



تقرير مراقب الحسابات على القوائم المالية  
لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير في ٢٠٢٢/١٢/٣١

السادة / مساهمي شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير

راجعنا القوائم المالية و المرفقة لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير شركة مساهمة مصرية خاضعة لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحة التنفيذية والمتمثلة في قائمة المركز المالي عن الفترة من ٢٠٢١/٧/١ إلى ٢٠٢٢/١٢/٣١ وكذا قائمة الدخل الشامل وقائمة التغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن الفترة المالية المنتهية في ذلك التاريخ ، و ملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من اللإيضاحات.

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية

هذه القوائم المالية مسئولية إدارة الشركة فالإدارة مسئولة عن إعداد وعرض القوائم المالية عرضاً عادلاً وواضحاً وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية ، وتتضمن مسئولية الإدارة تصميم وتنفيذ والحفاظ على رقابة داخلية ذات صلة بإعداد وعرض قوائم مالية عرضاً عادلاً وواضحاً خالياً من أى 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

تتحصر مسئوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية في ضوء مراجعتنا لها ، وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية . وتتطلب هذه المعايير تخطيط وأداء للمراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية خالية من أى تحريفات هامة ومؤثرة.

وتتضمن أعمال المراجعة اداء إجراءات للحصول على ادلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات في القوائم المالية وتعتمد الإجراءات التي تم اختيارها على الحكم المهني للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية سواء الناتج عن الغش أو الخطأ 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 رأى على كفاءة الرقابة الداخلية في المنشأة ، و تشمل عملية المراجعة أيضاً تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة ، وكذا سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية .  
وأنا نرى أن ادلة المراجعة التي قمنا بالحصول عليها كافية ومناسبة وتعد أساساً مناسباً لإبداء رأينا على القوائم المالية .

أساس إبداء الرأي المتحفظ :

ظهرت الأصول غير الملموسة في ٢٠٢٢/١٢/٣١ بنحو ٥,٥ مليون جنيه قيمة رخصة تشغيل برنامج ERP في حين أن صحة قيمتها ٨,٧ مليون جنيه ، لم يتم احتساب فروق العملة عن الأقساط الغير مسددة من مقابل الترخيص وتطبيقات برنامج ERP البالغة ٤٤٤٨٦٨ دولار.  
يتعين إجراء التسويات اللازمة ومراعاة أثر ذلك على الحسابات المختصة.



