



مصر الجديدة
للإسكان والتعمير

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

١٩١٧
٢٠١٩/١٢/٣٠

السيدة الأستاذة / رئيس قطاع الشركات المقيدة بالبورصة المصرية

تحية طيبة وبعد

إحافا لكتابنا لسيادتكم رقم (١١٤٦) المؤرخ ٢٠١٩ / ١١ / ٢٥ بشأن القوائم المالية للشركة عن الفترة المالية المنتهية في ٢٠١٩/٩/٣٠ والمرفق به تقرير السادة - مراقبي الحسابات .
ننشرف بأن نرفق لسيادتكم طيه رد الشركة علي الملاحظات الواردة بتقرير مراقب الحسابات .
رجاء التفضل بالإحاطة والتنبيه باللازم ...
وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ..

العضو المنتدب للشئون المالية
الأستاذة / سهر الدماطى



تحريرا فى : ٢٠١٩/١٢/٣٠



**رد الشركة على تقرير
الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية
لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير في ٢٠١٩/٩/٣٠**

الملحوظة :-

١- لم يتم اعتماد القوائم المالية المنتهية في ٢٠١٩/٦/٣٠ من الجمعية العامة للشركة حتى تاريخه .
الرد :-

تم اعتماد القوائم المالية المنتهية في ٢٠١٩/٦/٣٠ من الجمعية العامة للشركة في ٢٠١٩/١٢/٢٥ .

الملحوظة :-

٢- استمرار عدم تسجيل معظم الأراضي والعقارات المملوكة للشركة في ٢٠١٩/٩/٣٠ .
يتعين سرعة نهو إجراءات التسجيل حفاظاً على أصول الشركة .

الرد :-

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

الملحوظة :-

٣- تضمن حساب الاستثمارات في ٢٠١٩/٩/٣٠ مبلغ ٣٦ مليون جنيه وهي مثبتة بالدفاتر بتكلفة الشراء قيمة المتبقي من مساهمة الشركة في رأس مال شركة النصر للتطوير العقاري والبالغة نحو ٤٨ مليون جنيه ، وقد تبين من المراجعة استمرار ما يلي:-

- 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 للاستثمار والتعمير تم تجزئتهم لأربع أوامر بيع بنسبة ٢٥ % من عدد الحصص بقيمة ١٢ مليون جنيه للأمر الواحد ، وقد تم تحصيل الأول في ٢٠١٩/٢/٦ وحتى تاريخه ٢٠١٩/١١ لم يتم تحصيل الأمر الثاني المستحق في ٢٠١٩/٥/٣٠ والبالغ ١٢ مليون جنيه بالمخالفة لما جاء بعقد الاتفاق بشأن بيع الأسهم وقد أفادت الشركة برفض شركة زهراء المعادي بتنفيذ الدفعة الثانية .

نكرر توصياتنا بسرعة موافاتنا بأسباب بيع حصة الشركة في أسهم شركة النصر للتطوير العقاري بذات القيمة الاسمية وعدم استفادتها من أي عائد على هذا الاستثمار ودون الأخذ في الاعتبار ما تحملته الشركة من أعباء تمويلية وعدم مراعاة القيمة الاستردادية لمعدلات الخصم .

-٢-

الرد :-

ورد عرض من شركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير بتاريخ ٢٠١٩/١/٨ برغبتها فى شراء حصة الشركة البالغ قدرها ٢٠% من رأس المال بشركة النصر للتطوير العقاري والذي أشارت فيه إلى صدور قرار مجلس إدارتها بالموافقة على ذلك وسداد مبلغ البيع على أربعة دفعات تسدد كما يلي :-

- ٢٥% من القيمة تسدد عند الموافقة .

- ٢٥% خلال شهر مايو ٢٠١٩ .

- ٢٥% خلال شهر مايو ٢٠٢٠ .

وبناء عليه فقد تم عرض الموضوع على مجلس إدارة الشركة بجلسته المنعقدة بتاريخ ٢٠١٩/١/١٣ بالبيع بالقيمة الاسمية وفقا والمبررات والأسباب الموضوعية التي عرضت عليها .
والذي قرر الموافقة على السير فى إجراءات البيع مع تكليف العضو المنتدب للشئون المالية باتخاذ اللازم .
هذا وقد ورد للشركة الدفعة الأولى من البيع والبالغ قدرها ١٢ مليون خلال شهر فبراير ٢٠١٩ جارى اتخاذ الإجراءات اللازمة ومخاطبة شركة النصر للحصول على الدفعة الثانية والثالثة والمقرر لها شهر مايو ونوفمبر ٢٠١٩ .
مع العلم أن شركة النصر للتطوير العقاري ليس لديها أى ميزانيات ولم تبدأ العمل بعد .

