

القاهرة ٢٠٢٦/٨/١٢

السادة / إدارة الأفصاح

البورصة المصرية

تحية طيبة وبعد ،،،

مرفق لسيادتكم رد الشركة على تقرير الفحص المحدود للسادة / الجهاز المركزى للمحاسبات عن للقوائم المالية المنتهية عن الفترة ٢٠٢٦/٣/٣١ .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

رئيس علاقات المستثمرين

مروميس

(مروة محمد منير)



رد الشركة على  
التقرير عن القوائم المالية  
لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير في ٣١-٣-٢٠٢٦

| الرد                                                                                                                                                                                                                                                                                        | الملحوظة                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| جاري التعاقد مع احد المقيمين العقاريين المعتمدين بالمقيدين بالهيئة العامة للرقابة المالية لتقييم الاستثمار العقاري بالشركة وسظهر اثر ذلك خلال الفترات القادمة .                                                                                                                             | ١- عدم قيام الشركة بتطبيق متطلبات معيار المحاسبة المصري رقم ٣٤ - الاستثمار العقاري - بشأن قياس القيمة العادلة لتلك الاستثمارات والافصح عنها والبالغ قيمتها الدفترية في ٢٠٢٦/٣/٣١ نحو ٦٦,٢٦٧ مليون جنيه.                                                                                              |
| يتم اتخاذ الاجراءات القانونية للشركات المرتدة وذلك بعد مرور المدة المسموح بها وفقاً للوائح والقوانين المعمول بها في الشركة ، بالنسبة للشيكات المختلصه بمعرفة أمين الخزينة تم اتخاذ اللازم بتقديم المذكور للمحاكمة وصدر حكم بحسبة ١٥ سنة وسيتم المطالبة بالحق المدني عند سقوط الحق الجنائي . | ٢- تضمن حساب العملاء شيكات مرتدة بنحو ٤٦,٤١٩ مليون جنيه يرجع تاريخ بعضها لعام ٢٠١٨ دون اتخاذ الإجراءات القانونية للبعض منها ، كما تضمنت نحو ١,٠٢٥ مليون جنيه قيمة شيكات تم اختلاسها من جانب أمين خزينة الشركة وصدر حكم بسجنه وإلزامه برد المبلغ ومبلغ مساو له ولم يتم اجراء التسويات اللازمة بشأنها. |
| جميع اوراق القبض الموقعة من العملاء محملة بفوائد التقسيط على مدار الاقساط المستحقة وسيتم تقييمها بالقيمة العادلة وفقاً للتدفقات النقدية من تلك الشيكات على ان يتم التأثير بها خلال الفترات القادمة .                                                                                        | ٣- عدم قيام الشركة بقياس القيمة الحالية لأوراق القبض في ٢٠٢٦/٣/٣١ بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم ٤٧ الخاص بالأدوات المالية ،                                                                                                                                                                   |
| تم اعداد الدراسة في بداية العام الحالي ٢٠٢٦ على ان يتم تحديث الدراسة في نهاية العام المالي ٢٠٢٦.                                                                                                                                                                                            | ٤- لم يتم تحديث حساب الخسائر الائتمانية المتوقعة لأرصدة الأصول والالتزامات المالية في ٢٠٢٦/٣/٣١                                                                                                                                                                                                      |
| تم احتساب الضريبة المؤجلة وضريبة الدخل وتم التأثير بها في ٣٠ / ٦ / ٢٠٢٦                                                                                                                                                                                                                     | ٥- لم تقم الشركة بحساب الضريبة المؤجلة في ٢٠٢٦/٣/٣١ بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم ٢٤ ضرائب الدخل ، كما قامت الشركة باحتساب الضريبة على الربح المحاسبي تقديرياً.                                                                                                                               |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>تقوم الشركة حالياً بالبحث عن الاستثمار الافضل لاصولها الاستثمارية ومنها حديقة الميريلاند حيث تم استلام كازينو الميريلاند خلال الفترة السابقة من العام الحالي وتم تأجير بعض المحلات بها وجاري تأجير باقي المحلات .<br/>وكذلك منطقة الشو لاند جاري دراسة الفرص المتاحة بما يعود بالنفع على الشركة .<br/>وباقى الجزء غير المطور جاري العمل على تطويره وبما يتيح جلب استثمار يتناسب مع طبيعة المكان .</p> | <p>٦- تضمن حساب الاستثمار العقاري أصول غير مستغلة منذ سنوات دون وجود خطة لاستغلالها (منطقة الشولاند وحديقة الطفل والجزء الغير مطور والكازينو الذي تم فسخ تعاقدته في ٢٠٢٦/٢/٢٨</p>                                                                                                                       |
| <p>تم التقدم لطلب رسمي للجنة فض المنازعات بوزارة العدل لدراسة التعويض اللازم بتاريخ ٨ / ٩ / ٢٠٢٦<br/>و جارى حصر كافة العقارات المطلوب إزالتها لتحديد إعدادها تمهيداً للمطالبه بالتعويض عنها .</p>                                                                                                                                                                                                        | <p>٧- لم يتبين قيام الشركة باتخاذ أي إجراءات للحصول على التعويضات المناسبة عن بعض مسطحات العقارات والمباني المملوكة لها والتي تم إزالتها من جانب محافظة القاهرة بمنطقة أمانة والتي أظهرتها محاضر في ٢٠٢٥/١٢/٣١</p>                                                                                      |
| <p>تم عقد عدة اجتماعات مع الشركة القابضة والشركة القائمة على البرنامج وتم اخذ خطوات جدية تمهيداً لبدء العمل بالبرنامج خلال العام الحالي .</p>                                                                                                                                                                                                                                                            | <p>٨- عدم قيام الشركة بالاستفادة من برنامج ERP البالغ تكلفته نحو ٨,٠٤٣ مليون منذ التعاقد في ٢٠٢٠ في ظل اعتماد الشركة على تطبيق الاكسيل في تسجيل وقيد العمليات المالية واستخراج حسابات الأستاذ وموازن المراجعة مما قد يتسبب في كثرة الأخطاء وضعف الرقابة الداخلية وسهولة اختراق البيانات والمعلومات.</p> |
| <p>يتم تسويق كافة الوحدات دون استثناء ويمكن مراجعة مواقع التواصل الاجتماعي بالإضافة الى وجود مقر مبيعات بجهاز هليوبوليس ومقر الشركة وكذلك تم بيع عدد ملموس من الوحدات بكمبوند بريم , جولز , برونز , ميداليون .</p>                                                                                                                                                                                       | <p>٩- تضمن حساب مخزون وحدات تامة جاهزة للبيع في ٢٠٢٦/٣/٣١ نحو ٥٥٨,٣٩٣ مليون تتمثل في (وحدات ومحلات وفيلات بمصر- الجديدة وشيراتون وهليوبوليس الجديدة والعبور) لم يتم تسويقها أو التصرف فيها حتى تاريخه.</p>                                                                                              |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>١٠- تضمن حساب مخزون وحدات تامة جاهزة للبيع في ٢٠٢٦/٣/٣١ نحو ٩٦,٢٣ مليون قيمة أرض العبور مشتراه من شركة المعادي للتشييد ، ونحو ٨٢١,٥٠٠ ألف قيمة أرض العبور مقايضة بمساحة نحو ٦٠ فدان بمدينة العبور الجديدة ، ونحو ١٣ مليار قيمة أرض حدائق العاصمة دون إقامة مشروعات عليها أو إبرام مشاركات بشأنها حتى تاريخه.</p> <p>( و يرتبط تطويرها بتوفر مرافق .</p> <p>أرض العبور التي تم اخذها من شركة تشيد المعادي تم بيعها بتاريخ ٢٠٢٦/ ٦ بزيادة قدرها ٥٠٪ عن السعر المقيمة بها وقت الشراء وخلال مدة اقل من عام .</p> <p>أرض حدائق العاصمة تم استصدار القرار الوزاري لها وجارى تصميم اول منطقة علما بان إجراءات التصميم و استخراج القرار الوزاري تحتاج الى مدة زمنية مناسبة .</p>           | <p>١١- تبين وجود بعض الأراضي المملوكة للشركة غير مستغلة منها نحو ٢٠٧٤ فدان بمناطق الشركة المختلفة نتيجة وجود تعديات عليها ولم يتخذ بشأنها أي اجراء قانوني ، ونحو ٨٢١ فدان مساحات غير معمرة وأراضي غير قابلة للاستغلال بمدينة هليوبوليس الجديدة عبارة عن مسار الضغط العالي وحرمه بمساحة ٢٧٦ فدان</p> |
