

الاستاذة / هبة الله الصيرفي

مساعد رئيس البورصة المصرية

تحية طيبة .. وبعده

أتشرف بأن ارفق مع هذا تقرير الجهاز المركزي للمحاسبات عن القوائم المالية للشركة في ٢٠٢١/٣/٣١ والوارد بتاريخ ٢٠٢١/٦/٧ .
واذ نشكر حسن تعاونكم .

نرجو ان تتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

مدير علاقات المستثمرين

كريم ابو عيش
" استاذ / كريم ابو عيش "



تحرير في ٢٠٢١/٦/٧

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير
وارد رقم ٢٢٥
التاريخ ٢٠٢١ / ٦ / ٧
مرفقات

الجهاز المركزي للمحاسبات
إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير

السيد الأستاذ المهندس / العضو المنتدب والرئيس التنفيذي
شركة زهراء المعادي للإستثمار والتعمير

تحية طيبة وبعد ،

أتشرف بأن أرفق لسيادتكم تقرير فحص محدود للقوائم المالية الدورية
للشركة في ٣١ مارس ٢٠٢١ .

برجاء التفضل بدراسة ما ورد به من ملاحظات والإفادة بما يتم .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،

وكيل وزارة

القائم بأعمال مدير الإدارة

مع شكر وتقدير
إيمان حمدي الملاح
(محاسبة / إيمان حمدي الملاح)

تحريراً في : ٢٠٢١ / ٦ / ٧

الجهاز المركزي للمحاسبات
إدارة مراقبة حسابات الاسكان والتعمير

تقرير

فحص محدود للقوائم المالية الدورية

لشركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير في ٣١ مارس ٢٠٢١

إلى 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 ٣١ مارس ٢٠٢١، وكذا قوائم الدخل و الدخل 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 و إدارة الشركة هي المسئولة 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 ، ويقبل 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 :-

- لم يتم اعداد مستخلصات ختامية بالأعمال الخاصة بشركتى أطلس ، رولان رغم الاستلام الابتدائي للأعمال بتاريخ ٢٠٢٠/٧ ووجود محضر نهو ملاحظات لشركة أطلس بتاريخ ٢٠٢٠/٩/٢٧ وعدم ورود محضر نهو ملاحظات لشركة رولان وعلى الرغم من انتهاء مدة تنفيذ الأعمال فى ٢٠٢٠/٩/٢٧ وبعد إنتهاء المدد الإضافية .
- تضمن حسابى أعمال تحت التنفيذ والمشروعات الجاهزة :-
 - نحو ٨٥,٦٠٩ مليون جنية ، ١٤,٢٦٩ مليون جنية تمثل قيمة أعمال (كهرباء ومياه وطرق وصرف صحى) وما تم صرفه على الأشطر من الأول إلى الرابع عشر منذ سنوات دون فصل ما يخص كل مشروع من تلك المصاريف رغم الإنتهاء من أعمال تلك الأشطر وبيعها دون تسوية تلك المبالغ.
 - نحو ٢٤ ألف جنية ، ٧٢ ألف جنية مبالغ متوقفة منذ سنوات سابقة تخص عمليتى الإسكان المتوسط بالشطر الثالث عشر والسوق التجارى بالشطر الأول حيث لم نواف بطبيعة تلك المبالغ حتى يتم تسويتها.
 - نحو ١,٩٩٢ مليون جنية تخص تنفيذ سور القوات المسلحة ومخزن الشركة منذ أعوام سابقة لم يتم رسملتها حتى تاريخه.
 - نحو ٩٣ ألف جنية بالخطأ تمثل أعمال عزل بيدرومات عمارات الشطر العاشر على الرغم من إنتهاء المشروع منذ عام ٢٠١٧ .
- لم يتم خصم مبلغى ٧٢ ألف جنية ، ٢١ ألف جنية 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 التوالى) من مستحقات مقاول التنفيذ رغم صرف الختامى الخاص بالعملية فى ٢٠٢١/٢/٤ .
- تم تسوية مستحقات لشركة أسما للتجارة والمقاولات نظراً لتقديمها ختامى الأعمال فى ٢٠٢١/٢/٢٤ وذلك على الرغم من وجود مديونية عليها بحساب مدينون متنوعون بنحو ١٧٢ ألف جنية.
- قامت الشركة برسملة نحو ٦ مليون جنية قيمة أجور الإدارة الهندسية بالشركة على المشروعات التى تم الإنتهاء منها وإستلامها إبتدائياً ونظراً لعدم وجود مشروعات جديدة بالشركة مما يتعين معه تحميل تلك الأعباء على المصاريف الإدارية والتمويلية.
- بلغت تكلفة مخزون أرض هليوبوليس الجديدة فى ٢٠٢١/٣/٣١ نحو ٥٨٣,١٨٨ مليون جنية بعد تحميلها نحو ١١٣,٦١١ مليون جنية تمثل فوائد الشراء الأجل للأرض وبعد تخفيضها

- بنحو ١١,٧٩٢ مليون جنيه تمثل التغير فى سعر فائدة الإقراض المعلنة من البنك المركزى بالمخالفة للفقرة رقم (١٨) من معيار المخزون.
- مازلنا لم نتحقق من صحة تكلفة أرض زهراء المعادى والبالغة نحو ٤١,٩٦٥ مليون جنيه بتكلفة ٢٩,٩ جنيه للمتر.
- بلغت قيمة التزامات المرافق العامة فى ٢٠٢١/٣/٣١ نحو ٨٦,٦ مليون جنيه يقابلها تكاليف فعلية بنحو ١٣٨,٣٤٩ مليون جنيه بحساب المشروعات الجاهزة لم يتم تسويتها.
- 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 العربى نحو ٦١٦ ألف جنيه تمثل قيمة غطاءات خطاب ضمان نهائية ودفعات مقدمة منذ عدة سنوات متضمنة أعمال تم الإنتهاء منها.
- لم يتم خصم نحو ١٦٠ ألف جنيه تمثل قيمة الخصم النهائى للملاحظات (والتى لم يقم المقاول/ شركة العبد بإنهائها) من قيمة المستخلص الختامى الذى تم صرفه.

الاستنتاج:-

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 ٣١ مارس ٢٠٢١ وعن أدائها المالى وتدفقاتها النقدية عن الثلاثة أشهر المنتهية فى ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

