

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير
إحدى شركات
الشركة القومية للتشييد والتعمير

مصر الجديدة في : ٢٠١٤/٥/١٤

٢٢٩
٢٠١٤/٥/١٤

السيدة الأستاذة / نائب رئيس قطاع الشركات الخبيرة بالبورصة المصرية
القرية الدكية B1٣٥ - كيلو ٢٨ طريق مصر اسكندرية الصحراوى
فاكس ٣٥٣١٦٣٨٢ - ٣٥٣١٦٣٧٥

تحية طيبة .. وبعد :

الحاقاً لكتابنا لسيادتكم رقم (٢٠٩) المؤرخ فى ٢٠١٤/٤/٣٠ والمرفق به القوائم المالية وتقرير مراقب الحسابات عن الفحص المحدود للقوائم المالية المنتهية فى ٢٠١٤/٣/٣١ .
نتشرف بأن نرفق طيه صورة من رد الشركة على الملاحظات الواردة بالتقرير المذكور بعالیه .
رجاء التفضل بالاحاطة والتنبيه باتخاذ اللازم .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

مع حارة حيان

العضو المنتدب

للشئون المالية والادارية

ونائب رئيس مجلس الادارة

(محاسب / محمد ابراهيم خليل عجلان)



محمد

رد الشركة ٢٠١٤

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



**شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير
إحدى شركات
الشركة القومية للتشييد والتعمير**

رد الشركة

على تقرير مراقب الحسابات

من الفحص المحدود للقوائم المالية

فى ٢٠١٤/٣/٣١

الملحوظة :-

لم يتأثر مخزون الإنتاج غير التام بقيمة مستخلصات اعمال تخص الفترة بلغ ما أمكن حصره منها نحو ٥.٧ مليون جنيه وما لذلك من آثار على نتائج الفترة .

الرد :-

هذه المستخلصات تم قيدها خلال شهر ابريل ٢٠١٤ 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 انتهاء المراجعة وأتمام صرفها بالاضافة الى أن إعداد المراكز المالية التى تعد خلال السنة المالية لا يتطلب إجراء تسويات جردية والتى تتم فى نهاية العام المالى .

الملحوظة :-

تم تحميل قائمة الدخل بنحو ١٨.٢ مليون جنيه قيمة الفوائد التمويلية عن السحب على المكشوف دون فصل ما يخص المشروعات وما لذلك من آثار على نتائج الأعمال .

الرد :-

ان تحديد ما يخص المشروعات من الفوائد التمويلية عن السحب على المكشوف مرتبط بمجرد هذه المشروعات وتحديد ما بالتفصيل حتى يمكن تحميلها بهذه الفوائد وهو ما يتم فى نهاية العام المالى .

الملحوظة :-

ما زالت هناك تعديلات على جانب من اراضى الشركة من بعض الافراد والجهات بنحو ٣.٦ مليون متر مربع فضلا عن وجود مخالفات وتعديلات على بعض العقارات الموجرة صدر احكام لصالح الشركة لبعضها .

يتعين متابعة الاجراءات القانونية والعمل على تنفيذ الاحكام الصادرة بشأنها .

الرد :-

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

محمد

محمد

رد الشركة ٢٠١٤

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



شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير
إحدى شركات
الشركة القومية للتشييد والتعمير

-٢-

الملحوظة :-

مازال حساب الشركة القابضة يتضمن مبلغ نحو ٩.٠٨٨ مليون جنيه باقى حصة مجلس الادارة فى ارباح عامى ٢٠١٢/٢٠١١ ، ٢٠١٣/٢٠١٢ بعد إقرار الجمعية مكافأة تقل عن الحصة المدرجة بحساب التوزيع .
نوصى باجراء التصويب اللازم وادراجها بالارباح المرحلة .

الرد :-

تم ترحيل هذا المبلغ لحساب الشركة القومية للتشييد والتعمير بناء على قرارات الجمعية العامة للشركة وذلك على النحو التالى :-
١- ترحيل مبلغ ٤.٠٤١ مليون جنيه (قرار الجمعية العامة للشركة بجلسة ٢٠١٢/١٠/٢٣)
٢- ترحيل مبلغ ٥.٠٤٧ مليون جنيه (قرار الجمعية العامة للشركة بجلسة ٢٠١٣/١٠/٢٦)
اجمالى ٩.٠٨٨

الملحوظة :-

لم تحقق الشركة المبيعات المستهدفة عن الفترة البالغه نحو ٣٧١ مليون جنيه حيث بلغت مبيعات الفترة نحو ٢٤٧ مليون جنيه بنسبة ٦٦.٥ % من المبيعات المستهدفة .
نوصى بتنشيط المبيعات لما لذلك من اثر على السيولة النقدية ونتائج الاعمال .

