

السادة / إدارة الإفصاح

عناية الاستاذة / رشا موسى

مدير عام إدارة الإفصاح

تحية طيبة وبعد ،،،

مرفق لسيادتكم رد الشركة على تقرير الفحص المحدود للسادة / مراقبي الحسابات الجهاز المركزي للمحاسبات
المؤرخ في ٢٠٢٥/١١/٩ عن القوائم المالية المنتهية في ٢٠٢٥/٦/٣٠ .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

رئيس علاقات المستثمرين

مروة منير
(مروة محمد منير)



رد الشركة على
التقرير الفحص المحدود عن القوائم المالية
لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير في 2025/6/30

الملاحظة:

- عدم قيام الشركة بتطبيق متطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (34) الإستثمار العقاري بشأن قياس القيمة العادلة لتلك الاستثمارات والبالغة نحو 69.595 مليون جنيه في 2025/6/30.

الرد:-

جارى قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة طبقاً للمعايير المشار اليه وسيتم الإفصاح عن تلك القيمة بالإيضاحات المتممة للقوائم المالية في 2025/12/31.

الملاحظة:

- لم تتأثر القوائم المالية في 2025/6/30 بقيمة الإلتزام 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 سبعون مليون جنيه تقريبا من تحت حساب التسوية بواقع سعر المتر 230 جنيه لحين التسوية النهائية بين الطرفين حول القيمة النهائية عن كامل المسطح وفوائد الثمن حتى تاريخ السداد النهائي ولا زال طلب التسوية متداول امام لجنة فض المنازعات .

الملاحظة:

- عدم قيام الشركة بإعادة تقييم مخزون أراضي جاهزة للبيع البالغ نحو 2,357 مليار جنيه في 2025/6/30 بالتكلفة أوصافي القيمة الاستيردادية أيهما أقل بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم (2) الخاص بالمخزون.

الرد:-

تم مخاطبة مقيمين عقاريين معتمدين لتقييم مخزون وحدات تامة وأراضي جاهزة للبيع إستغلال لوجود مطورين مثل الشرق الأوسط .

الملاحظة:

- تضمن حساب أعمال تحت التنفيذ في 2025/6/30 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 الاصول من المخزون وازادتها للأصول غير متداولة وسيتم التأثير بها في 2025/12/31 .

الملاحظة:

- ما زال حساب أعمال تحت التنفيذ في 2025/6/30 يتضمن نحو 33.813 مليون جنيه تكلفة عدد 8 فيلات بالمربع 1197 نموذج (ر)- المجاورة الخامسة رغم بيع تلك الفيلات خلال الأعوام السابقة

الرد:-

تم عمل التسويات وتم التأثير بها في 2025/9/30.

الملاحظة:

- ظهرت أوراق القبض في 2025/6/30 بنحو 1.021 مليار جنيه ضمن الأصول المتداولة دون تبويبها إلي أوراق قبض طويلة وقصيرة 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:-

سيتم تبويب أوراق القبض (طويل وقصير الاجل) وسيتم مراعاة ذلك في قوائم الربع المنتهى في 2025/12/31 .

الملاحظة:

- تضمنت أوراق القبض في 2025/6/30 نحو 1.520 مليون جنيه قيمه شيكات تم اختلاسها من جانب أمين خزينه الشركة وصدر حكم من محكمه جنايات القاهرة بسجن المذكور عما اسند اليه والزامه برد المبلغ ومبلغ مساو له دون استبعادها من حساب أوراق القبض واجراء التسويات اللازمة في ضوء الحكم الصادر من حساب المحكمة.

الرد:-

تم إتخاذ الاجراءات القانونية وتم صدور حكم قضائي بالحبس 15 عام وسيتم إجراء التسويات اللازمة بالاستبعاد من أوراق القبض وسيظهر أثر ذلك في 2025/12/31.

الملاحظة:

- تضمنت الأرصدة المدينة نحو 16.461 مليون جنيه لم يتم تسويتها قيمه فوائد مستحقة التحصيل تخص عام 2024 .

الرد:-

تم عمل التسويات وتم التأخير بها في 2025/9/30.

الملاحظة:

- عدم التزام الشركة بمتطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (47) الخاص بالأدوات المالية حيث لم يتم تحديث حساب الخسائر الانتمانية المتوقعة لأرصدة الأصول والالتزامات المالية في 2025/6/30.

الرد:-

تم اعداد دراسة للخسائر الانتمانية من قبل مكتب الاستاذ نصر ابو العباس وتم التأخير بها في القوائم المالية في 2024/12/31 وسيتم تحديث تلك الدراسة خلال الفترات القادمة .

