



مصر الجديدة
للإسكان و التعمير

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

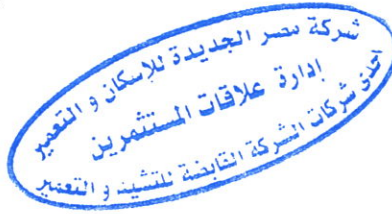
السيد الأستاذ / نائب رئيس قطاع الإفصاح والحوكمة البورصة المصرية

تحية طيبة وبعد،

نتشرف بأن نرفق لسيادتكم طيه تقرير الجهاز المركزى للمحاسبات الخاص بالفحص المحدود للقوائم المالية للشركة في ٢٠٢٢/٩/٣٠.
هذا وسوف يتم موافاتكم برد الشركة على التقرير فور الإنتهاء من إعداده.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ..،

رئيس علاقات المستثمرين
أ.م. فاروق طه



تحريراً في ٢٤ / ١١ / ٢٠٢٢



تقرير

فحص محدود للقوائم المالية الدورية

لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير في ٢٠٢٢/٩/٣٠

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 و لائحته التنفيذية وتعديلاتهما في ٢٠٢٢/٩/٣٠ ، وكذا قوائم الدخل والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن فترة الخمسة عشر شهراً المنتهية في ذلك التاريخ ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى . وإدارة الشركة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الدورية هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وتختصر مسئوليتنا في 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 المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية ، وتطبيق إجراءات تحليلية وغيرها من إجراءات الفحص المحدود ويقل الفحص المحدود جوهرياً في نطاقه عن عملية مراجعة التي تتم طبقاً لمعايير المراجعة المصرية ، وبالتالي لا يمكننا الحصول على تأكيد بأننا سنصبح على دراية بجميع الأمور الهامة التي قد يتم اكتشافها في عملية المراجعة ، وعليه فنحن لا نبدي رأياً مراجعة على هذه القوائم المالية .

أساس إبداء استنتاج متحفظ :-

- عدم التزام الشركة بالمادة ١٨٦ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ بشأن عدم اعداد ميزانية تسوية انتقالية عن المدة من تاريخ انتهاء السنة المالية قبل التعديل الى تاريخ بداية السنة المالية بعد التعديل .

- لم تتأثر القوائم المالية في ٢٠٢٢/٩/٣٠ بمبالغ تخص فترة المركز المالي تتمثل في :-
- نحو ١١,٢ مليون جنيه قيمة مستخلصات أعمال مقاولي التنفيذ واستشاريين ببعض مشروعات الشركة تخص الفترة.
 - نحو ٣,٩ مليون جنيه قيمة أجور واستهلاكات كهرباء و مياه للإدارات ومصرفيات أخرى تخص الفترة المعد عنها المركز المالي .
 - نحو ٦,٩٦١ مليون جنيه قيمة استهلاك المياه بمدينة هليوبوليس (من العاشر ومدينة بدر) عن شهر يوليو ، أغسطس ، سبتمبر ٢٠٢٢ لم يتم إثباتها
 - نحو ٣,٤٢٩ مليون جنيه قيمة استهلاك الكهرباء عن شهر يوليو ، أغسطس ، سبتمبر ٢٠٢٢ بمدينة هليوبوليس .
- لم يتم حساب أثر الاضمحلال على أرصدة العملاء وأرصدة الحسابات المدينة المتوقعة في ٢٠٢٢/٩/٣٠ ، فضلاً عن عدم قيام الشركة بقياس الأثر المالي لتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم ٤٧ - الأدوات المالية - على كافة عناصر القوائم المالية لقياس القيمة العادلة لها وحساب الخسائر الإئتمانية المتوقعة، حيث تم تكوين مخصص بمبلغ نحو ٤٨ مليون جنيه مخصصاً من حساب العملاء في ٢٠٢٢/٩/٣٠ لم نقف على طبيعته والغرض المكون من أجله و دون إجراء الدراسة الواجبة ودون وجود إيضاح له .
- ويتصل بما سبق وجود متأخرات طرف العملاء (أراضي - مباني- إيجارات) نحو ٢٩٦,٥٤٠ مليون جنيه منها نحو ١٥١,٠٣٩ مليون جنيه متأخرات شركة ماجيك دريمز مستأجر كازينو الميريلاند ، ونحو ٧٢,٩٩٧ مليون جنيه قيمة أقساط متأخرة على بعض عملاء حوالات الحق مرحلة منذ عدة سنوات وبنحو ٥٩,٤٥٢ مليون جنيه متأخرات إيجارات يرجع تاريخ بعضها إلى فترة السبعينات والثمانينات .
- كما تجدر الإشارة الى تأخر شركة التشييد للتطوير العقاري في سداد مبلغ ٦١,٧٢٥ مليون جنيه قيمة عدد ١٤ قسط عن الفترة من ٢٠٢١/١٠/١ حتى ٢٠٢٢/١١/١ عن عقد بيع شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير لحصتها في الأرض البالغ مساحتها ١٣,٩٣١ م^٢ 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 ، مقابل تكوين مخصص بمبلغ ٢ مليون جنيه فقط لتلك المديونية على الرغم من مرور نحو نصف المدة المحددة للسداد .

