



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 تقريرى مراقبى حسابات الشركة عن

القوائم المالية للشركة في ٢٠٢٣/١٢/٣١ .

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 ٢٠٢٤/٤/٢٧

الرد على تقرير مراقب الحسابات الخارجي على القوائم المالية لشركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٣

الرد عليها	الملاحظات
<ul style="list-style-type: none"> بخصوص المعالجة الخاصة بالفوائد ضمن تكلفة أرض هليوبوليس الجديدة والخاصة بعامي ٢٠٢٤ / ٢٠٢٥ سيتم التسوية المالية خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٤ . 	<ul style="list-style-type: none"> اثبتت الشركة تكلفة أراضي مدينة هليوبوليس الجديدة قطعتي ٩٤ و ٩٦ متضمنة فوائد عن الفترة من أول يناير ٢٠٢٤ وحتى ديسمبر ٢٠٢٥ بما يخالف معيار المحاسبة المصري رقم (١٤) " تكاليف الاقتراض " حيث أن أراضي مدينة هليوبوليس الجديدة أصول غير مؤهلة لرسملة تكاليف الاقتراض وقد بلغت قيمة تلك الفوائد مبلغ وقدره ٣١,٢٠٩,١١٨ جنيه مصري (إيضاح رقم ١٧ - ٨) .
<ul style="list-style-type: none"> سوف تقوم الشركة بتحديد الاراضي القابلة للاستخدام وتحميلها بنصيبها في التكاليف المشار اليها بالإضافة الى تحديد تكاليف المرافق الواجب تسليمها للجهات و اخطاركم بها . فيما يخص تحديد اساس تكاليف الاشطر فمرفق بيان يتضمن اساس حساب توزيع تلك التكاليف . 	<ul style="list-style-type: none"> بلغ رصيد أعمال تحت التنفيذ في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ وقدره ١٦٥,٤٨٧,١٧٠ جنيه مصري تتضمن تكاليف تخص الأشطر من الأول إلي الرابع عشر رغم الانتهاء من أغلب أعمال تلك الأشطر وبيعها كما لم يتم تحديد أساس توزيع تلك التكاليف علي الأشطر . (إيضاح رقم ٤)
<ul style="list-style-type: none"> سيتم مراعاة ذلك وموافاتكم بالتسوية اللازمة . 	<ul style="list-style-type: none"> بلغت التسويات علي الأرباح المرحلة مبلغ وقدره ١١٣,٧٩٦,٦٥٢ جنيه مصري تضمنت مبلغ ١١١,١٦٢,٣٨٢ جنيه مصري تسويات تخص سنوات سابقة لم يتم معالجة الأثر الضريبي لها ضمن الأرباح المرحلة مخالفة بذلك معيار المحاسبة المصري رقم (٢٤) " ضرائب الدخل "
<ul style="list-style-type: none"> ستقوم الشركة بمراجعة تطبيق المعيار بالفائدة الفعلية 	<ul style="list-style-type: none"> لم تقم الشركة بعرض العملاء طويلة الأجل طبقا لمعيار (٤٧) الأدوات المالية حيث تقاس تلك العملاء بالتكلفة المستهلكة . (إيضاح رقم ١٨ ب)



الرد على تقرير الجهاز المركزي للمحاسبات على القوائم المالية
لشركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٣

الرد عليها	الملاحظات
	<p><u>الى السادة / مساهمي شركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير :-</u></p> <p>راجعنا القوائم المالية لشركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية) خاضعة لأحكام القانون رقم (١٥٩) لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية وتعديلاته والمتمثلة في قائمة المركز المالي في ٢٠٢٣/١٢/٣١ وكذا قائمة الدخل والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية 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>
	<p><u>مسئولية مراقب الحسابات :-</u></p> <p>تنحصر 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 المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية خالية من أي أخطاء هامة ومؤثرة .</p>

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 رأى على كفاءة الرقابة الداخلية في المنشأة وتشمل عملية المراجعة أيضا تقييم مدى ملاءمة 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 أساسا مناسباً لإبداء رأينا على القوائم المالية .

