



السيد الاستاذ / زكريا عبد الفتاح حمزة
نائب رئيس قطاع الإفصاح والحوكمة - البورصة المصرية
تحية طيبة وبعد

بالإشارة الى القوائم المالية للشركة عن الفترة المالية المنتهية في
٢٠٢٣/٣/٣١ والمرسلة لسيادتكم بتاريخ ٢٠٢٣/٦/١٨.
مرفق لسيادتكم تقرير المراقب الخارجي عن الفترة المالية المنتهية في
٢٠٢٣/٣/٣١

وإذ نشكر حسن تعاونكم .
نرجو ان تفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،
مدير عام العلاقات العامة
ومسئول علاقات المستثمرين

كريم أبو عيش
" دكتور / كريم ابو عيش "



تحرير في ٢٠٢٣/٨/١٠

تقرير الفحص المحدود

إلى السادة / أعضاء مجلس إدارة شركة زهراء المعادى للاستثمار و التعمير
"شركة مساهمة مصرية"

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي المرفقة لشركة زهراء المعادى للاستثمار و التعمير "شركة مساهمة مصرية" في ٣١ مارس ٢٠٢٣ 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، والإدارة هي المسئولة عن إعداد القوائم المالية الدورية هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٣٠) الخاص بإعداد القوائم المالية الدورية، وتتنحصر مسئوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية الدورية في ضوء فحصنا المحدود لها، كما تم مراجعة القوائم المالية للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ بمعرفة مراقب حسابات آخر وقد أصدر تقريراً متحفظاً عن تلك القوائم بتاريخ ٢٣ مايو ٢٠٢٣.

نطاق الفحص المحدود

فيما عدا ما هو موضح في الفقرات من التاسعة وحتى الثانية عشر من هذا التقرير، فقد قمنا بفحصنا المحدود طبقاً للمعيار المصري لمهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠) "الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية لمنشأة 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 مراجعة، وعليه فنحن لا نبدي رأي مراجعة على هذه القوائم المالية.

تم مراجعة القوائم المالية للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ بواسطة مراقب حسابات آخر وقد أصدر تقريراً متحفظاً عن تلك القوائم بتاريخ ٢٣ مايو ٢٠٢٣ بما يلي:

- كما هو مبين في الايضاح 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 ٢٠٢١: 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 .
- كما هو مبين في الايضاح رقم ١٧ ، لم تقم الشركة بتكوين أي استحقاقات او مخصصات للالتزام بأداء نسبة ١٪ من أرباح الشركة لصندوق تمويل التدريب والتأهيل والتي قضي بدستوريتها بموجب حكمى المحكمة الدستورية العليا في الطعين رقمي ١١٤ لسنة ٢٧. ق، ٢٦٩ لسنة ٣١ ق الدستورية بتاريخ ٢٠٢١/١١/٦ ، ٢٠٢٢/٣/٥ وهذا الأمر من رأينا لا يتفق مع معايير المحاسبة المصرية .
- قامت الشركة باثبات صافي إيرادات بمبلغ ١٤,٩ مليون جنيه مصري في قائمة الأرباح أو الخسائر للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ متعلقة بإيرادات سنوات سابقة لوحداث تم تسليمها للعملاء وانتقلت الحياة المادية للعملاء في سنوات سابقة. وهذا الأمر في رأينا لا يتفق مع معيار المحاسبة المصري رقم ٤٨ (الإيراد من العقود مع العملاء) علما انه في حالة اثبات إيرادات السنوات السابقة فإن صافي إيرادات السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ تنخفض بمبلغ ١٤,٩ مليون جنيه مصري لتصبح ٤٨,٣ مليون جنيه مصري. كما تنخفض صافي أرباح السنة قبل ضرائب الدخل بمبلغ ١٤,٩ مليون جنيه مصري لتصبح ٣٢٤,٢ مليون جنيه مصري .

- كما هو مبين في الإيضاح رقم ٧ ورقم ٨ ، قامت الشركة برسمة إجمالي الفوائد الخاصة بشراء أراضي بمدينة هليوبوليس الجديدة بالكامل في تاريخ الشراء، وتم رسمتها على حساب العمليات المشتركة وحساب مخزون الأراضي في قائمة المركز المالي في تاريخ الشراء. وهذا الأمر من رأينا لا يتفق مع معيار المحاسبة المصري رقم ١٤ " تكاليف الاقتراض "حيث أن أراضي مدينة هليوبوليس الجديدة أصول غير مؤهلة لرسملة تكاليف الاقتراض حيث لا يوجد أي أعمال تطوير خلال السنة الحالية او تعطلت وتوقفت اعمال التطوير الفعالة للأصل المؤهل خلال السنة مما يتطلب تعليق رسملة تكاليف الاقتراض. علماً انه في حالة اثبات الفوائد على قائمة الأرباح او الخسائر فان مصروفات التمويل في السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ترتفع بمبلغ ٢٦٥ ٨٩٨ ٣٠ جنيه مصري لتصبح ٨٨٠ ٧١٩ ٤٤ جنيه مصري، كما تنخفض صافي أرباح السنة قبل ضرائب الدخل بمبلغ ٢٦٥ ٨٩٨ ٣٠ جنيه مصري لتصبح ٩٦٦ ١٩٥ ٣٠٨ جنيه مصري. كما تنخفض ارصدة العمليات المشتركة لمشروع هليوبوليس الجديدة ومخزون ارض هليوبوليس الجديدة وأقساط ارض هليوبوليس الجديدة المتداولة وغير المتداولة معاً في قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ بمبلغ ٦٨٨ ٦١٠ ١١٣ جنيه مصري، وبمبلغ ٥٣٩ ٦٦٠ ٢٣ جنيه مصري، ومبلغ ٩٦٢ ٣٧٢ ١٠٦ جنيه مصري على التوالي، لتصبح ٢١٩ ٦٤١ ٤٥٧ جنيه مصري، و٨٥٦ ٢٣١ ١٠٩ جنيه مصري و٤٧٢ ٥٥٠ ١٦٠ جنيه مصري على التوالي .

