

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

الملحوظة :-

- ظهرت الأصول غير الملموسة في ٢٠٢٢/١٢/٣١ بنحو ٥٥ مليون جنيه قيمة رخصة تشغيل برنامج ERP في حين أن صحة قيمتها ٨,٧ مليون جنيه، لم يتم حساب فروق العملة عن الأقساط الغير مسددة من مقابل الترخيص وتطبيقات برنامج ERP البالغة ٤٤٤٨٦٨ دولار.
يتعين اجراء التسويات اللازمة ومراعاة اثر ذلك على الحسابات المختصة.

الرد:-

سيتم بحث ودراسة الملاحظة وعمل المعالجات المحاسبية في ضوء البحث والدراسة.

الملحوظة :-

- عدم قيام الشركة بإعادة تقييم الاستثمارات المالية لها بشركة النصر للتطوير العقاري البالغة ٢٤ مليون جنيه بالقيمة العادلة في تاريخ القوائم المالية بالمخالفة لمعايير المحاسبة المصري رقم(٤٧) الأدوات المالية.
نوصي بالالتزام بمعايير المحاسبة المصري المشار اليه.

الرد:-

سيتم الوقوف على القيمة السوقية للسهم واعادة تقييم الاستثمارات المالية بشركة النصر للتطوير العقاري وذلك خلال الفترة المالية القادمة.

الملحوظة :-

- 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 اجراء التسويات اللازمة.

الرد:-

سيتم بحث هذا الفرق وعمل اللازم في الفترة المالية القادمة في ٢٠٢٣/٣/٣١

الملحوظة :-

- 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 لاراضي.

- وقد اظهرت مطابقه الاصول الثابتة المعدة في ٢٠٢٣/٣/٦ وجود عجز عدد (١٠) جهاز حاسب الى عدد (١) تكييف وافادت الشركة ببردها أن أجهزة اللاب توب عهد شخصية ولم يتم جردها والتكييف ما زال تحت الدراسة.

- كذلك وجود اختلاف بين بيان لجنة الاراضي المتعدى عليها (غير 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 التنبية نحو تحري الدقة عند الجرد الفعلى .

أحمد جابر ٢٠٢٣



الرد:-

سيراعى إجراء المطابقات بين الجرد الفعلى والدفترى قبل إعداد القوائم المالية فى العام القادم.

سيتم دراسة الفروق ما بين الجرد الفعلى للشئون القانونية والتعديل طبقاً لما تسفر عنه المطابقة وافادتكم.

الملحوظة :-

- تأثر مخزون الانتاج الغير تام في ٢٠٢٢/١٢/٣١ بالخطأ بنحو ٢١٧,٦٣٣ مليون جنيه تمثل فيه :-
 - نحو ٢٦,٢٠ مليون جنيه فروق في تكلفة أراضي المربع ١٢٥٨ البالغ مساحتها طبقاً للجنة جرد الأراضي ٣٨٤٣ متر مربع ومتوسط التكلفة الدفترية للمتر المربع ١١٥٧٨ جنيهها في حين ان التكلفة التقديرية للمتر المربع طبقاً لقرار مجلس الادارة رقم ١٥٦ لسنة ٢٠١٨ بمبلغ ٤٦٠٠ جنيه فقط.
 - نحو ٦٤,٥٨٦ مليون جنيه مصرفيات تمويلية تم رسمتها على تكلفة محطة محولات هليوبوليس الجديدة على الرغم من نهوض تنفيذ المشروع وفقاً لمكاتب مقاول التنفيذ في ٢٠٢١/١/١٠ والذي أشار إلى الانتهاء من المحطة والقابل الأرضي بنسبة ١٠٠٪ وسيتم وضع الجهد وإطلاق التيار فضلاً عن عدم وجود أي أعمال لمقاول التنفيذ خلال الفترة بالمخالفة للفقرات ٢٣,٢٢ من معيار المحاسبة المصري رقم (٤) تكلفة الاقتراض .
 - نحو ١٧٤ مليون جنيه غرامات تأخير سداد عن باقي مطالبة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة عن رسوم اعتماد المخطط العام والمخططات التفصيلية لمدينة هليوبوليس الجديدة طبقاً لقرار الجمهوري رقم ١٦٥ في ٢٠١٩/٤/٢ بالمخالفة للفقرة رقم (٦-ج) من معيار المحاسبة المصري رقم (٢) المخزون.
 - نحو ١,٧٤١ مليون جنيه منها نحو ٩٤٣ ألف 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 ألف 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 ألف جنيه بمشروع ١٠ عمارات ونحو ٧٠١ الف جنيه بمشروع ٢٠ عماره .
 - نحو ٩,٠٥٨ مليون جنيه تعويضات تم حسابها تقديرياً بمعرفه الشركة لمقاول التنفيذ بمشروع محطة المعالجة الثالثيه بعد الانتهاء من الاعمال واعداد المستخلص الختامي بتاريخ ٢٠٢١/٦/١٥ .
 - نحو ١٨,٩٠٥ مليون جنيه مدرجة بموجب شهادات معتمده من مسئولي التنفيذ بالشركة لا يقابلها مستخلصات اعمال معتمدة فنياً ومالياً لمقاولي التنفيذ .
 - نحو ٢٨,٤١٦ مليون جنيه تكلفة مساحة الأرض المنزوع ملكيتها المنفعة العامة من أرض هليوبوليس الجديدة بمساحة ٢٠٤٤٨٧ متر مربع الصادر بشأنها القرار الجمهوري رقم ٢٠١٧٥ لسنة ٣ .
- نوصى بمراعاه ما سبق واستبعاد تلك المبلغ من تكلفة المخزون ومراعاة اثر ذلك على الحسابات المختصة .

