



السيد الاستاذ / زكريا عبد الفتاح حمزة

نائب رئيس قطاع الإفصاح والحوكمة - البورصة المصرية

تحية طيبة وبعد

نرفق لسيادتكم مع هذا رد الشركة على تقرير مراقب الحسابات الخارجى

عن القوائم المالية للشركة في ٢٠٢٢/١٢/٣١ .

واذ نشكر حسن تعاونكم .

نرجو ان تفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

مدير عام العلاقات العامة

ومسئول علاقات المستثمرين

كريم ابو عيش

" دكتور / كريم ابو عيش "



تحرير في ٢٠٢٣/٥/٢٤

الرد على تقرير مراقب الحسابات الخارجى على القوائم المالية لشركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير فى ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٢

الرد عليها	الملاحظات
<p>■ طبقاً لأخر قوائم مالية معتمدة فان حقوق الملكية لشركة النصر للتطوير العقاري تغطي حصص المساهمين المسددة في رأس المال .</p> 	<p>■ <u>أساس الرأي المتحفظ</u></p> <p>(أ) كما هو مبين في الإيضاح رقم ٥، لدى الشركة استثمار بالقيمة العادلة خلال الدخل الشامل والخاصة بمساهمة الشركة في رأس مال شركة النصر للتطوير العقاري كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ والبالغ ٢٤ مليون جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠١٢ : ٢٤ مليون جنيه مصري). ولم تقم الشركة بتقييم الاستثمار بالقيمة العادلة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، وهذا الأمر من رأينا لا يتفق مع معيار المحاسبة المصري رقم ٤٧ - الأدوات المالية.</p>
<p>■ طبقاً للمذكرة المعدة بمعرفة المستشار القانوني للشركة فإن الشركة غير ملزمة بأداء نسبة ١ % من أرباح الشركة لصندوق تمويل التدريب والتأهيل، حيث أنها منشأة طبقاً للقانون ٤٣ لسنة ١٩٧٤ الخاص باستثمار المال العربي والأجنبي والمناطق الحرة .</p>	<p>(ب) كما هو مبين في الايضاح رقم ١٧، لم تقم الشركة بتكوين أي استحقاقات أو مخصصات للالتزام بأداء نسبة ١% من أرباح الشركة لصندوق تمويل التدريب والتأهيل والتي قضى بدستوريتها بموجب حكمي المحكمة الدستورية العليا في الطعنين رقمي ١١٤ لسنة ٢٧ ق، ٢٦٩ لسنة ٣١ ق الدستورية بتاريخ ٦/١١/٢٠٢١، ٢٠٢٢/٣/٥ وهذا الأمر من رأينا لا يتفق مع معايير المحاسبة المصرية.</p>
<p>■ لوجود بعض الملاحظات لمشتري تلك الوحدات الأمر الذي أدى إلى تأخر انتقال السيطرة الكاملة للعملاء، وقد تم الإثبات بعد تلافي كافة الملاحظات .</p>	<p>(ج) قامت الشركة بأثبات صافي إيرادات بمبلغ ١٤,٩ مليون جنيه مصري في قائمة الأرباح أو الخسائر للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ متعلقة بإيرادات سنوات سابقة لوححدات تم تسليمها للعملاء وانتقلت الحيازة المادية للعملاء في سنوات سابقة .</p>

وهذا الأمر في رأينا لا يتفق مع معيار المحاسبة المصري رقم ٤٨ (الإيراد من العقود مع العملاء). علماً أنه في حالة إثبات إيرادات السنوات السابقة فإن صافي إيرادات السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ تنخفض بمبلغ ١٤,٩ مليون جنيه مصري لتصبح ٤٤٨,٣ مليون جنيه مصري، كما تنخفض صافي أرباح السنة قبل ضرائب الدخل بمبلغ ١٤,٩ مليون جنيه مصري لتصبح ٣٢٤,٢ مليون جنيه مصري .