الملحوظة :-

٤. وجود تعديلات وتجاوزات على بعض العقارات المؤجرة بمناطق مصر الجديدة و الماطة من قبل الغير أو من مستأجري تلك العقارات .
يتعين اتخاذ الإجراءات القانونية تجاه التعديلات فور حدوثها ومتابعة تنفيذ الأحكام الصادرة في هذا الشأن.

الرد :-

جارى حصر أى تعديلات جديدة وإبلاغها لى مصر الجديدة نظرا لانه الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم وتحرير محاضر إثبات حالة بشأنها وتواصل الشركة متابعة هذا الموضوع مع الحى بالإضافة الى احواله هذه التعديلات لقطاع الشئون القانونية بالشركة لاتخاذ الإجراءات القانونية المطلوبة وصدرت بعض قرارات الازاله وتم إزالة بعض التعديلات .

الملحوظة :-

٥. عدم استغلال بعض الأراضي المملوكة للشركة كما يلي:-

- * أرض الشركة بالقاهرة الجديدة البالغ مساحتها ١٦٩٥ فدان لمستغل رغم تحمل الشركة نحو ١١٣,٧٦٧ مليون جنيه حتى تاريخ المركز المالي في ٢٠١٩/٩/٣٠ على تخطيط المشروع وسداد تعويض ائله هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة عن الارتفاعات و صدور القرارات الوزاريين لوزير الإسكان فحينه رقمي ١٢١ ، ٢٦ بتاريخ ٢٠١٤/٢/١٢ بشأن اعتماد تخطيط وتقسيم منطقة الخدمات الشمالية والحى الرابع والحديقة العامة والنادي .
- * أراضي بمساحة نحو ١١,٢٧٦ مليون متر مربع تتمثل في مساحة نحو ١١,٢٥١ مليون متر مربع بهليوبوليس الجديدة بتكلفة نحو ٢٢٦,٧٦٥ مليون جنيه ومساحة نحو ٢٤,٩١٦ ألف متر مربع بضاحية مصر الجديدة بتكلفة نحو ١٨,٣٦٣ مليون جنيه.
- * 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 للاستغلال كونها حرم السكة الحديد وطريق جنيف والقطار المكهرب وخطوط الغاز وخطوط الكهرباء .
يتعين سرعة اتخاذ الإجراءات اللازمة نحو الاستغلال الأمثل لأصول الشركة و بما يعود بالنفع على الشركة وتعظيما لمواردها وسرعة التواصل مع الجهات المختصة للحصول على تعويض عن الأراضي المنزوع ملكيتها وغير القابلة للاستغلال حفاظاً على حقوق الشركة .

أحمد جابر

-٣-

الرد :-

- بالنسبة لأرض الشركة بالقاهرة الجديدة :-
تم استصدار القرار الوزاري وجاري دراسة استغلال الأرض سواء بالمشاركة أو البيع لبعض قطع الاراضى مع دراسة تدبير السيولة اللازمة للمرافق .
- بالنسبة لمساحة ١١.٢٥١ مليون م^٢ بمدينة هليوبوليس .
- بالنسبة لمساحة ٢٤.٩١٦ ألف م^٢ بضواحي مصر الجديدة .
- بالنسبة مساحة ١٤٩,٠٩٨ ألف متر مربع .
- بالنسبة مساحة نحو ٢,٧٣٩ مليون متر مربع .
- سيتم استغلالها وذلك من خلال الخطة الاستثمارية التي يتم وضعها بموازنات الشركة القادمة .

الملحوظة :-

٦. أراضي متعدى عليها بمساحة نحو ٧٠٦,٠٨٩ ألف متر مربع تتمثل فى نحو ٧٠٥,٩٠٦ ألف متر مربع شمال السكة الحديد بمدينة هليوبوليس و ١٨٣ متر مربع أرض المديح صدر أحكام بأحقية الشركة لبعضها ولم تنفذ حتى ٢٠١٩/٩/٣٠ .
- يتعين اتخاذ الإجراءات اللازمة نحو تلك التعديات وتنفيذ 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 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 الأمنية من جانب وزارة الداخلية .
- أرض المديح :-
- بالنسبة لقطعه رقم (٥٥) 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 مبيعة للسيد / حامد عبد الرحمن سعيد وقد تم سداد كامل الثمن وعند حضور ورثة المشتري تقدم أكثر من شخص يدعى ملكيته لقطعة الأرض وعليه أصدرت الشئون القانونية فتوى بعدم التعامل عليها لحين انتهاء النزاع أمام القضاء .

