

السيدة الاستاذة / هبة الله الصيرفي

رئيس قطاع الافصاح بالبورصة المصرية

تحية طيبة ... وبعد

نرفق لسيادتكم مع هذا رد الشركة على تقرير الجهاز المركزي للمحاسبات
عن المركز المالي للشركة في ٢٠١٩/٩/٣٠ .
واذ نشكر حسن تعاونكم .

نرجو ان تتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

مدير علاقات المستثمرين

استاذ / كريم ابو عيش "



تحرير في ٢٠١٩/١٢/١٨

الرد على تقرير مراقب الحسابات على الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية لشركة زهرام المعادى للاستثمار والتعمير فى ٣٠ / ٩ / ٢٠١٩

الرد عليه	الملاحظات
	<p>الى السادة / رئيس وأعضاء مجلس الإدارة :-</p> <p>المقدمة :-</p> <p>قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي المرقة لشركة زهرام المعادى للاستثمار والتعمير فى ٣٠ / ٩ / ٢٠١٩ ، وكذا قوائم الدخل والدخل الشامل والتغير فى حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن التسعة أشهر المنتهية فى ذات التاريخ ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغير ها من الإيضاحات المتممة الأخرى وإدارة الشركة هى المسئولة عن إعداد القوائم المالية الدورية هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفى ضوء القوانين السارية .</p> <p>وتحصر مسئوليتنا فى إبداء استنتاج على القوائم المالية الدورية فى 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 بصوره أساسية من أشخاص مسئولين عن الأمور المالية والمحاسبية ، وتطبيق إجراءات تحليلية ، وغير ها من إجراءات الفحص المحدود ، ويقبل الفحص المحدود جوهرياً فى نطاقه عن عملية مراجعة تتم طبقاً لمعايير المراجعة المصرية ، وبالتالي لا يمكننا الحصول على دراية بجميع الأمور الهامة التى قد يتم اكتشافها فى عمالة المراجعة ، وعليه فنحن لا نبدى رأى مراجعنا على هذه القوائم المالية .</p>



عمالة المراجعة فى
٢٠١٩

<p>سيتم مراعاة ذلك وإجراء الدراسات اللازمة .</p>	<p>وبناء على الفحص المحدود الذي قمنا به تبين ما يلي :- تضمنت الأصول الثابتة في ٢٠١٩/٩/٣٠ أصول مهلكة دفترياً بلغ ما أمكن حصره منها نحو ١,٠٤ مليون جنيه . يتعين إعادة النظر في العمر الإنتاجي المقدر ودراسة المنفعة الاقتصادية .</p>
<p>سيتم تسجيل حكم الصحة النفاذ بالشهر العقاري .</p>	<p>ما زالت الأصول الثابتة (مباني) تتضمن نحو ١٠٨ الف جنيه قيمة تكلفة ثلاث شقق مملوكة للشركة بمنطقة العجمي بالإسكندرية لم يتم تسجيلها نهائياً بالشهر العقاري حتي تاريخه بالرغم من صدور حكم صحة ونفاذ لهم . يتعين الانتهاء من التسجيل بالشهر العقاري .</p>
<p>تقوم الشركة بعمل دراسة جدوى مالية لتوضيح مصادر تمويل المساهمة في هذه الشركة وسيتم موافاة الجهاز بها .</p>	<p>لم توافقنا بدارسة جدوى اقتصادية للمساهمة بنسبة ٢٠% في رأس مال شركة النصر للتطوير العقاري والمشتراه من شركة مصر الجديدة باجمالي مبلغ ٤٨ مليون جنيه بالإضافة الي مصادر التمويل المالية لهذه المساهمة . يتصل بما سبق عدم قيام الشركة باستكمال نسبة المساهمة وذلك نتيجة عدم توافق السيولة اللازمة لديها للوفاء بالشيكات المستحقة خلال شهري ١٠٠٥ لسنة ٢٠١٩ البالغة قيمتها ٢٤ مليون جنيه حيث بلغت نسبة المساهمة حتي تاريخه ٥٠% فقط . يتعين موافاتنا بمدى جدية الشركة في الاستمرار واستكمال نسبة المساهمة ومصادر التمويل</p>
	<p>التأخير في الانتهاء من مشروع الشركة بإنشاء عدد (١٨) عمارة بالشطر السابع بمدينة زهراء المعادي مشروع (بالم الزهراء) والذي كان المقرر الانتهاء منه وفقاً للاتفاقات مع شركات المقاولات خلال شهري سبتمبر ونوفمبر ٢٠١٨ وبالرغم من هذا تم صرف معظم التعويضات وفقاً للقانون رقم ٨٤ لسنة ٢٠١٧ للمقاولين بالمستخلصات .</p>

