

٤٨٢
٢٠١٤/١٠/٢٢

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير
إحدى شركات
الشركة القومية للتشييد والتعمير

مصر الجديدة في : ٢٠١٤/١٠/٢٢

السيدة الاستاذة / نائب رئيس قطاع الشركات المنيدة بالبورصة المصرية
القرية الذكية ١٢٥ B - كيلو ١٨ طريق مصر اسكندرية الصحراوى
فاكس ٣٥٣١٦٣٨٢ - ٣٥٣١٦٣٧٥

تحية طيبة .. وبعد :-

الحاقاً لكتابنا لسيادتكم رقم ٤٥٠ المؤرخ ٢٠١٤/١٠/١ والمرفق به القوائم المالية للشركة المدققة الكاملة المعتمده من الجهاز المركزى للمحاسبات للعام المالى ٢٠١٣/٢٠١٤ وكذلك تقرير مراقب الحسابات على هذه القوائم .

نتشرف بأن نرفق طيه لسيادتكم رد الشركة على الملاحظات الواردة بالتقرير المذكور وذلك بعد اعتماده من مجلس الادارة بجلسة ٢٠١٤/١٠/٢٢ .

رجاء التفضل بالاحاطه والتنبيه باتخاذ اللازم .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

مع خالص تحياتي

العضو المنتدب
للشئون المالية والإدارية
ونائب رئيس مجلس الإدارة

(محاسب / محمد إبراهيم خليل عجلان)



محمد



شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير إحدى شركات الشركة القومية للتشييد والتعمير

رد الشركة على تقرير مراقب الحسابات على القوائم المالية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير في ٢٠١٤/٦/٣٠

الملحوظة :-

- عدم استكمال إجراءات تسجيل أراضي مدينة هليوبوليس الجديدة ، القاهرة الجديدة ، العبور كما لم نواف
بالشهادة السلبية للعقارات المملوكة لها في ٢٠١٤/٦/٣٠
بتعين نهو إجراءات التسجيل وموافقتنا بالشهادات السلبية .

الرد :-

- إن ملكية الشركة للأراضي والعقارات الخاصة بها أثبتته بموجب عقود موثقة وحقوق امتياز صادرة لها
وطبقا للقرار الجمهوري بقانون رقم ٢٨٥ لسنة ١٩٦٠ الخاص بتأميم شركة سكك حديد مصر الكهريائية
وواجبات 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
١٩٦٤/٩/١٩ .

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 تعميدها وبالتالي السير في إجراءات التسجيل التفصيلي .
أما بالنسبة لأراضي العبور فإنه جاري السير في الإجراءات اللازمة لتسجيلها .

- وفيما يتعلق بالشهادات السلبية فإن الشركة قد قاست بطلب استخراج هذه الشهادات من مصلحة الشهر
العقاري والتوثيق عدة مرات طوال السنوات السابقة لا أن المصلحة المذكورة أفادت بأنه لا يمكن استخراج
هذه الشهادات إلا إذا ورد تصرف بالبيع أو الرهن طبقا لقانون الشهر العقاري .

الملحوظة :-

- وجود تعديلات على بعض الأراضي بمدينة هليوبوليس الجديدة - مصر الجديدة بنحو ٣.٦ مليون متر
مربع صدر بشأن بعضها أحكام قضائية لصالح الشركة وتجاوزات على بعض العقارات المؤجرة بمصر
الجديدة ، كما لم يتم استرداد مقر الحزب الوطني المنحل البالغ مساحته ٢٨٠٠ متر مربع بمنطقة
روكسي مصر الجديدة وما زال محل دعوى قضائية منظورة حتى تاريخه وكذا الفيلا رقم (٥) شارع
إبراهيم نور الدين بمنطقة مصر الجديدة الصادر لها حكم لصالح الشركة .
نوصي بمتابعة الإجراءات القانونية لإزالة كافة التعديلات وتنفيذ الأحكام الصادرة بشأنها .

الرد :-

جميع هذه التعديلات مرفوع بشأنها دعاوى قضائية جاري متابعتها عن طريق الشئون القانونية
بالشركة وذلك للحفاظ على أراضي الشركة وحتى يتم إزالة كافة هذه التعديلات والتجاوزات وبالنسبة
للدعاوى القضائية التي صدرت بشأنها أحكام 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 الجديدة موجودة على هذه الأراضي قبل صدور القرار
الجمهوري رقم ١٩٣ لسنة ١٩٩٥ بنقل ملكيتها للشركة .

محمد

رد الشركة ٢٠١٤
٢٨ شارع إبراهيم اللقاني - مصر الجديدة - تليفون : ٢٩١٩٤٢٨ - ٢٩١٩٤٣٤ فاكس : ٢٩١٠٥٢٢



شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير إحدى شركات الشركة القومية للتشييد والتعمير

