



السيد الاستاذ / زكريا عبد الفتاح حمزة

نائب رئيس قطاع الإفصاح والحوكمة - البورصة المصرية

تحية طيبة . . . وبعد

نرفق لسيادتكم مع هذا رد الشركة على تقريرى مراقبى حسابات الشركة عن

القوائم المالية للشركة في ٢٠٢٢/٩/٣٠ .

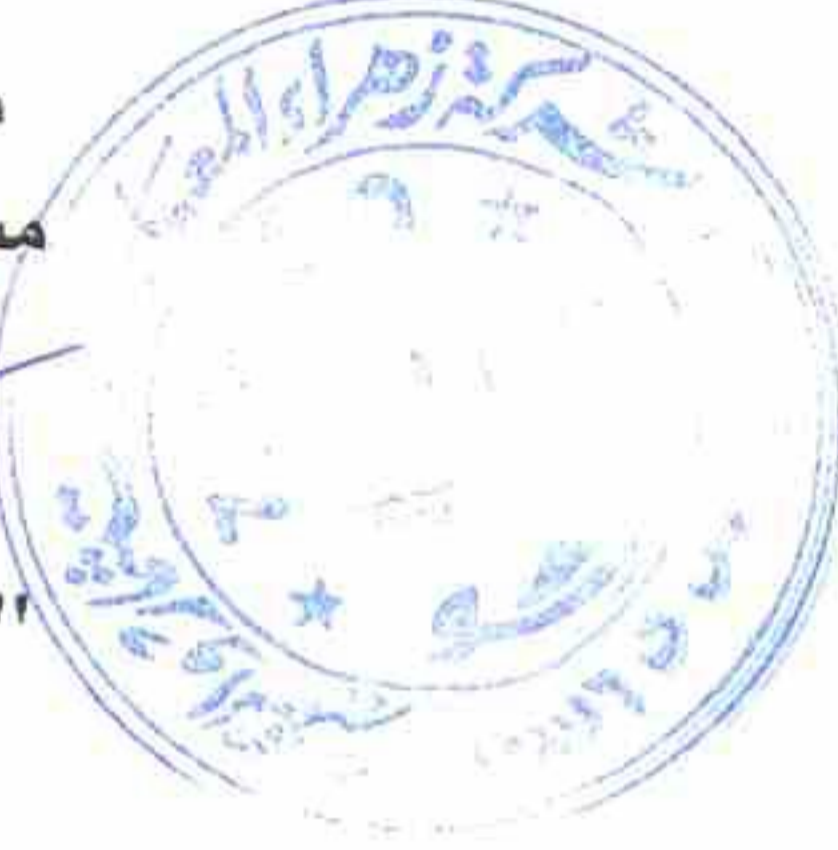
واذ نشكر حسن تعاونكم .

نرجو ان تفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

مدير عام العلاقات العامة
مسئول علاقات المستثمرين

كريم ابو عيش

" دكتور / كريم ابو عيش "



تحرير في ٢٠٢٢/١٢/١

الرد على تقرير مراقب الحسابات على الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية لشركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير في ٣٠ / ٩ / ٢٠٢٢

الرد عليها	الملاحظات
	<p>إلى السادة / رئيس وأعضاء مجلس الإدارة :-</p> <p>شركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)</p> <p>المقدمة :-</p> <p>قمنا بأعمال الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المرفقة لشركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير شركة مساهمة مصرية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ ، وكذا قوائم الدخل والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن التسعة 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 ، وتتنحصر 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 رأياً مراجعة على هذه القوائم المالية الدورية .</p> <p> </p>

