



مصر الجديدة
للإسكان و التعمير

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

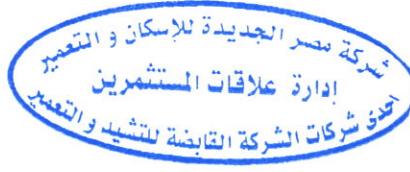
السيد الأستاذ / نائب رئيس قطاع الإفصاح والحوكمة
البورصة المصرية

تحية طيبة وبعد...

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

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

رئيس علاقات المستثمرين
مروة صلي
مروة محمد منير



تحريراً في ٢٠٢٤/١/٤



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

الملحوظة:

١- تم حساب قسط اهلاك المباني بالنقص بنحو ٥١٠ ألف جنية في ٢٠٢٣ / ٩ / ٣٠ .

الرد:

تم عمل التسوية اللازمة وسيتم والتأثير بها في ٢٠٢٣ / ١٢ / ٣١ مرفق تسوية رقم (١) .

الملحوظة:

٢- عدم قيام الشركة بإعادة تقييم الاستثمارات المالية لها بشركة النصر للتطوير العقاري البالغة ٢٤ مليون جنية بالقيمة العادلة في تاريخ القوائم المالية بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) الأدوات المالية .

الرد:-

سيتم دراسة القيمة السوقية للسهم وإعادة تقييم الاستثمارات المالية بشركة النصر للتطوير العقاري وذلك خلال الفترة المالية القادمة.

الملحوظة:

٣- عدم تقييم الاستثمارات في سندات حكومية المودعة في بنك الاستثمار البالغة نحو ١٠٧.٥ ألف جنية بالتكلفة المستهلكة وفقا لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) الأدوات المالية.

الرد:-

سيتم الالتزام بالمعيار المشار إليه مع العلم أنه ما زالت تلك الاذون متحفظة عليها طرف البنك وتم رفع دعوى من الشركة على البنك ومازالت تلك الدعوى متداولة .

الملحوظة:

٤- تضمن المخزون نحو ٣.٨ مليون جنية 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.

الرد:-

سيتم عمل التسويات اللازمة بعد اجراء عمليه البيع بالمزاد وسيتم تخفيض المخزون طبقاً للمعيار المشار إليه .

الملحوظة:

٥- مازال مخزون الإنتاج غ ير التام يتضمن نحو ٢٨.٤١٦ مليون جنية 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.

الرد:-

جارى دراسة الملحوظة وسيتم عمل الازم في ضوء تلك الدراسة وجرى دراسة الطلب من هيئة فض المنازعات بوزارة العدل .

احمد جابر ٢٠٢٣



-٢-

الملحوظة:

٦- 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 .

الرد:-

جارى إتخاذ اللازم بشأن إضافة الأرض المشار إليها بالمخزون .

الملحوظة:

٧- بلغت متأخرات العملاء (أراضي - مباني - إيجارات - حوالات حق) في ٢٠٢٣/٩/٣٠ نحو ٣٢٠.٦ مليون جنية بعضها مرحل من سنوات ومرفوع بشأنها دعاوى قضائية مازالت متداولة أمام الجهات القضائية .
 ظهر رصيد شركة ماجيك دريمز (مستأجر كازينو الميريلاند) بحساب العملاء (إيجارات) 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 ٤ / 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 ٢٠٢٣ / ٩ / ٣٠ 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) .

الرد:-

• بالنسبة لمتأخرات العملاء (أراضي - مباني - إيجارات - حوالات حق)

تم تشكيل لجنة المتأخرات ومتابعة التحصيل ويتم دوريا عرض التقرير على السيد المهندس / العضو المنتدب التنفيذي .

• بالنسبة متأخرات شركة ماجيك دريمز (مستأجر كازينو الميريلاند).

تمت المعالجة المحاسبية اللازمة في ضوء الملحوظة وفقاً للمعيار المحاسبي المصري رقم (٤٨) مع مراعاة معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) (مرفق التسوية رقم ٤,٣,٢).

الملحوظة:

٨- 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 .

الرد:-

تم عمل اللازمة وفقاً للمعيار المحاسبي المصري رقم (٤٨) مع مراعاة معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) (مرفق التسوية رقم ٥,٦) .

احمد جابر ٢٠٢٣



الملاحظة:

٩- بلغ رصيد الشيكات المرتدة الدفترى بحساب العملاء في ٢٠٢٣/٩/٣٠ نحو ١٥.٥ مليون جنيه بفرق قدره نحو ٢.٨ مليون جنيه عن رصيد الشيكات المرتدة الفعلى (طبقا لبيانات الشركة) البالغ نحو ١٢.٦ مليون 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 جنيه شيكات طرف شركة الاهلى ولا يوجد اصل الشيكات طرف الشركة.

ويتصل بما سبق لم تقدم الشركة لنا ما تم بخصوص تحقيق اسباب الفرق بين الرصيد الفعلى والدفترى في ٢٠٢٣ / ٦ / ٣٠ والبالغ نحو ٥٧ مليون جنيه.

الرد:-

- سيتم موافاتكم بتقريرى اللجنة و إجراء التسويات فى ضوء قرار اللجان .
- أما بخصوص حالة الاختلال تم تقديم بلاغ للنائب العام بالواقعة قيد برقم ٢٨٩١ لسنة ٢٠٢٣ إدارة مصر الجديدة ولا زال فى التحقيقات حتى تاريخه وفى انتظار تحريات المباحث .

