

السيدة الاستاذة / هبة الله الصيرفي

مساعد رئيس البورصة المصرية

تحية طيبة ٠٠٠ وبعد

نرفق لسيادتكم مع هذا رد الشركة على تقرير الجهاز المركزي للمحاسبات
عن القوائم المالية للشركة في ٢٠٢١/٣/٣١ .
واذ نشكر حسن تعاونكم .

نرجو ان تتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

مدير علاقات المستثمرين

كريم ابو عيش
" استاذ / كريم ابو عيش "



تحرير في ٢٠٢١/٧/٦

الرد على تقرير مراقب الحسابات على الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية لشركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير في ٣١ / ٣ / ٢٠٢١

الرد عليها	الملاحظات
	<p>الى السادة / رئيس وأعضاء مجلس الإدارة :- شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية) المقدمة</p> <p>قمنا بأعمال الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المرفقة لشركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير شركة مساهمة مصرية في ٣١ مارس ٢٠٢١ ، وكذا قوائم الدخل والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن الثلاثة 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 طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية ، وتنحصر مسئوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية الدورية في ضوء فحصنا المحدود لها .</p> <p>نطاق الفحص المحدود :-</p> <p>قمنا بفحصنا المحدود طبقاً للمعيار المصري لمهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠) " الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية للمنشأة والمؤدى بمعرفة مراقب حساباتها " ويشمل الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية عمل استفسارات بصورة أساسية من أشخاص مسئولين عن الأمور المالية والمحاسبية ، وتطبيق إجراءات تحليلية ، وغيرها من إجراءات الفحص المحدود ، ويقل الفحص المحدود جوهرياً في نطاقه عن عملية مراجعة 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 رأى مراجعة على هذه القوائم المالية الدورية .</p>

<p>■ تم اعداد المستخلص النهائي لشركة اطلس العامة للمقاولات وجاري انهاء ختامي الاعمال لشركة رولان .</p>	<p>أساس ابداء استنتاج متحفظ :-</p> <p>■ لم يتم اعداد مستخلصات ختامية بالأعمال الخاصة بشركتي أطلس ، رولان رغم الاستلام الابتدائي للأعمال بتاريخ ٢٠٢٠/٧ ووجود محضر نهو ملاحظات لشركة أطلس بتاريخ ٢٠٢٠/٩/٢٧ وعدم ورود محضر نهو ملاحظات لشركة رولان وعلى الرغم من انتهاء مدة تنفيذ الاعمال في ٢٠٢٠/٩/٢٧ وبعد انتهاء المدد الاضافية .</p>
<p>■ سيتم مراعاة ذلك .</p> 	<p>تضمن حسابي أعمال تحت التنفيذ والمشروعات الجاهزة :-</p> <p>■ نحو ٨٥,٦٠٩ مليون جنية ، ١٤,٢٦٩ مليون جنية تمثل قيمة أعمال (كهرباء ومياه وطرق وصرف صحي) وما تم صرفه على الأشطر من الأول الى الرابع عشر منذ سنوات دون فصل ما يخص كل مشروع من تلك المصاريف رغم الانتهاء من أعمال تلك الأشطر وبيعها دون تسوية تلك المبالغ .</p>
<p>■ سيتم تسوية المبالغ المشار اليها .</p>	<p>■ نحو ٢٤ ألف جنية ، ٧٢ ألف جنية مبالغ متوقفة منذ سنوات سابقة تخص عمليتي الاسكان المتوسط بالشطر الثالث عشر والسوق التجاري بالشطر الأول حيث لم نواف بطبيعة تلك المبالغ حتى يتم تسويتها .</p>
<p>■ سيتم الدراسة والعرض مجلس الادارة لاتخاذ القرار المناسب .</p>	<p>■ نحو ١,٩٩٢ مليون جنية تخص تنفيذ سور القوات المسلحة ومخزن الشركة منذ أعوام سابقة لم يتم رسملتها حتى تاريخه .</p>
<p>■ يتم تحميل مبلغ ٢١ الف جنيهاً لباقي تكلفة المشروع وتحميلها على المبيعات المتبقية .</p> <p>■ كما سيتم خصم مبلغ ٧٢ الف جنيهاً من تأمينات الاعمال الخاصة بمقاول العملية حيث لم يتم ردها حتى تاريخه</p> 	<p>■ نحو ٩٣ الف جنية بالخطأ تمثل أعمال عزل ببدرومات عمارات الشطر العاشر على الرغم من انتهاء المشروع منذ عام ٢٠١٧ .</p> <p>■ لم يتم خصم مبلغ ٧٢ الف جنية ، ٢١ الف جنية قيمة التعويض المنصرف لأحد العملاء للوحدة السكنية رقم ٢٣ (ب) عمارة ١٥ ص ٣٦ وقيمة اعمال عزل بئر الاسانسير</p>