(د) كما هو مبين في الإيضاح رقم ٧ ورقم ٨، خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ قامت الشركة برسمة الفوائد المدينة بمبلغ ٣٠,٩ مليون جنيه مصري الخاصة بشراء أراضي بمدينة هليوبوليس الجديدة، وتم رسملتها على حساب العمليات المشتركة وحساب مخزون الأراضي في قائمة المركز المالي بقيمة ٢١,٦ مليون جنيه مصري بقيمة ٩,٣ مليون جنيه مصري، على التوالي.

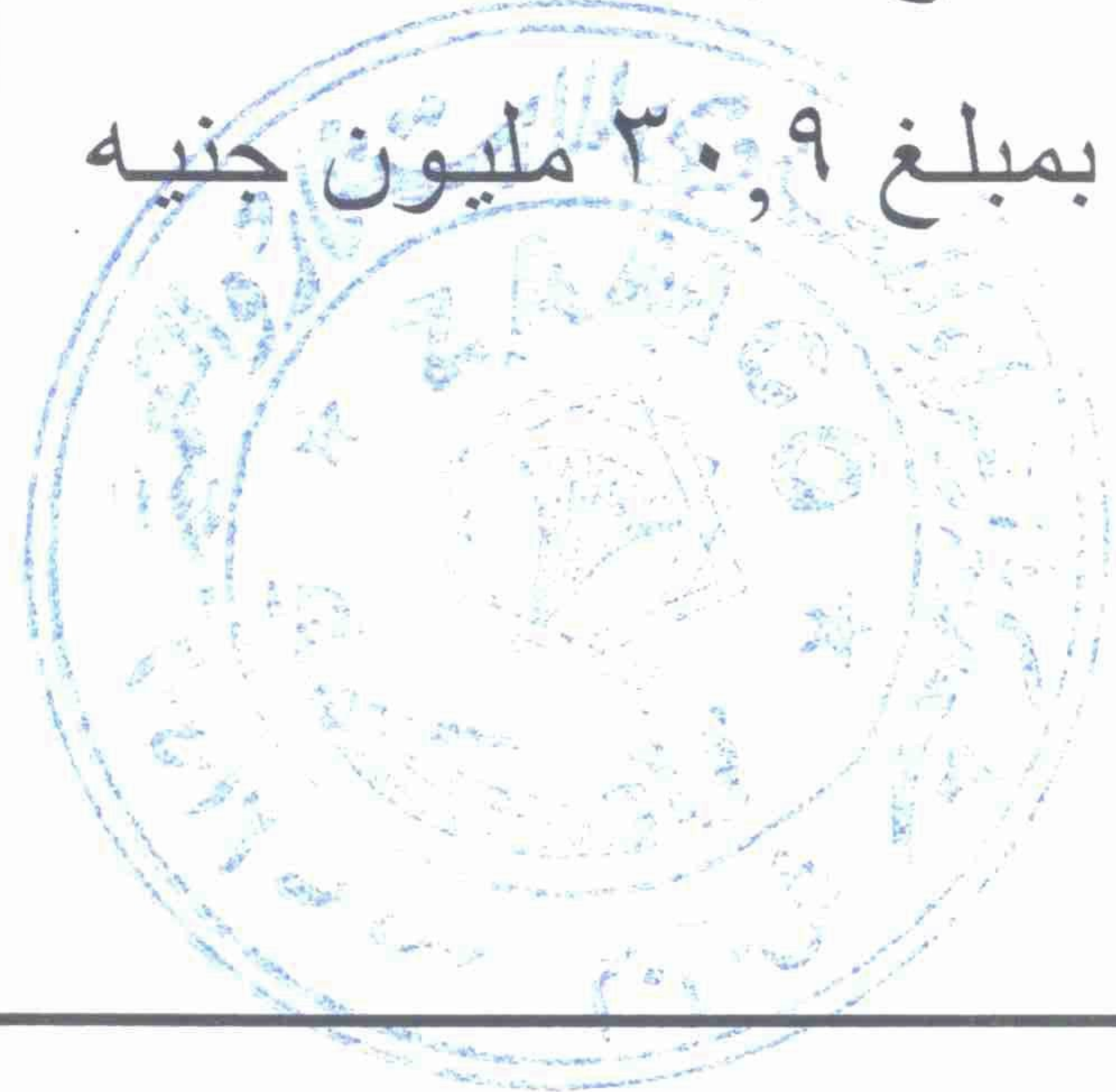
وهذا الأمر من رأينا لا يتفق مع معيار المحاسبة المصري رقم ١٤ " تكاليف الاقتراض" حيث أراضي مدينة هليوبوليس الجديدة أصول غير مؤهلة لرسملة تكاليف الاقتراض حيث لا يوجد أي أعمال تطوير أو تعطلت وتوقفت أعمال التطوير الفعالة للأصل المؤهل خلال العام مما يتطلب تعليق رسملة تكاليف الاقتراض. علماً أنه في حالة إثبات الفوائد المدينة على قائمة الأرباح أو الخسائر فإن مصروفات التمويل في السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ تزداد بمبلغ ٣٠,٩ مليون جنيه مصري لتصبح ٤٤,٧ مليون جنيه مصري، كما تنخفض صافي أرباح السنة قبل ضرائب الدخل بمبلغ ٣٠,٩ مليون جنيه مصري لتصبح ٣٠٨,١ مليون جنيه مصري .

