



**ZAHRAA**® maadi  
Investment & Development (S.A.E.)

شركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير ن.ش.م.م

السيدة الاستاذة / هبة الله الصيرفي

مساعد رئيس البورصة المصرية

تحية طيبة .. وبعد

أتشرف بأن ارفق مع هذا تقرير الفحص المعتمد من السيد مراقب حسابات الشركة عن القوائم المالية للشركة في ٣٠ / ٩ / ٢٠٢١.

وإذ نشكر حسن تعاونكم .

نرجو ان تتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

مدير علاقات المستثمرين

كريم ابو عيش

"دكتور/ كريم ابو عيش"



تحرير في ١٥ / ١١ / ٢٠٢١

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير  
(شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية الدورية وتقرير الفحص المحدود  
عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١



الصفحة	جدول المحتويات
٢	تقرير الفحص المحدود على القوائم المالية الدورية
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
٢٤-٨	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية



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

### المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي الدورية المرفقة لشركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير - شركة مساهمة مصرية - ("الشركة") كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ وكذا القوائم الدورية للأرباح أو الخسائر، وللدخل الشامل لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١، وكذا القوائم الدورية للتغير في حقوق الملكية، وللتدفقات النقدية المتعلقة بها عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى. والإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الدورية هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وتتنحصر مسئوليتنا في إبداء استنتاج 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 اكتشافها في عملية مراجعة، وعليه فنحن لا نبدي رأي مراجعة على هذه القوائم المالية.

### أساس ابداء استنتاج المتحفظ

خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١، قامت الشركة بالتطبيق الاولي لمعيار المحاسبة المصري رقم ٤٨ (الايراد من العقود مع العملاء)، واعترفت الشركة بجزء من الأثر التراكمي للتطبيق الاولي لهذا المعيار في الرصيد الافتتاحي للأرباح المرحلة بمبلغ ٣٣٥,٨٧٧,١٣١ جنية مصري كما هو موضح في (إيضاح رقم ١٩)، وقامت بالاعتراف بباقي الأثر التراكمي البالغ ١٨٤,٢٨٢,٨١٩ جنية مصري في صافي إيرادات فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ في قائمة الأرباح او الخسائر بما يخالف معيار المحاسبة المصري رقم ٤٨ (الايراد من العقود مع العملاء). وإذا تم اثبات اجمالي الأثر التراكمي في الرصيد الافتتاحي للأرباح المرحلة سوف تنخفض إيرادات التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ بمبلغ ١٨٤,٢٨٢,٨١٩ جنية مصري لتصبح مبلغ ١٠٩,٦٧٢,١٥٣ جنية مصري وصافي الأرباح قبل ضرائب الدخل بمبلغ ١٨٤,٢٨٢,٨١٩ جنية مصري لتصبح مبلغ ٨٨,٠٢٦,٥٢٦ جنية مصري وينخفض ربحية السهم من ٠,٦٧ الي ٠,٢٢ جنية للسهم.

### الاستنتاج المتحفظ

وفي ضوء فحصنا المحدود، وباستثناء ما جاء في الفقرة السابقة، لم ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية عن المركز المالي للشركة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ وكذا أدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ المرفقة، ليست معده في جميع جوانبها الهامة طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.



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

القاهرة في: ١٥ نوفمبر ٢٠٢١



شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي الدورية

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	إيضاح	
٢,٦٤١,٦٣٧	٤,١٠١,٤٩٤	(٣)	الأصول غير المتداولة
٨٢٥,٥٤٥,١١٠	٦٩٢,٥٠٩,٥٥٩	(١٩)	أصول دائنة - بالحصاف
٦٤٧,١٥١,٩٨٢	٢٧٧,٢٦٠,٦٧٥	(٤)	مستوف أقساط أراضي ووحدات سكنية مستحقة بعد أكثر من عام
٢٤,٠٠٠,٠٠٠	٢٤,٠٠٠,٠٠٠	(٥)	إعداد تحت التنفيذ
١,٠٩٩,٣٣٨,٧٢٩	٩٩٧,٨٧١,٧٢٨		استثمارات مالية متاحة للبيع
			أجمالي الأصول غير المتداولة
١٤٠,٨٩٠,٠٠٠	١٤٨,٦٩٧,٥٤٣	(٦)	الأصول المتداولة
٢٢٧,٤١٦,٠٩٦	١٢٥,٩٦٦,٨٥٧	(٨)	سجلات عمال ووحدات جاهزة
٦٢٨,٣١٢,٨١٢	٦١٩,٥١٢,٧٧٩	(١٧)	عماليات مشتركة
١١,٢٣٣,٣٠١	١١,٤٢٣,٢٤٩	(٧)	محزون أراضي
٤٠٠,٠٢٤,٢٤٤	٣٦٠,٦٩٣,٨٣٦	(٩ ب)	محزون - مهمات مياه وكهرباء
٤٧,٩٤٨,٣٧٦	٢٦,٢٤٣,٢٣٤		مدينو أقساط أراضي ووحدات سكنية مستحقة خلال عام - بالحصاف
٧,٠٣٩,٢٢٦	٦,٩٦٦,٩٦٧	(١٠)	أوراق القبض
٥,٣٨٩,٣٠١	٢,٨٦٠,٦٢٢	(١١)	إيرادات مستحقة
٢١,٨٤٥,٧٢٨	٩,١٤٨,٧١٢	(١٢)	سمرقات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
١,٤٩٠,٠٩٩,٠٩٤	١,٣١١,٥١٣,٧٩٩		تقديرة بالبنوك
٢,٥٨٩,٤٣٧,٨٢٣	٢,٣٠٩,٣٨٥,٥٢٧		أجمالي الأصول المتداولة
			أجمالي الأصول
			يتم تمويله على النحو التالي
٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠	(١٣)	حقوق الملكية
٦٦,٠٠٠,٠٠٠	٧٦,٦٥٤,٦٧٧		رأس المال
٣٨,١٧٦,٦٨٦	٣٨,١٧٦,٦٨٦	(١٤)	احتياطي قانوني
٦٠٩,٧٠٣,٦٤٦	٩٩١,٥٦١,٢٢٤		احتياطيات أخرى
٩٧٧,٨٨٠,٣٢٢	١,٣٧٠,٣٩٢,٥٨٧		أرباح مرحلة
			أجمالي حقوق الملكية
٨٦,٦٠٠,١٤٩	٨٦,٦٠٠,١٤٩	(١٥)	الالتزامات غير المتداولة
٦٨٧,٠٠٦,١٤٨	١٤٣,٧٢٠,٩٥٢	(١٩ ب)	التزامات مرافق عامة
٢٦٦,٧٥٦,٠١٠	١٧٨,٨٧٧,٦٠٠		عوائد التسييط الموجهة تستحق بعد أكثر من عام
٢٨٣,٤٠٣	٩٧,٨١٧,٣٧٣	(١٦)	أقساط أرض هليوبوليس الجديدة تستحق بعد أكثر من عام
١,٠٤٠,٦٤٠,٧١٠	٥٠٧,٠١٦,٠٧٤		التزامات مصرية الدخل
			أجمالي الالتزامات غير المتداولة
٤,٠٩٣,٣٧٧	٤,٠٩٣,٣٧٧	(١٧)	الالتزامات المتداولة
٤٠,٢٣١,٩٠٤	٤٢,٢٩٧,١٤٧		مخصصات
٧٦,٨٨٩,٣٢٨	١١٢,٥٨١,٩١٢		تسوية سحب على المكشوف
٣,٥٧٦,١٥٧	١,٣٠١,٢١٣		مقدمات أراضي ووحدات سكنية
٦١,٢١٣,٩٠٧	٩١,٢٦٩,٦٠٣		أقساط محصلة مقدما - ووحدات سكنية وأراضي
١٢٧,٦٢٨,٦٨٩	١١٨,٦٥٩,٤٢٤		أرصدة دائنة - مملوكة المصارف
٤٩,٢٤٥,٧٤١	٢٠,٤٣٨,٢٥٦	(١٨)	أقساط أرض هليوبوليس الجديدة تستحق خلال عام
٢٣٧,٤٤٢,٦٠٨	٣١,٧٣٥,٩٣٤	(١٩ ب)	مستوف ودات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
	٣٩,٦٠٠,٠٠٠	(٢٠)	عوائد تسييط تستحق خلال عام
٥٧,٠٩٦,٨٦٦	٤٣١,٩٧٦,٨٦٣		تسوية كورديتات
٦,٦١٢,٥٥٧,٤٩١	٩٣٨,٩٩٢,٩٤٠		أجمالي الالتزامات المتداولة
٢,٥٨٩,٤٣٧,٨٢٣	٢,٣٠٩,٣٨٥,٥٢٧		أجمالي الالتزامات
			أجمالي حقوق الملكية والالتزامات

