السادة / البورصة المصرية

السادة / إدارة الافصاح

تحية طيبة وبعـــــــد....

بالإشـــارة الى القوائم المالية للعام المالى المنتهى فى ٢٠٢٤/١٢/٣١ للشـــركة والمعلن عنها بتاريخ ٢٠٢٥/٤/٦ نتشـــرف بـأن نرفق لســـيـادتكم طيـه تقرير مراقـب الحســـابـات للســـادة - (الجهاز المركزي للمحاسبات) عن القوائم المالية للعام المالي المنتهي في ٢٠٢٤/١٢/٣١.

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

وتفضلوا بقبول فائق الإحترام ،،،

تحريراً : ٢٠٢٥/٥/٥

رئيس علاقات المستثمرين

(مروة محمد منير)

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

الجهاز المركزي للمحاسبات
إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير

تقـــريـــر مراقب الحسابات
عن مراجعة القوائم المالية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير
عن العام المالي المنتهي في ٢٠٢٤/١٢/٣١

إلي السادة / مساهمي شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

تقرير عن القوائم المالية

راجعنا القوائم المالية المرفقة لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير " شركة مساهمة مصرية " والمتمثلة في قائمة المركز المالي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ وكذا قوائم الدخل والدخل الشامل والتغير في 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 عرضًا عادلاً وواضحاً وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفى ضوء القوانين المصرية السارية، وتتضمن مسئولية الإدارة تصميم وتنفيذ والحفاظ على رقابة داخلية ذات صلة بإعداد وعرض قوائم مالية عرضاً عادلاً وواضحاً خالية 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 وفى ضوء القوانين المصرية السارية. وتتطلب هذه المعايير تخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكد 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 اختيارها على الحكم الشخصي للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية سواء الناتج عن الغش أوالخطأ . ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب في اعتباره 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 ملاءمة

السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية.

وإننا نرى أن أدلة المراجعة التي قمنا بالحصول عليها كافية ومناسبة وتعد أساساً مناسبا لإبداء رأينا على القوائم المالية.

أساس ابداء رأى متحفظ

- عدم إجراء مطابقات لكل من الأصول ثابتة والمخزون وأعمال تحت التنفيذ والمخزون التام فى ٢٠٢٤/١٢/٣١.
- عدم قيام الشركة بتطبيق متطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) الإستثمار العقاري بشأن قياس القيمة العادلة لتلك الإستثمارات والبالغة نحو ٧١,٥٥٤ مليون جنيه في ٢٠٢٤/١٢/٣١.
- ظهر حساب الأصول غير الملموسة في ٢٠٢٤/١٢/٣١ بنحو٨,٥٦٨ مليون جنيه والمتمثل في رخصة برنامج ERP ولم تستفد الشركة من تلك الرخصة منذ التعاقد في ٢٠٢٠ وحتي تاريخه وعدم إحتساب خسائر إضمحلال لهذا الأصل.
- لم تتأثر القوائم المالية في ٢٠٢٤/١٢/٣١ 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 القوائم المالية) .
- عدم قيام الشركة بإعادة تقييم مخزون وحدات تامة وأراضي جاهزة للبيع البالغ نحو٢,٣٥٧ مليار جنيه في ٢٠٢٤/١٢/٣١ بالتكلفة أوصافي القيمة الإستردادية أيهما أقل بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم (٢) الخاص بالمخزون.
- تضمن حساب أعمال تحت التنفيذ في ٢٠٢٤/١٢/٣١ نحو١,٦١٢مليار جنيه تتمثل في أصول ثابتة (محطة كهرباء – محطة معالجة ثلاثية – محطات رفع مياه) تم الإنتهاء من تنفيذها واستلامها خلال عامي٢٠٢١ و٢٠٢٢ وقامت الشركة بإبرام عقود تشغيل وصيانة لها منذ ذلك التاريخ ولم تضاف لحساب الأصول الثابتة وإحتساب مصروف الإهلاك لها.
- تضمن حساب أعمال تحت التنفيذ في ٢٠٢٤/١٢/٣١ نحو ٨٩,٦٢٨ مليون جنية تبين أنها مبالغ معلاه تقديريا خلال عام ٢٠٢٤ دون وجود ما يؤيدها من مستندات فضلا ان تلك المصروفات يتم اثباتها عند حدوثها مما يؤدى الى تضخيم حساب أعمال تحت التنفيذ .

