

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 ٢٠٢١/٦/٣٠ .
وإذ نشكر حسن تعاونكم .

نرجو ان تفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

مدير علاقات المستثمرين

كريم ابو عيش

"دكتور/ كريم ابو عيش"



تحرير في ٢٠٢١/٩/٧

الرد على تقرير مراقب الحسابات على الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية لشركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

الرد عليها



الملاحظات

السادة / رئيس وأعضاء مجلس الإدارة :-

شركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

المقدمة :-

قمنا بأعمال الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المرفقة لشركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير شركة مساهمة مصرية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ ، وكذا قوائم الدخل والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن الستة 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 .

نطاق الفحص المحدود :-

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 .

١٧/٩/٢٠٢١

<p>■ يتم تأثير المركز المالي بالمستخلصات المنصرفة للمقاولين أولاً بأول .</p>	<p><u>أساس ابداء استنتاج متحفظ :-</u></p> <p>■ على الرغم من الاستلام الابتدائي للأعمال من شركة رولان بتاريخ ٢٠٢٠/٧ إلا أنه لم يتم تأثير المركز المالي بقيمة تلك الأعمال وعلى الرغم من انتهاء مدة تنفيذ الأعمال في ٢٠٢٠/٩/٢٧ وبعد انتهاء المدد الإضافية .</p>
<p>■ سيتم مراعاة ذلك .</p> 	<p>■ <u>تضمن حسابي أعمال تحت التنفيذ والمشروعات الجاهزة :-</u></p> <p>■ نحو ٨٩,٠٨٣ مليون جنية تمثل قيمة أعمال (كهرباء ومياه وطرق وصرف صحي) ، ١٤,٥٦٦ مليون جنية ما تم صرفه على الأشطر من الأول إلى 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 إليها .</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 الإدارة 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>■ سيتم تحميل تلك التكلفة على الوحدات المتبقية بالمشروع .</p>	<p>■ نحو ٩٣ الف جنية بالخطأ تمثل أعمال عزل ببيدرومات عمارات الشطر العاشر على الرغم من انتهاء المشروع منذ عام ٢٠١٧ .</p>
<p>■ سيتم خصم المبالغ المذكورة من تأمينات الأعمال للمقاول .</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 أعمال عزل بئر الاسانسير للعمارة رقم (١٢) س ٦٩ الشطر العاشر (على التوالي) من مستحقات مقاول التنفيذ رغم صرف الختامي الخاص بالعملية في ٢٠٢١/٢/٤ .</p>

<p>■ سيتم مراعاة ذلك .</p>	<p>■ قامت الشركة برسمة نحو ٩ مليون جنيه قيمة أجور الإدارة الهندسية بالشركة على المشروعات التي تم الانتهاء منها واستلامها ابتدائياً ونظراً لعدم وجود مشروعات جديدة بالشركة .</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>■ بلغت تكلفة مخزون أرض هليوبوليس الجديدة في ٢٠٢١/٦/٣٠ نحو ٥٨٠,٢٥٥ مليون جنيه بعد تحميلها نحو ١١٣,٦١١ مليون جنيه تمثل فوائد الشراء للأجل للأرض وبعد تخفيضها بنحو ١٤,٧٢٥ مليون جنيه تمثل التغير في سعر فائدة الإقراض المعلنة من البنك المركزي بالمخالفة للفقرة رقم (١٨) من معيار المخزون .</p>
<p>■ سوف يتم التنسيق مع الشئون الفنية لحصر مساحة أرض زهراء المعادي على الطبيعة ومطابقتها للدفاتر بالشركة .</p>	<p>■ مازلنا لم نتحقق من صحة تكلفة أرض زهراء المعادي والبالغة نحو ٤١,٩٦٥ مليون جنيه بتكلفة ٢٩,٩ جنيه للمتر .</p>
<p>■ يتم تسوية الارصدة الموجودة عند تسليم المرافق والاشطر للحي .</p>	<p>■ بلغت قيمة إلتزامات المرافق العامة في ٢٠٢١/٦/٣٠ نحو ٨٦,٦ مليون جنيه يقابلها تكاليف فعلية بنحو ١٣٨,٤٤٢ مليون جنيه بحساب المشروعات الجاهزة لم يتم تسويتها .</p>
<p>■ تقوم الشئون القانونية والعقارية بمتابعة القضايا المرفوعة ضد العملاء على سداد المتأخرات .</p>	<p>■ تضمنت الإيرادات المستحقة نحو ٦,٩ مليون جنيه قيمة فوائد تأخير على بعض العملاء منذ عام ٢٠١١ .</p>
<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>■ تم خصم الملاحظات المذكورة بتاريخ ٢٠٢١ / ٧ / ١٠ بقيد رقم ٣١٧ .</p>	<p>■ لم يتم خصم نحو ١٦٠ الف جنيه تمثل قيمة الخصم النهائي للملاحظات (والتي لم يتم خصمها) من قيمة المستخلص الختامي الذي تم صرفه .</p>



