



المجموعة المصرية العقارية ش.م.م
Real Estate Egyptian Consortium S.A.E

إحدى شركات البنك الأهلي المصري
one of Egyptian National Bank Companies
خاضعة لأحكام القانون ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ وتعديلاته
According to the law 230 of the year 89

القاهرة في ٢٠٠٧/٤/٤
صادر رقم : ٢١ / ٢١

السيد الاستاذ / مدير عام ادارة الافصاح
بورصة الاوراق المالية (القاهرة - الاسكندرية)

تحية طيبة وبعد،،،،

نرفق طيه صورة من تقرير الجهاز المركزي للمحاسبات على ميزانية الشركة في
٢٠٠٥/١٢/٣١ ونتائج الاعمال وسنوافيكم بتقرير الجهاز المركزي للمحاسبات عن ميزانية
٢٠٠٦/١٢/٣١ ونتائج الاعمال فور الانتهاء منه من جانب الجهاز المركزي للمحاسبات .
علما بان الجهاز المركزي للمحاسبات يعد تقرير سنوي عن الميزانية ونتائج الاعمال ولا يعد
تقارير ربع سنوي .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،،

العضو المنتدب

مهندس / نبيل عباسي

C - - ٧ / ٤ / ٥

جمهورية مصر العربية
الجهاز المركزي للمحاسبات

إدارة مراقبة حسابات
التخطيط العمراني والمجتمعات الجديدة

السيد المهندس / رئيس مجلس إدارة
شركة المجموعة المصرية العقارية

تحية طيبة وبعد ..

أنتشرف بأن أرفق مع هذا تقرير السيد مراقب الحسابات عن المركز المالي المعدل في ٢٠٠٥/١٢/٣١ لشركة المجموعة المصرية العقارية .

برجاء التكرم بالتنبيه باتخاذ اللازم .

وتفضلوا بقبول وافر الاحترام &

تحریر افی : ۲۰۰۷/۱/۲۴

وكيل أول الوزارة
مدير الإدارة

مع عیالی

(محاسب / عبد الحليم أحمد عبد الحليم)

تقرير مراقب الحسابات
عن المركز المالي المعدل لشركة المجموعة المصرية العقارية
في ٢٠٠٥/١٢/٣١ وكذا قائمة الدخل عن السنة المالية المنتهية في ذات التاريخ

السادة / مساهمي شركة المجموعة المصرية العقارية

راجعنا القوائم المالية المعدلة لشركة المجموعة المصرية العقارية " شركة مساهمة مصرية " وفقاً لأحكام قانون الاستثمار رقم (٢٣٠) لسنة ١٩٨٩ وتخضع لأحكام قانون الشركات رقم (١٥٩) لسنة ١٩٨١ وتعديلاته فيما لم يرد بشأنه نص في قانون الاستثمار وتتمثل هذه القوائم في قائمة المركز المالي المعدل في ٢٠٠٥/١٢/٣١ والتي أظهرت الاستثمارات الإجمالية بنحو ١٦٧,٤ مليون جنيه وقائمة الدخل والتدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذات التاريخ بصافي ربح بلغ نحو ٤,٧ مليون جنيه ، وهذه القوائم المالية مسنولة إدارة الشركة ومسئوليتنا إبداء الرأي عليها في ضوء مراجعتنا لها .

وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية وتتطلب معايير المراجعة المصرية تخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية لا تحتوي على أخطاء مؤثرة وتتضمن أعمال المراجعة إجراء فحص اختبري للمستندات والأدلة المؤيدة للقيم والإيضاحات الواردة بالقوائم المالية ، كما تتضمن أعمال المراجعة أيضاً تقييماً للسياسات والقواعد المحاسبية المطبقة وللتقديرات الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية ، وقد حصلنا على البيانات والإيضاحات التي رأيناها لازمة لأغراض المراجعة ، فيما عدا ما سيرد ذكره تفصيلاً بهذا التقرير ، ونرى أن ما قمنا به من مراجعة يعد أساساً مناسباً لإبداء رأينا على القوائم المالية مع العمل على إمساك دفاتر تحليلية مساعدة للعملاء والحسابات المدينة والدائنة حتى يمكن إعداد ميزان المراجعة النهائي من واقع الدفاتر وليس من واقع بيانات الحاسب الآلي .