^١ المديونية ٦٣ مليون جنيه - ١٠,٢٧٥ مليون جنيه مسددة بالزيادة

كما قامت الشركة بحساب اضمحلال الأصول الأخرى المدينة عن طريق حساب القيمة الحالية لتلك المبالغ في حين كان يتعين دراسة كل أصل على حدى وتحديد مدى إضمحلاله طبقا للمعيار السابق الإشارة إليه.

– لم تتأثر القوائم المالية بتكلفة المساحة الزائدة عن القرار الجمهوري رقم ١٩٣ لسنة ١٩٩٥ والمعدل بالقرار الجمهوري رقم ١٦٥ لسنة ٢٠١٩ بنحو ٠,٧١٠ كم ٢ بأرض مدينة هليوبوليس الجديدة في ضوء مطالبة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بتاريخ ٢٠٢١/٢/١٤ بمبلغ ١,٠٥٨ مليار جنيه وكذا بقيمة التعويضات عن أراضي الشركة المنزوع ملكيتها وإضفاء صفة النفع العام عليها بالقرار الجمهوري رقم ٣٠٥ لسنة ٢٠١٧ بنحو ٣٦,٨٣٠ فدان بالقاهرة الجديدة ونحو ٨٦١٧٧,٥٧ متر بمدينة هليوبوليس الجديدة .

– لم تتضمن الأصول غير الملموسة بالمركز المالي في ٢٠٢٢/٩/٣٠ قيمة رخص التشغيل الخاصة بنظام ERP والبالغ قيمتها نحو ٤٨٤ ألف دولار .

يتصل بما سبق عدم قيام الشركة بحساب الإستهلاك عن المبلغ المشار إليه من بداية العقد في ٢٠٢٠/٩/١ وحتى تاريخ المركز المالي .

– تم ادراج مساهمة شركة النصر للإستثمار العقاري والبالغ قيمتها ٢٤ مليون جنيه كاستثمارات فى شركات شقيقة وصحته استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل أو من خلال الأرباح والخسائر طبقاً للنموذج المعد من الشركة فى هذا الشأن مع إعادة تقييم تلك المساهمة طبقا للمعيار رقم (٤٧) من معايير المحاسبة المصرية .

– ظهرت مصروفات خصم حوالات الحق في ٢٠٢٢/٩/٣٠ ضمن الأرصدة المدينة تحت مسمى مصروفات مدفوعة مقدما بمبلغ نحو ٦٠ مليون جنيه ، حيث تقوم الشركة بالإعتراف بالمصروف بالخصم في تاريخ إستحقاق الشيك بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصرى رقم ٤٧ .

– بلغ رصيد الشيكات المرتدة بحساب العملاء في ٢٠٢٢/٩/٣٠ نحو ٨٦,٨٣٥ مليون جنيه وقد سبق تشكيل لجنة بقرار ادارى رقم ١٣٥ لسنة ٢٠٢١ لدراسة الفرق بين الأرصدة الدفترية للشيكات المرتدة وأرصدها فى ٢٠٢١/٦/٣٠ وعلى أن تقدم تقريرها خلال ١٥ يوم ولم تقم اللجنة المذكورة بتقديم تقريرها حتى نوفمبر ٢٠٢٢ مما لم يتسنى معه التحقق من تلك الأرصدة.

