



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 ...

نرفق لسيادتكم طيه رد الشركة على ما ورد من ملاحظات في تقريرى مراقبي حسابات الشركة.

وتفضلوا بقبول فائق الإحترام والتقدير ،،،

رئيس علاقات المستثمرين
أ. م. ناصر
أيمن فاروق طه

العضو المنتدب
والرئيس التنفيذي
مهندس /
(تامر ناصر)

تحريراً في ٢٩/١٢/٢٠٢١





رد الشركة على تقرير

الفحص المحدود للقوائم المالية للشركة في ٣٠ / ٩ / ٢٠٢١

السادة / مراقب الحسابات/ وحيد عبد الغفار وشركاه BT

الملاحظة

١ - لم نواف بدراسة اضمحلال الارصدة التالية في ٣٠ / ٩ / ٢٠٢١
أرصدة العملاء بمبلغ ١٧٢.٨ مليون جنيه - الموردين دفعات مقدمة بمبلغ ٢٩.٦ مليون جنيه -
ارصدة مدينة بمبلغ ٢٢.٦ مليون جنيه.

الرد:-

- سيتم دراسة كافة الارصدة المدينة والمتأخرات على عملاء الشركة طبقا لأعمار الديون ودراسة مدى
تعرض هذه المديونيات للإضمحلال وتحميل أثر ذلك على القوائم المالية للشركة في المراكز المالية
القادمة.

- مع العلم أن كافة هذه المتأخرات لها ضمان عيني عبارة عن وحدات أو اراضي أو منشآت كما في
حالة مديونية شركة ماجك دريمز وهي ذات قيمة تصاعديّة تكفي بالرجوع عليها لتغطية هذه
المتأخرات.

الملاحظة

٢ - لم يتم إثبات عقود الايجار وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) عقود التأجير

الرد:-

- سيتم إثبات إثر المعالجة المحاسبية بعد دراستها مع مكتب المراجع الخارجي للشركة وذلك عند اعداد
القوائم المالية للشركة في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢١ (الربع الثاني).

الملاحظة

٣ - لم تتأثر القوائم المالية للشركة بقيمة المطالبة عن مساحة ٧١٠ ألف متر مربع ضمن المساحة
الاجمالية لمدينة هليوبوليس الجديدة

الرد:-

- بالنسبة لعدم تأثر القوائم المالية في ٣٠ / ٩ / ٢٠٢١ بأية التزامات مالية بشأن المساحة الزائدة بمدينة
هليوبوليس الجديدة والتعويضات المطلوبة عن الأراضي المنزوع ملكيتها للمنفعة العامة بالقاهرة
الجديدة فإنه سيتم إجراء التصويب اللازم في ضوء ما تسفر عنه المباحثات مع وزارة الإسكان ووزير
قطاع الأعمال العام والشركة القابضة وما تنتهي إليه في ضوء المسطح الزائد والاراضي المنزوع
ملكيتها للمنفعة العامة بعمل المقاصة اللازمة بين المسطحين وتصويب الوضع في ضوء ما تنتهي إليه
هذه المباحثات.

- وقد تم بالفعل الاعتراف بمساحة ٥٠٦ الف م^٢ من المساحات المنزوعة كما أنه من المتوقع أن تزيد
قيمة التعويضات عن المساحة المنزوعة عن قيمة المساحة الزائدة.

العضو المنتدب
والرئيس التنفيذي
مهندس /
(تامر ناصر)



رد الشركة علي تقرير
الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية
شركة مصر الجديدة للإسكان و التعمير في ٢٠٢١/٩/٣٠

الملاحظة:-

١- بلغت خسائر الفترة من ٢٠٢١/٧/١ حتى ٢٠٢١/٩/٣٠ نحو ٧٥.١٩٨ مليون جنيه مقابل خسائر بنحو ٤١.٢٣٦ مليون جنيه عن ذات الفترة من العام السابق وبنسبة زيادة نحو ٨٢.٢ % ، في حين إستهدفت الموازنة التقديرية للشركة صافي ربح بنحو ٩.٢٨٣ مليون جنيه. ويرجع تدني نتائج أعمال الفترة نتيجة عدم وجود مبيعات خلال الفترة حيث اقتصرت مبيعات الإنتاج التام على إيرادات المشاركة مع شركة سوديك بنحو ٥٨.٨١٧ مليون جنيه فضلا عن ارتفاع مردودات المبيعات خلال الفترة بنحو ١٢٢.٧٢٤ مليون جنيه. نوصي بإعادة النظر في السياسة البيعية للشركة وسرعة الإنتهاء من المشروعات القائمة ومرافقها وتنشيط عمليات البيع لتعظيم إيراداتها بما يضمن تحسين نتائج أعمالها .

