

السيدة الاستاذة / رئيس قطاع الشركات المقيدة بالبورصة المصرية
القرية الذكية B135 - كيلو ٢٨ طريق مصر اسكندرية الصحراوى

تحية طيبة ... وبعد :-

إحاقاً لكتابنا المؤرخ فى ٢٠١٨/٩/٢٧ بشأن القوائم المالية المعتمدة وتقرير مراقب حسابات الإسكان والتعمير عن السنة المالية المنتهية فى ٢٠١٨/٦/٣٠ .

نتشرف بإحاطة سيادتكم بأن مجلس إدارة الشركة قد اجتمع مساء الاثنين ٢٠١٨/١٠/٢٩ بشأن عرض تقرير إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير على القوائم المالية للشركة عن السنة المالية المنتهية فى ٢٠١٨/٦/٣٠ ورد الشركة على ما ورد بها من ملاحظات .

مرفق لسيادتكم طيه صورة من رد الشركة على تقرير مراقب الحسابات بعد إعتماده من مجلس الإدارة .

برجاء التكرم بالعلم والإحاطة وإتخاذ مايلزم ،،

وتفضلوا سيادتكم بقبول فائق الاحترام ،،،

العضو المنتدب
للشئون المالية والإدارية
ونائب رئيس مجلس الإدارة
دكتور/ وائل محمود يوسف



تحريراً فى : ٢٠١٨/١٠/٢٩



رد الشركة على تقرير

مراقب الحسابات على القوائم المالية

لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير في ٢٠١٨/٦/٣٠

الملحوظة :-

١- عدم تسجيل معظم العقارات والأراضي المملوكة للشركة كما لم نواف بشهادات سلبية أو عقارية لأراضي وعقارات الشركة في ٢٠١٨/٦/٣٠ في الوقت الذي لم يتم إجراء رفع مساحي فعلي لكافة الأراضي الفضاء والغير معمره المملوكة للشركة في ٢٠١٨/٦/٣٠ (كما هو مثبت بمحاضر الجرد) وكذا ما أظهرته النتائج الواردة بمحضر لجنة الجرد من (اختلاف في مساحات بعض الأراضي عن ما هو مثبت بالدفاتر ومحاضر جرد السنوات السابقة) .
يتعين إتخاذ الإجراءات اللازمة للرفع المساحي الفعلي لتلك الأراضي لما قد يترتب على ذلك من آثار على المساحات المملوكة للشركة وسرعة نهو إجراءات التسجيل وموافاتنا بالشهادات السلبية والعقارية لأراضي وعقارات الشركة.

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 وواحاحات عين شمس ونقل أصولها وخصومها الى مؤسسة ضاحية مصر الجديدة والتي تحولت الى 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 الايداع بالشهر العقاري للقرارات الجمهورية الصادرة بتخصيص هذه الاراضي للشركة وهو إجراء كاف في الوقت الحالي لحين استكمال تعميمها وبالتالي السير في إجراءات التسجيل التفصيلي .

أما بالنسبة لأراضي العبور قد تم تقديم الطلب وجارى السير في الاجراءات اللازمة لتسجيلها .
- وفيما يتعلق بالشهادات السلبية فإن الشركة قد قامت بطلب أستخراج هذه الشهادات من مصلحة الشهر العقاري والتوثيق عدة مرات طوال السنوات السابقة ألا أن المصلحة المذكورة أفادت بأنه لا يمكن أستخراج هذه الشهادات إلا إذا ورد تصرف بالبيع أو الرهن طبقا لقانون الشهر العقاري .

م. جابر



-٢-

الملاحظة :-

٢- عدم إستغلال بعض الأصول المملوكة للشركة كما يلي :-

- أرض الشركة بالقاهرة الجديدة والبالغ مساحتها ١٦٩٥ فدان غير مستغلة رغم إنفاق الشركة نحو ٨٨,٤٠٦ مليون جنيه على تخطيط المشروع وسداد تعويضات لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وصدر القرارين الوزاريين رقمي (١٢١ / ١٢٦) بتاريخ ٢٠١٤/٢/١٢ بشأن اعتماد تخطيط وتقسيم منطقة الخدمات الشمالية والحي الرابع وحديقة العامة .
 - بعض الأصول المملوكة للشركة منذ سنوات حيث شرعت الشركة في تجهيز وتطوير بعضها خلال عام ٢٠١٧/٢٠١٨ من ذلك (غرناطة - جزء من حديقة الميريلاند - الشولاند) .
 - محطة وقود لخدمة الحملة الميكانيكية بمدينة هليوبوليس لا تعمل منذ سنوات .
 - فيلا الميرغنى بمساحة ٢٣٤٦ م٢ منذ أكثر من عامين مما تمثل طاقات عاطلة .
- يتعين سرعة اتخاذ الاجراءات اللازمة نحو الإستغلال الأمثل لأصول الشركة بما يعود بالنفع عليها وتعظيماً لمواردها.

الرد :-

- بالنسبة لاراضى القاهرة الجديدة :-

فقد تم التقدم بالفعل لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لاستصدار القرار الوزارى المعدل (مرفق صورة خطاب التقديم) ، وتم اعداد دراسات الجدوى المبدئية للمشروع ، وجدير بالذكر أن الشركة قد تعاقدت مع الشركة الاستشارية لادارة المشروع ومع مكتب د . سحر عطية لاعداد المخطط العام وإستصدار القرار الوزارى ، ومكتب مجموعة شاكر لتولى اعداد دراسات التغذية الكهربائية للمشروع ومكتب د. سامح عبد الجواد فيما يخص دراسات وتصميم البنية التحتية ، ومكتب د. مكارى لاعداد دراسات الجدوى .

- بالنسبة لغرناطة :-

تم طرح هذا المشروع فى مزايده عامه بجلسه ٢٠١٧/١٢/١٧ لفتح المظاريف الفنيه وفى ٢٠١٨/١/١٤ لفتح المظاريف الماليه ولم يتم التوصل على قيمة مناسبة للقيمة التقديرية وتكليف الشئون العقارية بالشركة بالتواصل والتنسيق وعقد إجتماعات مع الشركات المتخصصة فى هذا المجال للترويج لعملية غرناطة السياحى .

