



مصر الجديدة  
للإسكان و التعمير

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

## السيدة الأستاذة / رئيس قطاع الشركات المقيدة بالبورصة المصرية

تحية طيبة وبعد ....،

إحاقا إلى كتابنا لسيادتكم رقم (٣٩٥) بتاريخ ٢٠٢١/١٠/١٩ والمرفق به تقرير السادة - مراقبي الحسابات عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢١/٦/٣٠ .  
نتشرف بأن نرفق طيه لسيادتكم رد الشركة علي ماورد من ملاحظات بالتقرير المذكور .  
رجاء التفضل بالإحاطة والتنبيه باللازم.  
وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ..

العضو المنتدب  
والرئيس التنفيذي  
مهندس /  
( تامر ناصر )



تحريرا في : ٢٠٢١/١١/٧



## رد الشركة على

### تقرير مراقب الحسابات على القوائم المالية

#### لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير في ٢٠٢١/٦/٣٠

#### الملحوظة :-

- عدم المصادقة على أرصدة الحسابات الشخصية المدينة والدائنة (العملاء - الأرصدة المدينة - الموردين) في ٢٠٢١/٦/٣٠ ، عدا الأرصدة المدينة للموردين والتي لم تتضمن باقي مديونياتهم بالحسابات الأخرى . يتعين مراعاة إرسال المصادقات في المواعيد المناسبة لتلقي الردود عنها وبما يمكن التحقق من صحة الأرصدة في ٢٠٢١/٦/٣٠ .

#### الرد:-

سيتم مراعاة ذلك مستقبلاً .

#### الملحوظة:-

- لم تقم الشركة بأعمال الجرد السنوي للأصول الثابتة والمخزون في ٢٠٢١/٦/٣٠ وأكتفت بإظهارها بأرصدها الدفترية فضلاً عن عدم موافاتنا بشهادة بالأصول طرف الشركة القابضة البالغ قيمتها الدفترية نحو ٤٧٢ ألف جنيه.

- لم نواف بالشهادات السلبية للأراضي والعقارات المملوكة للشركة في ٢٠٢١/٦/٣٠ رغم طلبها من الشركة فضلاً عن عدم تسجيل أراضي الشركة بمدينة هليوبوليس الجديدة و القاهرة الجديدة . يتعين موافاتنا بالشهادات السلبية ، وضرورة تسجيل الأراضي توثيقاً لمليتها والتحقق من صحة المساحات والحدود والتأكد من عدم حدوث أى تعديت عليها .

#### الرد:-

- بالنسبة لعدم قيام الشركة بإجراء جرد فعلي للأصول الثابتة والمخزون . فقد ورد إلى الشركة الكتاب رقم ١٨٧٣ بتاريخ ٢٠٢١/٥/٢٣ من الشركة القابضة للتشيد والتعمير إرجاء أعمال الجرد السنوي للعام المالي ٢٠٢١/٢٠٢٠ والاكتفاء بالأرصدة الدفترية . هذا وقد قامت الشركة بإجراء جرد لخطابات الضمان - أوراق القبض - جرد الخزائن في ٢٠٢١/٦/٣٠ وذلك في حضور أعضاء الجهاز المركزي للمحاسبات وسيتم مخاطبة الشركة القابضة للحصول على شهادة بالأصول طرفها .
- فيما يتعلق بالشهادات السلبية . قد قامت الشركة بطلب إستخراج هذه الشهادات من مصلحة الشهر العقاري والتوثيق عدة مرات طوال السنوات السابقة الا أن المصلحة المذكورة إفادت بأنه لا يمكن إستخراج هذه الشهادات الا إذا ورد تصرف بالبيع او الرهن طبقاً لقانون الشهر العقاري .
- بالنسبة عدم تسجيل أراضي الشركة بمدينة هليوبوليس الجديدة و القاهرة الجديدة . أن ملكية الشركة للأراضي بالمدن الجديدة ( مدينة هليوبوليس ، القاهرة الجديدة ) ثابتة عن طريق الايداع بالشهر العقاري للقرارات الجمهورية الصادرة بتخصيص هذه الأراضي للشركة وهو إجراء كافي .

-٢-

#### الملحوظة:-

- قيام الشركة بإثبات أرباح بيع المحل رقم ٢ عقار رقم ١٢ شارع بغداد بحي مصر الجديدة لبنك قناة السويس بمبلغ نحو ٣٢.٥ مليون جنيه ضمن إيرادات النشاط الجاري والسابق استبعاده من حساب الاستثمار العقاري بموجب التسوية رقم ١٨ بتاريخ ٢٠٢٠/١١/١٩ بالمخالفة لقرار السيد رئيس الجهاز المركزي للمحاسبات رقم ٢٠٤ لسنة ٢٠٠١ والمعايير المحاسبية كإطار مكمل للنظام وبالمخالفة لقرار لجنة المراجعة في هذا الشأن . يتعين تغطية أرباح البيع للأرباح الرأسمالية مع مراعاة أثرها على حساب التوزيع المقترح تطبيقاً لقرار السيد رئيس الجهاز المركزي للمحاسبات السابق الإشارة إليه ومراعاة ما يترتب على ذلك من آثار.

#### الرد:-

تم إعادة إثبات الإيرادات الناتجة من عملية بيع المحل المذكور بعاليه ضمن إيرادات النشاط الجاري والبالغ قيمتها ٣٢.٥ مليون جنيه تنفيذاً لما ورد بقرار مجلس الإدارة بجلسته المنعقدة في ٢٠٢١/١٠/١٧ بتحويل المحل رقم ٢ (بنك قناة السويس) الكائن ١٢ شارع بغداد من الأصول الغير متداولة إلى الأصول المتداولة مع العرض على الجمعية العامة الغير عادية للشركة للنظر في اعتماد قرار التحويل .

#### الملحوظة:-

- لم تتأثر القوائم المالية في ٢٠٢١/٦/٣٠ بأي التزامات مالية بشأن المساحة الزائدة بمدينة هليوبوليس الجديدة عن مساحة القرار الجمهوري رقم ١٩٣ لسنة ١٩٩٥ والمعدل بالقرار رقم ١٦٥ لسنة ٢٠١٩ البالغة نحو ٠.٧١ كيلو متر مربع في ضوء مطالبة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (جهاز مدينة الشروق) بتاريخ ٢٠٢١/٢/١٤ بنحو ١.٠٥٨ مليار جنيه كما لم تتأثر القوائم المالية بالتعويضات المطلوبة عن الأراضي المنزوع ملكيتها للمنفعة العامة ومازالت محل خلاف.

- لم يتأثر مخزون الإنتاج غير التام باستبعاد تكلفة الأراضي المنزوع ملكيتها للمنفعة العامة بأرض هليوبوليس وأرض القاهرة الجديدة البالغ مساحتهما ٢٠٤٤٨٧م<sup>٢</sup>، ١٥٩٨٨٤م<sup>٢</sup> بمبلغ نحو ١٠.٦ مليون جنيه ، ٢.٤٥٥ مليون جنيه على الترتيب.

نوصي بإجراء التصويب اللازم لما لذلك من آثار على المخزون ونتائج الأعمال وإتخاذ كافة الإجراءات للحصول على التعويضات المناسبة.