مع عدم إعتبار ذلك تحفظاً:-

- تبين صرف مستخلص ختامى عملية (رصف الطريق القبلى بالشطرنج الثانى لشركة النيل العامة للطرق والكبارى) بنحو ٣,٦٧٦ مليون جنيه فى ٢٠٢١/٥ دون خصم غرامة تأخير من المقاول رغم تجاوزه لتنفيذ العملية بنحو ٢٤ شهر.
- لم يتم الإنتهاء من عملية رصف طريق الحد البحرى (لنفق كارفور المعادى إلى مدرسة أجياد) تنفيذ المقاول/ حسين عبد الملك شلبى حتى تاريخه بقيمة تعاقدية ٥,٧٤٥ مليون جنيه رغم إنتهاء مدة تنفيذ الأعمال فى ٢٠٢٠/٤ بتجاوز قدره ١٣ شهر.
- يتم صرف بدلات حضور أعضاء مجلس إدارة الشركة ممثلى 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 المحاسبى رقم (١٠) الخاص بالأصول الثابتة و إهلاكاتها حيث بلغت قيمة الأصول الثابتة فى ٢٠٢١/٣/٣١ نحو ٢,٥٤٥ مليون جنيه منها أصول مهلكة دفترياً بنحو ٢,١٦٤ مليون جنيه ولا زالت صالحة للإستخدام.
- ضمن تكلفة أرض مدينة زهراء المعادى مساحة نحو ١٠٢ ألف متر مربع والمتعدى عليها من قبل شركة المعادى للصناعات الهندسية.
- وجود وحدات غير مبيعة تتمثل فى (٩٠) فيلا بمشروع باثيو زهراء بمدينة الشيخ زايد وعدد (٤٩) وحدة فى مشروع بالم زهراء بالشرط السابع بمدينة زهراء المعادى وعدد (٢) وحدة بمشروع الشرط العاشر بمدينة زهراء المعادى.
- بلغت المتأخرات طرف العملاء (أراضى ، وحدات سكنية و إدارية ومجمع الحرفيين) فى ٢٠٢١/٣/٣١ نحو ٥٤,٩٢٥ مليون جنيه منها نحو ٤٩,٤٢٦ مليون جنيه تخص سنوات سابقة بنسبة ٩٠%.
- لم تقم الشركة حتى تاريخه بالحصول على العقد الموثق لأرض الشيخ زايد بمدينة ٦ أكتوبر بمساحة ٧٦,٢٥ فدان بإجمالى مبلغ ٥٩٩,٢ مليون جنيه والمشتراه من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة على الرغم من إنتهاء سداد كافة الأقساط فى ٢٠١٨/٣.
- بلغ رصيد حساب البنك سحب على المكشوف فى ٢٠٢١/٣/٣١ نحو ٢٣,٣٧٨ مليون جنيه تحملت عنه الشركة مصروفات تمويلية بنحو ٩٨٧ ألف جنيه تستخدم لسداد مستحقات المقاولين ومدفوعات الشركة وتوزيعات الأرباح للمساهمين.
- بلغت مساحات الأراضى غير المستغلة بالشركة نحو ١٧٥٣٥٥١,٧٧ متر مربع بمنطقتى زهراء المعادى، هليوبوليس الجديدة.
- لم تظهر قائمة التدفقات النقدية الفوائد المدفوعة وفوائد الودائع المحصلة منفصلة طبقاً لمتطلبات الفقرتين (٣١، ٣٢) من معيار المحاسبة المصرى رقم (٤) فى 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 ٣٥,٥٨٣ مليون جنيه.
- لم تتضمن الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الإفصاح عن الآثار المحتملة للتعديلات الجديدة بمعايير المحاسبة المصرية على القوائم المالية والصادرة بقرار وزير الإستثمار رقم (٦٩) لسنة ٢٠١٩ وفقاً لمتطلبات الفقرة (٣١) من معيار المحاسبة المصرى رقم (٥).

- لم يتم الإفصاح عن تأجيل إظهار التأثير المحاسبي لتطبيق المعيار (٤٧) الادوات المالية على القوائم المالية الدورية حتى ٢٠٢١/١٢/٣١ مع إدراج الأثر المحاسبي المجمع العام بالكامل بداية من ٢٠٢١/١/١ حتى ٢٠٢١/١٢/٣١ طبقاً لقرار الهيئة العامة للرقابة المالية الصادر برقم (١٧٣) في ٢٠٢١/٥/٩ .

تحريراً في ٢٠٢١/٦/٧

مدير عام

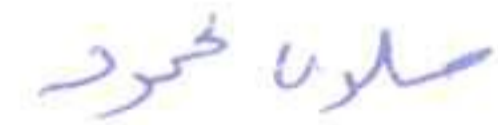
نائب مدير إدارة



(محاسبة / سلوى جمال السيد)

مدير عام

نائب مدير إدارة



(محاسبة/ سلوى محمود على سليمان)

وكيل الوزارة

نائب أول مدير الادارة

(محاسبة / سحر عمر عبد الرحمن)

وكيل الوزارة

القائم بأعمال مدير الإدارة



(محاسبة / إيمان حمدى الملاح)

قائمة المركز المالي في ٣١ / ٣ / ٢٠٢١

٢٠٢٠/٣/٣١	٢٠٢١/٣/٣١	البيان
		الأصول غير المتداولة
٣ ١٣٢ ٩٦٩	٢ ٥٤٥ ١٧٠	أصول ثابتة بالصافي
١٢ ٠٠٠ ٠٠٠	٢٤ ٠٠٠ ٠٠٠	استثمارات مالية
٧٦٢ ٧٢٨ ٦٢٤	٨٢٠ ٥٩٣ ١٧٠	مدينو أقساط تستحق بعد أكثر من عام
٢٧٠ ٩٤٧ ٦٦٢	٢٥١ ٠١٨ ٣٠١	أعمال تحت التنفيذ
١ ٠٤٨ ٨٠٩ ٢٥٥	١ ٠٩٨ ١٥٦ ٦٤١	مجموع الأصول غير المتداولة (١)
		الأصول المتداولة
١٤٢ ٣٠٩ ٧١٠	١٤٢ ٤٩٢ ٧٥٠	مشروعات جاهزة
٤٢ ١٤٠ ٩٩٦	٤١ ٩٦٥ ٤٦٣	مخزون أرض مدينة زهراء المعادى
٢٥٤ ٧٦٥ ٢٩٦	٢١٨ ٧٣٥ ٨٥٧	مخزون أرض الشيخ زايد
٥٩٤ ٩٨٠ ٠٣١	٥٨٣ ١٨٨ ٣٦٣	مخزون أرض هليوبوليس الجديدة
١٤ ٩٢٠ ٦٥٠	١١ ٣١٦ ٢٨١	مهمات مياه وكهرباء
٣٦٧ ١٤١ ٠٤١	٣٥٦ ٨٧٣ ٩٠٨	مدينو أقساط تستحق خلال عام بالصافي
٣٧ ٧٠٥ ٨٠١	٣٢ ٤٣٦ ٠٩٠	أوراق القبض
٦ ٩٦٦ ٩٦٧	٦ ٩٦٦ ٩٦٧	إيرادات مستحقة
٦١٦ ٠٠٨	٦١٦ ٠٠٨	تأمينات خطابات ضمان
—	—	دفعات مقدمة للمقاولين
٢ ٥٨٧ ٥٣٦	٤ ٣٦٦ ٨١٠	أرصده مدينة أخرى
١٥ ٢٣٥ ٧١٩	٧ ٠٧٧ ٣٤٨	نقدية لدى البنوك والخزينة
١ ٤٧٩ ٣٦٩ ٧٥٥	١ ٤٠٦ ٠٣٥ ٨٤٥	مجموع الأصول المتداولة (٢)
٢ ٥٢٨ ١٧٩ ٠١٠	٢ ٥٠٤ ١٩٢ ٤٨٦	اجمالي الأصول (٢ + ١)
		حقوق الملكية
٢٦٤ ٠٠٠ ٠٠٠	٢٦٤ ٠٠٠ ٠٠٠	رأس المال المصدر والمدفوع
٦٦ ٠٠٠ ٠٠٠	٧٦ ٦٥٤ ٦٧٧	احتياطي قانوني
٣٧ ٦٧٧ ١٨٦	٣٧ ٦٧٧ ١٨٦	احتياطي عام
٤٩٩ ٥٠٠	٤٩٩ ٥٠٠	احتياطيات أخرى
٣٩٦ ٦١٠ ٠٩٧	٤٤٤ ٦٦٥ ٦٠٦	أرباح مرحله
٣٤ ٨٣٧ ٩٠٣	٤٢ ٢٩٥ ٢٨٤	صافي ربح الفترة
٧٩٩ ٦٢٤ ٦٨٦	٨٦٥ ٧٩٢ ٢٥٣	مجموع حقوق الملكية (٣)