- بالنسبة لكازينو الميريلاند:-

تم حل النزاع مع المستأجر بمعرفة اللجنة المشكلة من أمانة وزارة الدفاع وتم عمل عقد تأجير جديد وكذا إجتماع مع السيد وزير قطاع الاعمال وانتهى الى المستأجر من الانتهاء من الاعمال والافتتاح فى نهاية شهر سبتمبر ٢٠١٨ .

- بالنسبة للشولاند :-

فقد تم طرحها فى مزايده عامه وتقديم عرض وحيد وتم الغائها وتم اعادة طرحها مره اخرى فى مزايده عامه بتاريخ ٢٠١٨/٥/١٣ ولم يتقدم احد وتكليف الشئون العقارية بالشركة بالتواصل والتنسيق وعقد إجتماعات مع الشركات المتخصصة فى هذا المجال للترويج لعملية تأجير الشولاند وحديقة الطفل.

- بالنسبة لمحطة الوقود :-

نظرا لعدم الجدوى الاقتصادية الحالية التى أظهرتها نتائج التشغيل فسيتم دراسة أستغلال المحطة مستقبلاً لدى زيادة الكثافة السكانية بالمدينة .

م. جابر



-٣-

الملاحظة :-

٣- مازال حساب تكوين استثماري يتضمن نحو ٥١,٦٧ مليون جنيه تخصص مشروع المنتزه السياحي " الميريلاند " على الرغم من الإنتهاء من أعماله وإفتتاحه في ٢٠١٨/٣ وهو ما لا يتفق ومعايير المحاسبة المصرية .
يتعين التعلية لحساب الأصول الثابتة ومراعاة أثر ذلك على حساب الأهلاك طبقا للمعيار المحاسبي رقم (١٠) الرد :-

سيتم عمل اللازم بعد ورود المستخلص النهائي من الشركة المنفذة .

الملاحظة :-

٤- ظهرت مساهمه الشركة في رأس مال شركة النصر للتطوير العقاري نحو ٤,٨٠ مليون جنيه في ٢٠١٨/٦/٣٠ في حين قامت الشركة بسداد كامل مساهمتها البالغة ٤٨ مليون جنيه دون إستدعاء الفرق ولم يتم التأشير بالسجل التجاري حتى تاريخه هذا ونشير إلى عدم إيداع المبالغ المدفوعة بحساب إستدعاء رأس المال للشركة المساهم بها في أحد البنوك المرخص لها بذلك وفقاً لأحكام القانون والقواعد والتعليمات المنظمة في هذا الشأن فضلاً عن قيام الشركة بالتوقيع على كفالة تضامنية بمبلغ ٨٣ مليون جنيه ضماناً لحصول شركة النصر للتطوير العقاري على تأجير تمويلي يتعين موافقتنا بأسباب سداد شركة مصر الجديدة لكامل مساهمتها دون إستدعاء مع دراسة عوائد الفوائد المفقودة لتوظيف تلك الأموال في ظل العجز المتنامي في السيولة لدى الشركة والمخاطر المترتبة على الكفالة التضامنية حفاظاً على أموالها.
الرد :-

سيتم عمل اللازم بعد التأشير بالسجل التجاري بشركة النصر للتطوير العقاري وتم الإفصاح عن ذلك بالإيضاحات المتممة .

الملاحظة :-

٥- مازالت التعديلات على بعض الأراضي والعقارات المملوكة للشركة قائمة في ٢٠١٨/٦/٣٠ منها ما يلي :-

- التعديلات على أرض الشركة بمدينة هليوبوليس الجديدة والبالغ مساحتها نحو ٣,٦٤٣ مليون متر مربع من واقع محضر جرد الشركة في ٢٠١٨/٦/٣٠ في حين بلغت مساحتها بنحو ٣,٣٠٥ مليون متر مربع من واقع بيانات القطاع القانوني بالشركة ومرفوع بشأنها دعاوى قضائية وما زالت متداولة أمام القضاء.
- التعديلات والتجاوزات على بعض العقارات الموجرة بمناطق مصر الجديدة والماظة من قبل الغير ومستأجريها من الباطن كإضافة أدوار سكنية وإنشاء جراجات وغرف وأكشاك دون الحصول على موافقة الشركة وبالمخالفة للعقود المبرمة ولم تتخذ الشركة في أغلب تلك الحالات الإجراءات القانونية في حينه.
- التعديلات على أرض المديح بالمربع رقم (٥٢٦) رقم ٥ - ٥ د وجزء من القطعة ٦ مكرر ، علماً بصدور حكم نهائي لصالح الشركة بتاريخ ٢٠١٥/١٠/١٣ بشأن القطعة رقم (٥ د) ولم يتم تنفيذه حتى تاريخ إعداد القوائم المالية.

يتعين دراسة الاختلافات والوقوف على المساحة الحقيقية للتعديلات و أثر ذلك على الموقف القانوني للشركة مع مراعاة إتخاذ الإجراءات القانونية تجاه التعديلات فور حدوثها ومتابعتها أولاً بأول وسرعة تنفيذ الاحكام الصادرة .

م. جابر



-٤-

الرد :-

- جميع هذه التعديلات مرفوع بشأنها دعاوى قضائية مازالت متداولة حتى تاريخه وجرى متابعتها عن طريق الشئون القانونية بالشركة ويتم عمل رفع مساحى مبدئى من المقاولين العرب نظراً للصعوبات .
- جرى حصر أى تعديلات جديدة وإبلاغها لحي مصر الجديدة نظراً لانه الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم وتحرير محاضر اثبات حالة بشأنها وتواصل الشركة متابعة هذا الموضوع مع الحي بالاضافة الى احالة هذه التعديلات لقطاع الشئون القانونية بالشركة لاتخاذ الاجراءات القانونية المطلوبة وصدرت بعض قرارات الازاله وتم ازالة بعض التعديلات .
 - بالنسبة للقطعة ٥ د صدر حكم نهائى لصالح الشركة وجرى تنفيذه .
 - بالنسبة للقطعة ٦ د يوجد طعن بالنقض ولم يتم تحديد جلسة حتى تاريخه .
 - أما بالنسبة لقطعة الارض ورشة السمكرة قد تم أستيعادها من الكشف رقم (٤) لصدور حكم نهائى وبات لصالح ورثة أحمد عبدالعزيز وسيتم عمل اللازم بشأنها .