أساس إبداء استنتاج متحفظ :-	
<p>جاري إنهاء حصر كافة الشيكات الموجودة لإيداعها بالبنك قبل انتهاء السنة المالية .</p>	<p>تضمن حساب العملاء نحو ١١٩٦,٩٨٩ مليون جنيه قيمة شيكات الضمانة الخاصة بالعملاء بالخطأ وصحتها ضمن حساب أوراق القبض ويتصل بما سبق عدم قيام الشركة بجرد تلك الشيكات والتي يتم الاحتفاظ بها عهدة لدى أمين الخزينة حيث تبلغ القيمة التأمينية ضد خيانة الأمانة عليه نحو ٤٠٠ ألف جنيه فقط .</p>
<p>سيتم خصم كافة الملاحظات من تأمينات الأعمال المستحقة .</p>	<p>تم صرف نحو ٥,٣٩٤ مليون جنيه قيمة المستخلص الختامي لشركة رولان بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٢٤ دون خصم ملاحظات محضر إستلام تلافي الملاحظات والبالغة ٢٥٥ ألف جنيه ودون تحميل المقاول بغرامات التأخير المستحقة .</p>
<p>سوف تقوم الشركة بتحميل هذه المبالغ على الاشطر المتبقية لدى الشركة .</p>	<p>ما زال حساب أعمال تحت التنفيذ يتضمن نحو ١٠٤,٧٤٦ مليون جنيه قيمة أعمال (كهرباء ، مياه ، طرق ... الخ) بالإضافة إلى نحو ١٧,٩٢٠ مليون جنيه قيمة ما تم صرفه على الأشطر من الأول إلى الرابع عشر منذ سنوات دون فصل ما يخص كل شطر من تلك المصروفات رغم الانتهاء من أعمال معظم هذه الأشطر وبيعها وتسليمها للعملاء .</p>
<p>سوف يتم مراعاة ذلك</p>	<p>ما زالت الشركة تقوم برسملة أجور الإدارة الهندسية بالشركة عن مشروعات تم الانتهاء منها واستلامها ابتدائياً بلغ ما أمكن حصره منها نحو ١٥,٠٥٥ مليون جنيه .</p>
<p>سوف يتم التنسيق مع الشئون الفنية لحصر مساحة أرض زهراء المعادي على الطبيعة ومطابقتها بالدفاتر بالشركة .</p>	<p>لم نتحقق من صحة تكلفة أرض زهراء المعادي والبالغة نحو ٤١,٣٠٦ مليون جنيه بتكلفة قدرها ٢٩,٩ جنيه للمتر المربع .</p>
<p>سوف يتم مراعاة ذلك</p>	<p>درجت الشركة على زيادة أو تخفيض تكلفة الأراضي بحسابي المخزون والترتيبات المشتركة بقيمة فوائد الشراء الآجل لمشروع هليوبوليس الجديدة (قطعتي أرض رقم ٩٤ ، ٩٦ بالحي التاسع) بالمخالفة لمعياري المحاسبة المصرية أرقام (٢) المخزون ، (٤٣) الترتيبات المشتركة .</p>