٣١/٣/٢٠٢١

٢٠٢٠/٣/٣١	٢٠٢١/٣/٣١	البيان
		الالتزامات غير المتداولة
٦٤٠ ٨٧٩ ٩٤٥	٦٨٠ ٩١١ ٤٠٩	أرباح وفوائد تقسيط تستحق بعد أكثر من عام
٣٦١ ٣٥١ ٣٦٩	٢٣٦ ٧١٢ ٤٣٥	أقساط ارض هليوبوليس تستحق بعد أكثر من عام
٧٧ ٩٧٠ ٣٢٢	٨٦ ٦٠٠ ١٤٩	التزامات المرافق العامة
٣٥٦ ٧٤٧	٢٩٠ ٤٨٨	التزامات ضريبية مؤجله
١٠٨٠ ٥٥٨ ٣٨٣	١٠٠٤ ٥١٤ ٤٨١	مجموع الالتزامات غير المتداولة (٤)
		الالتزامات المتداولة
٤ ٠٩٣ ٣٧٧	٤ ٠٩٣ ٣٧٧	المخصصات
—	٢٣ ٣٧٨ ٣٧١	بنوك سحب على المكشوف
١١٨ ١٢٤ ٧٦٠	٤٠ ٧١٤ ٨٦٩	مقدمات أراضي ووحدات سكنية ومحلات
٥١٨ ٥٧٨	٦٠١ ١٢٠	العملاء (أقساط مدفوعة مقدما)
١١ ٧٣٣ ٥٠١	٩ ٣٦٠ ١٤٠	دائنون متنوعون
٦٢ ١١٤ ٥٩٠	٧٣ ٩٩٥ ٢٤٢	ضريبة الدخل المستحقة
١٠ ٤٩٨ ٩٢٦	٩ ٧٩٩ ٠٩٧	أرصده دائنة أخرى
١٣٧ ٣٥٤ ٧٩٣	١٢٤ ٦٣٨ ٩٣٤	أقساط ارض هليوبوليس الجديدة تستحق خلال عام
١٩٤ ٣٧٢ ٨٢٦	٢٢٨ ٥٠٤ ٦٠٢	أرباح وفوائد تقسيط تستحق خلال عام
١٠٩ ١٨٤ ٥٩٠	١١٨ ٨٠٠ ٠٠٠	دائنو التوزيعات
٦٤٧ ٩٩٥ ٩٤١	٦٣٣ ٨٨٥ ٧٥٢	مجموع الالتزامات المتداولة (٥)
٢ ٥٢٨ ١٧٩ ٠١٠	٢ ٥٠٤ ١٩٢ ٤٨٦	أجمالي حقوق الملكية والالتزامات (٥+٤+٣)

رئيس مجلس الإدارة

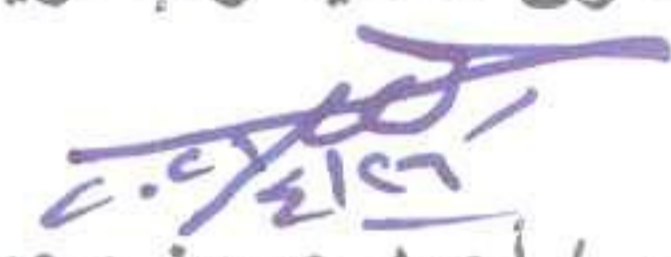
والعضو المنتدب



" مهندسة / مشيرة كمال المغربي "

نائب رئيس مجلس الإدارة

للشئون المالية والإدارية



" دكتور / أحمد حسين محمود "

قائمة المركز المالي في ٣١ / ٣ / ٢٠٢١

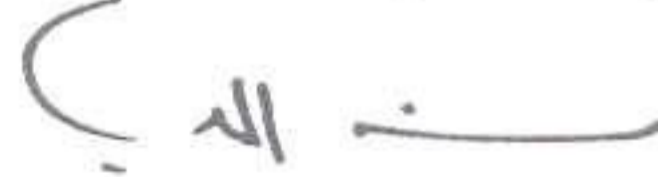
٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/٣/٣١	البيان
حـ	حـ	<u>الأصول غير المتداولة</u>
٢ ٦٤١ ٦٣٧	٢ ٥٤٥ ١٧٠	أصول ثابتة بالصافي
٢٤ ٠٠٠ ٠٠٠	٢٤ ٠٠٠ ٠٠٠	استثمارات مالية
٨٢٥ ٥٤٥ ١١٠	٨٢٠ ٥٩٣ ١٧٠	مدينو أقساط تستحق بعد أكثر من عام
٢٤٧ ١٥١ ٩٨٢	٢٥١ ٠١٨ ٣٠١	أعمال تحت التنفيذ
١ ٠٩٩ ٣٣٨ ٧٢٩	١ ٠٩٨ ١٥٦ ٦٤١	<u>مجموع الأصول غير المتداولة (١)</u>
		<u>الأصول المتداولة</u>
١٤٠ ٨٩٠ ٠١٠	١٤٢ ٤٩٢ ٧٥٠	مشروعات جاهزة
٤١ ٩٦٥ ٤٦٣	٤١ ٩٦٥ ٤٦٣	مخزون أرض مدينة زهراء المعادى
٢٢٧ ٤١٦ ٠٩٦	٢١٨ ٧٣٥ ٨٥٧	مخزون أرض الشيخ زايد
٥٨٦ ٣٤٧ ٣٤٩	٥٨٣ ١٨٨ ٣٦٣	مخزون أرض هليوبوليس الجديدة
١١ ٢٣٣ ٣٠١	١١ ٣١٦ ٢٨١	مهمات مياه وكهرباء
٤٠٠ ٠٢٤ ٢٤٤	٣٥٦ ٨٧٣ ٩٠٨	مدينو أقساط تستحق خلال عام بالصافي
٤٧ ٩٤٨ ٣٧٦	٣٢ ٤٣٦ ٠٩٠	أوراق القبض
٧ ٠٣٩ ٢٢٦	٦ ٩٦٦ ٩٦٧	إيرادات مستحقة
٦١٦ ٠٠٨	٦١٦ ٠٠٨	تأمينات خطابات ضمان
—	—	دفعات مقدمة للمقاولين
٤ ٧٧٣ ٢٩٣	٤ ٣٦٦ ٨١٠	أرصده مدينة أخرى
٢١ ٨٤٥ ٧٢٨	٧ ٠٧٧ ٣٤٨	نقدية لدى البنوك والخزينة
١ ٤٩٠ ٠٩٩ ٠٩٤	١ ٤٠٦ ٠٣٥ ٨٤٥	<u>مجموع الأصول المتداولة (٢)</u>
٢ ٥٨٩ ٤٣٧ ٨٢٣	٢ ٥٠٤ ١٩٢ ٤٨٦	<u>اجمالي الأصول (٢ + ١)</u>
		<u>حقوق الملكية</u>
٢٦٤ ٠٠٠ ٠٠٠	٢٦٤ ٠٠٠ ٠٠٠	رأس المال المصدر والمدفوع
٦٦ ٠٠٠ ٠٠٠	٧٦ ٦٥٤ ٦٧٧	احتياطي قانوني
٣٧ ٦٧٧ ١٨٦	٣٧ ٦٧٧ ١٨٦	احتياطي عام
٤٩٩ ٥٠٠	٤٩٩ ٥٠٠	احتياطيات أخرى
٣٩٦ ٦١٠ ٠٩٧	٤٤٤ ٦٦٥ ٦٠٦	أرباح مرحله
٢١٣ ٠٩٣ ٥٤٩	٤٢ ٢٩٥ ٢٨٤	صافي ربح الفترة
٩٧٧ ٨٨٠ ٣٣٢	٨٦٥ ٧٩٢ ٢٥٣	<u>مجموع حقوق الملكية (٣)</u>

