



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 ...،

نتشرف بأن نرفق لسيادتكم طيه تقرير الجهاز المركزى للمحاسبات الخاص بالفحص المحدود للقوائم المالية للشركة في ٢٠٢٢/٦/٣٠ ، و رد الشركة على ما ورد من ملاحظات بالتقرير المذكور.
وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير

رئيس علاقات المستثمرين

أ.ج.م. فاروق طه

العضو المنتدب

والرئيس التنفيذي

مهندس /
(تامر ناصر)



تحريرا في : ٢٠٢٢/١٠/٢٣



تقرير

فحص محدود للقوائم المالية الدورية

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير في ٢٠٢٢/٦/٣٠

إلى السادة / رئيس وأعضاء مجلس الإدارة .

مقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي المرفقة لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) خاضعة للقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ وتعديلاته ، عن الفترة المالية المنتهية في ٢٠٢٢/٦/٣٠ ، وكذا قوائم الدخل والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن فترة الاثنى عشر شهراً المنتهية في ذلك التاريخ ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى . وإدارة الشركة هي المسئولة عن إعداد القوائم المالية الدورية هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وتنحصر مسئوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية الدورية وفي ضوء فحصنا المحدود لها.

نطاق الفحص المحدود

قمنا بفحصنا المحدود طبقاً للمعيار المصري لمهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠) ويشمل الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية عمل استفسارات بصورة أساسية من الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية ، وتطبيق إجراءات تحليلية وغيرها من إجراءات الفحص المحدود ويقل الفحص المحدود جوهرياً في نطاقه عن عملية مراجعة التي تتم طبقاً لمعايير المراجعة المصرية ، وبالتالي لا يمكننا الحصول على تأكيد بأننا سنصبح على دراية بجميع الأمور الهامة التي قد يتم اكتشافها في عملية المراجعة ، وعليه فنحن لا نبدى رأى مراجعة على هذه القوائم المالية .

أساس إبداء استنتاج متحفظ :-

- لم تتأثر القوائم المالية في ٢٠٢٢/٦/٣٠ بمبالغ تخص فترة المركز المالي تتمثل في :-
 - نحو ٣,١٩٤ مليون جنيه قيمة مستخلصات أعمال مقاولي التنفيذ ببعض مشروعات الشركة تخص الفترة.
 - نحو ٧٥٥,٣٥٠ ألف جنيه قيمة أجور واستهلاكات كهرباء ومصروفات أخرى تخص الفترة المعد عنها المركز المالي .
 - نحو ٣,٤١٢ مليون جنيه قيمة استهلاك المياه بمدينة هليوبوليس عن شهري مايو ويونيه بمدينة هليوبوليس لم يتم أثباتها هذا بالإضافة الى قيام جهاز مدينة بدر بمطالبة الشركة بمبلغ تقديري بنحو ٥ مليون جنيه سددت الشركة منه مبلغ ٣,٥ مليون جنيه ولم يتم حسم الخلاف بين الشركة وجهاز مدينة بدر على باقى قيمة المطالبة .
 - نحو ١,٤٠٠ مليون جنيه قيمة استهلاك الكهرباء عن شهر يونيو ٢٠٢٢ بمدينة هليوبوليس .

• نحو ١٨٦,٥٧ ألف جنيه قيمة مصروفات القطع الخاصة بحوالة الحق المبرمة مع بنك الصادرات
فى يونيو ٢٠٢٢.

