



٣١٣
٦٦٥١٣١

شركة مصر الجديدة للبسـكـان والتـعمـير
اـحدـى شـركـات الشـرـكـة الـقـابـيـة لـلـتـشـبـيـه وـالـتـعـمـير

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

فاكس ٣٥٣١٦٣٧٥ - ٣٥٣١٦٣٨٢

تحية طيبة ... وبعد :-

الحافـا لكتـابـنا رقم (٤٤) بـتـارـيخ ٢٠١٦/٥/١١ وـالـمـرـفـقـ بـهـ القـوـانـمـ الـمـالـيـةـ وـتـقـرـيرـ مـرـاقـبـ الـحـسـابـاتـ
عـنـ الفـحـصـ المـحـدـودـ لـلـقـوـانـمـ الـمـالـيـةـ الـمـنـتـهـيـةـ فـيـ ٢٠١٦/٣/٣١ .
نـتـشـرـفـ بـأـنـ نـرـفـقـ لـسـيـادـتـكـمـ طـيـهـ صـوـرـةـ مـنـ رـدـ الشـرـكـةـ عـلـىـ الـمـلـاحـظـاتـ الـوـارـدـةـ بـالـتـقـرـيرـ الـمـذـكـورـ بـعـالـيـهـ .
يـرجـاءـ التـضـلـلـ بـالـعـلـمـ وـالـإـحـاطـةـ وـالـتـبـيـهـ بـاتـخـاذـ الـلـازـمـ .
وـتـفـضـلـواـ سـيـادـتـكـمـ بـقـبـولـ فـانـقـ الإـحـترـامـ ، ، ،

رئيس مجلس الإدارة

والعضو المنتدب

٤٦٥١٢١
(مهندس / هانى الدين)



تحرير في : ٢٠١٦/٥/٣١





شركة مصر الجديدة للإسكان والتعهير
أحد شركات الشركة القابضة للتشييد والتعهير

**رد الشركة على تقرير مراقب الحسابات
عن الفحص المحدود للقواعد المالية للشركة**

في ٢٠١٦/٣/٣١

الملحوظة :-

- تضمنت إيرادات النشاط الجارى بالمركز المالى، في ٢٠١٦/٣/٣١ نحو ٢٥٧.٧ مليون جنيه نتيجة قيام الشركة بعمل حواله حق متحصلات بيع أراضى مستحقة فى سنوات لاحقة لمديونيات بيع الأراضى بمبلغ ٤٢٧.٣ مليون جنيه.

الرد :-

- قامت الشركة بإجراء حواله الحق المذكورة بعالية وذلك بعد دراستها من الناحية القانونية والاقتصادية والمالية والضرورية والتى أنهت اليها الدراسة الى أن تقوم الشركة بتحصيل الديون الاجله عن طريق بيع محافظ عقارية (حوالات حق أراضى) لاحدى شركات التمويل العقارى وأحد البنوك لأن ذلك يحقق ما يلى :-
- توفير سيولة نقديه مقدماً لكمال الديون الموجلة للشركة .
- سداد جزء من السحب على المكتشوف .
- توفير السيولة اللازمة للمشروعات الاستثمارية للشركة خاصة مرفق هليوبارك ومدينة هليوبوليس وكانت الحالة في الحدود التالية :-

| القيمة الاسمية | عدد العملاء |
|--------------------|-------------|
| ٤٢٧.٣١٦ مليون جنيه | ٧٣٩ |
| ٣٢٢.٠١٧ مليون جنيه | |

وقد حققت هذه الحالة أرباح قدرها ٢٥٧.٧٠ مليون جنيه تم ادراجها ضمن إيرادات النشاط الجارى .

الملحوظة :-

- ما زالت أرض القاهرة الجديدة البالغ مساحتها ١٦٩٥ فدان لم تستغل رغم مرور أكثر من ١٠ سنوات على استلامها وانفاق ما يقرب من نحو ٨١ مليون جنيه على تخطيط المشروع وسداد التعويضات لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .
نوصي بسرعة البدء فى استغلال تلك الأرض تعظيمًا لموارد الشركة .

