

السادة /البورصة المصرية

السادة /إدارة الإفصاح

تحية طيبة وبعد ،،،

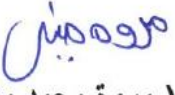
مرفق لسيادتكم رد الشركة على الملاحظات الواردة بتقرير الجهاز المركزى للمحاسبات بتقرير الفحص المحدود

للقوائم المالية فى ٢٠٢٤/٩/٣٠ .

وهذا للعلم والإحاطة ..

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

رئيس علاقات المستثمرين


(مروة محمد منير)



تحريراً فى ٢٠٢٥/٣/١٦





مصر الجديدة
للإسكان والتعمير

MISR EL GADIDA FOR HOUSING & DEVELOPMENT
إحدى شركات الشركة القابضة للتشييد و التعمير

٢٢
٢٠٢٤/٩/٣٠

السيد الاستاذة المحاسبة / وكيل الوزارة

القائم بأعمال مدير الادارة
إدارة مراقبة حسابات الاسكان والتعمير
الجهاز المركزي للمحاسبات
٣٤ مساكن الضباط - خلف دار الدفاع الجوي
والرقابة الادارية - مصر الجديدة

تحية طيبة.... وبعد

بالإشارة إلى كتاب سيادتكم رقم (٤٩) المؤرخ في ٢٠٢٥/١/٢٨ والمرفق به تقرير
السادة / مراقبي الحسابات علي التقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية للشركة
في ٢٠٢٤/٩/٣٠.

نتشرف بأن نرافق طيه رد الشركة على ملاحظات الواردة بالتقرير المذكور بعلية.
برجاء التفضل بالإحاطة والتنبيه باتخاذ اللازم.
وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

رئيس الشؤون المالية

(محمد مصطفى)

دكتور/

رئيس قطاع الحسابات

محاسب/ (احمد فؤاد)

العضو المنتدب
والرئيس التنفيذي

(سامح السيد)

دكتور مهندس /

رد الشركة
على التقرير على القوائم المالية الدورية
لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير في ٢٠٢٤/٩/٣٠

الملحوظة:-

- بلغ الإستثمار العقاري في ٢٠٢٤/٩/٣٠ نحو ٧٤.٦٣٣ مليون جنيه دون قيام الشركة بتطبيق متطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) الإستثمار العقاري بشأن قياس القيمة العادلة لتلك الإستثمارات.

الرد:-

جارى قياس الإستثمارات العقارية بالقيمة العادلة طبقاً للمعيار المشار اليه (٣٤) والافصح عن تلك القيم بالإيضاحات المتممة للقوائم المالية في ٢٠٢٤/١٢/٣١ .

الملحوظة:-

- لم تتأثر القوائم المالية في ٢٠٢٤/٩/٣٠ بقيمة الإلتزام الناتج عن ٠,٧١٠ كيلومتر مسطح زائد بأرض مدينة هليوبوليس الجديدة ، (تتضمن هذه المساحة الزائدة.
- نحو ٥٠٦ ألف متر مربع مساحات مستقطعة تم الاعتراف بها في اجتماعات مع هيئة المجتمعات العمرانية وجهاز الشروق ومحل متابعة من الجهات المعنية كما جاء في إيضاحات المركز المالي).

الرد:-

تم صدور قرار من لجنة فض المنازعات بوزارة العدل بتشكيل لجنة من مصر الجديدة واخرى من جهاز الشروق للوقوف على المساحة الزائدة واعادة تقييمها فى تاريخ التسليم نفاذاً للبروتوكول الموقع بمقر الرقابة الادارية واجتمعت اللجنة وتمسكت شركة مصر الجديدة بشراء كامل المسطح الزائد نظراً لاندراجه داخل القرار الوزاري لمدينة هليوبوليس الجديدة مقابل انتفاع عن مسارات المرافق داخل الأراضي التي يتم استئزها من المسطح الزائد ولكن الجهاز تمسك بتسوية مسطح ٥٠٠ ألف متر مربع تقريباً واستبعاد الباقي من التسوية وقيام شركة مصر الجديدة بسداد مقابل انتفاع لخطوط مرافقها المارة فى الجزء المستبعد وما ذالت اللجنة لم تنتهى من اعمالها بعد .

