



مصر الجديدة
للإسكان و التعمير

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

السيدة الأستاذة / رئيس قطاع الشركات المقيمة بالبورصة المصرية

تحية طيبة وبعد

إلحاقا إلى كتابنا لسيادتكم رقم (٤٩١) المؤرخ ٢٠٢٠/١٠/٢٦ والمرفق به تقرير السادة - مراقبي الحسابات عن القوائم المالية السنوية للشركة عن العام المالي ٢٠٢٠/٢٠١٩ .
نتشرف بأن نرفق طيه لسيادتكم رد الشركة علي ماورد من ملاحظات بالتقرير المذكور.
رجاء التفضل بالإحاطة والتنبيه باللائم.
وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ..

العضو المنتدب للشئون المالية والادارية

الأستاذة / سهر الدماطي



تحريرا في : ٢٠٢٠/١١/٢٣



رد الشركة على تقرير مراقب الحسابات على القوائم المالية لشركة
مصر الجديدة للإسكان والتعمير في ٢٠٢٠/١/٢٠

الرد	الملحوظة
سيتم موافاة سيادتكم بالاستراتيجية التفصيلية قبل البدء في تنفيذ كل مرحلة من مراحل الاستراتيجية .	١- تم موافاتنا ببيان مختصر لإستراتيجية التطوير لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير والمعتمدة في ٢٠٢٠/١/١١ من مجلس إدارة الشركة ، دون ورود الخطأ التفصيلية . يتعين موافاتنا بالخطأ التفصيلية ليتسنى لنا الإطلاع و متابعة مدى قابليتها للتطبيق في ظل الظروف التي تمر بها الشركة .
تقريرية .	الملحوظة :- ٢- قيام الشركة بأعمال الجرد السنوي في ٢٠٢٠/١/٣٠ بمعرفتها وتحت مسؤوليتها . حيث لم نتمكن من الإشراف على أعمال لجان الجرد السنوي نظراً للظروف التي فرضتها جائحة كورونا .

وليد محمد
مدير عام

رد الشركة على تقرير مراقب الحسابات على القوائم المالية لشركة
مصر الجديدة للإسكان والتعمير في ٢٠٢٠/٩/٣٠

رد	الملحوظة
إن ملكية الشركة للأراضي والمعارات 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 وراحت عين شمس ونقل أصولها وخصومها إلى مؤسسة ضاحية مصر الجديدة والتي تحولت إلى 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 الأيداع بالشهر العقاري للقرارات الجمهورية الصادرة بالتخصيص هذه الأراضي للشركة وهو إجراء كلي. وفيما يخص الشهادات السلبية فالشركة لديها قرارات جمهورية موثقة بملكية الأراضي. بالنسبة لإجراءات تسجيل أرض هليوبوليس الجديدة. صادر القرار الجمهوري رقم (٦٣٦) لسنة ٢٠١٧ والخاص بنقل تبعية مدينة هليوبوليس الجديدة إلى مدينة الشروق، وكذا القرار الجمهوري رقم (١٦٥) لسنة ٢٠١٩ وجرى وشهره عن طريق الأيداع لعين موافقتا بعدة خرائط موقع (رسم كروكي) وعدد (٢) رسم موقع موضح به إحداثيات المدينة ولم يصلنا الرد حتى تاريخه من الجهات التي تم مراسلتها. بالنسبة لأرض القاهرة الجديدة (هليوبارك). فهي مشهورة عن طريق الأيداع تحت رقم (١٦٧٣) لسنة ٢٠٠٤ شمال القاهرة. بالنسبة لأرض مدينة العبور. فقد تم التقدم بعدة طلبات لتسجيل منطقة العبور وقام الجهاز بالمطالبة بمبالغ مالية وجرى توفير الأوراق مع جهاز المدينة وعند الانتهاء من التسوية مع الجهاز سوف يتم استكمال باقي الإجراءات اللازمة للتسجيل. وبالنسبة لتسجيل الأراضي: لا يوجد أي عقار مسجل في كافة المدن الجديدة قد أفاد السيد / رئيس مجلس الوزراء بأن موضوع تسجيل الأراضي جارٍ لدراسته.	الملحوظة:- ٢- لم نوافق بالشهادات السلبية والمعارية والمقاربية للأراضي والمعارات المملوكة للشركة للشركة في ٢٠٢٠/٩/٣٠، فضلاً عن عدم تسجيل أرض الشركة بمدينة هليوبوليس الجديدة والقاهرة الجديدة ولم يتم الانتهاء من تسجيل أرض الشركة بمدينة العبور حتى تاريخه. يتعين موافقتنا بالشهادات السلبية والمقاربية ، مع القيام بتسجيل الأراضي للتحقق من صحة المساحات والحدود والتأكد من عدم حدوث أي تعديلات عليها.

ولمعه

رد الشركة على تقرير مراتب الحسابات على القوائم المالية لشركة

مصر الجديدة للإسكان والتعمير في ٢٠٢٠/١/٢٠

الرد	الملحوظة
- بالنسبة لمدينة غرناطة: تم الاستلام الابتدائي للمشروع وجارى حالياً استلامه نهائياً وجارى تجهيز اعدادها للطرح فور الاستلام النهائي تمهيداً لعرضه على مجموعة من المستثمرين بفرض اختيار أفضل العروض المتاحة لاستغلال مدينة غرناطة. بالنسبة لمحطة الوقود بمدينة هليوبوليس: تم إيقاف العمل بها لحين صدور ترخيص من وزارة البترول وذلك لعدم الحصول على تقرير من الدفاع المدني لتأمين المحطة وهو ما لم توافق عليه إدارة الدفاع المدني للتعامل مع مدينة هليوبوليس مقابل قرار التبعة لجهات من أجهزة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (جهاز الشروق) وجارى حالياً الحصول على موافقة الدفاع المدني فيمكن استغلال مساحات الاراضى وتشغيل المحطة.	٤- استمرار الشركة في عدم الإستغلال الأمثل لبعض أصولها كما يلي:- ● مدينة غرناطة حيث شرعت في تجهيزها وتطويرها والإنتهاء من المشروع ، وتم الإستلام الإبتدائي للمشروع في ٢٠١٩/٣/٢٨ . ● محطة وقود لخدمة الحملة الميكانيكية بمدينة هليوبوليس الجديدة لا تعمل منذ سنوات وتمثل طاقة عاطلة . الرد :-

والله اعلم



رَد الشركة على تقرير مراقب الحسابات على القوائم المالية لشركة

مصر الجديدة للإسكان والتعمير في ٢٠٢٠/٩/٢٠

الرد

الملحوظة

الملحوظة:-

• منطقة الشو لاند - حديقة الطفل بمساحة إجمالية قدرها ٩١,٥٨٢ م^٢ تقريباً تم ترسية إيجارها في ٢٠١٦/٩/٢٠ على شركة إتقان جروب للتطوير والتنمية العقارية بقيمة إيجارية شهرية قدرها ١,٤٥٢ مليون جنيه بزيادة ١٠ % سنوياً تراكمية ولمدة تسع سنوات ، إلا أنه حتى تاريخ انتهاء الفحص لم يتم الإنتهاء من إبرام التعاقد .

الملحوظة:-

• أرض الشركة بالقاهرة الجديدة البالغ مساحتها ١٧,١٥٨ فدان والصادر بشأنها القرارات الوزاريين رقمي ١٢١, ١٢٦ بتاريخ ٢٠١٢/٢/٢٠ لإعتقاد تخطيط و تقسيم منطقة الخدمات الشمالية و الحى الرابع و الحديقة العامة و النادى ، مما قد يؤثر على صلاحيتهما بالإضافة لما أنفقته الشركة بنحو ١٠٩ مليون جنيه على تخطيط المشروع وسداد تعويضات لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة عن الإرتفاعاتالخ.
يتعين سرعة العمل على إستغلال تلك الطاقات العاطلة بما يعود بالنفع على الشركة .

تم حضور السيد / خالد حسين (الرأسى عليه مزايده الشو لاند وحديقة الطفل) الى مقر الشركة وقد تم التنبيه عليه انه في خلال اسبوع ان لم يتم توقيع العقد ستقوم الشركة بمصالرة التأمين .
تم تجديد خطاب الضمان حيث تم اخطار البنك قبل الميعاد بمدة كافية لتجديد خطاب الضمان
تضمنت الإستراتيجية خطة محددة لاستغلال الارض وستم موافاكم بها بعد اعتمادها من مجلس الادارة .

م. إبراهيم

رد الشركة على تقرير مراقب الحسابات على التوائم المالية لشركة

مصر الجديدة للإسكان والتعمير في ٢٠٢٠/١/٣٠

الرد

الملحوظة

الملحوظة: -

بتاريخ ٢٠٢٠/٤/٢ ورد خطاب من شركة زهراء المعادى للاستثمار العقاري والتعمير يقيد بأنه نظرا للتطويف الحالية ونقص السيولة المالية بالإضافة الى الالتزامات المالية المستحقة على الشركة المذكورة خلال العام ولعدم وضوح الرؤية خلال الفترة القادمة فقد قرر مجلس إدارة الشركة المذكورة بجلسته المنعقدة في ٢٠٢٠/٣/٣٠ الاكتفاء بشراء نسبة ١٠% من رأس مال شركة النصر للتطوير العقاري من حصة مساهمة شركة مصر الجديدة حيث تم سداد ١٢ مليون جنيه بتاريخ ٢٠١٩/٢/٤ بنسبة ٥% وعلى ان يتم سداد نسبة الـ ٥% المتبقية والبالغ قيمتها ١٢ مليون جنيه ليصبح إجمالي المسدد ٢٤ مليون جنيه هذا وقد تم عرض الأمر على مجلس الإدارة الشركة بجلسته بتاريخ ٢٠٢٠/٤/١٢ والذي قرر فيه الموافقة على طلب شركة زهراء المعادى مع تعجيل قرار مجلس إدارة الشركة رقم (٢) لسنة ٢٠١٩ بتاريخ ٢٠١٩/١/٣ بشأن هذا الموضوع.