الرد:-

يرجع تدني نتائج أعمال الفترة من ٢٠٢١/٧/١ حتى ٢٠٢١/٩/٣٠ الى ما يلي:-
- عدم تحقيق المستهدف من بيع عدد ١١ وحدة / فيلا سكنية بقيمة بيعية قدرها ٣٠.٢٧٥ مليون جنيه بسبب قيام الشركة لأعاده التسعير لبعض المشروعات .
- ارتفاع قيمة مردودات المبيعات من الوحدات السكنية الى عدد ١٦ وحدة بقيمة بيعية قدرها ١٤.٤٥٣ مليون جنيه بسبب عدم قدرة بعض العملاء في الانضمام في السداد بسبب أحداث كورونا .
- قيام الشركة بفسخ قطعة أرض بمساحة ٢م٣١٣٢٦ بالحي التاسع بمدينه هليوبوليس الجديدة بلغت قيمتها البيعية ١٠٨.٢٧١ مليون جنيه تم بيعها مرة أخرى خلال شهر ديسمبر ٢٠٢١ .
- وتقوم الشركة حاليا بمراجعة التسعير لبعض المشروعات والنظر في الطلبات المقدمة من بعض العملاء الراغبين في شراء وحدات سكنية بمدينة هليوبوليس.
- وقد تم 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 الجارية في مطلع عام ٢٠٢٢ .

الملاحظة:-

٢- لم تتأثر القوائم المالية في ٢٠٢١/٩/٣٠ بما يلي:-
أ. تكلفة المساحة الزائدة عن القرار الجمهوري رقم ١٩٣ لسنة ١٩٩٥ والمعدل بالقرار الجمهوري رقم ١٦٥ لسنة ٢٠١٩ بنحو ٠.٧١٠ كم^٢ بأرض هليوبوليس في ضوء مطالبة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بتاريخ ٢٠٢١/٢/١٤ بمبلغ ١.٠٥٨ مليار جنيه كما لم تتأثر القوائم المالية بالتعويضات عن الأراضي المنزوع ملكيتها للمنفعة العامة بالقاهرة الجديدة ومدينة هليوبوليس الجديدة .

الرد:-

- بالنسبة لعدم تأثر القوائم المالية في ٢٠٢١/٩/٣٠ بأية التزامات مالية بشأن المساحة الزائدة بمدينة هليوبوليس الجديدة والتعويضات المطلوبة عن الأراضي المنزوع ملكيتها للمنفعة العامة بالقاهرة الجديدة فإنه 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 والاراضي المنزوع ملكيتها للمنفعة العامة بعمل المقاصة اللازمة بين المسطحين وتصويب الوضع في ضوء ما تنتهي اليه هذه المباحثات.
- وقد تم بالفعل الاعتراف بمساحة ٥٠٦ الف م^٢ من المساحات المنزوعة كما أنه من المتوقع أن تزيد قيمة التعويضات عن المساحة المنزوعة عن قيمة المساحة الزائدة.

احمد جابر ٢٠٢٢

- ٢ -

الملاحظة:-

ب. مصروفات تخص الفترة تتمثل في تأمينات، أجور، مصروفات أخرى متنوعة بلغ ما أمكن حصره منها نحو ١.٨٢٤ مليون جنيه.

