



ZAHRAAmaadi
Investment & Development (S.A.E)

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

الاستاذة / هبة الله الصيرفي

مساعد رئيس البورصة المصرية

تحية طيبة ،،، وبعد

أتشرف بأن ارفق مع هذا تقرير الجهاز المركزي للمحاسبات عن القوائم المالية للشركة في ٢٠٢١/٩/٣٠ والوارد بتاريخ ٢٠٢١/١١/١٦ .
وإذ نشكر حسن تعاونكم .

نرجو ان تتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

مدير علاقات المستثمرين

كريم ابو عيش
" دكتور/ كريم ابو عيش "



تحرير في ٢٠٢١/١١/١٦

٥٠١
٥٠١/١١/١٥

الجهاز المركزي للمحاسبات
إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير
رقم ٦٧٤
التاريخ ٥٠١/١١/١٥
ملاحظات

السيد الأستاذ المهندس / الرئيس التنفيذي

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير

تحية طيبة وبعد ،

أتشرف بأن أرفق لسيادتكم تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية

للشركة في ٢٠٢١/٩/٣٠ .

برجاء التفضل بدراسة ما ورد من ملاحظات والإفادة بما يتم .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

وكيل أول وزارة
مدير الإدارة

س/ كرم حمر
(محاسبة / إيمان حمدي الملاح)

تحريراً في : ٢٠٢١ / ١١ / ١٥

الجهاز المركزي للمحاسبات
إدارة مراقبة حسابات الاسكان والتعمير

تقرير

فحص محدود للقوائم المالية الدورية

لشركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١

السادة / رئيس وأعضاء مجلس الإدارة: -

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

المقدمة:-

قمنا بأعمال الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المرفقة لشركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير شركة مساهمة مصرية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١، وكذا قوائم الدخل و الدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى و إدارة الشركة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الدورية هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية ، وتنحصر 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 و المؤدى 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 إكتشافها في عملية المراجعة ، وعليه فنحن لا نبدي رأى مراجعة على هذه القوائم المالية الدورية.

أساس إبداء إستنتاج متحفظ :-

تضمن حسابى أعمال تحت التنفيذ والمشروعات الجاهزة :

- نحو ٦,٢٧٠ مليون جنيه قيمة ما تم صرفه من مستخلصات لشركة رولان بعد الاستلام الإبتدائي للأعمال في ٢٠٢٠/٧ للمستخلصات أرقام (٣٣، ٣٤، ٣٥، ٣٦) وحتى تاريخه لم يتم عمل محضر نهو أعمال أو تقديم المستخلص النهائي رغم إنتهاء مدة تنفيذ الأعمال منذ ٢٠٢٠/٩/٢٧ ودون تحميله بغرامة تأخير .
- قامت الشركة برسملة نحو ١٣ مليون جنيه قيمة أجور الإدارة الهندسية بالشركة على المشروعات التي تم الإنتهاء منها وإستلامها إبتدائياً .
- نحو ١٣ ألف جنيه تمثل قيمة الغرامة المدفوعة لشركة جنوب القاهرة لتوزيع الكهرباء نتيجة لقيام الشركة بمخالفة شروط التعاقد وعدم قيامها بتغيير العداد الإنشائي للمخزن إلى عداد تجارى منذ التعاقد على تركيبه في عام (١٩٩٤) بدلاً من تحميله على حساب المصروفات .
- نحو ٨٨,٤٧٦ مليون جنيه قيمة أعمال (كهرباء ، مياه ، طرق ...إلخ) ، ١٥,٢٩٣ مليون جنيه ما تم صرفه على الأشطر من الأول إلى الرابع عشر منذ سنوات دون فصل ما يخص كل مشروع من تلك المصاريف رغم الأنتهاء من أعمال تلك الأشطر وبيعها دون تسوية تلك المبالغ .
- نحو ٢٤ ألف جنيه ، ٧٢ ألف جنيه مبالغ متوقفة منذ سنوات تخص عمليتي الأسكان المتوسط بالشطر الثالث عشر والسوق التجاري بالشطر الأول حيث لم نواف بطبيعة تلك المبالغ حتى يتم تسويتها .
- نحو ١,٩٩٢ مليون جنيه تخص قيمة تنفيذ سور القوات المسلحة ومخزن الشركة منذ أعوام سابقة ولم يتم رسملتها حتى تاريخه .
- لم يتم خصم مبلغى ٧٢ ألف جنيه ، ٢١ ألف جنيه قيمة التعويض المنصرف لأحد العملاء للوحدة السكنية رقم ٢٣ (ب) عمارة (١٥ ص ٣٦) وقيمة أعمال عزل بئر الأسانسير للعمارة رقم (١٢) س ٦٩ الشطر العاشر (على التوالي) من مستحقات المقاول رغم صرف ختامي العملية في ٢٠٢١/٢/٤ .
- بلغت تكلفة مخزون أرض هليوبوليس الجديدة في ٢٠٢١/٩/٣٠ نحو ٥٧٧,٥٤٧ مليون جنيه بعد تحميلها نحو ١١٣,٦١١ مليون جنيه تمثل فوائد الشراء الأجل للأرض وبعد تخفيضها بنحو ١٧,٤٣٣ مليون جنيه تمثل التغير في سعر فائدة الإقراض المعلنة من البنك المركزي بالمخالفة للفقرة رقم (١٨) من معيار المخزون.

