



٩٢
٢٠١٥ / ٢ / ١٧

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير
إحدى شركات
الشركة القومية للتشييد والتعمير

مصر الجديدة في : ٢٠١٥/٢/١٧

السيدة الأستاذة / نائب رئيس قطاع الشركات المقيمة بالجورصة المصرية
القرية الذكية B1٣٥ - كيلو ٢٨ طريق مصر اسكندرية الصحراوي
فاكس ٣٥٣١٦٣٨٢ - ٣٥٣١٦٣٧٥

تحية طيبة .. وبعد :

الحاقا لكتابنا لسيادتكم رقم (٥١) المؤرخ في ٢٠١٥/٢/١١ والمرفق به القوائم المالية وتقرير مراقب الحسابات عن الفحص المحدود للقوائم المالية المنتهية إلى ٢٠١٤/١٢/٣١ .
نتشرف بأن نرفق طيه صورة من رد الشركة على الملاحظات الواردة بالتقرير المذكور بعالیه .
رجاء التفضل بالاحاطة والتنبيه باتخاذ اللازم .
وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

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





شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير إحدى شركات الشركة القومية للتشييد والتعمير

رد الشركة على تقرير مراقب الحسابات عن النقص المحدود للقوائم المالية الدورية للشركة في ٢٠١٥/١٢/٣١

الملاحظة :-
لم يتأثر مخزون الإنتاج غير التام والمشاريع تحت التنفيذ بقيمة مستخلصات مشروعات الإسكان والمرافق عن أعمال تخص الفترة بلغ ما أمكن حصره منها نحو ٤.٥٧٤ مليون جنيه ، ٢.٩١٨ مليون جنيه على التوالي .
بتعين حصرها وتحميل الفترة بما يخصها لما لذلك من آثار على القوائم المالية .

الرد :-
هذه المستخلصات تم قيدها خلال شهرى يناير وفبراير ٢٠١٥ وذلك لأنها كانت تحت المراجعة أثناء فترة إعداد المركز المالي وحيث أن إعداد المركز المالي للشركة فى نهاية كل فترة مالية مرتبط بتاريخ محدد لا يمكن تجاوزه لذلك تم قيد هذه المستخلصات فور أنتهاء المراجعة وأتمام صرفها بالاضافة الى أن إعداد المراكز المالية التى تعد خلال السنة المالية لا يتطلب إجراء تسويات جردية والتى تتم فى نهاية العام المالي .

الملاحظة :-
تأثرت قائمة الدخل بنحو ١٢.٢ مليون جنيه قيمة الفوائد التمويلية عن السحب على المكشوف دون فصل ما يخص المشروعات وما يترتب على ذلك من آثار على القوائم المالية .

الرد :-
ان تحديد ما يخص المشروعات من الفوائد التمويلية عن السحب على المكشوف مرتبط بجرد هذه المشروعات وتحديد بالتفصيل حتى يمكن تعديلها بهذه الفوائد وهو ما يتم فى نهاية العام المالي .

الملاحظة :-
لم يتم تحميل قائمة الدخل بنحو ٢ مليون جنيه قيمة مصروفات تخص الفترة تتمثل فى أجور ومصروفات أخرى متنوعة .
بتعين إجراء التصويب اللازم .

الرد :-
- هذه المصروفات تم قيدها خلال شهر يناير ٢٠١٥ حيث لم ترد المطالبات والفواتير الخاصة بهذه المصروفات من الجهات التى تتعامل معها الشركة الا بعد الانتهاء من أقفال حسابات شهر ديسمبر ٢٠١٤ كما ان تحديد قيمة الحوافز والاجور الإضافية للعاملين بالشركة لا يتم بصفة نهائية الا بعد قيام قطاع الشؤون الادارية بالشركة بمراجعة ايام العمل والاجازات والغياب وخلافه لجميع العاملين بالشركة مما يستغرق بعض الوقت الذى يتعدى فترة إعداد 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 يناير ٢٠١٥ .



شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير إحدى شركات الشركة القومية للتشييد والتعمير

-٢-

الملاحظة :-

تم حساب ضريبة دخلية بقائمة الدخل بلغت نحو ٣٨.٢٦ مليون جنيه تقديرياً بنسبة ٣٠% لحين صدور اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٤ لسنة ٢٠١٤ بفرض ضريبة إضافية بواقع ٥% دون مراعاة الفروق الضريبية الناتجة عن عدم تطبيق القانون المشار إليه العام المالي السابق .
كما بلغ قيمة الاهلاك التقديرى للاصول الثابتة عن ذات الفترة نحو ٩٤٣ ألف جنيه

الرد :-

- نص القانون رقم ٤٤ لسنة بفرض ضريبة إضافية بواقع ٥% لمدة ثلاث سنوات متتالية .
لذا قررت الشركة أن يتم تطبيق القانون اعتباراً من العام المالي ٢٠١٥/٢٠١٤ حتى العام المالي ٢٠١٧/٢٠١٦ حيث أنه لم تصدر اللائحة التنفيذية للقانون حتى تاريخ إعداد المركز المالي عن العام المالي السابق ٢٠١٤/٢٠١٣ وتم مخاطبة مركز كبار الممولين على أن يكون تطبيق القانون اعتباراً من عام ٢٠١٥/٢٠١٤ بغض النظر عن صدور اللائحة التنفيذية للقانون حيث نص القانون أن تفرض الضريبة لمدة ثلاث سنوات متتالية .
- وقد تم احتساب قيمة الاهلاك عن الفترة في ٢٠١٤/٧/١ حتى ٢٠١٤/١٢/٣١ تقديرياً . نظراً لعدم توفير بعض البيانات الخاصة بالاصول الثابتة لاحتساب الاهلاك الفعلي خلال الفترات الربع مالية .

الملاحظة :-

- مازالت الحسابات المدينة الاخرى تتضمن نحو ٣٣.٧ مليون جنيه قيمة مستحقات طرف الجهات المنقولة اليها مرافق (الكهرباء - المترو) المتوقفة منذ عام ١٩٩١ محل دعاوى قضائية متداولة .
يتعين مواصلة الجهود المبذولة لتحصيل مستحقات الشركة طرف تلك الجهات .

الرد :-

هناك دعاوى قضائية مرفوعة في هذا الشأن مازالت متداولة بساحة القضاء ويتم متابعتها عن طريق الشئون القانونية والشركة لم تدخر جهداً في السعي نحو تحصيل هذه المستحقات حيث قامت بمخاطبة جميع الجهات المختصة في 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 يلي موقف هذه الدعاوى القضائية المرفوعة في 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 ادارياً علماً مجلس الدولة وامام هيئة المفوضين .
ب- الدعوى المقامة ضد شركة توزيع كهرباء الناهرة يوجد طعن مقيد برقم ٣٨٨١ لسنة ٧٣ ق مقام من الشركة ضدها ومازال منظور أمام محكمة النقض ولم يتم تحديد جلسة لنظر الشق الموضوعي حتى تاريخه .

محمد

رد الشركة ٢٠١٥
٢٨ شارع إبراهيم اللقاني - مصر الجديدة - تليفون : ٢٩١٩٤٢٨ - ٢٩١٩٤٣٤ - فاكس : ٢٩١٠٥٢٢



شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير إحدى شركات الشركة القومية للتشييد والتعمير

- ٣ -

الملحوظة :-
استمرار وجود تعديات على جانب من أراضي الشركة بمدينة هليوبوليس الجديدة ومصر الجديدة بنحو ٣.٦ مليون متر مربع فضلا عن وجود مخالفات وتعديات على بعض العقارات المؤجرة رغم صدور احكام لصالح الشركة بشأن البعض منها .
كما لم يتم استرداد مقر الحزب الوطنى البالغ مساحته ٢٨٠٠ متر مربع وما زال محل دعوى قضائية منظورة امام القضاء وكذا الفيلا رقم (٥) شارع ابراهيم نور الدين بمنطقة مصر الجديدة الصادر بشأنها حكم لصالح الشركة .
يتعين المتابعة للإجراءات القانونية لازالة كافة التعديات وتنفيذ الاحكام الصادرة بشأنها .

الرد :-

جميع هذه التعديات مرفوع بشأنها دعاوى قضائية جارى متابعتها عن طريق الشئون القانونية بالشركة وذلك للحفاظ على اراضى الشركة وحتى يتم ازالة كافة هذه التعديات والتجاوزات وبالنسبة للدعاوى القضائية التى صدرت بشأنها احكام لصالح الشركة ولم تنفذ فان الخصوم يقومون بعمل إشكالات لوقف التنفيذ وتوالى الشركة متابعتها لهذه الدعاوى حتى يتم تنفيذ الاحكام الصادرة بشأنها علما بأن التعديات على مدينة هليوبوليس الجديدة موجودة على هذه الاراضى قبل صدور القرار الجمهورى رقم ١٩٣ لسنة ١٩٩٥ بنقل ملكيتها للشركة .