التوقيع
٢٠٢١/٣/٣١

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/٣/٣١	البيان
		<u>الالتزامات غير المتداولة</u>
٦٨٧ ٠٠٦ ١٤٨	٦٨٠ ٩١١ ٤٠٩	أرباح وفوائد تقسيط تستحق بعد أكثر من عام
٢٦٦ ٧٥١ ٠١٠	٢٣٦ ٧١٢ ٤٣٥	أقساط ارض هليوبوليس تستحق بعد أكثر من عام
٨٦ ٦٠٠ ١٤٩	٨٦ ٦٠٠ ١٤٩	التزامات المرافق العامة
٢٨٣ ٤٠٣	٢٩٠ ٤٨٨	التزامات ضريبية مؤجله
١ ٠٤٠ ٦٤٠ ٧١٠	١ ٠٠٤ ٥١٤ ٤٨١	<u>مجموع الالتزامات غير المتداولة (٤)</u>
		<u>الالتزامات المتداولة</u>
٤ ٠٩٣ ٣٧٧	٤ ٠٩٣ ٣٧٧	المخصصات
٤٠ ٣٣١ ٩٠٤	٢٣ ٣٧٨ ٣٧١	بنوك سحب على المكشوف
٧٦ ٨٨٩ ٣٩٨	٤٠ ٧١٤ ٨٦٩	مقدمات أراضي ووحدات سكنية ومحلات
٣ ٥٧١ ١٥٧	٦٠١ ١٢٠	العملاء (أقساط مدفوعة مقدما)
١٠ ١٦٨ ٧٧١	٩ ٣٦٠ ١٤٠	دائنون متنوعون
٦١ ٧١٣ ٩٠٧	٧٣ ٩٩٥ ٢٤٢	ضريبة الدخل المستحقة
٩ ٠٧٦ ٩٧٠	٩ ٧٩٩ ٠٩٧	أرصده دائنة أخرى
١٢٧ ٦٢٨ ٦٨٩	١٢٤ ٦٣٨ ٩٣٤	أقساط ارض هليوبوليس الجديدة تستحق خلال عام
٢٣٧ ٤٤٢ ٦٠٨	٢٢٨ ٥٠٤ ٦٠٢	أرباح وفوائد تقسيط تستحق خلال عام
—	١١٨ ٨٠٠ ٠٠٠	دائنو التوزيعات
٥٧٠ ٩١٦ ٧٨١	٦٣٣ ٨٨٥ ٧٥٢	<u>مجموع الالتزامات المتداولة (٥)</u>
٢ ٥٨٩ ٤٣٧ ٨٢٣	٢ ٥٠٤ ١٩٢ ٤٨٦	<u>أجمالي حقوق الملكية والالتزامات (٥+٤+٣)</u>

رئيس مجلس الإدارة

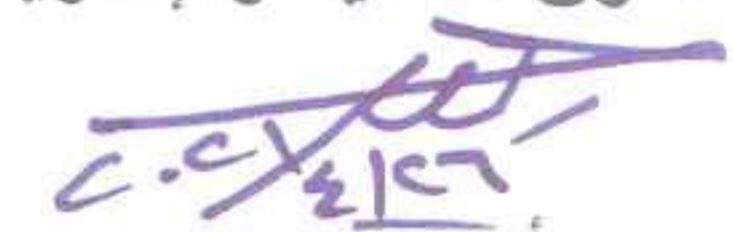
والعضو المنتدب



" مهندسة / مشيرة كمال المغربي "

نائب رئيس مجلس الإدارة

للشئون المالية والإدارية



" دكتور / أحمد حسين محمود "

قائمة الدخل

عن الفترة المالية المنتهية في ٢٠٢١/٣/٣١

٢٠٢٠/٣/٣١		٢٠٢١/٣/٣١	٢٠٢١/٣/٣١
٥٩ ١٥٤ ٢٧٨ (١٣ ١٣٦ ٢٠٠) (٣٦ ٢٤٥ ٨٥٤)	المبيعات (يخصم) تكلفة المبيعات أرباح وفوائد الأقساط المؤجلة	٦٣ ١٧٣ ٣٦٤ (١٦ ٦٦٩ ٥٠٠) (٣٦ ٣٠٣ ٤٩٩)	
٩ ٧٧٢ ٢٢٤	مجمّل الربح أرباح وفوائد أقساط مبيعات مستحقة		١٠ ٢٠٠ ٣٦٥
٤ ٨٨٧ ٥٩٣ ٣٣ ٤٧٤ ٤٨٠ ١٤٣ ٨٧٩	أراضي وحدات سكنية محلات تجارية ومجمع الحرفيين	١٢ ٧٠٥ ٤٨١ ٣٩ ٦٧٥ ٢٢٦ ١٥٢ ١٣٧	
٣٨ ٥٠٥ ٩٥٢			٥٢ ٥٣٢ ٨٤٤
٤٨ ٢٧٨ ١٧٦	مجمّل أرباح النشاط يخصم :- مصرفات عمومية وإدارية		٦٢ ٧٣٣ ٢٠٩
(٣ ٥٩٧ ٦٥٤) (١ ٣٢٤ ٠٩٣) (٣٣٩ ٩٧٥) (١٦٩ ٢٧٨)	أجور وما في حكمها مصرفات سلعية وخدمية رواتب مقطوعة وبدلات حضور أعضاء مجلس الإدارة اهلاكات الأصول الثابتة مصرفات تمويل	(٤ ٧١٠ ٧٩٠) (٢ ٧٨٠ ١٣٨) (٤٠٤ ٠٩١) (١٣٦ ٦١٨) (٩٨٧ ٤١٧)	
(٥ ٤٣١ ٠٠٠)	إجمالي المصروفات		(٩ ٠١٩ ٠٥٤)
٤٢ ٨٤٧ ١٧٦	يضاف :		٥٣ ٧١٤ ١٥٥
٤٥٨ ١٦٦	فوائد دائنة	٤٦٧ ٢٧٣	
١ ٦٥٨ ٠٢٦	أرباح استثمارات إيرادات أخرى	— ٤٠٢ ٢٧٦	
٢ ١١٦ ١٩٢			٨٦٩ ٥٤٩
٤٤ ٩٦٣ ٣٦٨ (١٠ ١١٦ ٧٥٥) (٨٧١٠)	صافي أرباح الفترة قبل الضريبة ضريبة الدخل ضريبة مؤجلة		٥٤ ٥٨٣ ٧٠٤ (١٢ ٢٨١ ٣٣٥) (٧ ٠٨٥)
٣٤ ٨٣٧ ٩٠٣	صافي أرباح الفترة		٤٢ ٢٩٥ ٢٨٤
٠,١٣	نصيب السهم في الأرباح		٠,١٦

رئيس مجلس الإدارة

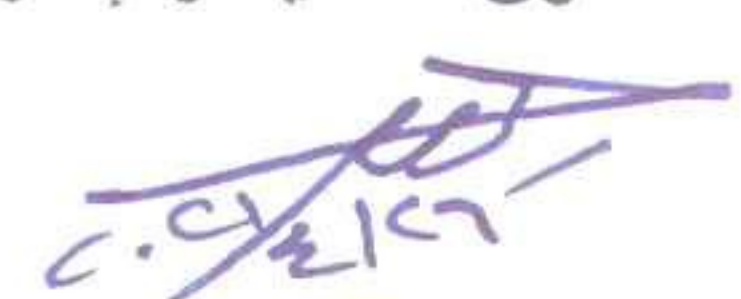
والعضو المنتدب



" مهندسة / مشيرة كمال المغربي "

نائب رئيس مجلس الإدارة

للشئون المالية والإدارية



" دكتور / أحمد حسين محمود "

قائمة الدخل الشامل

عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢١/٣/٣١

٢٠٢٠/٣/٣١	٢٠٢١/٣/٣١	البيان
————— ٣٤ ٨٣٧ ٩٠٣	————— ٤٢ ٢٩٥ ٢٨٤	أرباح الفترة
—————	—————	الدخل الشامل الأخر
—————	—————	عناصر الدخل الشامل الأخرى
—————	—————	ضريبة الدخل المتعلقة بعناصر الدخل الشامل الأخرى
—————	—————	مجموع الدخل الشامل الأخر عن الفترة بعد خصم الضريبة
٣٤ ٨٣٧ ٩٠٣	٤٢ ٢٩٥ ٢٨٤	اجمالي الدخل الشامل عن الفترة