- درجت الشركة على عدم جرد شيكات أقساط العملاء والبالغة نحو ١٠٥٣,٢٠٣ مليون جنيه في ٢٠٢١/٩/٣٠ والتي يتم الاحتفاظ بها عهدة أمين الخزينة والذي تبلغ القيمة التأمينية ضد خيانة الأمانة عليه نحو ٤٠٠ ألف جنيه فقط .
- يتصل بما سبق قيد قيمة تلك الشيكات بحساب العملاء بالخطأ بدلاً من قيدها بحساب أوراق القبض .
- ما زلنا لم نتحقق من صحة تكلفة أرض زهراء المعادي والبالغة نحو ٤١,٩٦٥ مليون جنيه بتكلفة ٢٩,٩ جنيه للمتر .
- تضمن حساب مقدمات أثمان وحدات سكنية في ٢٠٢١/٩/٣٠ نحو ١٠١,٩٦ مليون جنيه تخص مشروع الشطر السابع والشيخ زايد لم يتم تسويتها بالإضافة لعدم موافقتنا ببيان تفصيلي بمقدمات مشروع الشيخ زايد .
- لم تتضمن الأصول الثابتة نحو ٩٢ ألف جنيه قيمة شراء عدد (٢ موبائل ، ١ أيباد ، ١ راوتر) حيث تم إدراجهم ضمن مصروفات عمومية وإدارية بعضهم تم شراؤه دون فاتورة ضريبية .
- لم يتم موافقتنا بشهادات البنوك التالية (بنك قناة السويس المعادي – البنك العربي الأفريقي – البنك التجاري الدولي – بنك بلوم مصر) والبالغ أرصدهم الدفترية في ٢٠٢١/٩/٣٠ نحو ١٠٥ ألف جنيه ، ١١٧ ألف جنيه ، ٢١٢ ألف جنيه ، ٣٨ ألف جنيه على التوالي مع الأخذ في الاعتبار عدم وجود حركة على تلك البنوك منذ سنوات وكذا شهادة بنك قطر الوطني بخصوص أرصدة (الودائع لآجل محلي) والبالغة نحو ٣ مليون جنيه في ٢٠٢١/٩/٣٠ .
- بلغت قيمة التزامات المرافق العامة في ٢٠٢١/٩/٣٠ نحو ٨٦,٦ مليون جنيه يقابلها تكاليف فعلية بنحو ١٤٣,٤٨٠ مليون جنيه بحساب المشروعات الجاهزة لم يتم تسويتها.
- تضمن حساب مدينون متنوعون نحو ٦٨٩ ألف جنيه تمثل قيمة رسوم إستخراج تصاريح نقل المخلفات إلى المقالب العمومية للحصول على ترخيص إنشاء ٥ عمارات بالشرط الثامن على أن تحمل تلك التكلفة على حساب مقاولي الباطن المسند إليهم العملية بعد طرحها ولم يتبين لنا كيفية تسوية تلك المبالغ بعد العدول عن إنشاء تلك العمارات عن طريق الشركة وإسنادها لمطور عقاري .
- تضمنت الإيرادات المستحقة نحو ٦,٩ مليون جنيه قيمة فوائد تأخير على بعض العملاء منذ عام ٢٠١١ .
- بلغت تأمينات خطابات الضمان بكشف حساب بنك الإستثمار العربي نحو ٦١٦ ألف جنيه تمثل قيمة غطاءات خطاب ضمان نهائية ودفعات مقدمة منذ عدة سنوات متضمنة أعمال تم الإنتهاء منها .

