

٧٢٦
٢٠١٦/١١/٢٠

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير
أحدى شركات الشركة القابضة للتشييد والتعمير

السيدة الأستاذة / نائب رئيس قطاع الشركات المفيدة بالبورصة المصرية
القرية الذكية B1٣٥ - كيلو ٢٨ طريق مصر اسكندرية الصحراوى
فاكس ٣٥٣١٦٣٧٥ - ٣٥٣١٦٣٨٢

تحية طيبة ... وبعد :-

الحاقاً لكتابنا لسيداتكم رقم (٦٨٤) المؤرخ ٢٠١٦/١١/٢ والمرفق به تقرير السادة / مراقبى الحسابات عن الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية للشركة فى ٢٠١٦/٩/٣٠ .
نتشرف بأن نرفق طيه لسيداتكم رد الشركة على ماورد من ملاحظات بالتقرير المذكور .
رجاء التفضل بالاحاطه والتنبيه باللازم ،،
وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

العضو المنتدب
للشئون المالية الإدارية
ونائب رئيس مجلس الإدارة

(الأستاذ الدكتور / وائل يوسف)



تحريراً فى : ٢٠١٦/١١/٢٠



**رد الشركة على تقرير مراقب الحسابات
من الفحص المحدود للقوائم المالية للشركة
في ٢٠١٦/٩/٣٠**

الملحوظة :-

- لم تلتزم الشركة بإعداد وعرض القوائم المالية للشركة في ٢٠١٦/٩/٣٠ وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية الصادرة بتاريخ ٢٠١٥/٧/٩ والذي ألزم النظام المحاسبي الموحد بتطبيقها اعتباراً من ٢٠١٦/٧/١ وفقاً لقرار رئيس الجهاز المركزي للمحاسبات رقم (٦٠٩) بتاريخ ٢٠١٦/٨/٤.

الرد :-

سيتم عمل اللازم عند اعداد القوائم المالية في ٢٠١٦/١٢/٣١ .

الملحوظة :-

- ما زالت أرض الشركة بالقاهرة الجديدة البالغ مساحتها ١٦٩٥ فدان لم تستغل رغم إنفاق الشركة ما يقرب من نحو ٨٣ مليون جنيه على تخطيط المشروع وسداد تعويضات عن الارتفاعات لهيئة المجتمعات العمرانية وصدر قرارى وزير الإسكان رقمى ١٢١ ، ١٢٦ بتاريخ ٢٠١٤/٢/١٢ بشأن اعتماد تخطيط وتقسيم منطقة الخدمات الشمالية والحي الرابع والحديقة العامة والنادي .
نوصى بوضع تصور لاستغلال تلك الأراضى وتوفير التمويل اللازم لذلك تعظيماً لموارد الشركة وحقوق ملاكها .

الرد :-

- جارى حالياً اتخاذ اللازم مع استشارى لإعادة تخطيط الأرض بما يتناسب مع السياسة التسويقية الجديدة للشركة ومتطلبات السوق ، كما تم التعاقد مع مكتب استشارى (مجموعة شاكى) متخصص فى أعمال الكهروميكانيك وذلك لنقل خطى كهرباء الضغط العالى بهدف تعظيم الاستفادة من الأرض .

الملحوظة :-

- ما زالت بعض أصول الشركة غير مستغلة منذ سنوات (غرناطة ، الشولاند ، كازينو الميريلاند) يرجع بعضها لعام ٢٠٠٨ دون الحصول على أى عائد منها .
نوصى بسرعة العمل على الاستفادة من تلك الأصول وبما يعظم ربحية الشركة .

الرد :-

- بالنسبة لغرناطة فإنه جارى حالياً أعداد طرح مشروع ترميم وتطوير مبنى غرناطة لاعادته الى رونقه وحالته التاريخيه كما تم تقديم تصور كامل الى جهاز التنسيق الحضارى بشأن استغلال المنطقة المحيطة بالمبنى وقد وافق الجهاز بشكل مبدئى على التصور المعد من المكتب الاستشارى المختص (مكتب المعمار د. ليلي الكردانى) .
- الشولاند والكازينو نظرا للنزاع القائم بين الشركة والمستأجرة فإن الشؤون القانونية بالشركة مستمرة فى تفعيل الصيغه التنفيذية ضد المستأجر حيث صدر قرار بالاستمرار فى التنفيذ وتحدد يوم ٢٠١٦/١١/٢٣ موعداً له .