- عدم قيام الشركة بإعادة تقييم الاستثمارات المالية لها بشركة التعمير للتطوير العقاري البالغة ٢٤ مليون جنيه بالقيمة العادلة فى تاريخ القوائم المالية بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) الادوات المالية .
- نوصى بالالتزام بمعيار المحاسبة المصري المشار اليه .
- ظهر حساب مشروعات تحت التنفيذ بمبلغ ١,٩ مليون جنيه بالمركز المالي في حين ما تضمنته مرفقات الشركة نحو ١,٦ مليون جنيه بفرق قدره نحو ٣٠٠ ألف جنيه .
- يتعين بحث وفحص ودراسة الفرق واسباب واجراء التسويات اللازمة .
- لم يتم اعداد المطابقات بين الجرد الفعلي والدفترى في تاريخ اعداد القوائم المالية (٢٠٢٢/١٢/٣١) وقد قامت الشركة باعداد مطابقات للاصول الثابتة والاراضي بتاريخ ٢٠٢٣/٣/٦ برغم عدم وجود سجل للاراضي .
- وقد اظهرت مطابقه الاصول الثابتة المعدة فى ٢٠٢٣/٣/٦ وجود عجز عدد (١٠) جهاز حاسب الى وعدد (١) تكييف وافادت الشركة بردها أن أجهزة اللاب توب عهد شخصية ولم يتم جردها والتكييف ما زال تحت الدراسة .
- كذلك وجود اختلاف بين بيان لجنة الاراضى المتعدى عليها ( الغير معمرة) مع البيان الوارد من الشئون القانونية
- يتعين اعداد المطابقات اللازمة في نهاية كل عام مالي مع دراسة الفروق المشار اليها واجراء التسويات اللازمة مع التنبيه نحو تحرى الدقة عند الجرد الفعلى .
- تأثر مخزون الانتاج الغير تام فى ٢٠٢٢/١٢/٣١ بالخطأ بنحو ٢١٧,٦٣٣ مليون جنيه تتمثل فيه :-
- نحو ٢٦,٢٠٢ مليون جنيه فروق فى تكلفة اراضي المربع ١٢٥٨ البالغ مساحتها طبقا للجنة جرد الاراضى ٣٨٤٣ متر مربع ومتوسط التكلفة الدفترية للمتر المربع ١١٥٧٨ جنيها فى حين ان التكلفة التقديرية للمتر المربع طبقا لقرار مجلس الادارة رقم ١٥٦ لسنة ٢٠١٨ بمبلغ ٤٧٦٠ جنيه فقط .
  - نحو ٦٤,٥٨٦ مليون جنيه مصروفات تمويلية تم رسملتها على تكلفة محطة محولات هليوبوليس الجديدة على الرغم من نهو تنفيذ المشروع وفقا لمكاتبات مقاول التنفيذ فى ٢٠٢١/١/١٠ والذي أشار الى الانتهاء من المحطة والكابل الارضي بنسبه ١٠٠% وسيتم وضع الجهد واطلاق التيار فضلا عن عدم وجود أي اعمال لمقاول التنفيذ خلال الفترة بالمخالفة للقرارات ٢٣,٢٢ من معيار المحاسبة المصري رقم (١٤) تكلفه الاقتراض .
  - نحو ١,١٧٤ مليون جنيه غرامة تأخير سداد عن باقي مطالبة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة عن رسوم اعتماد المخطط العام والمخططات التفصيلية لمدينة هليوبوليس الجديدة طبقا للقرار الجمهوري رقم ١٦٥ فى ٢٠١٩/٤/٢ بالمخالفة للفقرة رقم (١٦-ج) من معيار المحاسبة المصري رقم (٢) المخزون
  - نحو ١,٧٤١ مليون جنيه منها نحو ٩٤٣ الف جنيه حق انتفاع ارض مسار خط مياه الشرب لمدينة هليوبوليس الجديدة من العاشر من رمضان عن الفترة من ٢٠٢١/٦/١ حتى ٢٠٢٢/١٢/٣١ ، ونحو ٧٩٨ الف جنيه حق انتفاع ارض بمساحة ٦٠٠ متر مربع مقام عليها محطة رفع المياه



الخاصة بمدينة هليوبوليس ومسار الخط بمدينه العاشر من رمضان عن الفترة من ٢٠٢١/٧/٦ حتى ٢٠٢١/١٢/٣١ .

- نحو ١,٠٨٤ مليون جنيه اعمال مقاولي تنفيذ مدرجه بالزيادة منها نحو ٣٨٣ الف جنيه بمشروع ١٠ عمارات ونحو ٧٠١ الف جنيه بمشروع ٢٠ عماره .
- نحو ٩,٠٥٨ مليون جنيه تعويضات تم حسابها تقديريا بمعرفه الشركة لمقاول التنفيذ بمشروع محطه المعالجة الثلاثيه بعد الانتهاء من الاعمال واعداد المستخلص الختامى بتاريخ ٢٠٢١/٦/١٥ .
- نحو ١٨,٩٠٥ مليون جنيه مدرجه بموجب شهادات معتمده من مسئولى التنفيذ بالشركة لا يقابلها مستخلصات اعمال معتمده فنياً ومالياً لمقاولي التنفيذ .
- نحو ٢٨,٤١٦ مليون جنيه تكلفه مساحة الأرض المنزوع ملكيتها للمنفعة العامة من أرض هليوبوليس الجديدة بمساحة ٢٠٤٤٨٧ متر مربع الصادر بشأنها القرار الجمهوري رقم ٣٠٥ لسنة ٢٠١٧ .