الرد :-

- سيتم إعادة تخطيط المدينة بالكامل بشكل جديد يحقق استثمارات وفائدة أعلى عن المخطط السابق حيث سيتم نقل خطوط الكهرباء إلى حدود الأرض من الجهة الجنوبية لإستغلال المنطقة التي يشغلها خط الكهرباء لقربها من حرم طريق السويس وتم الإنفاق مع هيئة المجتمعات العمرانية على أن نهوض إجراءات القرار الوزارى سيكون في خلال شهرين من تقديم المخطط الجديد .

الملحوظة :-

- ما زالت بعض أصول الشركة غير مستغلة منذ سنوات (غرناطة ، الشولاند ، كازينو الميريلاند) يرجع بعضها لعام ٢٠٠٨ دون الحصول على أي عائد منها .
نوصي بالعمل على الاستفادة من تلك الأصول .

م.د. جابر





شركة مصر الجديدة للإسكان والتعهيد
إحدى شركات الشركة القابضة للتنمية والتعمير

-٢-

الرد :-

(الميريلاند):
جارى إجراءات طرح (المرحلة الأولى) لمشروع تطوير الميريلاند(منطقة البارون) وتحدد تاريخ لجنة فتح المظاريف ٢٠١٦/٥/٣١.

(غرناطة):
قامت الشركة بمخاطبة جهاز التنسيق الحضاري وذلك لتغيير تصنيف مبني غرناطة من تصنيف (أ) إلى تصنيف (ج) وقد ورد رد الجهاز مؤخراً على هذا الخطاب بتاريخ ٢٠١٦/٥/٨ وبالتالي فلم يكن من الممكن إدراج المشروع في الموازنة الاستثمارية قبل ورود رأى جهاز التنسيق الحضاري بالخطاب المشار إليه.
وحيث أن هذا المبني هو مدرج ضمن المباني ذات الطراز المعماري المميز وذلك طبقاً لتصنيف لجنة التنسيق الحضاري ، لذا فإن الأمر يتطلب التعاقد مع أحد المكاتب المعتمدة لدى لجنة التنسيق الحضاري عند التعامل مع هذا المبني سواء للتطوير أو الترميم أو خلافه .
ولذا فقد تم بالفعل مخاطبة المكتب العربي للتصميمات والإستشارات الهندسية والذي قام بدوره بدعوة عدد من المكاتب المعتمدة لتقديم عروضها الفنية والمالية ، وبناءً عليه فقد تم اختيار أحد المكاتب لتولي أعمال تصميم وإعداد مستندات أعمال تطوير وترميم مبني غرناطة ، والتي سيتم تقديمها إلى الجهات المختصة من الحي أو لجنة التنسيق الحضاري للحصول على التراخيص المطلوبة لتنفيذ تلك الأعمال .
عما يأن أعمال المكتب الإستشاري لإعداد المستندات سيستغرق ما يقرب من ستة أشهر واستخراج التراخيص المطلوبة سيستغرق من ٣ إلى ٤ أشهر إضافية وقد تم بالفعل وصول رد جهاز التنسيق الحضاري بقيام الشركة بوضع تصور لغرناطة بالكامل وتقديمه للدراسة والإعتماد .

(الشولاند):
جارى إتخاذ اللازم لسرعه استغلال الكازينو فى ضوء الاجراءات القانونيه الجارى اتخاذها بهذا الشأن حالياً .

الملحوظة :-
- استمرار وجود تعديات على جانب من أراضي الشركة بمدينة هليوبوليس الجديدة ومصر الجديدة بلغت نحو ٦٣ مليون متر مربع فضلاً عن وجود مخالفات وتعديات على بعض العقارات المؤجرة رغم صدور أحكام لصالح الشركة بشأن البعض منها .
يتعين إتخاذ كافة الإجراءات لازالة كافة التعديات وتنفيذ الأحكام الصادرة لصالح الشركة .

الرد :-

لazalt هناك العديد من الدعاوى القضائية متناولة أمام محاكم مجلس الدولة والقضاء المدنى بمحكمة شمال القاهرة وقد تم اتخاذ كافة الاجراءات اللازمة لذلك وان الاحكام الصادرة لصالح الشركة فى بعض المنازعات غير قابلة للتنفيذ لعدم نهائتها ولازالت الطعون على تلك الاحكام متناولة ولم يفصل فيها حتى تاريخه .

