



جمهورية مصر العربية

الجهاز المركزي للمحاسبات

محاضر الاجتماع
٢٢٢
٢٠١٦/٥/٩

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير	
إدارة المحاسبة العامة	
٢٠١٦	
٥	٥٠١١

إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير

مكتب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب
تاريخ القرار: ٢٠١٦/٥/٩
رقم القرار: ٢٠٢٧

السيد الأستاذ / رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب
شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير

تحية طيبة وبعد ،،

أتشرف أن أرفق لسيادتكم تقرير السيد / مراقب الحسابات على مشروع الموازنة التقديرية
للشركة عن العام المالي ٢٠١٦ / ٢٠١٧ .
برجاء التفضل بالاحاطة واتخاذ اللازم .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام

وكيل الوزارة

القائم بأعمال مدير الإدارة

نارسيه كمال زكي

(محاسبة / نادية كمال زكي)

تحريرا في ٨ / ٥ / ٢٠١٦

مرفقات : تقرير

٢٠١٦/٥/٩
٥٠١١
٥

الجهاز المركزي للمحاسبات
إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير

تقرير على الموازنة التقديرية
لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير
للعام المالي ٢٠١٦ / ٢٠١٧

إلى السادة / مساهمي شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير :-

قمنا باختبار المعلومات المالية المستقبلية الواردة بالموازنة التقديرية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير شركة تابعة مساهمة مصرية خاضعة لأحكام القانون رقم ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ عن العام المالي ٢٠١٦ / ٢٠١٧ وفقاً للمعيار المصري الخاص باختبار المعلومات المالية المستقبلية رقم (٣٤٠٠) وهذه المعلومات هي مسؤولية الإدارة بما في ذلك الافتراضات المتعلقة بها والتي تم بناء التقديرات عليها .

وقد أسفرت تلك الاختبارات عن الآتي :-

- عدم التزام الشركة بالمواعيد المحددة لإعداد الموازنة التقديرية والمحددة بالقانون ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ ولائحته التنفيذية والمادة (٢٠) من النظام الأساسي للشركة والتي تقضي بإ انعقاد الجمعية قبل بداية السنة المالية بثلاثة شهور للنظر في الموازنة حيث وردت للإدارة في ٢٠١٦/٤/١٧ .
- إستهداف الموازنة إيرادات نشاط بنحو ٨٧٢ مليون جنيه مقابل فعلى لعام ٢٠١٥/٢٠١٤ بنحو ٤٨٠,٥ مليون جنيه بمعدل زيادة ٨١,٥% فى حين بلغت إيرادات نشاط العام ٢٠١٦/٢٠١٥ وحتى ٢٠١٦/٣/٣١ مبلغ ٤٦٨,٤ مليون جنيه .
- ونشير إلى عدم موضوعية تقديرات إيرادات النشاط المستهدفة لعام الموازنة حيث تبين:-

أ) إستهداف الموازنة بيع كافة العقارات الغير مباعة عن العام السابق والمدرجة بموازنة ٢٠١٦/٢٠١٥ أو المتوقع تنفيذها خلال موازنة ٢٠١٧/٢٠١٦ لتصل فى نهاية فترة الموازنة لرصيد مخزون فعلى صفر وقد درجت الشركة فى السنوات السابقة عند إعدادها لموازناتها التخطيطية تبنى هذا الفرض فى تقدير إيراداتها ولم تستطع تحقيقه .

ب) بالرغم من التأثير الهام لتواريخ الطرح والبدء والنهو المتوقعة لمعظم المشروعات القائمة أو المزمع إنشاءها لوحظ عدم الأخذ فى الاعتبار القدرة التسويقية للشركة على صحة قيمة المبيعات أو أى تعديلات داخلية أو خارجية قد تؤثر على تلك التوقعيات المتوقعة عند إعداد الموازنة إزاء ما تلاحظ من تكرار تضمين موازنتى عامى ٢٠١٦/٢٠١٥ ، ٢٠١٧/٢٠١٦ لذات بعض الوحدات المتوقع بيعها وبيانها كما يلى :-

عدد ٨٠ ، عدد ٦٨ وحدة بالعبور بقيمة ٦٧ مليون جنيه .

عدد ١٥٠ ، عدد ٩٤ وحدة بهليوبوليس بقيمة ١١٣ مليون جنيه .

- لم تتضمن الموازنة التقديرية المعدة بمعرفة الشركة لعام ٢٠١٦ / ٢٠١٧ أى أثار مالية متوقعة للتعاقد المبرم مع شركة السادس من أكتوبر للتنمية والإستثمار (سودك) بخصوص مشروع المشاركة فى التطوير العقارى لقطعة أرض بمدينة هليوبوليس الجديدة بمساحة ٦٥٥ فدان والمبرم فى مارس ٢٠١٦ .

- لم تتضمن تقديرات الموازنة إيرادات لكازينو الميريلاند ، حديقة الطفل وكازينو الشولاند لإستمرار عدم تفعيل ما تم الإتفاق عليه بين الشركة ومستأجر كازينو الميريلاند بموجب العقد المحرر فى ٢٠١٥/٨/١١ والذى يلزم المستأجر تقديم ضمانه بنكية بنحو ٥٨ مليون جنيه فى موعد غايته ٢٠١٦/٣/٣٠ وهو ما لم يتم حتى تاريخه ولم تقم الشركة بتفعيل الصيغة التنفيذية لإسترداد العين المؤجرة حفاظاً على حق الشركة ، هذا وقد قرر مجلس إدارة الشركة فى ٢٠١٦/٤/١٤ العرض على الجمعية العامة للنظر فى قبول أو عدم قبول الغاء شرط الضمانة البنكية وإعتماد إتفاق جديد بين الشركة والمستأجر .

ونشير إلى إستمرارية المستأجر فى عدم الإلتزام بأى إتفاقيات ودية مبرمة وكذا عدم سداد مستحقات الشركة أو تنفيذه لبنود التعاقد وفقاً للمتنفق عليه ومحاولات الشركة العديدة للوصول لحلول ودية دون تفعيل حقوقها القانونية فى إسترداد العين المؤجرة يضيع على الشركة إيراد سنوى يقدر بنحو ٥٠ مليون جنيه .

