

مصر الجديدة فى : ٢٠١٨/٧/٤

السيدة الاستاذة / رئيس قطاع الشركات المقيدة بالبورصة المصرية
القرية الذكية - ١٣٥ B كيلو ٢٨ طريق مصر اسكندرية الصحراوى
فاكس ٣٥٣١٦٣٨٢ - ٣٥٣١٦٣٧٥

تحية طيبة ... وبعد :-

الحاقا إلى كتابنا رقم (٢٤٩) المؤرخ ٢٠١٨/٥/١٦ والمرفق به تقرير السادة / مراقبى الحسابات عن الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية للشركة فى ٢٠١٨/٣/٣١ .
نتشرف بأن نرفق طيه لسيادتكم رد الشركة على ماورد من ملاحظات بالتقرير المذكور .
رجاء التفضل بالاحاطه والتنبيه باللازم ،،
وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،

العضو المنتدب
للشئون المالية و الإدارية
ونائب رئيس مجلس الإدارة

(دكتور / وائل محمود يوسف)



رد الشركة على تقرير

الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير في ٢٠١٨/٣/٣١

الملاحظة :-

- إستمرار عدم تسجيل معظم الأراضي والعقارات المملوكة للشركة في ٢٠١٨/٣/٣١ .
يتعين سرعة نهو إجراءات التسجيل حفاظاً على أصول الشركة .

الرد :-

بالنسبة لأرض مدينة هليوبوليس الجديدة
تم تقديم طلب لشهر منطقة هليوبوليس الجديدة وتوقف لوجود نزاع على بعض الاراضى بالاضافة الى وجود قضايا متداولة كما انه بصدر القرار الجمهورى رقم ٢٣٦ لسنة ٢٠١٧ فانه يتعين اولاً:
اعتماد المخطط العام والمخطط التفصيلى لأرض مدينة هليوبوليس الجديدة قبل اعادة التقدم بطلب التسجيل .
بالنسبة لأرض مدينة القاهرة الجديدة :-
جارى التعديل فى المخطط العام وذلك عن طريق القطاع الفنى للشركة وعند الانتهاء من الاعتماد سوف يتم البدء فى اجراءات التسجيل .
بالنسبة لأرض مدينة العبور :-
تم التقدم بعد طلبات لتسجيل منطقة العبور وتم ايقاف هذه الطلبات عن طريق الجهاز للمطالبة بمبلغ مالى وجرارى توفيق الاوضاع مع جهاز المدينة وعند الانتهاء من التسوية مع الجهاز سوف يتم استكمال باقى الاجراءات اللازمة للتسجيل

الملاحظة :-

- ما زالت أرض الشركة بالقاهرة الجديدة البالغ مساحتها ١٦٩٥ فدان غير مستغلة رغم إنفاق الشركة نحو ٨٦,٦٠٣ مليون جنيه حتى ٢٠١٨/٣/٣١ على تخطيط المشروع وسداد التعويضات لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وصدور القرارات الوزاريين رقمى (١٢١ ، ١٢٦) بتاريخ ٢٠١٤/٢/١٢ بشأن اعتماد تخطيط وتقسيم منطقة الخدمات الشمالية والحي الرابع والحديقة العامة .
فضلاً عن عدم الإنتهاء من تجهيز وتطوير بعض الأراضي المملوكة للشركة منذ سنوات للإستغلال حتى ٢٠١٨/٣/٣١ من ذلك (غرناطة – كازينو الميريلاند – الشولاند)
يتعين الإستغلال الأمثل لأصول الشركة وسرعة نهو الأعمال بما يعود بالنفع على الشركة وتعظيماً لمواردها .

الرد :-

- بالنسبة لأراضى القاهرة الجديدة :-
نظراً لاختلاف آليات السوق خلال الفترة الماضية ونظراً لمرور مدة طويلة على تخطيط المدينة وأستصدار القرار الوزارى الخاص بها لذا قد لجأت الشركة الى إعادة التخطيط بدءاً بنقل أحد خط الكهرباء ليكون بجوار الاخر وفى ذلك الشأن قد تم الاتى :-
١- التعاقد مع الشركة الاستشارية لتولى إدارة المشروع (Project Management) .
٢- التعاقد مع شركة شاكر جروب لتولى تصميم أعمال الكهرباء بالمدينة وكذلك الاشراف على نقل خط الكهرباء .



-٢-

٣- التعاقد مع أحد المكاتب الاستشارية لتصميم مراحل البنية التحتية (Infra Structure) مع مكتب الاستشارى سامح عبدالجواد .

٤- تم التعاقد مع أحد مكاتب دراسات الجدوى ذات الخبرة لاعداد دراسة جدوى متكاملة للمشروع على مدار سنوات تنفيذه تشمل دراسات تسويقية وفنيه ومالية لمكتب الاستشارى مكارى .

٥- تم التعاقد مع مكتب د. سحر عطيه لاعادة تخطيط المدينة بالتنسيق مع كل الاطراف السابق ذكرها .
 تم التعاقد مع الشركة المصرية لنقل الكهرباء لبدء أعمال نقل خط الكهرباء وبالفعل حصلت الشركة على موافقة كل من الشركة المصرية لنقل الكهرباء وهيئة عمليات القوات المسلحة على نقل هذا الخط .

- بالنسبة لغرناطة :-

تم طرح هذا المشروع فى مزايده عامه بجلسه ٢٠١٧/١٢/١٧ لفتح المظاريف الفنيه وفى ٢٠١٨/١/١٤ لفتح المظاريف الماليه ولم يتم التوصل على قيمة مناسبة للقيمة التقديرية وتكليف الشئون العقارية بالشركة بالتواصل والتنسيق وعقد إجتماعات مع الشركات المتخصصة فى هذا المجال للترويج لعملية غرناطه السياحى .

بالنسبة لكازينو الميريلاند:-

جارى تسوية النزاع مع المستأجر بمعرفة اللجنة المشكله من أمانة وزارة الدفاع وتم عمل عقد تأجير جديد .

