاعمال المرتبطة به .

الملاحظة :-



١٢- تم استبعاد مبلغ نحو ٥٢٩,٨٢٥ مليون جنيه من كلا من حساب اوراق القبض وحساب فوائد تقسيط مؤجلة بقائمة المركز المالي في ٢٠٢٠/٣/٣١ بالمخالفة للنظام المحاسبي الموحد يتعين اجراء التصويب اللازم .

الرد :-

يتم الاعتراف والقياس للاصول المالية وفقا لمعيار المصري رقم (٢٦) الادوات المالية ويندرج بند العملاء واوراق القبض المثبتة بالقوائم المالية للشركة تحت تبويب القروض والمديونيات وتعرف وفقا للفقرة رقم (٩) من المعيار ووفقا للمعيار يتم قياس تلك القروض والمديونيات بالتكلفة المستهلكة بطريقة معدل الفائدة الفعلي والتي تمثل القيمة الحالية للمستحقات المستقبلية لدى العملاء
هذا وتمثل القيمة الحالية لها في قيمة الاقساط التي تستحق مستقبلا بعد خصم الفوائد المتعلقة بها
هذا وقد قامت الشركة بالافصاح عن كامل القيمة المتعلقة بالاقساط التي تستحق لها مستقبلا كما افصحت عن قيمة الفوائد المستقبلية المتعلقة بها التي بلغت قيمتها ٥٢٩,٨٢٥ مليون جنيه لذا فقد قامت الشركة بالالتزام بالمعايير المحاسبية للاعتراف بالاصل المالي المتمثل في الدوات الدين بقيمته الحالية كما سبق عرضها اعلاه
هذا ولم تقم الشركة بادراج قيمة الفوائد التي لم تستحق بعد على العملاء ضمن الالتزامات بقائمة المركز المالي وذلك حيث انها لا ينطبق عليها تعريف الالتزام الوارد بالاطار العام لمعايير المحاسبة المصرية الفقرات (٦٠-٦٤)

الملحوظة :-

١٣- بلغ صافي رصيد الحسابات المدينة الأخرى في ٢٠٢٠/٣/٣١ نحو ١٦٦,٦٨٨ مليون جنيه وقد تضمنت نحو ١٢٨,٣٤٤ مليون جنيه قيمة أقساط متأخرة على بعض العملاء حوالات الحق منذ عدة سنوات سددتها الشركة نيابة عنهم للبنوك وفقاً لعقود حوالات الحق المبرمة مع تلك البنوك ، نحو ٢,٦١١ مليون جنيه شيكات مرتدة لبعض العملاء يتعين بحث تلك المديونيات واتخاذ الإجراءات اللازمة نحو تحصيلها ودراسة مدى تعرضها للإضمحلال وإدراج ما يتم إرتداده من الشيكات بحساب العملاء المختصة .

الرد :-

بالنسبة لـ ١٢٨,٣٤٤ مليون جنيه فانه طبقا لعقود حوالات الحق فان الشركة ملزمة بسداد الإقساط في مواعيدها ويتم تحصيل الإقساط من العملاء بغرامات التأخير بعد ذلك ومعظم العملاء المتأخرين في السداد تم إحالتهم للشئون القانونية في حينه وعقب توفيقهم عن السداد وذلك لاتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة هذا وقد قامت الشركة بالتعاقد مع ثلاث شركات تحصيل لمتابعة تحصيل مستحقات الشركة لدى العملاء وذلك في اطار سعي الشركة لتعظيم السيولة النقدية وهذه الشركات متخصصة في تحصيل الديون ولها أسبقية أعمال ولديها خبرات مؤهلة في مجال التحصيل .
بالنسبة لمبلغ ٢,٦١١ مليون جنيه قيمة الشيكات المرتدة مع العلم تم دراستها وتحويلها للشئون القانونية وعمل اللازم بشأنها وادراجها ضمن الدراسة الجارية بشأن المخصصات المقابلة للارصدة المدينة.

الملحوظة :-

١٤- ظهر رصيد الشركة القابضة للتشييد والتعمير في ٢٠٢٠/٣/٣١ مديناً بنحو ١٦ مليون جنيه متضمناً القرض الممنوح للشركة القابضة تحت حساب التوزيع منذ عام ٢٠١٨/٢٠١٧ وبالبالغ ١٠ مليون جنيه وفوائده البالغة نحو ١,٤٠٥ مليون جنيه مما كان يستلزم ضرورة خصم هذا الرصيد من حصة الشركة القابضة في التوزيعات .
يتعين إجراء التسويات اللازمة.