الملحوظة:-

- بلغت تكلفة استكمال مرافق في ٢٠٢٤/٩/٣٠ نحو ٨٦٩.٤٣٧ مليون جنيه ولم نواف بالدراسات الفنية التي توضح الأسس التي اعتمدت عليها الشركة في تقدير ذلك الرصيد حيث كانت آخر دراسة في عام ٢٠٢٢ لم يتم تحديثها حتي تاريخه برغم سبق طلبنا لها .

الرد:-

تم بالفعل تشكيل لجنة لتحديث الدراسة ومتوقع نهوها قبل إنهاء الربع الاول ٢٠٢٥ .

الملحوظة:-

- تضمن حساب المصروفات المدفوعة مقدماً في ٢٠٢٤/٩/٣٠ نحو ٣٥.٧١٣ مليون جنيه قيمة خصم حوالات الحق دون تضمينها مصروفات الشركة حيث لا تقوم الشركة بالاعتراف بالمصروف في تاريخ الخصم بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٧).

الرد:-

هذا الرصيد هو عبارة عن جملة مصروفات قطع الحوالة مع بنك الصادرات وهى موزعة على مدار عمر الحوالة ويتم تحميل مصروفات القطع أولاً بأول عند استحقاق كل شيك .

الملحوظة:-

- لم تقم الشركة بالالتزام بمتطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) والخاص بالأدوات المالية وأثر ذلك علي القوائم المالية في ٢٠٢٤/٩/٣٠ والذي أوجب دراسة المخاطر الائتمانية المستقبلية المتوقعة وتكوين المخصص اللازم في ضوء الدراسة المعدة.



-٢-

الرد:-

تم إعداد دراسة للمخاطر الائتمانية المستقبلية المتوقعة وتكليف مكتب نصر أبو العباس لتحديث دراسة مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة على أن يتم التأثير بها في ٢٠٢٤/١٢/٣١.

الملاحظة:-

قيام الشركة بإثبات إيراد عن حصة بعض الوحدات من الأرض فقط بالرغم من أنه لم يتم الانتهاء من المشروع وتسليم الوحدات بلغ ما أمكن حصره منها نحو ١٤.٢ مليون جنيها بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) الإيراد من العقود مع العملاء .

الرد:-

كانت الشركة تقوم بإثبات الإيراد وفقاً للنسب الانجاز قبل تعديل معيار رقم (٤٨) الإيراد من عقود العملاء وعلية فقد تم اثبات إيرادات بعض المشروعات بقيمة الأرض فقط عند وصول نسبة انجاز ٨٠% ثم اثبات باقي الإيراد (٢٠%) عند وصول نسبة انجاز المشروع بنسبة ١٠٠% وتسليم العملاء قد تم الانتهاء من تلك المشروعات وتسليمها تسليماً نهائياً ويتم اثبات إيرادات النشاط الحالية وفقاً لمعيار ٤٨ بعد التعديل و تم تسليم جزء من الوحدات للعملاء وجاري تسليم المتبقى .

الملاحظة:-

لم تقم الشركة بحساب الضريبة المؤجلة في ٢٠٢٤/٩/٣٠ بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم (٢٤) ضرائب الدخل.

الرد:-

سيتم احتساب قيمة الضريبة المؤجلة في نهاية السنة المالية وسيظهر أثرها في ٢٠٢٤/١٢/٣١.