الملاحظة:

١٠- تبين وجود مبالغ محجوز عليها بالبنوك بنحو ٣.٥ مليون جنيه مقابل مستحقات لمحاجر محافظة القاهرة بنحو ١.١ مليون 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.

الرد:-

الشركة تتابع الدعوى الجديدة المرفوعة وسيتم موافاتكم بما يستجد مع عمل التسويات اللازمة نحو اضافاتها بالحسابات المدنية .

الملاحظة:

- ١١- 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 ٢٠٢١/١٢ بمبلغ 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 .

الرد:-

جارى الدراسة وتعزيز المخصص وموافاتكم بها فور الانتهاء من الدراسة .

الملاحظة:

١٢- بلغ مخصص المطالبات والمنازعات نحو ٤.٢٣ مليون جنيه ولم يتضمن نحو ١٥ مليون جنيه قيمة مطالبة الشركة المتحدة للتجارة والمقاولات المرفوع بها قضية على الشركة رقم ٢٠٢٢/١٠٧ (طبقا لبيان الشركة) .

الرد:-

سيتم تدعيم المخصص المذكور خلال الفترات القادمة.

احمد جابر ٢٠٢٣



-٤-

الملاحظة:

- ١٣- بلغ مخصص الخسائر الانتمائية المتوقعة في ٢٠٢٢/١٢/٣١ نحو ٣١٠ مليون جنيه حيث تبين عدم قيام الشركة بتحديث دراسة الخسائر الانتمائية في تاريخ القوائم المالية ولم يتم مراعاة ما يلي :-
- نحو ١٠ مليون جنيه ضمن الأرصدة المدينة قيمة شيك يخص تأمين مزايدة بيع ٢٧٠ فدان وطبقاً لكراسة الشروط يجب مصادره 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 ١٠٢ مليون جنيه قيمة متأخرات كازينو الميرلاند رغم تضمينها حساب العملاء طبقاً للمدرج بالمركز المالي.

الرد:-

جارى الدراسة وتعزيز المخصص وموافاتهم فور الانتهاء منها .

الملاحظة:

- ١٤- 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 سابقاً ، وقد تبين من البيان أن بعض هذه الموجودات يرجع تاريخ إضافتها لعام ٢٠١٢ .

الرد:-

جارى بحث ودراسة الملاحظة وسيتم عمل اللازم في ضوء البحث والدراسة .

الملاحظة:

- ١٥- قيام الشركة بتعليق 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 جنيهها فقط.

الرد:-

سيتم تدعيم المخصص المذكور خلال الفترات القادمة .

الملاحظة:

- ١٦- لم تتأثر القوائم المالية في ٢٠٢٣/٩/٣٠ بما يلي:
١. مصروفات تخص فترة المركز المالي بنحو ٢.٧ مليون جنيه تتمثل في مصروفات تأمين و نظافة وعلاج طبي .
 ٢. لم يتضمن حساب الايراد في ٢٠٢٣/٩/٣٠ نحو ١٧.٥ مليون 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 جنيه .

الرد:-

- سيتم مراعاة ذلك عند اعداد المركز المالي القادم .
- تم عمل التسويات اللازمة (مرفق تسوية رقم ٧) .
- جارى بحث ودراسة تلك الملاحظة وعمل اللازم في ضوء البحث والدراسة .

احمد جابر ٢٠٢٣



-٥-

الملحوظة:

١٧- لم تتضمن مصروفات الشركة نحو ٩.٦ مليون جنيه قيمة خصم حوالات الحق حيث لا تقوم الشركة بالاعتراف بالمصروف في تاريخ الخصم بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٧).

الرد:-

سيتم بحث ودراسة الملحوظة في ضوء المعايير المحاسبية المصرية وعمل اللازم في ضوء البحث والدراسة.

الملحوظة:

١٨- تم حساب ضريبة الدخل بالزيادة بنحو ٤٠٠ ألف جنيه ولم يتم اجراء التسوية حتى تاريخ المركز المالي في ٢٠٢٣/٩/٣٠.

الرد:-

تم عمل التسوية واللازم وسيتم التأشير بها في ٢٠٢٣/١٢/٣١ مرفق تسوية عام (١٥١٩).

الملحوظة:

١٩- 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 .

الرد:-

سيتم بحث ودراسة تلك الملحوظة وعمل اللازم في ضوء الحث والدراسة.

الملحوظة:

٢٠- لم تتأثر القوائم المالية بأي التزامات مالية بشأن المساحة الزائدة بمدينة هليوبوليس الجديدة وفقاً للقرار الجمهوري رقم ١٦٥ لسنة ٢٠١٩ والمقدرة بنحو ٠.٧١٠ كيلو متر مربع في ضوء مطالبة جهاز مدينة الشروق بتاريخ ٢٠٢١/٢/١٤ بنحو ١.٠٥٨ مليار 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.

الرد:-

سيتم التأثير بالقوائم المالية عقب الوقوف على المساحة الفعلية الزائدة بعد استبعاد الأراضي الداخلة في إنشاء الكباري ومحطة القطار المكهرب وخطوط الضغط والمقدم بشأنهم طلب الى الهيئة وبعد الوقوف على القيمة الحقيقية للمساحة الزائدة وليس المبلغ المطالب به من جانب.

رئيس الشؤون المالية

دكتور/ محمد مصطفى

العضو المنتدب

والرئيس التنفيذي

دكتور مهندس /

(سامح السيد)

العضو المنتدب للشؤون
المالية والإدارية

دكتور / أيمن مختار

احمد جابر ٢٠٢٣