-٧-

ومن هذه التعديلات الارض المتعدى عليها من السيد / محمد محمد أبو العينين بمساحة ٢٨٠ فدان بمدينة هليوبوليس الجديدة فإن الدعوى المقامة بشأنها مؤجلة بالمحكمة الادارية العليا وقد صدر حكم لصالح الشركة بصحة القرار الجمهوري وتم الطعن عليه بالبطلان وقد صدر الحكم في جلسة ٢٠١١/٣/٥ لصالح الشركة برفض دعوى البطلان المرفوعة من السيد / محمد محمد أبو العينين .
أما الدعاوى أرقام ٢٨٨٢٨ و ٢٨٣٠٢ لسنة ١٢٧ ق استئناف الجيزة بعدم الاعتداد بالحكم الصادر بصحة ونفاذ عقد البيع لصالح السيد / محمد محمد أبو العينين ضد وزير الزراعة فقد صدر الحكم بجلسته ٢٠١٤/٤/١٦ بعدم الاعتداد بالحكم وعدم نفاذ عقد البيع .
وقد صدر بتاريخ ٢٠١٤/٨/٢٨ حكم محكمة القضاء الاداري في الطعن رقم ٥٦٩٣ لسنة ٥٥ ق برفض الدعوى المرفوعة من السيد / فتحى فهمي عبدالحليم رابع بأحقيته في مسطح ١٦٧ فدان ضمن أرض مدينة هليوبوليس وصحة القرار الجمهوري رقم ١٩٢ لسنة ١٩٩٥ الصادر بتخصيص ذلك المسطح ضمن مسطح أكبر لصالح الشركة .

أما بالنسبة لوجود تجاوزات على بعض العقارات المؤجرة بمصر الجديدة فتم ابلاغ حى مصر الجديدة بهذه التجاوزات والتعديلات 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 فإنه 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 الاداري لإلغاء هذا القرار واسترداد المقر وتم إحالة الدعوى الى هيئة مفوضى الدولة لاعداد تقريرها ولم تحدد جلسة حتى تاريخه لنظر الموضوع وجرى المتابعة لحين تقديم تقرير هيئة المفوضين .

وبالنسبة للفيلا رقم (٥) شارع إبراهيم نور الدين فقد صدر حكم فى الدعوى رقم ٩٦/١٢٢٩٥ لصالح الشركة بإخلاء الفيلا وتأييد هذا الحكم بالاستئناف رقم ٤٣١٣ لسنة ٣٠ ق ومطعون على هذا الحكم بالنقض رقم ١٠٩٣٤ لسنة ١٩٧٨ ق ومقام إشكال من السيدة / أميرة محمد شفيق برقم ٦٣١ لسنة ٢٠١٢ إشكالات شمال القاهرة ومحدد لها جلسة بتاريخ ٢٠١٤/١١/١ .

الملحوظة :-

ما زالت أرض غرناطة ، الشولاند ، الميرلاند البالغ مساحتها نحو ٣٦ ألف متر مربع غير مستغلة

منذ عام ٢٠٠٨

نوصى بالعمل على الاستفادة من تلك الأراضي لما لذلك من آثار على تعظيم موارد الشركة.

الرد :-

بالنسبة لمدينة غرناطة :-

- قامت الشركة بعمل مشروع لاستغلال الأرض بعد هدم السينما وقدمت للمحافظة مشروع تطوير متكامل ورؤية معمارية تتناسب مع النسيج المعماري للمضاحية 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 وجرى التنسيق معه لعمل مسابقة معمارية لتصوير بصرى للمشروع ككل.

محمد

محمد

رد الشركة ٢٠١٤
٢٨ شارع إبراهيم اللقاني - مصر الجديدة - تليفون : ٢٩١٩٤٢٨ - ٢٩١٩٤٣٤ - فاكس : ٢٩١٠٥٢٢



شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير إحدى شركات الشركة القومية للتشييد والتعمير

-٢-

أما بالنسبة لكازينو الشولاند

تم طرحه في مزايده في ٢٠١٤/٤/٢ وأثناء لجنة البت صدر حكم قضائي بوقف اجراءات المزايدة وتم استئناف الحكم من جانب الشركة برقم ٢٤٠ لسنة ٢٠١٤ وقضى فيه بإلغاء حكم أول درجة وعدم اختصاص المحكمة بنظر النزاع وتقوم الشئون الفنية حاليا بإعداد كراسة شروط لطرح الشولاند للاستغلال .

بالنسبة لكازينو الميريلاند

صدر حكم في الاستئناف رقم ١١ لسنة ٢٠١٤ المقام من الشركة ضد المستأجر بجلسة ٢٠١٤/٩/١٣ لصالح الشركة بإلغاء الحكم المستأنف ورفض الاشكال والاستمرار في تنفيذ الصيغة التنفيذية المذيل بها عقد الايجار وجارى تنفيذ الحكم بعد استخراج صورة رسمية من حكم إلغاء وقف التنفيذ .

الملاحظة :-

تضمنت المشروعات تحت التنفيذ نحو ١.٩٢٦ مليون جنيه تمثل الإنفاق على بعض المشروعات الغير مستكملة والمتوقعة منذ سنوات منها نحو ١.٥٣٠ مليون جنيه تخصص مشروع تطوير المنتزه السياحي ونحو ٠.٣٩٦ مليون جنيه لتطوير مدينة غرناطة وتوسعات مبنى الإدارة العامة وكرفانات وإعلانات بموقع مشروع هليوبارك .
نوصي بالانتهاء من أعمال التطوير والاستفادة من الأموال المستثمرة في مشروعات متوقعة منذ سنوات .

الرد :-

قامت الشركة بطرح جزء من أعمال التطوير لمنتزه و هو جراج الميريلاند بالمناقصة المؤرخة في ٢٠١٤/٨/٤ و تم ترسيته على شركة رفعت للمقاولات بقيمة ١٢.٢٠٤ مليون جنيه وجارى استكمال إجراءات التعاقد بناء على مذكرة مجلس الإدارة رقم ١٩٣ بتاريخ ٢٠١٤/٨/٢٦ وتم إرسال إخطار القبول للمقاول بتاريخ ٢٠١٤/٩/٢ .

