



السيدة الاستاذة / هبة الله الصيرفي

مساعد رئيس البورصة المصرية

تحية طيبة .. وبعـد

أتشرف بأن ارفق مع هذا تقرير الفحص المعتمد من السيد مراقب حسابات الشركة عن القوائم المالية للشركة في ٣١ / ٣ / ٢٠٢١.

واذ نشكر حسن تعاونكم .

نرجو ان تتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

مدير علاقات المستثمرين

كريم ابو عيش

تحرير في ٢٠٢١/٦/١٥

" استاذ / كريم ابو عيش "



شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير

(شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية الدورية وتقرير الفحص المحدود

عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢١

الصفحة	جدول المحتويات
٢	تقرير الفحص المحدود
٣	قائمة المركز المالي الدورية
٤	قائمة الدخل (الأرباح أو الخسائر) الدورية
٥	قائمة الدخل الشامل الدورية
٦	قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية
٧	قائمة التدفقات النقدية الدورية
٢٥-٨	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية

## تقرير فحص محدود للقوائم المالية الدورية إلى السادة/ أعضاء مجلس إدارة شركة زهراء المعادى للإستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية) حول مراجعة القوائم المالية الدورية

### المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي الدورية المرفق لشركة زهراء المعادى للإستثمار والتعمير - شركة مساهمة مصرية - ("الشركة") كما في ٣١ مارس ٢٠٢١ والقوائم الدورية للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية وللتدفقات النقدية المتعلقة بها لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢١، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى. والإدارة 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 لمنشأة والمؤدي بمعرفة مراقب حساباتها". ويشمل الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية عمل استفسارات بصورة أساسية من أشخاص مسئولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات تحليلية، وغيرها من إجراءات الفحص المحدود. ويقل الفحص المحدود جوهرياً في نطاقه عن عملية مراجعة تتم طبقاً لمعايير المراجعة المصرية، وبالتالي لا يمكننا الحصول على تأكيد بأننا سنصبح على دراية بجميع الأمور الهامة التي قد يتم إكتشافها في عملية مراجعة، وعليه فنحن لا نبدي رأي مراجعة على هذه القوائم المالية.

### أساس إبداء استنتاج المتحفظ

كما هو موضح تفصيلاً بالإيضاح رقم (٢/١٢) وإيضاح رقم (١٧)، فإن الشركة لم تقم بتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم ٤٨ (الإيراد من العقود مع العملاء) وقد أفادت إدارة الشركة بأنه جارى دراسة الأثار المالية المترتبة على تطبيق هذا المعيار ومدى تأثيره على القوائم المالية للشركة واجراء التعديلات اللازمة، ان وجدت.

### الاستنتاج المتحفظ

وفي ضوء فحصنا المحدود، وباستثناء ما جاء في الفقرة السابقة، لم ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المرفقة ليست معده في جميع جوانبها الهامة طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.



أشرف محمد أمرا  
زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية  
زميل جمعية الضرائب المصرية  
سجل المحاسبين والمراجعين رقم (٩٣٨٠)  
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (١٠٢)