والسبب في بيع الأسهم بالقيمة الاسمية يرجع الى أن شركة النصر للتطوير العقاري لم يكن لديها أى ميزانيات ولم تبدأ العمل بعد ولذلك قامت شركة مصر الجديدة ببيع الأسهم.

٥- تضمن حساب الإستثمارات في ٢٠٢٠/١/٣٠ مبلغ ٢٤ مليون جنيه مقابل ٣٦ مليون جنيه في ٢٠١٩/١/٣٠ قيمة المتبقى من مساهمة الشركة في رأس مال شركة "النصر للتطوير العقاري" البالغ نحو ٤٨ مليون جنيه (يمثل قيمة ٢٠% من رأس مال شركة النصر للتطوير العقاري البالغة قدره ٢٤٠ مليون جنيه) وقد قامت شركة مصر الجديدة في ٢٠١٩/١/٢٨ بالموافقة على بيع كامل حصتها في أسهم شركة النصر للتطوير العقاري والبالغة ٤٨ مليون جنيه الى شركة "زهراء المعادى للاستثمار والتعمير" بنفس القيمة على عدد ٤ اقساط إلا ان مجلس إدارة شركة "زهراء المعادى" بجلسته في ٢٠٢٠/٣/٣٠ قرر الاكتفاء بشراء نسبة ١٠% فقط من رأس مال شركة النصر للتطوير العقاري، وقد وافق مجلس إدارة شركة مصر الجديدة في ٢٠٢٠/٤/١٢ على طلب شركة زهراء المعادى.

يتعين موافقتنا بمبررات بيع حصة الشركة في أسهم شركة "النصر للتطوير العقاري" بذات القيمة الاسمية دون تحقيق أى عائد على هذا الإستثمار رغم عجز السيولة التي تعانيه الشركة ودون الأخذ في الاعتبار ما تحصلته الشركة من أرباح فضلاً عن عدم مراعاة القيمة الإستراتيجية لتلك الإستثمارات ، مما يستوجب تحديد المسؤولية .

ولمصر الجديدة

رد الشركة على تقرير مراقب الحسابات على القوائم المالية لشركة
مصر الجديدة للإسكان والتعمير في ٢٠٢٠/٦/٣٠

الرد	الملحوظة
- بالنسبة للأرض المتنازع عليها مع وزارة الداخلية بالكيلو ٢٠ حتى الكيلو ٢٢.٥ طريق السويس الصحراوي فيوجد طعن رقم ٣٠.٢١ لسنة ٥٧ ق أمام المحكمة الإدارية العليا مقام من الشركة ضد وزير الداخلية وآخرين بطلب الحكم بإلغاء حكم أول درجة القاضي برفض الدعوى والقضاء مجددا بإخلاء وتسليم قطعة الأرض ولم يتم تجديد جلسة له حتى الآن. - كما يوجد طعن رقم ٤٧٤٨٦ لسنة ٦١ ق أمام المحكمة الإدارية مقام من الشركة ضد وزير الداخلية وآخرين بطلب الحكم بحو وشطب التسجيلات التي تمت على قطعة الأرض.	٢- بلغت تكلفة المخزونات في ٢٠٢٠/٦/٣٠ نحو ١,٩٧٥ مليار جنيه يمثل في (مخزون خامات بنحو ٢٤,٥ مليون جنيه ومخزون إنتاج غير تام بنحو ١,٨٣٧ مليار جنيه ومخزون إنتاج تام بنحو ١١٤ مليون جنيه) مقابل نحو ١,٧١٥ مليار جنيه في ٢٠١٩/٦/٣٠ وقد تبين بشأنه ما يلي:- • استمرار وجود نزاع على أرض فضاء غير معمره شرق الطريق الدائري بمساحة ٢٢٢٣٥٧ م (٥٣٨,٦ فدان) تعذر جردها من قبل لجنة الجرد لشقتها من قبل وحدات عسكرية من الجيش ومعسكر للأمن المركزي و قد ورد للشركة كتاب الأمانة العامة للقوات المسلحة بتاريخ ٢٠١٦/١١/٩ ردأ على كتاب الشركة رقم ١٥٤ بتاريخ ٢٠١٦/١٠/٢٠ بأن الأرض مملوكة للقوات المسلحة بموجب عقد موثق بالشهر العقاري. • استمرار عدم تنفيذ الشركة للحكم القضائي النهائي بشأن أرض السيد / فتحى فهمى عبد الحليم رابع بمساحة ١٠٠ فدان والصادر من محكمه النقض فى الطعن رقم ٤٨٦٤ لسنة ٨٩ ق برفض إستئناف المتعدي على حكم الطرد الصادر رقم ٥٦٢٩ لسنة ١٩٩٧ مدنى كلى شمال القاهرة بتاريخ ٢٠١٧/٤/٣٠ وفى الإستئناف رقم ٧٥٤٩, ٦٦٨٤ لسنة ٢١ ق و جرى تنفيذ الحكم. يتعين إتخاذ ومتابعة الإجراءات القانونية اللازمة فى هذا الشأن حفاظاً على ممتلكات الشركة ، مع متابعة تنفيذ الحكم الصادر لصالح الشركة من محكمة النقض فى الطعن رقم ٤٨٦٤ ، وإتخاذ إجراءات تسجيل أراضى الشركة توثيقاً لملاكية الشركة لتلك الأراضى .

أما بالنسبة للأرض المملوكة للقوات المسلحة بموجب عقد موثق بالشهر العقاري فلا يوجد له ملف بالقطاع القانوني وسيتم العمل على استكمال المستندات بشأن هذه الأرض لاتخاذ الاجراءات القانونية وسيتم طلب تعويضات عن هذه الأرض .

ولم
١

رد الشركة على تقرير مراقب الحسابات على التوائم المالية لشركة

مصر الجديدة للإسكان والتعمير في ٢٠٢٠/٦/٣٠

الرد	الملحوظة
تم موافاتكم بملزمة متكاملة عن هذا الموضوع وتم بالفعل موافاتكم بالخطاب الموجة من شركة مصر الجديدة الى الشركة القابضة التي تولت توجيه خطاب الى معالي السيد /وزير قطاع الاعمال العام لتولي هذا الموضوع مع وزارة الاسكان .	٧- ما زالت الشركة لم تقم بحسم الخلافات على الأراضي المنزوع ملكيتها للمنفعة العامة من ارض مدينة هليوبوليس الجديدة البالغ مساحتها ٨٦١٧٧,٥٧ م ٢ ، والأراضي المنزوع ملكيتها من القاهرة الجديدة بمساحة ٣٦,٨٣٠ فدان بما يعادل ١٥٤٦٨٦ م ٢ ، و ما آل للشركة من مسطح زائد بارض مدينة هليوبوليس الجديدة عن مساحة القرار الجمهوري رقم ١٩٣ لسنة ١٩٩٥ المعدل بالقرار رقم ١٩٥ لسنة ٢٠١٩ (وفقاً للمحضر المؤرخ في ٢٠١٧/٢/١٩) عند الإستلام ، والتي وردت مطالبة به من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (جهاز مدينة الشروق) بنحو ٩٨٧ مليون جنيه . وقد قامت الشركة بمخاطبة كل من رئيس الشركة القابضة للتشييد والتعمير والذي قام بمخاطبة السيد / وزير قطاع الاعمال لمحاولة الوصول إلى تسوية هذا الخلاف . نوصي بسرعة حسم الخلاف مع موافقتنا بما تم في هذا الشأن لما لذلك من أثر على القوائم المالية ونتائج الأعمال .

