

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير
إحدى شركات
الشركة القومية للتشييد والتعمير

٤٦
٢٠١٤/٢/٥

مصر الجديدة في : ٢٠١٤/٢/٥

السيدة الاستاذة / نائب رئيس قطاع الشركات المقيدة بالبورصة المصرية
القرية الذكية B1٣٥ - كيلو ٢٨ طريق مصر اسكندرية الصحراوي
فاكس ٣٥٣١٦٣٨٢ - ٣٥٣١٦٣٧٥

تحية طيبة .. وبعد :

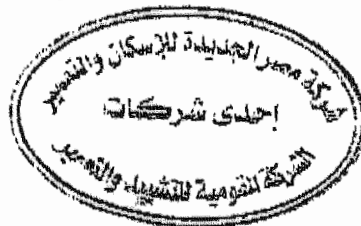
الحاقاً لكتابنا لسيادتكم رقم (٣٣) المؤرخ في ٢٠١٤/١/٢٩ والمرفق به القوائم المالية وتقرير
مراقب الحسابات عن الفحص المحدود للقوائم المالية المنتهية في ٢٠١٣/١٢/٣١ .
نتشرف بأن نرفق طيه صورة من رد الشركة على الملاحظات الواردة بالتقرير المذكور بعاليه .
رجاء التفضل بالاحاطة والتنبيه باتخاذ اللازم .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

مع خالص تحياتي

عضو مجلس الإدارة المنتدب
للشئون المالية والإدارية
ونائب رئيس مجلس الإدارة

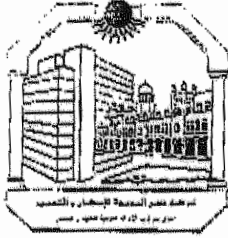
(محاسب / محمد إبراهيم خليل عجلان)



محمد

رد الشركة ٢٠١٣

٢٨ شارع إبراهيم اللقاني - مصر الجديدة - تليفون : ٢٩١٩٤٧٤ - ٢٩١٩٤٧٨ - ٢٩١٩٤٣٤ فاكس : ٢٩١٠٥٢٢



شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير إحدى شركات الشركة القومية للتشييد والتعمير

رد الشركة على تقرير مراقب الحسابات من الفحص للحدود للقوائم المالية للشركة في ٢١/١٢/٢٠١٣

الملحوظة :-

- لم يتأثر مخزون الانتاج غير التام بقيمة مستخلصات أعمال تخص الفترة بلغ ما أمكن حصره منها نحو "٨" مليون جنيه . نوصى بتحميل الفترة بما يخصها لما لذلك من اثر على القوائم المالية .

الرد :-

هذه المستخلصات تم قيدها خلال شهر يناير ٢٠١٤ وذلك لانها كانت تحت المراجعة أثناء فترة إعداد المركز المالي وحيث أن إعداد المركز المالي للشركة في 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 التي تعد خلال السنة المالية لا يتطلب إجراء تسويات جردية والتي تتم في نهاية العام المالي .

الملحوظة :-

لم يتم تحميل قائمة الدخل بنحو ١.٧ مليون جنيه قيمة اجور (حافز انتاج) تخص الفترة المعد عنها المركز المالي .
يتعين تحميل الفترة بما يخصها من مصروفات لما لذلك من اثار على نتائج الاعمال .

الرد :-

المصروفات المشار اليها بالملحوظة تم قيدها خلال شهر يناير ٢٠١٤ نظرا لان تحديد قيمة الحوافز والاجور الاضافية 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 الذي يتعدى فترة إعداد المركز المالي للشركة ونظرا لأن المركز المالي مرتبط بتاريخ محدد لا يمكن تجاوزه طبقا لخطة التوقيعات الموضوعه عن طريق هيئة سوق المال لذلك تم قيد هذه المصروفات خلال شهر يناير ٢٠١٤ .

الملحوظة :-

تأثر مخزون الانتاج غير التام بمبلغ ٣٠.٧٩٠ مليون جنيه بقيمة ٥٠% من التعويضات المستحقة على ارض القاهرة الجديدة .
يتعين إدراج كامل التعويضات كالتزام على الشركة لما لذلك من اثار على القوائم المالية وتكلفة المخزون .

الرد :-

تم اثبات نسبة الـ ٥٠% الباقية من القيمة المستحقة على ارض القاهرة الجديدة والبالغ قدرها ٣٠.٧٩٠ مليون جنيه وذلك بموجب التسوية العادية رقم (١) خلال شهر فبراير ٢٠١٤ .