أما بالنسبة لتطوير مدينة غرناطة مازالت الشركة مستمرة في 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 الإشرافات الخاصة بالمباني الأثرية في مصر الجديدة من جهاز التنسيق الحضارى وجارى التنسيق معه لعمل مسابقة معمارية لتصوير بصرى للمشروع ككل .

وبالنسبة لتوسعات مبنى الإدارة العامة فجارى الحصول على موافقة شركة الكهرباء وذلك مرتبط بتعديل الحمل المغذى للمبنى من الشبكة العمومية .

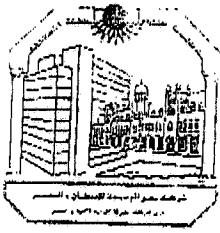
أما بالنسبة للكرفانات والاعلانات بموقع مشروع هليوبارك فقد تم توريد كرفانات كمكاتب لمهندسى الشركة وأفراد الامن وتم عمل بعض اللاتنات الاعلانية عليها التى تخص الشركة تمهيداً لطرح أعمال المرافق والبدء في تنمية المدينة وذلك بعد حصول الشركة على المخطط التفصيلى بالقرار الوزارى رقم (١٢١) بتاريخ ٢٠١٤/٢/١٢ والقرار الوزارى رقم (١٢٦) بتاريخ ٢٠١٤/٢/١٢ .

محمد

محمد

رد الشركة ٢٠١٤

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



شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير أحدى شركات الشركة القومية للتشييد والتعمير

-٤-

الملاحظة :-

تضمن المخزون نحو ٧.٩٨٤ مليون جنيه قيمة فوائد وعمولات سحب على المكشوف مرسلة على أراضي ومشروعات منتهية منذ ٦ سنوات ومشروعات لم يتم البدء فيها بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم (١٤) تكلفة الاقتراض .
نوصي بإعادة النظر في أسس الرسملة في ضوء متطلبات معيار المحاسبة المصري ذو الصلة وإجراء التصويب اللازم .

الرد :-

الفوائد والعمولات التي تم رسملتها على بعض أراضي الشركة نظرا لان هذه الاراضى تحت التعمير وتقوم الشركة بالصرف عليها ومدها بامرافق لذلك تم تحميلها بنصيبها من فوائد وعمولات السحب على المكشوف التي تخص العام .
وبالنسبة للمشروعات التي تم انتهاء التاريخ المقرر لتنفيذها منذ أكثر من ٦ سنوات فهذه المشروعات لازالت تحت التنفيذ على الرغم من إنتهاء تاريخ النهو المقرر لها ولم يتم تسليمها بالإضافة الى أن أرصدة هذه المشروعات ممواه عن طريق السحب على المكشوف .
وبالنسبة للمشروعات التي لم يتم البدء في تنفيذها بعد فهذه المشروعات تحتاج في البداية الى بعض المصروفات الهندسية مثل (جسات التربة - أعمال استشارية - وثائق تأمين - مصروفات المجمع العشري ... الخ) . وهي تمثل مخزون إنتاج غير تام .
علماً بأنه قد تم فتح حسابات للشركة ببعض البنوك منذ عام ٢٠١٣/٢٠١٢ وتم تخصيصها للصرف على مشروعات الشركة وذلك بغرض تحميل فوائد وعمولات السحب على المكشوف على هذه المشروعات .
هذا وقد بلغ إجمالي الفوائد والعمولات المشار اليها والمحملة على المشروعات خلال هذا العام مبلغ " ١٦.٥٩٧ " مليون جنيه متضمنة مبلغ ٧.٩٨٤ مليون جنيه الوارد بالمحوظة .
وسوف توالى الشركة تنفيذ كافة متطلبات المعيار المصري رقم (١٤) الخاص بتكلفة الاقتراض .

الملاحظة :-

لم يتم إرسال مصادقات لأرصدة الحسابات المدينة والدائنة في ٢٠١٤/٦/٣٠ للتحقق من صحتها .

الرد :-

قامت الشركة بإرسال المصادقات المطلوبة لأرصدة المدينة في ٢٠١٤/٦/٣٠ وتم عرضها على السادة مراقبي الحسابات قبل إرسالها علماً بأن نموذج المصادقة على الارصدة يتضمن جزءاً لرد العميل أو المورد على ماورد بالمصادقة على ان يرسل الرد لإدارة مراقبة حسابات الاسكان والتعمير بالجهاز المركزى للمحاسبات داخل مظروف وعليه طابع بريد ترسله الشركة مرفقا بخطاب المصادقة وذلك لتسهيل مهمة الرد كما تتضمن المصادقة تنويه بأنه اذا لم يتم الرد خلال خمسة عشر يوماً فان الرصيد يعتبر مطابقاً وعليه فإن عدم إرسال الرد من العميل أو المورد يعتبر إقراراً منه بصحة الرصيد ومرفق لديه صورة كشوف البريد الصادر بهذه المصادقات والخاصة بأرصدة الحسابات المدينة التي تم إرسالها في هذا الشأن .

