



ZAHRAAmaadi
Investment & Development (S.A.E.)

السيدة الاستاذة / هبة الله الصيرفي

مساعد رئيس البورصة المصرية

تحية طيبة ٠٠٠ وبعد

أتشرف بأن ارفق مع هذا تقرير الفحص المعتمد من السيد مراقب حسابات الشركة عن
القوائم المالية للشركة في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٠.

واذ نشكر حسن تعاونكم .

نرجو ان تتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

مدير علاقات المستثمرين

" استاذ / كريم ابو عيش "

تحرير في ٢٠٢١/٣/٤



شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير
(شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية وتقرير مراقب الحسابات عليها

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

المحتويات	الصفحة
تقرير مراقب الحسابات	٣-٤
قائمة المركز المالي	٥
قائمة الأرباح أو الخسائر	٦
قائمة الدخل الشامل	٧
قائمة التغير في حقوق الملكية	٨
قائمة التدفقات النقدية	٩
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية	١٠ - ٣٠

تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى السادة/ مساهمي شركة زهراء المعادي للإستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية) حول مراجعة القوائم المالية

تقرير عن القوائم المالية

راجعنا القوائم المالية المرفقة لشركة زهراء المعادي للإستثمار والتعمير - شركة مساهمة مصرية - ("الشركة") والمتمثلة في قائمة المركز المالي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وكذا قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية

هذه القوائم المالية مسئولية إدارة الشركة، فالإدارة مسئولة عن إعداد وعرض القوائم المالية عرضاً عادلاً وواضحاً وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتتضمن مسئولية الإدارة تصميم وتنفيذ والحفاظ على رقابة داخلية ذات صلة بإعداد وعرض قوائم مالية عرضاً عادلاً وواضحاً خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة سواء ناتجة عن الغش أو الخطأ، كما تتضمن هذه المسئولية اختيار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف.

مسئولية مراقب الحسابات

تنحصر مسئوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية في ضوء مراجعتنا لها . وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية. وتتطلب هذه المعايير منا الالتزام بمتطلبات السلوك المهني وتخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة.

وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات في القوائم المالية. وتعتمد الإجراءات التي تم اختيارها على الحكم المهني للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية سواء الناتج عن الغش أو الخطأ. ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب في اعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام الشركة بإعداد القوائم المالية والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأي على كفاءة الرقابة الداخلية في الشركة. وتشمل عملية المراجعة أيضاً تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية.

وإننا نرى أن أدلة المراجعة التي قمنا بالحصول عليها كافية ومناسبة وتعد أساساً مناسباً لإبداء رأينا على القوائم المالية.

**تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى السادة/ مساهمي شركة زهراء المعادي للإستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
حول مراجعة القوائم المالية (تابع)**

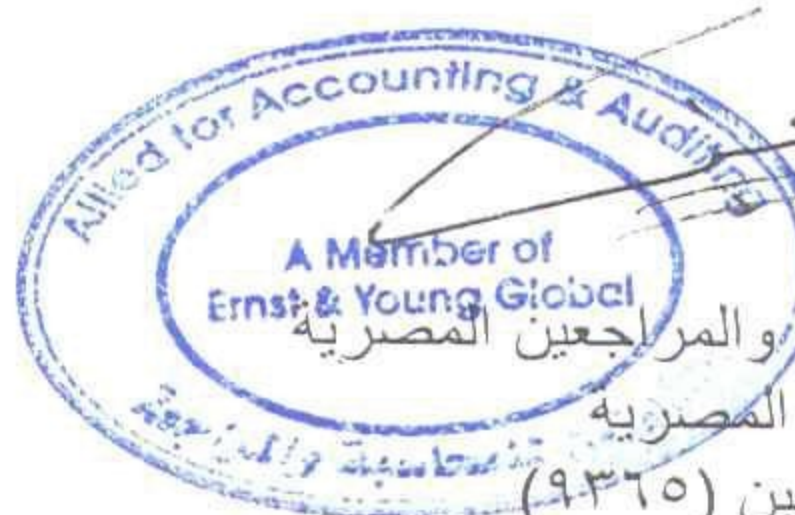
الرأي
من رأينا أن القوائم المالية المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح، في جميع جوانبها الهامة ، عن المركز المالي للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ، وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقا لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة بإعداد هذه القوائم المالية.

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى
تمسك الشركة حسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة على وجوب إثباته فيها وقد وجدت القوائم المالية متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات، وقد تم جرد المخزون بمعرفة إدارة الشركة طبقاً للأصول المرعية.

البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة المعد وفقاً لمتطلبات القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية متفقة مع ما هو وارد بدفاتر الشركة وذلك في الحدود التي تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر.

مراقب الحسابات

عمرو محمد الشعيبي
زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية
زميل جمعية الضرائب المصرية
سجل محاسبين ومراجعين (٩٣٦٥)
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (١٠٣)



القاهرة في : ٤ مارس ٢٠٢١

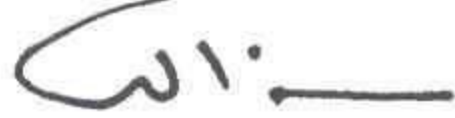
شركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
			الأصول غير المتداولة
٣,٢٩١,٧٤٦	٢٦٤١,٦٣٧	(٣)	أصول ثابتة
٧٨١,٠٥٦,٣٦١	٨٢٥,٥٤٥,١١٠	(٨ أ)	مدينو أقساط أراضي ووحدات سكنية مستحقة بعد أكثر من سنة
٢٦٢,٨٦٨,١٦٨	٢٤٧,١٥١,٩٨٢	(٤)	أعمال تحت التنفيذ
١٢,٠٠٠,٠٠٠	٢٤,٠٠٠,٠٠٠	(٥)	استثمارات مالية متاحة للبيع
١,٠٥٩,٢١٦,٢٧٥	١,٠٩٩,٣٣٨,٧٢٩		أجمالي الأصول غير المتداولة
			الأصول المتداولة
١٤٤,٧١٥,٨٥٩	١٤٠,٨٩٠,٠١٠	(٦)	مخزون مشروعات جاهزة
٨٩٨,٥٠٦,٧٢٣	٨٥٥,٧٢٨,٩٠٨	(٧ أ)	مخزون أراضي
١٤,٧٩٦,٠٠٩	١١,٢٣٣,٣٠١	(٧ ب)	مخزون - مهمات مياه وكهرباء
٣٨٠,٧٠٨,٤٦٨	٤٠٠,٢٤٢,٤٤٤	(٨ ب)	مدينو أقساط أراضي ووحدات سكنية مستحقة خلال سنة - بالصافي
٥٥,٨٠٣,٤٠٣	٤٧,٩٤٨,٣٧٦		أوراق القبض
٧,٠٠٤,١٧٧	٧,٠٣٩,٢٢٦	(٩)	إيرادات مستحقة
٢,٢٥٥,٧٧٣	٥,٣٨٩,٣٠١	(١٠)	مصرفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
٨,٦٩٠,٦١٢	٢١,٨٤٥,٧٢٨	(١١)	نقدية بالبنوك والخزينة
١,٥١٢,٤٨١,٠٢٤	١,٤٩٠,٠٩٩,٠٩٤		أجمالي الأصول المتداولة
٢,٥٧١,٦٩٧,٢٩٩	٢,٥٨٩,٤٣٧,٨٢٣		أجمالي الأصول
			حقوق الملكية
١٣٢,٠٠٠,٠٠٠	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠	(١٢)	رأس المال المصدر والمكتتب فيه والمدفوع
٦٣,٠٠٠,٢٢٨	٦٦,٠٠٠,٠٠٠		احتياطي قانوني
٣٨,١٧٦,٦٨٦	٣٨,١٧٦,٦٨٦	(١٣)	احتياطيات أخرى
٦٦١,٠٤٨,٧٣٦	٦٠٩,٧٠٣,٦٤٦		أرباح مرحلة
٨٩٤,٢٢٥,٦٥٠	٩٧٧,٨٨٠,٣٣٢		أجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات غير المتداولة
٧٧,٩٧٠,٣٢٢	٨٦,٦٠٠,١٤٩	(١٤)	التزامات مرافق عامة
٦٤٧,٢٩٥,٦٧٩	٦٨٧,٠٠٦,١٤٨	(١٨ ب)	أرباح وفوائد التقسيط المؤجلة تستحق بعد أكثر من سنة
٣٩٤,٣٧٩,٦٩٩	٢٦٦,٧٥١,٠١٠		أقساط أرض هليوبوليس الجديدة تستحق بعد أكثر من سنة
٣٤٨,٠٣٧	٢٨٣,٤٠٣	(١٥)	ضريبة الدخل المؤجلة
١,١١٩,٩٩٣,٧٣٧	١,٠٤٠,٦٤٠,٧١٠		إجمالي الالتزامات غير المتداولة
			الالتزامات المتداولة
٤,٠٩٣,٣٧٧	٤,٠٩٣,٣٧٧	(١٦)	مخصصات
-	٤٠,٣٣١,٩٠٤		بنوك سحب على المكشوف
١٢٢,٦٤٣,٧٢٧	٧٦,٨٨٩,٣٩٨		مقدمات أراضي ووحدات سكنية
٣,١٥٣,٥٣١	٣,٥٧١,١٥٧		أقساط محصلة مقدما ووحدات سكنية وأراضي
٥١,٩٩٧,٨٣٥	٦١,٧١٣,٩٠٧		أرصدة دائنة - مصلحة الضرائب
١٢٨,٣٩٤,٩٣٠	١٢٧,٦٢٨,٦٨٩		أقساط أرض هليوبوليس الجديدة تستحق خلال سنة
٢٤,١٤١,٨٢٢	١٩,٢٤٥,٧٤١	(١٧)	مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
١٩٠,٠٥٢,٦٩٠	٢٣٧,٤٤٢,٦٠٨	(١٨ أ)	أرباح وفوائد تقسيط تستحق خلال سنة
٣٣,٠٠٠,٠٠٠	-		دائنو توزيعات
٥٥٧,٤٧٧,٩١٢	٥٧٠,٩١٦,٧٨١		أجمالي الالتزامات المتداولة
١,٦٧٧,٤٧١,٦٤٩	١,٦١١,٥٥٧,٤٩١		أجمالي الالتزامات
٢,٥٧١,٦٩٧,٢٩٩	٢,٥٨٩,٤٣٧,٨٢٣		أجمالي حقوق الملكية والالتزامات

رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب



مهندسة / مشيرة كمال المغربي

نائب رئيس مجلس الإدارة
للشؤون المالية والإدارية



دكتور/ أحمد حسين محمود

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٤) جزء لا يتجزأ من هذه القوائم المالية .

شركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ جنيه مصري	إيضاح	
١٧٠,١١٧,٣٤٨	٢٠٠,٧٦٢,٣٢٤		صافي المبيعات
(٦٦,٨٣٦,٧٦٧)	(١١٢,١٢٤,٩٣١)		تكلفة المبيعات
١٠٣,٢٨٠,٥٨١	٨٨,٦٣٧,٣٩٣		مجمول الربح
٢٤,٧٦٠,٩٢٤	٤٥,٩١٢,٧٧٩		أرباح وفوائد أقساط مبيعات مستحقة
١١٦,٣٣٤,٨٤٤	١٥٣,٣٩٩,٧١٣		أراضي
٦٩٧,٢٥٥	٦٨٤,١٨٠		وحدات سكنية
٢٤٥,٠٧٣,٦٠٤	٢٨٨,٦٣٤,٠٦٥		محلات تجارية ومجمع الحرفيين
			مجمول أرباح النشاط
(١٢,٤٨٣,٥٨٨)	(١٤,١٨٣,٣٣١)		أجور ومرتبات
(٦,٢١٣,١٦٦)	(٥,٣٣٥,٣٧٤)	(١٩)	مصرفات عمومية وإدارية
(٢٢٩,٨٣٦)	(٢٥١,٨٩٧)		دعاية ونشر
(٧٦٩,٦٤٦)	(٦٧٥,٠٩٨)	(٣)	إهلاك أصول ثابتة
(١,٢٦٢,٩٠٠)	(١,٤٦٧,٧٠٤)		رواتب مقطوعة وبدلات حضور أعضاء مجلس الإدارة
(٦,٠٨٦,٤٣٢)	(٤,٠٥٨,٣١٤)		مصرفات تمويل
(٢٧,٠٤٥,٥٦٨)	(٢٥,٩٧١,٧١٨)		أجمالي المصروفات
٢١٨,٠٢٨,٠٣٦	٢٦٢,٦٦٢,٣٤٧		الربح التشغيلي
-	٢,٤٠٠,٠٠٠		إيرادات استثمارات
١,٥٨٩,٤٤٢	١,١٨٤,٢٠٦		فوائد ودائع
٩,٤٢٥,٥٤٨	٨,٤٩٦,٢٦٩		إيرادات أخرى
٢٢٩,٠٤٣,٠٢٦	٢٧٤,٧٤٢,٨٢٢		صافي الربح قبل ضرائب الدخل
(٥١,٩٩٧,٨٣٥)	(٦١,٧١٣,٩٠٧)		ضريبة الدخل
٣٦,٠٩٤	٦٤,٦٣٤		ضريبة الدخل المؤجلة
١٧٧,٠٨١,٢٨٥	٢١٣,٠٩٣,٥٤٩		صافي أرباح السنة
٠,٥٦	٠,٦٧	(٢٢)	ربحية السهم

رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب



مهندسة / مشيرة كمال المغربي

نائب رئيس مجلس الإدارة

للشئون المالية والإدارية



دكتور / أحمد حسين محمود

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٤) جزء لا يتجزأ من هذه القوائم المالية .

شركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢١٣,٠٩٣,٥٤٩	١٧٧,٠٨١,٢٨٥	أرباح السنة
-	-	الدخل الشامل الآخر
-	-	عناصر الدخل الشامل الأخرى
-	-	ضريبة الدخل المتعلقة بعناصر الدخل الشامل الأخرى
-	-	مجموع الدخل الشامل الآخر عن السنة بعد خصم الضريبة
٢١٣,٠٩٣,٥٤٩	١٧٧,٠٨١,٢٨٥	إجمالي الدخل الشامل عن السنة

رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب



مهندسة / مشيرة كمال المغربي

نائب رئيس مجلس الإدارة
للشؤون المالية والإدارية



دكتور / أحمد حسين محمود

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٤) جزء لا يتجزأ من هذه القوائم المالية .

شركة ز هراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

الإجمالي	أرباح مرحلة	احتياطيات أخرى	احتياطي قانوني	رأس المال	جنيه مصري	إيضاح
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري		
٨٩٤,٢٢٥,٦٥٠	٦٦١,٠٤٨,٧٣٦	٣٨,١٧٦,٦٨٦	٦٣,٠٠٠,٢٢٨	١٣٢,٠٠٠,٠٠٠		الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠
-	(٢,٩٩٩,٧٧٢)	-	٢,٩٩٩,٧٧٢	-		المحول للاحتياطي القانوني
-	(١٣٢,٠٠٠,٠٠٠)	-	-	١٣٢,٠٠٠,٠٠٠	(١٢)	زيادة رأس المال المصدر
(١٢٩,٤٣٨,٨٦٧)	(١٢٩,٤٣٨,٨٦٧)	-	-	-	(٢٣)	توزيعات أرباح عن سنة ٢٠١٩
٢١٣,٠٩٣,٥٤٩	٢١٣,٠٩٣,٥٤٩	-	-	-		صافي ربح السنة
٩٧٧,٨٨٠,٣٣٢	٦٠٩,٧٠٣,٦٤٦	٣٨,١٧٦,٦٨٦	٦٦,٠٠٠,٠٠٠	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠		الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
٨٦٠,٣٠٩,٦١٢	٦٦٠,١٣٢,٦٩٨	٣٨,١٧٦,٦٨٦	٦٣,٠٠٠,٢٢٨	٩٩,٠٠٠,٠٠٠		الرصيد في ١ يناير ٢٠١٩
١٧٧,٠٨١,٢٨٥	١٧٧,٠٨١,٢٨٥	-	-	-		صافي ربح السنة
(١٧٦,١٦٥,٢٤٧)	(١٧٦,١٦٥,٢٤٧)	-	-	-		توزيعات أرباح عن سنة ٢٠١٨
٣٣,٠٠٠,٠٠٠	-	-	-	٣٣,٠٠٠,٠٠٠		زيادة رأس المال المصدر
٨٩٤,٢٢٥,٦٥٠	٦٦١,٠٤٨,٧٣٦	٣٨,١٧٦,٦٨٦	٦٣,٠٠٠,٢٢٨	١٣٢,٠٠٠,٠٠٠		الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٤) جزء لا يتجزأ من هذه القوائم المالية .

شركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ جنيه مصري	إيضاح
الأنشطة التشغيلية		
٢٢٩,٠٤٣,٠٢٦	٢٧٤,٧٤٢,٨٢٢	صافي ربح السنة قبل ضرائب الدخل
٧٦٩,٦٤٦	٦٧٥,٠٩٨	إهلاك الأصول الثابتة
٢٢٩,٨١٢,٦٧٢	٢٧٥,٤١٧,٩٢٠	أرباح التشغيل قبل التغير في الأصول والالتزامات المتداولة
٣٤٧,٨٩٤	٣,٨٢٥,٨٤٩	التغير في مخزون المشروعات الجاهزة
(٦٣,٤٣٨,١٢٥)	١٥,٧١٦,١٨٦	التغير في أعمال تحت التنفيذ
(٥٥٥,٦٥٤,٦٠١)	٤٢,٧٧٧,٨١٥	التغير في مخزون أراضي
(٨,٨٨٥,٠٠٧)	٣,٥٦٢,٧٠٨	التغير في المخزون - مهمات مياه وكهرباء
(١١٣,٣٩١,٦٨٩)	(٦٣,٨٠٤,٥٢٥)	التغير في مدينو أقساط أراضي ووحدات سكنية
٥,١١٥,٧٠٥	٧,٨٥٥,٠٢٧	التغير في أوراق القبض
٤,٥٤٩,١٤٦	(٣٥,٠٤٩)	التغير في الإيرادات المستحقة
(٨٦٥,٨٣٩)	(٣,١٣٣,٥٢٨)	التغير في مصروفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
٦٥,٠٣٥,٠٨٦	(٤٥,٧٥٤,٣٢٩)	التغير في مقدمات أراضي ووحدات
٩٥٣,٩٠٦	٤١٧,٦٢٦	التغير في أقساط محصلة مقدما ووحدات سكنية وأراضي
٤,٤٢٦,٥١٥	(٤,٨٩٦,٠٨١)	التغير في مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٥٢٢,٧٧٤,٦٢٩	(١٢٨,٣٩٤,٩٣٠)	التغير في أقساط أرض هليوبوليس الجديدة
١٥,١٦٥,١٢١	٨,٦٢٩,٨٢٧	التغير في التزامات المرافق العامة
١١٧,٧٧٣,٣٩٩	٨٧,١٠٠,٣٨٧	التغير في أرباح وفوائد التقسيط
٣٣,٠٠٠,٠٠٠	(٣٣,٠٠٠,٠٠٠)	التغير في دائن التوزيعات
٢٥٦,٧١٨,٨١٢	١٦٦,٢٨٤,٩٠٣	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
(٤٦,٢٤٤,٤٢٥)	(٥١,٩٩٧,٨٣٥)	ضرائب مسددة
٢١٠,٤٧٤,٣٨٧	١١٤,٢٨٧,٠٦٨	صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
الأنشطة الاستثمارية		
(١٠٥,٨٣١)	(٢٤,٩٨٩)	مدفوعات لشراء أصول ثابتة
(١٢,٠٠٠,٠٠٠)	(١٢,٠٠٠,٠٠٠)	مدفوعات شراء استثمارات مالية متاحة للبيع
(١٢,١٠٥,٨٣١)	(١٢,٠٢٤,٩٨٩)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية
الأنشطة التمويلية		
(٥٩,٦٣٢,٩٥٦)	٤٠,٣٣١,٩٠٤	التغير في السحب على المكشوف
(١٤١,٥٥٤,٧٢٧)	(١٢٩,٤٣٨,٨٦٧)	توزيعات الأرباح المدفوعة
(٢٠١,١٨٧,٦٨٣)	(٨٩,١٠٦,٩٦٣)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية
(٢,٨١٩,١٢٧)	١٣,١٥٥,١١٦	الزيادة (النقص) في النقدية بالبنوك والخزينة - خلال السنة
١١,٥٠٩,٧٣٩	٨,٦٩٠,٦١٢	النقدية بالبنوك والخزينة - أول السنة
٨,٦٩٠,٦١٢	٢١,٨٤٥,٧٢٨	النقدية بالبنوك والخزينة - آخر السنة

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٤) جزء لا يتجزأ من هذه القوائم المالية .