#### الرد:-

- بالنسبة لعدم تأثر القوائم المالية في ٢٠٢١/٦/٣٠ بأي التزامات مالية بشأن المساحة الزائدة بمدينة هليوبوليس الجديدة والتعويضات المطلوبة عن الأراضي المنزوع ملكيتها للمنفعة العامة سيتم إجراء التصويب اللازم في ضوء ما تسفر عنه المباحثات مع وزارة الإسكان ووزير قطاع الأعمال العام والشركة القابضة وما تنتهي اليه في ضوء المسطح الزائد و المنزوع ملكيتها للمنفعة العامة بعمل المقاصة اللازمة بين المسطحين وتصويب الوضع في ضوء ما تنتهي اليه المقاصة.
- بالنسبة لأرض هليوبوليس الجديدة.  
تم إعداد مذكرة تفصيلية إلي السيد المهندس/ رئيس مجلس إدارة الشركة القابضة لعرضها علي السيد وزير قطاع الأعمال لتسوية تلك المسطحات في ضوء ما تم نزع ملكيته لعمل الطرق والكباري ومحطة القطر الكهربى وخطوط الضغط العالى وجارى التواصل مع وزارة الإسكان لتحديد موعد لدراسة هذا الموضوع والوصول فيه الى مسطح يتم التوافق عليه يمكن تصويب الوضع استنادا اليه .
- اما بالنسبة لأرض القاهرة الجديدة.  
تم حصر المساحات المتعدى عليها تمهيدا للعرض على الجهات المعنية.  
هذا وقد تم إعداد ملف كامل بالتعديت لعرضه على اللجنة الوزارية المشكلة لتسوية تلك التعديت.



- ٣ -

الملاحظة:-

- تضمن رصيد الحسابات المدينة الأخرى في ٢٠٢١/٦/٣٠ نحو ٨١.٨١٦ مليون جنيه قيمة أقساط متأخر سدادها على بعض عملاء حوالات الحق بعضها منذ سنوات سددتها الشركة نيابة عنهم للبنوك وفقاً لشروط تلك الحوالات وقد تم حساب إضمحلال عنها بنحو ٧.٣٩٩ مليون جنيه بنسبة ٦٠% من القيمة الواجب حسابها وفقاً لدراسة الشركة .  
يتعين بحث ودراسة تلك المتأخرات وإتخاذ الإجراءات اللازمة بشأنها مع مراعاة حساب الإضمحلال عنها بالكامل وفقاً لدراسة الشركة .

الرد:-

- تم حصر كافة الارصدة المدينة والمتأخرات على عملاء الشركة نتيجة اجراء حوالات حق وقد تم تشكيل لجنة لهذا الموضوع لتقوم بمتابعة المتأخرات اولا بأول للعمل على تحصيلها ويتم اعداد تقرير يتم عرضه على العضو المنتدب والرئيس التنفيذي كل فترة مالية لمتابعة تلك المتأخرات .

الملاحظة:-

- بلغت قيمة الإضمحلال في أرصدة العملاء والحسابات المدينة والموردين (شاذ) في ٢٠٢١/٦/٣٠ نحو ٦٤.٦٣١ مليون جنيه طبقاً للدراسة التي أعدتها الشركة بعد إستبعاد نسبة ٤٠% منها ولم نقف على الأسس التي تم الإستناد عليها في ذلك .  
نوصي بضرورة إظهار قيمة الإضمحلال في المديونيات بالكامل وفقاً للدراسة التي أعدتها الشركة تطبيقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

الرد:-

جارى إعداد دراسة جديدة للأرصدة المدينة والمتأخرات على أساس أعمار الديون والقيمة الحالية للمتأخرات وسيتم إتخاذ اللازم فور الإنتهاء من الدراسة وإظهار إثر ذلك على القوائم المالية خلال العام المالي ٢٠٢١/٢٠٢٠ .

الملاحظة:-

- لم نتمكن من الحكم على مدى كفاية المخصصات بخلاف الإهلاك البالغة في ٢٠٢١/٦/٣٠ نحو ٦١.٥٠٢ مليون جنيه وذلك في ظل ما يلي:-
- مخصص الضرائب البالغ نحو ٢٩.١٩٥ مليون جنيه لم نتمكن من الحكم على مدى كفايته في ضوء:
  - \* وجود فروق ضريبية بنحو ١٨ مليون جنيه عن فحص ضريبية شركات الأموال عن السنوات ٢٠١٤ حتى ٢٠١٧ .
  - \* عدم فحص ضريبية شركات الأموال عن السنوات من ٢٠١٨ حتى ٢٠٢٠ .
  - \* عدم الإنتهاء من فحص كسب العمل عن السنوات من ٢٠٢١ حتى ٢٠١٥ .
  - \* عدم فحص ضريبية كسب العمل و ضريبة الدمغة عن السنوات من ٢٠١٥ حتى ٢٠٢٠ .
  - \* عدم فحص ضريبية القيمة المضافة من بداية العمل بقانون الضريبة ٦٧ لسنة ٢٠١٦ حتى ٢٠٢٠/٦/٣٠ .

- \* توقف مستأجر كازينو الميريلاند عن سداد ضريبة القيمة المضافة المستحقة على القيمة الإيجارية .
- \* وجود مطالبات مستحقة عن الضريبة العقارية خلال عام ٢٠٢١ عن بعض العقارات المملوكة للشركة بداية من ٢٠١٣/٧/١ حتى تاريخه بنحو ٥.٩٣٨ مليون جنيه.
- \* عدم وضوح الرؤيا بشأن الوحدات السكنية المؤجرة في ضوء ما تقضي به المادة رقم (٢) من القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ بشأن المكلف بسداد الضريبة مالك العقار أو من له حق عيني بالانتفاع أو الاستغلال.
- لم نقف على أسس تحديد مخصص فروق الأسعار والبالغ نحو ٤٧٠ ألف جنيه والسابق تكوينه خلال عام ٢٠١٦ وما يقابله من التزامات على وجه الدقة .
- مخصص القضايا البالغ نحو ٣.٩٩٧ مليون جنيه حيث تم تكوين مخصص لعدد ١٠ دعاوى قضائية مرفوعة على الشركة فقط وفقاً لنسب المكسب والخسارة لكل دعوى المقدرة من الشئون القانونية و تجاهل عدد ١٥ دعوى أخرى غير محددة القيمة نسب خسارتها طبقاً لتقدير الشئون القانونية ٥٠% و كذا عدد ٣ دعاوى أخرى قيمتها نحو ٦.٥٦٨ مليون جنيه احتمال خسارتها بنسبة ما بين ٥٠% إلى ١٠٠%.
- مخصص تسليم مرافق البالغ نحو ٢٧.٨٤٠ مليون جنيه لمقابلة استكمال مرافق عملية نزهة العبور نرى عدم كفايته في ضوء الأعمال المتبقية وفقاً لتقدير اللجنة المشكلة بجهاز العبور بموجب القرار رقم ١٨٤٢ بتاريخ ٢٠٢٠/٢/٥ والمقدرة بنحو ٤٧.٥٦١ مليون جنيه.
- نوصي بإعادة النظر في الدراسة الفنية للمخصصات مع تدعيمها في ضوء ما تسفر عنه تلك الدراسة.

#### الرد:-

- بالنسبة لمخصص الضرائب.
- بالنسبة لفحص ضريبة شركات الأموال عن السنوات ٢٠١٤/٢٠١٥ حتى ٢٠١٦/٢٠١٧ السنوات المشار إليها تم تقديمها لمصلحة الضرائب بناء على طلبها وتمت إعادة الفحص في ٢٠٢١/٧/١ وتم عمل الطعن اللازم في المواعيد القانونية ولاتعتبر مذكرة الفحص بمثابة ربط أو التزام على الشركة الا في حالة صدور نموذج ربط وهذا لم يحدث الا بعد لجنة الطعن والشركة ملتزمة بدفع الضريبة وتقديم الاقرار في الميعاد القانوني ومن الصعب توقع ما سيكون في عملية الفحص.
- وبالنسبة لعدم فحص ضريبة شركات الأموال عن السنوات ٢٠١٨/ حتى ٢٠٢٠ فإن تلك السنوات سدد عنها الضريبة المستحقة طبقاً للإقرارات الضريبية التي تمت مراجعتها عن طريق الجهاز المركزي وتم سداد الضريبة من واقع لإقرار
- بالنسبة لعدم الإنتهاء من فحص ضريبة كسب العمل عن الفترة من ٢٠١٢/٧/١ حتى ٢٠١٥/٦/٣٠.
- فقد تم الإنتهاء من الفحص وتم سداد الفروق الضريبية عن تلك السنوات.
- بالنسبة لعدم فحص ضريبة كسب العمل عن فترة من ٢٠١٥/٧/١ حتى ٢٠٢٠/٦/٣٠.
- والشركة ملتزمة بسداد ضريبة كسب العمل شهريا طبقاً للتسوية المعدة من قبل الحاسب الآلي المركزي للشركة القابضة وبصفه منتظمة لتلافي عدم تعرض الشركة لعقوبات مالية طبقاً للقانون.
- بالنسبة لعدم فحص ضريبة الدمغة عن الأعوام ٢٠١٥/٢٠١٦ حتى ٢٠١٩/٢٠٢٠.
- ضريبة الدمغة تسدد شهريا طبقاً للإقرار الضريبي المقدم.
- بالنسبة لعدم فحص ضريبة القيمة المضافة من بداية العمل بالقانون ٦٧ لسنة ٢٠١٦.
- تقوم الشركة بسداد الضريبة شهريا طبقاً للإقرار المعد طبقاً للقانون وفي المواعيد القانونية.
- ويتم حصر الإيرادات التي لا يوجد عليها خلاف من حيث الخضوع او عدم الخضوع.