الرد :-

بتاريخ ٢٠٢٠/٦/١٠ تم عمل المطابقة وذلك على الارصدة الظاهرة بدفاتر الشركة والشركة القابضة في ٢٠٢٠/٣/٣١ وقد تم الحصول على شيك بمبلغ ١٤,٢٣٨ مليون جنيه بتاريخ ٢٠٢٠/٦/١٠ سدادا لجزء من هذه المديونية طبقا لما هو مدرج بدفاتر الشركة القابضة وقد طلبت الشئون المالية بالشركة القابضة بضرورة موافاتها ببيان بقيمة الفوائد المحتسبة على القرض الممنوح والمدرج بدفاتر الشركة وحتى يتم إدراجه بدفاتر الشركة القابضة واستكمال المطابقة اللازمة للحصول على باقى الرصيد المدين بالكامل

الملاحظة :-

١٥- تضمن حساب الموردين المدين الشاذ الارصدة التالية :
 نحو ٤٠,٨٤٧ مليون جنيه قيمة سلف لشركة مصر لاعمال الاسمنت المسلح المنفذ لبعض مشروعات الشركة نتيجة عدم
 الملاءة المالية لتلك الشركة ، مما أثر على مشروعات الشركة وما استتبعه ذلك من تأثير على المنافع الاقتصادية المتوقعة لتلك
 المشروعات في ظل عجز السيولة لدى شركة مصر الجديدة
 يتعين دراسة الملاءة المالية لشركات المقاولات قبل الإسناد ومراعاة أثر ذلك على التزامات الشركة تجاه عملائها وتحقيقاً للمنافع
 الاقتصادية المرجوة من تلك المشروعات .

الرد :-

في الفترة السابقة كانت الشركة ملزمة بالتعامل مع الشركات الشقيقة وقد تم اتخاذ خطوات لاسناد اعمالها لشركات ذات ملاءة
 مالية .

الملاحظة :-

- نحو ٢١,٨٢٩ مليون جنيه قيمة ما سبق الإشارة إليه بتقريرنا في ٢٠١٩ / ٦ / ٣٠ مما تم سداده للشركة العامة للمشروعات
 الكهربائية (إيليجكت) عن عقد الشراء المؤرخ في ٢٠١٧/٦/١٨ لقطعة أرض بمساحة ٢م٣١٠٧ الكائنة بشارع العزيز بالله
 بالزيتون البالغ قيمتها نحو ٨٧,١٧٠ مليون جنيه وعلى الرغم من طلب الشركة في ٢٠١٨/٥/٢ لإنهاء العلاقة التعاقدية
 وموافقة شركة إيليجكت على التخارج السلمي وعلى الرغم من المخاطبات المتبادلة بين الشركتين وطلب شركة مصر الجديدة
 لاسترداد هذا المبلغ الا انه لم يتم استرداده حتى تاريخه

نوصى بسرعة موافقتنا بما تم في هذا الشأن وإسترداد المبلغ المشار إليه ونكرر توصيتنا بضرورة موافقتنا بمبررات إتخاذ هذا
 القرار وسداد تلك المبالغ دون الإستناد إلى الدراسات الإستثمارية السليمة في ظل ما تعانيه الشركة من عجز السيولة مما قد
 يستوجب تحديد المسؤولية .

الرد :-

بناء على قرار مجلس إدارة شركة إيليجكت الصادر في ٢٠١٨/٥/١٤ بقبول إنهاء العلاقة التعاقدية مع شركتنا وقد تم
 تكليف السيد / رئيس قطاع الحسابات والسيد رئيس قطاع الشئون القانونية لمخاطبة شركة إيليجكت والاتفاق على كيفية
 سداد ما تم سداده بالإضافة الى الفوائد وجارى المتابعة .