<p>تبدل 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 عملاء بالم الزهراء في ٣٠ / ٩ / ٢٠٢٢ نحو ٦٢,٥٤٦ مليون جنيه منها نحو ٣١,٧٦٢ مليون جنيه تخص سنوات سابقة بنسبة ٥٠,٨ % بالإضافة لوجود متأخرات عملاء الشيخ زايد بنحو ٣٦,١١٩ مليون جنيه .</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 والأقساط المدفوعة لأرض هليوبوليس علماً بأن الشركة أثبتت مقابل شراء قطعتي أرض رقمي (٩٤ ، ٩٦) بمدينة هليوبوليس الجديدة تحت مسمى أقساط مدفوعة لأرض هليوبوليس بالخطأ وصحتها حساب أوراق دفع .</p>
<p>تم إخلاء قطعة الأرض المؤجرة بناءً على طلب الهيئة الهندسية منذ مايو ٢٠٢٢ وذلك لأعمال تطوير الطرق بالمدينة وسيتم تسوية المديونية طبقاً لذلك واتخاذ الإجراء القانوني الواجب نحو المستحقات الغير مسددة .</p>	<p>لم يتضمن كل من حساب العملاء وحساب الإيرادات نحو ٤٨٠ الف جنيه تمثل قيمة إيجار قطعة أرض بالشطر الحادي عشر بلوك (س٧٠) للشركة العالمية للفنون والمشروعات الترفيهية لمدة ٦ شهور تبدأ من ٢٠٢٢/٢/١٦ وتنتهي في ٢٠٢٢/٨/١٥ حيث تبين إرتداد جميع الشيكات المستلمة من العميل ودون إتخاذ إجراءات قانونية حياله .</p>
<p>سوف يتم الدراسة وعمل التسويات اللازمة .</p>	<p>تضمنت الإيرادات المتنوعة نحو ٢,١٩٧ مليون جنيه تمثل قيمة تغذية كهربائية والتي تم تنفيذها بواسطة الشركة لعمالها على الرغم من تخفيض ما يخصها من تكاليف فعالية سبق تحميلها على حساب أعمال تحت التنفيذ .</p>
<p>تم استكمال القيد بالدفاتر وسيتم موافاتكم به .</p>	<p>لم نتمكن من التحقق من رقم المخزون الوارد بالمركز المالي والبالغ نحو ١٤,٢٧ مليون جنيه لعدم إكمال القيد بالدفاتر</p>
<p>سيتم مراعاة ذلك .</p>	<p>ما زالت هناك أوجه قصور في قواعد الضبط والرقابة الداخلية وعدم تفعيل إدارة الرقابة الداخلية وعدم وجود إدارة تكاليف مما نوصي معه بضرورة وضع الضوابط الكفيلة بأحكام الرقابة .</p>



الاستنتاج المتحفظ :-

وفي ضوء فحصنا المحدود وبإستثناء ما جاء بالفقرات 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 ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية .

مع عدم اعتبار ذلك تحفظاً :-

بلغت قيمة التزامات المرافق العامة في ٢٠٢٢/٩/٣٠ نحو ١١٩,٠٢٥ مليون جنيه يقابلها تكاليف فعلية بنحو ١٥٠,٥٠٨ مليون جنيه بحساب المشروعات الجاهزة لم يتم تسويتها ، علماً بأنه لم يتم تحديث تكلفة سعر المتر من الأراضي القابلة للبيع منذ ٢٠٢٠ .

يتم تسوية الأرصدة الموجودة عند تسليم المرافق والاشطر للحي وسيتم تحديث تكلفة سعر المتر في ضوء المستجدات .

بلغت مساحات الأراضي غير المستغلة بالشركة نحو ١,٧٢٠ مليون متر مربع بمنطقتي زهراء المعادي ، هليوبوليس الجديدة .

جاري دراسة البدائل الاستثمارية نحو الاستغلال الامثل لتلك الأراضي في اقرب وقت ممكن .

تضمن حساب مقدمات أثمان الشيخ زايد في ٢٠٢٢/٩/٣٠ نحو ٥١,٣٤٩ مليون جنيه لم يتم تسويتها ولم توافنا الشركة ببيان تفصيلي لها مما له أثر على نتائج أعمال الشركة .

سيتم إجراء التسوية في ضوء عقود البيع الواردة من المطور .

بلغت التعديت على أرض الشركة بمدينة زهراء المعادي بمساحة نحو ١٠٢ الف متر مربع والمتعدى عليها من قبل شركة المعادي للصناعات الهندسية .

نجحت جهود الإدارة القانونية في تحريك ملف الطعن وسرعة تحديد جلسة لنظر الطعن بالنقض رقم ٦٣٧٠ لسنة ٦٥ ق (والذي كان يوجل منذ عام ١٩٩٥) وتم إحالة 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 ٤٩ ق قضاء اداري .

