



BT وحيد عبد الغفار وشركاه
محاسبون قانونيون ومستشارون



RSM مصر محاسبون قانونيون
مجدي حشيش و شركاه

شركة مدينتي لادارة المشروعات العقارية
(شركة مساهمة مصرية)

بيان بحساب تكاليف الادارة و التشغيل
و مصادر التمويل المخصصة للصرف علي تلك التكاليف
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
و كذا تقرير مراقبي الحسابات عليها

تقرير مراقبا الحسابات عن حساب تكاليف الإدارة والتشغيل لمشروع مدينتي عن عام ٢٠١٩

إلى السادة / رئيس وأعضاء مجلس الإدارة

شركة مدينتي لإدارة المشروعات العقارية

راجعنا البيان الخاص بحساب تكاليف الإدارة والتشغيل الفعلية و مصادر التمويل المخصصة للصرف عليها عن الفترة المالية من ١ يناير ٢٠١٩ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وهذا البيان مسئولية إدارة الشركة ومسئوليتنا إبداء الرأي علي هذا البيان في ضوء مراجعتنا له.

وقد قمنا بمهمتنا طبقاً للمعيار المصري لتقرير المراجع عن مهام المراجعة ذات الأغراض الخاصة رقم (٨٠٠)، وقد قمنا بأداء هذه الاختبارات فقط لمساعدتكم على تقييم صحة تكاليف الإدارة وعائد الأستثمار.

وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتتطلب معايير المراجعة المصرية تخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن البيان لا يحتوي علي أخطاء مؤثرة، وتتضمن أعمال المراجعة إجراء فحص اختبائي للمستندات والأدلة المؤيدة للقيم والإيضاحات الواردة بالبيان، كما تتضمن أعمال المراجعة أيضاً تقييماً للسياسات وللقواعد المحاسبية المطبقة وللتقديرات الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة وكذلك سلامة العرض الذي قدم به البيان، وقد حصلنا من الإدارة علي البيانات والإيضاحات التي رأيناها لازمة لأغراض المراجعة ، ونري أن ما قمنا به من أعمال المراجعة يعد أساساً مناسباً لإبداء رأينا علي هذا البيان.

وقد تبين لنا أن إجمالي تكاليف الإدارة والتشغيل خلال الفترة من ١ يناير ٢٠١٩ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ٢٥٣ ١٧٤ ٥٠٨ جنيه مصري ومصادر التمويل المخصصة للصرف عليها ١٧٩ ١٣٩ ٥٠٣ جنيه مصري طبقاً للبيان المرفق.

ومن رأينا أن البيان المرفق يعبر بوضوح وعدالة في كل جوانبه الهامة عن تكاليف الإدارة والتشغيل ومصادر التمويل المقابلة لها من ١ يناير ٢٠١٩ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وعن أرصدة الملاك بالشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

القاهرة في : ١٧ فبراير ٢٠٢٠.

بيكر تلي
وحيد عبد الغفار وشركاه
محاسبون قانونيون ومستشارون

سجل قيد مراقبي الحسابات لدى الهيئة العامة
للرقابة المالية رقم (٦)
وحيد عبد الغفار وشركاه
محاسبون قانونيون ومستشارون

مراقبا الحسابات

RSM
راسم ام بيمبر - محاسبون قانونيون
مجدي حشيش وشركاه

سجل قيد مراقبي الحسابات لدى الهيئة العامة
للرقابة المالية رقم (١١٨)
مصر محاسبون قانونيون
مجدي حشيش وشركاه



مدينة عالميت على ارض مصريه



شركة مدينتي للإدارة ش.م.م

أولاً - تكاليف الادارة والتشغيل لمشروع مدينتي:

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
جنية مصري	جنية مصري	
١٠٥ ٦٦٧ ٠٨٣	١٣٢ ٥٠٦ ١٢٤	الامن والحراسة
٢٨ ٥٣٤ ١٣٨	٣٧ ١٧٢ ٨٨٥	الصيانة للمرافق العامة والشبكات
٥٢ ١٩٤ ٥٢١	٧١ ٦٠٦ ٥٢٦	حماية البيئة والنظافة و التشغيل
٧١ ٧٥٠ ٥٣٩	١٠٤ ٨١٠ ٤٠٧	استهلاك المياه للمساحات العامة
٢٦ ٤١٨ ٨٧٧	٤٧ ٧٩٠ ٥٤٩	زراعة الحدائق العامة
٢٩ ٧٥٩ ٧٥٢	٢٩ ٩٢٤ ٢٦٨	استهلاك الكهرباء العامة
١٣ ٥٧٢ ١٧٦	١٧ ٢٩٦ ٧٩٤	ادارة المدينة
٦ ٩٩١ ٣٩٤	٩ ٥٨٠ ٧٢٠	اهلاك الأصول الثابتة
٢٣ ٤٢٥ ٩٤٧	٣٦ ٧٥١ ٢٤٦	ضرائب القيمة المضافة
٣٥٨ ٣١٤ ٤٢٨	٤٨٧ ٤٣٩ ٥١٩	إجمالي التكاليف الفعلية للمناطق العامة لمشروع مدينتي
٣ ٨٧٤ ٥٢٦	٥ ٩٩٩ ٥٨٤	الحدائق الخاصة
١٣ ٠٩٦ ٩٥٠	١٤ ٧٣٥ ١٥٠	المساعد الخاصة
٣٧٥ ٢٨٥ ٩٠٥	٥٠٨ ١٧٤ ٢٥٣	إجمالي التكاليف الفعلية لمشروع مدينتي

ثانياً - مصادر التمويل المخصصة للصرف على تكاليف الادارة والتشغيل لمشروع مدينتي

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
جنية مصري	جنية مصري	
١٦٦ ٨٧٦ ٣٨٦	٢٣٢ ٧٧٩ ٨٣٢	عائد الوديعة
٤٧ ٠٣٧ ٢٨٣	٩٩ ١٥٨ ٩١٠	فروق المبالغ المحصلة من الوحدات عن العام
٢٣ ٢٩٧ ٢١١	٣٤ ٣٩٤ ٦٦٤	فروق المبالغ المستحقة على الوحدات عن العام (متأخرات)
٣٥ ٧٣٩ ٠٢٦	٦٨ ٢١٦ ٨١٣	مقابل تكاليف الإدارة والتشغيل عن السنة الاولى للوحدات المسلمة
١٦ ١٤٣ ٠٥٠	٣٩ ٨٢١ ٦٩٧	مساهمه الشركة المالكة في تحملها لتكاليف المباني الغير مسلمه والمملوكة لها
٢٢ ٢٣٩ ٨٦٢	٢٨ ٧٦٧ ٢٦٣	إيرادات متنوعة (شبكات محمول - إيرادات اخرى)
٣١١ ٣٣٢ ٨١٨	٥٠٣ ١٣٩ ١٧٩	

نائب رئيس القطاع
بيكروبي
وحيد عبد الغفار
و شريكه
سجل قيد مراقبي الحسابات لدى الهيئة العامة
للرقابة المالية رقم (٦)
BT وحيد عبد الغفار وشركاه
محاسبون قانونيون ومستشارون

المدير المالي
عبد الفتاح مرسى
طارق حشيش
سجل قيد مراقبي الحسابات لدى الهيئة العامة
للرقابة المالية رقم (١١٨)
RSM مصر محاسبون قانونيون
مجدي حشيش و شركاه

شركة مدينتي للإدارة ش.م.م

ثالثاً - الفرق بين التكاليف الفعلية ومصادر التمويل لمشروع مدينتي

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١
جنية مصري	جنية مصري
٣١١ ٣٣٢ ٨١٨	٥٠٣ ١٣٩ ١٧٩
٣٧٥ ٢٨٥ ٩٠٤	٥٠٨ ١٧٤ ٢٥٣
(٦٣ ٩٥٣ ٠٨٦)	(٥ ٠٣٥ ٠٧٤)
(٥٦ ٤٠٥ ٥٢٨)	(٦٨ ٧٢١ ٤٢٢)
٥١ ٦٣٧ ١٩٢	٢٦ ١٤٣ ٧٢٠
(٦٨ ٧٢١ ٤٢٢)	(٤٧ ٦١٢ ٧٧٦)