- لم تتضمن موازنة عام ٢٠١٦/٢٠١٧ مخزون إنتاج تام عدد (٣٠) فيلا بمدينة هليوبوليس (الحى الخامس ، الحى الثالث) بالرغم من سابقة إدراجها ضمن موازنة المبيعات لعام ٢٠١٥/٢٠١٦ والتي لم يتم طرحهم حتى تاريخه ومن غير المتوقع بيع أغلبها خلال الفترة المتبقية من العام المالى ٢٠١٥/٢٠١٦ .
- عدم وجود مبررات موضوعية لإختلاف تقديرات مبيعات مشروع عدد (٧) عمارات ٩١ ع الحى التاسع هليوبوليس الجديدة والتي لم تعرض للبيع حتى تاريخه حيث إستهدفت موازنة العالم المالى ٢٠١٦/٢٠١٧ إيرادات بمبلغ ٦٩,٥ مليون جنيه بنقص قدره ٧,٠٥ مليون جنيه عن المستهدف بموازنة ٢٠١٥/٢٠١٦ لذات الوحدات المتوقع بيعها فى كلتا الموازنتين.
- عدم موضوعية تقديرات التكاليف لأراضى الخدمات بالحى الرابع والخامس بمدينة هليوبوليس والبالغة نحو ٤٠ ألف متر مربع والمقدر لها تكلفة ٢٥٠ جنيه للمتر فى ظل تحمل الشركة تكاليف إنشاء محطات الصرف الصحى ومعالجة المياه والكهرباء المنتظر تنفيذها خلال الفترة من عام ٢٠١٦ حتى ٢٠١٨ فى ضوء عدم وجود دراسة للتكاليف المتوقعة عن تلك المرافق مما نرى معه ضرورة إعادة النظر فى متوسط التكاليف المقدرة للمتر.
- لم نتبين أسس توزيع تكلفة محطة كهرباء هليوبوليس الجديدة والمبرم بشأنها بروتوكول مع جهاز مشروعات الخدمة الوطنية فى ٢٦/١/٢٠١٦ على مدة تنفيذ المشروع البالغة ٢٤ شهر والمقدر لها تكلفة بنحو ٢٣٠ مليون جنيه منها نحو ٤٨,٢ مليون جنيه بالموازنة التقديرية للعام المالى ٢٠١٦/٢٠١٧ .
- ويتصل بما سبق أنه لم نتبين أسس تقدير تكلفة إنشاء وتشغيل محطة معالجة مياه الصرف الصحى والمقدر لها ٢٠ مليون جنيه خلال عام ٢٠١٦ / ٢٠١٧ من إجمالى تكاليف قدرت بـ ١٥٠ مليون جنيه عن الفترة من ٢٠١٦/٩ إلى ٢٠١٨/٩ (٢٤ شهر) .
- لم تتضمن الخطة الإستثمارية بموازنة ٢٠١٦ / ٢٠١٧ تطوير المربع (٧٢) (غرناطة سابقاً) فى ضوء تحمل الشركة نحو ٧٠٥ ألف جنيه تتمثل فى مبلغ ٢٧٥ ألف جنيه مصروفات ونحو ٤٣٠ ألف جنيه مخزون إنتاج غير تام .

- قامت الشركة بإدراج مبلغ ٥٠ مليون جنيه قيمة المرافق المقترحة لعام ٢٠١٦ / ٢٠١٧ لمشروع مدينة هليوبارك من إجمالي تكلفة المشروع المقدرة بنحو ٢٧١ مليون جنيه دون تقدير لباقي تكاليف المرافق وهو ما يوضح عدم تناسب المقدّر مع المطلوب فعلياً.
- درجت الشركة على وضع تقديرات بموازاناتها التخطيطية لتطوير حديقة الميريلاند ومبنى الإدارة دون تنفيذ ما يتم إدراجه وقد بلغ ما تم إدراجه عن العام لهذين البندين ١٠ مليون جنيه لكل منهما على حدة .
الأمر الذى يستلزم الجدية فى تنفيذ ما تم إدراجه لتطوير حديقة الميريلاند ومبنى الإدارة.
- قدرت الموازنة السحب على المكشوف خلال عام ٢٠١٦/٢٠١٧ بنحو ٥١٧,٧ مليون جنيه على الرغم من أن المعتمد بموازنة عام ٢٠١٦/٢٠١٥ لا شئ هذا وقد بلغ رصيد السحب على المكشوف حتى ٢٤/٤/٢٠١٦ نحو ٢٨٢,٧٠٢ مليون جنيه مما يستلزم إعادة النظر فى السياسة التمويلية للشركة للحد من الاعتماد على السحب على المكشوف مع توجيه الزيادة فى السحب إلى مشروعات تدر عائداً على الشركة.
- عدم قيام الشركة بإعداد موازنة للقوى البشرية عن عام الموازنة والبالغ تقديرات الأجور به بنحو ٧٩,٦ مليون جنيه وقد بلغت قيمة الأجور الفعلية حتى ٣١/٣/٢٠١٦ نحو ٦٥,٢ مليون جنيه ومن المتوقع أن تزيد فى نهاية العام عن المعتمد عن عام الموازنة سالف الذكر وهو ما يتطلب إعادة النظر فى تقديرات الأجور فى ضوء دراسة تفصيلية ذات صلة.
- قدرت الموازنة قيمة الضرائب العقارية بنحو ٢٠٠ ألف جنيه مقابل نحو ١٥٠ ألف جنيه لتقدير عام ٢٠١٥ / ٢٠١٦ ولم نقف على أسس تحديد تلك القيمة فى ظل إمتلاك الشركة للعديد من العقارات فضلاً عن عدم قيام الشركة بسداد أى من الضرائب العقارية حتى تاريخه على الرغم من النص على تطبيقها اعتباراً من ١/٧/٢٠١٤.

**رد الشركة على تقرير مراقب الحسابات
أدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير
على الموازنة التقديرية للشركة
للعام المالي ٢٠١٦ / ٢٠١٧**

الملحوظة رقم (١) :-

- عدم التزام الشركة بالمواعيد المحددة لإعداد الموازنة التقديرية والمحددة بالقانون ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ ولائحته التنفيذية والمادة (٢٠) من النظام الأساسي للشركة والتي تقضى بإ انعقاد الجمعية قبل بداية السنة المالية بثلاثة شهور للنظر فى الموازنة حيث وردت للإدارة فى ٢٠١٦/٤/١٧ .

الرد :-

- ١- تم عقد إجتماع بين السادة / مسنولى الشركة القابضة للتشييد والتعمير مع السادة / مسنولى الشركة وذلك بمقر الشركة القابضة يوم السبت الموافق ٢٠١٦/٤/٩ بخصوص مناقشة الخطة المستهدفة والموازنة التخطيطية للشركة للعام المالي ٢٠١٦/٢٠١٧ .
 - ٢- ورد كتاب الشركة القابضة للتشييد والتعمير رقم (١٥٣٠) بتاريخ ٢٠١٦/٤/١٠ إيماء الى الاجتماع الذى تم انعقاده بتاريخ ٢٠١٦/٤/٩ مع السيد المهندس / رئيس الشركة القابضة بخصوص مناقشة الخطة المستهدفة والموازنة التخطيطية للشركات للعام المالي ٢٠١٦/٢٠١٧ متضمنا الافادة بعمل اللازم نحو تعديل الخطة والموازنة والتي تم تقديمها بالاجتماع المشار اليه وذلك بحد أقصى أسبوع من تاريخه على أن يتم إرسالها للجهاز المركزى للمحاسبات وموافاة الشركة القابضة بما تم .
 - ٣- تم إعداد مشروع الموازنة التقديرية للعام المالي ٢٠١٦/٢٠١٧ طبقا لما تم الاتفاق عليه بالاجتماع المذكور .
 - ٤- تم اعتماد مشروع الموازنة التقديرية للعام المالي ٢٠١٦/٢٠١٧ من مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٠١٦/٤/١٤ .
 - ٥- تم إرسال مشروع موازنة الشركة التقديرية للعام المالي ٢٠١٦/٢٠١٧ للشركة القابضة للتشييد والتعمير رفق كتابنا رقم (٢٠١) بتاريخ ٢٠١٦/٤/١٧ .
 - ٦- تم إرسال مشروع موازنة الشركة التقديرية للعام المالي ٢٠١٦/٢٠١٧ الى السيد الاستاذ المحاسب / وكيل أول الوزارة مدير إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير بالجهاز المركزى للمحاسبات رفق كتابنا رقم (٢٠٠) بتاريخ ٢٠١٦/٤/١٧ .
 - ٧- تم إرسال مشروع موازنة الشركة التقديرية للعام المالي ٢٠١٦/٢٠١٧ الى السيدة الاستاذة المحاسبة / وكيل الوزارة رئيس القطاع بالادارة المركزية لمتابعة تنفيذ الخطة وتقويم الاداء بالجهاز المركزى للمحاسبات رفق كتابنا رقم (١٩٩) بتاريخ ٢٠١٦/٤/١٧ .
- هذا وسوف يراعى مستقبلا قدر الامكان الالتزام بالمواعيد المحددة لإعداد مشروع الموازنة التقديرية بالاتفاق مع السادة / مسنولى الشركة القابضة للتشييد والتعمير .



