



٦٧١
٢٠١٥/١١/٢٩

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير
إحدى شركات
الشركة القابضة للتشييد والتعمير

مصر الجديدة في : ٢٠١٥/١١/٢٩

السيدة الاستاذة / نائب رئيس قطاع الشركات المقيدة بالبورصة المصرية
القرية الذكية B135 - كيلو ٢٨ طريق مصر اسكندرية الصحراوي
فاكس ٣٥٣١٦٣٨٢ - ٣٥٣١٦٣٧٥

تحية طيبة .. وبعد :-

الحاقا لكتابنا لسيادتكم رقم ٦٠٠ المؤرخ ٢٩/١٠/٢٠١٥ والمرفق به القوائم المالية وتقرير مراقب الحسابات عن الفحص المحدود للقوائم المالية المنتهية في ٣٠/٩/٢٠١٥ .
نتشرف بأن نرفق طيه صورة من رد الشركة على الملاحظات الواردة بالتقرير المذكور بعلية .
رجاء التفضل بالاحاطه والتنبيه بأخذ اللازم .
وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

العضو المنتدب
للشئون المالية والتنمية الإدارية والبشرية
ونائب رئيس مجلس الإدارة
(الاستاذ الدكتور / عصام صادق محمد)



محمد جابر

محمد

٢٨ شارع إبراهيم اللقاني - مصر الجديدة - تليفون : ٢٢٩١٩٤٢٨ - ٢٢٩١٩٤٣٤ - فاكس : ٢٢٩١٠٥٢٢
ورقة الشركة ٢٠١٥/١
www.heliopoliscompany.net



شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير إحدى شركات الشركة القابضة للتشييد والتعمير

رد الشركة

على تقرير مراقب الحسابات

عن الفحص للحدود للقوائم المالية

لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير في ٢٠١٥/٩/٣٠

الملحوظة :-

ما زالت أرض القاهرة الجديدة البالغ مساحتها ١٦٩٥ فدان لم تستغل رغم مرور أكثر من ١٠ سنوات على استلامها وإنفاق ما يقرب من نحو ٨١ مليون جنيه على تخطيط المشروع وسداد التعويضات لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .
نوصي بسرعة البدء في استغلال تلك الأرض تعظيما لموارد الشركة .

الرد :-

- تم ورود مطالبة من هيئة المجتمعات العمرانية بقيمة ٨١١.٥ مليون تقريبا وذلك لتغذية مرافق مدينة هليوبارك من مرافق مدينة القاهرة الجديدة وجارى التنسيق مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لتقسيم المبلغ المشار اليه والبدء في اعتماد شبكات المرافق التفصيلية بداخل المدينة .
- وتم عمل حوالة حق أراضي بلغ أصل الدين لها مبلغ ٣٣٧ مليون جنيه وفرت سيولة مالية بمبلغ ٣٢٢ مليون جنيه لتوفير السيولة اللازمة لسداد جزء من أقساط ترفيق أرض القاهرة الجديدة (هليوبارك) .

الملحوظة :-

- ما زالت بعض أصول الشركة غير مستغلة منذ سنوات (غرناطة ، الشولاند ، كازينو الميريلاند) يرجع بعضها لعام ٢٠٠٨ دون الحصول على أى عائد منها .
نوصي بالعمل على الاستفادة من تلك الأصول .

الرد :-

بالنسبة لغرناطة :-

تم تشكيل لجنة من شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير والمركز القومي للتنسيق الحضارى لدراسة كيفية الاستغلال الأمثل لأرض المشروع وأعداد كراسة شروط لعمل مسابقة معمارية بين المكاتب المتخصصة لدراسة الرؤية البصرية وقد أنهى رأى اللجنة الى ضرورة مخاطبة لجنة حصر المباني بمحافظة القاهرة لتعديل تصنيف المبنى من مستوى (أ) الى المستوى (ج) وجارى متابعة ذلك مع لجنة حصر المباني بالمنطقة الشرقية وذلك بعد أن قامت الشركة باستيفاء جميع المستندات المطلوبة من اللجنة وجارى متابعة الموضوع مع مقرر اللجنة لبحث معوقات اتخاذ القرار .