| <p>سبق وتم التوضيح بالجمعية العامة للشركة مايو ٢٠٢٦ ان الأرض المشار إليها تحت يد جهة تتبع الدولة وليست اشخاص وتم اتخاذ كافة اللازم نحو حفظ حق الشركة والموضوع مدرج بلجنة فض المنازعات بوزارة العدل وتم توضيح ذلك بالجمعية العامة .</p> <p>فيما يخص باقي أرض هليوبوليس الجديدة جارى تطوير ما يقارب من ٢٥٠٠ فدان بهليوبوليس الجديدة ولا يمكن للشركة تطوير كافة الاراضى في ذات الوقت لاعتبارات تمويلية وتسعيرية ووضع عام لسوق العقار علما بان تلك الاراضى تم عمل تصميم لثلاث مناطق مختلفة ب ١٧٠٠ وحدة سكنية بالإضافة الى التفاوض على منطقة نادى ومنطقة ترفيهية و تجاريه ( القصبة الخضراء )</p> <p>وفيما يخص الأرض تحت خطوط الضغط العالي فلا يمكن استخدامها او إقامة اى منشآت عليها .</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>تم استلام كازينو الميرلاند من المستأجر والقيام بتشغيلها لحساب الشركة وجاري استيداء حقوق الشركة المادية من المستأجر .<br/>         علما ابنة تم تقديم بلاغات ضد الشركة المذكورة في نيابة الأموال العامة .</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>١٢- بلغت المديونية المتوقفة على شركة ماجيك دريمز نحو ٣٣٠, ١٨ مليون لامتناعه عن سداد الإيجارات المستحقة عليه منذ التعاقد في ٢٠١٧/٦/١٤ ، فضلا عن عدم تحصيل ضريبة القيمة المستحقة عليها والبالغة نحو ١٩,٧٠٠ مليون بخلاف وجود مديونية ضمن الأرصدة المدينة الأخرى بنحو ٣,٦١٢ مليون دون اتخاذ الاجراءات القانونية لتحصيل تلك المديونية.</p>                                                                                                       |
| <p>بالنسبة لمديونية شركة شمال القاهرة بقيمة ٥٨ مليون جنيه لانشاء موزعات بمنطقة شيراتون<br/>         تم تسوية معظم تلك المبالغ بناء على محاضر ومقاييسات تم تنفيذها بقيمة ٢٦ مليون جنيه وجاري متابعة تنفيذ باقي الاعمال وسيتم التأثير بها في ٢٠٢٦/ ٩ /٣٠ .<br/>         بالنسبة لمديونية شركة القناة<br/>         تم الاتفاق بمحضر التنسيق بارجاء المقاييسة لحين الوقوف على الموقف التنفيذي للاعمال محل المقاييسة<br/>         في ما يتعلق بشركة ايلجيكت تم مخاطبة الشركة القابضة للتشيد والتعمير للتدخل لاستداء تلك القيمة .</p> | <p>١٣- تبين وجود مديونيات متوقفة لدى بعض الجهات منذ سنوات منها نحو ٦٦,٤٥٨ مليون طرف شركات الكهرباء تمثل مقاييسات أعمال خاصة ببعض المشروعات التي تم الانتهاء من تنفيذها ويرجع تاريخ بعضها إلى عام ٢٠١٤ وذلك دون اجراء المطابقات اللازمة مع تلك الجهات ، ونحو ١,٣٣٨ مليون أرصدة متوقفة على شركة السكر والتقطير المصرية منذ عام ٢٠١٠ ، ونحو ٢١ مليون على شركة (إيلجيكت) منذ أكثر من ٨ سنوات ولم يتم اتخاذ أي اجراء قانوني بشأن تلك المديونية.</p> |
| <p>تلك المبالغ تم صرفها لتنفيذ الاعمال المشار اليها بالملحوظة وتم تنفيذ معظم تلك الاعمال بقيمة ١٣ مليون جنيه تقريباً واستلام باقي المبلغ عن طريق التحويل البنكي بقيمة ٥ مليون جنيه وتم عمل التسويات اللازمة وسيتم التأثير بها في ٢٠٢٦/٩/ ٣٠</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>١٤- عدم قيام الشركة بتسوية نحو ٢٠ مليون مديونية مستحقة على جهاز القاهرة الجديدة مرحلة منذ عام ٢٠١٦ عن مقاييسة توصيل خط مياه شرب لأرض الشركة بالقاهرة الجديدة بالرغم من انتهاء تنفيذ الأعمال في ضوء بيع تلك الأرض عام ٢٠٢٣</p>                                                                                                                                                                                                               |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>تم تقديم طلب في ٢٠٢٦/٥ لمحافظة القاهرة برغبة الشركة في سداد قيمة الاتاوه دون غرامات ولازال الطلب قيد البحث ولم يتم الرد عليه وسيتم تسويه الامر عقب صدور الموافقة أو التوصية في ضوء المستحق .</p>                                                                                                     | <p>١٥- مازالت الحسابات الجارية بالبنوك تتضمن مبالغ محجوز عليها بنحو ٥,٠٥٢ مليون مقابل مستحقات لمحاجر محافظة القاهرة بنحو ١,١ مليون ومرفوع بشأنها قضايا مازالت متداولة ولم يتم موافاتنا بما انتهت اليه إجراءات الشركة لشطب الحجز</p>                |
