



السيد الاستاذ / زكريا عبد الفتاح حمزة

نائب رئيس قطاع الإفصاح والحوكمة - البورصة المصرية

تحية طيبة وبعد

نرفق لسيادتك مع هذا رد الشركة على تقرير الجهاز المركزي للمحاسبات

عن القوائم المالية للشركة في ٢٠٢٢/١٢/٣١ .

واذ نشكر حسن تعاونكم .

نرجو ان تفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

مدير عام العلاقات العامة
ومسئول علاقات المستثمرين

كريم ابو عيش

" دكتور / كريم ابو عيش "



تحرير في ٢٠٢٣/٥/٢٤

الرد على تقرير الجهاز المركزي للمحاسبات على القوائم المالية

لشركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٢

الرد عليها	الملاحظات
	<p>الى السادة / مساهمي شركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير :-</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 ٢٠٢٢/١٢/٣١ البالغ إجمالي الأصول بها نحو ٢٥٣٠,٨٠٣ مليون جنيه وكذا قائمة الدخل والدخل الشامل التي أظهرت صافي ربح بعد الضرائب بلغ نحو ٢٦١,١٠٣ 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 هذه المسئولية اختيار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف .</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 أن أدلة المراجعة التي قمنا بالحصول عليها كافية ومناسبة وتعد أساساً مناسباً لإبداء رأينا على القوائم المالية فيما عدا ما ورد بتقريرنا من ملاحظات .

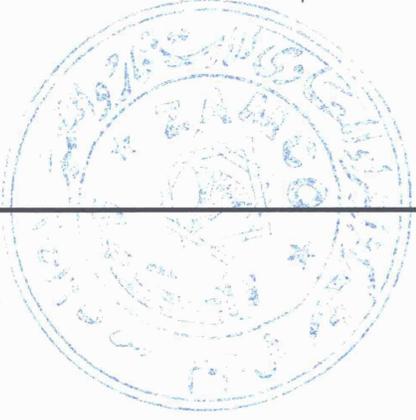
أساس إبداء رأي متحفظ :-

■ لم نتمكن من الحكم على صحة رصيد العملاء الظاهر بالمركز المالي في ٢٠٢٢/١٢/٣١ والبالغ نحو ١٢٠٣,٧٣٧ مليون جنيه حيث لم توافنا الشركة بحساب أستاذ مساعد العملاء أو أي حسابات تحليلية أخرى لتحقيق هذا الرصيد .

يتصل بما سبق عدم فصل شيكات أقساط العملاء والبالغة نحو ٧١٠,٥٥ مليون جنيه من حساب العملاء وقيدتها ضمن حساب أوراق القبض

■ الشركة بصدد إدخال عمل برنامج SAP وسيتم مطابقة ذلك الرصيد عند البدء في تشغيل البرنامج .

<p>■ سيتم مخاطبة مكتب المستشار الضريبي لإعداد الموقف التفصيلي طبقاً لأخر المستجدات ومخاطبة الشئون القانونية لإعداد الدراسة المخصصة خلال العام القادم .</p>	<p>■ لم توافقنا الشركة بدراسة وافية للمخصصات مما لم نتمكن معه من الحكم على مدى كفاية المخصصات التي قامت الشركة بتكوينها والظاهرة بالقوائم المالية في ٢٠٢٢/١٢/٣١ بنحو ٦,٨٩٦ مليون جنيه حيث تبين من المراجعة ما يلي :-</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ لم نوافق بالموقف الضريبي التفصيلي والمكاتبات المتبادلة مع مصلحة الضرائب . ■ 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>■ سوف تقوم الشركة خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٣ بإقفال حساب مشروع الإسكان بالشرط السابع ص ٣٦ من حساب مشروعات تحت التنفيذ إلى حساب مشروعات جاهزة .</p>	<p>■ لم يتم تحويل مشروع إسكان الشرط السابع ص ٣٦ والبالغ نحو ١٤١,٦٤٧ مليون جنيه الظاهر ضمن حساب أعمال تحت التنفيذ إلى حساب مشروعات جاهزة (مخزون إنتاج تام) رغم انتهاء المشروع وصرف الختامي الخاص به وبيع معظم وحداته</p>
<p>■ سوف تقوم الشركة بتحميل هذه المبالغ على الاشرط المتبقية لدى الشركة .</p>	<p>■ ما زال حساب أعمال تحت التنفيذ نحو ١١١,٧٠٧ مليون جنيه قيمة أعمال (كهرباء ، مياه ، طرق الخ) بالإضافة إلى نحو ١٨,٦١٦ مليون جنيه قيمة ما تم صرفه على الاشرط من الأول إلى الرابع عشر منذ سنوات دون فصل ما يخص كل مشروع من تلك المصاريف رغم الانتهاء من أعمال تلك الاشرط وبيعها .</p>
<p>■ سيتم دراسة الأمر واتخاذ الإجراء المناسب والتسوية .</p>	<p>■ قامت الشركة برسملة نحو ١٨,٨٨٦ مليون جنيه قيمة أجور الإدارة الهندسية بالشركة والتي تعد من قبيل المصروفات الإدارية والتي تم صرفها على المشروعات تم الانتهاء منها واستلامها ابتدائياً .</p>
<p>■ سيتم الدراسة والعرض على مجلس الإدارة لاتخاذ القرار المناسب .</p>	<p>■ ما زال حساب المشروعات الجاهزة يتضمن نحو ١,٩٩٢ مليون جنيه لم تقم الشركة بتسويته تخص عملية تنفيذ سور القوات المسلحة ومخزن الشركة منذ أعوام سابقة رغم هدم ذلك السور ضمن أعمال التطوير التي تتم في تلك الاشرط .</p>

