



مصر الجديدة
للإسكان و التعمير

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

السيد الأستاذ / نائب رئيس قطاع الإفصاح والحوكمة
البورصة المصرية

تحية طيبة وبعد،

نتشرف بأن نرفق لسيادتكم طيه تقرير الجهاز المركزى للمحاسبات على القوائم المالية المعدلة للشركة
في ٢٠٢٢/٦/٣٠.

هذا وسوف يتم موافاتكم برد الشركة على التقرير فور الإنتهاء من إعداده.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ..،

رئيس علاقات المستثمرين

أحمد فاروق طه
أيمن فاروق طه



تحريراً في ٢٠٢٢ / ١١ / ٣٠



تقرير

مراقب الحسابات على القوائم المالية المعدلة

لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير فى ٢٠٢٢/٦/٣٠

السادة / مساهمى شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير

تقرير عن القوائم المالية المعدلة

راجعنا القوائم المالية المعدلة والمرفقة لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) خاضعة للقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما في ٢٠٢٢/٦/٣٠ والمتمثلة في قائمة المركز المالي المعدل في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ وكذا القوائم المالية للدخل والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن الفترة المالية من ١ يوليو ٢٠٢١ حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى وذلك بغرض إجراء التوزيعات المقترحة بناءً على طلب الشركة بموجب كتابها المؤرخ ٢٤/١١/٢٠٢٢ وقد تمت مراجعتنا طبقاً لمعيار المراجعة رقم (٨٠٠) مهام المراجعة ذات المهام الخاصة .

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية

هذه القوائم المالية المعدلة مسئولية إدارة الشركة فهي مسئولة عن إعداد وعرض القوائم المالية المعدلة 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 القوائم المالية المعدلة عرضاً عادلاً وواضحاً خالية من أي تحريفات هامة ومؤثرة سواء ناتجة عن الغش أو الخطأ كما تتضمن هذه المسئولية اختيار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف .

مسئولية مراقب الحسابات

تتضمن مسئوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية المعدلة في ضوء مراجعتنا لها وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية ، وتتطلب هذه المعايير تخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية خالية من أي أخطاء هامة ومؤثرة ، وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات في القوائم المالية وتعتمد الإجراءات التي تم إختيارها على الحكم الشخصي للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية سواء ناتج 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 رأى على كفاءة الرقابة الداخلية في المنشأة وتشمل عملية المراجعة أيضاً تقييم مدى

ملاءمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية المعدلة .
وأنا نرى أن أدلة المراجعة التي قمنا بالحصول عليها كافية ومناسبة وتعد أساساً مناسباً لإبداء رأينا على القوائم المالية .

