



شركة زهراء المعادي للاستشارات والتعمير  
شركة مساهمة مصرية



شركة زهراء المعادي للاستشارات والتعمير  
صادر رقم .....  
التاريخ .....  
مرفقات .....  
الجهاز

السيد الأستاذ المحاسب / وكيل أول الوزارة  
مدير إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير  
الجهاز المركزي للمحاسبات

تحية طيبة وبعد

أتشرف بأن أرفق مع هذا رد الشركة على تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية

في ٢٠١٠/٦/٣٠

وإذ نشكر حسن تعاونكم ،

وتفضلوا سيادتكم بقبول فائق الاحترام

رئيس مجلس الإدارة

والعضو المنتدب

٢٠١٠/٩/٦

"مهندسه / مشيرة كمال المغربي"



تحريرا في ٢٠١٠/٩/٦

شركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير  
ش.م.م

الرد على تقرير مراقب الحسابات على الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية لشركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير في ٢٠/٦/٢٠١٠

الرد عليه



الملاحظات

قمنا بأعمال الفحص المحدود للميزانية المرفقة لشركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير في ٣٠ يونيو ٢٠١٠ والبالغ إجمالي الاستثمارات بها نحو ٢٠٢ مليون جنيه وكذا قائمة الدخل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية بها عن الست أشهر المنتهية في ذات التاريخ ومخصصا للمبلسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتقدمة الأخرى وإدارة الشركة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الدورية هذه المعرض العاقل والواضح لها طبقا لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين السارية وتحصر مسئوليتنا في إيداء استنتاج على القوائم المالية الدورية في ضوء فحصنا المحدود لها .

قمنا بفحصنا المحدود طبقا للمعيار المصري لمهام الفحص المحدود رقم ( ٢٤١٠ ) والذي يشمل عمل استفسارات بصورة أساسية من أشخاص مسئولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات تحليلية وغيرها من إجراءات الفحص المحدود ويقل الفحص المحدود جوهريا في نطاقه عن عملية مراجعة تتم طبقا لمعايير المراجعة المصرية، وبالتالي لا يمكننا الحصول على تأكيد بأننا منصبح على دراية بجميع الأمور الهامة التي قد يتم اكتشافها في عملية المراجعة وعليه فنحن لا نبدى رأى مراجعة على هذه القوائم المالية .

م - : -



<p>جاري المتابعة وهي في مراحلها الاخيرة وسوف يتم بلان الله خلال عام ١٠          انتهاء دعوى الثلاث شقق .</p>	<p>لم يتم تسجيل الثلاث شقق المملوكة للشركة بمنطقة زهراء العجمي بالإسكندرية بقرود          ابتدائية ( بتكلفة نحو ١٠٨ ألف جنيه ) .          توصى بمرعة متابعة القضايا المرفوعة " صحة ونفاذ " بشأنها من قبل الشئون القانونية          بالشركة لإمكان تسجيلها حفاظا على ممتلكات الشركة .</p>
<p>تقوم الشئون القانونية بالمتابعة حيث أن قسم شرطة المعادي لم يتم بإخطار          بأنها الدراسة الامنية المطلوبة لإمكان تنفيذ الحكم الصادر .</p>	<p>لم يتم تنفيذ الحكم الصادر لصالح الشركة بشأن تعدي شركة الجزيرة العامة للمقاولات على          مساحة ٨٨ ألف متر مربع لعدم نهم الدراسات اللازمة من قبل الجهات الامنية .          توصى بمتابعة نهي الاجراءات الامنية اللازمة لاسترداد الارض المتعدى عليها .</p>
<p>جاري المتابعة حيث لم يتم تحديد جملة محكمة للنقض حتى تاريخه .</p>	<p>لم يتحدد بعد جملة لنظر الطعن المقدم من الشركة في الحكم الصادر ضدها بشأن تعدي          مصنع ٥٤ الحربي على مساحة نحو ١٠١ ألف متر مربع .          توصى بمواصلة جهود الشركة في متابعة الدعاوى المرفوعة لامكان استرداد الارض          المتعدى عليها .</p>
<p>جاري لاجراءات بيع المتبقى من وحدات مشروع الاسكان الادري خلا          الفترة القادمة .</p>	<p>تضمن حساب المشروعات الجاهزة نحو ١٧ مليون جنيه تكلفة المتبقى من وحدات مشروع          الاسكان الادري المنتهى تنفيذ منذ ٢٠٠٩ .          توصى بالعمل على تسويق الوحدات المتبقية من المشروع والاستفادة من عائد الاموال          المستمرة فيها .</p>
<p>مبتم مراعاة ذلك مستقبلا .</p>  	<p>لم يتم تضمين المشروعات الجاهزة بقيمة الاعمال المنفذة خلال شهر ٦ / ٢٠١٠ من قبل          المقاول شركة الميناريت الهندسية للمقاولات " عقد إنشاء طريق للاسطر ٧، ٨، ١٠،          بقيمة تعاقدية نحو ٨،٤ مليون جنيه لعدم اعداد مستخلص في تاريخ المركز المالي حيث بلغ          المنفذ حتى ٥ / ٢٠١٠ نحو ١،٩ مليون جنيه وقفل المستخلص رقم ( ٤ ) في          ٦ / ٢٠١٠ في حين بلغ المنفذ حتى ٢٢ / ٧ / ٢٠١٠ نحو ٣ مليون جنيه          بالمستخلص رقم ( ٥ )</p>

وكذا نحو ٦١٤٨ جنيها تكلفة صيانة المسطحات الخضراء عن شهر ٢٠١٠ / ٦  
نوصى بإعداد موقف مالي " غير قابلة للصرف " يتم من خلالها تحميل الفترة بالمنفذ من  
اعمال لما لذلك من اثر على حساب تكلفة المشروعات .

