

السيدة الاستاذة / هبة الله الصيرفي

مساعد رئيس البورصة المصرية

تحية طيبة .. وبعد

نرفق مع هذا تقرير الجهاز المركزي للمحاسبات عن القوائم المالية للشركة

في ٢٠٢٠/٦/٣٠ والوارد بتاريخ ٢٠٢٠/٨/٣١

وإذ نشكر حسن تعاونكم .

نرجو ان تتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

مدير علاقات المستثمرين

كريم ابو عيش

" استاذ / كريم ابو عيش "



تحرير في ٢٠٢٠/٨/٣١

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير
وارد رقم ٤٤
التاريخ ٢٠٢٠ / ٨ / ٢١
مرفقات

إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير

السيدة الأستاذة المهندسة / رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب
شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير

تحية طيبة.. وبعد ،

نتشرف بأن نرفق لسيادتكم طيه تقرير السيد / مراقب الحسابات عن الفحص المحدود
للقوائم المالية الدورية للشركة في ٢٠٢٠/٦/٣٠.

برجاء التفضل بدراسة ما ورد به من ملاحظات والإفادة بما يتم .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،

تحرير في: ٢٠٢٠ / ٨ / ٢١

وكيل وزارة

القائم بأعمال مديرة الإدارة

عبد السلام

(محاسبة / عبير السيد سليم)

تقرير

فحص محدود للقوائم المالية الدورية

لشركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠

إلى السادة / رئيس وأعضاء مجلس الإدارة :-
شركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المرفقة لشركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير شركة مساهمة مصرية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ ، وكذا قوائم الدخل والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ ، وملخصا للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى وإدارة الشركة هي المسنولة عن إعداد القوائم المالية الدورية هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية ، وتتنحصر مسئوليتنا في إبداء إستنتاج على القوائم المالية الدورية في ضوء فحصنا المحدود لها .

نطاق الفحص المحدود :-

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 إستفسارات 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 إكتشافها في عملية المراجعة ، وعليه فنحن لا نبدي رأى مراجعة على هذه القوائم المالية الدورية.

أساس إبداء إستنتاج متحفظ:-

- لم يتم عمل مستخلص ختامى للأعمال الخاصة بعدد (٧) عمارات بالشطر السابع حتى تاريخه على الرغم من تضمن أرباح مقدمات أثمان بيع الوحدات المباعة ضمن مجمل الربح في ٢٠١٨/١٢/٣١ .

يتعين إتخاذ اللازم بشأن الحصول على المستخلص الختامى لتلك الأعمال لتحديد التكلفة الفعلية لها وإجراء التسويات اللازمة.

هنا

- بلغت المتأخرات طرف العملاء (أراضي ، وحدات سكنية وإدارية ومجمع الحرفيين) في ٢٠٢٠/٦/٣٠ نحو ٢١,٤٠٧ مليون جنيه منها نحو ١٢,٩٥٢ تخص سنوات سابقة .
يتعين العمل على سرعة تحصيل تلك المتأخرات وتطبيق بنود التعاقد ، حفاظاً على حقوق الشركة ودراسة الإضمحلال في أرصدة متأخرات تلك العملاء.
- تضمنت الإيرادات المستحقة نحو ٦,٩ مليون جنيه قيمة فوائد تأخير على بعض العملاء منذ عام ٢٠١١ .
نوصى باتخاذ الإجراءات اللازمة لتحصيل الإيرادات المستحقة وإجراء التسويات اللازمة في ضوء إجمالي ما تم حسمه قضائياً أو تحصيله من العملاء حتى ٢٠٢٠/٦/٣٠ .
- ما زال حساب تأمينات خطابات الضمان البالغ نحو ٦١٦ ألف جنيه يتضمن أعمال تم الإنتهاء منها .
نوصى بحصر كافة الأعمال المنتهية ومخاطبة الحي حتى يتم رد تلك المبالغ المجنبة بحساب الشركة بالبنك كغطاء لهذه الخطابات حتى تتمكن الشركة من إستخدامها.
- بلغت قيمة حساب إلتزامات المرافق العامة في ٢٠٢٠/٦/٣٠ نحو ٧٧,٩٧٠ مليون جنيه تكلفة المرافق العامة بالأراضي المباعة .
نوصى بمخاطبة الحي لإستلام هذه المرافق لعدم إستمرار مسؤولية الشركة عنها وإقفالها في حساب المشروعات الجاهزة حين إستلام الحي لها.
- لم يتم تحميل قائمة الدخل بقيمة المساهمة التكافلية بواقع ٢,٥ في الألف من جملة الإيرادات السنوية وفقاً للمادة (٤٠) من القانون رقم (٢) لسنة ٢٠١٨ قانون التأمين الصحي الشامل.
يتعين تحميل قائمة الدخل بما يخصها من مصروفات الفترة.