القاهرة في : ١٥ يونيو ٢٠٢١

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي  
كما في ٣١ مارس ٢٠٢١

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ مارس ٢٠٢١	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٢,٦٤١,٦٣٧	٢,٥٤٥,١٧٠	(٣)	الأصول غير المتداولة
٨٢٥,٥٤٥,١١٠	٨٢٠,٥٩٣,١٧٠	(١٧)	أصول ثابتة - بالوصافي
٢٤٧,١٥١,٩٨٢	٢٥١,٠١٨,٣٠١	(٤)	مدينو أقساط أراضي و وحدات سكنية مستحقة بعد أكثر من عام
٢٤,٠٠٠,٠٠٠	٢٤,٠٠٠,٠٠٠	(٥)	أعمال تحت التنفيذ
١,٠٩٩,٣٣٨,٧٢٩	١,٠٩٨,١٥٦,٦٤١		استثمارات مالية متاحة للبيع
			إجمالي الأصول غير المتداولة
١,٠٠٧,٨٥٢,٢١٩	٩٩٧,٦٩٨,٧١٤	(٦)	الأصول المتداولة
٤٠٠,٠٢٤,٢٤٤	٣٥٦,٨٧٣,٩٠٨	(٧ ب)	مخزون
٤٧,٩٤٨,٣٧٦	٣٢,٤٣٦,٠٩٠	(٨)	مدينو أقساط أراضي و وحدات سكنية مستحقة خلال عام - بالوصافي
٧,٠٣٩,٢٢٦	٦,٩٦٦,٩٦٧	(٩)	أوراق القبض
٥,٣٨٩,٣٠١	٤,٩٨٢,٨١٨	(١٠)	إيرادات مستحقة
٢١,٨٤٥,٧٢٨	٧,٠٧٧,٣٤٨		مصرفات مدفوعة مقدما و أرصدة مدينة أخرى
١,٤٩٠,٠٩٩,٠٩٤	١,٤٠٦,٠٣٥,٨٤٥		تقديرات بالبنوك
٢,٥٨٩,٤٣٧,٨٢٣	٢,٥٠٤,١٩٢,٤٨٦		إجمالي الأصول المتداولة
			إجمالي الأصول
٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠	(١١)	حقوق الملكية
٦٦,٠٠٠,٠٠٠	٧٦,٦٥٤,٦٧٧		رأس المال المصدر و المكتتب فيه و المدفوع
٣٨,١٧٦,٦٨٦	٣٨,١٧٦,٦٨٦	(١٢)	احتياطي قانوني
٦٠٩,٧٠٣,٦٤٦	٤٨٦,٩٦٠,٨٩٠		احتياطيات أخرى
٩٧٧,٨٨٠,٣٣٢	٨٦٥,٧٩٢,٢٥٣		أرباح مرحلة
			إجمالي حقوق الملكية
٨٦,٦٠٠,١٤٩	٨٦,٦٠٠,١٤٩	(١٣)	الالتزامات غير المتداولة
٦٨٧,٠٠٦,١٤٨	٦٨٠,٩١١,٤٠٩	(١٧ ب)	التزامات مرافق عامة
٢٦٦,٧٥١,٠١٠	٢٣٦,٧١٢,٤٣٥		أرباح و فوائد التقسيط المؤجلة تستحق بعد أكثر من عام
٢٨٣,٤٠٣	٢٩٠,٤٨٨	(١٤)	أقساط أرض هليوبوليس الجديدة تستحق بعد أكثر من عام
١,٠٤٠,٦٤٠,٧١٠	١,٠٠٤,٥١٤,٤٨١		ضريبة الدخل المؤجلة
			إجمالي الالتزامات غير المتداولة
٤,٠٩٣,٣٧٧	٤,٠٩٣,٣٧٧	(١٥)	الالتزامات المتداولة
٤٠,٣٣١,٩٠٤	٢٣,٣٧٨,٣٧١		مخصصات
٦١,٧١٣,٩٠٧	٧٣,٩٩٥,٢٤٢		بنوك سحب على المكشوف
٢٢٧,٣٣٤,٩٨٥	١٨٥,١١٤,١٦٠	(١٦)	ضريبة الدخل المستحقة
٢٣٧,٤٤٢,٦٠٨	٢٢٨,٥٠٤,٦٠٢	(١٧ أ)	مصرفات مستحقة و أرصدة دائنة أخرى
-	١١٨,٨٠٠,٠٠٠		الأرباح و فوائد تقسيط تستحق خلال عام
٥٧٠,٩١٦,٧٨١	٦٣٣,٨٨٥,٧٥٢		دائنة توزيعات
١,٦١١,٥٥٧,٤٩١	١,٦٣٨,٤٠٠,٢٣٣		إجمالي الالتزامات المتداولة
٢,٥٨٩,٤٣٧,٨٢٣	٢,٥٠٤,١٩٢,٤٨٦		إجمالي الالتزامات
			إجمالي حقوق الملكية و الالتزامات

الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب



مهندس / محمد أحمد غانم

نائب رئيس مجلس الإدارة  
للشؤون المالية و الادارية



دكتور / أحمد حسين محمود

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٣) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الدورية.

