



مصر الجديدة
للإسكان و التعمير

MISR EL GADIDA FOR HOUSING & DEVELOPMENT
أحدى شركات الشركة القابضة للتشييد و التعمير

١١٥
٢٠٢٠/٢/٢٤

السيدة الأستاذة / رئيس قطاع الشركات المقيدة بالبورصة المصرية

تحية طيبة وبعد،

إحافا إلى كتابنا لسيادتكم رقم (٨٥) المؤرخ ٢٠٢٠/٢/١٠ بشأن القوائم المالية للشركة عن الفترة المالية المنتهية في ٢٠١٩/١٢/٣١ والمرفق به تقرير السادة - مراقبي الحسابات .
نتشرف بأن نرفق لسيادتكم طيه رد الشركة علي الملاحظات الواردة بتقرير مراقب الحسابات.
رجاء التفضل بالإحاطة والتنبيه باللائم ...
وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ..

العضو المنتدب للشئون المالية

الأستاذة / سهر الدماطي



مصر الجديدة في : ٢٠٢٠ / ٢ / ٢٤



**رد الشركة على تقرير
الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية
لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير في ٢٠١٩/١٢/٣١**

الملحوظة :-

١- عدم تضمين الإيضاحات المتممة لقرارات الجمعية العامة غير العادية المنعقدة في ٢٠١٩/١٢/٢٥ بشأن زيادة رأسمال الشركة وتعديل المادتين السادسة والسابعة من النظام الأساسي .
يتعين إجراء الإفصاح الواجب .

الرد :-

سيتم الإفصاح عن ذلك عند اعداد القوائم المالية في ٢٠٢٠/٣/٣١ حيث تم الانتهاء من الاجراءات اللازمة مع هيئة سوق المال والبورصة المصرية .
وسيتم تفعيل الزيادة لحامل السهم حتى ٢٠٢٠/٢/٢٦ .

الملحوظة :-

٢- استمرار عدم تسجيل معظم الأراضي والعقارات المملوكة للشركة في ٢٠١٩/١٢/٣١ .
يتعين سرعة نهو إجراءات التسجيل حفاظاً على أصول الشركة .

الرد :-

- فيما يتعلق بعدم تسجيل معظم العقارات و الاراضي المملوكة للشركة :-
أن ملكية الشركة للأراضي والعقارات ثابت ملكيتها بموجب عقود موثقة وحقوق امتياز صادرة لها طبقاً للقرار الجمهوري رقم (٢٩٠٧) لسنة ١٩٦٤ الصادر في ١٩٦٤/٩/١٩ والقانون رقم (٢٨٥) لسنة ١٩٦٠ الخاص بتأميم شركة سكك حديد مصر الكهربائية ووحدات عين شمس ونقل أصولها وخصومها إلى مؤسسة ضاحية مصر الجديدة والتي حولت إلى شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير .

- فيما يتعلق بأرض الشركة بمدينة هليوبوليس الجديدة
صدر القرار الجمهوري رقم ٦٣٦ لسنة ٢٠١٧ والخاصة بتبعية مدينة هليوبوليس لمدينة الشروق وكذا القرار الجمهوري رقم ١٦٥ لسنة ٢٠١٩ وجارى شهره عن طريق الإيداع لحين موافاتنا بعدد ٢ خريطة موقع (رسم كروكي) وعدد (٢) رسم موقع موضح به إحداثيات المدينة حتى يمكننا استكمال إجراءات شهر القرار .

- فيما يتعلق بأرض الشركة القاهرة الجديدة (هليوبارك) :-
فهي مشهرة عن طريق الإيداع تحت رقم (١٦٧٣) لسنة ٢٠٠٤ شمال القاهرة
- فيما يتعلق بأرض الشركة بمدينة العبور :-
تم تجديد الطلب الخاص بتسجيل أرض العبور وجارى السير في الإجراءات .

استعمله من غير

الملاحظة :-

٥- تضمن حساب الأصول بالخطأ نحو ٥١,٦٦٥ مليون جنيه قيمة تطوير منتزه الميريلاند بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم ٣٤ بند (٨) وصحتها استثمار عقارى حيث تم تأجيرها لشركة فاسيليتيز .
مما يوجب التصويب والافادة.

الرد :-

تم اجراء التصويب اللازم خلال شهر فبراير ٢٠٢٠.

الملاحظة :-

٦- ما زالت الشركة لم تستغل بعض الاراضى المملوكة لها فضلاً عن وجود بعض الاراضى منزوع ملكيتها وأخرى غير قابلة للإستغلال ومنها :

* أرض الشركة بالقاهرة الجديدة البالغ مساحتها ١٦٩٥ فدان لم تستغل رغم تحمل الشركة نحو ١١٧,٠٧٠ مليون جنيه حتى تاريخ المركزالمالى فى ٢٠١٩/١٢/٣١ على تخطيط المشروع و سداد تعويضات لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة عن الإرتفاعات و صدورالقرارين الوزاريين لوزيرالإسكان فى حينه رقمى ١٢١ / ١٢٦ بتاريخ ٢٠١٤/٢/١٢ بشأنها عتماد تخطيط وتقسيم منطقة الخدمات الشمالية والحي الرابع والحديقة العامة والنادى، وذلك على الرغم مما أفادت به الشركة من أنه جاري دراسة إستغلال الأرض سواء بالمشاركة أو البيع لبعض قطع الاراضى مع دراسة تدبير السيولة اللازمة للمرافق الخاصة بها.
* مساحة نحو ١٤٩,٠٩٨ ألف متر مربع (أراضى منزوع ملكيتها للمنفعة العامة بالقرار الجمهوري رقم (٣٠٥) لسنة ٢٠١٧) ، وكذلك مساحة نحو ٢,٧٣٩ مليون متر مربع فى حوزة الشركة وغير قابلة للإستغلال كونها حرم السكة الحديد وطريق جنيفة والقطار المكهرب وخطوط الغاز وخطوط الكهرباء
يتعين سرعة إتخاذ الاجراءات اللازمة نحو الإستغلال الأمثل لأصول الشركة و بما يعود بالنفع على الشركة وتعظيماً لمواردها و موافاتها بالدراسة المعدة لإستغلال الأرض سواء بالمشاركة أو البيع لبعض قطع الاراضى و دراسة تدبير السيولة اللازمة للمرافق الخاصة بها (إن وجدت) ، وسرعة التواصل مع الجهات المختصة للحصول على تعويض عن الاراضى المنزوع ملكيتها وغير القابلة للإستغلال حفاظاً على حقوق الشركة .