- تم صرف مبلغ نحو ٥٠٠ ألف جنيه للمقاول (المركز المتكامل للتجارة والمقاولات) بتاريخ ٢٠٢١/٧/١٢ من حساب الأرصدة الدائنة يمثل قيمة رد جزء من تأمينات الأعمال لعملية تنفيذ (عدد ٢ عمارة بالشرط السابع) على الرغم من النص في محضر نهو ملاحظات الاستلام الابتدائي في ٢٠٢٠/٣/١٨ أن يتم صرف نسبة ٥% تأمين أعمال إلا بعد عمل المطابقة لعمارات المشروع وهو الذي لم يتم الانتهاء منه حتى تاريخه . وأيضا بالمخالفة للمادتين (١٥، ٥٤) من دفتر الشروط العامة للمناقصات (ألا يتم صرف التأمين النهائي حتى يحرر المحضر الرسمي الدال على إستلام العمل نهائياً) .

- بلغ رصيد حساب البنك سحب على المكشوف في ٢٠٢١/٩/٣٠ نحو ٤٢,٢٩٧ مليون جنيه تحملت عنه الشركة مصروفات تمويلية بنحو ٥,٥٢٧ مليون جنيه تستخدم لسداد مستحقات المقاولين ومدفوعات الشركة وتوزيعات الأرباح للمساهمين.

- تم تخفيض حساب الإيرادات خلال العام بنحو ٨٧ ألف جنيه بالخطأ قيمة رد باقي المبلغ المسدد للشركة تحت حساب أعمال شبكة الجهد المنخفض بقطعة الأرض رقم ٧ ف ٣٥ بالشرط السابع والبالغ قيمته ٦٥٠ ألف جنيه والذي سبق قيده بحساب إيرادات العام المالي ٢٠٢٠ ، فضلاً عن تضمن المبلغ السابق نحو ١٥٠ ألف جنيه قيمة المشاركة في غرفة المحولات للعقار (رقم ٨ بلوك ف ٣٥) والتي يستحق سدادها لاتحاد ملاك العقار .

- وجود وحدات غير مبيعة في ٢٠٢١/٩/٣٠ تتمثل في (٦٤) فيلا بمشروع باثيو زهراء بمدينة الشيخ زايد وعدد (٢٢٦) وحدة في مشروع بالم زهراء بالشرط السابع بمدينة زهراء المعادي وعدد (٣) وحدات بمشروع زهراء ريزيدانس بزهره المعادي وقد تبين أن إجمالي عدد الوحدات المباعة خلال الفترة من ٢٠٢١/١/١ حتى ٢٠٢١/٩/٣٠ لمشروع بالم الزهراء عدد (٥) وحدات فقط بقيمة ١٦ مليون جنيه مقابل بيع عدد (٧٣) وحدة خلال العام المالي السابق . بينما بلغت عدد الوحدات المرتدة (١٥) وحدة خلال نفس الفترة لنفس المشروع .

- بلغت المتأخرات طرف العملاء (أراضي ، وحدات سكنية وإدارية ومجمع الحرفيين) في ٢٠٢١/٩/٣٠ نحو ٤٣,٠١٤ مليون جنيه منها نحو ٢٣,٥٧ مليون جنيه تخص سنوات سابقة بنسبة ٥٥% .

الاستنتاج المتحفظ :-

وفى ضوء فحصنا المحدود بإستثناء ما جاء فى الفقرات السابقة 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 ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ وعن أدائها المالى وتدفقاتها النقدية عن التسعة أشهر المنتهية فى ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية .

مع عدم إعتبار ذلك تحفظاً:-

- ظهر رصيد حساب المشروعات الجاهزة والبالغ رصيده فى ٢٠٢١/٩/٣٠ بنحو ١٤٨,٦٩٨ مليون جنيه بالزيادة بالخطأ بنحو ٦٥٢ ألف جنيه نتيجة قيد قيمة رد وحدة مباعه بمشروع الشطر السابع ضمن الحساب بدلاً من تخفيضها من حساب أعمال تحت التنفيذ .
- لم يتم إعادة تبويب قيمة عدد ٥ قطع أراضي بالشطر الثامن بعد إبرام عقد مع شركة (بريميم بدير والسبع) فى ٢٠٢١/٩/٨ للمشاركة فى تطوير تلك الأراضي بالإضافة لإبرام عقد مع شركة (برايت سيتى) لتطوير عدد ٥ قطع أراضي بالشطر التاسع بتاريخ ٢٠٢١/٧/٤ ضمن حساب العمليات المشتركة وفقاً لمتطلبات المعيار (رقم ٤٣ الترتيبات المشتركة) ولم يتم الإفصاح عن تلك العمليات ضمن الإفصاحات المتممة .
- تم عرض قائمة الدخل والدخل الشامل بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم (٣٠) القوائم المالية الدورية) .
- يتم صرف بدلات حضور أعضاء مجلس إدارة الشركة ممثلي المال العام بصفتهم الشخصية بالمخالفة للقانون (٨٥) لسنة ١٩٨٣ وقرار وزير قطاع الأعمال رقم (١١٤) لسنة ٢٠١٨ .
- لم يتم إعادة النظر فى الأعمار الإنتاجية المقدره والقيم التخريدية للأصول الثابتة بصفة دورية وبما لا يتفق والفقرة رقم (٥١) من المعيار المحاسبي رقم (١٠) الخاص بالأصول الثابتة وإهلاكاتها حيث بلغت قيمة الأصول الثابتة فى ٢٠٢١/٩/٣٠ نحو ٤,١٠١ مليون جنيه منها أصول مهلكة دفترياً بنحو ٢,١٦٤ مليون جنيه ولا زالت صالحة للإستخدام .
- تضمنت تكلفة أرض مدينة زهراء المعادي مساحة نحو ١٠٢ ألف متر مربع والمتعدي عليها من قبل شركة المعادي للصناعات الهندسية.