محمد

٢٠١٤

محمد

رد الشركة ٢٠١٤

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



شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير إحدى شركات الشركة القومية للتنشيد والتعمير

-٥-

الملحوظة :-

- بلغت المديونية المستحقة على شركة ماجيك درامز مستأجر كازينو الميرلاند وحديقة الطفل نحو ٩٧.٥ مليون جنيه لعدم التزامه بسداد القيمة الإيجارية منذ أغسطس ٢٠٠٨ .
نوصي بتفعيل الصيغة التنفيذية لعقد الإيجار واسترداد لعين المؤجرة في ضوء صدور حكم في الاستئناف رقم ١١ لسنة ٢٠١٤ جلسة ٢٠١٤/٩/١٣ لصالح الشركة برفض الاستشكال والاستمرار في التنفيذ .

الرد :-

بالنسبة لكازينو الميرلاند
صدر حكم في الاستئناف رقم ١١ لسنة ٢٠١٤ المقام من الشركة ضد المستأجر بجلسة ٢٠١٤/٩/١٣ لصالح الشركة بإلغاء الحكم المستأنف ورفض الاشكال والاستمرار في تنفيذ الصيغة التنفيذية المذيل بها عقد الإيجار .

اما بالنسبة لحديقة الطفل

تم رفع الاستئناف رقم ٤٤١ لسنة ٢٠١٣ مندى كلى شمال طعنا على الاشكال رقم ٢١٢ لسنة ٢٠١٢ أشكالات شمال وقد تحددت له جلسة ٢٠١٤/١٠/١٨ لاتخاذ إجراءات رد المحكمة من قبل المستأنف ضده (مستغل الحديقة) وقد قررت المحكمة وقف الدعوى بهذه الجلسة تعليقا لحين الفصل في طلب الرد .

الملحوظة :-

- تضمنت أرصدة العملاء نحو ٢٩٨.٣ ألف جنيه القيمة الإيجارية للفيلا رقم (٥٢) شارع الميرغنى عن عامى ٢٠٠٧/٢٠٠٨ تم إستلامها بحكم قضائى فى ٢٠٠٨/١٢ وإعادة تأجيرها .
بتعين تحديد المسؤولية فى عدم إتخاذ كافة الإجراءات الكفيلة لتحصيل القيمة الإيجارية من المستأجر خلال فترة إستجاره للعين .

الرد :-

لم يتم تحصيل القيمة الإيجارية المستحقة على المستأجر السابق للفيلا وذلك لعدم الاستدلال على محل إقامة معلوم له وجارى دراسة مايلزم لتسوية هذه المديونية .

الملحوظة :-

- التأخر فى إتخاذ الإجراءات القانونية حيال العملاء المتأخرين عن سداد أقساط الاراضى والمباني المياعة لهم البالغة نحو ٥١.٦ مليون جنيه رغم توقف بعضهم عن السداد منذ فترات طويلة إكتفاءً بإرسال إنذار بالسداد دون إستكمال باقى الإجراءات القانونية
مما يستلزم تحديد المسؤولية لعدم إتخاذ كافة الإجراءات القانونية اللازمة فى حينه .

الـ

الـ

الـ

محمد

رد الشركة ٢٠١٤

٢٨ شارع إبراهيم اللقانى - مصر الجديدة - تلفون : ٢٩١١٤٢٤ - ٢٩١٩٤٣٨ - ٢٩١٩٤٣٤ فاكس : ٢٩١٠٥٢٢



شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير إحدى شركات الشركة القومية للتنشيد والتعمير

-٦-

الرد :-

جميع العملاء المتأخرين في السداد تم إحالتهم للشئون القانونية في حينه وعقب توقفهم عن السداد وذلك لاتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة هذا وقد فامت الشركة بعمل الاجراءات التالية ضد هؤلاء العملاء :-

- أ - تم إرسال إنذارات قانونية بالسداد لبعض الحالات .
 - ب - تم رفع دعاوى قضائية ضد البعض الآخر .
 - ج - جرى اتخاذ إجراءات رفع دعاوى قضائية ضد حالات أخرى .
 - وقد ترتب على ذلك قيام بعض العملاء بسداد ما عليهم من مديونيات متأخرة .
- هذا وقد صدر قرار مجلس إدارة الشركة رقم ٢١ لسنة ٢٠١٤ بتاريخ ٢٠١٤/٢/٢٠ بمنح عملاء الشركة تيسيرات لسداد مديونياتهم وأعفائهم من غرامات التأخير عند سداد مستحقات الشركة خلال الفترة من شهر مارس ٢٠١٤ حتى شهر يونية ٢٠١٤ وكانت نتيجة هذا القرار تحصيل مبلغ ٨١٠٨٨٩٨ جنيه .

الملحوظة :-

- تضمنت الارصدة المدينة نحو ١.٣٩٣ مليون جنيه رصيد لدى حى النزهة متوقف من اعوام سابقة يمثل تأمين نقل مخلفات الحفر للمقالب العمومية دون تقديم الشركة ما يفيد نقل المخلفات للحى لاسترداد التأمينات المعلاه .
مما يستلزم اتخاذ الاجراءات اللازمة لاسترداد تلك التأمينات .
الرد :-

سوف تقوم الشركة بالعمل على استرداد ما أنتفى الغرض منه من تلك التأمينات فى ضوء الاعمال المنفذة .

الملحوظة :-

- تم تعليه مبلغ ٤١٠ ألف جنيه لحساب احتياطي رأسمالى خلال العام بالخطأ يتعين إجراء التصويب اللازم .

الرد :-

سوف يتم مراعاة تنفيذ ما ورد بالملحوظة فى الاعوام القادمة .