أساس إبداء رأى متحفظ :-

■ تم إرسال العقود دون محاضر استلام الفيلات خلال عام ٢٠٢٢ وتم إرسال تلك المحاضر خلال عام ٢٠٢٣ وبالتالي تم إدراجها عند استلام تلك المحاضر وذلك في الربع الأول من عام ٢٠٢٣ .

■ تضمنت مبيعات العام المالي ٢٠٢٣ عدد (٢) فيلا بالشيخ زايد (فيلا ١٢٤ ، فيلا ١٤٧) تم تسليمها للعملاء خلال عام ٢٠٢٢ بقيمة ١٥,٧٣٢ مليون جنيه (تمثل حصة الشركة في المبيعات بنسبة ٦٠ %) كان يتعين تسويتها للأرباح المرحلة طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٥) السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والاختفاء .

■ بخصوص المعالجة الخاصة بالفوائد ضمن تكلفة أرض هليوبوليس الجديدة والخاصة بعامي ٢٠٢٤ / ٢٠٢٥ سيتم التسوية المالية خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٤ .

■ ما زال حساب تكلفة أرض هليوبوليس الجديدة قطعتي رقم (٩٤ ، ٩٦) تتضمن فوائد الاقساط المتبقية عن الفترة من ٢٠٢٤/١/١ حتى نهاية الجدولة وفوائد نتيجة لإعادة جدولة الاقساط بالقطعة رقم ٩٤ بنحو ٣١,٢٠٩ مليون جنيه بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم (١٤) تكاليف الاقتراض حيث ان أراضي مدينة هليوبوليس الجديدة أصول غير مؤهلة لرسملة تكاليف الاقتراض .

حسب



<p>■ سوف تقوم الشركة بتحديد الاراضي القابلة للاستخدام وتحميلها بنصيبها في التكاليف المشار اليها بالإضافة الى تحديد تكاليف المرافق الواجب تسليمها للجهات واخطاركم بها .</p> <p>■ فيما يخص تحديد اساس تكاليف الاشطر فمرفق بيان يتضمن اساس حساب توزيع تلك التكاليف .</p>	<p>■ تضمن حساب أعمال تحت التنفيذ نحو ١٣٧,٩٥٠ مليون جنيه تمثل قيمة أعمال مرافق (كهرباء ، مياه ، طرق ، صرف صحي) ونحو ٢٧,٤٤٠ مليون جنيه قيمة المنصرف على الأشطر من الأول إلى الرابع عشر دون فصل ما يخص كل شطر من تلك المصاريف أو تسويتها رغم الانتهاء من أغلب أعمال تلك الأشطر وبيعها مما يستلزم اجراء التصويبات اللازمة ومراعاة اثار ذلك على القوائم المالية .</p>
<p>■ قامت الشركة بتحميل المبلغ المشار اليه على الوحدات الغير مبيعة بالمشروع وتم تحميلهم على مبيعات عامي ٢٠٢٣/٢٠٢٤</p>	<p>■ تضمن حساب المشروعات الجاهزة (مشروع إسكان الشطر السابع) نحو ١,٤٦٢ مليون جنيه يمثل قيمة أتعاب التجاوز عن الإزالة لبعض مخالفات البناء التي تم تنفيذها رغم بيع اغلب وحدات المشروع مما يستلزم اجراء التصويبات اللازمة ومراعاة اثار ذلك على القوائم المالية .</p>
<p>■ سيتم مراعاة ذلك مستقبلاً .</p>	<p>■ تضمنت الإيرادات المتنوعة نحو ٤,٥٦٧ مليون جنيه تمثل قيمة أعمال ومقاييسات كهرباء تم تنفيذها بواسطة الشركة لعملائها ولم يتم خصم التكاليف الخاصة بها والمدرجة بحساب أعمال تحت التنفيذ على قائمة الدخل .</p>
<p>■ سيتم مراعاة ذلك وموافاتكم بالتسوية اللازمة .</p>	<p>■ تم تخفيض حساب الارباح المرحلة في ٢٠٢٣/١٢/٣١ بنحو ١١١,١٦٢ مليون جنيه يمثل تسويات لأخطاء محاسبية تمت خلال الاعوام السابقة دون تأثير الحساب بقيمة ما يخصها من ضرائب بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم (٢٤) ضرائب الدخل فقرة (٦١ أ) .</p>
<p>■ سيتم موافاتكم بالموقف التفصيلي للضرائب وسيتم تدعيم المخصص اذا تطلب الامر ذلك .</p>	<p>■ لم تتمكن من الحكم على مدى كافية مخصص الضرائب المكون والظاهر بالقوائم المالية في ٢٠٢٣/١٢/٣١ بنحو ٣,٠٤٦ مليون جنيه حيث دراسة الشركة غير وافية بشأن النزاع الضريبي لذلك المخصص وفي ضوء ما تم صرفه من فروق فحص ضريبي بنحو ٢,٦٣٤ مليون جنيه عن الاعوام من ٢٠١٧ حتى ٢٠٢٠ والتي تم خصمها من الارباح المرحلة</p>



