

١٤٧
٢٠١٨/٣/٦

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير
أحدى شركات الشركة القابضة للتشييد والتعمير

مصر الجديدة فى : ٢٠١٨/٣/٦

السيدة الاستاذة / رئيس قطاع الشركات المقيدة بالبورصة المصرية
القرية الذكية - ١٣٥ B كيلو ٢٨ طريق مصر اسكندرية الصحراوى
فاكس ٣٥٣١٦٣٧٥ - ٣٥٣١٦٣٨٢

تحية طيبة ... وبعد :-

الحاقا الى كتابنا لسيادتكم رقم (٩٤) المؤرخ ٢٠١٨/٢/١٤ والمرفق به تقرير السادة / مراقبى الحسابات عن الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية للشركة فى ٢٠١٧/١٢/٣١ .
نتشرف بأن نرفق طيه لسيادتكم رد الشركة على ماورد من ملاحظات بالتقرير المذكور .
رجاء التفضل بالاحاطه والتنبيه باللائم ،،،
وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

العضو المنتدب
للشئون المالية و الإدارية
ونائب رئيس مجلس الإدارة

(دكتور / وائل محمود يوسف)



شركة مصر الجديدة للاسكان والتعمير

رد الشركة على تقرير مراقب الحسابات

عن الفحص المحدود للقوائم المالية للشركة

في ٢٠١٧/١٢/٣١

الملحوظة :-

- عدم تسجيل معظم الاراضى والعقارات المملوكة للشركة في ٢٠١٧/١٢/٣١ .
يتعين سرعة نهو إجراءات التسجيل حفاظاً على أصول الشركة .

الرد :-

إن ملكية الشركة للاراضى والعقارات الخاصة بها ثابتة بموجب عقود موقعة وحقوق امتياز صادرة لها وطبقا للقرار الجمهورى بقانون رقم ٢٨٥ لسنة ١٩٦٠ الخاص بتأميم شركة سكك حديد مصر الكهربائية ووحدات عين شمس ونقل أصولها وخصومها الى مؤسسة ضاحية مصر الجديدة والتي تحولت الى شركة مصر الجديدة للاسكان والتعمير بموجب القرار الجمهورى رقم ٢٩٠٧ لسنة ١٩٦٤ الصادر في ١٩/٩/١٩٦٤ .

كما أن ملكية الشركة للاراضى بالمدن الجديدة (مدينة هليوبوليس ، القاهرة الجديدة) ثابتة عن طريق الايداع بالشهر العقارى للقرارات الجمهورية الصادرة بتخصيص هذه الاراضى للشركة وهو إجراء كاف فى الوقت الحالى لحين استكمال تعميمها وبالتالي السير فى إجراءات التسجيل التفصيلى .

أما بالنسبة لاراضى العبور قد تم تقديم الطلب وجارى السير فى الاجراءات اللازمة لتسجيلها ولم نوافى بالمطالبة النهائية من جهاز العبور حتى الان لسدادها حتى يمكن تقديم طلب التسجيل .

الملحوظة :-

- ما زالت أرض الشركة بالقاهرة الجديدة البالغ مساحتها ١٦٩٥ فدان غير مستغلة رغم إنفاق الشركة نحو ٨٥.٨٠٢ مليون جنيه على تخطيط المشروع وسداد التعويضات لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وصدر القرارات الوزاريين رقمى (١٢١ ، ١٢٦) بتاريخ ٢٠١٤/٢/١٢ بشأن اعتماد تخطيط وتقسيم منطقة الخدمات الشمالية والحي الرابع والحديقة العامة .

فضلاً عن عدم الإنتهاء من تجهيز وتطوير بعض الاراضى المملوكة للشركة منذ سنوات للإستغلال حتى ٢٠١٧/١٢/٣١ من ذلك (غرناطة - كازينو الميريلاند - الشولاند)
يتعين الإستغلال الأمثل لأصول الشركة وسرعة نهو الأعمال بما يعود بالنفع على الشركة وتعظيمًا لمواردها .

الرد :-

- بالنسبة لاراضى القاهرة الجديدة :-

نظراً لاختلاف آليات السوق خلال الفترة الماضية ونظراً لمرور مدة طويلة على تخطيط المدينة وأستصدار القرار الوزارى الخاص بها لذا قد لجأت الشركة الى إعادة التخطيط بدءاً بنقل أحد خط الكهرباء ليكون بجوار الآخر وفى ذلك الشأن قد تم الاتى :-

- ١- التعاقد مع الشركة الاستشارية لتولى إدارة المشروع (Project Management) .
- ٢- التعاقد مع شركة شاكر جروب لتولى تصميم أعمال الكهرباء بالمدينة وكذلك الاشراف على نقل خط الكهرباء .

