



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

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير ن.ش.م.م

السيد الاستاذ / زكريا عبد الفتاح حمزة

نائب رئيس قطاع الإفصاح والحوكمة - البورصة المصرية

تحية طيبة وبعد

نرفق لسيادتكم مع هذا رد الشركة على تقرير الجهاز المركزي للمحاسبات

عن القوائم المالية للشركة في ٢٠٢٣/٣/٣١ .

وإذ نشكر حسن تعاونكم .

نرجو ان تتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

مدير عام العلاقات العامة

ومسئول علاقات المستثمرين


د.ع.م. ابو عيش

" دكتور / كريم ابو عيش "



تحرير في ٢٠٢٣/٧/١٣

الرد على تقرير الجهاز المركزي للمحاسبات على الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية لشركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير في ٣١ / ٣ / ٢٠٢٣

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 ٣١ مارس ٢٠٢٣ ، 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 ابداء 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 رأى مراجعة على هذه القوائم المالية الدورية .</p> <p></p>

<p>■ سوف تقوم إدارة الشركة بتشكيل لجنة من الشئون المالية والشئون العقارية لبحث أسباب تلك الفروق .</p>	<p>أساس إبداء استنتاج متحفظ :-</p> <p>■ بلغ رصيد حساب عملاء أقساط أراضي بالمركز المالي في ٢٠٢٣/٣/٣١ نحو ٢٨١,٧٢٤ مليون جنيه بينما بلغ الرصيد بالدفاتر نحو ٢٨٩,١٩٤ مليون جنيه بفارق نحو ٧,٤٧٠ مليون جنيه .</p> <p>■ يتعين دراسة أسباب تلك الفروق وموافاتها بما انتهت اليه تلك الدراسة .</p>
<p>■ سيتم مراعاة ذلك .</p>	<p>■ عدم فصل شيكات أقساط العملاء والبالغة نحو ١٠٢٤,٦٨١ مليون جنيه من حساب العملاء وقيدها ضمن حساب أوراق القبض .</p> <p>■ يتعين استبعاد تلك الشيكات من حساب العملاء وقيدها بحساب أوراق القبض .</p>
<p>■ سوف سيتم دراسة ما ورد بالملاحظة وإجراء التسويات اللازمة في ضوء تلك الدراسة .</p>	<p>■ بلغت تكلفة ارض هليوبوليس الجديدة قطعة رقم (٩٤) ضمن حساب العمليات المشتركة في ٢٠٢٣/٣/٣١ نحو ٥٧٢,٦٠٦ مليون جنيه متضمنة نحو ١١٣,٦١١ مليون جنيه قيمة فوائد الشراء الآجل للأراضي بسعر ١٣,٢٥ % وبعد تأثيرها بقيمة التغيير في سعر فائدة الإقراض المعلن من البنك المركزي عن سداد كل قسط ربع سنوي متضمنة نحو ١,٣٥٤ مليون جنيه قيمة غرامات تأخير سداد أقساط بالمخالفة لمعيار الترتيبات المشتركة رقم (٤٣) .</p> <p>■ يتعين الالتزام بتطبيق المعيار المشار إليه .</p>
<p></p>	<p>■ بلغت تكلفة مخزون أرض هليوبوليس الجديدة قطعة رقم (٩٦) ضمن حساب المخزون في ٢٠٢٣/٣/٣١ نحو ١٣٣,٧٤١ مليون جنيه متضمنة نحو ٢٣,٦٦١ مليون جنيه تمثل فوائد الشراء الآجل للأراضي بسعر ٩,٢٥ % وبعد تأثيرها بقيمة التغيير في سعر فائدة الإقراض للبنك المركزي في تاريخ استحقاق كل دفعة وذلك بالمخالفة للفقرة رقم (١٨) من معيار المحاسبة المصري رقم (٢) .</p>