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر

عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢١

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٠ جنيه مصري	لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢١ جنيه مصري	إيضاح
٢٢,٩٠٨,٤٢٤	٢٦,٨٦٩,٨٦٥	
(١٣,١٣٦,٢٠٠)	(١٦,٦٦٩,٥٠٠)	
٩,٧٧٢,٢٢٤	١٠,٢٠٠,٣٦٥	
٤,٨٨٧,٥٩٣	١٢,٧٠٥,٤٨١	
٣٣,٤٧٤,٤٨٠	٣٩,٦٧٥,٢٢٦	
١٤٣,٨٧٩	١٥٢,١٣٧	
٤٨,٢٧٨,١٧٦	٦٢,٧٣٣,٢٠٩	
(٣,٥٩٧,٦٥٤)	(٤,٧١٠,٧٩٠)	(١٨)
(١,٢٠٤,٠٩٣)	(٢,٦٧٤,٥٣٨)	
(١٢٠,٠٠٠)	(١٠٥,٦٠٠)	
(١٦٩,٢٧٨)	(١٣٦,٦١٨)	
(٣٣٩,٩٧٥)	(٤٠٤,٠٩١)	
-	(٩٨٧,٤١٧)	
(٥,٤٣١,٠٠٠)	(٩,٠١٩,٠٥٤)	
٤٢,٨٤٧,١٧٦	٥٣,٧١٤,١٥٥	
-	-	
٤٥٨,١٦٦	٤٦٧,٢٧٣	
١,٦٥٨,٠٢٦	٤٠٢,٢٧٦	
٤٤,٩٦٣,٣٦٨	٥٤,٥٨٣,٧٠٤	
(١٠,١١٦,٧٥٥)	(١٢,٢٨١,٣٣٥)	
(٨,٧١٠)	(٧,٠٨٥)	
٣٤,٨٢٧,٩٠٣	٤٢,٢٩٥,٢٨٤	
٠,١١	٠,١٣	(٢١)

الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب



مهندس / محمد أحمد غانم

نائب رئيس مجلس الإدارة  
للشؤون المالية والإدارية



دكتور / أحمد حسين محمود

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٣) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الدورية.

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل

عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢١

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٠ جنيه مصري	لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢١ جنيه مصري	
٣٤,٨٣٧,٩٠٣	٤٢,٢٩٥,٢٨٤	أرباح الفترة
-	-	الدخل الشامل الأخر
-	-	عناصر الدخل الشامل الأخرى
-	-	مجموع الدخل الشامل الأخر عن الفترة بعد خصم الضريبة
٣٤,٨٣٧,٩٠٣	٤٢,٢٩٥,٢٨٤	إجمالي الدخل الشامل عن الفترة

الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب



مهندس / محمد أحمد غانم

نائب رئيس مجلس الإدارة  
للشئون المالية والادارية



دكتور / أحمد حسين محمود

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٣) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الدورية.

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

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

	رأس المال	احتياطي قانوني	احتياطيات أخرى	أرباح مرحلة	الإجمالي
	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠	٦٦,٠٠٠,٠٠٠	٣٨,١٧٦,٦٨٦	٦٠٩,٧٠٣,٦٤٧	٩٧٧,٨٨٠,٣٣٣
	-	١٠,٦٥٤,٦٧٧	-	(١٠,٦٥٤,٦٧٧)	-
	-	-	-	(١٥٤,٣٨٣,٣٦٤)	(١٥٤,٣٨٣,٣٦٤)
	-	-	-	-	-
	-	-	-	٤٢,٢٩٥,٢٨٤	٤٢,٢٩٥,٢٨٤
	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠	٧٦,٦٥٤,٦٧٧	٣٨,١٧٦,٦٨٦	٤٨٦,٩٦٠,٨٩٠	٨٦٥,٧٩٢,٢٥٣
	١٣٢,٠٠٠,٠٠٠	٦٣,٠٠٠,٢٢٨	٣٨,١٧٦,٦٨٦	٦٦١,٠٤٨,٧٣٦	٨٩٤,٢٢٥,٦٥٠
	-	٢,٩٩٩,٧٧٢	-	(٢,٩٩٩,٧٧٢)	-
	-	-	-	(٢٦١,٤٣٨,٨٦٧)	(٢٦١,٤٣٨,٨٦٧)
	١٣٢,٠٠٠,٠٠٠	-	-	-	١٣٢,٠٠٠,٠٠٠
	-	-	-	٣٤,٨٣٧,٩٠٣	٣٤,٨٣٧,٩٠٣
	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠	٦٦,٠٠٠,٠٠٠	٣٨,١٧٦,٦٨٦	٤٣١,٤٤٨,٠٠٠	٧٩٩,٦٢٤,٦٨٦

