

السادة / إدارة الإفصاح
عناية الاستاذة / رشا موسى
مدير عام إدارة الإفصاح
تحية طيبة وبعد ،،،

مرفق لسيادتكم رد الشركة على تقرير الفحص المحدود للسادة للجهاز المركزى للمحاسبات للقوائم المالية عن
الفترة المنتهية فى ٣١ مارس ٢٠٢٥ والمرسل لسيادتكم بتاريخ ٢٠٢٥/٨/١٤ .
وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،،

رئيس علاقات المستثمرين

مروة منير
(مروة محمد منير)



تحريراً فى ٢٠٢٥/٩/٧



١٢٦
٢٠٢٥/٨/١٧

السيدة الدكتورة المحاسبة / وكيل أول الوزارة مدير الإدارة
إدارة مراقبة حسابات الاسكان والتعمير
الجهاز المركزي للمحاسبات
34 مساكن الضباط - خلف دار الدفاع الجوي
والرقابة الادارية - مصر الجديدة

تحية طيبة.. وبعد،،،

بالإشارة إلى كتاب الوارد الينا رقم (496) المؤرخ في 2025/8/4 والسرفق به تقرير المحدود على
القوائم المالية للسادة مراقبي الحسابات الجهاز المركزي عن الفترة المنتهية للشركة في 2025/3/31.
نتشرف بان نرفق طيه رد الشركة على الملاحظات الواردة بالتقرير المذكور بعالیه.
رجاء التفصل بالإحاطة والتنبیه باتخاذ اللازم.
وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

رئيس الشئون المالية

دكتور /
محمد مصطفى



العضو المنتدب
والرئيس التنفيذي

ساح السيد

م . د . /

تحريرا في : 2025/9/4

رد الشركة على
التقرير الفحص المحدود على القوائم المالية
لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير في 2025/3/31

الملحوظة: -

- عدم قيام الشركة بتطبيق متطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (34) الاستثمار العقاري بشأن قياس القيمة العادلة لتلك الاستثمارات والبالغة نحو 70,574 مليون جنيه في 2025/3/31.

الرد:-

جارى قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة طبقاً للمعيار المشار اليه (34) وسيتم الافصاح عن تلك القيم بالإيضاحات المتممة للقوائم المالية في 2025/9/30 .

الملحوظة: -

- لم تتأثر القوائم المالية في 2025/3/31 بقيمة الالتزام الناتج عن 0,710 كيلومتر مسطح زائد بأرض مدينة هليوبوليس الجديدة ، (تتضمن هذه المساحة الزائدة نحو 506 ألف متر مربع مساحات مستقطعة تم الاعتراف بها في اجتماعات مع هيئة المجتمعات العمرانية وجهاز الشروق ومحل متابعة من الجهات المعنية كما ورد في إيضاحات القوائم المالية) .

الرد:-

- جارى التفاوض بشأن سداد الثمن بسعر أقل من المطالب به وتم سداد مبلغ سبعمائة مليون جنيه تقريبا من تحت حساب التسوية بواقع سعر المتر 230 ج لحين التسوية النهائية بين الطرفين حول القيمة النهائية عن كامل المسطح وقوائد الثمن حتى تاريخ السداد النهائي ولا زال طلب التسوية متداول امام لجنة فض المنازعات .

الملحوظة: -

- عدم قيام الشركة بإعادة تقييم مخزون أراضي جاهزة للبيع البالغ نحو 2,357 مليار جنيه في 2025/3/31 بالتكلفة أوصافي القيمة الاستيردادية أيهما أقل بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم (2) الخاص بالمخزون.

الرد:-

تم إثبات المخزون بالتكلفة الفعلية وهي أقل من القيمة الاستيردادية طبقاً للأسعار السائد في السوق حالياً وتطبيقاً للفقرة 9 من المعيار رقم 2 الخاص بالمخزون.

الملحوظة: -

- تضمن حساب أعمال تحت التنفيذ في 2025/3/31 نحو 1,612 مليار جنيه تتمثل في أصول ثابتة (محطة كهرباء – محطة معالجة ثلاثية – محطات رفع مياه) تم الإنتهاء من تنفيذها واستلامها خلال عامي 2021، 2022 وقامت الشركة بإبرام عقود تشغيل وصيانة لها منذ ذلك التاريخ ولم تضاف لحساب الأصول الثابتة واحتساب مصروف الإهلاك لها.