Mr. Barakat





**شركة مصر الجديدة للإسكان والتعهير
أحدى شركات الشركة القابضة للتنمية والتعمير**

-٣-

الملحوظة :-
**- لم يتم إسترداد مقر الحزب الوطني البالغ مساحته ٢٨٠٠م٢ حتى تاريخه رغم صدور الصيغة التنفيذية
 لاستلامه في ٢٤/٨/٢٠١٥ .
 يتعين إتخاذ اللازم لاسترداد مقر الحزب حفاظاً على ممتلكات الشركة .**

الرد :-

رغم صدور حكم من ٢٠١٥/٨/٢٤ فقد تم استلام الصيغة التنفيذية من الحكم وتم اعلانها رسمياً
 لمجلس الوزراء عن طريق هيئة قضايا الدولة وتم إعداد مذكرة مكتوبة لتقديمها للجنة المشكلة لتصفية
 الحزب الوطني طبقاً لما نص عليه الحكم وهو ما يستفاد منه أن التنفيذ الجيري لا محل له حالياً الا بعد
 الرجوع لثاك اللجنة وصدور قرارها في الحكم المذكور علماً بأنه يوجد طعن في الإدارية العليا على
 الحكم المذكور ولم يتحدد لجلسة حتى تاريخه .
 وتم إعداد خطاب من الشركة إلى الشركة القابضة صادر رقم ٩٥ بتاريخ ٢٠١٦/٥/١١ .

الملحوظة :-
**- ما زالت المشروعات تحت التنفيذ تتضمن نحو ١٦١ مليون جنيه تمثل قيمة الإنفاق على بعض
 المشروعات الغير مستكملة والمتوترة منذ سنوات تمثل في :-
 * نحو ١٥٨٥ مليون جنيه قيمة مشروعات بالمنتزه السياحي .
 * نحو ٢٦ ألف جنيه قيمة توسيعات ببنيوي الإدارية العامة .
 توصي بالعمل على استكمال تلك المشروعات لتحقيق الاستفادة منها مع دراسة مدى تعرض تلك
 النفقات للأضمحلال وإتخاذ ما يلزم في ضوء ما تسفر عنه الدراسة .**

الرد :-

جارى إجراءات طرح (المراحل الأولى) لمشروع تطوير الميريلاند حيث تحدد تاريخ لجنة فتح
 المظاريف ٢٠١٦/٥/٣١ .
نحو ٢٦ ألف جنيه قيمة توسيعات ببنيوي الإدارية العامة :
 جارى إجراءات إعداد رسومات التطوير عن طريق المكتب العربي وبالاشتراك مع المكاتب
 المتخصصة في المباني المدرجه بجدوال المباني ذات الطراز المعماري المتميز وسيتم طرحه فور
 الإنتهاء من الأعمال التصميم .

الملحوظة :-
**مازال كل من حسابي المخزون (أعمال تحت التنفيذ) والمصروفات يبلغ ٤٢٥ مليون جنيه حصة
 الشركة في، تكالفة إنشاء محطة تنقية لمياه مدينة العاشر من رمضان المغذية لمدينة هليوبوليس
 الجديدة والمسدة لهيئة المجتمعات العمرانية بالشيك رقم (٥٥٩٨٧٠) في ٢٠١٥/١١/١٦ .
 يتعين إجراء التسويات اللازمة مع تحديد نصيب مبيعات السنوات السابقة من الأراضي والمباني من
 تلك التكاليف .**

الرد :-

تم تسوية المبلغ المذكور خلال شهر مايو ٢٠١٦ .

صراف آمن





شركة مصر الجديدة للإسكان والتعهيد
أحد شركات الشركة القابضة للتنمية والتعهيد

٤٤-

الملحوظة :-

- لم يتأثر مخزون الانتاج غير التام بقيمة مستخلصات من أعمال منفذة بمشروعات تخص الفترة بلغ ما أمكن حصره منها نحو ١٦٠٠٧ مليون جنيه .
يتعين الحصر وتحميل الفترة بما يخصها لما ذلك من آثار على القوائم المالية .