-٢-

الملحوظة :-

- اختلاف حجم التعديلات على أراضى الشركة بمدينة هليوبوليس الجديدة حيث قدرت وفقاً للبيانات الصادرة عن الشئون القانونية بالشركة طوال السنوات الماضية بنحو ٧٨٧ فدان فى حين أظهر الجرد الفعلى للأراضى فى ٢٠١٦/٦/٣٠ أن حجم تلك التعديلات نحو ٧٥٧ فدان ، فضلاً عن اختلاف المساحات المتعدى عليها لكل متعدى بين المساحات الواردة بالجرد الفعلى والمساحات الواردة بالبيانات الصادرة عن الشئون القانونية بالشركة والمرفوع بموجبها دعاوى قضائية .
يتعين بحث تلك الفروق والموقف القانونى فى ضوء اختلاف المساحات المتعدى عليها فعلياً عن المساحات المرفوع بها دعاوى قضائية .

الرد :-

جميع هذه التعديلات مرفوع بشأنها دعاوى قضائية مازالت متداولة حتى تاريخه وجارى متابعتها عن طريق الشئون القانونية بالشركة .
جارى حصر التعديلات وفقاً للمساحات الفعلية على الطبيعة بمعرفة اللجنة المشكلة برئاسة المهندس / ابراهيم محلب وفقاً للقرار الجمهورى الصادر فى هذا الشأن بحصر التعديلات على الطرق .

الملحوظة :-

- لم يتم استرداد مقر الحزب الوطنى البالغ مساحته ٢٢٨٠٠ م٢ حتى تاريخه رغم صدور الصيغة التنفيذية لإستلامه فى ٢٠١٥/٨/٢٤ هذا وقد بلغت المديونية المستحقة عليه حتى ٢٠١٦/٩/٣٠ نحو ٢٤٤ ألف جنيه .
يتعين إتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لاسترداد مقر الحزب حفاظاً على ممتلكات الشركة والعمل على متابعة تحصيل المديونية المستحقة .

الرد :-

تم مطالبة جهاز تصفية الحراسات بقيمة تلك المديونية وتم استلام الصيغة التنفيذية وجارى اعلان مجلس الوزراء ومتابعة اجراءات استلام العين مع اللجنة المشكلة لتصفية الحزب الوطنى ويتم متابعة الموضوع لاستلام المقر وتم أعداد مذكرة رقم (٩٥) بتاريخ ٢٠١٦/٥/١١ للشركة القابضة لمخاطبة وزير قطاع الاعمال ومجلس الوزراء لتنفيذ الحكم .

الملحوظة :-

- ما زالت المشروعات تحت التنفيذ تتضمن نحو ٣,١٠٥ مليون جنيه تمثل قيمة الإنفاق على بعض هذه المشروعات على الرغم من البدء فيها منذ سنوات تتمثل فى :-
★ نحو ٢,٣٦٣ مليون جنيه قيمة مشروعات بالمنزلة السياحى .
★ نحو ٥٩٠,٠٦٢ ألف جنيه قيمة توسعات بمبنى الإدارة العامة (الإطفاء الآلى) .
★ نحو ١٥,١٤٧ ألف جنيه مشروعات بمدينة هليوبوليس الجديدة مرحله من سنوات .
نوصى بالعمل على إستكمال تلك المشروعات لتحقيق الإستفادة منها مع دراسة مدى تعرض تلك النفقات للإضمحال واتخاذ ما يلزم فى ضوء ما تسفر عنه الدراسة .



-٣-

الرد :-

- بالنسبة لمبلغ ٢.٣٦٣ مليون جنيه لمشروع المنتزة السياحي :-
تم أسناد عملية تطوير ٢٢ فدان بحديقة الميرلاند كمرحلة أولى من إجمالي المساحة البالغة ٤٥ فدان لشركة النصر للمباني والانشاءات إيجيكو للقيام بأعمال التطوير المطلوبة بقيمة تعاقدية قدرها ٢٩.٩٣٢ مليون جنيه وقد تم استلام الموقع وسيتم طرح باقى المساحة خلال الفترة المقبلة .
- وبالنسبة لمبلغ ٥٩٠.٠٦٢ ألف جنيه توسعات مبنى الإدارة العامة :-
هذا المبلغ يخص أعمال توريد وتركيب الاسانسير بمبنى الإدارة العامة بالإضافة الى الرصيد السابق وسيتم تحويله للأصول الثابتة بعد انتهاء المشروع .
- وبالنسبة لمبلغ ١٥.١٤٧ ألف جنيه :-
هذه الاعمال تمثل قيمة ما أنفق على أرض النادى الاجتماعى الرياضى بهليوبوليس الجديدة من أعمال استشارية وسوف يتم تسويتها .