الرد :-

تواصل الشركة اتخاذ الاجراءات اللازمة لتنشيط المبيعات ومن هذه الاجراءات ما يلى :-
- اضافة انواع جديدة من المبيعات مثل مشروعات الكموند والتي زاد الطلب عليها من الشركات العقارية وبالفعل قامت الشركة ببيع هذه النوعية لعدد من الشركات مما نتج عنه زيادة فى المقدمات المدفوعة .
- سبق الاعلان عن مزايده عامة بتاريخ ٢٠١٣/١١/٣ لبيع قطعة ارض بمساحة ٢٢٦١٠٠٠م (حوالى ٦٢ فدان) لعمل مشروعات متعددة الخدمات (طبية - تعليمية - تجارية) بالمدخل الجنوبى بمدينة هليوبوليس الجديدة وتقدم عرض وحيد لشرائها وجرى البت فيه .
- سوف يتم عمل عدة مزادات خلال الفترة المتبقية من العام المالى ٢٠١٣/٢٠١٤ لبيع اراضى ووحدات سكنية بمنطقة الشيراتون مربع (١٢٥٨) ومدينة هليوبوليس الجديدة الامر الذى سوف يساهم فى تنشيط المبيعات وتوفير السيولة النقدية اللازمة .

الملحوظة :-

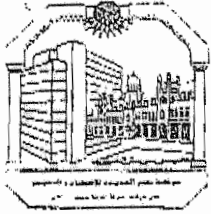
مازال حساب مشروعات تحت التنفيذ يتضمن نحو ١.٨ مليون جنيه قيمة المبالغ المنصرفة على مشروعات مدينة غرناطة والمنتزه السياحي متوقفة منذ سنوات .
نوصى بالعمل على استكمال تلك المشروعات لتحقيق الاستفادة منها .

 ٢٠١٤

محمد

رد الشركة ٢٠١٤

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



شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير إحدى شركات الشركة القومية للتشييد والتعمير

-٣-

الرد :-

بالنسبة لمشروع تطوير حديقة الميرلاند جارى البدء فى إجراءات طرح جزء من اعمال التطوير بالحديقة بما لا يتعارض مع أعمال تطوير المنطقة الإستثمارية وسيتم البدء فى الجزء الغربى من مدخل الحديقة بعد إستكمال الرسومات التنفيذية لهذا الجزء وتم بالفعل تأجير عدد ٣ مقاصف لخدمة الحديقة

أما بالنسبة لمدينة غرناطة فإنه بعد إستصدار ترخيص الهدم للسينما المكشوفة ، تم وقف إجراءات إستخراج التراخيص بسبب رفض الإدارة العامة للمرور بالقاهرة حيث أفادت بأن تنفيذ هذا المشروع سوف يؤدي إلي حالة من الاختناقات المرورية بالمنطقة وتواصل الشركة مجهوداتها فى هذا الشأن.

الملحوظة :-

- مازال الحجز قائم على مبلغ ٢ مليون جنيه ودائع لاجل لدى بنك مصر فرع روكسى على ذمة اصدار كفالة بنكية لصالح المصرف التجارى الدولى للتنمية لحين الفصل فى الدعوى رقم ١١٧٦١ لسنة ١٩٨٤ تجارى كلى جنوب القاهرة .
يتعين متابعة الإجراءات والعمل على رفع الحجز .

الرد :-

ما زالت الدعوى متداولة بالمحكمة ولم يصدر حكم نهائى بخصوص خطاب الضمان رقم ٩٢/١ نهائى بمبلغ ١٥٩٩٢٢٢ جنيه وهذه الودائع مرهونة لحساب خطاب الضمان وسوف يتم رفع الحجز عند الفصل فى الدعوى وصدر حكم نهائى لصالح الشركة .