محمد حبيب

٣- جرى التعاقد مع أحد المكاتب الاستشارية لتصميم مراحل البنية التحتية (Structure Infra) مع مكتب الاستشارى سامح عبدالجواد .

٤- تم التعاقد مع أحد مكاتب دراسات الجدوى ذات الخبرة لاعداد دراسة جدوى متكاملة للمشروع على مدار سنوات تنفيذه تشمل دراسات تسويقية وفنية ومالية لمكتب الاستشارى مكارى .

٥- تم التعاقد مع مكتب د. سحر عطيه لاعادة تخطيط المدينة بالتنسيق مع كل الاطراف السابق ذكرها .

تم التعاقد مع الشركة المصرية لنقل الكهرباء لبدء أعمال نقل خط الكهرباء وبالفعل حصلت الشركة على موافقة كل من الشركة المصرية لنقل الكهرباء وهيئة عمليات القوات المسلحة على نقل هذا الخط .

- بالنسبة لغرناطة :-

تم طرح هذا المشروع فى مزيدة عامه بجلسة ٢٠١٧/١٢/١٧ لفتح المظاريف الفنيه وفي ٢٠١٨/١/١٤ لفتح المظاريف المالية ولم يتم التوصل على قيمة مناسبة للقيمة التقديرية وجارى أعادة الطرح مرة أخرى .

- بالنسبة لكازينو الميريلاند:-

تم حل النزاع مع المستأجر بمعرفة اللجنة المشكلة من أمانة وزارة الدفاع وتم عمل عقد تأجير جديد .

- بالنسبة للشولاند :-

تم طرحها فى مزيدة عامة بجلسة ٢٠١٨/٢/٢٥ وجارى الدراسة الفنية للعرض الوحيد.

الملحوظة :-

- عدم إثبات مشتريات الشركة من الأصول الثابتة ضمن حساب مشروعات تحت التنفيذ عند الشراء وتضمينها لحساب المخزون " خامات ووقود وقطع غيار " وإضافتها لحسابات الأصول الثابتة عند صرفها فقط ، حيث تبين شراء وإستلام عدد ٢ سيارة مجهزة بتلك مياه بنحو ٢.٢٨٨ مليون جنيه خلال شهر ٢٠١٧/١١ وتضمن مخزن هليوبوليس لهما فى ٢٠١٧/١٢/٣١ علماً بصرف إحداهما للتشغيل بتاريخ ٢٠١٧/١٢/٢٦ دون إضافتها لحساب الأصول فى ٢٠١٧/١٢/٣١ .

يتعين حصر كافة الأصول الثابتة بالمخازن فى ٢٠١٧/١٢/٣١ وفيدها بحساب المشروعات تحت التنفيذ وإحكام الرقابة عليها وإجراء التصويب اللازم.

الرد :-

تم التنبيه على المسؤولين بإدارة المخازن بضرورة مراعاة ما ورد بالملحوظة بحصر كافة الاصول الثابتة الموجودة حالياً بالمخازن وعمل اللازم نحو أضافتها لحساب مشروعات تحت التنفيذ قبل صرفها للاصول الثابتة .

الملحوظة :-

- ما زال حساب الأصول الثابتة يتضمن أراضى مملوكة للشركة تم بيع الوحدات السكنية أو الإدارية المقامة عليها بالمخالفة لمتطلبات النظام المحاسبى الموحد وتعديلاته ، والتي تستوجب إظهارها ضمن حساب الإستثمارات العقارية .

يتعين الحصر الدقيق والشامل لتلك الأراضى وإثباتها بحساب الإستثمارات العقارية إكماماً للرقابة عليها .

الرد :-

جارى عمل اللازم نحو حصر جميع الوحدات السكنية بالمدينة العمالية بالماظة والتي تم بيعها مبانى فقط دون حصة فى الارض وسوف يتم أنخاذ اللازم لتحويل قيمة الارض الخاصة بهذه الوحدات من ح/ الاراضى الى ح/ الاستثمارات العقارية وذلك قبل ٢٠١٨/٦/٣٠ .

الملحوظة :-

- لم يتضمن حساب مشروعات تحت التنفيذ قيمة مستخلصات بلغت نحو ١.٥٩١ مليون جنيه عن الفترة من ٢٠١٧/١٠/١ حتى ٢٠١٧/١٢/٣١ .
يتعين حصر كافة الأعمال وتحميل الفترة بما يخصها من الأعمال المنفذة .