نوصى بمراعاة ما سبق واستبعاد تلك المبلغ من تكلفة المخزون ومراعاة اثر ذلك على الحسابات المختصة .

– لم تلتزم الشركة بما جاء بالبند السادس مع الشركة المصرية للاتصالات لتنفيذ أعمال توصيل الشبكة الرئيسية لمدينة هليوبوليس الجديدة فى ٢٠/١٠/٢٠١٥ والمتثلة فى انشاء غرفة للتوزيع الرئيسى للشبكة وتوفير التغذية الكهربائية وتنفيذ جميع الأعمال الخاصة بالشبكة الداخلية من كباتن وأعمال مدنية مما ترتب عليه وجود مبلغ نحو ١١,٧٥٧ مليون جنيه ضمن المخزون باعتبارها دفعة المقدمة للعقد الجديد المبرم ٢٠٢٢/٥/١١ بإجمالى ٢٣ مليون جنيه ولم يتم تقديم مستخلص لأى أعمال تكون قد تمت منذ ٢٠١٥/١٠ وذلك لأكثر من ٧ سنوات.

يتعين موافاتنا بمبررات التأخير فى تنفيذ تلك الأعمال والتي نتج عنها زيادة التكلفة بنحو ١٥ مليون جنيه نتيجة فروق الأسعار وتغيير التقنية المستخدمة مع ضرورة اجراء التسويات اللازمة فى هذا الشأن .

– مازال مخزون الانتاج الغير تام يتضمن تكلفه تخطيط واصدار القرارين الوزاريين رقمى ١٢٦,١٢١ بتاريخ ٢٠١٤/٣/١٢ بشأن اعتماد وتخطيط وتقسيم منطقته الخدمات الشمالية والحي الرابع والحديقة العامة والنادي وما تم رسملته من اعباء تمويله على تكلفه الارض فى السابق بلغ ما أمكن حصره منها نحو ٤٧,٨ مليون جنيه .

نوصي باستبعادها من تكلفة المخزون فى ضوء تغيير رؤية الشركة فى اسلوب استغلال الارض بناءً على الخطة الاستراتيجية الجديدة .