- لم يتم حساب أثر الاضمحلال على أرصدة العملاء وأرصدة الحسابات المدينة المتوقفة فى ٢٠٢٢/٦/٣٠ ،
فضلاً عن عدم قيام الشركة بقياس الأثر المالى لتطبيق معيار المحاسبة رقم (٤٧) الأدوات المالية على
كافة عناصر القوائم المالية لقياس القيمة العادلة لها وحساب الخسائر الإئتمانية المتوقعة.
- لم تتأثر القوائم المالية بتكلفة المساحة الزائدة عن القرار الجمهوري رقم ١٩٣ لسنة ١٩٩٥ والمعدل بالقرار
الجمهوري رقم ١٦٥ لسنة ٢٠١٩ بنحو ٢,٧١٠ كم ٢ بأرض مدينة هليوبوليس الجديدة في ضوء مطالبة
هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بتاريخ ٢٠٢١/٢/١٤ بمبلغ ١,٠٥٨ مليار جنيه وكذا بقيمة التعويضات
عن أراضي الشركة المنزوع ملكيتها وإضفاء صفة النفع العام عليها بالقرار الجمهوري رقم ٣٠٥ لسنة
٢٠١٧ بنحو ٣٦,٨٣٠ فدان بالقاهرة الجديدة ونحو ٨٦١٧٧,٥٧ متر بمدينة هليوبوليس الجديدة.
- بلغت متأخرات العملاء (أراضي - مباني - إيجارات) نحو ٢٩٧,٢٨٧ مليون جنيه منها
نحو ١٤٥,٧٢٤ مليون جنيه متأخرات شركة ماجيك دريمز مستأجر كازينو الميريلاند ،
ونحو ٩١,٦٨٣ مليون جنيه قيمة أقساط متأخرة على بعض عملاء حوالات الحق مرحلة منذ عدة سنوات
وبنحو ٥٩,٨٨ مليون جنيه متأخرات إيجارات يرجع تاريخ بعضها إلى فترة السبعينات والثمانينات .
- بلغ رصيد الشيكات المرتدة بحساب العملاء فى ٢٠٢٢/٦/٣٠ نحو ٧٥,٦٥٠ مليون جنيه دون بحث موقف
تلك الأرصدة وتحديد أسباب عدم متابعة وإتخاذ الإجراءات اللازمة بشأن تحصيلها وبحث مدى تعرضها
للإضمحلال.
- تأثرت نتائج الفترة بتكوين مخصص بمبلغ ٦٠ مليون جنيه فى ٢٠٢٢/٦/٣٠ لم نقف على طبيعته
والغرض المكون من أجله دون إجراء الدراسة الواجبة .
- لم يتم استيلاء حقوق الشركة طرف الشركة العامة للمشروعات الكهربائية إيليكت البالغة
نحو ٢٠,٥ مليون جنيه قيمة ما تم سداده بموجب العقد المؤرخ ٢٠١٧/٦/١٨ تحت حساب شراء أرض
بمساحة ٣١٠٧ م ٢ بشارع العزيز بالله بالزيتون ، رغم الإتفاق على التخرج السلمي منذ ٢٠١٨/٥/١٤ ولم
تتخذ الشركة أى اجراءات قانونية حيال ذلك استنادا الى وجود كتاب دورى بعدم رفع دعاوى على الجهات
الحكومية وبعضها البعض ونوه فى هذا الأمر الى أن ذلك الكتاب لاينطبق على الشركة كونها شركة
خاضعة لأحكام القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ وتعديلاته ومتداول أسهمها ببورصة الأوراق المالية .
- لم تراعى الشركة الزيادة فى أسعار المواد والخامات نتيجة تحرير سعر صرف الجنيه المصرى وانخفاض
قيمتة مقابل العملات الأخرى حيث تم حساب تكلفة مبيعات الأراضي متضمنة تقدير إلتزامات المرافق على
أساس تقديرات عام ٢٠١٨ وما لذلك من آثار على نتائج أعمال الفترة.

- لم تتأثر نتائج الفترة ببيع أى وحدة سكنية على الرغم من وجود رصيد مخزون إنتاج تام في ٢٠٢٢/٦/٣٠ بنحو ٩٥,٢ مليون جنيه .

الإستنتاج المتحفظ:-

وفى ضوء فحصنا المحدود وباستثناء ما جاء بالفقرات السابقة لم ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن الأثنى عشر شهراً المنتهية في ذات التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفى ضوء القوانين واللوائح ذات الصلة .

ومع عدم إعتبار ذلك تحفظاً:-

- تعتمد تأخر الشركة فى ارسال القوائم المالية للجهاز حيث وردت فى ٢٠٢٢/٨/٢٢ بالمخالفة للقوانين والقرارات المحددة لذلك ، وذلك بعد نشرها ببورصة الأوراق المالية فى ٢٠٢٢/٨/١٤ .

- عدم إستغلال بعض أصول الشركة والتي تمثل طاقة عاطلة منها مدينة غرناطة رغم الإنتهاء من مشروع تطويرها واستلامها منذ ٢٠١٩/٣/٢٨ ، منطقة الشولاند البالغ مساحتها نحو ٥٨٢٤ م ٢ ، حديقة الطفل البالغ مساحتها ٢٤٧٩١ م ٢ ، وكذا الجزء المطور من المنتزه السياحي البالغ مساحته (١٦) فدان منذ ابريل ٢٠٢٠ فضلاً عن عدم موافاتنا برؤية الشركة لإستغلال باقي مساحة المنتزه السياحي .