<p>■ تم عمل أكواد للأصناف المخزنية وسوف يتم مراعاة تقييم المخزون خلال العام القادم وفقاً لمعيار المخزون .</p>	<p>■ لم يتم عمل دراسة لإضمحلال بحساب المخزون بقيمة البضاعة الراكدة في ٢٠٢٢/١٢/٣١ بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم (٢) المخزون .</p>
<p>■ سيتم متابعة الشئون القانونية لمعرفة الموقف القانوني واتخاذ الإجراءات القانونية . اللازمة .</p>	<p>■ لم يتضمن حساب الإيرادات نحو ٣٢٠ ألف جنيه تمثل قيمة إيجار قطعة أرض بالشطر الحادي عشر بلوك (س٧٠) للشركة العالمية للفنون والمشروعات الترفيهية حيث تبين ارتداد جميع الشيكات المستلمة من المستأجر ودون اتخاذ إجراءات قانونية حياله .</p>
<p>■ سيتم عمل التسوية اللازمة خلال الفترة المقبلة .</p>	<p>■ تضمنت الإيرادات المتنوعة نحو ١,٩٤٧ مليون جنيه تمثل قيمة أعمال ومقاييسات كهرباء والتي تم تنفيذها بواسطة الشركة لعملائها على الرغم من تضمين ما يخصها من تكاليف فعلية بحساب أعمال تحت التنفيذ .</p>
<p style="text-align: center;"></p>	<p><u>الرأي المتحفظ :-</u></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 ٢٠٢٢/١٢/٣١ وعن أدائها 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 بحث وتحليل الرصيد .</p>	<p><u>مع عدم اعتبار ذلك تحفظاً :-</u></p> <p>■ ضمن حساب أعمال تحت التنفيذ مبلغ ٢٤ الف جنيه ، ٧٢ الف جنيه تخص عمليتي الإسكان المتوسط بالشطر الثالث عشر والسوق التجاري بالشطر الأول حيث لم نواف بطبيعة تلك المبالغ .</p> <p>■ يتعين بحث وتحليل هذا الرصيد وإجراء التسوية اللازمة</p>