احمد جابر ٢٠٢٣



الرد:-

- بالنسبة لمبلغ ٢٦,٢٠٢ مليون جنيه أى زيادة في التكلفة الدفترية الفعلية عن التكلفة المقدرة والمعتمدة من مجلس الادارة فإنه سيتم عمل التسويات اللازمة.
- بالنسبة لمبلغ ٦٤,٥٨٦ مليون جنيه تمت الرسملة في ضوء إستمرار اعمال الاشراف والاختبارات وعدم الانتهاء من إجراءات استلام المشروع وسيتم عمل التسويات اللازمة في ضوء المعايير المحاسبية المصرية.
- بالنسبة لمبلغ ١٧٤ مليون جنيه سيتم عمل التسويات اللازمة وتأثير القوائم المالية بها خلال الفترة المالية القادمة في ضوء معيار المحاسبة المصري رقم (٢) المخزون.
- بالنسبة لمبلغ ١,٧٤١ مليون جنيه سيراعي مستقبلاً تحميلاً على المصروفات خلال الفترة المالية القادمة.
- بالنسبة لمبلغ ١,٠٨٤ مليون جنيه بعد المراجعة تبين وجود فروق وهذه المبالغ عبارة عن مبالغ تم قيدها بالخطأ وتم تعديل هذا الخطأ بعد ورود تقرير الجهاز المركزي.
- بالنسبة لمبلغ ٩,٠٥٨ مليون جنيه تمثل تكلفة تقديرية للتعويضات والتي كانت تحت المراجعة وتمت المراجعة النهائية وتم الوقوف على قيمة التعويضات وسيتم عمل التسويات اللازمة في هذا الشأن.
- بالنسبة لمبلغ ١٨,٩٥٠ مليون جنيه تم عمل مستخلصات بقيمة التعليمة وتم افال المبالغ تحت حساب هذه المشروعات.
- بالنسبة لمبلغ ٢٨,٤٦٦ مليون جنيه سيتم بحث ودراسة هذه المبالغ للوقوف على المعالجة المحاسبية اللازمة في ضوء القرار الجمهوري رقم ٣٥٠ لسنة ٢٠١٧ والمعايير المحاسبية.

الملحوظة :-

- لم تلتزم الشركة بما جاء بالبند السادس مع الشركة المصرية للاتصالات لتنفيذ أعمال توصيل الشبكة الرئيسية لمدينة هليوبوليس الجديدة في ٢٠١٥/١٠/٢٠ والتمثلة في إنشاء غرفة للتوزيع الرئيسي للشبكة وتوفير التغذية الكهربائية وتنفيذ جميع الأعمال الخاصة بالشبكة الداخلية من كبار وأعمال مدينة مما ترتب عليه وجود مبلغ نحو ١١,٧٥٧ مليون جنيه ضمن المخزون باعتبارها دفعه المقدمة العقد الجديد المبرم ٢٠٢٢/٥/١١ بإجمالي ٢٣ مليون جنيه ولم يتم تقديم مستخلص لأى أعمال تكون قد تمت منذ ٢٠١٥/١٠ وذلك لأكثر من ٧ سنوات.
- يتعين موافاتنا بمبررات التأخير في تنفيذ تلك الأعمال والتي نتج عنها زيادة التكلفة بنحو ١٥ مليون جنيه نتيجة فرق الأسعار وتغيير التقنية المستخدمة مع ضرورة اجراء التسويات اللازمة في هذا الشأن.

الرد:-

- سيتم عمل التسويات اللازمة وتأثير القوائم المالية بها خلال الفترة المالية القادمة.

أحمد جابر ٢٠٢٣

الملحوظة :-

- مازال مخزون الانتاج الغير تام يتضمن تكلفه تخطيط واصدار القرارين الوزاريين رقمى ١٢١، ١٢٦ بتاريخ ٢٠١٤/٣/١٢ بشان اعتماد وتخطيط وتقسيم منطقه الخدمات الشمالية والحي الرابع والحدقة العامة والنادي وما تم رسالته من اعباء تمويليه على تكلفه الارض فى السابق بلغ ما امكن حصره منها نحو ٤٧,٨ مليون جنيه .
 نوصي باستبعادها من تكلفه المخزون فى ضوء تغير رؤية الشركة فى اسلوب استغلال الارض بناءً على الخطة الاستراتيجية الجديدة .

الرد:-

سيتم دراسة هذه الملحوظة فى ضوء معايير المحاسبة المصرية.