- زيادة مردودات المبيعات خلال الفترة الى أخرى حيث بلغت نحو ١٧٠,٧ مليون جنيه (١١١,٢ مليون جنيه - أراضى ، ٥٩,٥ مليون جنيه - وحدات سكنية) مقابل نحو ٣٤,٧ مليون جنيه عن ذات الفترة العام السابق نظراً لعدم إستكمال ورفع كفاءة البنية التحتية لمدينة هليوبوليس الجديدة .

- لم يتم حسم الخلاف بشأن الأراضى المتعدي عليها والبالغ إجمالى مساحتها طبقاً لبيان الشركة الوارد لنا فى ٢٠٢٢/٥/٢٢ نحو ٩,٦ مليون متر مربع متعدي على بعضها منذ ١٩٧٩ .

- بلغت الأعباء التمويلية خلال الفترة فى ٢٠٢٢/٦/٣٠ نحو ٢٢٢,٦ مليون جنيه ، منها نحو ١١٥,٧ مليون جنيه تم رسملتها على مشروعات الإسكان والمرافق .

تحريراً فى: ٢٠٢٢ /٩/

مدير عام

نائب مدير الإدارة

محمد زكى

(محاسب/ أحمد محمد زكى على نجم)

وكلاء الوزارة

نائبو أول مدير إدارة

صالح إسماعيل علي صبره

محمد عطا الله

(محاسب/ محمد عطا الله باز صقر)

سهيرو يوسف

(محاسبة/ سهيرو يوسف أحمد)

رد الشركة على تقرير
فحص محدود للقوائم المالية الدورية
لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير في ٢٠٢٢/٦/٣٠

الملحوظة: -

- لم تتأثر القوائم المالية في ٢٠٢٢/٦/٣٠ بمبالغ تخص فترة المركز المالي تتمثل في :-
- نحو ٣,١٩٤ مليون جنيه قيمة مستخلصات أعمال مقاولي التنفيذ ببعض مشروعات الشركة تخص الفترة.
- نحو ٧٥٥,٣٥٠ ألف جنيه قيمة أجور واستهلاكات كهرباء ومصروفات أخرى تخص الفترة المعد عنها المركز المالي .
- نحو ٣,٤١٢ مليون جنيه قيمة استهلاك المياه بمدينة هليوبوليس عن شهري مايو ويونيه بمدينة هليوبوليس لم يتم إثباتها هذا بالإضافة الى قيام جهاز مدينة بدر بمطالبة الشركة بمبلغ تقديري بنحو ٥ مليون جنيه سددت الشركة منه مبلغ ٣,٥ مليون جنيه ولم يتم حسم الخلاف بين الشركة وجهاز مدينة بدر على باقي قيمة المطالبة .
- نحو ١,٤٠٠ مليون جنيه قيمة استهلاك الكهرباء عن شهر يونيو ٢٠٢٢ بمدينة هليوبوليس .
- نحو ١٨٦,٥٧ ألف جنيه قيمة مصروفات القطع الخاصة بحالة الحق المبرمة مع بنك الصادرات في يونيو ٢٠٢٢ .

الرد:-

- بالنسبة ٣,١٩٤ مليون جنيه قيمة مستخلصات أعمال لمقاولي الباطن ببعض مشروعات الشركة المنفذة. فهذه المستخلصات تم استلامها وقيدتها خلال شهر يوليو/ أغسطس ٢٠٢٢ حيث كانت تحت المراجعة الفنية والمالية أثناء فترة إعداد المركز المالي في ٢٠٢٢/٦/٣٠ .
- بالنسبة ٧٥٥,٣٥٠ ألف جنيه قيمة أجور واستهلاكات كهرباء ومصروفات أخرى.
- بالنسبة ٣,٤١٢ مليون جنيه قيمة استهلاك المياه بمدينة هليوبوليس الجديدة.
- نحو ١,٤٠٠ مليون جنيه قيمة استهلاك الكهرباء عن شهر يونيو ٢٠٢٢ بمدينة هليوبوليس.
- لم ترد المطالبات والفواتير الخاصة بهذه المصروفات من الجهات التي تتعامل معها الشركة إلا بعد الانتهاء من إقفال حسابات شهر يونيه ٢٠٢٢ كما أن تحديد قيمة الحوافز والأجور الإضافية للعاملين بالشركة لا يتم بصفة نهائية الا بعد قيام قطاع الشؤون الادارية بالشركة بمراجعة أيام العمل والاجازات والغياب وخلافه لجميع العاملين بالشركة مما يستغرق بعض الوقت الذي يتعدى فترة إعداد المركز المالي للشركة لذلك تم قيد هذه المصروفات خلال شهر يوليو / أغسطس ٢٠٢٢ .
- بالنسبة لمبلغ ١٨٦,٥٧ ألف جنيه قيمة مصروفات القطع الخاصة بحالة الحق المبرمة مع بنك تنمية الصادرات في يونيو ٢٠٢٢ تم عمل التسويات اللازمة الخاصة بهذا المبلغ وإثبات اثرها في يوليو ٢٠٢٢ .

