

السيدة الاستاذة / هبة الله الصيرفي

مساعد رئيس البورصة المصرية

تحية طيبة وبعـد

نرفق لسيادتكم مع هذا رد الشركة على تقرير الجهاز المركزي للمحاسبات
عن القوائم المالية للشركة في ٢٠٢٢/٣/٣١ .
وإذ نشكر حسن تعاونكم .

نرجو ان تتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

مدير عام العلاقات العامة
مسئول علاقات المستثمرين

كريم ابو عيش

" دكتور / كريم ابو عيش "



تحرير في ٢٠٢٢/٦/٢٢

الرد على تقرير مراقب الحسابات على الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية لشركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير في ٣١ / ٣ / ٢٠٢٢

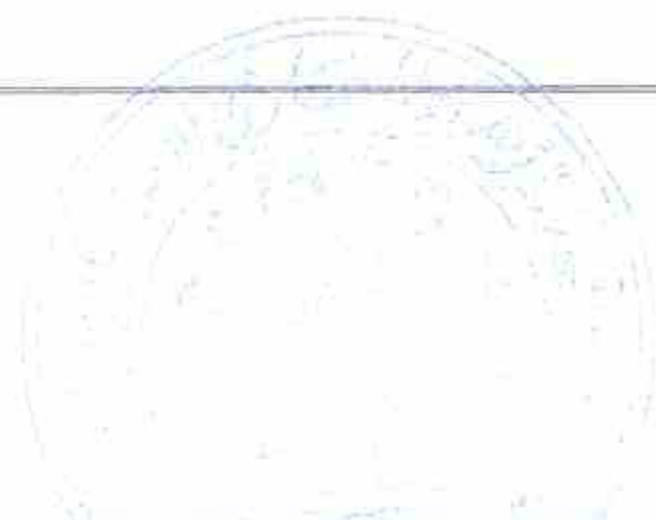
الرد عليها	الملاحظات
	<p>الى السادة / رئيس وأعضاء مجلس الإدارة :- شركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية) المقدمة :-</p> <p>قمنا بأعمال الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المرفقة لشركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير شركة مساهمة مصرية في ٣١ مارس ٢٠٢٢ ، وكذا قوائم الدخل والدخل الشامل 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><u>نطاق الفحص المحدود :-</u></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>■ سوف يتم تشكيل لجنة لجرد تلك الشيكات ومطابقتها على ملفات العملاء وسيتم موافاتكم بنتيجة الجرد بعد الانتهاء منه.</p>	<p><u>أساس إبداء استنتاج متحفظ :-</u></p> <p>■ قيام الشركة بقيد شيكات أقساط العملاء ضمن حساب العملاء بالخطأ بدلاً من قيدها بحساب أوراق القبض بالإضافة إلى عدم قيامها بجرد تلك الشيكات والبالغة نحو ١١٢٢,٢٥٤ مليون جنيه في ٢٠٢٢/٣/٣١ والتي يتم الاحتفاظ بها عهدة أمين الخزينة حيث تبلغ القيمة التأمينية ضد خيانة الأمانة عليه نحو ٤٠٠ الف جنيه فقط</p>
<p>■ سيتم مراعاة ذلك .</p>	<p>■ تضمن حساب أعمال تحت التنفيذ نحو ٩٢,٠٦١ مليون جنيه قيمة أعمال (كهرباء ، مياه طرق ... الخ) بالإضافة الى نحو ١٦,٩٩٣ مليون جنيه قيمة ما 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 دراسة الأمر واتخاذ الإجراء المناسب والتسوية .</p>	<p>■ قامت الشركة برسمة نحو ٤,٩٢٦ مليون جنيه قيمة أجور الإدارة الهندسية بالشركة على مشروعات تم الانتهاء منها واستلامها ابتدائياً .</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 ٤١,٣٠٦ مليون جنيه بتكلفة ٢٩,٩ جنيه للمتر المربع .</p>
<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>■ تقوم الشركة بمراجعة ختامي الأعمال والنظر في تطبيق شروط التعاقد مع المقاول .</p>	<p>■ لم يتم الانتهاء من محضر نهو الأعمال أو تقديم المستخلص النهائي لشركة رولان أو وجود ما يفيد تحميلها بغرامة تأخير على الرغم من الاستلام بالابتدائي للأعمال في ٢٠٢٠ / ٧ وقامت الشركة بصرف مبلغ ١,٠٠٦ مليون جنيه للشركة المذكورة تحت حساب المستخلص النهائي .</p>