- ٥ -

- اما بالنسبة للبنود التي عليها خلافات قانونية تجنب بالحساب لحين الفصل فيها عند الفحص عن تلك الفترة.
- بالنسبة لعدم سداد الضريبة العقارية عن بعض العقارات المملوكة للشركة منذ بداية تطبيق القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ والمعدل بالقانون ١١٧ لسنة ٢٠١٤ وكذلك للوحدات المملوكة للشركة في مدينة هليوبوليس الجديدة.
- ١- الضريبة العقارية مسددة عن مبني الادارة العامة حتى تاريخه وذلك طبقا للربط الصادرة من مأمورية الضرائب العقارية بمصر الجديدة وطبقا للمطالبة الواردة.
- ٢- بالنسبة للوحدات الغير سكنيه والمنشات المؤجرة للغير طبقا للعقود المبرمة يلتزم المستأجر بسداد كافة الضرائب المربوطة على الوحدة ويعتبر شرط فاسخ للعقد عدم السداد.
- ٣- بالنسبة لمستأجر الميريلاند طبقا للعقد المبرم يلتزم بسداد الضريبة العقارية بمعرفة المستأجر.
- ٤- بالنسبة للوحدات العقارية المباعة بمدينة هليوبوليس تم الاقرار عنها لمصلحة الضرائب ويلتزم المالك بالسداد في حاله الخضوع.
- ٥- الوحدات العقارية المملوكة بمدينة هليوبوليس (مبني الادارة - مخازن الحملة ) تم الاقرار عنها لمأمورية الضرائب ولم يتم الربط عليها حتى تاريخه ومكون بشأنها مخصص بمبلغ (٣) مليون جنيه.
- وبالنسبة لمخصص فروق الاسعار.
- بلغ رصيده في ٢٠٢٠/٦/٣٠ مبلغ ٧.٤٨٦ مليون جنيه تم استخدام مبلغ ٧.٠١٦ مليون جنيه من هذا المخصص على المشروعات التي تم التطبيق عليها قانون التعويضات والتي ترتب عليها وجود فروق اسعار ليصبح المتبقي من هذا المخصص في ٢٠٢١/٦/٣٠ مبلغ ٤٧٠ الف جنيه هذا وسوف يعاد النظر في تكوين مخصص لمواجهة أى فروق اسعار جديدة على المشروعات.
- وبالنسبة لمخصص القضايا.
- بالغ رصيده في ٢٠٢٠/٦/٣٠ مبلغ قدره ٤.٨٨٧ مليون جنيه وقد تم إقفال مبلغ ٨٩٠ الف جنيه قيمة الدعوى المرفوعة ضد الشركة بموجب تسوية خلال العام المالي ٢٠٢٠/٢٠٢١ ليصبح إجمالي رصيد المخصص في ٢٠٢١/٦/٣٠ مبلغ ٣.٩٩٧ مليون جنيه وقد تم الاكتفاء برصيد المخصص في ضوء الدراسة المقدمة من الشئون القانونية التي تبين ان إجمالي المخصص الواجب احتسابه مبلغ ٢.٢٩٦ مليون جنيه فقط ولم يتم تخفيض المخصص لهذا العام وذلك لمواجهة الدعوى التي لم تأخذ في الحسبان عند إعداد الدراسة الخاصة بهذا المخصص.
- هذا سيتم مراعاة تدعيم المخصص خلال العام المالي الحالي بقيمة الدعوى التي لم تأخذ في الحسبان.
- بالنسبة لمخصص تسليم مرافق:-
- بالنسبة لمبلغ ٢٧.٨٤٠ مليون جنيه مخصص تسليم مرافق المدن الجديدة فقد تم تكون هذا المخصص طبقا للمطالبات الاولية التي وردت للشركة من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.
- بالإضافة الى وجود مبلغ (١٠) مليون جنيه مدرجة بالأرصدة الدائنة الأخرى باسم جهاز تنمية العبور لهذا الغرض.
- وسيتم مراعاة تدعيم المخصص حال ورود مطالبات من الجهاز.

-٦-

الملاحظة:-

- لم تتأثر القوائم المالية في ٢٠٢١/٦/٣٠ بنحو ٢.٠٩٧ مليون جنيه قيمة إستهلاكات مياه مدينة هليوبوليس الجديدة من جهاز مدينة بدر.  
يتعين إجراء التصويب اللازم لصحة نتائج الأعمال.

الرد:-

سيتم تسوية هذا المبلغ عند ورد الفواتير من جهاز مدينة بدر.

الملاحظة:-

- مخالفة الشركة معيار المحاسبة المصري رقم ٤٩ (الإيجار التمويلي) الصادر بقرار السيد المستشار رئيس الجهاز المركزي للمحاسبات رقم ٧٣٢ لسنة ٢٠٢٠ بشأن معالجة الإيجار التمويلي لأرض النادي بمدينة هليوبوليس الواجب تطبيقه من ٢٠٢٠/٧/١ حيث أنها مازالت تطبق معيار المحاسبة المصري رقم ٢٠ الصادر بقرار السيد المستشار رئيس الجهاز المركزي للمحاسبات رقم ٦٠٩ لسنة ٢٠١٦ وما ترتب على ذلك من تحميل المصروفات بنحو ١١٨.٧٦١ مليون جنيه مقابل أرباح تقسيط مؤجلة بنحو ٧٢.٢٨١ مليون جنيه.

يتعين الالتزام بمعيار المحاسبة المصري السابق الإشارة إليه لما لذلك من أثر على نتائج الأعمال.

الرد:-

سيتم دراسة ما ورد بالمعيار المذكور واثبات المعالجة المحاسبية بالقوائم المالية في ٢٠٢١/١٢/٣١.

الملاحظة:-

- قيام الشركة ببيع بعض الوحدات للشركة القابضة بسعر متر يقل عن سعر المتر المحدد بمعرفة لجنة التسعير والمعتمد من مجلس الإدارة المقررة وفقاً للمذكرة رقم ٦٢ بتاريخ ٢٠٢١/٦/٢٣.  
يتعين حصر جميع الفروق ومطالبة الشركة القابضة بها.

الرد:-

طبقاً لقرار مجلس الإدارة بتاريخ ٢٠٢١/٦/٢٣ فإن سعر البيع للشركة القابضة بعد الخصم ٥١٤٠ جنيه هو سعر متوسط للمتر المربع وهو عبارة عن إجمالي القيمة البيعية للوحدات المباعة ٧٥.٤٤٩ مليون جنيه مقسوم على إجمالي المساحة للوحدات بالملاحظة والبالغة ١٤٦٨٠ م٢.  
وعليه فإن الوحدات المذكورة على سبيل المثال بسعر ٥٠١٥ جنيه هي الوحدات الغير مميزه ( دور أرضى ورابع ) ويوجد وحدات أخرى كثيرة مميزه وصل سعرها ٥١٦٠ جنيه على سبيل المثال الوحدة رقم ١٠٢ عمارة ٢٠ ومبلغ ٥٣٠٦ جنيه وعلى سبيل المثال الوحدة رقم ٣٠٣ عمارة ٢١.