الرد :-

هذه المستخلصات تم قيدها خلال شهر ابريل ٢٠١٦ وذلك لانها كانت تحت المراجعة أثناء فترة إعداد المركز المالي وحيث أن إعداد المركز المالي للشركة في نهاية كل فترة مالية مرتبطة بتاريخ محدد لا يمكن تجاوزه لذلك تم قيد هذه المستخلصات فور انتهاء المراجعة وأتمام صرفها .

الملحوظة :-

- بلغت المديونية المستحقة على شركة كازينو الميريلاند وحدائق الطفل نحو ١٣٧.٢٣٣ مليون جنيه لعدم التزامه بسداد القيمة الإيجارية وقد صدرت الصيغة التنفيذية لاسترداد العين المؤجرة وتم تأجيل تنفيذها لعمل دراسة أمنية وقامت الشركة بابرام اتفاق مع المستأجر بتاريخ ٢٠١٥/٨/١١ واسترداد للتسوية الودية التي أقرتها الجمعية العامة العادي للشركة في ٢٠١٥/٥/٢٥ إلا إن المستأجر لم يتم تنفيذه ما تم الاتفاق عليه ومنها عدم التزامه بتقديم أضمانة بنكية غير مشروطة من أحد البنوك العاملة تحت مظلة البنك المركزي المصري (نحو ٥٨.٢٩١ مليون جنيه) في موعد غايته ٢٠١٦/٣/٣ كما أنه لم يتم استئناف العمل بالمشروع حتى تاريخه ولم تقم الشركة حتى تاريخه لتفعيل الصيغة التنفيذية وقد صدر قرار مجلس إدارة الشركة في ٢٠١٤/٤/١٤ العرض على الجمعية العامة للنظر في قبول أو عدم قبول الغاء شرط الضمانة البنكية وأعتماد أي اتفاق جديد بين الشركة والمستأجر وتشير باستمرارية المستأجر في عدم الالتزام بأى اتفاقات وديه ببرمة وكذا عدم سداد مستحقات الشركة أو الاستمرار في تنفيذ المشروع ، وكذا محاولات الشركة العديدة للوصول للخطول الودية دون تفعيل حقوقها القانونية في استرداد العين المؤجرة مما يضع على الشركة أياً إذا سنوا نحو ٥٠٠ مليون جنيه .
يتعين المتابعة حفاظاً على حقوق الشركة .

الرد :-

بالنسبة لказينو الميريلاند تم اقرار المديونية والتسوية الودية بموجب قرار الجمعية العمومية ونحرر عن ذلك اتفاق ٢٠١٥/٨/١١ وبداية السداد طبقاً للسداد ٢٠١٦/٦/١ ولم يحل الموعد بعد ونظراً للعدم التزام المستأجر لتنفيذ شروط الاتفاق وبدأت الشركة في تفعيل الصيغة التنفيذية والتي كانت محدد لها موعد للتنفيذ بتاريخ ٢٠١٦/٥/٢٩ وتم العرض الاوراق على قاضي التنفيذ وأشار سيادته على الاوراق بالاستعلام عن قرارات الجمعية العمومية بشأن الضمانة البنكية وجرى تنفيذ الاستعلام .

الملحوظة :-

- تضمنت الحسابات المدينة الأخرى :-
نحو ١٠٩.٢٩٥ مليون جنيه مديونية الشركة القابضة للتنمية والمنصرف لها خلال العام يبلغ " ١٠٠ " مليون جنيه بخلاف فوائد كعده ببناء على طلبها على أن يتم تسويتها من توزيعات أرباح العام محل الفحص بالمخالفة للقانون ١٠٩ لسنة ١٩٨١ والنظام الأساسي للشركة بالإضافة لاجحافه بحقوق الأقلية من المساهمين .
يتعين اتخاذ اللازم في هذا الشأن .

الرد :-

تم مخاطبة الشركة القابضة للتنمية والتعهيد بضرورة سداد المبلغ .