الإستنتاج :

وفي ضوء فحصنا المحدود بإستثناء ما جاء في الفقرات 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 يونيو ٢٠٢٠ وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية .
مع عدم إعتبار ذلك تحفظاً :- هـ

- يتم صرف بدلات حضور أعضاء مجلس إدارة الشركة ممثلى المال العام بصفتهم الشخصية بالمخالفة للقانون ٨٥ لسنة ١٩٨٣ .
يتعين الإلتزام بما ورد بالقانون.
- لم يتم إعادة النظر فى الأعمار الإنتاجية المقدره والقيم التخريدية للأصول الثابته بصفة دورية وبما لا يتفق والفقرة رقم (٥١) من المعيار المحاسبى رقم (١٠) الخاص بالأصول الثابته وإهلاكاتها حيث بلغت قيمة الأصول الثابته فى ٢٠٢٠/٦/٣٠ نحو ٣,٢٩٢ مليون جنيه منها أصول مهلكة دفترياً بنحو ٢,١٦٤ مليون جنيه ولا زالت صالحة الإستخدام.
يتعين الإلتزام بما ورد بالمعيار المشار إليه .
- لم تقم الشركة حتى تاريخه بالحصول على العقد الموثق بشأن قطعة الأرض (رقم ٦ بالحي السابع عشر) المشتره من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بمدينة ٦ أكتوبر بالشيخ زايد بمساحة ٧٦,٢٥ فدان بإجمالى مبلغ ٥٩٩,٢ مليون جنيه على الرغم من إنتهاء سداد كافة الأقساط فى ٢٠١٨/٣ .
يتعين إتخاذ الإجراءات اللازمة بشأن توثيق العقد المحرر بين الشركة والهيئة حفاظاً على حقوق الشركة .
- تبين التأخر فى الإنتهاء من مشروع الشركة الخاص بإنشاء ١٨ عمارة بالشطر السابع والمسند لكل من شركة (أطلس و رولان) حتى تاريخه عن المواعيد المحددة فى شهرى ٩ ، ٢٠١٨/١١ وفقاً للتعاقدات المبرمة معهم على الرغم من مد فترة التنفيذ ستة أشهر وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (٧٩) بتاريخ ٢٠١٧/٦/٢٢ حتى ٣ ، ٢٠١٩/٥ وقرار مجلس الإدارة بتاريخ ٢٠٢٠/٢/١٠ بمد فترة التنفيذ حتى ٢٠٢٠/٧ .
يتعين حث المقاولون على سرعة الإنتهاء من المشروع للإستفادة منه مع مراعاة تطبيق الشروط الجزائية الواردة بالتعاقدات حال ثبوت تقاعس المقاولين .
- ضمن تكلفة أرض مدينة زهراء المعادى مساحة ١٠٢ ألف متر والمتعدى عليها من قبل شركة المعادى للصناعات الهندسية .
نوصى بمتابعة الإجراءات القانونية حفاظاً على حقوق الشركة وتضمين الإيضاحات المتممة مدى تأثير تكلفة تلك التعديت على القوائم المالية. هـام