رئيس مجلس الإدارة

والعضو المنتدب



" مهندسة / مشيرة كمال المغربي "

نائب رئيس مجلس الإدارة

للشؤون المالية والإدارية



" دكتور / أحمد حسين محمود "

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية

عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢١

٢٠٢٠ مارس ٣١	٢٠٢١ مارس ٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤٤,٩٦٣,٣٦٨	٥٤,٥٨٣,٧٠٤	أنشطة التشغيلية
١٦٩,٢٧٨	١٣٦,٦١٨	صافي أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل
٤٥,١٣٢,٦٤٦	٥٤,٧٢٠,٣٢٢	إهلاك الأصول الثابتة
		أرباح التشغيل قبل التغير في الأصول والالتزامات المتداولة
٢,٤٠٦,١٤٩	(١,٦٠٢,٧٤٠)	التغير في المشروعات الجاهزة
(٨,٠٧٩,٤٩٤)	(٣,٨٦٦,٣١٩)	التغير في أعمال تحت التنفيذ
—	—	التغير في مخزون أرض مدينة زهراء المعادي
٦,٦٢٠,٤٠٠	٨,٦٨٠,٢٣٩	التغير في مخزون أرض الشيخ زايد
—	٣,١٥٨,٩٨٦	التغير في مخزون أرض هليوبوليس الجديدة
(١٢٤,٦٤١)	(٨٢,٩٨٠)	التغير في المخزون - مهمات مياه وكهرباء
٣١,٨٩٥,١٦٤	٤٨,١٠٢,٢٧٦	التغير في مدينو أقساط أراضي ووحدات سكنية
١٨,٠٩٧,٦٠٢	١٥,٥١٢,٢٨٦	التغير في أوراق القبض
٣٧,٢١٠	٧٢,٢٥٩	التغير في الإيرادات المستحقة
(٩٤٧,٧٧٢)	٤٠٦,٤٨٣	التغير في مصروفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
(٤,٥١٨,٩٦٧)	(٣٦,١٧٤,٥٢٩)	التغير في مقدمات أراضي ووحدات
(٢,٦٣٤,٩٥٣)	(٢,٩٧٠,٠٣٧)	التغير في أقساط محصلة مقدما ووحدات سكنية وأراضي
(١,٩٠٩,٣٩٥)	(٨٦,٥٠٣)	التغير في مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
(٢٤,٠٦٨,٤٦٧)	(٣٣,٠٢٨,٣٣٠)	التغير في أقساط أرض هليوبوليس الجديدة
—	—	التغير في التزامات المرافق العامة
(٢,٠٩٥,٥٩٨)	(١٥,٠٣٢,٧٤٥)	التغير في أرباح وفوائد التقسيط
٧٦,١٨٤,٥٩٠	١١٨,٨٠٠,٠٠٠	التغير في دائنو التوزيعات
١٣٥,٩٩٤,٤٧٤	١٥٦,٦٠٨,٦٦٨	التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
—	—	ضرائب مسددة
١٣٥,٩٩٤,٤٧٤	١٥٦,٦٠٨,٦٦٨	صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(١٠,٥٠٠)	(٤٠,١٥١)	مدفوعات لشراء أصول ثابتة
—	—	التغير في استثمارات مالية
(١٠,٥٠٠)	(٤٠,١٥١)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
—	(١٦,٩٥٣,٥٣٣)	التغير في السحب على المكشوف
(١٢٩,٤٣٨,٨٦٧)	(١٥٤,٣٨٣,٣٦٤)	توزيعات الأرباح المدفوعة
(١٢٩,٤٣٨,٨٦٧)	(١٧١,٣٣٦,٨٩٧)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية
٦,٥٤٥,١٠٧	(١٤,٧٦٨,٣٨٠)	الزيادة في النقدية بالبنوك والخزينة - خلال الفترة
٨,٦٩٠,٦١٢	٢١,٨٤٥,٧٢٨	النقدية بالبنوك والخزينة - أول السنة
١٥,٢٣٥,٧١٩	٧,٠٧٧,٣٤٨	النقدية بالبنوك والخزينة - آخر الفترة

٢٠٢١/٣/٣١

شركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية
عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢١

الإجمالي	صافي أرباح الفترة	أرباح مرحله	احتياطيات أخرى	احتياطي قانوني	رأس المال والمحتجز للزيادة	
					جنيه مصري	جنيه مصري
٨٩٤,٢٢٥,٦٥٠	١٧٧,٠٨١,٢٨٥	٤٨٣,٩٦٧,٤٥١	٣٨,١٧٦,٦٨٦	٦٣,٠٠٠,٢٢٨	١٣٢,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠
٢,٩٩٩,٧٧٢	(١٧٧,٠٨١,٢٨٥)	١٧٧,٠٨١,٢٨٥	-	٢,٩٩٩,٧٧٢	-	المحول إلى الاحتياطي القانوني الأرباح المرحله
(٢٦٤,٤٣٨,٦٣٩)	-	(٢٦٤,٤٣٨,٦٣٩)	-	-	-	توزيعات ومبالغ منصرفه عن عام ٢٠١٩
١٣٢,٠٠٠,٠٠٠	-	-	-	-	١٣٢,٠٠٠,٠٠٠	مبالغ محتجزة لزيادة رأس المال
٣٤,٨٣٧,٩٠٣	٣٤,٨٣٧,٩٠٣	-	-	-	-	صافي أرباح الفترة
٧٩٩,٦٢٤,٦٨٦	٣٤,٨٣٧,٩٠٣	٣٩٦,٦١٠,٠٩٧	٣٨,١٧٦,٦٨٦	٦٦,٠٠٠,٠٠٠	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٠
٩٧٧,٨٨٠,٣٣٣	٢١٣,٠٩٣,٥٤٩	٣٩٦,٦١٠,٠٩٨	٣٨,١٧٦,٦٨٦	٦٦,٠٠٠,٠٠٠	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١
-	(٢١٣,٠٩٣,٥٤٩)	٢٠٢,٤٣٨,٨٧٢	-	١٠,٦٥٤,٦٧٧	-	المحول إلى الاحتياطي القانوني الأرباح المرحله
(١٠٤,٣٨٣,٣٦٤)	-	(١٠٤,٣٨٣,٣٦٤)	-	-	-	توزيعات عن عام ٢٠٢٠
-	-	-	-	-	-	زيادة رأس المال المصدر
٤٢,٢٩٥,٢٨٤	٤٢,٢٩٥,٢٨٤	-	-	-	-	صافي أرباح الفترة
٨٦٥,٧٩٢,٢٥٣	٤٢,٢٩٥,٢٨٤	٤٤٤,٦٦٥,٦٠٦	٣٨,١٧٦,٦٨٦	٧٦,٦٥٤,٦٧٧	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢١



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 ، القوانين 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 الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢١ خلال اجتماع مجلس ادارة الشركة المنعقد بتاريخ ٢٨ أبريل 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):

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)

طبقاً لمتطلبات المعيار الجديد يتم تبويب الأصول المالية على أساس قياسها اللاحق إما بالتكلفة المستهلكة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، وذلك طبقاً لنموذج أعمال المنشأة لإدارة الأصول المالية وخصائص التدفق النقدي التعاقدية 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 الآخر منذ لحظة الاعتراف الأولي 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.

وسيتم دراسة مدى تأثير المعيار على القوائم المالية للشركة واطهار الاثر ان وجد في
٢٠٢١/١٢/٣١

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

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

٢٠٢١

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

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 و يجب تطبيقه على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢١، ويسمح بالتطبيق المبكر. وسيتم دراسة مدي تأثير المعيار علي القوائم المالية للشركة واطهار الاثر ان وجد في ٢٠٢١/١٢/٣١

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. وسيتم دراسة مدي تأثير المعيار علي القوائم المالية للشركة واطهار الاثر ان وجد في ٢٠٢١/١٢/٣١

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

يتطلب من المنشأة تقديم الإفصاحات 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 "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. ويجب تطبيق هذا المعيار بأثر رجعي.

