السيدة الأستاذة / رئيس قطاع الشركات المقيدة بالبورصة المصرية

تحية طيبة وبعد،،،

نرفق لسيادتكم طيه تقرير مراقب الحسابات عن القوائم المالية الدورية للشركة في ٢٠٢٢/٣/٣١ الوارد من الجهاز المركزي للمحاسبات – إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير بتاريخ ٢٠٢٢/٥/٣١.

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

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير،،،

رئيس علاقات المستثمرين

أيمن فاروق طه

القاهرة في ٢٠٢٢/٥/٣١

الجهاز المركزى للمحاسبات
الإدارة مراقبة حسابات الاسكان والتعمير

صادر الاسكان ٢٩٢
٢٠٢٢/٥/٢١

السيد الأستاذ المهندس / العضو المنتدب – الرئيس التنفيذي
شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير

تحية طيبة وبعد ،،

أتشرف بأن أرفق طيه تقرير فحص محدود للقوائم المالية الدورية لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير في ٢٠٢٢/٣/٣١ .

برجاء التفضل بدراسة ما ورد به من ملاحظات والإفادة بما يتم .

وتفضلوا بقبول فائق الإحترام ،،

وكيل أول الوزارة
مدير الإدارة
مع شكر وتقدير
(محاسبة / إيمان حمدي الملاح)

تحريراً في : ٢٠٢٢/٥/٣١

الجهاز المركزي للمحاسبات
مراقبة حسابات الإسكان والتعمير

تقـــرير
فحص محدود للقوائم المالية الدورية
لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير في ٢٠٢٢/٣/٣١

إلى السادة / رئيس وأعضاء مجلس الإدارة .

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي المرفقة لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) خاضعة للقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ في ٢٠٢٢/٣/٣١، وكذا قوائم الدخل والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى . وإدارة الشركة هي المسئولة عن إعداد القوائم المالية الدورية هذه والعرض العادل والواضح لها طبقا لمعايير المحاسبة المصرية، وتنحصر مسئوليتنا فى إبداء استنتاج على القوائم المالية الدورية وفي ضوء فحصنا المحدود لها.

نطاق الفحص المحدود

قمنا بفحصنا المحدود طبقاً للمعيار المصري لمهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠) ويشمل الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية عمل استفسارات بصورة أساسية من الأشخاص المسئولين عن الأمور المالية والمحاسبية ، وتطبيق إجراءات تحليلية وغيرها من إجراءات الفحص المحدود ويقل الفحص المحدود جوهرياً في نطاقه عن عملية مراجعة التى تتم طبقاً لمعايير المراجعة المصرية ، وبالتالي لا يمكننا الحصول على تأكد بأننا سنصبح على دراية بجميع الأمور الهامة التي قد يتم اكتشافها في عملية المراجعة ، وعليه فنحن لا نبدي رأى مراجعة على هذه القوائم المالية .

أساس إبداء إستنتاج متحفظ :-

- لم تتأثر القوائم المالية في ٢٠٢٢/٣/٣١ بمبالغ تخص فترة المركز المالى تتمثل فى :-
  - نحو ١,٩٨٧ مليون جنيه قيمة مستخلصات أعمال مقاولي التنفيذ ببعض مشروعات الشركة تخص الفترة.
  - نحو ٤٨١,٦ ألف جنيه قيمة أجور واستهلاكات كهرباء ومصروفات أخرى تخص الفترة المعد عنها المركز المالي .
  - قيمة الضريبة المؤجلة بالمخالفة لمعايير المحاسبة المصرية معيار (٢٤) ضرائب الدخل ، ومعيار (٣٠) القوائم المالية الدورية

نوصي بمراعاة آثر ذلك على نتائج أعمال الشركة .

- مازالت ملاحظتنا قائمة بشأن مخالفة الشركة للمعيار رقم (٤٧) من معايير المحاسبة المصرية " الأدوات المالية" حيث لم تقم بحساب أثر الإضمحلال فى ٢٠٢٢/٣/٣١ على أرصدة العملاء وأرصدة الحسابات المدينة المتوقفة ، فضلاً عن عدم قيام الشركة بقياس الأثر المالى لتطبيق معيار المحاسبة المشار إليه على

كافة عناصر القوائم المالية لقياس القيمة العادلة لها وحساب الخسائر الإئتمانية المتوقعة، على الرغم من ردها على تقريرنا عن الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية في ٢٠٢١/١٢/٣١ بمراعاة تطبيق ذلك في ٢٠٢٢/٣/٣١ .

نوصي بمراعاة آثار ذلك على نتائج أعمال الفترة .