الرد:-

هذه المصروفات تم قيدها خلال شهر أكتوبر ٢٠٢١ حيث لم ترد المطالبات والفواتير الخاصة بهذه المصروفات من الجهات التي تتعامل معها الشركة الا بعد الانتهاء من أقفال حسابات شهر سبتمبر ٢٠٢١ كما ان تحديد قيمة الحوافز والاجور الاضافية للعاملين بالشركة لا يتم بصفة نهائية الا بعد قيام قطاع الشئون الادارية بالشركة بمراجعة ايام العمل والاجازات والغياب وخلافه لجميع العاملين بالشركة مما يستغرق بعض الوقت الذي يتعدى فترة اعداد المركز المالي للشركة لذلك تم قيد هذه المصروفات خلال شهر أكتوبر ٢٠٢١.
هذا وسيتم مراعاة تحميل الفترة بما يخصها من مصروفات مستقبلاً.

الملاحظة:-

ج. مطالبات عن استهلاك المياه بمدينة هليوبوليس تخص العام لم يتم إثباتها بنحو ٣.٤٥١ مليون جنيه

الرد:-

تم إثبات هذه المصروفات وإجراء التسويات اللازمة لها خلال شهر أكتوبر ونوفمبر ٢٠٢١.

الملاحظة:-

د. عدم تأثر مخزون الإنتاج غير التام بقيمة المستخلصات عن أعمال منفذة ببعض مشروعات الشركة تخص الفترة بنحو ٩.١٦٦ مليون جنيه.
نوصي بمراعاة آثار ذلك على نتائج أعمال الفترة .

الرد:-

هذه المستخلصات تم قيدها خلال شهر أكتوبر / نوفمبر ٢٠٢١ حيث كانت تحت المراجعة الفنية والمالية أثناء فترة اعداد المركز المالي وسيتم مراعاة تحميل الفترة بما يخصها من مصروفات مستقبلاً.

الملاحظة:-

٣- مخالفة الشركة لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) (الإيجار التمويلي) الصادر بقرار السيد المستشار رئيس الجهاز المركزي للمحاسبات رقم ٧٣٢ لسنة ٢٠٢٠ الواجب التطبيق بداية من ٢٠٢٠/٧/١ حيث أنها مازالت تطبق معيار المحاسبة المصري رقم ٢٠ الصادر بقرار السيد رئيس الجهاز المركزي للمحاسبات رقم ٦٠٩ لسنة ٢٠١٦ وما ترتب على ذلك من تحميل مصروفات الفترة بنحو ٢٩.٥٨١ مليون جنيه مقابل إيرادات بنحو ١٨.٠٧٠ مليون جنيه أرباح بيع تقسيط مؤجلة.
نوصي بمراعاة تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) لما لذلك من آثار على نتائج الأعمال.

الرد:-

سيتم إثبات إثر المعالجة المحاسبية بعد دراستها مع مكتب المراجع الخارجي للشركة وذلك عند اعداد القوائم المالية للشركة في ٢٠٢١/١٢/٣١ (الربع الثاني).

الملاحظة:-

٤- تضمن مخزون الإنتاج غير التام مبلغ نحو ١٠.١ مليون جنيه تكلفة بعض مشروعات الشركة المتوقع تنفيذها منذ عام ٢٠١٩ بسبب عدول الشركة عن تنفيذها.
نوصي ببحث وتحقيق أسباب ذلك لتحديد المسئول وتحملها بتلك المبالغ.

الرد:-

سيتم دراسة ما ورد بالملاحظة وعمل التسويات اللازمة.

الملحوظة:-

٥- نحو ٦.٢ مليون جنيه فوائد مدينة تم رسملتها على مشروعات متوقفة بالمخالفة للفقرة ٢٠ من معيار المحاسبة المصري رقم ١٤ (الإقتراض).
نوصي بمراعاة معيار المحاسبة المصري ذات الصلة وتسوية المبلغ على مصروفات الفترة لصحة نتائج الأعمال.

الرد:-

سيتم مراعات معيار المحاسبة المصري عند إعداد القوائم المالية للشركة في ٢٠٢١/١٢/٣١.

الملحوظة:-

٦- بلغت قيمة متأخرات العملاء (أراضي - مباني - إيجارات) في ٢٠٢١/٩/٣٠ نحو ١٥٣.٤٩٩ مليون جنيه طبقا للبيان المقدم من الشركة يرجع تاريخ بعضها إلى السبعينات والثمانينات منها نحو ١٣٠.٥٨٤ مليون جنيه متأخرات شركة ماجيك دريمز مستأجر كازينو الميريلاند .
نوصي ببحث تلك المديونيات والعمل على سرعة تحصيلها ودراسة مدى تعرضها للإضمحلال وأثر ذلك على القوائم المالية.

