

**رد الشركة على تقرير مراقب الحسابات  
على القوائم المالية لشركة مصر الجديدة  
للإسكان والتعمير في ٢٠١٦/٦/٣٠**

**الملحوظة :-**

- عدم تسجيل معظم العقارات والأراضي المملوكة للشركة كما لم يتم استخراج شهادات سلبية للمسجل منها في ٢٠١٦/٦/٣٠ .  
يتعين نهو إجراءات التسجيل وموافاتنا بالشهادات السلبية .

**الرد :-**

إن ملكية الشركة للأراضي والعقارات الخاصة بها ثابتة بموجب عقود موثقة وحقوق امتياز صادرة لها وطبقا 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 الأيداع 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 .  
وفيما يتعلق بالشهادات السلبية فإن الشركة قد قامت بطلب استخراج هذه الشهادات من مصلحة الشهر العقاري والتوثيق عدة مرات طوال السنوات السابقة ألا أن المصلحة المذكورة أفادت بأنه لا يمكن استخراج هذه الشهادات إلا إذا ورد تصرف بالبيع أو الرهن طبقا لقانون الشهر العقاري .

**الملحوظة :-**

- القصور في إتخاذ الإجراءات القانونية حيال التعديات على بعض عقارات الشركة المؤجرة بمصر الجديدة والمأظفة في حينها .  
نوصي بمتابعة الإجراءات القانونية لإزالة كافة التعديات مع مراعاة إتخاذ الإجراءات القانونية تجاه التعديات فور حدوثها وفي التوقيت الملائم حفاظاً على ممتلكات الشركة .

**الرد :-**

جاري حصر أي تعديات جديدة وإبلاغها لحي مصر الجديدة نظرا لانه الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم وتحرير محاضر اثبات حالة بشأنها وتواصل الشركة متابعة هذا الموضوع مع الحي بالاضافة الى احوالة هذه التعديات لقطاع الشئون القانونية بالشركة لاتخاذ الاجراءات القانونية المطلوبة.

محمد جابر



-٢-

الملحوظة :-

- وجود تعديلات على بعض أراضي الشركة بلغت نحو ٢٢٥٣٦١ متر مربع وهي أرض المديح بالمربع ٥٢٦ رقم ٥ - ٥ وجزء من القطعة ١٦ د مكرر من أرض المديح ، الأرض التي يوجد عليها مباني الأمن المركزي على طريق السويس الصحراوي ، والأرض المقام عليها ورشة سكره بالمربع ٣١٩ الماظنة مصر الجديدة.

الرد :-

التعديلات على أراضي الشركة مرفوع بشأنها دعاوى قضائية جارية متابعتها عن طريق الشئون القانونية بالشركة وذلك للحفاظ عليها وحتى يتم إزالة كافة هذه التعديلات .  
- بالنسبة لأرض المديح بالمربع ٥٢٦ والبالغ مساحتها ٢٨٣ م ٢ :-

- القطعة رقم ٥ / د :

يوجد أشكال يوقف التنفيذ ومؤجله لجلسة ٢٠١٦/١١/١٢ .

- جزء من القطعة رقم ٦ / د مكرر :

مقام بشأنها الدعوى رقم ٧١٦٢ لسنة ٩٦ ضد السيدة / عز شوقي عثمان وصدر حكم بعدم قبول الدعوى الفرعية وتم الطعن على هذا الحكم من طرفي التداوى بالاستئناف رقمي ٧٧٧٨ ، ٧٦٢٠ لسنة ٨ ق ومازالا متداولين وكان قد تحدد لنظرهما جلسة بتاريخ ٢٠١١/٣/٢٦ وتم استئناف الحكم من جانب الخصوم وتأييد الحكم استئنافيا ومطعون عليه بالنقض من جانب السيدة / عز شوقي عثمان ولم يتحدد له جلسة حتى تاريخه .

- بالنسبة للأراضي التي يوجد عليها مباني لقوات الأمن المركزي والواقعة على حدود الشركة الشرقية وعلى طريق السويس والبالغ مساحتها ٢٢٥٠٠٠ م ٢ ( ٥٣.٥٧ ) فدان .

المساحة المشار إليها عاليه مرفوع بشأنها دعوى قضائية رقم ٦٥٥١ لسنة ٩٩ مدنى كلى شمال القاهرة وقد قضى في هذه الدعوى بعدم اختصاص المحكمة نوعيا بجلسة ٢٠٠٣/٢/١٤ ثم قيدت أمام محكمة القضاء الإداري برقم ٣٣٦٩٥ لسنة ٥٧ ق ومازال متداولة حتى الآن .  
كما أقيمت الدعوى رقم ١١٩٠٢ لسنة ٩٢ كلى شمال القاهرة ضد السيد / وزير الداخلية وآخرين بطلب الحكم بإخلاء قطعة الأرض وقد قضى في هذه الدعوى بعدم اختصاص المحكمة بنظر الدعوى نوعيا وإحالتها الى محكمة القضاء الإداري وقيدت برقم ٨٠٨٤ لسنة ٥٨ ق وقضى فيها بجلسة ٢٠١١/٤/٥ بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها وتم الطعن على هذا الحكم أمام المحكمة الإدارية العليا برقم ٣٠٠٢١ لسنة ٥٧ ولم يتم تحديد جلسة لنظره حتى الآن .

- بالنسبة لقطعة الأرض الفضاء المقام عليها ورشة سكره بالمربع ٣١٩ بالماظنة والبالغ مساحتها ١٧٤.٢٥ م ٢ .

مقام بشأنها دعوى إخلاء وتسليم رقم ٣٠٨٩ لسنة ٢٠٠٣ مدنى كلى شمال القاهرة وصدر حكم ضد الشركة بتاريخ ٢٠٠٥/٩/٣ وقد تأيد هذا الحكم بالاستئناف رقم ٩١٩٢ لسنة ٩ ق وتم الطعن على هذا الحكم بالنقض رقم ٥٤٢ لسنة ٧٨ ق وتم رفض النقض القائم من الشركة .  
وسيت عمل اللازم خلال العام المالي الجديد فى ضوء خسارة الشركة التداوى فى كل مرحلة .



- ٣ -

الملحوظة :-

- لم تقم الشركة بجرد النوادي المؤجرة للغير لعدم تمكين إدارة تلك النوادي لجنة الجرد من القيام بمهامها ولم نقف على الإجراءات القانونية التي اتخذتها الشركة في هذا الشأن .  
يتعين إتخاذ كافة الإجراءات اللازمة وموافاتها بما تم في هذا الشأن حفاظاً على حقوق وممتلكات الشركة

الرد :-

■ وفيما يتعلق بعدم تمكن لجنة جرد العقارات من جرد النوادي المؤجرة فقد تم إرسال مكاتبات للشئون القانونية لاتخاذ الاجراءات اللازمة لتمكن اللجان من دخول الاندية المؤجرة .

الملحوظة :-

- لم تنته الشركة من دراسة وتسوية الفروق التي أظهرتها مطابقة أرصدة الجرد الفعلي للأصول الثابتة مع أرصدة سجلات الأصول الثابتة هذا ولم تظهر تلك المطابقة بعض الفروق الأخرى التي تكشف لنا أثناء مراجعتنا لتلك المطابقة مما لا نطمئن معه لدقة نتائج المطابقة فضلاً عن عدم إستيفاء سجل الأصول لبند المباني لبعض البيانات مثل المساحة .  
يتعين إعادة المطابقة ودراسة الفروق وإجراء التصويبات اللازمة مع إستكمال بيانات سجل الأصول .