بالنسبة للشولاند :-

تم طرح كازينو الشولاند بمزايدة عامة وقد تم الغائها نتيجة صدور قرار محافظ القاهرة ووزارة البيئة بايقاف جميع الاعمال بحديقة الميريلاند هذا وقد صدرت موافقة الحى بالفعل على أستئناف الاعمال وحصلت الشركة على صورة منها بتاريخ ٢٠١٥/١١/٥ .

محمد

رد الشركة ٢٠١٥

٢٨ شارع إبراهيم اللقاني - مصر الجديدة - تليفون : ٢٩١٩٤٢٤ - ٢٩١٩٤٢٨ - ٢٩١٩٤٣٤ - فاكس : ٢٩١٠٥٢٢



شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير إحدى شركات الشركة القابضة للتشييد والتعمير

-٢-

بالنسبة للميراث :-

وقد وافق السيد المهندس / رئيس الجمعية العامة للشركة على تسوية النزاع القائم بين الشركة وشركة ماجيك دريمز (المستأجرة) وتم عرض الامر على الجمعية العامة للشركة بتاريخ ٢٠١٥/١٠/٣١ والذي قررت فيه بضرورة الالتزام بما جاء بالمذكرة المقدمة من السيد المهندس / رئيس مجلس ادارة الشركة لرئيس الجمعية العامة بتاريخ ٢٠١٥/٧/٢٩ كما هو موضح بعد .

الملحوظة :-

- استمرار وجود تعديلات على جانب من اراضي الشركة بمدينة هليوبوليس الجديدة ومصر الجديدة بلغت نحو ٣.٦ مليون متر مربع فضلاً عن وجود مخالفات وتعديلات على بعض العقارات المؤجرة رغم صدور احكام لصالح الشركة بشأن البعض منها
يتعين اتخاذ كافة الإجراءات لازالة كافة التعديلات وتنفيذ الاحكام الصادرة لصالح الشركة.

الرد :-

لا زالت هناك العديد من الدعاوى القضائية متداولة أمام محاكم مجلس الدولة والقضاء المدني بمحكمة شمال القاهرة وقد تم اتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لذلك وان الاحكام الصادرة لصالح الشركة في بعض المنازعات غير قابلة للتنفيذ لعدم نهائيتها ولا زالت الطعون على تلك الاحكام متداولة ولم يفصل فيها حتى تاريخه .

الملحوظة :-

- لم يتم استرداد مقر الحزب الوطني البالغ مساحته ٢٢٨٠٠ م حتى تاريخه رغم صدور الصيغة التنفيذية لاستلامه في ٢٠١٥/٨/٢٤ .

يتعين اتخاذ اللازم لاسترداد مقر الحزب حفاظاً على ممتلكات الشركة .

الرد :-

رغم صدور حكم منذ ٢٠١٥/٨/٢٤ فقد تم استلام الصيغة التنفيذية من الحكم وتم اعلانها رسمياً لمجلس الوزراء عن طريق هيئة قضايا الدولة وتم إعداد مذكرة مكتوبة لتقديمها للجنة المشكلة لتصفية الحزب الوطني طبقاً لما نص عليه الحكم وهو ما يستفاد منه أن التنفيذ الجبري لامل له حالياً الا بعد الرجوع لتلك اللجنة وصدور قرارها في الحكم المذكور .

الملحوظة :-

- ما زالت المشروعات تحت التنفيذ تتضمن نحو ١.٦١١ مليون جنيه تمثل قيمة الاتفاق على بعض المشروعات الغير مستكملة والمتوقعة منذ سنوات تتمثل في :-
* نحو ١.٥٨٥ مليون جنيه قيمة مشروعات بالمنقره السياحيه.
* نحو ٢٦ ألف جنيه قيمة توسعات بمبنى الإدارة العامة .
نوصى بالعمل على استكمال تلك المشروعات لتحقيق الاستفادة منها .

محمد

رد الشركة ٢٠١٥

٢٨ شارع إبراهيم اللقاني - مصر الجديدة - تليفون : ٢٩١٩٤٢٤ - ٢٩١٩٤٢٨ - ٢٩١٩٤٣٤ فاكس : ٢٩١٠٥٢٢



شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير إحدى شركات الشركة القابضة للتشييد والتعمير

-٣-

الرد :-

- بالنسبة لمشروعات بالمنتزه السياحي

بناءً على التوصيات وزارة البنية بالموافقة التي صدرت لمشروع التطوير فقد تم تعديل مكان جراج (١٢٠ سيارة) من شارع خفاجة ليكون أسفل المنطقة الاستثمارية ويصبح جراج من طابقين أسفل المدخل الرئيسي على شارع المعهد الاشتراكي إلا أن محافظة القاهرة أوقفت العمل بالترخيص لحين البدء في إعداد كراسة بنيته للحديقة هذا وقد صدرت الموافقة من الحى على استئناف العمل وحصلت الشركة على صورة منها بتاريخ ٢٠١٥/١١/٥ .

