

السيدة الاستاذة / هبة الله الصيرفي


مساعد رئيس البورصة المصرية

تحية طيبة ... وبعد

نرفق لسيادتكم مع هذا رد الشركة على تقرير الجهاز المركزي للمحاسبات  
عن القوائم المالية للشركة في ٢٠٢٠/١٢/٣١ .  
واذ نشكر حسن تعاونكم .

نرجو ان تتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

مدير علاقات المستثمرين

  
" استاذ / كريم ابو عيش "

تحرير في ٢٠٢١/٣/٧



الرد على تقرير مراقب الحسابات على القوائم المالية  
لشركة زهراء المعادى للاستثمار والاعمير فى ٢٠٢٠/١٢/٣١

الرد عليها

الملاحظات



الى السادة / مساهمى شركة زهراء المعادى للاستثمار والاعمير :-  
تقرير عن القوائم المالية :-

راجعنا القوائم المالية لشركة زهراء المعادى للاستثمار والاعمير شركة مساهمة مصرية خاضعة لأحكام القانون رقم (١٥٩) لسنة ١٩٨١ وتعديلاته والمتمثلة فى قائمة المركز المالي فى ٢٠٢٠/١٢/٣١ البالغ اجمالي الاصول بها نحو ٢٥٨٩,٤٣٨ مليون جنيه وكذا قائمة الدخل والدخل الشامل التي اظهرت صافي ربح بعد الضرائب بلغ نحو ٢١٣,٠٩٣ مليون جنيه وقائمتي التغير فى حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية فى ذات التاريخ، وملخصاً للسياسات الهامة وغيرها من الايضاحات ..

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 وفى ضوء القوانين المصرية السارية وتتضمن مسئولية الإدارة تصميم وتنفيذ والحفاظ على رقابة داخلية ذات صلة بإعداد وعرض قوائم مالية عرضاً عادلاً وواضحاً خالية من أى تحريفات هامة ومؤثرة سواء ناتجة عن الغش أو الخطأ، كما تتضمن هذا المسئولية اختيار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف.

مسئولية مراقب الحسابات :-

تنحصر مسئوليتنا فى إبداء الرأي على هذه القوائم المالية فى ضوء مراجعتنا لها، وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفى ضوء القوانين المصرية السارية، وتتطلب

هذه المعايير تخطيط وأداء للمراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية خالية من أي أخطاء هامة ومؤثرة .

وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات في القوائم المالية ، وتعتمد الإجراءات التي تم اختيارها على الحكم الشخصي 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 رأي على كفاءة الرقابة الداخلية في المنشأة وتشمل عملية المراجعة أيضا تقويم مدى ملائمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية .

ونرى ان أدلة المراجعة التي قمنا بالحصول عليها كافية ومناسبة وتعد أساسا مناسباً لإبداء رأينا على القوائم المالية .

#### اساس إبداء رأي متحفظ :-

■ عدم كفاية المخصصات الظاهرة بالقوائم المالية لمقابلة الالتزامات المكونة تجاهها وكذلك عدم تأثر كلا من حساب العملاء والمخزون بقيمة الاضمحلال الذي لحق بهما .

■ تحميل تكلفة أرض هليوبوليس بنحو ١١٣,٦١١ مليون جنيه تمثل قيمة فوائد الشراء الأجل بالمخالفة لمعيار المخزون فقرة (١٨) .



■ سيتم تشكيل لجنة لدراسة المخصصات واتخاذ اللازم .

■ يتم تحميل كل مشروع بما يخصه من تكاليف سواء الثمن النقدي أو اعباء التقسيط لإمكان إظهار التكلفة الفعلية وذلك للوصول للسعر العادل عند تسعير أي مشروع وهي نفس السياسات المستخدمة في الشركة للمشروعات السابقة المثيلة ومنها مشروع الشركة على أرض الشيخ زايد .