- ظهرت أوراق القبض في ٢٠٢٤/١٢/٣١ بنحو١,٢٩٢ مليار جنيه ضمن الأصول المتداولة دون تبويبها إلي أوراق قبض طويلة و قصيرة الأجل بالمخالفة إلي معيار المحاسبة رقم (١) والخاص بعرض القوائم المالية ، هذا بالإضافة إلي عدم إثباتها بالقيمة الحالية طبقا لمعيار المحاسبة المصري (٤٧) الخاص بالأدوات المالية .
- عدم إلتزام الشركة بمتطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) الخاص بالأدوات المالية حيث لم يتم إحتساب الخسائر الإئتمانية المتوقعة وفقًا للدراسة المقدمة من المستشار المالي للشركة لكافة الأصول المالية مثال ذلك (الدفعات المقدمة والبالغة نحو٣,٥٥٩ مليار جنيه) ، وكذا إختلاف الأرصدة الظاهرة بتلك الدراسة عن الأرصدة الظاهرة بالقوائم المالية في ٢٠٢٤/١٢/٣١ بفارق نحو ٣٦,٥٤٥ مليون جنيه.
- تضمن حساب التزامات أخري في ٢٠٢٤/١٢/٣١ نحو٣٢٠,٢٥٠ مليون جنيه تحت مسمي إيداعات عملاء مشاركات تتمثل في دفعات مقدمة من حصة الشركة في إيرادات المشاركات تستحق خلال عامي ٢٠٢٣و٢٠٢٤ وفقًا للعقود المبرمة معهم دون تأثير الإيرادات بها.
- قيام الشركة بإثبات إيراد عن حصة بعض الوحدات من الارض فقط بالرغم من أنه لم يتم الإنتهاء من المشروع أو تسليم الوحدات بلغ ما أمكن حصره منها نحو١٤,٢مليون جنيها بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) الايراد من العقود مع العملاء .
- ضمن حساب إيرادات أخري نحو٣,٣٦١ مليون جنيه تتمثل في مقدمات الغاز ونحو٩٢٠ ألف جنيه مقدمات تليفونات المحصلين من عملاء الشركة دون إثبات التكلفة الخاصة بتلك الإيرادات.
- قيام الشركة بإحتساب المساهمة التكافلية بمبلغ ٨٨٦١٨٢٤ جنيه بالخطأ في حين صحتها ١١٢٢٢٧٥٩ جنيه بفارق قدره ٢٣٦٠٩٣٥ جنيه .
- تم إظهار ضريبة الدخل في ٢٠٢٤/١٢/٣١ بنحو٢٩٥,٤٧٦ مليون جنيه بزيادة قدرها نحو٣٤,٩٢٥ مليون جنيه عن الإقرار الضريبي المبدئي المعد من المستشار الضريبي للشركة البالغ نحو ٢٦٠,٥٥٠ مليون جنيه.
- لم تقم الشركة بحساب الضريبة المؤجلة في ٢٠٢٤/١٢/٣١ بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم (٢٤) ضرائب الدخل .

الرأى المتحفظ

وفيما عدا تأثير ما ورد بالفقرات السابقة على القوائم المالية فمن رأينا أن القوائم المالية المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضـــوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي لشـــركة مصـــر الجديدة للإسـكان والتعمير " شـركة مسـاهمة مصـرية " في ٣١ ديسـمبر ٢٠٢٤ وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة .

ومع عدم اعتبار ذلك تحفظاً

- لـم يـتم إعـادة النظـر فـي الأعمـار الإنتاجيـة المقـدرة والقـيم التخريديـة للأصـول الثابتـة بصـفة دوريـة وبمـا لا يتفـق والفقـرة رقـم (٥١) مـن المعيـار المحاسـبي رقـم (١٠) الأصـول الثابتـة وإهلاكاتهـا هـذا بالإضـافة إلـي عـدم الإفصـاح عـن القيمـة الدفتريـة للأصـول التـي أهلكـت دفتريًـا بالكامـل ولازالـت تسـتخدم فـي الإنتـاج وفقـاً للفقـرة (٧٩) مـن المعيـار بالإيضـاحات المتممـة وكـذلك قيمـة الإرتباطـات الرأسـمالية لإقتنـاء الأصـول الثابتـة فـي المسـتقبل ومـدي وجود أية قيود علي ملكية المنشأة للأصول الثابتة .
- عدم قيام الشركة بتسجيل ونقل ملكية الأراضي المملوكة لها .
- لـــم نـــواف بالشـــهادات الســـلبية للأراضـــي والعقـــارات المملوكـــة للشـــركة فى ٢٠٢٤/١٢/٣١ والذي يفيد بعدم التعدي علي أراضي وعقارات الشركة .
- تبين وجود العديد من حالات التعدى على بعض الأراضـي والمباني المملوكة للشـركة من الأفراد والجهات والأجهزة الحكومية طبقا لبيان الشـئون القانونية بالشـركة منها (مقر الحزب الوطنى ، ورشة المترو بألماظة ، منطقة حظائر المترو ، وآراضي متفرقة حول نادى الشمس) .

هذا بالإضـافة إلي بعض مسـطحات عقارات ومباني مملوكة للشـركة منها (مدرسـة ألماظة ، عمارة مقامة بالمدينة العمالية بألماظة ، وغيرها) تم إزالتها من جانب محافظة القاهرة طبقًا لما أظهرته محاضر جرد الإستثمار العقاري.

- وجود وحـدات تـامـه وأراضـــي جـاهزة للبيع نحو١٥٦,٢٠٤ مليون جنيـه تتمثـل في وحـدات ومحلات وفيلات بمنطقة مصـــر الجديدة والشـــيراتون ومدينة هليوبوليس الجديدة ومدينة العبور دون وجود خطة لتسويقها.
- تضـمن حسـاب أعمال تحت التنفيذ تكلفة مسـاحة الأرض المنزوع ملكيتها للمنفعة العامة من أرض هليوبوليس والبالغ مساحتها نحو٢٠٤ ألف متر مربع وتكلفة مساحة الأرضين المتعدى عليهما لزوم

هشام على

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.

- 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 والتقديرات الفنية التي اعتمدت عليها اداره الشركة فى توزيع التكاليف غير المباشرة والأجور والمرتبات على الاعمال تحت التنفيذ وصحة تلك التكاليف المحملة لكل مشروع .
- بلغت تكلفة إستكمال مرافق نحو٨٥٧,٦١٧ مليون جنيه في ٢٠٢٤/١٢/٣١ ولم نواف بالدراسات الفنية التى توضح الأسس التى اعتمدت عليها الشركة في تقدير ذلك الرصيد حيث كانت أخر دراسة فى عام ٢٠٢٢ لم يتم تحديثها حتي تاريخه.
- تضمن حساب عملاء (إيجارات) نحو ٢٩٦,١٠٠ مليون جنيه في ٢٠٢٤/١٢/٣١ مديونية متوقفة علي شركة ماجيك دريمز(كازينو الميريلاند) بناء على التعاقد المبرم في ٢٠١٧/٦/٢٤ دون إتخاذ ما يلزم من إجراءات بشأن تحصيل تلك المديونية حفاظًا علي حقوق الشركة.
- تضمن حساب مدينون وأرصدة مدينة أخري نحو ٤٥,٦ مليون جنيه مديونية مستحقة علي الشركة القومية لإدارة الأصول حيث أنها تمثل الفرق بين الشيكات قبل الجدولة والشيكات بعد الجدولة (القسط الحالي) بداية من ٢٠٢٣/٣/٣٠ حتي ٢٠٢٤/١٢/٣١ بقسط ربع سنوي وذلك بناءً علي موافقة مجلس إدارة الشركة بجلسته المنعقدة في ٢٠٢٣/٧/٣١ علي مقترح إعادة جدولة أصل الدين المتبقي في ٢٠٢٣/٣/٣١ بفائدة متناقصة ٧% بدلًا من ١٣% وبمدة سداد حتي ٢٠٢٨/١٢/٣٠وحتي تاريخه لم يتم إبرام عقد للجدولة وتقديم العميل للشيكات المديونية بعد الجدولة
- بلغ رصيد حساب مستحق علي أطراف ذوي علاقة - الشركة القابضة للتشييد والتعميرفي٢٠٢٤/١٢/٣١ نحو٢٨,٦٧٤ مليون جنيه منها نحو٢٥,٤٩٣ 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 ٢٠٢٤/١٢/٣١ بالمخالفة لما هو وارد بمعيار المحاسبة المصري رقم (١٥) الخاص بأطراف ذوي علاقة. صنام على