الرد :-

تم اعتماد المستخلص من الشئون الفنية في شهر يناير وتم عمل أستمارة الصرف (أى بعد أقفال الفترة المذكورة) علماً بأنه لا يتم قيد تكلفة المشروع الا بعد الانتهاء من المراجعة المالية وصرف الشيك وبالتالي سيتم قيد هذا المستخلص في يناير ٢٠١٨ .

الملحوظة :-

- ما زالت التعديلات على أراضى الشركة بمدينة هليوبوليس الجديدة قائمة والبالغ مساحتها نحو ٣.١٤٣ مليون متر مربع من واقع محاضر جرد الشركة فى ٢٠١٧/٦/٣٠ فى حين بلغت مساحتها نحو ٣.٣٠٥ مليون متر مربع من واقع بيانات القطاع القانونى بالشركة ومرفوع بشأنها دعاوى قضائية ما زالت متداولة .
فضلاً عن وجود تعديلات وتجاوزات على بعض العقارات المؤجرة بمناطق مصر الجديدة وألماطة من قبل الغير أو من مستأجرى تلك العقارات إضافة إلى التعديلات القائمة منذ سنوات على بعض قطع الأراضى المملوكة للشركة بمنطقة المديح والصادر بشأن بعضها أحكام نهائية لم تنفذ .
يتعين الوقوف على المساحة الحقيقية للتعديلات والتجاوزات مع إتخاذ الإجراءات القانونية تجاه التعديلات فور حدوثها ومتابعة الإجراءات القانونية أولاً بأول .

الرد :-

بالنسبة لأرض هليوبوليس الجديدة جميع هذه التعديلات مرفوع بشأنها دعاوى قضائية مازالت متداولة حتى تاريخه وجرى متابعتها عن طريق الشئون القانونية بالشركة وقد تم عمل رفع مساحى مبدئى من المقولين العرب للوقوف على المساحات الحقيقية لهذه التعديلات لاتخاذ مايلزم بشأنها .
وبالنسبة لتعديلات عقارات مصر الجديدة فيتم 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 بالإضافة الى احوالة هذه التعديلات لقطاع الشئون القانونية بالشركة لاتخاذ الاجراءات القانونية المطلوبة وصدرت بعض قرارات الازالة وتم ازالة بعض التعديلات عن طريق الجهة الادارية (حى مصر الجديدة) متضمنة صاحبة الاختصاص والولاية .

- بالنسبة لأرض المديح :-

- بالنسبة للقطعة ٥ د صدر حكم نهائى لصالح الشركة وجرى تنفيذه .
- بالنسبة للقطعة ٦ د يوجد طعن بالنقض ولم يتم تحديد جلسة حتى تاريخه .

الملحوظة :-

- عدم إعداد حصر دقيق وشامل للمنشآت المؤجرة بمعرفة بعض النوادى الرياضية على الأراضى المملوكة للشركة .
يتعين تدارك ذلك حفاظاً على حقوق الشركة واتخاذ ما يلزم فى هذا الشأن .

الرد :-

- ١- تم الانتهاء من حصر المنشآت بنادى الشمس المؤجرة بمعرفة النادى من الباطن وتم أخطار النادى بجميع مستحقات الشركة بالإضافة الى مطالبة النادى بعمل ملحق عقد إيجار .
- ٢- نادى هليوبوليس لا يوجد أى خلافات حيث تم عمل ملحق للعقد وتم زيادة القيمة الايجارية للنادى
- ٣- نادى هلوليدو يوجد دعوى قضائية منظورة أمام القضاء بشأن زيادة القيمة الايجارية .
- ٤- نادى الطيران يوجد مخالفة وتم أخطار قطاع الشئون القانونية لاتخاذ الاجراءات حيث قام ببناء مبنى خاص بقاعات الافراح تخدم الاعضاء وغير الاعضاء .

الملحوظة :-

- عدم تأثر مخزون الإنتاج غير التام بقيمة المستخلصات عن أعمال منفذة ببعض مشروعات الشركة تخص الفترة بنحو ١٩.٠٣٨ مليون جنيه وكذا مبلغ ٤٢٠ ألف جنيه قيمة المستحق للشركة الإستشارية لإدارة المشروعات عن الفترة من ٢٠١٧/١٠/١ إلى ٢٠١٧/١٢/٣١ .
يتعين حصر كافة الحالات المماثلة بمشروعات الشركة وتحميل الفترة بما يخصها من أعمال مع مراعاة أثر ذلك على الحسابات المختصة في ٢٠١٧/١٢/٣١.

الرد :-

تم اعتماد المستخلص من الشئون الفنية في شهر يناير وتم عمل أستمارة الصرف (أى بعد أقفال الفترة المذكورة) علماً بأنه لا يتم قيد تكلفة المشروع الابدع الانتهاء من المراجعة المالية وصرف الشيك وبالتالي سيتم قيد هذا المستخلص في يناير ٢٠١٨.