محمد

٢٠١٤

محمد

رد الشركة ٢٠١٤
٢٨ شارع إبراهيم اللقاني - مصر الجديدة - تلفون : ٢٩١١٤٢٤ - ٢٩١٩٤٢٨ - ٢٩١٩٤٣٤ فاكس : ٢٩١٠٥٢٢



شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير إحدى شركات الشركة القومية للتشييد والتعمير

-٧-

الملحوظة :-

المخصصات التي كونتها الشركة تعبر عن وجهة نظرها ونرى تدعيمها في ضوء :-

- أ - مخصص الديون المشكوك في تحصيلها
* بلغ المخصص المكون لمديونية نقل المرافق نحو ١٩.٩ مليون جنيه في حين بلغت المديونية نحو ٣٣.٧ مليون جنيه .
- * بلغ المخصص المكون لمقابلة حسابات العملاء والارصدة المدينة والموردين بنحو ٣٠.٦ مليون جنيه في حين بلغت المديونيات نحو ٥٧.٦ مليون جنيه .
- ب - مخصص المطالبات والمنازعات
* لم يتمكن من الحكم على مدى كفاية المخصص البالغ نحو ١.٩ مليون جنيه لعدم شمول الدراسة المعدة من الشركة كافة القضايا المتداولة من وعلى الشركاء .

ج- مخصص الضرائب

لم يتمكن من الحكم على مدى كفاية المخصص البالغ نحو ١٠.٧ مليون جنيه لعدم كفاية الدراسة المقدمة من الشركة
نوصي بإعادة الدراسة وتدعيم المخصصات في ضوء تلك الدراسة .

الرد :-

- أ - بالنسبة لمخصص الديون المشكوك في تحصيلها :-
تقوم الشركة بتدعيم مخصص مديونية نقل المرافق بنسبة ٢% سنويا من قيمة المديونية وهي نسبة ملائمة بجانب القضايا المرفوعة على الجهات المنقول اليها المرافق وتم هذا العام تعزيز المخصص بمبلغ ٦٧٣ ألف جنيه وتعزيزا اضافيا بمبلغ (٢) مليون جنيه ليصبح اجمالى التعزيز مبلغ وقدره ٢.٦٧٣ مليون جنيه .
- اما فيما يتعلق بتدعيم مخصص الديون المشكوك في تحصيلها الخاص بالعملاء والحسابات المدينة والموردين فقد تم تعزيزه عن هذا العام بمبلغ (٩٠٥) ألف جنيه طبقا للدراسة التي تمت لهذه الحسابات بالاضافة الى مبلغ ١.٥٠٠ مليون جنيه تعزيز اضافى وبذلك يكون قد تم تدعيم مخصص الديون المشكوك في تحصيلها هذا العام بمبلغ ٢.٤٠٥ مليون جنيه ليصبح رصيد المخصص مبلغ ٣٠.٥٩٥ مليون جنيه وهو كاف لتغطية اية مديونيات يتوقع عدم تحصيلها بالاضافة الى المبالغ المجنية بالحسابات الدائنة والتي تبلغ في ٢٠١٤/٦/٣٠ نحو ٧١.٥٨٠ مليون لمقابلة مديونيات العملاء .

ب - بالنسبة لمخصص المطالبات والمنازعات :-
تتضمن الدراسة التي تم إعدادها لمخصص المطالبات والمنازعات بيان بالقضايا المرفوعة من الغير ضد الشركة ومدرج بهذا البيان اسم المدعى ورقم الدعوى وتاريخها وقيمة الدعوى ودرجة التقاضى واحتمالات الخسارة وتكوين المخصص المناسب بشأنها أما القضايا المرفوعة من الشركة ضد الغير فاعن احتمالات كسبها تكون بنسبة ١٠٠% .

ج - بالنسبة لمخصص الضرائب :-
تم عمل دراسة بالموقف الضريبي لضريبة شركات الاموال ويتبين منه الانتهاء من سداد كافة الالتزامات الضريبية عن الفترة من ١٩٨٠/٧٩ حتى عام ٢٠٠٥/٢٠٠٥ وضرائب الفترة من ٢٠٠٥/٢٠٠٥ حتى ٢٠١٣/٢٠١٢ مازالت تحت الفحص بالرغم من سداد الضريبة من واقع الاقرارات الضريبية المقدمة عن تلك السنوات ويبلغ رصيد المخصص في ٢٠١٤/٦/٣٠ مبلغ وقدره ١٠٨٩٥٧٥٠ جنيه .

محمد



شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير إحدى شركات الشركة القومية للتشييد والتعمير

-٨-

الملحوظة :-

- لم تتأثر قائمة الدخل بنحو ١٢.٩ مليون جنيه قيمة الضريبة الإضافية بنسبة ٥% من الوعاء الضريبي، وفقا لاحكام القانون رقم ٤٤ لسنة ٢٠١٤ الصادر بشأن فرض ضريبة سنوية مؤقتة بنسبة ٥% لمدة ٣ سنوات .
يتعين تحميل قائمة الدخل بقيمة تلك الضريبة لما لذلك، من أثر على نتائج الاعمال والقوائم المالية .

