

الاستاذة / هبة الله الصيرفي

مساعد رئيس البورصة المصرية

تحية طيبة .. وبعد

أتشرف بأن ارفق مع هذا تقرير الجهاز المركزي للمحاسبات عن القوائم المالية للشركة في ٢٠٢٢/٣/٣١ والوارد بتاريخ ٢٠٢٢/٥/٣١.  
وإذ نشكر حسن تعاونكم .

نرجو ان تتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

مدير علاقات المستثمرين

كريم ابو عيش  
" دكتور / كريم ابو عيش "



تحرير في ٢٠٢٢/٥/٣١

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير
وارد رقم ٤٨
التاريخ ٢٠٢٢/٥/٣١
مرفقات

الجهاز المركزي للمحاسبات

إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير

ص. ٢٩٦ / الإسكان  
٢٠٢٢/٥/٣١  
ر

السيدة المهندسة / القائم بأعمال الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب  
شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير

تحية طيبة وبعد ،،،

أنشرف بأن أرفق لسيادتكم تقرير السيد / مراقب الحسابات على الفحص المحدود  
للقوائم المالية الدورية للشركة في ٢٠٢٢/٣/٣١ .  
برجاء التفضل بدراسة ما ورد به من ملاحظات والإفادة بما يتم .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

وكيل أول الوزارة  
مدير الإدارة  
مع شكر وتقدير  
إيمان حمدي الملاح  
(محاسبة / إيمان حمدي الملاح)

تحريراً في : ٢٠٢٢ / ٥ / ٣١

الجهاز المركزي للمحاسبات  
إدارة مراقبة حسابات الاسكان والتعمير

تقرير

فحص محدود للقوائم المالية الدورية

لشركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير في ٢٠٢٢/٣/٣١

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 ٢٠٢٢ ، 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 ، 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 المراجعة ، وعليه فنحن لا نبدي رأى مراجعة على هذه القوائم المالية الدورية.

## أساس إبداء إستنتاج متحفظ :-

- قيام الشركة ببيع شيكات أقساط العملاء ضمن حساب العملاء بالخطأ بدلاً من قيدها بحساب أوراق القبض بالإضافة إلى عدم قيامها بجرد تلك الشيكات والبالغة نحو ١١٢٢,٢٥٤ مليون جنيه في ٢٠٢٢/٣/٣١ والتي يتم الاحتفاظ بها عهدة أمين الخزينة حيث تبلغ القيمة التأمينية ضد خيانة الأمانة عليه نحو ٤٠٠ ألف جنيه فقط .
- تضمن حساب أعمال تحت التنفيذ نحو ٩٢,٠٦١ مليون جنيه قيمة أعمال ( كهرباء ، مياه ، طرق ... إلخ ) بالإضافة إلى نحو ١٦,٩٩٣ مليون جنيه قيمة ما تم صرفه على الأشر من الأول إلى الرابع عشر منذ سنوات دون فصل ما يخص كل مشروع من تلك المصاريف رغم الإنتهاء من أعمال تلك الأشر وبيعها دون تسوية تلك المبالغ .
- قامت الشركة برسمة نحو ٤,٩٢٦ مليون جنيه قيمة أجور الإدارة الهندسية بالشركة على مشروعات تم الإنتهاء منها وإستلامها إبتدائياً .
- لم نتحقق من صحة تكلفة أرض زهراء المعادى والبالغة نحو ٤١,٣٠٦ مليون جنيه بتكلفة قدرها ٢٩,٩ جنيه للمتر المربع .
- تضمن حساب المشروعات الجاهزة نحو ١,٩٩٢ مليون جنيه تخص عملية تنفيذ سور القوات المسلحة ومخزن الشركة منذ أعوام سابقة لم يتم رسملتها حتى تاريخه .
- لم يتم الإنتهاء من محضر نهو الأعمال أو تقديم المستخلص النهائي لشركة رولان أو وجود ما يفيد تحميلها بغرامة تأخير على الرغم من الإستلام الإبتدائي للأعمال في ٢٠٢٠/٧ وقامت الشركة بصرف مبلغ ١,٠٠٦ مليون جنيه للشركة المذكورة تحت حساب المستخلص النهائي .
- تضمنت الإيرادات المتنوعة نحو ١,٠٢٣ مليون جنيه تمثل قيمة تغذية كهربائية والتي تنفذها الشركة لعمالها على الرغم من تضمين قيمة ما يخصها من تكاليف فعلية بحساب أعمال تحت التنفيذ .
- عدم قيام العميل ( مشترى قطعة الأرض رقم ٨ بلوك س ٥٣ ) والبالغ قيمتها نحو ١٥,٤٧٠ مليون جنيه بسداد باقى مقدم الثمن والبالغ نحو ٢,٣٢٠ مليون جنيه في ٢٠٢١/١٢/١٥ والتي قام بشرائها ضمن الأراضى المباعة بجلسة مزاد ٢٠٢١/٩/١٦ ويتصل بما سبق قيامه بشراء قطعة أرض أخرى رقم (٧) بالشطر التاسع والبالغ قيمتها نحو ١٥,٩٢٥ مليون جنيه والتي لم يتم بسداد باقى مقدم ثمن الأرض (١٥%) بنحو ٢,٣٩٢ مليون جنيه حق ٢٠٢٢/١/٣٠ حتى تاريخه وعلى الرغم من ذلك قامت الشركة بتسليمه قطعة الأرض رقم (٧) في ٢٠٢١/١١/٢١ وحتى تاريخه لم تقم الشركة بإتخاذ أى إجراءات قانونية لإستيداء حقوقها .

