**السادة / البورصة المصرية**

**السادة / إدارة الإفصاح**

**تحية طيبة وبعـــــــد...,**

**نتشرف بأن نرفق لسيادتكم طيه تقرير الفحص المحدود للسادة - ( الجهاز المركزي للمحاسبات ) عن القوائم المالية عن الفترة المنتهية في ٢٠٢٤/٩/٣٠.**

**علما بان تم استلم التقرير بتاريخ ٢٠٢٥/١/٢٩**

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

**وتفضلوا بقبول فائق الإحترام ،،،**

شركة مصر الجديدة للاسكان و التعمير
إدارة علاقات المستثمرين
احدى شركات الشركة القابضة للتشييد و التعمير

**رئيس علاقات المستثمرين**

**مروة محمد منير**

**تحريراً في : ٢٠٢٥/١/٢٩**

الجهاز المركزى للمحاسبات

إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير

## تقرير فحص محدود علي القوائم المالية الدورية

إلي الساده / رئيس واعضاء مجلس إدارة

شركة مصرالجديدة للاسكان والتعمير- شركة مساهمة مصرية

### المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالى الدورية المرافقة لشركة مصر الجديدة للاسكان والتعمير ( شركة مساهمة مصرية ) فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ وكذا قوائم الدخل والدخل الشامل والتغير فى حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن التسعة أشهر المنتهية فى ذلك التاريخ ، وملخصًا للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخري والإدارة هى المسئولة عن إعداد القوائم المالية الدورية هذه والعرض العادل والواضح لها طبقًا لمعايير المحاسبة المصرية وتنحصر مسئوليتنا فى إبداء إستنتاج على القوائم المالية الدورية فى ضوء فحصنا المحدود لها.

### نطاق الفحص المحدود

قمنا بفحصنا المحدود طبقًا للمعيار المصرى لمهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠) "الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية لمنشأة والمؤدى بمعرفة مراقب حساباتها"ويشمل الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية عمل إستفسارات بصورة أساسية من أشخاص مسئولين عن الأمور المالية المحاسبية ، وتطبيق إجراءات تحليلية ، وغيرها من إجراءات الفحص المحدود . ويقل الفحص المحدود جوهرياً فى نطاقه عن عملية مراجعة تتم طبقاً لمعايير المراجعة المصرية ، وبالتالى لا يمكننا الحصول على تأكد بأننا سنصبح على دراية بجميع الأمور الهامة التى قد يتم إكتشافها فى عملية مراجعة ، وعليه فنحن لا نبدى رأى مراجعة على هذه القوائم المالية الدورية.