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١  
المحول إلى الاحتياطي القانوني  
توزيعات عن سنة ٢٠٢٠  
زيادة رأس المال  
إجمالي الدخل الشامل للفترة  
الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢١

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠  
المحول إلى الاحتياطي القانوني  
توزيعات عن عام ٢٠١٩  
زيادة رأس المال المصدر  
إجمالي الدخل الشامل للفترة  
الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٠

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٣) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الدورية.



شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية

كما في ٣١ مارس ٢٠٢١

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٠ جنيه مصري	لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢١ 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
٦,٤٩٥,٧٥٩	١١,٧٥٦,٢٤٥	التغير في مخزون
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
(٣٣,١٣١,٧٨٢)	(٧٢,٢٥٩,٣٩٩)	التغير في مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
(٢,٠٩٥,٥٩٨)	(١٥,٠٣٢,٧٤٥)	التغير في أرباح وفوائد التقسيط
-	-	التغير في دائنو التوزيعات
٥٩,٨٠٩,٨٨٤	٣٧,٨٠٨,٦٦٨	التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
-	-	ضرائب مسددة
٥٩,٨٠٩,٨٨٤	٣٧,٨٠٨,٦٦٨	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
(٥٣,٢٥٤,٢٧٧)	(٣٥,٥٨٣,٣٦٤)	توزيعات الأرباح المدفوعة
(٥٣,٢٥٤,٢٧٧)	(٥٢,٥٣٦,٨٩٧)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية
٦,٥٤٥,١٠٧	(١٤,٧٦٨,٣٨٠)	(النقص) 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

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٣) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الدورية.

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 وتنتهي في ٣١ ديسمبر من كل سنة، وقد تم اعتماد القوائم المالية للشركة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢١ خلال اجتماع مجلس إدارة الشركة المنعقد بتاريخ ٢٨ أبريل ٢٠٢١ .

إن نتائج الفترة الدورية المنتهية كما في ٣١ مارس ٢٠٢١ قد لا تعتبر مؤشراً دقيقاً على النتائج المتوقعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر 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 محاسبية 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 لحظة 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 "أ٤٠" و "أ٤٢" إلى "ب٤٢" 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"

لم يتم تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم ٤٨ (الإيراد من العقود مع العملاء) وجرى دراسة الاثار المالية المترتبة على تطبيق هذا المعيار ومدى تأثيره على القوائم المالية للشركة واجراء التعديلات اللازمة، ان وجدت.

يهدف هذا المعيار الي وضع المبادئ التي يجب على المنشأة ان 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

### 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. وسيتم دراسة مدى تأثير المعيار علي القوائم المالية للشركة واظهار 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 مدى تأثير المعيار علي القوائم المالية للشركة واظهار 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.

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

#### تاريخ السريان

يسري المعيار رقم (٤) "قائمة التدفقات النقدية" المعدل ٢٠١٩، على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد أول يناير ٢٠١٩، باستثناء الفقرات "أ٤٠" و "أ٤٢" إلى "ب٤٢" 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 مدى تأثير المعيار علي القوائم المالية للشركة واطهار الاثر ان وجد في ٢٠٢١/١٢/٣١

### 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 الاصول" 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" وسيتم دراسة مدى 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 مزايا العاملين.

### معيار المحاسبة المصري المعدل رقم (٣٨) "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. وسيتم دراسة مدى 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.

