



تحية طيبة وبعد

بالإشارة إلي استفساركم بخصوص بنود القوائم المالية عن السنة المنتهية في ٢٠٢٢/١٢/٣١ نرجو الاحاطة بالآتي :

١- أسباب عدم الانتهاء من مشروع أرض عمارة الفيروز البالغ قيمتها التقريبية نحو ٨.٨ مليون جنيه منذ عام ٢٠١٩ وحتى الآن ضمن أعمال تحت التنفيذ :

الرد :-

- ابان عام ٢٠١٩ امكن استصدار ترخيص بناء ارض مشروع عمارة الفيروز بمدينة طنطا بمحافظة الغربية واعداد مناقصة لتنفيذ المشروع وفقاً لأسعار السوق وفي بداية عام ٢٠٢٠ حدثت جائحة كورونا وبدأت الدولة في الاجراءات الاحترازية اعقبها قرار مجلس الوزراء بوقف اعمال البناء وصدرت قرارات وقوانين جديدة مشددة بشأن اعمال البناء والتراخيص ،
- وفي عام ٢٠٢١ تم فتح باب استئناف رخص البناء الصادرة وتمكنت إدارة الشركة بجهود مضيئة من استصدار قرار استئناف الاعمال للترخيص الصادر مسبقاً وبفس المميزات للاشتراطات البنائية القديمة حيث تم البناء على كامل مساحة الارض وكامل الارتفاعات شاملة دور ارضي تجاري واخر اداري الامر الذي ترتب عليه قيمة مضافة في الاستفادة القصوى من قطعة الارض

٢- أسباب عدم بيع مشروع عمارة المحروسة – محافظة الغربية حتى الان ضمن الوحدات التامة المتاحة للبيع بقيمة نحو ٣ مليون جم والثابتة منذ ٢٠١٥ :

الرد :-

المساحة المتبقية من مشروع عمارة المحروسة هي عبارة عن دور ارضي + دور أول علوى (ميزان) بمساحة ٢١٢٨٠م تم التسويق لها للبيع لعدة أنشطة (البنوك – شركات الادوية – المستشفيات – السوبر ماركت الكبرى) لم يتقدم للشركة عروض مناسبة للشراء ولكن تم تأجيله من شهر مارس ٢٠٢٢ ولمدة خمس سنوات بقيمة إيجاريه ٤٥٠٠٠ جم وبزيادة سنوية ١٠% وذلك لحين للوصول الى عرض مناسب .

٣- الايضاح المتمم لبند أعمال ومستخلصات أخرى ضمن بند أعمال تحت التنفيذ في ضوء ارتفاع البند من ٥٦٤.٦٤٠ جم في ديسمبر ٢٠٢١ إلى نحو ١٠ مليون جم في ديسمبر ٢٠٢٢ :

الرد :

(٢) تكاليف إنشاء عمارة الفيروز

المستخلصات الفعلية				رقم المستخلص	إجمالي العطاء الذى تم إرساؤه على الجمعية التعاونية الإنتاجية للإشياء والتعمير بالغربية	المساحة بالمتر المربع	البيان
الإجمالي	من التسويات (تأمينات مقاولين)	من مصادر البتك	تاريخ				
١٧٥١.٥٦,٦	١٢٥٣٧٥,٦٥	٢.٢٢/٠٧/٠٣	١٦٢٥٦٨٠,٩٥	١ جارى	١٩٧٥٦٤٧٢,٥٣	٧٨٠	اليدروم
٢٦٦١٢٩٢,٠٠	١٩٠.٥٤٨,٥١	٢.٢٢/٠٧/٢٠	٢٤٧.٧٤٣,٤٩	٢ جارى		٧٨٠	الأرضى
١٥٣٤٣٥٧,٤	٢٣١٤٢,١٢	٢.٢٢/٠٨/٢٠	١٥٠.١٢١٥,٢٨	٣ جارى		٧٨٠	الثاني العلوى
١٦٥٥٢.٩,٨٢	٣٥٧٥٢,٥٤	٢.٢٢/١٠/٠١	١٦١٩٤٥٧,٢٨	٤ جارى		٧٨٠	الثالث العلوى
١٣٨٧٢٢٩,٧٧	٢٩٩٦٦,٣٢	٢.٢٢/١٠/١٨	١٣٥٧٣٦٣,٤٤	٥ جارى		٧٨٠	الرابع العلوى
١٤٣٢٣٩٢,٢٧	٣٠٩٣٩,٦٧	٢.٢٢/١١/٢٠	١٤٠.١٤٥٢,٢٠	٦ جارى		٧٨٠	الخامس العلوى
١٠.٤٣١٦٣٧,٨٦	٤٤٥٧٢٤,٨٢		٩٩٧٥٩١٣,٠٤			١٩٥	الخدمات
							الإجمالي
							الإجمالي التقريبي
توزيع تكاليف الشقة المباعة							
٨٨٤٢٠.٤٠.٠٨							
الصافي							
٩٥٣٧٤٣٣,٧٨							