١ - نبذة عن الشركة

تأسست شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير - شركة مساهمة مصرية - ("الشركة") وفقاً لأحكام القانون ٤٣ لسنة ١٩٧٤ وتعديلاته والذي حل محله القانون ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ والذي ألغى وحل محله قانون ضمانات وحوافز الاستثمار ٨ لسنة ١٩٩٧ .

ويتمثل غرض الشركة في القيام بكافة الأعمال المتعلقة بمشروعات التعمير والتنمية العقارية والإنشاءات والإسكان والسياحة والاستثمار وباقي الأعمال الواردة بالمادة (٣) من النظام الأساسي للشركة .

٢ - أهم السياسات المحاسبية

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية

يتم إعداد القوائم المالية بالجنيه المصري وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية والقوانين واللوائح السارية ومبدأ التكلفة التاريخية ومبدأ الاستمرارية.

تبدأ السنة المالية للشركة في أول يناير و تنتهي في ٣١ ديسمبر من كل سنة ، وقد تم اعتماد القوائم المالية للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ خلال اجتماع مجلس إدارة الشركة المنعقد بتاريخ ٣١ يناير ٢٠٢١ .

التوافق مع معايير المحاسبة

تم إعداد القوائم المالية للشركة وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية والقوانين واللوائح السارية.

تعديل بعض احكام معايير المحاسبة المصرية

في ١٨ مارس ٢٠١٩، اصدرت وزيرة الاستثمار والتعاون الدولي القرار رقم ٦٩ لسنة ٢٠١٩ بتعديل بعض احكام معايير المحاسبة المصرية والصادرة بقرار وزير الاستثمار رقم ١١٠ لسنة ٢٠١٥، هذا وقد تم نشر القرار في الجريدة الرسمية بتاريخ ٧ ابريل ٢٠١٩، وفيما يلي اهم التعديلات التي تنطبق على الشركة وتاريخ السريان وتأثيرها على القوائم المالية (إن وجد):

معايير صادرة ولم تطبق بعد.

معيار المحاسبة المصري الجديد رقم (٤٧) "الأدوات المالية"

يهدف هذا المعيار الي وضع مبادئ التقرير المالي عن الأصول المالية والالتزامات المالية لعرض معلومات ملائمة ومفيدة لمستخدمي القوائم المالية في تقديرهم لمبالغ التدفقات النقدية المستقبلية للمنشأة، وتوقيتها وعدم تأكدها.

يحل معيار المحاسبة المصري الجديد رقم (٤٧) "الأدوات المالية" محل الموضوعات المقابلة في معيار المحاسبة المصري رقم (٢٦) "الأدوات المالية: الاعتراف والقياس" المعدل ٢٠١٥، وبالتالي تم تعديل وإعادة اصدار معيار المحاسبة المصري رقم (٢٦) بعد سحب الفقرات الخاصة بالموضوعات التي تناولها معيار رقم (٤٧) الجديد وتحديد نطاق معيار رقم (٢٦) المعدل ٢٠١٥ للتعامل فقط مع حالات محدودة من محاسبة التغطية وفقاً لاختيار المنشأة.

معيار المحاسبة المصري الجديد رقم (٤٧) "الأدوات المالية" (تابع)

طبقا لمتطلبات المعيار الجديد يتم تبويب الأصول المالية على أساس قياسها اللاحق اما بالتكلفة المستهلكة او بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر او بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر، وذلك طبقا لنموذج اعمال المنشأة لإدارة الأصول المالية وخصائص التدفق النقدي التعاقدى للأصل المالي.

تم استبدال نموذج الخسائر المحققة في قياس الاضمحلال للأصول المالية بنماذج الخسائر الائتمانية المتوقعة والذي يتطلب قياس الاضمحلال لكل الأصول المالية المقاسة بالتكلفة المستهلكة والأدوات المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر منذ لحظه الاعتراف الاولي بغض النظر عن وجود مؤشر لحدوث الخسارة.

بناءً على متطلبات هذا المعيار، فقد تم تعديل كلا من المعايير التالية وإعادة إصدارها لتتوافق مع متطلبات المعيار الجديد:

- معيار المحاسبة المصري رقم (١) "عرض القوائم المالية" المعدل ٢٠١٩ (ساري من تاريخ تطبيق معيار (٤٧)).
- معيار المحاسبة المصري رقم (٤) "قائمة التدفقات النقدية" المعدل ٢٠١٩، ساري من ١ يناير ٢٠١٩، باستثناء الفقرات "٤٠" و "٤٢" إلى "٤٢ب" والتي تسري على الفترات التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢١، ويسمح بالتطبيق المبكر لهذه الفقرات إذا تم تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٢) المعدل ٢٠١٩ في نفس التاريخ.
- معيار المحاسبة المصري رقم (٢٥) "الأدوات المالية: العرض" المعدل ٢٠١٩ (ساري من تاريخ تطبيق معيار (٤٧)).
- معيار المحاسبة المصري رقم (٢٦) "الأدوات المالية: الاعتراف والقياس" المعدل ٢٠١٩ (ساري من تاريخ تطبيق معيار (٤٧)).
- معيار المحاسبة المصري رقم (٤٠) "الأدوات المالية: الإفصاحات" المعدل ٢٠١٩ (ساري من تاريخ تطبيق معيار (٤٧)).

تاريخ السريان

يسري المعيار رقم (٤٧) "الأدوات المالية" ويجب تطبيقه على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢١، ويسمح بالتطبيق المبكر، بشرط تطبيق معايير المحاسبة المصرية رقم (١) و (٢٥) و (٢٦) و (٤٠) المعدلين ٢٠١٩ معاً في نفس التاريخ.

معيار المحاسبة المصري الجديد رقم (٤٨) "الإيراد من العقود مع العملاء"

يهدف هذا المعيار الي وضع المبادئ التي يجب على المنشأة أن تطبقها لتقديم معلومات مفيدة إلى مستخدمي القوائم المالية عن طبيعة، ومبلغ، وتوقيت، وظروف عدم التأكد المحيطة بالإيراد والتدفقات النقدية الناشئة عن عقد مع عميل.

يحل معيار المحاسبة المصري الجديد رقم (٤٨) "الإيراد من العقود مع العملاء" محل المعايير التالية ويلغيها:

- معيار المحاسبة المصري رقم (٨) "عقود الانشاء" المعدل ٢٠١٥
- معيار المحاسبة المصري رقم (١١) "الإيراد" المعدل ٢٠١٥

٢ - أهم السياسات المحاسبية (تابع)

معيار المحاسبة المصري الجديد رقم (٤٨) "الإيراد من العقود مع العملاء". (تابع)

يقدم المعيار نموذج جديد للاعتراف بالإيراد من العقود مع العملاء والذي يتطلب الاعتراف بالإيراد بصورة تعكس انتقال السلع أو أداء الخدمات المتعهد بها الي العملاء بمبلغ يمثل المقابل الذي تتوقع المنشأة ان يكون لها حق فيه في مقابل تلك

السلع او الخدمات. كما يتطلب المعيار قيام الإدارة بعمل تقديرات عند تطبيق كل خطوة من خطوات النموذج الجديد.

يحدد المعيار الجديد طرق المحاسبة للتكاليف الإضافية للحصول على عقد مع عميل والتكاليف المباشرة المتعلقة بالوفاء بتلك العقود. ويتم الاعتراف بالتكاليف الإضافية للحصول على عقد مع عميل كأصل إذا كانت المنشأة تتوقع استرداد تلك التكاليف وكذا الاعتراف بتكاليف الوفاء بعقد كأصل عند توافر شروط محددة.

يتطلب المعيار ان يتوافر للعقد مضمون تجاري لكي يتم الاعتراف بالإيراد.

يتطلب المعيار الجديد معلومات أكثر في العرض والافصاح عن الايراد من العقود مع العملاء.

تاريخ السريان

يسري المعيار رقم (٤٨) ٢٠١٩ ويجب تطبيقه على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢١، ويسمح بالتطبيق المبكر.

معيار المحاسبة المصري المعدل رقم (٢٢) " نصيب السهم في الأرباح"

تم تعديل نطاق تطبيق المعيار ليصبح ملزم على القوائم المالية المستقلة أو المجموعة أو المنفردة المصدرة لجميع المنشآت.

يحل معيار المحاسبة المصري رقم (٢٢) "نصيب السهم في الارباح" المعدل ٢٠١٩ محل المعيار المحاسبة المصري رقم (٢٢) المعدل ٢٠١٥.

تاريخ السريان

يسري المعيار رقم (٢٢) "نصيب السهم في الأرباح" المعدل ٢٠١٩، على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد اول يناير ٢٠١٩.

معيار المحاسبة المصري المعدل رقم (٤) "قائمة التدفقات النقدية"

يتطلب من المنشأة تقديم الافصاحات التي تمكن مستخدمي القوائم المالية من تقييم التغييرات في الالتزامات التي تنشأ من الأنشطة التمويلية، بما في ذلك كلا من التغييرات الناشئة من تدفقات نقدية او تدفقات غير نقدية.

يحل معيار المحاسبة المصري الجديد رقم (٤) "قائمة التدفقات النقدية" المعدل ٢٠١٩ محل المعيار المحاسبة المصري رقم (٤) المعدل ٢٠١٥.

تاريخ السريان

يسري المعيار رقم (٤) "قائمة التدفقات النقدية" المعدل ٢٠١٩، على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد اول يناير ٢٠١٩، باستثناء الفقرات "أ٤٠" و "أ٤٢" إلى "ب٤٢" والتي تسري على الفترات التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢١، ويسمح بالتطبيق

٢ - أهم السياسات المحاسبية (تابع)

معيار المحاسبة المصري المعدل رقم (٢٢) " نصيب السهم في الأرباح ". (تابع)

المبكر لهذه الفقرات إذا تم تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٢) المعدل ٢٠١٩ في نفس التاريخ. ويجب تطبيق هذا المعيار بأثر رجعي.

