



السيدة الأستاذة / رئيس قطاع الشركات المقيدة بالبورصة المصرية
تحية طيبة ،،،،، وبعد

إحافا إلى كتابنا لسيادتكم رقم (١٠٧٢) المؤرخ ٢٠١٩/١٠/٣١ والمرفق به تقرير السادة
- مراقبي الحسابات عن الفحص المحدود للقوائم المالية السنوية للشركة في ٢٠١٩/٦/٣٠.
نتشرف بأن نرفق طيه لسيادتكم رد الشركة علي ماورد من ملاحظات بالتقرير المذكور.
رجاء التفضل بالإحاطة والتنبيه باللازم ...
وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ..

العضو المنتدب للشئون المالية
الأستاذة / سهر الدماطي



تحريراً في ٢٠١٩/١٢/٣



رد الشركة على تفسير

مراقب الحسابات على القوائم المالية

لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير في ٢٠١٩/٦/٣٠

الملاحظة :-

١- عدم تسجيل معظم العقارات والأراضي المملوكة للشركة كما لم نواف بشهادات سلبية أو عقارية لأراضي وعقارات الشركة في ٢٠١٩/٦/٣٠ خاصة في ظل قيام الشركة بإجراء الرفع المساحي لتلك الأراضي باستخدام معداتها في ٢٠١٩/٦/٣٠ (كما هو مثبت بمحاضر الجرد) ، فضلاً عن عدم إمساك الشركة لسجل يثبت به مساحات الأراضي المملوكة لها كما لم يتم إجراء المطابقات اللازمة لجرد الأراضي.

يتعين سرعة اتخاذ الإجراءات اللازمة لتسجيل عقارات وأراضي الشركة وموافاتها بالشهادات السلبية والعقارية لها مع الاستعانة بإحدى الجهات المتخصصة لعمل الرفع المساحي الفعلي لتلك الأراضي مع ضرورة إمساك سجل يثبت به كافة مساحات الأراضي المملوكة حتى يتسنى لنا التحقق من صحة رقم المخزون في ٢٠١٩/٦/٣٠ .

الرد :-

إن ملكية الشركة للأراضي والعقارات الخاصة بها ثابتة بموجب عقود موثقة وحقوق أمتياز صادرة لها وطبقاً للقرار الجمهوري بقانون رقم ٢٨٥ لسنة ١٩٦٠ الخاص بتأميم شركة سكك حديد مصر الكهربائية وواحاحات عين شمس ونقل أصولها وخصومها إلى مؤسسة ضاحية مصر الجديدة والتي تحولت إلى شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير بموجب القرار الجمهوري رقم ٢٩٠٧ لسنة ١٩٦٤ الصادر في ١٩/٩/١٩٦٤.

كما أن ملكية الشركة للأراضي بالمدن الجديدة (مدينة هليوبوليس ، القاهرة الجديدة) ثابتة عن طريق الإيداع بالشهر العقاري للقرارات الجمهورية الصادرة بتخصيص هذه الأراضي للشركة وهو إجراء كاف في الوقت الحالي لحين استكمال تعميمها وبالتالي السير في إجراءات التسجيل التفصيلي.

- أما بالنسبة لأراضي العبور قد تم تقديم الطلب وجاري السير في الإجراءات اللازمة لتسجيلها .
- وفيما يتعلق بالشهادات السلبية فإن الشركة قد قامت بطلب استخراج هذه الشهادات من مصلحة الشهر العقاري والتوثيق عدة مرات طوال السنوات السابقة إلا أن المصلحة المذكورة أفادت بأنه لا يمكن استخراج هذه الشهادات إلا إذا ورد تصرف بالبيع أو الرهن طبقاً لقانون الشهر العقاري .

قامت الشركة بمخاطبة عدة جهات منها الهيئة العامة للمساحة / الإدارة العامة للجيوديسيا والحساب شركة ميناء القاهرة الجوي للقيام بعمل رفع مساحي وتدقيق كامل لحدود القرارات الجمهورية أرقام ٥٦٧ لسنة ١٩٨٢ ، ٣٣٤ لسنة ١٩٩١ - ٧٤ لسنة ٢٠٠١ وقد طلبت بعض الجهات بضرورة موافقاتهم بموافقات الجهات التي صدرت هذه القرارات وبناء على ذلك تم مخاطبة الامانة العامة للقوات المسلحة بخطابتنا رقم ١٩٣ بتاريخ ٢٠١٨/٣/٢٢ نحو موافقاتنا بالموافقات اللازمة لتمكين الهيئة العامة للمساحة من القيام بعمل الرفع المساحي التي أنه لم يرد حتى تاريخه رد من الامانة العامة للقوات المسلحة على ذلك وقد قامت الشركة بجميع أعمال الرفع المساحي وذلك من خلال الاجهزة المساحية للشركة المتمثلة في (جى بى أس) توتال استيشن - أجهزة موازين أخرى

- تم التنبيه على السادة المسؤولين بضرورة إنشاء السجل المطلوب يثبت به مساحات الأراضي المملوكة تفصيلاً وحركة الإضافة والاستبعاد والرصيد الدفترى في نهاية كل عام لتسهيل عملية المطابقة مع الجرد الفعلي .
وذلك بعد عمل رفع مساحي فعلي من جهة متخصصة .

الملاحظة :-

٢- عدم استغلال بعض الأراضي المملوكة للشركة كما يلي:
* أرض الشركة بالقاهرة الجديدة البالغ مساحتها ١٦٩٥ فدان لمستغل رغم تحمل الشركة نحو ١٠٩،١٩٠ مليون جنيه حتى تاريخ الميزانية في ٢٠١٩/٦/٣٠ على تخطيط المشروع وسداد تعويض ائله هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة عن الارتفاعات وصدور القرارين الوزاريين لوزير الإسكان في حينه رقمي ١٢١ ، ١٢٦ بتاريخ ٢٠١٤/٢/١٢ بشأن اعتماد تخطيط وتقسيم منطقة الخدمات الشمالية والحي الرابع والحديقة العامة والنادي .
* أراضي بمساحة نحو ١١،٢٧٦ مليون متر مربع منها مساحة نحو ١١،٢٥١ مليون متر مربع بهليوبوليس الجديدة ، مساحة نحو ٢٤،٩١٦ ألف متر مربع بضاحية مصر الجديدة .
يتعين سرعة اتخاذ الإجراءات اللازمة نحو الاستغلال الأمثل لأصول الشركة و بما يعود بالنفع على الشركة وتعظيمها لمواردها

-٢-

الرد :-

- بالنسبة لارض الشركة بالقاهرة الجديدة :-
تم أستصدار القرار الوزاري وجارى دراسة أستغلال الارض سواء بالمشاركة أو البيع لبعض قطع الاراضى مع دراسة تدبير السيولة اللازمة للمرافق .
- بالنسبة لمساحة ١١,٢٥١ مليون م٢ بمدينة هليوبوليس .
- بالنسبة لمساحة ٢٤,٩١٦ الف م٢ بضواحي مصر الجديدة .
- سيتم أستغلالها وذلك من خلال الخطة الاستثمارية التى يتم وضعها بموازانات الشركة القادمة .

الملاحظة :-

- * ١/٣ - تضمن المخزون مساحة بلغت 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 للاستغلال كونها حرم السكة الحديد وطريق جنيف والقطار المكهرب وخطوط الغاز وخطوط الكهرباء
بتعين سرعة التواصل مع الجهات المختصة للحصول على تعويض عن الأراضي المنزوع ملكيتها وغير القابلة للاستغلال حفاظاً على حقوق الشركة .

الرد :-

- تم مخاطبة مديرية المساحة بالقاهرة بخطابنا رقم ١١٦٥ بتاريخ ٢٠١٧/١٢/٧ وذلك للتنبيه بما يلزم نحو موافاتنا بخرائط مساحية موضحاً عليها أحداثيات حدود الاراضى الصادر بشأنها قرار نزع الملكية وتم الرد علينا بان الهيئة العامة للطرق والكبارى هي الجهة صاحبة الولاية على المشروع وقد تم مخاطبتها عدة مرات وأخرها خطابنا رقم ١٨٥ بتاريخ ٢٠١٨/٣/١٩ لموافاتنا بخرائط المساحية الا أنه لم يرد حتى تاريخه رد من الهيئة العامة للطرق .
- هذا وسوف يتم التواصل مع الجهات المختصة للمطالبة بالتعويض اللازم عن الاراضى المنزوع ملكيتها.

