



مصر الجديدة
للإسكان و التعمير

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

١٠٨
٢١/٣/٢٠٢٢

السيدة الأستاذة / رئيس قطاع الشركات المقيدة بالبورصة المصرية

تحية طيبة وبعد

إحافا إلى كتابنا لسيادتكم رقم (٩٥) بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٨ والمرفق به تقرير السادة - مراقبي

الحسابات عن الفترة المالية المنتهية في ٢٠٢١/١٢/٣١.

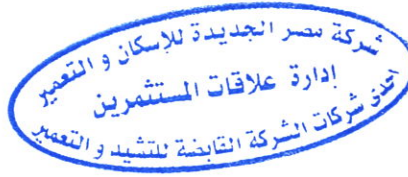
نتشرف بأن نرفق طيه لسيادتكم رد الشركة علي ماورد من ملاحظات بالتقرير المذكور .

رجاء التفضل بالإحاطة والتنبيه باللازم.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ..

رئيس علاقات المستثمرين

أيمن فاروق طه



تحريرا في: ٢٠٢٢/٣/٢١



تقرير
فحص محدود للقوائم المالية الدورية
لشركة مصر الجديدة للإسكان و التعمير في ٢٠٢١/١٢/٣١

الملاحظة:-

- ١- لم تتأثر قائمة المركز المالي في ٢٠٢١/١٢/٣١ بنحو ٤,٨ مليون جنيه قيمة مستخلصات أعمال لمقاولي الباطن ببعض مشروعات الشركة المنفذة خلال الفترة.
- ٢- لم تتأثر قائمة الدخل بنحو ٢,٨٣٣ مليون جنيه قيمة أجور واستهلاكات كهرباء ومصروفات أخرى ، كما لم تتأثر بقيمة الضريبة المؤجلة بالمخالفة لمعايير المحاسبة المصرية معيار (٢٤) ضرائب الدخل ، ومعيار (٣٠) القوائم المالية الدورية.
- نوصي بمراجعة أثر ذلك على نتائج أعمال الشركة .

الرد:-

- بالنسبة ٤,٨ مليون جنيه قيمة مستخلصات أعمال لمقاولي الباطن ببعض مشروعات الشركة المنفذة. فهذه المستخلصات تم قيدها خلال شهر يناير / فبراير ٢٠٢٢ حيث كانت تحت المراجعة الفنية والمالية أثناء فترة اعداد المركز المالي وسيتم مراعاة ذلك مستقبلاً.

- بالنسبة ٢,٨٣٣ مليون جنيه قيمة أجور واستهلاكات كهرباء ومصروفات أخرى. لم ترد المطالبات والفواتير الخاصة بهذه المصروفات من الجهات التي تتعامل معها الشركة الا بعد الانتهاء من أقفال حسابات شهر ديسمبر 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 يناير ٢٠٢٢.

- بالنسبة لقيمة الضريبة المؤجلة. سيتم مراعاة ذلك مستقبلاً.

الملاحظة:-

- ٣- عدم التزام الشركة بتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) " الأدوات المالية" لحساب أثر الإضمحلال على أرصدة العملاء وأرصدة الحسابات المدينة المتوقفة في ٢٠٢١/١٢/٣١، فضلاً عن عدم قيام الشركة بقياس الأثر المالي لتطبيق معيار المحاسبة المشار اليه على كافة عناصر القوائم المالية لقياس القيمة العادلة لها وحساب الخسائر الائتمانية المتوقعة وكذا معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) " عقود التاجير " بشأن الإفصاح عن عقود الإيجار التي تبرمها الشركة .
- نوصي بمراجعة تطبيق معايير المحاسبة المصرية ذات الصلة.

الرد:-

- سيتم إثبات الاثر المالي لتطبيق المعيار المحاسبي المذكور وذلك بعد دراسته مع مكتب المراجع الخارجي للشركة عند اعداد القوائم المالية للشركة في ٢٠٢٢/٣/٣١ (الربع الثالث).
- وبالنسبة للإفصاح عن عقود الإيجار التي تبرمها الشركة طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) " عقود التاجير " سيتم الإفصاح عن عقود الإيجار المبرمة مع الشركة وذلك عند اعداد القوائم المالية في ٢٠٢٢/٣/٣١.

الملاحظة:-

- ٤- اختلاف أرصدة الشيكات المرتدة الظاهرة بالقوائم المالية في ٢٠٢١/١٢/٣١ بحساب العملاء والبالغ نحو ٦٨,٨ مليون جنيه عن أرصدة الدفاتر البالغة نحو ٦٥,٥ مليون جنيه مما يصعب معه التحقق من صحة أرصدة تلك الشيكات. نوصي ببحث أسباب الاختلاف وتسويته واتخاذ الاجراءات اللازمة لتحصيلها.

الرد:-

سيتم دراسة اسباب الاختلاف وذلك عن طريق اللجنة السابق تشكيلها بموجب القرار رقم (١٣٥) لسنة ٢٠٢١ وتسوية هذه الفروق واتخاذ الاجراءات اللازمة لتحصيلها.

