



**ZAHRAA**maadi  
Investment & Development (S.A.E)

السيدة الاستاذة / هبة الله الصيرفي

مساعد رئيس البورصة المصرية

تحية طيبة ٠٠٠ وبعد

أشرف بأن ارفق مع هذا:

- تقرير الجهاز المركزي للمحاسبات عن القوائم المالية للشركة في ٢٠٢١/١٢/٣١ والوارد بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٩ ورد الشركة عليه.
- التقرير المختصر للجهاز المركزي للمحاسبات عن القوائم المالية للشركة في ٢٠٢١/١٢/٣١ والتي سوف يتم نشرة بالجراند لدعوة الجمعية العامة للانعقاد. واذ نشكر حسن تعاونكم .

نرجو ان تفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

مدير علاقات المستثمرين

كريم ابراهيم

"دكتور/ كريم ابو عيش"



تحرير في ٢٠٢٢/٣/٩

الرد على تقرير مراقب الحسابات على القوائم المالية  
لشركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢١

الرد عليها	الملاحظات
	<p><u>الى السادة / مساهمي شركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير :-</u></p> <p><u>تقرير عن القوائم المالية :-</u></p> <p>راجعنا القوائم المالية لشركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير شركة مساهمة مصرية خاضعة لأحكام القانون رقم (١٥٩) لسنة ١٩٨١ وتعديلاته والمتمثلة في قائمة المركز المالي في ٢٠٢١/١٢/٣١ البالغ إجمالي الأصول بها نحو ٢٤٦٥,٢٠٥ مليون جنيه وكذا قائمة الدخل والدخل الشامل التي أظهرت صافي ربح بعد الضرائب بلغ نحو ٢٧٤,٨٦٥ مليون جنيه وقائمتي التغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذات التاريخ ، وملخصاً للسياسات الهامة وغيرها من الإيضاحات .</p>
	<p><u>مسئولية الإدارة عن القوائم المالية :-</u></p> <p>هذه القوائم 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 خالية من أي تحريفات هامة ومؤثرة سواء ناتجة عن الغش أو الخطأ ، كما تتضمن هذا المسئولية اختيار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف .</p> <p>٢٤/١٩</p>

### مسئولية مراقب الحسابات :-

تتخصص 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 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 أيضاً 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 أساساً مناسباً لإبداء رأينا على القوائم المالية .

٢١٩  
٢٠٢١



### اساس إبداء رأي متحفظ :-

■ لم توافقنا الشركة بدراسة وافية للمخصصات مما لم يتمكن معه من الحكم على مدى كفاية المخصصات التي قامت الشركة بتكوينها والظاهرة بالقوائم المالية في ٢٠٢١/١٢/٣١ بنحو ٩,٠٩٣ مليون جنيه حيث تبين من المراجعة ما يلي :-

