



القاهرة في ٢٢/٩/٢٠١٤

السيدة الأستاذة / هبة الصيرفي

نائب رئيس قطاع الشركات المقيدة

البورصة المصرية

تحية طيبة وبعد ،،،

نتشرف بأن نرفق لسيادتكم رد الشركة على تقرير إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير
(الجهاز المركزي للمحاسبات) على القوائم المالية في ٣٠/٦/٢٠١٤ .

شاكرين حسن التعامل

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،،

العضو المنتدب

للشئون المالية والإدارية

محمد أحمد جلال

مسئول علاقات المساهمين



ع.الجلال

الرد على تقرير الفحص المحدود

للقوائم المالية الدورية للشركة في ٣٠ / ٦ / ٢٠١٤

=====

- لم تقم الشركة بتسجيل أراضي مشروع ٦ أكتوبر حتى تاريخ إعداد القوائم المالية نوصي باتخاذ الإجراءات اللازمة لانتهاء إجراءات التسجيل حفاظاً على ممتلكات الشركة .

• سيتم إجراءات التسجيل بعد حسم الخلاف بخصوص الأرض المستقطعة المنظور أمرها أمام القضاء وهي حالياً محالة لمكتب الخبراء .

- بلغت الاستثمارات المالية المتاحة للبيع في ٢٠١٤/٦/٣٠ نحو ٨.٢ مليون جنيه (لشركة التعمير السياحي) مقابل ١٣.١ مليون جنيه في ٢٠١٣/١٢/٣١ بانخفاض قدره نحو ٥ مليون جنيه وذلك نتيجة لانخفاض سعر تداول السهم من ١٥ جنيه للسهم إلى ٩.٣٣ جنيه للسهم الواحد وتم شراء عدد ٢٠٠٠ سهم بمبلغ ٢٦١٥٧ جنيه في ٢٠١٤/٢/٩ ونشير في هذا الخصوص إلى عدم تحقيق أى عائد عنها منذ عام ٢٠١١ .

نوصي بموافقتنا بأسباب التوسع في شراء الأسهم في ضوء متغيرات سوق الأوراق المالية مع دراسة الجدوى الاقتصادية لهذه الاستثمارات .

• الزيادة تمت بموجب قرارات الجمعية العامة للشركة المستثمر فيها بالدعوة إلى الإكتتاب في زيادة رأس المال وحتى لا تستهلك نسبة المساهمة وكان هذا الخيار ضروري أمام البديل بدخول مستثمر أو شريك بقيمة هذه الزيادة وهذا بلا شك خسارة للشركاء الأصليين (الشركة المصرية للفنادق " ايجوث " ، شركة المنتزه ، شركة الشمس احدي مؤسسي هذه الشركة في السبعينات) يمكن الإطلاع على الدراسة الخاصة بهذه الزيادة .

- لم تتأثر القوائم المالية بقيمة الأسهم المملوكة لها في أسهم شركة الشمس بيراميدز والبالغ عددها ١١٢٠ سهم بقيمة اسمية ١١٢٠٠٠ دولار أمريكي والتي تم ردها بموجب الحكم رقم ١٠٨٧٧ لسنة ١١٠ ق إستئناف وذلك لعدم وجود صكوك أسهم لها وما زالت محل نزاع قانوني نوصي بالمتابعة القضائية .

• مازالت هذه الأسهم محل نزاع قضائي بالإضافة إلى عدم وجود صكوك أسهم لهذه الشركة حتى الآن ولقيد هذه الأسهم بسجلات الشركة يستلزم شهادة صادرة عن أحد أمناء الحفظ بسجلات الأوراق المالية بهذه الأسهم وهو ما لا يمكن تحقيقه ، الأمر الذي يصعب معه تأثر القوائم المالية بها حيث أن هذا الموضوع محل تداول بالقضاء و أن كمية وقيمة هذه الأسهم ليست بالمؤثر القوي على القوائم المالية واكتفينا بالإيضاحات المتممة اما حسم النزاع القضائي الذي ما زال مستمراً فهو بيد القضاء وحده ونأمل ذلك قريباً وعندما يتم حدث جوهري في هذا الشأن سيظهر أثر ذلك .