- بالنسبة للشولاند :-

فقد تم طرحها فى مزايده عامه وتقديم عرض وحيد وتم الغائها وتم اعاده طرحها مره اخرى فى مزايده عامه بتاريخ ٢٠١٨/٥/١٣ ولم يتقدم احد وتكليف الشئون العقارية بالشركة بالتواصل والتنسيق وعقد إجتماعات مع الشركات المتخصصة فى هذا المجال للترويج لعملية تأجير الشولاند وحديقة الطفل .

الملاحظة :-

- تضمن حساب المخزون خامات ووقود مبلغ ١,١٤٤ مليون جنيه بالخطأ يتمثل فى قيمة سيارة مجهزة وارده للمخازن فى ٢٠١٧/١١ وصحتها حساب مشروعات تحت التنفيذ.
يتعين إجراء التصويب اللازم مع حصر كافة الأصول الثابتة الموجودة بالمخازن فى ٢٠١٨/٣/٣١
وقيدها بحساب المشروعات تحت التنفيذ وإحكام الرقابة عليها.

الرد :-

تم صرف السيارة المذكورة فى شهر أبريل وقد تم التنبيه على المسؤولين بإدارة المخازن بضرورة مراعاة ما ورد بالملاحظة بحصر كافة الاصول الثابته الموجوده حاليا بالمخازن وعمل اللازم نحو أضافتها لحساب مشروعات تحت التنفيذ قبل صرفها للاصول الثابته.

الملاحظة :-

- لم يتضمن حساب مشروعات تحت التنفيذ قيمة أعمال المستخلص رقم (١٣) الخاص بعملية ترميم وتطوير مبنى غرناطة البالغ قيمته ١,٤٢٩ مليون جنيه عن الفترة من ٢٠١٨/٢/٢٠ حتى ٢٠١٨/٣/٢٠ ، وكذا نحو ١١٠ ألف جنيه قيمة أتعاب الأشراف على أعمال المستخلص رقم " ١٢ " عن الفترة من ٢٠١٨/١/٢٠ حتى ٢٠١٨/٢/٢٠ .
يتعين حصر كافة الأعمال وتحميل الفترة بما يخصها من أعمال .

الرد :-

تم اعتماد المستخلص من الشئون الفنية فى شهر ابريل وتم عمل أستماره الصرف (أى بعد أقفال الفترة المذكورة) علماً بأنه لا يتم قيد تكلفة المشروع الابدع الانتهاء من المراجعة المالية وصرف الشيك وبالتالي تم قيد هذا المستخلص فى ابريل ٢٠١٨ .



-٣-

الملاحظة :-

- ما زالت التعديلات على أراضي الشركة بمدينة هليوبوليس الجديدة قائمة والبالغ مساحتها نحو ٣,١٤٣ مليون متر مربع من واقع محاضر جرد الشركة في ٢٠١٧/٦/٣٠ في حين بلغت مساحتها نحو ٣,٣٠٥ مليون متر مربع من واقع بيانات القطاع القانوني بالشركة ومرفوع بشأنها دعاوى قضائية ما زالت متداولة بالمحاكم فضلاً عن وجود تعديلات وتجاوزات على بعض العقارات المؤجرة بمناطق مصر الجديدة وأماظة من قبل الغير أو من مستأجرى تلك العقارات إضافة إلى التعديلات القائمة منذ سنوات على بعض قطع الأراضي المملوكة للشركة بمنطقة المدبح والصادر بشأن بعضها أحكام نهائية لم تنفذ .
يتعين الوقوف على المساحة الحقيقية للتعديلات والتجاوزات مع إتخاذ الإجراءات القانونية تجاه التعديلات فور حدوثها ومتابعة الإجراءات القانونية أولاً بأول ، مع إتخاذ اللازم نحو تنفيذ الحكام الصادرة لصالح الشركة .

الرد :-

بالنسبة لوجود اختلاف في المساحات المتعدى عليها بمدينة هليوبوليس الجديدة بمحاضر جرد الشركة واختلافها من بيانات القطاع القانوني فيرجع ذلك الاختلاف الى ان تلك المساحات مذكورة في عرائض الدعاوى المقامة في هذا الشأن ومن ثم يعتد بالمساحات الواردة بالجرد الفعلى الذى تم على الطبيعة وهذه الدعاوى ما زالت متداولة حتى الان .
- وبالنسبة للتعديلات والتجاوزات على بعض العقارات بمصر الجديدة فيتم حصر أى تعديلات جديدة وإبلاغها لى مصر الجديدة نظرا لانه الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم وتحرير محاضر اثبات حالة بشأنها وتواصل الشركة متابعة هذا الموضوع مع الحى بالاضافة الى احالة هذه التعديلات لقطاع الشئون القانونية بالشركة لاتخاذ الاجراءات القانونية المطلوبة وصدرت بعض قرارات الازاله وتم ازالة بعض التعديلات عن طريق الجهة الادارية (حى مصر الجديدة) متضمنا صاحبة الاختصاص والولاية .
- بالنسبة لأرض المدبح :-
فيوجد حكم قضائى صالح للتنفيذ ومؤجل للتحرى وفور وروده سيتم التنفيذ الجبرى .

الملاحظة :-

- عدم إعداد حصر دقيق وشامل للمنشآت المؤجرة بمعرفة بعض النوادي الرياضية على الأراضي المملوكة للشركة .
يتعين تدارك ذلك حفاظاً على حقوق الشركة ومتابعة الدعاوى القضائية وإتخاذ ما يلزم فى هذا الشأن .

الرد :-

- ١- تم الانتهاء من حصر المنشآت بنادى الشمس المؤجرة بمعرفة النادى من الباطن وتم أخطار النادى بجميع مستحقات الشركة بالاضافة الى مطالبة النادى بعمل ملحق عقد إيجار .
- ٢- نادى هليوبوليس لا يوجد أى خلافات حيث تم عمل ملحق للعقد وتم زيادة القيمة الاجارية للنادى
- ٣- نادى هلوليدو يوجد دعوى قضائية منظورة أمام القضاء بشأن زيادة القيمة الاجارية .
- ٤- نادى الطيران يوجد مخالفة وتم أخطار قطاع الشئون القانونية لاتخاذ الاجراءات حيث قام ببناء مبنى خاص بقاعات الافراح تخدم الاعضاء وغير الاعضاء .