الملاحظة:

- عدم تأثير الأرباح المرحلة بنحو 320,250 مليون جنيه قيمة ايداعات عملاء مشاركات تخص عامي 2023 و 2024 تم اثباتها ضمن ايرادات النشاط في 2025/6/30.

الرد:-

جارى بحث ودراسة هذه الملاحظة وعمل اللازم.

الملاحظة:

- لم يتم تحميل قائمه الدخل في 2025/6/30 بنحو 694 مليون جنيه قيمه الفائدة الخاصة بالقسط المستحق لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة في 2025/5/1 طبقا للعقد المبرم مع الهيئة بشأن شراء 770 فدان أرض حدائق العاصمة.

الرد:-

جارى بحث ودراسة هذه الملاحظة وعمل اللازم.

الملاحظة:

- قامت الشركة باحتساب الضريبة علي الربح المحاسبي تقديريا وذلك بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم (24) والخاص بضرائب الدخل ومعيار المحاسبة المصري رقم (30) الخاص بالقوائم المالية.
- لم تقم الشركة بحساب الضريبة المؤجلة في 2025/6/30 بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم (24) ضرائب الدخل .

الرد:-

سيتم الالتزام بالمعيار المشار اليه وعمل اللازم .

الملاحظة:

- أظهرت قائمة التدفقات النقدية صافى المصروفات التمويلية ضمن تعديلات تسوية صافى الأرباح من أنشطة التشغيل بمبلغ نحو 420.804 مليون جنيه وهى الفرق بين المصروفات التمويلية بنحو 71.912 مليون جنيها وإيرادات الاستثمار بنحو 492.716 مليون جنيه بدون الأخذ في الاعتبار الفصل بينهم بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم (4) .

الرد:-

سيتم عمل التصويب اللازم وفقاً للمعيار المشار اليه.

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 ، أرض يوجد عليها مباني الأمن المركزي - مساحه 1905 فدان - مساحه 48.7 فدان أقيم عليهم كوبري الامل و كوبري الشروق - مساحه 255 متر من مساحه حديقة الميريلاند - مساحه 1000 متر كان مقام عليها مرور وتراخيص شيراتون - مساحه 5.63 فدان لتوسعه كوبري الماظه) .
هذا بالإضافة إلي بعض مسطحات عقارات ومباني مملوكة للشركة منها (مدرسة بالماظه ، عمارة مقامة بالمدينة العمالية بالماظه ، وغيرها) تم إزالتها من جانب محافظة القاهرة طبقاً لما أظهرته محاضر جرد الإستثمار العقاري.

الرد:-

جزء من فيلا موجرة للتربية والتعليم (قصر السلطنة ملك) اقيم بشأته دعوى رقم (14477) لسنة 2005 شمال القاهرة الزام بمبلغ 25611200 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 .

- والارض المحصورة بين الطريق الدائرى وطريق السويس تم مخاطبة وزارة الدفاع بشأنهم وجرى استخراج المستندات المطلوبة ومنها متعلقة بالارض وخريطة مساحية بالنظام العالمى الجديد وسند الملكية.

- بالنسبة لكوبرى الامل والشروق. مقدم طلب للجنة تسوية المنازعات الحكومية ضد الطرق والكبارى وهينة المجتمعات العمرانية لتعويض الشركة عن الأراضي المملوكة لها الداخلة ولازال متداول.

الملاحظة:

- وجود وحدات تامه وأراضي جاهزة للبيع نحو 156,204 مليون جنيه تتمثل في وحدات ومحلات وقيلات بمنطقة مصر الجديدة والشيراتون ومدينة هليوبوليس الجديدة ومدينة العبور لم يتم تسويقها أو التصرف فيها حتى تاريخه.

الرد:-

تم التعاقد مع شركة ريل مارك لوضع خطة تسويقية للعمل على تنشيط المبيعات وتحقيق اعلى استفادة للشركة مصر الجديدة وتم طرح مجموعة من الوحدات خلال الربع الثالث وجرى طرح مجموعة اخرى خلال الربع الرابع من هذا العام.

الملاحظة:

- تضمن حساب الاستثمار العقاري أصول غير مستغله منذ سنوات تمثل طاقه عاطله ومنها :
منطقه الشولاند بمساحه نحو 5824 م2 وحديقة الطفل الواقعتان داخل حديقة الميريلاند.
باقي مساحه المنتزه السياحي (الجزء غير المطور - 16 فدان).

الرد:-

جارى دراسة عده طلبات مقدمة من عدة جهات لتطوير المنتزه السياحي وجرى اختيار الأمثل .

الملاحظة:

- 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 المتعدي عليهما لزوم مسار وحرم منشآت القطر الكهرب 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.