معيار المحاسبة المصري المعدل رقم (٤٣) "الاستثمار العقاري"

تم إلغاء استخدام خيار نموذج القيمة العادلة لجميع المنشآت عند القياس اللاحق لاستثماراتها العقارية والالتزام فقط بنموذج التكلفة، مع إلزام صناديق الاستثمار العقاري فقط باستخدام نموذج القيمة العادلة عند القياس اللاحق لجميع أصولها العقارية.

بناءً على تعديل معيار رقم (٣٤)، وإلزام صناديق الاستثمار العقاري باستخدام نموذج القيمة العادلة عند القياس اللاحق لجميع أصولها العقارية، تم تعديل المعايير التالية لتتوافق مع متطلبات المعيار الجديد:

- معيار المحاسبة المصري رقم (٣١) "اضمحلال قيمة الأصول" المعدل ٢٠١٩
- معيار المحاسبة المصري رقم (٣٢) "الأصول غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع والعمليات غير المستمرة" المعدل ٢٠١٩

يحل معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) "الاستثمار العقاري" المعدل ٢٠١٩ محل المعيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) المعدل ٢٠١٥.

تاريخ السريان

يسري المعيار رقم (٣٤) "الاستثمار العقاري" المعدل ٢٠١٩، على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد أول يناير ٢٠١٩. معيار المحاسبة المصري المعدل رقم (٣٨) "مزايا العاملين"

تم إضافة وتعديل بعض الفقرات وذلك لتعديل قواعد المحاسبة عن تعديل وتقليص وتسوية نظام مزايا العاملين.

يحل معيار المحاسبة المصري رقم (٣٨) "مزايا العاملين" المعدل ٢٠١٩ محل المعيار المحاسبة المصري رقم (٣٨) المعدل ٢٠١٥.

تاريخ السريان

يسري المعيار رقم (٣٨) "مزايا العاملين" المعدل ٢٠١٩، على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد أول يناير ٢٠٢١، ويسمح بالتطبيق المبكر.

معيار المحاسبة المصري المعدل رقم (٤٢) "القوائم المالية المجمعة"

تم إضافة الفقرات الخاصة باستثناء المنشآت الاستثمارية من التجميع في الفقرات من "٢٧" إلى "٣٣" من هذا المعيار، وتعديل الفقرة رقم "٤" لتأكيد ذلك.

بناءً على تعديل معيار رقم (٤٢)، تم تعديل المعايير التالية لتتوافق مع متطلبات المعيار الجديد:

- معيار المحاسبة المصري رقم (١٥) "الإفصاح عن الأطراف ذات علاقة"
- معيار المحاسبة المصري رقم (١٧) "القوائم المالية المستقلة"
- معيار المحاسبة المصري رقم (١٨) "الاستثمارات في شركات شقيقة"
- معيار المحاسبة المصري رقم (٢٤) "ضرائب الدخل"
- معيار المحاسبة المصري رقم (٢٩) "تجميع الأعمال"

٢ - أهم السياسات المحاسبية (تابع)

معيار المحاسبة المصري المعدل رقم (٤٢) "القوائم المالية المجمعة". (تابع)

- معيار المحاسبة المصري رقم (٣٠) "القوائم المالية الدورية"
- معيار المحاسبة المصري رقم (٤٤) "الإفصاح عن الحصص في المنشآت الأخرى"

تاريخ السريان

يسري المعيار رقم (٤٢) "القوائم المالية المجمعة" المعدل ٢٠١٩، على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد أول يناير ٢٠٢١، ويسمح بالتطبيق المبكر. كما يتم تطبيق الفقرات الجديدة أو المعدلة بالنسبة للمعايير التي تم تعديلها في تاريخ سريان معيار المحاسبة المصري رقم (٤٢) القوائم المالية المجمعة" المعدل ٢٠١٩. لا يوجد تأثير جوهري متوقع على الشركة والقوائم المالية لها نتيجة لتطبيق المعايير المحاسبية والتعديلات الجديدة.

٢-٢ التغييرات في السياسات المحاسبية

السياسات المحاسبية المطبقة هذه السنة هي تلك المطبقة في العام السابق.

٣-٢ ترجمة المعاملات بالعملة الأجنبية

- تم إعداد وعرض القوائم المالية بالجنيه المصري وهي عملة التعامل للشركة.
- يتم تسجيل المعاملات بالعملة الأجنبية أولاً باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ المعاملة من البنوك التي تتعامل معها الشركة، وتدرج فروق العملة بقائمة الأرباح أو الخسائر.

٤-٢ الأصول الثابتة وإهلاكاتها

تظهر الأصول الثابتة بالتكلفة التاريخية بعد خصم مجمع الإهلاك و الخسائر المتراكمة لاضمحلال القيمة. وتتضمن هذه التكلفة عند تحققها والوفاء بشروط الاعتراف بها ، تكلفة الجزء المستبدل من المباني والمعدات . وبالمثل ، عند إجراء فحص شامل يتم الاعتراف بتكاليفه في حالة الوفاء بشروط الاعتراف بالقيمة الدفترية للمباني والمعدات كإحلال. ويتم الاعتراف بجميع تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في قائمة الأرباح أو الخسائر عند تحققها.

٢ - أهم السياسات المحاسبية (تابع)

٤-٢ الأصول الثابتة وإهلاكاتها (تابع)

يبدأ إهلاك الأصل عندما يكون في مكانه وفي حالته التي يصبح عليها قادراً على التشغيل بالطريقة التي حددتها الإدارة ، ويتم حساب الإهلاك بإتباع طريقة القسط الثابت طبقاً للعمر الافتراضي للأصل على النحو التالي :

العمر الافتراضي المقدر

(سنة)

٥٠

٥

٨ - ١٦

مباني(مقر الشركة ومبنى الشرطة والمطافئ والمسجد)

وسائل نقل وانتقال

أثاث ومعدات مكاتب

يتم استبعاد الأصول الثابتة عند التخلص منها أو عند عدم توقع الحصول على أي منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامها أو بيعها في المستقبل. يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر تنشأ عند استبعاد الأصل في قائمة الأرباح أو الخسائر في العام الذي تم فيها استبعاد الأصل.

يتم مراجعة القيم المتبقية للأصول والأعمار الإنتاجية لها وطرق إهلاكها في نهاية كل سنة مالية.

تقوم الشركة بشكل دوري في تاريخ كل مركز مالي بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل ثابت قد أضمحل . عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل عن قيمته الإستردادية ، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية . وتثبت خسارة الاضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر.

يتم رد الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة فقط إذا كان هناك تغيير في التقديرات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الإستردادية منذ إثبات آخر خسارة ناتجة عن اضمحلال القيمة ، وتكون محدودة بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية لأصل ، (نتيجة لرد الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة) ، القيمة الإستردادية له أو القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (بالصافي بعد الإهلاك) ما لم يتم الاعتراف بالخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة . ويتم إثبات الرد في أية خسارة ناجمة عن اضمحلال قيمة أصل بقائمة الأرباح أو الخسائر.

٥-٢ المخزون- مهمات مياه وكهرباء

على أساس التكلفة باستخدام طريقة الوارد أولاً يصرف أولاً أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل .

٦-٢ أعمال تحت التنفيذ

يتم إدراج أعمال تحت التنفيذ المتمثلة في قيمة مشروعات الإسكان وأعمال مرافق التي ما زالت في مرحلة التنفيذ حتى تكون جاهزة للاستخدام ، ويتم تحويلها بعد ذلك إلى حساب المشروعات الجاهزة والبيع .

٧-٢ المشروعات الجاهزة

يتم الاعتراف بالمشروعات الجاهزة حين يتم الانتهاء من تجهيزها وتصبح متاحة للبيع وتحدد تكلفتها بإجمالي قيمة التكاليف المنصرفة في مراحل التنفيذ .

٢ - أهم السياسات المحاسبية (تابع)

٨-٢ تكلفة الاراضى

تتمثل تكلفة الاراضى في قيمة شراء الاراضى المتعلقة بتجهيزها حتى تكون جاهزة للبيع بالتكلفة الفعلية وتظهر بالقوائم المالية بالصافي بعد خصم تكلفة الاراضى المباعة

٩-٢ مدينو أقساط أراضى ووحدات سكنية مستحقة وأوراق القبض والمدينون والأرصدة المدينة الأخرى

تثبت أرصدة مدينو أقساط أراضى ووحدات سكنية مستحقة وأوراق القبض وأرصدة المدينون بقيمتها الدفترية مخصوما منها أية مبالغ لمقابلة الانخفاض في قيم مدينو أقساط أراضى ووحدات سكنية .

١٠-٢ المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة التزام حالي قانوني أو حكومي نتيجة لحدث ماضي ، ويكون معه من المتوقع أن يتطلب ذلك تدفقاً خارجياً للموارد الاقتصادية لتسوية الالتزام ، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق لمبلغ الالتزام ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ كل مركز مالى وتحديد لها لإظهار أفضل تقدير حالي . وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقد جوهرياً فيجب أن يكون المبلغ المعترف به كمخصص هو القيمة الحالية للإنفاق المتوقع المطلوب لتسوية الالتزام .

في حالة استخدام الخصم ، تم الاعتراف بالزيادة في المخصص نتيجة مرور الزمن بقائمة الأرباح أو الخسائر ضمن التكاليف التمويلية .

١١-٢ اضمحلال قيمة الأصول

اضمحلال قيمة الأصول المالية

تقوم الشركة بشكل دوري في تاريخ كل مركز مالى بتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن يكون أصل مالى أو مجموعة من الأصول المالية قد أضمحل . ويعتبر أصل مالى أو مجموعة من الأصول المالية قد أضمحل إذا ، وإذا فقط كان هناك دليل موضوعي على اضمحلال القيمة نتج عن حدوث حدث أو أكثر بعد الاعتراف الأولي بالأصل واثراً على التدفقات النقدية المقدرة لأصل مالى أو مجموعة من الأصول المالية والتي يمكن تقديرها بشكل يعتمد عليه.

اضمحلال قيمة الأصول غير المالية

تقوم الشركة بشكل دوري في تاريخ كل مركز مالى ، تقوم الشركة بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل قد أضمحل . عندما تزيد القيمة الدفترية لأصل أو وحدة مولدة للنقد عن قيمته الإستردادية ، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية . وتثبت خسارة الاضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر.

