



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

شركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير لن.م.م

السيدة الاستاذة / هبة الله الصيرفي

رئيس قطاع الافصاح بالبورصة المصرية

تحية طيبة ... وبعد

نرفق مع هذا تقرير الجهاز المركزي للمحاسبات عن القوائم المالية للشركة

في ٢٠١٩/٦/٣٠ والوارد بتاريخ ٢٠١٩/٨/٢٦

واذ نشكر حسن تعاونكم .

نرجو ان تفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

مدير علاقات المستثمرين

كريم ابو عيش

" استاذ / كريم ابو عيش "



تحرير في ٢٠١٩/٨/٢٦

الجمهورية العربية السورية
وزارة التخطيط
إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير
٢٠١٩ / ٨ / ٢١

صادر الإسكان ٢٩٤
٢٠١٩ / ٨ / ٢١

الجهاز المركزي للمحاسبات
إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير

السيدة الأستاذة المهندسة / رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب

لشركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير

تحية طيبة وبعد ،،

نتشرف بأن نرفق لسيادتكم طيه تقرير السيد / مراقب الحسابات عن الفحص
المحدود للقوائم المالية الدورية للشركة في ٢٠١٩/٦/٣٠.

برجاء دراسة ما ورد به من ملاحظات والإفادة بما يتم .

وتفضلوا بقبول فائق الإحترام ،،

وكيل أول وزارة

مدير الإدارة

(محاسبة / هدى محمد سعيد عبد الغني)

تحريراً في ٢٠١٩/٨/٢١

صادر الإسكان ٢٩٤
٢٠١٩/٨/٢١

الجهاز المركزي للمحاسبات
إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير

السيدة الأستاذة المهندسة / رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب

لشركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير

تحية طيبة وبعد ،،

نتشرف بأن نرفق لسيادتكم طيه تقرير السيد / مراقب الحسابات عن الفحص
المحدود للقوائم المالية الدورية للشركة في ٢٠١٩/٦/٣٠.

برجاء دراسة ما ورد به من ملاحظات والإفادة بما يتم .

وتفضلوا بقبول فائق الإحترام ،،

وكيل أول وزارة

مدير الإدارة



(محاسبة / هدى محمد سعيد عبد الغني)

تحريراً في ٢٠١٩/٨/٢١

تقرير

الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية

لشركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير فى ٢٠١٩/٦/٣٠

إلى السادة / رئيس وأعضاء مجلس الإدارة :-

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي المرفقة لشركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير فى ٢٠١٩/٦/٣٠ ، وكذا قوائم الدخل والدخل الشامل والتغير فى حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن الستة أشهر المنتهية فى ذات التاريخ ، وملخصا للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى وإدارة الشركة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الدورية هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفى ضوء القوانين السارية .

وتتخصر مسئوليتنا فى إبداء إستنتاج على القوائم المالية الدورية فى 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 فى نطاقه عن عملية مراجعة تتم طبقاً لمعايير المراجعة المصرية ، وبالتالي لا يمكننا الحصول على تأكيد بأننا سنصبح على دراية بجميع الأمور الهامة التى قد يتم إكتشافها فى عملية المراجعة ، وعليه فنحن لا نبدى رأى مراجعة على هذه القوائم المالية .

وبناءً على الفحص المحدود الذى قمنا به تبين مايلى :-

- تضمنت الأصول الثابتة فى ٢٠١٩/٦/٣٠ أصول مهلكة دفترىا بلغ ما أمكن حصره منها نحو ١,٠٣ مليون جنيه .

يتعين إعادة النظر فى العمر الإنتاجي المقدر ودراسة المنفعة الاقتصادية من هذه الأصول .

- ما زالت الأصول الثابتة (مباني) تتضمن نحو ١٠٨ ألف جنيه قيمة تكلفة ثلاث شقق مملوكة للشركة بمنطقة العجمي بالإسكندرية لم يتم تسجيلها نهائياً بالشهر العقاري حتى تاريخه بالرغم من صدور حكم صحة ونفاذ لهم .

يتعين الإنتهاء من التسجيل بالشهر العقاري .

- عدم تمكن الشركة من سداد الشيك المستحق عليها بتاريخ ٢٠١٩/٥/٣٠ بمبلغ ١٢ مليون جنيه والذى يمثل دفعه من مساهمتها فى رأس مال شركة النصر للتطوير العقاري بإجمالى مبلغ ٤٨ مليون جنيه والمشتراة من شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير نظراً لعدم توافر السيولة اللازمة و لم نواف حتى تاريخه بدراسة الجدوى المالية والاقتصادية التى توضح مصادر تمويل الأقساط المستحقة على الشركة والبالغة ٣٦ مليون جنيه .

يتعين موافاتنا بدراسة متكاملة موضح بها مصادر التمويل لهذه المساهمة .

- التأخر فى الإنتهاء من مشروع الشركة بإنشاء عدد (١٨) عمارة بالشطر السابع بمدينة زهراء المعادي مشروع (بالم الزهراء) والذى كان المقرر الإنتهاء منه وفقاً للتعاقداً مع شركات المقاولات خلال شهرى سبتمبر ونوفمبر ٢٠١٨ .

يتعين حث الشركات على سرعة الإنتهاء من التنفيذ وتطبيق غرامة التأخير المنصوص عليها بالعقود إذا لزم الأمر .

- 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 ربح ٢٠١٨/١٢/٣١ .

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

- ضمن تكلفة أرض مدينة زهراء المعادي مساحة ١٠٢ ألف متر مربع بتكلفة نحو ٣,٢ مليون جنيه متعدى عليها من قبل شركة المعادي للصناعات الهندسية (مصنع ٥٤ الحربي).