الملحوظة :-

- لم يتأثر مخزون الإنتاج غير التام بقيمة مستخلصات عن أعمال منفذة بمشروعات الشركة تخص الفترة بلغ ما أمكن حصره منها نحو ١١.٦٢٧ مليون جنيه.
- بتعين الحصر وتحميل الفترة بما يخصها لما لذلك من آثار على القوائم المالية فى ٢٠١٦/٩/٣٠.

الرد :-

هذه المستخلصات تم قيدها خلال شهر اكتوبر ٢٠١٦ حيث كانت تحت المراجعة المالية أثناء فترة إعداد المركز المالى .

الملحوظة :-

- بلغت المديونية المستحقة على شركة ماجيك دريمز مستأجر كازينو الميريلاند وحديقة الطفل لحساب عملاء إيجارات نحو ١٥٠.١٠٧ مليون جنيه فى ٢٠١٦/٩/٣٠ حيث لم يلتزم المستأجر بسداد القيمة الإيجارية منذ عام ٢٠٠٨ هذا ولم يلتزم بالتسويات الودية السابق الاتفاق عليها معه أو التى صدر بشأنها قرارات من الجمعية العمومية للشركة هذا وقد أقرت الجمعية العمومية فى ٢٠١٦/٦/١٨ إحالة النزاع القائم بين الشركة والمستأجر للجنة فض المنازعات بوزارة الاستثمار إلا أن الأمر رفض من قبل هيئة فض المنازعات بوزارة الاستثمار لعدم الاختصاص وقد صدر حكم بتفعيل الصيغة التنفيذية لعقد الإيجار لاسترداد العين المؤجرة وقد تعذر تنفيذه أكثر من مرة تارة لعمل دراسة أمنية وتارة أخرى لإعتراض المستأجر وآخرين تابعين له تواجدوا بمكان التنفيذ. نوصى بالعمل على سرعة تنفيذ الحكم واسترداد العين واستغلالها بما يعود على الشركة والمساهمين بالنفع.

الرد :-

بالإضافة الى ما ورد بالملاحظة فان قسم مصر الجديدة كان قد حدد يوم ٢٠١٦/٩/٤ موعد لاختلاء الميريلاند وتسليمها لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير .
هذا وقد أنتقل بالفعل معاون تنفيذ محكمة مصر الجديدة لديوان قسم مصر الجديدة وتم اصطحاب القوات اللازمة لتأمين التنفيذ وتم الاعتراض من جانب الشركة المنفذ ضدها (شركة ماجيك دريمز) وآخرين تابعين لها تواجدوا بمكان التنفيذ وتم عرض الأمر على مدير إدارة التنفيذ والذي أمر سياحته بعرض الأوراق على قاضى الإدارة برفقة الاطراف وذلك بموجب محضر أثبات حالة وعرض على قاضى التنفيذ وحضور جميع الاطراف أمامة فى ٢٠١٦/٩/٢٧ وتم تأجيل العرض الى يوم ٢٠١٦/١٠/٢٦ (لصدر الحركة القضائية) للموافقة على استمرار تنفيذ الصيغة التنفيذية تم صدور قرار بالاستمرار فى التنفيذ وتحديد يوم ٢٠١٦/١١/٢٣ موعداً له .



-٤-

الملحوظة :-

- ما زالت الحسابات المدينة تتضمن نحو ٣٣.٦٦٦ مليون جنيه تمثل قيمة مستحقات الشركة طرف الجهات المنقول إليها المرافق (كهرباء - مترو) تنفيذاً لقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (١٦٥٥) لسنة ١٩٩١ مقام بشأنها دعاوى قضائية متداولة حتى تاريخه ومكون بشأنها مخصص بلغ نحو ٢١.٢٧٨ مليون جنيه بنسبة ٦٣.٢ %.

يتعين متابعة الإجراءات القانونية لتحصيل تلك المستحقات مع مراعاة تدعيم المخصص ليغطي كافة المديونيات لحين تحصيلها والإفادة بما يتم.