الملحوظة :-

٦- ما زال جرد الأراضي فى ٢٠١٨/٦/٣٠ يتضمن مساحة ٥,١٠٠ مليون متر مربع أرض شرق الطريق الدائرى تعذر جردها بمعرفة لجنة الجرد لشغلها من بعض الجهات السيادية فى حين بلغت تلك المساحة نحو ٢,٢٦٢ مليون متر مربع من واقع محاضر جرد الأعوام السابقة ونحو ٨ مليون متر مربع من واقع كتاب الشركة رقم (١٥٤) بتاريخ ٢٠١٦/١٠/٢٠ لتلك الجهة والتي أفادت بردها بكتابها المؤرخ فى ٢٠١٦/١١/٩ بأن الأرض مملوكة لها بموجب عقد موثق بالشهر العقارى هذا وقد افادت الشركة بكتابها رقم ٤٦٠ فى ٢٠١٨/٩/٢٤ بأنه تم مخاطبة الشركة القابضة برفع الامر الى وزير قطاع الاعمال العام فى هذا الشأن .
يتعين موافاتنا بأسباب تلك الاختلافات وكذا بأى مستجدات فى ضوء رد الشركة فى هذا الشأن ، حفاظاً على حقوقها وبما يؤيد صحة المساحة وملكيته وموقفها القانونى.

الرد :-

جرى بحث التدابير اللازمة مع الامانه العامة أما بالنسبة للموقف القانونى للشركة فإنه مدعوم بخريطة حدود الامتياز للشركة التى توضح ملكية هذه المساحة .
وتم مخاطبة الشركة القابضة وذلك لمخاطبة السيد الدكتور/ وزير قطاع الاعمال العام لاقتراح تشكيل لجنة من الاطراف المعنية والجهات السيادية للوقوف على مدى أحقية الشركة فى مطالبتها فى اثبات ملكية هذه الارض .
علماً بأن هذه الارض تعذر رفعها مساحياً للوقوف على مساحتها الفعلية المدققة لوجود اشكالات لجهات سيادية .

م. جابر



-٥-

الملاحظة :-

٧- لم نتمكن من الحكم على صحة تسعير الشركة لتكلفة المرافق الخاصة بمدينة هليوبوليس الجديدة بمبلغ ٣٥٠ جنيه للمتر المربع والتي يتم تقديرها بشكل إجمالي موزعه على المساحة البالغة نحو ١٠,٦١٨ مليون م^٢ طبقاً للجنة التسعير في حين أظهرت لجنة جرد ٢٠١٨/٦/٣٠ تلك المساحة بنحو ١٣,٩٢٠ مليون م^٢.
يتعين الوقوف على المساحة الفعلية القابلة للاستغلال لما لذلك من أثر على تسعير تكلفة المتر المربع من المرافق بمدينة هليوبوليس الجديدة وأثر ذلك على الحسابات المختصة.
الرد :-

سيتم دراسة الاختلافات وموافاة الجهاز بما يتم .

الملاحظة :-

٨- تضمن مخزون الإنتاج الغير تام نحو ١٠٧,٩٦٥ مليون جنيه يتمثل في قيمة المنصرف على شراء أرض العبور التابعة لشركة المقاولات المصرية " مختار إبراهيم " وقد تبين بشأنها ما يلي:-
(أ) قيام شركة مصر الجديدة بسداد نحو ٦٢,٧ مليون جنيه لشركة المقاولات المصرية (مختار إبراهيم) نظير شراء مساحة على المشاع بنحو ٦ قيراط بمدينة العبور كمساهمة بنسبة ٢٥% مع شركة التشييد للتطوير لإنشاء مشروع استثماري (سكني - تجاري)
(ب) بتاريخ ٢٠١٨/٣/٢٩ صدر قرار مجلس إدارة شركة مصر الجديدة بإلغاء ما تم من إجراءات بناءً على ما ورد بكتاب شركة المقاولات المصرية بإلغاء عملية البيع .
(ج) بتاريخ ٢٠١٨/٦/٦ صدر قرار مجلس إدارة شركة مصر الجديدة بالموافقة على إعادة شراء الأرض المذكورة مرة أخرى بسعر يزيد في المتر المربع بمبلغ ٣٢٥٠ جنيه مما نتج عنه تحمل الشركة بمبلغ إضافي بنحو ٤,٢٨ مليون جنيه في الوقت الذي كان يسمح لشركة مصر الجديدة بتفعيل البند الثاني عشر من العقد الموقع بينهما وبين شركة مختار إبراهيم بالتعويض بنسبة ٥% من ثمن الأرض في حالة الرجوع في البيع .
(د) عدم تفعيل البند الرابع من البروتوكول الموقع مع شركة التشييد في ٢٠١٨/٥/٣١ بالتصرف ببيع واستئجار المسطح التجاري البالغ ٥٦٧٦ م^٢ لإحدى شركات التأجير التمويلي من إجمالي مساحة الأرض لتمويل سداد باقى ثمن الأرض والمساهمة في تكلفة المشروع الاستثماري.
يتعين موافاتنا بأسباب ما تقدم وتضارب القرارات المتخذة وتحمل شركة مصر الجديدة لأعباء إضافية بنحو ٤,٢٨ مليون جنيه وعدم تفعيل البند الثاني عشر من العقد الموقع مع شركة المقاولات المصرية مما قد يشوب ذلك من عدم سلامة التصرفات قد تستوجب تحديد المسؤولية.
الرد :-

تم إعادة شراء قطعة الأرض المذكورة بسعر المتر بلغ ٧٧٥٠ جنيه للمتر بدلاً من ٤٥٠٠ جنيه للمتر وذلك وفقاً لمتوسط التقييمات الرسمية المعتمدة من الجهات المنوط بها التقييم قانوناً وتم عرض الأمر على المستشار القانوني للشركة لاستطلاع رايه والذي انتهى الى انه لا مانع قانوناً من تصحيح الوضع وإعادة الشراء بمتوسط التقييمات تطبيقاً للقرارات المنظمة لذلك وتصحيحاً لما شاب إجراءات البيع السابقة من عوار بمخالفتها قرار رئيس مجلس الوزراء وقرار وزير قطاع الاعمال العام بشأن البيع بمتوسط التقييمات هذا وسوف يتم الإفصاح عن ذلك عند إعداد القوائم المالية في ٢٠١٨/٩/٣٠.