الرد :-

جارى إعادة المطابقة وسوف يتم موافاتكم بنتائجها وإجراء التسويات المالية المترتبة عليها فى العام المالى الجديد .  
وتم مخاطبة الشئون العقارية لموافاة الادارة العامة للحسابات بالبيانات التفصيلية للأصول المذكورة بالمرفق لاستكمال سجلات الأصول الثابتة .

الملحوظة :-

- ما زالت بعض أصول الشركة غير مستغلة منذ سنوات ( غرناطة ، الشولاند ، كازينو الميريلاند ) يرجع بعضها لعام ٢٠٠٨ دون الحصول على أى عائد منها فضلاً عن وجود محطة تموين لخدمة الحملة الميكانيكية بمدينة هليوبوليس الجديدة لا تعمل منذ سنوات .  
نوصى بدراسة الإستفادة من تلك الأصول .

الرد :-

- بالنسبة لغرناطة فإنه جارى حالياً أعداد طرح مشروع ترميم وتطوير مبنى غرناطة لاعادته الى رونقه وحالته التاريخيه كما تم تقديم تصور كامل الى جهاز التنسيق الحضارى بشأن استغلال المنطقة المحيطة بالمبنى وقد وافق الجهاز بشكل مبدئى على التصور المعد من المكتب الاستشارى المختص (مكتب المعمار د. ليلى الكردانى) .  
- الشولاند والكازينو نظرا للنزاع القائم بين الشركة والمستاجرة فإن الشئون القانونية بالشركة مستمرة فى تفعيل الصيغه التنفيذية ضد المستاجر .  
وبالنسبة لمحطة تموين لخدمة الحملة الميكانيكية جارى دراسة كيفية الاستفادة منها بطرحها للإيجار .



-٤-

الملحوظة :-

- بلغ مجمع إهلاك الأصول الثابتة نحو ٢٢ مليون جنيه بنسبة ٦٣% من تكلفة تلك الأصول متضمنة نحو ١٤.٢٧٥ مليون جنيه أصول إنتهى عمرها الافتراضى ولا زالت تستخدم مما يشير إلى عدم قيام الشركة بإعادة النظر فى الأعمار الإنتاجية للأصول بصفة دورية سنوياً وتهالك جانب كبير من تلك الأصول ..  
نوصى بالدراسة وإعداد خطة لإحلال وتجديد الأصول الثابتة .

الرد :-

قامت الشركة خلال العام المالى ٢٠١٦/٢٠١٥ بشراء أصول ثابتة وعمل أحلال وتجديد بمبلغ ١.٣٧٢ مليون منها ٨٧٦ ألف جنيه وسائل نقل وأنتقال ومبلغ ٤٠١ ألف جنيه للآلات والتجهيزات المكتبية ومبلغ ٩٥ ألف جنيه لشراء الات وعدد أدوات وذلك كإضافات للأصول الثابتة وإحلال وتجديد للأصول المستهلكة للمحافظة على كفاءة تشغيل الأصول وبالنسبة للأصول التى إنتهى عمرها الافتراضى وما زالت تعمل فى الانتاج فذلك نظرا لان الشركة تقوم بالحفاظ عليها مع إجراء الصيانة الدورية لها للاستفادة منها أطول فترة ممكنة .

الملحوظة :-

- ما زال حساب مشروعات تحت التنفيذ يتضمن مبلغ نحو ١.٦٢٦ مليون جنيه قيمة ما تم إنفاقه على بعض المشروعات المتوقفة من سنوات وغير مستكملة ( مشروع المنتزه السياحى ، توسعات مبنى الإدارة ) .  
نوصى بسرعة إستكمال تلك المشروعات للاستفادة منها مع دراسة مدى تعرض تلك المبالغ للإضمحلال واتخاذ ما يلزم فى ضوء ذلك .

الرد :-

- بالنسبة لمبلغ ١.٥٨٥ مليون جنيه لمشروع المنتزه السياحى :-  
تم أسناد عملية تطوير ٢٢ فدان بحديقة الميرلاند كمرحلة أولى من إجمالى المساحة البالغة ٤٥ فدان لشركة النصر للمباني والانشاءات إيجيكو للقيام بأعمال التطوير المطلوبة بقيمة تعاقدية قدرها ٢٩٩.٣٢ مليون جنيه وقد تم أستلام الموقع وسيتم طرح باقى المساحة خلال الفترة المقبلة .  
وبالنسبة لمبلغ ٢٥.٧٦٢ ألف جنيه توسعات مبنى الإدارة العامة  
وبالنسبة لمبلغ ١٥.١٤٧ ألف جنيه .  
سيتم دراسة هذه الارصدة وعمل اللازم نحو تسويتها .



-٥-

الملحوظة :-

- بلغت الإستثمارات طويلة الأجل فى ٢٠١٦/٦/٣٠ نحو ١٠٨ ألف جنيه تتمثل فى سندات حكومية وأسهم مشتراه قبل التأميم مقام بشأنها دعاوى قضائية مازالت متداولة بالمحاكم حتى تاريخه .  
نوصى بمتابعة الإجراءات القانونية ودراسة مدى تعرضها للإضمحلال وإتخاذ ما يلزم فى ضوء ذلك .

الرد :-

أ - تم رفع دعوى رقم ١٥٣٤١ لسنة ١١٦ ق استئناف القاهرة من الشركة ضد بنك الاستثمار القومى بشأن أستراداد قيمة ٥% المخصصه لشراء سندات حكومية وصدر الحكم ضد الشركة برفض الاستئناف ومطعون عليه بالنقض بدعوى رقم ٥٥٢ لسنة ٧٠ ق ولم يتم تحديد جلسة حتى تاريخه.

ب - وبالنسبة للدعوى رقم ١٠٦٦١ لسنة ٥٣ المرفوعة من الشركة ضد السيد / وزير المالية بصفته أمام القضاء الادارى بطلب الزامه بدفع مبلغ ٥٧٢٣١١ جنيه والفوائد القانونية فى تاريخ السداد فهى متداولة الان أمام المحكمة الادارية العليا ومحالة الى مكتب الخبراء ولم يتم أخطارنا حتى الان بمعياد مباشرة الخبير للمأمورية .

الملحوظة :-

- اختلاف حجم التعديت على أراضى الشركة بمدينة هليوبوليس الجديدة حيث قدرت وفقاً للبيانات الصادرة عن الشئون القانونية بالشركة طوال السنوات الماضية بنحو ٧٨٧ فدان فى حين أظهر الجرد الفعلى للأراضى فى ٢٠١٦/٦/٣٠ أن حجم تلك التعديت بنحو ٧٥٧ فدان ، فضلاً عن إختلاف المساحات المتعدى عليها لكل متعدى بين المساحات الواردة بالجرد الفعلى والمساحات الواردة بالبيانات الصادرة عن الشئون القانونية بالشركة والمرفوع بموجبها دعاوى قضائية .  
يتعين بحث تلك الفروق والموقف القانونى فى ضوء إختلاف المساحات المتعدى عليها فعلياً عن المساحات المرفوع بها دعاوى قضائية .

الرد :-

جميع هذه التعديت مرفوع بشأنها دعاوى قضائية مازالت متداولة حتى تاريخه وجارى متابعتها عن طريق الشئون القانونية بالشركة .  
جارى حصر التعديت وفقاً للمساحات الفعلية على الطبيعة بمعرفة اللجنة المشكلة برئاسة المهندس / ابراهيم محلب وفقاً للقرار الجمهورى الصادر فى هذا الشأن بمحضر التعديت على الطرق .

