القاهرة ٢٠٢٦/٨/١١

السادة / إدارة الافصاح

البورصة المصرية

تحيـــة طيبـــة وبعـــد ،،،

مرفق لسيادتكم: -

- تقرير الفحص المحدود للسادة / الجهاز المركزى للمحاسبات عن الفترة المالية المنتهية فى ٢٠٢٦/٣/٣١.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

رئيس علاقات المستثمرين

(مروة محمد منير)

شركة مصر الجديدة للإسكان و التعمير
إدارة علاقات المستثمرين
أحد شركات الشركة القابضة للتشييد و التعمير

الجهاز المركزى للمحاسبات
إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير

تقرير فحص محدود للقوائم المالية الدورية

إلي السادة / رئيس واعضاء مجلس إدارة

شركة مصرالجديدة للاسكان والتعمير- شركة مساهمة مصرية

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالى الدورية المرفقة لشركة مصر الجديدة للاسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) فى ٣١مارس ٢٠٢٦ وكذا القوائم المالية الدورية للدخل والدخل الشامل والتغير فى حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن الثلاثة أشهر المنتهية فى ذلك التاريخ ، وملخصًا للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخري والإدارة هى المسئولة عن إعداد القوائم المالية الدورية هذه والعرض العادل والواضح لها طبقًا لمعايير المحاسبة المصرية وتنحصر مسئوليتنا فى إبداء إستنتاج على القوائم المالية الدورية فى ضوء فحصنا المحدود لها.

نطاق الفحص المحدود

قمنا بفحصنا المحدود طبقًا للمعيار المصرى لمهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠) "الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية لمنشأة والمؤدى بمعرفة مراقب حساباتها"ويشمل الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية عمل إستفسارات بصورة أساسية من أشخاص مسئولين عن الأمور المالية المحاسبية ، وتطبيق إجراءات تحليلية ، وغيرها من إجراءات الفحص المحدود ويقل الفحص المحدود جوهرياً فى نطاقه عن عملية مراجعة تتم طبقاً لمعايير المراجعة المصرية ، وبالتالى لا يمكننا الحصول على تأكد بأننا سنصبح على دراية بجميع الأمور الهامة التى قد يتم إكتشافها فى عملية مراجعة ، وعليه فنحن لا نبدى رأى مراجعة على هذه القوائم المالية الدورية.

اساس ابداء استنتاج متحفظ

- عدم التزام الشركة بتطبيق متطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) -الاستثمار العقارى - بشأن قياس القيمة العادلة لتلك الاستثمارات والإفصاح عنها والبالغ صافى قيمتها الدفترية في٢٠٢٦/٣/٣١ نحو٦٦,٢٦٧ مليون جنيه .
- تضمن حساب العملاء شيكات مرتدة بنحو ٤٦,٤١٩ مليون جنيه يرجع تاريخ بعضها إلى عام ٢٠١٨ دون اتخاذ الاجراءات القانونية للبعض منها ، كما تضمنت نحو١,٠٢٥ مليون جنيه قيمة شيكات تم اختلاسها من جانب أمين خزينة الشركة وصدر حكم من محكمة جنايات القاهرة بسجن المذكورعما اسند اليه وإلزامه برد المبلغ ومبلغ مساو له ، كما لم يتم اجراء التسويات اللازمة بشأنها .
- عدم قيام الشركة بقياس القيمة الحالية لأوراق القبض في ٢٠٢٦/٣/٣١ بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري (٤٧) الخاص بالأدوات المالية.
- عدم التزام الشركة بمتطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) الخاص بالادوات المالية حيث لم يتم تحديث حساب الخسائر الائتمانية المتوقعة لارصدة الأصول و الالتزامات المالية في ٢٠٢٦/٣/٣١.
- لم تقم الشركة بحساب الضريبة المؤجلة في ٢٠٢٦/٣/٣١ بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم (٢٤) ضرائب الدخل.
- قامت الشركة باحتساب الضريبة على الربح المحاسبي تقديريا و ذلك بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم (٢٤) و الخاص بضرائب الدخل.

الاستنتاج المتحفظ

وفى ضوء فحصنا المحدود ، وباستثناء ما جاء في الفقرات السابقة ، لم ينم الى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح فى جميع جوانبها الهامة عن المركز المالى لشركة مصر الجديدة للاسكان والتعمير(شركة مساهمة مصرية) فى ٣١ مارس ٢٠٢٦ وعن أدائها المالى وتدفقاتها النقدية عن الثلاثة أشهرالمنتهية فى ذلك التاريخ طبقًا لمعايير المحاسبة المصرية .

ومع عدم اعتبار ذلك تحفظاً

- تضمن حساب الإستثمار العقاري أصول غيرمستغلة منذ سنوات تمثل طاقة عاطلة دون وجود خطة واضحة لاستغلالها منها (منطقة الشولاند وحديقة الطفل الواقعتان داخل حديقة المريلاند

والجزء غير المطور بالميرلاند بمساحة ١٦ فدان و حديقة الميريلاند و التي تم فسخ تعاقدها في ٢٠٢٦/٢/٢٨).