الملحوظة :-

- تضمن حساب مخزون غير تام نحو ٦٢.٧ مليون جنيه قيمة المسدد تحت حساب شراء قطعة أرض بمدينة العبور تمثل نسبة ٢٥% من المشاركة على قيمة الأرض البالغة ٢٥٠ مليون جنيه مقابل مساحة على المشاع بنحو ٦ فيراط مع شركة التشييد للإستثمار العقاري والتي تم إستلامها وتسليمها لشركة التشييد بتاريخ ٢٠١٧/١٠/١٢ ولم نواف حتى تاريخه بسند ملكية الأرض ومدى جدواها الإقتصادية للشركة ومبررات الشراء فى ضوء ضعف السيولة المتاحة.

الرد :-

تم استلام الارض استلام نهائى واعتماد محضر الاستلام فى ٢٠١٧/١٠/١٢ وذلك بعد سداد باقى ثمن الحصة " سند الملكية قرار الجمعية العامة لشركة الدواجن بدمجها مع شركة مختار ابراهيم واعتبار شركة مختار ابراهيم مالكة لكافة اصول شركة الدواجن بقرار الجمعية العامة

الملحوظة :-

- لم تتضمن القوائم المالية الدورية فى ٢٠١٧/١٢/٣١ الأثار المالية للإلتزامات الواقعة على الشركة بناء على محضر إتفاق بتاريخ ٢٠١٧/١/٩ على شراء المساحة الزائدة عن المساحة الصادر بشأنها القرار الجمهورى رقم (١٩٣) لسنة ١٩٩٥ بهليوبوليس الجديدة والبالغة نحو ٣.٢٧ كم ٢ وفقاً للسعر السائد خلال فترة التسليم مضافاً إليها فوائد تأخير لمدة ٢٢ عاماً ونشير فى هذا الصدد إلى صدور قرار رئيس الجمهورية برقم ٦٣٦ بتاريخ ٢٠١٧/١٢/٢٧ بضم أراضي هليوبوليس الجديدة لمدينة الشروق وما يترتب على ذلك من آثار بالقوائم المالية .
يتعين الإفصاح عن ما سبق بالإيضاحات المتممة .

الرد :-

لم يتم تحديد قيمة الارتباط الراسمالى حتى تاريخه وسوف يتم ادراج تكلفة شراء المسطح الزائد بعد الاتفاق وتحرير العقود وسيتم الإفصاح عن ذلك فى ضوء القرارات المنظمة لذلك والبروتوكول الجارى اعدادة مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .
أما بخصوص صدور قرار رئيس الجمهورية رقم ٦٣٦ بتاريخ ٢٠١٧/١٢/٢٧ بضم أرض هليوبوليس الجديدة لمدينة الشروق فإنه تم تشكيل لجنة بموجب قرار أدارى رقم ٤ لسنة ٢٠١٨ لدراسة الأثار المالية والفنية والقانونية نتيجة صدور ضمن القرار .

محمد جابر

الملحوظة :-

- تضمن حساب العملاء في ٢٠١٧/١٢/٣١ ما يلي :-

- نحو ٣٧.٣ مليون جنيه قيمة متأخرات على بعض عملاء الأراضي والمباني يرجع تاريخ بعضها لعام ١٩٨٧ بخلاف الفوائد المستحقة عليها ومرفوع بشأن معظمها دعاوى قضائية .
 - نحو ١.٥٧٣ مليون جنيه قيمة متأخرات على بعض عملاء الإيجارات منذ سنوات سابقة مرفوع بشأن معظمها دعاوى قضائية .
- ويتصل بما سبق تضمين حساب العملاء نحو ٣٠.٣ ألف جنيه متأخرات تخص مقر الحزب الوطني المتعدى عليه والذي لم يتم إسترده حتى تاريخه مقابل تغطيتها بحساب الأرصدة الدائنة نوصى ببحث تلك المديونيات والعمل على تحصيلها ودراسة مدى تعرضها للإضمحلال وأثر ذلك على القوائم المالية ، مع متابعة الدعاوى القضائية الصادرة والعمل على تفعيلها حفاظاً على حقوق الشركة ودراسة مدى صحة تحميل الحزب الوطني بتلك الإيجارات في ضوء الأحكام الصادرة بشأنه.

الرد :-

جارى متابعة الدعاوى القضائية المقامة ضد العملاء لحين الفصل في الدعاوى أو قيام العميل بسداد المديونية المستحقة عليه علاوة على أنه جارى تشكيل لجنة لتحصيل جميع المتأخرات واتخاذ جميع السبل لتحصيلها .