توقف العمل من قبل المقاول شركة الميراث الهندسي للمقاولات من ٦ / ٢٠٠٨ بعد  
تنفيذ نحو ٥٦ % من اجمالي عقد أعمال الصرف الصحي البالغ قيمته نحو ٨٥١ الف جنيه  
وذلك لتأخر الشركة في تسليم بعض الاعمال لمرفق الصرف الصحي .  
نوصى بالعمل على تسليم مرفق الصرف الصحي لاعمال الصرف لاماكان  
استكمال اصحال المقاول .

على الرغم من مدد تنفيذ عقود مقاولي مشروع الشطر السابع ومنهم فروع لسطر  
خامات رئيسية إلا أن مازالت الشركة تعاني من تأخرهم في تنفيذ الاعمال حيث بلغ المنفذ  
من اعمال خلال الفترة نحو ١٠ مليون جنيه وقد بلغت نسبة التنفيذ وفقاً للمقاول مقارنة  
بالقيمة التعاقدية نحو ٧٣ % ( مرفق ١ ) يوضح ما يمكن حصره من تأخر ( )  
نوصى بحث المقاولين على سر عسة نهو الاعمال وتطبيق الشروط الجزائية  
المنصوص عليها بالعقود .

تضمنت المشروعات تحت التنفيذ نحو ٨٤٥ الف جنيه تكلفة جسك واستشارات للاسكان  
المتوسط بالشطر الثالث عشر والسوق التجارى بالشطر الاول مرحلة منذ سنوات ولم يتم  
تنفيذ أى اعمال عليها خلال الفترة .  
نوصى بمواقفنا بأسباب التوقف عن تنفيذ الاعمال بالمشروعات المذكورة مع العمل على  
إزالة معوقات التنفيذ لاماكان البدء في العمل خاصة وانه لا يوجد لدى الشركة مشروعات  
يمكن جديدة تم البدء فيها .

جارى اجراءات التسليم لمرفق الصرف الصحي .

توالى الشركة متابعة التنفيذ بصورة مستمرة لاماكان إنهاء الاعمال طبق  
للبرنامج الزمنى . كما أن الشركة تقوم بصرف مستحقات المقاولين في  
موعدھا خلال يومين من تقديم المستخلص .

جارى اجراءات طرح مشروع جديد للاسكان .

١١/٦/٢٠١٠



بلغت المتأخرات طرف العملاء (لواضي - إسكان - مجمع الحرفيين) فى ٢٠١٠ / ٦ / ٢٠ نحو ١٦,٦ مليون مقابل نحو ١٥,٥ مليون جنية فى ٢٠٠٩ / ١٢ / ٣١ تمثلت معظمها فى المتأخرات الخاصة بمشروع ٣٩٢ وحدة، ١٨٠ وحدة حيث بلغ متوسط نسبة المتأخرات نحو ٧٥ % من جملة الإهساط المستحقة والمتأخرة عليها هذا بخلاف نحو ٨,٢ مليون جنية قيمة غرامات التأخير المحسوبة بمعرفة الشركة حتى ٢٠١٠ / ١ / ١ والمدرجة بصاحب الإيرادات المستحقة، وقد تم تحصيل نحو ١٤٠ ألف جنية فقط خلال الفترة

نوصى ببذل المزيد من الجهد نحو تحصيل المتأخرات وغرامات التأخير واتخاذ كافة الاجراءات القانونية اللازمة لحفظ حق الشركة فيها وتدعيم المخصصات بالقدر المناسب لمقابلة غرامات التأخير فى ضوء ضعف نسبة التحصيل .

تضمن المخزون للبالغ قيمته فى ٢٠١٠ / ٦ / ٣٠ نحو ٦ مليون جنيها مهمات كهرباء لو حلت جهد متوسط ومنخفض " مشتراه بنحو مليون جنية فى ٢٠١٠ / ٣ / ٢٠ تبين عدم صرفها حتى تاريخ المراجعة .

نوصى بدراسة مدى الاستفادة من هذا الرصيد واتخاذ اللازم فى ضوء الدراسة مع الائترلم بشراء الاحتياجات للاستخدام الفورى حفاظا على المهمات من التلف والتقديم .

تتضمن الارصده للمدينة نحو ٦٢٦ ألف جنية غرامة التأخير الموقعة على شركة القاهرة العامة للمقاولات منذ أكثر من ١٠ سنوات والتي لم تتمكن الشركة من تحصيلها حتى تاريخه نوصى ببذل الجهد لتحصيل المديونية لو تسبيل خطاب للضمان رقم ٢٠١٥ / ٩٢ السارى حتى تاريخ المراجعة .

تبدل لدارة الشؤون القانونية والعقارية قصورى جهدها لتنشيط أعمال التحصيل كما انه طبقا لعقود البيع فلن يعين ضمانه للدين كما يوجد بالعقد شرطاً فاصحاً صريحاً فى حالة عدم التزام المشتري بشرط السداد

وتتضمن القوائم المالية مخصص ديون مشكوك فيها بمبلغ ١٤,٥٠ مليون جنيها يتناسب مع حجم المتأخرات .

سيتم دراسة موقف رصيد المخزون واتخاذ اللازم .

