

القاهرة ٢٠٢٦/٤/٩

السادة / إدارة الإفصاح

عناية الاستاذة / رشا موسى

مدير عام إدارة الإفصاح

تحية طيبة وبعد ،،،

مرفق لسيادتكم تقرير السادة / الجهاز المركزى للمحاسبات عن القوائم المالية المنتهية فى ٢٠٢٥/١٢/٣١ والوارد
الينا بتاريخ ٢٠٢٦/٤/٩ .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

رئيس علاقات المستثمرين

مروه ميسل

(مروة محمد منير)



الجهاز المركزي للمحاسبات
إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير

تقرير مراقب الحسابات

إلى السادة / مساهمي شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

تقرير عن القوائم المالية

راجعنا القوائم المالية المرفقة لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير شركة مساهمة مصرية والمتمثلة في قائمة المركز المالي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ وكذا قوائم الدخل والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية

هذه القوائم المالية مسئولية إدارة الشركة ، فالإدارة مسئولة عن إعداد وعرض القوائم المالية عرضاً عادلاً وواضحاً وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية ، وتتضمن مسئولية الإدارة تصميم وتنفيذ والحفاظ على رقابة داخلية ذات صلة بإعداد وعرض قوائم مالية عرضاً عادلاً وواضحاً خالية من أي تحريفات هامة ومؤثرة سواء ناتجة عن الغش أو الخطأ ، كما تتضمن هذه المسئولية اختيار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف.

مسئولية مراقب الحسابات

تتحصر مسئوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية في ضوء مراجعتنا لها . وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية . وتتطلب هذه المعايير تخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية خالية من أي أخطاء هامة ومؤثرة . وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات في القوائم المالية وتعتمد الإجراءات التي تم اختيارها على الحكم الشخصي للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية سواء الناتج عن الغش أو الخطأ . ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب في

الاستثمار العقاري وحساب مصروف الإهلاك الخاص بها منذ تاريخ التشغيل مما أدى إلى إظهار نتائج الأعمال بأعلى من حقيقتها نتيجة عدم تحميل مصروف الإهلاك.

- لم يتم تقييم مخزون الأراضي الجاهزة للبيع والبالغ تكلفتها في ٢٠٢٥/١٢/٣١ نحو ٢,٢٠١ مليار جنيه بالتكلفة أو صافي القيمة الإسترادية أيهما أقل بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم (٢) المخزون .

- لم يتضمن حساب المخزون - أراضي - في ٢٠٢٥/١٢/٣١ قيمة أراضي مملوكة للشركة مدرجة ضمن أعمال تحت التنفيذ لم يتم إقامة مشروعات عليها أو إبرام مشاركات بشأنها حتى تاريخ القوائم منها نحو ٩٦,٣٣٠ مليون جنيه قيمة أرض العبور بمساحة ٤٩٤٥ متر مربع مشتراة من شركة المعادى للتشييد ، ونحو ٨٢١,٥ ألف جنيه قيمة أرض العبور مقايضة بمساحة نحو ٦٠ فدان بمدينة العبور الجديدة ، نحو ١٣ مليار جنيه قيمة أرض حدائق العاصمة .

- تضمن حساب العملاء شيكات مرتدة بنحو ٤٦,٢٨٣ مليون جنيه يرجع تاريخ بعضها إلى عام ٢٠١٩ دون اتخاذ الإجراءات القانونية للبعض منها ، كما تضمنت نحو ١,٠٢٥ مليون جنيه قيمة شيكات تم اختلاسها من جانب أمين خزانة الشركة وصدر حكم من محكمة جنايات القاهرة بسجن المذكور عما اسند اليه والزامه برد المبلغ ومبلغ مساو له ، كما لم يتم اجراء التسويات اللازمة بشأنها .

- لم تتحمل قائمة الدخل في ٢٠٢٥/١٢/٣١ بنحو ٦٩٤ مليون جنيه قيمة فوائد تمويلية تم رسملتها على تكلفة أرض حدائق العاصمة ضمن أعمال تحت التنفيذ رغم عدم البدء في تنفيذ مشروعات عليها أو اعداد الدراسات الفنية اللازمة لبدء التنفيذ بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم ١٤ تكلفة الاقتراض

- لم يتم موافاتنا بأسس دراسة الخسائر الائتمانية المتوقعة والتي يجب اعدادها وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) "الأدوات المالية" في ضوء تخفيض الخسائر الائتمانية المتوقعة هذا العام بنحو ١٨٥ مليون جنيه عن العام السابق .