الملحوظة :-

- تضمن مخزون الانتاج التام نحو ٦,٩١٠ مليون جنيه تكلفه غير مستردہ من تكلفه عدد(٢) وحدة سكنية بمساحة ٢٩٦,١٤ متر مربع بمشروع ١٠ عمارات بالحي التاسع بمدينة هليوبوليس الجديدة بالمخالفة للفقرات ٩ ، ٣٤ من معيار المحاسبة المصري رقم (٢)المخزون حيث بلغ متوسط تكلفه المتر المربع ٣٠٦٧٤ جنيه فى حين ان سعر البيع المقترح للمتر وفقاً لمذكرة مجلس الادارة بجلسته المنعقدة بتاريخ ٢٠٢١/٦/٢٣ بمبلغ ٧٣٤٠ جنيه.

نوصي باستبعاد المبلغ من تكلفه المخزون تحميلاً على قائمه الدخل تطبيقاً لمعايير المحاسبة المصري المشار اليه.

الرد:-

يُقابل هذا الفرق بين التكفلة الدفترية والتسعير المعتمد من مجلس الادارة والمدرج بحساب التزامات مبانى وسيتم عمل التسويات الالزامية على هذا الحساب

الملحوظة :-

- لم تتأثر القوائم المالية بأي التزامات مالية بشأن المساحة الزائدة بمدينة هليوبوليس الجديدة وفقاً للقرار الجمهوري رقم ٦٥ 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.

نوصي بتأثير القوائم المالية بالالتزامات المالية للمطالبة المشار إليها فى ضوء التعويضات عن المساحة المنزوع ملكيتها من الأراضي المملوكة للشركة .

أحمد جابر ٢٠٢٣



-٥-

الرد:

- تم ورود مطالبات من جهاز الشروق بقيمة المساحة الزائدة.
- تم الرد من الشركة بأن هناك مساحات مستقطعة يجب استرالها من المساحة الزائدة.
- تم عقد اجتماع مع السيد المهندس / معاون وزير الاسكان والمشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بتاريخ ٢٠٢٢/١/٢٦ بحضور العضو المنتدب والرئيس التنفيذي للشركة القابضة وبحضور المسؤولين الفنيين والقانونيين بالشركة.
- تم عقد اجتماع آخر مع مهندسي التخطيط بالهيئة وعرض نقاط الاتفاق والاختلاف.
- بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٣ تمت مخاطبة العضو المنتدب والرئيس التنفيذي للشركة القابضة بما تم من اجتماع ومكانتات.
- بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٧ تم إرسال خطاب الهيئة لجهاز الشروق لفتح التعامل على أراضي المدينة.
- يتم التواصل والمتابعة مع مهندسي الهيئة لاستعجال الرد على طلبات الشركة.
- وقد تم بالفعل الإعتراف بمساحة ٥٠٦ ألف م٢ من المساحات المنزوعة وذلك خلال الاجتماعات التي تمت بمقر هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وأخرها اجتماع ٢٠٢٢/١/٣١ وأخطرت الهيئة جهاز الشروق بجزء منها بمسطح ٦٠,٠٨ فدان.
- كما تم مخاطبة السيد المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بشأن ذات الموضوع بكتاب الشركة المؤرخ في ٢٠٢٢/١١/٢٩ ولم يرد للشركة رد حتى تاريخه.
- أما بالنسبة للمسطحات التي صدر بشأنها القرار الجمهوري رقم ٣٠٥ لسنة ٢٠١٧ بإضفاء صفة النفع العام عليها بمنطقة هليوبوليس الجديدة والقاهرة حتى تاريخه لم يتم استصدار قرار نزع ملكية حتى تتمكن الشركة من السير في إجراءات المطالبة بالتعويضات الازمة كما أنه من المتوقع أن تزيد قيمة التعويضات عن المساحة المنزوعة عن قيمة المساحة الزائدة.

الملحوظة:

- لم نواف بشهادة بنك القاهرة وبنك تنمية الصادرات في ٢٠٢٢/١٢/٣١ بشأن الشيكات المودعة بتلك البنوك تحت التحصيل والبالغة نحو ٨٩ مليون جنيه.
- نوصي بموافقتنا بالشهادات المطلوبة للتحقق من تلك الأرصدة.

الرد:

سيتم موافاتكم بالشهادات المطلوبة.

الملحوظة:

- ظهرت ودائع الشركة بمبلغ ١٧٥ مليون جنيه بالمركز المالي في ٢٠٢٢/١٢/٣١ منها ودائع بمبلغ ٤٥ مليون جنيه تخص ودائع حسابات خاصة بالعملاء وفوائدها البالغة نحو ١,٤ مليون جنيه ضمن فوائد ودائع الشركة.
- يتبع اجراء التسوية والفصل بينهما مع الفحص عن ودائع الصيانة بالإضافة المتممة بالمركز المالي في ٢٠٢٢/١٢/٣١.

الرد:

سيتم اجراء التصويب اللازم والفحص ضمن اضافات المركز المالي في ٢٠٢٣/٣/٣١.