٢٠١٦





شركة مصر الجديدة للإسكان والتعهيد
حدى شركات الشركة القابضة للتشييد والتعهيد

-٥-

الملحوظة :-

- كما تضمنت الحساب نحو ٣٣.٧ مليون جنيه قيمة مستحقات الشركة طرف الجهات المنقول إليها المرافق (الكهرباء - المترو) والمتوقفة منذ عام ١٩٩١ محل دعوى قضائية متداولة .
- يتquin متابعة الاجراءات القانونية حفاظاً على حقوق الشركة طرف تلك الجهات .

الرد :-

هناك دعاوى قضائية مرفوعة في هذا الشأن مازالت متداولة بساحة القضاء ويتم متابعتها عن طريق الشئون القانونية والشركة لم تدخل جوداً في السعي نحو تحصيل هذه المستحقات حيث قامت بمخاطبة جميع الجهات المختصة في هذا الشأن وعرض الامر عليها عدة مرات دون جدوى ثم لجأت الشركة إلى 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 في هذا الشأن .

- أ - الدعوى المقامة ضد هيئة النقل العام أحيلت الدعوى لمجلس الدولة ولم يتم تحديد جلسة حتى تاريخه الطعن رقم ٧٩٩٤ لسنة ٢٠١٦ رقم ٥٩ ق اداريا عليا مجلس الدولة وامام هيئة المفوضين .
- ب - الدعوى المقامة ضد شركة توزيع كهرباء القاهرة يوجد طعن مقيد برقم ٣٨٨١ لسنة ٢٠١٦ رقم من الشركة ضدها وما زال منظور أمام محكمة النقض ولم يتم تحديد جلسة لنظر الشق الموضوعي حتى تاريخه .

الملحوظة :-

- مازالت الشركة تعتمد على السحب على المكتشوف، في تمويل مشروعاتها وسداد التزاماتها والبالغ نحو ٢٢٦.٥٥٨ مليون جنيه في ٢٠١٦/٣/٣١ مقابل نحو ٢٢٥ مليون جنيه في ٢٠١٥/٦/٣٠ تحملت عنها الشركة فوائد مدينة بلغت نحو ١٦.١٣٢ مليون جنيه نوصي بوضع الخطط واتباع السياسات المالية التي من شأنها الحد من السحب على المكتشوف تجنباً لتحمل الأعباء التمويلية .

الرد :-

يرجع الارتفاع في رصيد السحب على المكتشوف حتى تاريخ اعداد المركز المالي في ٢٠١٦/٣/٣١ نتيجة قيام الشركة بسداد مستحقات شركات المقاولات في مواعيدها المقررة دون تأخير وسداد مستحقات مصلحة الضرائب طبقاً لمواعيدها استحقاقها وقد تم سداد قيمة المستحق للشركة القابضة في توزيعات الارباح بالكامل حتى ٢٠١٥/٦/٣٠ بالإضافة إلى سداد ما يلى :-

- سداد مبلغ "١٠٠" مليون جنيه للشركة القابضة كعواد لحين التسوية قبل ٢٠١٦/٦/٣٠ .
- سداد مبلغ "٤٢.٥" مليون جنيه لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بقيمة إنشاء الاعمال السينائية لمحطة تنقية المياه المخصصة لمدينة هليوبوليس الجديدة .
- سداد مبلغ "١١.٧٥٦" مليون جنيه للشركة المصرية للاتصالات بقيمة أعمال شركات التليفونات لمدينة هليوبوليس .
- سداد مبلغ "٦.١١١" مليون جنيه لشركة القناه لتوزيع الكهرباء بقيمة إنشاء الشبكة الخارجية لمحطة رفع المياه .