- ظهر رصيد المخصصات في ٢٠٢٥/١٢/٣١ نحو ٢٥٠,٦٧٣ مليون جنيه على غير حقيقته حيث تبين:-

• زيادة المخصصات الضريبية بنحو ٧٧,٠١٧ مليون جنيه وهو يمثل الفرق بين ضريبة الدخل المقررة لعام ٢٠٢٤ وضريبة الدخل الفعلية المسددة وفق الإقرار الضريبي للشركة مما يستلزم ردها للارباح المرحلة والتأكد من صحة التسويات الضريبية وربطها بالقوائم المالية .

● خصم نحو ٦,٨٢٣ مليون جنيه من حساب مخصص الضرائب مقابل ما تم سداده لمصلحة الضرائب العقارية عن حديقة الميريلاند، بمعدل ٢٥٪ من المطالبة رغم أن عقود الإيجار مع شركتي (مابيك دريمز وماتريكس) تلص على تحملهم الضريبة العقارية، وهو ما يخالف بنود التعاقد ويؤثر على دقة عرض المخصصات الضريبية.

● تضمنت إيرادات النشاط هذا العام نحو ٤٩٠,٥٣٠ مليون جنيه عن أعوام ٢٠٢٣ ، ٢٠٢٤ تتمثل في نحو ٣٢٠,٢٥٠ مليون جنيه قيمة ايداعات عملاء مشاركات , نحو ١٧٠,٢٨٠ مليون جنيه قيمة بيع قطعة الأرض رقم (٣٤) لشركة بورتو الصفوة ولم تقم الشركة برد تلك المبالغ للأرباح المرحلة مما أثر على عدالة عرض القوائم المالية.

- تضمنت إيرادات الشركة مبلغ ٣٠ مليون جنيه يمثل الدفعة الأولى من عقد المشاركة في تطوير وتنمية مشروع مجتمع سكني بمدينة المنصورة مع شركة رواسي للاستثمار والتنمية العقارية، دون إثبات التكاليف المرتبطة بهذا الإيراد مما أدى إلى تضخيم أرباح الفترة وعدم مطابقة الإيرادات بالتكاليف ذات الصلة بالمخالفة للمبادئ المحاسبية في هذا الشأن.

- تضمنت مصادقه بنك QNP قرض بنحو ٤٢,٨٦٦ مليون جنيه لم تظهرها دفاتر الشركة مما يستلزم بحث ودراسة هذا الرصيد والافادة بما يتم.

- قامت الشركة بتخفيض الأرباح المرحلة بالخطأ بنحو ١٢٨ مليون جنيه وذلك لقيامها خلال العام بحساب وتجنب احتياطي قانوني من أرباح العام السابق ٢٠٢٤ رغم اقرار الجمعية العامة للشركة المنعقدة في ٢٠٢٥/٥/١٤ لحساب توزيع أرباح العام السابق وعدم زيادة الاحتياطي القانوني لبلوغه النصاب الذي يستلزم وقف تجنيبه في ذلك الوقت، ورغم التأشير بزيادة راس مال الشركة في سبتمبر ٢٠٢٥ .

- لم يتم موافاتنا بالاقرار الضريبي المبدئي عن العام المالي ٢٠٢٥ وبالتالي لم نتمكن من التحقق من صحة حساب الضريبة على الدخل البالغة ٦٢٢ مليون جنيه في ٢٠٢٥/١٢/٣١ للتحقق من مدى التزام الشركة بالقوانين والمعايير ذات الصلة .

اعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام المنشأة بإعداد القوائم المالية والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأي على كفاءة الرقابة الداخلية في المنشأة . وتشمل عملية المراجعة أيضاً تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية .

وإننا نرى أن أدلة المراجعة التي قمنا بالحصول عليها كافية ومناسبة وتعد أساساً مناسباً لإبداء رأينا على القوائم المالية .