عس

	<p>الرأى المتحفظ :-</p> <p>وفيما عدا تأثير ما تقدم فمن رأينا ان القوائم المالية المشار اليها اعلاه مع الايضاحات المتممة لها تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي لشركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير في ٢٠٢٣/١٢/٣١ وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذات التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة .</p>
<p>جاري مراجعة وحصر الفروق بمعرفة الشئون المالية والشئون العقارية وسيتم موافاتكم بالدراسة بالنتائج .</p>	<p>فقرة توجيه الانتباه :-</p> <p>بلغ رصيد حساب عملاء أقساط أراضي بالمركز المالي في ٢٠٢٣/١٢/٣١ نحو ٣٠٨,٨١٥ مليون جنيه بينما بلغ أرصدة العملاء بدفاتر الإدارة العقارية نحو ٣٠٧,٣٧١ مليون جنيه بفارق نحو ١,٤٤٤ مليون جنيه وكذا وجود فرق بين رصيد حساب عملاء الشيخ زايد بالمركز المالي وبين رصيده بدفاتر الإدارة العقارية بنحو ٢١,٦٠١ مليون جنيه .</p>
<p>سيتم مراعاة ذلك .</p>	<p>قامت الشركة باستبعاد قيمة الفوائد السابق رسملتها على حسابي مخزون اراضي وحساب ترتيبات مشتركة بالخطأ خلال السنوات السابقة والبالغة نحو ٨٣,٤٨٥ مليون جنيه وادراجها ضمن حساب الارباح المرحلة دون عرضها ضمن قائمة الدخل الشامل وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (١) معيار عرض القوائم المالية .</p>
<p>سيتم مراعاة ذلك خلال العام القادم</p>	<p>لم تقم الشركة بإرسال مصادقات للعملاء في ٢٠٢٣/١٢/٣١ .</p>
<p>قررت الجمعية العامة للشركة باجتماعها المنعقد في ٢٠٢٣/٦/١٥ تفويض مجلس إدارة الشركة في تعيين عضوين على الاقصى من ذوي الخبرة، على أن يتم العرض على أول جمعية عامة للاعتماد وفي ضوء ذلك وافق مجلس الادارة على تعيينها عضواً من ذوي الخبرة بمجلس الإدارة</p>	<p>قرر مجلس إدارة الشركة تعيين عضو بمجلس الإدارة من ذوي الخبرة والمرشح من قبل الشركة القابضة للتشييد والتعمير بالمخالفة للمادة (١٧٧) من القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ وبالمخالفة للمادة (٤) من قواعد قيد وشطب الاوراق المالية بالبورصة المصرية .</p>



عيسى





لحين العرض على أول جمعية عامة للشركة .

كما أن العضو من ذوي الخبرة المشار اليه تتوافر فيه كافة معايير الاستقلالية الواردة بقواعد قيد وشطب الأوراق المالية بالبورصة المصرية .