وفيما يتعلق بتحميل الحزب الوطني بالقيمة الإيجارية فسوف يتم اتخاذ اللازم في ضوء الأحكام الصادرة بشأن وأظهر أثر ذلك بالقوائم المالية وذلك قبل ٢٠١٨/٦/٣٠ .

الملحوظة :-

نحو ٦٩.٠٤٤ مليون جنيه مديونيات مستحقة على مستأجر كازينو الميرلاند (شركة ماجيك دريمز) في ٢٠١٧/١٢/٣١ والذي تبين عدم التزامه بشروط التعاقد (إعادة جدولة - الإيجار) طبقاً للاتفاق المبرم معه بتاريخ ٢٠١٧/٥/١٤ حيث تبين عدم سداده للقسط الثاني من إعادة الجدولة والبالغ قدره ٧ مليون جنيه في المواعيد المقررة (٢٠١٧/٩/١) وكذا عدم سداده للقيمة الإيجارية الشهرية البالغة نحو ٣.٣٠٠ مليون جنيه وأقساط الجدولة الشهرية البالغة نحو ٤.٧٠٠ مليون جنيه عن شهور ١٠، ١١، ٢٠١٧/١٢ بخلاف نحو ٦١٦ ألف جنيه ضرائب قيمة مضافة مستحقة بخلاف غرامات التأخير المقررة حتى تاريخ إعداد القوائم المالية في ٢٠١٧/١٢/٣١ .

نوصى بتفعيل الإجراءات الواردة ببنود التعاقد لعدم التزام المستأجر بما تم الإتفاق والتعاقد عليه حفاظاً على حقوق الشركة مع إتخاذ الإجراءات القانونية .

الرد :-

جارى اتخاذ الاجراءات وذلك بعد عرض الامر على اللجنة المشكلة برئاسة أمانة وزارة الدفاع لتسوية النزاع بين الطرفين وتم انذار الشركة المستأجرة وتكليفها بالوفاء بالمتأخرات وجارى استكمال الاجراءات بعد العرض على اللجنة المشكلة بهذا الامر .

الملحوظة :-

- بلغ رصيد الشركة القابضة بالحسابات المدينة في ٢٠١٧/١٢/٣١ نحو ٣.٦٦٣ مليون جنيه لم يتم المطابقة عليها فضلاً عن تضمين الحساب نحو ٤٧٣ ألف جنيه قيمة (أثاثات ، أجهزة ، مهمات) لتجهيز مقر الشركة القابضة بالزمالك منها نحو ٤٤١ ألف جنيه منذ العام المالي السابق لم تقم الشركة بتسويته على الحسابات المختصة على الرغم من إفادة رئيس الجمعية العامة العادية للشركة بمحضرها بتاريخ ٢٠١٧/١٠/٢٩ بأن هذه المبالغ لا تخص الشركة القابضة حيث أنها تمثل نصيب الشركة في تجهيز مقر لإجتماعاتها .

يتعين إجراء التصويب اللازم وإجراء المطابقات الواجبة والإفادة .

الرد :-

- * تم عمل التسوية اللازمة وتم أضافتها على حسابات الاصول وسيتم عمل جرد سنوى لها واحتساب الاهلاك السنوى .
- * وجارى عمل المطابقة اللازمة مع الشركة القابضة خلال الفترة القادمة .

مبار

الملحوظة :-

- تضمنت الحسابات المدينة الأخرى في ٢٠١٧/١٢/٣١ ما يلي :-
نحو ٨٠.٤٤٨ مليون جنيه قيمة أقساط متأخرة على بعض العملاء سددتها الشركة نيابة عنهم للبنوك وفقاً لعقود حوالات الحق المبرمة مع تلك البنوك ، نحو ٤.٢٥٦ مليون جنيه شيكات مرتدة لبعض العملاء
يتعين بحث تلك المديونيات وإتخاذ الإجراءات اللازمة نحو تحصيلها ودراسة مدى تعرضها للإضمحلال وإدراج ما يتم إرتداده من الشيكات بحساب العملاء .

الرد :-

فيما يتعلق بقيمة الاقساط المتأخرة على بعض العملاء :-
- فقد تم تحصيل جزء من هذه المتأخرات وتم إجراء التسويات اللازمة خلال شهرى يناير وفبراير ٢٠١٨ بقيمة ١٧٧٤٢٩٤٨ جنيه وجارى متابعة الباقي .
- وبالنسبة للشيكات المرتدة فقد تم تحصيل مبلغ ١٣٧٢٧٧ جنيه خلال شهر يناير ٢٠١٨ وجارى تحصيل باقى الشيكات المرتدة من العملاء تباعاً.