الرد :-

- بالنسبة لأرض الشركة بالقاهرة الجديدة :-
تم استصدار القرار الوزاري و جاري دراسة استغلال الأرض سواء بالمشاركة أو البيع لبعض قطع الاراضى مع دراسة تدبير السيولة اللازمة للمرافق .
- بالنسبة مساحة ١٤٩,٠٩٨ ألف متر مربع .
- بالنسبة مساحة نحو ٢,٧٣٩ مليون متر مربع .
- سيتم استغلالها وذلك من خلال الخطة الاستثمارية التى يتم وضعها بموازنات الشركة القادمة .





-٤-

الملحوظة :-

٧- سبق الإشارة بتقاريرنا السابقة إلى وجود أراضي متعدى عليها بمساحة نحو ٧٠٦.٠٨٩ ألف متر مربع منها نحو ٧٠٥.٩٠٦ ألف متر مربع شمال السكة الحديد بمدينة هليوبوليس وقطعتي رقم (٥ د) و (٦) بأرض المدبح صدر أحكام بأحقية الشركة لها ولم تنفذ حتى ٢٠١٩/١٢/٣١ ، للدراسة الأمنية بالنسبة للأرض شمال السكة الحديد بمدينة هليوبوليس وقطعة الأرض رقم (٥ د) بأرض المدبح ، ولم يتم تحديد جلسة للنقض رقم ١٦١١٦ لسنة ٨٠ ق بشأن قطعة الأرض رقم (٦) المشار إليها .
يتعين إتخاذ الإجراءات اللازمة ومتابعة الإنتهاء من الدراسات الأمنية نحو تنفيذ الأحكام الصادرة حفاظاً على حقوق الشركة .

الرد :-

- بالنسبة للمساحة ٧٠٥.٩٠٦ ألف متر شمال السكة الحديد بمدينة هليوبوليس :-
الحكم المزيل بالصيغة التنفيذية تم تقديمه الى قلم التنفيذ بمحكمة مصر الجديدة لتنفيذه بالقوة الجبرية وعند انتقال المحضر الى قسم مصر الجديدة لمصاحبة قوة طلب المأمور دراسة أمنية لتحديد القوة المطلوبة وحتى الان لم تأتى الدراسة الأمنية من جانب وزارة الداخلية .
- أرض المدبح :-
بالنسبة لقطعه رقم (٥د) تم تقديم أوراق التنفيذ وموجلة للدراسة الامنيه وجارى المتابعة لتنفيذ الحكم .
- بالنسبة للقطعة رقم (٦) يوجد نقض برقم ١٦١١٩ لسنة ٨٠ ق ولم يتم تحديد جلسة لنظره حتى الان .
القطعة ٦ مباحة للسيد / حامد عبدا لرحمن سعيد وقد تم سداد كامل الثمن وعند حضور ورثة المشتري تقدم أكثر من شخص يدعى ملكيته لقطعة الأرض وعليه أصدرت الشئون القانونية فتوى بعدم التعامل عليها لحين انتهاء النزاع أمام القضاء .

الملحوظة :-

٨- مازال مخزون الإنتاج غير التام يتضمن نحو ١٠٧.٩٦٥ مليون جنيه (إضافة الى مبلغ نحو ١٧.٣٥٤ مليون جنيه قيمة الأعباء التمويلية المرسمة على تكلفة (أرض العبور) قيمة حصة شركة مصر الجديدة البالغة نحو (٢٥%) من ثمن شراء قطعة أرض على المشاع بالعبور المملوكة لشركة المقاولات المصرية " مختار إبراهيم " لإنشاء مشروع سكني إداري تجاري متكامل وقد سبق الإشارة بتقاريرنا السابقة وآخرها تقريرنا عن الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية في ٢٠١٩/٩/٣٠ إلى ما شاب إجراءات الشراء والالغاء وإعادة الشراء مرة أخرى بزيادة نحو ٤٥.٢٧٥ مليون جنيه سددت بالمخالفة للبند الثالث في عقد الشراء المؤرخ في ٢٠١٨/٦/٩ ، فضلاً عن عدم موافقتنا بآخر المستجدات للأرض المشار إليها وما تم بشأن المشروع المزمع إقامته على رغم من طلبنا ذلك بكتبنا في ٢٠١٩/١/٦ ، ٢٠١٩/١/٢٠ ، ٢٠١٩/١/٢٠ ، إلا أننا لم نوافق بذلك حتى تاريخه .
تكرر توصياتنا بضرورة موافقتنا بمبررات عدم الالتزام بالبند الثالث من عقد الشراء المشار اليههما قد يستوجب تحديد المسؤولية ، وموافقتنا بآخر المستجدات للأرض المشار إليها وما تم بشأن المشروع المزمع إقامته .

