

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

السيدة الاستاذة / هبة الله الصيرفي

رئيس قطاع الاصحاح بالبورصة المصرية

تحية طيبة . . . وبعد

نرفق مع هذا تقرير الجهاز المركزي للمحاسبات عن القوائم المالية للشركة

في ٢٠١٩/٩/٣٠ والوارد بتاريخ ٢٠١٩/١١/١٣

واذ نشكر حسن تعاونكم .

نرجو ان تتفضلو بقبول فائق الاحترام ،،،

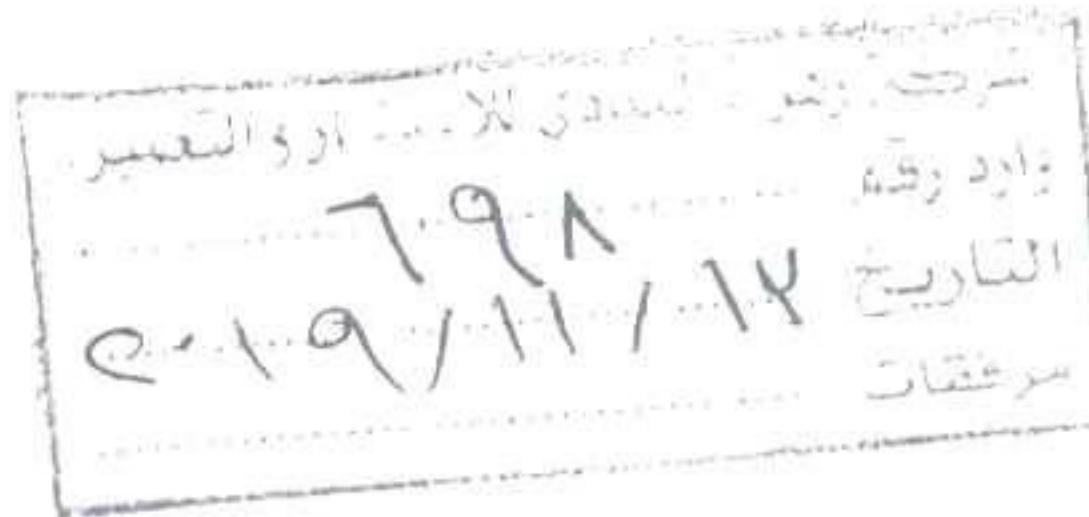
مدير علاقات المستثمرين

كرم ابو عيش

" استاذ / كريم ابو عيش "



تحرير في ٢٠١٩/١١/١٣



الجهاز المركزي للمحاسبات

إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير

السيدة الأستاذة المهندسة / رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب

لشركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير

تحية طيبة وبعد ،

نشرف بأن نرفق لسيادتكم طيه تقرير السيد / مراقب الحسابات عن الفحص  
المحدود للقوائم المالية الدورية للشركة في ٢٠١٩/٩/٣٠ .

برجاء دراسة ما ورد به من ملاحظات والإفادة بما يتم .

وتفضلو بقبول فائق الاحترام ،

وكيل أول وزارة

مدير الإدارية

  
( محاسبة / هدى محمد سعيد عبد الغني )

تحرير في ٢٠١٩/١١/١٣

الجهاز المركزي للمحاسبات  
ادارة مراقبة حسابات الاسكان والتعهير

تقرير

الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية

لشركة زهراء المعادى للاستثمار والتعهير فى ٢٠١٩/٩/٣٠

إلى السادة / رئيس وأعضاء مجلس الإدارة :-

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي المرفقة لشركة زهراء المعادى للاستثمار والتعهير فى ٢٠١٩/٩/٣٠ ، وكذا قوائم الدخل والدخل الشامل والتغير فى حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن التسعة أشهر المنتهية فى ذات 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 وفى ضوء القوانين السارية .

وتتحصر 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 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 .

### وبناء على الفحص المحدود الذى قمنا به تبين ما يلى :-

- تضمنت الأصول الثابتة فى ٢٠١٩/٩/٣٠ أصول مهلكة دفتريا بلغ ما أمكن حصره منها نحو ٤,٠٠ مليون جنيه.

يتعين إعادة النظر في العمر الإنتاجي المقدر ودراسة المنفعة الاقتصادية .

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

- لم توافنا الشركة بدراسة جدوى اقتصادية لمساهمة بنسبة ٢٠٪ في رأس مال شركة النصر للتطوير العقاري والمشترى من شركة مصر الجديدة بإجمالي مبلغ ٤٨ مليون جنيه بالإضافة إلى مصادر التمويل المالية لهذه المساهمة .

يتصل بما سبق عدم قيام الشركة بإستكمال نسبة المساهمة وذلك نتيجة عدم توافر السيولة اللازمة لديها للوفاء بالشيكات المستحقة عليها خلال شهرى ٥، ١٠ لسنة ٢٠١٩ البالغة قيمتها ٢٤ مليون جنيه حيث بلغت نسبة المساهمة حتى تاريخه ٥٪ فقط .

يتعين موافاتنا بمدى جدية الشركة في الإستمرار وإستكمال نسبة المساهمة ومصادر التمويل.

- التأخر في الإنتهاء من مشروع الشركة بإنشاء عدد (١٨) عمارة بالشطر السابع بمدينة زهراء المعادي مشروع (بالم زهراء) والذي كان المقرر الإنتهاء منه وفقاً للتعاقدات مع شركات المقاولات خلال شهرى سبتمبر ونوفمبر ٢٠١٨ وبالرغم من هذا تم صرف معظم التعويضات وفقاً للقانون رقم ٨٤ لسنة ٢٠١٧ للمقاولين بالمستخلصات .