- تم شراء أراضي بنحو ١٤,٣١٨مليارجنيه (أرض بالمنصورة طبقًا للبروتوكول وملحقه الموقعين مع الشركة القابضة للغزل والنسيج بتاريخ ٢٠٢٣/١١/٨ و٢٠٢٤/٢/١٨علي التوالي بنحو٢,٢٠٠مليارجنيه بمساحة ٥٢ ألف متر) و(مساحة ٧٧٠ فدان بحدائق العاصمة بنحو١٢,١١٨مليار جنيه مسدد منها نحو٣,٣٣٢ مليار جنيه بالدفعات المقدمة) دون موافاتنا من جانب الشركة بدراسات الجدوى الإقتصادية لتلك الأراضي توضح التكلفة المتوقعة لها والعائد منها ومصادر تمويلها.
- تضمن حساب الدفعات المقدمة نحو ٢٠ مليون جنيه مديونية مستحقة علي جهاز مدينة القاهرة الجديدة مرحل من سنة ٢٠١٦ عن مقايسة توصيل خط مياه الشرب لأرض الشركة بالقاهرة الجديدة وبالرغم من إنتهاء تنفيذ الأعمال إلا أنه حتى تاريخه لم تتم تسوية هذا المبلغ في ضوء بيع تلك الأرض منذ عام ٢٠٢٣.
- تضمن حساب الدفعات المقدمة نحو ٢٠,٥٥٨مليون جنيه رصيد مرحل منذ سنوات مديونية الشركة العامة للمشروعات الكهربائية (إيليجيكت) قيمة دفعة مسددة منذ أكثر من ٦ سنوات تحت حساب شراء أرض بشارع العزيز بالله بالزيتون بموجب العقد المحرر في ٢٠١٧/٦/١٨ وتم الاتفاق على عدم إتمام الصفقة وحتى تاريخه لم يتم تحصيلها أو تسويتها مع الشركة القابضة في ضوء إندماج شركة إيليجيكت مع شركة هايديلكو ولم يتم اتخاذ اي اجراء قانوني بشأن هذه المديونية .
- حققت الشركة خسائر عن خدمات بيع الكهرباء والمياه خلال الفترة من ٢٠٢٤/١/١حتي ٢٠٢٤/١٢/٣١ نحو١٦,٧٨٥مليون جنيه ونحو١٤,٩٨٢ مليون جنيه علي التوالي.

ويتصل بذلك تحقيق نشاط إدارة المنتزه السياحي خسائر بنحو ٧,٣٩٧ مليون جنيه خلال العام المالي ٢٠٢٤.