<p>للعقارة رقم (١٢) س ٦٩ الشطر العاشر (على التوالي) من مستحقات مقاول التنفيذ رغم صرف الختامي الخاص بالعملية في ٢٠٢١/٢/٤ .</p>	
<p>■ تم تسوية مستحقات لشركة أسما للتجارة والمقاولات نظراً لتقديمها ختامي الاعمال في ٢٠٢١/٢/٢٤ وذلك على الرغم من وجود مديونية عليها بحساب مدينون متنوعون بنحو ١٧٢ ألف جنيه .</p>	<p>■ تم تسوية المبلغ وخصم المديونية .</p>
<p>■ قامت الشركة برسمة نحو ٦ مليون جنيه قيمة أجور الإدارة الهندسية بالشركة على المشروعات التي تم الانتهاء منها واستلامها ابتدائياً ونظراً لعدم وجود مشروعات جديدة بالشركة مما يتعين معه تحميل تلك الأعباء على المصاريف الإدارية والتمويلية .</p>	<p>■ سيتم مراعاة ذلك .</p>
<p>■ بلغت تكلفة مخزون أرض هليوبوليس الجديدة في ٢٠٢١/٣/٣١ نحو ٥٨٣,١٨٨ مليون جنيه بعد تحميلها نحو ١١٣,٦١١ مليون جنيه تمثل فوائد الشراء للأجل للأرض وبعد تخفيضها بنحو ١١,٧٩٢ مليون جنيه تمثل التغير في سعر فائدة الإقراض المعلنة من البنك المركزي بالمخالفة للفقرة رقم (١٨) من معيار المخزون .</p>	<p>■ يتم تحميل كل مشروع بكل ما يخصه من تكاليف سواء الثمن النقدي أو أعباء التقسيط لإمكان اظهار التكلفة الفعلية وذلك للوصول للسعر العادل عند تسعير أي مشروع وعرضه للبيع وهي نفس السياسات المستخدمة في الشركة في المشروعات السابقة ومنها مشروع الشركة على أرض الشيخ زايد .</p>
<p>■ مازلنا لم نتحقق من صحة تكلفة أرض زهراء المعادي والبالغة نحو ٤١,٩٦٥ مليون جنيه بتكلفة ٢٩,٩ جنيه للمتر .</p>	<p>■ سوف يتم التنسيق مع الشئون الفنية لحصر مساحة أرض زهراء المعادي على الطبيعة ومطابقتها للدفاتر بالشركة .</p>
<p>■ بلغت قيمة إلتزامات المرافق العامة في ٢٠٢١/٣/٣١ نحو ٨٦,٦ مليون جنيه يقابلها تكاليف فعلية بنحو ١٣٨,٣٤٩ مليون جنيه بحساب المشروعات الجاهزة لم يتم تسويتها .</p>	<p>■ يتم تسوية الارصدة الموجودة عند تسليم المرافق والاشطر للحي .</p>
<p>■ تضمنت الايرادات المستحقة نحو ٦,٩ مليون جنيه قيمة فوائد تأخير على بعض العملاء منذ عام ٢٠١١ .</p>	<p>■ تقوم الشئون القانونية والعقارية بمتابعة القضايا المرفوعة ضد العملاء على سداد المتأخرات .</p>