مصر الجديدة
مركز قوائم

أحمد جابر

أحمد جابر حمدى العزى

الملحوظة :-

- لم يتم حساب أثر الاضمحلال على أرصدة العملاء وأرصدة الحسابات المدينة المتوقعة في ٢٠٢٢/٦/٣٠، فضلاً عن عدم قيام الشركة بقياس الأثر المالي لتطبيق معيار المحاسبة رقم (٤٧) الأدوات المالية على كافة عناصر القوائم المالية لقياس القيمة العادلة لها وحساب الخسائر الائتمانية المتوقعة.

الرد:

- تم عمل دراسة مبدئية للاضمحلال مع أرصده العملاء والأرصدة المدينة في ٢٠٢٢/٦/٣٠ .
- و الدراسة قيد الاعتماد من مجلس الإدارة.
- تم طلب عروض من مكاتب خارجية لقياس الأثر المالي لتطبيق معيار المحاسبة رقم (٤٧) الأدوات المالية على عناصر القوائم المالية وسيتم المفاضلة بينها لإختيار أفضلها .

الملحوظة :-

- لم تتأثر القوائم المالية بتكلفة المساحة الزائدة عن القرار الجمهوري رقم ١٩٣ لسنة ١٩٩٥ والمعدل بالقرار الجمهوري رقم ١٦٥ لسنة ٢٠١٩ بنحو ٢٠,٧١٠ كم² بأرض مدينة هليوبوليس الجديدة في ضوء مطالبة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بتاريخ ٢٠٢١/٢/١٤ بمبلغ ١,٠٥٨ مليار جنيه وكذا بقيمة التعويضات عن أراضي الشركة المنزوع ملكيتها وإضفاء صفة النفع العام عليها بالقرار الجمهوري رقم ٣٠٥ لسنة ٢٠١٧ بنحو ٣٦,٨٣٠ فدان بالقاهرة الجديدة ونحو ٨٦١٧٧,٥٧ متر بمدينة هليوبوليس الجديدة.

الرد:

- تم ورود مطالبات من جهاز الشروق بقيمة المساحة الزائدة .
- تم الرد من الشركة بأن هناك مساحات مستقطعة يجب استنزالها من المساحة الزائدة.
- تم عقد اجتماع مع السيد المهندس/ معاون وزير الإسكان والمشرق على قطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بتاريخ ٢٠٢٢/١/٢٦ بحضور العضو المنتدب والرئيس التنفيذي للشركة القابضة وبحضور المسؤولين الفنيين والقانونيين بالشركة.
- تم عقد اجتماع آخر مع مهندس التخطيط بالهيئة وعرض نقاط الاتفاق والاختلاف.
- بتاريخ ٢٠٢٢/٣/١ تمت مخاطبة الهيئة بوجهة نظر الشركة.
- بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٣ تمت مخاطبة العضو المنتدب والرئيس التنفيذي للشركة القابضة بما تم من اجتماع ومكاتبات.
- بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٧ تم إرسال خطاب الهيئة لجهاز الشروق لفتح التعامل على أراضي المدينة .
- يتم التواصل والمتابعة مع مهندس الهيئة لاستعجال الرد على طلبات الشركة .
- وقد تم بالفعل الاعتراف بمساحة ٥٠٦ الف م² من المساحات المنزوعة وذلك خلال الاجتماعات التي تمت بمقر هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وأخرها إجتماع ٢٠٢٢/١/٣١ .
- أما بالنسبة للمساحات التي صدر بشأنها القرار الجمهوري رقم ٣٠٥ لسنة ٢٠١٧ بإضفاء صفة النفع العام عليها بمنطقة 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.

