

السادة / إدارة الإفصاح
عناية الاستاذة / رشا موسى
مدير عام إدارة الإفصاح – البورصة المصرية

تحية طيبة وبعد ...

مرفق لسيادتكم رد الشركة على تقرير السادة / الجهاز المركزي للمحاسبات على القوائم المالية المنتهية في
٢٠٢٥/١٢/٣١ .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير

رئيس علاقات المستثمرين
مروميسيل
(مروة محمد منير)



تحريراً في ٢٠٢٦/٤/٢١

رد الشركة على
التقرير عن القوائم المالية

لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير في ٢٠٢٥-١٢-٣١

رد	الملحوظة
سيتم مراعاة ماجاء بمعيار المحاسبة المصري رقم ١٠ والوقوف على مدى تأثيره على القوائم المالية.	- تم تعلية 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.
- بالنسبة لمحطة رفع مخلفات الصرف الصحى بالشيراتون. سيتم تسليم تلك المحطة بعد الانتهاء الفعلي من تسليم منطقة الشيراتون الى الجهات المعنية بالدولة وعليه لا يتم نقل تلك المحطة الى بند الاصول الثابتة . - بالنسبة لخزانات المياه. جارى نقل تلك الاصول من بند اعمال تحت التنفيذ الى بند الاصول الثابتة سيتم مراعات ماجاء بمعيار المحاسبة المصري رقم ١٠ والوقوف على مدى تأثيره على القوائم المالية.	- 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 -
تم عمل المطابقات اللازمة وسيتم موافاتكم بها	- 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 .
جارى قياس الاستثمار العقاري بالشركة وفقاً لمعيار المحاسبة المصري ٣٤ من خلال احد المقيمين العقاريين المقيدين بالهيئة العامة للرقابة المالية وسظهر اثر ذلك خلال العام الحالى ٢٠٢٦.	- 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 .

سيتم نقل هذا الاصل من اصول تحت الانشاء الى اصل استثمار عقارى والاستفادة القصوى منه وتحميل الاهلاك الخاص به على قائمة الدخل .	- تضمنت الأصول الثابتة تحت الانشاء فى ٢٠٢٥/١٢/٣١ نحو ٣٨٦,٨٩٠ مليون جنيه يمثل أصولاً (محطة روافع وخزانات هليوبوليس) تم الانتهاء منها وتشغيلها فعلياً منذ عام ٢٠٢٢ و ابرام عقود صيانة لها منذ ذلك التاريخ إلا أنها ما زالت مدرجة ضمن أصول تحت الانشاء ودون ادراجها بحساب الاستثمار العقارى وحساب مصروف الاهلاك الخاص بها منذ تاريخ التشغيل مما أدى إلى إظهار نتائج الأعمال بأعلى من حقيقتها نتيجة عدم تحميل مصروف الإهلاك.
جارى مراعاة ماجاء بالمعيار المحاسبية المصري رقم ٢ المخزون مع العلم انه يتم اثبات المخزون بالتكلفة التاريخية وهى اقل من القيمة الاستردادية كما انه يتم تقييم الاراضى عند بيعها او المشاركة عليها .	- لم يتم تقييم مخزون الأراضي الجاهزة للبيع والبالغ تكلفتها فى ٢٠٢٥/١٢/٣١ نحو ٢,٢٠١ مليار جنيه بالتكلفة أوصافي القيمة الإستردادية أيهما أقل بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم (٢) المخزون .
يتم تبويب تلك الاراضى فى بند اعمال تحت التنفيذ وسيتم اعادة تبويبها ضمن مخزون الاراضى وسيظهر اثر ذلك فى ٢٠٢٦/٣/٣١ .	- لم يتضمن حساب المخزون - اراضى - فى ٢٠٢٥/١٢/٣١ قيمة اراضى مملوكة للشركة مدرجة ضمن أعمال تحت التنفيذ لم يتم اقامة 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 .
يتم اتخاذ الاجراءات القانونية للشركات المرتدة وذلك بعد مرور المدة المسموح بها وفقاً للوائح والقوانين المعمول بها فى الشركة ، بالنسبة للشركات المختلصة بمعرفة أمين الخزينة تم تقديم المذكور للمحاكم وصدر ضده حكم بالحبس خمسة عشر سنة ورد المبلغ ولازال الحكم غائباً وسيتم المطالبة بالمبالغ المالية عقب صدور الحكم نهائى.	- تضمن حساب العملاء شيكات مرتدة بنحو ٤٦,٢٨٣ مليون جنيه يرجع تاريخ بعضها إلى عام ٢٠١٩ دون اتخاذ الاجراءات القانونية للبعض منها ، كما تضمنت نحو ١,٠٢٥ مليون جنيه قيمة شيكات تم اختلاسها من جانب أمين خزينة 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 .
تم رسملة تلك الفوائد حيث انه تم البدء فى جاهزية الارض من تراخيص ومخطط عام للبدء فى اقامة مشروعات عليها بالتنفيذ الذاتى او المشاركة مع مطور عقارى .	- لم تتحمل قائمة الدخل فى ٢٠٢٥/١٢/٣١ بنحو ٦٩٤ مليون جنيه قيمة فوائد تمويلية تم رسملتها على تكلفة أرض حدائق العاصمة ضمن أعمال تحت التنفيذ رغم عدم البدء فى تنفيذ مشروعات عليها أو اعداد الدراسات الفنية اللازمة لبدء التنفيذ بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم ١٤ تكلفة الاقتراض.
تم اعداد الدراسة من قبل مكتب (ASA) وسيتم تحديث تلك الدراسة خلال العام المالى ٢٠٢٦ .	- لم يتم موافقتنا بأسس دراسة الخسائر الانتمانية المتوقعة والتي يجب اعدادها وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) "الأدوات المالية" فى ضوء تخفيض الخسائر الانتمانية المتوقعة هذا العام بنحو ١٨٥ مليون جنيه عن العام السابق .