* نظام التكاليف المطبق لا يفي بالغرض ويتعين تدعيمه لما لذلك من أثر على صافي الربح رغم الإشارة إلى ذلك بتقاريرنا السابقة .

* عدم سلامة تصرفات الإدارة التنفيذية السابقة خلال السنوات المالية عام ١٩٩٤ حتى عام ٢٠٠١ والتي بلغ إجمالي المخالفات الخاصة بها نحو ٥٣٧ مليون جنيه (بدون فوائد) وقد تم حصر بعضها بمعرفة مكتب المحاسب الخارجي المكلف من الشركة والتي تم إبلاغها للنيابة العامة بتاريخ ٢٠٠٣/٦/١٠ ، ٢٠٠٤/١٢/١٠ ونشير إلى أن المركز المالي في ٢٠٠٥/١٢/٣١ لم يتأثر سوي بمبلغ ١١٤,٧ مليون جنيه من جملة تلك المخالفات بفرق يبلغ نحو ٤٢٢,٣ مليون جنيه . هذا وقد وافقت الجمعية العامة للشركة بجلستها المنعقدة في ٢٠٠٤/١٢/١٢ على توصية مجلس إدارة الشركة على تعزيز المخصص المكون بمبلغ ٢٧,٥ مليون جنيه لمقابلة مخالفات آل النشروني المقيدة بالدفاتر ، إلا أن الشركة خالفت قرار الجمعية المشار إليه بعدم تعزيز المخصص ولم تكتفي بذلك بل قامت برد المخصص السابق تكوينه . الأمر الذي ينعكس أثره مباشرة على نتائج الأعمال في ٢٠٠٥/١٢/٣١

* تم جرد الأصول الثابتة في ٢٠٠٥/١٢/٣١ وتم الإشراف عليه في حدود الإمكانيات المتاحة ومطابقة نتائج الجرد الفعلي مع الأرصدة الدفترية وذلك لعدم انتظام القيد بسجل الأصول منذ سنوات مما يتعين معه معالجة الوضع .

* ضمن المركز المالي المعدل في ٢٠٠٥/١٢/٣١ نحو ٧٢,١ مليون جنيه تتمثل فيما يلي :

(١) ١٤,٤ مليون جنيه مخزون إنتاج تام يمثل باقي تكلفة الوحدات التي لم يتم التصرف فيها: ببرج شهاب وبرج مصدق .

(٢) ٢٩,٥ مليون جنيه مخزون إنتاج غير تام قيمة الأعمال المنفذة بكل من برج مراد وبرج الجامعة .

(٣) ٢٨,٢ مليون جنيه استثمارات عقارية تمثل تكلفة شراء فيلات النور ٢ ، عمارة سوريا ، فيلا عمان ، يثرب ، أرض البطل .
ويتعين اتخاذ اللازم نحو الاستفادة من هذه الاستثمارات .

* لم ترسل الشركة مصادقات للمتعاملين معها وبالتالي فإن رصيد حسابي العملاء وأوراق القبض البالغ نحو ٣٤,٧ مليون جنيه تعبر عن وجهة نظر الشركة ولا يمكن الإقرار بصحتها ، كما لم تتم أعمال المطابقة اللازمة بين أرصدة أوراق القبض الظاهرة في تاريخ المركز المالي والبالغ قيمتها ٣١,٨ مليون جنيه والمرسلة للبنك للحصول وذلك لعدم قيام الشركة باتخاذ اللازم في هذا الشأن .