الرد :-

قيما يتعلق بالضريبة الإضافية بنسبة ٥% طبقا لاحكام القانون ٤٤ لسنة ٢٠١٤ الصادر بشأن فرض ضريبة إضافية مؤقتة لمدة ٣ سنوات فقد صدر القانون في ٢٠١٤/٦/٤ ولم تصدر له اللائحة التنفيذية حتى تاريخه وقد قامت الشركة بمكاتبة الادارة العامة للبحوث الضريبية لموافقتها بالرأى حيث أن السنة المالية متداخلة مع السنة الضريبية كما أنه تم تطبيق القانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ والصادر في ٢٠٠٥/٦/٩ عن العام المالي ٢٠٠٥/٢٠٠٦ طبقا لنص المادة رقم ٩ الفقرة رقم ٢ من القانون وتم صدور اللائحة التنفيذية له في ٢٠٠٥/١٢/٢٧ اي بعد صدور القانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥ بستة شهور وعليه تم تقديم الاقرار الضريبي النهائي في ٢٠٠٥/٦/٣٠ طبقا للقانون السابق للقانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتم اعتماده من الجهاز المركزي لمحاسبات وسيتم تطبيق القانون ٤٤ لسنة ٢٠١٤ اعتبارا من العام المالي ٢٠١٥/٢٠١٤ أسوة بما تم تطبيقه للقانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ .

الملحوظة :-

- تضمنت الارصدة الدائنة للشركة القابضة في ٢٠١١/٦/٣٠ نحو ٩.٠٨٧ مليون جنيه تمثل فائض حصة مجلس الادارة عن ارباح عامي ٢٠١٢/٢٠١١، ٢٠١٣/٢٠١٢ طبقا لقرارات الجمعية العامة في هذا الشأن صحتها داننو توزيعات .
نوصي بعرض الامر على الجمعية العامة لاتخاذ اللازم بشأنها .

الرد :-

تم فتح وتكوين هذا الحساب بناء على قرارات الجمعية العامة للشركة عن الاعوام المشار اليها .

الملحوظة :-

- ظهرت أرصدة حسابات تامينات للغير المحتجزة من شركات المقاولات بنحو ٢٢.٦١٩ مليون جنيه بقيم اجمالية .
نوصي بدراسة وتحليل تلك الارصدة والمصادقة عليها واجراء التسويات اللازمة بشأنها .

الرد :-

سوف يتم اتخاذ اللازم بشأن دراسة وتحليل تلك الارصدة .

عليه

محمد عبد الحليم

رد الشركة ٢٠١٤

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



شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير إحدى شركات الشركة القومية للتشييد والتعمير

-١-

فقرة توجيه الانتباه

- ما زالت أرض القاهرة الجديدة البالغ مساحتها ١٦٩٥ فدان غير مستغلة رغم مرور أكثر من ١٠ سنوات على استلامها وإنفاق الشركة نحو ٥٥.١ مليون جنيه على تخطيط المشروع وسداد تعويضات لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة هذا بالإضافة إلى نحو ٢٠.٥ مليون جنيه باقى التعويضات المستحقة على الأرض والواجبة السداد خلال العام المالى ٢٠١٥/٢٠١٤ .
نوصى بسرعة البدء فى إستغلال تلك الاراضى لتعظيم موارد الشركة دعما للسيولة النقدية .

الرد :-

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

الملحوظة :-

- تضمن مخزون الإنتاج غير التام أراضى فضاء مساحتها نحو ٢.٣ مليون متر مربع شرق الطريق الدائرى محظور عليها البناء لتأمين حركة الطيران بمطار القاهرة وعدم توقع أى منافع اقتصادية منها مستقبلا
نوصى مطالبة الجهات المسؤولة بالتعويض المناسب عنها .

الرد :-

جارى حاليا دراسة مدى الاستفادة من احتمالات زيادة الارتفاعات بهذه المنطقة علما بأن المنطقة ما زالت محظور البناء عليها لارتفاع منسوبها الطبيعى وهى محاطة بممرات ومنشآت خاصة بالطيران المدنى هذا وسوف يتم دراسة مطالبة الجهات المعنية بالتعويض اللازم .

الملحوظة :-

- ما زال مخزون الإنتاج غير التام يتضمن نحو ٤٣٠ ألف جنيه تكلفة مشروع إسكان غرناطة المتوقف لعدم إنهاء إجراءات التراخيص اللازمة .
يتعين اتخاذ الاجراءات اللازمة بشأنها .

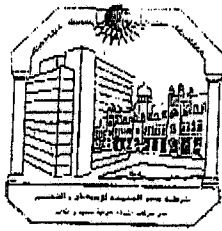
الرد :-

- قامت الشركة بعمل مشروع لاستغلال الأرض بعد هدم السينما وقدمت للمحافظة مشروع تطوير متكامل ورؤية 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 بصري للمشروع ككل.

محمد
علاء

محمد
علاء

رد الشركة ٢٠١٤
٢٨ شارع إبراهيم اللقاني - مصر الجديدة - تلفون : ٢٩١٩٤٢٨ - ٢٩١٩٤٣٤ - فاكس : ٢٩١٠٥٢٢



شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير إحدى شركات الشركة القومية للتشييد والتعمير

- ١٠ -

الملاحظة :-

- بلغ السحب على المكشوف في ٢٠١٤/٦/٣٠ نحو ٢٠١ مليون جنيه مقابل نحو ١٧٤ مليون جنيه في العام السابق تحملت عنه الشركة أعباء تمويل بلغت نحو ٦١٣ مليون جنيه .
نوصي بإعادة دراسة السياسات التمويلية المتبعة بالشركة للحد من السحب على المكشوف تجنباً للاعباء التمويلية .

