



MISR HOTELS Co.  
شركة مصر للفنادق

رقم صادر:	١٢١ / ٢٠١٩
سرفقات:	شركة مصر للفنادق
التاريخ:	٢٠١٩/٣/٢٤
الجهة:	

القاهرة فى : ٢٠١٩/٣/٢٤

السيدة الأستاذة / نائب رئيس قطاع الشركات المقيدة  
البورصة المصرية

تحية طيبة وبعد ::

إحافاً لكتابنا رقم (١١٢) المؤرخ ٢٠١٩/٣/٦ مرفق به ملخص بأهم قرارات مجلس الإدارة  
بجلسته رقم (٤) بتاريخ ٢٠١٩/٣/٦ وصورة من الموازنة التقديرية للشركة عن العام المالى  
٢٠٢٠/٢٠١٩ .

نتشرف بأن نرفق لسيادتكم صورة من تقرير السادة مراقبى الجهاز المركزى للمحاسبات على  
الموازنة التقديرية للشركة عن العام المالى ٢٠٢٠/٢٠١٩ والوارد للشركة برقم (٢١٢) بتاريخ  
٢٠١٩/٣/٢٤ .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

رئيس مجلس الادارة

والعضو المنتدب

(عمرو عطية احمد)



الجهاز المركزي للمحاسبات  
إدارة مراقبة حسابات السياحة والفنادق

عربي  
٩  
٢٠١٩/٢٠٢٠  
مصر

السيد الأستاذ / رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب

لشركة مصر للفنادق

تحية طيبة وبعد ،،،

أتشرف بأن أرسل لسيادتكم تقرير مراقب الحسابات عن مراجعة الموازنة التقديرية لشركة

مصر للفنادق عن العام المالي ٢٠١٩/٢٠٢٠ .

• برجاء التكرم بالإحاطة والتنبيه بمراجعة ما ورد به وإتخاذ ما يلزم نحوه من إجراءات .

وتفضلوا سيادتكم بقبول فائق الاحترام ،،،

تصرياً في ك / ٣ / ٢٠١٩

نهي ،،

وكيل أول الوزارة

مدير الإدارة

ع / اجيناء عب  
(محاسب / ضياء سعيد على)



## تقرير مراقب الحسابات

عن مراجعة الموازنة التقديرية لشركة مصر للفنادق عن العام المالي ٢٠٢٠/٢٠١٩

قمنا بإختبار المعلومات المالية المستقبلية للموازنة التقديرية للعام المالي ٢٠٢٠/٢٠١٩ لشركة مصر للفنادق ( ش . م . م ) خاضعة لأحكام القانون رقم ( ٢٠٣ ) لسنة ١٩٩١ بإصدار قانون شركات قطاع الأعمال العام وتعديلاته والتمثلة في القوائم التقديرية للمركز المالي ، وقائمة الدخل والتدفقات النقدية والتغيير في حقوق الملكية وقائمة توزيع الأرباح وذلك عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٠/٦/٣٠ بصافي ربح تقديري بعد الضرائب بنحو ٢٢٤ مليون جنيه وفقاً لمعيار المراجعة المصري لمهام التأكد رقم ( ٣٤٠٠ ) الخاص بإختبارات المعلومات المالية المستقبلية ، وهذه المعلومات المستقبلية مسئولية إدارة الشركة بما في ذلك أسس إعداد الموازنة التقديرية التي تم بناء التنبؤات عليها بالإفتراضات الواردة بتقرير مجلس الإدارة للشركة ، هذا وقد تم إعداد هذه المعلومات بغرض إعداد الموازنة التقديرية للشركة .