م. جابر



-٦-

الملحوظة :-

٩- عدم قيام الشركة بإرسال مصادقات لبعض العملاء وبعض أصحاب الأرصدة المدينة والدائنة عن أرصدتهم لدى الشركة في ٢٠١٨/٦/٣٠ فضلا عن عدم موافقاتنا بشهادات بالتأمينات لدى الغير.
الرد :-

تقوم الشركة دوريا خلال العام بإرسال المطالبات للعملاء لسداد مديونياتهم المستحقة للشركة كما قامت الشركة بإرسال المصادقات المطلوبة لبعض الارصدة المدينة الاخرى في ٢٠١٨/٦/٣٠ ولم نتلق أية ردود عليها حتى تاريخه .
وسيتم مراعاة ذلك مستقبلاً .

الملحوظة :-

١٠- بلغت قيمة متأخرات العملاء (أراضي - مباني - إيجارات) في ٢٠١٨/٦/٣٠ نحو ٣٧,٦٩٣ مليون جنيه طبقا للبيان المقدم من الشركة وقد تبين عدم اتخاذ الإجراءات القانونية بشأن بعض العملاء في حينه.
الأمر الذي يتعين معه الحصول على الضمانات الكافية وتنشيط التحصيل واتخاذ الإجراءات القانونية في حينه .
الرد :-

معظم العملاء المتأخرين في السداد تم إحالتهم للشئون القانونية في حينه وعقب توقفهم عن السداد وذلك لاتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة هذا وجارى اتخاذ الاجراءات القانونية لباقي العملاء وقد قامت الشركة بعمل الاجراءات التالية ضد العملاء :-

- ب- تم إرسال إنذارات قانونية بالسداد لبعض الحالات .
- ب - تم رفع دعاوى قضائية ضد البعض الآخر .
- ج - جارى اتخاذ إجراءات رفع دعاوى قضائية ضد حالات أخرى .
- وقد ترتب على ذلك قيام بعض العملاء بسداد ما عليهم من مديونيات متأخرة .

الملحوظة :-

- ١١- تضمن حساب العملاء إيجارات نحو ٧٦,٠٨٥ مليون جنيه مديونية مستحقة على مستأجر كازينو الميريلاند (شركة ماجيك دريمز) في ٢٠١٨/٦/٣٠ والذي تبين بشأنه مايلي:-
- عدم التزامه بشروط (إعادة الجدولة) طبقاً للبروتوكول المبرم معه في ٢٠١٧/٥/١٤ نتيجة عدم سداد له للقسط الثانى من إعادة الجدولة (٧ مليون جنيه) في الموعد المحدد في ٢٠١٧/٩/١ .
- وكذا عدم سداد له للقيمة الإيجارية الشهرية والبالغة ١٠,٣٤١ مليون جنيه وأقساط الجدولة الشهرية والبالغة ١٤,٩٨ مليون جنيه .
- عدم التزام المستأجر بالاتفاق المبرم في ٢٠١٨/٤/٢٩ بسداده لمبلغ ١٥ مليون جنيه (منها ١٥ مليون جنيه خلال ١٠ أيام من الاتفاق) والباقي على ٤ أقساط شهرية تبدأ من ٢٠١٨/٦/١ حتى ٢٠١٨/٩/١ حيث قام المستأجر بسداد ٥ مليون جنيه فقط من أصل ١٥ مليون جنيه (قامت الشركة بتعليقها ضمن الأرصدة الدائنة الشاذة) .

محمد جابر



- ٧ -

• في ٢٠١٨/٧/١٠ (أحداث لاحقه) تم إجتماع آخر بين شركة مصر الجديدة والمستأجر برئاسة السيد وزير قطاع الأعمال يتضمن التزامات على كلا الطرفين فضلاً عن تضمين الفقرة الثالثة منه على إلغاء شركة مصر الجديدة لطلبها للبنك الأهلي بضمان مستحققتها لدى شركة ماجيك دريمز وهو ما يعد تنازل عن حق الشركة فيما جاء بعقد الإيجار المبرم في ٢٠١٧/٥ بالبند ٢٧ منه والذي ينص على (لا يجوز للطرف الثاني (ماجيك دريمز) بحال من الأحوال حالاً ومستقبلاً أن يترتب أي حق غير أصلي أو تبعية على أي من عناصر ومكونات المشروع أو رهنها أو الاعتراض لضمانها أو جعلها محلاً لأي معاملة مالية أو بنكية مع أي جهة من جهات التمويل ...) هذا ولم يتم تنفيذ أي من بنود الاتفاق حتى انتهاء مراجعتنا.

مما يوجب متابعة تنفيذ الاتفاق وتوصياته مع دراسة أثر ما جاء بالفقرة (الثالثة) من الاتفاق النهائي وما ورد بعقد الإيجار المبرم في ٢٠١٧/٥ حفاظاً على حقوق الشركة مع تفعيل الصيغة التنفيذية للعقد في حالة إخلال المستأجر بالاتفاق.