وسيتم دراسة مدي تأثير المعيار علي القوائم المالية للشركة واطهار الاثر ان وجد في

٢٠٢١/١٢/٣١

٤٨

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

تم الغاء 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) "مزاييا العاملين" وسيتم دراسة مدي تأثير المعيار علي القوائم المالية للشركة واطهار الاثر ان وجد في ٢٠٢١/١٢/٣١

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

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

تاريخ السريان

يسري المعيار رقم (٣٨) "مزاييا العاملين" المعدل ٢٠١٩، على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد أول يناير ٢٠٢١، ويسمح بالتطبيق المبكر. وسيتم دراسة مدي تأثير المعيار علي القوائم المالية للشركة واطهار الاثر ان وجد في ٢٠٢١/١٢/٣١

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 الاعمال"
- معيار المحاسبة المصري رقم (٣٠) "القوائم المالية الدورية"



- معيار المحاسبة المصري رقم (٤٤) "الإفصاح عن الحصص في المنشآت الأخرى"

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

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. وسيتم دراسة مدى تأثير المعيار على القوائم المالية للشركة واطهار الاثر ان وجد في ٢٠٢١/١٢/٣١

٢-٢ التغييرات في السياسات المحاسبية

السياسات المحاسبية المطبقة هذا العام هي تلك المطبقة في العام السابق.

٣-٢ 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 او 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 قادرا على التشغيل بالطريقة التي حددتها الإدارة ، ويتم حساب الإهلاك بإتباع طريقة القسط الثابت طبقا 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 أضحل . 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 .

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 للبيع .

٧-٢ مخزون أرض مدينة زهراء المعادي

تتمثل تكلفة أرض مدينة زهراء المعادي في قيمة شراء الأراضي المتعلقة بتجهيزها حتى تكون جاهزة للبيع بالتكلفة الفعلية وتظهر بالقوائم المالية بالصافي بعد خصم تكلفة الأراضي المباعة .

٢٠٢١

٢ - أهم السياسات المحاسبية (تابع)

٨-٢ مدينو أقساط أراضي ووحدات سكنية مستحقة وأوراق القبض والمدينون والأرصدة المدينة الأخرى

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

٩-٢ الاستثمارات طويلة الأجل في سندات الإسكان

يتم تقييم الاستثمارات طويلة الأجل في سندات الإسكان بالتكلفة التاريخية ويتم تخفيض القيمة الدفترية لإثبات أي انخفاض غير مؤقت في قيمة كل استثمار على حده.

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 خارجاً للموارد الاقتصادية لتسوية الالتزام ، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق لمبلغ الالتزام ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ كل مركز مالي وتحديثها 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 مالي بتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن يكون أصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية قد اضمحل . ويعتبر أصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية قد اضمحل 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 مالي أو مجموعة من الأصول المالية والتي يمكن تقديرها بشكل يعتمد عليه.

اضمحلال قيمة الأصول غير المالية

تقوم الشركة بشكل دوري في تاريخ كل مركز مالي ، تقوم الشركة بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل قد اضمحل . 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 .

يتم إثبات فوائد سندات الإسكان عند استحقاقها ، وتدرج الفوائد الخاصة بها ضمن بنود قائمة الأرباح أو الخسائر .

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، يجب 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 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 مارس ٢٠٢١

٣ - أصول ثابتة - بالصافي

الإجمالي	أثاث ومعدات مكاتب	وسائل نقل وانتقال	مباني (مقر الشركة ومبنى الشرطة والمطافئ والمسجد)	أرض (مقر الشركة ومبنى الشرطة والمطافئ والمسجد)	التكلفة
٨,٤١٨,٣٥٩	١,٩٣٣,٠٥٥	٤,٤٨٣,٥٢٢	١,٧٢٧,٠٣٤	٢٧٤,٧٤٨	١ يناير ٢٠٢١
٤٠,١٥١	٤٠,١٥١	-	-	-	الإضافات
٨,٤٥٨,٥١٠	١,٩٧٣,٢٠٦	٤,٤٨٣,٥٢٢	١,٧٢٧,٠٣٤	٢٧٤,٧٤٨	٣١ مارس ٢٠٢١
(٥,٧٧٦,٧٢٢)	(١,٣٦١,٩٠٤)	(٣,٣٩٥,٤٠٨)	(١,٠١٩,٤١٠)	-	مجمع الإهلاك
(١٣٦,٦١٨)	(٢٢,٧٤٤)	(١٠٥,٧٥٠)	(٨,١٢٤)	-	١ يناير ٢٠٢١
(٥,٩١٣,٣٤٠)	(١,٣٨٤,٦٤٨)	(٣,٥٠١,١٥٨)	(١,٠٢٧,٥٣٤)	-	إهلاك الفترة
٢,٥٤٥,١٧٠	٥٨٨,٥٥٨	٩٨٢,٣٦٤	٦٩٩,٥٠٠	٢٧٤,٧٤٨	٣١ مارس ٢٠٢١
٢,٦٤١,٦٣٧	٥٧١,١٥١	١,٠٨٨,١١٤	٧٠٧,٦٢٤	٢٧٤,٧٤٨	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

تتضمن الأصول الثابتة في ٣١ مارس ٢٠٢١ أصول مهلكة دفترياً بالكامل ومازالت صالحة للاستخدام وكانت تكلفة اقتناء هذه الأصول كما يلي :

الأصل	التكلفة
مباني	١٠٢,٢٤٠
وسائل نقل وانتقال	١,٢٥٣,٥٢٢
أثاث ومعدات مكاتب	٨٣٧,٥٤٢
	<u>٢,١٩٣,٣٠٤</u>



شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

كما في ٣١ مارس ٢٠٢١

٤ - أعمال تحت التنفيذ

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ مارس ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٨٣,٥٨٩,١٤٢	٨٥,٦٠٩,٤٧٢	أعمال مرافق
٢٣,١٤٣,١٠١	٢٣,١٤٣,١٠١	أرض مشروعات الشركة
١٤,٠٠٦,٦١٤	١٤,٢٩٣,٢٥٢	الأشطر من الأول حتى الرابع عشر
٧٢,٥٥٠	٧٢,٥٥٠	السوق التجاري بالأشطر الأول
١,٤٩٦,٩٦١	-	مشروع الشيخ زايد
١٢٤,٠٩٦,٠٩٣	١٢٧,٨٩٩,٩٢٦	إسكان الشطر السابع
٧٤٧,٥٢١	-	إسكان الشطر العاشر
<u>٢٤٧,١٥١,٩٨٢</u>	<u>٢٥١,٠١٨,٣٠١</u>	

٥ - استثمارات مالية .

يتمثل رصيد الاستثمارات المالية المتاحة للبيع البالغ ٢٤,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري كما في ٣١ مارس ٢٠٢١ في قيمة مساهمة الشركة في رأس مال شركة النصر للتطوير العقاري (شركة مساهمة مصرية) بما يعادل ١٠% من رأس المال .

قررت الجمعية العامة لشركة النصر للتطوير العقاري خلال سبتمبر ٢٠٢٠ توزيعات ارباح للمساهمين بنسبة ١٠% من رأس المال المدفوع وتبلغ حصة شركتنا ٢,٤ مليون جنيه توزع علي دفعتين متساويتين تم تحصيل الدفعة الاولى خلال ديسمبر ٢٠٢٠ والدفعة الثانية تستحق مارس ٢٠٢١ .