جارى اتخاذ الاجراءات القانونية لمطالبة شركة القاهرة العامة للمقاولات السداد مستحقات الشركة




0

جارى متابعة لجان الطعن على التقديرات عن هذه السنوات .  
 المقدم للمذكور محظبا لحين صدور احكام نهائية فسي دعوى التعم  
 المرفوعة من الشركة بسبب تعطيل استملاكها في قطعة الارض طوا  
 التقاضى .  
 تم اجراءات التعاقد خلال شهر يوليو ٢٠٠١ للوحدة السكنية رقم ٩٣ با  
 رقم ( ١٥٩ ) بالشطر السادس .  
 رصيد التزامات المرافق العامة للظاهر بمبلغ ٧٥,٧ مليون جنيهها يدا  
 الاراضى التى تم بيعها واستغلالها حتى تاريخه فى حين ان المنصرف  
 على المرافق والبالغ نحو ٩٥ مليون جنيه يتضمن تكاليف مراف



قامت الشركة بسداد نحو ٢ مليون جنيه تحت حساب فروق ضريبية — " ضريبية الدخل "   
 عن السنوات من ١٩٨٩ حتى ١٩٩٣ و ١٩٩٨ حتى ٢٠٠٢ والبالغة نحو ١٤ مليون جنيه   
 وكذا نحو ٦٨ الف جنيه فروق ضرائب كسب عمل مستحقة طبقا لقرار لجنة الطعن عن   
 سنوات ٩٠ ، ٩٣ ، ٩٥ ، خصما من حساب المتحصلات .  
 توصى بمتابعة اجراءات الطعن على التقديرات للسنوات السابق ذكرها وسداد المستحق   
 .  
 نجيبا لتوقيع أى غرامات تأخير .  
 بلغ رصيد مقدمت الاراضى والحدائق السكنية فى ٢٠١٠ / ٦ / ٣٠ نحو ٢,٢٩ مليون   
 جنيه وقد تضمنت ما يلى : - :  
 نحو ٢,٠٨ مليون جنيه مقدم قطعة الارض رقم ١٣٥ صناعى بالشطر الخامس والتي آت   
 للشركة فى ٩ / ٨ / ٢٠٠٩ بناء على قرار التمكين للمصار لصالح لشركة من التولية   
 العامة لمخالفة العييل شروط العقد .  
 توصى بعدم رد المستحق للعميل الا بعد استيفاء خطه الشركة فى التعويض عما فاتها من   
 كسب وما لحقتها من خسارة بسبب عدم الجدية وعدم الوفاء بالالتزام فى التعاقد خاصة ولن   
 للشركة قامت برفع دعوى تعويض لم يبت فيها حتى تاريخ المراجعة .  
 نحو ٢١٠ الف جنيه — مقدم شراء وحده رقم ٩٣ والعمارة رقم ( ١٥٩ ) بالشطر   
 السادس والمسدد فى ١٩ / ٦ / ٢٠١٠ ببيصال خزينة رقم ٢٩٠٥٩ ولسم يحصر   
 للعقد حتى تاريخ المراجعة .  
 توصى بسرعة نهو اجراءات التعاقد ضمنا للوفاء بالالتزام وفقا للشروط الموضوعه .  
 بلغ رصيد التزامات المرافق العامة نحو ٧٥,٧ مليون جنيه بنقص قدره ٢٠ مليون جنيه عن   
 التكاليف المنصرفة الفعلية على المرافق والبالغة نحو ٩٥,٧٥ مليون جنيه ومدرجه ضمن   
 بند المشروعات الجاهزة .

١٦  
 ١٦  
 ١٦

<p>لأراضي لم يتم بيعها واستغلالها حتى تاريخه وعند استغلال تلك الأراضي      رصيد التزامات المرافق سوف يغطي التكاليف المنصرفة فعلا على      .</p> <p>جاري متابعة المقاولين وحتم على سرعة الانتهاء من الاعمال حتى      استلام المشروع ابتدائيا وعرضه للبيع .</p>	<p>نوصى بإعادة تحديث الدراسة لمدة تحديد تكلفة المتر من الاراضي القابلة للبيع في ضوء      الارتفاع المستمر لاسعار المواد الخام ، والعمل على إعداد المستخلصات الختامية للاعمال      الاالمنتهية وتسليمها للجهات المعنية .</p> <p>بلغت مبيعات الفترة نحو ٥٠,٣٦ مليون جنيه مقابل نحو ٨٦,٩٤ مليون جنيه في      ٢٠ / ٦ / ٢٠٠٩ ، ولانخفاض قيمة ٣٦,٥٨ مليون جنيه .</p> <p>نوصى بالعمل على نهسو للمشروعات القائمة وعرضها للبيع للاستفادة من الاموال      المستثمرة فيها وكذا الالتزام بطرح الاعمال الجاهزة في مزادات لامكان تحقيق      الخطة للموضوعة للمبيعات .</p>
<p>ملاحظة تقريرة</p> 	<p>تأثرت أرباح الفترة البالغة ٤٦,٧٩ مليون جنيه بقيمة ضريبة الدخل المحسوبة تقديريا بنحو      ١١,٧ مليون ونحو ٧ الاف جنيه الضريبة المؤجلة .</p> <p>وفي ضوء فحصنا للمحدود ولإستثناء ما جاء في الفقرات السابقة ، لم يتم الى علمنا ما      يجعلنا نعتقد أن للقوائم المالية الدورية لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن      المركز المالي في ٢٠ / ٦ / ٢٠١٠ وعن اداؤها المالي وتدفقاتها النقدية عن الست أشهر      المنتهية في ذلك التاريخ .</p>
	<p>مراقب الحسابات</p> <p>( محاسبه / سوزان صلاح الشناوي )      وكيل الوزارة      نائب أول مدير الإدارة</p> <p>( محاسبه/ عزة حسن أبو المعطي)      يعتمد،      وكيل أول وزارة      مدير الإدارة</p> <p>( محاسب / عادل عبد الوهاب صنين )</p>

شركة زهران للاستشارات  
٥٧٨  
٢٠١٠/٨/٩  
رقم  
تاريخ  
مرفقات



جمهورية مصر العربية  
الجهاز المركزي للمحاسبات

إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير

٢٢١ :  
٨/٩ :  
٢٣ :  
٢٣ :  
٢٣ :  
٢٣ :

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

تحية طيبة وبعد ،


نتشرف بأن نرفق تقرير السيد / مراقب الحسابات عن الفحص المحدود على القوائم المالية  
الدورية للشركة في ٢٠١٠/٦/٣٠ .

