السيد الأستاذ / نائب رئيس قطاع الإفصاح والحوكمة

البورصة المصرية

تحية طيبة وبعـــــد...،

نتشرف بأن نرفق لسيادتكم طيه تقرير الفحص المحدود للسادة - (الجهاز المركزي للمحاسبات) عن القوائم المالية عن الفترة المنتهية في ٢٠٢٣/٩/٣٠.

وتفضلوا بقبول فائق الإحترام ،،،

رئيس علاقات المستثمرين

مروة محمد منير

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

تحريراً في ٢٠٢٣/١٢/١٧

الجهاز المركزي للمحاسبات
مراقبة حسابات الإسكان والتعمير

تقـرير
فحص محدود للقوائم المالية الدورية
لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير في ٢٠٢٣/٩/٣٠

إلى السادة / رئيس وأعضاء مجلس الإدارة .

مقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي المرفقة لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) خاضعة للقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ وتعديلاته ، عن الفترة المالية المنتهية في ٢٠٢٣/٩/٣٠، وكذا قوائم الدخل والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى . وإدارة الشركة هي المسئولة عن إعداد القوائم المالية الدورية هذه والعرض العادل والواضح لها طبقا لمعايير المحاسبة المصرية، وتنحصر مسئوليتنا فى إبداء استنتاج على القوائم المالية الدورية وفي ضوء فحصنا المحدود لها.

نطاق الفحص المحدود

قمنا بفحصنا المحدود طبقاً للمعيار المصري لمهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠) ويشمل الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية عمل استفسارات بصورة أساسية من الأشخاص المسئولين عن الأمور المالية والمحاسبية ، وتطبيق إجراءات تحليلية وغيرها من إجراءات الفحص المحدود ويقل الفحص المحدود جوهرياً في نطاقه عن عملية مراجعة التى تتم طبقاً لمعايير المراجعة المصرية ، وبالتالي لا يمكننا الحصول على تأكد بأننا سنصبح على دراية بجميع الأمور الهامة التي قد يتم اكتشافها في عملية المراجعة ، وعليه فنحن لا نبدي رأى مراجعة على هذه القوائم المالية .

أساس إبداء إستنتاج متحفظ :-

- تم حساب قسط اهلاك المباني بالنقص بنحو ٥١٠ الف جنية في ٣٠ / ٩ / ٢٠٢٣
- عدم قيام الشركة بإعادة تقييم الاستثمارات المالية لها بشركة النصر للتطوير العقاري البالغة ٢٤ مليون جنيه بالقيمة العادلة في تاريخ القوائم المالية بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) الادوات المالية .
- عدم تقييم الاستثمارات في سندات حكومية المودعة في بنك الاستثمار البالغة نحو ١٠٧,٥ ألف جنيه بالتكلفة المستهلكة وفقا لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) الأدوات المالية .
- تضمن المخزون نحو ٣,٨مليون جنيه قيمة كابلات تليفون نحاس تم إضافتها للمخزون في الفترة من ٢٠١٢ حتى عام ٢٠١٤ ، ونتيجة لتقادم هذا النوع من الكابلات لم يتم الاستفادة منها وبناء عليه قامت الشركة بتشكيل لجنة لتخريد تلك الكابلات في ٢٠٢٣/٣/٣٠ والذي ورد بتقريرها أن الشركة المصرية للاتصالات المتعاقد معها للتنفيذ تستخدم كابلات الفايبر بدلا من كابلات نحاس وبناء عليه لا تصلح للاستخدام ولا مانع من تخريدها، لذا يجب تخفيض قيمة المخزون بالقيمة المشار إليها مع العمل على بيعها.
- مازال مخزون الإنتاج غير التام يتضمن نحو ٢٨,٤١٦ مليون جنيه تكلفة مساحة الأرض المنزوع ملكيتها للمنفعة العامة من أرض هليوبوليس و البالغ مساحتها ٢٠٤٤٨٧ متر مربع رغم صدور القرار الجمهوري رقم ٣٠٥ لسنة ٢٠١٧ بنزع ملكيتها للمنفعة العامة.