الرد:-

- بالنسبة لمبلغ ٢٢.٩١٥ مليون جنيه قيمة متأخرات العملاء (أراضي - مباني - إيجارات) هناك العديد من المستأجرين يقوموا بسداد القيمة الإيجارية على يد محضر اما لامتناع الشركة عن إستلامها او لوجود منازعه بين بعض الورثة وبعضهم وهو ما نتج عن وجود هذه المتأخرات دفتريا ويتم بحثها مع الشئون القانونية حتى يمكن تحديد الموقف النهائي لتلك المتأخرات حيث يتم اتخاذ الإجراءات القانونية حيالها.
- كما تقوم الشركة حاليا بالاعتماد على التحصيل الذاتي بمعاونة مدير عام التحصيل لمتابعة أعمال التحصيل حيث بلغت جملة التحصيلات من هذه المتأخرات مبلغ (٤.١٨١ مليون جنيه) خلال الفترة من ٢٠٢١/٧/١ حتى تاريخه.
- وبالنسبة لمبلغ ١٣٠.٥٨٤ مليون جنيه قيمة المتأخرات الخاصة بشركة ماجيك دريمز. وبتاريخ ٢٠٢١/٥/٢٥ تم اعادة الجدولة المديونية المستحقة على المستغل بموجب المذكرة المعروضة على مجلس الادارة رقم (٤٧) وتمت الموافقة على ما يلي :-
١ - جدولة كافة المتأخرات المستحقة على المستغل بفائدة ٩.٢٥% سنويا متناقصة تحتسب اعتبارا من ٢٠٢١/٤/١ حتى نهاية السداد على ان يتم البدء فى سداد الجدولة اعتبارا من ٢٠٢٢/١/١.
- ٢ - تأجيل كافة مستحقات الشركة حتى نهاية ٢٠٢١ دون غرامات على ان تلتزم الشركة المستأجرة بسداد الايجار الشهري فقط اعتبارا من اول يوليو ٢٠٢١.
- ٣ - وفي حالة عدم التزام الشركة المستأجرة بسداد الاقساط المستحقة عليها فى مواعيدها طبقا لاتفاق الجدولة يحق لشركة اعتبار تلك الجدولة لاغية ومفسوخة ولا يعتد بها وتحل جميع الأقساط دفع واحدة وينفسخ تبعاً لذلك عقد الايجار من تلقاء نفسه مع حق الشركة فى استلام العين المؤجرة ووضع يدها عليها.

هذا وقد قام المستغل بسداد القيمة الإيجارية و ضريبة القيمة المضافة عن شهر يوليو واغسطس ٢٠٢١ ونظرا لقيام المستغل بأعمال داخل الحديقة على نفقته الخاصة سيتم حصرها بالكامل وعمل مقاصة بينها وبين القيمة الإيجارية المستحقة للشركة ابتداء من شهر سبتمبر ٢٠٢١.

الملحوظة:-

- ٧- تضمن حساب الأرصدة المدينة الأخرى المبالغتالية:
 - نحو ٩٥.٥٨٤ مليون جنيه قيمة أقساط متأخرة على بعض عملاء حوالات الحق منذ عدة سنوات سددتها الشركة نيابة عنهم للبنوك وفقاً لعقود حوالات الحق المبرمة مع تلك البنوك.
 - نحو ٢٢.٤٠٢ مليون جنيه مرحل من سنوات عهد طرف بعض شركات الكهرباء عن مقايسات أعمال خاصة بمشروعات الشركات.
 - نحو ١.٣٢١ مليون جنيه تمثل رصيد تأمينات لدى الغير أغلبها متوقف منذ سنوات.
 - نحو ٢٣.٣٨٣ جنيه شيكات مرتدة لبعض العملاء.
 - نحو ١٥٧ ألف جنيه رصيد متوقف للهيئة القومية للتأمينات الاجتماعية مرحل منذ سنوات بالمخالفة لطبيعة الحساب.
- يتعين بحث تلك المديونيات وإتخاذ الإجراءات اللازمة نحو تحصيلها ودراسة مدى تعرضها للإضمحلال وإدراج ما يتم إرتداده من الشيكات بحسابات العملاء المختصة.

