صادر ٤٢٤
٢٠٢٤/٤/٢٨

الجهاز المركزي للمحاسبات

إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير

السيد الأستاذ الدكتور / العضو المنتدب – الرئيس التنفيذي

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير

تحية طيبة وبعد ،،،

أتشرف بان أرفق لسيادتكم طيه تقرير مراقب الحسابات علي القوائم المالية للشركة عن العام المالي المنتهي في ٢٠٢٣/١٢/٣١ .

برجاء دراسة ما ورد بالتقرير وإتخاذ ما يلزم .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير
ادارة السكرتارية العامة
٢٨ ابريل ٢٠٢٤
٢١٠٧ مرفقات

مع خالص تحياتي

وكيل الوزارة

القائم بأعمال مدير الإدارة

ايمان وليم عزيز

(محاسبة / ايمان وليم عزيز)

تحريراً في: ٢٨/ ٤ /٢٠٢٤

سكرتارية العضو المنتدب والرئيس التنفيذي
تاريخ الورود ٢٠٢٤/٤/٢٨
رقم الورود ١١٨٥
الشـــركة
الادارية
مجلس الدولة
التنفيذية
القانونية
العقارية
حاسب الي
امانة المجلس
مستشار التأمين
اخـــرى
حفـــظ

الجهاز المركزي للمحاسبات
ادارة مراقبة حسابات الاسكان والتعمير

تقرير مراقب الحسابات
على القوائم المالية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير في ٢٠٢٣/١٢/٣١

إلى السادة مساهمي / شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير:

راجعنا القوائم المالية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية" خاضعة لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١وتعديلاته ولائحته التنفيذية والمتمثلة فى قائمة المركز المالي في ٢٠٢٣/١٢/٣١ وكذا قائمة الدخل وقائمة الدخل الشامل وقائمتي التغير فى حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية:

هذه القوائم المالية مسئولية إدارة الشركة فالإدارة مسئولة عن إعداد وعرض القوائم المالية عرضاً عادلاً وواضحاً وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية ، وتتضمن مسئولية الإدارة تصميم وتنفيذ والحفاظ على رقابة داخلية ذات صلة بإعداد وعرض قوائم مالية عرضاً عادلاً وواضحاً خالياً من أي تحريفات هامة ومؤثرة سواء ناتجة عن الغش أو الخطأ كما تتضمن هذه المسئولية إختيار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف.

مسئولية مراقب الحسابات:

تنحصر مسئوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية في ضوء مراجعتنا لها ، وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية . وتتطلب هذه المعايير تخطيط وأداء للمراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية خالية من أي تحريفات هامة ومؤثرة.
وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات في القوائم المالية وتعتمد الإجراءات التي تم إختيارها على الحكم المهني للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية سواء الناتج عن الغش أو الخطأ ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب في إعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام المنشأة بإعداد القوائم المالية والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأي على كفاءة الرقابة الداخلية في المنشأة ، وتشمل عملية المراجعة أيضاً تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة ، وكذا سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية.
وأننا نرى أن أدلة المراجعة التي قمنا بالحصول عليها كافية ومناسبة وتعد أساساً مناسباً لإبداء رأينا على القوائم المالية.

أساس إبداء الرأى المتحفظ:-

- قيام الشركة بإجراء اضمحلال للاستثمارات المالية في شركة النصر للتطوير العقاري البالغ فى ٢٠٢٣/١٢/٣١ نحو ٢٤ مليون جنيها وتم تحميلها بالكامل على قائمة الدخل بالخطأ فى حين صحته قائمة الدخل الشامل ومراعاه تأثيرها علي قائمة التدفقات النقدية .