الملحوظة :-

٧. عدم تأثر مخزون الإنتاج غير التام بقيمة المستخلصات عن أعمال منفذة ببعض مشروعات الشركة تخص الفترة بنحو ٩٢٥,٣٢٣ ألف جنيه فضلاً عن عدم تأثر الحساب بالمستخلص رقم (١٦) الخاص بمشروع إنشاء محطة كهرباء هليوبوليس بمبلغ نحو ٢٧,٧٤٩ مليون جنيه عن أعمال شهر مارس ٢٠١٩ .
- يتعين حصر كافة الحالات المماثلة بمشروعات الشركة وتحميل الفترة بما يخصها من أعمال مع مراعاة أثر ذلك على الحسابات المختصة فى ٢٠١٩/٩/٣٠ .

الرد :-

- نظرا لعدم ورود المستخلص النهائي حتى تاريخ اعداد المركز المالى فى ٢٠١٩/٩/٣٠ فسوف يتم عمل اللازم فور وروده من الشركة المنفذة .
- ومطابقة هذا المستخلص (ختامى) بدفاتر حصر الاعمال للوقف على قيمة المستخلص بصفة نهائية .



أحمد جابر

الملاحظة :-

٨. مازال مخزون الإنتاج غير التام يتضمن نحو ١٠٧,٩٦٥ مليون جنيه (إضافة الى مبلغ ١٣,٧٩١ مليون جنيه قيمة الأعباء التمويلية المرسله على تكلفة ارض العبور) قيمة حصة شركة مصر الجديدة البالغة نحو (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 السابقة وآخرها تقريرنا عن القوائم المالية في ٢٠١٩/٦/٣٠ إلى ما شاب إجراءات الشراء والإلغاء وإعادة الشراء مرة أخرى بزيادة نحو ٤٥,٢٧٥ مليون جنيه سددت بالمخالفة للبند الثالث في عقد الشراء المؤرخ في ٢٠١٨/٦/٩ وعدم البدء في المشروع المزمع إقامته .
نكرر توصياتنا بضرورة موافاتنا بمبررات ما تقدم وعدم الالتزام بالبند الثالث من عقد الشراء المشار إليه وكذا موافاتنا بما تم في المشروع المزمع إقامته حتى تاريخه .

الرد :-

تم إعادة شراء قطعة الأرض 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 الأمر على المستشار القانوني للشركة لاستطلاع راية والذي انتهى الى انه لا مانع قانونا من تصحيح الوضع وإعادة الشراء بمتوسط التقييمات تطبيقا للقرارات المنظمة لذلك وتصحيحا لما شاب إجراءات البيع السابقة من عوار بمخالفتها قرار رئيس مجلس الوزراء وقرار وزير قطاع الأعمال العام بشأن البيع بمتوسط التقييمات .
هذا وجارى تنفيذ المشروع وقد تم اعتماد إعادة تقسيم الأرض من محافظة القاهرة وجارى حاليا استخراج تراخيص البناء اللازمة للمشروع فى الإنشاء وسيتم موافاتكم فور إصدار 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 .

الملاحظة :-

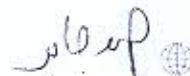
٩. بلغ ما أمكن حصره من قيمة متأخرات العملاء (أراضي - مباني - إيجارات) فى ٢٠١٩/٩/٣٠ نحو ١٢٧,٢٠٠ مليون جنيه طبقا للبيان المقدم من الشركة يرجع تاريخ بعضها لعام ١٩٨٧ (أراضي ومباني) وتاريخ البعض الآخر منذ السبعينيات (إيجارات) وقد تبين عدم اتخاذ الإجراءات القانونية بشأن بعض العملاء فى حينه.
نوصى ببحث تلك المديونيات والعمل على سرعة تحصيلها ودراسة مدى تعرضها للاضمحلال وأثر ذلك على القوائم المالية فى 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 الأجرة بإذارات على يد محضر اما لامتناع الشركة عن استلامها او لوجود منازعه بين بعض الورثة وبعضهم وهو مانتج عند ذلك المبلغ دفتريا ويتم بحثها مع الشئون القانونية وكيفية استعادة تلك المبالغ واتخاذ الإجراءات القانونية حيالها .

هذا وقد قامت الشركة بالتعاقد بالأمر المباشر مع الشركة المصرية الدولية للتحصيل شركة أكبشن 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 وسوف يتم بحث تلك المديونيات والعمل على سرعة تحصيلها ودراسة مدى تعرضها للاضمحلال.