الرد :-

فيما يتعلق بمديونيات المستحقة على كازينو الميريلاند (شركة ماجيك دريمز) مازالت اللجنة المشكلة بمعرفة وزارة الدفاع تتولى امر التسوية بين الطرفين وسوف يتم اتخاذ الاجراءات اللازمة في ضوء توجيهات اللجنة المشكلة وبالنسبة لمنطقة الشولاند :-

فقد تم طرحها في مزايده عامة وتقديم عرض وحيد وتم الغائها وتم اعاده طرحها مره اخرى في مزايده عامة بتاريخ ٢٠١٨/٥/١٣ ولم يتقدم احد وجارى عمل اللازم لاعادة طرحها مره اخرى

الملاحظة :-

١٢- بلغ رصيد حساب عملاء اراضي مشاركة (سوديك) في ٢٠١٨/٦/٣٠ بنحو ٥٦,٠٢١ مليون جنيه يمثل باقى قيمة الحد الأدنى المضمون للإيراد عن السنة الأولى وقد أفادت شركة سوديك باعتبار ال ١٠٠ مليون المسددة دفعة مقدمة ضمن الحد الأدنى المضمون للإيراد مستندة لبعض بنود العرض المالي والعقد وتقرير مراقب حسابات المشروع هذا وقد تبين من وجود بعض أوجه التعارض بين العرض المالي لشركة سوديك والعقد المحرر في هذا الشأن وقد قامت شركة مصر الجديدة بإحالة موضوع ملف الخلاف لمكتب السيد /عماد فصيح المحامي للدراسة وإبداء الرأي

ونشير الى عدم التزام الشركة بتنفيذ أعمال المرافق (البند الثامن من العقد) وما انسحب اثره على عدم قيام شركة سوديك بتقديم خطاب ضمان مقابل ذلك .

يتعين موافاتنا بما تنتهي اليه الدراسة المشار اليها واتخاذ اللازم في ضوء ذلك حفاظاً على مستحقات الشركة.

الرد :-

جارى متابعة مكتب السيد المستشار / عماد فصيح المحامي وسيتم إجراء التسويات اللازمة فور الانتهاء من الدراسة .

-٨-

الملحوظة :-

١٣- تضمنت الحسابات المدينة مديونيات مستحقة على الشركة القابضة للتشييد في ٢٠١٨/٦/٣٠ بنحو ١٤,٠٣٤ مليون جنيه لم يتم المطابقة عليها .
يتعين إجراء المطابقات اللازمة والإفادة.

الرد :-

تم مخاطبة الشركة القابضة لموافاتنا بالمستندات المؤيدة لاشعارات الخصم والاضافة من الشركة القابضة وتم عمل المطابقة بعد تعديل القوائم

الملحوظة :-

١٤- تضمنت الحسابات المدينة الأخرى والدفعات المقدمة نحو ٢٣٤,٦ مليون جنيه تمثلت فيما يلي :-
• نحو ٢١,٧٩٤ مليون جنيه قيمة ما تم سداده للشركة العامة للمشروعات الكهربائية (إليجكت) عن عقد الشراء المؤرخ في ٢٠١٧/٦/١٧ لقطعة أرض بمساحة ٢٣١٠٧ م^٢ البالغ قيمتها نحو ٨٧,١٧٠ مليون جنيه دون وجود دراسات جدوى استثمارية قبل الشروع في ذلك هذا وقد قامت شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير بمخاطبة الشركة بكتابها المؤرخ ٢٠١٨/٥/٢ تطلب فيه إنهاء العلاقة التعاقدية القائمة وإعادة الأمر إلى ما كان عليه قبل التعاقد ورد ما تم سداده من تحت حساب ثمن الأرض، وقامت شركة إليجكت بالرد في ٢٠١٨/٨/١٢ بأنه تمت موافقة مجلس الإدارة بتاريخ ٢٠١٨/٥/١٤ بالتخارج السلمي بموجب عقد اتفاق مع شركة مصر الجديدة.

يتعين موافاتنا بأسباب اتخاذ قرار الشراء وسداد المبالغ المشار إليها وطلب الرجوع فيه خلال عام مما أدى لتعطل إستفادة شركة مصر الجديدة من فرص الإستثمار البديلة لهذه الأموال خاصة في ضوء عجز السيولة الواضح وتضخم رصيد السحب على المكشوف .

• نحو ١٠٨,٢٥٦ مليون جنيه قيمة أقساط عملاء متأخرة وشيكات مرتدة لم يتم تحصيلها حتى ٢٠١٨/٦/٣٠ طبقاً لبيان الشركة سددتها الشركة لبعض شركات التمويل والبنوك (طبقاً لعقود حوالات الحق المبرمة معهم) نيابة عن عملانها ، ولم نواف بإجراءات تحصيل تلك المتأخرات من قبل الشركة على الرغم من طلبنا في ٢٠١٨/٨/٥ وقد سبق التحفظ على ما تضمنته عقود حوالات الحق من تحمل الشركة لكافة مخاطر عدم سداد العميل بما يتنافى مع الغرض من حوالات الحق أو بيع المديونيات لطرف آخر.

يتعين اتخاذ الإجراءات اللازمة نحو تحصيل تلك المديونيات ودراسة مدى تعرضها للإضمحلال
• نحو ١٠٤,٦٠٩ مليون جنيه مديونيات مستحقة ومدفوعات مقدمة على شركة توزيع الكهرباء والجهات المنقول إليها مرافق الشركة ، تأمينات لدى الغير ، مستحقات على بعض الجهات مرحلة منذ سنوات .
يتعين بحث تلك الأرصدة والعمل على استردادها ودراسة مدى تعرضها للإضمحلال وإجراء التسويات اللازمة في ضوء ما تسفر عنه الدراسة من نتائج .

م. ه. ه. ه.



-٩-

الرد :-

بناءً على قرار مجلس إدارة شركة ايليجكت الصادر في ٢٠١٨/٥/١٤ بقبول إنهاء العلاقة التعاقدية مع شركتنا وتشكيل لجنة من السيد / رئيس قطاع الحسابات والسيد رئيس قطاع الشئون القانونية لمخاطبة شركة ايليجكت والاتفاق على كيفية سداد ما تم سدادة بالإضافة الى الفوائد .