- مازالت ملاحظاتنا قائمة بشأن اختلاف رصيد الشيكات المرتدة بحساب العملاء في ٢٠٢٢/٣/٣١ والبالغ نحو ٨٣,٨ مليون جنيه عن رصيد الجرد الفعلي لها في ذات التاريخ والبالغ نحو ٥٣,٨٨٣ مليون جنيه بفرق قدره ٢٩,٩١٧ مليون جنيه ولم يتم الوقوف على أسباب هذا الإختلاف .

نوصي ببحث أسباب الإختلاف وتسويته واتخاذ الإجراءات اللازمة بشأنه وإجراء ما يلزم من تسويات .

- مازال حساب الموردين (الشاذ) يتضمن نحو ٢٠,٥ مليون جنيه قيمة المبالغ المسددة تحت حساب شراء أرض بمساحة ٣١٠٧ م٢ بشارع العزيز بالله بالزيتون من الشركة العامة للمشروعات الكهربائية إيليجكت بموجب العقد المؤرخ ٢٠١٧/٦/١٨ رغم الإتفاق على التخارج السلمي بتاريخ ٢٠١٨/٥/١٤ .

نوصي بضرورة إتخاذ كافة الإجراءات الكفيلة باستيداء حق الشركة وبحث مدى تعرض المديونية للإضمحلال.

- لم تتأثر القوائم المالية بتكلفة المساحة الزائدة عن القرار الجمهوري رقم ١٩٣ لسنة ١٩٩٥ والمعدل بالقرار الجمهوري رقم ١٦٥ لسنة ٢٠١٩ بنحو ٠,٧١٠كم٢ بأرض مدينة هليوبوليس الجديدة في ضوء مطالبة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بتاريخ ٢٠٢١/٢/١٤ بمبلغ ١,٠٥٨ مليار جنيه ، كما لم تتأثر بالتعويضات عن أراضي الشركة المنزوع ملكيتها للمنفعة العامة بالقرار الجمهوري رقم ٣٠٥ لسنة ٢٠١٧ بنحو ٣٦,٨٣٠ فدان بالقاهرة الجديدة ونحو ٨٦١٧٧,٥٧ متر بمدينة هليوبوليس الجديدة.

نوصي بضرورة سرعة حسم الخلاف لتحديد موقف الشركة تجاه التعويضات المستحقة لها والمستحق عليها لهيئة المجتمعات العمرانية .

- **تأثرت نتائج أعمال الفترة بما يلي:**
  - عدم بيع وحدات سكنية خلال الفترة على الرغم من وجود رصيد إنتاج تام في ٢٠٢٢/٣/٣١ بنحو ٨٩,٨ مليون جنيه .
  - زيادة مردودات المبيعات من الوحدات السكنية والأراضي خلال الفترة حيث بلغت نحو ١٥٠,٢٧ مليون جنيه مقابل نحو ٣٠,٧ مليون جنيه عن ذات الفترة العام السابق نظرا لتدني البنية التحتية لمدينة هليوبوليس .

نوصي بتنشيط عمليات التسويق والبيع، وإستكمال ورفع كفاءة البنية التحتية لمدينة هليوبوليس للحد من ارتداد الوحدات المباعة وما لذلك من أثر على زيادة المبيعات ونتائج الأعمال .

<u>الإستنتاج المتحفظ:-</u>

وفى ضوء فحصنا المحدود وباستثناء ما جاء بالفقرات السابقة لم ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي لشركة مصر الجديدة للاسكان والتعمير في ٣١ مارس ٢٠٢٢ وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن التسعة أشهر المنتهية في ذات التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفى ضوء القوانين واللوائح ذات الصلة .

ومع عدم إعتبار ذلك تحفظا:-

- عدم إستغلال بعض أصول الشركة والتي تمثل طاقة عاطلة منها:
  - مدينة غرناطة رغم الإنتهاء من مشروع تطويرها واستلامها منذ ٢٠١٩/٣/٢٨ .
  - منطقة الشولاند البالغ مساحتها نحو ٥٨٢٤ م ٢ .، حديقة الطفل البالغ مساحتها ٤٧٩١م٢ .
  - الجزء المطور من المنتزه السياحي البالغ مساحته (١٦) فدان منذ ابريل ٢٠٢٠ فضلا عن عدم موافاتنا برؤية الشركة لإستغلال باقي مساحة المنتزه السياحي .

نوصي بسرعة العمل على استغلال الطاقات العاطلة لتعظيم ربحية الشركة .

- لم يتم حسم الخلاف بشأن الأراضي المتعدي عليها البالغ إجمالي مساحتها نحو ٩,٦ مليون متر مربع بعضها منذ ١٩٧٩ طبقاً لبيان الشركة الوارد لنا في ٢٠٢٢/٥/٢٢.