أساس إبداء رأي متحفظ

- تم تلبية حساب الأصول الثابتة بنحو ١,٢١٩ مليار جنيه تتمثل في أصول ثابتة (محطة كهرباء - محطة معالجة ثلاثية - محطات رفع المياه) تم الانتهاء من تنفيذها واستلامها خلال عامي ٢٠٢٢/٢٠٢١ وقامت الشركة بإبرام عقود تشغيل وصيانة لها منذ ذلك التاريخ ولم يتم حساب الاهلاك الخاص بها بالمخالفة لمعيار المحاسبى المصرى رقم (١٠) - الاصول الثابتة - مما له الأثر على القوائم المالية ونتيجة العام.
- لم تقم الشركة بإثبات تكلفة محطة رفع مخلفات الصرف الصحي بمنطقة الشيراتون وخزانات المياه الخاصة بمحطة روافع مدينة هليوبوليس والتي مازالت مدرجة ضمن أعمال تحت التنفيذ دون مبرر بالرغم من تشغيلها والاستفادة منها ضمن الأصول الثابتة بالمخالفة لمتطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (١٠) - الاصول الثابتة واهلاكاتها .
- لم تقم الشركة باعداد مطابقات بين الأرصدة الدفترية والجرد الفعلي لكل من الأصول الثابتة والمخزون وأعمال تحت التنفيذ والمخزون التام في ٢٠٢٥/١٢/٣١ وقد أفادت الشركة في ردها بأنه تم اجراء المطابقات الا انه حتى تاريخه لم نواف بتلك المطابقات ولم نتمكن من تنفيذ إجراءات مراجعة بديلة كافية للتحقق من صحة تلك الأرصدة .
- لم تلتزم الشركة بتطبيق متطلبات معيار المحاسبة المصري رقم ٣٤ - الاستثمار العقاري - بشأن قياس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية والإفصاح عنها والبالغ صافى قيمتها الدفترية في ٢٠٢٥/١٢/٣١ نحو ٦٦,٨٢٣ مليون جنيه .
- تضمنت الأصول الثابتة تحت الانشاء في ٢٠٢٥/١٢/٣١ نحو ٣٨٦,٨٩٠ مليون جنيه يمثل أصولاً (محطة روافع وخزانات هليوبوليس) تم الانتهاء منها وتشغيلها فعلياً منذ عام ٢٠٢٢ وإبرام عقود صيانة لها منذ ذلك التاريخ إلا أنها ما زالت مدرجة ضمن أصول تحت الانشاء ودون ادراجها بحساب

الرأى المتحفظ

وفيما عدا تأثير ما ورد بالفقرات السابقة على القوائم المالية فمن رأينا أن القوائم المالية المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير " شركة مساهمة مصرية " في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة .

ومع عدم اعتبار ذلك تحفظاً

- لم يتم إعادة النظر في الأعمار الإنتاجية المقدرة والقيم التخريدية للأصول الثابتة بصفة دورية بما لا يتفق والفقرة رقم (٥١) من المعيار المحاسبي رقم (١٠) الأصول الثابتة وإهلاكاتها ، وكذا بالاضافى الى عدم الإفصاح عن القيمة الدفترية للأصول التى أهلكت دفترياً بالكامل ولا زالت تستخدم وفقاً للفقرة رقم (٧٩) من معيار المحاسبة المشار اليه ، وكذا الارتباطات الرأسمالية لإقتناء الأصول الثابتة في المستقبل ومدي وجود أية قيود علي ملكية المنشأة للأصول الثابتة .
- لم نواف بالشهادات السلبية للأراضي والعقارات المملوكة للشركة فى ٢٠٢٥/١٢/٣١ والذي يفيد بعدم التعدي علي أراضي وعقارات الشركة وكذلك لم تقم بتسجيل ونقل ملكية الأراضي المملوكة لها.
- تضمن حساب الإستثمار العقاري أصول غير مستغلة منذ سنوات تمثل طاقة عاطلة دون وجود خطة واضحة لاستغلالها منها منطقة الشولاند وحديقة الطفل الواقعتان داخل حديقة الميريلاند والجزء غير المطور بالميريلاند بمساحة ١٦ فدان.
- لم يتبين لنا قيام الشركة باتخاذ أي إجراءات للحصول على التعويضات المناسبة عن بعض مسطحات العقارات والتي تم إزالتها من جانب محافظة القاهرة بمنطقة أوماطة والتي أظهرتها محاضر الجرد فى ٢٠٢٥/١٢/٣١
- عدم قيام الشركة بالاستفادة من برنامج ERP البالغ تكلفته نحو ٨,٠٤٣ مليون جنيه منذ التعاقد في ٢٠٢٠ في ظل اعتماد الشركة على تطبيق الاكسيل في تسجيل وقيد العمليات المالية واستخراج حسابات الأستاذ وموازن المراجعة.