بناء 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"

### تاريخ السريان

يسري المعيار رقم (٤٢) "القوائم المالية المجمعة" المعدل ٢٠١٩، على الفترات المالية التي تبدأ في او بعد اول يناير ٢٠٢١، ويسمح بالتطبيق المبكر. كما يتم تطبيق الفقرات الجديدة او المعدلة بالنسبة للمعايير التي تم تعديلها في تاريخ سريان معيار المحاسبة المصري رقم (٤٢) القوائم المالية المجمعة" المعدل ٢٠١٩. وسيتم دراسة مدي تأثير المعيار علي 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 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.

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.

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 .

٢ - أهم السياسات المحاسبية (تابع)

٧-٢ 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 .

٨-٢ 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.

٩-٢ 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 مالي وتحديثها لإظهار أفضل تقدير حالي . وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقد جوهرياً فيجب أن يكون المبلغ المعترف به كمخصص هو القيمة الحالية للإفناق المتوقع المطلوب لتسوية الالتزام .

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

١٠-٢ 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 .



#### ١١-٢ 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 .

#### ١٢-٢ 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.

جارى دراسة الاثار المالية المترتبة على تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم ٤٨ (الإيراد من العقود مع العملاء) ومدى تأثيره على القوائم المالية للشركة عن الفترات التالية واجراء التعديلات اللازمة (ان وجدت).

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.

#### ١٣-٢ التقديرات المحاسبية

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

#### ١٤-٢ الضرائب المؤجلة

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

ويتم الاعتراف بضرريبة 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 بضرريبة 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 .

#### ١٥-٢ 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 .

#### ١٦-٢ 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.

#### ١٧-٢ 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 والمطابق والمسجد)	أرض (مقر الشركة ومبنى الشرطة والمطابق والمسجد)	التكلفة
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
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 دفترية بالكامل ومزالت صالحة للاستخدام وكانت تكلفة اقتناء هذه الأصول كما يلي :

الأصل	التكلفة
مباني	١٠٢,٢٤٠
وسائل نقل و انتقال	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 بالشطر 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 - مخزون

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ مارس ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٤٠,٨٩٠,٠١٠	١٤٢,٤٩٢,٧٥٠	مشروعات وحدات جاهزة *
٨٥٥,٧٢٨,٩٠٨	٨٤٣,٨٨٩,٦٨٣	أراضي **
١١,٢٣٣,٣٠١	١١,٣١٦,٢٨١	مهمات كهرباء ومياه
<u>١,٠٠٧,٨٥٢,٢١٩</u>	<u>٩٩٧,٦٩٨,٧١٤</u>	

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

كما في ٣١ مارس ٢٠٢١

٦ - مخزون (تابع)

مخزون - مشروعات وحدات 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>	

مخزون - اراضي \*\*

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ مارس ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤١,٩٦٥,٤٦٣	٤١,٩٦٥,٤٦٣	ارض مدينة زهراء المعادي
٢٢٧,٤١٦,٠٩٦	٢١٨,٧٣٥,٨٥٧	ارض الشيخ زايد
٥٨٦,٣٤٧,٣٤٩	٥٨٣,١٨٨,٣٦٣	ارض هليوبوليس الجديدة
<u>٨٥٥,٧٢٨,٩٠٨</u>	<u>٨٤٣,٨٨٩,٦٨٣</u>	

٧ - 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
			يخصم الانخفاض في قيمة مدينو
			أقساط أراضي ووحدات سكنية
-	(٢٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٢٠,٠٠٠,٠٠٠)	
<u>(٤٣,١٥٠,٣٣٦)</u>	<u>٤٠٠,٠٢٤,٢٤٤</u>	<u>٣٥٦,٨٧٣,٩٠٨</u>	
<u>(٤٨,١٠٢,٢٧٦)</u>			

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

كما في ٣١ مارس ٢٠٢١

٨ - إيرادات مستحقة

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

٩ - مصروفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى

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

١٠ - نقدية بالبنوك

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

١١ - 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 اجنيه مصري منها ٥٠,٨٧٨٤١ 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 كالآتي :

قبل الزيادة

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

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

كما في ٣١ مارس ٢٠٢١

### ١١ - رأس المال (تابع)

#### بعد الزيادة

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

### ١٢ - احتياطات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ مارس ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	احتياطي عام
٣٧,٦٧٧,١٨٦	٣٧,٦٧٧,١٨٦	احتياطي رأسمالي
٤٩٩,٥٠٠	٤٩٩,٥٠٠	
<u>٣٨,١٧٦,٦٨٦</u>	<u>٣٨,١٧٦,٦٨٦</u>	