الملحوظة :-

- مازال المخزون يتضمن أصناف راكدة وخردة بنحو ٧٣ ألف جنيه معظمها تمثل تكلفة قطع غيار سيارات ومعدات غير مستخدمة حالياً بالشركة .  
نوصى ببحث ودراسة الإستفادة من تلك الأصناف ومدى تعرضها للإضمحلال وتكوين مخصص بكامل قيمتها .

الرد :-

جارى حصر كافة الاصناف الراكدة والخردة تمهيدا لعرضها فى جلسة مزاد سيتم تحديدها خلال الفترة القادمة.



-٦-

الملحوظة :-

- مازالت أرض الشركة بالقاهرة الجديدة البالغ مساحتها ١٦٩٥ فدان لم تستغل رغم إنفاق الشركة ما يقرب من ٨٣ مليون جنيه على تخطيط المشروع وسداد تعويضات عن الإرتفاعات لهيئة المجتمعات العمرانية وصدور قرارى وزير الإسكان رقمى ١٢١ ، ١٢٦ بتاريخ ٢٠١٤/٢/١٢ بشأن اعتماد تخطيط وتقسيم منطقة الخدمات الشمالية والحي الرابع والحديقة العامة والنادى .  
نوصى بوضع تصور لاستغلال تلك الأراضى وتوفير التمويل اللازم لذلك تعظيماً لموارد الشركة وحقوق ملاكها.

الرد :-

- جارى حالياً اتخاذ اللازم مع استشارى لإعادة تخطيط الأرض بما يتناسب مع السياسة التسويقية الجديدة للشركة ومتطلبات السوق ، كما تم التعاقد مع مكتب استشارى (مجموعة شاكى) متخصص فى أعمال الكهروميكانيك وذلك لنقل خطى كهرباء الضغط العالى بهدف تعظيم الاستفادة من الأرض .

الملحوظة :-

- مازالت الشركة لم تحصل على التعويض المناسب عن أرض الشركة بشرق الطريق الدائرى البالغ مساحتها ٢٢٦٢٣٥٧ متر مربع والمحظور البناء عليها لتأمين حركة الطيران بمطار القاهرة فى ضوء عدم توقع أى منافع إقتصادية منها مستقبلاً .

نوصى بسرعة مطالبة الجهات المسؤولة بالتعويض المناسب مع دراسة مدى تعرضها للإضمحلال واتخاذ ما يلزم فى ضوء ذلك .

الرد :-

تم أسناد الموضوع لمكتب قانونى متخصص ( مكتب الاستاذ / عماد فصيح ) لاتخاذ الاجراءات القانونية اللازمة للتعويض عنها .  
بالاضافة الى مخاطبة الاجهزة المعنية ( هيئة الطيران الحربى والمدنى ) لمعرفة الارتفاعات على هذه الاراضى .  
كما تم مخاطبة هيئة المساحة للحصول على خريطة مساحية محدثة تشمل حيز امتياز الشركة وعلاقتها بالطريق الدائرى لتحديد مساحة الارض بدقه .

الملحوظة :-

- لم تتأثر تكلفة المخزون ( إنتاج غير تام ) بنحو ١٠.٨٣٣ مليون جنيه تكلفة الأراضى المنزوعة الملكية من الشركة بمدينة هليوبوليس الجديدة والقاهرة الجديدة مساحة ٨١٩٤٧ م٢ ، ٧١٩٥٠ م٢ على الترتيب وما لذلك من آثار على نتائج الأعمال والأرباح الموزعة .  
يتعين إجراء التصويب اللازم .

الرد :-

- المساحة المذكورة تقريبيه ولم يتم تحديدها بدقة من الهيئة الهندسية للقوات المسلحة وقد قامت الشركة بمخاطبة السيد / أمين عام وزارة الدفاع بموجب كتابنا رقم ٢٤٧ بتاريخ ٢٠١٦/٦/٩ حيث أن الامر يتطلب أستصدار قرار من السيد / رئيس مجلس الوزراء بنزع ملكية الارض لإضفاء صفة النفع العام عن المشروع وحتى يتسنى لنا تسوية الموقف القانونى والمالى للشركة خلال العام المالى ٢٠١٦/٢٠١٧ .



محمد جابر

-٧-

الملحوظة :-

- تأثر المخزون ( إنتاج غير تام ) بنحو ٥.٢ مليون جنيه تمثل القيمة التقديرية المتوقع تنفيذها ببعض عمليات الشركة حتى ختامى الأعمال منها نحو ٣.٦٤٠ مليون جنيه بمشروع إستكمال مرافق الحى الرابع ونحو ١.٥٦٠ مليون جنيه بمشروع كهرباء الحى الخامس بهليوبوليس الجديدة .  
يتعين إستبعاد تلك المبالغ من تكلفة المخزون لما لذلك من أثر على صحة نتائج الأعمال .

الرد :-

سيتم اجراء التصويب اللازم خلال العام المالى ٢٠١٦/٢٠١٧ .

الملحوظة :-

- تضمن حساب المخزون ( إنتاج غير تام ) نحو ٤.٤٦٣ مليون جنيه قيمة فوائد سحب على المكشوف وعمولات بنكية تم رسملتها على اراضى ومشروعات متوقفة منذ سنوات بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصرى رقم (١٤) تكلفة الاقتراض .  
نوصى بمراعاة معيار المحاسبة المصرى المشار اليه وتحميل قائمة الدخل بما تم رسملته بالخطأ على حساب المخزون .

الرد :-

سيتم مراعاة ما ورد بالمعيار المصرى رقم (١٤) الخاص بتكلفة الاقتراض.

الملحوظة :-

- تضمن المخزون ( إنتاج غير تام ) نحو ٧٠٠ ألف جنيه تشوينات مقاولى التنفيذ أدرجت ضمن المخزون بالخطأ .  
يتعين إستبعادها من تكلفة المخزون .

الرد :-

سيتم اجراء التصويب اللازم .

الملحوظة :-

- مازال المخزون ( إنتاج تام ) يتضمن نحو ٥٤.٠٦٩ مليون جنيه قيمة عدد ٢٧ فيلا ، عدد ١٦ محل تجارى مرحلة منذ سنوات وعدد ٦ وحدات سكنية بواقى مزادات هذا العام بمدينة العبور .  
نوصى بتنشيط أعمال البيع والتسويق لما لذلك من آثار على السيولة ونتائج الأعمال .

الرد :-

- بالنسبة المحل المقام بالمربع ١١٣١ / مصر الجديدة : بوجد نزاع قضائى مازالت متداولة بالمحاكم.
- بالنسبة لمشروع محلات المبنى التجارى بالعبور : تم بيع عدد ٢ محل والمتبقى (٥) محلات وجارى تسويقهم .
- بالنسبة لمحلات مشروع (٧) عمارات مجموعة (٤٠ ع ) نموذج (M-N) : تم بيعها بالكامل .
- بالنسبة لفيلات المجموعة (٣٥ ف ) بمدينة هليوبوليس الجديدة : تم بيع عدد ٤ فيلات خلال الفترة الحالية وجارى عرض الباقي للبيع (٨) .
- بالنسبة لوحدة المربع (٨٠٠١٤) : تم بيع جميع الوحدات بالكامل .
- بالنسبة لمشروع (١٥) فيلا : جارى تسعيرها تمهيدا للبيع .
- بالنسبة لوحدة المربع (٨٠٠١١) : تم بيع جميع الوحدات بالكامل .
- بالنسبة لوحدة المربع (٨٠٠٠٦) مشروع (٣) عمارات : جارى عرض الوحدة المتبقية للبيع .