ص. جابر



-٤-

الملاحظة :-

- عدم تأثر مخزون الإنتاج غير التام بقيمة المستخلصات عن أعمال منفذة ببعض مشروعات الشركة تخص الفترة بنحو ٤,٠٢٧ مليون جنيه، وكذا مبلغ ١٥٤ ألف جنيه قيمة المستحق للشركة الاستشارية لإدارة المشروعات عن شهر مارس ٢٠١٨
يتعين حصر كافة الحالات المماثلة بمشروعات الشركة وتحميل الفترة بما يخصها من أعمال

الرد :-

هذه المستخلصات تم قيدها خلال شهر ابريل ٢٠١٨ حيث كان تحت المراجعة المالية والفنية اثناء فترة اعداد المركز المالي .

الملاحظة :-

- لم تتضمن القوائم المالية الدورية في ٢٠١٨/٣/٣١ الأثار المالية للإلتزامات الواقعة على الشركة بناء على محضر إتفاق بتاريخ ٢٠١٧/١/٩ على شراء المساحة الزائدة عن المساحة الصادر بشأنها القرار الجمهوري رقم (١٩٣) لسنة ١٩٩٥ بهليوبوليس الجديدة والبالغة نحو ٣,٢٧ كم٢ وفقاً للسعر السائد خلال فترة التسليم مضافاً إليها فوائد تأخير لمدة ٢٢ عاماً ونشير في هذا الصدد إلى صدور قرار رئيس الجمهورية برقم ٦٣٦ بتاريخ ٢٠١٧/١٢/٢٧ بضم أراضي هليوبوليس الجديدة لمدينة الشروق وما يترتب على ذلك من أثار بالقوائم المالية .

وهو ما تم تأكيده بموجب البروتوكول المبرم بين الشركة وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بتاريخ ٢٠١٨/٢/١٥ في هذا الشأن .

يتعين الإفصاح عن ما سبق بالإيضاحات المتممة .

الرد :-

لم يتم تحديد قيمة الارتباط الراسمالي حتى تاريخه وسوف يتم ادراج تكلفة شراء المسطح الزائد بعد الاتفاق وتحرير العقود وسيتم الإفصاح عن ذلك في ضوء القرارات المنظمة لذلك والبروتوكول الجارى اعادة مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

أما بخصوص صدور قرار السيد / رئيس الجمهورية رقم ٦٣٦ بتاريخ ٢٠١٧/١٢/٢٧ بضم أرض هليوبوليس الجديدة لمدينة الشروق فإنه تم تشكيل لجنة بموجب القرار الإداري رقم ٤ لسنة ٢٠١٨ لدراسة الأثار المالية والفنية والقانونية نتيجة صدور هذا القرار .

الملاحظة :-

- تضمن حساب العملاء في ٢٠١٨/٣/٣١ ما يلي :-

- نحو ٥٢,١٩٥ مليون جنيه قيمة متأخرات على بعض عملاء الأراضي والمباني يرجع تاريخ بعضها لعام ١٩٨٧ بخلاف الفوائد المستحقة عليها ومرفوع بشأن معظمها دعاوى قضائية .
- نحو ١,٣٦٧ مليون جنيه قيمة متأخرات على بعض عملاء الإيجارات منذ سنوات سابقة مرفوع بشأن معظمها دعاوى قضائية ويتصل بما سبق تضمنين حساب العملاء نحو ٣١٤ ألف جنيه متأخرات تخص مقر الحزب الوطنى المتعدى عليه والذي لم يتم إسترداده حتى تاريخه مقابل تعليتها بحساب الأرصدة الدائنة .

٢٨



-٥-

نوصى ببحث تلك المديونيات والعمل على تحصيلها ودراسة مدى تعرضها للإضمحلال وأثر ذلك على القوائم المالية ، مع متابعة الدعاوى القضائية الصادرة والعمل على تفعيلها حفاظاً على حقوق الشركة ودراسة مدى صحة تحميل الحزب الوطنى بتلك الإيجارات فى ضوء الأحكام الصادرة بشأنه.

الرد :-

جارى متابعة الدعاوى القضائية المقامة ضد العملاء لحين الفصل فى الدعاوى أو قيام العميل بسداد المديونية المستحقة عليه علاوة على أنه تم تشكيل لجنة لتحصيل جميع المتأخرات واتخاذ جميع السبل لتحصيلها وتم تحصيل مبلغ ٢٤.٤٩٩ مليون جنيه حتى مايو ٢٠١٨ . . .
وفيما يتعلق بتحميل الحزب الوطنى بالقيمة الاجبارية فسوف يتم اتخاذ اللازم فى ضوء الاحكام الصادرة بشأن وأظهار أثر ذلك بالقوائم المالية فى ٢٠١٨/٦/٣٠ .

الملاحظة :-

• تضمن حساب عملاء الأراضى مشاركة نحو ٧٤,١٩٥ مليون جنيه قيمة الفرق بين الحد الأدنى للإيراد الواجب تحصيله من شركة سوديك عن السنة الأولى (المشاركة مع سوديك) والبالغ ١٤٩,٣٠٧ مليون جنيه وما تم تحصيله منه والبالغ ٧٥,١١٣ مليون جنيه حتى ٢٠١٨/٣/٣١ .
يتعين مطالبة شركة سوديك بسداد باقى المستحق مع فرض الفوائد الواجبة نظير التأخر فى السداد طبقاً لشروط التعاقد.

الرد :-

تم تخفيض حساب عملاء اراضى بمبلغ ١١.٢٨٠ مليون جنيه قيمة جزء من المستحقات طرف شركة سوديك بموجب التسوية رقم ٢٠٣ خلال مايو ٢٠١٨ وجرى المطالبة بباقي المستحقات .