قامت الشركة بالإسترشاد بفعليات نتائج أعمال العام المالي ٢٠١٨/٢٠١٩ ( فعلي / متوقع ) لنتائج أعمال العام المالي ٢٠١٨/٢٠١٩ المتمثلة في فعليات الستة أشهر الأولى من العام ( الفترة من ٢٠١٨/٧/١ حتى ٢٠١٨/١٢/٣١ ) ، وتوقع نتائج أعمال الستة أشهر الأخيرة ( الفترة من ٢٠١٩/١/١ حتى ٢٠١٩/٦/٣٠ ) عند إعداد التقديرات المستهدفة للموازنة التقديرية عن العام المالي ٢٠٢٠/٢٠١٩ وقد أسفر إختبارنا للمعلومات المالية المستقبلية والإفتراضات والأدلة التي بنيت عليها هذه المعلومات عن الملاحظات الآتية :-



- بلغت إيرادات النشاط الجاري المقدرة للعام المالي ٢٠٢٠/٢٠١٩ نحو ٥١٦,٠٧٢ مليون جنيه بزيادة قدرها ٤٥,٦١٦ مليون جنيه عن العام المالي المنتهي في ٢٠١٩/٦/٣٠ ( فعلي / متوقع ) والبالغة نحو ٤٧٠,٤٥٦ مليون في حين بلغت إيرادات النشاط في ٢٠١٨/٦/٣٠ نحو ٤٦٢,٠ مليون جنيه .

- وقد تلاحظ بشأنها ما يلي :-

**أولاً : إيرادات النشاط الجاري بفندق النيل ريتز كارلتون :-**

- بلغت الإيرادات المقدرة للفندق في ٢٠٢٠/٦/٣٠ نحو ٣٦٠,١٥٨ مليون جنيه يعادلها نحو ٢٠,٤١ مليون دولار أمريكي في حين ينص العقد المبرم بين شركة مصر للفنادق وشركة ريتز كارلتون ( الإدارة ) بند رقم ( ١١ ) .

" على أن تكون أولوية المالك عن السنة المالية الرابعة بعد تاريخ الإفتتاح حتى نهاية عقد الإدارة مبلغ ٢٩ مليون دولار أمريكي أو ما يعادله مبلغ نحو ٥١١,٨٥ مليون جنيه " .

الأمر الذي يتضح منه عدم قدرة شركة الإدارة على تحقيق حد الأولوية البالغ ٢٩ مليون دولار أمريكي .

**يتعين الإلتزام بتنفيذ بنود العقد في هذا الشأن والعمل على تنشيط**

**مبيعات الفندق لتحقيق حد الأولوية .**

- قامت الشركة بتقدير إيرادات النشاط لفندق النيل ريتز كارلتون عن العام المالي ٢٠٢٠/٢٠١٩ بنحو ٣٦٠,١٥٨ مليون جنيه في حين بلغت الإيرادات التقديرية الواردة من إدارة الفندق عن نفس الفترة نحو ٣٤٣,٦٣٣ مليون جنيه بفارق ١٦,٥٢٥ مليون جنيه ، ( علماً بأن قيمة إيرادات النشاط التقديرية متضمنة قيمة إحتياطي الإحلال والتجديد المكون



والبالغ نحو ٣٥ مليون جنيه منه نحو ١٥ مليون جنيه قيمة الخطة  
المقدمة من الفندق للصرف من الإحلال والتجديد ) .

**يتعين إستبعاد نحو ٣١.٥٢٥ مليون جنيه من حساب إيرادات النشاط  
لفندق النيل ريتز كارلتون .**

**ثانياً: فندق سفير دهب :-**

- تضمنت الموازنة التقديرية لعام ٢٠٢٠/٢٠١٩ نصيب شركة مصر  
للفنادق من صافي ربح التشغيل المقدر لفندق سفير دهب بنحو (٨٤٥  
ألف جنيه ، ٣,١٥٥ مليون جنيه) للربعين الثالث والرابع علي التوالي  
بإجمالي قدره نحو ٤,٣٣٠ مليون جنيه متضمنة قيمة إحتياطي الإحلال  
والتجديد المكون للربعين ، وبمتوسط نسبة إشغال ٣٣% ، حيث تم  
إحتساب نسب الإشغال والعائد بداية من شهر فبراير ٢٠٢٠ وذلك علي  
الرغم من أن البرنامج الزمني للتطوير وفقا للعقد المبرم مع المقاول العام  
مدته ١٦ شهر تم أحتسابها من ديسمبر ٢٠١٨ كما هو وارد بموازنة  
الشركة في ٢٠٢٠/٢٠١٩ .