الملاحظة :-

- ٣/ب - أراضي متعدى عليها بمساحة نحو ٧٠٦,٠٨٩ ألف متر مربع منها نحو ٧٠٥,٩٠٦ ألف متر مربع شمال السكة الحديد بمدينة هليوبوليس و ١٨٣ متر مربع (أرض المدبح) صدر أحكام بأحقية الشركة لها ولم تنفذ حتى ٢٠١٩/٦/٣٠ .
بتعين اتخاذ الإجراءات اللازمة نحو تنفيذ الأحكام الصادرة حفاظاً على حقوق الشركة .

الرد :-

- بالنسبة للمساحة ٧٠٥,٩٠٦ الف متر شمال السكة الحديد بمدينة هليوبوليس :-
الحكم المزيل بالصيغة التنفيذية تم تقديمه الى قلم التنفيذ بمحكمة 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 الامنية من جانب وزارة الداخلية .

أرض المدبح :-

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

-٣-

الملحوظة :-

٤- ما زال جرد الأراضي فى ٢٠١٩/٦/٣٠ يتضمن مساحة ٥,١٠٠ مليون متر مربع أرض شرق الطريق الدائرى تعذر جردها بمعرفة لجنة الجرد لشغلها من قبل جهات سيادية فى حين تبلغ هذه المساحة نحو ٨ مليون متر مربع من واقع كتاب الشركة رقم (١٥٤) بتاريخ ٢٠١٦/١٠/٢٠ للأمانة العامة للدفاع والنسبة أفادت بردها بكتابها المؤرخ فى ٢٠١٦/١١/٩ بأن الأرض مملوكة لها بموجب عقد موثق بالشهر العقارى .
بتعين سرعة حسم هذا الخلاف وموافاتنا بما يؤيد صحة المساحات والتوثيق القانوني للملكية حفاظاً على حقوق الشركة .

الرد :-

تم مخاطبة الامانة العامة لوزارة الدفاع لدراسة امكانية تعويض الشركة عن هذه الاراضى حال صعوبه اخلائها وافادونا بأن هذه الاراضى مملوكة للقوات المسلحة بعقد موثق بالشهر العقارى ولا يجوز تملكها او استغلالها كونها مخصص لاغراض الدفاع عن الدولة ومازال فى مرحلة التفاوض مع الامانة العامة للقوات المسلحة بخصوص تلك المساحة حتى يتم الانتهاء من التفاوض بالاضافة لمعسكرات الامن المركزى بنفس المنطقة والتي تم تسجيلها ايضا لوزارة الداخلية
- بالنسبة للاراضى التى يوجد عليها مباني لقوات الامن المركزى على طريق السويس والبالغ مساحتها ٢٢٥٠٠٠ م (٥٣,٥٧) فدان مرفوع بشأنها دعوى قضائية رقم ٦٥٥١ لسنة ٩٩ مدنى كلى شمال القاهرة وقد قضى فى هذه الدعوى بعدم اختصاص المحكمة نوعيا بجلسة ٢٠٠٣/٢/١٤ ثم قيدت أمام محكمة القضاء الادارى برقم ٣٣٦٩٥ لسنة ٥٧ ق ومازالت متداولة حتى الآن

كما أقيمت الدعوى رقم ١١٩٠٢ لسنة ٩٢ كلى شمال القاهرة ضد السيد / وزير الداخلية وآخرين بطلب الحكم بإخلاء قطعة الأرض وقد قضى فى هذه الدعوى بعدم اختصاص المحكمة بنظر الدعوى نوعيا وإحالتها الى محكمة القضاء الادارى وقيدت برقم ٨٠٨٤ لسنة ٥٨ ق وقضى فيها بجلسة ٢٠١١/٤/٥ بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها وتم الطعن على هذا الحكم أمام المحكمة الادارية العليا برقم ٣٠٠٢١ لسنة ٥٧ ولم يتم تحديد جلسة لنظره حتى الان ومازال الموقف القانوني كما هو .

الملحوظة :-

٥- استمرار وجود التعديات والتجاوزات على بعض العقارات المؤجرة بمناطق مصر الجديدة وأماظة من قبل الغير ومستأجريها من الباطن بإضافة أدوار سكنية وإنشاء جراجات وغرف وأكشاك دون الحصول على موافقة الشركة وبالمخالفة للعقود المبرمة ولم تتخذ الشركة فى أغلب تلك الحالات الإجراءات القانونية فى حينه.
بتعين إتخاذ الإجراءات القانونية تجاه التعديات فور حدوثها ومتابعتها أولاً بأول حفاظاً على حقوق الشركة .

الرد :-

جاري حصر أى تعديلات جديدة وإبلاغها لحي مصر الجديدة نظرا لانه الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم
وتحرير محاضر اثبات حالة بشأنها وتواصل الشركة متابعة هذا الموضوع مع الحي بالإضافة الى احالة هذه
التعديلات لقطاع الشئون القانونية بالشركة لاتخاذ الاجراءات القانونية المطلوبة وصدرت بعض قرارات الازاله وتم
ازالة بعض التعديلات .

الملحوظة :-

*تضمن مخزون الإنتاج غير التام نحو ١١٧,٠٢٥ مليون جنيه (منهم نحو ٩,٠٦٠ مليون جنيه قيمة الأعباء
التمويلية المرسمة على الأرض) قيمة حصة شركة مصر الجديدة البالغة (٢٥%) من ثمن شراء قطعة أرض على
المشاع بالعبور المملوكة لشركة المقاولات المصرية " مختار ابراهيم " للمشاركة مع شركة التشييد للتطوير
العقاري في إنشاء مشروع سكني إداري تجاري متكامل وقد سبق الإشارة بتقريرنا في ٢٠١٨/٦/٣٠ إلى انه تم
إلغاء الشراء في ٢٠١٨/٣/٢٩ ، وإعادة الشراء مرة أخرى في ٢٠١٨/٦/٦ بسعر يزيد في المتر المربع بمبلغ
٣٢٥٠ جنيه ، مع عدم تفعيل البند الثاني عشر من العقد بالتعويض بنسبة ٥% من ثمن الأرض في حالة الرجوع
في البيع مما حمل شركة مصر الجديدة مبلغ ٤٥,٢٧٥ مليون جنيه لشركة المقاولات المصرية (مختار ابراهيم
سابقاً) خلال العام المالي ٢٠١٨/٢٠١٩ ، المتبقي من ثمن حصة الشركة على الرغم مما تعانیه شركة مصر
الجديدة من ضعف السيولة والأعباء التي تتحملها مقابل ذلك ، وذلك بالمخالفة للبند الثالث من عقد الشراء
الابتدائي المؤرخ في ٢٠١٨/٦/٩ والقاضي بسداد باقي المبالغ المستحقة على دفعات طبقاً للتدفقات النقدية
للمشروع المزمع إقامته على هذه الأرض ، علما بأنه لم يتبين لنا البدء في المشروع المشار إليه ومدى تدفق
إيرادات منه حتى تاريخه ، كما لم يتم موافاتنا بما يفيد تنظيم العلاقة بين شركتي مصر الجديدة و التشييد للتطوير
العقاري لتحديد حقوق والتزامات كل طرف .

نكرر توصياتنا بشأن موافاتنا بأسباب التضارب في إتخاذ مثل هذه القرارات دون مراعاة مصلحة الشركة في إعادة
الشراء مرة أخرى لنفس الأرض وعدم تفعيل البند الثاني عشر من العقد السابق الإشارة إليه، ومخالفة البند الثالث
من عقد الشراء الابتدائي في ضوء عجز السيولة بالشركة مع موافاتنا بما يفيد تنظيم العلاقة بين شركتي مصر
الجديدة و التشييد للتطوير العقارى بشأن المشروع المشار إليه .

الرد :-

تم اعادة شراء قطعة الارض المذكورة بسعر المتر بلغ ٧٧٥٠ جنيه للمتر بدلا من ٤٥٠٠ جنيه للمتر وذلك وفقا
لمتوسط التقييمات الرسمية المعتمدة من الجهات المنوط بها التقييم قانونا وتم عرض الامر على المستشار القانوني
للشركة لاستطلاع رايه والذي انتهى الى انه لا مانع قانونا من تصحيح الوضع واعادة الشراء بمتوسط التقييمات
تطبيقا للقرارات المنظمة لذلك وتصحيحا لما شاب اجراءات البيع السابقة من عوار بمخالفتها قرار رئيس مجلس
الوزراء وقرار وزير قطاع الاعمال العام بشأن البيع بمتوسط التقييمات .
هذا وجارى تنفيذ المشروع وقد تم اعتماد اعادة تقسيم الارض من محافظة القاهرة وجارى حاليا استخراج تراخيص
البناء اللازمة للمشروع فى الانشاء وسيتم موافاتكم فور اصدار التراخيص .
علما بأنه يتم جلسات نقاش ومتابعة بين الطرفين لمتابعة المشروع تمهيدا للتوقيع على وثيقة منظمة لتلك العلاقة
ومحددة الالتزامات لكل طرف عند بداية التنفيذ وسيتم موافاتكم بصورة منها عقب توقيعها .