الملحوظة :-

١. تضمنت متأخرات العملاء نحو ٩٥,٠٨٤ مليون جنيهه (بخلاف غرامات التأخير وضريبة القيمة المضافة) مديونية متأخرة مستحقة على مستأجر كازينو الميريلاند (شركة ماجيك دريمز) في ٢٠١٩/٩/٣٠ وبالإشارة إلى ما ورد بتقاريرنا السابقة وآخرها تقرير مراقب الحسابات على القوائم المالية المنتهية في ٢٠١٩/٦/٣٠ بشأن عدم التزام مستأجر كازينو الميريلاند بشروط الجدولة طبقاً للبرتوكول 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 الأمانة العامة الوارد للشركة في ٢٠١٩/٢/٦ بشأن إيقاف جميع الأعمال خلال شهر من تاريخ اجتماع اللجنة في ٢٠١٨/١٢/١٢ في حالة عدم موافاة المستأجر بالتدفقات النقدية المعتمدة من البنك المقرض للشركة

١ (المستأجر) وعلى الرغم مما سبق فقد تبين قيام مجلس إدارة الشركة في ٢٠١٩/٣/٣١ بالموافقة على تغيير الجدولة السابق الاتفاق عليها بالبرتوكول 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 خلال أربع سنوات نحو ١٣٢,٩٧٨ مليون جنيهه وذلك بعد خصم مبلغ ٤ مليون جنيهه كقيمة إيجاريه من أصل المديونية والبالغ ١٠٥,١٥١ مليون جنيهه مقسطة 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 والاكفاء 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 جنيهه.

يتعين موافقتنا 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 ماجيك دريمز مستأجرة كازينو الميريلاند وذلك بناء على طلب الشركة المذكورة في ٢٠١٩/٧/٨ وقد تم عرضه على مجلس الإدارة بموجب المذكرة رقم ٢٦٦ بالتمير 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 بتحرير الشيكات بقيمة ضريبة القيمة المضافة المستحقة خلال فترة الجدولة .

وقد تضمن العقد أنه في حالة عدم التزام الشركة المستأجرة بما سبق تقوم الشركة باتخاذ الإجراءات اللازمة في ضوء الاتفاقات السابقة وتنفيذ الصيغة التنفيذية الواردة بعقد الاتفاق المبرم بين الطرفين .

الملحوظة :-

١١. بلغ رصيد عملاء أراضي مشاركة (سوديك) في ٢٠١٩/٩/٣٠ نحو ٢٢٣, ١٥٠ مليون جنيه يمثل باقي قيمة الحد الأدنى المضمون للإيراد عن الأعوام الأول والثاني و الثالث 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 السماح لشركة سوديك بسداد قيمة الحد الأدنى المضمون للسنة الأولى والثانية في يوم العمل الخامس التالي لانتهاء السنة الثانية وحدده بيوم ٢٠١٩/٣/٣ بالمخالفة للمواعيد المحددة ببند التعاقد مما أضعاف حق شركة مصر الجديدة في المطالبة بالفوائد المستحقة على التأخير في ضوء ما تعانيه الشركة من عجز في السيولة .

* بلغ إجمالي مبيعات المشاركة حتى ٢٠١٩/٩/٣٠ الواردة من إدارة مبيعات شركة مصر الجديدة نحو ٢,٢٥٨ مليار جنيه دون تحليل لهذه القيمة للوقوف على الرصيد المستحق على كل عميل مع عدم وجود مجموعة دفترية لتلك العملاء لمتابعة أرصدهم .
الأمر 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 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 إمساك دفتر أستاذ مساعد لعملاء عقد المشاركة بالإضافة إلى إمساك دفتر مساعد لحساب البنك المشترك وحساب البنك للشركة وذلك للوقوف على الرصيد المستحق لكل عميل بعد عمل اجتماع من المالىين بشركة سوديك وذلك لانتهاء من الملاحظات المتكررة في هذا الموضوع بشأن كشوف الحساب المشترك - تقارير مراقب الحسابات - خطاب الضمان بنسبة من أعمال المرحلة الثانية .

الملحوظة :-

١٢. تكرار التعليق بالخطأ لكل من حساب العملاء وحساب فوائد تقسيط مؤجلة بمبلغ ١٥٢,٣١٦ مليون جنيه بالقيد رقم ٦ في ٢٠١٩/٩ قيمة الفوائد المؤجلة عن قطعة الأرض المباعة للشركة القومية لإدارة الأصول حيث سبق تعليلها بالقيد رقم ٨ ملحق ٢٠١٩/٦/٣ .
يتعين التصويب بتخفيض حسابي العملاء وفوائد تقسيط مؤجلة بالمبلغ .