تحوطا لذلك فقد قامت السيدة / العضو المنتدب للشئون المالية بتكوين مخصص بنسبة ٢٠% من المديونية المستحقة على
 شركة (إيليجكت) بواقع ٤,٣٦٦ مليون جنيه وسيتم تدعيمة سنوياً لاستكمال كافة المبالغ

الملاحظة :-

*نحو ٤,٩٩٧ مليون جنيه أرصدة راكدة تمثل في معظمها أرصدة شركة ديكوتوب ، شركة النصر للمرافق والتركيبات ، شركة
 الإسكندرية العامة للمقاولات ، حي النزهة ، هيئة الطرق والكباري والنقل .
 يتعين العمل على تحصيلها ودراسة مدى تعرضها للإضمحلال وإجراء التسويات اللازمة في ضوء ذلك .

الرد :-

وتم دراسة تلك المديونيات ودراسة مدى تعرضها للإضمحلال نظرا لوجود قضايا مازلت متداولة مع شركة ديكوتوب ، شركة
 النصر للمرافق والتركيبات ولم يصدر احكام بشأنها وطبقاً لسياسة المخصصات ستم دراسة الموقف القانوني وسيتم النظر في
 تدعيم المخصصات .

وبالنسبة للمديونية المدرجة باسم هيئة الطرق والكباري والنقل فهي تتمثل في قيمة تامين لاعادة الشئ الى اصله لصالح الهيئة
 عن مشروع العداية النفقية وهي حالياً تحت الدراسة .

الملاحظة :-

١٦- قامت الشركة بتعزيز قيمة المخصصات في ٢٠٢٠/٣/٣١ بنحو ٢٦,٨٣١ مليون جنيه دون موافقتنا بدراسات معدة بصورة
 دقيقة ومعبرة في ظل تداعيات جائحة كورونا واثارها السلبية على تقديرات الشركة لقيمة المخصصات والاضمحلال في قيمة
 الاصول

يتعين سرعة موافقتنا بدراسات كافية ودقيقة حتى يتسنى لنا التحقق من مدى كفاية تلك المخصصات واثار الاضمحلال في قيمة
 الاصول لما لذلك من اثر على القوائم المالية

الرد :-



- وفقا لمعايير المحاسبة المصرية التي تقضى باعاده النظر فى التقديرات المحاسبية التي يتم الاعتراف بها بالقوائم المالية فقد قامت الشركة بتعزيز بعض المخصصات وذلك فى ضوء السياسة المحاسبية التي قامت باعتمادها الادارة وقد تم تعزيز المخصصات بمبلغ ٢٦,٨٣١ مليون جنيه على النحو التالى:
- مبلغ ١٠,٣٦٧ مليون جنيه مخصص لاستكمال المديونية المتعلقة بنقل المرافق
 - مبلغ ٠,٩٨٢ مليون جنيه مخصص المطالبات والمنازعات (القضايا) وذلك فى ضوء الدراسة التي تم اعدادها على القضايا المرفوعة حتى تاريخ اعداد المركز المالي فى ٢٠٢٠/٣/٣١
 - مبلغ ٩,٤٥١ مليون جنيه مخصص بشأن المديونية على مستغل كازينو الميرلاند نظرا لعدم التزامه بالجدولة المتفق عليها بالاضافة الى الاحداث التي تمر بها البلاد بشأن جانحة كورونا
 - مبلغ ١,٦٦٥ مليون جنيه مخصص بشأن مديونية شركة فاسيلتز والتي تمثل قيمة الايجارات التي لم يقم المستغل بسدادها للشركة نظرا الى الاحداث التي تمر بها البلاد بشأن جانحة كورونا
 - مبلغ ٤,٣٦٦ مليون جنيه مخصص مقابل المديونية المستحقة على شركة (البيجكت) بشأن شراء الشركة ارض بمنطقة الزيتون
 - اما فيما يتعلق بأثر جانحة كورونا واثارها السلبية وهو من الصعب اقتصادياً ومالياً التكهن فى الوقت الحالى بكافة الآثار السلبية وذلك الوضع ينطبق على العالم اجمع وليس مصر فقط ولكن الشركة مستمرة فى متابعة كافة التطورات ووضع المخصصات بشكل دورى كما هو واضح من سياسة الشركة فى الفترة الماضية