مصادر التمويل المخصصة للصرف على تكلفة الإدارة والتشغيل
التكاليف الفعلية

(العجز) بين مصادر التمويل والتكاليف الفعلية

(العجز) فروق تكاليف التشغيل والإدارة في أول العام

دم الشركة العربية

رصيد (عجز) التشغيل في نهاية العام

- بلغ العجز خلال عام ٢٠١٩ مبلغ ٥,٠٣ مليون جنيه بالإضافة الى رصيد عجز التشغيل عن السنوات السابقة بمبلغ ٦٨,٧ مليون جنيه ليصبح رصيد عجز التشغيل ٧٣,٧٣ تم تخفيضه بمساهمة الشركة المالكة بمبلغ ٢٦.١ مليون جنيه ليصبح رصيد عجز التشغيل في نهاية عام ٢٠١٩ مبلغ ٤٧,٦ تم اضافته لعناصر التكاليف الخاصة به في موازنة ٢٠٢٠، حيث حيث إعتد مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ ١٧ فبراير ٢٠٢٠ العجز الصافي بمبلغ ٤٧,٦ جنية مصري.
- بلغت تكلفة المتر الفعلية عن عام ٢٠١٩ للعمارات مبلغ ٥٣,٨٩ جنيه ولمتر مسطح ارض الفيلات مبلغ ٨٥.١٣ جنيه وذلك وفقا للمنصرف الفعلي علي تكاليف الإدارة والتشغيل خلال عام ٢٠١٩ والبالغ ٤٨٧,٤ مليون جنيه، علما بأن ما تم احتسابه بالمطالبة المرسله للملاك هو مبلغ ٤٣,٥٦ جنيه للعمارات ومبلغ (٥٢,٩٤ - ٥٥,٠٦ - ٥٥,٩٠ - ٥٨,٠٢) جنيه لمتر مسطح ارض فيلات وفقا لما قرره جهاز المدينة، وتم تدبير الفرق من مساهمات الشركة المالكة بمبلغ ٥٣,٨٧ مليون جنيه بالإضافة الى الإيرادات الأخرى بمبلغ ٢٨,٧٦ مليون جنيه.
- تم تقدير المنصرف على البنود السيادية (المياه، الكهرباء، الوقود، ضرائب القيمة المضافة) في موازنه عام ٢٠١٩ بمبلغ ١٨٥.٠٦ مليون جنيه وقد بلغ المنصرف الفعلي على تلك البنود عن عام ٢٠١٩ بمبلغ ١٨٠.٩٩ مليون جنيه بانحراف مبلغ ٤.٠٦ مليون جنيه نتيجة الوفرة في استهلاك المياه لعدم دخول الزراعة الخاصة ببعض المناطق في الصيانة كما كان مدرج بموازنة ٢٠١٩، و سيتم استلامها للصيانة في ٢٠٢٠ مما ادي الي زيادة المقدر صرفه خلال عام ٢٠٢٠ على البنود الموضحة أعلاه الى مبلغ ٢٠٣.٩٥ مليون جنيه بانحراف مبلغ ٢٢.٩٦ مليون جنيه عن المنصرف الفعلي لعام ٢٠١٩ مما ادي الي زيادة في سعر متر الاسعار السيادية للعمارات بنسبة ١,٩٧% و الفيلات بنسبة ٣,٢٤% عن عام ٢٠١٩.

- تضمنت الزيادة في المصروفات ما يخص الفيلات المطلة على مسطحات خضراء عامة والمطلة على البحيرات والجولف من تكاليف صيانة وري خاصة بتلك المناطق والتي تم توزيع تكلفتها على الفيلات المطلة عليها بنسب تميز تتراوح ما بين ٥% الى ١٢% وفقاً لموقع تلك الفيلات . علماً بأنه تم الإنتهاء من سنة الضمان الخاصة بالمسطحات الخضراء التي تتحملها الشركة المالكة وكذا كافة مصروفات التطوير التي ادت الى تجديد وتطوير كافة المناطق التي تم العمل بها حتى يناير ٢٠٢٠ مما سيؤدي في عام ٢٠٢٠ الى زيادة تكلفة صيانة وري المزروعات العامة الخاصة بتلك الفيلات

نائب رئيس القطاع

وحيد عبد الغفار وشركاه

سجل قيد مراقبي الحسابات لدى الهيئة العامة

للرقابة المالية رقم (٦)

BT وحيد عبد الغفار وشركاه

محاسبون قانونيون ومستشارون

المدير المالي

عبد الفتاح مرسي

طارق حشيش

سجل قيد مراقبي الحسابات لدى الهيئة العامة

للرقابة المالية رقم (١١٨)