محمد

رد الشركة ٢٠١٣

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



شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير إحدى شركات الشركة القومية للتشييد والتعمير

-٢-

الملاحظة :-

تم تحميل قائمة الدخل بنحو ١١ مليون جنيه قيمة القوائد التمويلية عن السحب على المكشوف دون فصل ما يخص المشروعات منها لكل فترة على حدة وما لذلك من آثار على نتائج الأعمال

الرد :-

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

الملاحظة :-

لم تحقق الشركة المبيعات المستهدفة عن الفترة بموازنة العام المالي ٢٠١٤/٢٠١٣ البالغه نحو ٣٢٦ مليون جنيه حيث بلغت المبيعات خلال الفترة نحو ٧٥.٧ مليون جنيه بنسبة ٢٣% من المبيعات المستهدفة

يتعين العمل على تنشيط المبيعات لما لذلك من اثر على السيولة النقدية ونتائج الاعمال .

الرد :-

قامت الشركة بعمل عدة اجراءات لتنشيط مبيعات الشركة ومن هذه الاجراءات
- اضافة انواع جديدة من المبيعات مثل مشروعات الكمبوند والتي زاد الطلب عليها من الشركات العقارية وبالفعل قامت الشركة ببيع هذه النوعية لعديد من الشركات مما نتج عنه زيادة في المقدمات المدفوعة .

- تم الاعلان عن مزايده عامة بتاريخ ٢٠١٣/١١/٣ لبيع قطعة ارض بمساحة ٢٢٦١٠٠٠ م لعمل مشروعات متعددة الخدمات (طبية - تعليمية - تجارية) بالمدخل الجنوبي بمدينة هليوبوليس الجديدة وتقدم عرض وحيد لشرائها وجرى البت فيه .

- سوف يتم عمل عدة مزادات خلال الفترة المتبقية من العام المالي ٢٠١٤/٢٠١٣ لبيع اراضى ووحدات سكنية بمنطقة الشيراتون مربع (١٢٥٨) ومدينة هليوبوليس الجديدة الامر الذي سوف يساهم في تنشيط المبيعات وتوفير السيولة النقدية اللازمة .

الملاحظة :-

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

يتعين متابعة الإجراءات القانونية وتنفيذ الأحكام 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 فان 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

رد الشركة ٢٠١٣

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



شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير إحدى شركات الشركة القومية للتشييد والتعمير

-٣-

الملحوظة :-

مازال حساب مشروعات تحت التنفيذ يتضمن نحو ١.٨ مليون جنيه قيمة المبالغ المنصرفة على مشروعى مدينة غرناطة والمنزه السياحي متوقفة منذ سنوات .
يتعين اتخاذ الاجراءات اللازمة لتحقيق الاستفادة من تلك المشروعات .

الرد :-

- بالنسبة لتطوير حديقة الميريلاند فانه جارى البدء فى اجراءات طرح جزء من اعمال التطوير بالحديقة بما لا يتعارض مع اعمال تطوير المنطقة الاستثمارية وسيتم البدء فى الجزء الغربى من مدخل الحديقة بعد استكمال الرسومات التنفيذية لهذا الجزء وتم بالفعل تأجير عدد ٣ مقاصف لخدمة الحديقة وجارى طرح عدد (٣) برجولات للايجار امام هذه المقاصف .
- اما بالنسبة لمشروع غرناطة فقد طلب جهاز التنسيق الحضارى مشروع تفصيلى للترميم بجانب المشروع الذى قدمته الشركة (ترميم المباني القائمة) مع افضلية تقديمه فى اطار مشروع متكامل لاستثمار المربع بالكامل وجارى الان التنسيق بين الجهاز والمكتب الاستشارى المصمم لعمل المشروع المتكامل .

الملحوظة :-

مازالت أرصدة الحسابات المدينة الأخرى تتضمن نحو ٣٩.٠٤ مليون جنيه قيمة مستحقات الشركة طرف الجهات المنقول إليها المرافق (الكهرباء -المترو-المياه) المرحلة منذ عام ١٩٩١ محل دعاوى قضائية متداولة
يتعين متابعة الاجراءات القانونية حفاظا على حقوق الشركة طرف تلك الجهات .

الرد :-

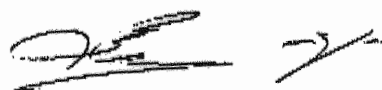
هناك دعاوى قضائية مرفوعة فى هذا الشأن مازالت متداولة بساحة القضاء ويتم متابعتها عن طريق الشئون القانونية والشركة لم تدخر جهداً فى السعى نحو تحصيل هذه المستحقات حيث قامت بمخاطبة جميع الجهات المختصة فى هذا الشأن وعرض الامر عليها عدة مرات دون جدوى ثم لجأت الشركة الى القضاء وقامت برفع هذه الدعاوى القضائية المشار إليها 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 أحييت 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 ومازال منظور أمام محكمة النقض ولم يتم تحديد جلسة لنظر الشق الموضوعى حتى تاريخه .