الملحوظة :-

ما زالت أرصدة الحسابات المدينة الأخرى تتضمن نحو ٣٣,٧ مليون جنيه قيمة مستحقات الشركة طرف الجهات المنقول إليها المرافق (الكهرباء -المترو) مرحلة منذ عام ١٩٩١ محل دعوى قضائية متداولة .
يتعين متابعة الاجراءات القانونية لتحصيل مستحقات الشركة حفاظا على حقوقها طرف تلك الجهات .

الرد :-

هناك دعوى 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 الدعوى القضائية المشار اليها لعدم إمكانية تحصيل هذه المبالغ وأصبح الامر أمام القضاء وتقوم الشركة بمتابعة هذه الدعوى بصفة مستمرة .

٢٠١٤

محمد

رد الشركة ٢٠١٤

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



شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير إحدى شركات الشركة القومية للتنشيد والتعمير

-٤-

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 .

ب- الدعوى المقامة ضد شركة توزيع كهرباء القاهرة يوجد طعن مقيد برقم ٣٨٨١ لسنة ٧٣ ق مقام من الشركة ضدها وما زال منظور أمام محكمة النقض ولم يتم تحديد جلسة لنظر الشق الموضوعي حتى تاريخه .

الملحوظة :-

توقف مستأجر كازينو الميريلاند عن سداد القيمة الإيجارية للمستحقة للشركة منذ عام ٢٠٠٨ البالغه نحو ٨٩.٤ مليون جنيه .
يتعين اتخاذ الإجراءات اللازمة بشأن تحصيل المديونية .

الرد :-

تم البدء في تفعيل الصيغة التنفيذية لإلغاء التعاقد مع مستأجر المنطقة الإستثمارية لتعثره في سداد مستحقات الشركة إلا أنه تمكن من إيقاف التفعيل للجونه إلى القضاء .

الملحوظة :-

اعتماد الشركة على السحب على المكشوف في تمويل مشروعاتها وسداد التزاماتها حيث بلغ
٢٠١٤/٣/٣١ نحو ٢٤٨ مليون جنيه مقابل ١٧٤ مليون جنيه في ٢٠١٣/٦/٣٠ بزيادة نحو
٤٢% تحملت عنه الشركة عمولات وفوائد مدينة بلغت نحو ١٨.٢ مليون جنيه .
يتعين وضع الخطط والسياسات المالية اللازمة للحد من السحب على المكشوف تجنباً للأعباء
التمويلية .

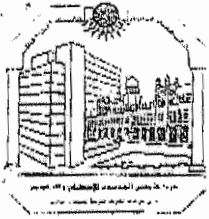
الرد :-

○ يرجع الارتفاع في رصيد السحب على المكشوف في ٢٠١٤/٣/٣١ نتيجة قيام الشركة بسداد مبلغ ٣٠.٧٩٠ مليون جنيه لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وذلك قيمة ٥٠% من مبالغ التعويضات المستحقة على أرض الشركة بمدينة القاهرة الجديدة خلال شهر ديسمبر ٢٠١٣ المتعلقة بقيود الارتفاعات بمدينة القاهرة الجديدة
○ يضاف الى ذلك قيام الشركة بسداد مستحقات شركات المقاولات في مواعيدها المقررة دون تأخير وكذلك سداد مستحقات مصلحة الضرائب .

محمد

رد الشركة ٢٠١٤

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



شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير إحدى شركات الشركة القومية للتشييد والتعمير

-٥-

- هذا وتقوم الشركة بعمل عدة إجراءات لعلاج السحب على المكشوف ومن هذه الإجراءات 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 بأجراء وعقد المزادات اللازمة لبيع الاراضي والوحدات السكنية والادارية والتجارية على مدار العام ومن ذلك الاعلان عن بيع مساحة ٦٢ فدان بمدينة هليوبوليس وكذلك ستقوم الشركة بعرض بيع عدد من قطع الاراضي بمنطقة الشيراتون .
 - 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 بديلا للسحب على المكشوف .
 - ب - قيام الشركة بالعمل على ترشيد وضغط الانفاق بقدر الامكان بما لا يؤثر على استمرارية نشاط الشركة .
 - ج - 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 والإدارية
ونائب رئيس مجلس الإدارة

(محاسب / محمد إبراهيم خليل عجلان)

٢٠١٤

محمد

رد الشركة ٢٠١٤

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