أما بالنسبة لوجود مخالفات وتعديات على بعض العقارات المؤجرة
تم ابلاغ حى مصر الجديدة بهذه المخالفات، والتعديات عدة مرات لازالتها نظرا لانه الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم وتحرير محاضر اثبات حالة بشأنها وتواصل الشركة متابعة هذا الموضوع مع الحى بالاضافة الى احوالها لقطاع الشئون القانونية بالشركة لاتخاذ الاجراءات القانونية المطلوبة .
أما بالنسبة لعدم استرداد مقر الحزب الوطنى فان، صدر قرار رئيس مجلس الوزراء بتمكين المجالس القومية المتخصصة من المقر وقد قامت الشركة برفع دعوى قضائية رقم ٤٧٥٥٥ لسنة ٦٥ ق أمام محكمة القضاء الادارى لإلغاء هذا القرار وإسترداد المقر وتم إحالة الدعوى الى هيئة مفوضى الدولة لاعداد تقريرها ولم تحدد جلسة حتى تاريخه لنظر الموضوع وجارى المتابعة لحين تقديم تقرير هيئة المفوضين .

وبالنسبة للفيلا رقم (٥) شارع ابراهيم نور الدين فقد صدر حكم لصالح الشركة وبالفعل تم تسعير الفيلا

وجارى انتهاء اجراءات بيعها .

محمد

رد الشركة ٢٠١٥
٢٨ شارع ابراهيم اللقانى - مصر الجديدة - تليفون : ٢٩١٩٤٢٨ - ٢٩١٩٤٣٤ - فاكس : ٢٩١٠٥٢٢



شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير إحدى شركات الشركة القومية للتشييد والتعمير

-٤-

الملحوظة :-

- مازالت أرض القاهرة الجديدة البالغ مساحتها ١٦٩٥ فدان لم تستغل رغم مرور أكثر من

١٠ سنوات على استلامها وإنفاق ما يقرب من ٧٨ مليون جنيه .

نوصي بسرعة البدء في استغلال تلك الأرض تعظيما لموارد الشركة

الرد :-

جارى مراجعة أعمال المرافق مع جهاز مدينة القاهرة الجديدة وهيئة المجتمعات العمرانية وذلك تمهيدا لطرح أعمال المرافق والبدء في تنمية المدينة .

الملحوظة :-

مازالت أرض غرناطة ، الشولاند ، الميريلاند البالغ مساحتها نحو ٣٦ ألف متر مربع غير مستغلة

منذ عام ٢٠٠٨ .

نوصي بالعمل على الاستفادة من تلك الاراضي لتعظيم موارد الشركة .

الرد :-

بالنسبة لكازينو الميريلاند

صدر حكم فى الاستئناف رقم ١١ لسنة ٢٠١٤ المقام من الشركة ضد المستأجر بجلسة ٢٠١٤/٩/١٣ لصالح الشركة بإلغاء الحكم المستأنف ورفض الاشكال والاستمرار فى تنفيذ الصيغة التنفيذية المذيل بها عقد الايجار ثم اقام شريك المستأجر باشكلال برقم ٢٢٨٥ لسنة ٢٠١٤ وقضى فيها برفضه والاستمرار فى التنفيذ وجارى تحديد ميعاد للتنفيذ .

أما بالنسبة لكازينو الشولاند

تم طرحه فى مزايده فى ٢٠١٤/٤/٢ وأثناء لجنة البت صدر حكم قضائى بوقف اجراءات المزايدة وتم استئناف الحكم من جانب الشركة برقم ٢٤٠ لسنة ٢٠١٤ وقضى فيه بإلغاء حكم أول درجة وعدم اختصاص المحكمة بنظر النزاع وجارى طرحها فى مزايدة عامة .

- أما بالنسبة لمدينة غرناطة

مازالت الشركة مستمرة فى عمل محاولات مع جهاز التنسيق الحضارى بحيث يتم استغلال مشروع التطوير المتكامل بشكل آخر يمكن للموافقة عليه حيث تم عمل مقابلة مع رئيس الجهاز وتم الاتفاق على تقديم مقترح بصرى لإظهار المبنى الأثرى وتم الحصول على الإشتراطات الخاصة بالمباني الأثرية فى مصر الجديدة من جهاز التنسيق الحضارى وجارى التنسيق معه لعمل مسابقة معمارية لتصوير بصري للمشروع ككل وجارى وضع أشتراطات بنائية لعمل المسابقة المعمارية .