احمد جابر

الملاحظة :-

٥- مازال حساب الموردين (الشاذ) يتضمن نحو ٢٠,٥ مليون جنيه قيمة المبالغ المسددة تحت حساب شراء أرض بمساحة ٣١٠٧ م^٢ بشارع العزيز بالله بالزيتون من الشركة العامة للمشروعات الكهربائية (إليجكت) بموجب العقد المؤرخ ٢٠١٧/٦/١٨ رغم الإتفاق على التخرج السلمي بتاريخ ٢٠١٨/٥/١٤ .
نوصي باتخاذ الإجراءات القانونية لاستيلاء حق الشركة وقياس مدى تعرض المديونية للإضمحلال.

الرد:-

- بتاريخ ٢٠٢٢/١/٩ تم عقد اجتماع بمقر الشركة القابضة بحضور كلا من العضو المنتدب والرئيس التنفيذي لشركة السد العالي للمشروعات الكهربائية والصناعية (هايديليكو) وشركة مصر الجديدة - لبحث الموضوع.
- وبتاريخ ٢٠٢٢/١/١١ ورد خطاب من شركة هايديليكو مفاده أنه جاري حاليا إتخاذ إجراءات رفع النفع العام عن قطعة الارض المشار إليها وبعد إتمام إجراءات رفع النفع العام سيتم عمل الاستيلاء العيني مع أحد البنوك على قطعة الارض المشار إليها وسداد المديونية الخاصة بشركة مصر الجديدة.
- وعدم اتخاذ الشركة الإجراءات القانونية يرجع الى التعليمات الصادرة من وزارة قطاع الاعمال العام بعدم اتخاذ اي إجراءات قانونية ضد الجهات الحكومية والشركات التابعة والسعي لحل النزعات بالطرق الودية .

الملاحظة:-

٦- بلغت مطالبة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة نحو ١,٠٥٨ مليار جنيه قيمة المساحة الزائدة عن القرار الجمهوري رقم ١٩٣ لسنة ١٩٩٥ البالغة نحو ٠,٧١٠ كم^٢ بأرض مدينة هليوبوليس الجديدة يقابلها مطالبة من الشركة بتعويضات عن الأراضي المنزوع ملكيتها للمنفعة العامة بنحو ٣٦,٨٣٠ فدان بالقاهرة الجديدة ، نحو ٨٦١٧٧ متر بمدينة هليوبوليس الجديدة والصادر بشأنهما القرار الجمهوري رقم ٣٠٥ لسنة ٢٠١٧ لنزع ملكيتها للمنفعة العامة.
نوصي بمتابعة حسم الخلاف لتحديد موقف الشركة تجاه التعويضات المستحقة والمستحق طرفها لهيئة المجتمعات العمرانية .

الرد:-

- 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 وأخرها إجتماع بتاريخ ٢٠٢٢/١/٣١ بمقر هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.
- وبتاريخ ٢٠٢٢/٣/٢ تم اعداد خطاب الى السيد المهندس/ معاون وزير الاسكان - والمشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والذي يوضح وجهة نظر الشركة في المساحات التي من الممكن استنزائها من المساحة الزائدة.
- وبتاريخ ٢٠٢٢/٣/٣ تم موافاة السيد المهندس / العضو المنتدب والرئيس التنفيذي للشركة القابضة بصورة من المخاطبة الصادرة الى هيئة المجتمعات العمرانية للكرم بالتوجيه بمايلزم.
- أما بالنسبة للمساحات التي صدر بشأنها القرار الجمهوري رقم ٣٠٥ لسنة ٢٠١٧ باضفاء صفة النفع العام عليها بمنطقتي هليوبوليس الجديدة والقاهرة الجديدة فحتى تاريخه لم يتم إستصدار قرار نزع ملكية حتى تتمكن الشركة من السير في إجراءات المطالبة بالتعويضات اللازمة كما أنه من المتوقع أن تزيد قيمة التعويضات عن المساحة المنزوعة عن قيمة المساحة الزائدة.

احمد جابر
المرشود

الملحوظة:-

- ٧- عدم إستغلال بعض أصول الشركة والتي تمثل طاقة عاطلة منها :
- مدينة غرناطة رغم الإنتهاء من مشروع تطويرها واستلامها منذ ٢٨/٣/٢٠١٩ .
 - منطقة الشولاند وحديقة الطفل البالغ مساحتها نحو ٥٨٢٤ م^٢
 - الجزء المطور من المنتزه السياحي البالغ مساحته (١٦) فدان منذ إبريل ٢٠٢٠
- نوصى بسرعة العمل على إستغلال الطاقات العاطلة لتعظيم نتائج الشركة.

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 تراثي 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 في اقرب وقت.