الرد :-

تم عمل التسوية العادية رقم (١٦٨) خلال شهر أكتوبر ٢٠١٩ .

-٧-

الملحوظة :-

١٣. بلغ رصيد الحسابات المدينة الأخرى في ٢٠١٩/٩/٣٠ نحو ٣١٨,٥٠٧ مليون جنيه بعد خصم مخصص الديون المشكوك في تحصيلها ومخصص مقابلة مديونية نقل تبعية المرافق والبالغ قدرهما نحو ٣١,٣٠٣ مليون جنيه وقد تضمنت ما يلي :-

- نحو ١٣٦,٧٠٩ مليون جنيه قيمة أقساط متأخرة على بعض العملاء منذ عدة سنوات سددتها الشركة نيابة عنهم للبنوك وفقاً لعقود حوالات الحق المبرمة مع تلك البنوك ، نحو ٢,٧٤٨ مليون جنيه شيكات مرتدة لبعض العملاء يتعين بحث تلك المديونيات واتخاذ الإجراءات اللازمة نحو تحصيلها ودراسة مدى تعرضها للاضمحلال وإدراج ما يتم ارتداده من الشيكات بحساب العملاء .

الرد :-

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

هذا وقد قامت الشركة بالتعاقد بالأمر 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 .

الملحوظة :-

- نحو ٢١,٨٢٩ مليون جنيه قيمة ما سبق الإشارة إليه بتقريرنا في ٢٠١٩ / ٦ / ٣٠ مما تم سدادته للشركة العامة للمشروعات الكهربائية (إليجكت) 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 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.
 - نكرر توصيتنا بضرورة موافاتنا بأسباب اتخاذ هذا القرار وسداد تلك المبالغ دون الاستناد إلى الدراسات الاستثمارية السليمة في ظل ما تعانيه الشركة من عجز السيولة ، مما قد يستوجب تحديد المسؤولية .
 - نحو ٥١,٤٢٠ مليون جنيه مديونيات مستحقة للشركة منذ سنوات طرف بعض الجهات المنقول إليها مرافق الشركة و تأمينات للغير وبعض شركات المقاولات والكهرباء.
- يتعين العمل على تحصيلها ودراسة مدى تعرضها للاضمحلال وإجراء التسويات اللازمة في ضوء ذلك .

الرد :-

بناءً 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 سدادته بالإضافة إلى الفوائد.

هذا وسوف يتم النظر في الملاءة المالية لشركات المقاولات قبل الإسناد . هذا وقد قامت الشركة بالتعاقد بالأمر 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 .



-٨-

الملحوظة :-

١٤. لم يتم موافقتنا بمحضر مطابقة أرصدة شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير مع الشركة القابضة للتشييد والتعمير في ٢٠١٩/٩/٣٠ هذا وقد ظهر رصيد الشركة القابضة مدين بشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير بمبلغ وقدره نحو ١٥,٩٢٤ مليون جنيه .

يتعين إجراء المطابقات الواجبة للتحقق من صحة الأرصدة الظاهرة بالقوائم المالية.

الرد :-

تم عمل المطابقة وذلك على الارصدة الظاهرة بدفاتر الشركة والشركة القابضة في ٢٠١٩/٩/٣٠ خلال شهر نوفمبر ٢٠١٩ .

الملحوظة :-

١٥. لم تتضمن القوائم المالية في ٢٠١٩/٩/٣٠ التزامات الشركة المترتبة على القرار الجمهوري رقم ١٦٥ لسنة ٢٠١٩ بشأن المساحة الزائدة بمدينة هليوبوليس الجديدة البالغة نحو ٧١ ألف متر مربع والسابق موافقة الشركة على شرائها طبقا لبروتوكول التعاون مع هيئة المجتمعات العمرانية في ٢٠١٨/٨/٥ وفقا للسعر السائد خلال فترة التسليم مضافا إليها فوائد التأخير في السداد (والتي وصلت لمدة ٢٤ عام من تاريخ القرار الجمهوري رقم ١٩٣ لسنة ١٩٩٥).

يتعين إدراج الالتزام السابق بالقوائم المالية في ٢٠١٩/٩/٣٠ وسرعة السداد للحد من أعباء الفوائد المتراكمة وأثرها على نتائج أعمال الشركة.

الرد :-

لم يتم تحديد قيمة الارتباط الراسمالي حتى تاريخه وسوف يتم ادراج تكلفة شراء المسطح الزائد بعد الاتفاق وتحرير العقود.