<p>■ لم تقم الشركة بإعادة النظر في جدوى الاستثمار في شركة النصر للتطوير العقاري والبالغ قيمته نحو ٢٤ مليون جنيه بنسبة ١٠% من رأس مال شركة النصر في ضوء عدم قيام الشركة بالبدء في نشاطها منذ تأسيسها في عام ٢٠١٧ وتحقيقها خسائر عن العام المالي ٢٠٢١ بنحو ١,٧٦٧ مليون جنيه وعدم قيام بعض المساهمين بسداد باقي حصصهم في رأس المال المصدر .</p> <p>■ نوصي بقيام الشركة بإعادة النظر في جدوى الاستثمار في هذه الشركة .</p> <p>■ سوف تقوم الشركة بالدراسة اللازمة بخصوص هذا الموضوع .</p>	<p>■ بلغت قيمة التزامات المرافق العامة في ٢٠٢٢/١٢/٣١ نحو ١١٩,٠٢٥ مليون جنيه يقابلها تكاليف فعلية بنحو ١٥٧,٢٦٤ مليون جنيه بحساب المشروعات الجاهزة لم يتم تسويتها على الرغم من تسليم معظم الأشطر للجهات المتخصصة طبقاً لما ورد بتقرير مجلس الإدارة .</p> <p>■ بتعين تسوية تلك المبالغ في ضوء التسليمات التي تمت للجهات المختصة</p> <p>■ سيتم تسوية الأشطر التي تم تسليمها للجهات المختصة خلال الفترة القادمة وسيتم متابعة تسليم باقي الأشطر .</p>
<p>■ تضمنت الأرصدة الدائنة نحو ٢٩١ الف جنيه قيمة فوائد مستحقة مرحلة منذ عدة سنوات غير معلوم طبيعتها .</p> <p>■ يتعين بحث تلك الأرصدة وإجراء ما يلزم من تسويات .</p> <p>■ سيتم دراسة تلك المبالغ وإجراء التسويات اللازمة .</p>	<p>■ بلغ المدفوع من مقدم ثمن قطعة الأرض رقم (٨) بلوك (س٥٣) بالشطر التاسع نحو ٣,٨٨٣ مليون جنيه حيث تبين أن المبلغ الظاهر بحساب مقدمات الأثمان نحو ٣,٣٨٣ مليون جنيه دون تسوية باقي قيمة المقدم والبالغ ٥٠٠ الف جنيه والظاهر بحساب الأرصدة الدائنة الأخرى تحت مسمى تأمين مزاد</p> <p>■ يتعين إجراء التسويات اللازمة .</p> <p>■ سيتم تسوية باقي المقدم بحساب الأرصدة الدائنة إلى حساب مقدمات خلال الفترة المقبلة .</p>

<p>■ سيتم مراعاة ذلك</p>	<p>■ لم تقم الشركة بإعادة النظر في الأعمار الإنتاجية المقدره والقيم التخريدية للأصول الثابتة سنوياً بالمخالفة للفقرة رقم (٥١) من المعيار المحاسبي رقم (١٠) الخاص بالأصول الثابتة وإهلاكاتها .</p> <p>■ يتعين الالتزام بتطبيق المعيار المشار إليه .</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) 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 .</p> <p>■ تم الطعن بطريق النقض على الحكم و قيد برقم ٥١٢٩ لسنة ٩١ ق ولم تحدد جلسة بعد .</p>	<p>■ بلغت التعديت على أرض الشركة بمدينة زهراء المعادي بمساحة ١٠٢ الف متر والمتعدى عليها من قبل شركة المعادي للصناعات الهندسية .</p> <p>■ يتعين متابعة القضايا الخاصة بتلك التعديت .</p> 
<p>■ جاري دراسة البدائل الاستثمارية نحو الاستغلال الامثل لتلك الاراضي في اقرب وقت ممكن .</p>	<p>■ بلغت مساحات الأراضي غير المستغلة بالشركة نحو ١,٧٢٠ مليون متر مربع بمنطقتي زهراء المعادي ، هليوبوليس الجديدة .</p> <p>■ يتعين العمل على استغلال تلك الأراضي بما يعود بالنفع على الشركة .</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 على الرغم من انتهاء سداد كافة الأقساط في ٢٠١٨/٣ .</p> <p>■ يتعين مخاطبة هيئة المجتمعات العمرانية لموافاة الشركة بالعقد الموثق للارض .</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 ٢٠٢٢/١٢/٣١ نحو ٦٦,٤٧٢ مليون جنية منها نحو ٢٧,٠٩٥ مليون جنية تخص سنوات سابقة بنسبة ٤٠,٨ % بالإضافة لمتأخرات عملاء مشروع الشيخ زايد بنحو ٢٢,٥٣٣ مليون جنية مكون عنها اضمحلال بنحو ٢٥ مليون جنية .</p> <p>■ يتعين بذل مزيد من الجهود لتحصيل تلك المتأخرات .</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 / ١٢ / ٣١ نحو ٨١,٦٥٣ مليون جنية يتمثل في التسهيلات الائتمانية المسحوبة من بنك الاستثمار العربي تحملت الشركة عنها اعباء تمويلية بنحو ١٣,٨٢٢ مليون جنية .</p> <p>■ نوصي بإعادة النظر في السياسة التمويلية .</p>
<p>■ سيتم إجراء التسوية في ضوء عقود البيع الواردة من المطور وسيتم موافاتكم بها خلال الربع الأول من العام .</p>	<p>■ تضمن حساب مقدمات أثمان الشيخ زايد في ٢٠٢٢/١٢/٣١ نحو ٦٤,١٦٢ مليون جنية لم يتم تسويتها ولم توافنا الشركة ببيان تفصيلي لها مما له أثر على نتائج أعمال الشركة .</p> <p>■ يتعين موافاتنا ببيان تفصيلي لهذه المقدمات .</p>
<p>■ سيتم مراعاة ذلك مستقبلاً .</p>	<p>■ لم تقم الشركة بإرسال مصادقات لعملائها من مشتري الأراضي والعقارات وكذا الحسابات المدينة والدائنة وحساب التامينات لدى الغير في ٢٠٢٢/١٢/٣١ .</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>■ يتعين الالتزام بالقانون المشار إليه .</p>