الملاحظة :-

• نحو ٧٢,٤٥٥ مليون جنيه مديونيات مستحقة على مستأجر كازينو الميرلاند (شركة ماجيك دريمز) فى ٢٠١٨/٣/٣١ والذى تبين عدم التزامه بشروط (إعادة جدولة الإيجار) طبقاً للإتفاق المبرم معه بتاريخ ٢٠١٧/٥/١٤ ، أثر عدم سداده للقسط الثانى من إعادة الجدولة والبالغ قدره ٧ مليون جنيه فى المواعيد المقررة (٢٠١٧/٩/١) ، وكذا عدم سداده للقيمة الإيجارية الشهرية البالغة نحو ٣,٣٠٠ مليون جنيه وأقساط الجدولة الشهرية البالغة نحو ٤,٧٠٠ مليون جنيه عن شهور ١٠، ١١، ١٢/٢٠١٧ فى ٢٠١٨/١/١ طبقاً لقرار الإجتماع الخامس فى ٢٠١٧/٩/٢٦ للجنة الرباعية لمتابعة البروتوكول فى وزارة الدفاع هذا فضلاً عن عدم سداده للقيمة الإيجارية لشهور ١،٢،٣/٢٠١٨ والبالغة نحو ٣,٤١٠ مليون جنيه وأقساط الجدولة عن ذات الفترة والبالغة ٨,٢٥٩ مليون جنيه بخلاف نحو ١,٩٧٣ مليون جنيه ضرائب قيمة مضافة مستحقة بخلاف غرامات التأخير المقررة حتى إعداد القوائم المالية فى ٢٠١٨/٣/٣١ .

ويتصل بما سبق من قيام اللجنة الرباعية لمتابعة البروتوكول فى ٢٠١٨/٤/٢٩ بالإتفاق مع شركة مصر الجديدة والمستأجر على مقترح نهائى لتسوية مديونيته بسداده مبلغ ١٥ مليون جنيه (منها ١٠ مليون جنيه خلال عشرة أيام) والباقى على أربعة أقساط شهرية، وعلى الرغم من انتهاء المدة المقررة لم يتم استلام الشيك حتى تاريخ انتهاء الفحص بتاريخ ٢٠١٨/٥/١٥ .

نوصى بتفعيل الإجراءات الواردة ببنود التعاقد فى حالة عدم التزام المستأجر بما تم الإتفاق والتعاقد عليه حفاظاً على حقوق الشركة مع إتخاذ الإجراءات القانونية .

الرد :-

قام المستأجر بسداد مبلغ ٥ مليون جنيه مدرجة بالامانات من اصل الـ ١٠ مليون جنيه بناء على اقتراح اللجنة وجرى استكمال المبلغ تمهيداً لتنفيذ الجدولة وسوف يتم اتخاذ الاجراءات ضد المستأجر فى ضوء توجيهات اللجنة الراعيه للتسوية .
وبالنسبة لمنطقة الشولاند :-

فقد تم طرحها فى مزايده عامة وتقديم عرض وحيد وتم الغائها وتم إعادة طرحها مره اخرى فى مزايده عامة بتاريخ ٢٠١٨/٥/١٣ ولم يتقدم احد وتكليف الشئون العقارية بالشركة بالتواصل والتنسيق وعقد إجتماعات مع الشركات المتخصصة فى هذا المجال للترويج لعملية تأجير الشولاند وحديقة الطفل .

٢٨ شارع إبراهيم اللقانى - مصر الجديدة
٢٢٩١٩٤٢٥ - ٢٢٩١٩٤٢٤

E-mail : info@hhd.com.eg
Web : www.hhd.com.eg



-٦-

الملحوظة :-

- بلغ رصيد الشركة القابضة بالحسابات المدينة في ٢٠١٨/٣/٣١ نحو ١٣,٤٦١ مليون جنيه، منهم مبلغ ١٠ مليون جنيه قيمة سلفة من تحت حساب مستحقاتهم في القسط الثاني من الكوبون و مبلغ ٢٧٠ ألف جنيه قيمة الفوائد المحملة على الشركة القابضة من ٢٠١٨/٢/١٥ حتى ٢٠١٨/٣/٣١ بمعدل فائدة ٢١,٥%، لم يتم المطابقة عليها. يتعين إجراء المطابقات اللازمة والإفادة.

الرد :-

جارى عمل المطابقة اللازمة مع الشركة القابضة خلال الفترة القادمة وسيتم موافاتكم بما تم .

الملحوظة :-

- ظهر رصيد الحسابات المدينة الأخرى بالقوائم المالية للشركة في ٢٠١٨/٣/٣١ بنحو ٣٧٦,٢٤٩ مليون جنيه وذلك بعد خصم مخصص الديون المشكوك في تحصيلها ومخصص مقابلة مديونية نقل تبعية المرافق والبالغ قدرهما ٢٦,٦٦٠ مليون جنيه، وقد تضمن ما يلي:
- نحو ١٠٢,١٢٦ مليون جنيه قيمة أقساط متأخرة على بعض العملاء سددتها الشركة نيابة عنهم للبنوك وفقاً لعقود حوالات الحق المبرمة مع تلك البنوك ، نحو ٢,٢٦٦ 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 .

الرد :-

- فيما يتعلق بقيمة الاقساط المتأخرة على بعض العملاء :-
- فقد تم تحصيل جزء من هذه المتأخرات وتم إجراء التسويات اللازمة خلال شهرى ابريل ومايو ٢٠١٨ بقيمة ٢٤.٤٩٩ مليون جنيه وجرى متابعة باقى المديونيات .
- وبالنسبة للشيكات المرتدة فقد تم تحصيل مبلغ ١٦٨٨٨ جنيه خلال شهر إبريل ٢٠١٨ وجرى تحصيل باقى الشيكات المرتدة من العملاء تبعاً.

الملحوظة :-

- نحو ٦٢,٧ مليون جنيه المسدد لشركة المقاولات المصرية " مختار إبراهيم " نظير المساهمة في عقد المشاركة ٢٥% من قيمة الأرض البالغة ٢٥٠ مليون جنيه ، مقابل مساحة للشركة على المشاع بنحو ٦ قيراط وذلك بأرض بمدينة العبور لإنشاء مشروع استثمارى .
- وبناء على محضر مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٠١٧/٦/١٥ تم تسليم الشركة لقطعة الأرض ، إلا أنه بتاريخ ٢٠١٨/٣/٢٩ صدر قرار مجلس إدارة مصر الجديدة بإلغاء ما تم من إجراءات بناءً على كتاب شركة المقاولات المصرية " مختار إبراهيم " بإلغاء البيع وهو ما لم يفصح عنه ويتضح أثره بالقوائم المالية الدورية .