الرد:-

- بالنسبة لمبلغ ٩٥.٥٨٤ مليون جنيه قيمة الأقساط المتأخرة على بعض عملاء حوالات الحق فإنه طبقاً لعقود حوالات الحق فإن الشركة ملزمة بسداد الأقساط في مواعيدها ويتم تحصيل الأقساط من العملاء بغرامات تأخير بعد ذلك ومعظم العملاء المتأخرين في السداد تم إحالتهم للشئون القانونية في حينه وعقب توقفهم عن السداد لاتخاذ كافة الإجراءات القانونية.
- بالنسبة لمبلغ ٢٢.٤٠٢ مليون جنيه رصيد العهد طرف بعض شركات الكهرباء تم تسوية مبلغ (٣) مليون جنيه خلال ديسمبر ٢٠٢١ وسيتم عمل التسويات اللازمة لباقي المبلغ وتحويلها لحساب الموردين حين الانتهاء من الاعمال وتحديد مركز التكلفة الواجب التحميل عليه وذلك خلال الربع الثالث من العام المالي ٢٠٢٢/٢٠٢١.
- بالنسبة لمبلغ ١.٣٢١ مليون جنيه رصيد تأمينات لدى الغير فهو يمثل قيمة تأمينات طرف بعض الجهات سيتم دراستها ورد ما انتفى الغرض منه.
- بالنسبة لمبلغ ٢٣.٣٨٣ مليون جنيه قيمة الشيكات المرتدة لبعض العملاء يتم التواصل مع العملاء عن طريق لجنة التحصيل برئاسة مدير عام التحصيل لتوريد قيمة هذه الشيكات بخزينة الشركة هذا ويتم اعداد تقرير شهري يتم عرضه على السيد المهندس / العضو المنتدب والرئيس التنفيذي للشركة للمتابعة.
- بالنسبة لمبلغ ١٥٧ ألف جنيه رصيد متوقف للهيئة القومية للتأمينات الاجتماعية مرحل منذ سنوات سيتم عمل اللازم بشأنها وذلك من خلال اللجنة المختصة لدراسة كافة الارصدة المدينة.
- هذا وسيتم حصر كافة الارصدة المدينة والمتأخرات على عملاء الشركة واعداد دراسة لها طبقاً لأعمار الديون ودراسة مدى تعرض هذه المديونيات للإضمحلال.

الملحوظة:-

- ٨- لم نتمكن من التحقق من صحة أرصدة الشيكات المرتدة الظاهرة بالقوائم المالية في ٢٠٢١/٩/٣٠ بحسابي العملاء والحسابات المدينة بمبلغ ٥٤.٥٨٣ مليون جنيه، ٢٣.٣٨٣ مليون جنيه على الترتيب. نوصي بموافقاتنا ببيانات تلك الشيكات حتى يمكن التحقق من صحتها لما لذلك من آثار على القوائم المالية.

الرد:-

تم تشكيل لجنة بموجب القرار الإداري رقم (١٣٥) لسنة ٢٠٢١ وذلك لمراجعة الشيكات المرتدة ومطابقتها مع الرصيد الفعلي حيث تبين من أعمال اللجنة أن هناك تعديل في اثبات بعض إيصالات السداد الخاصة بالشيكات المرتدة مما كان له الأثر في عدم المطابقة وسيتم موافاتكم بتقرير أعمال اللجنة فور الانتهاء من أعمالها بنهاية الشهر الجاري موضح به كافة البيانات الخاصة بتلك الشيكات والتسويات اللازمة التي تم إجراءها حتى تتم المطابقة بين رصد الجرد الفعلي للشيكات المرتدة والرصيد الدفترى.

احمد جابر ٢٠٢٢

الملاحظة:-

٩- لم تقم الشركة بحساب أثر الإضمحلال على أرصدة العملاء والحسابات المدينة في ٢٠٢١/٩/٣٠ وذلك بالمخالفة لمعايير المحاسبة المصرية في هذا الشأن. يتعين مراعاة أثر ذلك على القوائم المالية في ٢٠٢١/٩/٣٠.