لشركة

رء الشركة على تقرير مراتب الحسابات على القوائم المالية لشركة

مصر الجديدة للإسكان والتعمير في ٢٠٢٠/١/٣٠

الرد	الملحوظة
- من خلال الاستراتيجية الجديدة للتطوير تم وضع خطة ومبالغ محددة للتشيط المبيعات. - سيتم تنفيذ ذلك من خلال الخطة الاستراتيجية التي قامت الشركة بوضعها والمعرضة على مجلس الإدارة للاعتداد	الملحوظة:- ٨- بلغت تكلفة مخزون إنتاج تام في ٢٠٢٠/١/٣٠ نحو ١١٣.٨٤٤ مليون جنيه تكلفة ١٩٠ وحدة سكنية و تجارية منها ١٨٣ وحدة مرحلة من العام الماضي وعدد ٣ وحدات مرتجة خلال العام. نوصي بتشيط عملية التسويق لما لذلك من آثار على السيولة النقدية بالشركة ونتائج الأعمال. الملحوظة:- ٩- بلغ المنفذ من الخطة الإستثمارية عن العام المالي ٢٠٢٠/٢٠١٩ نحو ٢٠٢.٠١٩ مليون جنيه بنسبة ٤٢.٧% من جملة المستهدف البالغ نحو ٤٧٤.١٩ مليون جنيه الأمر الذي له الأثر على تننى نسب تنفيذ مشروعات الشركة و تجاوز بعضها الزمنية المحددة للتنفيذ و تأجيل الإستفادة من تلك المشروعات طبقاً للمخطط له. ويتصل بما تقدم عدم إستفادة مبنى الإدارة سوى بمبلغ نحو ٧٢٧,٣٩٨ ألف جنيه على الرغم من إدراج مبلغ نحو ٧١ مليون جنيه بموازانات الشركة التقديرية عن أعوام ٢٠١٨/٢٠١٧ و ٢٠١٩/٢٠١٨ و ٢٠١٩/٢٠١٩ و ٢٠٢٠/٢٠١٩ ثم ٢٠٢٠/٢٠١٩ لتوسعات مبنى الإدارة ولم تلتزم الشركة طوال هذه السنوات بما هو مدرج ضمن خططها الإستثمارية لتطوير مبناها الإدارى. نوصى ببحث و دراسة أسباب عدم الإلتزام بالخطة الإستثمارية للشركة و العمل على تلافيها حتى يمكن تحقيق نسب الإيجاز المستهدفة للمشروعات و الإستفادة من تلك المشروعات طبقاً للمخطط لها.

رد الشركة على تقرير مراقب الحسابات على التوائم المالية لشركة
مصر الجديدة للإسكان والتعمير في ٢٠٢٠/١/٣٠

الرد	الملحوظة
تم إرسال مصادقات لكافة حسابات العملاء وأصحاب الارصدة المدينة وسيتم عمل مصادقة صفرية للارصدة الدائنة بحد أقصى نهاية أكتوبر ٢٠٢٠.	١٠ - هر رصيد حساب العملاء (مباني - أراضي - إيجارات) في ٢٠٢٠/١/٣٠ بنحو ١,٠٦٦ مليار جنيه بعد خصم مخصص الديون المشكوك في تحصيلها (طبقاً للوارد بالقوائم المالية للشركة) والبالغ نحو ٤٢,٧٦٦ مليون جنيه وقد تبين بشأنها ما يلي:- قيام الشركة بإرسال مصادقات لبعض أرصدة العملاء المدينة فقط في ٢٠٢٠/١/٣٠ دون إشرافنا عليها بالمخالفة لتعليمات إدارة مراقبة الحسابات في هذا الشأن وفي وقت لايسمح بإستلام أى ردود عليها خلال الفحص. يتعين مراعاة إرسال المصادقات لكافة الارصدة المدينة والدائنة في تاريخ إعداد القوائم المالية حتى يتسنى لنا التحقق من صحة الارصدة الظاهرة في القوائم المالية في ٢٠٢٠/١/٣٠. الملحوظة:- بلغت متأخرات العملاء (أراضي - مباني) في ٢٠٢٠/١/٣٠ نحو ٤٠ مليون جنيه مقابل نحو ٣٥,٥٨٧ مليون جنيه في ٢٠١٩/١/٣٠ معظمها مرحله من سنوات وأظنها مرفوع بشأنها دعاوى قضائية متداولة. يتعين بذل المزيد من الجهد واتخاذ كافة الإجراءات القانونية التي من شأنها تنشيط التحصيل منعاً لتراكم المديونيات من عام لآخر حفاظاً على حقوق الشركة ودعماً للمسؤولية النقدية لإيجاز مشروعاتها.

- قامت الشركة بالتعاقد بالامر المباشر مع الشركة المصرية الدولية للتحصيل وشركة أكسيشن 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 هذا بالإضافة الى متابعة الاجراءات القانونية والاحكام الصادرة لصالح الشركة تجاه هؤلاء العملاء.

رذ الشركة على تقرير مراقب الحسابات على التوائم المالية لشركة

مصر الجديدة للإسكان والتعمير في ٢٠٢٠/٩/٣٠

الرد	الملحوظة
- من الناحية القانونية سيتم اتخاذ كافة الاجراءات القانونية في حالة عدم التزام المستاجر بتلك الجولة وتفعيل الصيغة التنفيذية بالمقد واسترداد العين المؤجرة اما من الناحية المالية فقد تم تكوين مخصص ٢٠٤.٧٥٦ مليون جنيه بالإضافة الى مبلغ ٤٤ مليون جنيه بالارصدة الدائنة وذلك لمقابلة المديونية المذكورة هذا وسيتم تدعيم المخصص دوريا.	الملحوظة:- تضمن متأخرات عملاء اجارات من عام آخر لتصل في ٢٠٢٠/٩/٣٠ لنحو ١١٦,٥٧٢ مليون جنيه مقابل نحو ٩٤,٣٤٤ مليون جنيه في ٢٠١٩/٩/٣٠ وقد تضمن الرصيد ما يلي:- ١- نحو ١٠٧,٥٩٦ مليون جنيه (بخلاف غرامات التأخير وضريبة القيمة المضافة) قيمة المديونية المستحقة على شركة "ماجيك دريمز" مستاجر كازينو الميريلاند ، ونحو ٤٤ مليون جنيه دائناً بالحسابات الدائنة وذلك لعدم التزام المستاجر بإنهاء المشروع وإفتتاحه بتاريخ اقصاه ٢٠١٨/٩/٣٠ طبقاً لما تم الانتهاء إليه بمحضر إجتماع اللجنة الخاصة بأمانة الدفاع في ٢٠١٧/٩/٢٦ وكذا محضر الإجتماع مع وزير قطاع الأعمال العام في ٢٠١٨/٧/١٠ بالإضافة إلى قيام شركة مصر الجديدة في ٢٠١٩/٧/١٥ بتعديل اقساط الجولة لتكون بقائدة متغيرة وأقساط متغيرة طبقاً لما هو متاح من تدفقات نقدية للمستاجر خلال أربع سنوات باجمالي نحو ١٣٢,٩٧٨ مليون جنيه بدلاً من قائدة ثابتة بنسبة ١٥,٧٥% واعفائه من غرامات التأخير الخاصة بهذا المبلغ وكذلك إعفائه من تحرير شيكات بقيمة أقساط الجولة . وبالرغم من كل ما سبق لم يلتزم المستاجر بتلك الجولة مما حدا بمجلس إدارة الشركة بتفويض المستشار القانوني باتخاذ كافة الإجراءات لتفعيل الصيغة التنفيذية بالمقد وهو ما لم يتم حتى تاريخه. يتعين موافقتنا بأسباب ما تقدم من إعادة الجولة دون الرجوع الى اللجنة المشكلة من بعض أجهزة الدولة وتاجر الشركة في تفعيل الصيغة التنفيذية واسترداد العين المؤجرة واستغلالها بما يعود بالنفع على الشركة خاصة في ظل ما تعفيه الشركة من مشاكل كبيرة بسبب ضعف السيولة النقدية.

مصر الجديدة

رد الشركة على تقرير مراقب الحسابات على التوائم المالية لشركة

مصر الجديدة للإسكان والتعمير في ٢٠٢٠/١/٣٠

رد	المعلومة
يتم فعليا المتابعة من قبل الإدارة القانونية حيث ان التنفيذ خارج نطاق الشركة طبقا لقرار رئيس مجلس الوزراء ولم يتم تحديد جلسته حتى الآن .	<u>الملحوظة :-</u> نحو ٤٢٢ ألف جنيه تمثل القيمة الإجمالية المستحقة على مقر الحزب الوطني الديمقراطي التي تتم زيادته سنوياً مقابل نحو ٤٠٥ ألف جنيه بالمحاسبة الدائنة . ورغم تخصيصه لصالح المجالس القومية المتخصصة بموجب قرار مجلس الوزراء الصادر في ٢٠١١/٤/٢٠، حيث قامت الشركة برفع دعوى قضائية صدر عنها حكم لصالحها بالإخلاء والتسليم للشركة في ٢٠١٥/٧/٢٧ وصدرت الصيغة التنفيذية للحكم في ٢٠١٥/٨/٢٤ . إلا أن الشركة لم تتمكن من التنفيذ حتى تاريخه نظراً للطعن المقام من رئيس مجلس الوزراء أمام المحكمة الإدارية العليا برقم ١٠٣٣٢ لسنة ٢٠١١ ق ولم يتم تحديد جلسة حتى الآن. يتعين المتابعة القانونية واتخاذ كافة الإجراءات التي من شأنها الحصول على مستحقات الشركة والحفاظ على ممتلكاتها.