الملحوظة :-

نحو ٣٤.٩ مليون جنيه قيمة ما تم سداده لشركة إيليجيكت تحت حساب شراء قطعة أرض بمساحة ٣١٠٧ م^٢ الكائنة بشارع العزيز بالله بالزيتون البالغ قيمتها الإجمالية نحو ٨٧.١٧ مليون جنيه والتي آلت ملكيتها لشركة إيليجيكت بنزع الملكية والإستيلاء عليها للمنفعة العامة بموجب القرار الوزارى رقم ٤٧٣ لسنة ١٩٧٩ ولم نقف على مدى وجود موانع قانونية بشأنها ومدى جدواها الاقتصادية للشركة .

الرد :-

تم إرسال خطاب الى شركة إيليجيكت بتاريخ ٢٠١٧/١٠/١٩ وأستعجال بتاريخ ٢٠١٧/١٢/٥ ولم نوافى بقرار نزع الملكية حتى تاريخه .

الملحوظة :-

نحو ٥٨.٣ مليون جنيه مديونيات مستحقة للشركة منذ سنوات طرف بعض الجهات المنقول إليها مرافق الشركة وشركات توزيع الكهرباء وهيئة النقل العام وجهاز مدينة العبور وملاك بعض العقارات بمدينة هليوبوليس الجديدة وكذا تأمينات وأرصدة مرحلة منذ سنوات .
يتعين العمل على تحصيلها ودراسة مدى تعرضها للإضمحلال والحصول على شهادات بالتأمينات لدى الغير وإجراء التسويات اللازمة فى ضوء ذلك.

الرد :-

- بالنسبة لمديونية شركة كهرباء وهيئة النقل العام مازالت الدعوى منظورة أمام القضاء
- بالنسبة لجهاز مدينة العبور جارى سداد المطالبة لجهاز العبور حتى يمكن تقديم طلب التسجيل
- أما بالنسبة لباقي الارصدة سيتم الدراسة واجراء التسويات الواجبة فى ضوء ذلك .

٢٠١٨

الملحوظة :-

نحو ٤٣.٢ مليون جنيه منها (نحو ٢٣.٢ مليون جنيه قيمة شيكات صادرة بأسم شركة النصر للتطوير العقاري) تمثل باقى مساهمة شركة مصر الجديدة فى رأس المال المصدر للشركة المذكورة دون ايداع المبالغ المدفوعة فى أحد البنوك المرخص لها بالمخالفة للتعليمات الصادرة فى هذا الشأن ودون موافقتنا بالقرارات الخاصة بالبرنامج الزمنى لإستدعاء تلك المساهمات .

الرد :-

حيث ان شركة مصر الجديدة ليست من المؤسسين فى شركة النصر للتطوير العقاري وانها مكتتبة فى الاسهم وتم ايداع الشيكات فى بنك الاسكندرية فى حساب شركة النصر للتطوير العقاري وجارى مخاطبة شركة النصر للتطوير العقاري لموافقتنا بما تم من اجراءات بشأن تاسيس هذه الشركة .

الملحوظة :-

- ما زالت الشركة تعتمد على السحب على المكشوف فى تمويل مشروعاتها وسداد التزاماتها ، وتوزيعاتها النقدية وعجز الموارد الذاتية لها حيث بلغ السحب على المكشوف نحو ٧٠٠.٧٨٥ مليون جنيه فى ٢٠١٧/١٢/٣١ مقابل نحو ٣٥.٤٢٩ مليون جنيه فى ٢٠١٧/٦/٣٠ بزيادة نحو ٦٦٥.٣٥٦ مليون جنيه تحملت الشركة أعباء تمويلية عنها بنحو ٣٣.٣٧٨ مليون جنيه فى ٢٠١٧/١٢/٣١ مقابل نحو ١٤.٧٦٤ مليون جنيه فى الفترة المقابلة للعام المالى السابق.
نوصى بالبحث عن سياسات تسويقية جديدة لزيادة الموارد الذاتية للشركة والبحث عن مصادر تمويلية أخرى أقل تكلفة .

الرد :-

سوف يتم تنشيط الاساليب التسويقية لزيادة الموارد الذاتية للشركة حتى يمكن التغلب على تقليص حجم السحب على المكشوف وإيجاد الاساليب البديلة الملائمة لذلك .