يضاف المصاريف الأخرى

١٥٦٠٠	باقى مبلغ الدفعة الرابعة والأخيرة من عقد تصميم عمارة الفيروز + ١٠٠٠٠ قيمة عدد ٢ كراسة شروط إضافية ٦٠٠
٢٥٠.٠٣.٢٥	رسوم تدخيل أعداد مياه مبانى + رسوم تجديد رخصة اشغال طريق
٣٥٦٤٠	أخرى (دعابة وإشراف وانتقالات والتخ)
٧٦٢٤٣,٢٥	الإجمالي

٩٦١٣٦٧٧,٠٣

إجمالي أعمال تحت التنفيذ خلال عام ٢٠٢٢ كما جاء بالميزانية



الجدول السابق والذي يوضح مراحل التغيير في بند أعمال تحت التنفيذ خلال الفترة من ٣ / ٧ / ٢٠٢٢ وحتى ٢٠ / ١١ / ٢٠٢٢ والتي وصل فيها الي ١٠ مليون جم في ديسمبر ٢٠٢٢ وهي تخص أعمال مشروع عمارة الفيروز .

٤- الإيضاح المتمم للبند الخاصة بأرض الشيتي كالتالي :

- دفعات تحت تسوية استرداد ثمن أرض الشيتي بقيمة ٥٤٦.٠٠٠ جم
- مدينو شراء أراضي - أرض الشيتي بقيمة ٧٥٢.٧٦ جم

الرد : وهي تخص قطعة أرض قامت إدارة الشركة السابقة في عام ٢٠١٢ بشرائها واثناء السير في اجراءات التوثيق على عقد البيع صدر بشأنها قرار مجلس الوزراء بنزع ملكيتها لصالح هيئة الابنية التعليمية وتعويض البائعين ماليا نظير نزع الملكية وتمكنوا من الحصول عليه ولم تتمكن الشركة من استرداد قيمة ثمن الشراء من هيئة الابنية التعليمية نظرا لعدم امكانية توثيق عقد الشراء قبل صدور القرار الوزاري بنزع الملكية

وتم رفع دعوى بفسخ عقد الشراء وصدر حكم بفسخ العقد ورد قيمة ثمن الشراء للشركة وخلال تلك الفترة امكن استرداد قيمة ثمن الشراء والفوائد المستحقة من البائعين عدا أحد البائعين وصدر ضده حكم لصالح الشركة بالحجز عليه وجاري اتخاذ الاجراءات لرد المبلغ المتبقي .

٥- إيضاح أسباب استثمار ما قيمته نحو ١٤ مليون جم في أذون الخزانة وعدم استخدام المبلغ في مزاولة نشاط الشركة في ضوء تدنى قيمة الاصول الثابتة للشركة (قيمتها نحو ٤٠ ألف جم فقط) حيث يتمثل البند فقط فيما يلي :

- مباني صافي القيمة ٦.١٥٧ جم
- تجهيزات وديكورات صافي القيمة نحو ١٩٠٠٠ جم
- أثاث ومعدات صافي القيمة نحو ١١.٣٧٣ جم .

الرد : بداية ونظراً لوقف أعمال البناء استوجب لاستثمار ذلك المبلغ ولكن حالياً تم استخدام أجزاء من المبلغ في مشروع الشركة الجديد منذ شهر مايو ٢٠٢٢ بأجمالي أعمال تسعة عشرة مليون وسبع مائة وستة وخمسون ألف جنية وقد تم سداد عدد ستة مستخلصات لتلك العملية ما يقرب من ١٠ مليون جم وهو ما يمثل نسبة ٥١% من إجمالي الاعمال .
أما بالنسبة لتدني الاصول الثابتة للشركة والسابق ذكرها يرجع ذلك نظراً لأهلاك أغلبية الاصول الثابتة القديمة أما بنسبة ضئيلة لباقي الاصول الثابتة لم تهلك وعدم شراء أصول جديدة نظراً لعدم وجود حاجة ملحة للشراء .

تحريراً في ٩ من ابريل ٢٠٢٣

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام

رئيس مجلس الإدارة

لواء / محمد عويس سيد عويس