العضو المنتدب والرئيس التنفيذي

مهندس/محمد احمد غانم

نائب الرئيس التنفيذي  
للشؤون المالية والإدارية

دكتور/ أحمد حسين محمود

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٥) جزء لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الدورية.



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


قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية  
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ جنيه مصري	عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ جنيه مصري	عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ جنيه مصري	عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ جنيه مصري	ايضاح
٩٦,٠٦٦,٠٨٠	٦١,٠٠٩,٠٢٢	١٢٢,٨٦٤,٠٠٤	١١٣,٤٤٥,٥١١	صافي الإيرادات
(٥٤,٤٤٩,٦٣٦)	(٦٥٢,٥٠٠)	(٧٠,٢٤٩,٨٣٦)	(٣١,٦٧٠,١٠٠)	تكلفة الإيرادات
٤١,٦١٦,٤٤٤	٦٠,٣٥٦,٥٢٢	٥٢,٦١٤,١٦٨	٨١,٧٧٥,٤١١	مجموع الربح
٥,٢٩٣,٦١٣	٣١,٤٧١,٥٧٦	١٩,١١١,٠٥٦	٦٤,١٨٢,٤٠١	عوائد أقساط مبيعات مستحقة
٣٥,٧٤٨,٠٩٣	٦٩,٠٣٢,٣٣٨	١٠٥,٤٥٧,٢٢٢	١٤٧,٥٢٢,٤٠٣	أراضي
١٤٥,٠٨٤	١٨٣,٦٥٦	٤٣٥,٦٩٣	٤٧٤,٧٥٧	وحدات سكنية
٨٢,٨٠٣,٢٢٤	١٦١,٠٤٤,٠٩٢	١٧٧,٦١٨,١٣٩	٢٩٣,٩٥٤,٩٧٢	محلات تجارية ومجمع الحرفيين
(٤,١٦٤,٧٤٥)	(٤,٦٦٦,٣٤٧)	(١١,٠٨٠,٠١٨)	(١٣,٣٧٧,٣٠٨)	مجموع أرباح النشاط
(١,٣٦٠,٩٢٠)	(١,٨٥١,٧١٥)	(٣,٦٩٢,٢٨٠)	(٦,١٠٩,٦٨٩)	يخصم:
(١٠٤,٥٨٠)	(١,٢٠٠)	(٢٣٦,١٣٨)	(١٢١,٣٢٠)	أجور ومرتبات
(١٦٩,٦٠٦)	(٢٣١,٩٦٠)	(٥٠٨,٤٨٩)	(٥٠٦,٢٥٨)	مصرفات عمومية وإدارية
(٣٦٤,٨٠١)	(٥٤٠,٧٦٠)	(١,٠٩٨,٤٠٣)	(١,٥٥١,٠٠٠)	دعاية ونشر
(٢,١٩٣,٧٧١)	(٢,١١٠,٣١٧)	(٢,٥٩٠,٨١٣)	(٥,٥٢٦,٩٠٣)	إهلاك أصول ثابتة
(٨,٣٥٨,٤٢٣)	(٩,٤٠٢,٢٩٩)	(١٩,٢٠٦,١٤١)	(٢٧,١٩٢,٤٧٨)	رواتب مقطوعة وبدلات حضور أعضاء مجلس الإدارة
٧٤,٤٤٤,٨١١	١٥٢,٩٤٦,٧٩٣	١٥٨,٤١١,٩٩٨	٢٦٦,٧٦٢,٤٩٤	مصرفات تمويل
٢٦٤,٨٧٧	٣٦٦,٢٠٣	٦٧٦,٤٨٦	٨٧١,٩٥٩	أجمالي المصروفات
١,٥٠٣,٩٢٥	٢,٧٣٩,٧١٤	٦,٧٦٣,٩٢٣	٤,٦٧٤,٨٩٢	أرباح النشاط
٧٦,٢١٣,٦١٣	١٥٦,٠٥٢,٧١٠	١٦٥,٨٥٢,٤٠٧	٢٧٢,٣٠٩,٣٤٥	فوائد ودائع
(١٧,١٤٨,٠٦٥)	(٣٥,١١١,٨٦٠)	(٣٧,٣١٦,٧٩٥)	(٦١,٢٦٩,٦٠٣)	إيرادات أخرى
(٨,٧١٠)	(٧,٠٨٥)	(٢٦,١٣٠)	(٢١,٢٥٥)	صافي الربح قبل ضرائب الدخل
٥٩,٠٥٦,٨٣٨	١٢٠,٩٣٣,٧٦٥	١٢٨,٥٠٩,٤٨٢	٢١١,٠١٨,٤٨٧	ضريبة الدخل
٠,١٩	٠,٣٨	٠,٤١	٠,٦٧	ضريبة الدخل المؤجلة
				صافي أرباح الفترة
				نصيب السهم في الأرباح