<p>■ يتم تسوية مقدمات الأثمان عند إثبات قيود المبيعات لتلك الوحدات .</p>	<p>■ تضمن حساب مقدمات أثمان أراضي ووحدات سكنية في ٢٠٢١/٦/٣٠ نحو ٧٢ مليون جنيه تمثل مقدمات مشروع ٤٥٦ وحدة بالشرط السابع والشيخ زايد لم يتم تسويتها .</p>
<p>■ تقوم الشئون العقارية ببذل أقصى جهدها في تنشيط المبيعات لامكان بيع المتبقي من مشروعات الشركة .</p>	<p>■ وجود وحدات غير مباعة تتمثل في عدد (٦٤) فيلا بمشروع باثيو زهراء بمدينة الشيخ زايد وعدد (٢١٠) وحدة بمشروع بالم زهراء بالشرط السابع بمدينة زهراء المعادي وعدد (٣) وحدة بمشروع ريزيدانس بمدينة زهراء المعادي .</p>
<p>■ تبذل إدارة الشئون القانونية والعقارية قصاري جهدها لتنشيط اعمال تحصيل المتأخرات من العملاء واتخاذ الإجراء القانوني ضد الشيكات المرتدة وتطبيق بنود التعاقد .</p>	<p>■ بلغت المتأخرات طرف العملاء (أراضي ، وحدات سكنية وإدارية ومجمع الحرفيين) في ٢٠٢١ / ٦ / ٣٠ نحو ٣٧,٩٢٩ مليون جنيه منها نحو ٢٤,٨٦٧ مليون جنيه تخص سنوات سابقة بنسبة ٦٥ % .</p>
<p>■ توالي الشركة جهودها لتعظيم إيراداتها عن طريق تنشيط مبيعات المشروعات القائمة حتي تتمكن من سداد التسهيل الائتماني في اقرب وقت .</p>	<p>■ بلغ رصيد حساب البنوك سحب على المكشوف في ٢٠٢١/٦/٣٠ نحو ٧٨,٦٩٨ مليون جنيه تحملت عنه الشركة مصروفات تمويلية بنحو ٣,٤١٧ الف جنيه تستخدم لسداد مستحقات المقاولين ومدفوعات الشركة وتوزيعات الارباح للمساهمين .</p>
<p style="text-align: center;"></p>	<p style="text-align: center;">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 ٣٠ يونيو ٢٠٢١ وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية .</p>
<p>■ سيتم مراعاة ذلك كما يتم إخطار الشركات بجميع المبالغ المنصرفة للسادة أعضاء مجلس الإدارة .</p> <p style="text-align: center;"></p>	<p style="text-align: center;">مع عدم اعتبار ذلك تحفظاً :-</p> <p>■ يتم صرف بدلات حضور أعضاء مجلس إدارة الشركة ممثلي المال العام بصفتهم الشخصية بالمخالفة للقانون (٨٥) لسنة ١٩٨٣ وقرار وزير قطاع الأعمال رقم (١١٤) لسنة ٢٠١٨ .</p>