٢٨ شارع إبراهيم اللقانى - مصر الجديدة

٢٢٩١٩٤٢٥ - ٢٢٩١٩٤٢٤

E-mail : info@hhd.com.eg

Web : www.hhd.com.eg



-٨-

الملحوظة :-

- عدم قيام الشركة بإرسال مصادقات لكافة أرصدة العملاء في ٢٠١٦/٦/٣٠ وعليه فإن أرصدة العملاء الظاهرة بقائمة المركز المالي تعبر عن وجهة نظر الشركة فقط  
نوصى بمراجعة إرسال المصادقات لكافة أرصدة العملاء في تاريخ إعداد القوائم المالية .

الرد :-

تقوم الشركة دوريا خلال العام بإرسال المطالبات للعملاء لسداد مديونياتهم المستحقة للشركة كما قامت الشركة بإرسال المصادقات المطلوبة للأرصدة المدينة الأخرى في ٢٠١٦/٦/٣٠ ولم نتلق أية ردود عليها حتى تاريخه .

الملحوظة :-

- بلغت متأخرات العملاء ( أراضي - مباني ) في ٢٠١٦/٦/٣٠ نحو ٥٠.٣ مليون جنيه بعضها يرجع الى عام ١٩٨٧ وتم إحالة أغلبها للشئون القانونية إلا أنه تلاحظ تقاعسها في إتخاذ الإجراءات القانونية أو متابعتها حيال بعضها .  
نوصى ببذل المزيد من الجهد واتخاذ كافة الإجراءات القانونية حيال العملاء المتأخرين ومراعاة تضمين العقود المحررة مع العملاء ل ضمانات تكفل تحصيل حقوق الشركة قبلهم .

الرد :-

جميع العملاء المتأخرين في السداد تم إحالتهم للشئون القانونية في حينه وعقب توقفهم عن السداد وذلك لاتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة هذا وقد قامت الشركة بعمل الاجراءات التالية ضد هؤلاء العملاء :-  
أ - تم إرسال إنذارات قانونية بالسداد لبعض الحالات .  
ب - تم رفع دعاوى قضائية ضد البعض الآخر .  
ج - جاري اتخاذ إجراءات رفع دعاوى قضائية ضد حالات أخرى .  
- وقد ترتب على ذلك قيام بعض العملاء بسداد ما عليهم من مديونيات متأخرة .  
هذا وقد قامت الشركة بالتعاقد مع أحد المكاتب المتخصصة ( مكتب علاء للمحاماه ) في عملية التحصيل لتنشيط أعمال التحصيل حفاظا على حقوق الشركة ولدعم السيولة النقدية مما أدى الى تحصيل جزء من المتأخرات .

الملحوظة :-

- ما زال حساب العملاء ( أراضي ) يتضمن نحو ٠.٦٣٠ مليون جنيه تمثل مديونيات مرحلة من سنوات لبعض العملاء قيمة رسوم تغلية أدوار تسدد على أقساط .  
نوصى ببحث ودراسة مدى تعرضها للإضمحلال واتخاذ ما يلزم في ضوء ذلك .

الرد :-

ستقوم الشركة بدراسة تلك المديونيات واتخاذ اللازم للمطالبة بها وتحصيلها .



م. جابر

-٩-

الملحوظة :-

- مازال حساب العملاء يظهر مديونية طرف الشركة العربية للكيماويات والعمارة بنحو ٢ مليون جنيه على الرغم من قيام العميل بسداد كامل المديونية المستحقة عليه وذلك لتراخي الشركة في تحصيل المبالغ المودعة بالمحكمة لصالحها بنحو ذات المبلغ .  
نوصى باتخاذ الإجراءات اللازمة لتحصيل المبالغ المودعة بالمحكمة وإجراء التصويبات اللازمة لصحة رصيد العميل .

الرد :-

جارى إنهاء الاجراءات القانونية لاسترداد قيمة الودائع المودعة بالمحكمة .

الملحوظة :-

- تضمن الإيجارات المستحقة على شركة ماجيك دريمز مستأجر كازينو الميريلاند وحديقة الطفل بحساب عملاء إيجارات نحو ١٤٣.٧ مليون جنيه فى ٢٠١٦/٦/٣٠ حيث لم يلتزم المستأجر بسداد القيمة الإيجارية منذ عام ٢٠٠٨ هذا ولم يلتزم بالتسويات الودية السابق الاتفاق عليها معه أو التى صدر بشأنها قرارات من الجمعية العمومية للشركة والتى كان أخرها ما أقرته الجمعية العمومية فى ٢٠١٦/٦/١٨ بإحالة النزاع القائم بين الشركة والمستأجر للجنة فض المنازعات بوزارة الاستثمار وقد صدر حكم بتفعيل الصيغة التنفيذية لعقد الإيجار لاسترداد العين الموجرة وقد تعذر تنفيذه أكثر من مرة تارة لعمل دراسة أمنية وتارة أخرى لاعتراض المستأجر وآخرين تابعين له تواجدوا بمكان التنفيذ.  
نوصى بمتابعة تنفيذ الحكم واسترداد العين واستغلالها بما يعود على الشركة والمساهمين بالنفع .

الرد :-

بالإضافة الى ما ورد بالملحوظة فإن قسم مصر الجديدة كان قد حدد يوم ٢٠١٦/٩/٤ موعد لاختلاء الميريلاند وتسليمها لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير .  
هذا وقد أنتقل بالفعل معاون تنفيذ محكمة مصر الجديدة لديوان قسم مصر الجديدة وتم اصطحاب القوات اللازمة لتأمين التنفيذ وتم الاعتراض من جانب الشركة المنفذ ضدها (شركة ماجيك دريمز) وآخرين تابعين لها تواجدوا بمكان التنفيذ وتم عرض الامر على مدير إدارة التنفيذ والذى أمر سيادته بعرض الاوراق على قاضى الادارة برفقة الاطراف وذلك بموجب محضر أثبات حالة وعرض على قاضى التنفيذ وحضور جميع الاطراف أمامة فى ٢٠١٦/٩/٢٧ وتم تاجيل العرض الى يوم ٢٠١٦/١٠/٢٦ ( لصدور الحركة القضائية ) للموافقة على استمرار تنفيذ الصيغة التنفيذية .

الملحوظة :-

- تضمن حساب العملاء إيجارات نحو مبلغ ١.٥٦٠ مليون جنيه تبين بشأنه ما يلى :-  
\* ٦٢١ ألف جنيه قيمة إيصالات إيجارات عن وحدات مملوكة للشركة يرجع بعضها لأكثر من ٣٠ عام مرفوع بشأن بعضها دعاوى قضائية .

\* ٢٩٨ ألف جنيه رصيد مرحل من سنوات يمثل القيمة الإيجارية لفيلا ٥٢ شارع الميرغنى عن عامى ٢٠٠٧ ، ٢٠٠٨ ، ٢٠٠٩ التى تم إستلامها بحكم قضائى فى ٢٠٠٨/١٢ إلا أن الشركة لم تتمكن من تحصيل القيمة الإيجارية لعدم الاستدلال عن محل إقامة معلوم للمستأجر .



- ١٠ -

\* ٢٣٢ ألف جنيه تمثل القيمة الإيجارية لمقر الحزب الوطنى الديمقراطى رغم صدور حكم الإخلاء والتسليم للشركة فى ٢٠١٥/٧/٢٧ وصدور الصيغة التنفيذية للحكم فى ٢٠١٥/٨/٢٤ إلا أن الشركة لم تتمكن من التنفيذ حتى تاريخه .

\* ١٩٢ ألف جنيه قيمة مديونيات مرحلة منذ سنوات تحت مسمى إيجارات عادييين متنوعين مكون عنه مخصص ١٠٠% . والمرحلة منذ سنوات .