- قامت شركة مصر الجديدة الارض بشراء ارض تبلغ مساحتها ٦٠٠٠ متر مربع بنحو ٤ مليون جنية بمدينة هليوبوليس الجديدة بتاريخ ١٣ / ٨ / ٢٠١٧ ولم تدرج بمخزون الاراضي ولم تظهر في جرد الاراضي في ٣١/ ١٢ / ٢٠٢٢

- بلغت متأخرات العملاء (أراضي – مباني – إيجارات – حوالات حق) في ٢٠٢٣/٩/٣٠ نحو ٣٢٠,٦ مليون جنيه بعضها مرحل من سنوات ومرفوع بشأنها دعاوى قضائية مازالت متداولة أمام الجهات القضائية .
- ظهر رصيد شركة ماجيك دريمز (مستأجر كازينو الميريلاند) بحساب العملاء (ايجارات) في ٢٠٢٣/٩/٣٠ نحو ١٧٣,٥ مليون جنية في حين وردت قيمة المديونية المستحقة علي العميل بنحو ٢٥٤,٨ مليون جنية في المذكرة المعروضة على مجلس الادارة بجلسته رقم (١٤) بتاريخ ١٤ / ١٠ / ٢٠٢٣ ولم يستدل علي الفرق بين المبلغين وتم إرسال خطاب للشركة لإفادتنا بطبيعة الفرق ولم يتم الرد حتي تاريخه .
ويتصل بما سبق ان المبلغ المدرج في المركز المالي في ٣٠ / ٩ / ٢٠٢٣ والبالغ نحو ١٧٣,٥ مليون جنية منه ١٠٢,٩ مليون جنية تم تعليتهم ضمن الدائنون وارصده دائنة اخرى ولم يتم ادراجهم ضمن ايرادات الشركة مع مراعاة متطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) .
- تضمنت الأرصدة المدينة نحو ٨٨٨,٣ الف جنية قيمة الايجار المستحق على الحزب الوطني الديمقراطي مقابل تعليته ضمن الأرصدة الدائنة بنحو ٨٧١,٢ الف جنية في حين كان يجب ادراجه ضمن الايرادات مع مراعاة معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) والأمر متداول بالقضاء حتى تاريخه .
- بلغ رصيد الشيكات المرتدة الدفتري بحساب العملاء في ٢٠٢٣/٩/٣٠ نحو ١١٥,٥مليون جنيه بفرق قدره نحو ٢,٨ مليون جنيه عن رصيد الشيكات المرتدة الفعلي (طبقا لبيانات الشركة) البالغ نحو١١٢,٦مليون جنيه ، وقد تبين أن هذا الفرق يتضمن نحو مليون جنيه تم اختلاسه وتم إبلاغ النيابة العامة في ٢٠٢٣/٣ وما زالت الواقعة قيد التحقيق ،ومبلغ نحو ١,٨ مليون جنية شيكات طرف شركة الاهلي ولا يوجد اصل الشيكات طرف الشركة
ويتصل بما سبق لم تقدم الشركة لنا ما تم بخصوص تحقيق اسباب الفرق بين الرصيد الفعلي والدفتري في ٣٠ / ٦ / ٢٠٢٣ والبالغ نحو ٥٧ مليون جنية.
- تبين وجود مبالغ محجوز عليها بالبنوك بنحو ٣,٥ مليون جنيه مقابل مستحقات لمحاجر محافظة القاهرة بنحو ١,١مليون جنيه فقط ، وقد قامت الشركة برفع قضية رقم ٣٩٢٥ لسنة ٢٠٢١ وتم الحكم بعدم قبول الدعوى وايدت محكمة الاستئناف ذلك الحكم الا ان الشركة قد قامت برفع دعوى جديدة برقم ١٥٥٠٦ لسنة ٢٠٢٣ مازالت متداولة.
- بلغ مخصص الضرائب نحو ٨٠ مليون جنيه و لم تلتزم الشركة بما يلي :
  - لم يتم تحديث الدراسة المقدمة من المستشار الضريبي للشركة في ٢٠٢٢/١٢/٣١ (حتى تاريخه ديسمبر ٢٠٢٣) والتي أوصت بضرورة تعزيز مخصص الضرائب المتنازع عليها بنحو ٢٤ مليون جنيه عن السنوات التي لم يتم فحصها .
  - وردت مطالبة تخص الضريبة العقارية عن المدة من ٢٠١٣/٧/١ حتى ٢٠٢١/١٢بمبلغ نحو ٦ مليون جنيه تم سداد مبلغ نحو ٢,٩ مليون جنيه تحت الحساب وما زالت في لجان الطعن كما لم يتم تضمين مخصص الضرائب لأية مبالغ تحت حساب الضريبة العقارية من ٢٠٢٢/١/١ وحتى تاريخ المركز المالي .
- بلغ مخصص المطالبات والمنازعات نحو ٤,٢٣ مليون جنيه ولم يتضمن نحو ١٥مليون جنيه قيمة مطالبة الشركة المتحدة للتجارة والمقاولات المرفوع بها قضية على الشركة رقم ٢٠٢٢/١٠٧ (طبقا لبيان الشركة) .
- بلغ مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة في ٢٠٢٢/١٢/٣١ نحو ٣١٠ مليون جنيه حيث تبين عدم قيام الشركة بتحديث دراسة الخسائر الائتمانية في تاريخ القوائم المالية ولم يتم مراعاة ما يلى :-
  - نحو ١٠ مليون جنيه ضمن الأرصدة المدينة قيمة شيك يخص تأمين مزايدة بيع ٢٧٠ فدان وطبقاً لكراسة الشروط يجب مصادرته لصالح الشركة ولم تتمكن الشركة حتى تاريخه من تحصيل الشيك والأمر محال للنيابة العامة .
  - نحو مليون جنيه تم اختلاسه وتم ابلاغ النيابة في ٢٠٢٣/٣ وما زالت الواقعة قيد التحقيق .