## اساس ابداء استنتاج متحفظ

- بلغ الإستثمار العقاري في ٢٠٢٤/٩/٣٠ نحو ٧٤,٦٣٣ مليون جنيه دون قيام الشركة بتطبيق متطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) الإستثمار العقاري بشأن قياس القيمة العادلة لتلك الإستثمارات.
- لم تتأثر القوائم المالية في ٢٠٢٤/٩/٣٠ بقيمة الإلتزام الناتج عن ٠,٧١٠ كيلومتر مسطح زائد بأرض مدينة هيليوبوليس الجديدة ، (تتضمن هذه المساحة الزائدة نحو ٥٠٦ ألف متر مربع مساحات مستقطعة تم الاعتراف بها في اجتماعات مع هيئة المجتمعات العمرانية وجهاز الشروق ومحل متابعة من الجهات المعنية كما جاء في إيضاحات المركز المالي) .
- بلغت تكلفة إستكمال مرافق فى ٢٠٢٤/٩/٣٠ نحو ٨٦٩,٤٣٧ مليون جنيه ولم نواف بالدراسات الفنيه التى توضح الأسس التى اعتمدت عليها الشركة في تقديرذلك الرصيد حيث كانت أخر دراسه فى عام ٢٠٢٢ لم يتم تحديثها حتي تاريخه برغم سبق طلبنا لها.
- تضمن حساب المصروفات المدفوعة مقدمًا في ٢٠٢٤/٩/٣٠ نحو ٣٥,٧١٣ مليون جنيه قيمة خصم حوالات الحق دون تضمينها مصروفات الشركة حيث لا تقوم الشركة بالإعتراف بالمصروف في تاريخ الخصم بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٧).
- لم تقم الشركة بالإلتزام بمتطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) والخاص بالأدوات المالية وأثر ذلك علي القوائم المالية في ٢٠٢٤/٩/٣٠ والذي أوجب دراسة المخاطر الإئتمانية المستقبلية المتوقعة وتكوين المخصص اللازم في ضوء الدراسة المعدة.
- قيام الشركة بإثبات إيراد عن حصة بعض الوحدات من الارض فقط بالرغم من أنه لم يتم الانتهاء من المشروع أوتسليم الوحدات بلغ ما أمكن حصره منها نحو ١٤,٢مليون جنيها بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) الايراد من العقود مع العملاء .
- لم تقم الشركة بحساب الضريبة المؤجلة في ٢٠٢٤/٩/٣٠بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم (٢٤) ضرائب الدخل .
- لم توافينا الشركة بالأسس المحاسبية والضريبية بإحتساب ضريبة الدخل تقديريًا حيث قامت الشركة بإحتساب الضريبة علي الربح المحاسبي وذلك بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم (٢٤) والخاص بضرائب الدخل ومعيار رقم (٣٠) الخاص بالقوائم المالية الدورية .

## الاستنتاج المتحفظ

**وفى ضوء فحصنا المحدود ، وباستثناء ما جاء في الفقرات السابقة ، لم ينم الى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المرافقة لا تعبر بعدالة ووضوح فى جميع جوانبها الهامة عن المركز المالى لشركة مصر الجديدة للاسكان والتعمير ( شركة مساهمة مصرية)**

**فى ٣٠ ستمبر ٢٠٢٤ وعن أدائها المالى وتدفقاتها النقدية عن التسعة أشهرالمنتهية فى ذلك التاريخ طبقًا لمعايير المحاسبة المصرية .**

**مع عدم اعتبار ذلك تحفظا**

- تضمن حساب أعمال تحت التنفيذ تكلفة مساحة الأرض المنزوع ملكيتها للمنفعة العامة من أرض هليوبوليس والبالغ مساحتها نحو٢٠٤ ألف متر مربع وتكلفة مساحة الأرضين المتعدى عليهما لزوم مسار وحرم منشآت القطار المكهرب والمسطح المستقطع لزوم نقل أبراج الضغط العالي داخل هليوبوليس الجديدة والبالغ إجمالي مساحتهما نحو ٥٠٦ ألف متر مربع دون إتخاذ الإجراءات اللازمة مع الجهات المعنية للحصول علي التعويض المناسب.
- تضمن حساب عملاء (إيجارات) في٢٠٢٤/٩/٣٠ نحو٢٨٩,٦٦٨مليون جنيه مديونية متوقفة علي شركة ماجيك دريمز(كازينو الميريلاند) بناءا علي التعاقد المبرم في٢٠١٧/٦/٢٤ وقد امتنعت الشركة عن سداد الإيجارات المستحقة عليها وتم إحالة الموضوع إلي الشئون القانونية لإتخاذ اللازم، فضلًا عن عدم تحصيل ضريبة القيمة المضافة المستحقة على شركة ماجيك دريميزوالبالغة نحو ١٩,٧مليون جنيه والمقيدة بالحسابات الدائنة المتنوعة منها نحو١٠,٤مليون جنيه شيكات مرتدة عن الفترة من ٢٠٢٠/٤/١ حتى٢٠٢٣/١٢/١ والباقى نحو٩,٣ مليون جنيها غير مقدم بها شيكات وقد تم اتخاذ قرار مجلس الإدارة رقم (١٤) المؤرخ ٢٠٢٣/١٠/٤بالسير في الإجراءات القانونية لتحصيل المديونية علمًا بأن اخر جدوله كانت بتاريخ ٢٠٢١/٢ وتم إعفائه من الغرامات.