أحمد جابر هادي

أحمد جابر هادي

أحمد جابر هادي

الملحوظة:-

- بلغت متأخرات العملاء (أراضي - مباني - إيجارات) نحو ٢٩٧,٢٨٧ مليون جنيه منها نحو ١٤٥,٧٢٤ مليون جنيه متأخرات شركة ماجيك دريمز مستأجر كازينو الميريلاند ونحو ٩١,٦٨٣ مليون جنيه قيمة أقساط متأخرة على بعض عملاء حوالات الحق مرحلة منذ عدة سنوات وبنحو ٥٩,٨٨ مليون جنيه متأخرات إيجارات يرجع تاريخ بعضها إلى فترة السبعينات والثمانينات .

الرد:-

- بالنسبة لمتأخرات العملاء شركة ماجيك دريمز مستأجرة كازينو الميريلاند صدر قرار مجلس الإدارة رقم ٩٣ لسنة ٢٠٢٢ والتي منح فيها المستأجر مهلة إضافية حتى ٢٠٢٢/١١/٣٠ لتشغيل المشروع وذلك نظرا لبدء التشغيل التجريبي ولاقترب إفتتاح المرحلة الاولى وتلافي بعض الملاحظات وذلك شريطة إلزامه بالبدء في سداد المبالغ المستحقة عليه لصالح الشركة وفقا لشروط التعاقد والجدولة المبرمة معه وتبعتها المالية فور انتهاء مهلة التشغيل ودون المساس بأية حقوق لشركة مصر الجديدة أو مستحقاتها ، وفي حالة عدم التزام المستأجر بما جاء بعالية وبشروط التعاقد يتم عرض الأمر بكافة مشتملاته على مكتب قانوني خارجي للإفادة بالرأي القانوني وتحديد الإجراءات الواجب اتباعها واثارها .
- بالنسبة لمبلغ ٩١,٦٨٣ مليون جنيه الاقساط المتأخرة على بعض عملاء حوالات الحق والمرحلة منذه سنوات جاري بحث ودراسة جميع هذه المتأخرات سواء عملاء حوالات الحق او عملاء الشركة على مستوى كل عميل واتخاذ كافة الإجراءات القانونية حيالهم لحفظ حقوق الشركة طرف الغير وتم تشكيل لجنة بهذا الخصوص لبحث ومتابعة المتأخرات أولاً بأول وعرض تقرير شهري على السيد المهندس / العضو المنتدب والرئيس التنفيذي.
- بالنسبة للمبالغ الخاصة بالإيجارات والتي يرجع تاريخ بعضها إلى فترة السبعينات . تحت الدراسة وسيتم إتخاذ الإجراءات اللازمة بشأنها على ضوء تلك الدراسة

الملحوظة:-

- بلغ رصيد الشيكات المرتدة بحساب العملاء في ٢٠٢٢/٦/٣٠ نحو ٧٥,٦٥٠ مليون جنيه دون بحث موقف تلك الأرصدة وتحديد أسباب عدم متابعة واتخاذ الإجراءات اللازمة بشأن تحصيلها وبحث مدى تعرضها للاضمحلال.

الرد:-

يوجد لجنة مشكله بالقرار الإداري رقم (١٣٥) لسنة ٢٠٢١ ومن مهام اللجنة التواصل مع العملاء المتأخرين ومتابعة تحصيل تلك المتأخرات أول بأول تم تحويل المتأخرات للشئون القانونية لإتخاذ الإجراءات .

الملحوظة:-

- تأثرت نتائج الفترة بتكوين مخصص بمبلغ ٦٠ مليون جنيه في ٢٠٢٢/٦/٣٠ لم نقف على طبيعته والغرض المكون من أجله دون إجراء الدراسة الواجبة.

مسودة
المسودة

المسودة

احمد جابر هادي

-٤-

الرد:

- تم تكوين مخصص بمبلغ ٦٠ مليون جنيه وذلك لتدعيم المخصصات المكونة من ذي قبل ولحين استكمال الدراسة المبدئية للمخصصات وعرضها على مجلس الإدارة ويتم توزيع هذا المبلغ كالتالي.
- 1- مخصص حساب العملاء ٤٣٠٢٣٥٢٩ جنيه.
- 2- مخصص حسابات مدينة أخرى (١١٥٨٨٠) جنيه.
- 3- مخصص حساب الموردين ٥٨٩ جنيه.
- 4- مخصص قضايا ٢٣٢٩٨٩ جنيه.
- 5- مخصص تسليم مرافق المدن الجديدة ١٦٨٥٨٧٧٣ جنيه.
- أجمالي المخصصات ٦٠٠٠٠٠٠٠ جنيه.