- الأمر الذي يتعين معه إستبعاد أرباح الربع الثالث و عدم إدراج أية  
إيرادات للفندق و إحتساب خسارة لهذه الفترة (مدة التطوير) و إعادة  
النظر في قيمة الربح المقدر للربع الرابع في حالة الإلتزام بالجدول  
الزمني المحدد للتطوير .

- بلغت الإستثمارات طويلة الأجل بالموازنة التقديرية ٢٠٢٠/٢٠١٩  
نحو ٨٨,٨٠٧ مليون جنية منها نحو ٨٨,٠٦٣ مليون جنية إستثمارات  
في شركات شقيقه ، و قد تبين بشأنها ما يلي :-

- تضمن مبلغ الإستثمارات نحو ٧٩,٤٢٥ مليون جنية و تمثل نصيب  
شركة مصر للفنادق من مساهمتها بالإستثمار السياحي و الفندقية



بمرسي علم في شراء قرية كارلينا بيتش ريزورتس للسياحة و البالغة نسبتها ٤٥ % من إجمالي تكلفة المشروع ، حيث تم تقييم تكلفة المشروع الإجمالية نحو ١٠ مليون دولار أمريكي ، وقد تبين أن العرض المقدم من شركة بئر أسل للتنمية السياحية بتاريخ ٢٠١٨/١٢/٤ و المالكة لمنتج كارلينا بيتش تم تخفيضه ليصبح ٩,١٠٠ مليون دولار أمريكي .

- يتعين تخفيض حساب الإستثمارات بقيمة التخفيض في تكلفة المشروع بعد إعادة تقييم إجمالي تكلفة المشروع و البالغة ٩,١٠٠ مليون دولار و وفقا لما ورد بمحضر مجلس إدارة الشركة رقم ٤ لسنة ٢٠١٩ .

- لم تتضمن إيرادات الإستثمارات بالموازنة التقديرية للشركة أي عائد للإستثمار في المشروع المزمع تنفيذه بمرسي علم رغم الإشارة بالعرض المقدم من شركة بئر اسيل إلي أن الإستثمار في شراء منتج كارلينا بيتش لكامل أرض و مباني القرية ، حيث قامت شركة مصر للفنادق بسداد نحو ٤,٥ مليون جنية مصري للشركة القابضة للسياحة و الفنادق في مارس ٢٠١٩ و يمثل المبلغ نصيبها من نسبة ١٠ % من رأس المال المبدئي و البالغ ١٠٠ مليون جنية لتأسيس شركة مشتركة للإستثمار مع شركة إيجوث و الشركة القابضة للسياحة و الفنادق للإستثمار بشراء منتج قائم ( كارلينا بيتش ريزورتس للسياحة ) .

يتعين موافقتنا بدراسة جدوي دقيقة من أحد المكاتب المتخصصة و المعتمدة عن ذلك المشروع المزمع الإستثمار به و معدل العائد و التدفقات النقدية له ، مع تحديد مصادر التمويل المقترحة لتنفيذ المشروع خاصة في ظل تأسيس شركة مشتركة لشراء مشروع قائم بمرسي علم ( منتج كارلينا ) ، مع الأخذ في الإعتبار إحتمالية عدم إستقرار سعر الصرف حيث تم تقييم تكلفة المشروع و البالغة نحو ٩,١٠٠ مليون دولار أمريكي بإفتراض ثبات سعر الصرف للدولار بقيمة ١٧,٦٥ جنية مصري .



الجهاز المركزي للمحاسبات  
إدارة مراقبة حسابات السياحة والفنادق

ولم نوافق بما إذا كانت التكلفة المقدمة بعرض شركة بئر أسيل المالكة للقريفة شامل التطوير للقريفة من عدمه في حال تطلبت التطوير و كذا حساب التشغيل للقريفة .