\* ٦٦ ألف جنيه يمثل نصيب الشركة فى ايجار البنك التجارى الدولى مناصفة مع نادى الشمس عن الفترة من ٢٠١٥/٧/١ حتى ٢٠١٦/٦/٣٠ .

يتعين بحث تلك المديونيات واتخاذ اللازم بشأن تحصيلها مع دراسة مدى تعرضها للاضمحلال واتخاذ ما يلزم فى ضوء ما تسفر عنه الدراسة والعمل على إسترداد مقر الحزب الوطنى .  
الرد :-

- بالنسبة لمبلغ ٦٢١ ألف جنيه قيمة ايصالات ايجارات عن وحدات مملوكة للشركة .

هناك العديد من المستاجرين يقوموا بعرض الاجرة بانذارات على يد محضر اما لامتناع الشركة عن استلامها او لوجود منازعه بين بعض الورثة وبعضهم وهو مانتج عند ذلك المبلغ دفترىاً ويتم بحثها مع الشئون القانونية وكيفية استعادة تلك المبالغ واتخاذ الاجراءات القانونية حيالها . هذا وقد تم تشكيل لجنة قانونية ومالية لبحث تلك المديونية .

- بالنسبة لمبلغ ٢٩٨ ألف جنيه القيمة الإيجارية لفيللا ٥٢ شارع المرغنى .

جارى العرض على مجلس الادارة بشأن هذا الموضوع وسوف يتم إجراء اللازم فى ضوء قرار المجلس

- بالنسبة لمبلغ ٢٣٢ ألف جنيه القيمة الإيجارية لمقر الحزب الوطنى .

تم أعداد مذكرة رقم (٩٥) بتاريخ ٢٠١٦/٥/١١ للشركة القابضة لمخاطبة وزير قطاع الاعمال ومجلس الوزراء لتنفيذ الحكم .

أما بالنسبة للقيمة الإيجارية فسوف يتم مطالبه المجالس القومية المتخصصة بها بعد تنفيذ الحكم وأستلام العين .  
- بالنسبة لمبلغ ١٩٢ ألف جنيه قيمة مديونيات مرحلة منذ سنوات تحت مسمى إيجارات عادييين متنوعين .

سيتم دراسة ما ورد بهذه الملحوظة واتخاذ اللازم فور الانتهاء من الدراسة .

- بالنسبة لمبلغ ٦٦ ألف جنيه نصيب الشركة فى ايجار البنك التجارى بنادى الشمس .

○ تم مطالبة نادى الشمس بهذا المبلغ خلال العام المالى ٢٠١٥/٢٠١٦ وسيتم أخطاره بأنه فى حالة عدم السداد سوف يتم اتخاذ الاجراءات القانونية اللازمة .

الملحوظة :-

- استمرار تضمين الحسابات المدينة لنحو ٣٣.٦٦٦ مليون جنيه تمثل قيمه مستحقات الشركة طرف الجهات المنقول اليها المرافق ( كهرباء - مترو ) تنفيذاً لقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (١٦٥٥) لسنة ١٩٩١ مقام بشأنها دعاوى قضائية متداولة حتى تاريخه ومكون بشأنها مخصص بلغ نحو ٢١.٢٧٨ مليون جنيه بنسبه ٦٣.٢% بعد تدعيمه خلال العام بمبلغ ٦٧٣٣١٨ جنيه بنسبه ٢% من إجمالى المديونية .

يتعين متابعة الإجراءات القانونية لتحصيل تلك المستحقات مع مراعاة تدعيم المخصص ليغطي كافة المديونيات لحين تحصيلها والافادة بما يتم .



- ١١ -

الرد :-

تقوم الشركة بتدعيم المخصص المكون لهذا الغرض 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 .  
وفيما يلي موقف هذه الدعاوى القضائية المرفوعة في هذا الشأن .  
أ - الدعوى رقم ٧٩٩٤ سنة ٥٩ ق ادارية عليا 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 :-

- تضمن حساب الأرصدة المدينة الأخرى المبالغ التالية :-  
\* ٤٤٤ ألف جنيه تمثل تأمينات محتجزة لدى بعض الجهات مرحلة منذ سنوات مكون عنها مخصص بكامل القيمة ولم نتبين مدى إنتفاء الغرض منها من عدمه .
- \* ٢.٨ مليون جنيه تمثل تأمينات لنقل مخلفات ومقاييسات مسددة لحي النزهة وهينة الطرق والكباري ومرحلة من العام الماضي .
- نوصي بدراسة تلك المبالغ والعمل على استرداد ما انتفى الغرض منه .

الرد :-

- بالنسبة لمبلغ ٤٤٤ ألف جنيه قيمة تأمينات محجوزة لدى بعض الجهات .  
هذه المبالغ تمثل أرصدة تأمينات طرف بعض الجهات الحكومية التي تتعامل معها الشركة وتشتترط هذه الجهات لاستمرار التعامل معهم أن يتم إيداع هذه التأمينات طرفها ومن أمثلة ذلك (المستشفيات - المحاكم - بعض الجهات الحكومية الأخرى ) وسوف يتم بحث دراسة تلك الارصدة وأجراء التسويات اللازمة للمبالغ التي أنتهى الغرض منها .
- بالنسبة لمبلغ ٢.٨ مليون جنيه قيمة تأمينات لنقل مخلفات ... الخ .  
- بالنسبة لرصيد التأمينات طرف حي النزهة فهي تخص أعمال إعادة الشئ لأصله وقد تم تسوية جزء من هذا الرصيد وجارى بحث باقى الارصدة لتسويتها .  
- وبالنسبة لرصيد التأمينات طرف هيئة الطرق والكباري فأنها تخص تأمين عمل العديات النفقية لخط المياه الواصل من العاشر أسفل طريق القاهرة الاسماعيلية بالإضافة الى مبلغ التأمينات مسدد لهينة السكك الحديدية تأمين مرور خط المياه أسفل خط السكة الحديد .  
- وسوف تقوم الشركة بالعمل على استرداد تلك التأمينات فى ضوء الاعمال المنفذه .

مدير



- ١٢ -

الملحوظة :-

- تضمن حساب الأرصدة المدينة المختلفة المبالغ التالية :-

\* ١١١.٨٧ مليون جنيه قيمة المبالغ المنصرفة للشركة القابضة للتشييد من تحت حساب توزيعات أرباح العام المالي ٢٠١٦/٢٠١٥ تحت مسمى عهدة والفوائد الخاصة بها ولم نتبين موافقة الشركة القابضة على سداد مبلغ الفائدة من عدمه حيث لم يتم المصادقة أو المطابقة معها على المديونية.

نوصي بضرورة الاتفاق مع الشركة القابضة على مبلغ الفوائد المستحقة وتسوية المديونية وفوائدها من مستحقاتها عن توزيعات أرباح العام المالي ٢٠١٦/٢٠١٥

الرد :-

قامت الشركة بمخاطبة الشركة القابضة للتشييد والتعمير بموجب كتابها رقم ٣١٦ بتاريخ ٢٠١٦/٦/١ بشأن قيمة المديونية المستحقة للشركة طرفهم شاملة قيمة الفوائد المدينة والعمولات . بالإضافة الى إرسال مندوب من الشؤون المالية بالشركة لاجراء المطالبة اللازمة معهم وسوف يتم اتخاذ اللازم وأجراء التسويات اللازمة في حالة عدم موافقة الشركة القابضة على سداد قيمة الفوائد المحملة على المبالغ المنصرفة كعهدة من تحت حساب التوزيعات الارباح لعام ٢٠١٦/٢٠١٥ . وسيتم تسويتها خلال العام المالي ٢٠١٧/٢٠١٦ .