<p>■ تم حث المقاولين علي سرعة الانتهاء من التنفيذ وفرض غرامات التأخير إذا لزم الأمر .</p>	<p>■ يتعين حث الشركات علي سرعة الانتهاء من التنفيذ وتطبيق غرامة التأخير المنصوص عليها بالعقد وعدم صرف التعويضات في حال عدم التزام المقاول بالبرنامج الزمني المعتمد للانتهاء .</p>
<p>■ جاري عمل مستخلص ختامي لأعمال (٧) صمات وإجراء القيود اللازمة لإقفالها بحساب المشروع وعات الجاهزة .</p>	<p>■ لم يتم عمل مستخلص ختامي للأعمال الخاصة بعدد (٧) صمات بالشطر السابع حتي تاريخه علي الرغم من تضمن أرباح مقدمات أثمان بيع الوحدات المباعة ضمن مجمل ربح ٢٠١٨/١٢/٣١ .</p> <p>■ يتعين اتخاذ اللازم بشأن الحصول علي المستخلص الختامي لتلك الأعمال لتحديد التكلفة الفعلية لها وإجراء التسويات اللازمة .</p>
<p>■ توالي الشركة جهودها لاسترداد تلك الاراضي المتعدى عليها .</p>	<p>■ ضمن تكلفة ارض مدينة زهراء المعادى مساحة ١٠٢ الف متر مربع بتكلفة نحو ٣,٢ مليون جنيه متعدى عليها من قبل شركة المعادى للصناعات الهندسية (مصنع ٥٤ الحرابي)</p> <p>■ نوصي بالمتابعة القضائية لاسترداد الأرض .</p>
<p>■ سيتم حصر الاصناف التي من الممكن الاستفادة منها من الاصناف الراكدة والتصرف في المتبقي .</p>	<p>■ يتضمن مخزن مهمات مياه وكهرباء والبالغ رصيده في ٢٠١٩/٩/٣٠ مبلغ نحو ١٥,٩ مليون جنيه العديد من الاصناف الراكدة منذ عدة سنوات .</p> <p>■ يتعين دراسة مدي الاستفادة من تلك الاصناف بما يعود بالنفع علي الشركة .</p>
<p>■</p>	<p>■ بلغت المتأخرات طرف العملاء (أراضي ، وحدات سكنية وإدارية ، ومجمع الحرابين) في ٢٠١٩ / ٩ / ٣٠ نحو ٢٤,٢ مليون جنيه ونسبة نحو ٢٥ % من المستحق السداد ومكون عنها مخصص ديون مشكوك في تحصيلها بمبلغ ٢٠ مليون جنيه</p>

التوقيع
التاريخ



<p>تبدل إدارة الشئون القانونية والعقارية قصارى جهدها لتنشيط أعمال تحصيل المتأخرات من العملاء .</p>	<p>وبلغ اجمالي الشيكات المرتدة من ١ / ١ / ٢٠١٩ / ٣٠ / ٩ / ٢٠١٩ من المتأخرات مبلغ نحو ٧ مليون جنيه .</p> <p>يتعين العمل على تنشيط التحصيل من العملاء وتطبيق بنود التعاقد في حال التأخير أو التوقف عن الدفع حفاظاً على حقوق الشركة واتخاذ الاجراءات القانونية حيال اصحاب الشيكات المرتدة .</p>
<p>سيتم تكثيف التسويق للوحدات غير المباعة خلال الفترة المقبلة .</p>	<p>لم يتم بيع عدد (١٠) وحدات من مشروع الشركة بالشطر العاشر بمدينة زهراء المعادي مشروع (٤٨) وحدة حتى تاريخه بالرغم من اكتمال المشروع منذ عدة سنوات .</p> <p>يتعين تكثيف الجهود التسويقية لبيع هذه الوحدات لماله من أثر على توفير السيولة النقدية للشركة وحتى يتم تحقيق عائد على المال المستثمر .</p>
<p>جاري حصر كافة المخالفين بأشطر المدينة واتخاذ الاجراءات القانونية تجاههم ومتابعة القضايا المرفوعة علي بعضهم .</p>	<p>مخالفة العديد من العملاء لبنود التعاقد البند السادس فقرة ٥/٦ وفقرة ٢/٦ (لكل من عملاء أراضي ، ووحدات بمدينة زهراء المعادي علي الترتيب .</p> <p>يتعين حصر كافة المخالفين في جميع اشطر مدينة الزهراء واتخاذ الاجراءات القانونية والعمل علي تحصيل الرسوم اللازمة عند تغيير النشاط ، وتحصيل التعويض عن كل متر مسطح من الارض التي لم يتم البناء عليها ودراسة فرض نسبة زيادة سنوية عن كل سنة تأخير طبقاً لبنود العقد وفسخ العقود مع المتوقفين عن البناء وإعادة طرح تلك الاراضي بالأسعار الحالية حفاظاً علي حقوق الشركة .</p>
<p> </p>	<p>تضمنت الايرادات المستحقة نحو ٦,٩ مليون جنيه قيمة فرائد تأخير عملاء الأراضي والوحدات السكنية والسوق التجاري ومجمع الحرفيين (كإيرادات متنوعة) حتى ٢٠١٢/٣١ ولم يتم إجراء التسويات اللازمة في ضوء إجمالي ما تم حسمه قضائياً أو تحصيله من العملاء حتى ٢٠١٩/٩/٣٠ .</p>