الملاحظة :-

- ١٧- لم تتضمن القوائم المالية فى ٢٠٢٠/٣/٣١ التزامات الشركة المترتبة على القرار الجمهوري رقم ١٦٥ لسنة ٢٠١٩ بشأن المساحة الزائدة بمدينة هليوبوليس الجديدة البالغة نحو ٠,٧١ كيلو متر مربع والسابق موافقة الشركة على شرائها طبقا لبروتوكول التعاون مع هيئة المجتمعات العمرانية فى ٢٠١٨/٨/٥ وفقا للسعر الزائد خلال فترة التسليم مضافا اليها فوائد التأخير فى السداد (والتي وصلت لمدة نحو ٢٥ عام من تاريخ القرار الجمهوري رقم ١٩٣ لسنة ١٩٩٥).
- يتعين إدراج الإلتزام السابق بقائمة المركز المالي فى ٢٠٢٠/٣/٣١ وسرعة السداد للحد من أعباء الفوائد المتراكمة على نتائج وتحديد المسؤولية تجاه تحمل الشركة لتلك الفوائد المتراكمة .

الرد :-

- يقوم السيد رئيس المجلس بالتفاوض مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لتحديد قيمة المتر المربع لهذه المساحة الزائدة وسيتم السداد فور الوصول الى اتفاق نهائى مع الهيئة وعرض الامر على مجلس ادارة الشركة .

الملاحظة :-

- ١٨- سبق الاشارة بتقريرنا من المركز المالي فى ٢٠١٩/١٢/٣١ الى ضرورة استبعاد نحو ٨١,٤٦٤ مليون جنيه قيمة اعباء خصم الحوالتين المبرمتين مع شركة الاهلى للتمويل العقارى فى ٢٠١٩/٧/٣، ٢٠١٩/٨/٥ (الفرق بين القيمة الاسمية والقيمة الحالية للحوالتين) من حساب المصروفات الخدمية على ان يتم تحميلهم على حساب الأعباء والخسائر تطبيقا لاحكام النظام المحاسبى الموحد والمعايير المحاسبية المصرية كإطار مكمل وتكرر توصيتنا بضرورة الاستبعاد من كل من حساب الدفعات المقدمة (الموردين) بمبلغ نحو ٧٥,٥٩٢ مليون جنيه وحساب مصروفات خدمية بمبلغ ٥,٨ مليون جنيه السابق تحميلهم بالخطأ خلال المركز المالي فى ٢٠٢٠/٣/٣١.
- يتعين إجراء التصويب اللازم.

الرد :-

- بالإشارة الى العقد المبرم بين الشركة وشركة الاهلى للتمويل العقارى حيث تتمثل جوهر المعاملة وفقا للعقد فى خصم قيمة الشيكات والحصول على قيمتها الحالية نقدا مقابل ضمانه هذه الشيكات حيث تتحمل الشركة طبقا لبند العقد كافة المخاطر المتعلقة بعدم التحصيل حيث نص العقد بالصفحة رقم (٦) و (من المتفق عليه انه عند رد ثلاث اوراق تجارية لأي عميل محال عليه سواء متتالية او غير متتالية يتعهد المحيل (شركة مصر الجديدة) بسداد قيمة الاوراق التجارية المتبقية على هذا العميل كافة للمحال اليه (شركة الاهلى للتمويل العقارى) وفقا لقيمتها الحالية ومن ذلك فان الشركة تتحمل جميع المخاطر المتعلقة بكافة الشيكات وعليه فقد قامت الشركة بالاعتراف بقيمة الاصل الذى يمثل قيمة الشيكات بدفاتها والاعتراف بقيمة المبالغ التي تم الحصول عليها والتي تمثل القيمة الحالية وفقا لما جاء ببند العقد كالتزام مالي يتم قياسه بطريقة التكلفة المستهلكة والاعتراف بقيمة المصروفات التي تمثل الفرق بين القيمة الاسمية والقيمة الحالية كمصروف



تمويل متعلقة بالالتزام المالي على مدار عمر الالتزام المالي وذلك طبقا لما جاء بمعايير المحاسبية المصرية معيار رقم (٢٦) الادوات المالية الاعتراف والقياس والمعدل بالمعيار رقم (٤٧) الادوات المالية الاعتراف والقياس حيث نص المعيار فقرة ١٥/٢/٣ المتعلقة بالتحويلات الغير مؤهلة للاستبعاد من الدفاتر اذا لم ينتج عن التحويل الاستبعاد من الدفاتر نظرا لان المنشأة قد احتفظت بما يقارب جميع مخاطر ومنافع ملكية الاصل المحول فانه يجب على المنشأة ان تستمر في الاعتراف بالاصل المحول في مجمله ويجب ان تثبت التزاما ماليا عن المقابل المستلم وفي الفترات اللاحقة فانه يجب على المنشأة ان تثبت اي دخل من الاصل المحول واي مصروف يتم تكبده عن الالتزام المالي .