الملاحظة:-

- تعاني الشركة من خلل في الهيكل التمويلي مما أدى إلى قيامها باللجوء إلى الإقتراض والسحب على المكشوف وقطع حوالات وقد بلغت التزامات الشركة تجاه البنوك من قروض وسحب على المكشوف في ٢٠٢١/٦/٣٠ نحو ١.٩٢٨ مليار جنيه تحملت عنه فوائد وعمولات بنحو ٢١٣ مليون جنيه.  
نوصي بإعادة النظر في السياسة التمويلية للشركة بما يحقق تخفيف أعباء الشركة وبما يمكنها من الوفاء بالتزاماتها وتعظيم إيراداتها.



-٧-

### الرد:-

- سيتم إعادة هيكلة الشركة مالياً ومن ضمن استراتيجية الشركة مستقبلاً العمل على تخفيض المديونيات طرف البنوك واستخدام أسلوب التمويل Project Finance لتمويل المشروعات بدلاً من السحب على المكشوف وذلك لتقليل الأعباء التمويلية مع العمل على سداد الديون في أقرب فرصة.
- وقد تم وضع خطة لتوفير السيولة اللازمة لمشاريع التطوير والتنمية في السنة الأولى كما يلي:-
- خلال شهر مارس ٢٠٢١ قامت الشركة بإبرام حوالة حق لعملاء الشركة بقيمة حالية ٢٢٥ مليون جنيه وخلال شهر يونيو ٢٠٢١ قامت الشركة بإبرام حوالة حق أخرى مع بنك تنمية الصادرات بقيمة حالية ٢٨٤ مليون جنيه حصلت عليها الشركة ويتم استخدام هذا المبلغ في تمويل مشروعات الشركة الجاري تنفيذها بالإضافة إلى استخدام جزء من هذا المبلغ لخطة التطوير المطلوبة مما سوف يقلل الاعتماد على السحب على المكشوف.
- وقد تم الحصول على موافقة من الشركة القابضة لبيع مساحة ٢٧٠ فدان بمدينة هليوبوليس وقد تم عرض هذه المساحة بالكامل خلال جلسة المزاد بتاريخ ٢٠٢١/٣/٣١ بسعر بيع ٢٢٦٣ جنيه للمتر الا انه لم يتم إتمام إجراءات المزاد وسوف يتم إعادة عرض هذه المساحة مرة أخرى خلال العام المالي ٢٠٢١-٢٠٢٢ وسيتم استخدام حصيلة مبيعات الأراضي السابقة والحالية في تخفيض مديونيات البنوك على مدى عام ٢٠٢١/٢٠٢٢ وتوفير مبالغ لتغطية خطة التطوير الحالية بالشركة بالإضافة إلى تنشيط عملية المبيعات في الفترة المقبلة لزيادة الإيرادات والحد من السحب المكشوف وأعباءه التمويلية الباهظة.
- كما تم وضع دراسة مالية تفصيلية للموارد المطلوبة في السنوات التالية تمهيداً لإستدعاء زيادة لراس المال.
- والعمل على الإنتهاء من توصيل المرافق لبعض المشروعات حتى تستطيع الشركة تحصيل قيمة دفعات الإستلام والصيانة والتي تقدر بمبلغ حوالي مائة مليون جنيه وقد بلغ جملة المحصل من هذه الدفعات خلال شهر يوليو وأغسطس حوالي ١٥ مليون جنيه.
- وهناك مراجعة شاملة لكل ما تم من مباني ومشروعات في المدينة للعمل على تصحيح أوضاعها مع التنسيق لتتوافق مع كل من مظهر وجوهر التطوير المستهدف بالمخطط الجديد.
- وجاري حالياً استكمال جميع مشروعات البنية التحتية والمرافق وأيضاً الإنتهاء من مشروعات الإسكان الجارية والمتعاقد عليها وذلك قبل نهاية ٢٠٢١.
- ولم تلجأ الشركة خلال العام المالي الحالي إلى الإقتراض أو السحب على المكشوف ولكن تم الإعتماد على إجراء حوالات حق وذلك لتخفيف الأعباء التمويلية الباهظة بنظام تمويلي قائم ومعترف به ويتم التعامل به لدى كافة الجهات.
- هذا وقد بلغ رصيد السحب على المكشوف في ٢٠٢١/٩/٣٠ مبلغ ٥٧٠ مليون جنيه بانخفاض قدره ١٥٨ مليون جنيه عن الرصيد البالغ في ٢٠٢١/٦/٣٠ مبلغ ٧٢٨ مليون جنيه.

### الملاحظة:-

- إستمرار الشركة في عدم إستغلال بعض أصولها منها:-
- مدينة غرناطة رغم الإنتهاء من أعمال تطويرها وإستلامها نهائياً في ٢٠٢٠/٣/٢٨ بتكلفة نحو ٥١ مليون جنيه.
- محطة وقود لخدمة الحملة الميكانيكية بمدينة هليوبوليس الجديدة.
- الجزء المطور من حديقة الميريلاند رغم إنتهاء العلاقة الإيجارية مع المستأجر في مايو ٢٠٢٠ .
- منطقة الشولاند و حديقة الطفل غير مستغلة منذ ما يقرب من ١٣ عام على الرغم من ترسية إيجارها في ٢٠١٩/١٠/١٦ على شركة إتقان جروب للتطوير والتنمية العقارية ولم يتم الإنتهاء من إبرام التعاقد حتى تاريخه أكتوبر ٢٠٢١.
- أرض الشركة بالقاهرة الجديدة البالغ مساحتها ١٦٥٦.٩٣ فدان والصادر بشأنها القرارين الوزاريين رقمي ١٢٦.١٢١ بتاريخ ٢٠١٤/٢/١٢ رغم إنفاق الشركة نحو ١٠٩ مليون جنيه على تخطيط المشروع وسداد تعويضات لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة عن الإرتفاعات.
- يتعين سرعة العمل على إستغلال تلك الطاقات العاطلة بما يعود بالنفع على الشركة .

محمد ٢٠٢١



## الرد:-

### • بالنسبة لمدينة غرناطة

تم انفاق مبلغ ٥١ مليون جنبه على تطوير مدينة غرناطة وذلك حتى يمكن تسليم المباني بحالة جيدة للمستثمر وتكون على المستوى المطلوب إنشائياً وللمحافظة على هذا التراث حيث أن المبني يمكن إستغلاله في أوجه نشاط مختلفة ومتباينة وليس من صالح الشركة أن تحدد النشاط ولكن من مصلحة الشركة أن تقوم بتأهيل المبني وإعادة تطويره وتقوم الشركة حالياً بإعداد كراسة شروط سيتم طرحها على المستثمرين حتى يقوموا بعرض أفكارهم لإستغلال المكان وقد قامت الشركة بمقابلة العديد من المستثمرين وإستعرضت الشركة معهم رؤيتها في هذا المشروع وقد يحدث بعض التعديلات على هذا المشروع يقوم بها المستثمر طبقاً لنشاطه ، وليس من صالح الشركة أن تتفق أموالاً إضافية في غرناطة قبل أن يكون هناك إتفاق مع المستثمر بعد معرفة طبيعة نشاطه .

ونظراً لأن مبني غرناطة له أبعاد أخرى غير أن تقوم الشركة بالإستثمار فيه للحصول على عائد منه فهو مبني تراثي ومعلم أثري (Land Mark) قديم ويحتاج إلى المحافظة عليه وما تم عمله في المبني سابقاً تم لإعادة رونقه إلى ما كان عليه ومن المتوقع أن يكون هناك طرح خلال الفترة القادمة وتكون الترسية قبل نهاية هذا العام ٢٠٢١ .