الرد:-

جارى استبعاد تلك الأصول من حساب أعمال تحت التنفيذ وإضافتها لأصول غير متداولة وعمل المعالجات المحاسبية اللازمة وسيتم التأثير بها في 2025/9/30 .

الملحوظة: -

- مازال حساب أعمال تحت التنفيذ في 2025/3/31 يتضمن نحو 33,813 مليون جنيه تكلفة عدد 8 فيلات بالمربع 1197 نموذج (ر)- المجاورة الخامسة رغم بيع تلك الفيلات خلال الاعوام السابقة.

الرد:-

تم عمل التسويات اللازمة وسيتم التأثير بها في 2025/9/30 .

الملحوظة:-

- ظهرت أوراق القبض في 2025/3/31 بنحو 1,093 مليار جنيه ضمن الأصول المتداولة دون تبويبها إلي أوراق قبض طويلة و قصيرة الأجل بالمخالفة إلي معيار المحاسبة رقم (1) والخاص بعرض القوائم المالية ، هذا بالإضافة إلي عدم إثباتها بالقيمة الحالية طبقا لمعيار المحاسبة المصري (47) الخاص بالأدوات المالية .

الرد:-

يتم عمل القيمة الحالية للبيع بدون فوائد .
وبخصوص تبويب أوراق القبض (طويل وقصير الاجل) و سيتم مراعاة ذلك في قوائم الربع المنتهى في
2025/9/30.

الملحوظة:-

- عدم التزام الشركة بمتطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (47) الخاص بالأدوات المالية حيث لم يتم تحديث حساب الخسائر الانتمائية المتوقعة لأرصدة الأصول والالتزامات المالية في 2025/3/31.

الرد:-

- تم اعداد دراسة للخسائر الانتمائية من قبل مكتب الاستاذ نصر ابو العيس وتم التأثير بها في القوائم المالية في 2024/12/31 وسيتم تحديث تلك الدراسة خلال الفترات القادمة .

الملحوظة:-

- عدم تأثير الأرباح المرحلة بنحو 320,250 مليون جنيه قيمة ايداعات عملاء مشاركات تخص عامي 2023 و 2024 تم اثباتها ضمن إيرادات النشاط في 2025/3/31.

الرد:-

جارى بحث ودراسة هذه الملحوظة وعمل اللازم.

الملحوظة:-

- لم تتم الشركة بحساب الضريبة المؤجلة في 2025/3/31 بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم (24) ضرائب الدخل .

الرد:-

جارى احتساب الضريبة المؤجلة وسيتم إثبات اثر ذلك في 2025/9/30.

الملحوظة:-

- أظهرت قائمة التدفقات النقدية صافى المصروفات التمويلية ضمن تعديلات تسوية صافى الأرباح من أنشطة التشغيل بمبلغ نحو 270,796 مليون جنيه وهى الفرق بين المصروفات التمويلية بنحو 40,398 مليون جنيها وإيرادات الاستثمار بنحو 311,194 مليون جنيه بدون الأخذ في الاعتبار الفصل بينهم بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم (4) .

الرد:-

سيتم عمل التصويب اللازم وفقاً للمعيار المشار اليه.

الملحوظة:-

- عدم حساب خسائر إضمحلال للأصول غير الملموسة البالغ رصيدها في 2025/3/31 نحو 6,250 مليون جنيه والمتمثل في رخصة برنامج ERP ولم تستفد الشركة من تلك الرخصة منذ التعاقد في 2020 وحتى تاريخه.

الرد:-

تم إنتهاء الرخصة وتم إستهلاك الاصل بالكامل وسيتم إتخاذ اللازم نحو الاستفاد من هذه الرخصة.

الملحوظة:-

- 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 حطائر المترو ، وأراضي متفرقة حول نادى الشمس) .
- هذا بالإضافة إلى بعض مسطحات عقارات ومباني مملوكة للشركة منها (مدرسة بالمظلة ، عمارة مقامة بالمدينة العمالية بالمظلة ، وغيرها) تم إزالتها من جانب محافظة القاهرة طبقاً لما أظهرته محاضر جرد الاستثمار العقاري ويتصل بما سبق لم تحصل على التعويضات عن الأراضي المنزوع ملكيتها لكل من أراضي الشركة بهليوبوليس الجديدة.