-٢-

الملحوظة رقم (٢) :-

- استهداف الموازنة إيرادات نشاط بنحو ٨٧٢ مليون جنيه مقابل فعلى لعام ٢٠١٥/٢٠١٤ بنحو ٤٨٠.٥ مليون جنيه بمعدل زيادة ٨١.٥% فى حين بلغت إيرادات نشاط العام ٢٠١٦/٢٠١٥ وحتى ٢٠١٦/٣/٣١ مبلغ ٤٦٨.٤ مليون جنيه .
ونشير إلى عدم موضوعية تقديرات إيرادات النشاط المستهدفة لعام الموازنة حيث تبين:-
(أ) استهداف الموازنة بيع كافة العقارات الغير مباعة عن العام السابق والمدرجة بموازنة ٢٠١٦/٢٠١٥ أو المتوقع تنفيذها خلال موازنة ٢٠١٧/٢٠١٦ لتصل فى نهاية فترة الموازنة لرصيد مخزون فعلى صفر وقد درجت الشركة فى السنوات السابقة عند إعدادها لموازناتها التخطيطية تبينى هذا الفرض فى تقدير إيراداتها ولم تستطع تحقيقه .

الرد :

١- استهدفت الموازنة ٢٠١٧/٢٠١٦ إيرادات نشاط بمبلغ ٨٧٢ مليون جنيه مقابل ٤٦٨.٤ مليون جنيه فى ٢٠١٦/٣/٣١ نتيجة زيادة عدد مشروعات الاسكان نظرا لزيادة الاقبال على مشروعات الشركة من قبل العملاء نتيجة عمل تسهيلات كثيرة فى السداد .
٢- يرجع عدم استهداف الشركة لأية أرصدة لمخزون الانتاج التام فى ٢٠١٧/٦/٣٠ لصعوبة تحديد المتبقى من المبيعات حيث أنه من المفترض أن جميع الوحدات المعروضة للبيع سوف يتم بيعها نظرا للاستقرار الاقتصادى وتحرك السوق على أثر الاستقرار الامنى المتوقع خلال عام الموازنة ٢٠١٧/٢٠١٦ .

الملحوظة (ب) :-

بالرغم من التأثير الهام لتواريخ الطرح والبدء والنهو المتوقعة لمعظم المشروعات القائمة أو المزمع إنشائها لوحظ عدم الأخذ فى الاعتبار القدرة التسويقية للشركة على صحة قيمة المبيعات أو أى تعديلات داخلية أو خارجية قد تؤثر على تلك التوقعات المتوقعة عند إعداد الموازنة إزاء ما تلاحظ من تكرار تضمين موازنتى عامى ٢٠١٦/٢٠١٥ ، ٢٠١٧/٢٠١٦ لذات بعض الوحدات المتوقع بيعها وبياناتها كما يلى :-

عدد ٨٠ ، عدد ٦٨ وحدة بالعبور بقيمة ٦٧ مليون جنيه .
عدد ١٥٠ ، عدد ٩٤ وحدة بهليوبوليس بقيمة ١١٣ مليون جنيه .

الرد :-

بالنسبة لعدد ٨٠ وحدة الخاص بمشروع ٧ عمارات مربع (٨٠٠١٦-٨٠٠٠٦-٨٠٠١٢) تاريخ التعاقد للمشروع ٢٠١٤/١٢/٢٨ وتاريخ الانتهاء ٢٠١٦/٦/٢٧ وعدد ٦٨ وحدة الخاص بمشروع ٧ عمارات مربع (٨٠٠٠٤-٨٠٠٠٦-٨٠٠١٢) تاريخ التعاقد ٢٠١٥/٣/٢٦ وتاريخ انتهاء المشروع ٢٠١٦/١٠/٥ وعلى ذلك فإن تواريخ البدء والنهية الواردة بموازنة ٢٠١٦/٢٠١٥ كانت تقديرية وتوقعيات متوقعة قبل البدء فى طرحها وعدد ١٥٠ وحدة والخاص بمشروع ٧ عمارات مجموعة ٩١ ع تم فتح لجنة المظاريف بتاريخ ٢٠١٥/٣/٤ وتم التعاقد بتاريخ ٢٠١٥/٨/١٩ وتاريخ انتهاء المشروع ٢٠١٦/١١/٢٨ وعدد ٩٤ وحدة الخاصة بمشروع ٦ عمارات الحى الثالث تم فتح لجنة المظاريف للمشروع بتاريخ ٢٠١٥/١١/١٩ وتم التعاقد بتاريخ ٢٠١٦/٢/٨ وتاريخ انتهاء المشروع ٢٠١٧/٦/٣



-٣-

الملحوظة رقم (٣) :-

- لم تتضمن الموازنة التقديرية المعدة بمعرفة الشركة لعام ٢٠١٦ / ٢٠١٧ أى آثار مالية متوقعة للتعاقد المبرم مع شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار (سودك) بخصوص مشروع المشاركة فى التطوير العقارى لقطعة أرض بمدينة هليوبوليس الجديدة بمساحة ٦٥٥ فدان والمبرم فى مارس ٢٠١٦ .
الرد :-

طبقا للبند الثامن عشر من العقد اتفق الطرفان على تأجيل كل أو جزء من الحد الأدنى المضمون عن كل من السنة الأولى والسنة الثانية من سداد الحد الأدنى المضمون السنوى اعتبارا من تاريخ سريانها .
وعليه فإن عدم إدراج أية إيرادات عن هذا المشروع من هذه الموازنة ٢٠١٦/٢٠١٧ يرجع لهذا الامر .
فضلا عن أنه حتى تاريخ ٢٠١٦/٥/١٢ لم تقدم شركة سودك المخطط العام للمشروع حيث أنه طبقا للتعاقد يلتزم الطرف الثانى (شركة سودك) بإعداد المخطط العام للمشروع خلال مدة أقصاها تسعة أشهر يتبعها المراجعة والاعتماد لهذا المخطط .

الملحوظة رقم (٤) :-

- لم تتضمن تقديرات الموازنة إيرادات لكازينو الميريلاند ، حديقة الطفل وكازينو الشولاند لاستمرار عدم تفعيل ما تم الاتفاق عليه بين الشركة ومستأجر كازينو الميريلاند بموجب العقد المحرر فى ٢٠١٥/٨/١١ والذي يلزم المستأجر تقديم ضمانات بنكية بنحو ٥٨ مليون جنيه فى موعد غايته ٢٠١٦/٣/٣٠ وهو ما لم يتم حتى تاريخه ولم تقوم الشركة بتفعيل الصيغة التنفيذية لاسترداد العين المؤجرة حفاظاً على حق الشركة ، هذا وقد قرر مجلس إدارة الشركة فى ٢٠١٦/٤/١٤ العرض على الجمعية العامة للنظر فى قبول أو عدم قبول الغاء شرط الضمانة البنكية وإعتماد إتفاق جديد بين الشركة والمستأجر .
ونشير إلى استمرارية المستأجر فى عدم الإلتزام بأى إتفاقيات ودية مبرمة وكذا عدم سداد مستحقات الشركة أو تنفيذه لبنود التعاقد وفقاً للمتنفق عليه ومحاولات الشركة العديدة للوصول لحلول ودية دون تفعيل حقوقها القانونية فى استرداد العين المؤجرة يضيع على الشركة إيراد سنوى يقدر بنحو ٥٠ مليون جنيه .
الرد :-

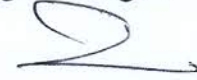
جارى حالياً اتخاذ الاجراءات اللازمة لتفعيل الصيغة التنفيذية لاسترداد العين نظرا لعدم التزام المستأجر بالقرارات الصادرة من الجمعيات العامة للشركة بتاريخ ٢٠١٥/٥/٢٥ ، ٢٠١٥/١٠/٣١ وذلك عن طريق قطاع الشئون القانونية بالشركة .