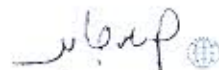
الملحوظة :-

١٦. بلغ رصيد حساب الأرصدة الدائنة أرباح تخص أعوام لاحقة في ٢٠١٩/٩/٣٠ نحو ٨٢,٠٣٩ مليون جنيه تمثل قيمة أرباح مبيعات تقسيط لوحيدات تم بيعها منذ سنوات سابقة على غير المتبع لسياسة الشركة بشأن إثبات الإيراد وبالمخالفة للنظام المحاسبي الموحد وتعديلاته ومتطلبات معايير المحاسبة المصرية.

يتعين الالتزام بأحكام النظام المحاسبي الموحد ومتطلبات معايير المحاسبة المصرية كإطار مكمل .

الرد :-

تضمنت الأرصدة الدائنة في ٢٠١٩/٩/٣٠ أرباح مبيعات تخص أعوام لاحقة بلغت ٨٢,٠٣٩ مليون وهذه الأرباح خاصة بمبيعات تمت في سنوات سابقة في ظل إحكام النظام المحاسبي الموحد والذي كان يقتضي بموجبه تأجيل الأرباح بقيمة ما تبقى من دين على الوحدة السكنية ويتم استدعاء أرباح القسط سنويا مع استحقاق القسط فهذه الأرباح المؤجلة تقابل الإقساط المستحقة في سنوات قادمة طبقا لما كان متبع .



الملحوظة :-

١٧. تضمنت القوائم المالية في ٢٠١٩/٩/٣٠ نحو ٨١,٤٦٤ مليون جنيه قيمة المصروفات الناتجة عن إبرام الشركة لعقدي حوالات حق في ٢٠١٩/٧/٣ و ٢٠١٩/٨/٥ بقيمة اسمية بنحو ١٣١,٥٩٧ مليون جنيه و ١٤٨,٤٠٩ مليون جنيه على الترتيب مع شركة الأهلي للتمويل العقاري بقيمة اسمية إجمالية نحو ٢٨٠,٠٠٦ مليون جنيه وقيمة حالية بنحو ١٩٨,٥٤١ مليون جنيه على الترتيب بمعدل خصم (١٨,١% سنوياً متغير) ، هذا وقد تضمن البند الثاني من عقدي حوالاتي الحق المشار إليهما حق الشركة المحال لها في الرجوع على العميل (شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير) بشأن أي متأخرات في التحصيل.
يتعين المفاضلة بين البدائل المتاحة للتمويل التي تقلل من أعباء الشركة مستقبلاً.

الرد :-

سيتم مراعاة المفاضلة بين البدائل التمويلية المتاحة مستقبلاً.

الملحوظة :-

١٨. عدم تحميل قائمة الدخل بمصروفات تخص الفترة بنحو ١,٧٤٥ مليون جنيه تتمثل في تأمينات ، عمولات، أجور، مصروفات أخرى متنوعة .
يتعين حصر كافة الحالات المماثلة وتأثير قائمة الدخل بما يخصها من مصروفات لما لذلك من أثر على أرباح الفترة.

الرد :-

هذه المصروفات تم قيدها خلال شهري اكتوبر / نوفمبر ٢٠١٩ حيث لم ترد المطالبات والفواتير الخاصة بهذه المصروفات من الجهات التي تتعامل معها الشركة الا بعد الانتهاء من أقفال حسابات شهر سبتمبر ٢٠١٩ كما ان تحديد قيمة الحوافز والأجور الإضافية للعاملين بالشركة لا يتم بصفة نهائية الا بعد قيام قطاع الشؤون الإدارية بالشركة بمراجعة ايام العمل والإجازات والغياب وخلافه لجميع العاملين بالشركة مما يستغرق بعض الوقت الذي يتعدى فترة اعداد المركز المالي للشركة ونظرا لأن المركز المالي مرتبط بتاريخ محدد لا يمكن تجاوزه طبقاً لخطة التوقيعات الموضوعه عن طريق هيئة سوق المال لذلك تم قيد هذه المصروفات شهري اكتوبر / نوفمبر ٢٠١٩.

الملحوظة :-

١٩. تحملت الشركة أعباء تمويلية (فوائد مدينة) بلغت في ٢٠١٩/٩/٣٠ نحو ٨١,٧٢٥ مليون جنيه (نحو ٣٠,٧٤٤ مليون جنيه فوائد بنوك سحب على المكشوف خلال العام، نحو ٥٠,٩٧٢ مليون جنيه فوائد قرض بنك القاهرة خلال العام، نحو ٩,٨ ألف جنيه فوائد قروض بنك الاستثمار القومي خلال العام) قامت الشركة برسملة نحو ٦٣,٨٥٣ مليون جنيه على مشروعاتها وتم تحميل قائمة الدخل بنحو ١٧,٨٧٢ مليون جنيه، فضلاً عن تحمل الشركة فرق أعباء إيجار تمويلي بنحو ١٥,٥٩٥ مليون جنيه .
يتعين إعادة النظر في السياسة التمويلية للشركة .