• برجاء التفضل بالتنبيه لدراسته واتخاذ اللازم والافاده بما يتم

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

وكيل أول الوزارة

مدير الإدارة

  
( محاسب / عادل عبد الوهاب حسنين )

تحريرا في ٢٠١٠/ ٨/٩

مرفقات : تقرير

السيد السيد  
٨٢٥٤

تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية  
لشركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير  
في ٢٠١٠/٦/٣٠

إلى السادة /رئيس وأعضاء مجلس الإدارة :-

قمنا بأعمال الفحص المحدود للميزانية المرفقة لشركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير في ٣٠ يونيو ٢٠١٠ والبالغ إجمالي الاستثمارات بها نحو ٣٠٣ مليون جنيه وكذا قائمة الدخل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية بها عن الست أشهر المنتهية في ذات التاريخ ومنحصر للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى وإدارة الشركة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الدورية هذه العرض العادل والواضح لها طبقا لمعايير المحاسبة المصرية وهي ضوء القوانين المصرية السارية وتلخص مسئوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية الدورية في ضوء فحصنا المحدود لها .

قمنا بفحصنا المحدود طبقاً للمعيار المصري لمهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠) والذي يشمل عمل استفسارات بصورة أساسية من أشخاص مسئولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات تحليلية وغيرها من إجراءات الفحص المحدود ونقل الفحص المحدود جوهريا في نطاقه عن عملية مراجعة تتم طبقاً لمعايير المراجعة المصرية ، وبالتالي لا يمكننا الحصول على تأكيد بأننا سنصبح على دراية بجسيع الأمور الهامة التي قد يتم اكتشافها في عملية المراجعة وعليه فنحن لا نبيد رأي مراجعة على هذه القوائم المالية .  
وبناء على الفحص المحدود الذي قمنا به تحقيقاً لهذا الغرض تبين ما يلي :-

— لم يتم تسجيل الثلاث شقق المملوكة للشركة بمنطقة زهراء العجمي بالا سكندرية بعقود ابتدائية ( بتكلفة نحو ١٠٨ ألف جنيه )

نوصى بسرعة متابعة القضايا المرفوعة " صحة وتفاذ" بشأنها من قبل الشؤون القانونية

بالشركة لأماكن تسجيلها حفاظاً على ممتلكات الشركة .

- لم يتم تنفيذ الحكم الصادر لصالح الشركة بشأن تعدي شركة الجيزة العامة للمقاولات على مساحة ٨٨ ألف متر مربع لعدم نهو الدراسات اللازمة من قبل الجهات الأمنية .

نوصى بمتابعة نهو الإجراءات الأمنية اللازمة لإسترداد الأرض المتعدى عليها .

- لم يتحدد بعد جلسته لنظر الطعن المقدم من الشركة في الحكم الصادر ضدها بشأن تعدي مصلح ٥٤ الحربي على مساحة نحو ١٠١ ألف متر مربع .

نوصى بمواصلة جهود الشركة في متابعة الدعاوى المرفوعة لإمكان إسترداد الأرض المتعدى عليها .

- تضمن حساب المشروعات الجاهزة نحو ١٧ مليون جنيه تكلفة المتبقي من وحدات مشروع الإسكان الإداري المنتهى تنفيذه منذ ٢٠٠٩ .

نوصى بالعمل على تسويق الوحدات المتبقية من المشروع والإستفادة من عائد الأموال المستثمره فيها .

- لم يتم تضمين المشروعات الجاهزة بقيمة الأعمال المنفذة خلال شهر ٢٠١٠/٦ من قبل المقاول " شركة الميناريت الهندسية للمقاولات " عقد إنشاء طرق للاشطر ١٠٠٨٠٧ بقيمة تعاقدية نحو ٨,٤ مليون جنيه لعدم إعداد مستخلص في تاريخ المركز المالي حيث بلغ المنفذ حتى ٢٠١٠/٥ نحو ١,٩ مليون جنيه وفقاً للمستخلص رقم (٤) في ٢٠١٠/٦/٢ في حين بلغ المنفذ حتى ٢٠١٠/٧/٢٢ نحو ٣ مليون جنيه بالمستخلص رقم (٥) وكذا نحو ٦١٤٨ فيها تكلفة صيانة المسطحات الخضراء عن شهر ٢٠١٠/٦ .

نوصى بإعداد مواقف مالية " غير قابلة للصرف " يتم من خلالها تحميل الفترة بالمنفذ من أعمال لما لذلك من أثر على حساب تكلفة المشروعات

- توقف العمل من قبل المقاول شركة المينارييت الهندسي المقاولات منذ ٢٠٠٨/٦ بعد تنفيذ نحو ٥٦% من إجمالي عقد أعمال الصرف الصحي البالغ قيمته نحو ٨٥١ ألف جنيه وذلك لتأخر الشركة في تسليم بعض الاعمال لمرفق الصرف الصحي .

نوصى بالعمل على تسليم مرفق الصرف الصحي لأعمال الصرف لإمكان إستكمال أعمال المقاول .

- على الرغم من مدد تنفيذ عقود مقاولي مشروع الشطر السابع ومنحهم فروق أسعار خامات رئيسية إلا أن مازالت الشركة تعاني من تأخرهم في تنفيذ الأعمال حيث بلغ المنفذ من أعمال خلال الفترة نحو ١٠ مليون جنيه وقد بلغت نسبة التنفيذ وفقا للعقود مقارنة بالقيمة التعاقدية نحو ٧٣% ( مرفق (١) يوضح ما أمكن حصره من تأخر ) .

نوصى بحت المقاولين على سرعة نهو الأعمال وتطبيق الشروط الجزائية المنصوص عليها بالعقود .

- تضمنت المشروعات تحت التنفيذ نحو ٨٤٥ ألف جنيه تكلفة جسات و استشارات للإسكان المتوسط بالشطر الثالث عشر والسوق التجاري بالشطر الأول مرحلة منذ سنوات ولم يتم تنفيذ أى أعمال عليها خلال الفترة .