الرد:-

- سيتم دراسة كافة الارصدة المدينة والمتأخرات على عملاء الشركة طبقا لأعمار الديون ودراسة مدى تعرض هذه المديونيات للإضمحلال وتحميل أثر ذلك على القوائم المالية للشركة في المراكز المالية القادمة.

- مع العلم أن كافة هذه المتأخرات لها ضمان عيني عبارة عن وحدات أو اراضي أو منشآت كما في حالة مديونية شركة ماجك دريمز وهي ذات قيمة تصاعدية تكفي بالرجوع عليها لتغطية هذه المتأخرات.

الملاحظة:-

١٠- عدم مطابقة أرصدة النقدية بالدفاتر في ٢٠٢١/٩/٣٠ مع كشوف حساب البنوك حيث أظهرت الدفاتر رصيد البنك الأهلي بالزيادة بنحو ٢٩٢.٢٨٤ ألف جنيه. نوصي ببحث الفرق وإجراء التصويب اللازم لصحة أرصدة القوائم المالية.

الرد:-

تم عمل التسوية اللازمة خلال شهر نوفمبر ٢٠٢١ وذلك طبقا لكشف الحساب الجارى الخاص بالبنك الأهلي.

الملاحظة:-

١١- مازال حساب الموردين يتضمن مبلغ نحو ٢١.٨٢٩ مليون جنيه قيمة ما تم سداده كدفعة مقدمة تحت حساب شراء أرض بمساحة ٣١٠٧ م٢ بشارع العزيز بالله بالزيتون من الشركة العامة للمشروعات الكهربائية إيليجكت بموجب العقد المؤرخ ٢٠١٧/٦/١٨ رغم الإتفاق على التخارج السلمي بتاريخ ٢٠١٨/٥/١٤. نوصي بضرورة إتخاذ كافة الإجراءات القانونية الكفيلة باستيداء حق الشركة ومدى تعرض المديونية للإضمحلال.

الرد:-

- ورد خطاب من الشركة القابضة بتاريخ ٢٠٢١/١١/١١ مفاده انه في حالة وجود خلاف يتم عقد اجتماع مشترك بالشركة القابضة لحل الخلاف من منطلق دورها في حل النزاعات القائمة بين شركاتها التابعة وبعضها البعض وديا وهو ما يتفق مع التعميم الصادر من وزارة قطاع الاعمال العام بعدم اتخاذ أى إجراءات قانونية ضد الجهات الحكومية والشركات التابعة والسعى لحل النزاعات بالطرق الودية. كما جاء في هذه الخطاب أنه جارى تعديل استخدام هذه الارض المخصصة للمنفعة العامة حتى يتم تسليمها لشركة مصر الجديدة وقد ردت الشركة برغبتها في استرداد القيمة بالإضافة الى الفوائد.

الملاحظة:-

١٢- ما زال الحساب المدين للموردين (الشاذ) يتضمن المبالغ التالية:-

- نحو ٣٧.٩٩٩ مليون جنيه لشركة توزيع كهرباء القاهرة يمثل باقي قيمة دفعات مقدمة تم صرفها للمورد لمقاييسات توريد وتركيب مهمات التغذية بشيراتون في العام المالي ٢٠١٧/٢٠١٨ ولم يتم تسويتها.
- نحو ٢٠ مليون جنيه لجهاز مدينة القاهرة الجديدة تمثل قيمة مقاييسات تقديرية بخصوص تصميم وتنفيذ خط المياه المغذي لأرض الشركة بالقاهرة الجديدة (هليوبارك) تم صرفها للجهاز في العام المالي ٢٠١٦/٢٠١٧ ولم يتم تسويته.

يتعين بحث ودراسة تلك المديونيات ومتابعة تنفيذ تلك الأعمال وإتخاذ مايلزم بشأنها من إجراءات وتسوية تلك المبالغ .