- ١٠ -

الرد :-

- قامت الشركة بوضع استراتيجية لعلاج كافة المشاكل المالية والهيكلية التي كانت تعاني منها الشركة وكانت نتيجة لذلك تخفيض ارصدة السحب على المكشوف لتصل الى ٥٩٨.٣٢٤ مليون جنيه في ٢٠١٩/٩/٣٠ مقارنا بمبلغ ٦٩١.٨٥٣ مليون جنيه في ٢٠١٩/٦/٣٠
- بالإضافة الى انه 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 متر ٢ بمنطقة الشيراتون بمصر الجديدة
- كما تم وضع خطة بديلة لبيع مجموعة اخرى من الاراضي في حالة ضعف الطلب في السوق على المساحات المذكورة بعاليه منها قطع الاراضي المتبقية بمنطقة الشيراتون بمصر الجديدة .
- ٢٢ فدان تقع في مدينة هليوبوليس الجديدة و ٧ قطع مميزه 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 وبالفعل فقد تم وضع خطة تسويقية وبيعية خلال الفترة القادمة وذلك لتنشيط عملية البيع .

الملاحظة :-

- ٢٠. بلغت إيرادات النشاط الجاري في ٢٠١٩/٩/٣٠ نحو ٢٤٨,١٧٦ مليون جنيه منها ما يلي:
- نحو ١٢٦,٣٦٣ مليون جنيه ما تم تعليته لمبيعات الفترة بالخطأ يمثل باقى الحد الأدنى المضمون للعام الثالث والبالغ أجماليه (١٨٧,٩٧٨ مليون جنيه) من إيرادات عقد المشاركة مع شركة سوديك عن الفترة من ٢٠١٩/٧/١ الى ٢٠٢٠/٣/٣ في حين صحة المبلغ ٦,٩٩٥ مليون جنيه عن فترة المركز المالي محل الفحص مقابل ما تم تخفيضه من مخزون الإنتاج التام في ٢٠١٩/٩/٣٠ بنحو ٣٠ مليون جنيه بالخطأ قيمة التكلفة التقديرية لأرض سوديك عن الفترة من ٢٠١٩/٧/١ حتى ٢٠٢٠/٣/٣ وصحته نحو ١٠ مليون جنيه .
- ولم توافقنا الشركة بكل من :-
- الحساب المشترك للمشروع على الرغم من طلباتنا المتكررة بتقاريرنا و مكاتباتنا السابقة.
- المطابقات التي تمت بين الحساب المشترك والمحول لحساب شركة مصر الجديدة من إيرادات .
- يتعين سرعة موافاتنا بالبيانات المطلوبة وإجراء التسويات اللازمة لظهور نتائج الأعمال على حقيقتها ومراعاة أثر ذلك على الحسابات المختصة .

الرد :-

فيما يتعلق بالمبالغ المعلاة بالزيادة بايرادات الفترة المنتهية في ٢٠١٩/٩/٣٠ سوف يتم عمل اللازم عند اعداد القوائم المالية المنتهية في ٢٠١٩/١٢/٣١ .

وسيتم 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 .

- ١١ -

الملحوظة :-

- نحو ٩٠,١٥٧ مليون جنيه مبيعات أراضي دون تأثير نتيجة نشاط الفترة بتكاليف استكمال مرافق تلك الاراضى.
بتعين تأثير القوائم المالية بتكاليف استكمال الاراضى المباعة والمضافة لحسابات الإيرادات.

الرد :-

سيتم عمل اللازم عند اعداد القوائم المالية فى نهاية السنة المالية فى ٢٠٢٠/٦/٣٠.

الملحوظة :-

- نحو ٤,٩٨١ مليون جنيه تتمثل فى قيمة مبيعات وحدات سكنية عن الفترة من ٢٠١٩/٧/١ إلى ٢٠١٩/٩/٣٠ لم يتم استكمالها وتسليمها للعملاء حيث استمرت الشركة فى مخالفة معايير المحاسبة المصرية (معيار رقم ١١ " الإيراد) كإطار مكمل للنظام المحاسبى الموحد وتعديلاته عند اثبات إيراداتها من نشاط مبيعات الوحدات السكنية ، ونشير إلى عدم تسليم معظم الوحدات المدرج قيمتها ضمن إيرادات العاميين السابقين ٢٠١٦/٢/٢٠١٧.