الملحوظة رقم (٥) :-

- لم تتضمن موازنة عام ٢٠١٦/٢٠١٧ مخزون إنتاج تام عدد (٣٠) فيلا بمدينة هليوبوليس (الحى الخامس ، الحى الثالث) بالرغم من سابقة إدراجها ضمن موازنة المبيعات لعام ٢٠١٥/٢٠١٦ والتي لم يتم طرحهم حتى تاريخه ومن غير المتوقع بيع أغلبها خلال الفترة المتبقية من العام المالى ٢٠١٥/٢٠١٦ .
الرد :-

لم تتضمن موازنة العام المالى ٢٠١٦/٢٠١٧ عدد (٣٠) فيلا بمدينة هليوبوليس الجديدة (الحى الخامس ، الحى الثالث) حيث سيتم عرضهم للبيع خلال الفترة المقبلة وقبل ٢٠١٦/٦/٣٠ ومن الصعب التنبؤ بالعدد الخاص بالبيع أو المتبقى منها .







-٤-

الملحوظة رقم (٦) :-

- عدم وجود مبررات موضوعية لاختلاف تقديرات مبيعات مشروع عدد (٧) عمارات ٩١ ع الحى التاسع هليوبوليس الجديدة والتي لم تعرض للبيع حتى تاريخه حيث استهدفت موازنة العالم المالى ٢٠١٦/٢٠١٧ إيرادات بمبلغ ٦٩.٥ مليون جنيه بنقص قدره ٧.٥٥ مليون جنيه عن المستهدف بموازنة ٢٠١٦/٢٠١٥ لذات الوحدات المتوقع بيعها فى كلتا الموازنتين.

الرد :-

بالنسبة للاختلاف فى تقديرات مبيعات مشروع (٧) عمارات ٩١ ع الحى التاسع بمدينة هليوبوليس الجديدة عن موازنة العام المالى ٢٠١٦/٢٠١٥ فسوف يتم مراعاة ذلك مستقبلاً .

الملحوظة رقم (٧) :-

- عدم موضوعية تقديرات التكاليف لأراضى الخدمات بالحى الرابع والخامس بمدينة هليوبوليس والبالغة نحو ٤٠ ألف متر مربع والمقدر لها تكلفة ٢٥٠ جنيه للمتر فى ظل تحمل الشركة تكاليف إنشاء محطات الصرف الصحى ومعالجة المياه والكهرباء المنتظر تنفيذها خلال الفترة من عام ٢٠١٦ حتى ٢٠١٨ فى ضوء عدم وجود دراسة للتكاليف المتوقعة عن تلك المرافق مما نرى معه ضرورة إعادة النظر فى متوسط التكاليف المقدرة للمتر.

الرد :-

بالنسبة لتحديد مبلغ ٢٥٠ جنيه تكلفة المتر المربع فى ظل تحمل الشركة تكاليف إنشاء محطات الصرف الصحى ومعالجة المياه والكهرباء المنتظر تنفيذها فان هذا المبلغ يمثل تكلفة تقديرية لحين الانتهاء من التكلفة النهائية والتي سوف تحددها اللجنة المشكلة لتحديث التكاليف خلال هذا العام .

الملحوظة رقم (٨) :-

- لم نتبين أسس توزيع تكلفة محطة كهرباء هليوبوليس الجديدة والمبرم بشأنها بروتوكول مع جهاز مشروعات الخدمة الوطنية فى ٢٠١٦/١/٢٦ على مدة تنفيذ المشروع البالغة ٢٤ شهر والمقدر لها تكلفة بنحو ٢٣٠ مليون جنيه منها نحو ٤٨.٢ مليون جنيه بالموازنة التقديرية للعام المالى ٢٠١٦/٢٠١٧ . ويتصل بما سبق أنه لم نتبين أسس تقدير تكلفة إنشاء وتشغيل محطة معالجة مياه الصرف الصحى والمقدر لها ٢٠ مليون جنيه خلال عام ٢٠١٦ / ٢٠١٧ من إجمالى تكاليف قدرت بـ ١٥٠ مليون جنيه عن الفترة من ٢٠١٦/٩ إلى ٢٠١٨/٩ (٢٤ شهر) .

الرد :-

القيمة المدرجة بالخطه الاستثمارية هى قيمة تقديرية فى ضوء ان المشروع حالياً فى مرحلة الدراسات والتصميم واعداد المقاييسات ونفس المنطق ينطبق على محطة المعالجة حيث لاتزال فى مرحلة الدراسات لدى الشركة الوطنية للتوريدات والمقاولات لتقديم عرض فنى ومالى متكامل يتم بناءا عليه توقيع عقد لتصميم وتنفيذ المحطة وبالتالي فإن القيمة المدرجة بالموازنة الاستثمارية هى قيمة تقديرية لحجم اعمال متوقع خلال العام المالى القادم .



-٥-

الملحوظة رقم (٩) :-

- لم تتضمن الخطة الإستثمارية بموازنة ٢٠١٦ / ٢٠١٧ تطوير المربع (٧٢) (غرناطة سابقاً) فى ضوء تحمل الشركة نحو ٧٠٥ ألف جنيه تتمثل فى مبلغ ٢٧٥ ألف جنيه مصروفات ونحو ٤٣٠ ألف جنيه مخزون إنتاج غير تام .

الرد :-

لم يتم إدراج أية مبالغ تخص تطوير المربع ٧٢ (غرناطة سابقاً) بالموازنة نتيجة رفض الإدارة العامة للمرور بحى النزهة للمشروع الذى تقدمت به الشركة لتنفيذه لأنه سوف يؤدى الى حالة اختناق مرورى وجارى إعادة الدراسة مع جهاز التنسيق الحضارى .

الملحوظة رقم (١٠) :-

- قامت الشركة بإدراج مبلغ ٥٠ مليون جنيه قيمة المرافق المقترحة لعام ٢٠١٦ / ٢٠١٧ لمشروع مدينة هليوبارك من إجمالى تكلفة المشروع المقدرة بنحو ٢٧١ مليون جنيه دون تقدير لباقي تكاليف المرافق وهو ما يوضح عدم تناسب المقدر مع المطلوب فعلياً .

الرد :-

المبلغ المدرج بالموازنة هو مبلغ تقديرى حيث ترغب الشركة فى التفاوض مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لبحث إليه سداد قيمة نصيب الشركة من الاعمال السيادية الخاصة بمياه الشرب والبالغ قيمتها الاجمالية ٢٧١ مليون جنيه وذلك وفقاً لتقدم الاعمال على أرض المشروع وبما يسمح بتوافق التدفقات النقدية للشركة مع مراحل تطوير وتنفيذ المشروع .

الملحوظة رقم (١١) :-

- درجت الشركة على وضع تقديرات بموازناتها التخطيطية لتطوير حديقة الميريلاند ومبنى الإدارة دون تنفيذ ما يتم إدراجه وقد بلغ ما تم إدراجه عن العام لهذين البندين ١٠ مليون جنيه لكل منهما على حدة . الأمر الذى يستلزم الجدية فى تنفيذ ما تم إدراجه لتطوير حديقة الميريلاند ومبنى الإدارة .