- لم تتمكن الشركة من إسترداد مساحة ٤٤ فدان من قطعة الأرض المخصصة لها بالمنطقة العمرانية الأولى بمدينة ٦ أكتوبر التي تم استقطاعها من نحو ١٢٠ فدان مخصصة لها وذلك بناء على القرار الوزاري رقم ٥١٢ لسنة ٢٠٠٩ والمقام بشأنها دعوى قضائية رقم ٢٢١٨٠٠ لسنة ٦٥ ق أمام القضاء الإداري (٢) مستعجل لطلب وقف تنفيذ القرار الوزاري أو إلغاؤه وبطلانه . نوصى بالمتابعة القضائية مع موافاتنا بأخر موقف قانوني في هذا الشأن مع تحديد المسؤولية في عدم استغلال هذه المساحة طبقاً لاشتراطات التعاقد المبرم في ١٠/١٩٩٧ مع هيئة المجتمعات العمرانية .

• اتخذت الشركة الإجراءات اللازمة وهي في مراحل التقاضي حيث صدر أخيراً تقرير المفوضين في صالح الشركة وأحيلت القضية إلى مكتب الخبراء .

سددت الشركة كل مستحقات هيئة المجتمعات العمرانية من سداد لكامل ثمن الأرض + دعم شبكات المرافق + مصروفات إضافية نتيجة تعليه دور رابع لبعض العمارات .

لم توفى الهيئة بالتزاماتها التعاقدية من توصيل المرافق العمومية للمشروع والأمر منظور أمام القضاء وصدر تقرير هيئة المفوضين في صالح الشركة وتم تحويلها إلى الخبير .

- بلغت الأعمال تحت التنفيذ ومشروعات مشتركة في ٣٠/٦/٢٠١٤ نحو ٢٠٦ مليون جنيه وقد تتمثل في مشروعات مدينة ٦ أكتوبر وقد تبين بشأنها ما يلي :

- عدم الانتهاء من تنفيذ أعمال مشروع إنشاء ٧٢ عمارة المسندة لكل من الشركة المصرية العامة للمباني وشركة أطلس العامة بقيمة تعاقدية نحو ٣٦ مليون جنيه على الرغم من انتهاء مدة التعاقد منذ عام وقد بلغت نسب التنفيذ حتى ٣٠/٦/٢٠١٤ (٨٣% ، ٧٠%) على التوالي .

• بالنسبة لـ ٧٢ عمارة فهي في مرحلة التشطيبات النهائية والمعينة للاستلام الإبتدائي وتم البيع بنسبة ٥٠% من وحداتها وبدأ التسليم للوحدات المخصصة للعملاء .

- البطء في تنفيذ أعمال مشروع إنشاء ٨٥ عمارة المسندة لكل من شركة مصر لأعمال الأسمنت المسلح وشركة أطلس العامة ، الشركة المصرية العامة للمباني .

• بالنسبة لـ ٨٥ عمارة فيجربى العمل بما يتوافق مع السيولة المتاحة بالشركة وأثره على التنفيذ ونتيجة التعديلات في الرسومات المعمارية الإنشائية التي كانت ضرورية لرفع مستوى الوحدات وخفض التكاليف وإجراءات استخراج تصاريح الحفر من جهاز مدينة ٦ أكتوبر .

- تأخر معدلات الأداء بمشروع المشاركة بين الشركة وشركة الصعيد لمشروع ٧٠ عمارة على الرغم من انتهاء عقد المشاركة في عام ٢٠١٢ .

• بخصوص مشروع المشاركة مع شركة الصعيد فهي في مراحل التسليم ولا يوجد سوى التشطيبات النهائية وبعض التركيبات مثل صواعق الكهرباء وطمبات المياه التي يخشى من سرقتها للظروف الأمنية كما تجرى أعمال الأرصفة الخارجية للعمارات .

يتم إجتماعات دورية مع مسؤولي شركة الصعيد ويجرى العمل وفق جدول زمني اتفق عليه

مؤخراً .