أ- بالنسبة لمخصص الضرائب تم رد هذا المبلغ على مخصص الضرائب حيث انه تم حساب الضريبة للعام المالي ٢٠٢٤ بالزيادة وعند سداد الضريبة بناءً على الإقرار الضريبي تبين ان قيمة الضريبة المطلوب سدادها تقل بفارق ٧٧ مليون جنيه تقريباً وعليه تم رد مبلغ الزيادة الى مخصص الضرائب . ب- بالنسبة لما تم خصمه من مخصص الضرائب العقارية. سيتم اجراء التسويات اللازمة وتحمل قيمة الضرائب على الحساب المدين للعميل ج- بالنسبة لايرادات النشاط الواجب ردها على الارباح المرحلة بقيمة ٤٩٠,٥٣٠ مليون جنيه جاري بحث ودراسة تلك الملحوظة وعمل اللازم في ضوء البحث والدراسة .	- 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 (ماجيك دريمز وماتريكس) تنص على تحملهم الضريبة العقارية، وهو ما يخالف بنود التعاقد ويؤثر على دقة عرض المخصصات الضريبية. - تضمنت ايرادات 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.
جاري تحليل تكاليف النشاط للوقوف على مدى تطابق الإيرادات مع التكاليف المرتبطة بها .	- 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.
جاري بحث ودراسة تلك الملحوظة وعمل اللازم في ضوء البحث والدراسة .	- تضمنت مصادقه بنك QNP قرض بنحو ٤٢,٨٦٦ مليون جنيه لم تظهرها دفاتر الشركة مما يستلزم بحث ودراسة هذا الرصيد والافادة بما يتم.
جاري بحث ودراسة تلك الملحوظة وعمل اللازم في ضوء البحث والدراسة .	- 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 رأس مال الشركة في سبتمبر ٢٠٢٥ .
تم حساب الضريبة من قبل مكتب الاستاذ نصر ابو العباس مرفق بها اسس احتساب الضريبة وسيتم مراجعة المكتب فيما ورد بالمحظوظة.	- لم يتم موافاتنا بالإقرار 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 .