<p>■ سوف سيتم دراسة ما ورد بالملاحظة وإجراء التسويات اللازمة في ضوء تلك الدراسة .</p>	<p>■ يتعين الالتزام بتطبيق المعيار المشار اليه .</p>
<p>■ سوف يتم مراعاة ذلك</p>	<p>■ قامت الشركة برسمة ٥,٧٠٦ مليون جنيه تمثل قيمة أجور الإدارة الهندسية بالشركة على (أعمال مياه وصرف صحي وهي مشروعات تم الانتهاء منها) ومصروفات الاشطر من الأول إلى الرابع عشر بنحو ٣,٥٢٨ مليون جنيه .</p> <p>■ يتعين تحميل تلك الأجور على قائمة الدخل .</p>
<p>■ سوف تقوم الشركة بتحميل هذه المبالغ على الاشطر المتبقية لدى الشركة .</p>	<p>■ مازال حساب أعمال تحت التنفيذ يتضمن نحو ١١١,٩٢٣ مليون جنيه قيمة أعمال (كهرباء ، مياه ، طرق ... الخ) ونحو ٢٧,٤٤٥ مليون جنيه قيمة ما تم صرفه على الأشطر من الأول إلى الرابع عشر منذ سنوات دون فصل ما يخص كل مشروع من تلك المصاريف ودون تسويتها رغم الانتهاء من أعمال تلك الأشطر وبيعها .</p> <p>■ يتعين دراسة تلك المبالغ والعمل على تسويتها .</p>
<p>■ قامت الشركة بإجراء التصويب بقيد يومية مساعده رقم (٩٢) بتاريخ ٢٠٢٣/٤/٣٠ .</p>	<p>■ تم استبعاد قيمة سور القوات المسلحة ومخزن الشركة البالغ نحو ١,٩٩٢ مليون جنيه من حساب المشروعات الجاهزة تخفيضاً من حساب التزامات مرافق بالخطأ بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم (٢) المخزون .</p> <p>■ يتعين إجراء التصويب اللازم .</p>
<p>■ قامت إدارة الشئون المالية بتسليم الشيكات المرتدة من البنك إلى الشئون القانونية لاتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة في هذا الخصوص .</p>	<p>■ لم تقم الشركة بإثبات نحو ٣٢٠ الف جنيه بالدفاتر 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>■ يتعين إثباتها بالدفاتر واتخاذ ما يلزم من إجراءات قانونية .</p>



(Handwritten signature)

<p>■ سوف يتم الدراسة وعمل التسويات اللازمة .</p>	<p>■ تضمنت الإيرادات المتنوعة نحو ١,٩٧٨ 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>■ يتعين إجراء ما يلزم من تسويات .</p>
<p>■ سوف يتم التنسيق مع الشئون الفنية لحصر مساحة أرض زهراء المعادي على الطبيعة ومطابقتها بالدفاتر بالشركة .</p>	<p>■ ما زال لم نتحقق من صحة تكلفة أرض زهراء المعادي والبالغة نحو ٤١,٩٦٥ مليون جنيه بتكلفة ٢٩,٩ جنيه للمتر .</p> <p>■ يتعين حصر مساحة أرض زهراء المعادي على الطبيعة ومطابقتها بالدفاتر .</p>
<p style="text-align: center;"></p>	<p>الاستنتاج المتحفظ :-</p> <p>■ وفي ضوء فحصنا المحدود وباستثناء 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 ٣١ مارس ٢٠٢٣ وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية .</p>
<p>■ سيتم تسوية الاشطر التي تم تسليمها للجهات المختصة خلال الفترة القادمة وسيتم متابعة تسليم باقي الاشطر .</p>	<p>مع عدم اعتبار ذلك تحفظاً :-</p> <p>■ بلغت قيمة التزامات المرافق العامة في ٢٠٢٣/٣/٣١ نحو ١١٧,٠٣٢ مليون جنيه يقابلها تكاليف فعلية بنحو ١٥٧,٣١٢ مليون جنيه بحساب المشروعات الجاهزة لم يتم تسويتها على الرغم من تسليم معظم الأشطر للجهات المتخصصة .</p> <p>■ بتعين تسوية تلك المبالغ في ضوء التسليمات التي تمت للجهات المختصة .</p> <p style="text-align: center;"></p>