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



<p>تقوم الشئون العقارية ببذل اقصى جهدها في تنشيط المبيعات لامكان بيع المتبقي من مشروعات الشركة .</p>	<p>وجود وحدات غير مباعه في ٢٠٢٢/٩/٣٠ تتمثل في عدد (٣٩) فيلا بمشروع باثيو زهراء بمدينة الشيخ زايد ، وعدد (٧٦) وحدة بمشروع بالم زهراء بالشرط السابع بمدينة زهراء المعادي ، ووحدة واحدة بمشروع زهراء ريزيدانس بز هراء المعادي</p>
<p>توالي الشركة جهودها لتعظيم ايراداتها عن طريق تنشيط مبيعات المشروعات القائمة حتى تتمكن من سداد التسهيلات الائتمانية في اقرب وقت ممكن .</p>	<p>بلغ رصيد حساب البنك (سحب على المكشوف) في ٢٠٢٢ / ٩ / ٣٠ نحو ١٣٦,٦٨٢ مليون جنيه يتمثل في التسهيلات الائتمانية المسحوبة من بنك الاستثمار العربي لسداد ضريبة الدخل تحملت الشركة عنها اعباء تمويلية بنحو ٩,٣٩٤ مليون جنيه .</p>
<p>سوف تقوم الشركة بإخطار البنوك لموافقاتنا بكشوف الحساب .</p>	<p>لم نواف بكشوف حساب بنكي (العربي الإفريقي ، التجاري الدولي) والبالغ أرصدهم في ٢٠٢٢/٩/٣٠ نحو (١١٦ الف جنيه ، ٢١٨ الف جنيه) على التوالي . ويتصل بما سبق عدم موافقاتنا برصيد حساب السحب على المكشوف (بنك الاستثمار العربي) في ٢٠٢٢/٩/٣٠ .</p>
<p>سوف تقوم الشركة بمخاطبة البنوك لسرعة التحصيل والإفادة عن سبب التأخير .</p>	<p>بلغت الشيكات تحت التحصيل بكل من (بنك الاستثمار العربي ، وبنك قطر الوطني) نحو (٩٠ الف جنيه ٢,٠٥٥ الف جنيه) على التوالي يرجع تاريخ بعضها الى ١ - ٢٠٢٢/٩/٢٠ دون موافقاتنا بأسباب عدم تحصيلها حتى تاريخه .</p>
<p>سيتم مراعاة ذلك واجراء التسويات وردها لحسابات الشركة .</p>	<p>وجود شيكات بنحو ٦٠ الف جنيه بمذكرة تسوية بنك الاستثمار العربي يرجع تاريخ اغلبها لعام ٢٠١٩ ضمن الشيكات التي لم تقدم للصرف دون إلغائها وردها لحساباتها النوعية .</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</p>



<p>■ سيتم مراعاة ذلك .</p>	<p>■ أظهرت قائمة التدفقات النقدية قيمة توزيعات الأرباح المدفوعة ضمن أنشطة التمويل بنحو ١١٩,٦٤٥ مليون جنيه وصحتها ٧٤,٩٥٤ مليون جنيه بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤) التدفقات النقدية .</p>
<p>■ سيتم مراعاة ذلك .</p>	<p>■ قيام الشركة بتصوير القوائم المالية بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم (٣٠) القوائم المالية الدورية .</p>
<p>■ سيتم مراعاة ذلك .</p>	<p>مدير عام نائب مدير الإدارة</p> <p>(محاسبة / سلوى محمود على)</p> <p>وكيلا الوزارة نائباً أول مدير الإدارة</p> <p>(محاسبة / مرام أحمد العزب عفيفي) (محاسبة / سلوى جمال السيد)</p>

الرد على تقرير مراقب الحسابات على الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية لشركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير في ٣٠ / ٩ / ٢٠٢٢

الرد عليها	الملاحظات
	<p>الى السادة / أعضاء مجلس ادارة شركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية) .</p> <p>المقدمة :-</p> <p>قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي الدورية المرفقة لشركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير - شركة مساهمة مصرية - (" الشركة ") كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ . وكذا القوائم الدورية للأرباح أو الخسائر، وللدخل الشامل لفترتي الثلاثة أشهر والستة أشهر والتسعة أشهر المنتهيين في ٣١ مارس ٢٠٢٢ ، ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ ، ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ وكذا القوائم الدورية للتغير في حقوق الملكية وللتدفقات النقدية المتعلقة بها عن فترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى والإدارة 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 لمنشأة 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 مراجعة، وعليه فنحن لا نبدي رأى مراجعة على هذه القوائم المالية.</p> 