<p>■ تم تسوية ختامي الاعمال لكلاً من شركتي العبد واسما وجاري انهاء الختامي لشركة اتيك في العام المالي ٢٠٢١ .</p>	<p>■ لم يتضمن حساب أعمال تحت التنفيذ قيمة المستخلصات الختامية وكذا قيمة التعويضات للمقاولين ( أتيك ، أسما ، العبد ) بنحو ٤,٢٨٧ مليون جنيه والواردة الى الشركة بتاريخ ٥ ، ٦ / ٢٠٢٠</p>
<p>■ يتم التنسيق مع الشئون الفنية تحليل تلك المبالغ وتسويتها .</p>	<p>■ تضمن حساب أعمال تحت التنفيذ نحو ٢,٣٤٢ مليون جنيه عبارة عن ( أتعاب تصميمات مشروع باثيو الزهراء ، قيمة توريد عدد (٢) مصعد بالشرط العاشر ، إسكان متوسط بالشرط الثالث عشر والسوق التجاري بالشرط الأول ) لم يتم تسويتها .</p>
<p>■ سيتم الدراسة والعرض على مجلس الادارة لاتخاذ القرار المناسب .</p>	<p>■ تضمن حساب المشروعات الجاهزة نحو ١,٩٩٢ مليون جنيه تخص عملية تنفيذ سور القوات المسلحة ومخزن الشركة منذ أعوام سابقة لم يتم رسملتها حتى تاريخه .</p>
<p>■ سوف يتم التنسيق مع الشئون الفنية لحصر مساحة أرض زهراء المعادي على الطبيعة ومطابقتها للدفاتر بالشركة .</p>	<p>■ لم نتحقق من صحة تكلفة أرض زهراء المعادي والبالغة نحو ٤١,٩٦٥ مليون جنيه حيث اثبت الجرد الفعلي في ٢٠٢٠/١٢/٣١ مساحة قدرها ٣٠٠٧٤٠٧,٦٦ متر مربع بتكلفة بلغت ٢٩,٩ جنيه للمتر .</p>
<p>■ يتم تسوية الارصدة الموجودة عند تسليم المرافق والاشطر للحي . ■ سيتم مراعاة ذلك العام المالي القادم .</p>	<p>■ بلغت قيمة حساب التزامات المرافق العامة في ٢٠٢٠/١٢/٣١ نحو ٨٦,٦ مليون جنيه تكلفة المرافق العامة بالأراضي المباعة يقابلها تكاليف فعلية بنحو ١٣٧,٠٥٦ مليون جنيه بحساب المشروعات الجاهزة لم يتم تسويتها ، ويتصل بما تقدم تضمين الشركة إيراداتها المتنوعة بنحو ٥,٤٧٩ مليون جنيه تمثل أعمال مقاييسات الكهرباء على الرغم من تضمين ما يخصها من تكاليف فعلية بحساب أعمال تحت التنفيذ بالإضافة لعدم وجود مركز تكلفة لكل مشروع على حدى بحسابي أعمال تحت التنفيذ والمشروعات الجاهزة .</p>
<p>شركة زهراء المعادي MCO ش.م.م مركز زهراء المعادي مركز زهراء المعادي</p> <p>٢٠٢١/٤</p>	<p><u>الرأي المتحفظ :-</u> ■ وفيما عدا تأثير ما ورد في الفقرات السابقة على القوائم المالية فمن رأينا ان القوائم المالية تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي للشركة</p>