- عدم قيام الشركة بتعديل اللوائح والتعليمات في ضوء التحول من قانون ٢٠٣ لسنة ١٩٩٨ الى قانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١.
- تضمنت القوائم المالية في٢٠٢٤/١٢/٣١مبالغ تخص نادي الشركة بالمخالفة لقانون الرياضة رقم ٧١ لسنة ٢٠١٧ الباب الثالث ماده ٤٩ والتي تقضي بأن يكون النادي له شخصية إعتبارية مستقلة في مباشرة أعماله وفي هذا الصدد أصدرت الشركة القرار الإداري رقم ٦ لسنة ٢٠٢٤ بتشكيل لجنة لدراسة فصل نادي العاملين بالشركة عن أي تشابك مع نشاط الشركة وقيودها الداخلية
- تم صرف بدلات حضور جلسات مجلس الادارة للسادة أعضاء مجلس إدارة الشركة ممثلي المال العام بصفتهم الشخصية بالمخالفة للقانون ٨٥ لسنة ١٩٨٣ .

- عدم التزام الشركة بأحكام المادة رقم (١٧٧) من القانون ١٥٩ لسنه ١٩٨١ وتعديلاته بشأن شغل عضوية مجلس الإدارة وعدم جواز الجمع بين أى عمل في هيئة عامة وعضوية مجلس الإدارة والمادة رقم (٦) من قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم (١٠٦) لسنة ٢٠١٣ في شأن حظر تعارض مصالح المسئولين في الدولة.
- مازالت الشركة لم تحصل على التعويضات عن الأراضي المنزوع ملكيتها لكل من أراضي الشركة بهليوبوليس الجديدة والقاهرة الجديدة .
- عدم إعداد حساب تشغيل يظهر الإيرادات والمصروفات الخاصة بمشروعات الشركة والمحصل عنها ودائع يتم مراجعته من خلال مراقب الحسابات وذلك وفقاً للمادة (٩) من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ وقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ (إتحاد الشاغلين).
- عدم قيام الشركة بإصدار فواتير إلكترونية عن كل عملية بيع وذلك بالمخالفة للمادة (٣٥) من قانون الإجراءات الضريبية الموحد رقم (٢٠٦) لسنة ٢٠٢٠.
- عدم قيام الشركة بإرسال المصادقات لأرصدة العملاء والأرصدة المدينة والدائنة في ٢٠٢٤/١٢/٣١.
- لم يتم موافاتنا بالأتي :-
  - إقرارات الإدارة وفقًا لمعيار المراجعة المصري رقم (٥٨٠) .
  - حساب التوزيع المقترح عن العام المالي المنتهي في ٢٠٢٤/١٢/٣١ .
- لم يتم الإفصاح ضمن الإيضاحات المتممة للمركز المالي في ٢٠٢٤/١٢/٣١عن الاتي :-
  - المبالغ محجوز عليها بالبنوك والبالغة نحو٤,٦ مليون جنيه مقابل مستحقات لمحاجر محافظة القاهرة.
  - المكونات الرئيسية للعبء الضريبي بصورة منفصلة وفقًا لمتطلبات فقرة (٧٩) من معيار المحاسبة المصري رقم (٢٤) والخاص بضرائب الدخل.
  - عقود المشاركات المبرمة مع كل من (شركة سوديك - شركة أم جي للتخطيط العمراني - شركة الشرق الأوسط للتنمية والإستثمار العقاري - مدينة مصر للإسكان والتعمير). حسام على

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

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 بمعرفة إدارة الشركة طبقاً 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 فى الحدود التى تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر.

تحريراً في : ٢٠٢٥/٥/٥

مراقب الحسابات

(محاسبة / إيناس صابر محمد)

وكلاء الوزارة

نائبوا أول مدير إدارة

(محاسب / محمد عبدالله سويلم) **(محاسب / هشام علي محمد)** **(محاسبة / إيمان وليم عزيز)**

يعتمد ،،،

وكيل أول الوزارة
مدير الإدارة

(الدكتورة المحاسبة / غادة عمر محمد عبد العزيز)