■ لم نواف بشهادة من مصلحة الضرائب بالموقف الضريبي التفصيلي والمكاتبات المتبادلة

<p>■ سيتم مخاطبة مكتب المستشار الضريبي لإعداد الموقف التفصيلي طبقاً لأخر المستجدات ومخاطبة الشئون القانونية لإعداد الدراسة المخصصة خلال العام القادم .</p>	<p>مع مصلحة الضرائب حيث تضمنت الإيضاحات المتممة انه تم فحص ضريبي لضريبة الدخل عن السنوات من ٢٠١٧ حتى ٢٠٢٠ وجاري عمل لجنة داخلية بمركز كبار الممولين .</p> <p>■ لم يوضح البيان الخاص بالقضايا المرفوعة من وعلى الشركة احتمالات الكسب أو الخسارة ورأي الإدارة القانونية بشأن كلا منها وقيمة الالتزام الذي قد تسفر عنه لبعض القضايا .</p>
<p>■ سوف يتم تشكيل لجنة خلال الفترة القادمة لجرد تلك الشيكات ومطابقتها على ملفات العملاء وسيتم موافاتكم بنتيجة الجرد بعد الانتهاء منه .</p>	<p>■ درجت الشركة على عدم جرد شيكات أقساط العملاء والبالغة نحو ١٠٨٤,٣٥٩ مليون جنيه في ٢٠٢١/١٢/٣١ والتي يتم الاحتفاظ بها عهدة أمين الخزينة والذي تبلغ القيمة التأمينية ضد خيانة الأمانة عليه نحو ٤٠٠ الف جنيه فقط .</p>
<p>■ تم تحويل ٣١٢٠١,٩٣٥ م٢ من حساب المخزون لحساب المشروعات المشتركة وفقاً للمعايير المحاسبية المصرية ومتبقي أرض هليوبوليس الجديدة قطعة ٩٦ وسيتم طرحها للمشاركة خلال العام المالي القادم .</p>	<p>■ بلغت تكلفة مخزون أرض هليوبوليس الجديدة في ٢٠٢١ / ١٢ / ٣١ نحو ٥٧٥,٠٦٥ مليون جنيه بعد تحميلها نحو ١١٣,٦١١ مليون جنيه تمثل فوائد الشراء الأجل للأرض وبعد تخفيضها بنحو ١٩,٩١٥ مليون جنيه تمثل التغير في سعر فائدة الإقراض المعلنة من البنك المركزي بالمخالفة للفقرة رقم (١٨) من معيار المخزون .</p>
<p>■ سوف تقوم الشركة بتحميل هذه المبالغ على الاشطر المتبقية لدى الشركة .</p>	<p>■ تضمن حساب أعمال تحت التنفيذ نحو ٩٠,٦٩٩ مليون جنيه قيمة أعمال ( كهرباء ، مياه ، طرق ..... الخ ) بالإضافة الى نحو ١٦,٢١٩ مليون جنيه قيمة ما تم صرفه على الاشطر من الأول الى الرابع عشر منذ سنوات دون فصل ما يخص كل مشروع من تلك المصاريف رغم الانتهاء من أعمال تلك الاشطر وبيعها دون تسوية تلك المبالغ .</p>
<p>■ سيتم دراسة الأمر واتخاذ الإجراء المناسب والتسوية .</p>	<p>■ قامت الشركة برسمة نحو ١٢,٨ مليون جنيه قيمة أجور الإدارة الهندسية بالشركة على المشروعات تم الانتهاء منها واستلامها ابتدائياً .</p>



٢١٩  
٠٤

<p>■ سيتم الدراسة والعرض على مجلس الإدارة 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>■ تم عمل أكواد للأصناف المخزنية وسوف يتم مراعاة تقييم المخزون خلال العام القادم وفقاً لمعيار المخزون .</p>	<p>■ لم تقم الشركة بإعادة تقييم المخزون والبالغ نحو ١٠,٤١٧ مليون جنيه في ٢٠٢١/١٢/٣١ بالتكلفة أو صافي القيمة الاستردادية أيهما أقل بالمخالفة لمعيار رقم (٢) المخزون .</p>
<p style="text-align: center;"></p>	<p><b>الرأي المتحفظ :-</b></p> <p>■ 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 في ٢٠٢١/١٢/٣١ 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>■ سيتم مراعاة ذلك .</p>	<p><b>مع عدم اعتبار ذلك تحفظاً :-</b></p> <p>■ قامت الشركة بتعديل تكلفة أرض الشيخ زايد بزيادة تكلفة المتر المربع من ٣٦٠٠ الى ٤٢٠٠ جنيه لمساحة ١٢٧٩٣٩ متر مربع بأثر رجعي منذ بداية المشروع عام ٢٠١٦ وحتى تاريخه .</p> <p>فضلاً عن عدم إفصاح الشركة عن هذه الفروق بالإيضاحات المتممة للقوائم المالية للشركة في ٢٠٢١/١٢/٣١ وأثرها على الحسابات المختصة .</p>
<p>■ سيتم مراعاة ذلك مستقبلاً .</p>	<p>■ لم تقم الشركة بإرسال مصادقات لعملائها من مشتري الأراضي والعقارات وكذا الحسابات المدينة والدائنة في ٢٠٢١/١٢/٣١ .</p>
<p>■ سيتم مراعاة ذلك مستقبلاً .</p>	<p>■ لم يتم موافقتنا بإقرارات الإدارة طبقاً لمعيار المراجعة رقم ( ٥٨٠ ) .</p> <p style="text-align: center;"></p>