- وعليه فقد قامت الشركة بأثبات الالتزام المالي والاعتراف بالفرق بين القيمة الاسمية والقيمة الحالية بمبلغ (٨١,٤٦٤ مليون جنية) كمصروفات يتم استهلاكها على مدار عمر الالتزام المالي .

- وقد قامت الشركة بتحميل قائمة الدخل بما يخصها من تلك المصروفات والتي تمثل قيمة (٥,٨٧٢ مليون جنية) على ان يتم استهلاك باقى قيمة المصروفات والبالغ قدره (٧٥,٥٩٢ مليون جنية) على مدار عمر الالتزام

الملحوظة :-

١٩- تضمنت شيكات حوالات الحق قيمة دفعات استلام وحدات لعملاء تبين تأجيل موعد استلامهم بلغ ما أمكن حصره منها في ٢٠٢٠/٣/٣١ نحو ٢,٨١٣ مليون جنية ، مما حمل الشركة قيمة سداد تلك الشيكات نيابة عن العملاء وأضاع على الشركة فرصة الاستفادة من تلك السيولة .

بتعيين موافقتنا بأسباب تضمن حوالات الحق شيكات دفعات الاستلام المشار اليها مما قد يستوجب تحديد المسؤولية .

الرد

- لا يوجد سياسة بالشركة تقتضى عدم تضمين دفعات الاستلام وهي مبالغ مستحقة للشركة

- اسباب قيام القطاع الفنى بتأجيل دفعات الاستلام ترجع الى عدم استكمال المرافق

- بخصوص دفعات الاستلام فانه جزء لا يتجزء من مديونية العميل بالعقد ولا يمكن فصلها حيث تم تحويل كامل المديونية للبنك المسئول عن الحوالة كما ان الشركة قد استفادت بالقيمة الحالية لتلك الشيكات فى تاريخ قطع الحوالات وتم سداد جزء كبير من تلك الشيكات .

الملحوظة :-

٢٠- تحملت الشركة اعباء تمويلية (فوائد مدينة) بلغت في ٢٠٢٠/٣/٣١ نحو ٢١٦,٢٥٨ مليون جنية (نحو ٨١,٢٤٤ مليون جنية فوائد بنوك سحب على المكشوف خلال الفترة ، نحو ١٣٤,٩٨٥ مليون جنية فوائد قرض بنك القاهرة خلال الفترة ، نحو ٢٩ ألف جنية فوائد قروض بنك الاستثمار القومي خلال الفترة)، فضلاً عن تحمل الشركة فرق اعباء إيجار تمويلي بنحو ٤٢,٥١٤ مليون جنية .

يتعين إعادة النظر في السياسة التمويلية للشركة بما يحقق للشركة أقصى استفادة ممكنة .

الرد :-

تم اعداد هيكله مالية كاملة للشركة في فبراير ٢٠١٩ ومن خلالها تمت الموافقة على بيع اراضى فى حدود ٥% من اجمالى الاراضى وتخفيض المديونيات التى كانت قد وصلت لاكثر من ٤ مليار جنية وتم تخفيضها بمبلغ ١,١٠٠ مليار خلال السنة الماضية ومعظم الفوائد كانت ترسمل على المخزون ولكن الشركة قامت لأول مرة باظهار كافة المديونيات بما فى ذلك الحوالات كما تم اظهار الفوائد فى قائمة الدخل لكافة المشاريع المنتهية والمتوقفة

وحالياً الشركة تعمل على زيادة المبيعات وبالفعل تم زيادة التدفقات النقدية





مصر الجديدة
للإسكان و التعمير

MISR AL-GADIDA FOR HOUSING & DEVELOPMENT
إحدى شركات الشركة القابضة للتشييد و التعمير