- وبالنسبة لتوسعات مبنى الإدارة العامة

- فجارى الحصول على موافقة شركة الكهرباء وذلك مرتبط بتعديل الحمل المغذي للمبنى من الشبكة العمومية .

الملحوظة :-

- لم يتأثر مخزون الإنتاج غير التام بقيمة مستخلصات مشروعات الإسكان والمرافق عن أعمال تخص الفترة بلغ ما أمكن حصره منها نحو ١.٠٥٠ مليون جنيه .
يتعين الحصر وتحميل الفترة بما يخصها لما لذلك من آثار على القوائم المالية .

الرد :-

هذه المستخلصات تم قيدها خلال شهر اكتوبر ٢٠١٥ وذلك لانها كانت تحت المراجعة أثناء فترة إعداد المركز المالى وحيث أن إعداد المركز المالى للشركة فى نهاية كل فترة مالية مرتبط بتاريخ محدد لا يمكن تجاوزه لذلك تم قيد هذه المستخلصات فور أنتهاء المراجعة وأتمام صرفها .

الملحوظة :-

بلغت المديونية المستحقة على شركة ماجيك دريمز مستأجر كازينو الميريلاند وحديقة الطفل نحو ١٢٥.٣٣٤ مليون جنيه لعدم التزامه بسداد القيمة الإيجارية وقد صدرت الصيغة التنفيذية لإسترداد العين المؤجرة وتم تأجيلها لعمل دراسة أمنية وقامت الشركة بإبرام إتفاق مع المستأجر إستناداً للتسوية الودية التي أقرتها الجمعية العامة العادية للشركة فى ٢٥/٥/٢٠١٥ (إلا أنه لم يتبين منها مدى جدية وكفاءة الملاءة المالية للمستأجر فى تنفيذ ما تم الإتفاق عليه خاصة لوجود بعض التعديل على ما أقرته الجمعية وتجدر الإشارة الى أنه حتى تاريخه لم يتم إستئناف العمل بالمشروع.

مما نوصى معه بسرعة العرض على الجمعية العامة للشركة للنظر فى إقرار ما تم الإتفاق عليه وإتخاذ ما يلزم من إجراءات على ضوء ذلك لتحقيق أقصى إستفادة للشركة .

محمد

رد الشركة ٢٠١٥

٢٨ شارع إبراهيم اللقانى - مصر الجديدة - تليفون : ٢٩١٩٤٢٨ - ٢٩١٩٤٣٤ - فاكس : ٢٩١٠٥٢٢



شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير إحدى شركات الشركة القابضة للتشييد والتعمير

٤٤

الرد :-

تم عرض الامر على الجمعية العامة للشركة بتاريخ ٢٠١٥/١٠/٣١ والتي قررت ما يلي :-
الالتزام بالمذكرة المقدمة من السيد المهندس / رئيس مجلس ادارة الشركة لرئيس الجمعية العامة بتاريخ ٢٠١٥/٧/٢٩ بخصوص النزاع القائم بين الشركة ومستأجر كازينو الميريلاند والذي يتضمن مايلي :-
أ- تقديم المستثمر شيكات لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير للوفاء باقساط المديونية المستحقة عليه (الاقساط + الفوائد) بواقع شيكات شهرية عن السنة الاولى التي تنتهى فى ٢٠١٦/١٢/٣١ وتكون ربع سنوية بداية من السنة الثانية وحتى نهاية السنة الرابعة التي تنتهى فى ٢٠١٩/١٢/٣١ على ان يستحق الشيك الاول مع بداية تشغيل المشروع وذلك لحين تقديم الضمانه البنكية المطلوبة قبل ٢٠١٦/٣/٣٠ طبقا لطلب المستأجرة .
ب- ارجاء تقديم الضمانة البنكية لتاريخ بداية تشغيل المشروع وقبل ٢٠١٦/٣/٣٠ .
ج - التنازل عن القضية المرفوعة من شركة ماجيك دريمز ضد شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير بخصوص مشروع show land واعادة التعاقد مع شركة ماجيك دريمز بقيمة ايجارية تتفق عليها الشركتان .
- وبناء عليه تم توقيع ملحق عقد اتفاق فى هذا الشأن .
هذا وسوف يتم العرض على مجلس إدارة الشركة فى أول إجتماع قادم لاتخاذ القرار بشأن الضمانة البنكية .