علاء الدين



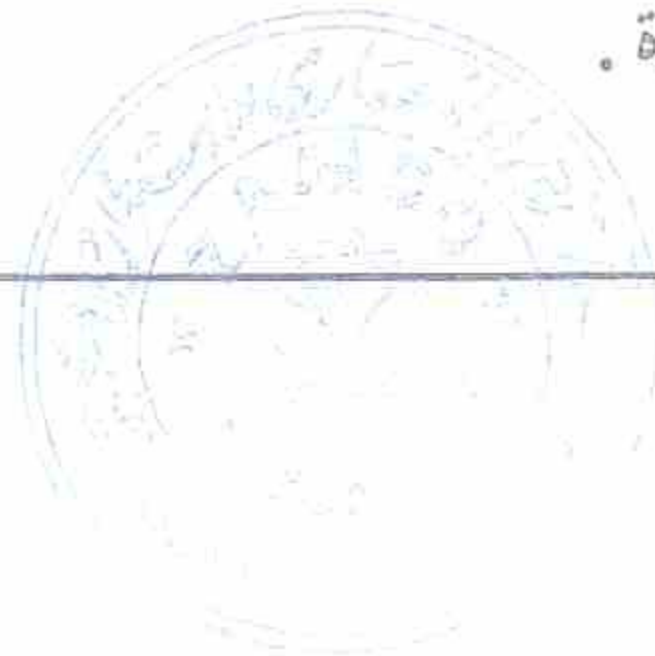
<p>■ سوف يتم الدراسة وعمل التسويات اللازمة .</p>	<p>■ تضمنت الإيرادات المتنوعة نحو ١,٠٢٣ مليون جنيه تمثل قيمة تغذية كهربائية والتي تنفذها الشركة لعملائها على الرغم من تضمين قيمة ما يخصها من تكاليف فعلية بحساب أعمال تحت التنفيذ .</p>
<p>■ جاري اتخاذ الإجراءات القانونية لفسخ التعاقد على القطعة (٧) وإلغاء الحجز على القطعة (٨) .</p>	<p>■ عدم قيام العميل (مشتري قطعة الأرض رقم ٨ بلوك س ٥٣) والبالغ قيمتها نحو ١٥,٤٧٠ مليون جنيه بسداد باقي مقدم الثمن والبالغ نحو ٢,٣٢٠ مليون جنيه في ٢٠٢١/١٢/١٥ والتي قام بشرائها ضمن الأراضي المباعة بجلسة ٢٠٢١/٩/١٦ ويتصل بما سبق قيامه بشراء قطعة أرض أخرى رقم (٧) بالشطر التاسع والبالغ قيمتها نحو ١٥,٩٢٥ مليون جنيه والتي لم يتم بسداد باقي مقدم ثمن الأرض (١٥ %) بنحو ٣,٣٩٢ مليون جنيه حتى ٢٠٢٢/١/٣٠ حتى تاريخه وعلى الرغم من ذلك قامت الشركة بتسليمه قطعة الأرض رقم (٧) في ٢٠٢١/١١/٢١ وحتى تاريخه لم تقم الشركة باتخاذ أي إجراءات قانونية لاستيداء حقوقها .</p>
<p>■ تبذل إدارة الشئون القانونية والعقارية قصارى جهدها لتنشيط أعمال تحصيل المتأخرات من العملاء واتخاذ الإجراء القانوني ضد الشيكات المرتدة وتطبيق بنود التعاقد .</p>	<p>■ بلغت المتأخرات طرف العملاء في ٢٠٢٢ / ٣ / ٣١ نحو ٥٠,٩٦٩ مليون جنيه منها نحو ٤٥,٧٦٤ مليون جنيه تخص سنوات سابقة بنسبة ٨٩,٨ % .</p>
<p>■ تم إضافة قيد مبيعات قبل تطبيق معيار رقم (٤٨) وسوف يتم مراعاة ذلك</p>	<p>■ قامت الشركة بتخفيض حساب الأرباح المرحلة بنحو ١,٥٤٣ مليون جنيه في ٢٠٢٢/٣/٣١ قيمة رد مقدم وحدة سكنية تخص عام ٢٠٢١ على الرغم من عدم استلام العميل للوحدة .</p>
<p>■ سوف يتم مراعاة ذلك .</p>	<p>■ تم تخفيض حساب العمليات المشتركة لمشروع هليوبوليس الجديدة (قطعة أرض رقم ٩٤ بالحي التاسع) بنحو ٢,٢ مليون جنيه تمثل قيمة فرق فائدة التقسيط المستحقة عن القسط السابع حتى ٢٠٢٢/٣/٣٠ بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٣) الترتيبات المشتركة .</p>