الرد :-

جارى اجراءات طرح المشروع لدى الادارة العامة للمشتريات بالشركة وبالنسبة لمبنى الادارة جارى اجراءات اعداد رسومات التطوير عن طريق المكتب العربى وسوف يتم طرحه فور الانتهاء من اعمال التصميم .



-٦-

الملحوظة رقم (١٢) :-

- قدرت الموازنة السحب على المكشوف خلال عام ٢٠١٧/٢٠١٦ بنحو ٥١٧.٧ مليون جنيه على الرغم من أن المعتمد بموازنة عام ٢٠١٦/٢٠١٥ لاشئ هذا وقد بلغ رصيد السحب على المكشوف حتى ٢٠١٦/٤/٢٤ نحو ٢٨٢.٧٠٢ مليون جنيه مما يستلزم إعادة النظر في السياسة التمويلية للشركة للحد من الاعتماد على السحب على المكشوف مع توجيه الزيادة في السحب إلى مشروعات تدر عائد على الشركة.

الرد :-

يرجع قيام الشركة بتقديراته للسحب على المكشوف خلال عام الموازنة بنحو ٥١٧.٧ مليون جنيه الى مايلي :-

- رصيد السحب على المكشوف حتى تاريخه هو مبلغ ٢٩٥ مليون جنيه .
- زيادة المنصرف على مشروعات الإسكان وتعمير الاراضى خلال عام الموازنة .
- التزام الشركة بسداد جميع المستحقات الخاصة بالموردين والضرائب فى مواعيدها .
- التزام الشركة بسداد قيمة التوزيعات التى سيتم إقرارها خلال العام المالى ٢٠١٧/٢٠١٦ .
- هذا وتقوم الشركة حاليا بإعادة النظر فى السياسة التمويلية للشركة للحد من الاعتماد على السحب على المكشوف حيث تقوم الشركة حاليا بدراسة السبل التمويلية اللازمة لسد الفجوات التمويلية وذلك عن طريق البنوك المتعاملة فى هذا المجال .

الملحوظة رقم (١٣) :-

- عدم قيام الشركة بإعداد موازنة للقوى البشرية عن عام الموازنة والبالغ تقديرات الأجور به بنحو ٧٩.٦ مليون جنيه وقد بلغت قيمة الأجور الفعلية حتى ٢٠١٦/٣/٣١ نحو ٦٥.٢ مليون جنيه ومن المتوقع أن تزيد فى نهاية العام عن المعتمد عن عام الموازنة سالف الذكر وهو ما يتطلب إعادة النظر فى تقديرات الأجور فى ضوء دراسة تفصيلية ذات صلة.

الرد :-

بلغت قيمة الأجور الفعلية حتى ٢٠١٦/٣/٣١ نحو ٦٥.٢ مليون جنيه وهذا المبلغ يتضمن مكافأة تميز للعاملين بلغت ١١٠٢٦٥٠٠ جنيه بما يعادل قيمة اثنى عشر شهرا وذلك بقرار الجمعية العامة للشركة وتلك المكافآت يتم صرفها عندما تحقق الشركة معدلات كبيرة فى الإنتاج فعليا هذا بالإضافة الى صرف مكافأة للعاملين تعادل ماقيمته شهرا وذلك بمناسبة توقيع العقد المبرم مع شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار (سودك) فضلا عن خروج بعض العاملين ذوى المرتبات العاليه للمعاش علاوة على عدم وجود تعيينات جديدة .

الملحوظة رقم (١٤) :-

- قدرت الموازنة قيمة الضرائب العقارية بنحو ٢٠٠ ألف جنيه مقابل نحو ١٥٠ ألف جنيه لتقدير عام ٢٠١٥ / ٢٠١٦ ولم نقف على أسس تحديد تلك القيمة فى ظل إمتلاك الشركة للعديد من العقارات فضلا عن عدم قيام الشركة بسداد أى من الضرائب العقارية حتى تاريخه على الرغم من النص على تطبيقها اعتباراً من ٢٠١٤/٧/١.



شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير
إحدى شركات الشركة القابضة للتشييد والتعمير

-٧-

الرد :-

تم تشكيل لجنة من الشركة للفحص مع الضرائب العقارية وسوف يتم تحديد المبلغ المطلوب (بالزيادة أو النقص) فى ضوء ما سوف يتم التوصل إليه مع الضرائب مع العلم بأنه تم سداد مبلغ ١٦٩٥٣٧ جنيه (مائه تسعة وستين ألف وخمسمائة وسبعة وثلاثون جنيها) ضرائب عقارية عن مبنى الإدارة العامة عن الفترة من ٢٠١٣/٧/١ حتى ٢٠١٥/١٢/٣٠ طبقا لإعادة التقييم .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

العضو المنتدب
للشئون المالية والإدارية
ونائب رئيس مجلس الإدارة

(الاستاذ الدكتور / عصام صاقل محمد)



رد الشركة

على ملاحظات الادارة المركزية لمتابعة تنفيذ الخطة و تقويم الأداء

لقطاعات الخدمات العامة على مشروع الموازنة التقديرية للشركة

للعام المالي ٢٠١٦ / ٢٠١٧

الملحوظة رقم (١) :-

- أعدت الشركة موازنتها التقديرية عن عام ٢٠١٦/٢٠١٧ وفقا لعدة أسس منها مراعاة الاستقرار الاقتصادي المتوقع وتحرك السوق على أثر الاستقرار الامنى المتوقع وفيما يلى بعض التقديرات لمعظم الاهداف الرئيسية بالمقارنة بما سبق تحقيقه عام ٢٠١٤/٢٠١٥ :-
- استهدفت الشركة تحقيق مجمل ربح عام ٢٠١٦/٢٠١٧ بنحو ٣٠.١ مليون جنيه مقابل نحو ٢٩.٥ مليون جنيه فعلى عام ٢٠١٤/٢٠١٥ بزيادة ١٣٤.٧ مليون جنيه بنسبة ٤٦% وذلك محصلة لما يلى :-
- توقعت الشركة زيادة إيرادات النشاط المستهدفة الى نحو ٨٧٢.٣ مليون جنيه مقابل فعلى بنحو ٤٨٠.٥ مليون جنيه بزيادة ٣٩١.٨ مليون جنيه بنسبة ٨٢% .
- وتجدر الاشارة الى أن إيرادات النشاط المستهدفة عام الموازنة لا تتضمن أية حوالات حقوق فى حين تأثرت الإيرادات الفعلية لعام ٢٠١٤/٢٠١٥ بها .
- توقعت الشركة زيادة تكلفة إيرادات النشاط المقدرة الى نحو ٤٤٢.٢ مليون جنيه مقابل فعلى بنحو ١٨٥.١ مليون جنيه بزيادة ٢٥٧.١ مليون جنيه بنسبة ١٣٩% .
- هذا وقد تبين توقع الشركة زيادة تكلفة إيرادات النشاط المقدرة الى إيرادات النشاط المستهدفه الى ٥٠.٧% عام ٢٠١٦/٢٠١٧ مقابل ٣٨.٥% فعلى عام ٢٠١٤/٢٠١٥ .

الرد :-

يرجع الارتفاع فى إيرادات النشاط المستهدفة خلال عام الموازنة ٢٠١٦/٢٠١٧ الى ارتفاع صافى مبيعات انتاج تام نتيجة زيادة مبيعات المباني وارضى الخدمات بالرغم من عدم اللجوء خلال عام الموازنة الى عمل حوالات حق وذلك فى ظل الاستقرار الاقتصادى والامنى المتوقع خلال عام الموازنة ٢٠١٦/٢٠١٧ .