نوصى بموافقتنا بأسباب التوقف عن تنفيذ الأعمال بالمشروعات المذكورة مع العمل على إزالة معوقات التنفيذ لإمكان البدء فى العمل خاصة وأنه لا يوجد لدى الشركة مشروعات إسكان جديدة تم البدء فيها .

- بلغت المتأخرات طرف العملاء ( إسكان - اراضى - مجمع حرفيين ) في ٢٠١٠/٦/٣٠ نحو ١٦,٦ مليون جنيه مقابل نحو ١٥,٥ مليون جنيه في ٢٠٠٩/١٢/٣١ تمثلت معظمها في المتأخرات الخاصة بمشروع ٣٩٢ وحدة ، ١٨٠ وحدة حيث بلغ متوسط نسبة المتأخرات نحو ٧٥% من جملة الأقساط المستحقة والمتأخرة عليها هذا بخلاف نحو ٨,٢ مليون جنيه قيمة غرامات التأخير المحسوبة بمعرفة الشركة حتى ٢٠١٠/١/١ والدرجة بحساب الإيرادات المستحقة ، وقد تم تحصيل نحو ١٤٠ ألف جنيه فقط خلال

الفترة

نوصى ببذل المزيد من الجهد نحو تحصيل المتأخرات وغرامات التأخير وإتخاذ كافة الإجراءات القانونية اللازمة لحفظ حق الشركة فيها ، وتدعيم المخصصات بالقدر المناسب لمقابلة غرامات التأخير في ضوء ضعف نسبة التحصيل .

- تضمن المخزون البالغ قيمته في ٢٠١٠/٦/٣٠ نحو ٦ مليون جنيه مهمات كهرباء " لوحات جهد متوسط ومنخفض " مشتراه بنحو مليون جنيه في ٢٠١٠/٣ تبين عدم صرفها حتى تاريخ المراجعة .

نوصى بدراسة مدى الاستفادة من هذا الرصيد وإتخاذ اللازم في ضوء الدراسة مع الالتزام بشراء الاحتياجات للاستخدام الفوري حفاظاً على المهمات من التلف والتقديم .

- تتضمن الأرصدة المدينة نحو ٦٢٦ ألف جنيه غرامة التأخير الموقعة على شركة القاهرة العامة للمقاولات منذ أكثر من ١٠ سنوات والتي لم تتمكن الشركة من تحصيلها حتى تاريخه

نوصى ببذل الجهد لتحصيل المديونية أو تسهيل خطاب الضمان رقم ٢٠١٥ / ٩٢ الساري حتى تاريخ المراجعة .

- قامت الشركة بسداد نحو ٣ مليون جنيه تحت حساب فروق ضريبية - "ضريبة الدخل" عن السنوات من ١٩٨٩ حتى ١٩٩٣ و ١٩٩٨ حتى ٢٠٠٢ والبالغة نحو ١٤ مليون جنيه وكذا نحو ٦٨ ألف جنيه فروق ضرائب كسب عمل مستحقة طبقاً لقرار لجنة الطعن عن سنوات ٩٠ ، ٩٣ ، ٩٥ ، ٩٦ خصماً من حساب المخصصات .

نوصى بمتابعة إجراءات الطعن على التقديرات للسنوات السابق ذكرها وسداد المستحق تجنباً لتوقيع أي غرامات تأخير .

- بلغ رصيد مقدمات الأراضي والوحدات السكنية في ٢٠١٠/٦/٣٠

نحو ٢,٢٩ مليون جنيه وقد تضمنت ما يلي :-

❖ نحو ٢,٠٨ مليون جنية مقدم قطعة الأراضي رقم ١٣٥ صناعي بالشرط الخامس والتي آلت للشركة في ٢٠٠٩/٨/٩ بناء على قرار التمكين الصادر لصالح الشركة من النيابة العامة لمخافة العميل شروط العقد .

نوصى بعدم رد المستحق للعميل إلا بعد استيفاء خطه الشركة في التعويض عما فاتتها من كسب وما لحقها من خسارة بسبب عدم الجدية وعدم الوفاء بالالتزام في التعاقد خاصة وان الشركة قامت برفع دعوى تعويض لم يثبت فيها حتى تاريخ المراجعة .

❖ نحو ٢١٠ ألف جنية مقدم شراء وحده رقم ٩٣ بالعمارة رقم ( ١٥٩ ) بالشرط السادس والمسدد في ٢٠١٠/٦/١٩ بإيصال خزينة رقم ٢٩٠٥٩ ولم يحرر العقد حتى تاريخ المراجعة.

نوصى بسرعة نهو إجراءات التعاقد ضمانا للوفاء بالالتزام وفقا للشروط الموضوعية .

- بلغ رصيد التزامات المرافق العامة نحو ٧٥,٧ مليون جنية بنقص قدرة ٢٠ مليون جنية عن التكاليف المنصرفة الفعلية على المرافق والبالغة نحو ٩٥,٧٥ مليون جنية ومدرجة ضمن بلد المشروعات الجاهزة .

نوصى بإعادة تحديث الدراسة المعدة لتحديد تكلفة المتر من الأراضي القابلة للبيع في ضوء الارتفاع المستمر لأسعار المواد الخام ، والعمل على إعداد المستخلصات الختامية للأعمال المنتهية وتسليمها للجهات المعنية .

- بلغت مبيعات الفترة نحو ٥٠,٣٦ مليون جنية مقابل نحو ٨٦,٩٤ مليون جنية في ٢٠٠٩/٦/٣٠ بانخفاض قيمة ٣٦,٥٨ مليون جنية .

نوصى بالعمل على نهي المشروعات القائمة وعرضها للبيع للاستفادة من  
الأموال المستثمرة فيها وكذا الإلتزام بطرح الأعمال الجاهزة في مزادات لإمكان  
تحقيق الخطة الموضوعية للمبيعات .