<p>■ سيتم مراعاة ذلك .</p>	<p>■ لم تظهر القوائم المالية أثر تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) الأدوات المالية على حسابي فوائد أقساط العملاء وحساب أقساط مدفوعة لأرض هليوبوليس علماً بأن الشركة اثبتت مقابل شراء قطعتي أرض رقمي (٩٤ ، ٩٦) بمدينة هليوبوليس الجديدة تحت مسمى أقساط مدفوعة لأرض هليوبوليس بالخطا بدلاً من اظهارها بحساب أوراق الدفع .</p>
	<p><u>الاستنتاج المتحفظ :-</u></p> <p>■ وفي ضوء فحصنا المحدود بإستثناء ما جاء في الفقرات السابقة لم ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي للشركة في ٣١ مارس ٢٠٢٢ وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية .</p>
<p>■ تم البيع بسعر يزيد عن الحد الأدنى المحدد بمعرفة لجان التسعير وقد قامت الشركة بالحصول على شيكات بقيمة كافة الأقساط المستحقة بالإضافة الى وجود الشرط الفاسخ الصريح بالعقد في حالة عدم التزام المشتري وإخلاله بأي بند تعاقدي</p>	<p><u>مع عدم اعتبار ذلك تحفظاً :-</u></p> <p>■ قامت الشركة ببيع عدد (٢) قطعة أرض مدارس بالشرط التاسع بلغت قيمتهم نحو ١٢٧ مليون جنيه لشركة التميز الكويتية للخدمات التعليمية (شركة ذات مسئولية محدودة برأس مال ١٠ آلاف جنيه) بالأمر المباشر مما يعكس عدم كفاية الملاءة المالية للشركة ودون وجود تقييم حديث لسعر المتر وكذلك عدم الحصول على الضمانات الكافية لجدية الاستمرار دون أن نتبين مبررات ذلك .</p>
<p>■ يتم تسوية الأرصدة الموجودة عند تسليم المرافق والاشطر للحي .</p>	<p>■ بلغت قيمة التزامات المرافق العامة في ٢٠٢٢/١٢/٣١ نحو ١١٩,٠٢٥ مليون جنيه يقابلها تكاليف فعلية بنحو ١٤٩,٤٧٧ مليون جنيه بحساب المشروعات الجاهزة لم يتم تسويتها .</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 الأراضي غير المستغلة بالشركة نحو ١,٧٢٠ مليون متر مربع بمنطقتي زهراء المعادي ، هليوبوليس الجديدة .</p>