٤٩



-٧-

مما يتضح معه التضارب في إتخاذ القرارات بشأن المشروع المزمع تنفيذه خاصة في وجود عقد معتمد وجدية شركة مصر الجديدة بسداد حصتها في المشاركة سابقاً .
يتعين موافقتنا بأسباب التضارب في اتخاذ مثل هذه القرارات دون مراعاة مصلحة الشركة عند إتخاذها في ظل عقود معتمدة وتحمل الشركة لأعباء مالية في ضوء العجز المتنامي في السيولة .
 • بموجب موافقة مجلس إدارة الشركة رقم ١٨٤ بتاريخ ٢٠١٧/٦/١٥ ، والتي تم إستلامها وتسليمها لشركة التشييد بتاريخ ٢٠١٧/١٠/١٢ للبدء في تنفيذ إنشاء مشروع استثماري عليها ، إلا أنه بتاريخ ٢٠١٨/٣/٢٩ صدر قرار مجلس إدارة الشركة بإلغاء ما تم من إجراءات بناءً على ما ورد بكتاب شركة المقاولات المصرية " مختار إبراهيم " بإلغاء البيع " وهو ما لم يتم الإفصاح عنه بالقوائم المالية الدورية .

يتعين موافقتنا بأسباب التضارب في إتخاذ مثل هذه القرارات وما يجب ان تحققه من منفعة للشركة عند إتخاذها ، مقابل ما تتحمله الشركة من اعباء ماليه في ضوء العجز المتنامي في السيولة وبلوغ رصيد السحب على المكشوف في ٢٠١٨/٣/٣١ نحو ٨٨٧,٢٦٥ مليون جنيه لما قد يستوجب ذلك من تحديد مسئولية .

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 السابقه من عوار بمخالفتها قرار رئيس مجلس الوزراء وقرار وزير قطاع الاعمال العام بشأن البيع بمتوسط التقييمات هذا وسوف يتم الافصاح عن ذلك عند إعداد القوائم المالية في ٢٠١٨/٦/٣٠ .

الملاحظة :-

• نحو ٣٤,٩ مليون جنيه قيمة ما تم سداده لشركة إيليجيكت تحت حساب شراء قطعة أرض بمساحة ٣١٠٧ م الكائنة بشارع العزيز بالله بالزيتون البالغ قيمتها الإجمالية نحو ٨٧,١٧ مليون جنيه والتي آلت ملكيتها لشركة إيليجيكت بنزع الملكية والإستيلاء عليها للمنفعة العامة بموجب القرار الوزاري رقم ٤٧٣ لسنة ١٩٧٩

يتعين موافقتنا بالموقف النهائي للأرض المذكورة في ضوء كتاب شركة مصر الجديدة في ٢٠١٨/٥/٢ لشركة إيليجيكت والتي تطلب فيه إنهاء العلاقة التعاقدية القائمة وإعادة الأمر إلى ماكان عليه قبل التعاقد ورد ما تم سداده من تحت حساب ثمن الأرض.

الرد :-

تم إرسال خطاب الى شركة إيليجيكت بتاريخ ٢٠١٧/١٠/١٩ وأستعجال بتاريخ ٢٠١٧/١٢/٥ ولم نوافه بقرار نزع الملكية حتى تاريخه .

س.ح.ح.ح.



-٨-

الملاحظة :-

• نحو ٤٩ مليون جنيه مديونيات مستحقة للشركة منذ سنوات طرف بعض الجهات المنقول إليها مرافق الشركة وشركات توزيع الكهرباء وهيئة النقل العام وجهاز مدينة العبور وملاك بعض العقارات بمدينة هليوبوليس الجديدة وكذا تأمينات وأرصدة مرحلة منذ سنوات .
 يتعين العمل على تحصيلها ودراسة مدى تعرضها للإضمحلال والحصول على تشهدات بالتأمينات لدى الغير وإجراء التسويات اللازمة في ضوء ذلك .

الرد :-

بالنسبة لمديونية شركة كهرباء وهيئة النقل العام مازالت الدعوى منظورة أمام القضاء .
 - بالنسبة لجهاز مدينة العبور لم نوافى بالمطالبة النهائية من جهاز العبور حتى الان .
 - أما بالنسبة لباقي الارصدة فيتم تسويتها في حينه .

الملاحظة :-

• نحو ٤٣,٢ مليون جنيه منها (نحو ٢٣,٢ مليون جنيه قيمة شيكات صادرة بأسم شركة النصر للتطوير العقاري) تمثل باقى مساهمة شركة مصر الجديدة فى رأس المال المصدر للشركة المذكورة دون إيداع المبالغ المدفوعة فى أحد البنوك المرخص لها بالمخالفة للتعليمات الصادرة فى هذا الشأن ودون موافقتنا بالقرارات الخاصة بالبرنامج الزمنى لإستدعاء تلك المساهمات .

الرد :-

حيث ان شركة مصر الجديدة لسيت من المؤسسين فى شركة النصر للتطوير العقاري وانها مكتتبه فى الاسهم فقد تم ايداع الشيكات فى بنك الاسكندرية فى حساب شركة النصر للتطوير العقاري وجارى مخاطبة شركة النصر للتطوير العقاري لموافقتنا بما تم من اجراءات بشأن تاسيس هذه الشركة .

الملاحظة :-

- ما زالت الشركة تعتمد على السحب على المكشوف فى تمويل مشروعاتها وسداد التزاماتها ، وتوزيعاتها النقدية وعجز الموارد الذاتية لها حيث بلغ رصيد السحب على المكشوف نحو ٨٨٧,٢٦٥ مليون جنيه فى ٢٠١٨/٣/٣١ مقابل نحو ٣٥,٤٢٩ مليون جنيه فى ٢٠١٧/٦/٣٠ بزيادة نحو ٨٥١,٨٣٦ مليون جنيه تحملت الشركة أعباء تمويلية عنها بنحو ٧٢,٦٠٦ مليون جنيه فى ٢٠١٨/٣/٣١ مقابل نحو ٢٧,٥٨٨ مليون جنيه فى الفترة المقابلة للعام المالى السابق .