يتعين حث الشركات على سرعة الإنتهاء من التنفيذ وتطبيق غرامة التأخير المنصوص عليها بالعقود وعدم صرف التعويضات في حال عدم التزام المقاول البرنامج الزمني المعتمد للإنتهاء .

- لم يتم عمل مستخلص ختامي 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 الختامي 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).

نوصي بالمتابعة القضائية لاسترداد الأرض.

- يتضمن مخزن مهامات مياة وكهرباء والبالغ رصيده في ٢٠١٩/٩/٣٠ مبلغ نحو ١٥,٩ مليون جنيه العديد من الأصناف الراكرة منذ عدة سنوات.

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

- بلغت المتأخرات طرف العملاء (أراضي، وحدات سكنية وإدارية، ومجمع الحرفيين) في ٢٠١٩/٩/٣٠ نحو ٢٤,٢ مليون جنيه وبنسبة نحو ٢٥% من المستحق السداد ومكون عنها مخصص ديون مشكوك في تحصيلها بمبلغ ٢٠ مليون جنيه وبلغ إجمالي الشيكات المرتدة من ٢٠١٩/١/١ حتى ٢٠١٩/٩/٣٠ من المتأخرات مبلغ نحو ٧ مليون جنيه.

يتعين العمل على تنشيط التحصيل من العملاء وتطبيق بنود التعاقد في حال التأخير أو التوقف عن الدفع حفاظاً على حقوق الشركة وإتخاذ الإجراءات القانونية حيال أصحاب الشيكات المرتدة.

- 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 الجهد التسويقي 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 فقره ٥/٦ وفقرة ٢/٦ (لكل من عملاء أراضي، ووحدات بمدينة زهراء المعادي) على الترتيب.

يتعين حصر كافة المخالفين في جميع أشطر مدينة الزهراء وإتخاذ الإجراءات القانونية والعمل على تحصيل الرسوم الازمة عند تغيير النشاط، وتحصيل التعويض عن كل متر مسطح من الأرض التي لم يتم البناء عليها ودراسة فرض نسبة زيادة سنوية عن كل سنة تأخير طبقاً لبنود العقد وفسخ العقود مع المتوفقيين عن البناء وإعادة طرح تلك الأراضي بالأسعار الحالية حفاظاً على حقوق الشركة.

- تضمنت الإيرادات المستحقة نحو ٦,٩ مليون جنيه قيمة فوائد تأخير عملاء الأراضي والوحدات السكنية والسوق التجاري ومجمع الحرفين ( الإيرادات متنوعة ) حتى ٢٠١١/١٢/٣١ ولم يتم إجراء التسويات اللازمة في ضوء إجمالي ماتم حسمه قضائياً أو تحصيله من العملاء حتى ٢٠١٩/٩/٣٠ .  
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 الحى حتى يتم رد تلك المبالغ المجندة بحساب الشركة بالبنك كخطاء لهذه الخطابات حتى تتمكن الشركة من استخدامها .
- تضمنت حسابات تأمين مرافق و أرصدة دائنة أخرى وتأمينات أعمال وتأمينات نهائية العديد من المبالغ المتوقفة منذ عدة سنوات مرفق أرقام ( ١ ، ٢ ، ٣ ) يوضح ذلك .  
يتعين دراسة هذه المبالغ وإجراء التسويات اللازمة لاقفالها لما لذلك من أثر على حسابات النتيجة .
- تضمن ح / تأمين مزاد مبلغ ٤,٥ مليون جنيه تخص ح / مقدمات أثمان أراضي والبالغ في ٢٠١٩/٩/٣٠ نحو ٢٩,٩ مليون جنيه عن بيع ٣ قطع أراضي مدارس بالشطر التاسع .  
يتعين إجراء التصويبات اللازمة ليظهر ح / المقدمات على صحته بمبلغ نحو ٤,٤ مليون جنيه .
- مازالت الشركة ثابتة على إتباع سياسة الاعتراف بالإيراد الناتج عن بيع الوحدات السكنية والأراضي و المحلات التجارية وفقاً لسعر البيع ( بقيمة المقدمات والأقساط المستحقة والمحصلة من العملاء ) وإستبعاد الإيرادات المؤجلة في تاريخ البيع وإثبات أرباح وفوائد التقسيط عند إستحقاق الأقساط السنوية بالرغم من أنه تم استيفائها لكافة شروط الاعتراف بالإيراد من حيث الإنتهاء الكامل من المشروع ووصوله للمدى الذي تتوافق فيه درجة كافية للتأكد بأن المنافع الاقتصادية المرتبطة بالمعاملة سوف تتدفق إلى الشركة وأيضاً إستلام العملاء لوحداتهم وأراضيهم .

يتعين الإعتراف بالإيراد في تاريخ البيع فيما عدا الفوائد على الأقساط فإنه يتم الإعتراف بها عند تاريخ الاستحقاق و التحصيل وذلك وفقاً للفقرة (١٤) من معيار المحاسبة المصري رقم (١١) معيار الإيراد .

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

الاستنتاج

- وفي ضوء فحصنا المحدود باستثناء ما جاء في الفقرات السابقة لم يتم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المرفقة لا تعبر بعدها ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالى للشركة فى ٢٠١٩/٩/٣٠ وعن أدائها المالى وتدفقاتها النقدية عن التسعة أشهر المنتهية فى ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية

تحرير في: ٢٠١٩/١١/٣

مذکور عام

نائب مدير الادارة

طباً و مُحَمَّداً ( عليهما السلام )  
( محاسبة / لمياء محمد جمال الدين ) وكيل الوزارة  
نائب أول مدير الادارة

٤/ نجفه حزال ذلي  
(محاسبة / عبير السيد سليم)  
يعتمد ، ،

وكيل أول الوزارة

مدير الادارة

(محاسبة / هدى محمد سعيد عبد الغنى )