<p>توالى الشئون العقارية حصر كافة المتحصلات من العملاء وايضا ما تم حسمه قضائياً حتى تاريخه وإجراء التسويات اللازمة .</p>	<p>يتعين إجراء التسويات التصويبية اللازمة .</p>
<p>سيتم حصر كافة الأعمال التي يتم الانتهاء منها حتى يتم استرداد المبالغ المحببة بالبنوك وإضافتها للحساب الجاري للشركة .</p>	<p>ما زال حساب تأمينات الضمان البالغ نحو ٦١٢,٣ الف جنيه يتضمن أعمال تم الانتهاء منها .</p> <p>يتعين حصر كافة الاعمال المنتهية ومخاطبة الحي حتى يتم رد تلك المبالغ المحببة بحساب الشركة بالبنك كقطاع لهذه الخطابات حتى تتمكن الشركة من استخدامها .</p>
<p>سوف يتم اقفال الحسابات التي انتفي الغرض منها وإجراء التسويات اللازمة لهذه الارصدة .</p>	<p>تضمنت حسابات تأمين مرافق وأرصدة دائنة اخري وتأمينات اعمال وتأمينات نهائية العديد من المبالغ المتوقفة منذ عدة سنوات مرفق أرقام (١ ، ٢ ، ٣) بوضوح ذلك .</p> <p>يتعين دراسة هذه المبالغ وإجراء التسويات اللازمة لإقفالها لما لذلك من اثر على حسابات النتيجة .</p>
<p>تم عمل التصويات اللازمة .</p>	<p>تضمن حد / تأمين مزارد مبلغ ٤,٥ مليون جنيه تخصص حد / مقدمات اثمان اراضي والبالغ في ٣٠/٩/١٩,٢ نحو ٢٩,٩ مليون جنيه عن بيع ٣ قطع راضي مدارس بالشطر التاسع .</p> <p>يتعين اجراء التصويبات اللازمة ليظهر حد / المقدمات علي صحته بمبلغ نحو ٣٤,٤ مليون جنيه .</p>
<p></p> <p></p>	<p>ما زالت الشركة ثابتة علي اتباع سياسة الاصراف بالإيراد الناتج عن بيع الوحدات السكنية والأراضي والمحلات التجارية وفقا لسعر البيع (بقيمة المقدمات والأقساط المستحقة والمحصلة من العملاء) واستبعاد الايرادات المؤجلة في تاريخ البيع وثبات ارباح وفوائد التسييط عند استحقاق الاقساط السنوية بالرغم من انه تم استيفائها لكافة شروط الاصراف</p>

■ سيتم الدراسة وتطبيق ما ورد بالمعيار في الحدود التي تحقق مصلحة الشركة

بالإيراد من حيث الانتهاء الكامل من المشروع ووصوله للمدى الذي تتوفر فيه درجة كافية للتأكد بأن المنافع الاقتصادية المرتبطة بالمعاملة سوف تتدفق الي الشركة وأيضاً استلام العملاء لخدماتهم وأرضيهم .
■ يتعين الاعتراض بالإيراد في تاريخ البيع فيما عدا الفوائد علي الاقساط فإنه يتم الاعتراض بها عند تاريخ الاستحقاق والتحصيل وذلك وفقاً للفقرة (١٤) من معيار المحاسبة المصري رقم (١١) معيار الايراد .

■ سيتم دراسة تلك الفترات المذكورة وتدعيم المخصص في ضوء ذلك .

■ بلغ قيمة مخصص الضرائب في ٢٠١٩/٩/٣٠ نحو ٤٦ الف جنيه ولم يتم الفحص عن الاعوام من ٢٠١٣ حتي ٢٠١٨ للضريبة علي أرباح الأشخاص الاعترافية (ضريبة الدخل) ووجود طعن علي نتيجة الفحص لضريبة الميراثات وما في حكمها عن السنوات من ٢٠٠٥ وحتى ٢٠٠٧ ، وضريبة الدمغة عن السنوات من ٢٠٠٣ الي ٢٠٠٦ طبقاً لمطالبة الشركة بمبلغ ٥٠ الف جنيه وتم اعتراض الشركة عليه .
■ يتعين تدعيم المخصص في ضوء المبالغ المتوقّـع سدادها لمصلحة لـضرائب .

عبدالله بن
عبدالله بن



■ وفي ضوء فحصنا المحدود باستثناء ما جاء في الفقرات السابقة لم ينم الي علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي للشركة في ٢٠١٩/٩/٣٠ وعن أدائها المالي وتدققاتها النقدية عن التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية .

الاستنتاج :-

مدير عام
نائب مدير الإدارة

(محاسبة / لمياء محمد جمال الدين)

وكيل الوزارة
نائب أول مدير الإدارة

(محاسبة / عبير السيد سليم)

يعتمد ،،،

وكيل أول الوزارة
مدير الإدارة

(محاسبة / هادي محمد سعود عبد القوي)