<p>■ بلغت قيمة التزامات المرافق العامة في ٢٠٢١/١٢/٣١ نحو ١٠٦,٤٦٥ مليون جنيه يقابلها تكاليف فعلية بنحو ١٤٦,٥٧٩ مليون جنيه بحساب المشروعات الجاهزة لم يتم تسويتها .</p> <p>■ يتم تسوية الارصدة الموجودة عند تسليم المرافق والاشطر للحي .</p>	<p>■ بلغت قيمة التزامات المرافق العامة في ٢٠٢١/١٢/٣١ نحو ١٠٦,٤٦٥ مليون جنيه يقابلها تكاليف فعلية بنحو ١٤٦,٥٧٩ مليون جنيه بحساب المشروعات الجاهزة لم يتم تسويتها .</p>
<p>■ سيتم مراعاة ذلك ، كما يتم اخطار الشركات بجميع المبالغ المنصرفة للسادة أعضاء مجلس الإدارة .</p> <p>■ سياتى دراسة البدائل الاستثمارية نحو الاستغلال الامثل لتلك الاراضي في اقرب وقت ممكن ، كما تم عمل عقد مشاركة مع شركة ليو بارد للمقاولات العامة على ارض هليوبوليس الجديدة بموجب عقد مؤرخ ٢٠٢١/١١/٢١ .</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>■ فضلاً عن تحمل الشركة عبء الضريبة المستحقة عن هذه البدلات دون النص على ذلك بقرار الجمعية العامة للشركة بتاريخ ٢٠٢١/٣/٣٠ .</p>
<p>■ جاري دراسة البدائل الاستثمارية نحو الاستغلال الامثل لتلك الاراضي في اقرب وقت ممكن ، كما تم عمل عقد مشاركة مع شركة ليو بارد للمقاولات العامة على ارض هليوبوليس الجديدة بموجب عقد مؤرخ ٢٠٢١/١١/٢١ .</p>	<p>■ بلغت مساحات الاراضي غير المستغلة بالشركة نحو ١,٧٢٩ مليون متر مربع بمنطقتي زهراء المعادي ، هليوبوليس الجديدة .</p>
<p>■ سيتم دراسة الأمر ومحاولة توفير بدائل تمويلية .</p>	<p>■ تحملت الشركة مصروفات تمويلية بنحو ٦,٣٥٤ مليون جنيه لسداد مستحقات المقاولين ومدفوعات الشركة وتوزيعات الارباح للمساهمين نتيجة للسحب على المكشوف من البنك خلال العام .</p>
<p>■ سيتم مراعاة ذلك .</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 ٢٠٢١/١٢/٣١ نحو ٣,٩٥٩ مليون جنيه منها أصول مهلكة دفترياً بنحو ٣,٣٩١ مليون جنيه ولا زالت صالحة للاستخدام .</p>

■ بلغت التعدييات على أرض الشركة بمدينة زهراء المعادي بمساحة ١٠٢ الف متر والمتعدى عليها من قبل شركة المعادي للصناعات الهندسية .

■ 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 ) وتم احالة الدعوي الى محكمة استئناف القاهرة وتداولت بالجلسات وحجزت للحكم بجلسة ٢٠٢١/٣/٣٠ و صدر الحكم بوقف الاستئناف تعليقاً لحين الفصل في الدعوي رقم ٦٩١٠ لسنة ٤٩ ق قضاء اداري .

■ تم الطعن بطريق النقض على الحكم وقيد برقم ٥١٢٩ لسنة ٩١ ق ولم تحدد جلسة بعد .

■ وجود بعض أوجه القصور في قواعد الضبط والرقابة الداخلية وعدم تفعيل ادارة الرقابة الداخلية وعدم وجود دليل للإجراءات مع عدم تفعيل نظام الحاسب الالي مما نوصي معه بضرورة وضع الضوابط الكفيلة بأحكام الرقابة .

■ سيتم مراعاة ذلك .

### تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الاخرى :-

■ 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 .

البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الادارة 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 .



مدير عام  
نائب مدير الإدارة

( محاسبة / سلوى محمود على )



وكيلا الوزارة  
نائبا أول مدير الإدارة

( محاسبة / سحر عمر أحمد عبد الرحمن )

( محاسبة / سلوى جمال السيد )

يعتمد ،،،

وكيل أول الوزارة  
مدير الإدارة

( محاسبة / إيمان حمدي الملاح )