الرد:-

- تم إبرام عقد مقايضة بين كل من شركة مصر الجديدة وجهاز مشروعات أراضي القوات المسلحة لاستبدال الأراضي المتعدى عليها المملوكة لشركة مصر الجديدة مقابل نقل ملكية قطعة أرض بمساحة 60 فدان والمملوكة لجهاز مشروعات أراضي القوات المسلحة.
- قامت الشركة بتقديم الطلب رقم 244 لسنة 2023 امام لجان فض المنازعات بوزارة العدل وتم إيقاف نظر الطلب بتاريخ 17/10/2023 لحين انتهاء المحافظة من كامل اعمال الهدم حتى يتثنى لنا الوقوف على إجمالي المساحة محل التعويض من املاك الشركة بصفة نهائية واتخاذ الاجراءات القانونية للحصول على التعويضات المناسبة عن تلك الأصول المزالة بعد انتهاء كامل موجات الازلة.

الملحوظة:-

- وجود وحدات تامه وأراضي جاهزة للبيع نحو 156,204 مليون جنيه تتمثل في وحدات ومحلات وفيلات بمنطقة مصر الجديدة والشيراتون ومدينة هليوبوليس الجديدة ومدينة العبور دون وجود خطة لتسويقها.

الرد:-

- تم التعاقد مع شركة ريل مارك لوضع خطة تسويقية للعمل على تنشيط لمبيعات وتحقيق اعلى استفادة لشركة مصر الجديدة وجارى طرح مجموعة من الوحدات خلال الربع الثالث من هذا العام.

الملحوظة:-

- تضمن حساب أعمال تحت التنفيذ تكلفة مساحة الأرض المنزوع ملكيتها للمنفعة العامة من أرض هليوبوليس والبالغ مساحتها نحو 204 ألف متر مربع وتكلفة مساحة الأرضين المتعدى عليهما لزوم مسار وحترم منشآت القطار المكهرب والمسطح المستقطع لزوم نقل أبراج الضغط العالي داخل هليوبوليس الجديدة والبالغ إجمالي مساحتهما نحو 506 ألف متر مربع دون إتخاذ الإجراءات اللازمة مع الجهات المعنية للحصول علي التعويض المناسب.

الرد:-

- تم تقديم طلب للجنة فض المنازعات الحكومية لتعويضنا عن المسطح المذكور وجارى المتابعة ولم يصدر بشأنه توصية حتى الآن تقريباً مع احتساب مقابل ارتفاع عن باقي مسطح 710م2 لوجود مسار ضغط عالي فيه وطلبت الشركة شراء كامل المسطح لوجود مسارات مرافق المدينة فيها وتم سداد مبلغ 70 مليون جنيه من تحت حساب التسوية بعد احتساب خصم ماتم صرفه في تعديل مسار محطه المحولات ولا زال الملف منظور امام اللجنة وجارى عمل لجنة مشتركة لمناقشة بنود التسوية ، وسيتم النظر في تكلفة تلك المساحات المستقطعة حال الحصول على قرار من لجنة فض المنازعات.

الملحوظة:-

- بلغت تكلفة إبتكمال مرافق نحو 926,383 مليون جنيه في 2025/3/31 ولم نواب بالدراسات الفنية التي توضح الأسس التي اعتمدت عليها الشركة في تقدير تلك التكلفة حيث كانت أخر دراسة في عام 2022 ولم يتم تحديثها حتي تاريخه.

الرد:-

تم تشكيل لجنة لتحديث الدراسة في ظل المشاركات القائمة في مدينة هليوبوليس.

الملحوظة:-

- تضمن حساب عملاء (إيجارات) نحو 302,530 مليون جنيه في 2025/3/31 مديونية متوقفة علي شركة ماجيك دريمز (كازينو الميريلاند) بناء على التعاقد المبرم في 2017/6/24 دون إتخاذ ما يلزم من إجراءات بشأن تحصيل تلك المديونية حفاظاً علي حقوق الشركة.

