

الجهاز المركزي للمحاسبات
ادارة مراقبة حسابات
التخطيط العمراني والمجمعات الجديدة
مصادر

رقم	تاريخ	مرفقات
١٢٦	٣/٢٥ ٢٠٢١	+ تقرير

الجهاز المركزي للمحاسبات
إدارة مراقبة حسابات
التخطيط العمراني والمجمعات العمرانية الجديد
اش إسماعيل أبانلة - القصر العيني - وزارة الإسكان والمرافق
ت/ ٢٧٩٤٤٥٩٤ - فلكس/ ٢٧٩٢١٤٣٦

السيد الأستاذ المحاسب / رئيس مجلس ادارة
شركة المجموعة المصرية العقارية

تحية طيبة وبعد ،،،

أتشرف بأن أرفق طيه تقرير عن مراجعة القوائم المالية بعد التعديل لشركة
المجموعة المصرية العقارية في ٢٠٢٠/١٢/٣١ .

برجاء التكرم بالإحاطة والتنبيه باتخاذ اللازم في هذا الشأن .

وتفضلوا سيادتكم بقبول وافر الاحترام &

تحريرا في: ٢٠٢١/٢/٢٥
وحيد

وكيل أول الوزارة
مدير الإدارة



مع ضار محتياقي

"محاسب / سعد لويس فهمي"

تقرير مراقب الحسابات

إلى السادة / مساهمي شركة المجموعة المصرية العقارية

راجعنا القوائم المالية بعد التعديل لشركة المجموعة المصرية العقارية (شركة مساهمة مصرية) خاضعة لأحكام القانون رقم (١٥٩) لسنة ١٩٨١ وتعديلاته والمعدة بمعرفة الشركة وفقاً لأحكام قانون سوق رأس المال رقم (٩٥) لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها والمتمثلة في قائمة المركز المالي في ٢٠٢٠/١٢/٣١ والبالغ إجمالي الأصول بها نحو ١٨٧,٥٣٦ مليون جنيه وكذا قائمة الدخل التي أظهرت صافي ربح بنحو ١٦,٠٢٦ مليون جنيه (بعد خصم الضريبة) وقائمتي التغيير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذات التاريخ وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية .

مسئولية الادارة عن القوائم المالية

هذه القوائم المالية مسئولية إدارة الشركة والإدارة مسئولة عن اعداد وعرض القوائم المالية عرضاً عادلاً وواضحاً وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية ، وتتضمن مسئولية الادارة تصميم وتنفيذ والحفاظ علي رقابة داخلية ذات صلة بإعداد وعرض القوائم المالية عرضاً عادلاً وواضحاً خالية من اي تحريفات هامة ومؤثرة سواء ناتجة عن الغش او الخطأ ، كما تتضمن هذه المسئولية اختيار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف .

مسئولية مراقب الحسابات

تتخصص مسئوليتنا في إبداء الرأي علي هذه القوائم المالية في ضوء مراجعتنا لها وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية . وتتطلب هذه المعايير تخطيط وأداء المراجعة للحصول علي تأكيد مناسب بأن القوائم المالية خالية من أية أخطاء هامة ومؤثرة .

وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول علي أدلة مراجعة بشأن القيم والافصاحات في القوائم المالية وتعتمد الاجراءات التي تم اختيارها علي الحكم المهني للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية سواء الناتج عن الغش أو الخطأ ولدي تقييم هذه المخاطر يضع المراقب في اعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام المنشأة بإعداد القوائم المالية والعرض العادل والواضح لها لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف .

وتشمل عملية المراجعة أيضاً تقييم مدي ملائمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي اعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية .

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

أساس إبداء الرأي المتحفظ

- ١- لم تتأثر الإيرادات بقائمة الدخل بنحو ٤,٦ مليون جنيه وبيانها :-
 - نحو ٤ مليون جنيه قيمة أرباح مؤجلة عن مبيعات وحدات خلال سنوات سابقة .
 - نحو ٦- مليون جنيه قيمة تأمين إيجارات انتهى الغرض منها لبعض عملاء وحدات ببرجي شهاب وفيصل معلاة بالحسابات الدائنة منذ نحو أكثر من ١٠ سنوات .
- ٢- لم يتم تكوين أية مخصصات لمقابلة الالتزامات الضريبية في تاريخ القوائم المالية والبالغة نحو ٢٥ مليون جنيه في ضوء الدراسة المقدمة من الشركة للموقف الضريبي وبيانها كما يلي :-
 - نحو ١١,٨١ مليون جنيه ضريبة دخل عن السنوات من ١٩٩٩ إلى ٢٠٠٤ .
 - نحو ١٢,٩٥ مليون جنيه ضريبة قيم منقولة من ٩٩ - ٢٠٠٤ .
 - نحو ٠,١٥١ مليون جنيه ضريبة دمغة من بداية النشاط حتى ٢٠٠٦ .