أحمد جابر ٢٠٢٣



-٦-

الملحوظة:-

- بلغت مديونيات شركات الكهرباء في ٢٠٢٢/١٢/٣١ بحسابي الأرصدة المدينة والموردين نحو ٦١,٩ مليون جنيه قيمة مبالغ مسددة عن مقاييس 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 دراسة عدم نهو تنفيذ تلك المقاييس في ضوء مرور سنوات على سداد تلك المقاييس لما لذلك من أثر على الحسابات المختصة .

الرد:-

تم مخاطبة شركة كهرباء القناة وتم الافادة بإنتهاء بعض الاعمال وجارى عمل التسويات اللازمة بها
أما شركة كهرباء القاهرة فقد أفادوا بضرورة أعطاءهم مهلة حوالي شهر للمراجعة والافادة وجارى مخاطبتهم عن طريق الشئون الفنية لامكانية إقفال هذه المبالغ .

الملحوظة:-

- تضمن حساب الموردين في ٢٠٢٢/١٢/٣١ مبالغ تم سدادها على ذمة أعمال تبين تنفيذها خلال الفترة ولم يتم تسوياتها على الحسابات المختصة منها :-
 • نحو ١,١٥٨ مليون جنيه طرف الهيئة المصرية للمساحة عن أعمال مساحية بغرض تنفيذ الحكم الصادر لصالح الشركة في الدعوى رقم ٥٦٢٩ لسنة ١٩٩٧ وقد تم تنفيذ اجراءات الحكم وإسلام الأرض منذ ٢٠٢١/٨/٢٩ .
 • نحو ١٥٤ ألف جنيه مديونية شركة لوجيك لاستشارات الحكومة 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 مهام تبين توریدها منذ ٢٠٢١/١٢/٣١ .
 نوصى باجراء التسويات اللازمة ومراعاة أثر ذلك على الحسابات المختصة .

الرد:-

- بالنسبة لمبلغ ١,١٥٨ مليون جنيه .
 سيتم عمل التسويات اللازمة في الفترة المالية القادمة .
 - بالنسبة لمبلغ نحو ١٥٤ ألف جنيه .
 سيتم عمل التسويات اللازمة بعد إسلام تقرير إستطلاع الرواتب وتسلیم الدفعه الثانية طبقاً لبنود التعاقد .
 - بالنسبة لمبلغ نحو ٤٣٥ ألف جنيه .
 سيتم دراسة وتحليل هذه الأرصدة لعمل المعالجات المحاسبية اللازمة وتأثير القوائم المالية بها .

أحمد جابر ٢٠٢٣

الملحوظة :-

- تضمن حساب الموردين نحو ٢٠ مليون جنيه مديونية جهاز مدينة القاهرة الجديدة مرحل من سنة ٢٠١٦ عن مقاييسة 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.
نوصي باتخاذ ما يلزم من إجراءات بشأن استرداد المتبقى من المبالغ المسددة واجراء التصويب اللازم.

الرد :-

جارى مخاطبة جهاز القاهرة الجديدة للمبالغ المشار إليها وسيتم عمل التسويات اللازمة.

الملحوظة :-

- تضمن حساب الموردين نحو ٢٠,٥٥٨ مليون جنيه رصيد مرحل من سنوات مديونية الشركة العامة للمشروعات الكهربائية إيليجيك قيمه دفعه مسددهه 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 إيليجيك مع شركة أخرى.
نوصي باتخاذ الإجراءات القانونية لاستياده حق الشركة وحساب الفوائد المستحقة عن هذه المديونية طوال تلك الفترة.

الرد :-

حساب الموردين تضمن نحو ٢٠,٥ مليون جنيه وذلك المبلغ كان مقدم شراء قطعة أرض بالزيتون من شركة إيليجيك.

وقد توافق الطرفان بعد توقيع العقد وسداد القسط الأول على عدم إتمام الصفقة ووافق الطرفان على ذلك.
وتم التواصل أكثر من مرة مع الشركة البائعة لاسترداد المبالغ المسددة من تحت حساب الثمن ونظراً لدمج تلك الشركة في شركة هايديليكيو وما ترتب على ذلك من إجراءات وقت ، فقد تم مخاطبة الشركة القابضة لعرض الأمر عليها في ضوء ما ورد من توجيهات بعدم إتخاذ أي إجراءات ضد الشركات الشقيقة أو جهات الدولة إلا بعد الحصول على موافقة الوزير المختص .
وقد قامت الشركة القابضة بدعاوة شركة مصر الجديدة للجتماع مع شركة هايديليكيو الدامجة لشركة إيليجيك وتم عرض الموضوع بحضور رئيس الشركة القابضة وأفاد رئيس شركة هايديليكيو بأنه جارى رفع صفة النفع العام عن الأرض تمهيداً لعمل تسوية بها مع احد البنوك وسيتم سداد مستحقات شركة مصر الجديدة عقب الانتهاء من ذلك والتواصل مستمر مع شركة هايديليكيو لمعرفة ما تم من إجراءات فى ضوء خطابها المرسل لنا بتاريخ ٢٠٢٢/١/١٠ .