إبراهيم

١١

رد الشركة على تقرير مراتب الحسابات على القوائم المالية لشركة

مصر الجديدة للإسكان والتعمير في ٢٠٢٠/١/٣٠

رد	الملحوظة
قامت الشركة بتكليف مكتب المحاسبة (منصف) ويوجد دعوى قضائية بالمحاكم بمستحقات الشركة وهذه الدعوى متداولة أمام القضاء ولم يصدر فيها حكم حتى تاريخه.	١- الملحوظة:- نحو ٢٨٨ ألف جنيه تمثل القيمة الإيجارية المستحقة على بعض النوادي المملوكة للشركة والمرحلة منذ عدة سنوات، هذا بخلاف مائتين من تقصير الشركة في تطبيق بنود عقود الإيجار ويتجلى ذلك في مخالفة نادي الشمس لقيمة بالتأجير من الباطن للعديد من الأماكن بالنادى وتحديد القيمة الإيجارية وتحصيلها دون الرجوع للشركة مخالفاً بذلك لبنود التعاقد ، وقد قامت الشركة بمحاولة حل تلك الخلافات مع إدارة النادي بتحرير عقد إنفاق جديد إلا أنه لم يتم الإنفاق حتى تاريخه حيث تم عرض الأمر على لجنة الإستثمار المركزية بالشركة القابضة للتشييد والتعمير لمراجعة كافة الأمور والتأكد من جدوى تنفيذ الاتفاق لصالح الشركة في ٢٠١٩/١/٣ وحتى تاريخه لم يتم الرد على الشركة ولم يتم البت بشأن تغيير الأوضاع لما فيه مصلحة الشركة. يتعين إتخاذ ما يلزم لتحصيل مستحقات الشركة مع ضرورة تفعيل بنود عقود الإيجار مع تلك النوادي وإعادة النظر في القيمة الإيجارية حفاظاً على موارد الشركة.

مصر الجديدة



رد الشركة على تقرير مراتب الحسابات على القوائم المالية لشركة

مصر الجديدة للإسكان والتعمير في ٢٠٢٠/١/٣٠

الرد

الملحوظة

الملحوظة:-

تم تشكيل لجنة بتاريخ ٢٠٢٠/٩/٢٧ لدراسة كافة الأرصدة المدينة وأجراء التسويات اللازمة وتحديد المخصصات المطلوبة إذا ما تطلب ذلك ومن المزمع أن تنتهي من عملها بنهاية شهر ديسمبر ٢٠٢٠.

١- بلغ رصيد الحسابات المدينة الأخرى بالقوائم المالية للشركة في ٢٠٢٠/١/٣٠ نحو ١٦٩,٣٧١ مليون جنيه بعد خصم مخصص الديون المشكوك في تحصيلها (طبقاً للتوارد بالقوائم المالية للشركة) البالغ قدره نحو ١٠,٦٩٠ مليون جنيه وإضافة مبلغ ١,٧٦٨ مليون جنيه قيمة إيرادات مستحقة التحصيل وأرصدة مدينة للحسابات الدائنة للمصالح والهيئات وقد تضمن الرصيد نحو ١٣٤,٠٢٤ مليون جنيه قيمة أقساط متأخرة على بعض العملاء حوليات الحق بعضها منذ سنوات سددتها الشركة نيابة عنهم للبنوك وفقاً لعقود حوليات الحق المبرمة مع تلك البنوك، إضافة لما مستحقة الشركة عن عموالات شركات التحصيل كما جاء برد الشركة على تقريرنا التفصيلي بخلاف ما تحمته نتيجة خصم هذه المديونيات .
يتعين إتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة لإستدانة تلك المتأخرات مع مراعاة أثر ذلك عند إعداد دراسة الإضمحلال .

١
ج. م. م. م.

١٣

رد الشركة على تقرير مراقب الحسابات على القوائم المالية لشركة

مصر الجديدة للإسكان والتعمير في ٢٠٢٠/٦/٣٠

الرد	الملحوظة
بلغ رصيد السحب على المكشوف في ٢٠١٨/٦/٣٠ مبلغ ٢٠١٨/٦/٣٠ ١.٩٠.٢٢١ مليون جنيه تم تخفيضه خلال العام المالي ٢٠١٩/٢٠١٨ ليصل الى مبلغ ٢٠١٩/٢٠١٨ ١.٨٥٣ مليون جنيه وقد بلغ رصيده في ٢٠٢٠/٦/٣٠ بمبلغ ٢٠٢٠/٦/٣٠ ٧١٣.٣٤٤ مليون جنيه وقامت الشركة بوضع استراتيجية لعلاج كافة المشاكل المالية والهيكلية التي كانت تعاني منها الشركة وكانت نتيجة لذلك تخفيض ارصدة السحب على المكشوف لتصل الى ٢٠٢٠/٦/٣٠ ٧١٣.٣٤٤ مليون جنيه في ٢٠٢٠/٦/٣٠ مقارنة بمبلغ ٢٠١٨/٦/٣٠ ١.٩٠.٢٢١ مليون جنيه في ٢٠١٨/٦/٣٠. تم إعادة هيكلة الشركة ماليًا ومن ضمن استراتيجية الشركة مستقبلا تخفيض المديونيات وكذلك استخدام أسلوب التمويل project finance لتمويل المشروعات بدلا من السحب على المكشوف. - ولتخفيض المديونيات تم الحصول على الموافقة من اجل بيع مجموعة من الاراضي تتمثل في - مساحة ١٩٠ فدان في مدينة هليوبوليس - مساحة ١٩٨٠ م في مدينة هليوبوليس - مساحة عدد ٤٤ قطعة منطقة الشيراتون - ٢٢ فدان تقع في مدينة هليوبوليس الجديدة - ٦ قطع ميمره في مدينة هليوبوليس الجديدة وسوف يتم استخدام حصيلة مبيعات الاراضي المذكورة في تخفيض مديونيات البنوك على مدى عام ٢٠٢٠/٦/٣٠ وتوفير مبالغ لتغطية الخطة الاستثمارية وبالفعل فقد تم وضع خطه تسويقية وبيعية خلال الفترة القادمة ضمن خطة التطوير المعروضة على مجلس الادارة وذلك لتنشيط عملية البيع لزيادة الإيرادات والحد من السحب على المكشوف.	١- بلغ رصيد السحب على المكشوف على المكشوف من البنوك في ٢٠٢٠/٦/٣٠ نحو ٢٠٢٠/٦/٣٠ ٧١٣.٣٤٤ مليون جنيه مقابل ٢٠١٨/٦/٣٠ ١.٨٥٣ مليون جنيه في ٢٠٢٠/٦/٣٠ تحملت الشركة عنها اعباء تمويلية (قوائم مدينة بنحو ٢٠١٩/٦/٣٠ ٢٧٢,٨٦٧ مليون جنيه - عمولات بنحو ٣,٣٢٨ مليون جنيه). نوصي بمراجعة الحد من السحب على المكشوف لتخفيف اعباء الشركة مع دراسة بدائل تمويلية أخرى تمكن الشركة من الوفاء بالتزاماتها بأقل تكلفة ممكنة.

مصر الجديدة



رء الشركة على تقرير مراتب الحسابات على القوائم المالية لشركة

مصر الجديدة للإسكان والتعمير في ٢٠٢٠/١/٣٠

الملحوظة:-	الرد
١٣- لم نتمكن من الحكم على مدى كفاية المخصصات الظاهرة بالقوائم المالية في ٢٠٢٠/١/٣٠ في ضوء الدراسة التي أعدتها الشركة حيث تبين بشأنها مايلي: • اعتمدت دراسة الشركة للأرصدة المدينة المتوقعة على تكوين مخصص لمقابلة الشك في تحصيلها بالمخالفة للمعايير المحاسبية والتي تقضي بعمل دراسة لمدى الإضمحلال الذي لحق بهذه الأرصدة وقد بلغ إجمالي المخصص في ٢٠٢٠/١/٣٠ بنحو ٦٤,٦٥٩ مليون جنيه مقابل نحو ٣٤,٣١٥ مليون جنيه في ٣٠/١/٢٠١٩ بزيادة قدرها ٣٠,٣٤٤ مليون جنيه وهي تعبر عن وجهة نظر الشركة طبقاً للدراسة التي أعدتها لذلك. • وفي ضوء ما أفادت به الشركة بردها على تقريرنا التفصيلي بأنه جاري إعادة النظر في دراسة الإضمحلال على أن يتم الإنتهاء منها بالكامل بحد أقصى ديسمبر ٢٠٢٠. • بلغ مخصص الضرائب في ٢٠٢٠/١/٣٠ البالغ نحو ٢٩,١٩٥ مليون جنيه، وذلك في ضوء عدم خضوع الشركة للفحص الضريبي عن عدة سنوات سابقة. • لم نقف على أسس تحديد مخصص فروق الأسعار والبالغ نحو ٧,٤٨٦ مليون جنيه والسابق تكويبه خلال عام ٢٠١٦ وما يقابله من التزامات على وجه الدقة. • نوصي بإعادة النظر في دراسة المخصصات المعدة من الشركة في ضوء ما تقدم، مع مراعاة إجراء تحليل زمني لأعمار الديون والقيمة الحالية لها تطبيقاً لمعايير المحاسبية وحتى يتسنى لنا الحكم على مدى كفاية تلم المخصصات.	تم عمل الدراسة اللازمة لكافة أنواع المخصصات في ٢٠٢٠/١/٣٠ وأسقرات الدراسة عن كفاية المخصصات التي تم اعتمادها وتحميل قائمة الدخل بتلك المخصصات عوضاً عن نسبة الإضمحلال التي تقابلها قيمة الفوائد وخرامات التأخير التي يتم تحصيلها عند سداد المديونية. أما دراسة الإضمحلال فقد تم وضع دراسة فعلية وجاري إعادة النظر فيها على أن يتم الإنتهاء منها بالكامل بحد أقصى ديسمبر ٢٠٢٠. - وبالنسبة لمبلغ ٧,٤٨٦ مليون جنيه المتبقى من مخصص فروق أسعار فقد تم تكويبه أيضاً عن صدور قانون التعويضات قيمة تحرير سعر الصرف في عام ٢٠١٦ ويتم استخدام هذا المخصص عند الحاجة الية ولمقابلة الزيادة في التعويضات المنصرفة للمقاولين.