الرأي

فيما عدا تأثير ما جاء بعاليه فمن رأينا أن القوائم المالية لعام ٢٠٢٠ المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي للشركة في ٢٠٢٠/١٢/٣١ وأدائها المالي وتدفقاتها المالية عن السنة المالية المنتهية في ذات التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة .

وفيما لا يعد تحفظاً

- بتاريخ ٢٠٢٠/٣/١٧ قامت الشركة بالتعاقد علي شراء قطعة أرض بشارع التحرير بالدقي بنظام المشاركة بمبلغ ٤٨ مليون جنيه وبتاريخ ٢٠٢٠/٥/١٩ تم توقيع عقد المشاركة مع المطور العقاري شركة الغد لبناء برج سكني وإداري علي أن يتم التنفيذ خلال ٢٤ شهر من تاريخ استلام رخصة البناء والتي لم يتم إصدارها حتي تاريخ المراجعة مارس ٢٠٢١ مما يمثل استثمارات مالية معطلة يتعين اتخاذ ما يلزم حفاظاً علي حقوق الشركة.
 - تقاعس الشركة في سداد نحو ١٦ مليون جنيه منذ عام ٢٠١٧ قيمة الرسوم القضائية المستحقة لمحكمة استئناف القاهرة وعدم قيام البنك الاهلي المصري بالحجز علي المبلغ وسداده للجهة المذكورة اعلاه خلال الأربعة سنوات السابقة بالرغم من قيام الشركة بإجراء العديد من التعاملات علي حسابها لدي البنك بشراء أدون خزانة من خلال أحد الحسابات الوسيطة بالبنك فضلاً عن تحويل ٣٠ مليون جنيه للمصرف العربي الدولي لشراء أرض شارع التحرير وقد ورد برد الشركة علي تقريرنا التفصيلي الصادر برقم ٥٠ في ٢٠٢١/٢/١٧ بأنه مازالت هناك جهود قضائية جديدة لاثبات حقها في تقادم المطالبة وانه لا يوجد ما يمنع التعامل علي الحساب طالما قام البنك بالتحفظ علي قيمة الحجز الإداري المطلوب وهو رد جانبه الصواب تماماً حيث أنه لم يتم اتخاذ أي إجراءات قانونية بشأن ذلك الحجز وهو ما يؤيده عدم تضمين موقف القضايا المرفوعة من وضد الشركة خلال الأربع سنوات السابقة لأي دعوي قضائية في هذا الشأن مثلما جاء برد الشركة فضلاً عن أن البنك الأهلي المصري يتحفظ فقط علي نحو ستة آلاف جنيه تمثل رصيد الشركة طرفه في ٢٠٢٠/١٢/٣١ وفقاً لكتاب البنك المؤرخ في ٢٠٢١/١/١١ .
- مازلنا نوصي بتحديد المسؤولية بشأن ما سبق والإفادة .