كما ان العضو من ذوي الخبرة ينطبق عليه أيضا شروط الاستقلالية المطلوبة طبقا للمادة ٤ لقواعد القيد والشطب هو عضو مجلس الإدارة غير التنفيذي من ذوي الخبرة الذي لا تربطه بالشركة أو بأي من أعضاء الإدارة التنفيذية العليا بها أو مراقب حساباتها أو شركتها الام أو أي من شركاتها التابعة أو الشقيقة أي رابطة عمل أو علاقة تعاقدية أو أي علاقة قد تؤدي الى وجود منفعة مادية من شأنها التأثير على قراراته، وليس زوج أو من الأقارب حتى الدرجة الثانية لأى من هؤلاء.

وبناء على ذلك فإن العضو من ذوي الخبرة ينطبق عليه الاتى :

- ١- انه لا يوجد اى من أقاربه حتى الدرجة الثانية يعمل أو سبق له العمل في الشركة أو في الإدارة التنفيذية العليا بها أو بالشركة الأم أو بالشركة التابعة له خلال السنتين السابقتين لتاريخ شغلة لعضوية مجلس الإدارة.
- ٢- أنه لا يوجد للعضو أو أحد أقاربه حتى الدرجة الثانية مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في العقود التي تعقد مع الشركة أو شركاتها التابعة خلال السنتين السابقتين لتاريخ شغلة لعضوية مجلس الإدارة، ما لم تكن هذه التعاقدات بناء على مناقصة أو ممارسة ودون شروط تفضيلية.
- ٣- لم يقدم أعمال استشارية، أو كان مراقب حسابات او شريكا له أو موظفاً لديه، او قدم أي خدمات أخرى سواء للشركة أو أي من الشركات الام أو الشركات التابعة أو الشقيقة خلال السنتين السابقتين لتاريخ شغلة لعضو مجلس الإدارة.
- ٤- لم يشغل عضوية مجلس إدارة الشركة كعضو مستقل لمدة ست سنوات متصلة.
- ٥- انه ليس لديه اى نسبة مساهمة في الشركة.

<p>■ كما أنه طبقاً للمادة ٦ من الشروط العامة لقيد الاوراق المالية فقرة ٨، والذي ينص على ألا يقل نسبة تمثيل المرآه في مجلس إدارة الشركة عن ٢٥% أو عضويتين على الاقل، حيث كان في وقت تعيينها يوجد عنصر نسائي واحد فقط، وبتعيينها تم استكمال عدد العنصر النسائي المطلوب وتوفيق الأوضاع بهذا الشأن.</p>	
<p>■ ممثلي شركات المعادي والنصر غير مخاطبين بأحكام القانون رقم ٨٥ لسنة ٨٣ المشار اليه وقد أكدت على ذلك فتوى الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع بمجلس الدولة ملف رقم (١٥٣٧/٤/٨٦) بتاريخ ٢٠٠٦/٢/١١ . علماً بأنه في جميع الأحوال يتم اخطار الجهات المساهمة بهذه البدلات لمراعاتها عند حساب مكافأة العضوية لممثليها.</p>	<p>■ يتم صرف بدلات حضور أعضاء مجلس إدارة الشركة ممثلي المال العام (عن شركة المعادي للتنمية والتعمير ، شركة النصر للإسكان والتعمير) وبصفتهم الشخصية بالمخالفة للقانون (٨٥) لسنة ١٩٨٣ .</p>
<p>■ سيتم مخاطبة مراقب الحسابات لإعداد تلك الاقرارات .</p>	<p>■ لم نواف بإقرارات الادارة طبقاً لمعيار المراجعة رقم (٥٨٠) .</p>
<p style="text-align: center;">  </p> <p style="text-align: center;">  </p>	<p>تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى :-</p> <p>■ تمسك شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير 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 الاصول والمخزون بمعرفة إدارة الشركة طبقاً للأصول المرعية .</p> <p>■ البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة المعد وفقاً لمتطلبات القانون (١٥٩) لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية وتعديلاته متفقة مع ما هو وارد بدفاتر الشركة وذلك في الحدود التي تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر .</p>

وكلاء الوزارة
نائبوا أول مدير الإدارة
(محاسبة/سلوى محمود علي) (محاسبة/سلوى جمال السيد) (محاسب/اشرف جمال محمد)

يعتمد ،،،

وكيل الوزارة
القائم بأعمال مدير الإدارة

(محاسب / أيمن محمد دسوقي)

عس