مصر الجديدة

رد الشركة على تقرير مراتب الحسابات على التوائم المالية لشركة

مصر الجديدة للإسكان والتعمير في ٢٠٢٠/١/٣٠

رد	الملحوظة
بناءً على قرار مجلس إدارة شركة إيليجنت الصادر في ٢٠١٨/٥/١٤ بقبول إنهاء العلاقة التعاقدية مع شركتنا وقد تم تكليف السيد / رئيس قطاع الحسابات والسيد / رئيس قطاع الشؤون القانونية لمخاطبة شركة إيليجنت والاتفاق على كيفية سداد ما تم سداده بالإضافة الي القوائد وجاري المتابعة وتحوطا لذلك فقد تم تكوين مخصص بنسبة ٤٠% من المديونية المستحقة على شركة (إيليجنت) بواقع ٨.٧٠٠ مليون جنيه وسيتم تدعيمه لاستكمال كامل المديونية .	١- تضمن رصيد حساب الموردين- شركات مقاولات- في ٢٠٢٠/١/٣٠ نحو ٢١,٨٢٩ مليون جنيه قيمة ما تم سداده للشركة العامة للمشروعات الكهربائية (إليجنت) عن عقد الشراء المورخ في ٢٠١٧/١/١٨ لقطعة أرض بمساحة ٣١,٠٧ متر مربع بشارع العزيز بالله بالزيتون وقد طلبت شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير إنهاء العلاقة التعاقدية القائمة ورد ما سبق سداده من تحت حساب ثمن الأرض ووافق مجلس إدارة الشركة العامة بتاريخ ٢٠١٨/٥/١٤ على طلب الشركة بالتخارج السلمي إلا أنه حتى تاريخ الإتهام من الفحص لم يتم إسترداد القيمة. وفي ضوء ما افادت به الشركة بردها على تقريرنا التفصيلي بأنه تم تكوين مخصص بنسبة ٤٠% من المديونية المستحقة على شركة إيليجنت بنحو ٨,٧٠٠ مليون جنيه وأنه سيتم تعزيزه لاستكمال كامل المديونية مما يعد إعتراف بعدم قدرة الشركة على إسترداد المبلغ المذكور . يتعين بحث وتحقيق أسباب عدم إسترداد الشركة لهذه القيمة ، مع ضرورة إتخاذ كافة الإجراءات القانونية الكافية باستثناء حق الشركة توفيراً للسيولة في ظل الظروف التي تمر بها الشركة.

م. إبراهيم

١١

رد الشركة على تقرير مراتب الحسابات على القوائم المالية لشركة

مصر الجديدة للإسكان والتعمير في ٢٠٢٠/١/٣٠

الرد	الملحوظة
٣- في ذلك التاريخ كانت مديونيات الشركة مرتفعة للغاية وكان لديها التزامات يرتب على عدم سدادها تغر الشركة في البنوك وكذلك إجراءات كانت ستتم من قبل الرقابة المالية والبورصة في حالة عدم سداد الكوبونات في مواعيدها المحددة وبالتالي تم استخدام جزء من السحب على المكشوف وجزء من القرض للوفاء بالتزامات الشركة وانقاذ سمعة الشركة في السوق ولضمان استمرار الشركة .	١٥- ظهرت القروض طويلة الأجل في ٢٠٢٠/١/٣٠ بنحو ٢٠١.٢ مليار جنيه متضمنة قرض بمبلغ ١,٢ مليار جنيه من بنك القاهرة في ٢٠١٨/١١/٢٠ تبين استخدام نحو ٢٧٢,٣١٤ مليون جنيه في غير الغرض المخصص من أجله وبالمخالفة للبند (٢) من عقد القرض (الكوبون تأجير تمويلي حوالات حق). يتعين استخدام القرض في الغرض المخصص من أجله مع ضرورة الالتزام ببند عقد القرض . <u>الملحوظة:-</u> ١- بلغت إيرادات نشاط جارى في ٢٠٢٠/١/٣٠ نحو ١,٠٩٩ مليار جنيه تبين بشأنها ما يلى:- - تضمنت الإيرادات نحو ٩٠١,٤٣٨ مليون جنيه صافى مبيعات الأراضى فى ٢٠٢٠/١/٣٠ (بعد استبعاد إيرادات المشاركة) تمثل نحو ٨٢% من إجمالى إيرادات نشاط جارى. - نوعى بالحد من بيع الأراضى لما يمثل من استنزاف لموارد الشركة مع التوسع فى أنشطة الشركة الأخرى بما يتيح للشركة استثمار محفظتها العقارية بصورة أفضل .

مصر الجديدة



Ibrahim El-Gadida

١٧



(02) 2291 9425 - (02) 2291 9424

www.hnd.com.eg

رَد الشركة على تقرير مراقب الحسابات على التوائم المالية لشركة

مصر الجديدة للإسكان والتعمير في ٢٠٢٠/١/٣٠

الرد	الملحوظة
من خلال الخطة الإستراتيجية سيتم النهوض بالتسويق بالشركة وكذلك الانتهاء من البنية التحتية مع العلم ان إجمالي المردودات من المبيعات والبالغ قدره ٢٨ مليون جنيه تمثل نسبة ٣% من إجمالي إيرادات النشاط الجاري وهي نسبة ضئيلة في توقيت كانت تعانى الدولة فيه من الركود والتوقف من خلال جائحة كورونا التي امتدت منذ بداية فبراير ٢٠٢٠ حتى تاريخه مما اثر على القوة الشرائية لكافة العملاء واضطر البعض الى رد بعض الوحدات سواء للشركة او لشركات اخرى عاملة في هذا	الملحوظة:- - ظهر صافي مبيعات إنتاج تام (مباني) في ٢٠٢٠/١/٣٠ بالسالب بنحو ٢٦,٨٨٨ مليون جنيه نتيجة تدني مبيعات العام حيث لم يتم بيع سوى وحدة واحدة فقط بمبلغ ١,٦ مليون جنيه وإرتفاع مردودات المبيعات لنحو ٢٨,٤٩٥ مليون جنيه مما يعكس تدور السياسة التسويقية للشركة فضلاً عن تدني البنية التحتية لمدينة هليوبوليس مما دفع مشترى الوحدات لرد ما سبق شراؤه خلال الأعوام السابقة. - الأمر الذي يستلزم تحديد المسؤولية تجاه تدور البنية التحتية لمدينة هليوبوليس وما ترتب على ذلك من آثار. الملحوظة:- - قامت الشركة بتغيير سياستها المحاسبية في إثباتات الأيراد حيث التزمت خلال العام المالي بمعال المحاسبة المصرية رقم (١١) في إثباتات الإيرادات من الوحدات المباعة المسلمة للعملاء إلا أنها لم تراعى أثر تغيير السياسة على ما سبق إثباته خلال الأعوام من ٢٠١٦/٧/١ الى ٢٠١٩/٢/٣٠ وأشار ذلك على أرقام المقارنة طبقا لمتطلبات المعايير المحاسبية (معيار ٥) يتعين الالتزام بأحكام المعايير المحاسبية المصرية في هذا الشأن.

سوف يقوم القطاع المالي ابتداء من الربع الثالث لعام ٢٠٢١/٢٠٢٠ بعمل اعادة تبويب ثلاث ميزات سابقة طبقا لمعايير المحاسبية بالكامل.

عبدالله

رد الشركة على تقرير مراتب الحسابات على القوائم المالية لشركة

مصر الجديدة للإسكان والتعمير في ٢٠٢٠/١/٢٠

رد الشركة	الملحوظة
لم يتم تأثير حساب الإيرادات والعملاء بقيمة إيجار الفترة من مارس ٢٠٢٠ حتى يونيو ٢٠٢٠ نظرا لما يلي :- ١- طبقا لقرار السيد رئيس مجلس الوزراء و ظهور فيرس كورونا فقد تم إغلاق جميع كافة الأندية والحدائق والمنزهات ابتداء من مارس ٢٠٢٠ حتى ٢٠٢٠/١/٣٠ . ٢- تقدمت شركة فاسيليتيز بطلب بفسخ التعاقد مع الشركة .	الملحوظة :- • عدم تضمين حسابي إيرادات نشاط جارى والعملاء لنحو ٢,٠٥٧ مليون جنيه قيمة إيجار حديقة الميريلاند لشركة "فاسيليتيز" عن الفترة من مارس ٢٠٢٠ الى يونيو ٢٠٢٠ استنادا . • لتقدم شركة "فاسيليتيز" لطلب فسخ التعاقد في ٢٠٢٠/٣/٢٥ ، وحتى تاريخه لم يتم اعتماد المواقف على طلب الفسخ من مجلس إدارة الشركة . يتعين تأثير حسابي الإيرادات والعملاء بالمبلغ حيث ان المنتزه منازل في حوزة الشركة المستأجرة خلال تلك الفترة فضلا عن عدم صدور أى قرارات من مجلس الإدارة بالفسخ حتى تاريخه . الملحوظة :- • استمرار عدم تاثر القوائم المالية في ٢٠٢٠/١/٣٠ بكافة الآثار المترتبة على قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٣٦ في ٢٠١٧/١٢ بشأن نقل تبعية مدينة هليوبوليس الجديدة لجهان مدينة الشروق ومسئوليتها عن إصدار التراخيص اللازمة للبناء بالمدينة والتي قد يترتب عليها رد ما سبق حيث قامت شركة مصر الجديدة بتعليته لحساب الإيرادات خلال عام ٢٠١٧/٢٠١٦ والبالغ نحو ٣٥,٩٦٦ مليون جنيه رسوم ارتفاع مناسيب لبعض العملاء دون إصدار تراخيص بها . يتعين مراعاة أثر ذلك على القوائم المالية وإجراء الإفصاح الواجب .