فيما يتعلق بقيمة الاقساط المتأخرة على بعض العملاء :-

- تم تحصيل جزء من هذه المتأخرات خلال العام المالى ٢٠١٩/٢٠١٨ وجارى متابعة باقى المديونيات .
- وبالنسبة للشيكات المرتدة تم تحصيل جزء من الشيكات المرتدة وجارى تحصيل باقى الشيكات المرتدة من العملاء تبعاً .
- بالنسبة لمديونية شركة كهرباء وهيئة النقل العام مازالت الدعوى منظورة أمام القضاء .
- بالنسبة لجهاز مدينة العبور لم نوافى بالمطالبة النهائية من جهاز العبور حتى الان .
- أما بالنسبة لباقي الارصدة فيتم تسويتها فى حينه .

الملحوظة :-

١٥- عدم كفاية بعض المخصصات الظاهره بالقوائم المالية للشركة فى ٢٠١٨/٦/٣٠
المكونة لمقابلة بعض الإلتزامات الواقعة على الشركة او خسائر الأضمحلال فى بعض مديونياتها فى ظل ما تبين من :-

- بلغ مخصص الديون المشكوك فى تحصيلها فى ٢٠١٨/٦/٣٠ (بخلاف مخصص نقل المرافق) نحو ٣٣,٩٦٦ مليون جنيه مقابل مديونيات متوقفة ومرحلة منذ سنوات بنحو ٢٢٠,١٤١ مليون جنيه (بحساب عملاء الأراضى والعقارات والإيجارات والحسابات المدينة وحساب الموردون)، وذلك دون دراسة كل دين على حده حيث ما زالت الشركة تعتمد فى دراسة المخصص على نسب حكومية (٣%) من مديونية عملاء العقارات والأراضى، ١٠% من مديونية عملاء الإيجارات، ٢% من مديونية الحسابات المدينة الأخرى).
- بلغت قيمة المديونيات المستحقة على الجهات التى تم نقل المرافق لها (شركة توزيع الكهرباء ، هيئة النقل العام) والمتوقفة منذ سنوات نحو ٣٣,٦٧ مليون جنيه مكون عنها مخصص بنحو ٢٢,٦٢٥ مليون جنيه فقط علماً بأن تلك المستحقات ترجع لعام ١٩٩٤ .
- بلغ مخصص المطالبات والمنازعات فى ٢٠١٨/٦/٣٠ نحو ٢,٥٤٣ مليون جنيه لمواجهة الإلتزامات المالية التى قد تنشأ عن القضايا المرفوعة من ضد الشركة فى ٢٠١٨/٦/٣٠ والذى تم تدعيمه خلال العام بمبلغ ٢٥٠ ألف جنيه فقط وقد أظهرت نسب الكسب والخسارة الواردة ببيان قطاع الشئون القانونية عدم كفاية المخصص لتغطية تلك الإلتزامات المالية .

محمد جابر



- ١٠ -

- تبين وجود مطالبة من جهاز مدينة العبور للشركة بنحو ٦٠ مليون جنيه تمثل قيمة رسوم التنازل عن بيع بعض أراضى الشركة بالعبور للغير خلال الفترات السابقة لم تقم الشركة بإعداد دراسة فعلية عنها واكتفت بإرسال خطاب إلى جهاز المدينة بإعادة النظر فى المطالبة المرسله للشركة دون تضمين القوائم المالية لأية آثار مالية فى هذا الشأن .
نوصى بإعادة قياس مدى أضمحلال المديونيات المتوقفة فى ضوء تحليل أعمار الديون المتوقفة وتوقعات الشركة فى الحصول على منافع اقتصادية مستقبلية منها وتحميل قائمة الدخل بما تسفر عنه من خسائر الأضمحلال إن وجدت ودراسة المخصصات المكونة وتدعيمها فى ضوء رؤية قانونية للالتزامات المحتمله .

الرد :-

تم عمل الدراسة اللازمة لكافة أنواع المخصصات فى ٢٠١٨/٦/٣٠ وأسفرت الدراسة عن كفاية المخصصات التى تم اعتمادها وتحميل قائمة الدخل لتلك المخصصات عوضا عن نسبة الاضمحلال التى تقابلها قيمة الفوائد وغرامات التأخير التى يتم تحصيلها عند سداد المديونية . سيتم عمل الدراسة اللازمة وفق القرار رقم ٤١٤ للسيد / وزير الاسكان والمرافق وطبقا للعقود المبرمة بين هيئة المجتمعات العمرانية وشركة مصر الجديدة للاسكان والتعمير .

الملحوظة :-

- ١٦- تضمن حساب الأرصدة الدائنة فى ٢٠١٨/٦/٣٠ نحو ٩٤,٨٥٣ مليون جنيه تمثل قيمة أرباح مبيعات تقسيط وحدات تم بيعها منذ سنوات سابقة بالمخالفة للنظام المحاسبى الموحد وتعديلاته ومتطلبات معيار المحاسبة المصرى رقم (١١) الإيرادات .
يتعين الإلتزام بمتطلبات النظام المحاسبى الموحد وتعديلاته كإطار مكمل لمعايير المحاسبة المصرية لما لذلك من أثر على نتائج أعمال الشركة .

الرد :-

تضمنت الارصدة الدائنة فى ٢٠١٨/٦/٣٠ أرباح مبيعات تخص أعوام لاحقة وهذه الارباح خاصة بمبيعات تمت فى سنوات سابقة فى ظل معايير المحاسبة سنة ٢٠٠١، ٢٠٠٦ والتي كان يقتضى بموجب تلك المعايير تاجيل الارباح بقيمة ما تبقى من دين على الوحدة السكنية ويتم استدعاء أرباح القسط سنويا مع استحقاق القسط أما ما يتم تطبيقه الان طبقا للمعيار ٢٠١٥ وطبقا للقرار رقم ٦٠٩ لسنة ٢٠١٦ الصادر من السيد المستشار / رئيس الجهاز المركزى للمحاسبات والذى يطبق اعتبارا من ٢٠١٦/٧/١ ولا يطبق بأثر رجعى فهذه الارباح المؤجلة تقابل الاقساط المستحقة فى سنوات قادمة طبقا لما كان متبع .