- تأثرت أرباح الفترة البالغة ٤٦,٧٩ مليون جنية بقيمة ضريبة الدخل المحسوبة تقديريا بنحو ١١,٧ مليون ونحو ٧ آلاف جنية الضريبة المؤجلة .  
وفي ضوء فحصنا المحدود وباستثناء ما جاء في الفقرات السابقة ، لم يتم الى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي في ٢٠١٠/٦/٣٠ وعن أدائها المالي وتدفعاتها النقدية عن الست أشهر المنتهية في ذلك التاريخ .

تحريرا في ٢٠١٠ / ٨ / ٩

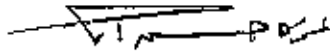
مراقبة الحسابات



( محاسبة / سوزان صلاح الشاوي )

وكيل الوزارة

نائب أول مدير الإدارة



( محاسبة / عزة حسن أبو المعاطي )

مدير عام

نائب مدير الإدارة



( محاسبه / نهله سعد أبو الخير )

يعتمد ،،،

وكيل أول وزارة

مدير الإدارة



( محاسب / عادل عبد الوهاب حسنين )

شركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير  
ش. م. م.

قائمة المركز المالي في ٢٠١٠/٦/٣٠

٢٠٠٩/١٢/٣١	البيان	٢٠١٠/٦/٣٠	٢٠١٠/٦/٣٠	٢٠١٠/٦/٣٠
	<b>الإصول طويلة الأجل</b>			
	<b>الإصول الثابتة</b>			
صافي التكلفة	ارض ( مقر الشركة وللشرطة والمطابق والممجد	اجمالي التكلفة	مجموع الاملاك	صافي التكلفة
٢٧٤ ٧٤٨	مباني ومنشآت الشركة بالقاهرة والاسكندرية	٢٧٤ ٧٤٨	٦٧٨ ٢٠٠	٢٧٤ ٧٤٨
١ ٠٦٥ ٠٨٢	وسائل نقل وانتقال	١ ٧٢٧ ٠٣٤	٦٩٤ ٤٣٢	١ ٠٤٨ ٨٣٤
٢٤٣ ٥٤٧	اثاث ومعدات ومكاتب	٨٨٤ ٣٤٠	٦٢٧ ٩٩١	١٨٩ ٩٠٨
٤٥٧ ٤٣٤		١ ٠٨٢ ٧٩٨		٤٥٤ ٨٠٧
٢ ٠٤٠ ٨١١	<b>مجموع الاصول الثابتة</b>	٣ ٩٦٨ ٩٢٠	٢ ٠١٠ ٦٢٣	١ ٩٦٨ ٢٩٧
	<b>استثمارات طويلة الأجل</b>			
١٧٥ ٧٤٠	سندات الإسكان		١٧٥ ٧٤٠	
				١٧٥ ٧٤٠
٢ ٢١٦ ٥٥١	<b>اجمالي الاصول طويلة الأجل</b>			٢ ١٤٤ ٠٣٧
	<b>الاصول المتداولة</b>			
١١٢ ٣٧٩ ١٠٤	مشروعات جاهزة	١١٢ ٨٢٢ ٨٠٨		
٤٨ ١٢٩ ١٧٨	مشروعات تحت التنفيذ	٦٢ ٤٤١ ٢٩٧		
٤٦ ٠٢٤ ٩٧٢	تكلفة ارض مدينة زهراء المعادى	٤٥ ٧٩٠ ٢٠٩		
٥ ٥٠١ ٨٨٦	مهمات مياه وكهرباء	٦ ٤٣٠ ٧٩٦		
٩٩ ٦٩١ ٢٩٧	مدينو اقساط ( مستحقه حتى ٢٠/٦/٢٠١١ )	١٠٠ ٣٧٦ ٥٦٣		
٣٦٤ ٥٥٢ ٠٩٩	مدينو اقساط اجله	٣٤٩ ٧٥١ ٥٤٧		
(١٤ ٥٠٠ ٠٠٠)	بخصم : مخصص ديون مشكورك فيها	(١٤ ٥٠٠ ٠٠٠)		
٥١٥ ٥٩١	اوراق القبض	٣٨ ٨٧٥		
٩ ٦٧٥ ٨٢٨	ايرادات مستحقه	٨ ٠٧٩ ٠٤٢		
٤٧٣ ١٩٩	تأمينات خطابات ضمان	٩٣٢ ٣٩٠		
٢٨٤ ٦٧٤	دفعات مقدمه للمقاولين	١١ ٨٤٧		
٨٠٣ ١٦٨	ارصده مدينة اخرى	٨٠٢ ٠٨٦		
١٥٢ ٢٨٦ ٢٣٥	تكتية لدى البنوك والخزينة	١٠٩ ٦١٣ ٢٤٨		
٨٢٦ ٨٢٠ ٢٣١	<b>اجمالي الاصول المتداولة</b>		٧٨٢ ٥٩٠ ٧٠٨	
	<b>الالتزامات المتداولة</b>			
٥٠ ٤٧٧ ٥٣١	المخصصات	٤٧ ٤٠٩ ٨٠٣		
٢ ٠٨٦ ٦٩٥	مقدمات اراضى و وحدات سكنية ومحلات	٢ ٢٨٩ ٢١١		
٦٩٣ ٤٧٠	العملاء ( اقساط مدفوعه مقدما )	٨٧ ٢٥٣		
٢ ٦٦٨ ٠٤٨	دائنون متلوعون	٣ ٣٢١ ٦٩٦		
٤٢ ٢٨٤ ٤٦٠	ارصده دائنة اخرى	٢٦ ٥٥٣ ٢١٩		
٨٢ ٤٦٨ ٠٣٢	فوائد و ارباح مستحقه ( حتى ٢٠/٦/٢٠١١ )	٨٣ ١٠٤ ٩٠٨		
٢٢٩ ١٧٠ ٠٨٣	ارباح وفوائد التقسيط المزججه	٣١٨ ٥٣٧ ٦٦٧		
	دائنون التوزيعات			
٥٠٩ ٨٤٨ ٣١٩	<b>اجمالي الالتزامات المتداولة</b>			
٣١٦ ٩٧١ ٩١٢	راس المال العامل			٣٠١ ٢٨٦ ٩٥١
٣١٩ ١٨٨ ٤٦٣	راس المال المستثمر			٣٠٣ ٤٣٠ ٩٨٨
	الاصول طويلة الاجل + راس المال العامل			