-٥-

الملحوظة :-

٦- مازال مخزون إنتاج غير تام يتضمن نحو ١٠,٢٦٥ مليون جنيه ، ١,١٢ مليون جنيه تتمثل في تكلفة مساحة ٢م ٧٦٠٥٠ ، ١٤ ٨٨٨٧٢م ٢ المستقطعة من أرض الشركة بمدينة هليوبوليس الجديدة ومدينة هليوبارك على التوالي لإنشاء كباري بطريق السويس طبقاً لإحداثيات الواردة من الأمانة العامة لوزارة الدفاع والتي صدر بشأنها القرار الجمهوري رقم (٣٠٥) لسنة ٢٠١٧ بنزع ملكية تلك الأراضي من شركة مصر الجديدة (القرار لم يتضمن مساحة نحو ١٥٨٢٤,٤٤م ٢م ضمن مساحة نحو ١٤ ٨٨٨٧٢م ٢) .
نوصي باتخاذ الإجراءات اللازمة نحو الوقوف على إحداثيات المساحة المنزوعة منها مع المطالبة بالتعويض عنها وما يترتب على ذلك من آثار .

الرد :-

تم مخاطبة الامانة العامة لوزارة الدفاع بالخطاب رقم ١٠٠١ بتاريخ ٢٤/٩/٢٠١٧ وذلك لموافاتنا بالاحداثيات الحدودية للاراضي المراد نزع ملكيتها لتدقيقها مع المخطط العام للمدينة وعمل التحديثات اللازمة لهذه المخططات .

تم مخاطبة الهيئة المصرية العامة للمساحة بالخطاب رقم ١٠٩٥ بتاريخ ٧/١١/٢٠١٧ وذلك لموافاتنا بخريطة موضحة عليها احداثيات حدود الاراض المراد نزع ملكيتها وقد تم موافاتهم بنسخة من القرار الجمهوري حتى يتسنى لهم القيام بالاعمال بتاريخ ٩/١١/٢٠١٧ .

تم مخاطبة الهيئة العامة للطرق والكباري عدة مرات وأخرها خطاب رقم ١٨٥ بتاريخ ١٩/٣/٢٠١٨ لموافاتنا بخرائط مساحية موضحة بها احداثيات حدود الاراضي الصادر بشأنها قرار نزع الملكية ولم يرد حتى تاريخه رد من الهيئة وجاري المتابعة مع مديرية المساحة بالقاهرة للوقوف على المساحة الفعلية التي تم أقامة الكباري عليها والواردة بالقرار الجمهوري رقم (٣٠٥) لسنة ٢٠١٧ .

هذا وسوف يتم التواصل مع الجهات المختصة للمطالبة بالتعويض اللازم .

الملحوظة :-

٧- استمرار عدم إستفادة الشركة من مشروع إنشاء رافع مياه الشرب بالعاشر من رمضان بتكلفة نحو ٨٥,٣٣ مليون جنيه والمستلم إبتدائياً في ٣٠/٧/٢٠١٦ والمرتبط تشغيلياً بمشروع محطات الروافع الداخلية (الرافع الشمالي - الرافع الجنوبي- الرافع الأوسط) بمدينة هليوبوليس الجديدة بتكلفة نحو ١٥٩,٣٣ مليون جنيه والمنفذ منه نحو ٦٦% فقط وذلك لبدء التنفيذ في مشروع إنشاء رافع مياه الشرب بالعاشر من رمضان في ٩/٦/٢٠١٣ والبدء في مشروع محطات الروافع الداخلية في ٩/١١/٢٠١٥ أي بعد المشروع الأول بأكثر من عامين .
يتصل بما سبق وجود تشوينات بموقع مشروع محطات الروافع الداخلية (الرافع الشمالي - الرافع الجنوبي- الرافع الأوسط) بمدينة هليوبوليس الجديدة بقيمة نحو ٤,٠٨ مليون جنيه منها أصناف يرجع تاريخ تشوينها إلى عام ٢٠١٧ .
يتعين مراعاة تزامن إسناد الأعمال للمشروعات المرتبطة تشغيلياً بما يضمن عدم وجود طاقات عاطلة الأمر الذي قد يؤثر على تسويق الوحدات بمدينة هليوبوليس الجديدة نظراً لعدم إكمال المرافق بها ، فضلاً عن الإفادة عن أسباب عدم استخدام تلك التشوينات وما قد يترتب على ذلك من تقادم و تلف لها .

الرد :-

يرتبط أسناد الاعمال بالخطة الاستثمارية للشركة والسيولة النقدية وسيراعي أسناد الاعمال المرتبطة معا في خلال فترة واحدة .

وبالنسبة للتشوينات قد تم تركيب معظم هذه الاعمال وستظهر بالمستخلصات لاحقاً طبقاً للتنفيذ .

-٦-

الملاحظة :- ٨- لم يتم الإنتهاء من تجهيز وتطوير مدينة غرناطة البالغ إجمالي الاستثمارات بها نحو ٥١ مليون جنيه حتى

٢٠١٩/٦/٣٠ .

يتعين سرعة الإستفاده من تلك الاستثمارات بما يعود بالنفع على الشركة .

الرد :-

بالنسبة لغرناطة :-

تم الإنتهاء من المشروع وجارى نهو ملاحظات الاستلام .

الملاحظة :-

٩- توقف الأعمال ببعض المشروعات منذ عدة شهور يرجع بعضها إلى أكتوبر ٢٠١٨ ، إضافة إلى التدني الشديد في

نسب إنجاز بعض المشروعات بنسب تصل إلى ٤٣% نظراً لضعف السيولة لدى الشركات المنفذة.

يتعين الوقوف على الملاءة المالية للشركات قبل الإسناد وحث المقاولين على سرعة تنفيذ الأعمال بما يضمن تنفيذ المشروعات طبقاً للبرنامج الزمني الموضوع لحصول الشركة على المنافع الإقتصادية المرجوة من تلك المشروعات

الرد :-

سيتم النظر في الملاءة المالية للشركات حين الطرح والبت وترسية الاعمال حيث تم ذلك حالياً اعتماد على الأقل

الاسعار فقط وتقوم الشركة بسداد مستحقات المقاولين طبقاً للسيولة المتاحة للشركة وحتى لا تؤثر على البرامج

الزمنية الموضوعه في تنفيذ المشروعات .

الملاحظة :-

١٠- عدم قيام الشركة بإرسال مصادقات لبعض العملاء وبعض أصحاب الأرصدة المدينة والدانئة عن أرصدهم لدى

الشركة في ٢٠١٩/٦/٣٠ فضلاً عن عدم موافقتنا بشهادات بالتأمينات لدى الغير.

يتعين تلافي ذلك حتى يتسنى لنا التحقق من صحة الأرصدة بالقوائم المالية .

الرد :-

سيتم مراعاة ذلك مستقبلاً وأرسال مصادقات لكافة حسابات العملاء وأصحاب الارصدة المدينة والدانئة .

الملاحظة :-

١١- بلغ ما أمكن حصره من قيمة متأخرات العملاء (أراضي - مباني- إيجارات) في ٢٠١٩/٦/٣٠ نحو

١٢٩,٩٣١ مليون جنيه طبقاً للبيان المقدم من الشركة يرجع تاريخ بعضها لعام ١٩٨٧ (أراضي ومباني) وتاريخ

البعض الآخر منذ السبعينيات (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 الصادرة والعمل على تفعيلها حفاظاً

على حقوق الشركة.

الرد :-

هناك العديد من المستأجرين يقوموا بعرض الاجرة بانذارات على يد محضر اما لامتناع الشركة عن استلامها او لوجود منازعه بين بعض الورثة وبعضهم وهو مانتج عند ذلك المبلغ دفترياً ويتم بحثها مع الشئون القانونية وكيفية استعادة تلك المبالغ واتخاذ الاجراءات القانونية حيالها .

هذا وقد قامت الشركة بالتعاقد بالامر المباشر مع الشركة المصرية الدولية للتحويل شركة أكسيشن 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 .

هذا وسوف يتم أعداد دراسة لهذه المتأخرات وتجنب مدى تعرضها للاضمحلال .