ويتصل بما سبق وجود مديونية على العميل بنحو٣,٦١٢ مليون جنيه ضمن حساب الأرصدة المدينة الأخرى دون إتخاذ ما يلزم من إجراءات بشأن تحصيل المديونية ومتابعة الإجراءات القانونية حفاظًا علي حقوق الشركة.

- تضمن حساب العملاء شيكات مرتدة بنحو٤٥,٥١٢ مليون جنيه يرجع تاريخ بعضها إلى عام ٢٠١٩، وكذا نحو مليون جنيه تم اختلاسه وتم إبلاغ النيابة العامة في ٢٠٢٣/٣ وما زالت الواقعة قيد التحقيق.
- تضمن حساب الدفعات المقدمة "موردين" نحو٢,٥٢٩ مليار جنيه تحت حساب شراء (أرض بالمنصورة طبقًا للبروتوكول وملحقه الموقعين مع الشركة القابضة للغزل والنسيج بتاريخ ٢٠٢٣/١١/٨ و٢٠٢٤/٢/١٨ علي التوالي بمبلغ ٢ مليار جنيه) و(٧٧٠ فدان بحدائق العاصمة بنحو ٥٢٩ مليون جنيه) دون موافاتنا من جانب الشركة بدراسات الجدوي الإقتصادية لتلك الأراضي توضح التكلفة المتوقعة لها والعائد منها ومصادرتمويلها.

- تبين وجود العديد من حالات التعدى على بعض الأراضي والمباني المملوكة للشركة من الأفراد والجهات والأجهزة الحكومية طبقا لبيان الشئون القانونية بالشركة منها ( مقر الحزب الوطنى ، ورشة المترو بألماظه ، منطقة حظائر المترو ، وآراضي متفرقة حول نادى الشمس ) .
- تم صرف بدلات حضور جلسات مجلس الادارة للسادة أعضاء مجلس إدارة الشركة ممثلي المال العام بصفتهم بالمخالفة للقانون ٨٥ لسنة ١٩٨٣ .
- مازالت الشركة لم تحصل على التعويضات عن الأراضي المنزوع ملكيتها لكل من أراضي الشركة بهليوبوليس الجديدة والقاهرة الجديدة .
- عدم إعداد حساب تشغيل يظهرالإيرادات والمصروفات الخاصة بعملاء الشركة والمحصل عنها ودائع يتم مراجعته من خلال مراقب الحسابات وذلك وفقاً للمادة (٩) من قراررئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤لسنة ٢٠٢٢وقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨(إتحاد الشاغلين).
- حققت الشركة خسائرعن خدمات بيع الكهرباء خلال الفترة من ٢٠٢٤/١/١ حتى٢٠٢٤/٩/٣٠ نحو٥,٥ مليون جنيه.
- عدم قيام الشركة بإصدارفواتيرإلكترونية عن كل عملية بيع وذلك بالمخالفة للمادة (٣٥) من قانون الإجراءات الضريبية الموحد رقم (٢٠٦) لسنة ٢٠٢٠.
- تضمن المركز المالي للشركة مبالغ تخص نادي الشركة دون فصلها عن حسابات الشركة بالمخالفة لقانون الرياضة رقم ٧١ لسنة ٢٠١٧ والذي يقضي بأن يكون للنادي له شخصية إعتبارية مستقلة في مباشرة أعماله .

**تحريرا فى : ٢٨/ ١ /٢٠٢٥**

**مراقب الحسابات**

**( محاسبة / إيناس صابر محمد )**

**وكلاء الوزارة**

**نائبوا أول مدير الإدارة**

**(محاسب / محمد عبد الله سويلم) (محاسب /هشام علي محمد) (محاسب / أشرف فاروق عوض)**

**يعتمد ،،**

وكيل الوزارة

**القائم بأعمال مدير الإدارة**

**( محاسبة / إيمان وليم عزيز )**