- لم تتضمن ايرادات الشركة نحو ٢٨٩ مليون جنيها قيمة الايرادات المستحقة عن أذون الخزانة البالغ قيمتها ١٠ مليار جنيها عن الفترة من٢٠٢٣/١١/١٧ حتى ٢٠٢٣/١٢/٣١
ويتصل بذلك عدم تحميل مصروفات الشركة بنحو ٥٨ مليون جنيها ، ٤٠٠ ألف جنيها على الترتيب قيمة الضرائب المستحقة على ايراد أذون الخزانة المشار اليها ومصروفات حفظ البنك.
- تم سداد الدفعة الرابعة من رخصة البرنامج (أصول غير ملموسة) بمبلغ ٣,٢ مليون جنيه دون حساب مصروفات فروق تقييم بقيمة نحو ١,٦ مليون جنيه .
- ظهرت مشروعات تحت التنفيذ (الحاسب الالي) بمبلغ ١,٨ مليون جنيه بالخطاء وصحته ٢,٤٦ مليون جنيه بفرق قدره ٦٦٠ ألف جنيه قيمه الدفعة السادسة من التطبيقات التي تم سدادها فى ٢٠٢٣/١١/٢ بما يعادل ٢١,٣٢٨ الف دولار .
- في ضوء الايضاح رقم (١١) والذي إشار إلي عدم تأثير القوائم المالية ٢٠٢٣/١٢/٣١بتكلفة ٠,٧١٠ كيلومتر مسطح زائد بارض مدينة هيليوبوليس الجديدة كما تضمنت هذه المساحات الزائدة مساحات مستقطعة تم الاعتراف بها في اجتماعات مع هيئة المجتمعات العمرانية وجهاز الشروق تصل إلي نحو ٥٠٦ الف متر مربع ومحل متابعة من الجهات المعنية كما جاء في ايضاحات المركز المالي لم تتاثر ايضا بالتعويضات المستحقة للشركة عن أرض القاهرة الجديدة بمدينة هليوبوليس الجديدة.
- مازال حساب أعمال تحت التنفيذ يتضمن نحو مبلغ ٣,٤ مليون جنيه لانشاء مشروع ٢٣ عمارة بالحي التاسع بهليوبوليس تتمثل في رسوم هندسية وأخرى برغم قيام الشركة ببيع تلك الأرض في عام ٢٠١٩ لشركة ادارة الاصول القومية.
- قامت الشركة بتخفيض حساب وحدات تامة وأراضي جاهزة للبيع بنحو ٤ مليون جنيه مقابل تخفيض الارصدة الدائنة لمقاولي المشروع على الوحدات الغير مباعة فقط في بعض المشروعات بمنطقة شيراتون وهليوبوليس الجديدة دون الأخذ في الأعتبار نصيب الوحدات المباعة من تلك التكلفة خلال السنوات السابقة .
- لم تقم الشركة برسملة المصروفات التمويلية البالغة نحو ١٤ مليون جنيه والمحملة علي المصروفات التمويلية بقائمة الدخل في العام المالي ٢٠٢٣ على مشروع اعمال المرحلة العاجلة لتطوير وتخطيط هليوبوليس (١) ومشروع اعمال المرحلة العاجلة لتطوير وتخطيط هليوبوليس (٢) بحساب أعمال تحت التنفيذ برغم استيفاء تلك الاصول لشروط الرسملة بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم ١٤ تكاليف الاقتراض.
- تضمن المخزون نحو ٥,٧.مليون جنيه قيمة كابلات تليفون ومهمات نحاس تم تخريدهم بواسطة لجنة من الشركة لذا يجب تخفيض قيمة المخزون بالقيمة المشار إليها .
- مازال حساب أعمال تحت التنفيذ يتضمن تكلفة المساحة المنزوع ملكيتها للمنفعة العامة من أرض هليوبوليس و البالغ مساحتها ٢٠٤٤٨٧ متر مربع .
- قامت شركة مصر الجديدة بشراء ارض تبلغ مساحتها٦٠٠٠ متر مربع بنحو ٤ مليون جنيه من هيئة المجتمعات العمرانية بمدينة هليوبوليس الجديدة بتاريخ ١٣ / ٨ / ٢٠١٧ ولم تدرج بمخزون الاراضي ولم تظهر في جرد الاراضي في ٣١/ ١٢ / ٢٠٢٣ .