- تضمن مخزون الانتاج التام نحو ٦,٩١٠ مليون جنيه تكلفة غير مسترده من تكلفة عدد(٢) وحدة سكنيه بمساحة ٢٩٦,١٤ متر مربع بمشروع ١٠ عمارات بالحي التاسع بمدينة هليوبوليس الجديدة بالمخالفة للقرارات ٩, ٣٤ من معيار المحاسبة المصري رقم (٢)المخزون حيث بلغ متوسط تكلفة المتر المربع ٣٠٦٧٤ جنيه فى حين ان سعر البيع المقترح للمتر وفقا لمذكرة مجلس الادارة بجلسته المنعقدة بتاريخ ٢٠٢١/٦/٢٣ بمبلغ ٧٣٤٠ جنيه.
- نوصى باستبعاد المبلغ من تكلفه المخزون تحميلا على قائمه الدخل تطبيقا لمعيار المحاسبة المصري المشار اليه.
- لم تتأثر القوائم المالية بأي التزامات مالية بشأن المساحة الزائدة بمدينة هليوبوليس الجديدة وفقاً للقرار الجمهوري رقم ١٦٥ لسنة ٢٠١٩ والمقدرة بنحو ٠,٧١٠ كيلو متر مربع فى ضوء مطالبة جهاز مدينة الشروق بتاريخ ٢٠٢١/٢/١٤ بنحو ١,٠٥٨ مليار جنيه كما لم تتأثر أيضاً بالتعويضات المستحقة للشركة عن الأراضي المنزوع ملكيتها للمنفعة العامة من أرض هليوبوليس الجديدة وأرض القاهرة الجديدة.
- نوصى بتأثير القوائم المالية بالالتزامات المالية للمطالبة المشار إليها فى ضوء التعويضات عن المساحة المنزوع ملكيتها من الأراضي المملوكة للشركة .
- لم نواف بشهادة بنك القاهرة وبنك تنمية الصادرات في ٢٠٢٢/١٢/٣١ بشأن الشيكات المودعة بتلك البنوك تحت التحصيل والبالغة نحو ٨٩ مليون جنيه .
- نوصى بموافقاتنا بالشهادات المطلوبة للتحقق من تلك الأرصدة.
- ظهرت ودائع الشركة بمبلغ ١٧٥ مليون جنيه بالمركز المالى فى ٢٠٢٢/١٢/٣١ منها ودائع بمبلغ ٤٥ مليون جنيه تخص ودائع حسابات خاصه بالعملاء وفوائدها البالغة نحو ٤,١ مليون جنيه ضمن فوائد ودائع الشركة.
- يتعين اجراء التسوية والفصل بينهما مع الافصاح عن ودائع الصيانة بالايضاحات المتممة بالمركز المالى فى ٢٠٢٢/١٢/٣١ .
- بلغت مديونيات شركات الكهرباء فى ٢٠٢٢/١٢/٣١ بحسابى الأرصدة المدينة والموردين نحو ٦١,٩ مليون جنيه قيمة مبالغ مسددة عن مقاييسات أعمال الكهرباء بمشروعات الشركة معظمها من سنوات منها نحو ٤٧ مليون جنيه طرف شركة توزيع كهرباء شمال القاهرة ونحو ١٤,٩ مليون جنيه طرف شركة كهرباء القناة .
- نوصى ببحث ودراسة عدم نهو تنفيذ تلك المقاييسات فى ضوء مرور سنوات على سداد تلك المقاييسات لما لذلك من أثر على الحسابات المختصة .
- تضمن حساب الموردين فى ٢٠٢٢/١٢/٣١ مبلغ تم سدادها على ذمة أعمال تبين تنفيذها خلال الفترة ولم يتم تسويتها على الحسابات المختصة منها :-
- نحو ١,١٥٨ مليون جنيه طرف الهيئة المصرية للمساحة عن أعمال مساحية بغرض تنفيذ الحكم الصادر لصالح الشركة فى الدعوى رقم ٥٦٢٩ لسنة ١٩٩٧ وقد تم تنفيذ اجراءات الحكم وإستلام الأرض منذ ٢٠٢١/٨/٢٩ .



الجهاز المركزي للمحاسبات  
ادارة مراقبة حسابات الاسكان والتعمير

- نحو ١٥٤ ألف جنيه مديونية شركة لوجيك لإستشارات الحوكمة قيمة دفعات مقدمة عن أعمال خدمات إستشارية تم الانتهاء منها وقدمت عنها الفواتير أرقام ٦٤١ بتاريخ ٢٠٢١/٨/١٦ ، ٩٤٩ ، بتاريخ ٢٠٢٢/١١/٨ .
- نحو ٤٣٥ ألف جنيه مديونية شركة فاسيليتز لإدارة وتشغيل وصيانة المنشآت قيمة مهمات تبين توريدها منذ ٢٠٢١/١٢/٣١ .

نوصى بإجراء التسويات اللازمة ومراعاة أثر ذلك على الحسابات المختصة.

- تضمن حساب الموردين نحو ٢٠ مليون جنيه مديونية جهاز مدينة القاهرة الجديدة مرحل من سنة ٢٠١٦ عن مقايضة توصيل خط مياه الشرب قطر ١٠٠٠ مم لأرض الشركة بالقاهرة الجديدة تبين الإنتهاء من تنفيذ الأعمال وفقاً لخطاب مقاول التنفيذ شركة كونكورد للهندسة والمقاولات بتاريخ ٢٠١٩/٤/٦ المرسل لجهاز المدينة والذي تضمن أن تكلفة الأعمال المنفذة نحو ١٢,٧٩٢ مليون جنيه .

نوصى باتخاذ ما يلزم من إجراءات بشأن استرداد المتبقي من المبالغ المسددة وإجراء التصويب اللازم.