– لم يتم استيلاء حقوق الشركة طرف الشركة العامة للمشروعات الكهربائية إليجكت البالغة نحو ٢٠,٥ مليون جنيه قيمة ما تم سداه بموجب العقد المؤرخ ٢٠١٧/٦/١٨ تحت حساب شراء أرض بمساحة ٣١٠٧ م ٢ 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 .

– لم تقم الشركة بتحديث تقديرات تكلفة التزامات المرافق منذ عام ٢٠١٨ على الرغم من الزيادات المضطردة فى أسعار المواد والخامات فى الظروف الراهنة لما لذلك من أثر على تكلفة المبيعات والقوائم المالية .

الإستنتاج المتحفظ:-

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 ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن الخمسة عشر شهراً المنتهية في ذات التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفى ضوء القوانين واللوائح ذات الصلة .

ومع عدم اعتبار ذلك تحفظاً:-

– 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 ٢٤٧٩١ م ٢ ، وكذا الجزء المطور من المنتزه السياحي البالغ مساحته (١٦) فدان منذ ابريل ٢٠٢٠ فضلا عن عدم موافاتنا برؤية الشركة لإستغلال باقي مساحة المنتزه السياحي .

– زيادة مردودات المبيعات خلال الفترة حيث بلغت نحو ١٧٥,١٣٧ مليون جنيه (١١١,٢٤٥ مليون جنيه – أراضى ، ٦٣,٨٩١ مليون جنيه – وحدات سكنية) مقابل نحو ١٥٧,٥١٩ مليون جنيه عن ذات الفترة العام السابق نظرا لعدم قدرة العملاء على السداد نتيجة للظروف الإقتصادية الراهنة .

– لم يتم حسم الخلاف بشأن الأراضي المتعدي عليها والبالغ إجمالى مساحتها طبقاً لبيان الشركة الوارد لنا في ٢٠٢٢/٥/٢٢ نحو ٩,٦ مليون متر مربع متعدي على بعضها منذ ١٩٧٩ .

– عدم إجراء المطابقة على رصيد الشركة القابضة للتشييد والتعمير (طرف ذو علاقة) البالغ في ٢٠٢٢/٩/٣٠ نحو ٢٦,٠٤٩ مليون جنيه .

- قامت الشركة بحساب الاهلاك عن فترة المركز المالى تقديرياً والبالغ تكلفتها نحو ٥٥ مليون جنيه ومجمع اهلاكلها البالغ قيمته نحو ٣٤ مليون جنيه .
- تبين قيام الشركة بصرف بدلات إنتقال لأعضاء مجلس الإدارة بلغت نحو ١٥٤ ألف جنيه عن اللجان المنبثقة دون العرض على الجمعية العامة لتحديد هذا البدل طبقاً للمادة رقم (٨٨) من قانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ .
- تبين قيام الشركة بمخالفة قواعد الحوكمة الصادرة من مركز المديرين المصريين فى ٢٠١٦/٨ حيث تبين :-
- ١- عدم وجود ادارة مراجعة داخلية ونظام متكامل للرقابة الداخلية معتمد من مجلس الادارة .
- ٢- عدم وجود ادارة مخاطر وخطة لمواجهة الأخطار التى تواجهها الشركة فى ضوء التغير المستمر فى أسعار صرف العملات الأجنبية والظروف العالمية المحيطة.
- ٣- عدم وجود لجنة حوكمة ، لجنة مخاطر منبثقة من مجلس الادارة .
- ٤- الهيكل التنظيمي المعتمد للشركة أدرج تبعية ادارة المراجعة الداخلية لرئيس مجلس الإدارة والعضو التنفيذي فى حين ان صحته تتبع لجنة المراجعة فنياً والعضو المنتدب التنفيذى إدارياً وتقدم تقاريرها إلى مجلس الإدارة ولجنة المراجعة .

تحريراً فى: ٢٤ / ١١ / ٢٠٢٢

مدير عام

نائب مدير الإدارة



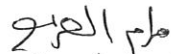
(محاسب/ أحمد محمد زكى على نجم)

وكلاء الوزارة

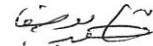
نائبو أول مدير إدارة



(محاسب / محمد عطا الله باز صقر)



(محاسبة / مرام أحمد العزب)



(محاسبة / سهير يوسف أحمد)



(محاسبة /إيمان وليم عزيز)