الرد:-

- بالنسبة لمبلغ ٣٧.٩٩٩ مليون جنيه لشركة توزيع كهرباء القاهرة. سيتم بحث هذه المديونية وإجراء التسوية اللازمة في ضوء قيمة المنفذ من الأعمال.
- بالنسبة لمبلغ ٢٠ مليون جنيه لجهاز مدينة القاهرة الجديدة. تم مخاطبة جهاز مدينة القاهرة الجديدة لموافاتها بقيمة المقايسة النهائية وفي انتظار الرد لا جراء التسويات اللازمة.

الملاحظة:-

١٣- لم تتأثر قائمة الدخل عن الفترة من ٢٠٢١/٧/١ حتى ٢٠٢١/٩/٣٠ بقيمة الضريبة المؤجلة وكذا المساهمة التكافلية. نوصي بمراعاة أثر ذلك على نتائج الأعمال.

الرد:-

سيتم مراعاة ذلك عند اعداد القوائم المالية ٢٠٢١/١٢/٣١.

الملاحظة:-

- عدم إستغلال بعض أصول الشركة وما لذلك من آثار على إيرادات ونتائج أعمالها منها مايلي:-
- مدينة غرناطة رغم الإنتهاء من مشروع تطويرها واستلامها إبتدائياً في ٢٠١٩/٣/٢٨ .
- منطقة الشولاند و حديقة الطفل البالغ مساحتها نحو ٥٨٢٤ م^٢ رغم ترسية إيجارها في ٢٠١٩/١٠/١٦ على شركة إتقان جروب للتطوير والتنمية العقارية بقيمة إيجار شهري قدرها ١.٤٥٢ مليون جنيه بزيادة ١٠ % سنوياً ولمدة تسع سنوات ، إلا أنه تم إلغاء الترسية في ٢٠٢١/١٠/١٧ أي بعد عامين من تاريخ الترسية ومصادرة التأمين الإبتدائي بمبلغ وقدره ٥٠٠ ألف جنيه وخضم المصروفات الإدارية بمبلغ وقدره ٢٨٨.٤ الف جنيه ورد خطاب الضمان النهائي بمبلغ نحو ٥.٢٦٧ مليون جنيه.
- أرض الشركة بالقاهرة الجديدة البالغ مساحتها ١٦٥٨.١٧ فدان رغم مرور أكثر من سبع سنوات على صدور القرارين الوزاريين رقمي ١٢١.١٢٦ بتاريخ ٢٠١٤/٢/١٢ وفي ضوء إنفاق الشركة نحو ١٠٩ مليون جنيه على تخطيط المشروع و سداد تعويضات لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة عن الإرتفاعات الجزء المطور من المنتزه السياحي البالغ مساحته (١٦) فدان منذ طلب المستأجر شركة فاسيليتي لإدارة وتشغيل وصيانة المنشآت بفسخ التعاقد في إبريل ٢٠٢٠ وذلك على الرغم من تحمل شركة مصر الجديدة لمبلغ نحو ٥٢.٢ مليون جنيه في سبيل تطويرها.
- يتعين سرعة العمل على إستغلال تلك الطاقات العاطلة لما لذلك من آثار على إيرادات الشركة ونتائج أعمالها.

الرد:-

- بالنسبة لمدينة غرناطة. تقوم 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. ونظراً لأن مبنى غرناطة له أبعاد أخرى غير أن تقوم الشركة بالإستثمار فيه للحصول على عائد منه فهو مبنى تراشي ومعلم أثري (Land Mark) قديم ويحتاج إلى المحافظة عليه وما تم عمله في المبنى سابقاً تم لإعادة رونقه إلى ما كان عليه ومن المتوقع أن يكون هناك طرح خلال الفترة القادمة وتكون الترسية خلال الربع الاول من عام ٢٠٢٢.
- وبالنسبة لمنطقة الشولاند و حديقة الطفل. جارى اعداد كراسة شروط تمهيدا لطرحها على المستثمرين وجرى تلقي عروض والاجتماع مع المهتمين تمهيدا لاستثمار منطقة الشولاند و حديقة الطفل.