- تضمن حساب الموردين نحو ٢٠,٥٥٨ مليون جنيه رصيد مرحل من سنوات مديونية الشركة العامة للمشروعات الكهربائية إيليجيكت قيمة دفعة مسددة منذ أكثر من ٥ سنوات تحت حساب شراء أرض بشارع العزيز بالله بالزيتون بموجب العقد المحرر 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 أخرى.

نوصى باتخاذ الإجراءات القانونية لإستيداء حق الشركة و حساب الفوائد المستحقة عن هذه المديونية طوال تلك الفترة.

- ما زال حساب دائنو شراء أصول ثابتة يتضمن نحو ٢,١ مليون جنيه مرحل من عام ٢٠١٩ قيمة مستخلصات أعمال تطوير المنزة السياحي ، مدينة غرناطة .  
نوصى بإجراء التسويات اللازمة .
- بلغ مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة في ٢٠٢٢/١٢/٣١ نحو ٣١٠ مليون جنيه ولم يتم مراعاة ما يلي :-

- نحو مبلغ ٢٣,٤ مليون جنيه قيمة شيكات مقدمة من الشركة المصرية للإسكان والتعمير مقابل ارتفاعات لم يتم تضمينها حساب أوراق القبض .
- نحو ١٠ مليون جنيه ضمن الأرصدة المدينة قيمة شيك يخص تأمين مزايده بيع ٢٧٠ فدان وطبقاً لكراسة الشروط يجب مصادره لصالح الشركة ولم تتمكن الشركة حتى تاريخه من تحصيل الشيك والامر محال للنيابة العامة .

- نحو ١٩,٥ مليون جنيه فروق بين الرصيد الدفترى للشيكات المرتدة والرصيد الفعلى لها المتضمن نحو ١,٠ مليون جنيه تم اختلاسه وتم ابلاغ النيابة في ٢٠٢٣/٣ وما زالت الواقعة قيد التحقيق .

- نحو ٨٠,٥ مليون جنيه قيمة متأخرات كازينو الميرلاند رغم تضمينها حساب العملاء



يتعين باعادة حساب مخصص الخسائر الائتمانية في ضوء ما سبق .

- بلغت المخصصات بخلاف الاهلاك نحو ١١٩,٧ مليون جنيه وقد تبين بشأنها ما يلي :-

- لم تلتزم الشركة بالدراسة المقدمة من المستشار الضريبي للشركة والتي اوصت بضرورة تعزيز مخصص الضرائب المتنازع عليها بنحو ٣٤ مليون جنيه عن السنوات التي لم يتم فحصها .
  - لم يتم مراعاة أى مبالغ قد تنشأ عن إستحقاق ضرائب عقارية عن المباني والعقارات المملوكة للشركة والمؤجرة للعملاء عند حساب الضرائب المتنازع عليها .
  - لم يتضمن مخصص المطالبات والمنازعات نحو ٦٥٠ ألف جنيه قيمة مطالبات عن تعويضات عمالية نسبة خسارتها وفقاً لتقديرات الشؤون القانونية بالشركة أكثر من ٥٠% .
- يتعين المخصصات المشار إليها .

- لم تتضمن مصروفات الشركة نحو ٥٦,٩ مليون جنيه قيمه خصم حولات الحق حيث لا تقوم الشركة الاعتراف بالمصروف في تاريخ الخصم بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٧).

يتعين الالتزام بمعيار المحاسبة المصري المشار اليه ومراعاة أثر ذلك علي الحسابات المختصة .

- لم تتضمن ايرادات الشركة نحو ٣,٤ مليون جنيه قيمه شقق مبيعة برغم جاهزيتها للتسليم منذ ٢٠٢١/١٢/٣١ طبقا للبيانات المقدمه لنا ولم نقف على اسباب عدم قيام الشركة بارسال خطابات للعملاء بالتسليم طبقا لبنود العقد حيث يعتبر التسليم حكما ما لم يتم الاستلام فعليا بعد شهر من الابلاغ .  
يتعين اجراء التسوية اللازمة واسباب عدم التسليم رغم جاهزية الشقق طبقا لبيان الشركة .