اما بالنسبة لزيادة تكلفة إيرادات النشاط المقدره خلال عام الموازنة ٢٠١٦/٢٠١٧ عن فعلى العام المالى ٢٠١٤/٢٠١٥ فيرجع ذلك نتيجة زيادة المنصرف على بند المشروعات .

الملحوظة رقم (٢) :-

- استهدفت الشركة تحقيق صافى ربح عام ٢٠١٦/٢٠١٧ بنحو ٣٠٠.١ مليون جنيه مقابل ٢٠٤.٨ مليون جنيه فعلى عام ٢٠١٤/٢٠١٥ بزيادة ٩٥.٣ مليون جنيه بنسبة ٤٧% .
- وتجدر الاشارة الى أنه قد سبق للشركة استهداف صافى ربح عن عام ٢٠١٥/٢٠١٦ بنحو ٢٠٠ مليون جنيه إلا أن الشركة القابضة للتشييد والتعمير لم تعتمد وتم تعديل صافى الربح الى ٤١٣ مليون جنيه لتناسب مع إمكانيات شركة مصر الجديدة الأمر الذى يشير الى تواضع التقديرات المدرجة لصافى الربح عن عام ٢٠١٦/٢٠١٧ .



-٢-

الرد :-

ترجع الزيادة فى صافى الربح المقدّر خلال عام الموازنة عن فعلى العام المالى ٢٠١٥/٢٠١٤ الى الزيادة فى ايرادات النشاط التى بلغت ٨٧٢.٣ مليون جنيه مقابل فعلى ٢٠١٥/٢٠١٤ بلغ ٤٨٠.٥ مليون جنيه نتيجة زيادة قيمة المبيعات من مبانى وارضى الخدمات حيث ان الشركة القابضة للتشييد والتعمير تهدف الى زيادة قيمة ايرادات النشاط للشركات التابعة لها بالاضافة الى انه خلال عام الموازنة ٢٠١٦/٢٠١٧ لم تتضمن ايه ايرادات لحوات الحق .

الملحوظة رقم (٣) :-

- توقعت الشركة زيادة الاستثمارات المقدرة بنشاطى تعمير الاراضى وأقامة المبانى الى نحو ٥٣٠ مليون جنيه عام ٢٠١٦/٢٠١٧ مقابل ٢٠٧ مليون فعلى عام ٢٠١٤/٢٠١٥ بزيادة ٣٢٣ مليون بنسبة ١٥٦% وذلك نتيجة لما يلى :-

* ارتفاع تكلفة الاستثمارات المقدرة بنشاط اقامة المبانى الى نحو ٣٣١.٨ مليون جنيه مقابل فعلى بنحو ٩٩.٦ مليون جنيه بزيادة ٢٣٢.٢ مليون جنيه ٢٣٣% ساهم فى ذلك ارتفاع تكلفة الاستثمارات المقدرة بمدينة هليوبوليس الجديدة الى نحو ٢٣٠.٨ مليون جنيه تتمثل فى تكلفة عدد ٩ مشروعات جميعها تبدأ من بداية عام الموازنة مقابل نحو ٢٦.٨ مليون جنيه فعلى عام ٢٠١٤/٢٠١٥ بزيادة ٢٠٤ مليون بنسبة ٧٦١% .

* ارتفاع تكلفة الاستثمارات المقدرة بنشاط تعمير الاراضى الى نحو ١٩٨.٢ مليون جنيه مقابل فعلى بنحو ١٠٧.٤ مليون جنيه بزيادة ٩٠.٨ مليون جنيه بنسبة ٨٥% .

الرد :-

زيادة الاستثمارات بنشاط اقامة المبانى .

○ ترجع الى زيادة عدد المشروعات المقدرة لموازنة ٢٠١٦/٢٠١٧ وخصوصا المشروعات الخاصة بمدينة هليوبوليس الجديدة والمقدر لها عدد وحدات بلغ ١٢١٧ وحدة مقابل عدد ٣٩٧ وحدة لفعلى عام ٢٠١٤/٢٠١٥ .

زيادة الاستثمارات المقدرة بنشاط تعمير الاراضى .

○ ترجع لاتجاه الشركة لتنفيذ مشروعات المرافق الرئيسية بمدينة هليوبوليس الجديدة مثل محطة الكهرباء ومحطة معالجة مياه الصرف الصحى وانشاء روافع مياه الداخلية والخزانات وكذلك الاعمال الخاصة بمدينة هليوبارك بالاضافة الى الصرف على المرافق الخاصة بمدينة هليوبارك .



-٣-

تابع الملاحظة رقم (٣) :-

وجدير بالذكر أن تكلفة الاستثمارات المقدرة عام الموازنة بعدد ٤ مشروعات تبين بشأن بعضها ما يلي :-
* تواضع قيمة الاستثمارات المقدرة لبعض المشروعات والتي لا تتناسب مع المدة المقرر أنقضاؤها من مدة التنفيذ من أمثلة ذلك :-
* مشروع إنشاء محطة الكهرباء بمدينة هليوبوليس الجديدة المقرر تنفيذها خلال ٢٤ شهرا وتوقعت الشركة بدء العمل بالمشروع في يونيو ٢٠١٦ ولم تدرج له أية استثمارات حتى ٢٠١٦/٦/٣٠ وأقتصر الأمر على توقعها استثمارات بنحو ٤٨.٢ مليون جنيه تمثل ٢١% من التكلفة الاجمالية المتوقعة (٢٣٠ مليون جنيه) وذلك على الرغم من أنقضاء ١٢ شهرا تمثل ٥٠% من مدة تنفيذ المشروع.
وبالمتابعة والفحص تبين أن الشركة قد وافقت في ٢٠١٦/٣/٢٩ على أسناد المشروع بطريق الاتفاق المباشر بمدة تنفيذ ٢٤ شهرا فور توقيع العقد وتسليم الشركة المنفذة للدفعه المقدمة وتم ذلك في إبريل ٢٠١٦.

الرد :-

مشروع انشاء المحطة الكهرباء بمدينة هليوبوليس الجديدة المقرر تنفيذها خلال ٢٤ شهراً توقعت الشركة بدء العمل بالمشروع في يونية ٢٠١٦ ولذلك لم تدرج له اى استثمارات حتى ٢٠١٦/٦/٣٠ واقتصر الامر على توقعها استثمارات بنحو ٤٨.٢ مليون جنيه تمثل ٢١% من التكلفة الاجمالية المتوقعة والقيمة المدرجة بالخطه الاستثمارية هي قيمة تقديرية في ضوء ان المشروع حاليا في مرحلة الدراسات والتصميم واعداد المقاييسات .

تابع الملاحظة رقم (٣) :-

مشروع إنشاء وتشغيل محطة معالجة مياه الصرف الصحي بمدينة هليوبوليس الجديدة وقدرت الشركة تكلفة إجمالية بنحو ١٥٠ مليون جنيه بمدة ٢٤ شهر تبدأ في سبتمبر ٢٠١٦ إلا أن الشركة لم تقدر استثمارات للمشروع خلال عام الموازنة سوى بنحو ٢٠ مليون جنيه فقط تمثل ١٣% من اجمالي التكلفة التقديرية رغم أنقضاء ٩ أشهر من مدة التنفيذ تمثل ٣٨% من مدة تنفيذ المشروع .