كما ورد خطاب من شركة هايديليكيو بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٣٠ يفيد بأنه بمجرد إتمام إجراءات إلغاء صفة النفع العام من قطعة الأرض المذكورة وبتصدور قرار مجلس الوزراء في هذا الشأن سيتم عمل الاستياد العيني مع احد البنوك على قطعة الأرض المشار إليها وسداد المديونية الخاصة بشركة مصر الجديدة .

٢٠٢٣ احمد جابر



-٨-

الملحوظة :-

- ما زال حساب دائن شراء أصول ثابتة يتضمن نحو ٢٠١٩ مليون جنيه مرحل من عام ٢٠١٩ قيمة مستخلصات أعمال تطوير المنتزة السياحى ، مدينة غرناطة .
نوصى باجراء التسويات اللازمة .

الرد :-

سيتم البحث والدراسة وإجراء التسويات اللازمة في الفترات المالية القادمة .

الملحوظة :-

- بلغ مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة في ٢٠٢٢/١٢/٣١ نحو ٣١٠ مليون جنيه ولم يتم مراعاة ما يلى :-
- نحو مبلغ ٤٢٣ مليون جنيه قيمة شيكات مقدمة من الشركة المصرية للإسكان والتنمية مقابل ارتفاعات لم يتم تضمينها حساب أوراق القبض .
- نحو ١٠ مليون جنيه ضمن الأرصدة المدينة قيمة شيك يخص تأمين مزايدة بيع ٢٧٠ فدان وطبقاً لكراسة الشروط يجب مصادرته 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 ١٠٠ مليون جنيه تم اختلاسه وتم ابلاغ النيابة في ٢٠٢٣/٣ وما زالت الواقعة قيد التحقيق .
- نحو ٨٠,٥ مليون جنيه قيمة متاخرات كازينو الميرلاند رغم تضمينها حساب العملاء يتعين باعادة حساب مخصص الخسائر الائتمانية في ضوء ما سبق .

الرد :-

بالنسبة لمخصص الخسائر الائتمانية ،

- تم تكوين مخصص بموجب الدراسة المقدمة من مكتب المستشار الضريبي للشركة (نصر ابو العباس) وبالنسبة ٣١٠ مليون وتم عمل التسويات المحاسبية وفقاً للدراسة المقدمة بعد ورود تقرير الجهاز центральный ، سيراعى تحديث الدراسة خلال الفترات المالية القادمة والأخذ فى الاعتبار ما جاء باللاحظة .

٢٠٢٣ جابر احمد



الملحوظة :-

- بلغت المخصصات بخلاف الاحلاك نحو ١١٩,٧ مليون جنيه وقد تبين بشأنها ما يلى :-
 - لم تلتزم الشركة بالدراسة المقدمة من المستشار الضريبي للشركة والتي أوصت بضرورة تعزيز مخصص الضرائب المتنازع عليها بنحو ٣٤ مليون جنيه عن السنوات التي لم يتم فحصها .
 - لم يتم مراعاه أى مبالغ قد تنشأ عن إستحقاق ضرائب عقارية عن المباني والعقارات المملوكة للشركة والموجرة للعملاء عند حساب الضرائب المتنازع عليها .
 - لم يتضمن مخصص المطالبات والمنازل عات نحو ٦٥٠ ألف جنيه قيمة مطالبات عن تعويضات عمالية نسبة خسارتها وفقاً لتقديرات الشئون القانونية بالشركة أكثر من ٥٠% .
- يتعين المخصصات المشار اليها .

الرد :-

- سيتم تعزيز مخصص الضرائب طبقاً لقييم الواردة بالدراسة المقدمة من مكتب المستشار الضريبي (نصرأبو العباس) خلال الفترات المالية القادمة
- سيتم عمل اللازم في ضوء الملاحظة .
- سوف يتم تحديث الدراسة وعمل التسويات اللازمة في الفترات المالية القادمة .

الملحوظة :-

- لم تتضمن مصروفات الشركة نحو ٥٦,٩ مليون جنيه قيمه خصم حولات الحق حيث لا تقوم الشركة الاعتراف بالمصروف فى تاريخ الخصم بالمخالفه لمعايير المحاسبة المصري رقم (٤٧).
- يتعين الالتزام بمعايير المحاسبة المصري المشار اليه ومراعاه أثر ذلك على الحسابات المختصة .

الرد :-

- سيتم بحث ودراسة الملحوظة في ضوء المعايير المحاسبية المصرية .

الملحوظة :-

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

الرد :-

- سيتم الالتزام بالعقد المبرم مع العميل وعمل التسويات اللازمة في هذا الشأن .