- تضمن حساب إيرادات وأرباح أخرى مبلغ ٤٠٠ ألف جنيه تحت مسمى إيرادات سنوات سابقة ونحو ٢١٣ الف جنيه مصروفات سنوات سابقة بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم ٥ (التغير في السياسات والتقديرات المحاسبية والاطفاء) .

يتعين اجراء التسوية اللازمة في هذا الشأن وتأثيرها على الارباح المرحلة .

- عدم استغلال أرض هيلو بارك بالقاهرة الجديدة المملوكة للشركة منذو سنوات حتي تاريخه والبالغ مساحتها ١٦٥٩ فدان حيث قامت الشركة بجمعيتها العامة العادية المنعقدة في ٢٠٢٣/٢/١٨ بإلغاء المزايدة مما له أثر علي تنفيذ الخطة الاستراتيجية للشركة حيث كانت تعتمد في معظمها بشكل اساسي علي التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من مشروع المشاركة مع ماوتن فيو في ارض هيلو بارك وذلك بخلاف التأثير السلبي علي سعر السهم للشركة المتداول في البورصة .

يتعين موافاتنا برويتها وخطتها الاستراتيجية المعدلة كما جاء في الجمعية العامة للشركة المشار إليها والبدائل المطروحة لاستغلال تلك الارض وكذلك الدراسات اللازمة لإعادة تقييم سعر الارض بما يتمشى مع المستجدات الاقتصادية الحالية .

#### الرأى المتحفظ :-

وفيما عدا تأثير ما ورد في الفقرات السابقة على القوائم المالية للشركة فمن رأينا أن القوائم المالية تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي لشركة مصر الجديدة



للاسكان والتعمير فى ٢٠٢٢/١٢/٣١ ونتائج اعمالها وتدفعاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية فى ذات التاريخ طبقا لمعايير المحاسبة المصرية .

### ومع عدم اعتبار ذلك تحفظاً :-

- لم تقم الشركة بإعداد ميزانية انتقالية عن الفترة من تاريخ انتهاء السنة المالية قبل التعديل وتاريخ بداية السنة المالية بعد التعديل وكذلك لم تقم بالافصاح عن ذلك ضمن الايضاحات المتممة للشركة فى ٢٠٢٢/١٢/٣١ .
- لم نواف بالشهادات السلبية للاراضى والعقارات المملوكة للشركة فى ٢٠٢٢/١٢/٣١ يفيد بعدم التعدي على تلك الاراضى .
- عدم التزام الشركة بالافصاح عن تكلفه الاصول الثابته المهلكه دفتريا بالكامل ولازالت تستخدم وكذا القيمة العادلة للأصول الثابتة الخالفة للفقرة (٧٩) من معيار المحاسبة المصري رقم (١٠) .
- لم يتم المصادقة على اجمالى أرصدة الحسابات الشخصية المدينة والدائنة (العملاء الأرصدة المدينة -الموردين) حيث اكتفت بارسال مصادقات لأرصدة الموردين المدينة فقط ولم يراعى باقى الأرصدة المدينة الخاصة بنفس الموردين كما لم يتم ذكر مراقب حسابات الجهاز المركزى للمحاسبات بالمصادقات المرسله مما لم نتمكن معه من التحقق من صحة تلك الأرصدة.
- نوصى بالالتزام بعمل المصادقات على الرصدة المدينة بإجمالى المديونية على كل مورد والارصدة الدائنة .
- بلغت متأخرات العملاء (أراضى - مبانى - إيجارات - حوالات حق) فى ٢٠٢٢/١٢/٣١ نحو ٣١٢,٢٦٨ مليون جنيه بعضها مرحل من سنوات ومرفوع بشأنها دعاوى قضائية مازالت متداولة أمام الجهات القضائية فضلاً عن أن تلك المتأخرات منها ٧٠,٨ مليون جنيه يخص ماجيك دريمز تم ادراجهم فى إيرادات الشركة حتى ٢٠١٨/٣ ، ٨٥,٤ مليون جنيه من ٢٠١٨/٣ وحتى تاريخ المركز لم يتم ادراجهم ضمن إيرادات الشركة وتم تليتهم على حساب أرصدة دائنة ويتصل بما سيق عدم تضمين أوراق القبض بالشركة نحو ٧,١ مليون جنيه قيمة شيكات عن ضريبة القيمة المضافة الخاصة بماجك دريمز .
- يتعين اتخاذ ما يلزم من إجراءات بشأن تحصيلها ومتابعة الإجراءات القانونية حفاظاً على حقوق الشركة واجراء التسويات اللازمة في ضوء المعيار المصري رقم (٤٩) .
- تضمنت أوراق القبض البالغة نحو ١٧٨,٧ مليون جنيه نحو ٤٩ مليون جنيه شيكات إنتهى اجالها قبل ٢٠٢٢/١٢/٣١ يرجع تاريخ بعضها الى عام ٢٠١٨,٢٠١٩ قيمة دفعات سداد وصيانة لمشروعات لم يتم الانتهاء منها.
- يتعين استبعاد هذا المبلغ من قيمة أوراق القبض المشار اليها مع مراعاة أثر ذلك على الخسائر الائتمانية ، وكذلك الحرص على تغيير تلك الشيكات بشيكات أخرى.