	<p>في ٢٠٢٠/١٢/٣١ وعن ادائها المالي وتدفقاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة .</p>
<p>■ سوف تقوم الشركة بمراجعة ذلك مستقبلاً .</p>	<p><b>مع عدم اعتبار ذلك تحفظاً :-</b></p> <p>■ لم تقم الشركة بارسال مصادقات لعملائها من مشتري الاراضي والعقارات وكذا الحسابات المدينة والدائنة في ٢٠٢٠/١٢/٣١ .</p>
<p>■ سيتم متابعة الشئون القانونية في استخراج الشهادات السلبية للأراضي والمباني ملك الشركة .</p>	<p>■ لم يتم موافقتنا بالشهادات السلبية عن الاراضي والمباني المملوكة للشركة .</p>
<p>■ سيتم مراعاة ذلك .</p>	<p>■ لم يتم موافقتنا بإقرارات الادارة طبقاً لمعيار المراجعة رقم ( ٥٨٠ ) .</p>
<p>■ سيتم مراعاة ذلك كما يتم اخطار الشركات بجميع المبالغ المنصرفة للسادة اعضاء مجلس الادارة .</p>	<p>■ يتم صرف بدلات حضور اعضاء مجلس ادارة الشركة ممثلي المال العام بصفتهم الشخصية بالمخالفة للقانون (٨٥) لسنة ١٩٨٣ وقرار وزير قطاع الاعمال رقم ( ١١٤ ) لسنة ٢٠١٨</p>
<p>■ سوف تقوم الشئون العقارية ببذل اقصى جهدها في تنشيط المبيعات خلال العام ٢٠٢١ .</p>	<p>■ وجود وحدات غير مبيعة تتمثل في عدد (٩٤) فيلا بمشروع باثيو زهراء بمدينة الشيخ زايد وعدد (٢١٧) وحدة بمشروع بالم زهراء بالشرط السابع بمدينة زهراء المعادي وعدد (٤) وحدات بمشروع الشرط العاشر بمدينة زهراء المعادي .</p>
<p>■ سوف تقوم الشركة بمتابعة الشئون الفنية نحو الاستغلال الامثل لتلك الاراضي في اقرب وقت ممكن .</p>	<p>■ بلغت مساحات الاراضي غير المستغلة بالشركة نحو ١٧٥٣٥٥١,٧٧ متر مربع بمنطقة زهراء المعادي ، هليوبوليس الجديدة .</p>
<p>■ سيتم العمل على الحد من الاعتماد على السحب على المكشوف</p>	<p>■ بلغ رصيد حساب البنوك سحب على المكشوف في ٢٠٢٠/١٢/٣١ نحو ٤٠,٣٣٢ مليون جنيه وتحملت عنه الشركة مصروفات تمويلية بنحو ٤,٠٥٨ مليون جنيه يستخدم لسداد مستحقات المقاولين ومدفوعات الشركة وتوزيعات الارباح للمساهمين .</p>

٢١٧



<p>■ مشروع توزيع الارباح المقترح معروض على الجمعية العامة لاتخاذ القرار .</p>	<p>■ في ظل ضعف السيولة النقدية الذي تعاني منه الشركة وقيامها بسداد توزيعات الارباح المستحقة للعاملين والمساهمين من السحب على المكشوف نري مراعاة نص المادة (٤٣) من القانون (١٥٩) لسنة ١٩٨١ وتعديلاته والمادة (١٩٨) من اللائحة التنفيذية للقانون ( فيما يخص توزيع الارباح ).</p>
<p>■ سيتم مراعاة ذلك .</p> 	<p>■ وجود بعض أوجه القصور في قواعد الضبط والرقابة الداخلية ومنها عدم تفعيل ادارة الرقابة الداخلية وعدم وجود دليل للإجراءات مع عدم تفعيل نظام الحاسب الالى مما نوصي معه بضرورة وضع الضوابط الكفيلة بأحكام الرقابة .</p>
	<p><b>تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى :-</b></p> <p>■ تمسك الشركة بحسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة على وجوب اثباته فيها وقد وجدت القوائم المالية متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات وقد تم جرد المخزون بمعرفة إدارة الشركة طبقاً للأصول المرعية .</p> <p>البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة المعد وفقاً لمتطلبات القانون (١٥٩) لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية متفقة مع ما هو وارد بدفاتر الشركة وذلك في الحدود التي تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر .</p>
	<p>مدير عام نائب مدير الإدارة (محاسبة / سلوى جمال السيد)</p> <p>وكيل الوزارة نائب أول مدير الإدارة ( محاسبة / سحر عمر أحمد )</p>