- لم تراعي الشركة دراسة المطالبة الخاصة بتعويضات فروق الأسعار الواردة من أحد المقاولين والبالغة نحو ٦ مليون جنيه لادراجها في ضوء الدراسة واعتماد المبلغ المستحق له .
- ظهر حساب عملاء المياه بنقص قدره ٢,١ مليون جنيه يمثل قيمة الفرق بين ما تم اصداره من فواتير وما تم قيده بالحسابات المختصة .
- بلغ الفرق بين الرصيد الدفتري للشيكات المرتدة نحو ٥٣ مليون جنيه تم توجيها بالخطأ إلي حساب العهد ضمن الأرصدة المدينة وقد تبين من المطابقة الواردة لنا من الشركة وجود نحو مليون جنيه تم اختلاسة وتم ابلاغ النيابة في ٢٠٢٣/٣ ومازالت الواقعة قيد التحقيق ، ونحو ٢,١ مليون جنيه شيكات مرتدة تم سدادها ومازالت ضمن رصيد ٢٠٢٣/١٢/٣١ ، ونحو ١,٧ مليون جنيه شيكات مرتدة وردت ضمن كشوف حساب البنك عن شهر ٢٠٢٣/١٢ ولم يتم ادراجها بالرصيد .
- لم يتم اثبات اوراق القبض طويلة الاجل بالقيمة الحالية طبقا لمعيار المحاسبة المصري ٤٧ ادوات مالية والبالغة نحو ١٧٣ مليون جنيه .
- تضمنت الحسابات المدينة نحو ٢٧٥ الف جنيه بالخطأ رصيد مرحل يخص فوائد مستحقة عن حواله الحق (شركة الأهلي للتمويل العقاري).
- لم تتضمن مصروفات الشركة نحو ٤٥,٣ مليون جنيه قيمة خصم حوالات الحق حيث لا تقوم الشركة بالاعتراف بالمصروف في تاريخ الخصم بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٧).
- لم تتضمن دراسة مخصص الضرائب المقدمة لنا أسس حساب مبلغ ١١٨ مليون جنيها عن الفترة من ٢٠١٧ حتى ٢٠٢٢.
- تم حتساب خسائر ائتمانية متوقعة بنحو ٦٦ مليون جنيه للنقدية وما في حكمها عن ودائع لدي البنوك بنحو ٨٨٠ مليون جنيه مدتها ٣ أشهر وتم تسييلها في تاريخ استحقاقها بدون وجود أخطار سابقة أو حالية .
- ظهر مخصص استكمال مرافق بنحو ٥٤,٧ مليون جنيه بالخطأ في حين صحته ٦٩,٤ مليون جنيه بينما ظهر مخصص مصروفات اضافية بالإيضاحات بنحو ١٥,٣ مليون جنيه في حين صحته ٤٦٩ الف جنيه.
- تضمن حساب التزامات أخري في ٢٠٢٣/١٢/٣١ نحو ٤٢,٥٨٣ مليون جنيها تحت مسمى التزامات مرافق وقد تبين أن هذا المبلغ يخص سداد مطالبات كهرباء من عملاء مدينة هيليوبوليس وقد تم تأدية الخدمة.
- نحو ٦٣,٦ مليون جنيه مبالغ الصيانة المستلمة من العملاء تم ربط نحو٤٥ مليون جنيه فقط كودائع بالبنوك ، ونحو١٨,٦ مليون جنيه لم يتم ربطه كودائع صيانة
- تضمنت الارصدة الدائنة نحو ١٦ مليون جنيه تحت مسمى امانات مخزن هليوبوليس وقد تبين ان تلك الاصناف ملك للشركة بالكامل وليست بصفة امانة وتم سداد قيمتها ضمن مستخلصات المقاولين في سنوات سابقة .
- قيام الشركة بإثبات ايراد عن حصة بعض الوحدات من الارض فقط في حينه بالرغم من أنه لم يتم الانتهاء من المشروع أو تسليم الوحدات بلغ ما أمكن حصره منها نحو ١٤,٢ مليون جنيها بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) الايراد من العقود مع العملاء .

الوزراء رقم ١٤٣١ المؤرخ في ٢٠٢٣/٦/١٢ والذي يقضي بأن تكون الفائدة ١٠% بدلا من فائدة البنك المركزي ولم يتم الغاء الفوائد المحسوبة والبالغة نحو ٥٧ مليون جنيه والخاصة بالجدولة الاولي ولم يتم إثبات الفوائد الخاصة بالجدولة الجديدة والبالغة ٤٤,٧ مليون جنيه بفرق قدره ١٣ مليون جنيه

ب- شركة زهراء المعادي

طبقا للدراسة المقدمة إلى مجلس الإدارة ان القيمة الحالية لقيمة الاقساط التي سيتم سدادها من الشركة بدلا من زهراء المعادي لبنك تنمية الصادرات السابق خصم اوراق القبض الخاصة بها نحو ٩٤ مليون جنيه بعجز قدره ٩ مليون جنيه عن القيمة الحالية للأقساط التي سيتم سدادها من زهراء المعادي طبقا للجدولة المقترحة والبالغة ٨٤ مليون جنيه وتم تحديد سعر الفائدة ٩% بدلا من ١٠% الوارد في الكتاب الدوري لمجلس الوزراء ولم يتم استلام اوراق قبض الجدولة الجديدة البالغة ١٢٨,٩ مليون جنيه حتي إعداد التقرير ولم يتم ادراجها ضمن المركز المالي في ٢٠٢٣/١٢/٣١ ولم يتم الغاء فوائد التقسيط البالغ ٢٢,١ مليون ضمن الفوائد المؤجلة ولم يتم تسجيل الفوائد المستحقة للشركة والبالغ ١٣,٣ مليون جنيه بفرق قدره ٩ مليون جنيه وقامت الشركة بسداد نحو ٨٨ مليون جنيه حتى ٢٠٢٣/١٢/٣١ نيابة عن شركة زهراء المعادي لبنك تنمية الصادرات .

ويتصل بما سبق سداد شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير غرامة تأخير بنحو ١,٩ مليون جنيه لسداد شيكات مرتدة خاصة بالعميلين السابق الإشارة إليهما .

- لم يتم موافاتنا بمقترح حساب توزيع الارباح عن العام المالي المنتهي في ٢٠٢٣/١٢/٣١.