<p>■ سيتم مراعاة ذلك .</p>	<p>■ لم نواف ببيان تفصيلي بمقدمات الشيخ زايد والبالغ قيمتها في ٢٠٢٢ / ٣ / ٣١ نحو ٥٤,٢٠٩ مليون جنيه .</p>
<p>■ نجحت جهود الادارة القانونية في تحريك ملف الطعن وسرعة تحديد جلسة لنظر الطعن بالنقض رقم ٦٣٧٠ لسنة ٢٠٢١ ق (والذي كان يوجل منذ عام ١٩٩٥) وتم احالة الدعوي الى محكمة استئناف القاهرة وتداولت بالجلسات وحجزت للحكم بجلسة ٢٠٢١/٣/٣٠ وصدر الحكم بوقف الاستئناف تعليقاً لحين الفصل في الدعوي رقم ٦٩١٠ لسنة ٢٠٢١ ق قضاء اداري .</p> <p>■ تم الطعن بطريق النقض على الحكم وقيد برقم ٥١٢٩ لسنة ٢٠٢١ ق ولم تحدد جلسة بعد .</p>	<p>■ بلغت التعديت على أرض الشركة بمدينة زهراء المعادي بمساحة نحو ١٠٢ الف متر مربع والمتعدى عليها من قبل شركة المعادي للصناعات الهندسية .</p>
<p>■ تقوم الشئون العقارية ببذل اقصى جهدها في تنشيط المبيعات لامكان بيع المتبقي من مشروعات الشركة .</p>	<p>■ وجود وحدات غير مبيعة في ٢٠٢٢/٣/٣١ تتمثل في عدد (٨٢) فيلا بمشروع باثيو زهراء بمدينة الشيخ زايد ، وعدد (٢١٨) وحدة بمشروع بالم زهراء بالشرط السابع بمدينة زهراء المعادي ، ووحدة واحدة بمشروع زهراء ريزيدانس بز هراء المعادي</p>
<p>■ تم تقديم طلب لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة للتسجيل .</p>	<p>■ لم تقم الشركة حتى تاريخه بالحصول على العقد الموثق لأرض الشيخ زايد بمدينة ٦ أكتوبر بمساحة ٧٦,٢٥ فدان بإجمالي مبلغ ٥٩٩,٢ مليون جنيه والمشتراه من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .</p>
<p>■ سوف تقوم الشركة بإخطار البنوك لموافقاتنا بشهادة البنوك خلال الفترة القادمة .</p>	<p>■ لم نواف بكشوف حساب بنكي (العربي الإفريقي ، التجاري الدولي) والبالغ أرصدهم الدفترية في ٢٠٢٢/٣/٣١ نحو (١١٦ الف جنيه ، ٢١٨ الف جنيه) على التوالي .</p>