- أظهرت الموازنة التقديرية لعام ٢٠٢٠/٢٠١٩ مبلغ نحو ٢,٢٨٠ مليون جنية أرباح رأسمالية عن عملية بيع عدد (٨) شقق بمدينة نوبيع بناء علي قرار الجمعية العامه غير العادية للشركة في ٢٠١٨/٤/٤ ببيعها ، و منذ ذلك الوقت و حتي تاريخ الفحص لم يتم الإنتهاء من إجراءات التسجيل للشقق لإستكمال عملية البيع ، الإمر الذي يشير إلي التأخر في إجراءات البيع .

يتعين سرعة إتخاذ الإجراءات اللازمة من تسجيل الشقق و إجراء عملية الطرح لتحديد مدي إمكانية البيع و تحقيق الأرباح الرأسمالية المقدره بموازنة عام ٢٠٢٠/٢٠١٩ .

- تضمنت قائمة المركز المالي في ٢٠١٩/٦/٣٠ (فعلي / متوقع) نحو ٨٠,٧٥٢ مليون جنية حـ/ أصول غير ملموسة وتمثل باقي قيمة رصيد أجور العاملين بفندق النيل ريتزكارلتون عن فترة إغلاقه للتطوير منذ عام ٢٠١٠ حتى أكتوبر ٢٠١٥ وكذا باقي قيمة فوائد القرض الممنوح للشركة لأعمال التطوير (عن الفترة من نوفمبر ٢٠١٥ وحتى أكتوبر ٢٠١٦) والذي تم إفتتاحه في أكتوبر ٢٠١٥ .

- يتعين تحميل المبلغ علي حساب الأرباح والخسائر المرحلة حيث أن هذا المبلغ لا يمثل أصول غير ملموسة .

- تضمنت قائمة توزيع الأرباح المقترحة بالموازنة التقديرية للعام المالي ٢٠٢٠/٢٠١٩ صافي ربح قابل للتوزيع في ٢٠١٩/٦/٣٠ بنحو ١٥١,٣٨٢ مليون جنية بالخطأ وصحته نحو ١٤٨,٠٨٢ مليون جنية بفارق ٣,٣٠٠ مليون جنية تحت حساب تسويات .



الجهاز المركزي للمحاسبات  
إدارة من أمانة حسابات السياحة والفنادق

- يتعين إجراء التصويب اللازم لإظهار صافي الأرباح القابلة للتوزيع وكذا الأرباح المرحلة علي حقيقتها .
- تضمنت قائمة التوزيع المقترح بالموازنة التقديرية (فعلي / متوقع) ، متوقع نسبة (٥٠,٥%) حصة اللجنة الرياضية وذلك بالمخالفة لأحكام قانون رقم ٧١ لسنة ٢٠١٧ الخاص بأحكام قانون الرياضة المادة (٥١) ، وكذا بالمخالفة لفتوي مجلس الدولة بتاريخ يونيو ٢٠١٨ والتي إنتهت إلي عدم قانونية خصم نسبة (٥٠,٥%) من صافي أرباح الشركة لحساب اللجنة الرياضية .
- وكذا رأي الإدارة المركزية للشئون القانونية بالجهاز المركزي للمحاسبات بكتابها رقم ١١٦ بتاريخ ٢٢/١/٢٠١٩ .
  - يتعين إستبعاد حصة النشاط الرياضي من قائمة التوزيع المقترح .
- بناء علي فحص الأدلة المؤيدة للإفتراضات وما نم إلي علمنا من أن بعض هذه الإفتراضات لا توفر أساس معقولاً للتنبؤ كما سبق ذكره في ضوء ماسبق ومن رأينا أيضاً أن المعلومات قد تم إعدادها بصورة ملائمة من وجهة نظر الشركة وحتى في حالة تحقق الأحداث المتوقعة في ظل الإفتراضات المستخدمة فقد تختلف النتائج الفعلية عن التقديرات حيث أنه غالباً مالا تتحقق الأحداث المتوقعة كما هو مفترض وقد يكون الإختلاف جوهرياً .

تصرياً في ٢٠١٩ / ٢ / ٢٠

نهي

مدير عام

نائب مدير الإدارة

صالح جبري

(محاسبة / منال مجدي مرزوق محمود)

وكيل الوزارة

نائب أول مدير الإدارة

محمد أنيس

(محاسب / محمد أنيس محمد)

