



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

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير ن.ش.م.م

السيد الدكتور / محمد عبدالحفيظ
مساعد رئيس البورصة والمشرف على قطاع الإفصاح والحوكمة
البورصة المصرية

تحية طيبة وبعد

أتشرف بأن أرفق مع هذا تقرير الجهاز المركزي للمحاسبات عن القوائم المالية للشركة
في ٢٠٢٦/٣/٣١ والوارد إلينا في ٢٠٢٦/٧/١٣.
واذ نشكر حسن تعاونكم .
نرجو ان تتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

مدير عام العلاقات العامة
ومسئول علاقات المستثمرين

كريم ابو عيش
" دكتور / كريم ابو عيش "



تحرير في ٢٠٢٦/٧/١٣

الجهاز المركزي للمحاسبات
إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير

السيدة المهندسة / الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب

شركة زهراء المعادي للإستثمار والتعمير

تحية طيبة وبعد ،،،

أتشرف بأن أرفق لسيادتكم طيه تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية

للشركة في ٣١ / ٣ / ٢٠٢٦

برجاء دراسة ما ورد بالتقرير واتخاذ ما يلزم .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،

وكيل أول الوزارة
مدير الإدارة

د. غادة ط
م

(دكتورة محاسبة / غادة عمر محمد عبد العزيز)

تحريراً في : ٢٠٢٦ / ٧ / ٩

تقرير

الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية
لشركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير

في ٢٠٢٦/٣/٣١

السادة / رئيس وأعضاء مجلس الإدارة

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المرفقة لشركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير في ٢٠٢٦/٣/٣١، وكذا قوائم الدخل والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك 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 وتختصر مسئوليتنا في إبداء استنتاج 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 استفسارات 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 اكتشافها في عملية المراجعة، وعليه فنحن لا نبدي رأى مراجعة على هذه القوائم المالية الدورية.

أساس إبداء استنتاج متحفظ :-

- تحميل مشروع المشاركة المبرم مع شركة مدينة مصر عن قطعتي ارض (٩٤ ، ٩٦) بمدينة هليوبوليس الجديدة بفوائد تمويل بنحو ٣١,٦١٧ مليون جنيه منها نحو ١٢ مليون جنيه فروق فوائد لعدد ٦ أقساط عن فترات سابقة قبل التعاقد مع المطور في ٢٠٢٤/١٠ بالمخالفة لمعيار

المحاسبة المصرية رقمي (٢) ، (١٤) تكاليف الإقراض حيث لم يتم المطور بإجراء أي تحسينات على أرض المشروع ، هذا بخلاف عدم تأثير القوائم المالية بنحو ٥,٥٠٤ مليون جنيه قيمة فروق فوائد عن الفترة من ٢٠٢٤/١٢ حتى ٢٠٢٥/٩ .

- اعتماد الشركة في تحقيق إيراداتها والبالغة نحو ٢٣٣,٣١٣ مليون جنيه على مشروع عقد المشاركة مع شركة مدينة مصر فقط والمدرجة بالمخالفة لمتطلبات معايير المحاسبة المصرية على النحو التالي:-

- اثبات إيرادات تخص السنة المالية ٢٠٢٥ بنحو ١٣٣,٣ مليون جنيه عن المسدد في يناير ٢٠٢٦ تمثل ٥٠٪ من الحد الأدنى المضمون للإيراد المستحق في ٢٠٢٥/١٠/٢٣ بالمخالفة لأساس اعداد القوائم المالية طبقاً للاستحقاق المحاسبي والوارد بمعيار رقم (١) عرض القوائم المالية و كذا معيار رقم (٥) السياسات المحاسبية وما لذلك من اثر على نتائج الاعمال والارباح المرحلة .

- ادراج مبلغ ١٠٠ مليون جنيه (دفعة مقدمة من الحد الأدنى المضمون) ضمن إيرادات المشاركات بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصرية رقم (٤٨) إيرادات العقود مع العملاء .

- عدم كفاية مخصص خسائر ائتمانية المكون بنحو ٣,١٣٥ مليون جنيه مقابل فوائد تأخير بنحو ٧ مليون جنيه على مديونيات عملاء أراضي ووحدات سكنية ترجع لأكثر من ٢٠ عام دون تحصيلها .

- لم يتم إعادة النظر في الأعمار الإنتاجية المقدرة و القيم التخريدية للأصول الثابتة بصفة دورية بالمخالفة للفقرة رقم (٥١) من المعيار المحاسبي رقم (١٠) للأصول الثابتة وإهلاكاتها

الاستنتاج المتحفظ :-

- وفي ضوء فحصنا المحدود باستثناء ما جاء في الفقرات السابقة لم يتم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي للشركة في ٢٠٢٦/٣/٣١ وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

مع عدم اعتبار ذلك تحفظاً :-

- لم يتم الإفصاح بالإيضاحات المتممة للقوائم المالية للشركة عن النزاع القضائي القائم بشأن قطعة أرض رقم (٩٤) بمشروع مدينة هليوبوليس الجديدة مع شركة ليوبارد للمقاولات لفسخ التعاقد و إلزامه بتسليم الأرض و الصادر بشأنها حكم استئناف بعدم قبول الدعوة وكذا أوجه عدم التزام شركة مدينة مصر ببعض الشروط الجوهرية بعقد المشاركة - رغم ما قد يترتب ذلك من اثار على المركز المالي ونتائج الاعمال في ٢٠٢٦/٣/٣١ وبما لا يتفق ومتطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (١) عرض القوائم المالية .