الرأى

وفيما عدا تأثير ماورد في الفقرات السابقة على القوائم المالية للشركة فمن رأينا أن القوائم المالية المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير في ٣١ديسمبر٢٠٢٣ وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.

فقرة توجية الإنتباه

ومع عدم اعتبار ذلك تحفظاً :-

- تم تدعيم مخصص القضايا خلال العام المالي ٢٠٢٣ بنحو ٢٤٥,٧ مليون جنيه ولم تتضمن الايضاحات المتممة للمركز المالي في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٣ ايضاح عن القضية رقم ١٤٠١٥٤٩ المرفوعة على الشركة بمبلغ ٢٤٣ مليون جنيه كتعويض لعدم تمكين الطالب من الانتفاع من أرض تم شرائها من الشركة بتاريخ مايو ٢٠٠٥ ومازالت متداولة بالاستئناف مع العلم بأن شركة مصر الجديدة صدر حكم ابتدائي لصالحها .
- قامت الشركة بسداد نحو ٢ مليار جنيه فى ٢٠٢٣/١١/١٢ تحت حساب شراء أحد الأراضى المملوكة للشركة القابضة للغزل والنسيج طبقا للبروتوكول المؤرخ ٢٠٢٣/١١/٨ وتم توقيع ملحق للبروتوكول بتاريخ ٢٠٢٤/٢/١٨ حيث تم التوافق على شراء ارض بالمنصورة وتم إدراج نحو ٥٠٠ مليون جنيه مخصص ديون مشكوك في تحصيلها لوجود مخاطر مرتبطة بهذا الموضوع طبقا لتقرير الحقائق المكتشفة المقدم للشركة ولم يتم عرض هذا الملحق علي الجمعية العامة للشركة .

- تضمن حساب العملاء (ايجارات) نحو ٢٧٠,٨ مليون جنيه في ٢٠٢٣/١٢/٣١ تخص شركة ماجيك دريمز وتم احالة الموضوع الى الشئون القانونية لاتخاذ اللازم .
- عدم قيام الشركة بتعديل النظام الاساسي وكذا اللوائح والتعليمات في ضوء التحول من قانون ٢٠٣ لسنة ١٩٩٨ الى قانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١.
- بلغت إرباح العام نحو ٧ مليار جنيه مقابل العام السابق بنحو ٦٠٣ مليون جنيه نتيجة بيع أرض هليوبارك بنحو ١٥ مليار جنيه .
- تم تدعيم مخصص القضايا خلال العام المالي ٢٠٢٣ بنحو ٢٤٥,٧ مليون جنيه ولم تتضمن الايضاحات المتممة للمركز المالي في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٣ ايضاح عن القضية رقم ١٤٠١٥٤٩ المرفوعة على الشركة بمبلغ ٢٤٣ مليون جنيه كتعويض لعدم تمكين الطالب من الانتفاع من أرض تم شرائها من الشركة بتاريخ مايو ٢٠٠٥ ومازالت متداولة بالاستئناف.
- قامت الشركة بالسحب علي المكشوف بنحو ٥٤٩,٣ مليون جنيه في ٢٠٢٣/١٢/٣١ مقابل ٤٤٩ مليون جنيه في ٢٠٢٢/١٢/٣١.

- قامت الشركة بإبلاغ النيابة الأدارية في ٢٠٢٠/٧/١٥ لوقائع محددة خاصة بتجاوزات في تشغيل السيارات من حيث الصيانة وتكلفة قطع الغيار وقد ورد تقرير النيابة للشركة بتاريخ ١٧ / ٩ / ٢٠٢٣ وقد جاء في توصياته انه على الشركة معالجة اوجه القصور التي كشفت عنها التحقيقات بخصوص استخدام السيارات ومراعاة توصيات الجهاز المركزي للمحاسبات والالتزام باخطار الشركة القابضة والوزير المختص وابلاغ النائب العام .

<u>تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى:</u>

- تمسك الشركة حسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة على وجوب إثباته فيها ، وقد وجدت القوائم المالية متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات ، وقد تم جرد الأصول الثابتة بمعرفة الشركة وطبقاً للأصول المرعية.

- البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة المعد وفقاً لمتطلبات القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية متفقة مع ما هو وارد بدفاتر الشركة وذلك في الحدود التي تُثبتبها مثل تلك البيانات بالدفاتر.

تحريراً في: ٢٠٢٤/٤/٨

مدير عام

نائب مدير الإدارة

عمرو عزت محمد سالم

(محاسب / عمرو عزت سالم)

وكيل الوزارة

نائب أول مدير ادارة

عمرو الزيات

(محاسب / عمرو صلاح الدين علي الزيات)

وكيل الوزارة

نائب أول مدير ادارة

ايمان وليم عزيز

(محاسب / ايمان وليم عزيز ابادير)