الملحوظة :-

١٢ - تضمنت متأخرات العملاء نحو ٩١,٠٩٠ مليون جنيه (بخلاف غرامات التأخير وضريبة القيمة المضافة) مديونية متأخره مستحقة على مستأجر كازينو الميريلاند (شركة ماجيك دريمز) في ٢٠١٩/٦/٣٠ وبالإشارة الى ما ورد بتقاريرنا السابقة و اخرها برقم ٣١٩ في ٢٠١٩/٧/١ بشأن عدم التزام مستأجر كازينو الميريلاند بشروط الجدولة طبقا للبروتوكول الموقع في ٢٠١٧/٥/١٤ وكذا الاتفاقات المبرمة (تحت إشراف اللجنة المشكلة من بعض أجهزة الدولة) بتاريخ ٢٠١٩/٤/٢٩ إضافة إلى ما جاء بالاتفاق الموقع في ٢٠١٨/٧/١٠ بشأن قيام شركة مصر الجديدة بتفعيل الصيغة التنفيذية الواردة بعقد الاتفاق الموقع في ٢٠١٧/٦/١٤ في حالة عدم التزام المستأجر ببند الاتفاق ، وما جاء بكتاب الامانة العامة الوارد للشركة في ٢٠١٩/٢/٦ بشأن إيقاف جميع الاعمال خلال شهر من تاريخ اجتماع اللجنة في ٢٠١٨/١٢/١٢ في حالة عدم موافاة المستأجر بالتدفقات النقدية المعتمدة من البنك المقرض (للمستأجر) ، وعلى الرغم مما سبق فقد تبين قيام مجلس ادارة الشركة في ٢٠١٩/٣/٣١ بالموافقة على تغيير الجدولة السابق الاتفاق عليها بالبروتوكول المبرم في ٢٠١٧/٥/١٤ ، قرر مجلس الإدارة في ٢٠١٩/٧/١٥ الموافقة على طلب شركة ماجيك دريمز مستأجرة كازينو الميريلاند (بتعديل أقساط الجدولة لتكون بفوائد متغيرة وأقساط متغيرة طبقاً لما هو متاح من تدفقات نقدية للشركة المستأجرة التي تلتزم بسدادها في مواعيدها المحددة بمبلغ نحو ١٣٢,٩٧٨ مليون جنيه خلال أربع سنوات وذلك بعد خصم مبلغ ٤ مليون جنيه كقيمة إجبارية من أصل المديونية والبالغ ١٠٥,١٥١ مليون جنيه على عدد (٤٥ قسط شهري) ابتداء من ٢٠٢٠/١/١ وإعفاؤه من غرامة التأخير الخاصة بهذا المبلغ طبقاً لقرار مجلس الإدارة رقم ١٣١ في ٢٠١٩/٥/٢٧ ، كما أنه أشرط إعفائه من تحرير شيكات بقيمة أقساط الجدولة والإكتفاء بالصيغة التنفيذية المزيل بها عقد الإيجار المؤرخ في ٢٠١٧/٦/١٤ باعتبار أنه تعهد منه بذلك على أن يلتزم بأسعار الفائدة السابق اعتمادها من المجلس بالقرار رقم ٨٤ لسنة ٢٠١٩ في ٢٠١٩/٣/٣١ وتحرير شيكات بقيمة ضريبة القيمة المضافة المستحقة خلال فترة الجدولة وقدرها ١١,٢٤٣ مليون جنيه. يتعين موافاتنا بأسباب تكرار جدولة المديونيات المذكورة بالمخالفة للعقد وعدم تفعيل الصيغة التنفيذية دون الرجوع للجنة المشكلة من بعض أجهزة الدولة على الرغم من تكرار عدم التزام المستأجر بسداد المديونيات المستحقة للشركة في ضوء ما تعانيه الشركة من مشاكل بسبب ضعف السيولة.

الرد :-

تم إعادة جدولة المديونيات المستحقة على شركة ما جيك دريمز مستأجرة كازينو الميريلاند وذلك بناء على طلب الشركة المذكورة في ٢٠١٩/٧/٨ وقد تم عرضه على مجلس الإدارة بموجب المذكرة رقم ٢٦٦ بالتمرير في ٢٠١٩/٧/١٥ حيث طلبت المستأجرة في طلبها بتعديل أقساط الجدولة لتكون بفوائد متغيرة وأقساط متغيرة طبقاً لما هو متاح من تدفقات نقدية للشركة المستأجرة التي تلتزم بسدادها في مواعيدها المحددة بالجدولة .
هذا وسوف تقوم الشركة المستأجرة بالالتزام بأسعار الفائدة السابق اعتمادها من المجلس بالقرار رقم ٨٤ لسنة ٢٠١٩ في ٢٠١٩/٣/٣١ تقوم المستأجرة بتمرير الشيكات بقيمة ضريبية القيمة المضافة المستحقة خلال فترة الجدولة .
وقد تضمن العقد أنه في حالة عدم التزام الشركة المستأجرة بما سبق تقوم الشركة باتخاذ الاجراءات اللازمة في ضوء الاتفاقات السابقة وتنفيذ الصيغة التنفيذية الواردة بعقد الاتفاق المبرم بين الطرفين .

الملاحظة :-

١٣- بلغ رصيد عملاء أراضي مشاركة (سوديك) في ٢٠١٩/٦/٣٠ نحو ٣٩,٠٠٤ مليون جنيه يمثل باقي قيمة الحد الأدنى المضمون للإيراد غير المسدد عن الأعوام الأول والثاني وجزء من العام الثالث (من ٢٠١٩/٣/٣ إلى ٢٠١٩/٦/٣٠) وقد تبين مايلي :-
* مخالفة شركة مصر الجديدة للبند رقم (١٨) من العقد المبرم مع شركة سوديك والذي حدد بأن تاريخ استحقاق الحد الأدنى المضمون للعام الثالث بمبلغ 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 لإنهاء السنة الثانية وحدده بيوم ٢٠١٩/٣/٣ بالمخالفة للمواعيد المحددة بنود التعاقد مما أضاع حق شركة مصر الجديدة في المطالبة بالفوائد المستحقة على التأخير في ضوء ما تعانته الشركة من عجز في السيولة .
* بلغ إجمالي مبيعات المشاركة حتى ٢٠١٩/٦/٣٠ الواردة من إدارة مبيعات شركة مصر الجديدة نحو ٢,٢٢٠ مليار جنيه دون تحليل لهذه القيمة للوقوف على الرصيد المستحق على كل عميل مع عدم وجود مجموعة دفترية لهؤلاء العملاء لمتابعة أرصدهم .
الامر الذي يحول دون التحقق من صحة حصة مصر الجديدة من الإيرادات (من حيث تجاوز الحد الأدنى المضمون من الإيراد أم لا) و من ثم صحة المحقق من تلك الإيرادات .
* 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 موافاتنا بمبررات ما تقدم وخاصة إبرام مثل هذا الاتفاق بالمخالفة للمادة (١٨) من العقد مما أضر بمصلحة الشركة الأمر الذي قد يستلزم تحديد المسؤولية مع مراعاة مطالبة شركة سوديك بتقديم خطاب ضمان الأعمال طبقاً للتعاقد .

الرد :-

نظراً لظروف إصدار القرار الجمهوري رقم ٦٣٦ لسنة ٢٠١٧ فقد تم الاتفاق على تأجيل السداد وسيتم إمسك دفتر استاذ مساعد لعملاء عقد المشاركة بالإضافة الى إمسك دفتر مساعد لحساب البنك المشترك وحساب البنك للشركة وعمل اللازم وذلك بعد عمل اجتماع من الماليين بشركة سوديك وذلك لانتهاء من الملاحظات المتكررة في هذا الموضوع بشأن كشوف الحساب المشترك - تقارير مراقب الحسابات - خطاب الضمان بنسبة من أعمال المرحلة الثانية .

الملاحظة :-

١٤- بلغ رصيد الحسابات المدينة الأخرى في ٢٠١٩/٦/٣٠ نحو ٢٩٤،٦٧٤ مليون جنيه وقد تضمن ما يلي:

* نحو ٢١،٨٢٩ مليون جنيه قيمة ما سبق الإشارة إليه بتقريرنا في ٢٠١٨ /٦/٣٠ مما تم سداده للشركة العامة للمشروعات الكهربائية (إليجكت) عن عقد الشراء المؤرخ في ٢٠١٧/٦/١٨ لقطعة أرض بمساحة ٢م^٣١٠٧ 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 إليجكت على التخارج السلمي وعلى الرغم من المخاطبات المتبادلة في هذا الشأن إلا أنه لم يتم استرداد هذا المبلغ حتى تاريخه.