الرد :-

محطة المعالجة لاتزال في مرحلة الدراسات لدى الشركة الوطنية للتوريدات والمقاولات لتقديم عرض فنى ومالى متكامل يتم بناء عليه توقيع عقد لتصميم وتنفيذ المحطة وبالتالي فإن القيمة المدرجة بالموازنة الاستثمارية هي قيمة تقديرية لحجم اعمال متوقع خلال العام المالى القادم .



-٤-

تابع الملاحظة رقم (٣) :-

تعذر الحكم على مدى كفاية الاستثمارات المقدرة لأرض مدينة القاهرة الجديدة والخاصة بتغذية المدينة بالمياه والتي إدراجتها الشركة بقيمة إجمالية ٢٧١ مليون جنيه وقدّرت استثمارات خلال عام الموازنة بنحو ٥٠ مليون جنيه بنسبة ١٨% ويرجع ذلك الى عدم إدراج أية مدة تنفيذ للمشروع ومتى يبدأ ومتى ينتهى وأقتصر الامر على إدراج تلك الاستثمارات خلال شهر ديسمبر ٢٠١٦ فقط . وتجدر الإشارة الى أن الشركة بصدد السير فى إجراءات إعادة تخطيط مشروع هليوبارك المزمع إقامته بمدينة القاهرة الجديدة على أثر إقتراح المكتب العربى للتصميمات والاستشارات الهندسية بنقل خطوط الكهرباء الهوائية (الابرار) الى حدود الارض مما قد يوفر مساحة ٧٠ فداناً ونهوض الأثر السلبي لتسويق المشروع .

الرد :-

المبلغ المدرج بالموازنة هو مبلغ تقديرى حيث ترغب الشركة فى التفاوض مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لبحث اليه سداد نصيب الشركة من الاعمال السيادية الخاصة بمياه الشرب والبالغ قيمتها الاجمالية ٢٧١ مليون جنيه وذلك وفقاً لتقدم الاعمال على ارض المشروع وبما يسمح بتوافق التدفقات النقدية للشركة مع مراحل تطوير وتنفيذ المشروع .

الملحوظة رقم (٤) :-

لم تقم الشركة بإدراج أية استثمارات عام ٢٠١٧/٢٠١٦ لمشروع مرافق المنطقة الترفيهية بمدينة هليوبوليس الجديدة بنحو ٢١.٦ مليون جنيه بمدة تنفيذ ٩ أشهر بدأت فى ٢٠١٥/٢/١ لتنتهى فى ٢٠١٥/١١/١ ووافقت الشركة على تعديل نهو المشروع الى ٢٠١٦/٢/٢٨ وذلك لعدم تمكن المقاول من اعتماد أعمال مصادر تغذية الكهرباء (محولات الانارة للمشروع) وذلك من قبل شركة القناه لتوزيع الكهرباء وبالمتابعة والفحص تبين تضاول قيمة الاعمال المنفذة بالمشروع حتى ٢٠١٦/٣/٢٠ حيث بلغت نحو ٨.٢ مليون تمثل ٣٨% فقط من القيمة التعاقدية رغم أنقضاء مدة التنفيذ المقررة للمشروع والمدة الاضافية المر الذى يصعب معه تنفيذ المتبقى من أعمال المشروع (١٣.٤ مليون جنيه بنسبة ٦٢% من القيمة التعاقدية) خلال الثلاثة أشهر المتبقية من عام ٢٠١٦/٢٠١٥ .

الرد :-

تم مد مدة المشروع ليصبح تاريخ انتهاء المشروع فى ٢٠١٦/٦/٣٠ مع تعليه قدرها ١٠% من كافة المستخلصات وحث المقاول لانتهاء من الاعمال وانذاره وتحمله غرامه التأخير اذا لم يتم تسليم المشروع فى الميعاد المحدد .







-٥-

الملحوظة رقم (٥) :-

قامت الشركة بإدراج عدد ٣ مشروعات جديدة للمباني (٤٥ وحدة) تبدأ مع بداية عام الموازنة في يوليو ٢٠١٦ بموازنة الانتاج غير التام لعام ٢٠١٦/٢٠١٧ ليصبح عدد المشروعات المتوقع العمل بها خلال العام ١٧ مشروعا (١٥٨٣ وحدة) وتوقعت نهو ١٠ مشروعات بإجمالي ١١٠٣ وحدة تمثل ٧٠% من إجمالي عدد الوحدات وحتى تاريخ الفحص في إبريل ٢٠١٦ تبين بشأن بعض المشروعات ما يلي :
❖ عدم طرح وإسناد بعض المشروعات المدرجة بالموازنة ومن أمثلة ذلك :-

- مشروع إنشاء ٢٤ فيلا بمدينة هليوبوليس الجديدة .
 - مشروع إنشاء كمبوند سكني ٢٠ عمارة بمدينة هليوبوليس الجديدة .
 - مشروع إنشاء ٢ عمارة بالمربع ١٢٥٨ ي بالشيراتون .
 - مشروع إنشاء ٤ فيلات بالمربع ١٢٥٨ ي بالشيراتون .
- بالنسبة للمشروع الاول والثاني توقعت الشركة البدء بهما في يونيو ٢٠١٦ أى قبل بداية عام الموازنة الا انه لم يتم طرحها حتى تاريخ الفحص حيث أفاد المسئولين بأنه لم يتم الانتهاء من تصميم تلك المشروعات (طرف المكتب العربى) وسيتم بعد ذلك الطرح .
وبالنسبة للمشروعين الثالث والرابع توقعت الشركة البدء بهما مع بداية عام الموازنة في يوليو ٢٠١٦ ولم يتم طرحها حتى تاريخ الفحص وقد ارجع المسئولون ذلك الى عدم الحصول على التراخيص اللازمة .
وللأسباب السابق ذكرها قد يتعذر البدء في تلك المشروعات في مواعيدها المتوقعة وما لذلك من تأثير على تكلفة الاستثمارات المقدرة لها .

الرد :-

- بالنسبة لمشروع إنشاء ٢٤ فيلا وإنشاء كمبوند سكني ٢٠ عمارة بهليوبوليس فانه جارى الانتهاء من اجراءات طرح المشروع .
- وبالنسبة لمشروع ٢ عمارة ١٢٥٨ ي بالشيراتون ، مشروع ٤ فيلات بالمربع ١٢٥٨ ي بالشيراتون فانه جارى نهو استخراج التراخيص اللازمة لهما وسوف يتم طرح هذه المشروعات في بداية عام الموازنة .

تابع الملحوظة رقم (٥) :-

- ❖ عدم تنفيذ أية أعمال ببعض المشروعات
- ❖ ومن أمثلة ذلك مشروع إنشاء ٦ عمارات بالحى الثالث ومشروع إنشاء ٧ عمارات نموذج (m.n) مرحلة ثانية بالحى الرابع ومشروع إنشاء ٦ عمارات نموذج (M.N) مرحلة ثالثة بالحى الرابع بمدينة هليوبوليس الجديدة المسندة بنحو ٣٢.٩ مليون جنيه ، ٤٣.٨ مليون جنيه ، ٤١.٩ مليون جنيه على الترتيب وتم التعاقد عليها خلال شهرى يناير ، فبراير ٢٠١٦ ولم يقم المقاولون بتنفيذ أية أعمال بتلك المشروعات حتى تاريخ الفحص في إبريل ٢٠١٦ وذلك على الرغم من إدراج البدء بها في ٢٠١٦/٢/١ وتوقعت الشركة تنفيذ أعمال حتى ٢٠١٦/٦/٣٠ بنحو ١٢.٩ مليون جنيه ، ١١.٧ مليون جنيه ، ١١.٦ مليون جنيه تمثل ٣٩% ، ٢٧% ، ٢٨% من التكلفة التعاقدية على التوالي مما يشير الى عدم واقعية تنفيذ تلك الأعمال قبل بداية عام الموازنة.