الملحوظة :-

\* ٤٨٣ ألف جنيه ما تم قيده مديونية على بعض ملاك عمارات هليوبوليس قيمه أعمال إعادة دهانات واجهات العمارات المسند تنفيذها لشركة أطلس العامة للمقاولات بمبلغ ١.١١٧ مليون جنيه دون الحصول على موافقة مسبقة منهم بالمخالفة لأحكام المادة (١٧٦) من القرار الوزاري رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٩ .

يتعين المسائلة بشأن ما سبق وإجراء التصويب اللازم.

الرد :-

طبقا للمادة (١٧٦) من القرار الوزاري ١٤٤ لسنة ٢٠٠٩ الصادر باللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ فإن أعمال البياض والدهان لواجهات المبنى والشبابيك من الخارج تقع على عاتق اتحاد الشاغلين وهو الامر الذي أدى الى قيام الشركة بتحميل ما تم من مصروفات حتى تاريخ أعداد الميزانية على حـ / عهد تحت التحصيل طرف هؤلاء الملاك حيث أنها ليست من مصروفات الشركة وسيتم تطبيق قرار مجلس الادارة رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٦ بتحميل السكان بنصيبها من هذه الاعمال .

الملحوظة :-

\* ٨٢٤ ألف جنيه قيمة المديونية المستحقة على الهيئة العامة لنظافة القاهرة نظير استخراج تصاريح نقل مخلفات للمقالب العمومية.

يتعين تحميل قائمة الدخل بتلك المبالغ حيث أن تلك المبالغ لا يتم إستردادها .

الرد :-

تم تسوية هذا المبلغ خلال شهر سبتمبر ٢٠١٦ وذلك بتحميلها على المشروعات التي تخصها .



م. م. م. م.

-١٣-

الملحوظة :-

\* ٦٢١ ألف جنيه تمثل مديونية جهاز مدينة القاهرة الجديدة مرهل من العام الماضى قيمة فروق تعويضات الارتفاعات المسددة للجهاز بالزيادة عن أرض القاهرة الجديدة .

نوصى باسترداد ما تم سداده بالزيادة .

الرد :-

سيتم تسوية هذا المبلغ عند البدء فى سداد مستحقات جهاز القاهرة الجديدة عن توصيل مياه الشرب لمشروع الشركة ( هليوبارك ) وهذا ما تم الاتفاق عليه مع جهاز مدينة القاهرة الجديدة .

الملحوظة :-

\* ٢٢٨.٤ مليون جنيه أرصدة متوقفة ومرحلة من سنوات .

نوصى بدراسة تلك الأرصدة واتخاذ ما يلزم بشأنها وتدعيم المخصص المكون ليغضى كامل المديونيات .

الرد :-

سوف يتم دراسة ما ورد بالملحوظة بشأن هذه الارصدة واتخاذ اللازم فى ضوء ما تسفر عنه هذه الدراسة .

الملحوظة :-

- مازال الحجز على مبلغ ٢ مليون جنيه ودائع لدى بنك مصر فرع روكسى والمحجوزة من سنوات على ذمة إصدار كفالة بنكية لصالح المصرف التجارى للتنمية لحين الفصل فى الدعوى رقم (١١٧٦١) لسنة ١٩٨٤ تجارى كلى جنوب القاهرة والمقيدة بالمحكمة الإقتصادية برقم ٨٤٥ لسنة ٣ ق إقتصادى القاهرة ولم يتم الفصل فيها حتى تاريخه .  
يتعين متابعة الإجراءات القانونية .

الرد :-

جارى متابعة هذه الدعوى عن طريق الشئون القانونية بالشركة وسوف يتم رفع الحجز عن هذه الودائع عند صدور حكم قضائى لصالح الشركة .

الملحوظة :-

- بلغ رصيد السحب على المكشوف فى ٢٠١٦/٦/٣٠ نحو ٣٠٩ مليون جنيه مقابل نحو ٢٢٥ مليون جنيه فى ٢٠١٥/٦/٣٠ بزيادة نحو ٨٤ مليون جنيه تحملت الشركة عنه أعباء تمويلية بنحو ٣١.٩ مليون جنيه وذلك على الرغم من تحصيل نحو ٤٧٨ مليون جنيه من عمل عدد ٢ حوالة حق بمبلغ ٦٤٧ مليون جنيه إلا أن ذلك لم يكن له أثر على الحد من السحب على المكشوف .  
نوصى بدراسة بدائل التمويل الأخرى واختيار أنسبها بما يحقق تعظيم العائد وتخفيض تكلفة التمويل والعمل على الحد من السحب على المكشوف لأقل حد ممكن .



١٤-

الرد :-

- يرجع الارتفاع فى رصيد السحب على المكشوف فى ٢٠١٦/٦/٣٠ نتيجة لقيام الشركة بسداد مستحقات شركات المقاولات فى مواعيدها المقررة دون تأخير وسداد مستحقات مصلحة الضرائب طبقا لمواعيد السداد المتفق عليها مع مصلحة الضرائب بالإضافة الى سداد قيمة المستحق للشركة القابضة بالكامل فى ٢٠١٥/٦/٣٠ علاوة على سداد مبلغ ١٠٥ مليون من تحت حساب توزيعات الأرباح عن العام المالى ٢٠١٦/٢٠١٥ .
- وسداد مبلغ ٥٥ مليون جنيه للشركة الوطنية للمقاولات لتنفيذ إنشاء محطة الكهرباء بمدينة هليوبوليس هذا وتقوم الشركة بعمل عدة إجراءات لعلاج السحب على المكشوف ومن ضمن هذه الإجراءات مايلى :-
- قامت الشركة بعمل حوالات حق لتوفير السيولة النقدية والتي تم تنفيذها يوم ٢٠١٦/٦/٢٩ مع بنك عوده بمبلغ ١٥٦ مليون جنيه مما أدى الى تخفيض رصيد السحب على المكشوف خلال شهر يوليو ٢٠١٧ .
- قيام الشركة بتنفيذ خطط بيعيه جديدة لتنشيط مشروعاتها لتقليل الاعتماد على السحب على المكشوف بالبيع قبل البناء .
- إضافة أنواع جديدة من المبيعات مثل مشروعات الكوندو والتي زاد الطلب عليها .
- الدخول فى مشاريع المشاركات على مساحة ٦٥٥ فدان بمدينة هليوبوليس الجديدة مع شركات سوديك والتي سوف توفر سيولة نقدية .
- جارى حاليا استخدام الطرق التمويلية غير المصرفية مثل التأجير التمويلي لتمويل مشروعات المرافق والانشاءات المزمع أنشاءها بمدينة هليوبوليس الجديدة .

الملحوظة :-

- المخصصات التى كونتها الشركة فى ٢٠١٦/٦/٣٠ نرى عدم كفايتها وذلك فى ضوء ما يلى :-

أ- مخصص الديون المشكوك فى تحصيلها :-

الملحوظة :-

- بلغ المخصص المكون فى ٢٠١٦/٦/٣٠ نحو ٣١.٢٦٤ مليون جنيه مقابل مديونيات بنحو ٩٠.٤٢١ مليون جنيه بحساب عملاء عقارات وإيجارات والحسابات المدينة الأخرى ولا زالت الشركة تعتمد فى تكوين مخصص الديون المشكوك فى تحصيلها على نسب حكميه من المديونيات وفقاً لما يلى :-
- ٣% من مديونية عملاء العقارية ونسبة ١٠% من مديونية عملاء الإيجارات ونسبة ٢% من الحسابات المدينة الأخرى دون دراسة تفصيلية لجودة المديونيات وقابليتها للتحصيل ولكل دين على حدة مما يستلزم إعداد تلك الدراسة وإعادة تقدير المخصص المكون فى ضوء ما تسفر عنه الدراسة .