٧١٦
٢٠٢١



<p>■ سوف تقوم الشركة بمخاطبة الجهات المعنية حتى يتم اقفال ما تم انتهاء الغرض منه وإضافته لحساب الشركة بالبنك .</p>	<p>■ بلغت تأمينات خطابات الضمان بكشف حساب بنك الاستثمار العربي نحو ٦١٦ الف جنيه تمثل قيمة غطاءات خطاب ضمان نهائية ودفعات مقدمة منذ عدة سنوات متضمنة اعمال تم الانتهاء منها .</p>
<p>■ قامت الشركة بصرف ختامي الاعمال ولم يتم رد تأمينات الاعمال بمبلغ ١٥٧٢٠٢٢ جنيهاً حتى تاريخه وعند صرف المبلغ سوف يتم خصم مبلغ ١٦٠ الف جنيهاً .</p>	<p>■ لم يتم خصم نحو ١٦٠ الف جنيه تمثل قيمة الخصم النهائي للملاحظات (والتي لم يتم المقاول / شركة العبد بإنهائها) من قيمة المستخلص الختامي الذي تم صرفه .</p>
<p style="text-align: center;"></p>	<p>الاستنتاج :-</p> <p>■ وفي ضوء فحصنا المحدود بإستثناء ما جاء في الفقرات السابقة لم ينم الى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي للشركة في ٣١ مارس ٢٠٢١ وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية .</p>
<p>■ وافق مجلس ادارة الشركة بجلسة ٢٠٢١/٣/٣٠ على مد المدة للعملية المشار اليها وذلك بسبب توقف الاعمال لأسباب خارجه عن ارادة المقاول ليصبح تاريخ النهو المعدل ٢٠٢٠/١٠/١٢ وعليه لا يستحق غرامة تأخير</p>	<p>مع عدم اعتبار ذلك تحفظاً :-</p> <p>■ تبين صرف مستخلص ختامي عملية (رصف الطريق القبلي بالشرط الثاني لشركة النيل العامة للطرق والكباري) بنحو ٣,٦٧٦ مليون جنيه في ٢٠٢١/٥ دون خصم غرامة تأخير من المقاول رغم تجاوزه لتنفيذ العملية بنحو ٢٤ شهر .</p>
<p>■ جاري المتابعة مع حي البساتين لتحديد كافة الملاحظات الخاصة بالطريق لإمكان انهاء المقاول الاعمال المتبقية .</p> <p style="text-align: center;"></p>	<p>■ لم يتم الانتهاء من عملية رصف طريق الحد البحري (لنفق كارفور المعادي الى مدرسة أجياد) تنفيذ المقاول / حسين عبد الملك شلبي حتى تاريخه بقيمة تعاقدية ٥,٧٤٥ مليون جنيه رغم انتهاء مدة تنفيذ الاعمال في ٢٠٢٠/٤ بتجاوز قدره ١٣ شهر .</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>■ سيتم مراعاة ذلك وإجراء الدراسات اللازمة .</p>	<p>■ لم يتم اعادة النظر في الاعمار الانتاجية المقدرة والقيم التخريدية للأصول الثابتة بصفة دورية وبما لا يتفق والفقرة رقم (٥١) من المعيار المحاسبي رقم (١٠) الخاص بالأصول الثابتة وإهلاكاتها حيث بلغت قيمة الاصول الثابتة في ٢٠٢١/٣/٣١ نحو ٢,٥٤٥ مليون جنية منها أصول مهلكة دفترياً بنحو ٢,١٦٤ مليون جنية ولا زالت صالحة للاستخدام .</p>
<p>■ نجحت جهود الادارة القانونية في تحريك ملف الطعن وسرعة تحديد جلسة لنظر الطعن بالنقض رقم ٦٣٧٠ لسنة ٦٥ ق (والذي كان يوجل منذ عام ١٩٩٥) وتحدد لنظره جلسة ٢٠١٩/١٢/٢١ و صدر فيه الحكم بجلسة ٢٠٢٠/٢/١٥ بنقض الحكم وإحالة القضية الي محكمة الاستئناف لنظرها من جديد امام محكمة استئناف القاهرة ، وفي انتظار تحديد جلسة .</p>	<p>■ ضمن تكلفة أرض مدينة زهراء المعادي مساحة نحو ١٠٢ الف متر مربع والمتعدى عليها من قبل شركة المعادي للصناعات الهندسية .</p> 
<p>■ تقوم الشئون العقارية ببذل اقصى جهدا في تنشيط المبيعات لامكان بيع المتبقي من مشروعات الشركة .</p>	<p>■ وجود وحدات غير مباعه تتمثل في عدد (٩٠) فيلا بمشروع باثيو زهراء بمدينة الشيخ زايد وعدد (٤٩) وحدة بمشروع بالم زهراء بالشطر السابع بمدينة زهراء المعادي وعدد (٢) وحدة بمشروع الشطر العاشر بمدينة زهراء المعادي .</p>
<p>■ تبذل ادارة الشئون القانونية والعقارية قصاري جهدها لتنشيط اعمال تحصيل المتأخرات من العملاء واتخاذ الاجراء القانوني ضد الشيكات المرتدة وتطبيق بنود التعاقد .</p>	<p>■ بلغت المتأخرات طرف العملاء (أراضي ، وحدات سكنية وإدارية ومجمع الحرفيين) في ٢٠٢١ / ٣ / ٣١ نحو ٥٤,٩٢٥ مليون جنية منها نحو ٤٩,٤٢٦ مليون جنية تخص سنوات سابقه بنسبة ٩٠ % .</p>
<p>■ تم تقديم طلب لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة للتسجيل .</p>	<p>■ لم تقم الشركة حتى تاريخه بالحصول علي العقد الموثق لأرض الشيخ زايد بمدينة ٦ أكتوبر بمساحة ٧٦,٢٥ فدان بإجمالي مبلغ ٥٩٩,٢ مليون جنية والمشتراه من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة على الرغم من انتهاء سداد كافة الاقساط في ٢٠١٨ / ٣ .</p>