الرد :-

هناك دعاوى قضائية مرفوعة في هذا الشأن ما زالت متداولة بساحة القضاء ويتم متابعتها عن طريق الشئون القانونية والشركة لم تدخر جهداً في السعي نحو تحصيل هذه المستحقات حيث قامت بمخاطبة جميع الجهات المختصة في هذا الشأن وعرض الأمر عليها عدة مرات دون جدوى ثم لجأت الشركة الى القضاء وقامت برفع هذه الدعاوى القضائية المشار إليها لعدم إمكانية تحصيل هذه المبالغ وأصبح الأمر أمام القضاء وتقوم الشركة بمتابعة هذه الدعاوى بصفة مستمرة .

وفيما يلي موقف هذه الدعاوى القضائية المرفوعة في هذا الشأن .

أ - الدعوى المقامة ضد هيئة النقل العام أحيلت الدعوى لمجلس الدولة ولم يتم تحديد جلسة حتى تاريخه الطعن رقم ٧٩٩٤ لسنة ٥٩ ق اداريا عليا مجلس الدولة وامام هيئة المفوضين .
ب- الدعوى المقامة ضد شركة توزيع كهرباء القاهرة يوجد طعن مقيد برقم ٣٨٨١ لسنة ٧٣ ق مقام من الشركة ضدها وما زال منظور أمام محكمة النقض ولم يتم تحديد جلسة لنظر الشق الموضوعي حتى تاريخه .

الملحوظة :-

- ما زال حساب الأرصدة المدينة المختلفة يتضمن نحو ١١٥.٨٨٩ مليون جنيه قيمة المبالغ المنصرفة للشركة القابضة للتشييد من تحت حساب توزيعات أرباح العام المالي ٢٠١٦/٢٠١٥ تحت مسمى عهدة والفوائد الخاصة بها ولم نتبين موافقة الشركة القابضة على سداد مبلغ الفائدة من عدمه حيث لم يتم المصادقة أو المطابقة معها على المديونية .

نوصي بضرورة الإتفاق مع الشركة القابضة على مبلغ الفوائد المستحقة وتسوية المديونية وفوائدها .

الرد :-

تم إرسال مندوب من الشئون المالية بالشركة لاجراء المطابقة اللازمة معهم وسوف يتم اتخاذ اللازم وأجراء التسويات اللازمة في حالة عدم موافقة الشركة القابضة على سداد قيمة الفوائد المحملة على المبالغ المنصرفة كعهدة من تحت حساب التوزيعات الارباح لعام ٢٠١٦/٢٠١٥ وسيتم عمل اللازم عند صرف الدفعة الاولى من الكوبون رقم (٢٢) والمحرر له ٢٠١٦/١١/٢٤ .



-٥-

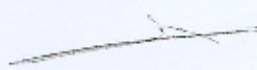
الملاحظة :-

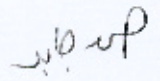
- مازالت الشركة تعتمد على السحب على المكشوف في تمويل مشروعاتها وسداد التزاماتها والبالغ نحو ٢٣٧.٨٦١ مليون جنيه في ٢٠١٦/٩/٣٠ مقابل نحو ٣٠٨.٩١٣ مليون جنيه في ٢٠١٦/٦/٣٠ بنقص قدره ٧١.٠٥١ مليون جنيه نتيجة قيام الشركة بعمل حوالة حق في ٢٠١٦/٦/٢٩ بمبلغ ١٥٦ مليون جنيه هذا وقد تحملت الشركة فوائد مدينة عنها بلغت نحو ٣.٢٦٤ مليون جنيه .

نوصي بوضع الخطط وإتباع السياسات المالية التي من شأنها الحد من السحب على المكشوف تجنباً لتحمل الأعباء التمويلية .