الرد :-

تم إعادة شراء قطعة الأرض المذكورة بسعر المتر بلغ ٧٧٥٠ جنيه للمتر بدلا من ٤٥٠٠ جنيه للمتر وذلك وفقا لمتوسط التقييمات الرسمية المعتمدة من الجهات المنوط بها التقييم قانونا وتم عرض الأمر على المستشار القانوني للشركة لاستطلاع راية والذي انتهى الى انه لا مانع قانونا من تصحيح الوضع وإعادة الشراء بمتوسط التقييمات تطبيقا للقرارات المنظمة لذلك وتصحيحا لما شاب إجراءات البيع السابقة من عوار بمخالفتها قرار رئيس مجلس الوزراء وقرار وزير قطاع الأعمال العام بشأن البيع بمتوسط التقييمات . هذا وجارى تنفيذ المشروع وقد تم اعتماد إعادة تقسيم الأرض من محافظة القاهرة وجارى حاليا استخراج تراخيص البناء اللازمة للمشروع فى الإنشاء وسيتم موافاتكم فور إصدار التراخيص .
علما بأنه يتم جلسات نقاش ومتابعة بين الطرفين لمتابعة المشروع تمهيدا للتوقيع على وثيقة منظمة لتلك العلاقة ومحددة الالتزامات لكل طرف عند بداية التنفيذ وسيتم موافاتكم بصورة منها عقب توقيعها .

-٥-

الملحوظة :-

٩- بلغ ما أمكن حصره من قيمة متأخرات العملاء (أراضى - مباني - إيجارات) فى ٢٠١٩/١٢/٣١ نحو ١٣٢.٤٤٣ مليون جنيه طبقا للبيان المقدم من الشركة يرجع تاريخ بعضها لعام ١٩٨٧ (أراضى ومباني) وتاريخ البعض الآخر منذ السبعينات (إيجارات) وقد تبين عدم إتخاذ الإجراءات القانونية بشأن بعض العملاء فى حينه. نوصى ببحث تلك المديونيات والعمل على سرعة تحصيلها ودراسة مدى تعرضها للإضمحلال وأثر ذلك على القوائم المالية فى ظل ما تعانيه الشركة من ضعف السيولة، مع متابعة الدعاوى القضائية الصادرة والعمل على تفعيلها حفاظاً على حقوق الشركة.

الرد :-

هناك العديد من المستأجرين يقوموا بعرض الأجرة بإذارات على يد محضر اما لامتناع الشركة عن استلامها او لوجود منازعه بين بعض الورثة وبعضهم وهو مانتج عند ذلك المبلغ دفتريا ويتم بحثها مع الشئون القانونية وكيفية استعادة تلك المبالغ واتخاذ الإجراءات القانونية حيالها. هذا وقد قامت الشركة بالتعاقد مع الشركة المصرية الدولية للتحصيل شركة أكسبش لمتابعة تحصيل مستحقات الشركة لدى العملاء وذلك فى إطار سعى الشركة لتعظيم السيولة النقدية وهذه الشركات متخصصة فى تحصيل الديون ولها أسبقية أعمال ولديها خبرات مؤهلة فى مجال التحصيل. هذا وسوف يتم بحث تلك المديونيات والعمل على سرعة تحصيلها ودراسة مدى تعرضها للإضمحلال.

الملحوظة :-

١٠- تضمنت متأخرات العملاء نحو ٩٩.٠٧٧ مليون جنيه (بخلاف غرامات التأخير وضريبة القيمة المضافة) مديونية متأخره مستحقة على مستأجر كازينو الميريلاند (شركة ماجيك دريمز) فى ٢٠١٩/١٢/٣١ وبالإشارة الى ما ورد بتقاريرنا السابقة وآخرها برقم ٦٣٤ فى ٢٠١٩/١١/٢٥ بشأن استمرار عدم إلزام المستأجرين إنهاء المشروع وإفتتاحه بحد أقصى فى ٢٠١٨/٩/٣٠ طبقاً لما تم الإلتهاء إليه بمحضر إجتماع اللجنة الخاصة بأمانة الدفاع فى ٢٠١٧/٩/٢٦ وكذا محضر الإجتماع مع وزير قطاع الأعمال العام فى ٢٠١٨/٧/١٠ ، إلا أنه تبين قيام شركة مصر الجديدة فى ٢٠١٩/٧/١٥ بتعديل أقساط الجدولة لتكون بفوائد متغيرة وأقساط متغيرة طبقاً لما هو متاح من تدفقات نقدية للمستأجر خلال أربع سنوات بإجمالى نحو ١٣٢.٩٧٨ مليون جنيه بدلاً من فائدة ثابتة بنسبة ١٥.٧٥ % وإعفائه من غرامات التأخير الخاصة بهذا المبلغ وكذلك إعفائه من تحرير شيكات بقيمة أقساط الجدولة .

يتعين موافقتنا بأسباب ما تقدم وعدم تفعيل الصيغة التنفيذية دون الرجوع للجنة المشكلة من بعض أجهزة الدولة فى ضوء ما تعانيه الشركة من مشاكل بسبب ضعف السيولة.

الرد :-

- تم إلزام المستغل بسداد الجدولة المتفق عليه حيث قام بسداد القسط الأول من الجدولة عن شهر يناير ٢٠٢٠ بمبلغ ٢٩٨١١٢١ جنيه يتمثل فى القيمة الإيجارية وجزء من المديونية وتم توريده بموجب إيصال توريد رقم ٤٣٣٨ بتاريخ ٢٠٢٠/١/٥

- وفيما يتعلق بالقسط الثانى من الجدولة والخاص بشهر فبراير ٢٠٢٠ وقد تم سداد مبلغ ١٣٣١١٢١ جنيه قيمة القيمة الإيجارية فقط بموجب إيصال توريد رقم ٥٠٢٣ بتاريخ ٢٠٢٠/٢/٥ وقد تم التنبيه على المستأجر بضرورة إلزامه بالجدولة المتفق عليها وسدادها فى مواعييدها بالإضافة الى الفوائد المستحقة .