نوصى بالبحث عن سياسات تسويقية جديدة لزيادة الموارد الذاتية للشركة والبحث عن مصادر تمويلية أخرى أقل تكلفة .

الرد :-

سوف يتم تنشيط الاساليب التسويقية لزيادة الموارد الذاتية للشركة حتى يمكن التغلب على تقليص حجم السحب على المكشوف وإيجاد الاساليب البديلة الملائمة لذلك .
 هذا وتقوم الشركة حاليا بدراسة هيكل رأس المال الشركة الحالى وتم عمل عدة سيناريوهات لتحسين الوضع المالى للشركة كالاتى :-
 - الحصول على قرض طويل الاجل بضمان مستحقات الشركة مع سوديك يسدد على ٥ سنوات بمبلغ مليار جنيه .
 - اعادة جدولة السحب على المكشوف ليصبح قرض طويل الاجل يسدد على سبع سنوات .
 - الشراكة على قطع اراضى الشركة مع مطورين عقاريين .



-٩-

الملاحظة :-

- أظهرت قائمة المركز المالي في ٢٠١٨/٣/٣١ أرباح مرحلة بمبلغ ٨,٢٦٢ مليون جنيه مقابل ١٠,٠٣ مليون جنيه في ٢٠١٧/٦/٣٠، ويرجع ذلك إلى قيام الشركة بتخفيض الأرباح المرحلة بنحو ٢,٣١٦ مليون جنيه بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم " ٥ " ، قيمة مبالغ سبق تعليتها على حساب الأرصدة المدينة " الشركة القابضة للتشييد والتعمير " تبين للشركة عند المطابقة معها على الرصيد الظاهر في ٢٠١٧/٦/٣٠ خلال فترة المركز المالي أنها تتمثل في مصاريف منظومة العلاج الطبي للعاملين بالشركة و فروق دورات تدريبية وبدلات حضور الجمعيات العامة العادية و غير العادية المنعقدة خلال الفترة من ٢٠١٦/٧/١ حتى ٢٠١٦/١٢/٣١ ، الخ ، وافقت الشركة بتحملها خلال الفترة وهو ما يستوجب تحميل مصروفات الفترة بها ، وكذا ما تم تعليته على حساب الأرباح المرحلة بنحو ٤٤٠ ألف جنيه تتمثل في قيمة ما تم تخفيضه من عمولات التسويق المستحقة لشركات التسويق يستوجب تعليتها على حساب إيرادات الفترة .
 يتعين إجراء التصويبات اللازمة بما يتفق ومعايير المحاسبة المصرية في هذا الشأن لما لذلك من اثر على نتائج أعمال الفترة .

الرد :-

سيتم عمل اللازم عند اقفال السنة المالية في ٢٠١٨/٦/٣٠ .

الملاحظة :-

- تضمن رصيد حسابات دائنة أخرى (قصيرة الأجل) البالغ في ٢٠١٨/٣/٣١ البالغ نحو ٣٠٥,١٢٥ مليون جنيه مبلغ ٣٠,٣ مليون جنيه أرصدة متوقفة ومرحلة منذ سنوات منهم مبلغ نحو ١١,٢٥٣ مليون جنيه عرابين حجز لم يتم موافاتنا بتحليلها، ويمثل المبلغ المتبقى البالغ نحو ١٩,٠٤٨ مليون جنيه دمغة مهن هندسية ، إيداعات عملاء بالبنوك لم تسوى وأخرى لم يستدل على أصحابها ، غرامات تأخير على بعض الموردين والمقاولين ، كويونات لم يتقدم أصحابها للصرف .
 يتعين موافاتنا بالبيانات التحليلية اللازمة بشأن عرابين جدية الحجز، وبحث ودراسة باقى الأرصدة وتعلية ما انتفى الغرض منها لحساب الإيرادات في ضوء القوانين ذات الصلة .

الرد :-

جارى الفحص والدراسة وسيتم عمل اللازم .

الملاحظة :-

- تضمن حساب الأرصدة الدائنة في ٢٠١٨/٣/٣١ نحو ٢,١٦٥ مليون جنيه قيمة غرامات محصلة من العملاء المتأخرين عن سداد الأقساط الخاصة بحالات الحق عن الفترة من يوليو ٢٠١٧ حتى مارس ٢٠١٨ .

يتعين تعليتها لحساب الإيرادات وإجراء التصويب اللازم .

الرد :-

تم تحويل جزء كبير منها خلال العام السابق وسيتم تحويل الباقي خلال هذا العام لحساب الإيرادات .



هدهاد

-١٠-

الملاحظة :-

- تضمن حساب الأرصدة الدائنة في ٣١/٣/٢٠١٨ نحو ٩٥,٥ مليون جنيه تمثل قيمة أرباح مبيعات تقسيط لوحات تم بيعها منذ سنوات سابقة بالمخالفة للنظام المحاسبي الموحد وتعديلاته ولتطلبات معيار المحاسبة المصري رقم ١١ (الإيراد) .
يتعين إجراء التصويبات اللازمة لتلك الإيرادات المحققة وتعليتها بحساب الأرباح المرحلة مع قياس مدى تعرض المديونيات المقابلة لها للإضمحلال .

الرد :-

تضمنت الارصدة الدائنة في ٢٠١٨/٣/٣١ أرباح مبيعات تخص أعوام لاحقة وهذه الارباح خاصة بمبيعات تمت في سنوات سابقة في ظل معايير المحاسبة سنة ٢٠٠١، ٢٠٠٦ والتي كان يقتضى بموجب تلك المعايير تاجيل الارباح بقيمة ما تبقى من دين على الوحدة السكنية ويتم استدعاء أرباح القسط سنويا مع استحقاق القسط أما ما يتم تطبيقه الان طبقا للمعيار ٢٠١٥ وطبقا للقرار رقم ٦٠٩ لسنة ٢٠١٦ الصادر من السيد المستشار / رئيس الجهاز المركزي للمحاسبات والذي يطبق اعتبارا من ٢٠١٦/٧/١ ولا يطبق بأثر رجعي فهذه الارباح المؤجلة تقابل الاقساط المستحقة في سنوات قادمة طبقا لما كان متبع .