تكرر توصيتنا بضرورة موافقتنا بأسباب اتخاذ هذا القرار وسداد تلك المبالغ دون الاستناد على دراسات جدوى سليمة في ظل ما تعانيه الشركة من عجز السيولة ، مما قد يستوجب تحديد المسؤولية.

* نحو ٥٠،٤٢٣ مليون جنيه قيمة سلف تم صرفها لشركة مصر لأعمال الأسمت المسلح ، و نحو ١٧،٤٦٣ مليون جنيه قيمة سلف تم صرفها لشركة المصرية العامة للمباني ، لعدم توافر السيولة لديها لإتمام بعض مشروعات الشركة .

نوصي بدراسة الملاءة المالية لشركات المقاولات قبل الإسناد في ظل ما تعانيه الشركة من عجز في السيولة مما قد يستوجب تحديد المسؤولية .

* نحو ١٢٤،٠٩٢ مليون جنيه قيمة أقساط عملاء متأخرة لم يتم تحصيلها حتى ٢٠١٩/٦/٣٠ سددتها الشركة لبعض شركات التمويل والبنوك (طبقاً لعقود حوالات الحق المبرمة معهم) نيابة عن عملائها، يتصل بما سبق عدم موافقتنا بما تم من إجراءات لتحصيل تلك المتأخرات من قبل الشركة على الرغم من طلبنا في ٢٠١٩/٩/٨ .

علماً بأنه سبق للجهاز التحفظ على ما تضمنته عقود حوالات الحق من تحمل الشركة لكافة مخاطر عدم سداد العميل بما يتنافى مع الغرض من حوالات الحق أو بيع المديونيات لطرف آخر.

يتعين اتخاذ الإجراءات اللازمة نحو تحصيل تلك المديونيات ودراسة مدى تعرضها للإضمحلال .

الرد :-

بناء على قرار مجلس إدارة شركة إليجكت الصادر في ٢٠١٨/٥/١٤ بقبول إنهاء العلاقة التعاقدية مع شركتنا وتشكيل لجنة من السيد / رئيس قطاع الحسابات والسيد رئيس قطاع الشئون القانونية لمخاطبة شركة إليجكت والاتفاق على كيفية سداد ما تم سدادة بالإضافة الى الفوائد .

هذا وسوف يتم النظر في الملاءة المالية لشركات المقاولات قبل الإسناد .

طبقاً لعقود حوالات الحق أن الشركة ملزمة بسداد الأقساط في مواعيدها ويتم تحصيل الأقساط من العملاء بغرامات التأخير بعد ذلك .

هذا وقد قامت الشركة بالتعاقد بالامر المباشر مع الشركة المصرية الدولية للتحصيل شركة أكسبشن لمتابعة تحصيل مستحقات الشركة لدى العملاء وذلك في إطار سعي الشركة لتعظيم السيولة النقدية وهذه الشركات متخصصة في تحصيل الديون ولها أسبقية أعمال ولديها خبرات مؤهلة في مجال التحصيل .

- هذا وسوف يتم دراسة تلك المديونيات ودراسة مدى تعرضها للاضمحلال .

الملاحظة :-

١٥- تضمن الرصيد المدين للشركة القابضة نحو ١٠ مليون جنيه قيمة ما سبق سداده للشركة القابضة من مستحقاتها عن الكوبون الثاني تحت حساب توزيع الأرباح بناء على خطابها رقم ٥٢٤ بتاريخ ٢٠١٨/٢/١٣ بالإضافة لنحو ١،٤٠٥ مليون جنيه تمثل قيمة الفوائد المستحقة عن ذلك المبلغ والذي لم يسدد ولم يستقطع من مستحقات الشركة القابضة حتى تاريخه .

مما نوصي معه بسرعة موافقتنا بأسباب عدم تحصيل ذلك الرصيد في ضوء ما تعاني منه الشركة من مشاكل السيولة.

بتاريخ ٢٠١٩/٩/٥ تم تشكيل لجنة من الشركة القابضة والادارة المالية بالشركة لبحث اوجه الاختلاف بين الرصيد الظاهر بدفاتر الشركة القابضة والحسابات المركزية وقد تم حصر هذه الفروق فيما يلي :-
 - مبلغ ٨٤٤٤٧٣ جنيه ومبلغ ٥٦٠٠٤٠ جنيه قيد فؤاند على القرض الممنوح للشركة القابضة بمبلغ ١٠ مليون جنيه
 ٢٠١٨/٢٠١٧ - ٢٠١٩/٢٠١٨ وسيتم دراسة بالشركة القابضة.
 - مبلغ ١٦٠٤٠٢١,٦٥ جنيه هذا المبلغ خاص بمنظومة العلاج وقد تم تسوية بدفاتر الشركة ولم يتم تسوية بدفاتر الشركة القابضة لحين انتهاء اللجنة المختصة من عملها واطار القطاع المالي بالشركة التابعة للتشييد والتعمير لعمل التسوية اللازمة.
 - مبلغ ٢٧٠٠٠ جنيه سيتم تسوية هذا المبلغ بدفاتر الشركة فور استلام الاشعار الخاصي بهذا المبلغ .
 - مبلغ ٢٩٢٥٧,٤٠ جنيه سوف يتم فحصه بدفاتر الشركة والشركة القابضة .
 - وبتاريخ ٢٠١٩/١١/١١ تم عمل محضر مطابقة لارصدة حسابات الشركة في ٢٠١٩/٩/٣٠ .
 وقد أسفرت المتابعة على وجود الفروق المذكورة بعالية وجارى دراسة مع الشركة القابضة (مرفق صورة من محضر المتابعة) .

الملحوظة :-

١٦- عدم كفاية بعض المخصصات الظاهرة بالقوائم المالية للشركة في ٢٠١٩/٦/٣٠ المكونة لمقابلة بعض الإلتزامات الواقعة على الشركة أو خسائر الإضمحلال في بعض مديونياتها في ظل ما تبين من :-
 * بلغ مخصص المطالبات والمنازعات ٢٠١٩/٦/٣٠ نحو ٢٠٧٤٦ مليون جنيه والذي تم تدعيمه خلال العام بمبلغ ٢١٢ ألف جنيه فقط ولم تحدد الدراسة الواردة لنا من قطاع الشئون القانونية نسب الكسب والخسارة في القضايا المرفوعة على الشركة وكذلك قيم التعويضات المتوقعة بما لم نتمكن معه الوقوف على مدى كفاية المخصص المكون لمواجهة تلك القضايا.
 يتعين إعادة الدراسة وتدعيم المخصص المكون في ضوء ما تسفر عنه الدراسة.
 * بلغ مخصص ضرائب متنازع عليها في ٢٠١٩/٦/٣٠ نحو ٢٦,١٩٥ مليون جنيه والذي تم تدعيمه خلال العام بمبلغ ٢ مليون جنيه فقط وقد تبين لنا من الفحص :-
 * ضرائب شركات الأموال لم تفحص ضريبياً خلال الفترة من ٢٠١٤/٧/١ حتى ٢٠١٨/٦/٣٠ .
 * ضريبة الدمغة لم تفحص ضريبياً خلال الفترة من ٢٠١٥/٧/١ حتى ٢٠١٨/٦/٣٠ .
 * ضريبة المبيعات والقيمة المضافة لم يتم فحص ضريبة القيمة المضافة ضريبياً خلال الفترة من ٢٠١٦/٩/٧ حتى ٢٠١٨/٦/٣٠ (وتبين وجود خلافات قانونية مع مصلحة الضرائب بشأن خضوع بعض بنود الإيرادات للضريبة).
 * ضريبة كسب العمل لم تفحص ضريبياً خلال الفترة ٢٠١٥/٧/١ حتى ٢٠١٨/٦/٣٠ (وقد صدر نموذج (١٩) وتم الاعتراض عليه من قبل مصلحة الضرائب عن الفترة من ٢٠١٣/٢٠١٢ إلى ٢٠١٤/٢٠١٤ وأحيل الملف إلى اللجنة الداخلية ولم يصدر أي قرار حتى تاريخه) .
 ونظراً لما سبق ذكره وما قد يسفر عنه الفحص الضريبي فإننا نرى عدم كفاية المخصص المكون .
 يتعين إعادة الدراسة وتدعيم المخصص المكون في ضوء ما تسفر عنه من نتائج .
 * عدم دقة الدراسة المعدة من الشركة للاضمحلال الذي لحق بأصولها المالية دون دراسة لأعمار الديون كل دين على حده .
 نوصي بإعادة قياس مدى إضمحلال المديونيات المتوقفة في ضوء تحليل لأعمار الديون وتوقعات الشركة في الحصول على منافع إقتصادية مستقبلية منها وتحميل قائمة الدخل بما تسفر عنه من خسائر الإضمحلال إن وجدت ودراسة المخصصات المكونة وتدعيمها في ضوء رؤية قانونية للإلتزامات المحتملة .
 * بلغ مخصص نقل المرافق في ٢٠١٩/٦/٣٠ نحو ٢٣,٢٩٨ مليون جنيه في حين بلغت المديونيات المستحقة على مرفق الكهرباء والنقل ٣٣,٦٦٦ مليون جنيه وترجع هذه المديونيات لعام ١٩٩٤ .
 يتعين تكوين مخصص بكامل القيمة.