الملحوظة :-

١١- بلغ رصيد عملاء أراضي مشاركة (سوديك) في ٢٠١٩/١٢/٣١ نحو ١٢٣.٦٧٣ مليون جنيه يمثل باقي قيمة الحد الأدنى المضمون للإيراد غير المسدد عن الأعوام الأول والثاني والثالث وقد تبين مايلي :-

* استمرار مخالفة شركة مصر الجديدة للبند رقم (١٨) من العقد المبرم مع شركة سوديك والذي حدد بأن تاريخ استحقاق الحد الأدنى المضمون للعام الثالث (١٨٧.٩٧٨ مليون جنيه) في ٢٠١٩/٣/٣ ، حيث تم الاتفاق بين الشركتين في ٢٠١٩/٢/١٩ على السماح لشركة سوديك بسداد قيمة الحد الأدنى المضمون للسنة الأولى والثانية في يوم العمل الخامس التالي لإنهاء السنة الثانية وحدده بيوم ٢٠١٩/٣/٣ بالمخالفة للمواعيد المحددة ببنود التعاقد مما أضاع حق شركة مصر الجديدة في المطالبة بالفوائد المستحقة على التأخير في ضوء ما تعانيه الشركة من عجز في السيولة .

* استمرار عدم قيام شركة سوديك بتقديم خطاب ضمان بالمخالفة للبند ٢/١٠ من عقد المشاركة فضلاً عن عدم قيام الشركتين (مصر الجديدة وسوديك) بالتعاقد مع استشاري هندسي مشترك طبقاً للبند (٦) من العقد فضلاً عن عدم تقديم تقارير متابعة التنفيذ طبقاً للبند ١٢ من العقد .

يتعين موافقتنا بمبررات إبرام مثل هذا الإتفاق بالمخالفة للمادة (١٨) من العقد مما أضر بمصلحة الشركة الأمر الذي قد يستلزم تحديد المسؤولية مع مراعاة مطالبة شركة سوديك بتقديم خطاب ضمان الأعمال طبقاً للتعاقد .

الرد :-

نظراً لظروف إصدار القرار الجمهوري رقم ٦٣٦ لسنة ٢٠١٧ فقد تم الاتفاق على تأجيل السداد.

- وبشأن خطاب الضمان بنسبه ٢% من الاعمال طبقاً للعقد والبرنامج الزمني فقد تم ارسال الجدول الزمني للمشروع من شركة سوديك وتمت الموافقة عليه من جانب الشركة وارسال خطاب اخر من شركة سوديك بتاريخ ٢٠١٩/١١/١٠ بطلب معلومات اخرى خاصة بالبرنامج الزمني وتم الرد من جانب الشركة حتى يتم الانتهاء من الجدول الزمني وخطاب الضمان للاعمال المرتبطة به.

الملحوظة :-

١٢- بلغ رصيد الحسابات المدينة الأخرى في ٢٠١٩/١٢/٣١ نحو ٢٧٦.٦٠٦ مليون جنيه بعد خصم مخصص الديون المشكوك في تحصيلها ومخصص مقابلة مديونية نقل تبعية المرافق والبالغ قدرهما نحو ٤١.٦٧١ مليون جنيه وقد تضمنت الحسابات ما يلي:

* نحو ١٠٩.٢١٨ مليون جنيه قيمة أقساط متأخرة على بعض العملاء منذ عدة سنوات سددتها الشركة نيابة عنهم للبنوك وفقاً لعقود حوالات الحق المبرمة مع تلك البنوك ، نحو ٢.٦٥٥ مليون جنيه شيكات مرتدة لبعض العملاء .

يتعين بحث تلك المديونيات واتخاذ الإجراءات اللازمة نحو تحصيلها ودراسة مدى تعرضها للإضمحلال وإدراج ما يتم إرتداده من الشيكات بحساب العملاء .

الرد :-

بالنسبة ١٠٩.٢١٨ مليون جنيه فانه طبقاً لعقود حوالات الحق فان الشركة ملزمة بسداد الإقساط في مواعيدها ويتم تحصيل الإقساط من العملاء بغرامات التأخير بعد ذلك ومعظم العملاء المتأخرين في السداد تم إحالتهم للشئون القانونية في حينه وعقب توفيقهم عن السداد وذلك لاتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة هذا وقد قامت الشركة بالتعاقد مع الشركة المصرية الدولية للتحصيل شركة أكسبش لمتابعة تحصيل مستحقات الشركة لدى العملاء وذلك في إطار سعي الشركة لتعظيم السيولة النقدية وهذه الشركات متخصصة في تحصيل الديون ولها أسبقية أعمال ولديها خبرات مؤهلة في مجال التحصيل .

بالنسبة لمبلغ ٢.٦٥٥ مليون جنيه قيمة الشيكات المرتدة فسيتم دراستها وعمل اللازم بشأنها وإدراجها ضمن الدراسة الجارية بشأن المخصصات المقابلة للارصدة المدينة وإدراج ما يتم إرتداده من الشيكات بحساب العملاء .