الملحوظة :-

- ما زال حساب الموردين والحسابات الدائنة يتضمن نحو ٦٩.٤١٣ مليون جنيه أرصدة متوقفة ومرحلة منذ سنوات من ذلك عرابين جدية حجز ، دمغة مهن هندسية ، ايداعات عملاء بالبنوك لم تسوى وأخرى لم يستدل على أصحابها ، غرامات تأخير على بعض الموردين والمقاولين ، كوبونات لم يتقدم أصحابها للصرف
يتعين بحثها ودراستها وتعلية ما انتفى الغرض منها لحساب الإيرادات فى ضوء القوانين ذات الصلة .

الرد :-

جارى الفحص والدراسة وسيتم عمل اللازم .

الملحوظة :-

- تضمن حساب الأرصدة الدائنة فى ٢٠١٧/١٢/٣١ نحو ١.٢٥٦ مليون جنيه قيمة غرامات محصلة من العملاء المتأخرين عن سداد الأقساط الخاصة بحالات الحق عن الفترة من يوليو حتى ديسمبر ٢٠١٧ .
يتعين تعليتها لحساب الإيرادات وإجراء التصويب اللازم .

الرد :-

سيتم تدارك الوضع وعمل التسوية اللازمة لتحويلها لحساب الإيرادات المتنوعة ويراعى حاليا أى غرامات يتم تحصيلها ويتم تحويلها مباشرة الى حساب الإيرادات .

الملحوظة :-

- تضمن حساب الأرصدة الدائنة في ٢٠١٧/١٢/٣١ نحو ٩٧.٥٣٧ مليون جنيه تمثل قيمة أرباح مبيعات تقسيط لوحدها تم بيعها منذ سنوات سابقة بالمخالفة للنظام المحاسبي الموحد وتعديلاته ولمتطلبات معيار المحاسبة المصري رقم ١١ (الإيراد) .
يتعين إجراء التصويبات اللازمة لتلك الإيرادات المحققة وتعليلها بحساب الأرباح المرحلة مع قياس مدى تعرض المديونيات المقابلة لها للاضمحلال .
الرد :-

هذه الأرباح خاصة بمبيعات تمت في سنوات سابقة في ظل معايير المحاسبة سنة ٢٠٠١، ٢٠٠٦ والتي كان يقتضى بموجب تلك المعايير تأجيل الأرباح بقيمة ما تبقى من دين على الوحدة السكنية ويتم استدعاء أرباح القسط سنوياً مع استحقاق القسط أما ما يتم تطبيقه الآن طبقاً للمعايير المحاسبية المعدلة وللقرار رقم ٦٠٩ لسنة ٢٠١٦ الصادر من السيد المستشار / رئيس الجهاز المركزى للمحاسبات والذي يتم تطبيقه من ٢٠١٦/٧/١ لا يطبق بأثر رجعى فهذه الأرباح المؤجلة تقابل الأقساط المستحقة في سنوات قادمة طبقاً لما كان متبع .

الملحوظة :-

- استمرار الشركة في مخالفة معايير المحاسبة المصرية كإطار مكمل للنظام المحاسبي الموحد وتعديلاته - معيار رقم ١١ "الإيراد" - عند إثبات إيراداتها من نشاط مبيعات الوحدات السكنية ، حيث بلغت قيمة الإيرادات المعلاة عن الفترة نحو ٢٥٠ مليون جنيه تتمثل في قيمة مبيعات وحدات سكنية لم يتم استكمالها أو تسليمها للعملاء ودون توافر شروط الاعتراف بإيراداتها .
وفى هذا الصدد نشير إلى عدم الإنتهاء من استكمال أو تسليم الوحدات السكنية حتى تاريخه والسابق لتعليق قيمة مبيعاتها على حساب الإيرادات خلال العام المالى السابق بنحو ٤٨٦ مليون جنيه دون توافر ذات شروط الاعتراف بتلك الإيرادات أيضاً .
يتعين إجراء التصويب اللازم لإظهار إيرادات نشاط الفترة على حقيقتها وفقاً لمتطلبات معايير المحاسبة المصرية والالتزام بالمعيار الخاص بالإيرادات .
الرد :-

قامت الشركة بتضمين إيرادات النشاط بقيمة المبيعات التي تراوحت نسبة الانجاز بمشروعات الاسكان من ٨٦% الى ١٠٠% وهذه النسب تدل على أن المشروع قد تم بالكامل والباقي مجرد تشطيبات وقد تم مراعاة عدم ادراج المبيعات فى المشروعات أقل من ٨٠% لأنها مازالت تحت الانشاء وقد غيرت الشركة سياستها المحاسبية بتطبيق معيار رقم ١١ لسنة ٢٠١٥ وطبقت السياسة المحاسبية لمقابلة المصروفات بالإيرادات وأتجهت الى نقل المخاطر والمنافع الى المشتري بتوقيع العقد والتزام الشركة بعدم ادخال تعديلات جوهرية على المشروع عما هو متفق عليه مع المشتري .