### • بالنسبة لمحطة الوقود بمدينة هليوبوليس

تم مخاطبة الجمعية التعاونية للبترول للإتفاق على إعادة تشغيل محطة الوقود بمدينة هليوبوليس والتي ردت بطلباتها لاعادة التشغيل وجارى تجهيز الطلبات المطلوبه .

### \* وبالنسبة عدم إستغلال الجزء المطور من حديقة الميريلاند

جارى إعداد الجزء المطور للإستغلال ورفع كفاءة الحديقة مع بداية تشغيل كازينو الميريلاند حيث تقوم الشركة حالياً بمتابعة أعمال الري والصيانة والنظافة يومياً بالإضافة لمتابعة أعمال الزراعة – الشلالات والنوافير والبرجولات وصيانتها وتجربتها للحفاظ على الجزء المطور حتى يتم تسليمه للإنتفاع أو الإستغلال جاهزاً للعمل في حينه .  
ويتم حالياً العمل على إعادة رفع الكفاءة والصيانة لمكونات المشروع وإعداد الكوادر والعمالة الفنية تمهيداً لإفتتاحها كحديقة عامة وبعد السماح بفتح الحدائق العامة تبعاً للإجراءات الإحترازية المقررة من مجلس الوزراء .  
وجارى حالياً إستقبال عروض المشاركة والتأجير وحق الأنتفاع من المستثمرين الراغبين في إستغلال الجزء المطور .

### • وبالنسبة لمنطقة الشولاند و حديقة الطفل

لم يتم إستكمال التعاقد مع شركة إتقان جروب للتطوير العقاري الشركة المستأجرة لمنطقة الشولاند خلال الفترة السابقة نظراً لعدم تمكن المستثمر من التوقيع على العقد نظراً لظروفه الشخصية نتيجة أحداث كورونا وتعليق حركة الطيران فضلاً عن وجود اختلافات في بعض النفاذ الجوهرية مع المستأجر حول صيغة التعاقد وما نتج عن ذلك من جلسات للتفاوض وتدخل الرقابة الإدارية في الموضوع لمحاولة التوفيق بين الطرفين وعلى الرغم من ذلك كان المستثمر متمسك بموقفه وتم عرض الأمر على الشركة القابضة لدراسة القرار لإنهاء ذلك الأمر سواء بإستكمال إجراءات التعاقد أو إنهاء الترسية وإعادة طرحها من جديد .

وفي النهاية أتخذ مجلس إدارة الشركة قراراً بالموافقة على الغاء الترسية ومصادرة التأمين الإبتدائي والمصروفات الادارية وقد قام العميل بسداد المصروفات الادارية بموجب شيك مصرفى لصالح الشركة وقد تم رد خطاب الضمان النهائي اليه وسيتم إعادة طرح المنشأه للإستغلال .

### • بالنسبة لأرض الشركة بالقاهرة الجديدة

تم إعداد كراسة شروط بمعرفة لجنة مشكلة من الشركة القابضة للتشييد والتعمير ومستشار التطوير والطرح وتم مراجعتها بمعرفة لجنة من الشركة لترحها لكبار المستثمرين بنظام المشاركة بالإيرادات مع الشركة عن طريق مزايده بنظام المظاريف المغلقة وتم الإعلان عن ذلك بالجراند ٢٠٢١/٤/٤ وقام عدد (١٠) شركات بشراء كراسة الشروط .

- هذا وقد صدر القرار الإداري رقم ١١١ لسنة ٢٠٢١ بشأن تشكيل لجان معاونة فنية – مالية – قانونية وسيتم بدء عملها من ٢٠٢١/٨/١٠ حتى ٢٠٢١/١٠/١٧ .

- وبتاريخ ٢٠٢١/٨/١٠ قامت اللجنة المشكلة الخاصة بإستلام العروض وفض المظاريف الفنية بعملها وتم أستلام عدد ٣ مظاريف وهم كالاتي:

- شركة ماونتني فيو للتنمية والإستثمار العقاري .

- شركة ماجد الفطيم .

- شركة حسن علام العقارية .

- وبتاريخ ٢٠٢١/١٠/١٠ تم فتح المظاريف المالية للشركات المقبولة فنياً .

- وجارى العمل عن طريق اللجان المشكلة من الشركة لذلك الغرض والتي من المتوقع أنها عملها بالترسية في نهاية شهر نوفمبر الحالى .

الملاحظة:-

- لم ننفق على مبرر الشركة بالتعاقد على رخص تشغيل برنامج (ERP) من ميكروسوفت وسداد نحو ١.٧١٣ مليون جنيه في القسط الأول من مستحقات شركة جلوبال براند البالغة نحو ٥٣٢ ألف دولار في ضوء عدم الإنتهاء من إجراءات تنفيذ البرنامج البالغ تكلفته نحو ٣٢٣ ألف دولار.  
نوصي ببحث مدى سلامة التصرفات في التعاقد على رخصة التشغيل قبل الإنتهاء من تنفيذ البرنامج.

الرد:-

التعاقد على برنامج (ERP) هو ضمن خطة وزارة قطاع الاعمال العام لربط بيانات جميع الشركات القابضة والتابعة بالوزارة وأما عن أسباب عدم البدء في تنفيذ البرنامج هو مكان تخزين البيانات (Data center) المركزية والتي كان متفق أن تتم في العاصمة الادارية ونظرا لعدم إستكمال تجهيز المكان تم التعاقد مع شركة ( فودافون) على ان تكون (Data center) في القرية الذكية طبقا لما ورد من السيد المهندس / مساعد رئيس مجلس الإدارة لنظم المعلومات بالشركة القابضة وطبقا للتعاقد المبرم من وزارة قطاع الأعمال والشركة القابضة يتم مطالبة الشركة بالأقساط المستحقة طبقا لبنود التعاقد.

الملاحظة:-

- وجود تعديت من قبل الغير ومستأجري العقارات المملوكة للشركة بمناطق مصر الجديدة وأماظة فضلاً عن وجود تعديت ونزع ملكية على أراضي الشركة بنحو ١١.٢١٤ مليون م٢ وفقاً لتقرير اللجنة المشكلة من الشركة بالقرار الإداري رقم ٨٥ لسنة ٢٠٢١ لحصر التعديت على أصول الشركة مرفوع بشأن بعضها دعاوى قضائية يتعين متابعة الإجراءات القانونية بشأن الدعاوى القائمة وإتخاذ الإجراءات القانونية حيال التعديت الأخرى حفاظاً على ممتلكات الشركة.

الرد:-

تم حصر جميع التعديت عن طريق اللجنة المذكورة وأخطار الشركة القابضة بها وذلك لعرضها على اللجنة المشكلة بتوجيهات من رئاسة الجمهورية بأزالة أى تعديت على أموال وممتلكات شركات قطاع الاعمال حتى أثناء السير في الاجراءات علما بأنه يوجد دعاوى قضائية متعلقة بهذه التعديت يتم متابعتها من جانب القطاع القانونى بالإضافة الى لجنة ازالة التعديت المشكلة برئاسة وزارة قطاع الاعمال والداخلية والدفاع وأخرين لرد تلك الاشياء الى الشركات المالكة لها وقد تم تسليم شركة مصر الجديدة لمسطح ١٦٧ فدان بمدينة هليوبوليس عن طريق تلك اللجنة قبل أستلامها رسمياً عن طريق قاضى التنفيذ ويتم متابعة الاجراءات معها وتحديث فى البيانات لها تباعاً .

الملاحظة:-

- أظهرت دفاتر الشركة فى ٢٠٢١/٦/٣٠ مديونيات شركات الكهرباء عن مقايسات أعمال خاصة بمشروعات الشركة بنحو ٦٢.٢٦٨ مليون جنيه فى حين بلغت طبقاً لبيان الشئون الفنية نحو ٥٣.٣٨٢ بفرق نحو ٨.٨٨٦ مليون جنيه.  
يتعين إجراء التصويب اللازم .

الرد:-

سيتم دراسة كافة الاختلافات بين أرصدة الموردين وحسابات المخزون لتحديد الفروق بينهما وإجراء التصويب اللازم.