الرد :-

• يرجع الارتفاع في رصيد السحب على المكشوف في ٢٠١٤/٦/٣٠ نتيجة لاضطرار الشركة لسداد المبالغ الآتي بيانها لبعض الجهات حتى تتمكن من مواصلة وأستكمال مشروعاتها المختلفة بمصر الجديدة ومدينة القاهرة الجديدة وهي كما يلي :-
- مبلغ ٣٠.٧٩٠ مليون جنيه لجهاز مدينة القاهرة الجديدة بالشيك رقم ٦١٥٠٧٦ بتاريخ ٢٠١٣/١٢/٢ .
- مبلغ ٥.٠٠٠ مليون جنيه لشركة شمال القاهرة لتوزيع الكهرباء بالشيك رقم ٦١٥٠٩١ بتاريخ ٢٠١٤/٤/٧ .
- مبلغ ١٠.٣٧٦ مليون جنيه لجهاز مدينة القاهرة الجديدة بالشيك رقم ٦١٥١٠٠ بتاريخ ٢٠١٤/٥/١٨ .
- مبلغ ١٢.٠٠٠ مليون جنيه لشركة شمال القاهرة لتوزيع الكهرباء بالشيك رقم ٩١٥٩٤٦ بتاريخ ٢٠١٤/٦/١٠ .
٥٨.١٦٦ مليون جنيه
وهذه الزيادة في رصيد السحب على المكشوف حتمية للصرف على مشروعات الشركة بضاف 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 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 الوحدات السكنية والإدارية 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 الأجل بفترة سماح متفق عليها ويكون محدد المدة والفائدة ليكون بديلاً للسحب على المكشوف .
ب - قيام الشركة بالعمل على ترشيد وضغط الانفاق بقدر الإمكان بما لا يؤثر على استمرارية نشاط الشركة
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

الملاحظة :-

- مازال الحجز على مبلغ ٢ مليون جنيه ودائع لدى بنك مصر فرع روكسي والمحجوزة على ذمة إصدار كفالة بنكية لصالح المصرف التجاري للتنمية لحين الفصل في الدعوى رقم ١٠١٧٦١ لسنة ١٩٨٤ تجاري كلي جنوب القاهرة المؤجلة لجلسة ٢٠١٤/١١/٢٤ .
يتعين متابعة الإجراءات اللازمة لرفع الحجز .

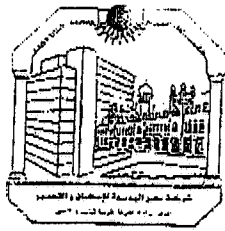
الرد :-

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

محمد

٢٠١٤

رد الشركة ٢٠١٤
٢٨ شارع إبراهيم اللقاني - مصر الجديدة - تليفون : ٢٩١٩٤٢٨ - ٢٩١٩٤٣٤ - فاكس : ٢٩١٠٥٢٢



شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير إحدى شركات الشركة القومية للتشييد والتعمير

- ١١ -

الملحوظة :-

- عدم التزام الشركة بسداد نحو ٩٦,٥٥٧ مليون جنيه للشركة القومية للتشييد والتعمير قيمة الحصة في توزيعات ارباح ٢٠١٠، ٢٠١١، ٢٠١٣ بالمضافة للمادة (١٩٧) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم (١٥٩) لسنة ١٩٨١ رغم وجود اتفاق على جدولة السداد.
نوصي بمداركة الامر.

الرد :-

جارى سداد الرصيد المشار اليه في ضوء السيولة المتاحة بالشركة وطبقا للجدولة المتفق عليها بين الشركة وكل من الشركة القومية للتشييد والتعمير وشركة مصر المقاصة وقد قامت الشركة بسداد مبلغ (٥) مليون جنيه للشركة القومية للتشييد والتعمير بالشيك رقم (١١٠٤٩٠٢٠) بتاريخ ٢٠١٤/٩/٢٥ خصماً من رصيد الكوبون رقم (١٦) عن عام ٢٠١٠/٢٠٠٩ وذلك بجانب الجدولة المشار اليها بعاليه.

الملحوظة :-

- تم اعانة نادي الشركة خلال العام بنحو ١,٣٣٠ مليون جنيه بالرغم من وجود نحو ٤٨٧ الف جنيه حصة النشاط الرياضي بالارصدة الدائنة.
نوصي بالعمل على تعظيم ايرادات النادي للمصرف على انشطته المختلفة وعدم الاعتماد على اعانة الشركة.

الرد :-

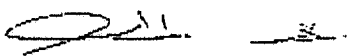
سوف يتم عرض ماتم صرفه من تبرعات وأعانات لنادى الشركة على الجمعية العامة للشركة وذلك للنظر في اعتمادها مع اخطار ادارة النادي لاتخاذ مايلزم نحو تعظيم ايرادات نادى العاملين بالشركة.

الملحوظة :-

- استمرار بيع الاراضى الخام وعدم الاستفادة منها في نشاط الشركة الرئيسى خاصة في ضوء عدم شراء اراضى جديدة بدلا منها وقد بلغت مبيعات الاراضى الخام نحو ٢٣٢.٥ مليون جنيه بنسبة ٤٩% من اجمالى مبيعات العام.
نوصي بالحد من بيع الاراضى الخام وعدم التوسع بها.