- تضمن حساب مخزون وحدات تامه وأراضي جاهزة للبيع والبالغ تكلفتها في ٢٠٢٥/١٢/٣١ نحو ٤٤٩,٩ مليون جنيه تتمثل في وحدات ومحلات وفيلات بمنطقة مصر الجديدة والشيراتون ومدينة هليوبوليس الجديدة ومدينة العبور لم يتم تسويقها أو التصرف فيها حتى تاريخه .
- تبين وجود العديد من حالات التعدي من قبل أفراد وجهات مختلفة على أراضي ومباني مملوكة للشركة بلغ ما أمكن حصره نحو ٢٠٧٤ فدان بمناطق الشركة المختلفة الأمر الذي يترتب عليه عدم قدرة الشركة على الاستفادة منها مما يستلزم اتخاذ الإجراءات القانونية للحفاظ على حقوقها.
- تراخى الشركة في جرد وحصر العديد من الأصناف ذات القيمة تتمثل في محولات كهرباء ولوحات كهربائية و كابلات وأعمدة إنارة وأصناف أخرى بكميات كبيرة مشونة بالعراء بجوار مخزن التعمير بمدينة هليوبوليس الجديدة وغير مدرجة بدفاتر الشركة مما قد يعرضها للسرقة والتلف بسبب العوامل الجوية ومخاطر الحريق وتحديد الفروق من واقع فواتير الشراء الفعلية.
- تبين وجود بعض الأراضي المملوكة للشركة غير مستغلة منها مساحات غير معمرة بمدينة هليوبوليس الجديدة نحو ٣,٤٨٨ مليون م^٢ بما يعادل ٨٢١ فدان وأراضي غير قابلة للاستغلال بمدينة هليوبوليس الجديدة عبارة عن مسار الضغط العالي وحرمه بمساحة نحو ١,١٥٩ مليون م^٢ بما يعادل ٢٧٦ فدان.
- لم يتم الانتهاء من تنفيذ مشروع انشاء كمبوند ٢٠ عمارة مج ٥٠ ع الحى الخامس هليوبوليس والمسند تنفيذه لشركة القاهرة للمقاولات بقيمة اجمالية للعقد بلغت نحو ١١٣,٢٦٤ مليون جنيه بمدة تنفيذ ٢٤ شهر اعتباراً من ٢٠١٦/١١/٦ في حين بلغت التكلفة الفعلية نحو ٢٦٣,٠٩ مليون جنيه بزيادة قدرها ١٤٩ مليون جنيه عن قيمة التعاقد ورغم مد مدة التنفيذ أكثر من مرة أخرها انتهت في ٢٠٢٥/٢/٢٨ لم يتم تطبيق غرامات التأخير على المقاول حتى تاريخه.
- لم تقم الشركة بإرسال مصادقات على أرصدة العملاء والأرصدة المدينة والدائنة في تاريخ القوائم المالية الأمر الذي لم يتمكن معه من الحصول على أدلة مراجعة كافية بشأن التحقق من صحة الأرصدة.
- بلغت المديونية المتوقعة علي شركة ماجيك دريمز(كازينو الميريلاند) نحو ٣٢٣,١١١ مليون جنيه لإمتناعه عن سداد الإيجارات المستحقة عليه منذ التعاقد في ٢٠١٧/٦/١٤ ، فضلاً عن عدم تحصيل ضريبة القيمة المضافة المستحقة عليها والبالغة نحو ١٩,٧٠٠ مليون جنيه ، بخلاف وجود مديونية ضمن الأرصدة المدينة الأخرى بنحو ٣,٦١٢ مليون جنيه.