| <p>يرجى العلم بان هناك استخدامات الشركة من جهاز مدينة , مخازن , المحطات و مناطق العمل بالمشروعات الجديدة ( بریم , جولز ) محمل استهلاكها لحين بيع الوحدات السكنية والانتهاء من المشروع وتلك المصروفات فاقد لا يقابله ايراد.</p>                                                                          | <p>١٦- حققت الشركة خسائر عن خدمات بيع الكهرباء خلال الفترة المنتهية في ٢٠٢٦/٣/٣١ بنحو ١١٥,٦٠٦ ألف جنيه وخدمات بيع المياه بنحو ٢,٤٦٧ مليون جنيه.</p>                                                                                                |
| <p>تم اعداد حساب تشغيل لمصروفات الصيانة للوحدات المباعة وديعة الصيانة المسددة لكل وحدة والعوائد المحققة منها لمقابلة المصروفات بالعوائد ومطالبة الملاك بفروق مصروفات الصيانة وسيتم موافاتكم به فور الانتهاء منه.</p>                                                                                    | <p>١٧- عدم اعداد حساب تشغيل يظهر الإيرادات والمصروفات الخاصة بمشروعات الشركة والمحصل عنها ودائع يتم مراجعتها من خلال مراقب الحسابات وذلك وفقا للمادة ٩ من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ وقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ (إتحاد الشاغلين).</p> |
| <p>ممثلي الشركة القابضة غير مخاطبين بأحكام القانون المشار اليه وقد اكدت على ذلك فتوى الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع بمجلس الدولة ملف رقم (٨٦ / ٤ / ١٥٣٧) بتاريخ ٢٠٢٦ / ٢ / ١١ علماً بأنه في جميع الاحوال يتم اخطار الجهات المساهمة بهذه البدلات لمراعتها عند حساب مكافأة العضوية لممثليها .</p> | <p>١٨- مخالفة للقانون رقم ٨٥ لسنة ١٩٨٣ بشأن صرف بدلات حضور جلسات مجلس الإدارة للسادة أعضاء مجلس إدارة الشركة ممثلي المال العام بصفتهم الشخصية دون توريد للجهات التي يمثلونها.</p>                                                                  |
| <p>لا يوجد حالياً أى عضو من مجلس الإدارة بأى هيئة عامة .</p>                                                                                                                                                                                                                                            | <p>١٩- عدم التزام الشركة بأحكام المادة رقم ١٧٧ من القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ وتعديلاته بشأن شغل عضوية مجلس الإدارة وعدم جواز الجمع بين أي عمل في هيئة عامة وعضوية مجلس الإدارة.</p>                                                                     |
| <p>جارى مراجعة الجهات المعنية في رقم حساب الصندوق المشار إليه لاتخاذ اللازم.</p>                                                                                                                                                                                                                        | <p>٢٠- عدم الالتزام بأحكام القانون رقم ١٦ لسنة ٢٠١٨ والمعدل بالقانون رقم ٤ لسنة ٢٠٢١ والخاص بصندوق تكريم شهداء وضحايا ومفقودي ومصايي العمليات الحربية والارهابية والأمنية وأسرههم بشأن ضريبة الخدمات .</p>                                         |

|                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>٢١- لم يتم الإفصاح ضمن الإيضاحات المتممة للمركز المالي في ٢٠٢٦/٣/٣١ عن عقود المشاركات المبرمة مع كافة المطورين وشركات الضمانة الخاصة بالحد الأدنى المضمون والبالغة نحو ٥٣, ١٨ مليار لشركة مدينة نصر للاسكان والتعمير ونحو ٢,٢٠٦ مليار لشركة أجاد.</p> | <p>٢٢- لم يتم الإفصاح عن المكونات الرئيسية للعبء الضريبي بصورة منفصلة وفقا لمتطلبات فقرة ٧٩ من معيار المحاسبة المصري رقم ٢٤ والخاص بضرائب الدخل.</p> |
| <p>العضو المنتدب والرئيس التنفيذي<br/>د.م / سباح السيد</p>                                                                                                                                                                                               | <p>رئيس الشئون المالية<br/>دكتور / محمد مصطفى</p>                                                                                                    |