يتم رد الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة فقط إذا كان هناك تغيير في التقديرات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الإستردادية منذ إثبات آخر خسارة ناتجة عن اضمحلال القيمة ، وتكون محدودة بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية لأصل ، (نتيجة لرد الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة) ، القيمة الإستردادية له أو القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (بالصافي بعد الإهلاك) ما لم يتم الاعتراف بالخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة . ويتم إثبات الرد في أية خسارة ناجمة عن اضمحلال قيمة أصل بقائمة الأرباح أو الخسائر.

٢ - أهم السياسات المحاسبية (تابع)

١٢-٢ المصروفات

يتم الاعتراف بجميع المصروفات شاملة مصروفات التشغيل ، المصروفات الإدارية والعمومية والمصروفات الأخرى مع إدراجها بقائمة الأرباح أو الخسائر في السنة المالية التي تحققت فيها تلك المصاريف .

١٣-٢ تحقق الإيراد

يتم الاعتراف بالإيراد إلى المدى الذي تتوفر فيه درجة كافية من التأكد بأن المنافع الاقتصادية المرتبطة بالمعاملة سوف تتدفق للشركة ويمكن قياس قيمة الإيراد بشكل موثوق فيه .

يتم الاعتراف بالإيراد الناتج عن بيع الوحدات السكنية والأراضي والمحلات التجارية وفقاً لسعر البيع بعد استبعاد الإيرادات المؤجلة في تاريخ البيع .

يتم إثبات أرباح وفوائد أقساط أراضي وأقساط وحدات سكنية وأقساط محلات تجارية عند استحقاق الأقساط السنوية الخاصة بها .

إيرادات الفوائد

يتم الاعتراف بإيراد الفوائد باستخدام طريقة العائد الفعلي ، ويدرج إيراد الفوائد بقائمة الأرباح أو الخسائر .

١٤-٢ التقديرات المحاسبية

يتطلب إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية قيام الإدارة بعمل تقديرات وافتراسات تؤثر على قيم الأصول والالتزامات والإيرادات والمصروفات خلال الفترات والسنوات المالية، هذا وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

١٥-٢ الضرائب المؤجلة

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري .

ويتم الاعتراف بضريبة الدخل المؤجلة بإتباع طريقة الالتزامات على الفروق المؤقتة بين القيمة المعترف بها للأصل أو الالتزام للأغراض الضريبية (الأساس الضريبي) وقيمتها المدرجة بالمركز المالي (الأساس المحاسبي) وذلك باستخدام سعر الضريبة المطبق.

يتم الاعتراف بضريبة الدخل المؤجلة كأصل عندما يكون هناك احتمال قوي بإمكانية الانتفاع بهذا الأصل لتخفيض الأرباح الضريبية المستقبلية ، ويتم تخفيض الأصل بقيمة الجزء الذي لن يتحقق منه منفعة مستقبلية .

١٦-٢ الاحتياطي القانوني

طبقاً للنظام الأساسي للشركة، يجنب ٥٪ من صافي الربح لتكوين احتياطي قانوني ، ويتم التوقف عن تجنيب هذه النسبة إذا ما بلغ هذا الاحتياطي ٥٠٪ من رأس مال الشركة المصدر .

١٧-٢ النقدية بالبنوك والخزينة

بغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية ، فإن النقدية بالبنوك والخزينة تشمل النقدية بالصندوق ، الحسابات الجارية بالبنوك والودائع لأجل التي تستحق خلال ثلاثة أشهر من تاريخ انشائها وتخصم البنوك أرصدة دائنة.

١٨-٢ قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية بإتباع الطريقة الغير مباشرة .

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٣ - أصول ثابتة

الإجمالي	أثاث ومعدات مكاتب	وسائل نقل وانتقال	مباني	أرض	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٨,٣٩٣,٣٧١	١,٩٠٨,٠٦٧	٤,٤٨٣,٥٢٢	١,٧٢٧,٠٣٤	٢٧٤,٧٤٨	-	٢٧٤,٧٤٨	٢٠٢٠ يناير
٢٤,٩٨٩	٢٤,٩٨٩	-	-	-	-	-	الإضافات
٨,٤١٨,٣٦٠	١,٩٣٣,٠٥٦	٤,٤٨٣,٥٢٢	١,٧٢٧,٠٣٤	٢٧٤,٧٤٨	-	٢٧٤,٧٤٨	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(٥,١٠١,٦٢٥)	(١,٢٦٨,٤٦٠)	(٢,٨٤٦,٢٥١)	(٩٨٦,٩١٤)	-	-	-	مجمع الإهلاك
(٦٧٥,٠٩٨)	(٩٣,٤٤٥)	(٥٤٩,١٥٧)	(٣٢,٤٩٦)	-	-	-	١ يناير ٢٠٢٠
(٥,٧٧٦,٧٢٣)	(١,٣٦١,٩٠٥)	(٣,٣٩٥,٤٠٨)	(١,٠١٩,٤١٠)	-	-	-	إهلاك السنة
٢,٦٤١,٦٣٧	٥٧١,١٥١	١,٠٨٨,١١٤	٧٠٧,٦٢٤	٢٧٤,٧٤٨	-	٢٧٤,٧٤٨	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
٣,٢٩١,٧٤٦	٦٣٩,٦٠٧	١,٦٣٧,٢٧١	٧٤٠,١٢٠	٢٧٤,٧٤٨	-	٢٧٤,٧٤٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩

تتضمن الأصول الثابتة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ أصول مهلكة دفترياً بالكامل ومنازل صالحة للاستخدام وكانت تكلفة اقتناء هذه الأصول كما يلي :

الأصل	التكلفة	جنيه مصري
مباني	١٠٢,٢٤٠	١٠٢,٢٤٠
وسائل نقل وانتقال	١,٢٥٣,٥٢٢	١,٢٥٣,٥٢٢
أثاث ومعدات مكاتب	٨٣٧,٥٤٢	٨٣٧,٥٤٢
	٢,١٩٣,٣٠٤	٢,١٩٣,٣٠٤

شركة ز هراء المعادى للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٣ - أصول ثابتة - تابع

الإجمالي	أثاث ومعدات مكاتب	وسائل نقل وانتقال	مباني	أرض	جنيه مصري
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٨,٢٨٧,٥٤٠	١,٨٠٢,٢٣٦	٤,٤٨٣,٥٢٢	١,٧٢٧,٠٣٤	٢٧٤,٧٤٨	
١٠٥,٨٣١	١٠٥,٨٣١	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
٨,٣٩٣,٣٧١	١,٩٠٨,٠٦٧	٤,٤٨٣,٥٢٢	١,٧٢٧,٠٣٤	٢٧٤,٧٤٨	
(٤,٣٣١,٩٧٩)	(١,١٧٧,٣١٠)	(٢,٢٠٠,٢٥١)	(٩٥٤,٤١٨)	-	
(٧٦٩,٦٤٦)	(٩١,١٥٠)	(٦٤٦,٠٠٠)	(٣٢,٤٩٦)	-	
-	-	-	-	-	
(٥,١٠١,٦٢٥)	(١,٢٦٨,٤٦٠)	(٢,٨٤٦,٢٥١)	(٩٨٦,٩١٤)	-	
٣,٢٩١,٧٤٦	٦٣٩,٦٠٧	١,٦٣٧,٢٧١	٧٤٠,١٢٠	٢٧٤,٧٤٨	
٣,٩٥٥,٥٦١	٦٢٤,٩٢٥	٢,٢٨٣,٢٧٢	٧٧٢,٦١٦	٢٧٤,٧٤٨	

٣١ ديسمبر ٢٠١٩
صافي القيمة الدفترية في
٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

تتضمن الأصول الثابتة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ أصول مهلكة دفترية بالكامل ومزالت صالحة للاستخدام وكانت تكلفة اقتناء هذه الأصول كما يلي :

الأصل	التكلفة	جنيه مصري
مباني	١٠٢,٢٤٠	
وسائل نقل وانتقال	١,٢٥٣,٥٢٢	
أثاث ومعدات مكاتب	٨٠٨,١٥٢	
	٢,١٦٣,٩١٤	

شركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٧ ب - مخزون - مهمات مياه وكهرباء

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٠١,٨٠٣	١٠٤,٦٩٨	مهمات مياه
١١١٣١٤٩٨	١٤,٦٩١,٣١١	مهمات كهرباء
١١,٢٣٣,٣٠١	١٤,٧٩٦,٠٠٩	

٨ - مدينو أقساط أراضي ووحدات سكنية

أ - مدينو أقساط أراضي ووحدات سكنية مستحقة بعد أكثر من سنة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	التغير	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
١٦٨,٠٩٩,٧٠١	١٥٨,٠٧٩,٠١١	١٠,٠٢٠,٦٩٠	أراضي
٦٥٦,٠٦٦,٧٢٥	٦٢٠,٨٢١,٧٢٦	٣٥,٢٤٤,٩٩٩	وحدات سكنية
١,٣٧٨,٦٨٤	٢,١٥٥,٦٢٤	(٧٧٦,٩٤٠)	السوق التجاري ومجمع الحرفيين
٨٢٥,٥٤٥,١١٠	٧٨١,٠٥٦,٣٦١	٤٤,٤٨٨,٧٤٩	

ب - مدينو أقساط أراضي ووحدات سكنية مستحقة خلال سنة - بالصافي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	التغير	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
١٠٣,٣٢٧,٤٣٦	٩٩,٦٥٤,٧٢١	٣,٦٧٢,٧١٥	أراضي
٣١٥,٧٣٨,٠٨٤	٣٠٠,٠٧٤,٨٧٠	١٥,٦٦٣,٢١٤	وحدات
٩٥٨,٧٢٤	٩٧٨,٨٧٧	(٢٠,١٥٣)	السوق التجاري ومجمع الحرفيين
٤٢٠,٠٢٤,٢٤٤	٤٠٠,٧٠٨,٤٦٨	١٩,٣١٥,٧٧٦	
(٢٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٢٠,٠٠٠,٠٠٠)	-	إجمالي التغير
٤٠٠,٠٢٤,٢٤٤	٣٨٠,٧٠٨,٤٦٨	١٩,٣١٥,٧٧٦	يخصم الانخفاض في قيمة مدينو
		٦٣,٨٠٤,٥٢٥	أقساط أراضي ووحدات سكنية
			إجمالي التغير (أ ، ب)