-٦-

الرد :-

بالنسبة لهذه المشروعات فقد تم التنفيذ وصرف (مستخلص جارى رقم ١) فى ٢٠١٦/٤/٢٠ لكل مشروع .
وسوف يتم الانتهاء من تكلفة هذه المشروعات فى الميعاد المحدد المذكور بالعقد .

تابع الملاحظة رقم (٥) :-

❖ ضعف معدلات التنفيذ

كما بمشروع انشاء ١٠ عمارات ضمن ٢٨ عمارة مجموعة ٩١ ع بالحي التاسع بمدينة هليوبوليس الجديد المسند بنحو ٥٨.٩ مليون جنيه بمدة تنفيذ ١٥ شهرا بدأت فى ٢٠١٥/١١/٢ لتنتهى فى ٢٠١٧/٢/١ وتوقع الشركة تنفيذ أعمال بالمشروع حتى ٢٠١٦/٦/٣٠ بنحو ٢٧.٥ مليون جنيه الا انه تبين من الفحص ضعف قيمة الاعمال المنفذه بالمشروع حتى ٢٠١٦/٣/٢٠ حيث بلغت نحو ٦ مليون جنيه تمثل ١٠% من التكلفة التعاقدية الامر الذى قد يصعب معه تنفيذ نحو ٢١.٥ مليون جنيه خلال الثلاثة أشهر المتبقية من ٢٠١٦/٢٠١٥ وبالتالي سيؤثر ذلك على نهو المشروع والذى توقعت الشركة تحويله بالكامل للانتاج التام خلال عام الموازنة كما أستهدفت بيع كامل المشروع البالغ عدد وحداته ٢٠٤ وحدة خلال عام الموازنة .

الرد

تم تنفيذ ١٣% من قيمة العقد حتى تاريخ ٢٠١٦/٤/٢٠ وتم مخاطبة المقاول لدفع الاعمال حتى يتم تسليم المشروع فى موعده .

الملاحظة رقم (٦) :-

- أستهدفت الشركة ارتفاع إجمالى مبيعات الاراضى والمباني الى نحو ١.٠٤٢ مليار جنيه عام ٢٠١٧/٢٠١٦ مقابل نحو ٤٢٦ مليون جنيه فعلى عام ٢٠١٥/٢٠١٤ بزيادة ٦٦١ مليون جنيه بنسبة ١٤٥% ويرجع ذلك الى ما يلى :-

❖ ارتفاع قيمة مبيعات المباني المستهدفة الى نحو ٨٤٢ مليون جنيه مقابل فعلى بنحو ٣١٥ مليون جنيه بزيادة ٥٢٧ مليون جنيه بنسبة ١٦٧% وساهم فى ذلك زيادة عدد الوحدات المستهدف بيعها الى ١١٨٣ وحدة مقابل ٤٤٢ وحدة بزيادة ٧٤١ وحدة بنسبة ١٦٨% .
وجدير بالذكر أن عدد الوحدات المستهد بيعها خلال عام الموازنة يتركز معظمه بمدينة هليوبوليس الجديدة بعدد ٩٠٣ وحدة تمثل ٧٦% من الاجمالى نأمل تحقيقها .

❖ ارتفاع قيمة مبيعات الاراضى المستهدفة الى نحو ٢٠٠ مليون جنيه مقابل فعلى بنحو ١١١ مليون جنيه بزيادة ٨٩ مليون جنيه بنسبة ٨٠% رغم انخفاض المساحة المباعة الى نحو ٤٠ ألف م (أرض خدمات بمدينة هليوبوليس الجديدة) مقابل نحو ٧٥ ألف م ٢ بانخفاض ٣٥ ألف م ٢ بنسبة ٤٧% .

الرد :-

يرجع الى الارتفاع فى قيمة مبيعات المباني المستهدفة الى زيادة المشروعات المنفذه على المباني لموازنة العام المالى ٢٠١٧/٢٠١٦ ، ويرجع الارتفاع فى قيمة مبيعات اراضى الخدمات المستهدفة الى ارتفاع سعر بيع المتر من الاراضى .



-٧-

الملحوظة رقم (٧) :-

لم تستهدف الشركة أية أرصدة لمخزن الانتاج التام فى ٢٠١٧/٦/٣٠ ويرجع ذلك لتوقعها بيع كافة الوحدات المدرجة بمخزون الانتاج التام أول المدة (٨٠ وحدة) وبيع كافة الوحدات التى تم إضافتها الى مخزون الانتاج التام (١٠٣ وحدة) خلال عام الموازنة .
هذا وقد بلغ رصيد مخزون الانتاج التام فى ٢٠١٥/٦/٣٠ نحو ١٢٧ مليون جنيه كما بلغ فى ٢٠١٥/١٢/٣١ نحو ٧٨ مليون جنيه وعلى الرغم من استهداف الشركة ارتفاع قيمة مبيعاتها وتخلصها من رصيد المخزون على النحو السابق ذكره الا أنها توقعت ارتفاع رصيد السحب على المكشوف فى ٢٠١٧/٦/٣٠ الى نحو ٥١٧.٧ مليون حنية مقابل نحو ٢٢٥.١ مليون حنية فى ٢٠١٥/٦/٣٠ ونحو ٢٣٩.٤ مليون جنيه فى ٢٠١٥/١٢/٣١ .
وتجدر الإشارة الى أن رصيد السحب على المكشوف المتوقع يمثل ٤٦٥ % من رأس المال المدفوع البالغ ١١١.٣ مليون جنيه ، ١٤٢ % من حقوق الملكية المستهدفة بنحو ٣٦٤.٥ مليون وهو ما سيمثل عبئاً حقيقياً على موارد الشركة وخطورة كبرى على مسارها ويتعين معه البحث عن بدائل تمويلية أخرى لتقليل الاثر السلبي لذلك على سياسات الشركة المختلفة .

الرد :-

توقعت الشركة بيع كافة الوحدات المدرجة بمخزون الانتاج التام حيث انه من الصعوبة تحديد المباع والمتبقى منه .
وبالنسبة لتوقع ارتفاع رصيد السحب على المكشوف فيرجع ذلك الى مايلي :-
- رصيد السحب على المكشوف حتى تاريخه هو مبلغ ٢٩٥ مليون جنيه ،
- زيادة المنصرف على مشروعات الاسكان وتعمير الاراضى خلال عام الموازنة .
- التزام الشركة بسداد جميع المستحقات الخاصة بالمقاولين والضرائب فى موعيدها .
- التزام الشركة بسداد قيمة التوزيعات التى سوف يتم اقرارها عن العام المالى المنتهى فى ٢٠١٦/٦/٣٠ .
- هذا وتقوم الشركة حالياً باعادة النظر فى السياسة التمويلية للشركة للحد من الاعتماد على السحب على المكشوف حيث تقوم الشركة حالياً بدراسة السبل التمويلية اللازمة لسد الفجوات التمويلية وذلك عن طريق البنوك المتعاملة فى هذا المجال بالإضافة الى قيام الشركة بالتعاقد مع شركة (سوديك) على مشروع المشاركة فى التطوير العقارى لقطعة ارض بمدينة هليوبوليس على مساحة ٦٥٥ فدان وماسيحققة من تدفقات نقدية فى الاعوام القادمة .

القائم بمتابعة أعمال
العضو المنتدب
للشئون المالية الادارية
ونائب رئيس مجلس الادارة

(محاسب / بهاء الدين فتوح عيد)