نوصي بسرعة حسم تلك الخلافات وإتخاذ ما يلزم من إجراءات حفاظاً على حقوق الشركة.

- بلغت الأعباء التمويلية خلال الفترة نحو ١٦١,٨٣٢ مليون جنيه ، منها نحو ١١٧,١٣٢ مليون جنيه تم رسملتها على مشروعات الإسكان والمرافق .

نوصي بإعادة النظر في السياسة التمويلية للشركة بما يخفف أعبائها .

- بلغت متأخرات العملاء (أراضي – مباني– إيجارات) نحو ١٨٦,٢٣٧ مليون جنيه طبقا للبيان المقدم من الشركة منها نحو ١٤١,٥٤٠ مليون جنيه متأخرات شركة ماجيك دريمز مستأجر كازينو الميريلاند ، كما تضمنت نحو ٨٥,٨٩٠ مليون جنيه قيمة أقساط متأخرة على بعض عملاء حوالات الحق منذ عدة سنوات سددتها الشركة نيابة عنهم للبنوك وفقاً لعقود حوالات الحق المبرمة معهم. بخلاف بعض المتأخرات الأخرى والتى يرجع تاريخ بعضها إلى فترة السبعينات والثمانينات.

نوصي ببحث موقف تلك الأرصدة وتحديد أسباب عدم متابعة وإتخاذ الإجراءات اللازمة بشأن تحصيلها وبحث مدى تعرضها للإضمحلال .

- تضمن حساب الأرصدة المدينة الأخرى نحو ١٢,٦١٨ مليون جنيه عهد طرف بعض شركات الكهرباء عن مقايسات أعمال و نحو ١,١٤٥ مليون جنيه رصيد تأمينات لدى الغير و نحو ١٥٧ ألف جنيه رصيد الهيئة القومية للتأمينات الاجتماعية على خلاف طبيعة الحساب.

نوصي ببحث تلك المديونيات وإتخاذ الإجراءات اللازمة بشأنها لما لذلك من أثر على القوائم المالية

- تضمنت النقدية وما في حكمها ودائع بمبلغ ٧٠ مليون جنيه ، بيانها كما يلي:
  - مبلغ ٤٠ مليون جنيه ودائع الصيانة المحصلة من العملاء بمشروعاتها المختلفة دون فتح حسابات بنكية مستقلة لها ، و فصلها عن أموال وحسابات الشركة البنكية .
  - مبلغ ٣٠ مليون جنيه ودائع ببنك القاهرة كضمان لسداد القرض البالغ قيمته ١,٢ مليار جنيه طبقا للعقد المؤرخ ٢٠١٨/١١/٢٨ بفائدة ٤,٧٥ % .

يتعين فصل ودائع الصيانة الخاصة بالعملاء عن الودائع المربوطة باسم الشركة و الإفصاح عن تلك الودائع بالحسابات المختصة بالقوائم المالية ، كما نوصي بالتفاوض مع بنك القاهرة للحصول على فائدة العميل المميز تعظيماً للإيرادات .

- ما زال حساب موردين (شاذ) يتضمن المبالغ التالية :-

- نحو ٣٦,٨٦٥ مليون جنيه مديونية شركة توزيع كهرباء القاهرة دفعات مقدمة عن مقايسات توريد وتركيب مهمات التغذية بشيراتون في العام المالي ٢٠١٨/٢٠١٧.
- نحو ٢٠ مليون جنيه لجهاز مدينة القاهرة الجديدة منها نحو ١٩,٤ مليون جنيه قيمة مقايسة تقديرية لتصميم وتنفيذ خط المياه المغذي لأرض الشركة بالقاهرة الجديدة (هليوبارك) تم صرفها في العام المالي ٢٠١٧/٢٠١٦ .
- نحو ٢,٣ مليون جنيه مديونيات بعض مقاولي التنفيذ مرحلة منذ سنوات .

يتعين بحث ودراسة تلك المديونيات ومتابعة تنفيذ تلك الأعمال وإتخاذ ما يلزم بشأنها من إجراءات .

تحريراً في: /٥/ ٢٠٢٢

المدير العام

نائب مدير الإدارة

(محاسب/ أحمد محمد زكى على نجم)

وكلاء الوزارة

نائبو أول مدير إدارة

(محاسبة/ سهير سعد يوسف) **(محاسب/صالح إسماعيل علي صبره)** **(محاسب/محمد عطا الله باز صقر)**

يعتمـد ،،،

وكيل أول الوزارة

مدير الإدارة

(محاسبة/ إيمان حمدي الملاح)