الجهاز المركزي للمسابات  
ادارة مراقبة حسابات الاسكان والتعمير

- عدم التزام شركة التشييد للتطوير العقاري بسداد الأقساط المستحقة عليها البالغة نحو ٦٧,٥ مليون جنية قيمة عدد ١٥ قسط مستحقة السداد من الفترة ٢٠٢١/١٠/١ حتى ٢٠٢٢/١٢/١ إضافة إلى غرامات التأخير عن عقد بيع حصة الشركة في الأرض البالغ مساحتها ٢١٣٩٣١ م<sup>٢</sup> .
- يتعين اتخاذ الإجراءات بشأن استيلاء حقوق الشركة خصماً من مستحقات الشركة القابضة في ضوء التعهد الصادر عنها رقم ٢/٢٠٢١/٥ وتطبيقاً للبند الرابع والخامس من عقد البيع وفاء الشركة القابضة بالأقساط المتأخرة في حالة تأخر المشتري عن سداد قسطين متتاليين .
- عدم التزام الشركة بربط كافة مبالغ الصيانة المحصلة من العملاء البالغة نحو ٦٣ مليون جنية في ودائع البنوك حيث بلغ ما تم ربطه منها نحو ٤٥ مليون جنية .
- تضمنت الاحتياطات نحو ٦ مليون جنية منها ٧٩٠ ألف جنية احتياطي سندات حكومية ، ٢,٤ مليون جنية احتياطي ارتفاع أسعار أصول ، ٦٦١ ألف جنية احتياطي غير عادي ، ( انتفي الغرض من تكوينها ) ، ٢,٢ مليون جنية احتياطي أسهم خزينة .
- يتعين عرض تلك المبالغ على الجمعية العامة لاتخاذ قرار بشأنها مع الأخذ في الاعتبار أن احتياطي اسهم الخزينة غير قابل للتوزيع .
- لم تقم الشركة بإجراء المطابقة بين الجرد الفعلي لفواتير المياه البالغة ٢,٣ مليون جنية وذلك حتى دورة ٢٠٢٢ / ١٠ / ٩ على الرصيد الدفترى حيث تعثر المطابقة على السجلات لعدم انتظام القيد بالدفاتر وكذا الشطب والكشط بالسجلات بالإضافة الى تهالك السجلات كما سبق وجود فواتير بتواريخ قديمة وايضاً فواتير ساقطة من السداد .
- يتعين دراسة ما سبق واتخاذ اللازم نحو مطابقة هذا الرصيد وكذلك معرفة موقف الفواتير القديمة التي لم يتم سدادها .
- لم تقم الشركة بإجراء المطابقة لرصيد دفاتر الشيكات غير المستخدمه لعدم وجود رصيد دفترى لها حيث لا يوجد سجل لدفاتر الشيكات المستلمة من البنوك وكذلك لا يوجد استلام وتسلم لتلك الدفاتر بين مستلم الدفاتر من البنك وأمين العهدة .
- يتعين دراسة ما ورد وعمل السجل المطلوب ومراعاة الاجراءات المذكورة احكاماً للرقابة الداخلية .
- لم يتم العرض علي الجمعية العامة تخصيص سيارة استعمال رئيس مجلس الادارة طبقاً للمادة ٨٨ من القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ وتعديلاته .
- عدم قيام الشركة باعادة النظر في اللوائح والتعليمات في ضوء التحول من قانون ٢٠٣ لسنة ١٩٩٨ الى قانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ .
- يتعين على الشركة تعديل جميع اللوائح والتعليمات لتتواءم مع متطلبات القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ التي تتبعه الشركة حالياً .
- يتعين العرض علي الجمعية العامة للشركة .
- لم تقم الشركة بإتباع قواعد الحوكمة الصادرة من مركز المديرين في ٢٠١٦/٨ حيث تبين .
- أ. عدم وجود ادارة مراجعة داخلية وبالتالي عدم وجود تقرير مقدم الى مجلس الادارة بتاريخ عملها طوال العام ونظام متكامل للرقابة الداخلية معتمد من مجلس الإدارة .