الملحوظة :-

٢١- بلغت إيرادات النشاط الجاري في ٢٠٢٠/٣/٣١ نحو ١١٣٩,٧٧١ مليون جنيه منها ما يلي :-
* نحو ١٤٠,٢٣٠ مليون جنيه قيمة الحد الأدنى المضمون من إيرادات عقد المشاركة مع شركة سوديك عن الفترة من ٢٠١٩/٧/١ إلى ٢٠٢٠/٣/٣١ ، هذا وقد بلغت مبيعات المشاركة حتى ٢٠٢٠/٣/٣١ نحو ٢,٦٢٥ مليار جنيه، وقد تبين عدم وجود مجموعة دفترية لعملاء شركة سوديك لمتابعة أرصدهم والمحصل منها ، الأمر الذي يحول دون التحقق من صحة حصة شركة مصر الجديدة من الإيرادات (من حيث تجاوز الحد الأدنى المضمون من الإيراد أم لا) و من ثم صحة المحقق من تلك الإيرادات .
فضلا عن عدم موافقتنا بتقارير مراقب حسابات المشروع والمطابقات التي تمت بين الحساب المشترك والمحول لحساب شركة مصر الجديدة من إيرادات .
يتصل بما تقدم قيام شركة مصر الجديدة في أكتوبر ٢٠١٩ بتغيير ملحق عقد المشاركة (رقم ٦) والخاص بنموذج عقد بيع الوحدات السكنية بنموذج آخر مقسم إلى عدد ٢ عقد الأول خاص ببيع الوحدات السكنية والآخر خاص بالتشطيبات الإضافية ، وإضافة جملة " بدون تشطيبات " على البند الثالث من عقد بيع الوحدة والخاص بالثمن والذي يقضي ب " أن سعر البيع غير شامل مصاريف صيانة وإدارة المشروع وقيمة الإشتراك في عضوية النادي الاستثماري " .
وبناءً على ذلك تم حساب حصة شركة مصر الجديدة من تلك التشطيبات بنسبة ٣ % من الإيراد بدلاً من نسبة ٣٠ % بالمخالفة للبند (١٨-١-٣/٥) من عقد المشاركة والذي لم يستثنى من تلك القيمة سوى مصاريف الصيانة وإدارة المشروع .
يتعين سرعة موافقتنا بالبيانات المطلوبة وإجراء التسويات اللازمة لإظهار نتائج الأعمال على حقيقتها ومراعاة أثر ذلك على الحسابات المختصة ، وبحث أسباب ما تقدم بشأن فصل عقود بيع الوحدات عن عقود التشطيبات مما قد يستوجب تحديد المسؤولية .

الرد :-

- تم عمل اجتماع بتاريخ ٢٠٢٠/١/٢١ بين الشركة والسادة المالبين بشركة سوديك لبحث الملاحظات المتكرر بشأن مشروع المشاركة ومنها كشف الحساب المشترك - تقارير مراقب الحسابات - وخطاب الضمان وقد اسفر هذا الاجتماع على قيام شركة سوديك بإرسال هذه البيانات موجب خطابهم بتاريخ ٢٠٢٠/٢/٩ من خلال USBمدون به البيانات المذكورة على النحو التالي شيت اكسيل خاصة بأقساط الوحدات السكنية للعملاء الحاليين التي تم التعاقد معهم حتى ٢٠١٩/١٢/٣١ - شيت اكسيل خاصة بأقساط اشتراكات النادي للعملاء الحاليين حتى ٢٠١٩/١٢/٣١ - بالإضافة الى شيت اكسيل بالوديعة المربوطة حتى تاريخه - شيت اكسيل يوجد به بيان بالوحدات التي تم فسخها من بداية المشروع حتى ٢٠١٩/١٢/٣١ - تقارير مراقب الحسابات
- يتم حالياً دراسة هذه البيانات عن طريق اللجنة المشكلة من القطاع المالي بالشركة ومدى تأثيرها على القوائم المالية خلال الفترة القادمة وسنوفى سيادتكم بالتطورات كما يتم أيضا اعداد تقرير من مراقب الحسابات لتغطية الفترة من ديسمبر ٢٠١٨ حتى ديسمبر ٢٠١٩ .