الرد :-

- بالنسبة لمخصص المطالبات والمنازعات :-
تم إعادة الدراسة اللازمة بشأن مخصص المطالبات والمنازعات في ٢٠١٩/٦/٣٠ وقد تم تعزيز مبلغ ٥٤٥٣٤٩ جنيه تعزيزاً إضافياً بالإضافة إلى مبلغ ٢١٢٤٣٦ جنيه المعزز في ٢٠١٩/٦/٣٠ .
- وجارى حالياً اعداد بيان من الشئون القانونية بجميع القضايا الأخرى المرفوعة من الشركة و ضد الشركة لتحديد درجة المكسب والخسارة لكل قضية لادراجها ضمن المخصص

- بالنسبة لمخصص الضرائب المتنازع عليها للسنوات التي لم يتم فحصها من ٢٠١٤/٧/١ حتى ٢٠١٨/٦/٣٠ لضريبة شركات الأموال وكذلك الضريبة على القيمة المضافة عن الفترة من ٢٠١٨/٧/١ حتى ٢٠١٨/٦/٣٠ وكذلك ضريبة كسب العمل عن السنوات ٢٠١٥ حتى عام ٢٠١٨ نود الإشارة إلى ان الشركة تقوم بسداد الضريبة المستحقة عن تلك الفترة سنوياً او شهرياً من واقع الأقرارات الضريبية المقدمة في تاريخه طبقاً للقانون و بدراسة تلك السنوات تبين ان المخصص المكون كافي حاله صدور قرارات من واقع اللجان الداخلية وفي حاله وجود فروق ضريبية تقارن بما سبق وتم حصوله على قرارات من اللجان الداخلية وسدادها من واقع القرارات الصادرة كما ان ضريبة كسب العمل تستقطع من العاملين وتسدد شهرياً طبقاً للتسوية الضريبية المعدة طبقاً للقانون ولا تتجاهلها الشركة بان حاله من الاحوال .
لذا رات الشركة ان المخصص المكون في السابق كافي كما ان اعمال اللجان عن السنوات التي تفحص بعد قد تستغرق فترات طويلة حتى صدور القرارات وبعد اعمال الفحص الضريبي الاولي عند التطبيق من الممكن تعليه المخصص في السنوات اللاحقة

هذا وقد تم عمل تسوية بافقال مخصص الضرائب وتحويله الى مخصص الضرائب المتنازع عليها .

- بالنسبة لمخصص الديون المشكوك في تحصيلها :-

تم عمل الدراسة والاتفاق على تدعيم المخصص من حساب الارباح المحتجزة وسيتم عرض الامر على الجمعية العمومية للشركة المزمع اقامتها في ٢٠١٩/١٢/٢٥ .
الملحوظة :-

١٧- تحملت الشركة اعباء تمويلية (فوائد مدينة) بلغت في ٢٠١٩/٦/٣٠ نحو ٢٨٦ مليون جنيه (منها نحو ١٩٥ مليون جنيه فوائد بنوك سحب على المكشوف خلال العام ،نحو ٩١ مليون جنيه فوائد قرض بنك القاهرة خلال العام) بالإضافة إلى نحو ٥٥ الف جنيه فوائد قروض بنك الاستثمار القومي خلال العام ،قامت الشركة برسملة نحو ١٣٠ مليون جنيه على مشروعاتها وتم تحميل قائمة الدخل بنحو ١٥٦ مليون جنيه ،فضلاً عن تحمل الشركة فرق اعباء ايجار تمويلي بنحو ٦٣,٧٢٦ مليون جنيه .
بتعين إعادة النظر في السياسة التمويلية للشركة بما يخفف اعباءها ويحقق لها أقصى استفادة.

الرد :-

بلغ رصيد السحب على المكشوف في ٢٠١٨/٦/٣٠ مبلغ ١.٠٩٠.٢٢١ مليون جنيه تم تخفيضه خلال العام المالي ٢٠١٩/٢٠١٨ ليصل إلى مبلغ ٦٩١.٨٥٣ مليون جنيه

- وقامت الشركة بوضع استراتيجية لعلاج كافة المشاكل المالية والهيكلية التي كانت تعاني منها الشركة وكانت نتيجة لذلك تخفيض ارصدة السحب على المكشوف لتصل إلى ٦٩١.٨٥٣ مليون جنيه في ٢٠١٩/٦/٣٠ مقارنة بمبلغ ١.٠٩٠.٢٢١ مليون جنيه في ٢٠١٨/٦/٣٠

- بالإضافة إلى أنه قد تم الحصول على الموافقة من اجل بيع مجموعة من الاراضي تتمثل في
مساحة ١٩٠ فدان في مدينة هليوبوليس
مساحة ١٠٠ فدان في مدينة هليوبوليس
مساحة ١٩٨٠ فدان في مدينة هليوبوليس

كما تم وضع خطة بديلة لبيع مجموعة اخرى من الاراضي في حالة ضعف الطلب في السوق على المساحات المذكورة بعاليه منها عدد ٤٤ قطعة ارض بمنطقة الشيراتون بمصر الجديدة .

٢٢ فدان تقع في مدينة هليوبوليس الجديدة و ٧ قطع مميّزه في مدينة هليوبوليس الجديدة
وسوف يتم استخدام حصيلة مبيعات الاراضي المذكورة في تخفيض مديونيات البنوك على مدى عام ٢٠٢١/٢٠٢٠ وتوفير مبالغ لتغطية الخطة الاستثمارية وضع دراسة بزيادة راس المال وبالفعل فقد تم وضع خطة تسويقية وبيعية خلال الفترة القادمة وذلك لتنشيط عملية البيع وتم الاعلان عن مزايدة لبيع مساحات اراضي بمدينة هليوبوليس بتاريخ ٢٠١٩/١٠/٢٩ وذلك ضمن المساحات الاراضي المعتمدة بموازنة العام المالي ٢٠٢٠/٢٠١٩ .
- وفيما يتعلق بسداد قيمة الايجار التمويلي تقوم الشركة بسداد الاقساط في مواعيدها .

- ١٢ -

الملحوظة :-

١٨- بالرغم من قيام الشركة بتغيير السياسة المحاسبية لإثبات إيراداتها خلال العام المالي ٢٠١٧/٢٠١٦ إلا أن حساب الارصدة الدائنة (أرباح تخص أعوام لاحقة) في ٢٠١٩/٦/٣٠ مازال يتضمن نحو ٨٤,٣٣٤ مليون جنيه بالإضافة لما تم تعليته للحساب خلال العام المالي ٢٠١٩/٢٠١٨ بنحو ١٢,٣٣٨ مليون جنيه مقابل الاضافة لحساب الارباح المرحلة دون الوقوف على طبيعة هذا المبلغ وأسباب إدراجه بالحساب .
مما يتعين معه دراسة هذا المبلغ ومراعاة أثر تغير السياسة المحاسبية بكافة الحسابات ذات الصلة وإجراء مايلزم من تسويات ومراعاة ذلك بالإيضاحات المتممة للقوائم المالية .

الرد :-

تضمنت الارصدة الدائنة في ٢٠١٩/٦/٣٠ أرباح مبيعات تخص أعوام لاحقة بلغت ٨٤,٣٣ مليون وهذه الارباح خاصة بمبيعات تمت في سنوات سابقة في ظل احكام النظام المحسبي الموحد والذي كان يقتضى بموجبه تأجيل الارباح بقيمة ما تبقى من دين على الوحدة السكنية ويتم استدعاء أرباح القسط سنويا مع أستحقاق القسط فهذه الارباح الموجلة تقابل الاقساط المستحقة في سنوات قادمة طبقا لما كان متبع .
وبالنسبة لمبلغ ١٢,٣٣٨ مليون جنيه فقد تم عمل التسوية اللازمة .