- تعاقد الشركة مع الشركة العالمية للإدارة والخدمات المتكاملة لإدارة وتشغيل وصيانة برج شهاب بنحو ٥٢٩ ألف جنيه سنوياً بخلاف ٤٠٦ ألف جنيه استهلاكات البرج من الكهرباء والمياه بإجمالي مصروفات بنحو ٩٣٥ ألف جنيه مقابل إيرادات بنحو ٤٣٩ ألف جنيه (نحو ٢٣٥ ألف جنيه عائد وديعة الصيانة ، ٢١٦ ألف جنيه متحصلات من المستأجرين) بصافي خسائر بنحو ٤٩٦ ألف جنيه وقد أفاد رد الشركة بأن تم انتهاء التعاقد مع شركة الإدارة وتقوم شركة المجموعة المصرية حالياً بإدارة العقار وأن الإيرادات تفوق مصاريف التشغيل وقد جانب الرد الصواب حيث أن التعاقد مازال مستمرا مع شركة الإدارة وأن الإيرادات لا تغطي مصاريف تشغيل العقار.
- مازلنا عند رأينا بشأن إعادة النظر في التعاقد مع شركة الإدارة وحث الملاك لتكوين اتحاد الشاغلين تجنباً لتحمل المزيد من الخسائر والإفاده .
- تم جرد الأصول الثابتة والمخزون بمعرفة الشركة وتحت مسؤوليتها كما تم حساب الإهلاك وفقاً للقواعد والمعدلات الواردة بالنظام المحاسبي الموحد وكالمتبع في السنوات السابقة ولم يتم إجراء مطابقة بمعرفة الشركة بين أرصدة الجرد الفعلي والأرصدة الدفترية في ٢٠٢٠/١٢/٣١ .
- عدم وجود شهادات سلبية لبعض عقارات الشركة في ٢٠٢٠/١٢/٣١ .
- وجود بعض المساحات الشاغرة وغير المستغلة بحسابي الإستثمارات العقارية والمخزون في ٢٠٢٠/١٢/٣١ بلغت نحو ٢٥٦٤ م^٢ ، ٤٥٣٠ م^٢ بتكلفة دفترية نحو ٧,٦٠٩ مليون جنيه ، ونحو ٤١,٨٣٨ مليون جنيه على الترتيب .
- مازال حساب الإستثمارات العقارية يتضمن بعض الأراضي والمباني (فيلا ٦٨ شهاب ، وحدات الدورين ١٧ ، ١٨ وسطح وجراج برج المنتزه بالزمالك ، أرض أحمد عرابي المقامة عليها محطة بنزين) بقيمة رمزية جنيه واحد على الرغم من عدم وجود أى سند ملكية لها وخسارة الشركة كافة الدعاوى القضائية (مازالت متداولة) خلال السنوات العشر السابقة فضلاً عن أن تلك الأراضي والمباني مثبت ملكيتها ومسجلة بالشهر العقاري لجهات وأفراد آخرين فضلاً عما ورد بردود الشركة على تقريرنا في الأعوام السابقة وأخرها في ٢٠٢٠/٩/٣٠ بأن الشركة لم يثبت بدفاترها المالية أى مبالغ مسدده لأى جهة لشرائها سابقاً منذ تأسيسها.
- ضمن المخزون التام مساحة نحو ٢٧١ م^٢ ببرج المنتزه بالزمالك تمثل نصيب الشركة في الجراج (مساحة الجراج الإجمالية نحو ٢٥٤٢ م^٢) طبقاً لقرار نيابة الأموال العامة العليا الصادر في ٢٠١٤/٧/٢٧ والذي تم إستلامه في ٢٠٢٠/١١/٢ دون تحديدها على الطبيعة .
- ضمن المخزون التام نحو ٢١,٥٥٦ مليون جنيه تحت مسمى تكلفة برج البطل والمنشأ بموجب التعاقد مع الشريك "شركة الغد المشرق للتجارة والمقاولات" في ٢٠١٧/١/١٧ لإقامة برج إداري وسكني وتبين عدم الإلتزام ببعض البنود الواردة به ودون إتخاذ الشركة للإجراءات التي تحفظ حقوقها لدى الغير ومن ذلك :
 - ١- عدم الوقوف على ما يفيد قيد شركة الغد بإتحاد مقاولي التشييد والبناء وتصنيفه في الإتحاد وذلك بالمخالفة للمادة (٧) من القانون (١٠٤) لسنة ١٩٩٢ والتي تلزم الجهات "بأنه لا يجوز إسناد أو مباشرة أعمال تدخل في نشاط المقاولات فيما يزيد على خمسين الف جنيه في العملية الواحدة لغير الأعضاء العاملين بالإتحاد" .
 - ٢- عدم إلتزام الشركة بما ورد بالبند الرابع ومفاده أنه لا يحق للشريك المطالبة بمستحقاته أو جزء منها إلا بعد الإنتهاء من المشروع وإستكمال المبنى كاملاً ومطابقاً لشروط العقد ومواصفاته حيث قامت الشركة بصرف جزء من مستحقاته دون وجود ما يفيد الإنتهاء من تنفيذ الأعمال بالمشروع.
 - ٣- تعاقد المطور مع بعض مقاولي الباطن لتنفيذ بعض الأعمال (شركة مقاولات وادي النيل، شركة المقاولات الصينية) بالمخالفة لما ورد بالبند الخامس عشر من العقد مع الشريك .