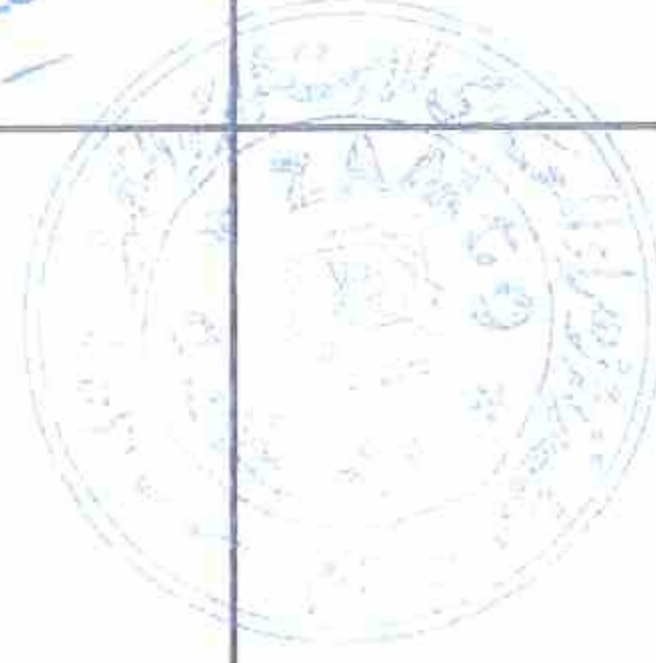
<p>■ سوف تقوم الشركة بمتابعة البنك على سرعة تحصيل الشيكات و اضافتها للحساب الجاري للشركة .</p>	<p>■ بلغت الشيكات تحت التحصيل بكل من (بنك الاستثمار العربي ، قطر الوطني ، سايبب) نحو (١٨٨ الف جنيه ، ١٠٨ الف جنيه ، ١,٧٨٩ مليون جنيه) على التوالي ترجع تواريخ بعضها لشهري ٢ ، ٣ / ٢٠٢٢ دون موافقتنا بأسباب عدم تحصيله حتى تاريخه .</p>
<p>■ سيتم مراعاة ذلك واجراء التسويات و ردها لحسابات الشركة .</p>	<p>■ وجود شيكات بنحو ٦٠ الف جنيه بمذكرة تسوية بنك الاستثمار العربي ترجع تاريخها لعام ٢٠١٩ ضمن الشيكات التي لم تقدم للصرف دون ردها لحساباتها النوعية .</p>
<p>■ سيتم دراسة ما ورد بالملاحظة .</p>	<p>■ تم صرف نحو ٣١٨ الف جنيه بدل سفر وانتقال وإقامة بالولايات المتحدة الأمريكية للسيد / الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب للشركة دون وجود مستندات مؤيدة للصرف .</p>
<p>■ قامت الشركة بخصم مبلغ ٣٥٠ الف جنيه من توزيعات الارباح المستحقة لشركة المعادي للتنمية والتعمير بالشيك رقم ٥٤٨٤٠٥٠٩ بتاريخ ٢٩ / ٥ / ٢٠٢٢ على بنك قطر الوطني الاهلي .</p>	<p>■ تضمنت الأرصدة المدينة مبلغ ٣٥٠ الف جنيه قيمة ما تم صرفه كدفعة من تحت حساب الأرباح لأحد أعضاء مجلس الإدارة بالشركة على أن يتم خصمها من الأرباح التي سيتم توزيعها من خلال عام ٢٠٢٢ بالمخالفة لأحكام المادتين رقمي (٩٦،٤٤) من القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ وتعديلاته والمادة رقم (١٩٧) من اللائحة التنفيذية للقانون سالف الإشارة إليه .</p>
<p>■ سيتم مراعاة ذلك ، كما يتم اخطار الشركات بجميع المبالغ المنصرفة للسادة أعضاء مجلس الإدارة .</p>	<p>■ يتم صرف بدلات حضور أعضاء مجلس إدارة الشركة ممثلي المال العام بصفتهم الشخصية بالمخالفة للقانون (٨٥) لسنة ١٩٨٣ ، فضلاً عن تحمل الشركة عبء الضريبة المستحقة عن هذه البدلات دون النص على ذلك بقرارات الجمعية العامة للشركة .</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 ٢٠٢٢/١٢/٣١ نحو ٣,٧٦٧ مليون جنيه منها أصول مهلكة دفترياً بنحو ٣,٣٩١ مليون جنيه ولا زالت صالحة للاستخدام .</p>



■ سيتم مراعاة ذلك .

■ ما زالت هناك أوجه القصور في قواعد الضبط والرقابة الداخلية وعدم تفعيل إدارة الرقابة الداخلية وعدم وجود دليل للإجراءات مع عدم تفعيل نظام الحاسب الآلي مما نوصي معه بضرورة وضع الضوابط الكفيلة بأحكام الرقابة .

Handwritten signature in blue ink.



مراقب الحسابات

(محاسبة / حنان محمود حسن)

مدير عام
نائب مدير الإدارة

(محاسبة / سلوى محمود على سليمان)

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)