محمد

محمد

رد الشركة ٢٠١٥

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



شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير إحدى شركات الشركة القومية للتشييد والتعمير

-٥-

الملاحظة :-

- مازالت المشروعات تحت التنفيذ تتضمن نحو ١.٩٢٦ مليون جنيه تمثل قيمة الاتفاق على بعض المشروعات الغير مستكملة والمتوقعة منذ سنوات فيما يلي بيانها :-
- نحو ١.٥٣٠ مليون جنيه قيمة مشروعات بالمنطقة السياحية .
- نحو ٣٩٦ جنيه قيمة توسعات مبنى الإدارة العامة ومشروع تطوير مدينة غرناطة ومشروعات بمدينة هليوبارك .
- نوصى بالعمل على استكمال تلك المشروعات لتحقيق الاستفادة منها .

الرد :-

- قامت الشركة بطرح جزء من أعمال التطوير للمنطقة و هو جراج الميريلاند بالمناقصة المؤرخة فى ٢٠١٤/٨/٤ و تم ترسيته على شركة رفعت للمقاولات بقيمة ١٢.٢٠٤ مليون جنيه وتم استكمال إجراءات التعاقد بناء على مذكرة مجلس الإدارة رقم ١٩٣ بتاريخ ٢٠١٤/٨/٢٦ .
- أما بالنسبة لتطوير مدينة غرناطة مازالت الشركة مستمرة فى عمل محاولات مع جهاز التنسيق الحضارى بحيث يتم استغلال مشروع التطوير المتكامل بشكل آخر يمكن الموافقة عليه حيث تم عمل مقابلة مع رئيس الجهاز وتم الاتفاق على تقديم مقترح بصرى لإظهار المبنى الأثرى وتم الحصول على الإشراف الخاصة بالمباني الأثرية فى مصر الجديدة من جهاز التنسيق الحضارى وجارى التنسيق معه لعمل مسابقة معمارية لتصوير بصرى للمشروع ككل وجارى وضع اشتراطات بنائية لعمل المسابقة المعمارية .
- وبالنسبة لتوسعات مبنى الإدارة العامة فجارى الحصول على موافقة شركة الكهرباء وذلك مرتبط بتعديل الحمل المغذى للمبنى من الشبكة العمومية .

الملاحظة :-

- مازال مخزون انتاج غير التام يتضمن نحو ٤٣٠ ألف جنيه تكلفة مشروع مدينة غرناطة مربع ٧٢ والمتوقف لعدم إنهاء إجراءات التراخيص اللازمة .
- يتعين اتخاذ ما يلزم من إجراءات لتحقيق الاستفادة منها .

الرد :-

- قامت الشركة بعمل مشروع لاستغلال الأرض بعد هدم السينما وقدمت للمحافظة مشروع تطوير متكامل وروية معمارية تتناسب مع النسق المعماري للضاحية كقيمة عمرانية تاريخية وباستثمارات أكثر من نصف مليار جنيه بالرغم من استيفاء جميع المتطلبات اللازمة لهذه الجهات .
- هذا وتقوم الشركة أيضا بعمل محاولات فى اتجاه آخر مع جهاز التنسيق الحضارى بحيث يتم استغلال مشروع التطوير المتكامل بشكل آخر يمكن الموافقة عليه حيث تم عمل مقابلة مع رئيس الجهاز وتم الاتفاق على تقديم مقترح بصرى لإظهار المبنى الأثرى وتم الحصول على الإشراف الخاصة بالمباني الأثرية فى مصر الجديدة من جهاز التنسيق الحضارى وجارى التنسيق معه لعمل مسابقة معمارية لتصوير بصرى للمشروع ككل من خلال لجنة مشكلة يشترك فيها جهاز التنسيق الحضارى .

(Signature)

(Signature)

محمد

رد الشركة ٢٠١٥

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



شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير إحدى شركات الشركة القومية للتشييد والتعمير

-٦-

الملحوظة :-

ما زالت الشركة لم تتمكن من تفعيل الصيغة التنفيذية لعقد إيجار كازينو الميرلاند لاسترداد العين من المستأجر لعدم التزامه بسداد القيمة الإيجارية المستحقة منذ أغسطس ٢٠٠٨ والبالغة نحو ١٠٥.٤٠٨ مليون جنيه حتى ٢٠١٤/١٢/٣١ .
نوصي باتخاذ ما يلزم من إجراءات لتفعيل الصيغة التنفيذية لعقد الإيجار وأسترداد العين المفجرة في ضوء صدور حكم الاستئناف رقم (١١) لسنة ٢٠١٤ بجلسة ٢٠١٤/٩/١٣ لصالح الشركة برفض استشكال المستأجر والاستمرار في التنفيذ .