العضو المنتدب والرئيس التنفيذي

  
مهندس محمد احمد غانم

نائب الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والإدارية

  
دكتور / احمد حسين محمود

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٥) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الدورية.



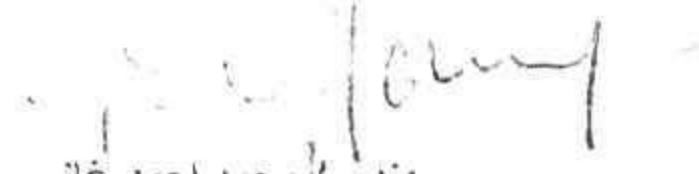
شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل التورية  
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١


عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ جنية مصري	عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ جنية مصري	عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ جنية مصري	عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ جنية مصري
٢١١,٠١٨,٤٨٧	١٢٨,٥٠٩,٤٨٢	١٢٠,٩٣٣,٧٦٥	٥٩,٠٥٦,٨٣٨
-	-	-	-
-	-	-	-
٢١١,٠١٨,٤٨٧	١٢٨,٥٠٩,٤٨٢	١٢٠,٩٣٣,٧٦٥	٥٩,٠٥٦,٨٣٨

أرباح الفترة  
الدخل الشامل الآخر  
عناصر الدخل الشامل الأخرى  
مجموع الدخل الشامل الآخر عن الفترة بعد خصم  
الضريبة  
إجمالي الدخل الشامل عن الفترة

العضو المنقذ والرئيس التنفيذي

  
مهندس / محمد احمد غانم

نائب الرئيس التنفيذي للشئون المالية  
والادارية

  
دكتور / أحمد حسين محمود

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (٣) إلى (٢٥) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية التورية.

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية  
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١

الإجمالي جنيه مصري	أرباح مرحلة جنيه مصري	احتياطيات أخرى جنيه مصري	احتياطي قانوني جنيه مصري	رأس المال جنيه مصري
٨٩٧,٢٢٥,٤٢٢	٦٦٤,٠٤٨,٥٠٨	٣٨,١٧٦,٦٨٦	٦٣,٠٠٠,٢٢٨	١٣٢,٠٠٠,٠٠٠
-	(٢,٩٩٩,٧٧٢)	-	٢,٩٩٩,٧٧٢	-
(٢٦٤,٤٣٨,٦٣٩)	(٢٦٤,٤٣٨,٦٣٩)	-	-	-
١٣٢,٠٠٠,٠٠٠	-	-	-	-
١٢٨,٥٠٩,٤٨٢	١٢٨,٥٠٩,٤٨٢	-	-	١٣٢,٠٠٠,٠٠٠
٨٩٣,٢٩٦,٢٦٥	٥٢٥,١١٩,٥٧٩	٣٨,١٧٦,٦٨٦	٦٦,٠٠٠,٠٠٠	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠
٩٧٧,٨٨٠,٣٢٢	٦٠٩,٧٠٣,٦٤٦	٣٨,١٧٦,٦٨٦	٦٦,٠٠٠,٠٠٠	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠
٣٣٥,٨٧٧,١٣١	٣٣٥,٨٧٧,١٣١	-	-	-
١,٣١٣,٧٥٧,٤٦٣	٩٤٥,٥٨٠,٧٧٧	٣٨,١٧٦,٦٨٦	٦٦,٠٠٠,٠٠٠	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠
-	(١٠,٦٥٤,٦٧٧)	-	١٠,٦٥٤,٦٧٧	-
(١٥٤,٣٨٣,٣٦٣)	(١٥٤,٣٨٣,٣٦٣)	-	-	-
٢١١,٠١٨,٤٨٧	٢١١,٠١٨,٤٨٧	-	-	-
١,٣٧٠,٣٩٢,٥٨٧	٩٩١,٥٦١,٢٢٤	٣٨,١٧٦,٦٨٦	٧٦,٦٥٤,٦٧٧	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠  
المحول إلى الاحتياطي القانوني  
توزيعات عن عام ٢٠١٩  
زيادة رأس المال المصدر  
أجمالي الدخل الشامل للفترة  
الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١  
إثر تطبيق معيار (٤٨) (إيضاح ١٩)  
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ بعد أثر تطبيق معيار (٤٨)  
المحول إلى الاحتياطي القانوني  
توزيعات عن سنة ٢٠٢٠  
أجمالي الدخل الشامل للفترة  
الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٥) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الدورية.



# شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية الدورية  
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ جنيه مصري	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ جنيه مصري	إيضاح	
١٦٥,٨٥٢,٤٠٧	٢٧٢,٣٠٩,٣٤٥		<b>أنشطة التشغيلية</b>
٥٠٨,٤٨٩	٥٠٦,٢٥٨	(٣)	صافي أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل
٢,٥٩٠,٨١٣	٥,٥٢٦,٩٠٣		إهلاك الأصول الثابتة
(٦٧٦,٤٨٦)	(٨٧١,٩٥٩)		مصرفات تمويل
١٦٨,٢٧٥,٢٢٣	٢٧٧,٤٧٠,٥٤٧		فوائد ودائع
			أرباح التشغيل قبل التغيير في الأصول والالتزامات المتداولة
٢,٠٠١,٦٥٧	(٧,٨٠٧,٥٣٣)		التغيير في مشروعات وحدات جاهزة
١٧,٥٥٠,٦٦٠	(٣٠,١٠٨,٦٩٣)		التغيير في أعمال تحت التنفيذ
١٦,٧٠٤,٠٠٠	١٠١,٤٤٩,٢٣٩		التغيير في عمليات مشتركة
٥,٤٧٢,٣٦٤	٨,٨٠٠,٠٣٣		التغيير في مخزون أراضي
٩٠٩,٣٨٥	(١٨٩,٩٤٨)		التغيير في المخزون - مهمات مياه وكهرباء
(١٠,٩٤٦,٥٩٦)	١٧٢,٣٦٥,٩٥٩		التغيير في مدينو أقساط أراضي ووحدات سكنية
٣٠,٦٧٢,١٢٦	٢١,٧٠٥,١٤٢		التغيير في أوراق القبض
٣٧,٢١٠	٧٢,٢٥٩		التغيير في الإيرادات المستحقة
(٥,٢٤٣,٤٨٠)	٢,٥٢٨,٦٧٩		التغيير في مصرفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
(٥,٤٣٩,٥٣٥)	٣٥,٦٩٢,٥١٤		التغيير في مقدمات أراضي ووحدات
(١,٩١٥,٢٩١)	(٢,٢٦٩,٩٤٤)		التغيير في أقساط محصلة مقدما ووحدات سكنية وأراضي
(٤,٥٣٧,٤٤٨)	١,١٩٢,٥١٥		التغيير في مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
(٩٤,٦١٩,١٦١)	(٩٦,٨٤٢,٦٧٥)		التغيير في أقساط أرض هليوبوليس الجديدة
٢٠,٥٨١,٩٤٤	(٣١٥,٦٠٢,٠٢٤)		التغيير في عوائد التقسيط
١,٣٢١,١٦٣	-		التغيير في التزامات المرافق العامة
-	٣٩,٦٠٠,٠٠٠		التغيير في دائنو التوزيعات
١٤٠,٨٢٤,٢٢١	٢٠٨,٠٥٦,٠٧٠		التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
(٥١,٩٩٧,٨٣٥)	(٦١,٧١٣,٩٠٧)		ضرائب مسددة
٨٨,٨٢٦,٣٨٦	١٤٦,٣٤٢,١٦٣		صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
			<b>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</b>
(١٠,٥٠٠)	(١,٩٦٦,١١٥)	(٣)	مدفوعات لشراء أصول ثابتة
٦٧٦,٤٨٦	٨٧١,٩٥٩		فوائد ودائع محصلة
(١٢,٠٠٠,٠٠٠)	-		التغيير في استثمارات مالية
(١١,٣٣٤,٠١٤)	(١,٠٩٤,١٥٦)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
			<b>التدفقات النقدية من أنشطة التمويل</b>
٦٢,٠٠٩,٨٢٦	١,٩٦٥,٢٤٣		التغيير في السحب على المكشوف
(٢,٥٩٠,٨١٣)	(٥,٥٢٦,٩٠٣)		مصرفات تمويل مدفوعة
(١٢٩,٤٣٨,٨٦٧)	(١٥٤,٣٨٣,٣٦٣)		توزيعات الأرباح المدفوعة
(٧٠,٠١٩,٨٥٤)	(١٥٧,٩٤٥,٠٢٣)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
٧,٤٧٢,٥١٨	(١٢,٦٩٧,٠١٦)		(النقص) الزيادة في النقدية بالبنوك والخزينة - خلال الفترة
٨,٦٩٠,٦١٢	٢١,٨٤٥,٧٢٨	(١٢)	النقدية بالبنوك والخزينة - أول السنة
١٦,١٦٣,١٣٠	٩,١٤٨,٧١٢	(١٢)	النقدية بالبنوك والخزينة - آخر الفترة

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٥) 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. بناءً على الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ١٠ مايو ٢٠٢١، قررت الجمعية العامة غير العادية تعديل المواد ارقام ٢٠, ٢٩, ٣٠ من النظام الأساسي للشركة وان الإدارة بصدد تعديل النظام الأساسي للشركة لهذه المواد. 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 ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ خلال اجتماع مجلس إدارة الشركة المنعقد بتاريخ ٣١ أكتوبر ٢٠٢١.

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.

التوافق مع معايير المحاسبة

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

التغير في السياسات المحاسبية

السياسات المحاسبية المطبقة هذا العام هي تلك المطبقة في العام السابق فيما عدا ما يلي: بناءً على قرار الهيئة العامة للرقابة المالية في بيانها الصادر بتاريخ ٢٠ سبتمبر ٢٠٢٠، يجب على الشركة بتطبيق معايير المحاسبة المصرية رقم (٤٨) الأيراد من العقود مع العملاء و (٤٩) عقود التأجير وذلك بدءاً من ١ يناير ٢٠٢١.

قررت الهيئة العامة للرقابة المالية في بيانها الصادر بتاريخ ٩ مايو ٢٠٢١ تأجيل اظهار الأثر المحاسبي لتطبيق معيار المحاسبة المصرية رقم (٤٧) الأدوات المالية على القوائم المالية الدورية حتى موعد أقصاه تاريخ اعداد القوائم المالية السنوية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، مع ادراج الأثر المحاسبي المجمع للعام بالكامل بداية من ١ يناير ٢٠٢١ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مع التزام الشركة بالإفصاح الكافي عن ذلك.

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.



٢- أهم السياسات المحاسبية (تابع)

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية (تابع)

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 الانتمانية المتوقعة والذي يتطلب قياس الاضمحلال لكل الأصول المالية المقاسة بالتكلفة المستهلكة والأدوات المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر منذ لحظه الاعتراف الاولي بغض النظر عن وجود مؤشر لحدوث الخسارة.  
بناءً على متطلبات هذا المعيار، فقد تم تعديل كلا من المعايير التالية وإعادة إصدارها لتتوافق مع متطلبات المعيار الجديد:

- معيار المحاسبة المصري رقم (١) "عرض القوائم المالية" المعدل ٢٠١٩ (ساري من تاريخ تطبيق معيار (٤٧)).
- معيار المحاسبة المصري رقم (٤) "قائمة التدفقات النقدية" المعدل ٢٠١٩، ساري من ١ يناير ٢٠١٩، باستثناء الفقرات "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)).

ان الشركة بصدد اعداد دراسة لتطبيق معيار (٤٧) " 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 السلع او الخدمات. كما يتطلب المعيار قيام الإدارة بعمل تقديرات عند تطبيق كل خطوة من خطوات النموذج الجديد.