الرد :-

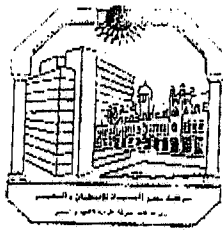
بناء على توجيهات الشركة القومية للتشييد والتعمير بعدم بيع اى مساحات من الاراضى الفضاء فان الشركة تتجه حاليا لتنفيذ هذه التوجيهات وتم بناء على ذلك عدم موافقة مجلس الادارة على تسعير عدد (٥) قطع اراضى فضاء بالمربع ١٢٥٨ ب بالمنطقة الجنوبية الشرقية وذلك بناء على ماورد بالمذكرة رقم ٢٣٧ لسنة ٢٠١٤ بجلسة ٢٠١٤/٩/٢٥ والقيام باستغلالها في اقامة مشروعات سكنية وادارية وتجارية بالاضافة الى قرار المجلس عدم الموافقة على بيع قطعة ارض بمساحة ٦٢ فدان بالمدخل الجنوبى بمدينة هليوبوليس الجديدة (مذكرة رقم ٢٢٧ لسنة ٢٠١٤) بجلسة ٢٠١٤/٩/٢٥ وقد ورد كتاب الشركة القومية للتشييد والتعمير رقم ٣٢٧٢ بتاريخ ٢٠١٤/١٠/٢ للتاكيد على وقف بيع أو أى اجراء لبيع أى قطع اراضى والاتجاه نحو منهج التنمية والاستثمار.





محمد

رد الشركة ٢٠١٤
٢٨ شارع إبراهيم اللقاني - مصر الجديدة - تليفون : ٢٩١٩٤٢٨ - ٢٩١٩٤٣٤ - فاكس : ٢٩١٠٥٢٢



شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير إحدى شركات الشركة القومية للتشييد والتعمير

- ١٠ -

الملحوظة :-

- مازال نشاط المنتزة السياحي يحقق خسائر من عام لآخر حيث بلغت نحو ٥.٩٤٥ مليون جنيه عن العام المالي المنتهي في ٢٠١٤/٦/٣٠ .
- يتعين بحث ودراسة أسباب تلك الخسائر والعمل على تلافيها مستقبلاً

الرد :-

نظرا لانه لم يتم الانتهاء بعد من مشروعات تطوير المنتزه السياحي والانشاءات الخاصة بالكازينو مما يؤثر على عدد زوار الحديقة بالإضافة الى انخفاض سعر تذكرة دخول الحديقة مع زيادة تكاليف ومصروفات هذا النشاط من اجور عمال ومصروفات صيانه وارتفاع اسعار استهلاك المياه الامر الذي يؤدي لتحقيق هذه الخسائر وتسعى الشركة جاهدة لحل مشاكل هذا النشاط حتى يمكن التغلب على هذه الخسائر .

الملحوظة :-

- تشير مؤشرات السيولة وما ورد بتقرير مجلس الإدارة عن القوائم المالية وجود شك مقبول في قدرة الشركة على الوفاء بالتزاماتها في حال إجراء التوزيعات النقدية .
- الأمر الذي يستوجب أعمال نص المادة (٤٣) من اللائحة التنفيذية للقانون (٢٠٣) لسنة ١٩٩١ قانون شركات قطاع الأعمال العام بأن يجوز للجمعية العامة عدم توزيع أرباح إذا ترتب على ذلك منع الشركة من أداء التزاماتها النقدية في موعدها

الرد :-

اقترحت الشركة هذا العام بتقرير مجلس الادارة عدم اجراء توزيع حصة المساهمين من الارباح مع ترحيلها لحساب الارباح المرحلة وسوف يتم عرض هذا الامر على الجمعية العامة للشركة لاتخاذ القرار الذي تراه مناسباً .

الملحوظة :-

- تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى :-
- تمسك الشركة بحسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة على وجوب اثباته فيها وقد وجدت القوائم المالية متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات ، وقد تم جرد الأصول الثابتة والمخزون ومطابقة نتائج على السجلات في ٢٠١٤/٦/٣٠ بمعرفة الشركة وتحت مسئولياتها وتحت إشرافنا الاختباري وفي حدود الامكانيات المتاحة كما تم حساب الإهلاك وتقييم المخزون بالتكلفة كالمعتب في السنوات السابقة .

الرد :-

تقريرية .

الملحوظة :-

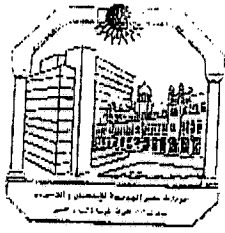
- تطبيق الشركة نظام تكاليف يحتاج لمزيد من التطوير والتحديث .

الرد :-

جارى دراسة ما ورد بالملحوظة واتخاذ اللازم وذلك بما يحقق صالح الشركة .

_____ محمد

رد الشركة ٢٠١٤
٢٨ شارع إبراهيم اللقاني - مصر الجديدة - تليفون : ٢٩١٩٤٢٨ - ٢٩١٩٤٣٤ - فاكس : ٢٩١٠٥٢٢



شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير
إحدى شركات
الشركة القومية للتشييد والتعمير

- ١٣ -

الملحوظة :-
البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة المعد وفقا لمتطلبات القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١
ولانحته التنفيذية متفقة مع ما هو وارد بدفاتر الشركة وذلك في الحدود التي تثبت بها مثل تلك
البيانات بالدفاتر.

الرد :-
تقريرية .

رئيس مجلس الإدارة
والعضو المنتدب

مهندس / على مصطفى أحمد حسن

[Signature]

[Signature]

[Signature]

محمد

رد الشركة ٢٠١٤
٢٨ شارع إبراهيم اللقاني - مصر الجديدة - تليفون : ٢٩١٩٤٢٨ - ٢٩١٩٤٣٤ - فاكس : ٢٩١٠٥٢٢