<p>■ قامت الشركة بتسوية المبلغ بقيد يومية مساعدة رقم (٩٣) بتاريخ ٢٠٢٣/٤/٣٠ .</p>	<p>■ بلغ المدفوع من مقدم ثمن قطعة الأرض رقم (٨) بلوك (س ٥٣) بالشطر التاسع نحو ٣,٨٨٣ مليون جنيه 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 دراسة تلك المبالغ وإجراء التسويات اللازمة .</p>	<p>■ تضمنت الأرصدة الدائنة نحو ٢٩١ الف جنيه قيمة فوائد مستحقة مرحلة منذ عدة سنوات غير معلوم طبيعتها .</p> <p>■ يتعين بحثه وإجراء ما يلزم من تسويات .</p>
<p>■ تقوم الشركة حالياً بدراسة البدائل التمويلية لتوفير السيولة لسداد مستحقات الشركة في أقرب فرصة</p>	<p>■ لم تقم الشركة بسداد فائدة القسط العاشر حق ٢٠٢٢/١٢/٣٠ البالغة نحو ٥,٢٣٢ مليون جنيه (للأرض رقم ٩٤ هليوبوليس الجديدة) والقسط الحادي عشر وفائدته بنحو ٢٧,٠٤٩ مليون جنيه حتى ٣/٣٠ مما يعرض الشركة لتحمل غرامات تأخير وفقاً لنص البند الخامس من العقد المبرم بتاريخ ٢٠١٩/١٢/٣١ والذي ينص على " دفع غرامة بواقع ١,٥ % شهرياً من قيمة القسط ابتداءً من خامس يوم من تاريخ استحقاق القسط حتى تاريخ السداد الخ " .</p> <p>■ يتعين العمل على توفير الموارد لتوفير السيولة لسداد مستحقات الشركة .</p>
<p>■ سيتم إقفال المقدمات طبقاً لمحاضر تسليم المبيعات .</p>	<p>■ تضمن حساب مقدمات في ٢٠٢٣/٣/٣١ نحو ١١٩,١٨٢ مليون جنيه لم يتم تسويتها .</p> <p>■ يتعين العمل على تسويتها لما له من اثر على نتائج أعمال الشركة .</p>
<p>■</p>	<p>■ ما زال حساب مخزون الأراضي يتضمن مساحة نحو ١٠٢ الف متر مربع والمتعدى عليها من قبل شركة المعادي للصناعات الهندسية (مصنع ٥٤ الحربي) .</p>



[Handwritten signature]

<p>■ الطعن رقم ٤٧٥٠٩ لسنة ٦٦ قضائية إدارية عليا. بالطعن على قرار محافظ القاهرة رقم ٢١٣١ لسنة ٢٠٠٨ بإستئصال مساحة ٢٤ ف ، ١٦ ط ، ١١ س من أراضي تقسيم الشركة لصالح مصنع ٥٤ ح والتعويض تداول بالجلسات ومؤجل لجلسة ٢٠٢٣/٩/٣ .</p> <p>وجاري رفع دعوى إغفال طلبات عن الحكم الاستئنافي رقمي ١٠٦٧٠ / ١٠٢٧٠ لسنة ١١١ ق والسابق موافاتكم بشهادة بما تم في النقض عليه .</p>	<p>■ يتعين متابعة القضايا الخاصة بتلك التعديلات .</p>
<p>■ سيتم بحث وتحليل الرصيد .</p>	<p>■ لم يتم تسوية مبلغ ٢٤ الف جنيه ، ٧٢ الف جنيه ضمن حساب أعمال تحت التنفيذ تخص عمليتي الإسكان المتوسط بالشرط الثالث عشر والسوق التجاري بالشرط الأول حيث لم نواف بطبيعة تلك المبالغ .</p> <p>■ يتعين بحث وتحليل هذا الرصيد لتسويته .</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 الشؤون 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 ٢٠٢٣/٣/٣١ نحو ٦٥,٢٥٩ مليون جنيه منها نحو ٦١,٢٩٥ مليون جنيه تخص سنوات سابقة بنسبة ٩٣,٨ % بالإضافة لتأخرات عملاء مشروع الشيخ زايد بنحو ١٩,٩٠٠ مليون جنيه مكون عنها اضمحلال بنحو ٢٥ مليون جنيه .</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 ٢٠٢٣ / ٣ / ٣١ نحو ٢١,٢٨٣ مليون جنيه يتمثل في التسهيلات الائتمانية المسحوبة من بنك الاستثمار العربي تحملت الشركة عنها أعباء تمويلية بنحو ٣,٠٨٩ مليون جنيه .</p> <p>■ نوصي بإعادة النظر في السياسة التمويلية .</p>
<p>■ سوف تقوم الشركة بإخطار البنك لموافقاتنا بكشف حساب .</p>	<p>■ لم نواف بكشف حساب البنك العربي الإفريقي والبالغ رصيده نحو ١٢٤ الف جنيه .</p> <p>■ يتعين موافاتنا بكشف حساب البنك .</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 .</p>	<p>■ وجود بعض أوجه القصور في قواعد الضبط والرقابة الداخلية ومنها عدم تفعيل إدارة الرقابة الداخلية وعدم وجود دليل لإجراءات المراجعة مما نوصي معه بضرورة وضع الضوابط الكفيلة بأحكام الرقابة .</p>
<p>ش.م.ك م.ن ٢٠٤٦</p> 	<p>مدير عام نائب مدير الإدارة (محاسبة / سلوى محمود على سليمان)</p> <p>وكيل الوزارة نائب أول مدير الإدارة (محاسبة / سلوى جمال السيد)</p>