الملاحظة :-

- استمرار الشركة في مخالفة معايير المحاسبة المصرية كإطار مكمل للنظام المحاسبي الموحد وتعديلاته - معيار رقم ١١ "الإيراد" - عند إثبات إيراداتها من نشاط مبيعات الوحدات السكنية ، حيث بلغت قيمة الإيرادات المعلاه عن الفترة نحو ٣٣٦ مليون جنيه تتمثل في قيمة مبيعات وحدات سكنية لم يتم استكمالها أو تسليمها للعملاء ودون توافر شروط الاعتراف بإيراداتها .
فضلاً عن عدم الإنتهاء من استكمال أو تسليم الوحدات السكنية حتى تاريخه والسابق تعليية قيمة مبيعاتها على حساب الإيرادات خلال العام المالي السابق بنحو ٤٧٤ مليون جنيه دون توافر ذات شروط الاعتراف بتلك الإيرادات أيضاً .

يتعين إجراء التصويبات اللازمة لإظهار إيرادات نشاط الفترة على حقيقتها وفقاً لمتطلبات معايير المحاسبة المصرية والالتزام بالمعيار الخاص بالإيرادات .

الرد :-

قامت الشركة بتضمين إيرادات نشاط المبيعات التي تمت تتراوح نسبة الانجاز من ٨٦% الى ١٠٠% وهذه النسب تدل على أن المشروع قد تم بالكامل والباقي مجرد تشطيبات وقد تم مراعاة عدم ادراج المبيعات في المشروعات أقل من ٨٠% لأنها مازالت تحت الانشاء وقد غيرت الشركة سياستها المحاسبية بتطبيق معيار رقم ١١ لسنة ٢٠١٥ وطبقت السياسة المحاسبية لمقابلة المصروفات بالإيرادات وأتجهت الى نقل المخاطر والمنافع الى المشتري بتوقيع العقد والتزام الشركة بعدم ادخال تعديلات جوهرية على المشروع عما هو متفق عليه مع المشتري



- ١١ -

الملاحظة :-

- ظهر حساب صافي مبيعات الإنتاج التام (مباني) في ٢٠١٨/٣/٣١ بقائمة الدخل بنحو ٣٣٥,٨٣٢ مليون جنيه بينما ظهر ضمن بيانات إدارة بيع المباني بنحو ٣٣٧,١٤٢ مليون جنيه بزيادة عن الظاهر بقائمة الدخل بنحو ١,٣١٠ مليون جنيه.
يتعين بحث أسباب ذلك والإفادة.

الرد :-

سيتم عمل اللازم عند اعداد قائمة الدخل في ٢٠١٨/٦/٣٠

الملاحظة :-

- تبين قيام الشركة بإجراء مقاصة بين الإيرادات المستحقة لها عن عقد المشاركة المبرم مع شركة (سوديك) لتطوير مساحة ٦٥٥ فدان بمدينة هليوبوليس الجديدة والبالغة نحو ١٤٩,٣٠٧ مليون جنيه ، والتكلفة التقديرية لمقابلة كل جنيه إيراد منها والبالغة نحو ٢٨,٦٦٧ مليون جنيه بما لا يتفق ومبادئ والمعايير المحاسبية ، والذي على أثر ذلك تضمن صافي مبيعات الإنتاج التام بنحو ١٢٠,٦٤٠ مليون جنيه .
يتعين التصويب باظهار كامل قيمة دفعة عقد المشاركة مع شركة سوديك ضمن إيرادات نشاط جارى (مشاركة) وتحميل المصروفات بقيمة ما تحملته الشركة من تكاليف فعلية نظير عقد المشاركة .

الرد :-

سيتم اجراء التصويب اللازم في ٢٠١٨/٦/٣٠ .

الملاحظة :-

- تضمنت إيرادات نشاط جارى (مبيعات تقسيط تخص العام) نحو ١١,٩ مليون جنيه قيمة أرباح ما تم تحصيله من أقساط تخص بيوع سنوات سابقة وصحتها أرباح مرحلة .
يتعين إجراء التصويب بتخفيض إيرادات نشاط جارى بالمبلغ مقابل التعلية لحساب الأرباح المرحلة وفقا لما تقضى به معايير المحاسبة المصرية كإطار مكمل للنظام المحاسبى الموحد .

الرد :-

هذه الارباح خاصة بمبيعات تمت في سنوات سابقة في ظل معايير المحاسبة سنة ٢٠٠١، ٢٠٠٦ والتي كان يقتضى بموجب تلك المعايير تاجيل الارباح بقيمة ما تبقى من دين على الوحدة السكنية ويتم استدعاء أرباح القسط سنويا مع استحقاق القسط أما ما يتم تطبيقه الان طبقا للمعيار ٢٠١٥ وطبقا للقرار رقم ٦٠٩ لسنة ٢٠١٦ الصادر من السيد المستشار / رئيس الجهاز المركزى للمحاسبات والذي يطبق اعتبارا من ٢٠١٦/٧/١ ولا يطبق بأثر رجعى فهذه الارباح المؤجلة تقابل الاقساط المستحقة في سنوات قادمة طبقا لما كان متبع .

الملاحظة :-

- تأثرت قائمة دخل الفترة بنحو ٧٢,٦٠٦ مليون جنيه^٢ قيمة الفوائد التمويلية على السحب على المكشوف دون تحميل المشروعات بما يخصها من تلك الفوائد أولا بأول.
يتعين إجراء التصويب اللازم لما لذلك من اثر على القوائم المالية للشركة في ٢٠١٨/٣/٣١.

الرد :-

سيتم عمل اللازم عند اقفال السنة المالية في ٢٠١٨/٦/٣٠ .