م. جابر



- ١١ -

الملحوظة :-

١٧- بلغت إيرادات النشاط الجارى فى ٢٠١٨/٦/٣٠ نحو ٩٥٥ مليون جنيه ، إيرادات أخرى نحو ٤٣,٦٨ مليون جنيه محققة صافى أرباح بنحو ٢٦٥ مليون جنيه وقد تضمنت ما يلى :-

• نحو ٦٩١,٩٧٧ مليون جنيه قامت الشركة بتعليقهم لحساب الإيرادات بالمخالفة لمتطلبات النظام المحاسبى الموحد وتعديلاته ومعايير المحاسبة المصرية كإطار مكمل له وذلك لعدم توافر كافة شروط الاعتراف بالإيراد الواردة بفقرة (١٤) ببيع سلع من معيار المحاسبة المصرى رقم (١١) "الإيراد" حيث تضمنت تلك المبالغ نحو ٦٥ مليون جنيه إيرادات عن نصيب الوحدات السكنية المباعة من الأرض المشاع باعتبارها مكون منفصل عن الوحدات السكنية بالإضافة لإيرادات عن نسب تنفيذ وحدات سكنية لم يتم استكمالها وتسليمها للعملاء.

ونشير إلى عدم تسليم بعض الوحدات المدرج قيمتها ضمن إيرادات العام السابق ٢٠١٦/٢٠١٧ والبالغ قيمتها نحو ٤١٤,٤٩٤ مليون جنيه .
يتعين إجراء التصويبات اللازمة لإيرادات النشاط بما يتفق مع متطلبات معيار المحاسبة المصرى رقم (١١) الإيراد لما لذلك من أثر جوهري على نتائج أعمال العام.

• نحو ١٤٩,٣ مليون جنيه تتمثل فى قيمة إيرادات مشاركة مع شركة سوديك (الحد الأدنى المضمون) لتطوير ٦٥٥ فدان بمدينة هليوبوليس الجديدة مقابل تكلفة بنحو ٢٨ مليون جنيه تم حسابها تقديريا (١٩٢,٠ جنيه / إيراد) محققه بذلك صافى أرباح بنحو ١٢١ مليون جنيه تمثل ٤٦% من أرباح العام .

يتعين الوقوف على التكلفة الفعلية للمشروع لظهور نتائج الاعمال على حقيقتها .

• نحو ١٣ مليون جنيه قيمة أرباح ما تم تحصيله من أقساط تخص بيوع سنوات سابقة يستوجب تعليقها بحساب الأرباح المرحلة وفقاً لمتطلبات النظام المحاسبى الموحد كإطار مكمل للمعايير المحاسبة المصرية .
يتعين الالتزام بالنظام المحاسبى وتعديلاته ومتطلبات معايير المحاسبة المصرية .

الرد :-

- فإنه يتم الاعتراف بالإيراد الناتج عن بيع منتجات الشركة طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية فى سنة ٢٠١٥ والتي تتحقق فيها الوقائع المنشأة للإيراد الخاص ببيع الوحدات السكنية عند تحويل المخاطر والمنافع الأساسية للمشتري والتي تحقق باتمام التعاقد الفعلى للوحدة وبنسب الاتمام التى لا تقل عن ٨٠% بمعنى اكتمال عملية البناء بالكامل ويتحقق الإيراد إستنادا الى المبدأ المحاسبى مقابلة الإيراد بالمصروف وعند التأكد من المنافع الاقتصادية المرتبطة بالمعاملة التى بناء عليها تتدفق الإيرادات وذلك بعد التأكد من قياس الإيرادات بشكل موثوق به ويتم قياسه بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق بعد خصم جميع التكاليف أى خصم تجارى أو ضرائب أو رسوم ويتم الاعتراف بالإيراد الناتج عن بيع حصة الأرض للوحدات السكنية المباعة للأنتاج الغير تام طبقاً لتحرير عقد البيع للوحدات والذي تم بيع الوحدات وحصلتها الشائعة فى الأرض وتم تسليمها (حصة الأرض) للمشتري ويصبح حائز لها ويعتبر التوقيع على العقد أستلاماً لها دونما حاجة الى محضر الاستلام مع أستمرار حيازة الشركة لها بصفتها مطور عقارى من أجل العمل على إقامة وحدة سكنية على قطعة الأرض مع آخرين ولا يحق للطرف الثانى (المشتري) مطالبة الطرف الاول (البائع) بخلاف ما تم الاتفاق عليه بينود هذا العقد طبقاً لقرار مجلس الادارة رقم ٢٩٤ فى ٢٦-٩-٢٠١٧ م .



- ١٢ -

الملحوظة :-

١٨- فى ضوء قرار رئيس الجمهورية رقم ٦٣٦ فى ٢٠١٧/١٢ بشأن نقل تبعية مدينة هليوبوليس الجديدة لجهاز مدينة الشروق ومسئوليتها عن إصدار التراخيص اللازمة للبناء بالمدينة قامت الشركة بتعليه مبلغ ٢,٦٧ مليون جنيه تمثل قيمة دفعه مقدمة مسددة من إجمالى رسوم ارتفاع مناسيب بنحو ١٧,٨ مليون جنيه طبقاً للاتفاق المبرم مع شركة فيوتشر للتنمية والاستثمار العقارى لحين البت فى مدى تطبيق قرار رئيس الجمهورية المشار إليه .
ونشير الى سابق قيام الشركة بتعليه نحو ٧٦,٠٣٢ مليون جنيه بحساب الإيرادات خلال عام ٢٠١٧/٢٠١٦ تمثل قيمة ارتفاعات مناسيب مثيله لبعض العملاء دون تحصيل معظمها أو إصدار تراخيص بها .
يتعين الوقوف على أثر تطبيق القرار المشار إليه وبداية سريانه على التعاقدات المبرمة بين الشركة والغير خلال فترة صدور القرار لما لذلك من أثر على القوائم المالية للشركة .
الرد :-