٤- عدم تضمين تقرير مكتب لاند كونسلت للإستشارات الهندسية "المكتب الإستشارى للمشروع" المؤرخ فى ٢٠١٩/٤/١٥ الموقف التنفيذى لكافة الأعمال المثبتة بالعقد المبرم مع الشريك ، وكذا نسب إتمام بعض الأعمال الأخرى والمبالغ الواجب تعليتها من مستحقاته لحين تنفيذ كامل الأعمال .
وقد ورد برد الشركة بأن جميع هذه الأعمال والتقارير تم عرضها على الجمعية العامة السابقة وقد وافقت عليها وبالاطلاع على محضر الجمعية المشار إليها تبين عدم عرض تلك الاعمال او التقارير عليها عكس ما ورد برد الشركة

- لم يتم إرسال مصادقات لأصحاب الأرصدة المدينة والدائنة للتحقق من صحة أرصدهم فى ٢٠٢٠/١٢/٣١
وقد ورد برد الشركة أن الأرصدة المدينة إستحقاقات لعوائد وودائع ومصرفات مدفوعة مقدماً وأن الأرصدة الدائنة يتمثل معظمها فى ودايح صيانة وتأمين إيجار الوحدات وجميعها مؤيدة بعقود فى حين نؤكد أن تلك الأرصدة تخص عملاء وموردين وجهات خارجية متنوعة (محكمة بندر الجيزة) وليس كما جاء برد الشركة .

- ظهر رصيد حساب مخالفات الإدارة التنفيذية السابقة (مدين) فى ٢٠٢٠/١٢/٣١ بمبلغ ٩,٦٥٠ مليون ومزال مثار بشأنها بعض الدعاوى القضائية .

- مزال حساب أطراف ذات علاقة مدينة يظهر بمبلغ ٦٣١٦٨٤ جنيه يقابله مخصص ديون مشكوك فى تحصيلها بذات القيمة وقد صدر قرار الجمعية العامة غير العادية فى ٢٠٠٥/٥/٢٨ لشركة المستثمرين للتنمية والإستثمار العقارى لتصفية الشركة حيث تساهم فيها شركة المجموعة المصرية العقارية بمبلغ ٩,٩ مليون جنيه بنسبة ٩٨,٩% من رأسمالها والذي تم إثبات إضمحلال له بكامل القيمة ولم يتم حتى تاريخه إتخاذ الإجراءات اللازمة لتصفيتها دون تحديد أسباب أو مبررات ذلك .

- مزال الرصيد المدين لحسابات العملاء يتضمن نحو ١١,٧٩٤ مليون جنيه قيمة مبالغ مستحقة على بعض عملاء إيجار محلات "سابقين" مرحلة ومتوقفة منذ نحو ١٥ عام ، ومكون عنها إضمحلال بكامل الرصيد ومتداول بشأنها دعاوى قضائية بعضها مازالت متداولة ومعظمها صادر لها أحكام نهائية لصالح الشركة .

- مزال حساب أوراق القبض يتضمن نحو ٢,٤٥٤ مليون جنيه شيكات وكمبيالات مستحقة للشركة على بعض العملاء ومثار بشأنها دعاوى قضائية مازالت متداولة وبالرغم من صدور أحكام قضائية لصالح الشركة لتحصيل بعضها إلا أنه لم يتم تحصيل أى مبالغ حتى تاريخ المراجعة مارس ٢٠٢١ ، بخلاف عدد (٣٣) كمبيالة مفقودة بإجمالى نحو ٣٥ ألف جنيه مكون لها إضمحلال بالكامل .

- لم نواف بشهادة بنكية من بنكى الأهلى سوسيتيه والعربى الأفريقى فى ٢٠٢٠/١٢/٣١ والظاهر رصيدهما بمبلغى ٥٩١٨,٤٦ جنيه ، ٣٥٥١,٤٤ جنيه على الترتيب .