الملاحظة :-

- مازالت الحسابات المدينة الأخرى تتضمن نحو ٣٣.٧ مليون جنيه قيمة مستحقات الشركة طرف الجهات المنقول إليها المرافق (الكهرباء - المترو) والمتوقفة منذ عام ١٩٩١ محل دعاوى قضائية متداولة .
يتعين متابعة الإجراءات القانونية حفاظاً على حقوق الشركة طرف تلك الجهات .

الرد :-

هناك دعاوى قضائية مرفوعة فى هذا الشأن مازالت متداولة بساحة القضاء ويتم متابعتها عن طريق الشئون القانونية والشركة لم تدخر جهداً فى السعى نحو تحصيل هذه المستحقات حيث قامت بمخاطبة جميع الجهات المختصة فى هذا الشأن وعرض الامر عليها عدة مرات دون جدوى ثم لجأت الشركة الى القضاء وقامت برفع هذه الدعاوى القضائية المشار اليها لعدم إمكانية تحصيل هذه المبالغ وأصبح الامر أمام القضاء وتقوم الشركة بمتابعة هذه الدعاوى بصفة مستمرة .
وفيما يلى موقف هذه الدعاوى القضائية المرفوعة فى هذا الشأن .
أ - الدعوى المقامة ضد هيئة النقل العام أحيلت الدعوى لمجلس الدولة ولم يتم تحديد جلسة حتى تاريخه الطعن رقم ٧٩٩٤ لسنة ٥٩ ق اداريا عليا مجلس الدولة وامام هيئة المفوضين .
ب- الدعوى المقامة ضد شركة توزيع كهرباء القاهرة يوجد طعن مقيد برقم ٣٨٨١ لسنة ٧٣ ق مقام من الشركة ضدها ومازال منظور أمام محكمة النقض ولم يتم تحديد جلسة لنظر الشق الموضوعى حتى تاريخه .

محمد

رد الشركة ٢٠١٥

٢٨ شارع إبراهيم اللقانى - مصر الجديدة - تليفون : ٢٩١٩٤٢٤ - ٢٩١٩٤٢٨ - ٢٩١٩٤٣٤ فاكس : ٢٩١٠٥٢٢



شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير إحدى شركات الشركة القابضة للتشييد والتعمير

-٥-

الملحوظة :-

- مازالت الشركة تعتمد على السحب على المكشوف في تمويل مشروعاتها وسداد التزاماتها والبالغ نحو ٢٧٦.٨ مليون جنيه في ٢٠١٥/٩/٣٠ مقابل نحو ٢٢٥ مليون جنيه في ٢٠١٥/٦/٣٠ بزيادة نحو ٢٣% تحملت عنها الشركة فوائد مدينة بلغت نحو ٦.٩ مليون جنيه
نوصي بوضع الخطط وإتباع السياسات المالية التي من شأنها الحد من السحب على المكشوف تجنباً لتحمل الأعباء التمويلية.

الرد :-

يرجع الارتفاع في رصيد السحب على المكشوف حتى تاريخ اعداد المركز المالي في ٢٠١٥/٩/٣٠ نتيجة قيام الشركة بسداد مستحقات شركات المقاولات في مواعيدها المقررة دون تأخير وسداد مستحقات مصلحة الضرائب طبقاً لمواعيد استحقاقها وقد تم سداد قيمة المستحق للشركة القابضة بالكامل حتى ٢٠١٥/٦/٣٠.