احمد جابر ٢٠٢٢

-٧-

- 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 لطرحها لكبار المستثمرين بنظام المشاركة بالإيرادات مع الشركة عن طريق مزايده بنظام المظاريف المغلقة وتم الإعلان عن ذلك بالجرائد 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 والتبديت من ٢٠٢١/٨/١٠.
-وبتاريخ ٢٠٢١/٨/١٠ قامت اللجنة المشكلة الخاصة باستلام العروض وفض المظاريف الفنية بعملها وتم استلام عدد ٣ مظاريف مالية وهم كالاتي.
- شركة ماونت فيو للتنمية والاستثمار العقاري.
- شركة ماجد الفطيم.
- شركة حسن علام العقارية.
-وبتاريخ ٢٠٢١/١٠/١٠ تم فتح المظاريف المالية للشركات المقبولة فنياً وبعد أن قامت اللجنة بدراستها قامت الشركة بمخاطبة الشركات الثلاث بتحديث العروض المقدمة.
-وبتاريخ ٢٠٢١/١٢/١٩ تم استلام العروض المالية الجديدة وجرى دراستها عن طريق اللجنة المشكلة من الشركة لذلك الغرض.
-وبتاريخ ٢٠٢١/١٢/٢٧ تم اجتماع اللجنة المالية لإعادة تقييم العروض المالية والتي من المتوقع الانتهاء من عملها بالترسية في مطلع عام ٢٠٢٢

●بالنسبة للجزء المطور من المنزه السياحي البالغ مساحته (١٦) فدان.
جرى دراسة عروض مقدمة للشركة لإدارة الجزء المطور وعقد اجتماعات مع الشركات المتقدمة تمهيداً لاستكمال عروضهم الفنية والمالية حتى يتم العرض على اللجنة المشكلة من مجلس الادارة .

الملاحظة:-

- لم يتم حسم الخلاف بشأن الأراضي المتعدي عليها البالغ إجمالي مساحتها نحو ١١.٢ مليون متر مربع طبقاً لبيان الشركة بعضها منذ ١٩٧٩ .
نوصي بسرعة حسم تلك الخلافات وإتخاذ مايلزم من إجراءات حفاظاً على حقوق الشركة.

الرد:-

يتم متابعة كافة الدعاوى المرفوعة عن طريق قطاع الشئون القانونية بالشركة واتخاذ ما يلزم في ضوء الاحكام الصادرة لصالح الشركة.



احمد جابر ٢٠٢٢

الملحوظة:-

- تحملت الشركة أعباء تمويلية (فوائد مدينة وعمولات) بلغت عن الفترة من ٢٠٢١/٧/١ حتى ٢٠٢١/٩/٣٠ نحو ٤٩.١١١ مليون جنيه ، تم رسمة نحو ٤٦.٤٨٩ مليون جنيه على المشروعات وتحميل المتبقي البالغ نحو ٢.٦٢٢ مليون جنيه على قائمة الدخل، فضلاً عن تحمل الشركة فرق أعباء إيجار تمويلي بنحو ١١.٥١١ مليون جنيه.
يتعين إعادة النظر في السياسة التمويلية للشركة بما يخفف أعباء الشركة ويعظم أرباحها .

الرد:-

سيتم إعادة هيكلة الشركة مالياً ومن ضمن استراتيجية الشركة مستقبلاً العمل على تخفيض المديونيات طرف البنوك واستخدام أسلوب التمويل Finance Project لتمويل المشروعات بدلاً من السحب على المكشوف وذلك لتقليل الأعباء التمويلية مع العمل على سداد الديون في أقرب فرصة.
هذا وقد بلغت أرصدة السحب على المكشوف في ٢٠٢١/٩/٣٠ مبلغ (٥٧٠) مليون جنيه بإنخفاض قدره (١٥٨) مليون جنيه عن أرصدة السحب على المكشوف في ٢٠٢١/٦/٣٠.
هذا وسيتم استخدام حصيلة مبيعات الاراضي السابقة والحالية في تخفيض مديونيات البنوك على مدى عام ٢٠٢٢/٢٠٢١ وتوفير مبالغ لتغطية خطه التطوير الحالية بالشركة بالإضافة الى تنشيط عملية المبيعات في الفترة المقبلة لزيادة الإيرادات والحد من السحب المكشوف وأعباءه التمويلية الباهظة.

العضو المنتدب

والرئيس التنفيذي

(تامر ناصر)

مهندس/