الملاحظة:-

- إعتاد الشركة فى توفير السيولة النقدية على مبيعاتها من الأراضي وليس مخزونها من الوحدات السكنية والمشروعات الجديدة حيث بلغت تكلفة مخزون الإنتاج التام فى ٢٠٢١/٦/٣٠ نحو ٧٤.٩ مليون جنيه تكلفة عدد ٨٩ وحدة سكنية وهو ما لا يتناسب مع قدرات الشركة ، وذلك نتيجة عدم نهو مشروعات الشركة فى مواعيدها المحددة .

ويتصل بما سبق أن مبيعات الشركة خلال العام من الوحدات السكنية اقتصرت على تسوية مديونياتها طرف الشركة القابضة والشركات الشقيقة.  
نوصي بضرورة إعادة النظر فى السياسة التمويلية للشركة بما يعظم عوائدها ويخفض أعباءها .



- ١٠ -

#### الرد:-

تم صدور قرار مجلس الإدارة رقم ٦٢ لسنة ٢٠٢١ بشأن إعادة تسعير بعض مشروعات الشركة بمدينة هليوبوليس الجديدة وتم اعتماد تسعير الوحدات وفتح باب البيع للوحدات بمدينة هليوبوليس وفقاً للقرار وان جميع الوحدات الموجودة بالمخزون تعتبر شبه تامة وسيتم بيع هذا المخزون تدريجياً نظراً لان الشركة لا تملك منتج (Product-in-Process) بل بالعكس يجب التمهّل في البيع حتى يتم طرح منتجات جديدة لاستمرارية عملية البيع ابتداءً من الإعلان عنها .

#### الملحوظة:-

- بلغت متأخرات العملاء (أراضى - مباني) في ٢٠٢١/٦/٣٠ نحو ٣٤.٠٢٧ مليون جنيه معظمها مرحله من سنوات وأغلبها مرفوع بشأنها دعاوى قضائية متداولة .  
فضلاً عن تضخم متأخرات عملاء ايجارات من عام لأخر لتصل في ٢٠٢١/٦/٣٠ لنحو ١٣٧.٩٥٢ مليون جنيه منه نحو ١٢٦ مليون جنيه قيمة المدبونية المستحقة على شركة "ماجيك دريمز" مستأجر كازينو الميريلاند وذلك لعدم التزام المستأجر بإنهاء المشروع وإفتتاحه بتاريخ أقصاه ٢٠١٨/٩/٣٠ وعدم إلتزامه بالعقود وإتفاقيات الجدولة لعدد ٤ مرات وأخرها في ٢٠٢١/٥/٢٥ .  
يتعين متابعة الإجراءات القانونية لتحويل مستحقات الشركة وموافاتها بمبررات تكرر إعادة الجدولة للمستأجر ومنحه إعفاءات من فوائد وغرامات تأخير في ضوء عدم إلتزامه بأي إتفاقيات سابقة وفي ضوء عجز السيولة النقدية بالشركة .

#### الرد:-

بالنسبة لمتأخرات العملاء أراضى ومباني :-

- تم الغاء التعاقد مع شركات التحصيل والاعتماد على التحصيل الذاتي عن طريق الشركة بمعاونة مدير عام التحصيل لمتابعة أعمال التحصيل ويتم العمل على أكمل وجه مع جميع الادارات وقد بلغت جملة المتحصلات من قيمة المتأخرات مبلغ ( ٥.٢٠٠ ) خلال الفترة من ٢٠٢٠/٧/١ حتى ٢٠٢١/٩/٣٠ .

- وبالنسبة لمبررات تكرر إعادة الجدولة للمستأجر ترجع الى ما يلي :-

- بتاريخ ٢٠٢١/٦/١ تقدمت الشركة المستأجرة بطلب لإعادة جدولة المتأخرات المستحقة عليها والتي يصل إجماليها ١٤١.٢٤٧ مليون جنية وقامت بتقديم دراسة توضح التدفقات النقدية الداخلة والخارجة وحجم الإستثمارات المتوقع لإنهاء المرحلة الأولى.

وفي سبيل التأكد من تلك الدراسة قامت الشركة بالاستعانة بالاستشاري الخاص بها والذي عاين المشروع بحجم الأعمال المنفذة على الطبيعة وما يتبقى من أعمال المرحلة الأولى وأنهى إلى أن أعمال المرحلة الأولى تحتاج الى مبلغ ٣٣ مليون جنيه لإستكمالها حتى التشغيل.

وبالنظر إلى المصلحة العامة للشركة للوصول إلى أفضل طريقة للحصول على مستحقاتها تم الأخذ في الإعتبار النقاط الآتية :-

١- أن المرحلة الأولى قاربت على الإنتهاء طبقاً للوضع على الطبيعة من حيث الأعمال والتشغيل ولم يتبقى على الأفتتاح والتشغيل إلا قرابة الثلاثة شهور تقريباً.

٢- أن البنك الأهلي المصري أبدى استعداداً لإستكمال تمويل الأعمال لإفتتاح المرحلة الأولى بشرط موافقة شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير على تلك الجدولة .

٣- أن في تشغيل المرحلة الأولى من المشروع ما يعطى قيمة مضافة إلى المشروع ويعظم ضمانات الشركة المؤجرة بموقع المشروع فضلاً عن القيمة الإستثمارية العالية لتلك المرحلة وإنعكاسها على باقي المراحل مما يمكن المستأجر من إستكمال الوفاء بمستحقات الشركة المؤجرة .

٤- إن الشروع في إخلاء المشروع وإسترداد العين المستأجرة يحتاج إلى نفقات ومصروفات فضلاً عن مدة زمنية طويلة لحين الإستلام والتشغيل وهو ما ينعكس سلباً على مصالح الشركة المؤجرة بأسترداد مشروع لم يكتمل وهي ليس لديها إمكانيات التشغيل والادارة مثل تلك المشروعات في الوضع الحالي .

- ١١ -

- ٥- المعوقات التي واجهت إكمال أعمال الانشاءات وبدء أعمال التشغيل للمشروع مما ترتب عليه تعثر الشركة المستأجرة بالوفاء بالتزاماتها بما في ذلك جائحه كورونا .
- ٦- أن الموافقة على الجدولة أتاحت للمستأجر الحصول على تمويل إضافي من البنك تم إنفاقه على العين المؤجرة بما يعظم من القيمة المضافة للعين المؤجرة ويزيد من ضمانات الشركة داخل العين المؤجرة .
- وفيما يتعلق بمبررات عدم تفعيل الشركة للصيغة التنفيذية وإسترداد العين المؤجرة حيث أنه بتفعيل الصيغة التنفيذية الواردة بالعقد بين الطرفين فيحق للشركة أن تحصل على الانشاءات التي أنشأها المستثمر مما قد يؤدي إلى قيام المستأجر برفع دعوى قضائية قد تغل يد الشركة في أن تستطيع إكمال المشروع بنفسها وتدخل في مشكله يطول معها أمد النزاع مع غلق المشروع وعدم الإستفادة منه فترة طويلة تنتهي إلى تلف المعدات والآلات الموجودة للعين بما يؤثر على حجم ضمانات الشركة الموجودة بالعين .
- ولهذه الاسباب السابق ذكرها وافق مجلس الادارة على إعادة الجدولة

#### الملحوظة:-

- بلغت القيمة الإيجارية المستحقة على بعض النوادي المملوكة للشركة والمرحلة منذ عدة سنوات نحو ٤٣٠ ألف جنيه منه نحو ٤١٣ ألف جنيه مستحقة على نادي الشمس فضلاً عن ما تبين من مخالفة نادي الشمس لعقد الإيجار لقيامه بالتأجير من الباطن للعديد من الاماكن بالنادي وتحصيل القيمة الإيجارية عنها دون الرجوع للشركة مخالفاً بذلك لبنود التعاقد.
- يتعين إتخاذ ما يلزم من إجراءات لتحصيل مستحقات الشركة مع ضرورة تفعيل بنود عقود الإيجار مع تلك النوادي.