الملاحظة:-

لم توافقنا الشركة بالأسس المحاسبية والضريبية باحتساب ضريبة الدخل تقديرياً حيث قامت الشركة باحتساب الضريبة على الربح المحاسبي وذلك بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم (٢٤) والخاص بضرائب الدخل ومعيار رقم (٣٠) الخاص بالقوائم المالية الدورية.

الرد:-

سيتم احتساب ضريبة الدخل وفقاً للمعيار المشار وسيظهر أثرها في ٢٠٢٤/١٢/٣١.

الملاحظة:-

- تضمن حساب أعمال تحت التنفيذ تكلفة مساحة الأرض المنزوع ملكيتها للمنفعة العامة من أرض هليوبوليس والبالغ مساحتها نحو ٢٠٤ ألف متر مربع وتكلفة مساحة الأرضين المتعدي عليهما لزوم مسار و حرم منشآت القطار المكهرب والمسطح المستقطع لزوم نقل أبراج الضغط العالي داخل هليوبوليس الجديدة والبالغ إجمالي مساحتهما نحو ٥٠٦ ألف متر مربع دون إتخاذ الإجراءات اللازمة مع الجهات المعنية للحصول على التعويض المناسب.

الرد:-

جاري التفاوض ما بين الشركة وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لاستידاء حقوق الشركة طرف الغير وسيتم إجراء المعالجة المحاسبية اللازمة فور انتهاء التفاوض .



- ٣ -

الملحوظة:-

- تضمن حساب عملاء (إيجارات) في ٢٠٢٤/٩/٣٠ نحو ٢٨٩.٦٦٨ مليون جنيه مديونية متوقفة على شركة ماجيك دريمز (كازينو الميريلاند) بناءً على التعاقد المبرم في ٢٠١٧/٦/٢٤ وقد امتنعت الشركة عن سداد الإيجارات المستحقة عليها وتم إحالة الموضوع إلى الشئون القانونية لإتخاذ اللازم، فضلاً عن عدم تحصيل ضريبة القيمة المضافة المستحقة على شركة ماجيك دريمز والبالغة نحو ١٩.٧ مليون جنيه والمقيدة بالحسابات الدائنة المتنوعة منها نحو ١٠.٤ مليون جنيه شيكات مرتدة عن الفترة من ٢٠٢٠/٤/١ حتى ٢٠٢٣/١٢/١ والباقي نحو ٩.٣ مليون جنيه غير مقدم بها شيكات وقد تم اتخاذ قرار مجلس الإدارة رقم (١٤) المؤرخ ٢٠٢٣/١٠/٤ بالسير في الإجراءات القانونية لتحصيل المديونية علماً بأن آخر جدولته كانت بتاريخ ٢٠٢١/٢ وتم إعفائه من الغرامات.

ويتصل بما سبق وجود مديونية على العميل بنحو ٣.٦١٢ مليون جنيه ضمن حساب الأرصدة المدينة الأخرى دون إتخاذ ما يلزم من إجراءات بشأن تحصيل المديونية ومتابعة الإجراءات القانونية حفاظاً على حقوق الشركة.

الرد:-

جارى التفاوض بالتنسيق مع الشركة القابضة للتشييد والتعمير ووزارة قطاع الاعمال لنهوض مشكلة مستحقات شركة مصر الجديدة طرف المستأجر .

الملحوظة:-

- تضمن حساب العملاء شيكات مرتدة بنحو ٤٥.٥١٢ مليون جنيه يرجع تاريخ بعضها إلى عام ٢٠١٩، وكذا نحو مليون جنيه تم اختلاسه وتم إبلاغ النيابة العامة في ٢٠٢٣/٣ وما زالت الواقعة قيد التحقيق.

الرد:-

بالنسبة لرصيد الشيكات المرتدة للأراضي والمباني .
تم اتخاذ الإجراءات القانونية حيال الشيكات المرتدة التي تعدت الفترة المسموح بها (٦٠ يوم) ويتم المتابعة لباقي الشيكات المرتدة سواء بالتحصيل او اتخاذ الإجراءات القانونية بشأنها متى تعدت المدة المسموح بها .
بالنسبة لواقعة الاختلاس تم إتخاذ الإجراءات القانونية وسيتم موافاتكم تبعاً بالمستجدات .