الرد:-

جارى بحث ودراسة هذه الملحوظة وعمل اللازم.

الملحوظة:-

- تضمن حساب العملاء شيكات مرتدة بنحو 44 مليون جنيه يرجع تاريخ بعضها إلى عام 2019، وكذا نحو مليون جنيه تم اختلاسه وتم إبلاغ النيابة العامة في 2023/3 وما زالت الواقعة قيد التحقيق.

الرد:-

تم التوصل مع العملاء لتحصيل تلك الشيكات المرتدة وتم تحويل جزء منها لقطاع الشئون القانونية لاتخاذ ما يلزم تجاه العملاء.

الملحوظة:-

- تضمن حساب مدينون وأرصدة مدينة أخرى نحو 51,3 مليون جنيه مديونية مستحقة علي الشركة القومية لإدارة الأصول حيث أنها تمثل الفرق بين الشيكات قبل الجدولة والشيكات بعد الجدولة وذلك بناءً علي موافقة مجلس إدارة الشركة بجلسته المنعقدة في 2023/7/31 علي مقترح إعادة جدولة أصل الدين المتبقي في 2023/3/31 بفائدة متناقصة 7% بدلاً من 13% وبمدة سداد حتي 2028/12/30 وحتى تاريخه لم يتم إبرام عقد للجدولة وتقديم العميل للشيكات المديونية بعد الجدولة .

الرد:-

هذا الرصيد المدين هو عبارة عن الفرق بين الشيكات المقطوعة لدى بنك الصادرات بأسم شركة أصول والشيكات الجديدة بعد الجدولة مع تلك الشركة وسيتم تخفيض هذا الرصيد تبعاً في نهاية عمر الدوالة.

الملحوظة:-

- بلغ رصيد حساب مستحق علي أطراف ذوي علاقة - الشركة القابضة للتشييد والتعمير في 2025/3/31 نحو 28,674 مليون جنيه منها نحو 25,493 مليون جنيه رصيد مرحل منذ سنوات دون إتخاذ الإجراءات اللازمة لتحصيله هذا بالإضافة إلي عدم إجراء المطابقات اللازمة معها. ويتصل بذلك عدم الإفصاح عن طبيعة تلك المعاملات في 2025/3/31 بالمخالفة لما هو وارد بمعيار المحاسبة المصري رقم (15) الخاص بأطراف ذوي علاقة.

الرد:-

تم مطالبة الشركة القابضة عدة مرات بهذا الرصيد المدين وسيتم إجراء المطابقة مع الشركة القابضة لسداد تلك المديونية والإفصاح عن تلك المعاملات في 2025/9/30.

الملحوظة:-

- عدم قيام الشركة بتسوية نحو 20 مليون جنيه مديونية مستحقة علي جهاز مدينة القاهرة الجديدة مرحل منذ سنة 2016 عن مقايضة توصيل خط مياه الشرب لأرض الشركة بالقاهرة الجديدة وبالرغم من إنتهاء تنفيذ الأعمال وفي ضوء بيع تلك الأرض منذ عام 2023.

الرد:-

تم دفع هذه المبالغ لتوصيل خط مياه لأرض القاهرة الجديدة والتي تم بيعها بالكامل بما عليها من خدمات وستنتفع الشركة المستريه من تلك المبالغ لتوصيل المياه لتلك الأرض وسيتم اقفال هذه الدفعة خلال الفترة القادمة .

الملحوظة:

- تضمن حساب الدفعات المقدمة نحو 21 مليون جنيه رصيد مرحل منذ سنوات مذبونية الشركة العامة للمشروعات الكهربائية (إيليجيكت) قيمة دفعة مسددة منذ أكثر من 6 سنوات تحت حساب شراء رض بشارع العزيز بالله بالزيتون بموجب العقد المحرر في 2017/6/18 وتم الاتفاق على عدم إتمام الصفقة وحتى تاريخه لم يتم تحصيلها أو تسويتها مع الشركة لقابضة في ضوء اندماج شركة إيليجيكت مع شركة هايدليكو فضلا عن عدم اتخاذ أي إجراء قانوني بشأن هذه المذبونية.

الرد:-

تم مخاطبة الشركة مرارا وفي انتظار قيامها برفع صفة المنفعة العامة عن الأرض والتصرف فيها وتسوية مستحقات شركتنا طبقا للمكاتبات المتبادلة.