د. طاهر

-٧-

الملحوظة :-

* نحو ٢١.٨٢٩ مليون جنيه قيمة ما سبق الإشارة إليه بتقريرنا في ٢٠١٩/٦/٣٠ مما تم سداده للشركة العامة للمشروعات الكهربائية (إليجكت) عن عقد الشراء المؤرخ في ٢٠١٧/٦/١٨ لقطعة أرض بمساحة ٢٣١٠٧ م^٢ الكائنة بشارع العزيز بالله بالزيتون البالغ قيمتها نحو ٨٧.١٧٠ مليون جنيه وعلى الرغم من طلب الشركة في ٢٠١٨/٥/٢ لإنهاء العلاقة التعاقدية وموافقة شركة إليجكت على التخرج السلمي وعلى الرغم من المخاطبات المتبادلة بين الشركتين وطلب شركة مصر الجديدة لاسترداد هذا المبلغ ، ومخاطبتنا لها في ٢٠١٩/١/٦ ، ٢٠١٩/١/١٥ ، ٢٠١٩/١/٢٠ بموافقتنا بما تم في هذا الشأن إلا أننا لم نواف بذلك حتى تاريخه.

ضرورة موافقتنا بما تم في هذا الشأن وإسترداد المبلغ المشار إليه ونكرر توصيتنا بضرورة موافقتنا بأسباب إتخاذ هذا القرار وسداد تلك المبالغ دون الإستناد إلى الدراسات الإستثمارية السليمة في ظل ما تعانيه الشركة من عجز السيولة مما قد يستوجب تحديد المسؤولية .

الرد :-

بناءً على قرار مجلس إدارة شركة إليجكت 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 إليجكت والاتفاق على كيفية سداد ما تم سداده بالإضافة إلى الفوائد وجاري المتابعة .

الملحوظة :-

* نحو ٦٣.٦٥٣ مليون جنيه قيمة سلف لشركات المقاولات منفذي بعض مشروعات الشركة نتيجة عدم الملاءة المالية لتلك الشركات ، مما أثر على مشروعات الشركة وما استتبعه ذلك من تأثير على المنافع الإقتصادية المتوقعة لتلك المشروعات في ظل عجز السيولة لدى شركة مصر الجديدة
يتعين دراسة الملاءة المالية لشركات المقاولات قبل الإسناد ومراعاة أثر ذلك على إلتزامات الشركة تجاه عملائها وتحقيقاً للمنافع الإقتصادية المرجوة من تلك المشروعات .

الرد :-

في الفترة السابقة كانت الشركة ملزمة بالتعامل مع الشركات الشقيقة وقد تم اتخاذ خطوات لاسناد اعمالها لشركات ذات ملاءة مالية .

الملحوظة :-

* نحو ٤.٩٩٧ مليون جنيه أرصدة راكدة تمثل في معظمها أرصدة شركة ديكوتوب ، شركة النصر للمرافق والتركيبات ، شركة الإسكندرية العامة للمقاولات ، حي النزهة ، هيئة الطرق والكباري والنقل .
يتعين العمل على تحصيلها ودراسة مدى تعرضها للإضمحلال وإجراء التسويات اللازمة في ضوء ذلك .

الرد :-

سيتم دراسة تلك المديونيات ودراسة مدى تعرضها للإضمحلال نظراً لوجود قضايا مازلت متداولة مع شركة ديكوتوب ، شركة النصر للمرافق والتركيبات ولم يصدر احكام بشأنها .
وبالنسبة للمديونية المدرجة باسم هيئة الطرق والكباري والنقل فهي تتمثل في قيمة تامين لاعادة الشئ الى اصله لصالح الهيئة عن مشروع العداية النفقية سيتم بحثها وعمل اللازم بشأنها.

الملحوظة :-

١٣- ظهر رصيد الشركة القابضة للتشييد والتعمير في ٢٠١٩/١٢/٣١ مديناً بنحو ١٦ مليون جنيه متضمناً القرض الممنوح للشركة القابضة تحت حساب التوزيع منذ عام ٢٠١٨/٢٠١٧ والبالغ ١٠ مليون جنيه وفوائده البالغة نحو ١.٤٠٥ مليون جنيه مما كان يستلزم ضرورة خصم هذا الرصيد من حصة الشركة القابضة في التوزيعات .
يتعين إجراء التسويات اللازمة .

الرد :-

بتاريخ ٢٠٢٠/٢/٤ تم عمل المطابقة وذلك على الارصدة الظاهرة بدفاتر الشركة والشركة القابضة في ٢٠١٩/١٢/٣١ وقد تم الاتفاق على سداد هذه المديونية عند سداد الدفعة الثانية من الكوبون للعام المالي ٢٠١٨/٢٠١٩ والمقرر سداد في ٢٠٢٠/٦/٢٩ .

الملحوظة :-

١٤- لم تتضمن القوائم المالية في ٢٠١٩/١٢/٣١ التزامات الشركة المترتبة على القرار الجمهوري رقم ١٦٥ لسنة ٢٠١٩ بشأن المساحة الزائدة بمدينة هليوبوليس الجديدة البالغة نحو ٠.٧١ كيلو متر مربع والسابق موافقة الشركة على شرائها طبقاً لبروتوكول التعاون مع هيئة المجتمعات العمرانية في ٢٠١٨/٨/٥ وفقاً للسعر الزائد خلال فترة التسليم مضافاً إليها فوائد التأخير في السداد (والتي وصلت لمدة نحو ٢٥ عام من تاريخ القرار الجمهوري رقم ١٩٣ لسنة ١٩٩٥).

يتعين إدراج الالتزام السابق بقائمة المركز المالي في ٢٠١٩/١٢/٣١ وسرعة السداد للحد من أعباء الفوائد المترتبة وأثرها على نتائج أعمال الشركة.

الرد :-

يقوم السيد رئيس المجلس بالتفاوض مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لتحديد قيمة المتر المربع لهذه المساحة الزائدة وسيتم السداد فور الوصول إلى اتفاق نهائي مع الهيئة وعرض الأمر على مجلس إدارة الشركة.