أساس إبداء استنتاج المتحفظ :-

قامت الشركة بالتطبيق الأولي لمعيار المحاسبة المصري ٤٧ ("الأدوات المالية") خلال السنة السابقة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، ومع ذلك لم نتمكن من استنتاج مدي معقولية التقديرات والافتراضات المستخدمة من قبل الإدارة في قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة للأدوات المالية وذلك تطبيقاً لمتطلبات معيار المحاسبة المصري ٤٧ ("الأدوات المالية")، ومن ثم لم نتمكن من القيام بإجراءات مراجعة بديلة من أجل الحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة عما إذا كان حساب مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للأدوات المالية البالغ ٢٠ مليون جنيه مصري كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ والرصيد الافتتاحي في ١ يناير ٢٠٢١ البالغ ٢٠ مليون جنيه مصري الناتج عن التطبيق الأولي لمعيار المحاسبة المصري ٤٧ ("الأدوات المالية") ملائم ومعقول، مما تسبب في إصدارنا لتقرير متحفظ على القوائم المالية الخاصة بذلك العام وعليه، فلم نستطيع تحديد ما إذا كانت هناك تسويات على الأرباح المرحلة في أول المدة كما في ١ يناير ٢٠٢٢ قد تكون ضرورية في الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ وبناء عليه، تم تعديل تقريرنا على القوائم المالية الدورية للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ .

جاري استكمال كافة التحليلات المطلوبة لإمكان تحقق مراقب الحسابات من مدي معقولية التقديرات المستخدمة في قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة .
والمتوقع ظهور أثر التعديلات على القوائم المالية للشركة في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٢



طلبنا ولم نحصل من الإدارة على دراسة الخسائر الائتمانية المتوقعة للأدوات المالية عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ والبالغ ٢٠ مليون جنيه مصري ، ومن ثم لم نتمكن من القيام بإجراءات مراجعة بديلة من أجل الحصول على أدلة كافية وملائمة عما إذا كان حساب مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للأدوات المالية البالغ ٢٠ مليون جنيه مصري ملائم ومعقول .

جاري إعداد الدراسة على ان توضح القوائم المالية للشركة في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٢ قيمة الخسائر الائتمانية المتوقعة طبقاً للدراسة الدقيقة .

التوقيع
١٤٤٤

<p>■ تم تطبيق معيار ٤٨ على القوائم المالية للشركة اعتباراً من ٣٠ / ٩ / ٢٠٢١ وتم إظهار الأثر على القوائم المالية منذ ذلك التاريخ .</p> <p style="text-align: center;"></p>	<p>■ لم تقم الشركة بالتطبيق الأولي لمعيار المحاسبة المصري ٤٨ ("الإيراد من العقود مع العملاء") خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ والذي في رأينا مخالفاً لمعايير المحاسبة المصرية وتسبب في إصدارنا رأي متحفظ على القوائم المالية الدورية الخاصة بتلك الفترة . واستناداً عليه، فلم نستطيع تحديد ما إذا كانت هناك تسويات محتملة على الأرقام المقارنة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ .</p>
<p style="text-align: center;"></p>	<p>الاستنتاج المتحفظ :-</p> <p>■ وفي ضوء فحصنا المحدود وبإستثناء ما جاء في الفقرات السابقة، لم ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية عن المركز المالي للشركة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ وكذا أدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن الثلاثة أشهر المنتهية والستة اشهر في ذلك التاريخ المرفقة ليست معده في جميع جوانبها الهامة طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية .</p>
	<p style="text-align: center;">مراقب الحسابات</p> <p style="text-align: center;">(اشرف محمد إسماعيل)</p> <p style="text-align: center;">زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية زميل جمعية الضرائب المصرية سجل المحاسبين والمراجعين رقم (٩٣٨٠) سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (١٠٢)</p>