الملحوظة:-

- حققت الشركة خسائر عن خدمات بيع الكهرباء خلال الفترة من 2025/1/1 حتي 2025/3/31 نحو 350 ألف جنيه وكذا تحقيق نشاط إدارة المنتزه السياحي خسائر بنحو 1,762 مليون جنيه عن ذات الفترة.

الرد:-

جارى بحث ودراسة تلك الخسائر للوصول لأسباب حقيقية لتلك الخسائر والعمل على حلها للحفاظ على اموال ومستحقات الشركة.

الملحوظة:-

- عدم قيام الشركة بتعديل اللوائح والتعليمات في ضوء التحول من قانون 203 لسنة 1998 الى قانون 159 لسنة 1981.

الرد:-

تم تعديل لوائح الشركة وتم عرضها على مجلس الادارة وتم الارجاء لحين عرضها على الادارة العليا والادارة الوسطى بالشركة لا بداء الراى عليها ثم يتم عرضها مرة اخرى على مجلس الادارة للاعتماد.

الملحوظة:-

- تم صرف بدلات حضور جلسات مجلس الادارة للسادة أعضاء مجلس إدارة الشركة ممثلي المال العام بصفتهم الشخصية بالمخالفة للقانون 85 لسنة 1983 .

الرد:-

جارى تطبيق القانون المشار إليه.

الملحوظة:-

- عدم إعداد حساب تشغيل يظهر الإيرادات والمصروفات الخاصة بمشروعات الشركة والمحصل عنها ودائع يتم مراجعته من خلال مراقب الحسابات وذلك وفقاً للمادة (9) من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 2184 لسنة 2022 وقانون رقم 119 لسنة 2008 (اتحاد الشاغلين).

الرد:-

سيتم إعداد هذا الحساب خلال الفترات القادمة وموافاكم بها.

الملحوظة:-

- عدم قيام الشركة بإصدار فواتير إلكترونية عن كل عملية بيع وذلك بالمخالفة للمادة (35) من قانون الإجراءات الضريبية الموحد رقم (206) لسنة 2020.

الرد:-

تم إصدار الفواتير الإلكترونية خلال الفترة السابقة عن الخدمات فقط وسيتم العمل على إصدار الفواتير عن كل عملية بيع أولاً بأول طبقاً للمادة (35) من قانون الإجراءات الضريبية الموحد رقم (206) لسنة 2020.

الملحوظة:-

- عدم التزام الشركة بأحكام المادة رقم (177) من القانون (159) لسنة 1981 وتعديلاته بشأن شغل عضوية مجلس الإدارة بشأن عدم جواز الجمع بين أي عمل في هيئة عامة وعضوية مجلس الإدارة .

الرد:-

جارى بحث ودراسة هذه الملحوظة وسيتم عمل اللازم فى ضوء البحث والدراسة.

الملحوظة:-

- نظام التكاليف لا يفي بالغرض حيث تبين عدم وجود مركز تكلفة مستقل يوضح تكلفة كل بند من بنود أعمال تحت التنفيذ ومن ثم تحديد تكلفه كل متر مربع على المساحة المستغلة لكل مشروع على حدة ، كما لم يتم موافاتنا بالأسس والتقديرات الفنية التي اعتمدت عليها ادارة الشركة فى توزيع التكاليف غير المباشرة والأجور والمرتببات على الاعمال تحت التنفيذ وصحة تلك التكاليف المحملة لكل مشروع .

الرد:-

يتم اعداد مركز تكلفة لكل مشروع على حدى من المشروعات تحت التنفيذ يندد بها التكاليف المباشرة على المشروعات وايضا التكاليف غير المباشرة ويتم تحميل التكاليف غير المباشرة وفقاً لنسب التحمل التى تقررها الادارة المالية ومن خلال ذلك يتم تحديد تكلفة المتر المربع وسيتم وتوضيح تلك الاسس واعداد قوائم تفصيلية للتكاليف وعرضها على سيادتكم.

العضو المنتدب
والرئيس التنفيذي
(اسامح السيد)

د. م. /



رئيس الشئون المالية
دكتور /
(محمد مصطفى)