أساس إبداء رأى متحفظ :-

- لم نواف بدراسة الخسائر الإئتمانية المتوقعة التي أعدتها الشركة والتي ترتب عليها تخفيض الأرباح المرحلة ٢١٤,٩ مليون جنيه وتحميل قائمة الدخل بنحو ٣٠ مليون جنيه حتى يتسنى لنا التحقق من صحة الأثر المالي على القوائم المالية .
- قرر مجلس الإدارة بجلسته بتاريخ ٢٠٢٢/١١/٢٢ تعديل القوائم المالية المصدرة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ بهدف اجراء توزيعات دورية وفقاً للفقرة رقم (٥٥) من النظام الأساسي للشركة وتأثيره على المركز المالي السابق اصداره بأثر تلك الدراسة المعتمدة لذلك قامت الادارة بإعادة إصدار المركز المالي في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ والمركز المالي في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ بعد تعديله بأثر تلك الدراسات.
- لم تتأثر القوائم المالية بقيمة الالتزام عن تكلفة المساحة الزائدة عن القرار الجمهوري رقم ١٩٣ لسنة ١٩٩٥ والمعدل بالقرار الجمهوري رقم ١٦٥ لسنة ٢٠١٩ بنحو ٢,٧١٠ كم² بأرض مدينة هليوبوليس الجديدة في ضوء مطالبة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بتاريخ ٢٠٢١/٢/١٤ بمبلغ ١,٠٥٨ مليار جنيه ، كما لم تتأثر بقيمة التعويضات عن المساحات من أراضي الشركة المنزوع ملكيتها للمنفعة العامة بالقرار الجمهوري رقم ٣٠٥ لسنة ٢٠١٧ بنحو ٣٦,٨٣٠ فدان بالقاهرة الجديدة ونحو ٨٦,١٧٨ ألف مترمربع بمدينة هليوبوليس الجديدة .
- تضمنت مشروعات تحت التنفيذ نحو ٧٧٥ ألف جنيه تحت مسمى مشروع تطوير غرناطة والمنتزة السياحي تمثل مصروفات صيانة واجبة التحميل على قائمة الدخل في حين كان يستوجب تسويتها بقائمة الدخل .
- قامت الشركة بادراج المساهمة في شركة النصر للإستثمار العقاري والبالغ قيمتها ٢٤ مليون جنيه كاستثمارات في شركات شقيقة بالتكلفة بالمخالفة للمعيار رقم (٤٧) من معايير المحاسبة المصرية ولم توضح الشركة نموذج الأعمال الذي ستنهجه حتى يتسنى التحقق من المعالجة المحاسبية الواجبة .
- عدم المصادقة على أرصدة الحسابات الشخصية المدينة والدائنة (العملاء - الأرصدة المدينة - الموردين) في ٢٠٢٢/٦/٣٠ .
- بلغت متأخرات العملاء (أراضي - مباني - إيجارات) نحو ٢٩٧,٢٨٧ مليون جنيه في ٢٠٢٢/٦/٣٠ منها نحو ١٤٥,٧٢٤ مليون جنيه متأخرات شركة ماجيك دريمز مستأجر كازينو الميريلاند، ونحو ٩١,٦٨٣ مليون جنيه قيمة أقساط متأخرة على بعض عملاء حوالات الحق مرحلة منذ عدة سنوات وبنحو ٥٩,٨٨٠ مليون جنيه متأخرات إيجارات يرجع تاريخ بعضها إلى فترة السبعينات والثمانينات .

ويتصل بما سبق تأخر شركة التشييد للتطوير العقاري في سداد مبلغ ٦١,٧٢٥ مليون جنيه قيمة عدد ١٤ قسط من الفترة ٢٠٢١/١٠/١ حتى ٢٠٢٢/١١/١ عن عقد بيع شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير لحصتها في الأرض البالغ مساحتها ١٣,٩٣١ ألف متر مربع في ٢٠٢١/١/٣ بإجمالي مبلغ ١٢٠ مليون جنيه ، دون تطبيق ما جاء بالبندين الرابع والخامس من العقد المشار إليه بشأن وفاء الشركة القابضة بقيمة الأقساط المتأخرة (كفيل) و فسخ التعاقد في حالة تأخر المشتري في سداد قسطين متتاليين .

- لم يتم استيداء حقوق الشركة طرف الشركة العامة للمشروعات الكهربائية إليجكت البالغة نحو ٢٠,٥ مليون جنيه قيمة ما تم سداده بموجب العقد المؤرخ ٢٠١٧/٦/١٨ تحت حساب شراء أرض بمساحة ٣١٠٧ م٢ بشارع العزيز بالله بالزيتون ، رغم الإتفاق على التخارج السلمي منذ ٢٠١٨/٥/١٤ ولم تتخذ الشركة أى إجراءات قانونية حيال ذلك استنادا الى وجود كتاب دوري بعدم رفع دعاوى على الجهات الحكومية وبعضها البعض وننوه فى هذا الأمر الى أن ذلك الكتاب لاينطبق على الشركة كونها شركة خاضعة لأحكام القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ وتعديلاته ومتداول أسهمها ببورصة الأوراق المالية .

- تضمنت تكلفة النشاط نحو ٣٩١,٨ مليون جنيه تقديرات إستكمال مرافق لم يتم تحديثها منذ عام ٢٠١٨ فى ضوء تضخم الاسعار والخامات والمصنعية نتيجة تحرير سعر صرف الجنيه المصرى أمام العملات الأجنبية أكثر من مرة ولذا لم نتمكن من الحكم على صحة تلك التقديرات وما لذلك من آثار على نتائج أعمال الفترة.