يتم اثبات الاصول الثابتة بالتكلفة الدفترية حيث ان تلك الاصول قديمة ومعظمها مهلك دفترياً وسيتم الإفصاح عن تلك الاصول خلال الفترة القادمة .	- 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 أهلت دفترياً بالكامل ولا زالت تستخدم وفقاً للفقرة رقم (٧٩) من معيار المحاسبة المشار اليه ، وكذا الارتباطات الرأسمالية لإقتناء الأصول الثابتة في المستقبل ومدى وجود أية قيود على ملكية المنشأة للأصول الثابتة .
جارى إستخراج الشهادات السلبية .	- لم نواف بالشهادات السلبية للأراضي والعقارات المملوكة للشركة فى ٢٠٢٥/١٢/٣١ والذي يفيد بعدم التعدي على أراضي وعقارات الشركة وكذلك لم تقم بتسجيل ونقل ملكية الأراضي المملوكة لها.
تقدمت شركة ميلى لاستغلال أرض حديقة الميريلاند وجرى دراسة من جانب مجلس إدارة الشركة.	- تضمن حساب الإستثمار العقاري أصول غير مستغلة منذ سنوات تمثل طاقة عاطلة دون وجود خطة واضحة لاستغلالها منها منطقة الشولاند وحديقة الطفل الواقعان داخل حديقة الميريلاند والجزء غير المطور بالميريلاند بمساحة ١٦ فدان.
جارى حصر كافة العقارات المطلوب إزالتها لتحديد إعدادها تمهيداً للمطالبه بالتعويض عنها ودياً أو من خلال لجنة فض المنازعات الحكومية وفى إنتظار إنتهاء موجه الازالات الاخيرة.	- لم يتبين لنا قيام الشركة باتخاذ أي إجراءات للحصول على التعويضات المناسبة عن بعض مسطحات العقارات والتي تم إزالتها من جانب محافظة القاهرة بمنطقة المازة والتي أظهرتها محاضر الجرد فى ٢٠٢٥/١٢/٣١
سيتم تلافى الامر فى العام المالى ٢٠٢٦ باستخدام احد الحلول المحاسبية القابلة للتطبيق بالشركة .	- عدم قيام الشركة بالاستفادة من برنامج ERP البالغ تكلفته نحو ٨,٠٤٣ مليون جنيه منذ التعاقد فى ٢٠٢٠ فى ظل اعتماد الشركة على تطبيق الاكسيل فى تسجيل وقيد العمليات المالية واستخراج حسابات الأستاذ وموازن المراجعة.
تم بالفعل عمل خطة تسويق واعتمادها من مجلس الادارة , جارى رفع كفاءة الوحدات السابق بنائها منذ فترة طويلة لبيعها بسعر ملائم مع مراعاة وضع السوق العقارى خلال الفترة السابقة .	- تضمن حساب مخزون وحدات تامه وأراضي جاهزة للبيع والبالغ تكلفتها فى ٢٠٢٥/١٢/٣١ نحو ٤٤٩,٩ مليون جنيه تتمثل فى وحدات ومحلات وفيلات بمنطقة مصر الجديدة والشيراتون ومدينة هليوبوليس الجديدة ومدينة العبور لم يتم تسويقها أو التصرف فيها حتى تاريخه .
تم اتخاذ اللازم و تقديم طلبات الى لجنة تسويه المنازعات الحكومية بخصوص تلك التعديات وجرى متابعة الطلبات وصولاً لاستصدار قرارات لصالح الشركة.	- 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 الذى يترتب عليه عدم قدرة الشركة على الاستفادة منها مما يستلزم اتخاذ الإجراءات القانونية للحفاظ على حقوقها.

تم انشاء عدد ثلاثة جملونات لهذا الغرض وسيتم جرد تلك الاصناف وإدراجها بدفاتر الشركة بما يساعد على حفظها من التلف وأحكام الرقابة عليها حفاظاً على اموال الشركة .	- 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.
فيما يخص عدم استغلال بعض الاراضى بهليوبوليس قامت الادارة الحالية بالعمل على تطوير سواء بالمشاركة او التطوير الذاتى لما يقارب من ٢٥٠٠ فدان ومن الصعب تطوير كافة الاراضى فى ذات الوقت بل على مراحل.	- تبين وجود بعض الأراضى المملوكة للشركة غير مستغلة منها مساحات غير معمرة بمدينة هليوبوليس الجديدة نحو ٣,٤٨٨ مليون م٢ بما يعادل ٨٢١ فدان وأراضى غير قابلة للاستغلال بمدينة هليوبوليس الجديدة عبارة عن مسار الضغط العالى وحرمه بمساحة نحو ١,١٥٩ مليون م٢ بما يعادل ٢٧٦ فدان.
الادارة الحالية قامت باتخاذ الاجراءات اللازمه وسحب الاعمال من الاسمنت المسلح بالفعل وتم استلامها من شركة الاسمنت المسلح بمستخلص سحب الاعمال وتم احتساب غرامات التأخير بناء على مدد التأخر فى تنفيذ الاعمال وجرى الانتهاء من تنفيذ باقى الاعمال الخاصة بالمشروع بعد اسنادها لشركات متخصصة وسيتم الانتهاء من تلك الاعمال خلال الفترات القادمة .	- لم يتم الانتهاء من تنفيذ مشروع انشاء كمبوند ٢٠ عمارة مج ٥٠ الى 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 فى 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 فى ٢٠٢٥/٢/٢٨ لم يتم تطبيق غرامات التأخير على المقاول حتى تاريخه.
جارى عمل اللازم طبقاً لما جاء بالملحوظة .	- لم تقم الشركة بإرسال مصادقات على أرصدة العملاء والأرصدة المدينة والدائنة فى تاريخ القوائم المالية الأمر الذى لم نتمكن معه من الحصول على أدلة مراجعة كافية بشأن التحقق من صحة الأرصدة.
تم تشكيل لجنة لدراسة الامر وتم عرض النتائج على مجلس الوزراء وبانتظار رد مجلس الوزراء وتم عمل إنذار رسمى على يد محضر بأخلاء العين لانتهاء مدة التعاقد كما تم تسليم الصيغة التنفيذية لاعلانها عن طريق إدارة التنفيذ المختصة وجرى عمل الاجراءات اللازمة لاستلام العين.	- بلغت المديونية المتوقفة على شركة ماجيك دريمز(كازينو الميريلاند) نحو ٣٢٣,١١١ مليون جنيه لإمتناعه عن سداد الإيجارات المستحقة عليه منذ التعاقد فى 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.