### ١٣ - 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.

### ١٤ - ضريبة الدخل المؤجلة

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

### ١٥ - مخصصات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ مارس ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	مخصص مطالبات ومنازعات
٤,٠٤٧,١٤٦	٤,٠٤٧,١٤٦	مخصص ضرائب متنازع عليها
٤٦,٢٣١	٤٦,٢٣١	
<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

١٦ - مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ مارس ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	مقدمات أراضي ووحدات سكنية
٧٦,٨٨٩,٣٩٨	٤٠,٧١٤,٨٦٩	أقساط محصلة مقدما- وحدات سكنية وأراضي
٣,٥٧١,١٥٧	٦٠١,١٢٠	أقساط أرض هليوبوليس الجديدة تستحق خلال عام
١٢٧,٦٢٨,٦٨٩	١٢٤,٦٣٨,٩٣٤	مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى *
١٩,٢٤٥,٧٤١	١٩,١٥٩,٢٣٧	
<u>٢٢٧,٣٣٤,٩٨٥</u>	<u>١٨٥,١١٤,١٦٠</u>	

\* مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ مارس ٢٠٢١	
٢١٦,٧٢٣	٨٨٠,٥١٤	مستحقات العاملين
٨,٨٦٠,٢٤٧	٨,٩١٨,٥٨٣	أرصدة دائنة متنوعة
٨,٤٦٧,٥٥٢	٧,٧٠٨,٩٢١	تأمينات الأعمال
٩٢,٣٣٩	٩٢,٣٣٩	التأمينات النهائية
١,٤٣٨,٨٨٠	١,٤٣٨,٨٨٠	تأمينات أخرى
١٧٠,٠٠٠	١٢٠,٠٠٠	دائنون متنوعون
<u>١٩,٢٤٥,٧٤١</u>	<u>١٩,١٥٩,٢٣٧</u>	

١٧ - أرباح وفوائد التقسيط المؤجلة

أ - أرباح وفوائد مستحقة خلال سنة

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

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

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

لم يتم تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم ٤٨ (الإيراد من العقود مع العملاء) وجاري دراسة الآثار المالية المترتبة على تطبيق هذا المعيار ومدى تأثيره على القوائم المالية للشركة و اجراء التعديلات اللازمة، ان وجدت.

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

كما في ٣١ مارس ٢٠٢١

١٨ - مصروفات عمومية وإدارية

٣١ مارس ٢٠٢٠	٣١ مارس ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٠٥,٨٣٦	١٠٤,٩٣١	تأمين وترخيص
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
<u>١,٢٠٤,٠٩٣</u>	<u>٢,٦٧٤,٥٣٨</u>	

١٩ - 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 وتبني 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.



١٩ - أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تابع)

**ارصدة العملاء واوراق القبض**

ينشأ خطر الائتمان بناء على سياسة واجراءات وانظمة 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. 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).

١٩ - 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 والفعالية بشكل مستمر والمطابقة بين استحقاق الأصول والالتزامات المالية.

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

٢٠ - الموقف الضريبي

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

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 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 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

٢١ - نصيب السهم في الأرباح

تحتسب 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 تحتسب بطريقة تقديرية للوصول إلي 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

٢٢ - 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 أنه يمكن دراسة هذا الأثر من خلال التعرف على مدى تحقق خطة عمل الشركة عن سنة ٢٠٢١

وفي ضوء النتائج التي حققتها الشركة خلال الفترة حيث حققت صافي ربح خلال الفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢١ بمبلغ ٤٢,٢٩٥,٢٨٤ جنيه مصري وهو ما يفوق صافي ربح الفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٠ وهو ما يؤكد عدم تأثر الشركة بما يعرف بجائحة كورونا.

٢٣ - الأرقام المقارنة

تم إعادة تبويب بعض أرقام المقارنة للفترة السابقة لتتماشي مع عرض القوائم المالية لهذه الفترة.