* مشروع الشيخ زايد وعقد المشاركة مع شركة بريميرا للاستثمار العقاري

قامت الشركة بتاريخ ٢٠١٤/٣/١٣ بشراء قطعة ارض بمدينة الشيخ زايد لإنشاء مشروع فيلات علي مساحة ٧٦,٢٥ فدان وتم سداد كامل الثمن لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة . وافق مجلس ادارة الشركة بتاريخ ٢٠١٥/١٢/١٠ علي مشاركة شركة بريميرا للاستثمار العقاري في تطوير المشروع المزمع أقامته بإيرادات تقديرية ٢ مليار جنيه علي ان توزع الإيرادات بواقع ٦٠% لشركتنا ٤٠% للمطور .

٦ - مشروعات جاهزة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ مارس ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٣٧,٠٥٦,٤٥٣	١٣٨,٣٤٩,٤٧٢	المرافق العامة (إيضاح ١٣)
١,٨٤١,١٤٢	٢,١٥٠,٨٦٣	إسكان الشطر العاشر
١,٩٩٢,٤١٥	١,٩٩٢,٤١٥	سور القوات المسلحة
<u>١٤٠,٨٩٠,٠١٠</u>	<u>١٤٢,٤٩٢,٧٥٠</u>	



شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

كما في ٣١ مارس ٢٠٢١

٧ - مخزون - مهمات مياه وكهرباء

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ مارس ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٠١,٨٠٣	١٠١,٨٠٣	مهمات مياه
١١,١٣١,٤٩٨	١١,٢١٤,٤٧٨	مهمات كهرباء
<u>١١,٢٣٣,٣٠١</u>	<u>١١,٣١٦,٢٨١</u>	

٨ - مدينو أقساط أراضي ووحدات سكنية

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

التغير	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ مارس ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
(٤,٨٢٦,٥٩٥)	١٦٨,٠٩٩,٧٠١	١٦٣,٢٧٣,١٠٦	أراضي
٣٥,٩٠٥	٦٥٦,٠٦٦,٧٢٥	٦٥٦,١٠٢,٦٣٠	وحدات سكنية
(١٦١,٢٥٠)	١,٣٧٨,٦٨٤	١,٢١٧,٤٣٤	السوق التجاري ومجمع الحرفيين
<u>(٤,٩٥١,٩٤٠)</u>	<u>٨٢٥,٥٤٥,١١٠</u>	<u>٨٢٠,٥٩٣,١٧٠</u>	

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

التغير	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ مارس ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
(١,٢١٧,٢٠٥)	١٠٣,٣٢٧,٤٣٦	١٠٢,١١٠,٢٣١	أراضي
(٤١,٩٣٦,١٨٨)	٣١٥,٧٣٨,٠٨٤	٢٧٣,٨٠١,٨٩٦	وحدات
٣,٠٥٧	٩٥٨,٧٢٤	٩٦١,٧٨١	السوق التجاري ومجمع الحرفيين
<u>(٤٣,١٥٠,٣٣٦)</u>	<u>٤٢٠,٠٢٤,٢٤٤</u>	<u>٣٧٦,٨٧٣,٩٠٨</u>	
			إجمالي التغير
-	(٢٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٢٠,٠٠٠,٠٠٠)	يخصم الانخفاض في قيمة مدينو
<u>(٤٣,١٥٠,٣٣٦)</u>	<u>٤٠٠,٠٢٤,٢٤٤</u>	<u>٣٥٦,٨٧٣,٩٠٨</u>	أقساط أراضي ووحدات سكنية
<u>(٤٨,١٠٢,٢٧٦)</u>			

٩ - إيرادات مستحقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ مارس ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦,٩٦٦,٩٦٧	٦,٩٦٦,٩٦٧	فوائد تأخير مستحقة
٧٢,٢٥٩	-	فوائد ودائع مستحقة
<u>٧,٠٣٩,٢٢٦</u>	<u>٦,٩٦٦,٩٦٧</u>	

٢٠٢١/٣/٣١

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

كما في ٣١ مارس ٢٠٢١

١٠ - مصروفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ مارس ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٩٢,٥٨٧	٦٤٠	مصروفات مدفوعة مقدما
٦١٦,٠٠٨	٦١٦,٠٠٨	تأمينات خطابات ضمان
-	-	دفعات مقدمة
٤,٤٤٨,٥٨٤	٤,١٣٤,٠٤٨	مدينون متنوعون
٢٣٢,١٢٢	٢٣٢,١٢٢	تأمينات لدى الغير
<u>٥,٣٨٩,٣٠١</u>	<u>٤,٩٨٢,٨١٨</u>	

١١ - نقدية بالبنوك

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ مارس ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥,٥٣٠,١٣٢	٩٠١,٥٣٦	حسابات جارية
١٦,٣١٥,٥٩٦	٦,١٧٥,٨١٢	ودائع لأجل
<u>٢١,٨٤٥,٧٢٨</u>	<u>٧,٠٧٧,٣٤٨</u>	

١٢ - رأس المال

حدد رأس مال الشركة المرخص به بمبلغ ٣٠٠ مليون جنيه مصري وبلغ رأس المال المصدر والمدفوع ١٣٢ مليون جنيه مصري موزعا على ١٣٢ مليون سهم قيمة كل سهم ١ جنيه مصري منها ٥٠٨٧٨٤١ سهم مسددة بالدولار الأمريكي (بنسبة ٣,٨٥%) .

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 كالتالي :

قبل الزيادة

القيمة	عدد الأسهم	نسبة المساهمة	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٧٨,٥٧٤,٣٢٠	٧٨,٥٧٤,٣٢٠	%٥٩,٥٢٦	شركة المعادي للتنمية والتعمير
٢٦,٨٤٠,٨٨٠	٢٦,٨٤٠,٨٨٠	%٢٠,٣٣٤	بنك الاستثمار العربي
٨,٣٧٦,٧٢٠	٨,٣٧٦,٧٢٠	%٦,٣٤٦	شركة النصر للإسكان والتعمير
٨,٣٣٧,١٢٠	٨,٣٣٧,١٢٠	%٦,٣١٦	شركة المعمورة للتعمير والتنمية السياحية
٩,٨٧٠,٩٦٠	٩,٨٧٠,٩٦٠	%٧,٤٧٨	مساهمون آخرون
<u>١٣٢,٠٠٠,٠٠٠</u>	<u>١٣٢,٠٠٠,٠٠٠</u>	<u>%١٠٠</u>	

بعد الزيادة

القيمة	عدد الأسهم	نسبة المساهمة	
جنيه مصري	جنيه مصري		
١٤٢,٦٣٧,٨١٠	١٤٢,٦٣٧,٨١٠	%٥٤,٠٢٩	شركة المعادي للتنمية والتعمير
٥٣,٦٨١,٧٥٨	٥٣,٦٨١,٧٥٨	%٢٠,٣٣٤	بنك الاستثمار العربي
١٦,٧٥٣,٤٣٨	١٦,٧٥٣,٤٣٨	%٦,٣٤٦	شركة النصر للإسكان والتعمير
١٦,٦٧٤,٢٣٨	١٦,٦٧٤,٢٣٨	%٦,٣١٦	شركة المعمورة للتعمير والتنمية السياحية
٣٤,٢٥٢,٧٥٦	٣٤,٢٥٢,٧٥٦	%١٢,٩٧٥	مساهمون آخرون
<u>٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠</u>	<u>٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠</u>	<u>%١٠٠</u>	

٢٦٤٨

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

كما في ٣١ مارس ٢٠٢١

١٣ - احتياطات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ مارس ٢٠٢١	
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 في ٣١ مارس ٢٠٢١ مبلغ ٨٦,٦٠٠,١٤٩ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ٨٦,٦٠٠,١٤٩ جنيه مصري) يقابلها تكاليف منصرفه فعلياً على المرافق بمبلغ ١٣٨,٣٤٩,٤٧٢ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ١٣٧,٠٥٦,٤٥٣ جنيه مصري) مدرجة ضمن بند المشروعات الجاهزة (إيضاح ٤)، وجدير بالذكر أنه يتم تحديد تكلفة سعر المتر من الأراضي القابلة للبيع بمدينة زهراء المعادي بناءً على دراسة جدوى اقتصادية تم تحديثها خلال الفترة في ٢٠٢٠.