و. ج. م. م. م.

١٩

رد الشركة على تقرير مراتب الحسابات على القوائم المالية لشركة

مصر الجديدة للإسكان والتعمير في ٢٠٢٠/١/٢٠

الرد

الملحوظة

الرد على النقطة رقم (١)

تم طلب ملحق عقد المشاركة مع سوديك من شركة سوديك وسيتم مراجعته من قبل الإدارة القانونية بالشركة ، وبناء عليه إذا تم اعتماد هذا العقد سيتم تحويل مبلغ ٦٠ مليون جم. ومرفق لسيادتك مرفق رقم ١ الخطاب المرسل إلى شركة سوديك في هذا الشأن .

الرد على نقطة رقم (٢)

١- بالنسبة لزيادة مدة سداد الحد الأدنى المضمون لينتهي في ٢٠٣٧ بدلا من ٢٠٣٦ فيراعى أن بداية سداد الحد الأدنى المضمون هو مارس ٢٠١٨ طبقا لما تم الاتفاق عليه بعقد الشركة من احتساب الحد الأدنى بعد مرور سنة من تاريخ التوقيع على العقد الحاصل في ٣/٢٠١٦ ليبدأ حساب الحد الأدنى ٣/٢٠١٧ ويسدد في ٣/٢٠١٨ ومن ثم تكون آخر سنة ٢٠٣٧ وذلك طبقا للبند ١٨ بالعقد فقره ١ مرفق (٢) .

٢- بالنسبة لزيادة مدة تنفيذ المشروع فقد تمت هذه الزيادة استنادا إلى ما ورد بالبند الثالث عشر من مشروع عقد الشراكة وذلك نظرا لحدوث أمور لم يكن متوقع حدوثها وهي إصدار قرار جمهوري بإحلاق مدينة هليوبوليس إلى جهاز الشروق وما نتج عنه من توقف الشركة عن إصدار أي موافقات بنائيه أو اعتماد المخططات للمشروع وذلك حتي ١١/٢٠١٩ تاريخ اعتماد المخطط العام للمدينة من هيئة المجتمعات وهو سبب خارج عن إرادة الطرفين ويخضع لنص الفقرة ١٣-٣ من عقد الشراكة (ص ١٩ مدرج انهاء) وغير مرتبط بحالات مدة العقد الواردة بالبند العاشر من العقد والتي تكون بناءا على رغبة شركة سوديك واقتراحاتها بما يعود بالنفع على المشروع وبالتالي بأن شرط الالتزام بالسداد في المواعيد ينطبق على حالات البند العاشر ولا تتعلق بحالات البند الثالث عشر وعليه فلا يوجد مخالفه في ذلك للعقد .

٣- بند رقم ١٣-٣ بنص على (مرفق رقم ٢) .

الملحوظة:-

١٧- تأثرت القوائم المالية في ٢٠٢٠/١/٣٠ بموافقة مجلس إدارة شركة مصر الجديدة بجلسته رقم (١١) في ٢٠٢٠/٧/٢٧ على إعادة جدولة الحد الأدنى المضمون لعقد المشاركة المبرم مع شركة "سوديك" في ٢٠١٦/٣/٣ وذلك بتخفيض إيرادات نشاط جارى بنحو ٥٠,٥٣٢ مليون جنيه وحساب الأرباح المرحلة بنحو ١٠,٥٥٤ مليون جنيه رغم سابق رفض شركة مصر الجديدة في ٢٠٢٠/٣/١٦ لمدة تنفيذ العقد وتحويل سداد الحد الأدنى المضمون لذات المدة استنادا على مبررات دامغة ، وكذا عدم اعتماد العقد المعدل ومراجعته من الشئون القانونية وعدم سداد شركة سوديك لمبلغ ٦٠ مليون جنيه طبقا للشروط الواردة بقرار مجلس الإدارة سالف الذكر وذلك حتى إنتهاء فحصنا في ٢٠٢٠/١٠ بالإضافة لما تبين من المراجعة من :

- مخالفة المذكورة المعروضة على مجلس الإدارة للعديد من البنود بالعقد الأصلي للمشراكة على النحو السابق تبليغه للشركة بملكوتنا المبلغه للشركة برقم ٢١٢ في ٢٠٢٠/٨/٣٠ والتي لم يرد رد عليها حتى تاريخه والمتضمنة في :-
- عدم صحة تاريخ إستحقاق الحد الأدنى المضمون قبل التعديل المعروف على مجلس الإدارة حيث ظهر يتسارخ (٢٠١٨/٣/٣) ومصدره (٢٠١٧/٣/٣) طبقا للوارد بالبند (١٨) من عقد المشاركة .

• مخالفة البند ٤/١٠ من عقد المشاركة والذي اشترط للموافقة على مد مدة تنفيذ المشروع "إنتظام سداد شركة سوديك للحد الأدنى المضمون " وهو ما لم يتم فضلا عن

يجوز للطرف الثاني أن يطلب مدة تنفيذ الأعمال في الأحوال الآتية :-

- ١-٣ في حالة توافر حالة الظروف الطارئة الاستثنائية أو واجه الطرف الثاني صعوبات مادية لم تكن متوقعة عند تنفيذ الأعمال على النحو المقرر في البند الرابع والعشرين من هذا العقد.
- ٢-٣-١ إذا حدث أي تأخير في تنفيذ الطرف الأول للالتزاماته أو تعديلاته وضماناته أو إذا حدثت أية عاقبة فعلية من الطرف الأول للطرف الثاني في تنفيذ المشروع دون مبرر قانوني .
- ٣-٣ إذا كان التأخير ناجم عن إجراءات اتخذتها إحدى الجهات الإدارية المختصة تجاه الطرف الأول أو الطرف الثاني تتعلق بإعاقبة المشروع أو توقفه الجزئي أو الكلي لتنفيذ العمل في المشروع أو تأخر الجهات المعنية في إصدار الموافقات والتصاريح والتراخيص اللازمة للمشروع بسبب غير راجع إلى الطرف الثاني أو تقصير منه .
- ٥ سبب مد فترة السداد : مرفق طيه (٤،٤ مكرر) من المذكرة المقدمة من لجنة طلبات سويديك بتاريخ ٢٠١٩/٥/٢٩ والتي تم اعتمادها في ٢٠١٩/٤/٢٤ طبقا للقرار رقم ٩٥ - ٢٠١٩ ثم إعادة اعتماد الأثني عشر شهر الأولي طبقا لقرار ٢٠١٩/٢/٢٧ وذلك بناء على أن هذه المدة تعادل المدة الزمنية بين إصدار القرار الجمهوري رقم ٢٣٦ لسنة ٢٠١٧ ومن القرار الوزاري رقم ٨٦٠ لسنة ٢٠١٨ والخاص باعتماد المخطط العام وذلك طبقا لمذكرة مجلس الإدارة رقم ٩٥ لسنة ٢٠١٩ المتخذة في ٢٠١٩/٤/٢٤ حتى ينتهي لشركة سويديك تعديل الجدول الزمني بمراحله الثلاثة وكذلك دراسة الجدوي الخاصة بها وتقديمها إلى الشركة ثم تلي ذلك موافقة مجلس الإدارة بتاريخ ٢٠٢٠/٧/٢٠ على مد ١١ شهر آخرين وذلك لتدارك التأخر في صدور قرار المخطط العام من هيئة المجتمعات العمرانية ومرفق طيه كفاية قرارات مجلس الإدارة المؤيدة لما سبق وكذلك توصية لجنة دراسات طلبات شركة سويديك المتأريفة الفنية .
- ٥ طبقا للعرض المالي المقدم من شركة سويديك (مرفق ٣ و ٣ مكرر) الصفحة الثانية وآخر نقطة أن الحد الأدنى المضمون يسد على أقساط سنوية مستحقة في نهاية العام أي من المتحصلات الفعلية خلال نفس العام .

٥ عدم تقديم شركة سويديك لخطاب ضمان الأعمال (٢%) من قيمة أعمال المرحلة الأولى) بالمخالفة للبند ٢/١٠ من العقد.

٥ استندت المذكرة المعروضة على مجلس الإدارة لتعديل الحد الأدنى المضمون على توقف حركة المبيعات والتسويق للوحدات خلال الفترة من تاريخ صدور القرار الجمهوري في (٢٠١٩/١٢/٢٠) وتاريخ اعتماد المخطط العام في (٢٠١٩/١١/٢٠) وهو ما لم يتم حيث بلغت مبيعات المشروع خلال تلك الفترة نحو ٩١١,٥٣٦ مليون جنيه .