- لم نتمكن من الحكم على مدى كفاية المخصصات البالغ رصيدها فى ٢٠٢٢/٦/٣٠ نحو ٩١,٢٩٣ مليون جنيه لعدم موافاتنا بالدراسات الواجبة بشأن تكوين كافة المخصصات منها مخصص تسليم مرافق المدن الجديدة بنحو ٤٤,٦٩٩ مليون جنيه ، ومخصص الضرائب البالغ رصيده نحو ٤١,٨ مليون جنيه فى ظل عدم فحص ضريبة شركات الأموال عن السنوات من ٢٠١٨ حتى ٢٠٢١ - عدم الإنتهاء من فحص كسب العمل عن السنوات من ٢٠١٥ حتى ٢٠٢١ .

- بلغ رصيد الالتزامات المتداولة بالشركة فى ٢٠٢٢/٦/٣٠ نحو ١,٦٩٢ مليار جنيه (منها سحب على المكشوف وأقساط قروض مستحقة خلال عام بنحو ٨٣٠ مليون جنيه بخلاف إلتزامات ضريبة الدخل بنحو ٢٠٦ مليون جنيه) مما يستلزم مراعاة المادة ٤٣ من القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ عند اقرار مشروع التوزيع المقترح.

الرأى المتحفظ:-

وفيما عدا تأثير ما ورد فى الفقرات السابقة على القوائم المالية فمن رأينا أن القوائم المالية المعدلة لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير تعبر بعدالة ووضوح فى جميع جوانبها الهامة عن المركز المالى للشركة فى ٢٠٢٢/٦/٣٠ ونتائج اعمالها وتدفقاتها النقدية عن الفترة المالية المنتهية فى ذات التاريخ طبقا لمعايير المحاسبة المصرية وذلك بغرض إجراء التوزيعات المقترحة .

ومع عدم إعتبار ذلك تحفظا:-

- سبق اصدار تقريرى فحص محدود (متحفظ) عن الفترة المالية المنتهية فى ٢٠٢٢/٦/٣٠ بتاريخ ٢٠٢٢/٩/١٣ وكذا الفترة المالية المنتهية فى ٢٠٢٢/٩/٣٠ بتاريخ ٢٠٢٢/١١/٢٤ .

- عدم إستغلال بعض أصول الشركة والتي تمثل طاقة عاطلة منها مدينة غرناطة رغم الإنتهاء من مشروع تطويرها واستلامها منذ ٢٨/٣/٢٠١٩ ، منطقة الشولاند البالغ مساحتها نحو ٥٨٢٤ م ٢ حديقة الطفل البالغ مساحتها ٢٤٧٩١ م ٢ ، وكذا الجزء المطور من المنتزه السياحي البالغ مساحته (١٦) فدان منذ ابريل ٢٠٢٠ فضلا عن عدم موافقتنا برؤية الشركة لإستغلال باقي مساحة المنتزه السياحي .
- لم يتم حسم الخلاف بشأن الأراضي المتعدي عليها والبالغ إجمالي مساحتها طبقاً لبيان الشركة الوارد لنا في ٢٢/٥/٢٠٢٢ نحو ٩,٦ مليون متر مربع متعدي على بعضها منذ ١٩٧٩ .

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

- عدم إلزام الشركة بإعداد ميزانية تسوية إنتقالية في ٣١/١٢/٢٠٢١ وفقاً لأحكام المادة ١٨٦ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ .
- تمسك الشركة بحسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص عليه القانون ونظام الشركة على وجوب إثباته وقد وجدت القوائم المالية متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات .
- لم يتضمن نموذج تقرير مجلس الإدارة المختصر المرفق بالقوائم المالية كافة البيانات الواردة بالملحق رقم (١) المرفق باللائحة التنفيذية للقانون رقم (١٥٩) لسنة ١٩٨١ .

تحريراً في: ٢٠٢٢ / ١١ / ٣

مدير عام

نائب مدير الإدارة

أحمد محمد زكي
(محاسب / أحمد محمد زكي)

وكلاء الوزارة

نائبو أول مدير إدارة

سهيير يوسف أحمد سعد
(محاسبة / سهيير يوسف أحمد سعد)

مرام أحمد العزب عفيفي
(محاسبة / مرام أحمد العزب عفيفي)

صالح اسماعيل صبره
(محاسب / صالح اسماعيل صبره)

محمد عطا الله باز صقر
(محاسب / محمد عطا الله باز صقر)