١٥ - ضريبة الدخل المؤجلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ مارس ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
(٢٨٣,٤٠٣)	(٢٩٠,٤٨٨)	الضريبة التي ينشأ عنه التزام
<u>(٢٨٣,٤٠٣)</u>	<u>(٢٩٠,٤٨٨)</u>	

١٦ - مخصصات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ مارس ٢٠٢١	
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 المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

كما في ٣١ مارس ٢٠٢١

١٧ - مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ مارس ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٨,٤٦٧,٥٥٢	٧,٧٠٨,٩٢١	دائنون متنوعون
٩٢,٣٣٩	٩٢,٣٣٩	تأمينات الأعمال
١,٤٣٨,٨٨٠	١,٤٣٨,٨٨٠	التأمينات النهائية
١٧٠,٠٠٠	١٢٠,٠٠٠	تأمينات أخرى
١٠,١٦٨,٧٧١	٩,٣٦٠,١٤٠	دائنون متنوعون
		أرصدة دائنة أخرى
٢١٦,٧٢٣	٨٨٠,٥١٤	مستحقات العاملين
-	-	الهيئة العامة لمرفق مياه القاهرة الكبرى
٨,٨٦٠,٢٤٧	٨,٩١٨,٥٨٣	أرصدة دائنة متنوعة
٩,٠٧٦,٩٧٠	٩,٧٩٩,٠٩٧	
١٩,٢٤٥,٧٤١	١٩,١٥٩,٢٣٧	

١٨ - أرباح وفوائد التقسيط المؤجلة

أ - أرباح وفوائد مستحقة خلال سنة

التغير	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ مارس ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
(٧,٠٤٩,٦١٠)	٨٦,٢١٩,٦١٩	٧٩,١٧٠,٠٠٩	الأراضي
(١,٨٦٠,٠٦٨)	١٥٠,٨٣٤,١٠٤	١٤٨,٩٧٤,٠٣٦	الوحدات
(٢٨,٣٢٨)	٣٨٨,٨٨٥	٣٦٠,٥٥٧	السوق التجاري ومجمع الحرفيين
(٨,٩٣٨,٠٠٦)	٢٣٧,٤٤٢,٦٠٨	٢٢٨,٥٠٤,٦٠٢	

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

التغير	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ مارس ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
(٤,٤٥٩,٢٦٨)	١٥٨,٩٣١,٠٠٢	١٥٤,٤٧١,٧٣٤	الأراضي
(١,٥١١,٦٦٢)	٥٢٦,٩٦٧,١٣٣	٥٢٥,٤٥٥,٤٧١	الوحدات
(١٢٣,٨٠٩)	١,١٠٨,٠١٣	٩٨٤,٢٠٤	السوق التجاري ومجمع الحرفيين
(٦,٠٩٤,٧٣٩)	٦٨٧,٠٠٦,١٤٨	٦٨٠,٩١١,٤٠٩	
(١٥,٠٣٢,٧٤٥)			إجمالي التغير



شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

كما في ٣١ مارس ٢٠٢١

١٩- مصروفات عمومية وإدارية

٣١ مارس ٢٠٢٠	٣١ مارس ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٠٥,٨٣٦	١٠٤,٩٣١	تأمين وتراخيص
١٢٠,٠٠٠	١٠٥,٦٠٠	دعاية ونشر و اعلان
٢٥٢,٩٣٢	٤١٠,٤٠٧	رسوم واشتراكات
٢٨٣,٠٠٠	١٧٠,٠٠٠	أتعاب مهنية واستشارية
٢٨,٣٠٤	٥٠,٠٥٨	أدوات كتابية ومطبوعات
١٣,٤٨٠	٦٨,٦٠٠	ضيافة واستقبال
٩٥,٦٠٧	٧٧,٢٥٥	تشغيل وسائل نقل
٧٨,٤٣٠	١٣٨,٩٣٦	صيانة وإصلاحات
٤٣,١٤٢	٣٨,٩٦٢	مياه وكهرباء وهاتف
٧٨,٣٩٩	-	تبرعات
٥٣,٠٧٣	-	رسوم قضائية
٧٨,٨٠٢	٩٩,٨٢٠	مصروفات بنكية
٤٨,٠٧٦	٣٢,٦٥٩	خصم مسموح به
١٣,٢٤٣	١٧,١٠٠	حراسة
٣١,٧٦٩	١,٤٦٥,٨١٠	اخرى
١,٣٢٤,٠٩٣	٢,٧٨٠,١٣٨	

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.

١٤٨

أرصدة العملاء وأوراق القبض

ينشأ خطر الائتمان بناء على سياسة واجراءات وانظمة رقابة الشركة المتعلقة بإدارة المخاطر. القوة الائتمانية للعميل يتم قياسها بناء على بطاقة أداء انتماني 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. وتحد الشركة من تعرضها لمخاطر الائتمان عن طريق إيداع أرصدة لدى بنوك دولية فقط أو بنوك محلية ذات سمعة جيدة. ولا تتوقع الإدارة وفقا 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 الى أخرى على ألا تتعدى المدة الفاصلة عام واحد.

يعرض الجدول التالي مدى تأثير تغير محتمل مقبول في أسعار الفائدة في ظل بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة على أرباح الشركة قبل الخضوع للضريبة (عن طريق التأثير على القروض ذات سعر الفائدة المعوم).

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.

٢١ - الموقف الضريبي

تم حساب ضريبة الدخل في ٣١ مارس ٢٠٢١ بمبلغ ١٢,٢٨١,٣٣٥ جنية.

الضريبة علي أرباح الأشخاص الاعتبارية

- السنوات حتى ٢٠١٦ تم الانتهاء منها وسداد الضريبة المستحقة عنها.
- لم يتم فحص دفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠١٧ حتى ٢٠٢٠
- بلغ رصيد مخصص الضرائب في ٣١ مارس ٢٠٢١ مبلغ ٤٦,٢٣١ جنية 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 إلي اتفاق بلجنة الطعن .
- لم يتم فحص دفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠٠٨ حتى عام ٢٠٢٠ .

الخصم تحت حساب الضريبة

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

ضريبة الدمغة

- بالنسبة للأعوام 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 ٢٠٢٠ .

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

كما في ٣١ مارس ٢٠٢١

٢٢ - نصيب السهم في الأرباح

تحسب المبالغ الأساسية لربحية السهم بقسمة صافي ربح الفترة المنسوب إلى حملة الأسهم العادية في الشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال العام . ويتم حساب نصيب السهم في الأرباح بعد خصم حصة العاملين ومجلس الإدارة التي تحسب بطريقة تقديرية للوصول إلى نصيب المساهمين في الأرباح .

٣١ مارس ٢٠٢٠	٣١ مارس ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٤,٨٣٧,٩٠٣	٤٢,٢٩٥,٢٨٤	صافي ربح الفترة
(١,٣٩٥,٠٣٨)	(١,٩٣٣,٨٣٤)	نصيب أعضاء مجلس الإدارة في توزيع الأرباح
(٣,٤٨٣,٧٩٠)	(٤,٢٢٩,٥٢٨)	نصيب العاملين في توزيع الأرباح المقدر
٢٩,٩٥٩,٠٧٥	٣٦,١٣١,٩٢٢	صافي الأرباح القابلة للتوزيع
٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح للأسهم العادية القائمة
٠,١١	٠,١٤	نصيب السهم في الأرباح