مٌبرٌّ باليد





شركة مصر الجديدة للإسكان والتعهيد
حدى شركات الشركة القابضة للتشييد والتعهيد

-٦-

- هذا وقد قامت الشركة بعمل عدة إجراءات لعلاج السحب على المكتشوف ومن هذه الإجراءات ما يلى :-
- قامت الشركة بعمل حالة حق لبعض العملاء مشترى قطع الأراضى بلغ اصل الدين لها مبلغ ٣٣٧ مليون جنيه مما وفر سيولة مالية بلغت ٣٢٢ مليون جنيه والتى تم عرضها على مجلس الادارة بالتمرير في ٤/١٠/٢٠١٥ بموجب مذكرة رقم ٢٩٨.
- تقوم الشركة بإضافة أنواع جديدة من المبيعات مثل مشروعات الكمبوند والتى زاد الطلب عليها من الشركات العقارية .
- الدخول في مشاريع المشاركات والتي ستتوفر سيولة نقدية هذا وقد تم تسوية ٦٥٥ فدان بمدينة هليوبوليس الجديدة لشركة سوديك .
- دراسة عرض بعض البنوك بالتوريق في سندات طويلة الأجل عشرة سنوات .
- اتباع نظام البيع بالتقسيط للمشاريع الجديدة قبل البناء والتشييد لحين التسليم كما هو متبع من المطورين العقاريين المماثلين .
- السعي لزيادة الموارد من تحصيل المتأخرات من خلال شركات متابعة تحصيل متخصصة .

الملحوظة :-

تأثرت قائمة الدخل بنحو ١٦.١٣٢ مليون جنيه قيمة الفوائد التمويلية على السحب على المكتشوف دون فصل ما يخص المشروعات وفقاً للمتبوع عند إعداد القوائم المالية في نهاية السنة المالية وما يترتب على ذلك من آثار على القوائم المالية .
يتبع إجراء التسويات اللازمة .

الرد :-

ان تحديد ما يخص المشروعات من الفوائد التمويلية عن السحب على المكتشوف مرتبط بجedo هذه المشروعات وتحديدها بالتفصيل حتى يمكن تحميela بهذه الفوائد وهو سيراعى في نهاية العام المالي .

الملحوظة :-

لم يتم تحويل قائمة الدخل بنحو ٣.٢٩٩ مليون جنيه قيمة مصروفات تخص الفترة تتتمثل في أجور ومبروفات أخرى متنوعة .
يتبع إجراء التصويب اللازم .

الرد :-

هذه المصروفات تم قيدها خلال شهر ابريل ٢٠١٦ حيث لم ترد المطالبات والفوائير الخاصة بهذه المصروفات من الجهات التي تتعامل معها الشركة الا بعد الانتهاء من أفال حسابات شهر مارس ٢٠١٦ كما ان تحديد قيمة الحوافز والأجور الإضافية للعاملين بالشركة لا يتم بصفة نهائية الا بعد قيام قطاع الشئون الادارية بالشركة بمراجعة أيام العمل والاجازات والغياب وخلافه لجميع العاملين بالشركة مما يستغرق بعض الوقت الذى يتعدى فترة اعداد المركز المالي للشركة ونظرا لأن المركز المالي مرتبط بتاريخ محدد لا يمكن تجاوزه طبقا لخطة التوقعات الموضوعة عن طريق هيئة سوق المال لذلك تم قيد هذه المصروفات خلال شهر ابريل ٢٠١٦ .

برهان





شركة مصر الجديدة للإسكان والتعهيد
أحد شركات الشركة القابضة للتنمية والتعهيد

-٧-

الملحوظة :-
تم حساب الضريبة الدخلية وإلزام الأصول الثابتة عن الفترة تقديرية بـ نحو ٨١.٤٢٤ مليون جنيه ، نحو ٩٣٢ .٠ مليون جنيه على التوالي .

الرد :-
تقريرية .
الملحوظة :-
لم تتأثر نتائج المركز المالي بأية تقديرات تخص الضريبة العقارية عن الفترة المعد عنها المركز المالي وكذا الفترات السابقة بداية من ٢٠١٣/٧/١ .

الرد :-
حيث أن الضريبة العقارية طبقاً للعقود المبرمة بأدارة الإيجارات يتحملها المستأجر والمكلف بسدادها الشركة بعد تحصيلها من المستأجر وبالنسبة لاملاك الشركة (مبني الادارة العامة) تم سداد الضريبة العقارية طبقاً للمطالبة الواردة من المأمورية .
أما باقي الاملاك لم ترد مطالبات من مصلحة الضرائب العقارية حتى تاريخه .

القائم بأعمال
العضو المنتدب
للشئون المالية الإدارية
ونائب رئيس مجلس الإدارة

مودعاً

(محاسب / بهاء الدين فتوح عيد)