يتعين إجراء التصويب اللازم لإظهار إيرادات نشاط الفترة على حقيقتها وفقا لمتطلبات معايير المحاسبة المصرية والالتزام بالمعيار الخاص بالإيرادات .

الرد :-

يتم الاعتراف بالإيراد الناتج عن بيع منتجات الشركة طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية فى سنة ٢٠١٥ والتي تتحقق فيها الوقائع المنشأة للإيراد الخاص ببيع الوحدات السكنية وفقاً وملحق (أ) بالتطبيق على شركات الإسكان حيث يتم الاعتراف بالإيراد عند الانتهاء من الأعمال الإنشائية ووفقاً بالرأى الفنى بالشركة يتم الانتهاء من الأعمال الإنشائية عند نسبة أتمام ٨٠% وهو ما يتم تطبيقه عند تحويل المخاطر والمنافع الأساسية للمشتري والتي تحقق باتمام التعاقد الفعلى للوحدة وبنسب الاتمام التى لا تقل عن ٨٠% بمعنى اكتمال عملية البناء بالكامل ويتحقق الإيراد إستناداً الى المبدأ المحاسبى مقابلة الإيراد بالمصروف وعند التأكد من المنافع الاقتصادية المرتبطة بالمعاملة التى بناء عليها تتدفق الإيرادات وذلك بعد التأكد من قياس الإيرادات بشكل موثوق به ويتم قياسه بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق بعد خصم جميع التكاليف اى خصم تجارى أو ضرائب أو رسوم ويتم الاعتراف بالإيراد الناتج عن بيع حصة الارض للوحدات السكنية المباعة للإنتاج الغير تام طبقاً لتحرير عقد البيع للوحدات والذي تم بيع الوحدات وحصلتها الشائعة فى الارض وتم تسليمها (حصة الارض) للمشتري ويصبح حائز لها ويعتبر التوقيع على العقد أستلاماً لها دونما حاجة الى محضر الاستلام مع استمرار حيازة الشركة لها بصفقتها 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 بنود هذا العقد طبقاً لقرار مجلس الادارة رقم ٢٩٤ فى ٢٦-٩-٢٠١٧ م .

الملحوظة :-

- نحو ٢,٢٩٥ مليون جنيه قيمة أرباح ما تم تحصيله من أقساط تخص بيوع سنوات سابقة يستوجب تلغيتها بحساب الأرباح المرحلة وفقاً لمتطلبات النظام المحاسبى الموحد كإطار مكمل لمعايير المحاسبة المصرية.
بتعين الالتزام بالنظام المحاسبى وتعديلاته ومتطلبات معايير المحاسبة المصرية .

الرد :-

تضمنت إيرادات نشاط جاري نحو (٢.٢٩٥) مليون جنيه قيمة أرباح ما تم تحصيله من أقساط تخص بيوع سنوات سابقة وهذه الأرباح خاصة بمبيعات تمت في سنوات سابقة في طبقا للنظام المحسبي الموحد والذي كان يقتضي 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 :-

• نحو ١,٧٣٠ مليون جنيه بالخطأ قيمة بيع عدد ٦ وحدات مؤجرة بمنطقة مصر الجديدة وصحتها إيرادات أخرى نظرا لعدم قيام الشركة بأي عمليات تطوير لهذه الوحدات بالمخالفة لمتطلبات معايير المحاسبة المصرية (معيار ٣٤) .
فضلا عن عدم تخفيض حساب استثمار عقاري بتكلفة عدد ٣ وحدات مباعه من الوحدات السابق الإشارة إليها بنحو ٢٣٥٥ جنيه .
يتعين إجراء التسويات اللازمة والإفصاح بالقوائم المالية مع الالتزام بمعايير المحاسبة المصرية.

الرد :-

تم اجراء التسويات اللازمة بالقوائم المالية خلال شهرى اكتوبر و نوفمبر ٢٠١٩ وسيتم الافصاح عن ذلك بالقوائم المالية في ٢٠١٩/١٢/٣١

الملحوظة :-

٢١. استمرار عدم تضمين القوائم المالية في ٢٠١٩/٩/٣٠ الآثار 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 سترتب عليه رد ما سبق وقامت شركة مصر الجديدة بتعليته لحساب الإيرادات خلال عام ٢٠١٦/٢٠١٧ والبالغ نحو ٧٦,٠٣٢ مليون جنيه قيمة رسوم ارتفاع مناسيب لبعض العملاء دون تحصيلها أو إصدار تراخيص بها .
يتعين مراعاة أثر ذلك على القوائم المالية وإجراء الإفصاح الواجب .

الرد :-

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

العضو المنتدب للشئون المالية

(أ. سهر الدماطي)