الملحوظة:-

- تضمن حساب الدفعات المقدمة "موردين" نحو ٢.٥٢٩ مليار جنيه تحت حساب شراء (أرض بالمنصورة طبقاً للبروتوكول وملحقه الموقعين مع الشركة القابضة للغزل والنسيج بتاريخ ٢٠٢٣/١١/٨ و ٢٠٢٤/٢/١٨ علي التوالي بمبلغ ٢ مليار جنيه) و (٧٧٠ فدان بدائق العاصمة بنحو ٥٢٩ مليون جنيه) دون موافاتنا من جانب الشركة بدراسات الجدوى الاقتصادية لتلك الأراضي توضح التكلفة المتوقعة لها والعائد منها ومصادر تمويلها.

الرد:-

تم شراء هذه الأراضي بناءً على خطة استراتيجية تهدف الى التوسع في محفظة الأراضي للشركة تمهيداً لاستثمارها في نشاط التطوير العقاري الذي يحقق أقصى منفعة مالية لشركة مصر الجديدة وجرى موافاتكم بدراسة لأرض المنصورة وأرض حدائق العاصمة .



الملاحظة:-

- تبين وجود العديد من حالات التعدي على بعض الأراضي والمباني المملوكة للشركة من الأفراد والجهات والأجهزة الحكومية طبقاً لبيان الشئون القانونية بالشركة منها (مقر الحزب الوطني، ورشة المترو بالمظلة، منطقة حظائر المترو، وأراضي متفرقة حول نادي الشمس).

الرد:-

- جزء من فيلا مؤجرة للتربية والتعليم (قصر السلطنة ملك) اقيم بشأنه دعوى رقم (١٤٤٧٧) لسنة ٢٠٠٥ شمال القاهرة الزام بمبلغ ٢٥٦١١٢٠٠ جنيه ضد محافظة القاهرة وحى مصر الجديدة وجرى تنفيذ الحكم تعويض ضد المحافظة وجرى اتخاذ اللازم لتنفيذ الحكم وديا مع المحافظة لعدم امكانية التنفيذ الجبرى عليها.
- ارض المذبح جزء منها صادر بشأنه حكم قضائى بالطرد ولا زال قيد الدراسة الامنية بوزارة الداخلية والجزء الاخر مقدم بشأنه طلب شراء علما بان تلك الاراضى غير قابلة للتطوير او استخراج تراخيص بشأنها.
- ارضى الامن المركزى مقام بشأنه طعن بالإدارية العليا ضد وزير الداخلية ولم يحدد له جلسة حتى الان.
- مقر الحزب الوطنى صدر بشأنه حكما بإلغاء قرار مجلس الوزراء بتخصيصه للمجالس لقومية المتخصصة وقامت الدولة بالطعن عليه امام الادارية العليا ولا زال متداول ولم يفصل فيه حتى تاريخه.
- ورش المترو حظائر المترو منطقة الاسطبلات الاراضى المستقطعة من نادى الشمس لصالح وزارة الدفاع مقدم بشأنهم مشروع مبادلة بمسطح ٦٠ فدان من اراضى الجيش بالعبور الجديدة وجرى تحديدها لتنفيذ المبادلة الصادر بشأنها توجيهها من رئاسة الجمهورية ولا زالت الاجراءات قائمة لم يتم الانتهاء منها وسنوافيكم بما يستجد

الملاحظة:-

- تم صرف بدلات حضور جلسات مجلس الادارة للسادة أعضاء مجلس إدارة الشركة ممثلى المال العام بصفتهم بالمخالفة للقانون ٨٥ لسنة ١٩٨٣.

الرد:-

سيتم بحث ودراسة تلك الملاحظة.