٢٠٢٣ - أحمد جابر



-١١-

الملحوظة :-

- 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 في ٢٠٢٢/١٢/٣١.
- لم نواف بالشهادات السلبية للاراضي والعقارات المملوكة للشركة في ٢٠٢٢/١٢/٣١ يفيد بعد التعدي على تلك الاراضي.
- عدم التزام الشركة بالافصاح عن تكاففه الاصول الثابتة المهاكه دفتريا بالكامل ولا زالت تستخدم وكذا القيمة العادلة للأصول الثابتة الخالفة للفقرة (٧٩) من معيار المحاسبة المصري رقم (١٠).
- لم يتم المصادقة على اجمالي ارصدة الحسابات الشخصية المدينة والدائنة (العملاء الارصدة 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 المركزي للمحاسبات بالصادقات المرسلة مما لم نتمكن معه من التحقق من صحة تلك الأرصدة.
- نوصى بالالتزام بعمل المصادقات على الرصدة المدينة ياجمالي المديونية على كل مورد والأرصدة الدائنة .

الرد :-

- قامت الشركة بعمل قوائم مالية ربع سنوية ٢٠٢١/٩/٣٠ وأفصحت في ايضاحاتها بأن الشركة أتمت إجراءات نقل التبعية من قانون ١٩٩١ لسنة ٢٠٣ وإستكمال العمل تحت مظلة أحكام القانون رقم ١٩٥ لسنة ١٩٨١ وتم التأشير في السجل التجاري للشركة بتاريخ ٢٠٢١/٩/١.
- وحيث أن النظام الأساسي للشركة مادة ٥٤ تنص على أن تبدأ السنة المالية للشركة من ١ يناير وتنتهي في ٣١ ديسمبر من ذات العام على أن تبدأ السنة المالية الاولى للشركة من تاريخ توقيف الأوضاع حتى نهاية السنة التالية بشرط ألا تزيد هذه الفترة عن ٤ أشهر وبالتالي فإن الشركة قد إلتزمت نصاً بما جاء في نظامها الأساسي المراجع المعتمد من الجهات الإدارية المختصة وذلك استناداً للمادة ١٨٦ من اللائحة التنفيذية لقانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١.
 - وأن الشركة قد أفصحت على جميع هذه الأمور لكل من البورصة المصرية و الهيئة العامة للرقابة المالية وسيتم الافصاح عنها في الجمعية العمومية القادمة بناءً على الملاحظة فيما يتعلق بالشهادات السلبية.
 - قد قامت الشركة بطلب إستخراج هذه الشهادات من مصلحة الشهر العقاري والتوثيق عدة مرات طوال السنوات السابقة إلا أن المصلحة المذكورة أفادت بأنه لا يمكن إستخراج هذه الشهادات إلا إذا ورد تصرف بالبيع أو الرهن طبقاً لقانون الشهر العقاري.
 - تم إرسال مصادقات لأرصدة المدينة ٢٠٢٢/١٢/٣١ وسيتم مراعاة ادراج مراقب حسابات الجهاز المركزي بالمصادقات وعمل مصادقات لجميع الأرصدة.

أحمد جابر ٢٠٢٣

-١٢-

الملحوظة :-

بلغت متأخرات العملاء (أراضي - مباني - إيجارات - حوالات حق) في ٢٠٢٢/١٢/٣١ نحو ٣١٢,٢٦٨ مليون جنيه بعضها مرحل من سنوات ومرفوع بشأنها دعوى قضائية مازالت متداولة أمام الجهات القضائية فضلاً عن أن تلك المتأخرات منها ٧٠,٨ مليون جنيه يخص ماجيك دريمز تم ادراجهم في إيرادات الشركة حتى ٢٠١٨/٣ ، ٤٠٥,٤ مليون جنيه من ٢٠١٨/٣ وحتى تاريخ المركز لم يتم ادراجهم ضمن إيرادات الشركة وتم تعليتهم على حساب أرصدة دائنة ويتصل بما سبق عدم تضمين أوراق القبض بالشركة نحو ٧,١ مليون جنيه قيمة شيكات عن ضريبة القيمة المضافة الخاصة بмагيك 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) .

الرد :-

بالنسبة إلى الأرصدة المتوقفة منذ سنوات وراكدة أغلبها مرفوع بشأنها دعوى قضائية مازالت متداولة بالفعل ويتم متابعة الشئون القانونية شهرياً بخصوص هذا الشأن ويتم تحديد الموقف القانوني لجميع المحالين طرفهم.
أما بخصوص تنشيط التحصيل فهو قائم بالفعل حيث يتم التواصل عدة مرات بالعملاء تليفونياً وحثهم على السداد قبل الإحالة للشئون القانونية لاتخاذ الإجراءات كما تم أخذ هذه الأرصدة في الاعتبار عند تكوين مخصص الخسائر الأنتمانية.

الملحوظة :-

- تضمنت أوراق القبض البالغة نحو ١٧٨,٧ مليون جنيه نحو ٤٩ مليون جنيه شيكات إنتهت إجالها قبل ٢٠٢٢/١٢/٣١ يرجع تاريخ بعضها إلى عام ٢٠١٨، ٢٠١٩ قيمة دفعات سداد وصيانة لمشروعات لم يتم الانتهاء منها.
يتعين استبعاد هذا المبلغ من قيمة أوراق القبض المشار إليها مع مراعاة أثر ذلك على الخسائر الأنتمانية ، وكذلك الحرص على تغيير تلك الشيكات بشيكات أخرى.