الملحوظة :-

١٥- قامت الشركة في ٢٠١٩/٧/٣ و ٢٠١٩/٨/٥ بإبرام عقدي حوالة حق مع شركة الاهلي للتمويل العقاري بمبلغ ١٣١,٥٩٧,٧٥٠,٤٠٩ مليون جنيهات تحملت عنهم الشركة أعباء بنحو ٨١,٤٦٤ مليون جنيه قيمة (الفرق بين القيمة الاسمية والقيمة الحالية) وقد تبين بشأنهم:-

* قيام الشركة بتحميل حساب المصروفات الخدمية خلال الفترة المالية من ٧/١ حتى ٢٠١٩/١٢/٣١ بنحو ٨١,٤٦٤ مليون جنيه مقابل ماتم إضافته لحساب البنك من قيمة حالية لتلك الحوالتين بنحو ١٩٨,٥٤١ مليون جنيه، لأنه تلاحظ تخفيض ذات الحساب بنحو ٧٥,٥٩٢ مليون جنيه مقابل تغطيتها لحساب دفعات مقدمة بالخطأ وبالمخالفة للمياسة المحاسبية التي تتبعها الشركة في إثبات الأعباء المالية المترتبة على تلك الحوالات وبالمخالفة لقواعد أحكام النظام المحاسبي الموحد ولمعايير المحاسبة المصرية كإطار مكمل لها .

يتعين تحميل حساب الأعباء والخسائر بتلك القيمة تطبيقاً لقواعد وأحكام النظام المحاسبي الموحد ومعايير المحاسبة المصرية كإطار مكمل لها .

* تضمنت شيكات حوالات الحق قيمة دفعات إستلام وحدات لعلاء تبين تأجيل موعد إستلامهم بلغ ما أمكن حصره منها نحو ١,٥٣٦ مليون جنيه ، مما حمل الشركة قيمة سداد تلك الشيكات نيابة عن العملاء وأضاع على الشركة فرصة الإستفادة من تلك السيولة .

يتعين الالتزام بالسياسة المحاسبية المتبعة بالشركة من سنوات سابقة فيما يخص المعالجة المحاسبية لأعباء الحوالات المالية وإجراء التصويب اللازم ومراعاة أثره على الحسابات المختصة، وموافاتها بأسباب تضمن حوالات الحق شيكات دفعات الإستلام المشار إليها مما قد يستوجب تحديد المسئولية .

الرد :-

بالإشارة الى العقد المبرم بين الشركة وشركة الاهلي للتمويل العقاري حيث تتمثل جوهر المعاملة وفقاً للعقد في خصم قيمة الشيكات والحصول على قيمتها الحالية نقداً مقابل ضمانته هذه الشيكات حيث تتحمل الشركة طبقاً لبنود العقد كافة المخاطر المتعلقة بعدم التحصيل حيث نص العقد بالصفحة رقم (٦) و (من المتفق عليه انه عند رد ثلاث اوراق تجارية لأي عميل محال عليه سواء متتالية او غير متتالية يتعهد العميل (شركة مصر الجديدة) بسداد قيمة الاوراق التجارية المتبقية على هذا العميل كافة للمحال اليه (شركة الاهلي للتمويل العقاري) وفقاً لقيمتها الحالية ومن ذلك فان الشركة تتحمل جميع المخاطر المتعلقة بكافة الشيكات وعليه فقد قامت الشركة بالاعتراف بقيمة الاصل الذي يمثل قيمة الشيكات بدفاتها والاعتراف بقيمة المبالغ التي تم الحصول عليها والتي تمثل القيمة الحالية وفقاً لما جاء بنود العقد كالتزام مالي يتم قياسه بطريقة التكلفة المستهلكة والاعتراف بقيمة المصروفات التي تمثل الفرق بين القيمة الاسمية والقيمة الحالية كمصروف تمويل متعلقة بالالتزام المالي على مدار عمر الالتزام المالي وذلك طبقاً لما جاء بمعايير المحاسبة المصرية معيار رقم (٢٦) الادوات المالية الاعتراف والقياس والمعدل بالمعيار رقم (٤٧) الادوات المالية الاعتراف والقياس حيث نص المعيار فقرة ١٥/٢/٣ المتعلقة بالتحويلات الغير مؤهلة للاستبعاد من الدفاتر .

(إذا لم ينتج عن التحويل الاستبعاد من الدفاتر نظراً لان المنشأة قد احتفظت بما يقارب جميع مخاطر ومنافع ملكية الاصل المحول فإنه يجب على المنشأة ان تستمر في الاعتراف بالاصل المحول في محمله ويجب ان تثبت التزاما مالياً عن المقابل المستلم وفي الفترات اللاحقة فإنه يجب على المنشأة ان تثبت اى دخل من الاصل المحول واي مصروف يتم تكبده عن الالتزام المالي .

وعليه فقد قامت الشركة بأثبات الالتزام المالي والاعتراف بالفرق بين القيمة الاسمية والقيمة الحالية بمبلغ (٨١,٤٦٤ مليون جنيه) كمصروفات يتم استهلاكها على مدار عمر الالتزام المالي .

وقد قامت الشركة بتحميل قائمة الدخل بما يخصها من تلك المصروفات والتي تمثل قيمة (٥,٨٧٢ مليون جنيه) على ان يتم استهلاك باقى قيمة المصروفات والبالغ قدره (٧٥,٥٩٢ مليون جنيه) على مدار عمر الالتزام

وبخصوص دفعات الاستلام فإنها جزء لا يتجزأ من مديونية العميل بالعقد ولا يمكن فصلها حيث تم تحويل كامل المديونية التي على العميل لشركة الاهلي للتمويل العقاري كما ان الشركة قد استفادت بالقيمة الحالية لتلك الشيكات في تاريخ قطع الحوالات وتم سداد جزء كبير من تلك الشيكات .