- هذا وقد قامت الشركة بعمل عدة إجراءات لعلاج السحب على المكشوف ومن هذه الاجراءات ما يلي :-

- قامت الشركة بعمل حوالة حق لبعض العملاء مشترى قطع الاراضى بلغ اصل الدين لها مبلغ ٣٣٧ مليون جنيه مما وفر سيولة مالية بلغت ٣٢٢ مليون جنيه والتي تم عرضها على مجلس الادارة بالتمريض في ٢٠١٥/١٠/٤ بموجب مذكرة رقم ٢٩٨ وقد ترتب على ذلك تخفيض رصيد السحب على المكشوف ليصل الى ٢٩.٢٠٠ مليون جنيه حتى ٢٠١٥/١١/١٦.
- تقوم الشركة بإضافة أنواع جديدة من المبيعات مثل مشروعات الكمبوند والتي زاد الطلب عليها من الشركات العقارية.
- الدخول في مشاريع المشاركات والتي ستوفر سيولة نقدية ومؤخراً هناك مزايدة لمشروع ٦٥٥ فدان بمدينة هليوبوليس الجديدة وتم فتح مظارييف المزايدة يوم ٢٠١٥/٩/١ وجارى البت.
- دراسة عرض بعض البنوك بالتوريق في سندات طويلة الاجل عشرة سنوات.
- اتباع نظام البيع بالتقسيط للمشاريع الجديدة قبل البناء والتشييد لحين التسليم كما هو متبع من المطورين العقاريين المماثلين.
- السعى لزيادة الموارد من تحصيل المتأخرات من خلال شركات متابعة تحصيل متخصصة.

الملحوظة :-

تأثرت قائمة الدخل بنحو ٦.٩ مليون جنيه قيمة الفوائد التمويلية على السحب على المكشوف دون فصل ما يخص المشروعات وفقاً للمتبوع عند اعداد القوائم المالية في نهاية السنة المالية وما يترتب على ذلك من آثار على القوائم المالية.

مما يستلزم إجراء التسويات اللازمة.

الرد :-

ان تحديد ما يخص المشروعات من الفوائد التمويلية عن السحب على المكشوف مرتبط بجزء هذه المشروعات وتحديد بالتفصيل حتى يمكن تحميلها بهذه الفوائد وهو سيراى في نهاية العام المالي.

محمد

رد الشركة ٢٠١٥

٢٨ شارع إبراهيم اللقاني - مصر الجديدة - تليفون : ٢٩١٩٤٢٨ - ٢٩١٩٤٣٤ - فاكس : ٢٩١٠٥٢٢



شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير أحدى شركات الشركة القابضة للتشييد والتعمير

-٦-

الملحوظة :-

- لم يتم تحميل قائمة الدخل بنحو ٢ مليون جنيه قيمة مصروفات تخص الفترة تتمثل في اجور ومصروفات أخرى متنوعة .
يتعين إجراء التصويب اللازم .

الرد :-

- هذه المصروفات تم قيدها خلال شهر اكتوبر ٢٠١٥ حيث لم ترد المطالبات والفواتير الخاصة بهذه المصروفات من الجهات التى تتعامل معها الشركة الا بعد الانتهاء من أقفال حسابات شهر سبتمبر ٢٠١٥ كما ان تحديد قيمة الحوافز والاجور الاضافية للعاملين بالشركة لا يتم بصفة نهائية الا بعد قيام قطاع الشئون الادارية بالشركة بمراجعة ايام العمل والاجازات والغياب وخلافه لجميع العاملين بالشركة مما يستغرق بعض الوقت الذى يتعدى فترة اعداد المركز المالى للشركة ونظرا لأن المركز المالى مرتبط بتاريخ محدد لا يمكن تجاوزه طبقا لخطة التوقيات الموضوعه عن طريق هيئة سوق المال لذلك تم قيد هذه المصروفات خلال شهر اكتوبر ٢٠١٥ .

الملحوظة :-

- تم حساب الضريبة الدخلية وإهلاك الأصول الثابتة عن الفترة تقديرياً بنحو ١٤.٨٩١ مليون جنيه ،
نحو ٠.٣١١ مليون جنيه على التوالى .

الرد :-

تقريرية .

العضو المنتدب
للشئون المالية والتنمية الادارية والبشرية
ونائب رئيس مجلس الادارة
(الاستاذ الدكتور / عصام صادق محمد)

٢٠١٥/١١/١٩

محمد

رد الشركة ٢٠١٥

٢٨ شارع إبراهيم اللقاني - مصر الجديدة - تليفون : ٢٩١٩٤٢٤ - ٢٩١٩٤٢٨ - ٢٩١٩٤٣٤ فاكس : ٢٩١٠٥٢٢