الملحوظة :-

* ٩٢٨,٤٢٩ مليون جنيه مبيعات اراضي تمثل نحو ٨١,٤٥% من اجمالي مبيعات الشركة وبالرغم من ان بيع الاراضى هو احد أغراض الشركة الاساسى الا انه يمثل استنزافا لاصول الشركة كان من الاجدر استثماره فيما يعظم إيراداتها
يتعين الاعتماد على أوجة نشاط الشركة الأخرى واستثمار اصولها بأفضل وجه لتعظيم إيراداتها

الرد :-

- كما سبق الإشارة الية في الملحوظات السابقة بان الشركة قامت بهيكله مالية والحصول على الموافقة على بيع من ٤% الى ٥% من اجمالي الاراضى وذلك من اجل تخفيض المديونيات وتوفير المبالغ اللازمه للاستثمار العقاري
- عكفت الشركة ما بين يناير ٢٠١٩ حتى الوقت الحالى على العمل على ادخال المرافق متمثله فى الكهرباء والمياه والصرف الصحى وفى نفس ذلك الوقت قامت باعادة تسعير الوحدات الغير مباعه وهى مازالت نحت الدراسة .



مصر الجديدة
للإسكان و التعمير

MISR AL-GADIDA FOR HOUSING & DEVELOPMENT
إحدى شركات الشركة القابضة للتشييد و التعمير

- وبالتالي فور الانتهاء لما سبق ذكره سيتم عرض العديد من الوحدات الموجوده في المحفظة العقارية للبيع
- وفور انتهاء المجلس الجديد من دراسة موقف الشركة والانتهاء من الاستراتيجية المستقبلية سيوضح كيفية الاستخدام الامثل للمحفظة العقارية وتعدد محفظة الشركة وسوف نوافي سيادتكم بها فور الموافقة عليها.

الملحوظة :-

٢٢- استمرار الشركة في عدم تسليم معظم الوحدات المدرج قيمتها ضمن ايراداتها من نشاط الوحدات المباعة عن الثلاث اعوام المالية السابقة ٢٠١٦/٢٠١٧، ٢٠١٧/٢٠١٨، ٢٠١٨/٢٠١٩ بالمخالفة لمعايير المحاسبة المصرية (معيار رقم ١١ الايراد) كإطار مكمل للنظام المحاسبي وتعديلاته
يتعين اجراء التصويب اللازم طبقا لمتطلبات معايير المحاسبة المصرية والالتزام بالمعيار الخاص بالايادات

الرد:-

- قامت الشركة بالاعتراف بالايراد الناتج من بيع السلع المتمثلة في الوحدات المباعة وذلك وفقا للشروط الواردة بالفقرة ١٤ من معيار الايراد رقم ١١

الملحوظة :-

٢٣- استمرار عدم استكمال تضمين القوائم المالية في ٢٠٢٠/٣/٣١ الأثار المترتبة على قرار رئيس الجمهورية رقم ٦٣٦ في ٢٠١٧/١٢ بشأن نقل تبعية هليوبوليس الجديدة لجهاز مدينة الشروق ومسئوليتها عن إصدار التراخيص اللازمة للبناء بالمدينة والتي سبترتب عليه رد ما سبق وقامت شركة مصر الجديدة بتعليته لحساب الإيرادات خلال عام ٢٠١٦/٢٠١٧ والبالغ نحو ٣٥,٩٦٦ مليون جنيه قيمة رسوم إرتفاع مناسيب لبعض العملاء دون تحصيلها أو إصدار تراخيص بها ولم تقم الشركة بتأثير القوائم بها .
يتعين مراعاة أثر ذلك على القوائم المالية وإجراء الإفصاح الواجب.

الرد :-

المبلغ كان يصل إلى ٧٦ مليون جنية وكان ذلك خاص بعدد ٥ قطع اراضي مملوكة لـ ٣ شركات وتم دراسة الموضوع بالكامل وتصويب مبلغ ٤٠ مليون جمفي ٢٠٢٠/٣/٣١ من ٧٦ مليون جنية اما المبلغ المتبقى المذكور فانه يتم حاليا الاتفاق بين الشركة والعملاء لمعرفة مدى رغبتهم في الحصول على الدور الزائد أم لا وعرض الامر على مجلس الادارة لاتخاذ القرار بشأنها وذلك لكل قطعة على حده وفي حالة عدم الوصول الى اتفاق سيتم الخصم على الارباح المرحلة .

العضو المنتدب للشئون المالية
والإدارية


(أ. سهر الدماطي)