- مازالت الشركة تقوم بعرض حساب شيكات أقساط مستحقة علي العملاء والبالغة نحو ٦٠٣,٠٨٩ مليون جنيه في قائمة المركز المالي ضمن حساب مدينو بيع أقساط بدلاً من أوراق القبض ، مع تضمين حساب أوراق القبض نحو ٦٩٠ ألف جنيه قيد شيكات متقدمة ترجع لأعوام سابقة دون تجديد بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم (١) عرض القوائم المالية .

- عدم قدره الشركة علي الاستفادة باستثماراتها لعدد قطع أراضي بالشرط الثامن والبالغة نحو ١٠,٠٨٢ مليون جنيه والمدرجة بمشروعات المشاركة من ٢٠٢١/٩ لوجود نزاع قضائي مع شركة بريميم عن اعمال تطوير وتنفيذ عدد (٥) عمارات بحد ادني مضمون للإيراد بنحو ٢٢٩,٨٩ مليون جنيه .

- عدم التزام المطور شركة برايت سيتي بسداد نحو ٢٨,٣٢٠ مليون جنيه قيمة الدفعة المستحقة عن السنة الثانية من الحد الأدنى المضمون من الايراد طبقاً لملحق عقد مشاركة المؤرخ ٢٠٢٤/٧/٨ لعدم استخراج تراخيص البناء .

- وجود متاخرات طرف العملاء (أراضي و وحدات سكنية وادارية ومجمع الخرفيين) في ٢٠٢٦/٣/٣١ نحو ٩١,٠٦٨ مليون جنيه بزيادة نحو ٥٥,٥٨٣ مليون جنيه عن متاخرات ٢٠٢٥/١٢/٣١ مما يشير الي ضعف إجراءات التحصيل وجدير بالذكر ان مخصص الخسائر الائتمانية بنحو ١٥,٨ مليون جنيه .

- ضمن الأرصدة المدينة نحو ٥,٠١٥ مليون جنيه قيمة ايداعات بخزينة المحكمة عن أقساط أراضي ووحدات سكنية مرحلة من عامي ٢٠٢٣ ، ٢٠٢٤ مقام بشأنها دعاوي قضائية ولم تتمكن الشركة من استردادها .

- نظام التكاليف لا يفي بالغرض حيث بلغت الالتزامات التقديرية للمرافق العامة لمدينة زهراء المعادي نحو ٢٢٣,١٩٢ مليون جنيه وفق دراسة مؤرخة في ٢٠٢٣/١/٣١ ، في حين بلغت التكاليف الفعلية و المنفذة نحو ١٨٤,٧٧٨ مليون جنيه و انعكاس ذلك علي تكلفة المبيعات .

- وجود أراضي غير مستغلة بمساحة نحو ١,٠٣٠ مليون م^٢ بمنطقة زهراء المعادي والبالغ تكلفتها نحو ٣٩,٩٠٣ مليون جنيه .

- لم يتم الحصول علي العقد الموثق لأرض الشيخ زايد بمدينة ٦ أكتوبر بمساحة ٧٦,٢٥ فدان بقيمة ٥٩٩,٢ مليون جنيه والمشتراة من هيئة المجتمعات العمرانية علي الرغم من انتهاء سداد كافة الأقساط في ٢٠١٨/٣ .

- وجود وحدات غير مبيعة بمشروع باثيو زهراء بمدينة الشيخ زايد عبارة عن عدد (٦) فيلات (منها عدد ٢ فيلا محل نزاع قضائي) ، وعدد (١١٠) محل تجاري ومكتب اداري بمول الشيخ زايد بالإضافة لعدم انتهاء المطور من تشطيب المول التجاري رغم انتهاء مدة تنفيذ الاعمال منذ ٢٠١٩ ، و اثر ذلك علي قدرة الشركة في تعظيم إيراداتها .

- ادراج اقساط ارض هليوبوليس والمستحقة لشركة مصر الجديدة خلال عام ٢٠٢٦ والبالغة نحو ١٥,٢٩٣ مليون جنيه بحساب اقساط ارض هليوبوليس الجديدة بدلاً من حساب أوراق الدفع بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم (١) عرض القوائم المالية .

- تم صرف بدلات حضور أعضاء مجلس إدارة الشركة لممثلي المال العام بصفتهم الشخصية بالمخالفة للقانون (٨٥) لسنة ١٩٨٣ .

تحريراً في ٢٠٢٦/٧/٩

وكلاء الوزارة

نائب أول مدير الإدارة

رئيسة إدارته

(محاسبة / رشا عبد الفتاح عبد الباقي)

كلاهما

(محاسب/ طارق محمد مراد)