تبين وجود مديونيات متوقفة لدى بعض الجهات منذ سنوات منها:-

- نحو ٦٦,٤٥٨ مليون جنيه طرف شركات الكهرباء تمثل مقاييسات أعمال خاصة ببعض المشروعات التي تم الانتهاء من تنفيذها، ويرجع تاريخ بعضها إلى عام ٢٠١٤، وذلك دون إجراء المطابقات اللازمة مع تلك الجهات
- نحو ١,٣٣٨ مليون جنيه أرصدة متوقفة على شركة السكر والتقطير المصرية منذ عام ٢٠١٠.
- نحو ٢١ مليون جنيه على الشركة العامة للمشروعات الكهربائية (إيليجيكت) منذ أكثر من ٨ سنوات ولم يتم اتخاذ اي اجراء قانوني بشأن تلك المديونية.
- مازالت الحسابات الجارية بالبنوك تتضمن مبالغ محجوز عليها بالبنوك بنحو ٥,٠٥٢ مليون جنيه مقابل مستحقات لمحاجر محافظة القاهرة بنحو ١,١٠٠ مليون جنيه فقط ومرفوع بشأنها قضايا مازالت متداولة ولم يتم موافاتها بما انتهت اليه إجراءات الشركة لشطب الحجز.
- حققت الشركة خسائر عن خدمات بيع الكهرباء خلال العام المنتهى في ٢٠٢٥/١٢/٣١ بنحو ٢٥,٠٠٢ مليون جنيه.
- عدم إعداد حساب تشغيل يظهر الإيرادات والمصروفات الخاصة بمشروعات الشركة والمحصل عنها ودائع يتم مراجعته من خلال مراقب الحسابات وذلك وفقاً للمادة (٩) من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ وقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ (إتحاد الشاغلين) .
- لم يتم الإفصاح ضمن الإيضاحات المتممة للمركز المالي في ٢٠٢٥/١٢/٣١ عن الأتى :-
- عقود المشاركات المبرمة مع كافة المطورين العقاريين وشيكات الضمانة الخاصة بالحد الأدنى المضمون والبالغة نحو ٥٣,١٨ مليار جنيه.
- المكونات الرئيسية للعبء الضريبي بصورة منفصلة وفقاً لمتطلبات فقرة (٧٩) من معيار المحاسبة المصري رقم (٢٤) والخاص بضرائب الدخل.

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

- تمسك الشركة حسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة على وجوب إثباته فيها وقد وجدت القوائم المالية متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات ، وقد تم جرد الأصول بمعرفة إدارة الشركة طبقاً للأصول المرعية .
- عدم قيام الشركة بإصدار فواتير إلكترونية عن كل عملية بيع أو ايراد وذلك بالمخالفة للمادة (٣٥) من قانون الإجراءات الضريبية الموحد رقم (٢٠٦) لسنة ٢٠٢٠

- مخالفة للقانون ٨٥ لسنة ١٩٨٣ بشأن صرف بدلات حضور جلسات مجلس الادارة للسادة أعضاء مجلس إدارة الشركة ممثلي المال العام بصفتهم الشخصية دون توريدها للجهات التي يمثلونها
- عدم التزام الشركة بأحكام المادة رقم (١٧٧) من القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ وتعديلاته بشأن شغل عضوية مجلس الاداره بشأن عدم جواز الجمع بين أى عمل في هيئة عامة وعضوية مجلس الإدارة.
- عدم الالتزام بأحكام القانون رقم (١٦) لسنة ٢٠١٨ والمعدل بالقانون رقم (٤) لسنة ٢٠٢١ والخاص بصندوق تكريم شهداء وضحايا ومفقودي ومصابي العمليات الحربية والإرهابية والأمنية وأسرههم بشأن ضريبة الخدمات.

البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة المعد وفقاً لمتطلبات القانون رقم (١٥٩) لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية متفقة مع ما هو وارد بدفاتر الشركة وذلك فى الحدود التى تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر .

تحريراً فى : ٩ / ٤ / ٢٠٢٦

وكلاء الوزارة

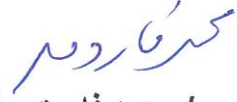
نائبوا أول مدير الإدارة



(محاسب / هشام على محمد)



(محاسب / صالح اسماعيل صبره)



(محاسب / محمد فاروق رأفت)

وكيل أول الوزارة

مستشار الجهاز



(محاسب / أحمد جلال أحمد)

يعتمد ،،،

وكيل أول الوزارة

مدير الإدارة



(الدكتورة المحاسبة / غادة عمر محمد عبد العزيز)