الملحوظة :-

- لم تتأثر قائمة دخل الفترة في ٢٠١٧/١٢/٣١ بقيمة الإيرادات عن العقد المبرم مع شركة سوديك في ٢٠١٦/٣ مشروع لتطوير مساحة ٦٥٥ فدان بمدينة هليوبوليس الجديدة المملوكة للشركة المتمثلة في الدفعة الأولى المستحقة للشركة البالغة نحو ١٤٩.٣١ مليون جنيه كحد أدنى لمقابلة نصيبها من الإيرادات والمتحصلات من المشروع " ٣٠% سكنى ، ٣٠.٢% تجارى وإدارى " ، فى الوقت الذى تبين فيه تضمين حساب الأرصدة المدينة " شاذ " نحو ٤٩.١ مليون جنيه قيمة نصيب الشركة من متحصلات العملاء وفقاً للبند " ١٨ ، ١٩ " من التعاقد ، وكذا بقيمة مصروفات الأعمال والمرافق وأي مصروفات أخرى لمقابلة التزاماتها التعاقدية جراء العقد المشار إليه .
يتعين تفعيل كافة بنود العقد المبرم وتضمين القوائم المالية الأثار المترتبة عليها .
الرد :-

سيتم عمل التسوية اللازمة فى الربع الثالث من العام المالى أو قبل أنتهاء العام المالى الحالى

الملحوظة :-

- عدم تحميل قائمة الدخل بمصروفات تخص الفترة بنحو ٨٩١ ألف جنيه تتمثل بعضها في تأمينات ، أجور ، مصروفات أخرى متنوعة .
بتعين حصر كافة الحالات المماثلة وتأثير قائمة الدخل بما يخصها من مصروفات في
٢٠١٧/١٢/٣١

الرد :-

هذه المصروفات تم قيدها خلال شهر يناير ٢٠١٨ حيث لم ترد المطالبات والفواتير الخاصة بهذه المصروفات من الجهات التي تتعامل معها الشركة الا بعد الانتهاء من أقفال حسابات شهر ديسمبر ٢٠١٧ كما ان تحديد قيمة الاجور 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 اعداد المركز المالي للشركة ونظرا لأن المركز المالي مرتبط بتاريخ محدد لا يمكن تجاوزه طبقا لخطة التوقيتات الموضوعه عن طريق هيئة سوق المال لذلك تم قيد هذه المصروفات خلال شهر يناير ٢٠١٨

الملحوظة :-

- خصم مبلغ وقدره نحو ١٥١ ألف جنيه تتمثل في سلف تحت حساب أرباح العام المالي ٢٠١٦/٢٠١٥ ، ٢٠١٧/٢٠١٦ تم صرفها لرئيس وأعضاء مجلس إدارة الشركة وكذا قيمة بدل حضور جمعيات عادية وغير عادية وفرق حضور دورات من رصيد الحسابات الدائنة للشركة
القابضة للتشييد .
بتعين إجراء التصويب اللازم وتحميل تلك المبالغ على الحسابات المختصة.

الرد :-

بالنسبة لقيمة ما تم صرفه لرئيس مجلس الادارة والاعضاء المنتدبين طبقا لموافقة السيد المهندس/ رئيس مجلس إدارة الشركة القابضة من تحت ح/ مكافآت لنهاية العام فيتم خصمها من حصة مجلس الادارة السابق أضافتها للحساب الدائن للشركة القابضة أما باقى المبلغ تم عمل التسويات اللازمة خلال شهر فبراير ٢٠١٨ .

الملحوظة :-

- إعداد قائمة التغير في حقوق الملكية في ٢٠١٧/١٢/٣١ دون المقارنة بالفترة المقابلة لها في السنة المالية السابقة بالمخالفة للفقرة (د) من البند (٢٠) من معيار المحاسبة المصري رقم ٣٠ " معيار القوائم المالية الدورية "
فضلاً عن عدم إظهار التدفقات النقدية من أنشطة التمويل لقيمة الأقساط المدفوعة مقابل الإيجار التمويلي والبالغة نحو ٥٦.٠١٧ مليون جنيه بقائمة التدفقات النقدية .
بتعين الإلتزام بمتطلبات معايير المحاسبة المصرية المشار إليها وإعادة عرض القائمة.

الرد :-

سوف يتم مراعاة ذلك عند إعداد القوائم المالية في ٢٠١٨/٣/٣١ .

العضو المنتدب
لشؤون المالية والادارية
ونائب رئيس مجلس الادارة
الاستاذ الدكتور / وائل محمود يوسف



صديق