#### الرد:-

- بالنسبة للمتأخرات الخاصة بنادي الشمس والجزء الخاص بالبنك التجاري حتى يونيه ٢٠٢١ والبالغ قدره ٣٢٢ ألف جنيه.
- يتضمن هذا المبلغ نحو مبلغ ٢٦٩ ألف جنيه متأخرات خاصة بالبنك التجاري حتى ٢٠٢١/٦/٣٠ وهي تمثل نسبة الـ ٥٠ % المستحقة للشركة من إيجار البنك التجاري والذي تم عن طريق نادي الشمس وكان يقوم النادي بسداده أولاً بأول وذلك قبل قيام الشركة برفع دعاوى قضائية ولم تقوم إدارة الإيجارات باتخاذ أي اجراء على نادي الشمس لعدم الازدواجية عند طرح النزاع على لجنة التحكيم الجاري تشكيلها بإعتباره جزء من النزاع.
- ويقوم مكتب المحاماة (منصف) لمناعبة الدعوى القضائية المرفوعة بالمحاكم لصالح الشركة حيث صدر حكم قضائي بتعيين محكم عن نادي الشمس الممتنع عن اختيار محكم وجاري عمل اللازم لقيود التحكيم ومتابعته.

#### الملحوظة:-

- تضمن حساب الموردين نحو ٢٠ مليون جنيه مديونية طرف جهاز مدينة القاهرة الجديدة قيمة مقايسة تقديرية بخصوص تصميم وتنفيذ خط المياه المغذي لأرض الشركة بالقاهرة الجديدة تم سدادهما في العام المالي ٢٠١٦/٢٠١٧ ولم يتم تسوية المديونية حتى تاريخه أكتوبر ٢٠٢١.
- نوصي ببحث ودراسة المديونية وإتخاذ ما يلزم بشأنها من إجراءات.



الرد:-

لم تتم التسوية حتى تاريخه نظراً لارتباط المشروع بأعمال أخرى للمقاول تخص جهاز القاهرة الجديدة وفي إنتظار الحساب الختامي من الجهاز للمقاول المنفذ وسيتم التسوية عند الانتهاء من الأعمال.

الملحوظة:-

- مازال حساب الموردون يتضمن نحو ٢١.٨٢٩ مليون جنيه قيمة ما تم سداده للشركة العامة للمشروعات الكهربائية (اليجيكت) عن عقد الشراء المؤرخ في ٢٠١٧/٦/١٨ لقطعة أرض بمساحة ٣١٠٧ متر مربع بشارع العزيز بالله بالزيتون وحتى تاريخه أكتوبر ٢٠٢١ لم يتم تحصيل المديونية وتسويتها مع الشركة القابضة في ضوء اندماج إيليجكت مع شركة أخرى واكتفت الشركة بحساب إضمحلال عن تلك المديونية بنسبة ٦٠%. يتعين ضرورة اتخاذ كافة الإجراءات الكفيلة باستيداء حق الشركة وإلغاء الإضمحلال السابق حسابه مع مراعاة تطبيق الغرامات المستحقة عن عدم السداد طوال تلك الفترة .

الرد:-

- جاري متابعة هذا الامر مع الشركة القابضة .

• وتم إرسال خطاب رقم (٢٢٥) بتاريخ ٢٠/٦/٢٠٢١ إلى الشركة القابضة للمتابعة.  
• مع الإحاطة أنه يوجد تعميم من الوزارة والقابضة بعدم اتخاذ أي إجراءات قانونية ضد الجهات الحكومية والشركات التابعة وسوف يتم إعادة مخاطبة الشركة المذكورة وكذا الشركة القابضة لإيجاد حل لهذه المشكلة.  
علماً بأنه قد ورد خطاب من الشركة القابضة يفيد بأنه جاري إلغاء تخصيص تلك الأرض للمنفعة العامة و جاري دراسة رد الشركة القابضة

الملحوظة:-

- لم تحقق الشركة الإيرادات المستهدفة بموازنة العام المالي ٢٠٢١ بنحو ١.٦٩٥ مليار جنيه حققت منها نحو ٥٧٤ مليون جنيه بنقص نحو ١.١٢١ مليار جنيه بنسبة عجز نحو ٦٦% عن المستهدف بالموازنة وبنقص نحو ٥٢٦ مليون جنيه بنسبة نحو ٤٨% من مبيعات العام السابق البالغة نحو ١.١ مليار جنيه ، كما بلغ المنفذ من الخطة الإستثمارية عن العام المالي ٢٠٢١/٢٠٢٠ نحو ٣٨٥.٨٧٨ مليون جنيه وقد تبين تدني نسبة تنفيذ (الإسكان الإداري وتطوير الميريلاند) وكذا (الإسكان المتوسط وفوق المتوسط) حيث بلغت ١٧.١% ، ٦٤.٥% على الترتيب. الأمر الذي له الأثر على تدني نسب تنفيذ مشروعات الشركة و تجاوز بعضها المدة الزمنية المحددة للتنفيذ و تأجيل الإستفادة من تلك المشروعات طبقاً للمخطط له .

نوصي بمراعاة الدقة عند إعداد الموازنات بما يمكن تحقيقه فعلياً.

الرد:-

- يرجع عدم تحقيق المستهدف بموازنة العام المالي ٢٠٢١ الى عدم بيع قطع الارض البالغ مساحتها ٢٧٠ فدان بمدينة هليوبوليس الجديدة بالمزاد في ٢٠٢١/٣/٣١ حيث كان من المقرر أثبات إيراد لقطعة الارض بمساحة ٤٢ فدان في ٢٠٢١/٦/٣٠ لمقابلة الايرادات التي كانت مستهدفه من بيع الأراضي من الموازنة المعتمدة للشركة ٢٠٢١/٢٠٢٠ .  
- وبالنسبة لتدني نسب التنفيذ في مشروعات الإسكان الإداري – والإسكان المتوسط وفوق المتوسط يرجع الي تباطؤ معدلات التنفيذ لما مر بالشركة من ظروف تدني السيولة المالية نتيجة القرارات السيادية بالتعويضات اللازمة على أثر تحرير سعر الصرف وكذلك للصرف على تنفيذ محطات المرافق (مياه- كهرباء – صرف صحي) في ميزانيات متقاربة ومتتابعة أثرت بالسلب على الصرف على المشروعات وبالتالي تباطؤ نسب الإنجاز.  
- ويتم حالياً توفير السيولة اللازمة لدفع شركات المقاولات لسرعة نهو المشروعات وقد تم وضع برنامج زمني لذلك يتابع بكل دقة جميع المشروعات ومن المتوقع الانتهاء من الاعمال بكافة المشاريع الجارى تنفيذها قبل نهاية عام ٢٠٢١ .

الملحوظة:-

- قيام الشركة ببيع بعض الأراضي بفائدة متغيرة وعلى خلاف المتبع بالشركة ودون إجراء الدراسات والتحليلات اللازمة في ضوء المؤشرات الاقتصادية والتي تنتبأ إلى انخفاض أسعار الفائدة وقت إبرام العقود مما ترتب عليه خسارة الشركة نحو ٥٦.٤ مليون جنيه .  
نوصي بتحديد المسؤولية بشأن تلك الخسائر.