الملحوظة:-

- لم يتم استيلاء حقوق الشركة طرف الشركة العامة للمشروعات الكهربائية إيليجيكت البالغة نحو ٢٠,٥ مليون جنيه قيمة ما تم سداده بموجب العقد المؤرخ ٢٠١٧/٦/١٨ تحت حساب شراء أرض بمساحة ٣١٠٧ م٢ بشارع العزيز بالله بالزيتون ، رغم الاتفاق على التخارج السلمي منذ ٢٠١٨/٥/١٤ ولم تتخذ الشركة أي اجراءات قانونية حيال ذلك استنادا الى وجود كتاب دوري بعدم رفع دعاوى على الجهات الحكومية وبعضها البعض وننوه في هذا الأمر الى أن ذلك الكتاب لا ينطبق على الشركة كونها شركة خاضعة لأحكام القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ وتعديلاته ومتداول أسهمها ببورصة الأوراق المالية .

الرد:-

- إتفق الطرفان بعد توقيع العقد وسداد القسط الأول على عدم إتمام الصفقة وتم التواصل أكثر من مرة مع الشركة البائعة لاسترداد المبالغ المسددة من تحت حساب الثمن ونظراً لدمج تلك الشركة في شركة هايديليكو وما ترتب على ذلك من إجراءات ووقت.
- فقد تم مخاطبة الشركة القابضة لعرض الأمر عليها في ضوء ما ورد من توجيهات بعدم إتخاذ أي إجراءات ضد الشركات الشقيقة أو جهات الدولة إلا بعد الحصول على موافقة الوزير المختص .
- وقد قامت الشركة القابضة بدعوة شركة مصر الجديدة للاجتماع مع شركة هايديليكو الدامجة لشركة إيليجيكت وتم عرض الموضوع بحضور رئيس الشركة القابضة وأفاد رئيس شركة هايديليكو بأنه جارى رفع صفة النفع العام عن الأرض تمهيداً لعمل تسوية بها مع احد البنوك وسيتم سداد مستحقات شركة مصر الجديدة عقب الانتهاء من ذلك .
- ولازال التواصل مستمر مع شركة هايديليكو لمعرفة ما تم من إجراءات .

المرءة لمصر
المسؤولة

المرءة لمصر

احمد جابر حسن لمرءة

-٥-

الملحوظة:-

- لم تراجع الشركة الزيادة في أسعار المواد والخامات نتيجة تحرير سعر صرف الجنيه المصري وانخفاض قيمته مقابل العملات الأخرى حيث تم حساب تكلفة مبيعات الأراضي متضمنة تقدير التزامات المرافق على أساس تقديرات عام ٢٠١٨ وما لذلك من آثار على نتائج أعمال الفترة.

الرد:-

جارى تشكيل لجنة لدراسة أثر التغيرات التي طرأت على السوق العقاري وتغير سعر الصرف والمستجدات الاقتصادية وسيتم تحديد التكلفة التقديرية للالتزامات المرافق بمدينة هليوبوليس الجديدة بناء على هذه الدراسة.

الملحوظة:-

- لم تتأثر نتائج الفترة ببيع أي وحدة سكنية على الرغم من وجود رصيد مخزون إنتاج تام في ٢٠٢٢/٦/٣٠ بنحو ٩٥,٢ مليون جنيه .

الرد:-

النسبة لعدم بيع وحدات سكنية خلال الفترة من مخزون الوحدات السكنية بالشركة يؤجل هذا القرار حتى يمكن الاستفادة بالزيادات المتوقعة في الطلب والأسعار عند الشروع في تطوير مدينة هليوبوليس والبدء في تنفيذ المرحلة العاجلة من التطوير.

الملحوظة:-

- تعتمد تأخر الشركة في ارسال القوائم المالية للجهاز حيث وردت في ٢٠٢٢/٨/٢٢ بالمخالفة للقوانين والقرارات المحددة لذلك ، وذلك بعد نشرها ببورصة الأوراق المالية في ٢٠٢٢/٨/١٤ .

الرد:-

سيتم مراعاة ذلك و موافاتكم بالقوائم المالية فور اعتمادها من مجلس الادارة .