- وجود وحدات غير مباعة تتمثل في عدد (١١٥) فيلا بمشروع باثيو زهراء بمدينة الشيخ زايد وعدد (٣٥) وحدة في مشروع بالم زهراء الشطر السابع وعدد (٤) وحدات بمشروع الشطر العاشر بمدينة زهراء المعادى .
- نوصى باتخاذ ما يلزم من إجراءات نحو تنشيط المبيعات لما لذلك من آثار على ربحية الشركة وعلى توفير السيولة النقدية للشركة.
- مخالفة العديد من العملاء لبنود التعاقد البند السادس لكل من (عملاء أراضى ، وحدات سكنية) بمدينة زهراء المعادى.
- نوصى بحصر كافة المخالفين فى جميع أقطر المدينة وإتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة والعمل على تحصيل الرسوم عند تغيير النشاط أو التوقف عن البناء.
- تم شراء أرض فضاء بمساحة ١٤٤٨١٦ متر بنحو ٥٩٥ مليون جنيه من شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير بمدينة هليوبوليس الجديدة تسدد على أقساط ربع سنوية تنتهى فى ٢٠٢٤/٦/٣٠ ، ولم نوافق حتى تاريخه بخطة الشركة فى كيفية إستغلال تلك الأرض .
- يتعين موافقتنا بخطة الشركة فى كيفية إستغلال تلك الأرض لما لذلك من أثر على ربحية الشركة والسيولة النقدية لديها.
- ضمن الأرصدة الدائنة نحو ٦٤٠ ألف جنيه قيمة المساهمة التكافلية عن عام ٢٠١٩ ولم يتم سدادها حتى تاريخه بالمخالفة للقانون (٢) لسنة ٢٠١٨ قانون التأمين الصحى الشامل.
- يتعين سداد قيمة المساهمة التكافلية عن عام ٢٠١٩ حتى لا تتعرض الشركة للغرامات المنصوص عليها بالقانون المذكور.
- عدم قيام الشركة بالإفصاح عن عقد المشاركة الخاص بتطوير وتنفيذ مشروع (باثيو زهراء) المبرم مع شركة بريميرا للإستثمار العقارى والمقام على الأرض المملوكة للشركة بالشيخ زايد والمتضمن نسب المشاركة وإلتزامات الشركة والمطور تجاه المشروع .
- يتعين الإفصاح عن العقد المذكور .
- بلغت الإستثمارات بغرض الإحتفاظ مبلغ ٢٤ مليون جنيه تمثل نسبة ١٠% من قيمة مساهمة الشركة فى شركة النصر للتطوير العقارى ، ولم نوافق بدراسات الجدوى والعوائد المتوقعة من هذا الإستثمار.
- يتعين موافقتنا بدراسة الجدوى والعوائد المتوقعة من هذا الإستثمار.

- بلغ رصيد حساب البنوك سحب على المكشوف في ٢٠٢٠/٦/٣٠ نحو ٥٠ مليون جنيه يتمثل في التسهيلات الإئتمانية المسحوبة من كلا من بنك قطر الوطنى وبنك الإستثمار العربى تحملت الشركة عنها أعباء تمويلية.
- يتعين العمل على تعظيم إيرادات الشركة من مشروعاتها حتى تتمكن من سداد إلتزاماتها والحد من الإعتقاد على التسهيلات الإئتمانية لما تتحمله من أعباء وفوائد.
- عدم إتفاق النظام الأساسى للشركة لأحكام القانون ١٤ لسنة ٢٠١٢ بشأن التنمية المتكاملة فى شبه جزيرة سيناء والقانون رقم (٤) لسنة ٢٠١٨ الخاص بتعديل أحكام القانون رقم (١٥٩) لسنة ١٩٨١ بشأن الشركات المساهمة.
- يتعين على الشركة تعديل النظام الأساسى ليتفق مع أحكام القوانين المشار إليها.
- لم تتضمن الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الإفصاح عن التعديلات الجديدة بمعايير المحاسبة المصرية الصادرة بقرار وزير الإستثمار رقم (٦٩) لسنة ٢٠١٩ وأثارها المحتملة على القوائم المالية عند التطبيق وفقاً لمتطلبات الفقرة (٣١) من معيار المحاسبة المصرى رقم (٥).
- يتعين الإفصاح عن الأثر المحتمل على القوائم المالية عند تطبيق تلك التعديلات.
- لم تظهر قائمة التدفقات النقدية ضمن أنشطة التشغيل أثر الفوائد المدفوعة وفوائد الودائع المحصلة طبقاً لمتطلبات الفقرة (٣١ ، ٣٢) من معيار المحاسبة المصرى رقم (٤) فى ضوء الإفصاح عن مصروفات تمويلية وفوائد ودائع ضمن قائمة الدخل.
- يتعين الإلتزام بما ورد بالمعيار المشار إليها.

تحريراً فى : ٢٠٢٠/٨/٣١

وكيل الوزارة
نائب أول مدير الإدارة
هشام على محمد
(محاسب / هشام على محمد)

يعتمد،،
وكيل وزارة
القائم بأعمال مدير الإدارة
عيسى
(محاسبة / عيسى السيد سليم)