١٦/١٢/٢٠١٩

<p>■ توالي الشركة جهودها لتعظيم إيراداتها عن طريق تنشيط مبيعات المشروعات القائمة حتى تتمكن من سداد التسهيل الائتماني في اقرب وقت .</p>	<p>■ بلغ رصيد حساب البنوك سحب على المكشوف في ٢٠٢١/٣/٣١ نحو ٢٣,٣٧٨ مليون جنيه تحملت عنه الشركة مصروفات تمويلية بنحو ٩٨٧ الف جنيه تستخدم لسداد مستحقات المقاولين ومدفوعات الشركة وتوزيعات الارباح للمساهمين .</p>
<p>■ جاري دراسة البدائل الاستثمارية نحو الاستغلال الامثل لتلك الاراضي في اقرب وقت ممكن .</p>	<p>■ بلغت مساحات الاراضي غير المستغلة بالشركة نحو ١٧٥٣٥٥١,٧٧ متر مربع بمنطقتي زهراء المعادي ، هليوبوليس الجديدة .</p>
<p>■ سيتم مراعاة ذلك .</p> 	<p>■ لم تظهر قائمة التدفقات النقدية الفوائد المدفوعة وفوائد الودائع المحصلة منفصلة طبقاً لمتطلبات الفقرة (٣١ ، ٣٢) من معيار المحاسبة المصري رقم (٤) في ضوء الافصاح عن مصروفات تمويلية وفوائد ودائع ضمن قائمة الدخل ، بالإضافة الى اظهار قيمة توزيعات الارباح المدفوعة ضمن أنشطة التمويل بنحو ١٥٤,٣٨٣ مليون جنيه وصحتها ٣٥,٥٨٣ مليون جنيه . .</p>
<p>■ سيتم مراعاة ذلك .</p>	<p>■ لم تتضمن الايضاحات المتممة للقوائم المالية الإفصاح عن الآثار المحتملة للتعديلات الجديدة بمعايير المحاسبة المصرية على القوائم المالية والصادرة بقرار وزير الاستثمار رقم (٦٩) لسنة ٢٠١٩ وفقاً لمتطلبات الفقرة (٣١) من معيار المحاسبة المصري رقم (٥)</p>
<p>■ الايضاحات المتممة تتضمن الافصاح عن قيام الشركة بدراسة تأثير المعيار على ان تتضمن القوائم المالية للشركة في ٢٠٢١ / ١٢ / ٣١ الاثر ان وجد</p> 	<p>■ لم يتم الافصاح عن تأجيل إظهار التأثير المحاسبي لتطبيق المعيار (٤٧) الادوات المالية على القوائم المالية الدورية حتى ٢٠٢١/١٢/٣١ مع ادراج الاثر المحاسبي المجمع العام بالكامل بداية من ٢٠٢١/١/١ حتى ٢٠٢١/١٢/٣١ طبقاً لقرار الهيئة العامة للرقابة المالية الصادر برقم (١٧٣) في ٢٠٢١/٥/٩) .</p>

مدير عام
نائب مدير ادارة

(محاسبة / سلوى جمال السيد)



وكيل الوزارة
نائب أول مدير الإدارة

(محاسبة / سحر عمر عبد الرحمن)

وكيل الوزارة

القائم بأعمال مدير الإدارة

(محاسبة / إيمان حمدي الملاح)

مدير عام
نائب مدير ادارة

(محاسبة / سلوى محمود على سليمان)