<p>■ سيتم مراعاة ذلك وإجراء الدراسات اللازمة .</p>	<p>■ لم يتم إعادة النظر في الأعمار الإنتاجية 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 الأصول الثابتة في ٢٠٢١/٦/٣٠ نحو ٢,٤٤٩ مليون جنيه منها أصول مهلكة دفترياً بنحو ٢,١٦٤ مليون جنيه 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 نظره جلسة ٢٠١٩/١٢/٢١ وصدر 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>■ تضمنت تكلفة أرض مدينة زهراء المعادي مساحة نحو ١٠٢ الف متر مربع والمتعدى عليها من قبل شركة المعادي للصناعات الهندسية .</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 جنيه والمشتراه من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة على الرغم من انتهاء سداد كافة الأقساط في ٢٠١٨ / ٣ .</p>
<p>■ جاري دراسة البدائل الاستثمارية نحو الاستغلال الامثل لتلك الاراضي في اقرب وقت ممكن .</p>	<p>■ بلغت مساحات الأراضي غير المستغلة بالشركة نحو ١٧٥٣٥٥١,٧٧ متر مربع بمنطقتي زهراء المعادي ، هليوبوليس الجديدة .</p>
<p>■ سوف تقوم الشركة بمتابعة البنك على سرعة تحصيل الشيكات وإضافتها للحساب الجاري للشركة .</p>	<p>■ بلغت الشيكات تحت التحصيل بينكي الاستثمار وقطر نحو ١٢,٤٤٠ مليون جنيه ترجع تواريخ أغلب تلك الشيكات للفقرة من ٢٠٢١/٥/١٧ حتى ٢٠٢١/٦/٢٥ دون موافقتنا بأسباب عدم تحصيلها حتى تاريخه .</p>
<p>■ سيتم مراعاة ذلك وإجراء التسويات وردها لحسابات الشركة .</p>	<p>■ وجود شيكات بنحو ٥٦ الف جنيه بمذكرة تسوية البنك ترجع تاريخها لعام ٢٠١٩ ضمن الشيكات التي لم تقدم للصرف دون ردها لحساباتها الأصلية .</p>

١٧/٥/٢٠٢١

<p>■ سيتم مراعاة ذلك .</p>	<p>■ لم تظهر قائمة التدفقات النقدية الفوائد المدفوعة وفوائد الودائع المحصلة منفصلة طبقاً لمتطلبات الفقرتين (٣١ ، ٣٢) من معيار المحاسبة المصري رقم (٤) في ضوء الإفصاح عن مصروفات تمويلية وفوائد ودائع ضمن قائمة الدخل ، بالإضافة إلى إظهار قيمة توزيعات الأرباح المدفوعة ضمن أنشطة التمويل بنحو ١٥٤,٣٨٣ مليون جنيه وصحتها ٧٥,١٨٣ 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 الإفصاح عن قيام الشركة بدراسة تأثير المعيار على ان تتضمن القوائم المالية للشركة في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢١ الاثر ان وجد</p>	<p>■ لم يتم الإفصاح عن تأجيل إظهار التأثير المحاسبي لتطبيق المعيار (٤٧) الأدوات 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>
<p>  </p>	<p> مدير عام نائب مدير إدارة (محاسبة / سلوى جمال السيد) </p> <p> مدير عام نائب مدير إدارة (محاسبة / سلوى محمود على سليمان) </p> <p> وكيل الوزارة نائب أول مدير الإدارة (محاسبة / سحر عمر عبد الرحمن) </p> <p> وكيل الوزارة القائم بأعمال مدير الإدارة (محاسبة / إيمان حمدي الملاح) </p>