نوصى بالمتابعة القضائية لإسترداد الأرض .

- يتضمن مخزن مهمات مياة وكهرباء والبالغ رصيده فى ٢٠١٩/٦/٣٠ مبلغ نحو ١١,٤ مليون جنيه العديد من الأصناف الراكدة منذ عدة سنوات .

يتعين دراسة مدى الإستفادة من تلك الأصناف بما يعود بالنفع على الشركة .

- بلغت المتأخرات طرف العملاء (أراضي - وحدات سكنية وإدارية ،ومجمع الحرفيين) نحو ٢٦,٥ مليون جنيه وبنسبة ٣٤,٥% من إجمالي المستحق السداد والمكون عنها مخصص ديون مشكوك فى تحصيلها بمبلغ ٢٠ مليون جنيه.

يتعين العمل على تنشيط التحصيل من العملاء وتطبيق بنود التعاقد فى حال التأخير أو التوقف عن الدفع حفاظاً على حقوق الشركة .

- لم يتم بيع عدد (١٠) وحدات من مشروع الشركة بالشطر العاشر بمدينة زهراء المعادي مشروع (٤٨) وحدة حتى تاريخه بالرغم من إكمال المشروع منذ عدة سنوات .

يتعين تكثيف الجهود التسويقية لبيع هذه الوحدات لما له من أثر على توفير السيولة النقدية للشركة وحتى يتم تحقيق عائد على المال المستثمر.

- مخالفة العديد من العملاء لبنود التعاقد البند السادس فقرة ٥/٦ وفقرة ٢/٦ (لكل من عملاء أراضي ، ووحدات) على الترتيب .

يتعين حصر كافة المخالفين فى جميع أشطر مدينة الزهراء وإتخاذ الإجراءات القانونية والعمل على تحصيل الرسوم اللازمة عند تغيير النشاط ، وتحصيل التعويض عن كل متر مسطح من الأرض التى 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 الأراضي بالأسعار الحالية حفاظاً على حقوق الشركة .

- تضمنت الإيرادات المستحقة نحو ١١,١ مليون جنيه قيمة فوائد تأخير عملاء الأراضي والوحدات السكنية والسوق التجاري ومجمع الحرفيين (كإيرادات متنوعة) حتى ٢٠١١/١٢/٣١ ولم يتم إجراء التسويات اللازمة في ضوء إجمالي ما تم حسمه قضائياً أو تحصيله من العملاء حتى ٢٠١٩/٦/٣٠ .

يتعين إجراء التسويات التصويبية اللازمة .

- مازال حساب تأمينات خطابات الضمان البالغ نحو ٦١٢,٣ ألف جنيه يتضمن أعمال تم الإنتهاء منها .

يتعين حصر كافة الأعمال المنتهية ومخاطبة الحي حتى يتم رد تلك المبالغ المجنبة بحساب الشركة بالبنك كغطاء لهذه الخطابات حتى تتمكن الشركة من استخدامها .

- بلغ رصيد حساب بنوك سحب على المكشوف في ٢٠١٩/٦/٣٠ نحو ٤٥ مليون جنيه من التسهيل الائتماني المسحوب من كلي من بنك قطر الوطني الاهلي وبنك الإستثمار العربي وقد تحملت الشركة عنه أعباء تمويلية بنحو ٥,٣ مليون جنيه .

يتعين العمل على تعظيم إيرادات الشركة من مشروعاتها حتى تتمكن من سداد التزاماتها والحد من الإعتماد على التسهيلات الائتمانية لما تتحمله من أعباء وفوائد .

- بلغ رصيد النقدية لدى البنوك نحو ٧,٨ مليون جنيه في ٢٠١٩/٦/٣٠ في حين بلغ رصيد السحب على المكشوف نحو ٤٥ مليون جنيه في ذات التاريخ .

يتعين مراعاة الحد الأدنى للنقدية بما يضمن إستمرار قدرة الشركة على الوفاء بالتزاماتها مع إتخاذ ما يلزم بشأن زيادة التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل .

- بلغ قيمة مخصص الضرائب في ٢٠١٩/٦/٣٠ نحو ٤٦ ألف جنيه ولم يتم الفحص عن الأعوام من ٢٠١٣ حتى ٢٠١٨ للضريبة على أرباح الأشخاص الإعتبارية (ضريبة الدخل) ووجود طعن على نتيجة الفحص لضريبة المرتبات وما في حكمها عن السنوات من ٢٠٠٥ وحتى ٢٠٠٧ ، وضريبة الدمغة عن السنوات من ٢٠٠٣ إلى ٢٠٠٦ طبقاً لمطالبة الشركة بمبلغ ٥٠ ألف جنيه وتم اعتراض الشركة عليه .

يتعين تدعيم المخصص في ضوء المبالغ المتوقع سدادها لمصلحة الضرائب .

الإستنتاج

- وفى ضوء فحصنا المحدود لم ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح فى جميع جوانبها الهامة عن المركز المالى للشركة فى ٢٠١٩/٦/٣٠ وعن أدائها المالى وتدفقاتها النقدية عن الستة أشهر المنتهية فى ذلك التاريخ.

تحريراً فى : ٢٠١٩/٨/٢١ .

مدير عام

نائب مدير الإدارة

لمياء محمد جمال الدين
(محاسبة / لمياء محمد جمال الدين)

وكيل الوزارة

نائب أول مدير الإدارة

عبيد السيد سليم
(محاسبة / عبيد السيد سليم)

يعتمد ،،،

وكيل أول الوزارة

مدير الإدارة

هدى محمد سعيد
(محاسبة / هدى محمد سعيد عبد الغنى)