٥ تضمنت المذكرة سאלفة الذكر تأجيل سداد نحو ٨٠٦ مليون جنيه عن الفترة من ٢٠٢٠ إلى ٢٠٢٦ لفترات لاحقة دون الأخذ في الاعتبار ما تعانيه شركة مصر الجديدة من عجز حاد في السيولة النقدية وحاجتها لتلك التدفقات النقدية اللازمة لاستكمال البنية التحتية لمدينة هليوبوليس الجديدة لإنجاح المشروع والتي تحملت شركة مصر الجديدة عنها نحو مليار جنيه هذا بخلاف أعباء قرض بنك القاهرة والبالغة خلال عام ٢٠٢٠/٢/٢٧ فقط نحو ١٦٩,٤٨٩ مليون جنيه ، في حين أن ما قامت شركة سويديك بسداده لشركة مصر الجديدة تحت حساب الحد الأدنى المضمون حتى تاريخه نحو ٣٨٣,٨٥٨ مليون جنيه بخلاف الدفعة المقدمة والبالغة ١٠٠ مليون جنيه .

٥ الأمر الذي يدل على تنني التدفقات النقدية المحققة من المشاركة مقارنة بالتدفقات النقدية التي تحصل عليها شركة مصر الجديدة من بيع الأراضي المثلثة رغم كبر حجم أرض المشاركة (٦٥٥ فدان) ومرور أكثر من ٤ أعوام على توقيع العقد .

٥ مما توصي معه بضرورة إعادة النظر في تلك الجولة لما تمثله من إجحاف لحقوق شركة مصر الجديدة وإلحاق بالغ الضرر بها في ضوء ما تقدم مما قد يستوجب تحديد المسؤولية ، مع إجراء التصويب اللازم

الرد على نقطة رقم (٣):

• مرفق طيه (مرفق رقم ٥) انتظام سداد شركة سوديك في السداد .

• خطاب الضمان :

بناءا على ما سبق وطبقا للبند العاشر بالتعاقد المبرم بين شركة مصر الجديدة وشركة سوديك والاجتماعات التنسيقية التي تمت في هذا الصدد وموافقة مجالس الإدارة وإخطارنا الرسمي لشركة سوديك بتاريخ ٢٠٢٠/٩/٢٢ بان خطاب الضمان سيتم إصداره بناعا على: تقوم شركة سوديك بتعديل الجدول الزمني للمشروع بمراحله الثلاثة وكذلك دراسة الجدوى

وفور اعتماد شركة مصر الجديدة للمذكور أعلاه يتم إصدار خطاب الضمان مشروط بتنفيذ أعمال كل مرحلة .

الرد على نقطة رقم (٤):

تأثرت ولم تتوقف المبيعات نتيجة التأخر في اعتماد المخطط العام وبالتالي فقد تم بيع ٩١١ مليون في خلال سنتين والمستهدف كان ٢ مليار في خلال عام مما يشير إلى تأثر حركة المبيعات فعلا فضلا عن أن تلك المبيعات موزعة متحصلاتها حيث أنها يوزع بالتقسيم وهو ما نتج عنه عدم تمكن المطور من سداد الحد الأدنى المضمون عن عام ٢٠٢٠ وتقديم بمقترح التعديل الذي وافق عليه مجلس الإدارة الأمر الذي يشير إلى تأثر حركة المبيعات وزيادة حجم المرتجعات من الوحدات (مرتجعات الوحدات في حدود ٢٥٠ مليون جم) نتيجة تأخر استصدار تراخيص البناء وهو ما كان سببا في قبول طلب الشركة المطور ولا يعني ذلك تحمل الشركة مسؤولية تأخر صدور التراخيص وحدها فالمسؤولية مشتركة باعتبار أننا شركاء في المشروع ويتعين على كل شريك السعي لإجاح المشروع بغض النظر عن مركزه القانوني في عقد الشراكة (مرفق رقم ٦) يوضح الخصائص التي تكتسبها شركة سوديك منذ ٢٠١٨ علما بان محضر اجتماع رقم ١٦ كان قد تم قبل اعتماد المخطط العام للمدينة في نوفمبر ٢٠١٩ ومن ثم لم تكن الأمور واضحة عند إعداد ذلك المحضر .

الرد على نقطة رقم (٥):

بالنسبة إلى عدم فرض غرامات تأخير على سوديك رغم تأخرها في سداد التزاماتها المالية فإن الثابت بعدم تأخر شركة سوديك عن السداد وإنما كان هناك خلاف حول مصير الدفعة المقدمة ١٠٠ مليون جنيه وتسويتها من حصص السنة الأولى وذلك نظرا لوجود تفسيرات عديدة في هذا الشأن وقد تم الاتفاق على اعتبار الـ ١٠٠ مليون جنيه دفعة مقدمه وليست جزءا من السنة الأولى وعليه تم سداد متبقي السنة الأولى في ٢٠١٩-٢٠٢١ باقي السنة الثانية تم سدادها في ٢٠١٩-٢٠٢٣

رد الشركة على تقرير مراقب الحسابات على القوائم المالية لشركة

مصر الجديدة للإسكان والتعمير في ٢٠٢٠/٩/٢٠

الملحوظة	الرد
	وبالنسبة للمستحق في ٢٠٢٠/٣/٢٠ فقد سبق توضيح سبب تقديم إعادة جدولة الحد الأدنى وكان ذلك بعد العديد من الاجتماعات وهو ما تطلب عرض الأمر على مجلس إدارة الشركة لإقراره قبل الموافقة عليه ومن ثم فلا يوجد تأخر متعدد للسداد يمكن إلزام سوديك فيه بتأخرات تأخير. الرد على نقطة رقم (٦) :- شركة سوديك هي شريك استراتيجي في ٦٥٥ فان بمدينة هليوبوليس الجديدة ويتضح من الميزانيات ومن تأثير تأخر القرارات إن شركة سوديك تعاني من أزمة مالية كبيرة سيتبعها محاولة سوديك إلى زيادة رأس المال المدفوع لديهم إلى ٧٠٠ مليون ج.م. ما يخص أعباء القوائد فهو مشروع باستفاضة في الملحق (المرفق رقم ٧) وبناء على ما تم سرده أرجوا الإحاطة بالآتي :- • ما تم طلبه من سوديك هو تأجيل أقساط نظروف قهرية وذلك واضح من كل المراسلات . • وعليه نرى أن مشروع الشراكة مع سوديك يعد ضمن المشروعات الهامة لشركة مصر الجديدة التي يتعين الحفاظ عليه والسعي لإجازه مع الحفاظ على حقوق شركة مصر الجديدة والتي لم تتأثر سلبا. • ثم ما الاختيار بالنسبة لشركة مصر الجديدة هل تقول هذه الشراكة إلى الانتهاء وتخسر مقابل ذلك ٥.٩ مليار ج.م وما هي العواقب المترتبة على ذلك أم توافق على إعادة جدولة بنفس القيمة الحالية (NPV) ومبلغ أعلى بحوالي مليار ج.م من ٥.١ مليار ج.م إلى ٥.٩ مليار ج.م الذي يعرض شركة مصر الجديدة عن تأجيل مبلغ ٤٦٥ مليون ج.م فقط وليس ٨٠٦ مليون وفي ذات مدة المشروع الأصلية مع العلم إن عدد كبير من صلاص شركة مصر الجديدة في الفترة السابقة تقدموا بطلبات فسخ وإعادة جدولة ورفع غرامات التأخير ويتم الموافقة على ذلك للاستمرارية واحتفاظ بالعملاء أن القطاع العقاري يعاني من ظروف صعبة جدا منذ أكثر من سنتين استتبعها تأثير التوقف كورونا وبالتالي فإن المجلس وافق على الجدولة تقهما للنظروف القهرية والعمل على إنجاح أول مشروع شراكة لشركة مصر الجديدة.