RSM مصر محاسبون قانونيون

مجدي حشيش و شركاه

شركة مدينتي للإدارة ش.م.م

عائد الاستثمارات:

بلغ معدل العائد الفعلي للاستثمارات ١٢.٦٠% عن عام ٢٠١٩ مقارنة بمعدل عائد ١٢.٥٥% عن عام ٢٠١٨ ، وذلك علي الرغم من انخفاض سعر عائد الإيداع بالبنك المركزي المصري خلال عام ٢٠١٩ بمعدل قدره ٤.٥% والذي أنعكس اثره في انخفاض عائد الاستثمار على كافة الأوعية الادخارية بالسوق المصرفي إلا أن قرار الادارة باتباع سياسة الاستثمار طويل الأجل للحد من تقلبات أسعار الفائدة أدت الى ثبات معدل العائد الفعلي لهذا العام.

وتجدر الإشارة أن سعر العائد المحتسب لعام ٢٠١٩ مبني على أساس حساب متوسط عائد الاستثمارات القائمة والجديدة خلال عام ٢٠١٩ وذلك بعد خصم الضريبة المقررة والتي تبلغ ٢٠% على العائد. علماً بأنه في حالة ظهور بديل استثماري يعطى عائد أعلى يتم المقارنة ما بين العائد الناتج عن الاستثمار الجديد وبين خسارة بيع الاستثمارات القائمة واختيار البديل الافضل، هذا ونود التأكيد بأن الادارة حريصة كل الحرص على استثمار ودائع الصيانة في افضل الأوعية الاستثمارية والتي تعطى أعلى عائد.

ملحوظه: غير مصرح للشركات والهيئات والجمعيات التعاونية للاستثمار في الشهادات الادخارية والتي تعطى عائد اعلى لكونها مخصصة للأفراد وفقا لتعليمات البنك المركزي.

رابعاً - المستحق من العملاء عن فروق تكاليف الإدارة والتشغيل:

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
جنية مصري	جنية مصري	المستحق على العملاء في أول العام
٣٠.٨ مليون	٢٩.٢ مليون	المستحق على العملاء خلال العام
٦٢.٦ مليون	١١٩.٥ مليون	إجمالي المستحق على العملاء في نهاية العام
٩٣.٤ مليون	١٤٨.٧ مليون	إجمالي المبالغ المحصلة خلال العام
٦٤.٢ مليون	١٠٦.٢ مليون	إجمالي المتأخرات في نهاية العام
٢٩.٢ مليون	٤٢.٥ مليون	

○ تم اتخاذ الاجراءات اللازمة لتحصيل المتأخرات حتى عام ٢٠١٨ بمبلغ ٢٩.٢ مليون جنيه مما نتج عنه انخفاض المتأخرات الى مبلغ ١١.٩ مليون جنيه و جاري اتخاذ الإجراءات اللازمة لتحصيل باقي المتأخرات حتى عام ٢٠١٨ بالإضافة الى متأخرات عام ٢٠١٩ بإجمالي مبلغ ٤٢.٥ مليون جنيها .

○ علما بان الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني تحملت مبلغ ٥٣,٨٧ مليون جنيه مقابل تكاليف الوحدات الغير مسلمة عن الوحدات التي لم يتقدم العملاء لاستلامها خلال العام و المبالغ المحملة من جهاز المدينة علي النادي والمباني الادارية والمراكز التجارية هذا بخلاف ما تقوم به هذه الوحدات بالصرف من حسابها الخاص علي كافة خدماتها وانشطتها من أمن وصيانة وكهرباء ونظافة خلال العام

نائب رئيس القطاع

ايمن وهدان

وحيث عبد الغفار

سجل قيد مراقبي الحسابات لدى الهيئة العامة

للمراقبة المالية رقم (٦)

BT وحيث عبد الغفار وشركاه

محاسبون قانونيون ومستشارون

المدير المالي

عبد الفتاح مرسي

رئيس ام بي سي محاسبون قانونيون

طارق حشيش وشركاه

سجل قيد مراقبي الحسابات لدى الهيئة العامة

للمراقبة المالية رقم (١١٨)

RSM مصر محاسبون قانونيون

مجدي حشيش و شركاه