الملحوظة :-

١٦ - عدم تحميل قائمة الدخل بمصروفات تخص الفترة بنحو ٢.١٤٧ مليون جنيه تتمثل في تأمينات ، عمولات ، أجور، مصروفات أخرى متنوعة .
يتعين حصر كافة الحالات المماثلة و إجراء التصويب اللازم لما لذلك من أثر على نتائج أعمال الفترة.

الرد :-

هذه المصروفات تم قيدها خلال شهرى يناير / فبراير ٢٠٢٠ حيث لم ترد المطالبات والفواتير الخاصة بهذه المصروفات من الجهات التى تتعامل معها الشركة الا بعد الانتهاء من أقفال حسابات شهر ديسمبر ٢٠١٩ كما ان تحديد قيمة الحوافز والأجور الإضافية للعاملين بالشركة لا يتم بصفة نهائية الا بعد قيام قطاع الشئون الإدارية بالشركة بمراجعة ايام العمل والإجازات والغياب وخلافه لجميع العاملين بالشركة مما يستغرق بعض الوقت الذى يتعدى فترة اعداد المركز المالى للشركة ونظرا لأن المركز المالى مرتبط بتاريخ محدد لا يمكن تجاوزه طبقا لخطة التوقيتات الموضوعه عن طريق هيئة سوق المال لذلك تم قيد هذه المصروفات خلال شهرى يناير / فبراير ٢٠٢٠.

الملحوظة :-

١٧ - تحملت الشركة أعباء تمويلية (فوائد مدينة) بلغت في ٢٠١٩/١٢/٣١ نحو ١٤٦.٩٢٠ مليون جنيه (نحو ٥٦.١٨٨ مليون جنيه فوائد بنوك سحب على المكشوف خلال العام ، نحو ٩٠.٧١٢ مليون جنيه فوائد قرض بنك القاهرة خلال العام ،نحو ٢٠ ألف جنيه فوائد قروض بنك الاستثمار القومي خلال العام)، فضلاً عن تحمل الشركة فرق أعباء إيجار تمويلي بنحو ٢٩,٠٥٥ مليون جنيه .
يتعين إعادة النظر في السياسة التمويلية للشركة بما يحقق للشركة أقصى إستفادة ممكنة .

الرد :-

الشركة تعمل على زيادة المبيعات حتى يزيد التدفق النقدي وفي حالة وجود عجز بالتدفق النقدي تضطر الشركة للجوء الى الاقتراض من البنوك واحيط المجلس اكثر من مرة بذلك والذي اخذ على عاتقه زيادة المبيعات وبالفعل فقد تم وضع خطه تسويقية وبيعية خلال الفترة القادمة وذلك لتنشيط عملية البيع وذلك فى ضوء الموافقات التى تم الحصول عليها من الشركة القابضة لبيع مجموعة من الاراضى بمنطقة شيراتون – مدينة هليوبوليس الجديدة وقد تحدد يومى ٢٠٢٠/٣/٥/٤ مزاد لبيع بعض من القطع المذكورة .
وسوف يتم استخدام حصيلة مبيعات الاراضى المذكورة فى تخفيض مديونيات البنوك على مدى عام ٢٠٢١/٢٠٢٠ وتوفير مبالغ لتغطية الخطه الاستثمارية.

د. طارق حبيب

-١٠-

الملاحظة :-

١٨- بلغت إيرادات النشاط الجاري في ٢٠١٩/١٢/٣١ نحو ٧٣٢,٤٠٣ مليون جنيه منها ما يلي:
* نحو ٩٤ مليون جنيه قيمة الحد الأدنى المضمون من إيرادات عقد المشاركة مع شركة سوديك عن الفترة من ٢٠١٩/٧/١ إلى ٢٠١٩/١٢/٣١ ، هذا وقد بلغت مبيعات المشاركة حتى ٢٠١٩/١٢/٣١ نحو ٢.٤٩٧ مليار جنيه، وقد تبين عدم وجود مجموعة دفترية لعملاء شركة سوديك لمتابعة أرصدهم والمحصل منها ، الأمر الذي يحول دون التحقق من صحة حصة شركة مصر الجديدة من الإيرادات (من حيث تجاوز الحد الأدنى المضمون من الإيراد أم لا) و من ثم صحة المحقق من تلك الإيرادات . فضلا عن عدم موافاتنا بتقارير مراقب حسابات المشروع والمطابقات التي تمت بين الحساب المشترك والمحول لحساب شركة مصر الجديدة من إيرادات .
يتصل بما تقدم قيام شركة مصر الجديدة في أكتوبر ٢٠١٩ بتغيير ملحق عقد المشاركة (رقم ٦) والخاص بنموذج عقد بيع الوحدات السكنية بنموذج آخر مقسم إلى عدد ٢ عقد الأول خاص ببيع الوحدات السكنية والآخر خاص بالتشطيبات الإضافية ، وإضافة جملة " بدون تشطيبات " على البند الثالث من عقد بيع الوحدة والخاص بالثمن والذي يقضي بـ " أن سعر البيع غير شامل مصاريف صيانة وإدارة المشروع وقيمة الاشتراك في عضوية النادي الاستثماري " .
وبناءً على ذلك تم حساب حصة شركة مصر الجديدة من تلك التشطيبات بنسبة ٣ % من الإيراد بدلاً من نسبة ٣٠ % بالمخالفة للبند (١٨-٣/٥) من عقد المشاركة والذي لم يستثنى من تلك القيمة سوى مصاريف الصيانة وإدارة المشروع .
يتعين سرعة موافاتنا بالبيانات المطلوبة وإجراء التسويات اللازمة لإظهار نتائج الأعمال على حقيقتها ومراعاة أثر ذلك على الحسابات المختصة ، وبحسب أسباب ما تقدم بشأن فصل عقود بيع الوحدات عن عقود التشطيبات مما قد يستوجب تحديد المسؤولية .