- ظهر الرصيد الدفترى لبنك الأهلى سوسيتيه فى ٢٠٢٠/١٢/٣١ بمبلغ ٥٩١٨,٤٦ جنيه وتبين عدم تخفيض رصيد الحساب بمبلغ ٢٢٢٣,٧٦ جنيه قيمة مصاريف إدارية منذ عام ٢٠١٥ والمثبت بحساب بنك سحب على المكشوف .

- صدور بعض الأحكام النهائية منذ سنوات لصالح الشركة ضد بعض العملاء بإلزامهم بسداد مبالغ للشركة ومعظمها غير مثبت بدفاتر الشركة .

- تم تصوير قائمة المركز المالى للشركة بالمخالفة لمعيار المحاسبة رقم (١) عرض القوائم المالية ومن ذلك :

• إدراج حساب أوراق القبض ضمن الأصول المتداولة بحساب العملاء دون فصله بحساب مستقل حيث ظهر بنحو ١,١٨٩ مليون جنيه قيمة شيكات تتراوح تواريخ إستحقاقها بين عام ٢٠٢٢ ، وحتى عام ٢٠٢٤ وصحته الأصول الغير متداولة .

• إدراج حساب العملاء (دائن) ضمن حساب الدائنون والأرصدة المستحقة دون فصله بحساب مستقل .

- عدم الالتزام ببعض قرارات مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية بيان ذلك :-
- قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (١٢٤) لسنة ٢٠١٩/٩/١٥ والذي تضمن في مادته الثانية أن على الشركات المقيد لها أوراق مالية بالبورصة أن يتضمن تشكيل مجلس إدارتها عنصراً نسائياً على الأقل وعليها توفيق أوضاعها وفقاً لذلك في موعد أقصاه ٢٠٢٠/١٢/٣١ كلما كان ذلك ممكناً أو في أول إنتخابات لمجلس إدارة الشركة .
- قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٤٧) لسنة ٢٠٢٠ وكذا الكتاب الدوري رقم (٩) لسنة ٢٠٢٠ بشأن حظر الجمع بين مناصبي رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب أو الرئيس التنفيذي للشركة وأن توفيق أوضاعها وفقاً له وذلك خلال سنة من تاريخ العمل به مع أول انتخابات لمجلس إدارة الشركة حيث تم إرجاء البت في اختيار الرئيس التنفيذي أو العضو المنتدب ليتم النظر فيه فور توافر الخبرات اللازمة لشغل هذه الوظيفة وتحسن الظروف الحالية وذلك طبقاً لما جاء بمحضر مجلس الإدارة في ٢٠٢٠/٦/٢٩ ورد الشركة على تقريرنا في ٢٠٢٠/٦/٣٠ والتي كان يتعين مراعاة ذلك عند انتخاب مجلس الإدارة الجديد والذي تم بالجمعية العادية في ٢٠٢٠/٦/٤ .
- عدم وجود لوائح خاصة بتنظيم العمل معتمدة من مجلس إدارة الشركة ومنها لائحة المشتريات والمخازن ، لائحة تنظيم أعمال وإجراءات المبيعات من حيث أساليب البيع لتسويق الوحدات المملوكة للشركة .
- عدم وجود إدارة هندسية لمتابعة الأعمال الإنشائية لمشروعات الشركة .
- لم يتضمن الرد الوارد من الشركة على القوائم المالية في ٢٠٢٠/١٢/٣١ "قبل التعديل" الرد على تقريرنا الخاص بالحوكمة المبلغ للشركة برقم ٥١ في ٢٠٢١/٢/١٧


تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى :-

- تمسك الشركة حسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص عليه القانون ونظام الشركة علي وجوب إثباته فيها وقد وجدت القوائم المالية متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات .
- البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة المعد وفقاً لمتطلبات القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ وتعديلاته واللائحة التنفيذية متفقة مع ما هو وارد بدفاتر الشركة وذلك في الحدود التي تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر .

تحريراً في : ٢٠٢١/٣/٢٥

وحيث

مدير عام
نائب مدير الإدارة



"محاسب/ أيمن عبد العزيز الصدفى"



"محاسب/ عمرو محمد بدران"

وكيل الوزارة
نائب أول مدير إدارة



" محاسب / صبري فرج مصطفى "



" محاسب / سحر جمال أحمد "