ج- الدعوى المقامة ضد شركة مياه الشرب بالقاهرة الكبرى مرفوع بشأنها الاستئناف رقم ٢١٥٥ لسنة ١٥ ق من شركة مياه الشرب ضد الشركة وقد صدر بتاريخ ٢٠١٢/١١/٧ الحكم بقبول الاستئناف شكلاً وفى الموضوع برفضه وتأيد الحكم المستأنف الصادر لصالح الشركة وألزمته المستأنف بالمصاريف وأتعاب المحاماه وجارى تنفيذ هذا الحكم .



محمد

رد الشركة ٢٠١٣

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



شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير إحدى شركات الشركة القومية للتشييد والتعمير

-٤-

الملاحظة :-

لم يتم تفعيل الصيغة التنفيذية لعقد إيجار كازينو الميرلاند واسترداد العين من المستأجر لعدم التزامه بسداد القيمة الإيجارية المستحقة منذ عام ٢٠٠٨ والبالغة نحو ٨٧ مليون جنيه .
يتعين متابعة الإجراءات القانونية حفاظا على حقوق الشركة .

الرد :-

تم البدء في تفعيل الصيغة التنفيذية لالغاء التعاقد مع مستأجر الكازينو لتعثره في سداد مستحقات الشركة وتم سداد مبلغ ٤١٤١٢٧ جنيه قيمة رسوم التنفيذ مع تحميلها على المستأجر والرجوع بها عليه فور الانتهاء من التنفيذ بناء على موافقة مجلس ادارة الشركة (مذكرة رقم ٥٣ لسنة ٢٠١٣) بجلسة ٢٠١٣/٤/٢ الا ان مستأجر الكازينو يقوم بمحاولات قانونية لتعطيل التنفيذ وإطاله امده والشركة في صراع شديد معه حاليا امام القضاء وصدر حكم بايقاف التنفيذ لحين الفصل في الدعوى المقامة ضد الشركة .

الملاحظة :-

ما زال الحجز قائم على مبلغ ٢ مليون جنيه ودائع لاجل لدى بنك مصر فرع روكسي على ذمة اصدار كفالة بنكية لصالح المصرف التجاري الدولي للتنمية لحين الفصل في 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 في الدعوى وصدر حكم نهائى لصالح الشركة .

الملاحظة :-

تتضمن حساب الشركة القابضة مبلغ نحو ٩.٠٨٨ مليون جنيه باقى حصة مجلس الادارة في ارباح عامى ٢٠١٢/٢٠١١، ٢٠١٣/٢٠١٢ مما يلزم اعادة العرض على الجمعية العامة للشركة لاتخاذ قرار بشأنها وبما يتفق مع الحصص المقررة للمساهمين .

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

محمد

رد الشركة ٢٠١٣

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



شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير إحدى شركات الشركة القومية للتشييد والتعمير

-٥-

الملحوظة :-

بلغ رصيد السحب على المكشوف في ٢٠١٣/١٢/٣١ نحو ٢٤٦ مليون جنيه مقابل ١٧٤ مليون جنيه في ٢٠١٣/٦/٣٠ بزيادة بنحو ٤١% تحملت عنه الشركة فوائد مدينة بلغت نحو ١١ مليون جنيه.
بتعين وضع الخطط والسياسات المالية اللازمة للحد من السحب على المكشوف تجنباً للاعباء التمويلية.

الرد :-

- يرجع الارتفاع في رصيد السحب على المكشوف في ٢٠١٣/١٢/٣١ 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 بقبود الارتفاعات بمدينة القاهرة الجديدة
- يضاف الى ذلك قيام الشركة بسداد مستحقات شركات المقاولات في مواعيدها المقررة دون تأخير وكذلك سداد مستحقات مصلحة الضرائب خلال النصف الاول من العام المالي ٢٠١٣/٢٠١٤.
- 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 الاراضي والوحدات السكنية والإدارية 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 بديلاً 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
- وطبقاً لما ورد بمحضر الجمعية العامة العادية للشركة بجلسته ٢٠١٣/١٠/٢٦ فسوف يتم الانتهاء من ذلك في الجمعية العامة القادمة لاعتماد الموازنة التقديرية للشركة

العضو المنتدب
للشئون المالية والإدارية
ونائب رئيس مجلس الإدارة

(محاسب / محمد إبراهيم خليل عجلان)

محمد

رد الشركة ٢٠١٣

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