- بالنسبة لمبلغ ١٧.٨٠٧ مليون لحساب الإيراد وهو عبارة قيمة زيادة الارتفاع طبقاً للاتفاق مع شركة فيوتشر للتنمية والاستثمار العقارى فإنه بالفعل سداد المقدم فى ٢٠١٧/٨/٧ ولم يتم قيد تسوية الإيراد حيث صدر قرار رئيس الجمهورية رقم ٦٣٦ فى ٢٠١٧/١٢ والخاص بتبعية مدينة هليوبوليس لجهاز مدينة الشروق تم ارجاء قيدها لحين الوصول للاتفاق النهائى بين الشركة وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

الملحوظة :-

١٩- مازال المنتزه السياحى يحقق خسائر من عام لآخر حيث بلغت خسائر العام المالى ٢٠١٨/٢٠١٧ نحو ٥,٣٠٥ مليون جنيه مقابل نحو ٦,٩٢٧ مليون جنيه العام المالى السابق ٢٠١٧/٢٠١٦ ويرجع ذلك لتدنى جملة الإيرادات المحققة والبالغة نحو ١,٢٠٧ مليون جنيه فقط خلال العام مقابل مصروفات عن تلك الفترة تقدر بنحو ٦,٥١٢ مليون جنيه .
يتعين سرعة الإنتهاء من تطوير المنتزه السياحى ونوصى بالعمل على إيجاد وسائل التسويق المناسبة وتعظيماً لإيرادات الشركة تجنباً للخسائر .
الرد :-

جارى أعداد الدراسات اللازمة لاستكمال تطوير المرحلة الثانية من المنتزه السياحى وكذلك طرح أستغلال البروجلات الخاصة بتقديم الخدمات للجمهور للشركات المتخصصة وذلك لزيادة تدفق الجمهور وزيادة الإيرادات .

محمد جابر



- ١٣ -

الملاحظة :-

٢٠- عدم تأثير قائمة الدخل بكافة الإيرادات الخاصة بمبيعات المياه لعملاء الشركة بمدينة هليوبوليس الجديدة نتيجة إتباع الشركة للأساس النقدي في إثبات الإيرادات الناتجة عن تلك المبيعات حيث تبين تحميل قائمة الدخل بكامل تكلفة العام بنحو ٤٨٣,٥ مليون جنيه مقابل تعلية الإيرادات بما تم تحصيله خلال العام بنحو ٢,٥٧ مليون جنيه وهو مالا يتفق والنظام المحاسبي الموحد وتعديلاته ومعايير المحاسبة المصرية كأطار مكمل له ، فضلا عن عدم إعداد مركز تكلفه لها ودون إمساك السجلات اللازمة لهذا الغرض .
يتعين إتباع الشركة لأساس الاستحقاق في إثبات إيراداتها وتكاليفها وفقاً لمتطلبات معايير المحاسبة ، وإعداد مركز تكلفة للمياه المباعة بما يكفل إحكام الرقابة على أرصدة عملاء الشركة .
الرد :-

جارى أعداد الدورة المستندية والمحاسبية لمصروفات وإيرادات المياه بمبدأ الاستحقاق وأعداد مركز تكلفة خاص بمرفق المياه .

الملاحظة :-

٢١- تحملت الشركة نحو ١٤,٤١٤,٢٤١ مليون جنيه قيمة تكاليف وأعباء السياسة التمويلية التى أتبعتها الشركة خلال العام المالى ٢٠١٧/٢٠١٨ وذلك لتوفير التمويل اللازم لمشروعاتها الإستثمارية ولسداد التزاماتها النقدية نتيجة العجز فى مواردها الذاتية والتى تمثلت فيما يلى:

- نحو ١١٦,٤١٤ مليون جنيه قيمة الإيجار التمويلي المسدد لشركة التعمير للتأجير التمويلي نظير تأجير أرض نادى الشركة خلال عام ٢٠١٧/٢٠١٨ بخلاف ما سوف تتحمله كحد أدنى من اعباء خلال فترة التعاقد البالغة ٧ سنوات بنحو ٤٠٠ مليون جنيه .
- نحو ١٢٥ مليون جنيه قيمة فوائد مدينة نتيجة السحب على المكشوف تم رسملة نحو ٥٠ مليون جنيه على مشروعات الشركة .
وتجدر الاشارة الى ان رصيد السحب على المكشوف فى ٢٠١٨/٦/٣٠ بلغ نحو ١,٠٩ مليار جنيه .

يتعين الإسراع فى تنفيذ مشروعات الشركة والبحث عن سياسات تسويقية جديدة تمكن الشركة من زيادة وتعظيم مواردها الذاتية لسداد التزاماتها النقدية مع دراسة مصادر تمويلية أخرى أقل تكلفة فى ضوء ما تتحمله الشركة من أعباء .

الرد :-

بالنسبة لتحمل الشركة أعباء السياسة التمويلية للشركة خلال العام المالى نحو ١٤,٤١٤,٢٤١ مليون جنيه وسوف تقوم الشركة بالبحث عن سياسات تسويقية جديدة لتغطية التزاماتها خلال الفترة القادمة .

محمد طاهر



-١٤-

الملحوظة :-

٢٢- على الرغم مما ورد بتقرير مجلس إدارة الشركة باقتراح عدم توزيع حصة المساهمين من أرباح العام نتيجة للعجز الشديد في السيولة النقدية حيث بلغ السحب على المكشوف في ٢٠١٨/٦/٣٠ نحو ١,٠٩٠ مليار جنيه إلا أنه تبين تضمين قائمة توزيعات الأرباح المعروضة توزيع حصة على المساهمين والعاملين بنحو ٢٧٥ مليون جنيه وفي ضوء ما ورد بالمادة رقم (٤٣) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم (٢٠٣) لسنة ١٩٩١ .
نرى عدم توزيع الأرباح إذا ترتب على ذلك منع الشركة من أداء التزاماتها النقدية في مواعيدها المقرره .

الرد :-

سيتم عرض مقترح مجلس الإدارة على الجمعية العامة للشركة لتقرير ما تراه في هذا الشأن باعتبار ان هذا حق اصيل للجمعية العامة بصفتها صاحبة راس المال .

العضو المنتدب
للشئون المالية و الإدارية
ونائب رئيس مجلس الإدارة

(دكتور / وائل محمود يوسف)



م. طاهر