إبراهيم

3 Ibrahim El Eany, M. Al Gadida

(02) 2291 9425 - (02) 2291 9424

www.hnd.com.eg

رد الشركة على تقرير مراقب الحسابات على القوائم المالية لشركة

مصر الجديدة للإسكان والتعمير في ٢٠٢٠/٦/٣٠

رد	الملحوظة
بمراجعة ما تعرض به البلاد وخاصة السوق العقاري من كساد في ظل زيادة المعروض والتنافس بين المطورين العقاريين قارحو الإحاطة بالاتي فيما يخص المشار اليه : ١- لم يتم تحميل تكلفة مشروع ارض العبور المدرجه بمخزون الانتاج التام باى اعياء تمويله نظرا لاتخاذ قرار في مجلس الادارة ببيع حصه الشركة في المشروع تطبيقا لمعيار رساله الفولاند حيث ان هذا المشروع يعتبر من المشروعات التي اراتت الشركة ان لا تدخل في مشاركة فيها حيث انه لم يلحق به اى دراسات جدوى او تسويقية ٢- تقدمت شركة التشييد للتطوير العقاري بمشروع شراكة سكني متكامل وتم الاتفاق على البروتوكول فعلا ولكن بعد الدراسة رفقت شركة مصر الجديدة اتمام التعاقد ولم يتم التوقيع على عقد المشاركة المقدم في ٢٠١٨ وذلك لان مشروع الشراكة المقدمة لم يلحق به دراسة جدوى ان ذاك بما في ذلك الدراسات التسويقية واسلوب السداد وبالتالي فان شركة مصر الجديدة لا يمكن ان توفى بنسبه ٢٥% من حصتها في مشروع لم يتم دراسته وكان قد وافق عليه مجلس ادرة شركة التشييد للتطوير العقاري والذي تشوب ميزانياته الجديدة العديد من النقاط السلبية طبقا للجهاز المركزي للمحاسبات . ٣- طبقا لما سبق ذكره أعلاه وبعد دراسة ، اراتت الشركة ان يبيع حصتها في ارض المشروع وتبلغ نسبتها ٢٥% وذلك يعتبر ميزة استثمارية لاسترداد رأس المال المدفوع في ضوء ما تم تسعيره للأرض من ٣ مقيمين معتمدين من البنك المركزي والرقابة المالية التي انتهت بها ان متوسط التقييمات وصلت الى مبلغ ١٠٢ مليون جنيه تقريبا بينما تم عرض لشراء الارض بمبلغ ١٠٨ مليون جنيه تسدد على مدى (١٠ شهر) بفائدة البنك المركزي وهو ما يحقق مصلحة للشركة باسترداد ما تم سداده تماما دون نقصان وبالتالي يتوفر للشركة سيولة في فترة قصيرة (١٠ اشهر) يساعدها على الوفاء بالتزاماتها لدى الغير .	الملحوظة :- ١٨- لم تتأثر القوائم المالية للشركة بحصتها من التزاماتها ومستحققاتها من مشروع (جولدن بارك - العبور) طبقا (لمذكرة التفاهم الموزعة في ٢٠١٧/٦/١٥ ، وموافقة مجلس الإدارة في ٢٠١٨/٦/٢١) ، والقوائم المالية لشركة التشييد للتطوير العقاري في ٢٠١٨/١٢/٣١ . كما تضمن المخزون في ذات التاريخ تكلفة شراء ارض المشروع بنحو ١٠٨ مليون جنيه دون تحميلها باعباء تمويل الشراء من السحب على المكشوف . - وتجدر الإشارة إلى ان مجلس إدارة شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير قرر بجلسته الموزعة في ٢٠١٧/٦/٢٧ الموافق ٢٠٢٠/٧/٢٧ على بيع حصه شركة مصر الجيدة في (ارض المشروع) بنفس تكلفة الشراء للشركة صاحبة حصه ٧٥ % (شركة التشييد للتطوير العقاري) بنام على طلبها في ٢٠٢٠/٣/١٥ . - وكما سبق و أشرنا بتقريرنا على القوائم المالية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير إلى المخالفات التي شابته إجراءات شراء هذه الأرض بنحو ٢٨٩, ٢ مليون جنيه وإعادة شرائها مرة أخرى بنحو ١٠٨ مليون جنيه دون تحميل البائع (شركة المقاولات المصرية) بأي تعويضات عن فسخ العقد ، وكذلك مخالفة البند الثالث من عقد الشراء الموزع في ٢٠١٨/٦/٢١ والبند الثاني عشر من عقد الشراء الإبدائي الموزع في ٢٠١٧/٦/١٧ . - إلا أننا لم نواف بدراسة جدوى إقتصادية توضح عوائد الشركة من الإستمرار في المشروع مقارنة بقرار البيع .

رد الشركة على تقرير مراتب المسابك على القوائم المالية لشركة
مصر الجديدة للإسكان والتطوير في ٢٠٢٠/١/٣٠

رد	الملاحظة
٤- الفرصة البديلة :- وطبقا للدراسة الجوى الواردة الينا بتاريخ ٢٠٢٠/١/٢٢ والمعدى فى ٢٠٢٠/٩/٢٠ التى تم اعدادها لهذا المشروع من قبل الشركة الاستشارية لإدارة مشروعات التشييد ارجو الاحاطة بالآتى :- دراسة الجوى توضح ان العجز التوملى بعد اضافة القوائد تبلغ ٥٢٤ مليون جنيه وان المشروع لن يبدأ فى تحقيق صافى نقدي قبل سنة ٢٠٢٥ . وفى حالة مشاركة شركة مصر الجديدة فى المشروع كانت ستتكبد تكاليف اجماليها فى حدود مبلغ ٦٤٦ مليون جنيه فى الفترة مابين ٢٠١٩ حتى ٢٠٣١ وفى الفترة الاولى حتى سنة ٢٠٢٣ يوجد عجز فى التدفق النقدي يبلغ ٢٢٥ مليون جنيه . وطبقا للدراسة المقدمة فان القيمة الحالية للمشروع تبلغ ٢٢٧ مليون جنيه ونصيب مصر الجديدة منها ٧ مليون جنيه . لا توجد اى دراسات حساسية مرفق ويتم الاعتماد على الارقام التى تعتمد على ان سداد الاقساط سيتم ١٠٠% وهذا غير منطقي . ٥- تم عرض الموضوع ومناقشته فى مجلس الإدارة وتمت موافقة مجلس إدارة شركة مصر الجديدة على البيع بتاريخ ٢٠٢٠/٧/٢٧ . ١- وحتى تاريخه لم يتم التأثير على القوائم المالية .	لم يؤخذ فى الاعتبار عند اتخاذ قرار البيع أعباء تمويل شراء هذه الأرض من السحب على المكشوف على تكلفتها ، وكذلك عدم تحقيق اى عوائد عن تجميد إستثمارات الشركة فى هذا المشروع على مدى ثلاث سنوات ، بالإضافة لتحقيق هامش ربح مجزى عن عملية البيع . مما توصي معه بضرورة إعادة النظر بشأن الموافقة على البيع بهذه القيمة فى ضوء ما تقدم إستناداً على ما سبق أن أوضحته الشركة من أن المشروع فرصة إستثمارية ، ولولا ذلك لما تقدمت شركة التشييد للتطوير العقاري (الشريك) من طلب شراء حصة شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير وذلك مع إقتراب إنتهاء معظم الإجراءات والحصول على التراخيص اللازمة للمشروع وأن الإستمرار فى الموافقة على البيع بالقيمة المذكورة يعكس إهداراً للمال العام قد يستلزم المسامحة ، مع مراعاة تأثير القوائم المالية بما تقدم .





رء الشركة على تقرير مراقب الحسابات على القوائم المالية لشركة

مصر الجديدة للإسكان والتعمير في ٢٠٢٠/١/٢٠

رد	الملحوظة
تم إعادة توزيع وتحميل عناصر المصروفات على الأنشطة المختلفة بالشركة طبقا لمبدأ مقابلة الإيرادات بالمصروفات وذلك فيما يخص كل نشاط من الأنشطة المذكورة بعالية وبالتالي فانه الخسائر انخفضت الى ٤٢,٦٠٨ مليون جنيه بدلا من ١٨٢,٩٩٢ مليون جنيه وهذه الخسائر ناتج عن تحميل هذه الأنشطة بتكاليف الثابتة بالإضافة الى قرار رئيس مجلس الوزراء باغلاق كافة المنشآت الترفيهية مما تسبب في انخفاض في الإيرادات الخاصة بنشاط المنتزه السياحي .	الملحوظة:- ١٩- حققت بعض إدارات وأنشطة الشركة (المنتزه السياحي - الإيجارات - المياه) خسائر بلغ إجماليها نحو ٤٢,٦٠٨ مليون جنيه نتيجة عدم تغطية متحصلات تلك الأنشطة لتكاليف تشغيلها الأمر الذي يعكس وجود خلل في النظام الرقابي والتشغيلي لها نوصي بضرورة وضع الضوابط الكفيلة بإحكام الرقابة على تلك الأنشطة للحد من الخسائر وتحقيق عائد مقبول .
تقريرية.	الملحوظة:- ٢٠- تحتاج كلاً من الدورة المستندية للشركة ونظام التكاليف المطبق بها لمزيد من التطوير والتحديث مع ربطها بنظام آلى محكم ومقعد لإحكام الرقابة.

ولمؤيد

رد الشركة على تقرير مراتب الحسابات على القوائم المالية لشركة
مصر الجديدة للإسكان والتعمير في ٢٠٢٠/٩/٢٠

رد الشركة	الملحوظة
الرد :- قامت الشركة بتعديل أرقام المقارنة للعام المالي ٢٠١٨/٢٠١٩ لحسابي أوراق القبض وحساب فؤاد مبيعات تقسيط موزجة للتوافق مع العرض المثبت بقائمة المركز المالي لهذه الحسابات في ٢٠٢٠/٦/٣٠ .	الملحوظة :- الملحوظة :- ١- قامت الشركة بتعديل أرقام المقارنة للعام المالي ٢٠١٨/٢٠١٩ لكل من حسابي أوراق القبض ، أرباح فؤاد مبيعات تقسيط موزجة بالمخالفة لأحكام المعايير المحاسبية المصرية (معييار رقم ٥) ، حيث أن ما قامت الشركة بإجراعه لا يمثل تغيير في سياساتها المحاسبية ، وإنما هو تعديل في طريقة عرض القوائم المالية فقط .

المضو المنتدب
للمشورة المالية والإدارية
إ. سحر المايلي

ولمحووري

١
٩

٢١