الجهاز المركزي للمحاسبات  
ادارة مراقبة حسابات الاسكان والتعمير

- ب. عدم وجود إدارة مخاطر وخطة لمراجعة الأخطار التي تواجهها الشركة في ظل التغير المستمر في أسعار صرف العملات الأجنبية والظروف العالمية المحيطة.
- ج. عدم وجود لجنة حوكمة ، لجنة مخاطر منبثقة من مجلس الإدارة .
- د. يجب ان يكون واضحاً بالهيكل التنظيمي صراحة تبعية إدارة المراجعة الداخلية وأنها تقدم تقاريرها الى لجنة المراجعة ومجلس الإدارة .
- نوصي الشركة بمراعاة ما سبق خاصتنا أن الشركة مقيدة بورصة الاوراق المالية .
- لم تلتزم الشركة بالافصاح عما يلي :-
- ١- الأرض البالغ مساحتها ٥٠ فدان والمستبدلة مقابل الأرض المنزوع ملكيتها بحى مصر الجديدة .
  - ٢- الودائع المجمدة من قبل بنك القاهرة لمتطلبات القرض الممنوح للشركة والبالغة ٣٠ مليون جنيه ، ١٠٠ مليون جنيه بنك SAIB ضمان سحب على المكشوف .
  - ٣- أوراق القبض البالغة ٨,٦ مليون جنيه ضمانه ايجار شركة اسبير انترناشيونال .
  - ٤- لم تقم الشركة بالافصاح عن بيع أرض لشركة زهراء المعادى والافصاح عن الارصدة المدينه الاخرى للشركة القابضة بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصرى رقم ١٥ (الإفصاح عن الأطراف ذوى العلاقة).
  - ٥- لم تتضمن الايضاحات المتممة لقائمة التدفقات النقدية قيمة ودائع الصيانة الخاصة بالعملاء والبالغ ٤٥ مليون جنيه.

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

- تمسك الشركة حسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص عليه القانون ونظام الشركة على وجوب إثباته وقد وجدت القوائم المالية متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات ، تم جرد الأصول الثابتة والمشروعات تحت التنفيذ والتكوين السلعي والمخزون فى ٢٠٢٢/١٢/٣١ بمعرفة الشركة وعلى مسئوليتها .
- تطبق الشركة نظام تكاليف يحتاج إلى تطوير ليفى بالغرض منه.
- 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 فى : ٣ / ٥ / ٢٠٢٣

مدير عام

نائب مدير إدارة

(محاسب/ أحمد محمد زكي علي نجم)

أحمد محمد زكى

وكلاء وزارة

نائبو أول مدير إدارة

وليم العزب

( محاسبة / مرام احمد العزب )

ايمن وليم عزيز

( محاسبة / ايمن وليم عزيز )

محمد عطا الله باز

( محاسب/ محمد عطا الله باز )