- نحو ١٠٢مليون جنيه قيمة متأخرات كازينو المريلاند رغم تضمينها حساب العملاء طبقا للمدرج بالمركز المالي

- لم نتمكن من الحكم على صحة مبلغ نحو ١٨ مليون جنيه تحت مسمى مخزن هليوبوليس ضمن حسابات دائنة متنوعة وفي ضوء ذلك قامت الشركة بموافاتنا ببيان بحصر هذه الموجودات بمبلغ نحو ١٢ مليون جنيه بفرق قدره نحو ٦ مليون جنيه عن المبلغ المشار إليه سابقا ، وقد تبين من البيان أن بعض هذه الموجودات يرجع تاريخ إضافتها لعام ٢٠١٢ .
- قيام الشركة بتعلية نحو ١٠ مليون جنيه بالأرصدة الدائنة تحت حساب أمانات لجهاز العبور وذلك لتسليم المرافق العامة وقد تبين من المراجعة ورود مطالبة في ٢٠١٧/٤/٥ بمبلغ نحو ٢٧ مليون جنيه من جهاز العبور لتسليم الأرض لجهاز العبور لم يتم سدادها وقد تم تكوين مخصص بنحو ١٧ مليون جنيها فقط.
- لم تتأثر القوائم المالية في ٢٠٢٣/٩/٣٠ بما يلي:
  ١. مصروفات تخص فترة المركز المالي بنحو ٢,٧مليون جنيه تتمثل في مصروفات تأمين و نظافة وعلاج طبى .
  ٢. لم يتضمن حساب الايراد في ٢٠٢٣/٩/٣٠ نحو ١٧,٥مليون جنيه قيمة عدد ١٠ وحدات سكنية تم تسليمهم قبل تاريخ المركز المالي في ٢٠٢٣/٩/٣٠ ويرجع تاريخ تسليم بعضها الى عام ٢٠٢١.
  ٣. قيام الشركة بإثبات ايراد بالخطأ عن حصة بعض الوحدات من الارض في حينه بالرغم من أنه لم يتم الانتهاء من المشروع وتسليم الوحدات بلغ ما أمكن حصره منها نحو ١٤,٢ مليون جنيها .
- لم تتضمن مصروفات الشركة نحو ٤٩,٦ مليون جنيه قيمة خصم حوالات الحق حيث لا تقوم الشركة بالاعتراف بالمصروف في تاريخ الخصم بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٧).
- تم حساب ضريبة الدخل بالزيادة بنحو ٤٠٠ الف جنية ولم يتم اجراء التسوية حتى تاريخ المركز المالي في ٢٠٢٣/٩/٣٠.
- تضمن المركز المالي للشركة مبالغ تخص نادي الشركة بالمخالفة للقانون الرياضة رقم ٧١ لسنة ٢٠١٧ الباب الثالث ماده ٤٩ والتي تقضي بأن يكون النادي له شخصية اعتبارية مستقلة في مباشرة اعماله .
- لم تتأثر القوائم المالية بأي التزامات مالية بشأن المساحة الزائدة بمدينة هليوبوليس الجديدة وفقاً للقرار الجمهوري رقم١٦٥لسنة٢٠١٩ والمقدرة بنحو ٠,٧١٠ كيلو متر مربع في ضوء مطالبة جهاز مدينة الشروق بتاريخ ٢٠٢١/٢/١٤ بنحو١,٠٥٨مليار جنيه كما لم تتأثر أيضاً بالتعويضات المستحقة للشركة عن الأراضي المنزوع ملكيتها للمنفعة العامة بالقرار الجمهوري رقم ٣٠٥ لسنة ٢٠١٧ من أرض هليوبوليس الجديدة وأرض القاهرة الجديدة.

الاستنتاج المتحفظ:-

وفى ضوء فحصنا المحدود وباستثناء ما جاء بالفقرات السابقة لم ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير في ٣٠ سبتمبر وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن التسعة أشهر المنتهية في ذات التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفى ضوء القوانين واللوائح ذات الصلة .

تحريراً في: ١٧/١٢/ ٢٠٢٣

وكيلا وزارة

نائبا أول مدير إدارة

(محاسب/ عمرو صلاح الدين الزيات) **(محاسبة/ إيمان وليم عزيز)**