الرد :-

سيتم بحث ودراسة وتحليل تلك الشيكات للوقوف على المعالجات المحاسبية اللازمة.

الملحوظة :-

- عدم التزام شركة التشييد للتطوير العقاري بسداد الأقساط المستحقة عليها البالغة نحو ٦٧,٥ مليون جنيه 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^٢ .
يتعين اتخاذ الإجراءات بشأن استبداء حقوق الشركة خصماً من مستحقات الشركة القابضة في ضوء التعهد الصادر عنها رقم ٢٠٢١/٥ وتطبيقاً للبند الرابع والخامس من عقد البيع وفاء الشركة القابضة بالأقساط المتأخرة في حالة تأخر المشتري عن سداد قسطين متتالين .

الرد :-

تمت مطالبة شركة التشييد للتطوير العقاري بسداد قيمة المتأخرات بالإضافة إلى غرامات التأخير في السداد - وقد وردلينا عرضاً من شركة التشييد بتسوية المديونية مقابل مساحة من أرض المشروع أو عدد من الوحدات وجاري دراسة هذا العرض لاختيار البديل الأفضل الذي يحقق مصلحة الشركة .

أحمد جابر ٢٠٢٣



الملحوظة :-

- عدم التزام الشركة بربط كافة مبالغ الصيانة المحصلة من العملاء البالغة نحو ٦٣ مليون جنيه في ودائع البنوك حيث بلغ ما تم ربطه منها نحو ٤٥ مليون جنيه.
- تضمنت الاحتياطيات نحو ٦ مليون جنيه منها ٧٩٠ ألف جنيه احتياطي سندات حكومية ، ٢,٤ مليون جنيه احتياطي ارتفاع أسعار أصول ، ٦٦١ ألف جنيه احتياطي غير عادي ، (انتفي الغرض من تكوينها) ، ٢,٢ مليون جنيه احتياطي أسهم خزينة .
يتعين عرض تلك المبالغ على الجمعية العامة لاتخاذ قرار بشأنها مع الاخذ فى الاعتبار أن احتياطي اسهم الخزينة غير قابل للتوزيع .

الرد :-

- سيراعى إستكمال ربط كامل الرصيد الدفترى لوديعة الصيانة خلال الفترة القادمة .
- سيتم بحث ودراسة هذا الامر والنظر في إمكانية عرضه على الجمعية العمومية القادمة لاتخاذ ما يلزم بشأنها .

الملحوظة :-

- لم تقم الشركة بإجراء المطابقة بين الجرد الفعلى لفواتير المياه البالغة ٢,٣ مليون جنيه وذلك حتى دورة ١٠,٩ / ٢٠٢٢ على الرصيد الدفترى حيث تتعذر 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 .

الرد :-

- سيتم عمل دوره مستديه جديدة لفواتير المياه بحيث تظهر كمتاخرات من ضمن متاخرات العملاء والقيد بصورة منتظمة بالدفاتر المالية بالادارة العامة للمياه بحيث يتم تطابق الأرصدة الموجودة بالدفتر مع متاخرات العملاء قبل الجرد السنوى المقبل .
وسيتم عمل البرنامج اللازم لذلك من قبل الحاسب الآلى فوراً، وسيتم نقل إدارة تحصيل المياه إلى جهاز مدينة هليوبوليس لتحصيل الفواتير من خلال محصلى المياه .

٢٠٢٣ أحمد جابر

الملحوظة :-

- لم تقم الشركة بإجراء المطابقة لرصيد دفاتر الشيكات غير المستخدمة 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 و عمل **السجل المطلوب** و مراعاة الإجراءات المذكورة أحكاماً للرقابة الداخلية.

الرد :-

- **سيتم عمل السجل المطلوب و مراعاة الإجراءات المطلوبة طبقاً لما ورد بالملحوظة.**

الملحوظة :-

- لم يتم العرض على الجمعية العامة تخصيص سيارة استعمال رئيس مجلس الادارة طبقاً للمادة ٨٨ من القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ و تعديلاته .

الرد :-

- لا يتم صرف بدل انتقال **للمستفيد** وسيتم العرض على الجمعية العامة طبقاً للقانون .

الملحوظة :-

- عدم قيام الشركة باعادة النظر في اللوائح والتعليمات فى ضوء التحول من قانون ٢٠٣ لسنة ١٩٩٨ إلى قانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ .

يتعين على الشركة تعديل جميع اللوائح والتعليمات لتواءم مع متطلبات القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ التي تتبعها الشركة حالياً .

الرد :-

- يتم حالياً وضع مجموعة من الضوابط واللوائح والتعليمات وفقاً لمتطلبات القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ .

أحمد جابر ٢٠٢٣



الملحوظة :-

يتعين العرض على الجمعية العامة للشركة .