- ١٥ -

الرد :-

بالنسبة لمخصص الديون المشكوك في تحصيلها :-

- فقد تم تعزيزه خلال هذا العام بمبلغ (٥٠٠) ألف جنيه طبقا للدراسة التي تمت لهذه الحسابات ليصبح رصيد المخصص مبلغ ٣١.٢٦٤ مليون جنيه وهو كاف لتغطية اية مديونيات يتوقع عدم تحصيلها بالإضافة الى المبالغ المجنبه بالحسابات الدائنة والتي تبلغ في ٢٠١٦/٦/٣٠ نحو ١١٧.٦٣١ مليون لمقابلة مديونيات العملاء .  
- هذا وسوف يتم إعداد دراسة لرصيد عملاء العقارية ووفقا لدراسة المديونيات وأعمارها ومدى جودتها وذلك عند أعداد المخصص .

ب- مخصص المطالبات والمنازعات :

الملحوظة :-

- لم نتمكن من الحكم على مدى كفاية المخصص البالغ نحو ٢.٠٩٥ مليون جنيه لعدم شمول الدراسة المعدة كافة الدعاوى المرفوعة من وعلى الشركة وإجمالية المكسب والخسارة لكل دعوى على حده حيث إقتصرت الدراسة المعدة على عدد ٩ دعاوى فقط مرفوعة على الشركة مما يستلزم إعداد دراسة تفصيلية لموقف القضايا المرفوعة من أو على الشركة وتدعيم المخصص في ضوء ما تسفر عنه الدراسة .

الرد

تتضمن الدراسة التي تم إعدادها لمخصص المطالبات والمنازعات بيان بالقضايا المرفوعة من الغير ضد الشركة ومدرج بهذا البيان أسم 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 - مخصص الضرائب :-

الملحوظة :-

- لم نتمكن من الحكم على مدى كفاية مخصص الضرائب المتنازع عليها البالغ نحو ١٣,٩٨٥ مليون جنيه لعدم قيام الشركة بإعداد دراسة عن ما قد يقع عليها من التزامات ضريبية قد تنشأ من الفحص الضريبي لضريبة شركات الأموال عن السنوات من ٢٠١١/٢٠١٠ حتى ٢٠١٥/٢٠١٤ وعدم فحص ضريبة الدمغة وضريبة المبيعات عن الفترة من ٢٠١٣/٧/١ حتى ٢٠١٥/٦/٣٠ وكذا ضريبة كسب العمل عن الفترة من ٢٠١٢/٧/١ حتى ٢٠١٥/٦/٣٠ .

الرد :-

تم عمل دراسة بالموقف الضريبي للشركة وتبين منه الانتهاء من كافة المستحقات الضريبية حتى عام ٢٠١٠/٢٠٠٩ من واقع اللجان الداخلية ولجان فض المنازعات وسداد كافة الفروق الضريبية عن تلك السنوات ٢٠١٠/٢٠٠٩ أما عن الفترة من ٢٠١١/٢٠١٠ حتى عام ٢٠١٤/٢٠١٣ مازالت تحت الفحص علما بأنه تم سداد الضريبة بالكامل من واقع الإقرارات الضريبية المقدمة في تاريخه ومكون لتلك الفترة مخصص مبلغ ١٤.٠٠٥ مليون جنيه وهو كافى جدا من وجهة نظر الشركة.

- أما ضريبة الدمغة والمبيعات تبين الفحص الضريبي حتى عام ٢٠١٣ وسداد كافة المستحقات الضريبية عنها والفترة من ٢٠١٤ مازالت تحت الفحص ومكون لها مخصص بمبلغ ٢٢٩٥٠٥ جنيه علما بأن الضريبة تسدد شهريا طبقا للقانون .



- ١٦ -

د- الضريبة العقارية :  
الملحوظة :-

- لم يتمكن من الحكم على مدى كفاية المخصص البالغ ٢٥٠ ألف جنيه في ضوء عدم ورود مطالبات من مصلحة الضرائب العقارية لمعظم ممتلكات الشركة الخاضعة للضريبة عن الفترة من ٢٠١٣/٧/١ حتى ٢٠١٦/٦/٣٠ وعدم شمول الدراسة المعدة بمعرفة الشركة لبعض عقارات الشركة ( مقر الحزب الوطنى سابقا ، حديقة الميرلاند ).

نوصى باعادة الدراسة وتدعيم المخصصات فى ضوء تلك الدراسة .

الرد :-

سيتم إعادة الدراسة مع مراعاة الضرائب العقارية الخاص بجميع عقارات الشركة بما فيها مقر الحزب الوطنى وحديقة الميرلاند .

الملحوظة :-

- ضمن حسابات دائنة أخرى مبلغ نحو ٢٤.٢١٩ مليون جنيه تحت مسمى حسابات دائنة للشركة القابضة يمثل باقى حصة مجلس الادارة فى توزيعات أرباح الأعوام من ٢٠١٢/٢٠١١ حتى ٢٠١٥/٢٠١٤ .

نوصى باجراء التصويب اللازم بقيدها على الحساب المختص إحصائيا للرقابة على حصص مجالس الادارة فى الأرباح .

الرد :-

هذا الرصيد تم تكوينه بناء على توصيات الجمعية العامة للشركة بفتح حساب مستقل باسم الشركة القابضة للتشييد والتعمير بباقي حصة مجلس الادارة فى أرباح الاعوام المالية من ٢٠١٢/٢٠١١ حتى ٢٠١٥/٢٠١٤ .

الملحوظة :-

- تضمنت الأرصدة الدائنة أرصدة متوقفة ومرحلة من سنوات بيانها ما يلى :-

٢.٥٤١ مليون جنيه رصيد دمغة مهن هندسية .  
٤٧٨ ألف جنيه رصيد مرحل لضريبة المبيعات على الرغم من قيام الشركة بالفحص حتى ٢٠١٣/٦/٣٠ وسداد الضرائب المستحقة .  
٢٩٩ ألف جنيه قيمة رصيد كوبونات لم يتقدم أصحابها لصرفها (من الكوبون الثانى حتى الكوبون الثامن عشر) .

٨.٠٤٥ مليون جنيه مرحلة منذ سنوات .

نوصى بالبحث والدراسة وإجراء التصويبات اللازمة وتطبيق المادة ( ١٤٧ ) من قانون الضرائب رقم ( ٩١ ) لسنة ٢٠٠٥ .

الرد :-

سوف يتم بحث ودراسة تلك الارصدة واتخاذ اللازم بشأنها .



-١٧-

الملحوظة :-

- ضمن حساب الأرصدة الدائنة نحو ٥٣٠ ألف جنيه تحت مسمى صندوق تنمية مدينة هليوبوليس الجديدة المنشأ بموجب موافقة مجلس إدارة الشركة في ٢٠١٣/١١ ، وقد تبين عدم وجود ضوابط تنظم عمل الصندوق حيث يتم تغذية الصندوق بالمتحصلات المحققة من بيع تذاكر مستخدمي سيارات المدينة وبادجات سيارات ورسوم إعلانات بالمدينة دون خصم تكلفة الحصول على تلك الإيرادات ونرى ان كافة موارد الصندوق تعد من إيرادات الشركة الواجب تضمينها القوائم المالية والأمر يتطلب إعادة العرض على مجلس الإدارة وحظر إنشاء صناديق خاصة من إيرادات الشركة مع ضرورة إدراج متحصلات بيع تذاكر أو بادجات للسيارات أو رسوم الإعلانات وغيرها من إيرادات محققة من استغلال أصول الشركة ضمن إيرادات الشركة ووضع الضوابط المنظمة لعمل هذا الصندوق إحصائياً وإدارياً.