• وبالنسبة لمنطقة الشولاند و حديقة الطفل

تم اعداد كراسة شروط وتم الاعلان عن مد اجل تقديم العروض الخاصة بطرح تأجير عن طريق الممارسة العامة لمنطقة الشولاند و حديقة الطفل بالجراند الرسمية يوم ١٧/٢/٢٠٢٢ للاستغلال في الانشطة السياحية والترفيهية وأخر موعد لتلقى العروض يوم ١٥/٣/٢٠٢٢ وقد تم بيع عدد(٦) كراسات للمستثمرين حتى تاريخه وسيتم تحديد جلسته لفتح المظاريف خلال الفترة القادمة وبعدها تتم اجراءات الترسية.

• بالنسبة للجزء المطور من المنتزه السياحي البالغ مساحته (١٦) فدان.

جاري 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 .

الملحوظة:-

- ٨- لم يتم حسم الخلاف بشأن الأراضي المتعدي عليها البالغ إجمالي مساحتها نحو ١١,٢ مليون متر مربع والتي يرجع بعضها لعام ١٩٧٩ وذلك طبقاً لبيان الشركة.
- نوصي بسرعة حسم تلك الخلافات وإتخاذ ما يلزم من إجراءات حفاظاً على حقوق الشركة.

الرد:-

مرفوع دعاوى قضائية من الشركة بخصوص تلك التعدييات مازالت متدولة وسيتم اتخاذ الاجراءات اللازمة في ضوء مايصدر من احكام .

احمد جابر
المرتبطة



الملاحظة:-

٩- بلغت الأعباء التمويلية خلال الفترة نحو ١١٠,٠٣٢ مليون جنيه تم رسمة نحو ٨٠,٨ مليون جنيه على المشروعات ولم نواف بالأساس المعتمد من السلطة المختصة في تحميل ورسمة تلك المشروعات .
يتعين موافاتنا بالأسس التي استندت عليها الشركة في توزيع تلك الفوائد وإعادة النظر في السياسة التمويلية للشركة بما يخفف أعبائها.

الرد:-

- بالنسبة للأسس التي استندت عليها الشركة في توزيع الفوائد ترجع الى:-

١ - قيام الشركة بالحصول على قرض بمبلغ ١,٢٠٠ مليار جنيه من بنك القاهرة وذلك للصرف على مشروعات المرافق والاسكان وحيث كانت شرائح استلام القرض كما يلي :-
- الشريحة الاولى ٩٠٠ مليون جنيه تم استخدامها في سداد تكاليف المرافق لمدينة هليوبوليس (صرف / إستعاضة)

- الشريحة الثانية ٢٠٠ مليون جنيه والتي تم استخدامها لتطوير مشروعات الشركة (صرف / إستعاضة). وقد بلغت قيمة الفوائد الخاصة بهذه الشرائح مبلغ (٤٧,٤٣٩ مليون جنيه) تم رسمتها على المشروعات في ٢٠٢١/١٢/٣١

- الشريحة الثالثة ١٠٠ مليون جنيه تم استخدامها في سداد تكاليف مرافق وتطوير حديقة الميريلاند - مدينة غرناطة تم رسمة الفوائد الخاصة بهذا المبلغ على قائمة الدخل في ٢٠٢١/١٢/٣١
- مع العلم بأنه تم مراعاة استبعاد ما يخص المشروعات المنتهية والمتوقفة من الفوائد وتحميلها ايضاً على قائمة الدخل تطبيقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم ١٤ والخاص بتكلفة الاقتراض.

٢- كما تم رسمة قيمه الفوائد المحملة على ارصدة السحب على المكشوف والسابق صرفها ايضاً على مشروعات الاسكان والمرافق بالشركة والبالغ قدرها خلال الفترة مبلغ (٣٣,٤٢٥ مليون جنيه) وفقاً لنسب استفادة كل مشروع .

ويتم حالياً إعادة هيكلة الشركة مالياً ومن ضمن استراتيجية الشركة مستقبلاً العمل على تخفيض المديونيات طرف البنوك واستخدام أسلوب التمويل Project Finance لتمويل المشروعات بدلا من السحب على المكشوف وذلك لتقليل الأعباء التمويلية مع العمل على سداد الديون في أقرب فرصة.

هذا وقد بلغت ارصدة السحب على المكشوف في ٢٠٢١/١٢/٣١ مبلغ (٥٥٣) مليون جنيه بإنخفاض قدره (١٥٧) مليون جنيه عن ارصدة السحب على المكشوف في ٢٠٢١/٦/٣٠ البالغ قدرها (٧٢٨) مليون جنيه.

هذا وسيتم استخدام حصيلة مبيعات الاراضي في تخفيض مديونيات البنوك على مدى عام ٢٠٢٢/٢٠٢١ وتوفير مبالغ لتغطية خطه التطوير الحالية بالشركة بالإضافة الي تنشيط عملية المبيعات في الفترة المقبلة لزيادة الإيرادات والحد من السحب المكشوف وأعباؤه التمويلية الباهظة.

العضو المنتدب
والرئيس التنفيذي
مهندس /
(تامر ناصر)

احمد جابر
المرشود