٩ - إيرادات مستحقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦,٩٦٦,٩٦٧	٦,٩٦٦,٩٦٧	فوائد تأخير مستحقة
٧٢,٢٥٩	٣٧,٢١٠	فوائد ودائع مستحقة
٧,٠٣٩,٢٢٦	٧,٠٠٤,١٧٧	

شركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٤ - أعمال تحت التنفيذ

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٨٣,٥٨٩,١٤٢	٦٩,٠٨١,٠٣٢	أعمال مرافق
٢٣,١٤٣,١٠١	٢٣,١٤٣,١٠١	أرض مشروعات الشركة
١٤,٠٠٦,٦١٤	١٢,٣١٤,٩٢٨	الأشطر من الأول حتى الرابع عشر
٧٢,٥٥٠	٧٢,٥٥٠	السوق التجاري بالشطر الأول
١,٤٩٦,٩٦١	١,٤٩٦,٩٦١	مشروع الشيخ زايد
١٢٤,٠٩٦,٠٩٣	١٥٦,٠١٢,٠٧٥	إسكان الشطر السابع
٧٤٧,٥٢١	٧٤٧,٥٢١	إسكان الشطر العاشر
٢٤٧,١٥١,٩٨٢	٢٦٢,٨٦٨,١٦٨	

٥ - استثمارات مالية متاحة للبيع

قرر مجلس إدارة الشركة بالأغلبية الموافقة على شراء كامل الأسهم المملوكة لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير والتي تمثل نسبة ٢٠٪ من إجمالي أسهم رأس مال شركة النصر للتطوير العقاري وبناء على قرار المجلس تم بتاريخ ٢٨ يناير ٢٠١٩ توقيع عقد اتفاق شراء أسهم بين الشركة وشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير ويتضمن العقد شراء الأسهم على أربع دفعات كل دفعة بنسبة ٥٪ من رأس المال وبالقائمة الاسمية للأسهم بواقع ١٢ مليون جنيه مصري لكل دفعة وبالفعل تم سداد الدفعة الأولى في ٤ فبراير ٢٠١٩ .

بتاريخ ٣٠ مارس ٢٠٢٠ قرر مجلس إدارة الشركة خلال إجتماعه المنعقد الإكتفاء بشراء نسبة ١٠٪ فقط من الأسهم وتم بالفعل سداد الدفعة الثانية والأخيرة في ٤ مايو ٢٠٢٠ بقيمة ١٢ مليون جنيه مصري وتم تسوية الأمر مع شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير .

يتمثل رصيد الاستثمارات المالية المتاحة للبيع البالغ ٢٤,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ في قيمة مساهمة الشركة في رأس مال شركة النصر للتطوير العقاري (شركة مساهمة مصرية) بما يعادل ١٠٪ من رأس المال .

٦ - مخزون مشروعات جاهزة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٣٧,٠٥٦,٤٥٣	١٣٨,٤٢٢,٣٣١	المرافق العامة (إيضاح ١٤)
١٨٤,١١٤,٢	٤,٣٠١,١١٣	إسكان الشطر العاشر
١,٩٩٢,٤١٥	١,٩٩٢,٤١٥	سور القوات المسلحة
١٤٠,٨٩٠,٠١٠	١٤٤,٧١٥,٨٥٩	

٧ - مخزون أراضي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤١,٩٦٥,٤٦٣	٤٢,١٤٠,٩٩٦	أرض مدينة زهراء المعادى
٢٢٧,٤١٦,٠٩٦	٢٦١,٣٨٥,٦٩٦	أرض الشيخ زايد
٥٨٦,٣٤٧,٣٤٩	٥٩٤,٩٨٠,٠٣١	أرض هليوبوليس الجديدة
٨٥٥,٧٢٨,٩٠٨	٨٩٨,٥٠٦,٧٢٣	

شركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٠ - مصروفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٩٢,٥٨٧	٩٦,٥٣٤	مصروفات مدفوعة مقدما
٦١٦,٠٠٨	٦١٦,٠٠٨	تأمينات خطابات ضمان
-	٥٥,٠٠٠	دفعات مقدمة
٤,٤٤٨,٥٨٤	١,٢٥٦,١٠٩	مدينون متنوعون
٢٣٢,١٢٢	٢٣٢,١٢٢	تأمينات لدى الغير
<u>٥,٣٨٩,٣٠١</u>	<u>٢,٢٥٥,٧٧٣</u>	

١١ - النقدية بالبنوك والخزينة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥,٥٣٠,١٣٢	٢,٨٠٩,٨٤٠	عملة محلية
١٦,٣١٥,٥٩٦	٥,٨٨٠,٧٧٢	حسابات جارية
٢١,٨٤٥,٧٢٨	٨,٦٩٠,٦١٢	ودائع لأجل

*متوسط العائد على الودائع لأجل ٧,٥٪ سنويا وتصرف شهريا.

١٢ - رأس المال

بتاريخ ٣٠ مارس ٢٠٢٠ وافقت الجمعية العامة العادية للشركة بالإجماع علي زيادة رأس مال الشركة المصدر من مبلغ ١٣٢ مليون جنيه مصري مسدد بالكامل ليصبح ٢٦٤ مليون جنيه مصري بزيادة قدرها ١٣٢ مليون جنيه مصري موزعه علي ١٣٢ مليون سهم مموله من أرباح العام المالي المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ بواقع سهم واحد لكل سهم بالقيمة الاسمية وبلغت نسبة مساهمة الجانب المصري ١٠٠٪ من رأس مال الشركة ، وقد تم التأشير بالزيادة في السجل التجاري بتاريخ ٢٣ يونيو ٢٠٢٠ ليصبح هيكل رأس المال قبل الزيادة وبعد الزيادة كالآتي :

قبل الزيادة

نسبة المساهمة	عدد الأسهم	القيمة
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٥٩,٥٢٦٪	٧٨,٥٧٤,٣٢٠	٧٨,٥٧٤,٣٢٠
٢٠,٣٣٤٪	٢٦,٨٤٠,٨٨٠	٢٦,٨٤٠,٨٨٠
٦,٣٤٦٪	٨,٣٧٦,٧٢٠	٨,٣٧٦,٧٢٠
٦,٣١٦٪	٨,٣٣٧,١٢٠	٨,٣٣٧,١٢٠
٧,٤٧٨٪	٩,٨٧٠,٩٦٠	٩,٨٧٠,٩٦٠
<u>١٠٠٪</u>	<u>١٣٢,٠٠٠,٠٠٠</u>	<u>١٣٢,٠٠٠,٠٠٠</u>

شركة المعادى للتنمية والتعمير
بنك الاستثمار العربي
شركة النصر للإسكان والتعمير
شركة المعمورة للتعمير والتنمية السياحية
مساهمون آخرون

بعد الزيادة

نسبة المساهمة	عدد الأسهم	القيمة
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٥٤,٠٢٩٪	١٤٢,٦٣٧,٨١٠	١٤٢,٦٣٧,٨١٠
٢٠,٣٣٤٪	٥٣,٦٨١,٧٥٨	٥٣,٦٨١,٧٥٨
٦,٣٤٦٪	١٦,٧٥٣,٤٣٨	١٦,٧٥٣,٤٣٨
٦,٣١٦٪	١٦,٦٧٤,٢٣٨	١٦,٦٧٤,٢٣٨
١٢,٩٧٥٪	٣٤,٢٥٢,٧٥٦	٣٤,٢٥٢,٧٥٦
<u>١٠٠٪</u>	<u>٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠</u>	<u>٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠</u>

شركة المعادى للتنمية والتعمير
بنك الاستثمار العربي
شركة النصر للإسكان والتعمير
شركة المعمورة للتعمير والتنمية السياحية
مساهمون آخرون

١٣ - احتياطات أخرى

شركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٣ - احتياطات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٧,٦٧٧,١٨٦	٣٧,٦٧٧,١٨٦	احتياطي عام
٤٩٩,٥٠٠	٤٩٩,٥٠٠	احتياطي رأسمالي
<u>٣٨,١٧٦,٦٨٦</u>	<u>٣٨,١٧٦,٦٨٦</u>	

١٤ - التزامات المرافق العامة

بلغ رصيد التزامات المرافق العامة لأراضى مدينة زهراء المعادى في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ٨٦٦٠٠١٤٩ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ٧٧,٩٧٠,٣٢٢ جنيه مصري) يقابلها تكاليف منصرفه فعليا على المرافق بمبلغ ١٣٧,٠٥٦,٤٥٣ جنيه مصري قى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ١٣٨,٤٢٢,٣٣١ جنيه مصري) مدرجة ضمن بند المشروعات الجاهزة (إيضاح ٦)، وجدير بالذكر أنه يتم تحديد تكلفة سعر المتر من الأراضى القابلة للبيع بمدينة زهراء المعادى بناءً على دراسة جدوى اقتصادية تم تحديثها خلال سنة ٢٠٢٠ وبالنسبة لأراضى الشيخ زايد وهليوبوليس الجديدة فقد تم استلامها بواسطة الشركة كاملة المرافق .

١٥ - ضريبة الدخل المؤجلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٨٣,٤٠٣	٣٤٨,٠٣٧	الضريبة التي ينشأ عنه التزام
<u>٢٨٣,٤٠٣</u>	<u>٣٤٨,٠٣٧</u>	

١٦ - مخصصات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤,٠٤٧,١٤٦	٤,٠٤٧,١٤٦	مخصص مطالبات ومنازعات
٤٦,٢٣١	٤٦,٢٣١	مخصص ضرائب متنازع عليها
<u>٤,٠٩٣,٣٧٧</u>	<u>٤,٠٩٣,٣٧٧</u>	

يتم تكوين مخصص مطالبات ومنازعات لمقابلة بعض الدعاوى القضائية المرفوعة من بعض عملاء الشركة وفقاً للدراسة التي تعدها سنوياً الإدارة العامة للشئون القانونية بالشركة.

شركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٧ - مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٨,٤٦٧,٥٥٢	٩,٨٧٨,٧٥١	دائنون متنوعون
٩٢,٣٣٩	١٣٤,٩٨٥	تأمينات الأعمال
١,٤٣٨,٨٨٠	١,٣٧٨,٨٨٠	التأمينات النهائية
١٧٠,٠٠٠	١٩٥,٠٠٠	تأمينات أخرى
١٠,١٦٨,٧٧١	١١,٥٨٧,٦١٦	دائنون متنوعون
٢١٦,٧٢٣	٢٠٣,١٨٩	أرصدة دائنة أخرى
-	١,٨٦١,٤٨٢	مستحقات العاملين
٨,٨٦٠,٢٤٧	١٠,٤٨٩,٥٣٥	الهيئة العامة لمرفق مياه القاهرة الكبرى
٩,٠٧٦,٩٧٠	١٢,٥٥٤,٢٠٦	أرصدة دائنة متنوعة
١٩,٢٤٥,٧٤١	٢٤,١٤١,٨٢٢	

١٨ - أرباح وفوائد التقسيط المؤجلة

أ - أرباح وفوائد مستحقة خلال سنة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	التغير	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٨٦,٢١٩,٦١٩	٦٠,٠١٠,٤٧٦	٢٦,٢٠٩,١٤٣	الأراضي
١٥٠,٨٣٤,١٠٤	١٢٩,٥٢٨,١٥٧	٢١,٣٠٥,٩٤٧	الوحدات
٣٨٨,٨٨٥	٥١٤,٠٥٧	(١٢٥,١٧٢)	السوق التجاري ومجمع الحرفيين
٢٣٧,٤٤٢,٦٠٨	١٩٠,٠٥٢,٦٩٠	٤٧,٣٨٩,٩١٨	

ب - أرباح وفوائد التقسيط المؤجلة - مستحق بعد أكثر من سنة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	التغير	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
١٥٨,٩٣١,٠٠٢	١٥٠,٥٧٢,١١٣	٨,٣٥٨,٨٨٩	الأراضي
٥٢٦,٩٦٧,١٣٣	٤٩٥,٠٣٥,٦٥٩	٣١,٩٣١,٤٧٤	الوحدات
١,١٠٨,٠١٣	١,٦٨٧,٩٠٧	(٥٧٩,٨٩٤)	السوق التجاري ومجمع الحرفيين
٦٨٧,٠٠٦,١٤٨	٦٤٧,٢٩٥,٦٧٩	٣٩,٧١٠,٤٦٩	
		٨٧,١٠٠,٣٨٧	إجمالي التغير

شركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٩ - مصروفات عمومية وإدارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢١٠,٢٢٣	١٠٦,٦١٦	تأمين وترخيص
٦١٣,٨٦٧	٦٠٠,٧٢٥	رسوم واشتراكات
١,٠١٢,٠٠٠	٣١٩,٢٥٠	أتعاب واستشارات مهنية
٨٦,٤٧١	١١١,٧٥٧	أدوات كتابية ومطبوعات
١٢٤,٢١٢	٢٨٣,٤١٢	ضيافة واستقبال
٤١١,٦٠٩	٤٧٧,٧٧٦	تشغيل وسائل نقل
٢٩٣,٥٨٤	٥٥٢,٢٠٢	صيانة وإصلاحات
٢٠٢,٢٤٦	٣١٦,٦٢٤	مياه وكهرباء وهاتف
١٣٩,٣٩٩	٧٤٨,٨٢٨	تبرعات
٢٥٦,٤٥٧	٢٤٢,٦٩٠	رسوم قضائية
٣٨٨,٩٦١	٣٧٢,١٤٥	مصروفات بنكية
٢٠٥,٩١٧	٣٢٢,٤٤٧	خصم مسموح به
٦٤,٥٤٣	٤٩,٢٨٢	حراسة
١,٣٢٥,٨٨٥	١,٧٠٩,٤١٢	أخرى
٥,٣٣٥,٣٧٤	٦,٢١٣,١٦٦	

٢٠ - أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية

نظرة عامة

الشركة عرضة للمخاطر التالية الناشئة عن استخدام الأدوات المالية:

- (أ) مخاطر الائتمان
- (ب) مخاطر السوق
- (ج) مخاطر السيولة

يقدم هذا الإيضاح معلومات حول مدى تعرض الشركة لكل من المخاطر المذكورة أعلاه، وأهداف الشركة وسياساتها وعملياتها فيما يتعلق بقياس هذه المخاطر وإدارتها وكذلك كيفية إدارة الشركة لرأس المال.

تتحمل إدارة الشركة مسؤولية وضع إطار لإدارة المخاطر التي تتعرض لها الشركة والإشراف عليه. وتتحمل الإدارة العليا بالشركة مسؤولية وضع وتتبع سياسات إدارة المخاطر ورفع تقارير إلى المدير السنة تتناول أنشطتها على أساس منتظم.

والإطار الحالي لإدارة المخاطر المالية في الشركة عبارة عن مزيج من سياسات إدارة المخاطر الموثقة رسمياً في مجالات محددة ومن سياسات إدارة مخاطر غير موثقة رسمياً تستخدم في مجالات أخرى.

(أ) مخاطر الائتمان

هي خسائر مالية تتكبدها الشركة في حال تعثر العميل أو الطرف المقابل في الوفاء بالتزاماته التي ينظمها عقد الأداة المالية. ومن ثم تتعرض الشركة لمخاطر الائتمان بشكل رئيسي من العملاء وأوراق القبض والمتحصلات الأخرى والمستحق من أطراف ذات علاقة وكذلك من أنشطتها المالية، بما في ذلك الودائع لدى البنوك والمؤسسات المالية.

٢٠ - أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تابع)

أرصدة العملاء وأوراق القبض

ينشأ خطر الائتمان بناء على سياسة وإجراءات وأنظمة رقابة الشركة المتعلقة بإدارة المخاطر. القوة الائتمانية للعميل يتم قياسها بناء على بطاقة أداء ائتماني لكل عميل على حدي ويتم تحديد الحد الائتماني بناء على هذا التقييم. يتم مراقبة الأرصدة المعلقة للعملاء باستمرار. وتقوم الشركة بعمل دراسة اضمحلال في كل سنة مالية.

الأصول المالية الأخرى والودائع النقدية

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان الناشئة عن الأصول المالية الأخرى الخاصة بالشركة، والتي تتضمن الأرصدة لدى البنوك، والنقد، تتعرض المنشأة لمخاطر الائتمان نتيجة لتخلف الطرف المقابل عن السداد بحد أقصى يعادل القيمة الدفترية لهذه الأصول.

ويتولى القطاع المالي بالشركة إدارة مخاطر الائتمان الناشئة عن الأرصدة لدى البنوك والمؤسسات المالية. وتحدد الشركة من تعرضها لمخاطر الائتمان عن طريق إيداع أرصدة لدى بنوك دولية فقط أو بنوك محلية ذات سمعة جيدة. ولا تتوقع الإدارة وفقاً للمعلومات التي تتوفر لدى الشركة عن المصرفيين الذين تتعامل معهم، أن يتعثر أي طرف مقابل في الوفاء بالتزاماته.

المستحق من أطراف ذات العلاقة

يرتبط المستحق من أطراف ذات علاقة بالمعاملات التي تنشأ ضمن سياق الأعمال الاعتيادية بحد أدنى من مخاطر الائتمان بحيث يكون أقصى مقدار تعرض لها يعادل القيمة الدفترية لهذه الأرصدة.

(ب) مخاطر السوق

تنشأ مخاطر السوق عن تذبذب القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية نتيجة للتغيرات في أسعار السوق. ومن أمثلتها خطر سعر صرف العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الفائدة وهي مخاطر من شأنها أن تؤثر على دخل الشركة. وتتضمن الأدوات المالية التي تتأثر بمخاطر السوق القروض ذات الفائدة والودائع. ويتمثل الهدف من إدارة مخاطر السوق في إدارة المخاطر والسيطرة عليها ضمن حدود مقبولة وفي نفس الوقت تحقيق عوائد مجزية. والشركة لا تحتفظ بأدوات مالية مشتقة ولا تصدرها.

التعرض لمخاطر أسعار الفائدة

تنشأ مخاطر أسعار الفائدة عن تذبذب القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية نتيجة للتغيرات في أسعار الفائدة بالسوق. ويتصل تعرض الشركة لمخاطر التغير في أسعار الفائدة بالسوق من عدمه بشكل رئيسي بالتزامات الشركة بسعر فائدة معوم وودائع ذات فائدة.

ويعاد تسعير الفائدة على الأدوات المالية ذات سعر الفائدة المعوم من فترة إلى أخرى على ألا تتعدى المدة الفاصلة عام واحد.

شركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٠ - أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تابع)

(ج) مخاطر السيولة

ترصد إدارة الشركة التدفقات النقدية، ومتطلبات التمويل والسيولة الخاصة بالشركة. ويتلخص هدف الشركة في تحقيق توازن بين استمرارية التمويل وبين المرونة عن طريق الحصول على تسهيل بنك سحب على المكشوف. وتدير الشركة مخاطر السيولة عن طريق الاحتفاظ باحتياطي كافي وذلك من خلال متابعة التدفقات النقدية المتوقعة والفعلية بشكل مستمر والمطابقة بين استحقاق الأصول والالتزامات المالية.

الشركة لديها النقدية الكافية لسداد المصروفات التشغيلية المتوقعة وتتضمن مصروفات الالتزامات المالية.