الرد :-

- تم عمل اجتماع بتاريخ ٢٠٢٠/١/٢١ بين الشركة والسادة الماليين بشركة سوديك لبحث الملاحظات المتكرر بشأن مشروع المشاركة ومنها كشوف الحساب المشترك - تقارير مراقب الحسابات - وخطاب الضمان - وقد اسفر هذا الاجتماع على قيام شركة سوديك بإرسال هذه البيانات موجب خطابهم بتاريخ ٢٠٢٠/٢/٩ من خلال USB مدون به البيانات المذكورة على النحو التالي شيت اكسيل خاصة بإقساط الوحدات السكنية للعملاء الحاليين التي تم التعاقد معهم حتى ٢٠١٩/١٢/٣١ - شيت اكسيل خاصة بإقساط اشتراكات النادي للعملاء الحاليين حتى ٢٠١٩/١٢/٣١ - بالإضافة الى شيت اكسيل بالوديعة المربوطة حتى تاريخه - شيت اكسيل يوجد به بيان بالوحدات التي تم فسخها من بداية المشروع حتى ٢٠١٩/١٢/٣١ - تقارير مراقب الحسابات.
- يتم حالياً دراسة هذه البيانات عن طريق اللجنة المشكلة من القطاع المالي بالشركة ومدى تأثيرها على القوائم المالية خلال الفترة القادمة وسنوفى سيادتكم بالتطورات كما يتم أيضاً إعداد تقرير من مراقب الحسابات لتغطية الفترة من ديسمبر ٢٠١٨ حتى ديسمبر ٢٠١٩ .

الملاحظة :-

* نحو ٥٩٠,٨٧٧ مليون جنيه مبيعات أراضي دون تأثير نتيجته نشاط الفتره بتكاليف إستكمال مرافق تلك الأراضي.
يتعين تأثير القوائم المالية بتكاليف إستكمال الأراضي المباعة والمضافة لحسابات الإيرادات.

الرد :-

سيتم عمل اللازم عند إعداد القوائم المالية في نهاية السنة المالية في ٢٠٢٠/٣/٣١ .

- ١١ -

الملحوظة :-

* نحو ٩.٠٧٣ مليون جنيه تتمثل في قيمة مبيعات وحدات سكنية عن الفترة من ٢٠١٩/٧/١ إلى ٢٠١٩/١٢/٣١ لم يتم استكمالها وتسليمها للعملاء حيث استمرت الشركة في مخالفة معايير المحاسبة المصرية (معيار رقم ١١ " الإيراد) كإطار مكمل للنظام المحاسبي الموحد وتعديلاته عند إثبات إيراداتها من نشاط مبيعات الوحدات السكنية ، ونشير إلى عدم تسليم معظم الوحدات المدرج قيمتها ضمن إيرادات الثلاثة أعوام المالية السابقة ٢٠١٧/٢٠١٦ ، ٢٠١٨/٢٠١٧ ، ٢٠١٩/٢٠١٨ .
يتعين إجراء التصويب اللازم لإظهار إيرادات نشاط الفترة على حقيقتها وفقا لمتطلبات معايير المحاسبة المصرية والالتزام بالمعيار الخاص بالإيرادات .

الرد :-

سيتم دراسة ماورد بهذه الملحوظة واستبعاد المبلغ المذكور وإجراء التصويب اللازم خلال الفترة القادمة .

الملحوظة :-

* نحو ٧٠٠.١٥٨ ألف جنيه بالخطأ جزء من قيمة بيع بعض الوحدات المؤجرة بمنطقة مصر الجديدة وصحتها إيرادات أخرى نظراً لعدم قيام الشركة بأي عمليات تطوير لهذه الوحدات بالمخالفة لمتطلبات معايير المحاسبة المصرية (معيار ٣٤) .
يتعين إجراء التسويات اللازمة والإفادة .

الرد :-

تم إجراء التعديل اللازم خلال شهر فبراير ٢٠٢٠ .

الملحوظة :-

١٩- إستمرار عدم تضمين القوائم المالية في ٢٠١٩/١٢/٣١ الآثار المترتبة على قرار رئيس الجمهورية رقم ٦٣٦ في ٢٠١٧/١٢ بشأن نقل تبعية هليوبوليس الجديدة لجهاز مدينة الشروق ومسئوليتها عن إصدار التراخيص اللازمة للبناء بالمدينة والتي سترتب عليه رد ما سبق وقامت شركة مصر الجديدة بتعليقه لحساب الإيرادات خلال عام ٢٠١٦/٢٠١٧ والبالغ نحو ٧٦.٠٣٢ مليون جنيه قيمة رسوم ارتفاع مناسيب لبعض العملاء دون تحصيلها أو إصدار تراخيص بها .
يتعين مراعاة أثر ذلك على القوائم المالية وإجراء الإفصاح الواجب .

الرد :-

سيتم عمل اللازم بشأن هذا المبلغ عند الوصول الى اتفاق نهائى بين الشركة والعملاء من استمرار رغبتهم فى الحصول على الدور الزائد أم لا وعرض الامر على مجلس الادارة لاتخاذ القرار بشأنها وذلك لكل قطعة على حده وفى حالة عدم الوصول الى اتفاق سيتم الخصم على الارباح المرحلة .

العضو المنتدب للشئون المالية

(أ. سهر الدماطى)

محمد جابر حمدى