<p>■ سيتم مراعاة ذلك مستقبلاً .</p>	<p>■ لم يتم موافقتنا بإقرارات الإدارة طبقاً لمعيار المراجعة رقم (٥٨٠) . ■ يتعين الالتزام بتطبيق معيار المراجعة المشار اليه .</p>
<p>■ سيتم مراعاة ذلك مستقبلاً .</p>	<p>■ تصوير قائمة التدفقات النقدية بما لا يتفق وأحكام معيار المحاسبة المصري رقم (٤) . ■ يتعين الالتزام بتطبيق المعيار .</p>
	<p>■ لم يتم الالتزام بمتطلبات الإفصاح الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية بتاريخ ٢٠٢١/١/١٢ حيث لم يتم الإفصاح عما يلي :-</p> <ul style="list-style-type: none"> - الجدول التحليلي بتواريخ إستحقاق الشيكات القائمة المستلمة من العملاء موزعة على فترات زمنية مناسبة مع فصل الشيكات المرتبطة بعقود تم تسليم العقارات المرتبطة بها بشكل مستقل . - أي عمليات إلغاء اعتراف بالشيكات المستلمة من العملاء لأسباب تختلف عن التحصيل مع بيان تلك الأسباب . - سعر الخصم المستخدم في حساب القيمة الحالية للشيكات المستلمة من العملاء المعترف بها ضمن حساب أوراق القبض عن وحدات لم يتم تسليمها وحساب التزامات عن شيكات مستلمة من العملاء . - ويتصل بما سبق عدم قيام الشركة بالإفصاح عما يلي :- - مصير عقود المشاركة التي تم توقيعها مع بعض المطورين العقاريين للاشطر ٨ ، ٩ وأرض هليوبوليس الجديدة (ق ٩٤) والتي تم اتخاذ قرار بفسخها وفقاً لقرار رئيس مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٠٢٢/٧/٦ وفي ضوء قيام الشركة برفع قضايا فسخ عقود المطورين . - ضم أجزاء من أراضي الشركة بمدينة زهراء المعادي لنهر الطريق للمنفعة العامة .

- تعاملات الشركة مع بنك الاستثمار العربي ضمن الأطراف ذوي علاقة والذي يمتلك نسبة ٢٠,٣٣٤ % من أسهم الشركة حيث يوجد عقد تسهيل ائتماني قصير الأجل بين الشركة والبنك بلغ رصيده في ٢٠٢٢/١٢/٣١ وفقاً لشهادة البنك ٨٤,٤٤٩ مليون جنيه
- استخدام مخصص الضرائب في سداد فروق فحص ضريبة كسب العمل عن سنوات سابقة بنحو ٢,١٩٧ مليون جنيه .

■ الأمر الذي نرى معه ضرورة الالتزام بمتطلبات الإفصاح الصادرة من الهيئة وكذا معايير المحاسبة المصرية . ■ سيتم مراعاة ذلك .

- وجود بعض أوجه القصور في قواعد الضبط والرقابة الداخلية وعدم تفعيل إدارة الرقابة الداخلية وعدم وجود دليل لإجراءات المراجعة مما نوصي معه بضرورة وضع الضوابط الكفيلة بأحكام الرقابة .

■ سيتم مراعاة ذلك .

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى :-

- تمسك الشركة حسابات 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 الإدارة 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
نائباً أول مدير الإدارة

(محاسبة / سلوى جمال السيد)

(محاسبة / مرام أحمد العزب)

يعتمد ،،،

وكيل الوزارة
القائم بأعمال مدير الإدارة

(محاسب / محسن فاروق محمود)