١١٣٣  
شركة زهراء المعادى  
ادارة المحاسبة  
الاسكان

مركبة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير

ش.م.م

المركز المالي في ٢٠١٠/٦/٣٠

٢٠٠٩/١٢/٣١	البيان	٢٠١٠/٦/٣٠		
	<u>مصادر تمويل رأس المال المستثمر</u>			
	<u>حقوق المساهمين</u>			
٥٠.٠٠٠.٠٠٠	رأس المال المصدر والمدفوع	٥٠.٠٠٠.٠٠٠		
٢٤.٨٤٨.٦٧٤	احتياطي قانوني	٣٠.٠٥٣.٧٦٤		
٢٨.٦٧٧.١٨٦	احتياطي عام	٣٧.٦٧٧.١٨٦		
٩.٤٩٩.٥٠٠	احتياطيات أخرى	٤٩٩.٥٠٠		
٢٨.٠٣٢.٣٩٩	ارباح مرحله	٦٢.٥٣٠.٤٢٩		
١٠٤.٦٠١.٧٩٩	صافي ربح الفترة	٤٦.٧٩٢.٦٨٩		
٢٤٥.١٥٩.٥٥٨	اجمالي حقوق المساهمين			٢٢٧.٥٥٣.٥٦٨
	<u>الالتزامات طويلة الاجل</u>			
٧٣.٨٧٩.٩١٨	التزامات المرافق العامة		٧٥.٧٢.٩٨٤	
١٤٨.٩٨٧	التزامات ضريبية مؤجله		١٥٦.٤٣٦	
٧٤.٠٢٨.٩٠٥	اجمالي الالتزامات طويلة الاجل			٧٥.٨٧٧.٤٢٠
٣١٩.١٨٨.٤٦٣	اجمالي مصادر تمويل رأس المال المستثمر			٣٠٣.٤٣٠.٩٨٨
	<u>الحسابات النظامية</u>			
٥.٠٨٦.٦٦٣	خطابات ضمان مقدمة من الغير		١٨٩	
١.٨٩٢.٧٨٥	خطابات ضمان لمحافظة القاهرة وحلوان		٥٤١	
٦.٩٧٩.٤٤٨			٧.١٧٧.٦٣٠	



رئيس مجلس الادارة والعضو المنقذ

٢٠١٠/٧/٢١

مهندسة / مديرة بحساب المغربي

مدير عام الشؤون المالية

محاسب / احمد حسين محمود

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير

ش. م. م.

قائمة الدخل

عن الفترة المنتهية في ٢٠/٦/٢٠١٠

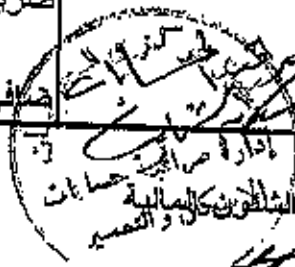
٢٠٠٩ / ٦ / ٢٠		٢٠١٠ / ٦ / ٢٠	٢٠١٠ / ٦ / ٢٠
٨٦ ٩٤٧ ٤٩٨	المبيعات	٥٠ ٣٦٠ ٩١٤	
(٥ ٣٥٠ ٠٨٠)	يخصم) تكلفة للمبيعات	( ٢ ٠٥٧ ٧٨٩)	
(٦٦ ٨٤٠ ٤٠١)	ارباح وفوائد الاقساط المؤجله	(٣٩ ٢٦٣ ٧٩٢)	
١٤ ٧٥٧ ٠١٧	مجسلي الربح		٩ ٠٣٩ ٣٣٣
٣٦ ٧١٧ ٨٨٦	ارباح وفوائد اقساط مبيعات مستحقه		
٢ ٤٧٦ ٧٤٩	اراضى	٤٦ ٣٢١ ٢٧٨	
١ ٠٦٦ ٩٤٣	وححدات سكنية	١ ٤٥٢ ٥٦١	
٤٠ ٢٦١ ٥٧٨	محلات تجارية ومجمع الحرفيين	٩٢٦ ٠٦١	
٥٥ ٠١٨ ٥٩٥	مجمل ارباح النشاط		٤٨ ٣٩٩ ٩٠٠
	يخصم :-		٥٧ ٤٣٩ ٢٣٣
	<u>مصرفات عمومية وادارية</u>		
(٨٠٨ ٦٥٥)	اجور وما فى حكمها	( ١ ١٨٢ ٩٨٠ )	
(١ ١٨١ ٨٤٨)	مصرفات سلعيه وخدميه	(١ ٣٠٦ ٤٨٥)	
(٢١٩ ٢٠١)	رواتب مقطوعه وبدلات حضور اعضاء مجلس الادارة	(٧٠٥ ٨٧٣)	
(١٠٤ ٤١٠)	مخصصات بخلاف الاهلاك		
(٢ ٣١٤ ١١٣)	اهلاكات الاصول الثابته	(٩٩ ٢١٢)	
٥٢ ٧٠٤ ٤٨٢	احمالى المصروفات		( ٣ ٢٩٤ ٥٥٠ )
٢ ٤٤٧ ٨٠٩	يضاف :-		٥٤ ١٤٤ ٦٨٣
٢ ٣٥٠ ٣٥٠	فوائد دائنة	٣ ٠٣٧ ٩٨٤	
٤ ٧٩٨ ١٥٩	ايرادات اخرى	١ ٣١٧ ٥٠٦	
٥٧ ٥٠٢ ٦٤١	صافى ارباح الفترة قبل الضريبة		٤ ٣٥٥ ٤٩٠
(١١ ٥٠٠ ٥٢٨)	ضريبة الدخل		٥٨ ٥٠٠ ١٧٣
	ضريبة مؤجله		(١١ ٧٠٠ ٠٣٥)
			(٧ ٤٤٩)
٤٦ ٠٠٢ ١١٣	صافى ارباح الفترة		٤٦ ٧٩٢ ٦٨٩