الملحوظة :-

١٩- بلغ حساب تعويضات وغرامات في ٢٠١٩/٦/٣٠ نحو ١,٢٠٠ مليون جنيه وقد تضمن المبالغ الآتية :-
(نحو ٦٨٦,٧ ألف جنيه ، نحو ٤١٧,١ ألف جنيه، نحو ٢٧ ألف جنيه) تمثل غرامة مستحقة عن التأخير في سداد القسط المستحق رقم (٧) لشركة الأولى عن عقد التأجير التمويلي ، غرامات تأخير سداد قسط حوالة الحق لبنك قطر الوطني الأهلي ،
إلتزام مالي لمخالفة قواعد القيد والإفصاح بالبورصة المصرية وقواعد قيد وشطب الأوراق المالية على التوالي.
يتعين تحديد أسباب عدم إلتزام الشركة بما سبق مما حملها أعباء مالية مع الإفادة بما إتخذته من إجراءات لتحديد المتسبب في ذلك وإتخاذ ما يلزم.

الرد :-

يرجع ذلك لوجود أزمة سيولة شديدة أدت الى زيادة مديونيات البنوك بالإضافة الى أنخفاض في إيرادات الشركة خلال الفترة السابقة نتيجة لنقص المبيعات وقد قامت الشركة بوضع استراتيجية لعلاج كافة المشاكل المالية والهيكلية وقد أدت ذلك الى إلتزام الشركة بسداد الاقساط الخاصة لشركة التعمير للتأجير التمويلي الاولى في مواعيدها .

وفيما يتعلق بالغرامات المطروحة من لجنة القيد بالبورصة المصرية فيرجع ذلك الى ورود تقرير الفحص المحدود على القوائم المالية للشركة عن الفترة المنتهية في ٢٠١٨/١٢/٣١ يوم الخميس الموافق ٢٠١٩/٢/١٤ في نهاية اليوم وحتى يتسنى قراءة التقرير والرد عليه والتأكد من عدم وجود أى ملاحظات جوهرية قد تؤثر على سعر السهم في البورصة وقد قامت السيدة الاستاذة / العضو المنتدب للشئون المالية بعمل عدة اتصالات مع السيد / رئيس هيئة الاستثمار والسيدة / هبة الصرفي نائب رئيس البورصة وشرحت لهم الموقف ففهمتم الموقف بالكامل بأهمية أن تقوم الادارة بقراءة ومناقشة التقرير مع السادة مراقبي الحسابات وطلبت منها إرسال التقرير والردود وتم إرسال خطاب الى رئيس قطاع الشركات المقيدة بالبورصة شامل التقرير والردود بتاريخ ٢٠١٩/٢/١٧ .
هذا وسوف يتم الإلتزام بإرسال التقارير الى البورصة وهيئة سوق المال في مواعيدها حتى لا تتعرض الشركة لمثل هذه الغرامات مستقبلا .

الملاحظة :-

٢٠. بلغت إيرادات النشاط الجاري خلال عام ٢٠١٩/٢٠١٨ نحو ١,٠٧٩ مليار جنيه وفيما يلي

ملاحظتنا بشأنها :-

* بلغ صافي مبيعات إنتاج تام مباني نحو ٣٥٦,٧٣٤ مليون جنيه تبين بشأنها ما يلي:-

■ التعلية لايرادات نشاط جارى بنحو ٢٨٩,٦٠٩ مليون جنيه قيمة صافى مبيعات وحدات سكنية لم يتم استكمالها وتسليمها للعملاء متضمنه نحو ٣٤,٨٧١ مليون جنيه نصيب الوحدات السكنية المباعة من الارض على المشاع باعتبارها مكون منفصل عن الوحدات السكنية بنسب تنفيذية اقل من ٨٠% حيث تم استبعاد تكلفتها والبالغة نحو ٨,٩٥٩ مليون جنيه من حساب المخزون بالمخالفة لشروط الاعتراف بالايراد الواردة بالفقرة ١٤ من المعيار المصرى رقم (١١) ونشير الى عدم تسليم معظم الوحدات المدرج قيمتها ضمن ايرادات العامين السابقين ٢٠١٧/٢٠١٦ ، ٢٠١٨/٢٠١٧ وكذا عدم استكمال المرافق الخاصة بها.

يتعين الالتزام بمعايير المحاسبة المصرية كإطار مكمل للنظام المحاسبى الموحد .

الرد :-

- يتم الاعتراف بالايراد الناتج عن بيع منتجات الشركة طبقا لمعايير المحاسبة المصرية فى سنة ٢٠١٥ والتي تتحقق فيها الوقائع المنشأة للإيراد الخاص ببيع الوحدات السكنية وفقا وملحق (أ) بالتطبيق على شركات الاسكان ووفقا ومثال رقم (٢) التوضيحي وهوما يتفق مع نشاط الشركة وما يتم تنفيذة فقد أورد بالمثال أن يتم الاعتراف بالايراد عند الانتهاء من الاعمال الانشائية ووفقا بالرأى الفنى بالشركة يتم الانتهاء من الاعمال الانشائية عند نسبة اتمام ٨٠% وهو ما يتم تطبيقه عند تحويل المخاطر والمنافع الاساسية للمشتري والتي تحقق باتمام التعاقد الفعلى للوحدة وبنسب الاتمام التي لا تقل عن ٨٠% بمعنى اكمال عملية البناء بالكامل ويتحقق الايراد إستنادا الى المبدأ المحاسبى مقابلة الايراد بالمصروف وعند التأكد من المنافع الاقتصادية المرتبطة بالمعاملة التي بناءا عليها تتدفق الايرادات وذلك بعد التأكد من قياس الايرادات بشكل موثوق به ويتم قياسه بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق بعد خصم جميع التكاليف اى خصم تجارى أو ضرائب أو رسوم ويتم الاعتراف بالايراد الناتج عن بيع حصة الارض للوحدات السكنية المباعة للإنتاج الغير تام طبقا لتحرير عقد البيع للوحدات والذي تم بيع الوحدات وحصلتها الشانعة فى الارض وتم تسليمها (حصة الارض) للمشتري ويصبح حائز لها ويعتبر التوقيع على العقد أستلاما لها دونما حاجة الى محضر الاستلام مع أستمرار حيازة الشركة لها بصفتها مطور عقارى من أجل العمل على إقامة وحدة سكنية على قطعة الارض مع آخرين ولا يحق للطرف الثانى (المشتري) مطالبة الطرف الاول (البائع) بخلاف ما تم الاتفاق عليه بينود هذا العقد طبقا لقرار مجلس الادارة رقم ٢٩٤ فى ٢٦-٩-٢٠١٧ م .

الملاحظة :-

■ التعلية لايرادات نشاط جارى مبيعات مباني بالخطأ بنحو ٦٧,١٢٥ مليون جنيه وصحتها إيرادات أخرى حيث أنها تمثل قيمة بيع عدد(١١) وحدة قديمة مدرجة بحساب (استثمارات عقارية) تم بيعها خلال العام ٢٠١٩/٢٠١٨ ودون إجراء أعمال تنمية استثمارية عليها بالمخالفة لمعيار (٣٤) للاستثمار العقارى.

يتعين الالتزام بمعايير المحاسبة المصرية كإطار مكمل للنظام المحاسبى الموحد بإدراجها بحساب الإيرادات الأخرى .

الرد :-

سيتم مراعاة ذلك مستقبلا .

الملاحظة :-

بلغ صافي مبيعات الاراضى نحو ٦٠٦,٤٤٧ مليون جنيه تبين بشأن بعضها :-
 ▪ التعلية للإيرادات بنحو ٩٩,٣٩٦ مليون جنيه تمثل قيمة قطعة الارض مربع ١١٧٦ المنطقة الجنوبية الشرقية (بشيرتون) بمساحة ١٩٨٠ متر مربع ولم يتم توقيع عقدها حتى ٢٠١٩/٩/٨ لوجود بعض الخلافات بشأن بعض البنود فضلا عن عدم تسليمها للمشتري وتضمن محاضر جرد المخزون في ٢٠١٩/٦/٣٠ لها بالمخالفة لشروط الاعتراف بالإيراد الواردة بمعيار المحاسبة المصري رقم (١١) بتعين الالتزام بمعايير المحاسبة المصرية كأطار مكمل للنظام المحاسبي الموحد.

الرد :-

تم سداد الدفعة المقدمة خلال السنة المالية ٢٠١٩/٢٠١٨ وتحرير عقد البيع في مايو ٢٠١٩ ولم يتم استيفاء التوقعات لحين اجراء بعض التعديلات بشأن بعض البنود وتم استيفاء التوقعات فور حضور مسنول الاكاديمية البحرية لمقر الشركة في مايو ٢٠١٩ وقد تم تسليم القطعة المذكورة للمشتري بتاريخ اكتوبر ٢٠١٩.