- لم تقم الشركة بإتباع قواعد الحكومة 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 الرقابة الداخلية معتمد من مجلس الإدارة .
 - 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 منبقة من مجلس الادارة .
 - د. يجب ان يكون واضحاً بالهيكل التنظيمي صراحة تبعية إدارة المراجعة الداخلية وأنها تقدم تقاريرها الى لجنة المراجعة ومجلس الإدارة .
- نوصي الشركة بمراعاه مasic خاصتنا أن الشركة مقيدة بورصة الاوراق المالية.

الرد :-

الدليل المصرى لحوكمة الشركات

بالإشارة إلى قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٨٤) بتاريخ ٢٠١٦/٧/٢٦ بشأن إصدار الدليل المصرى لحوكمة الشركات تعمل الشركة جادة على التطبيق التدريجي لبنوده وفقاً لجدول زمني طموح ويتناسب مع طبيعة الشركة وظروفها وأنشطتها . وبناء عليه فإنه جاري العمل على إنشاء عدد من اللجان المنبقة من مجلس الإدارة بالإضافة إلى عدد من الإدارات التي تتكون مهمتها للوصول لأفضل الممارسات في مجالات الحوكمة وذلك كما يلي :-

(١) الادارة العامة للمراجعة الداخلية جاري عمل ووضع نطاق عمل للادارة العامة للمراجعة الداخلية في إطار نظام متكامل للرقابة الداخلية ليغطي جميع الأنشطة المالية والمحاسبية والإدارية والتشغيلية ونظم المعلومات والإتصال وقياس كفاءة الأداء والتأكد من أن موارد الشركة المالية يتم توظيفها التوظيف الأمثل .

(٢) إدارة المخاطر جاري وضع نظام عمل لإنشاء "إدارة المخاطر" حيث لا توجد حالياً وحدة تنظيمية مستقلة لإدارة المخاطر . وسيقوم مجلس الإدارة بمتابعة الأخطار التي تواجهها الشركة في ضوء التغير المستمر في أسعار صرف العملات الأجنبية .

(٣) لجنة الحوكمة و لجنة المخاطر

(٣/١) لجنة الحوكمة والإلتزام

قامت الشركة بإعداد مقترن لإطار عمل متكامل لجنة الحوكمة والإلتزام ويتم حالياً مراجعته داخلياً تمهدأً لعرضه على مجلس الإدارة لتشكيل وتفعيل اللجنة المقترنة .

(٣/٢) لجنة المخاطر .

تفاضل الشركة بين بدلين .

١ - تشكيل لجنة مستقلة للمخاطر منبقة من مجلس الإداره .

٢- إضافة كافة الصالحيات المتعلقة بالمخاطر إلى لجنة "الحوكمة والإلتزام" المزمع تشكيلها . ملحوظة : تولي حالياً مجلس الادارة مباشرة كافة الأمور الاستراتيجية المتعلقة بالحوكمة والإلتزام والمخاطر .

(٤) وضع الإدارة العامة للمراجعة الداخلية داخل الهيكل التنظيمي للشركة . سوف تتبع "الادارة العامة للمراجعة الداخلية" إدارياً فقط العضو المنتدب والرئيس التنفيذي ، أما التبعية الفنية فهي ستكون للجنة المراجعة ، وستقدم تقاريرها للجنة المراجعة ومجلس الإداره ، وسيتم مراعاة أن يظهر ذلك في الهيكل التنظيمي المعتمد بوضوح .

أحمد جابر ٢٠٢٣



-١٦-

- لم تلتزم الشركة بالافصاح عما يلي :-
- ١- الأرض البالغ مساحتها ٥ فدان والمستبدلة مقابل الأرض المنزوع ملكيتها بحى مصر الجديدة .
- ٢- الودائع المجمدة من قبل بنك القاهرة لمتطلبات القرض المنوح للشركة وبالنحوة ٣٠ مليون جنيه ، ١٠٠ مليون جنيه بنك SAIB ضمان سحب على المكشف .
- ٣- أوراق القبض البالغة ٨,٦ مليون جنيه ضمانه ايجار شركة اسبيير انترناشونال .
- ٤- لم تقم الشركة بالافصاح عن بيع أرض لشركة زهراء المعادى والافصاح عن الارصدة المدينه الاخرى للشركة القابضة بالمخالفة لمعايير المحاسبة المصرى رقم ١٥ (الافصاح عن الأطراف ذوى العلاقة).
- ٥- لم تتضمن الايصالات المتممة لقائمة التدفقات النقدية قيمة ودائع الصيانة الخاصة بالعملاء وبالنحوة ٤٥ مليون جنيه.

الرد :-

- ١- سيتم الافصاح عنها خلال الفترة المالية القادمة .
- ٢- سيتم الافصاح عنها خلال الفترة المالية القادمة .
- ٣- سيتم الافصاح عنها خلال الفترة المالية القادمة .
- ٤- بالنسبة لعدم الافصاح عن بيع أرض لشركة زهراء المعادى والارصدة المدينه الاخرى للشركة القابضة وسيتم الإخذ في الاعتبار والافصاح خلال الفترات المالية القادمة .
- ٥- تم التعديل .

العضو المنتدب
والرئيس التنفيذي
مهندس /
(تامر ناصر)