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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١

٢- أهم السياسات المحاسبية (تابع)

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية (تابع)

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

تاريخ السريان

يسري المعيار رقم (٤٨) ٢٠١٩ ويجب تطبيقه على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢١، قامت الشركة بتطبيق معيار (٤٨) "الإيراد من العقود مع العملاء" (أيضاح ١٩).

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 أو 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 أول يناير ٢٠١٩، باستثناء الفقرات "أ٤٠" و "أ٤٢" إلى "ب٤٢" والتي تسري على الفترات التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢١، ولا يوجد تأثير جوهري نتيجة تطبيق المعيار علي القوائم المالية للشركة.

٢-٢ السياسات المحاسبية

١-٢-٢ الأصول الثابتة وإهلاكها

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

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.



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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١

٢- أهم السياسات المحاسبية (تابع)

٢-٢ السياسات المحاسبية (تابع)

١-٢-٢ الأصول الثابتة وإهلاكها (تابع)

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 او 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 او الخسائر.

٢-٢-٢ المخزون - مهمات مياه وكهرباء

على أساس التكلفة باستخدام طريقة الوارد أولاً يصرف أولاً.

٣-٢-٢ 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.

٤-٢-٢ 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.

٥-٢-٢ 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.

٦-٢-٢ 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.

٧-٢-٢ 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 وتحديدها لإظهار أفضل تقدير حالي. وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقد جوهرياً فيجب أن يكون المبلغ المعترف به كمخصص هو القيمة الحالية للإفراق المتوقع المطلوب لتسوية الالتزام.

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



٢- أهم السياسات المحاسبية (تابع)

٢-٢ السياسات المحاسبية (تابع)

٢-٢-٨ 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 واثرت 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 او الخسائر.

يتم رد الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة فقط إذا كان هناك تغيير في التقديرات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الإستردادية منذ إثبات أخر 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 او الخسائر.

٢-٢-٩ المصروفات

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

٢-٢-١٠ تحقق الإيراد

#### مبيعات العقارات - بيع الوحدات المكتملة

يتم إثبات الإيراد من بيع الوحدات السكنية والمهنية والتجارية والإدارية المتعاقد عليها عند انتقال السيطرة للعملاء سواء كانت هذه الوحدات قد تم تنفيذها كلياً أو جزئياً بالقيمة التي تعكس القيمة المتوقعة من الشركة مقابل تلك الوحدات ويتم إثبات إيراد تلك الوحدات عند نقطة من الزمن بالصافي للوحدات التي انتقلت السيطرة عليها للعملاء.

#### مبيعات الأراضي

يتم الاعتراف بإيرادات بيع الأراضي عندما تنتقل السيطرة من الشركة للعملاء وذلك عند تسليم الأراضي للعملاء تسليمياً فعلياً و يتم إثبات الإيراد من الأراضي بالصافي للأراضي التي انتقلت السيطرة عليها للعملاء.

#### إيرادات الاستثمارات

يتم إثبات إيراد أرباح الأسهم عند وجود حق لاستلامها.



٢- أهم السياسات المحاسبية (تابع)

٢-٢ السياسات المحاسبية (تابع)

٢-٢-١ تحقق الإيراد (تابع)

**إيرادات تمويلية**

يتم إثبات إيرادات الفوائد على أساس الاستحقاق باستخدام طريقة الفائدة الفعال . هو المعدل الذي يستخدم لخصم الدفعات النقدية المستقبلية المتوقع سدادها أو تحصيلها خلال العمر المتوقع للأداة المالية (أو فترة زمنية أقل إذا كان ذلك مناسباً) لتساوى تماماً القيمة الدفترية لأصل مالي أو التزام مالي.

**إيرادات الخدمات المقدمة للعملاء**

يتم الاعتراف بالإيرادات الناتجة من تقديم خدمات عند تقديمها للعملاء ويتم ادراج إيرادات الخدمات المقدمة للعملاء ضمن إيرادات العائد الدوري بقائمة الأرباح أو الخسائر.

**إثبات تكاليف النشاط العقاري**

تعتبر محاضر تسليم الوحدات القابلة للبيع للعملاء وتحقيق إيرادات النشاط عن تلك الوحدات هي الأساس الذي يتم بناء عليه إثبات تكاليف النشاط المتعلقة بها والتي تتمثل في :

**التكاليف المباشرة وغير مباشرة**

يتم تحميل التكاليف الخاصة بإنشاء الوحدات القابلة للبيع والواردة بمستخلصات المقاولين والموردين على بند أعمال تحت التنفيذ وفقاً لاعتماد إدارة الشؤون الفنية بالشركة لتلك المستخلصات ويتم توزيع التكاليف على الوحدات المباعة وفقاً للأسس الآتية:

- نصيب الوحدة من تكاليف البناء الفعلية والتقديرية والتي تم توزيعها على أساس العقود والفواتير الخاصة بكل قطاع من الوحدات السكنية والفيلات والمحلات داخل كل مرحلة.

- نصيب الوحدة من التكاليف غير المباشرة الفعلية والتقديرية والأعباء التمويلية يتم توزيعها على أساس التكاليف المباشرة لكل قطاع داخل كل مرحلة.

**إيرادات الفوائد**

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

٢-٢-١١ 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.

٢-٢-١٢ 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.



٢- أهم السياسات المحاسبية (تابع)

٢-٢ السياسات المحاسبية (تابع)

٢-٢-١٣ 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 .

٢-٢-١٤ 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.

٢-٢-١٥ قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية بإتباع الطريقة الغير مباشرة.

٢-٢-١٦ عمليات مشتركة

هي تلك العمليات عندما تدخل المنشأة في عملية هي مشغل مشترك فيه، مثل بيع أو تقديم أصول ونقوم بأداة المعاملة مع أطراف اخري بالعملية المشتركة، في مثل هذه الحالة على المشغل المشترك ان يعترف بالأرباح والخسائر الناشئة من تلك المعاملة فقط في حدود انصبة أطراف الترتيب الأخرى في العملية المشتركة، عندما تدخل المنشأة في عملية مشتركة والتي تكون المنشأة فيها مشغلا مشتركة لن تقوم المنشأة بالاعتراف بنصيبها في الأرباح او الخسائر من شراء هذه الأصول حتى يتم اعاده بيع تلك الأصول لأطراف خارجية، عندما تشير تلك المعاملات الي وجود دليل الي انخفاض في صافي القيمة البيعية للأصول التي سيتم شراؤها او خسائر اضمحلال تلك الأصول فعلي المشغل المشترك ان يعترف بنصيبه في تلك الخسائر.



شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)  
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١

٣- أصول ثابتة - بالصادف

التكلفة	أرض (مقر الشركة ومبنى الشرطة والمطافئ والمسجد) جنيه مصري	مباني (مقر الشركة ومبنى الشرطة والمطافئ والمسجد) جنيه مصري	وسائل نقل وانتقال جنيه مصري	أثاث ومعدات مكاتب جنيه مصري	الإجمالي جنيه مصري
١ يناير ٢٠٢١	٢٧٤,٧٤٨	١,٧٢٧,٠٣٤	٤,٤٨٣,٥٢٢	١,٩٣٣,٠٥٥	٨,٤١٨,٣٥٩
الإضافات	-	-	١,٨٨٠,٠٠٠	٨٦,١١٥	١,٩٦٦,١١٥
٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٢٧٤,٧٤٨	١,٧٢٧,٠٣٤	٦,٣٦٣,٥٢٢	٢,٠١٩,١٧٠	١٠,٣٨٤,٤٧٤
مجمع الإهلاك	-	(١,٠١٩,٤١٠)	(٣,٣٩٥,٤٠٨)	(١,٣٦١,٩٠٤)	(٥,٧٧٦,٧٢٢)
١ يناير ٢٠٢١	-	(٢٤,٣٧٢)	(٤١١,٢٥٠)	(٧٠,٦٣٦)	(٥٠٦,٢٥٨)
إهلاك الفترة	-	(١,٠٤٣,٧٨٢)	(٣,٨٠٦,٦٥٨)	(١,٤٣٢,٥٤٠)	(٦,٢٨٢,٩٨٠)
٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	-	(١,٠٤٣,٧٨٢)	(٣,٨٠٦,٦٥٨)	(١,٤٣٢,٥٤٠)	(٦,٢٨٢,٩٨٠)
صافي القيمة الدفترية في	٢٧٤,٧٤٨	٦٨٣,٢٥٢	٢,٥٥٦,٨٦٤	٥٨٦,٦٣٠	٤,١٠١,٤٩٤
٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٢٧٤,٧٤٨	٦٨٣,٢٥٢	٢,٥٥٦,٨٦٤	٥٨٦,٦٣٠	٤,١٠١,٤٩٤
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٢٧٤,٧٤٨	٧٠٧,٦٢٤	١,٠٨٨,١١٤	٥٧١,١٥١	٢,٦٤١,٦٣٧

تتضمن الأصول الثابتة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ أصول مهلكة دفترياً بالكامل وما زالت 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 الدورية (تابع)

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١

٤- أعمال تحت التنفيذ

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٨٣,٥٨٩,١٤٢	٨٨,٤٧٥,٩٣٦	أعمال مرافق
٢٣,١٤٣,١٠١	٢٣,١٤٣,١٠١	أرض مشروعات الشركة
١٤,٠٠٦,٦١٤	١٥,٣١٧,٨٨٤	الأشطر من الأول حتى الرابع عشر
٧٢,٥٥٠	٧٢,٥٥٠	السوق التجاري بالأشطر الأول
١,٤٩٦,٩٦١	-	مشروع الشيخ زايد
١٢٤,٠٩٦,٠٩٣	١٥٠,٢٥١,٢٠٤	إسكان الشطر السابع
٧٤٧,٥٢١	-	إسكان الشطر العاشر
<u>٢٤٧,١٥١,٩٨٢</u>	<u>٢٧٧,٢٦٠,٦٧٥</u>	

٥- استثمارات مالية متاحة للبيع

يتمثل رصيد الاستثمارات المالية المتاحة للبيع البالغ ٢٤,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري كما في ٣٠ سبتمبر 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 الأولى خلال ديسمبر ٢٠٢٠ وتم تحصيل الدفعة الثانية في ابريل ٢٠٢١.

٦- مشروعات وحدات جاهزة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٣٧,٠٥٦,٤٥٣	١٤٣,٤٧٩,٨٠٠	المرافق العامة (إيضاح ١٥)
١,٨٤١,١٤٢	٣,٢٢٥,٣٢٨	إسكان الشطر العاشر
١,٩٩٢,٤١٥	١,٩٩٢,٤١٥	سور القوات المسلحة
<u>١٤٠,٨٩٠,٠١٠</u>	<u>١٤٨,٦٩٧,٥٤٣</u>	

٧- مخزون أراضي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤١,٩٦٥,٤٦٣	٤١,٩٦٥,٤٦٣	مخزون أرض مدينة زهراء المعادي
٥٨٦,٣٤٧,٣٤٩	٥٧٧,٥٤٧,٣١٦	مخزون أرض هليوبوليس الجديدة
<u>٦٢٨,٣١٢,٨١٢</u>	<u>٦١٩,٥١٢,٧٧٩</u>	



شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١

٧- ب مخزون - مهمات مياه وكهرباء

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٠١,٨٠٣	١٠١,٨٠٣	مهمات مياه
١١,١٣١,٤٩٨	١١,٣٢١,٤٤٦	مهمات كهرباء
<u>١١,٢٣٣,٣٠١</u>	<u>١١,٤٢٣,٢٤٩</u>	

٨- عمليات مشتركة

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٪ لشركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير ٤٠٪ لشركة بريميرا للاستثمار العقاري.

٩- مدينو أقساط أراضي ووحدات سكنية

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

التغير	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
(٣٦,٤٣٦,٠٣٣)	١٦٨,٠٩٩,٧٠١	١٣١,٦٦٣,٦٦٨	أراضي
(٩٦,٠٤٣,٠٨٦)	٦٥٦,٠٦٦,٧٢٥	٥٦٠,٠٢٣,٦٣٩	وحدات سكنية
(٥٥٦,٤٣٢)	١,٣٧٨,٦٨٤	٨٢٢,٢٥٢	السوق التجاري ومجمع الحرفيين
<u>(١٣٣,٠٣٥,٥٥١)</u>	<u>٨٢٥,٥٤٥,١١٠</u>	<u>٦٩٢,٥٠٩,٥٥٩</u>	