الملاحظة :-

▪ التعلية لإيرادات نشاط جارى بمبلغ ٣٥٣,٧٧٤ مليون جنيه قيمة بيع ١٠٧٢٠٤,١٢٤ متر مربع بمدينة هليوبولس الجديدة والمحمر عقدها في ٢٠١٩/٦/٢٩ مقابل استبعاد تكلفتها والبالغة ١٠,٠٤١ مليون جنيه من حساب المخزون علما بعدم توافر كافة شروط الاعتراف بالإيراد بها حيث تضمن العقد بالبندين (٧,٨) "ان المشتري مسنول مسنولية كاملة امام كافة الجهات وذلك اعتبارا من تاريخ الاستلام الفعلى" وهو مالم يتم حتى تاريخه فضلا عن تضمين جرد المخزون في ٢٠١٩/٦/٣٠ لها .
 يتعين الالتزام بالنظام المحاسبي الموحد ومعايير المحاسبة المصرية كأطار مكمل لها (معيار ١١ الايراد) والسابق الاشارة له .

الرد :-

تم الاعتراف بالإيراد بناء على عقد البيع المحرر في ٢٠١٩/٦/٢٩ قبل نهاية السنة المالية ٢٠١٩/٢٠١٨ وعلى الرغم من عدم استلام المشتري للمساحة المذكورة أنفاق العمل على تاجيل الاستلام ونظرا لان تسليم الارض يتطلب اجراءات رفع مساحي وتشكيل لجان فلم يتم استبعاد مساحة الارض المباعة من جرد المخزون في ٢٠١٩/٦/٣٠ وجرى اتخاذ اجراءات الرفع المساحي والتسليم .

الملاحظة :-

▪ تم تعلية نحو ١,٤٧٦ مليون جنيه لإيرادات مبيعات الأراضى سوديك قيمة تكاليف حسبت بالخطأ كان يتعين تخفيضها من تكلفة المبيعات.
 يتعين اجراء التصويب الواجب .

الرد :-

بالنسبة لمبلغ ١,٤٧٦ مليون جنيه فقد تم زيادة الإيرادات لهذا المبلغ بدلاً من تخفيض التكاليف للحفاظ على ضبط الموازين حيث أن التأثير على الأرباح لا يختلف في المعالجة التي تمت هذا وسوف يتم الإفصاح بالإيضاحات المتممة للقوائم المالية .

الملاحظة :-

*تضمنت أرباح مبيعات تقسيط تخصص العام (مباني وأراضى) بإيرادات نشاط جاري نحو ٨,٢٧٢ مليون جنيه قيمة أرباح ماتم تحصيله من أقساط تخصص بيوع سنوات سابقة .

يتعين تعليتها لحساب الأرباح المرحلة وفقا لمتطلبات النظام المحاسبي الموحد كأطار مكمل لمعايير المحاسبة المصرية .

الرد :-

تضمنت إيرادات نشاط جاري نحو (٨,٢٧٢) مليون جنيه قيمة أرباح ما تم تحصيله من أقساط تخص بيوع سنوات سابقة وصحتها أرباح مرحلة وهذه الأرباح خاصة بمبيعات تمت في سنوات سابقة في طبقا للنظام المحاسبي الموحد والذي كان يقتضى بموجبه تأجيل الأرباح بقيمة ما تبقى من دين على الوحدة السكنية ويتم استدعاء أرباح القسط سنويا مع استحقاق القسط فهذه الأرباح المؤجلة تقابل الأقساط المستحقة في سنوات قادمة طبقا لما كان متبع .

الملحوظة :-

* استمرار عدم تضمين القوائم المالية في ٢٠١٩/٦/٣٠ 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 ٧٦,٠٣٢ مليون جنيه قيمة رسوم ارتفاع مناسيب لبعض العملاء دون تحصيلها أو إصدار تراخيص بها .
يتعين التصويب مع مراعاة أثر ذلك على الحسابات المختصة .

الرد :-

بالنسبة لمبلغ ٧٦,٠٣٢ مليون جنيه الخاص بالارتفاعات سيتم عمل اللازم بشأن هذا المبلغ عند الوصول الى اتفاق نهائي بين الشركة والعملاء فور عرض الامر على مجلس الادارة لاتخاذ القرار بشأنها وذلك لكل قطعة على حده .

الملحوظة :-

* تضمنت إيرادات نشاط جاري نحو ١,١٠١ مليون جنيه مبيعات بضائع مشتراة وتمثل في إيرادات مبيعات المياه المحصلة من العملاء بمدينة هليوبوليس الجديدة في حين تحملت الشركة أعباء بنحو ٦,٩٧٣ مليون جنيه مصروفات مياه خلال العام المالي (منها بنحو ٥,٨٥٦ مليون جنيه تخص مدينة هليوبوليس الجديدة) ومازالت الشركة تتبع الأساس النقدي في إثبات الإيرادات الناتجة عن تلك المبيعات بالمخالفة لاحكام النظام المحاسبي الموحد وعدم إمساك سجلات مالية للإفصاح عن أرصدة عملاتها في هذا الشأن.
يتعين تأثير قائمة الدخل بإيرادات ومصروفات الفترة المستحقة وإعداد مركز تكلفة للمياه بما يكفل إحكام الرقابة على أرصدة عملاء الشركة.

الرد :-

تم إعداد الدورة المستندية والمحاسبية لمصروفات وإيرادات المياه وسيتم تفعيل مركز التكلفة للمياه بدء من ٢٠١٩/٧/١ .

الملحوظة :-

* مازال المنتزة السياحي يحقق خسائر من عام لآخر حيث زادت خسائر العام المالي ٢٠١٩/٢٠١٨ إلى نحو ٧,٨٨٧ مليون جنيه مقابل نحو ٥,٣٠٥ مليون جنيه العام المالي السابق ٢٠١٨/٢٠١٧ لعدم وجود رؤية تشغيلية استثمارية لمقابلة ماتم صرفه عليها من اعمال تطوير بلغت نحو ٥٦,٣٧٦ مليون جنيه وبالرغم مما تقدم تلاحظ قيام مجلس ادارة شركة مصر الجديدة بتحويل عقد الإدارة لعقد إيجار بالتعاقد المباشر مع شركة فاسيليتيز دون موافقتنا بالأسس التي تم الإعتماد عليها في تحديد القيمة الاجارية والبالغة نحو ٦,٠٢٠ مليون جنيه سنويا .
يتعين موافقتنا بمبررات ذلك وبدراسة الجدوى التي تم الاعتماد عليها.

الرد :-

جارى أعداد الدراسات اللازمة لاستكمال تطوير المرحلة الثانية من المنتزة السياحي وكذلك طرح
استغلال البروجلات الخاصة بتقديم الخدمات للجمهور للشركات المتخصصة وذلك لزيادة تدفق الجمهور
وزيادة الإيرادات .
بالنسبة للقيمة الإيجارية المستحقة عن شهر ٢٠١٩/٦ والخاص بعقد الإيجار الجديد مع شركة فاسيلتز
فقد تم عمل التسويات اللازمة .

الملحوظة :-

٢١- لم تقم الشركة بالإفصاح بالإيضاحات المتممة للقوائم المالية عما يلي:-
* أخطاء الفترات السابقة من حيث طبيعة خطأ الفترة السابقة وقيمة الخطأ الظاهر بقائمة التغير في حقوق الملكية وأثر ذلك على كل بند من بنود القوائم المالية فقرة (٤٩) من المعيار رقم (٥) التغييرات في السياسات المحاسبية.
* أهداف وسياسات وأساليب إدارة رأس المال فقرة (١٣٤) من معيار عرض القوائم المالية رقم (١)
* معدل الرسملة المستخدم لتحديد قيمة تكاليف الإقتراض القابلة للرسملة (معيار ١٤ بند ٢٦)
بتعين مراعاة إستيفاء الإفصاح عن ذلك بالإيضاحات المتممة للقوائم المالية.

الرد :-

سيتم الدراسة وعمل الإفصاحات اللازمة .

الملحوظة :-

٢٢- وجود أوجه قصور بنظام الرقابة الداخلية بالشركة من عدم إمساك بعض السجلات وكذلك القواعد المنظمة لإجراءات تداول المستندات
بتعين تدارك ذلك وضرورة الربط والتنسيق بين إدارات الشركة وتفعيل دور الرقابة الداخلية بها بما يكفل إحكام الرقابة على كافة حسابات الشركة.

الرد :-

سيتم مراعاة ذلك مستقبلا ،

العضو المنتدب للشئون المالية
AMM
(أ. شهر الدماطي)

الرجاء