- بلغت قيمة الأعمال التامة بغرض البيع في ٢٠١٤/٦/٣٠ نحو ٣٥ مليون جنيه وقد تبين عدم تسليم عدد (٥٠) وحدة بإسكان المعراج مرحلة ثانية والبالغ تكلفتها نحو ٨.١٢ مليون جنيه على الرغم من الإنتهاء منها وتخصيصها لوجود نزاع قانوني نتيجة لإعادة التسعير .
- هذه الوحدات محل نزاع قانوني نتيجة إعادة التسعير ويجرى الإتصال بالسادة الحاجزين لإمكانية إنهاء هذه النزاعات وبما لا يضر بمصلحة الشركة .
- بلغ إجمالي متأخرات العملاء (تمليك وإيجارات) نحو ٩.٤ مليون جنيه في ٢٠١٤/٦/٣٠ * تتخذ الشركة كافة الوسائل والإجراءات لتحصيل مستحقاتها لدى العملاء ويرجع التأخير في تنفيذ الأحكام للحالة الأمنية التي تمر بها البلاد وهذه النسبة ضئيلة بالنسبة (عملاء تمليك) وتعمل إدارات الشركة بكل جهد وهي في حالة اتصال مع الجهات الأمنية لتنفيذ الأحكام وتم التنفيذ في الفترة الأخيرة على عدد من الوحدات وتم إعادة بيعها بسعر السوق ..ويمكن الإطلاع على ما تم في ذلك .
- ويمكن الإطلاع على الإجراءات التنفيذية التي تأخذها الشركة في هذا الشأن والتأخير يرجع للإجراءات القضائية من الإحالة إلى مكتب الخبراء وإعداد التقارير أو تأجيلات أو استئناف أحكام .
- تضمن حساب الأرصدة المدينة نحو ٨٠٧ ألف جنيه قيمة المبالغ المودعة لدى محكمة عابدين من قبل مستأجرى عقارات ملك الشركة منذ سنوات سابقة والمرفوع بشأنها قضايا نوصى بالمتابعة القضائية والإفادة .
- هذه المبالغ مرتبطة بقضايا منظورة أمام القضاء وسوف يتم تسويتها في ضوء الأحكام النهائية وتسويتها يؤثر سلباً على التفاضل وتم اتخاذ إجراءات استرداد للمبالغ التي انتهت بها النزاعات ويتم متابعة ذلك .
- بلغ رصيد حساب المخصص المكون لمقابلة الضرائب المتنازع عليها في ٢٠١٤/٦/٣٠ نحو ٦.٧٨٦ مليون جنيه بعد تدعيمه بمبلغ ٢٥٠ ألف جنيه خلال الربع الأول نوصي بموافاتنا بالدراسة التي تم بناء عليها تدعيم المخصص للحكم على مدى كفايته مع المخاطر المحتملة في ضوء السنوات التي لم يتم فحصها بعد وكذا فيما تم فحصه خاصة فيما يتعلق بالأرباح المؤجلة .
- ترى الشركة كفاية هذا الرصيد في ضوء الإقرارات المسددة من الشركة طبقاً للقانون وجارى إعداد الدراسة اللازمة لذلك .
- وفيما يتعلق بالأرباح المؤجلة فإن لجان الطعن الضريبي قد أقرتها لحالات مماثلة بعدم خضوع الأرباح المؤجلة للضريبة (مرفق صورة قرار لجنة الطعن في ٢٠١٣/١١/٢٦) .
- بلغ رصيد حساب دائنوا التوزيعات في ٢٠١٤/٦/٣٠ نحو ٨.٦٨ مليون جنيه يتمثل في :
 - ١ - الكوبون الخاص بكل من الشركة القومية للتشييد والتعمير ، شركة مصر للتأمين ، شركة مصر لتأمينات الحياة بنحو ٧.٣٨ مليون جنيه .

- ٢ - باقى حصة العاملين عن العام المالى ٢٠١٣ بنحو ١.٣ مليون جنيه .
- تم السداد لكل من شركتي (مصر للتأمين - مصر لتأمينات الحياة) في شهر سبتمبر ٢٠١٤ وتم موافقة الشركة القومية للتشييد والتعمير بالتأجيل لحين توفر السيولة مراعاة لعدم تأثر استثمارات الشركة .
 - أما باقى حصة العاملين سيتم دراسة أفضل استخدام لها فى ضوء القانون .
 - ما زالت الأرصدة الدائنة تتضمن مبلغ ١٢٠ ألف جنيه قيمة أتعاب الجهاز المركزي للمحاسبات مستحق منذ سنوات .
 - سيتم السداد تبعاً مع مراعاة حالة السيولة .
 - لم يتم التحقق من تضمن حساب الاستثمارات العقارية أراضى ومباني الوحدات الشاغرة التى ألت ملكيتها للشركة فى العقارات القديمة سواء بالدفاتر المالية أو الإيضاحات المتممة للقوائم المالية نوصى بضرورة إمساك سجل إحصائى موضحاً به هذه الوحدات بالتفصيل .
 - يوجد بيان بهذه الوحدات تفصيلاً وسيتم إمساك سجل إحصائى بذلك .

(S/P)