* ضمنت إيرادات العام ٢٠٠٥ مبلغ ٦١٥ ألف جنيه قيمة إيجار جراج برج شهاب المؤجر للعميل / محمد كمال بموجب عقد الإيجار المؤرخ ٢٠٠٤/٦/١٥ بالرغم من إلغاء عقد الإيجار اعتباراً من ٢٠٠٦/٣/١ لعدم سداد الإيجار المستحق بخلاف قوائد التأخير ، مما يتعين معه تكوين المخصص اللازم لمقابلة هذه المديونية مع اتخاذ الإجراءات اللازمة للمحافظة على حقوق الشركة .

* تضارب قرارات مجلس إدارة الشركة بجلساته المنعقدة في ٢٠٠٥/٣/٢٩ ، ٢٠٠٥/٩/٢٧ ، ٢٠٠٥/١٢/٨ فيما يختص بصرف مكافأة للعضو المنتدب خالصة الضرائب عن الفترة من ٢٠٠٢/٨/١١ حتى ٢٠٠٤/١٢/٣١ البالغ قيمتها نحو ١,٧٦ مليون جنيه بواقع ٣% من قيمة المبيعات وإيجار شهر للوحدات المؤجرة حيث أشار المجلس إلى توزيعها بمعرفة العضو المنتدب ثم قرر صرفها بصفة شخصية لسيادته والأمر تحت نظر الجمعية العامة .

* ضمن رصيد حساب المدينون المتنوعون مبلغ ٧٢٦٥٣٠ جنيه قيمة ما لم يتم تسويته من السابق صرفه بمبلغ ١,٢٢٤ مليون جنيه للمحامية مريم شوقي تحت حساب بعض الدعاوى المرفوعة من الشركة على الرغم من النص بكافة العقود على سداد قيمة كل عقد حسب ما يتم إنجازه من أعمال ولكل مرحلة وقد تبين تضارب قرارات مجلس الإدارة بشأن ما اتخذته من إجراءات بشأن إخلاء طرفها وكذا قيمة المكافأة المقررة لها عن الأعمال المنفذة بمعرفتها دون إبرام عقود معها .

ويتعين عرض ما تم من إجراءات بشأن إخلاء طرف المحامية المذكورة علي الجمعية العامة للشركة لإقراره ومراعاة أثر ذلك علي حسابات النتيجة والإفادة بما يتم في هذا الشأن .

* ضمن حساب الأرصدة الدائنة الأخرى نحو ١,٨ مليون جنيه يمثل قيمة المبالغ المحصلة من العملاء برج شهاب تحت مسمي وديعة وقد تبين عدم التزام المجموعة بربطها كوديعة .
نوصي بربط قيمة المبالغ المحصلة من العملاء كوديعة بالبنك طبقاً لنصوص العقود المحررة مع العملاء .

ويتصل بذلك اختلاف الشروط الواردة بتعاقدات العملاء فيما يختص ببند اتحاد الملاك بشأن النص علي الوديعة .
نوصي بتوحيد الشروط الواردة بكافة العقود إحكاماً للرقابة .

* وافق العضو المنتدب في ٢٠٠٥/٩/٢١ علي إعفاء العميل عدلي حيدر صبور علي خصم النسبة المقررة من الشركة للاسترداد بنسبة ١٠ % وفقاً لقرار مجلس الإدارة والبالغ قيمتها ٢٣٨٤٠ جنيه عن رد الوحدة رقم (٨٠٣) برج شهاب رغم موافقة العميل صراحة في ٢٠٠٥/٨/٢ علي خصم تلك النسبة مما أضاع علي الشركة ٢٣٨٤٠ جنيه مما يتطلب معه العرض علي مجلس الإدارة لإقرار ذلك التصرف .

* بلغ ما أمكن حصره من مصروفات برج الجامعة المستحقة البنك الأهلي المصري فرع البرج المالك لبرج الجامعة عن الفترة من سبتمبر ٢٠٠٤ حتى يناير ٢٠٠٦ نحو ٢٠٦٣٢٢٦ جنيه مقابل إيرادات مستحقة للشركة عن ذات الفترة من البنك والخاصة بذات البرج نحو ٤٢٥٥٧٨ جنيه .
يتعين إجراء التسويات اللازمة لتحميل كل سنة مالية بما يخصها من المصروفات والإيرادات لإظهار نتائج الأعمال علي الوجه الصحيح .