- ١٣ -

### الرد:-

- أن إجراء الدراسات والتحليلات اللازمة مطلوبة ولكن الفترة الزمنية التي بدأت في نوفمبر ٢٠١٦ وحتى تاريخه شهدت العديد من التغيرات الجذرية كما يلي:-
- ١- إصلاح اقتصادي يعتمد على إلغاء الدعم على كافة أنواع الطاقة وبالتالي زيادة الأسعار وارتفاع التضخم.
  - ٢- تغيير نظام تحديد سعر صرف العملة والتعويم والذي ترتب عليه انخفاض العملة المصرية من ٨.٨ جنيه إلى ١٩ جنيه للدولار مما أدى إلى ارتفاع الأسعار.
  - ٣- للقضاء على السوق السوداء تم طرح منتجات (شهادات استثمار) وصلت عوائدها إلى ٢٠% مما دفع العديد من المستثمرين والعاملين بالخارج لاستثمار أموالهم في تلك الشهادات.
  - ٤- نتيجة زيادة الأسعار للأسباب المشار إليها أعلاه وهو تخفيض الدعم وزيادة الرسوم على كافة الخدمات التي تقدمها الدولة انخفاض الإنفاق أي انخفاض الاستهلاك أي انخفضت القوة الشرائية مما أدى نظريا إلى تخفيض التضخم. وبالتالي فإنه يمكن القول إن الفترة من ٢٠١٦ وحتى تاريخه هي فترة استثنائية تهدف لتصحيح المسار الاقتصادي وحل المشاكل الهيكلية الاقتصادية ووضع أسس للتنمية المستدامة.
  - ٥- يجب ربط دورة تغيير الفائدة بالدورة الاقتصادية وبالتالي فإنه لا يمكن تقدير خسارة الفرصة البديلة ( Opportunity Loss) وتحديد قيمتها في لحظة زمنية محددة دون النظر لكامل فترة السداد.
  - ٦- القطاع العقاري واجه العديد من المشكلات واهمها دخول مطورين جدد قاموا بتغيير آليات السوق والذين كان لهم التأثير الأعظم فيما يخص انخفاض المقدمات وجداول السداد والمرونة الشديدة إلى جانب ارتفاع حجم المعروض مما أدى إلى زيادة تنافسية ومرونة شروط البيع.
- ولذلك فإن دراسات الحساسية هامة ولكن كيف كان من الممكن التكهون بأن البنوك والأجهزة المركزية ستقوم بخفض الفائدة إلى حد أن عدد من دول العالم أصبح يعطي فائدة سالبة وهو حدث غير مسبوق ولا يمكن التكهون به. كما أن شركة مصر الجديدة عانت من العديد من المشاكل الفنية والتي انعكست على ارتفاع الديون إلى ما يتعدى ٤ مليار جنيه مما قاد إلى أزمة سيولة شديدة مما اضطر الشركة إلى أن تتمكن بمقدمات مقبولة للبيع وفترات سداد متوسطة أي أنها اتبعت أسس للتسويق تختلف عن ممارسات السوق العقاري (٠% مقدم وفترات سداد ١٢-١٤ سنة) حينها ومع ذلك استطاعت أن تنفذ صفقة البيع لشركة اصول بفائدة ثابتة ولكن بشكل استثنائي ومخالف للسوق العقاري بالكامل.

### الملاحظة:-

- حققت بعض إدارات وأنشطة الشركة (المنتزه السياحي - الإيجارات - المياه) خسائر بلغ إجماليها نحو ٦٠.٨ مليون جنيه نتيجة عدم تغطية إيرادات تلك الأنشطة لتكاليف تشغيلها الأمر الذي يعكس وجود خلل في النظام الرقابي والتشغيلي لها.
- نوصي بضرورة وضع الضوابط الكفيلة بترشيد النفقات على تلك الأنشطة للحد من الخسائر وتحقيق عائد مقبول .

### الرد:-

- تم توزيع وتحميل عناصر المصروفات على الأنشطة المختلفة بالشركة طبقا لمبدأ مقابلة الإيرادات بالمصروفات وذلك فيما يخص كل نشاط من الأنشطة المذكورة وهذه الخسائر ناتجة عن تحميل هذه الأنشطة بتكاليف ثابتة بالإضافة إلى قرار رئيس مجلس الوزراء بأغلاق كافة المنشآت الترفيهية مما تسبب في انخفاض الإيرادات الخاصة بنشاط المنتزه السياحي بالإضافة إلى وجود زيادة في استهلاكات المياه بمدينة هليوبوليس الجديدة خلال هذا العام.
- وفي ضوء تحول الشركة للعمل بأحكام القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ومن بين ذلك وضع لوائح وقواعد عمل جديدة وعليه فسيتم مراعاة ذلك ووضع الضوابط الكفيلة بترشيد النفقات.



الملحوظة:-

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

- مخالفة الشركة للبند رقم ٨ من المادة ٢١٧ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ والتي تقضي بالترخيص مقدماً لمجلس الإدارة بإبرام عقود المعاوضة من الجمعية العامة للشركة وذلك بشأن ما تم من بيع وحدات سكنية للشركة القابضة والشركات الشقيقة .
- مخالفة الشركة لأحكام قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٦٠٦ لسنة ٢٠٠٨ والمادة الأولى من القانون رقم ٨٥ لسنة ١٩٨٣ حيث قامت بصرف كل من حصة السادة ممثلي الشركة القابضة للتشييد والتعمير في مجلس الإدارة في الأرباح ، كذا بدلات حضور اجتماعات مجلس الإدارة عن الجلسات المنعقدة خلال العام مباشرة لهم وبصفة شخصية دون توريدها الى الجهة.
- تمسك الشركة بحسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص عليه القانون ونظام الشركة على وجوب إثباته وقد وجدت القوائم المالية متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات ، كما تطبق الشركة نظام تكاليف يحتاج إلى تطوير ليفى بالغرض منه ، وقد تم إثبات الأصول الثابتة والمشروعات تحت التنفيذ والتكوين السلعي والمخزون في ٢٠٢١/٦/٣٠ بقيمتها الدفترية وعلى مسئولية الشركة وتم تقييم المخزون بالتكلفة.
- البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة المعد وفقاً لمتطلبات القانون رقم (١٥٩) لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية متفقة مع ما هو وارد بدفاتر الشركة وذلك في الحدود التي تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر.

الرد:-

- بالنسبة لمخالفة الشركة للبند رقم ٨ من المادة ٢٠١٧ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ فإن واقعة البيع تمت قبل اتخاذ القرار بنقل تبعية الشركة للعمل بقانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ .
- فضلاً عن أن نص المادة ٩٩ من قانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ قد نصت على لا يجوز لأحد مؤسسي الشركة خلال السنوات الخمس التالية لتأسيسها كما لا يجوز لاي عضو من أعضاء مجلس إدارتها في أي وقت أن يكون طرفاً في أي عقد من عقود المعاوضة التي تعرض على هذا المجلس لإقرارها إلا إذا رخصت الجمعية العامة مقدماً بأجراء هذا التصرف --- وحيث أن مدة الخمس سنوات قد أنتهت بالنسبة للشركة القابضة ومن ثم فإن ما تم من بيع وحدات لها داخل ضمن نشاط الشركة ولا يستلزم حتما الحصول على موافقة الجمعية مسبقاً عليها ويمكن أن لزم الأمر اعتماد ما تم من تصرف من الجمعية العامة عملاً بنص المادة ٥٤ من قانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ .
- بالنسبة لصرف بدل الجلسات وحصة السادة ممثلي الشركة القابضة في مجلس الإدارة مباشرة دون توريدها الى الجهة المختصة فإن تلك التعليمات تنظيمية ولا يترتب عليها البطلان وقد جرى العمل على ذلك منذ عشرات السنين دون اعتراض أو ملاحظة من الجهة المختصة (الشركة القابضة ) ويمكن تدارك ذلك مستقبلاً بعد ورود خطاب من الشركة القابضة يفيد ذلك .
- بالنسبة لإثبات الأصول الثابتة والمشروعات تحت التنفيذ والمخزون في ٢٠٢١/٦/٣٠ بقيمتها الدفترية فقد ورد الى الشركة الكتاب رقم ١٨٧٢٣ بتاريخ ٢٠٢١/٥/٢٣ من الشركة القابضة للتشييد والتعمير بأرجاء أعمال الجرد السنوي للعام المالي ٢٠٢١ والإكتفاء بالارصدة الدفترية لهذه الحسابات .

العضو المنتدب

والرئيس التنفيذي

مهندس /

تامر ناصر