رئيس مجلس الادارة

والعضو المنتدب

٢٠/٧/٢٠١٠

" مهندسة / مشيرة جمال المغربى "



مدير عام الشؤون المالية والتعمير

" محاسب / أحمد حسين محمود "

## شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

## قائمة التدفقات النقدية

عن الفترة من 1 يناير 2010 حتى 30 يونيو 2010

عن الفترة من	عن الفترة من
حتى 2010/6/30	حتى 2010/1/1
جنيه مصري	جنيه مصري
57,502,641	58,500,173
1,046,410	99,212
-	(3,027,728)
57,607,051	55,571,657
(2,732,643)	(443,704)
(11,206,800)	(14,312,119)
475,457	234,763
774,843	(928,910)
(23,887,208)	14,115,286
387,683	473,716
1,327,312	1,049,786
123,431	(185,282)
1,428,072	202,016
(752,008)	(67,217)
(24,479,403)	(26,777,628)
24,529,443	(9,990,040)
23,744,070	18,908,324
(119,633)	(26,798)
(119,633)	(26,798)
(57,444,592)	(64,398,179)
3,638,986	1,841,066
(53,805,606)	(62,557,113)
(30,281,169)	(43,675,987)
103,513,302	103,289,235
73,232,133	109,613,248

التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل  
صافي أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل  
إهلاك الأصول الثابتة  
المستخدم من المخصصات  
أرباح التشغيل قبل التغيير في بلود رأس المال العامل  
(الزيادة) في المشروعات الجاهزة  
(الزيادة) في أعمال تحت التنفيذ  
النقص في تكلفة أرض مدينة زهراء المعادي  
النقص (الزيادة) في المخزون - مهمات مياه وكهرباء  
(الزيادة) في مدينو أقساط أراضي ووحدات سكنية  
النقص (الزيادة) في أوراق القبض  
النقص في الإيرادات المستحقة  
النقص في مصروفات مدفوعة مقدما وأرضية مدينة أخرى  
الزيادة في مقدمات أراضي ووحدات سكنية  
(النقص) في دفعات أقساط مقدم وحدات سكنية وأراضي  
(النقص) في مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى  
الزيادة في أرباح وفوائد التسييط  
صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل  
التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار  
مدفوعات لشراء أصول ثابتة  
صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار  
التدفقات النقدية من أنشطة التمويل  
توزيعات الأرباح المدفوعة  
الزيادة في التزامات المرافق العامة  
صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التمويل  
الزيادة في النقدية وما في حكمها - خلال الفترة  
النقدية وما في حكمها - أول الفترة  
النقدية بالبنوك والخزينة - آخر الفترة



شركة زهراء المعادي للاستثمار والتصدير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة للتغير في حقوق الملكية  
عن الفترة من ١ يناير ٢٠١٠ حتى ٣٠ يونيو ٢٠١٠

الإجمالي	صافي لربح الفترة	صافي لربح مرحلة توزيع	إحتياطي لربح الأخرى	إحتياطي قانوني	إحتياطي قانوني	سهم الخزنة	رأس المال	توزيعات عن عام ٢٠٠٩	
								صافي لربح الفترة	صافي لربح الأخرى
٢٤٥,١٥٩,٥٥٨	١٠٤,١٠١,٧٩٩	٢٨,٣٢٢,٣٦٩	٢٩,١٧٦,٦٨٦	٢٤,٨٤٨,٦٧٤	٢٤,٨٤٨,٦٧٤	-	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠
(٦٤,٣٩٨,٦٧٩)	(١٠٤,١٠١,٧٩٩)	٩٨,٨٩٦,٧٠٩	٩,٠٠٠,٠٠٠	٥,٢٠٥,٠٩٠	-	-	-	-	-
٤٦,٧٦٠,٨٧٩	-	(٦٤,٣٩٨,٦٧٩)	-	-	-	-	-	-	-
٢٢٧,٥٥٢,٢١٨	٤٦,٧٦٠,٨٧٩	٢٢,٥٢٠,٤٢٩	٢٨,١٧٦,٦٨٦	٣٠,٠٥٣,٧٦٤	٣٠,٠٥٣,٧٦٤	-	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠
١٨٦,٤٢٧,١١١	٩٣,٨٠١,٢٢٠	١٠,٣٦٥,٧٩٤	٢١,٤٦٩,٢٠٩	٢٠,١٥٨,٦٦١	(٩,٣٢٧,٨٦٣)	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠
(٥٧,٤٤٤,٥٩٢)	(٦٣,٨٠١,٢٢٠)	٧٥,١١١,١٩٧	٥,٠٠٠,٠٠٠	٤,٦٩٠,٦٦٣	-	-	-	-	-
٤٦,٠١٢,١١٣	-	(٥٧,٤٤٤,٥٩٢)	-	-	-	-	-	-	-
١٧٥,٠٢٤,٦٢٢	٤٦,٠١٢,١١٣	٢٨,٣٢٢,٣٦٩	٢٦,٤٦٩,٢٠٩	٢٤,٨٤٨,٦٧٤	(٩,٣٢٧,٨٦٣)	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠

مدير عام الشركة  
أمانة محاسبة  
١٠ يونيو ٢٠١٠

Handwritten signature