- لم تقم الشركة حتى تاريخه بالحصول على العقد الموثق لأرض الشيخ زايد بمدينة ٦ أكتوبر بمساحة ٧٦,٢٥ فدان بإجمالي مبلغ ٥٩٩,٢ مليون جنيه والمشتراه من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة على الرغم من إنتهاء سداد كافة الأقساط في ٢٠١٨/٣ .
- بلغت مساحات الأراضي غير المستغلة بالشركة نحو ١٧٤٢٧٤٩ متر مربع بمنطقتي زهراء المعادي، هليوبوليس الجديدة.
- بلغت الشيكات تحت التحصيل بينكي الإستثمار وقطر نحو ٦,٢٠١ مليون جنيه ترجع تواريخ أغلب تلك الشيكات لشهري ٨ ، ٢٠٢١/٩ دون موافقتنا بأسباب عدم تحصيلها حتى تاريخه .
- وجود شيكات بنحو ٥٩ ألف جنيه بمذكرة تسوية البنك ترجع تاريخها لعام ٢٠١٩ ضمن الشيكات التي لم تقدم للصرف دون ردها لحساباتها الأصلية .
- تبين إدراج قيمة ضريبة الدخل البالغة نحو ٩٧,٥١٣ مليون جنيه المحملة على حقوق الملكية والناجمة عن قيام الشركة بتطبيق معيار الإيراد (٤٨) بالمركز المالي ضمن الإلتزامات الضريبية المؤجلة بالخطأ .
- لم تظهر قائمة التدفقات النقدية الفوائد المدفوعة وفوائد الودائع المحصلة منفصلة طبقاً لمتطلبات الفقرتين (٣١، ٣٢) من معيار المحاسبة المصري رقم (٤) في ضوء الإفصاح عن مصروفات تمويلية وفوائد ودائع ضمن قائمة الدخل ، بالإضافة إلى إظهار قيمة توزيعات الأرباح المدفوعة ضمن أنشطة التمويل بنحو ١٥٤,٣٨٣ مليون جنيه وصحتها ١١٤,٧٨٣ مليون جنيه.
- أظهرت قائمة التدفقات النقدية (صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية) بالسالب بنحو ١٩٤,١٩٠ مليون جنيه لأول مرة مما يدل على إنخفاض قدرة المنشأة على توليد تدفقات نقدية كافية لسداد إلتزاماتها .
- تبين قيام الرئيس التنفيذي باعتماد صرف التبرعات بالشركة والبالغة حتى ٢٠٢١/٩/٣٠ نحو ٦٥ ألف جنيه بالمخالفة لقرار الجمعية العامة العادية للشركة المنعقدة بتاريخ ٢٠٢١/٣/٣٠ بتفويض رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب بالتبرع في ما يزيد عن ألف جنيه حتى مليون جنيه ، بالإضافة للتبرع لأحد العاملين بالشركة بنحو ١٠ آلاف جنيه .

- لم تقم المنشأة بالإفصاح عن المبلغ الذي يتأثر به كل بند من القوائم المالية في فترة التقرير الحالية بتطبيق معيار (٤٨) الإيراد بالمقارنة مع معيار المحاسبة المصري رقم (٨) ومعيار المحاسبة المصري رقم (١١) لفترات التقرير التي تشمل تاريخ التطبيق الأول .

تحريراً في : ٢٠٢١/١١/١٥

مدير عام

نائب مدير إدارة

سليمان محمد علي

(محاسبة/ سلوى محمود على سليمان)

وكيلا الوزارة

نانبا أول مدير إدارة

سحر عمر أحمد عبد الرحمن

(محاسبة/ سحر عمر أحمد عبد الرحمن)

سلوى جمال السيد

(محاسبة / سلوى جمال السيد)

يعتمد ،،،

وكيل أول الوزارة

مدير الإدارة

سحر عمر أحمد عبد الرحمن

(محاسبة / إيمان حمدي الملاح)