الرد :-

صدر حكم في الاستئناف رقم ١١ لسنة ٢٠١٤ المتنام من الشركة ضد المستأجر بجلسة ٢٠١٤/٩/١٣ لصالح الشركة بإلغاء الحكم المستأنف ورفض الاشكال والاستمرار في تنفيذ الصيغة التنفيذية المذيل بها عقد الإيجار ثم اقام شريك المستأجر باشكل من الغير برقم ٢٢٨٥ لسنة ٢٠١٤ وقضى فيها برفضه والاستمرار في التنفيذ وجارى تحديد ميعاد للتنفيذ .

الملحوظة :-

ما زالت الشركة تعتمد على السحب على المكشوف في تمويل مشروعاتها وسداد التزاماتها حيث بلغ في ٢٠١٤/١٢/٣١ نحو ٢٣٩ مليون جنيه مقابل ٢٠١ مليون جنيه في ٢٠١٤/٦/٣٠ بزيادة نحو ١٨.٩% تحملت عنه الشركة فوائد مدينة بلغت نحو ١٢.٢ مليون جنيه .
نوصي بوضع خطط وإتباع سياسات مالية من شأنها الحد من السحب على المكشوف تجنباً لتحمل الاعباء التمويلية .

الرد :-

- تضطر الشركة للجوء الى السحب على المكشوف وذلك للصرف على مشروعاتها المختلفة وخاصة بالمدن الجديدة يضاف الى ذلك قيام الشركة بسداد مستحقات شركات المقاولات في مواعيدها المقررة دون تأخير وسداد مستحقات مصلحة الضرائب طبقاً لمواعيد استحقاقها وكذلك سداد مستحقات الشركة القومية للتشييد والتعمير طبقاً للجدولة المعتمدة في هذا الشأن .
- هذا وتقوم الشركة بعمل عدة إجراءات لعلاج السحب على المكشوف ومن هذه الاجراءات ما يلي :-
- العمل على تنشيط مبيعات الشركة على النحو التالي :-
 - تقوم الشركة بإضافة أنواع جديدة من المبيعات مثل مشروعات الكمبوند والتي زاد الطلب عليها من الشركات العقارية وبالفعل قامت الشركة ببيع هذه النوعية لعدد من الشركات مما نتج عنه زيادة في المقدمات المدفوعة .
 - تقوم الشركة باجراء وعقد المزادات اللازمة لبيع الوحدات السكنية والادارية والتجارية على مدار العام .
 - العمل على توفير السيولة اللازمة من مصادر متنوعة وذلك عن طريق :-
 - أ- عمل دراسة مع بعض البنوك للحصول على قرض متوسط الاجل بفترة سماح متفق عليها ويكون محدد المدة والفائدة ليكون بديلاً للسحب على المكشوف .
 - ب - قيام الشركة بالعمل على ترشيد وضبط الانفاق بقدر الامكان بما لا يؤثر على استمرارية نشاط الشركة .

محمد

رد الشركة ٢٠١٥

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



شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير إحدى شركات الشركة القومية للتشييد والتعمير

-٧-

ج - تقوم الشركة حالياً بالاتفاق مع بعض البنوك المتخصصة وشركات التمويل العقاري بعمل حوالة حق لتوفير بعض السيولة المطلوبة .
د - قامت الشركة بعمل دراسة لزيادة رأس المال بالاستعانة بخبير مالي متخصص حيث أن رأس المال الحالي والمقدر بـ ١١١ مليون جنيه لا يتناسب مع حجم أعمال الشركة ومشروعاتها المستقبلية مما يتيح ضخ سيولة جديدة للشركة وتم إرسال هذه الدراسة للشركة القومية للتشييد والتعمير للنظر بشأنها

العضو المنتدب

للشئون المالية والتنمية الإدارية والبشرية

ونائب رئيس مجلس الإدارة

(الاستاذ الدكتور / عصام صادق محمد)

تحريراً في : ٢٠١٥/٢/١٧

محمد

رد الشركة ٢٠١٥

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