* ضمن الأرصدة الدائنة الأخرى مبلغ ٢٣٥٩١٣٣ جنيه يمثل مستحقات علي الشركة للجهات السيادية والمتمثلة في مستحقات لمصلحة الضرائب والبالغة ١٦٩٦١٧٦ جنيهاً ومستحقات لهيئة التأمينات الاجتماعية والبالغة ٥٠٩٢٩٤ جنيهاً ومستحقات لنقائبي المهن الهندسية والتطبيقية والبالغة ١٥٣٦٦٣ جنيهاً .

يتعين العمل علي سداد تلك المستحقات حتى لا تتعرض الشركة لغرامات التأخير .

* لم يتم تحميل حساب مصروفات سنوات سابقة بمبلغ ٣٢٠٣٩١ جنيه المستحق لمصلحة الضرائب علي الاستثمار عن أرباح ميزانية عام ٢٠٠٣ حيث تبين تضمين حساب الدائنون الشاذ بقيمة تلك المستحقات .

ويتعين إجراء التصويب اللازم ومراعاة أثر ذلك علي نتائج الأعمال .

* ضمن حساب الأرصدة الدائنة الأخرى مبلغ ٥٥٢٧٩٨٢ جنيه تحت مسمى " فوائد قروض مستحقة " ممثلة في القرض الممنوح للشركة من البنك العقاري المصري والبالغ نحو ٥٢,٦ مليون جنيه وذلك حتى ٢٠٠١/١٢/٣١ وقد بلغ رصيد القرض والفوائد المستحقة حتى ٢٠٠٣/٦/٣٠ مبلغ ٧٢,٣٢٩ مليون جنيه بخلاف الفوائد المستحقة عن الفترة من ٢٠٠٣/٧/١ وحتى ٢٠٠٥/١٢/٣١ ولم يتم سداد أية مبالغ للبنك .

ويتصل بذلك أنه لم يتم موافاتنا بشهادة من البنك برصيد القرض والفوائد المستحقة وإثبات قيمة الفوائد المستحقة حتى ٢٠٠٥/١٢/٣١ مع تحميل المصروفات بمبلغ ١٤,٢٣٤ مليون جنيه قيمة باقي الفوائد المستحقة حتى ٢٠٠٣/٦/٣٠ لإظهار نتائج الأعمال في تاريخ المركز المالي على الوجه الصحيح .

* قيام الشركة بتخفيض حساب دائر حيز وحدات بمبلغ ٧٩٩٢٨٦ جنيه مقابل تعليتها لحساب إيرادات بيع الوحدات عن وحدات لم يتم استلامها ببرج مراد لبعض العملاء وذلك بالمخالفة للسياسة المتبعة في الشركة في هذا الشأن .

* تعتبر التقارير المبلغة للشركة خلال العام المالي ٢٠٠٥ جزء لا يتجزأ من هذا التقرير ومكملة له .

فمن رأينا أنه إذا ما أخذت الملاحظات السابقة في الاعتبار فإن القوائم المالية المشار إليها أعلاه تعبر عن المركز المالي للشركة في ٢٠٠٥/١٢/٣١ ونتائج أعمالها وتدفقاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وتتفق مع القوانين واللوائح المصرية .

مراقب الحسابات

نائب مدير الإدارة

محاسب / عبد ربه كمال إبراهيم

وكيل الوزارة

النائب الأول لمدير الإدارة

محاسب / فؤاد حنا فريد

يعتمد...

وكيل أول الوزارة

مدير الإدارة

"محاسب / عبد الحليم أحمد عبد الحليم"

زميل الجمعية المصرية للمالية العامة والضرائب
عضو جمعية الضرائب المصرية