الملحوظة:-

- عدم إستغلال بعض أصول الشركة والتي تمثل طاقة عاطلة منها مدينة غرناطة رغم الانتهاء من مشروع تطويرها واستلامها منذ ٢٠١٩/٣/٢٨ منطقة الشولاند البالغ مساحتها نحو ٥٨٢٤ م^٢ حديقة الطفل البالغ مساحتها ٤٧٩١ م^٢ وكذا الجزء المطور من المنتزه السياحي مساحته (١٦) فدان منذ ابريل ٢٠٢٠ فضلا عن عدم موافاتنا برؤية الشركة لاستغلال باقي مساحة المنتزه السياحي .

المراد السيد /
م. م. م. م.

المستأجر

احمد جابر هادي العشري

الرد:-

• بالنسبة لمدينة غرناطة . قامت الشركة بإعداد كراسة الشروط وصدر قرار مجلس الإدارة رقم ٨٤ لسنة ٢٠٢٢ بالموافقة على طرح الكراسة على المستثمرين حتى يقدموا أفكارهم لاستغلال المكان واختيار أنسب العروض المقدمة منهم فنياً ومالياً للمحافظة على قيمة مدينة غرناطة التراثية والحصول على أعلى عائد مادي من استثمارها وجاري حالياً استكمال الإجراءات لطرحها ونظراً لأن مبنى غرناطة له أبعاد أخرى غير أن تقوم الشركة بالاستثمار 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 خلال الفترة القادمة أن تكون الترسية في أقرب وقت .

• وبالنسبة لمنطقة الشولاند وحديقة الطفل .

تم طرح إستغلال منطقة الشولاند وحديقة الطفل في مزايده عامة بتاريخ ٢٠٢٢/٦/٥ . وفي تاريخ فتح المظاريف ٢٠٢٢/٦/١٩ وتقدم عرضين فنيين وماليين ثم إستبعاد أحدهما لعدم الإلتزام بتقديم التأمين الإبتدائي وتم رفض العرض الثاني من قبل اللجنة الفنية لعدم الإلتزام بالشروط الواردة بكراسة الشروط وجاري حالياً دراسة كيفية إستغلال هذه المنطقة والإستفادة من عوائدها المالية في أسرع وقت .

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

تم بدء عقد إدارة وتشغيل الجزء المطور في ٢٠٢٢/٨/١ تنفيذاً لقرار مجلس الإدارة رقم (٤٣) لسنة ٢٠٢٢ وتم بدء عقد إقامة وتنظيم الفعاليات بالجزء المطور في ٢٠٢٢/٩/١ تنفيذاً لقرار مجلس الإدارة رقم ٤٩ لسنة ٢٠٢٢ وتم افتتاح حديقة الجزء المطور للجمهور في ٢٠٢٢/٩/٢ وتم تجهيز وتشغيل خدمات المأكولات والمشروبات للزوار منذ الافتتاح .

وجاري بعض الأنشطة الرياضية والترفيهية بالجزء المطور منذ افتتاحه مثل تدريبات رياضية للأطفال وعروض موسيقية وجاري التجهيز لبدء الفعاليات قبل نهاية شهر سبتمبر ٢٠٢٢ وجاري إعداد الحملة التسويقية والدعائية وذلك حتى تقدم الحديقة الخدمة الترفيهية والثقافية والرياضية للمواطنين في أحسن صورة وحتى يعود على الشركة بعوائد مالية كبيرة .

• بالنسبة للجزء الغير مطور من المنتزه السياحي .

جاري إعداد تخطيط وتصميم للجزء الغير مطور وذلك تنفيذاً لقرار مجلس الإدارة رقم (٤٤) لسنة ٢٠٢٢ وذلك تمهيداً لطرح هذا الجزء على المستثمرين لتقديم خدمات ترفيهية وثقافية ورياضية واستثمار هذا الجزء ليعود على الشركة بعوائد مالية مناسبة .

الملحوظة:-

- زيادة مردودات المبيعات خلال الفترة الى أخرى حيث بلغت نحو ١٧٠,٧ مليون جنيه (١١١,٢) مليون جنيه - أراضي، ٥٩,٥ مليون جنيه - وحدات سكنية) مقابل نحو ٣٤,٧ مليون جنيه عن ذات الفترة العام السابق نظرا لعدم استكمال ورفع كفاءة البنية التحتية لمدينة هليوبوليس الجديدة .