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

التغير	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
(٢,٢٤٦,٩٠٠)	١٠٣,٣٢٧,٤٣٦	١٠١,٠٨٠,٥٣٦	أراضي
(٣٧,٢١١,٢٦٤)	٣١٥,٧٣٨,٠٨٤	٢٧٨,٥٢٦,٨٢٠	وحدات
١٢٧,٧٥٦	٩٥٨,٧٢٤	١,٠٨٦,٤٨٠	السوق التجاري ومجمع الحرفيين
<u>(٣٩,٣٣٠,٤٠٨)</u>	<u>٤٢٠,٠٢٤,٢٤٤</u>	<u>٣٨٠,٦٩٣,٨٣٦</u>	
-	(٢٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٢٠,٠٠٠,٠٠٠)	يخصم الانخفاض في قيمة مدينو أقساط أراضي ووحدات سكنية
<u>(٣٩,٣٣٠,٤٠٨)</u>	<u>٤٠٠,٠٢٤,٢٤٤</u>	<u>٣٦٠,٦٩٣,٨٣٦</u>	
<u>(١٧٢,٣٦٥,٩٥٩)</u>			إجمالي التغير



شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١

١٠ - إيرادات مستحقة

٣٠ سبتمبر 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>	

١١ - مصروفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى

٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٩٥٧,٦١٤	٤,٤٤٨,٥٨٤	مدينون متنوعون
٦١٦,٠٠٨	٦١٦,٠٠٨	تأمينات خطابات ضمان
٢٣٢,١٢٢	٢٣٢,١٢٢	تأمينات لدى الغير
٥٤,٨٧٨	٩٢,٥٨٧	مصروفات مدفوعة مقدما
<u>٢,٨٦٠,٦٢٢</u>	<u>٥,٣٨٩,٣٠١</u>	

١٢ - نقدية بالبنوك

٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣,٤٧٢,٢٦٤	٥,٥٣٠,١٣٢	حسابات جارية
٥٦٦,٠٧٦	-	نقدية بالصندوق
٥,١١٠,٣٧٢	١٦,٣١٥,٥٩٦	ودائع لأجل
<u>٩,١٤٨,٧١٢</u>	<u>٢١,٨٤٥,٧٢٨</u>	

١٣ - رأس المال

حدد رأس مال الشركة المرخص به بمبلغ ٣٠٠ مليون جنيه مصري وبلغ رأس المال المصدر والمدفوع ٢٦٤ مليون جنيه مصري موزعا على ٢٦٤ مليون سهم قيمة كل سهم ١ جنيه مصري ليصبح هيكل رأس المال كالاتي:

نسبة المساهمة	عدد الأسهم	القيمة	
	جنيه مصري	جنيه مصري	
٥٠,٢٩٧%	١٣٢,٧٨٣,١٣٩	١٣٢,٧٨٣,١٣٩	شركة المعادي للتنمية والتعمير
٢٠,٣٣٤%	٥٣,٦٨١,٧٥٨	٥٣,٦٨١,٧٥٨	بنك الاستثمار العربي
٦,٣٤٦%	١٦,٧٥٣,٤٣٨	١٦,٧٥٣,٤٣٨	شركة النصر للإسكان والتعمير
٦,٣١٦%	١٦,٦٧٤,٢٣٨	١٦,٦٧٤,٢٣٨	شركة المعمورة للتعمير والتنمية السياحية
١٦,٧٠٧%	٤٤,١٠٧,٤٢٧	٤٤,١٠٧,٤٢٧	مساهمون آخرون
<u>١٠٠%</u>	<u>٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠</u>	<u>٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠</u>	

وافقت الجمعية العامة العادية المنعقدة بتاريخ ٣٠ مارس ٢٠٢١ علي توزيع نقدي مبلغ ٦,٠٦ جنيه مصري لكل سهم.



شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١

١٤- احتياطات أخرى

٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
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>	

١٥- التزامات المرافق العامة

بلغ رصيد التزامات المرافق العامة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ مبلغ ٨٦,٦٠٠,١٤٩ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: مبلغ ٨٦,٦٠٠,١٤٩ جنيه مصري) يقابلها تكاليف منصرفة فعليا على المرافق بمبلغ ١٤٣,٤٧٩,٨٠٠ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: مبلغ ١٣٧,٠٥٦,٤٥٣ جنيه مصري) مدرجة ضمن بند مشروعات وحدات جاهزة (إيضاح ٦)، 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 والشركة بصدد اعداد دراسة جدوى اقتصادية خلال الفترة في ٢٠٢١.

١٦- التزامات ضرائب دخل

٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
(٩٧,٥١٢,٧١٥)	-	ضرائب الدخل الجارية *
(٣٠٤,٦٥٨)	(٢٨٣,٤٠٣)	ضرائب الدخل المؤجلة
<u>(٩٧,٨١٧,٣٧٣)</u>	<u>(٢٨٣,٤٠٣)</u>	

\* تتضمن ضريبة الدخل الجارية مبلغ ٩٧,٥١٢,٧١٥ جنيه مصري تتمثل في ضريبة الدخل الخاصة بتسويات مبيعات سابقة كما هو موضح في (إيضاح رقم ١٩).

١٧- مخصصات

٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
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 الدورية (تابع)

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١

١٨ - مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦,٥٩٧,٠٩٤	٨,٤٦٧,٥٥٢	دائنون متنوعون
١٧٩,١٣٢	٩٢,٣٣٩	تأمينات الأعمال
١,٥١٣,٨٨٠	١,٤٣٨,٨٨٠	التأمينات النهائية
٤٠,٠٠٠	١٧٠,٠٠٠	تأمينات أخرى
٨,٣٣٠,١٠٦	١٠,١٦٨,٧٧١	دائنون متنوعون
		أرصدة دائنة أخرى
٩١٦,٨٧٧	٢١٦,٧٢٣	مستحقات العاملين
١١,١٩١,٢٧٣	٨,٨٦٠,٢٤٧	أرصدة دائنة متنوعة
١٢,١٠٨,١٥٠	٩,٠٧٦,٩٧٠	
٢٠,٤٣٨,٢٥٦	١٩,٢٤٥,٧٤١	

١٩ - عوائد التقسيط المؤجلة

أ - عوائد مستحقة خلال عام

٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	التغير	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
١٠,٨٤٨,٩٤٦	٨٦,٢١٩,٦١٩	(٧٥,٣٧٠,٦٧٣)	الأراضي
٢٠,٧٤٣,٥٦١	١٥٠,٨٣٤,١٠٤	(١٣٠,٠٩٠,٥٤٣)	الوحدات
١٤٣,٤٢٧	٣٨٨,٨٨٥	(٢٤٥,٤٥٨)	السوق التجاري ومجمع الحرفيين
٣١,٧٣٥,٩٣٤	٢٣٧,٤٤٢,٦٠٨	(٢٠٥,٧٠٦,٦٧٤)	