- قامت الشركة بالتطبيق الأولي لمعيار المحاسبة المصري رقم ٤٨ (الايراد 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 ٣٧٧ ١٣١ ٣٥١ جنيه مصري، وقامت بالاعتراف بباقي الأثر التراكمي البالغ ١٤٣ ٢٨٩ ١٦٤ جنيه مصري ضمن صافي إيرادات السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ في قائمة الأرباح و الخسائر والتي تعد أرقام مقارنة للسنة الحالية بما يخالف معيار المحاسبة المصري ٤٨ (الايراد من العقود مع العملاء). لا يوجد تأثير على أرباح السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ والارصدة الختامية للأرباح المرحلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. وفي حالة اثبات إجمالي الأثر فإن إيرادات السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (الأرقام المقارنة للسنة الحالية) سوف تنخفض بمبلغ ١٤٣ ٢٨٩ ١٦٤ جنيه مصري لتصبح مبلغ ٨٧٢ ١٦٥ ٢٠٥ جنيه مصري كما أن صافي الأرباح قبل ضرائب الدخل خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (الأرقام المقارنة للسنة الحالية) سوف تنخفض بمبلغ ١٤٣ ٢٨٩ ١٦٤ جنيه مصري لتصبح مبلغ ٨٩١ ٥٩٣ ١٧٢ جنيه مصري.

أساس إبداء الاستنتاج المتحفظ

- لم تقم الشركة بتقييم استثمارها في شركة النصر للتطوير العقاري في ٣١ مارس ٢٠٢٣ بالقيمة العادلة طبقاً لمتطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) "الأدوات المالية". (إيضاح رقم-٥)
- لم تقم الشركة بتكوين أي استحقاقات او مخصصات للالتزام بأداء نسبة ١٪ من أرباح الشركة لصندوق تمويل التدريب والتأهيل والتي قضى بدستوريتها بموجب حكمي المحكمة الدستورية العليا في الطعن رقمي ١١٤ لسنة ٢٧ ق، ٢٦٩ لسنة ٣١ ق الدستورية بتاريخ ٢٠٢١/١١/٦، ٢٠٢٢/٣/٥ (إيضاح رقم - ١٦)
- قامت الشركة برسمة إجمالي الفوائد الخاصة بشراء أراضي بمدينة هليوبوليس الجديدة بالكامل في تاريخ الشراء، وتم رسمتها على حساب العمليات المشتركة وحساب مخزون الأراضي في قائمة المركز المالي في تاريخ الشراء بما لا يتفق مع معيار المحاسبة المصري رقم ١٤ " تكاليف الاقتراض "حيث أن أراضي مدينة هليوبوليس الجديدة أصول غير مؤهلة لرسملة تكاليف الاقتراض حيث لا يوجد أي أعمال تطوير خلال الفترة الحالية او تعطلت وتوقفت اعمال التطوير الفعالة للأصل المؤهل خلال الفترة مما يتطلب تعليق رسملة تكاليف الاقتراض. علماً انه في حالة اثبات الفوائد على قائمة الدخل فان مصروفات التمويل عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣ ترتفع بمبلغ ٣٣٩ ٢٨٧ ٦ جنيه مصري لتصبح ١١٢ ٣٧٧ ٩ جنيه مصري، كما تنخفض صافي أرباح الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣ قبل ضرائب الدخل بمبلغ ٣٣٩ ٢٨٧ ٦ جنيه مصري لتصبح ٥١٧ ٠٨٣ ٩٢ جنيه مصري. كما تنخفض ارصدة العمليات المشتركة لمشروع هليوبوليس الجديدة ومخزون ارض هليوبوليس الجديدة وأقساط ارض هليوبوليس الجديدة المتداولة وغير المتداولة معاً في قائمة المركز المالي في ٣١ مارس ٢٠٢٣ بمبلغ ٦٨٨ ٦١٠ ١١٣ جنيه مصري، ومبلغ ٥٣٩ ٦٦٠ ٢٣ جنيه مصري، ومبلغ ٣٣٣ ٥٣٩ ١١٢ جنيه مصري على التوالي، لتصبح ٠٧٠ ٩٩٥ ٤٥٨ جنيه مصري، ٢٣٦ ٠٨٠ ١١٠ جنيه مصري، ٠٢٥ ١٤٥ ١٢٥ جنيه مصري على التوالي. (إيضاح رقم ٧، ٨)

- لم تقم الشركة بتدعيم مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للأصول المالية للشركة في ٣١ مارس ٢٠٢٣ بمبلغ ٣ ٣٦٦ ٠٦٦ جنيه مصري ليصبح ٢٨ ٣٦٦ ٠٦٦ جنيه مصري وذلك طبقاً للدراسة المعدة لذلك.

الاستنتاج المتحفظ

وفي ضوء فحصنا المحدود، وبإستثناء ما ورد ذكره في الفقرات من التاسعة وحتى الثانية عشر من هذا التقرير، لم ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المرافقة لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي لشركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير "شركة مساهمة مصرية" في ٣١ مارس ٢٠٢٣ وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٣٠) الخاص بإعداد القوائم المالية الدورية.

القاهرة في : ١٠ أغسطس ٢٠٢٣