- لم يتبين لنا قيام الشركة باتخاذ أي إجراءات للحصول على التعويضات المناسبة عن بعض مسطحات العقارات والمباني المملوكة لها والتي تم إزالتها من جانب محافظة القاهرة بمنطقة ألماظة والتى أظهرتها محاضر الجرد في 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 وموازين المراجعة مما قد يتسبب في كثرة الاخطاء و ضعف الرقابة الداخلية و سهولة اختراق البيانات و المعلومات.
- تضمن حساب مخزون وحدات تامه وأراضي جاهزة للبيع في ٢٠٢٦/٣/٣١
  - نحو ٥٥٨,٣٩٣ مليون جنيه تتمثل في وحدات ومحلات وفيلات بمنطقة مصر الجديدة والشيراتون ومدينة هليوبوليس الجديدة ومدينة العبور لم يتم تسويقها أو التصرف فيها حتى تاريخه .
- تضمن حساب مخزون اراضي في ٢٠٢٦/٣/٣١
  - نحو ٩٦,٢٣٠مليون جنية قيمة أرض العبور مشتراه من شركة المعادي للتشييد .
  - نحو ٨٢١,٥٠٠ ألف جنية قيمة أرض العبور مقايضة بمساحة نحو ٦٠ فدان بمدينة العبور الجديدة
  - نحو ١٣ مليار جنية قيمة أرض حدائق العاصمة .

  دون اقامة مشروعات عليها أو ابرام مشاركات بشأنها حتى تاريخة لما لذلك من اثار على الشركة
- تبين وجود بعض الأراضى المملوكة للشركة غير مستغلة منها:
  - نحو ٢٠٧٤ فدان بمناطق الشركة المختلفة نتيجة وجود تعديات عليها و لم يتخذ بشأنها اي اجراء قانوني.
  - نحو ٨٢١ فدان مساحات غير معمرة وأراضى غير قابلة للاستغلال بمدينة هليوبوليس الجديدة عبارة عن مسار الضغط العالى وحرمه بمساحة ٢٧٦ فدان.
- بلغت المديونية المتوقفة علي شركة ماجيك دريمز(كازينو الميريلاند) نحو ٣٣٠,١٨ 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 ١٩,٧٠٠مليون جنيه ، بخلاف وجود مديونية

ضمن الأرصدة المدينة الأخرى بنحو ٣,٦١٢ مليون جنيه دون اتخاذ الاجراءات القانونية لتحصيل تلك المديونية.

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

- نحو ٦٦,٤٥٨ مليون جنيه طرف شركات الكهرباء تمثل مقايسات 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.

- عدم قيام الشركة بتسوية نحو ٢٠ مليون جنية مديونية مستحقة على جهاز مدينة القاهرة الجديدة مرحل منذ عام ٢٠١٦ عن مقايسة توصيل خط مياه شرب لارض الشركة بالقاهرة الجديدة و بالرغم من انتهاء تنفيذ الأعمال و في ضوء بيع تلك الأرض عام ٢٠٢٣.
- 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 موافاتنا بما انتهت اليه إجراءات الشركة لشطب الحجز.
- حققت الشركة خسائرعن خدمات بيع الكهرباء خلال الفترة المنتهيه في ٢٠٢٦/٣/٣١ بنحو ١١٥,٦٠٦الف جنيه وخدمات بيع المياه بنحو ٢,٤٦٧ مليون جنية .
- 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 ٢٠٢٢وقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ (إتحاد الشاغلين) .
- 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 لسنه ١٩٨١ وتعديلاته بشأن شغل عضوية مجلس الاداره بشأن عدم جواز الجمع بين أى عمل في هيئة عامة وعضوية مجلس الإدارة.
- عدم الالتزام باحكام القانون رقم (١٦) لسنة ٢٠١٨ والمعدل بالقانون رقم (٤) لسنة ٢٠٢١ والخاص بصندوق تكريم شهداء وضحايا ومفقودي ومصابي العمليات الحربية والإرهابية والأمنية وأسرهم بشان ضريبة الخدمات.

- لم يتم الإفصاح ضمن الإيضاحات المتممة للمركز المالي في ٢٠٢٦/٣/٣١عن الأتى :-

- عقود المشاركات المبرمة مع كافة المطورين العقاريين وشيكات الضمانة الخاصة بالحد الأدنى المضمون والبالغة نحو ٥٣,١٨ مليار جنيه لشركة مدينة نصر للاسكان و التعمير و نحو ٢,٢٠٦مليار جنية لشركة أجاد.
- المكونات الرئيسية للعبء الضريبي بصورة منفصلة وفقًا لمتطلبات فقرة (٧٩) من معيارالمحاسبة المصري رقم (٢٤) والخاص بضرائب الدخل.

تحريرا فى:١٠/٨/٢٠٢٦

وكيلا الوزارة

نائبا أول مدير الإدارة

(محاسب / محمد فاروق رأفت) **(محاسب / هشام على محمد)**

يعتمد ،،،،

وكيل أول الوزارة

مدير الإدارة

(الدكتورة المحاسبة / غادة عمر محمد عبد العزيز)

أحمد الخول