ب - عوائد التقسيط المؤجلة - مستحق بعد أكثر من عام

٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	التغير	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٩,٤١٨,٠٨٣	١٥٨,٩٣١,٠٠٢	١٢٩,٥١٢,٩١٩	الأراضي
١١٣,٨٨٦,٧٣٨	٥٢٦,٩٦٧,١٣٣	(٤١٣,٠٨٠,٣٩٥)	الوحدات
٤١٦,١٣١	١,١٠٨,٠١٣	(٦٩١,٨٨٢)	السوق التجاري ومجمع الحرفيين
١٤٣,٧٢٠,٩٥٢	٦٨٧,٠٠٦,١٤٨	(٥٤٣,٢٨٥,١٩٦)	
		(٧٤٨,٩٩١,٨٧٠)	إجمالي التغير



شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١

١٩- عوائد التقسيط المؤجلة (تابع)

قامت الشركة بتطبيق الاولي لمعيار المحاسبة المصري رقم ٤٨ الايراد من العقود مع العملاء وعلها قامت الشركة بتطبيق المعيار باثر راجعي معدل حيث تم اثبات الاثر التراكمي للتطبيق الاولي لهذا المعيار علي انه تعديل في الارصدة الافتتاحية للأرباح المرحلة كما يلي:

٢٠٢١

جنيه مصري

٤٣٣,٣٨٩,٨٤٦	أجمالي الأثر الناتج عن التطبيق الاولي لمعيار المحاسبة المصري رقم ٤٨
(٩٧,٥١٢,٧١٥)	تخصم: ضرائب دخل تخص أرباح سنوات سابقة (أيضاح ١٦)
<u>٣٣٥,٨٧٧,١٣١</u>	

٢٠- مصروفات عمومية وإدارية

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ جنيه مصري	لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ جنيه مصري	
١٨٢,٤٩١	٢٧٠,٨٦١	تأمين وتراخيص
٥٨١,٦٩٧	٥٧٨,٩٧١	رسوم واشتراكات
٦٧٧,٠٠٠	٣٩٠,٠٠٠	أتعاب مهنية واستشارية
٤٧,٧٧١	٥٩,٢٩٦	أدوات كتابية ومطبوعات
٤٠,٩٨٠	١٠٣,٧٥٤	ضيافة واستقبال
٢٩١,٠١٨	٣٥٩,٨١٥	تشغيل وسائل نقل
١٩٩,٢٠٨	٤٣٣,٨٥٠	صيانة وإصلاحات
١٤٢,٤٥٨	١٦٢,٢١١	مياه وكهرباء وهاتف
١٢٤,٣٩٩	٦٥,٥٠٢	تبرعات
١٥٦,٨٩٠	١٥٠,٣٩٤	رسوم قضائية
٢٦٩,٥٤٠	٣٠٧,٨٧٣	مصروفات بنكية
١٤١,٧٤١	٤٥٨,٠٢٥	خصم مسموح به
٤٧,٤٤٣	٥٤,٧٢٠	حراسة
٧٨٩,٦٤٤	٢,٧١٤,٤١٧	أخرى
<u>٣,٦٩٢,٢٨٠</u>	<u>٦,١٠٩,٦٨٩</u>	



٢١- 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.

ارصددة 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 وفقاً للمعلومات التي تتوفر لدى الشركة عن المصرفيين الذين تتعامل معهم، أن يتعثر أي طرف مقابل في الوفاء بالتزاماته.

المستحق من أطراف ذات العلاقة

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



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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١

### ٢١ - أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تابع)

#### (ب) مخاطر السوق

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

#### التعرض لمخاطر أسعار الفائدة

تنشأ مخاطر أسعار الفائدة عن تذبذب القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية نتيجة للتغيرات في أسعار الفائدة بالسوق. ويتصل تعرض الشركة لمخاطر التغير في أسعار الفائدة بالسوق من عدمه بشكل رئيسي بالتزامات الشركة بسعر فائدة معوم وودائع ذات فائدة. ويعاد تسعير الفائدة على الأدوات المالية ذات سعر الفائدة المعوم من فترة إلى أخرى على ألا تتعدى المدة الفاصلة عام واحد.

#### (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.

### ٢٢ - الموقف الضريبي

تم حساب ضريبة الدخل في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ بمبلغ ٦١,٢٦٩,٦٠٣ جنية مصري.

#### الضريبة على أرباح الأشخاص الاعتبارية

- السنوات حتى ٢٠١٦ تم الانتهاء منها وسداد الضريبة المستحقة عنها.
- لم يتم فحص دفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠١٧ حتى ٢٠٢٠.
- بلغ رصيد مخصص الضرائب في ٣٠ سبتمبر 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 إلى اتفاق بلجنة الطعن.
- لم يتم فحص دفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠٠٨ حتى عام ٢٠٢٠.



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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١

### ٢٢- الموقف الضريبي (تابع)

#### 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.

### ٢٣- 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 الفترة. ويتم حساب نصيب السهم في الأرباح بعد خصم حصة العاملين ومجلس الإدارة التي تحسب بطريقة تقديرية للوصول إلي نصيب المساهمين في الأرباح.

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٢٨,٥٠٩,٤٨٢	٢١١,٠١٨,٤٨٧	صافي ربح الفترة
(٨,١٦٢,٨١٠)	(١٤,١٢٤,٠٨٦)	نصيب أعضاء مجلس الإدارة في توزيع الأرباح
(١٢,٨٥٠,٩٤٨)	(٢١,١٠١,٨٤٩)	نصيب العاملين في توزيع الأرباح المقدر
١٠٧,٤٩٥,٧٢٤	١٧٥,٧٩٢,٥٥٢	صافي الأرباح القابلة للتوزيع
٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح للأسهم العادية القائمة
٠,٤١	٠,٦٧	نصيب السهم في الأرباح

### ٢٤- أحداث جوهرية

بتاريخ ١١ مارس ٢٠٢٠، أعلنت منظمة الصحة العالمية وصف تفشي فيروس كورونا بأنه جائحة، ومع 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 ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ بمبلغ ٢١١,٠١٨,٤٨٧ جنيه مصري وهو ما يفوق صافي ربح الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ وهو ما يؤكد عدم تأثر الشركة بما يعرف بجائحة كورونا.

### ٢٥- الأرقام المقارنة

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