أ- بالنسبة للمديونيات طرف شركات الكهرباء بقيمة ٦٦,٤٥٨ مليون جنيه. مبالغ تم صرفها لشركة توزيع الكهرباء لتنفيذ اعمال الكهرباء بمنطقة الشيراتون وتم تسوية معظم تلك المبالغ وتمت المطابقة مع شركة شمال القاهرة واعداد محضر تنسيق وباقي ٥٨ مليون جنيه جاري التعامل على تسوية هذا المبلغ بعد تنفيذ باقي الاعمال . بالنسبة لشركة كهرباء القناة تم الاتفاق بمحضر التنسيق بارجاء المقايضة لحين الوقوف على الموقف التنفيذي للاعمال محل المقايضة ب- مديونية شركة السكر والتقطير المصرية بقيمة ١,٣٣٨ مليون جنيه. جاري اعداد مذكرة للعرض على مجلس الادارة لتسوية تلك المبالغ واقبالها في حساب مخصص الديون المعدومة ج- بالنسبة لمديونية شركة (إليجيكت). تم مخاطبة الشركة بشأن رد المبالغ ونظراً لعدم ورود رد قاطع منها وجاري مخاطبة الشركة القابضة لعرض الامر على لجنة فض المنازعات بالشركة القابضة تمهيداً لاستيداء مستحقات الشركة.	- 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 (إيلي جيكت) منذ أكثر من ٨ سنوات ولم يتم اتخاذ اي اجراء قانوني بشأن تلك المديونية.
تم تقديم طلب لمحافظة القاهرة برغبة الشركة في سداد قيمة الاتاوه دون غرامات ولازال الطلب قيد البحث ولم يتم الرد عليه وسيتم تسوية الامر عقب صدور الموافقة أو التوصية في ضوء المستحق.	- 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 موافقتها بما انتهت اليه إجراءات الشركة لشطب الحجز.
يرجى العلم بان هناك إيرادات بكروت شحن لم تأخذ في الاعتبار بالاضافة الى ان استخدامات الشركة من جهاز مدينة ، مخازن ، المحطات و مناطق العمل بالمشروعات الجديدة (بريم , جولز) محمل استهلاكها لحين بيع الوحدات السكنية والانتهاء من المشروع .	- حققت الشركة خسائر عن خدمات بيع الكهرباء خلال العام المنتهى في ٢٠٢٥/١٢/٣١ بنحو ٢٥,٠٠٢ مليون جنيه.
جاري عمل اللازم وفقاً لما جاء بالملاحظة.	- 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 (اتحاد الشاغلين) .

	جاري عمل اللازم	- لم يتم الإفصاح ضمن الإيضاحات المتممة للمركز المالي في ٢٠٢٥/١٢/٣١ عن الآتي :- • 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.
تم اصدار لبعض فواتير الكترونية عن عملية البيع والايادات المحققة منها لمعظم مبيعات الشركة وتم اظهار ذلك على المنصة الخاصة بالضرائب وجاري اصدار باقى الفواتير.		- 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.
	جاري تطبيق القانون المشار اليه.	- 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.
	جاري بحث ودراسة هذه الملحوظة.	- 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.
جاري مراجعة الجهات المعنية فى رقم حساب الصندوق المشار اليه لاتخاذ اللازم.		- 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 وأسرهم بشأن ضريبة الخدمات.
العضو المتدرب والرئيس التنفيذي تمام السيد	د . م /	رئيس الشئون المالية دكتور / محمد مصطفى