الرد:-

يرجع زيادة مردودات المبيعات عن الوحدات السكنية والاراضي لعدم قدرة بعض العملاء على الانتظام في السداد بسبب احداث كورونا والحالة الاقتصادية وليس بسبب عدم إستكمال البنية التحتية للمدينة بل على العكس فقد انتهت الشركة من مشروعات البنية التحتية الرئيسية (مياه - كهرباء - صرف صحي) بالإضافة إلى توقيع التعاقد مع الشركة المصرية للاتصالات وشركة الغاز .

هذا وقد قامت الشركة بإعادة بيع قطعة الارض السابق فسخ عقدها بالحي التاسع بمدينة هليوبوليس بمساحة ٣١٣٢٦ م بقيمة قدرها ١٠٨,٢٧ مليون جنيه خلال شهر ديسمبر ٢٠٢١ كما تم بيع مساحة ٢٤٣ فدان بمدينة هليوبوليس للقوات المسلحة خلال شهر مايو ٢٠٢٢ .

احمد جابر جيسى

المستورد

صورة طمس
المستورد

الملحوظة:-

لم يتم حسم الخلاف بشأن الأراضي المتعدي عليها والبالغ إجمالي مساحتها طبقاً لبيان الشركة الوارد لنا في ٢٠٢٢/٥/٢٢ نحو ٩,٦ مليون متر مربع متعدي على بعضها منذ ١٩٧٩.

الرد:-

يوجد لدى الشئون القانونية نزاع على قطعة الأرض الكائنة بطريق السويس (الأمن المركزي) بمساحة ٢٢٥ ألف م ٢ منظورة الآن أمام المحكمة الإدارية العليا .
وبالنسبة لباقي المساحة تم الاجتماع مع السيد المستشار القانوني لوزير قطاع الأعمال العام بمبنى الوزارة لبحث إنهاء مشاكل التعديات على ممتلكات الشركة وقد أوصى سيادته بقيام الشركة بإرسال كتاب للاجتماع مع المسؤولين بوزارة الدفاع لإنهاء كافة المشاكل المتعلقة معها ووضع حلول جزرية لها إما بسداد المقابل المادي عنها أو توفير أرض بديله وذلك بناءً على خطاب الشئون القانونية بتاريخ ٢٠٢٢/٧/٢٧.

الملحوظة:-

بلغت الأعباء التمويلية خلال الفترة في ٢٠٢٢/٦/٣٠ نحو ٢٢٢,٦ مليون جنيه ، منها نحو ١١٥,٧ مليون جنيه تم رسملتها على مشروعات الإسكان والمرافق .

الرد:-

- يتم حالياً إعادة هيكلة الشركة مالياً ومن ضمن استراتيجيتها الشركة مستقبلاً استخدام أسلوب التمويل **Project Finance** لتمويل المشروعات بدلاً من السحب على المكشوف وذلك لتقليل الأعباء التمويلية.
هذا وقد بلغت أرصدة السحب على المكشوف في ٢٠٢٢/٦/٣٠ مبلغ (٦٠٦) مليون جنيه بإنخفاض قدره (١٢٢) مليون جنيه عن أرصدة السحب على المكشوف في ٢٠٢٢/٣/٣١ البالغ قدرها (٧٢٨) مليون جنيه.
هذا وقد قامت الشركة ببيع مساحة ٢٤٣ فدان بمدينة هليوبوليس الجديدة خلال شهر إبريل ٢٠٢٢ بأجمالي قيمه بيعيه ١,٧٣٥ مليار جنيه تم تحصيل دفعة مقدمة بمبلغ ٣٤٧ مليون جنيه كما تم تحصيل أول قسط بمبلغ ٨٦,٧ مليون جنيه في أول شهر سبتمبر ٢٠٢٢ والباقي بالتقسيط على مدار ٤ سنوات.
- كما قامت الشركة بإجراء حوالة حق لجزء من مستحقات الشركة طرف العملاء خلال شهر يونيه ٢٠٢٢ بقيمه اجمالية قدرها ٢٥٨ مليون جنيه وبقيمة حالية قدرها ٢١٨ مليون جنيه.
وسيتم استخدام حصيلة مبيعات الأراضي الحالية والسابقة والحوالات المبرمة في تخفيض السحب على المكشوف على مدى عام ٢٠٢٣/٢٠٢٢ وتوفير مبالغ لتغطية خطة التطوير الحالية بالشركة.

المهندس /
العضو المنتدب
والرئيس التنفيذي
(تامر ناصر)

المهندس /

احمد جابر عبد العسي