الرد :-

- يرجع الارتفاع في رصيد السحب على المكشوف في ٢٠١٦/٩/٣٠ نتيجة لقيام الشركة بسداد مستحقات شركات المقاولات في مواعيدها المقررة دون تأخير وسداد مستحقات مصلحة الضرائب طبقاً لمواعيد السداد المتفق عليها مع مصلحة الضرائب بالإضافة الى سداد قيمة المستحق للشركة القابضة بالكامل في ٢٠١٥/٦/٣٠ .
- وسداد مبلغ ٥٥ مليون جنيه للشركة الوطنية للمقاولات لتنفيذ إنشاء محطة الكهرباء بمدينة هليوبوليس هذا وتقوم الشركة بعمل عدة إجراءات لعلاج السحب على المكشوف ومن ضمن هذه الإجراءات مايلي :-
- قامت الشركة بعمل حوالات حق لتوفير السيولة النقدية والتي تم تنفيذها يوم ٢٠١٦/٦/٢٩ مع بنك عوده بمبلغ ١٥٦ مليون جنيه مما أدى الى تخفيض رصيد السحب على المكشوف خلال شهر يوليو ٢٠١٧ .
- قيام الشركة بتنفيذ خطط بيعيه جديدة لتنشيط مشروعاتها لتقليل الاعتماد على السحب على المكشوف بالبيع قبل البناء .
- إضافة أنواع جديدة من المبيعات مثل مشروعات الكوندو والتي زاد الطلب عليها .
- الدخول في مشاريع المشاركات على مساحة ٦٥٥ فدان بمدينة هليوبوليس الجديدة مع شركات سوديك والتي سوف توفر سيولة نقدية .
- جارى حالياً استخدام الطرق التمويلية غير المصرفية مثل التأجير التمويلي لتمويل مشروعات المرافق والانشاءات المزمع أنشاءها بمدينة هليوبوليس الجديدة .







-٦-

الملحوظة :-

- تأثرت قائمة الدخل بنحو ٣.٢٦٤ مليون جنيه قيمة الفوائد التمويلية على السحب على المكشوف دون تحميل المشروعات بما يخصها من تلك الفوائد وفقاً للمتبّع عند إعداد القوائم المالية في نهاية السنة المالية وما يترتب على ذلك من آثار على القوائم المالية .

مما يستلزم إجراء التسويات اللازمة .

الرد :-

ان تحديد ما يخص المشروعات من الفوائد التمويلية عن السحب على المكشوف مرتبط بجرد هذه المشروعات وتحديداتها بالتفصيل حتى يمكن تحميلها بهذه الفوائد وهو ما يتم في نهاية العام المالي .

الملحوظة :-

- لم يتم تحميل قائمة الدخل بنحو ١.٨٤٠ مليون جنيه قيمة مصروفات تخص الفترة تتمثل في أجور ومصروفات أخرى متنوعة .

يتعين إجراء التصويب اللازم .

الرد :-

- هذه المصروفات تم قيدها خلال شهر اكتوبر ٢٠١٦ حيث لم ترد المطالبات والفواتير الخاصة بهذه المصروفات من الجهات التي تتعامل معها الشركة الا بعد الانتهاء من أقفال حسابات شهر سبتمبر ٢٠١٦ كما ان تحديد قيمة الحوافز والاجور 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 ونظراً لأن المركز المالي مرتبط بتاريخ محدد لا يمكن تجاوزه طبقاً لخطة التوقيتات الموضوعية عن طريق هيئة سوق المال لذلك تم قيد هذه المصروفات خلال شهر اكتوبر ٢٠١٦ .

الملحوظة :-

- تضمنت مصروفات الفترة نحو ١٠ مليون جنيه على ذمة تسليم المرافق لجهاز العبور عن مساحة ٩٣ فدان هذا ولم تقم الشركة بتجنيب أية مبالغ مقابل صيانة مرافق مدينة هليوبوليس الجديدة والبالغ مساحتها ٥٨٨٨ فدان في ضوء تعمير ما يقرب من ٢٥% من مساحة المدينة مما يتطلب تكوين مخصص لمقابلة مصروفات صيانة مرافق مدينة هليوبوليس الجديدة على أن يتم إعادة النظر فيه سنوياً في ضوء ما يتم تنفيذه وبيعه من وحدات مختلفة .

الرد :-

سيتم البدء في فتح حساب التزامات استكمال المرافق .



-٧-

الملحوظة :-

- لم تتأثر أرصدة المركز المالي في ٢٠١٦/٩/٣٠ بتوزيعات العام المالي ٢٠١٦/٢٠١٥ نظراً لعدم اعتماد القوائم المالية .

الرد :-

تم تأثير أرصدة المركز المالي في ٢٠١٦/١٠/٣١ بتوزيعات العام المالي ٢٠١٦/٢٠١٥ طبقاً لقرارات الجمعية العامة للشركة في ٢٠١٦/١٠/٢٧ .

الملحوظة :-

- تم حساب الضريبة الدخلية واهلاك الأصول الثابتة عن الفترة تقديرياً بنحو ٧.٤٩٠ مليون جنيه ، نحو ٠.٠٣٢ مليون جنيه على التوالي .

الرد :-

تقريرية .

العضو المنتدب
للمشئون المالية و الإدارية
ونائب رئيس مجلس الإدارة

(دكتور / وائل محمود يوسف)



محمد هاجد