ويخلص الجدول أدناه تواريخ استحقاق الالتزامات المالية الخاصة بالشركة

الالتزامات المالية	أقل من ٣ أشهر	من ٣ إلى ١٢ شهر	من ١ إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	الإجمالي
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠					
مخصصات	-	-	-	٤,٠٩٣,٣٧٧	٤,٠٩٣,٣٧٧
بنوك سحب على المكشوف	-	٤٠,٣٣١,٩٠٤	-	-	٤٠,٣٣١,٩٠٤
مقدمات أراضي ووحدات سكنية	٣٠,٣٣٩,٥٥٩	٤٤,٤٦٣,١٤٤	٢,٠٨٦,٦٩٥	-	٧٦,٨٨٩,٣٩٨
أقساط محصلة مقدما- وحدات سكنية وأراضي	-	٣,٥٧١,١٥٧	-	-	٣,٥٧١,١٥٧
أرصدة دائنة - مصلحة الضرائب	-	٦١,٧١٣,٩٠٧	-	-	٦١,٧١٣,٩٠٧
أقساط أرض هليوبوليس الجديدة تستحق خلال سنة	٣٣,٠٢٨,٣٣٠	٩٤,٦٠٠,٣٥٩	-	-	١٢٧,٦٢٨,٦٨٩
مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	-	٣,٨٤٩,١٤٨	١٥,٣٩٦,٥٩٣	-	١٩,٢٤٥,٧٤١
أرباح وفوائد تقسيط تستحق خلال سنة	٥٩,٣٦٠,٦٥٢	١٧٨,٠٨١,٩٥٦	-	-	٢٣٧,٤٤٢,٦٠٨
التزامات مرافق عامة	-	-	-	٨٦,٦٠٠,١٤٩	٨٦,٦٠٠,١٤٩
أرباح وفوائد التقسيط المؤجلة تستحق بعد أكثر من سنة	-	-	٦٨٧,٠٠٦,١٤٨	-	٦٨٧,٠٠٦,١٤٨
أقساط أرض هليوبوليس الجديدة تستحق بعد أكثر من سنة	-	-	٢٦٦,٧٥١,٠١٠	-	٢٦٦,٧٥١,٠١٠
إجمالي الالتزامات المالية غير المخصصة	١٢٢,٧٢٨,٥٤١	٤٢٦,٦١١,٥٧٥	٩٧١,٢٤٠,٤٤٦	٩٠,٦٩٣,٥٢٦	١,٦١١,٢٧٤,٠٨٨
الالتزامات المالية	أقل من ٣ أشهر	من ٣ إلى ١٢ شهر	من ١ إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	الإجمالي
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩					
مخصصات	-	-	-	٤,٠٩٣,٣٧٧	٤,٠٩٣,٣٧٧
مقدمات أراضي ووحدات سكنية	-	٤٥,٧٥٤,٣٢٩	٧٦,٨٨٩,٣٩٨	-	١٢٢,٦٤٣,٧٢٣
أقساط محصلة مقدما- وحدات سكنية وأراضي	-	٣,١٥٣,٥٣١	-	-	٣,١٥٣,٥٣١
أرصدة دائنة - مصلحة الضرائب	-	٥١,٩٩٧,٨٣٥	-	-	٥١,٩٩٧,٨٣٥
أقساط أرض هليوبوليس الجديدة تستحق خلال سنة	٢٤,٠٦٨,٤٦٧	١٠٤,٣٢٦,٤٦٣	-	-	١٢٨,٣٩٤,٩٣٠
مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	-	٤,٨٩٦,٠٨١	١٩,٢٤٥,٧٤١	-	٢٤,١٤١,٨٢٢
أرباح وفوائد تقسيط تستحق خلال سنة	٤٧,٥١٣,١٧٢	١٤٢,٥٣٩,٥١٧	-	-	١٩٠,٠٥٢,٦٩٠
دائنة توزيعات	-	٣٣,٠٠٠,٠٠٠	-	-	٣٣,٠٠٠,٠٠٠
التزامات مرافق عامة	-	-	-	٧٧,٩٧٠,٣٢٢	٧٧,٩٧٠,٣٢٢
أرباح وفوائد التقسيط المؤجلة تستحق بعد أكثر من سنة	-	-	٦٤٧,٢٩٥,٦٧٩	-	٦٤٧,٢٩٥,٦٧٩
أقساط أرض هليوبوليس الجديدة تستحق بعد أكثر من سنة	-	-	٣٩٤,٣٧٩,٦٩٩	-	٣٩٤,٣٧٩,٦٩٩
إجمالي الالتزامات المالية غير المخصصة	٧١,٥٨١,٦٣٩	٣٨٥,٦٦٧,٧٥٦	١,١٣٧,٨١٠,٥١٧	٨٢,٠٦٣,٦٩٩	١,٦٧٧,١٢٣,٦١١

شركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢١ - الأطراف ذات علاقة

تتمثل الأطراف ذات العلاقة في الشركات التابعة، كبار المساهمين، مديري الإدارات وموظفي الإدارة العليا، والكيانات التي عليها سيطرة مشتركة أو نفوذ مؤثرة أو مرتبطة بشكل كبير بواسطة هؤلاء الأطراف، سياسيات التسعير وشروط هذه المعاملات يتم اعتمادها من قبل الإدارة. ولا يوجد أي تعاملات مع أطراف ذات علاقة.

مرتبات وحوافز المديرين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٧٥٩,٩٠٠	٨٣٢,٢٠٤	مرتبات وحوافز المديرين الرئيسيين
٥٠٣,٠٠٠	٦٣٥,٥٠٠	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
<u>١,٢٦٢,٩٠٠</u>	<u>١,٤٦٧,٧٠٤</u>	

٢١ - الموقف الضريبي

تم حساب ضريبة الدخل في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ بمبلغ ٦١,٧١٣,٩٠٧ جنيه.

الضريبة على أرباح الأشخاص الاعتبارية

- السنوات حتى ٢٠١٦ تم الانتهاء منها وسداد الضريبة المستحقة عنها.
- لم يتم فحص دفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠١٧ حتى ٢٠١٩
- بلغ رصيد مخصص الضرائب في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ٤٦,٢٣١ جنيه مصري .

ضريبة المرتبات وما في حكمها

- تم فحص سجلات الشركة عن الأعوام من ١٩٩٠ حتى عام ٢٠٠٤ وتم سداد كافة الضرائب المستحقة.
- تم فحص السنوات ٢٠٠٥ حتى ٢٠٠٧ وتم الطعن على نتيجة الفحص في الميعاد القانوني وتم إحالة الخلاف للمحكمة لعدم التوصل إلى اتفاق بلجنة الطعن .
- لم يتم فحص دفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠٠٨ حتى عام ٢٠١٩ والشركة ملتزمة بالسداد في المواعيد القانونية.

الخصم تحت حساب الضريبة

- الشركة منتظمة في تنفيذ أحكام القانون بالنسبة للخصم مع المتعاملين معها ويتم سداد الضريبة في المواعيد القانونية .

ضريبة الدمغة

- الأعوام حتى ٢٠٠٣ تم الفحص وربط الضريبة وسدادها والسنوات ما بعد ٢٠٠٣ حتى ٣١ يوليو ٢٠٠٦ تم الفحص ومطالبة الشركة وتم المعارضة على ما جاء بهذه المطالبة، وجارى إعادة الفحص .
- لم يتم فحص دفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠٠٧ حتى عام ٢٠١٩.

شركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٢ - ربحية السهم

تحتسب المبالغ الأساسية لربحية السهم بقسمة صافي ربح السنة المنسوب إلى حملة الأسهم العادية في الشركة عدد الأسهم القائمة خلال السنة . ويتم حساب نصيب السهم في الأرباح بعد خصم حصة العاملين ومجلس الإدارة التي تحسب بطريقة تقديرية للوصول إلي نصيب المساهمين في الأرباح .

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢١٣,٠٩٣,٥٤٩	١٧٧,٠٨١,٢٨٥	صافي ربح السنة
(١٤,٢٧٤,٠٠٩)	(١٢,٧٣٠,٧٣٨)	نصيب أعضاء مجلس الإدارة في توزيع الأرباح
(٢١,٣٠٩,٣٥٥)	(١٧,٧٠٨,١٢٩)	نصيب العاملين في توزيع الأرباح
١٧٧,٥١٠,١٨٥	١٤٦,٦٤٢,٤١٨	صافي الأرباح القابلة للتوزيع
٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠	ألاسهم العادية القائمة
٠,٦٧	٠,٥٦	نصيب السهم في الأرباح

* تم تعديل ربحية السهم لسنة ٢٠١٩ وذلك لزيادة عدد الأسهم كنتيجة لأصدار أسهم مجانية بما يتفق مع معيار المحاسبة المصري (٢٢).

٢٣ - توزيعات أرباح عام ٢٠١٩

بموجب قرار الجمعية العامة العادية للشركة المنعقدة بتاريخ ١٠ فبراير ٢٠٢٠ تم إجراء توزيعات لأرباح الشركة على النحو التالي :

جنيه مصري	جنيه مصري	
٦,٦٠٠,٠٠٠		أولاً : توزيعات نقدية
١٧,٧٠٨,١٢٩		حصة أولى للمساهمين
١٢,٧٣٠,٧٣٨		نصيب العاملين
٩٢,٤٠٠,٠٠٠		مكافأة مجلس الإدارة
		حصة ثانية للمساهمين
١٢٩,٤٣٨,٨٦٧		
١٣٢,٠٠٠,٠٠٠		ثانياً : توزيعات أسهم مجانية
٢٦١,٤٣٨,٨٦٧		إجمالي التوزيعات

٢٤ - أحداث جوهرية

بتاريخ ١١ مارس ٢٠٢٠ ، أعلنت منظمة الصحة العالمية وصف تفشي فيروس كورونا بأنه جائحة ، و مع التطور السريع لتأثير تفشي الفيروس. فقد فرضت العديد من الدول ومن ضمنها جمهورية مصر العربية تدابير مختلفة مثل قيود على السفر والحجر الصحي التي أدت إلى انخفاض كبير في الطلب على السلع والخدمات وتعطيل سلاسل التوريد بالإضافة إلى تقلبات عالية في الأسواق المالية وأسواق السلع في جميع أنحاء العالم ، مما أثر بشكل كبير على الاقتصاد العالمي.

وترى إدارة الشركة فيما يتعلق بجائحة كورونا وفي ضوء النتائج التي حققتها الشركة خلال السنة خلال المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ بمبلغ ٢١٣,٠٩٣,٥٤٩ جنيه مصري و مع

٢٤ - أحداث جوهرية (تابع)

الآخذ في الاعتبار آخر التطورات الإيجابية و التوقعات الحالية للاقتصاد المصري والعالمي وهو ما يؤكد عدم تأثير الشركة جوهريا بما يعرف بجائحة كورونا.

أيضا بسبب تفشي فيروس كورونا وتأثيره على الاقتصاد العالمي ، قررت هيئة الرقابة المالية لجميع شركات التأجير التمويلي والتمويل العقاري تأجيل جميع الالتزامات المالية لمدة ستة أشهر تبدأ من ١٨ مارس ٢٠٢٠ مع استحقاق الفوائد الخاصة بمدة التأجيل و سوف يتم سدادها طبقا لتعليمات الهيئة العامة للرقابة المالية مع العلم نه سيتم الإعفاء من جميع الغرامات التي ستنج عن تأجيل الالتزامات.