- ١٢ -

الملاحظة :-

- عدم تحميل قائمة الدخل بقيمة عمولة التسويق الخاصة بشركة ريل ماركتينج للتسويق عن الفترة من ٢٠١٧/٧/١ حتى ٢٠١٨/٢/٢٨ بنحو ٨,٧ مليون جنيه بالإضافة إلى مصروفات تخص الفترة بنحو ٨٥١ ألف جنيه تتمثل بعضها في تأمينات ، مصروفات أخرى متنوعة .
يتعين حصر كافة الحالات المماثلة وتأثير قائمة الدخل بما يخصها من مصروفات في ٢٠١٨/٣/٣١ .

الرد :-

هذه المصروفات تم قيدها خلال شهر ابريل ٢٠١٨ حيث لم ترد المطالبات والفواتير الخاصة بهذه المصروفات من الجهات التي تتعامل معها الشركة الا بعد الانتهاء من أقفال حسابات شهر فبراير الشئون الادارية بالشركة بمراجعة ايام العمل والاجازات والغياب وخلافه لجميع العاملين بالشركة مما ٢٠١٨ كما ان تحديد قيمة الاجور الاضافية للعاملين بالشركة لا يتم بصفة نهائية الا بعد قيام قطاع يستغرق بعض الوقت الذي يتعدى فترة اعداد المركز المالي للشركة ونظرا لأن المركز المالي مرتبط بتاريخ محدد لا يمكن تجاوزه طبقا لخطة التوقيتات الموضوعه عن طريق هيئة سوق المال لذلك تم قيد هذه المصروفات خلال شهر ابريل ٢٠١٨ .
وتم اجراء التسوية في ابريل ٢٠١٨ بمبلغ ٨٦٥٣٥٣٦ جنيه مع مراعاة انه سيتم حصر جميع عمولات في نهاية العام الحالي واجراء التسويات اللازمة .

الملاحظة :-

- تم حساب الضريبة الدخلية في ٢٠١٨/٣/٣١ تقديرياً بنحو ٣٤,٩٧٤ مليون جنيه بالمخالفة لمعيار ٢٤ الضرائب على الدخل فضلاً عن حساب إهلاك الأصول الثابتة عن الفترة من ٢٠١٧/٧/١ وحتى ٢٠١٨/٣/٣١ تقديرياً بنحو ١,٢٠٩ مليون جنيه دون الأخذ في الاعتبار اضافات الفترة بمبلغ وقدره ٢,٣٢٤ مليون جنيه.

الرد :-

تم احتساب قيمة الضريبة الدخلية واهلاك الاصول الثابتة تقديرياً خلال الفترات المالية نظرا لعدم توافر البيانات اللازمة لاعداد الاقرارات الضريبية حيث يتم احتسابه على اساس الربح المحاسبي .

الملاحظة :-

- إعداد قائمة التغير في حقوق الملكية في ٢٠١٨/٣/٣١ دون المقارنة بالفترة المقابلة لها في السنة المالية السابقة بالمخالفة للفقرة (د) من البند (٢٠) من معيار المحاسبة المصري رقم ٣٠ " معيار القوائم المالية الدورية " .

الرد :-

سوف يتم مراعاة ذلك مستقبلاً في ٢٠١٨/٦/٣٠ .

م. هادي



-١٣-

الملاحظة :-

- أظهرت قائمة التدفقات النقدية في ٢٠١٨/٣/٣١ ما يلي:

- عجزاً في صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية بمبلغ ٦٢٨,٢٧٤ مليون جنيه مقابل فائض عن نفس الفترة بلغ ٣٥,٧٩٣ مليون جنيه بنقص قدره ٦٦٤,٠٦٧ مليون جنيه مما يعكس معه عدم قدرة الشركة على توليد التدفقات النقدية من خلال أنشطتها التشغيلية وذلك للاحتفاظ بالمقدرة التشغيلية واقتناء استثمارات جديدة بدون الحاجة إلى الإلتجاء إلى مصادر خارجية للتمويل.

الرد :-

يرجع ذلك لزيادة المنصرف على مشروعات الإسكان والمرافق بمدينة هليوبوليس الجديدة بالإضافة إلى التزام الشركة بسداد جميع المستحقات الخاصة بالمقاولين والضرائب في مواعيدها .

الملاحظة :-

- فائضاً في صافي التدفقات النقدية من أنشطة التمويل بمبلغ ٦٦٣,٣٤١ مليون جنيه مقابل عجز عن نفس الفترة بلغ ١٩٨,٤٧٨ مليون جنيه بزيادة قدرها ٨٦١,٨١٩ مليون جنيه وقد ساهم في ذلك ارتفاع المتحصلات من السحب على المكشوف، حيث بلغ ١,٦٧٤ مليار جنيه بزيادة قدرها ٦٧٩,٥٨٣ مليون جنيه عن الفترة المقابلة والبالغ ٩٩٤,٨٦٧ مليون جنيه، مما يعكس معه زيادة اعتماد الشركة على السحب على المكشوف لتعويض عجز التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية. يتعين دراسة أسباب عجز التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية والعمل على تعزيز قدرة الشركة على توليد التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية للحد من الاعتماد على السحب على المكشوف.

الرد :-

تم دراسة هيكل راس مال الشركة الحالي وتم عمل عدة سيناريوهات لتحسين الوضع المالي للشركة كالاتي :-

- الحصول على قرض طويل الاجل بضمان مستحقات الشركة مع سوديك يسدد على ٥ سنوات بمبلغ مليار جنيه .
- اعادة جدولة السحب على المكشوف ليصبح قرض طويل الاجل يسدد على سبع سنوات .
- الشراكة على قطع اراضي الشركة مع مطورين عقاريين .
- ستراعى الشركة دراسة السياسات التمويلية للحد من الآثار السلبية للسحب على المكشوف مع قيام الشركة باتباع سياسة بيعية بتسهيلات كبيرة ممنوحة للعملاء وكذلك الاستعانة بالشركات المتخصصة في مجال التسويق .

العضو المنتدب
للمشؤون المالية و الإدارية
ونائب رئيس مجلس الإدارة

(دكتور / وائل محمود يوسف)