الرد :-

تم إنشاء هذا الصندوق بهدف عدم تحميل ميزانية الشركة أعباء تخص المدينة وقد لا تكون لها تمويل و تم إنشاء هذا الصندوق بموجب قرار مجلس إدارة رقم ١٨٧ لسنة ٢٠١٣ متضمناً إيرادات قيمة حق الانتفاع باللوحات الاعلانية لمطوري المدينة وكذلك حصيلة تذاكر سيارات خدمة سكان المدينة وبادجات السيارات المنصرفة للملاك وأن ما يتم صرف من هذه الحصيلة هي قيمة حافز التحصيل لسائقي الباصات فقط ولا يتم صرف أى مكافآت منها لاي من العاملين وهي مخصصة لكل ما يساعد في أعمال التنمية بالمدينة وأن أعتبارها إيرادات سيؤدي الى تحميل الشركة بأى مصروفات للمدينة قد لا تكون قانونية أى غير سليمة مالياً .

الملحوظة :-

- بلغت التبرعات لنادى الشركة خلال العام نحو ١.٩٦٧ مليون جنيه على الرغم من وجود نحو ٦٦٦ ألف جنيه باقى حصة النشاط الرياضى .  
نوصى بمراعاة استنفاد رصيد حصة النشاط الرياضى أولاً قبل تحميل الشركة بأعباء تبرعات النادى مع العمل على تعظيم إيرادات النادى للصرف على أنشطته المختلفة .

الرد :-

سوف يتم عرض موضوع التبرعات على الجمعية العامة للشركة للنظر فى اعتماد هذه التبرعات .

الملحوظة :-

- لم تتأثر نتائج أعمال العام بنحو ٢٣٣ ألف جنيه قيمة مصروفات تخص الفترة وتم تسويتها فى السنة المالية ٢٠١٦/٢٠١٧ .

يتعين اجراء التصويب الازمه لصحة نتائج الأعمال .

الرد :-

سيتم اجراء التصويب اللازم .

*(توقيع)*

*م. جابر*



- ١٨ -

**الملحوظة :-**

- لم نواف بكافه محاضر تسليم الوحدات السكنية المباعة خلال العام والبالغ قيمتها نحو ١٩٩ مليون جنيه وذلك للتحقق من صحة الإيرادات تطبيقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم ( ١١ ) " الإيراد " حيث تم موافاتنا بعدد ١١٨ محضر تسليم من أصل ٢٧٨ مما يعد قيد على أعمال مراجعتنا لجانب من إيرادات النشاط و التحقق من صحتها وإبداء الرأي بشأنها .

**الرد :-**

تم موافاتكم بعدد ١١٨ محضر استلام الوحدات السكنية المباعة وجارى موافاتكم بمحاضر الاستلام تبعاً.

**الملحوظة :-**

- ما زال المنتزه السياحي يحقق خسائر من عام لآخر حيث بلغت خسارة العام نحو ٨ مليون جنيه مقابل نحو ٧.٣ مليون جنيه العام الماضي بنسبة زيادة نحو ٩.٧ % يرجع ذلك إلى إستمرارية تدنى جملة الإيرادات المحققة والبالغة نحو ١٢٠ ألف جنيه خلال العام مقابلها مصروفات حتمية بنحو ٨.١٢١ مليون جنيه .  
نوصى بسرعة الإنتهاء من تطوير المنتزه السياحي تجنباً لهذه الخسائر ولتحقيق إستفادة منه .

**الرد :-**

تم أسناد عملية تطوير ٢٢ فدان بحديقة الميرلاند كمرحلة أولى من إجمالي المساحة البالغة ٤٥ فدان لشركة النصر للمباني والانشاءات إيجيكو للقيام بأعمال التطوير المطلوبة بقيمة تعاقدية قدرها ٢٩.٩٣٢ مليون جنيه وقد تم أستلام الموقع وسيتم طرح باقى المساحة خلال الفترة المقبلة .  
هذا وسوف يتم تشكيل لجنة فنية ومالية لدراسة كيفية تعظيم إيرادات المنتزه السياحي .

**الملحوظة :-**

- بلغت إيرادات النشاط الجارى المحققة من حوالات الحق خلال العام نحو ٤١٩ مليون جنيه تمثل نسبة ٦٣.٧ % من إجمالي إيرادات النشاط البالغة نحو ٦٥٧.٦ مليون جنيه وذلك نتيجة لعمل الشركة حوالة حق بنحو ٦٤٧ مليون جنيه .

نوصى بالعمل على تبنى سياسات إنتاجية وتسويقية وبيعية من شأنها تعظيم المبيعات السنوية لما لذلك من أثار على إيرادات النشاط الجارى .

**الرد :-**

تقوم الشركة حالياً بعمل اللازم نحو أستحداث سياسات تسويقية مختلفة لتحقيق حجم المبيعات المستهدف خلال العام المالى ٢٠١٧/٢٠١٦ حيث قامت بالاشتراك فى عدة معارض داخل مصر لتسويق الوحدات السكنية الخاصة بها وتبذل الشركة كل وسعها لزيادة حجم المبيعات السنوية كالاتى :-

- ١- وضع أنظمة سداد مختلفة تتناسب مع مختلف العملاء .
- ٢- التعاقد مع شركات متخصصة لاعداد دراسات الجدوى .
- ٣- التعاقد مع شركات تسويقية متخصصة لضخامة الخطة البيعية للعام المالى ٢٠١٧/٢٠١٦ .
- ٤- إنشاء فريق تسويق مبيعات داخل الشركة .
- ٥- أستحداث إدارة للتسويق الالىكترونى .
- ٦- أستحداث نظام جديد للبيع عن طريق الحجز الموابك لانشاء المشروعات وذلك بالاعلان عن طريق الحجز بدفعه مقدمة ثم سداد الدفعات النقدية حتى الاستلام والتعاقد .



الملحوظة :-

- مخالفة نادى الشمس لعقد الايجار المحرر معه (البند السابع ) من ملحق عقد الإتفاق وذلك بقيامه بالتأجير من الباطن للعديد من الأماكن بالنادى لإقامة مشروعات متنوعة وتحصيله القيمة الايجارية دون الرجوع للشركة مما حدى بالشركة إلى إبلاغ النائب العام فى ٢٠١٥/٦/١٠ لاتخاذ إجراءات التحقيق اللازم.

يتعين متابعة الإجراءات القانونية بشأن تلك المخالفات حفاظا على المال العام.

الرد :-

بناءا على التحريات الدورية التى تتم على ممتلكات الشركة عن طريق قطاع الامن بالشركة وأنه عندما تبين وجود بعض المخالفات بنادى الشمس فقد تم اتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة وأخطار جميع الجهات المعنية والخاصة باستخراج التراخيص والموافقات بعدم التعامل مع نادى الشمس الا بعد الرجوع الى الشركة .  
وبالنسبة للبلاد المقدم من الشركة للنائب العام بكل مخالفات نادى الشمس فى ٢٠١٥/٦/١٠ تم إرسالها للمحامى العام لنيابات شرق القاهرة برقم ١١٦٣ فى ٢٠١٥/٧/١٣ وجارى التحقيق فى الموضوع وسيتم موافاتكم بما تم فور الانتهاء من ذلك .

الملحوظة :-

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

الرد :-

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

العضو المنتدب  
للشئون المالية و الإدارية  
ونائب رئيس مجلس الإدارة

( دكتور / وائل محمود يوسف )



م. جابر