الملاحظة:

- عدم قيام الشركة بالاستفادة من رخصه برنامج ERB البالغ تكلفته 6.250 مليون جنيه منذ التعاقد في 2020 وحتى تاريخه.

الرد:-

تم عمل التسوية اللازمة في 2025/9/30.

الملاحظة:

- بلغت تكلفة إستكمال مرافق نحو 949.72 مليون جنيه في 2025/6/30 ولم نواف 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.

الملاحظة:

- تضمن حساب عملاء (إيجارات) نحو 308.962 مليون جنيه في 2025/6/30 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:-

تقدم المستأجر بطلب للجنة تسوية منازعات عقود الاستثمار ولم يفصل فيه حتى تاريخه علما بأنه تم تشكيل لجنة من جهات الدولة برئاسة وزارة قطاع الاعمال لدراسة المشكلة ولم تخطر الشركة حتى تاريخه بما انتهت اليه اللجنة من توصيات.

الملاحظة:

- تضمن حساب العملاء شيكات مرتدة بنحو 56.174 مليون جنيه يرجع تاريخ بعضها إلى عام 2019.

الرد:-

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

الملاحظة:

- تضمن حساب مدينون وأرصدة مدينة أخري نحو 57 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:-

تم مطالبة العميل بتقديم شيكات الجدولة الجديدة فأبدى عدم الامتناع ولكن مع استلامه شيكات الجدولة القديمة وهي شيكات مودعة لدى بنك الصادرات بضمن حوله حق ولا يمكن ردها الا بعد إنتهاء عمر الحوالة ولذلك يتم إثبات الفرق في حساب وسيط ولحين إنتهاء الحوالة سيتم اجراء التسويات اللازمة لتلك المديونية .

الملاحظة:

- بلغ رصيد حساب مستحق علي أطراف ذوي علاقة - الشركة القابضة للتشييد والتعمير في 2025/6/30 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 2025/6/30 بالمخالفة لما هو وارد بمعيار المحاسبة المصري رقم (15) الخاص بأطراف ذوي علاقة.

الرد:-

سيتم إجراء المطابقة مع الشركة القابضة لسداد المديونية والافصاح عن تلك المعاملات في 2025/12/31. وتم إبرام تعاقد مع الشركة القابضة بشراء عدد 224 من الوحدات وسيتم تسوية المديونية عند سداد تلك المستحقات.

الملاحظة:

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

الرد:

جارى العمل على تسوية المبالغ وتحميله على الحسابات المختصة.

الملاحظة:

- تضمن حساب الدفعات المقدمة نحو 21 مليون جنيه رصيد مرحل منذ سنوات مديونية الشركة العامة للمشروعات الكهربائية (إيليجيكت) قيمة دفعة مسددة منذ أكثر من 6 سنوات تحت حساب شراء أرض 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 القابضة في ضوء اندماج شركة إيليجيكت مع شركة هايدليكو فضلا عن عدم إتخاذ اي اجراء قانوني بشأن هذه المديونية .

الرد:-

تم مخاطبة الشركة عدة مرات وفي انتظار قيامها برفع صفة المنفعة عن الارض والتصرف فيها وتسوية مستحقات شركتنا طبقا للمكاتبات المتبادلة .

الملاحظة:

- حققت الشركة خسائر عن خدمات بيع الكهرباء خلال الفترة من 2025/1/1 حتي 2025/6/30 نحو 7.697 مليون جنيه وكذا تحقيق نشاط إدارة المنتزه السياحي خسائر بنحو 4.229 مليون جنيه عن ذات الفترة.

الرد:-

جارى العمل على تحديد أسباب تلك الخسائر والعمل على تقليل الفجوة بين الايرادات والمصروفات

الملاحظة:

- 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 والتقدير الفنية التي اعتمدت عليها ادارة الشركة في توزيع التكاليف غير المباشرة والأجور والمرتببات على الاعمال تحت التنفيذ وصحة تلك التكاليف المحملة لكل مشروع .

الرد:-

جارى اعداد مركز تكلفة لكل مشروع على حدى من المشروعات تحت التنفيذ يحدد بها التكاليف المباشرة على المشروعات وايضا التكاليف غير المباشرة.

الملاحظة:

- 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.

الملاحظة:

- 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.

الملاحظة:

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

الرد

تم تقديم طلب للجنة فض المنازعات الحكومية لتعويضنا عن المسطح المذكور وجرى المتابعة ولم يصدر بشأنه توصية حتى الآن.

الملاحظة:

- 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:-

جارى إعداد حساب يظهر المصروف والايراد لكل مشروع على حدى وسيتم موافاتكم به .

الملاحظة:

- 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.

رئيس الشئون المالية
دكتور / ع / محمد مصطفى

العضو المنتدب
والرئيس التنفيذي
سليم السيد

م . د . /