■ القطعة ٩٤ هناك عقد تطوير خاص بها والحساب الخاص بها ضمن حساب العمليات المشتركة وليس حساب المخزون وعليه فإنها لا تخضع لمعيار المحاسبة ١٤ الخاص بتكاليف الاقتراض.

والقطعة رقم ٩٦ تم ضمها للقطعة ٩٤ وتم سداد مصاريف الضم الخاص بها لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير .

كما أن الفوائد المذكورة تعتبر من ضمن أقساط الأرض حيث أن العقد الموقع مع شركة مصر الجديدة يتضمن هذه المبالغ ويتم تقسيط كل قسط إلى دفعتين قسط استهلاك وقسط فائدة وهذه الطريقة هي المستخدمة دائماً في معالجة أقساط الأراضي المشترى طبقاً لمبدأ ثبات السياسات المحاسبية كما أن هذه الطريقة تتيح تحديد التكلفة الفعلية لكل مشروع لإمكان تحديد سعر بيع عادل يتضمن جميع المبالغ المسددة لتلك الأرض .

كما أن هذه المعالجة مطبقة سابقاً منذ عام ٢٠١٤ على الأرض المشترى بمدينة الشيخ زايد من هيئة المجتمعات العمرانية وكذلك تم تطبيقها من قبل على أرض مدينة زهراء المعادي المشترى من شركة المعادي للتنمية والتعمير .



■ ملاحظة تقريرية .

مع ملاحظة أن جميع الأرقام المذكورة تخص القوائم المالية للشركة للعام السابق المنتهي في ٢٠٢١/١٢/٣١ .



(٥) قامت الشركة بالتطبيق الأولي لمعيار المحاسبة المصري رقم ٤٨ (الإيراد من العقود مع العملاء) خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، واعترفت الشركة بجزء من الأثر التراكمي للتطبيق الأولي لهذا المعيار في الرصيد الافتتاحي للأرباح المرحلة كما في ١ يناير ٢٠٢١ بمبلغ ٣٥١,٣٧٧,١٣١ جنيه مصري، وقامت بالاعتراف بباقي الأثر التراكمي البالغ ١٦٤,٢٨٩,١٤٣ جنيه مصري ضمن صافي إيرادات السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ في قائمة الأرباح أو الخسائر والتي تعد أرقام مقارنة للسنة الحالي بما يخالف معيار المحاسبة ٤٨ (الإيراد من العقود مع العملاء). لا يوجد تأثير على أرباح السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ والأرصدة الختامية للأرباح المرحلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. وفي حالة إثبات إجمالي الأثر فان إيرادات السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (الأرقام المقارنة للسنة الحالية) سوف تنخفض بمبلغ ١٦٤,٢٨٩,١٤٣ جنيه مصري لتصبح مبلغ ٢٠٥,١٦٥,٨٧٢ جنيه مصري كما أن صافي الأرباح قبل ضرائب الدخل خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (الأرقام المقارنة للسنة الحالية) سوف تنخفض بمبلغ ١٦٤,٢٨٩,١٤٣ جنيه مصري لتصبح ١٧٢,٥٩٣,٨٩١ جنيه مصري .