الملاحظة:-

- مازالت الشركة لم تحصل على التعويضات عن الأراضي المنزوع ملكيتها لكل من أراضي الشركة بهليوبوليس الجديدة والقاهرة الجديدة.

الرد:-

تم صدور قرار من لجنة فض المنازعات بوزارة العدل بتشكيل لجنة من مصر الجديدة واخرى من جهاز الشروق للوقوف على المساحة الزائدة واعادة تقييمها فى تاريخ التسليم نفاذاً للبروتوكول الموقع بمقر الرقابة الادارية واجتمعت اللجنة وتمسكت شركة مصر الجديدة بشراء كامل المسطح الزائد نظراً لاندراجه داخل القرار الوزارى لمدينة هليوبوليس الجديدة مقابل انتفاع عن مسارات المرافق داخل الاراضى التى يتم استئصالها من المسطح الزائد ولكن الجهاز تمسك بتسوية مسطح ٥٠٠ الف متر مربع تقريباً واستبعاد الباقي من التسوية وقيام شركة مصر الجديدة بسداد مقابل انتفاع لخطوط مرافقها المارة فى الجزء المستبعد.

الملاحظة:-

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).

الرد:-

يتم إثبات الإيرادات المحصلة من بيع الوحدات فى الحسابات الخاصة بها وايضاً اثبات تكلفه الحصول على هذه الإيرادات فى الحسابات الخاصة بها ويتم تحصيل وديعه الصيانة عند اتمام عملية البيع أما بخصوص مصروفات التطوير الخاصة بمدينة هليوبوليس نحيط علم سيادتكم أنه تم ربط جميع ودائع الصيانة المحصلة من العملاء وإنشاء حساب لعوائد تلك الدائع لمقابلته هذه المصروفات وجرى اعداد حساب للتشغيل.



-٥-

الملحوظة:-

حققت الشركة خسائر عن خدمات بيع الكهرباء خلال الفترة من ٢٠٢٤/١/١ حتى ٢٠٢٤/٩/٣٠ نحو ٥.٥ مليون جنيه.

الرد:-

ترجع الخسائر المحققة من مبيعات الكهرباء الى تأخر العملاء في سداد فواتير الكهرباء بالإضافة الى الفاقد المحقق من بعض التلافيات في خطوط الكهرباء الرئيسية بالمدينة نتيجة مشروعات التطوير بالمدينة وجارى العمل على تحصيل مديونيات العملاء بالإضافة الى رفع كفاء المرافق بالمدينة لتلافي هذا الفاقد.

الملحوظة:-

عدم قيام الشركة بإصدار فواتير إلكترونية عن كل عملية بيع وذلك بالمخالفة للمادة (٣٥) من قانون الإجراءات الضريبية الموحد رقم (٢٠٦) لسنة ٢٠٢٠.

الرد:-

تم إصدار الفواتير الإلكترونية خلال الفترة السابقة عن الخدمات فقط وسيتم العمل على إصدار الفواتير عن كل عملية بيع أولاً بأول طبقاً للمادة (٣٥) من قانون الإجراءات الضريبية الموحد رقم (٢٠٦) لسنة ٢٠٢٠.

الملحوظة:-

تضمنت القوائم المالية في ٢٠٢٤/٩/٣٠ مبالغ تخص نادي الشركة بالمخالفة لقانون الرياضة رقم ٧١ لسنة ٢٠١٧ الباب الثالث ماده ٤٩ والتي تقضي بأن يكون النادي له شخصية اعتبارية مستقلة في مباشرة أعماله.

الرد:-

سيتم بحث دراسة تلك الملحوظة وعمل اللازم في ضوء البحث والدراسة.

رئيس الشئون المالية
دكتور /
محمد مصطفى

رئيس قطاع الحسابات
محاسب /
أحمد فؤاد

العضو المنتدب
والرئيس التنفيذي
الدكتور المهندس
سامح السيد