- بلغت المتأخرات طرف العملاء في ٢٠٢٢/٣/٣١ نحو ٥٠,٩٦٩ مليون جنيه منها نحو ٤٥,٧٦٤ مليون جنيه تخص سنوات سابقة بنسبة ٨٩,٨% .
- قامت الشركة بتخفيض حساب الأرباح المرحلة بنحو ١,٥٤٣ مليون جنيه في ٢٠٢٢/٣/٣١ قيمة رد مقدم وحدة سكنية تخص عام ٢٠٢١ على الرغم من عدم إستلام العميل للوحدة .
- تم تخفيض حساب العمليات المشتركة لمشروع هليوبوليس الجديدة ( قطعة أرض رقم ٩٤ بالحى التاسع ) بنحو ٢,٢ مليون جنيه تمثل قيمة فرق فائدة التقسيط المستحقة عن القسط السابع حتى ٢٠٢٢/٣/٣٠ بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصرى رقم (٤٣) الترتيبات المشتركة .
- لم تظهر القوائم المالية أثر تطبيق معيار المحاسبة المصرى رقم (٤٧) الأدوات المالية على حسابى فوائد أقساط العملاء وحساب أقساط مدفوعة لأرض هليوبوليس علماً بأن الشركة أثبتت مقابل شراء قطعتى أرض رقمى ( ٩٤ ، ٩٦ ) بمدينة هليوبوليس الجديدة تحت مسمى أقساط مدفوعة لأرض هليوبوليس بالخطأ بدلاً من إظهارها بحساب أوراق الدفع .

#### الاستنتاج المتحفظ :-

- 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 المالي للشركة فى ٣١ مارس ٢٠٢٢ وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن الثلاثة أشهر المنتهية فى ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية .

#### مع عدم إعتبار ذلك تحفظاً :-

- قامت الشركة ببيع عدد (٢) قطعة أرض مدارس بالشاطر التاسع بلغت قيمتهم نحو ١٢٧ مليون جنيه لشركة التميز الكويتية للخدمات التعليمية (شركة ذات مسئولية محدودة برأس مال ١٠ ألف جنيه ) بالأمر المباشر مما يعكس عدم كفاية الملاءة المالية للشركة ودون وجود تقييم حديث لسعر المتر وكذلك عدم الحصول على الضمانات الكافية لجدية الإستمرار دون أن نتبين مبررات ذلك .
- بلغت قيمة إلتزامات المرافق العامة فى ٢٠٢٢/٣/٣١ نحو ١١٩,٠٢٥ مليون جنيه يقابلها تكاليف فعلية ١٤٩,٤٧٧ مليون جنيه بحساب المشروعات الجاهزة لم يتم تسويتها .
- بلغت مساحات الأراضى غير المستغلة بالشركة نحو ١,٧٢٠ مليون متر مربع بمنطقتى زهراء المعادى ، هليوبوليس الجديدة .

- لم نواف ببيان تفصيلي بمقدمات الشيخ زايد والبالغ قيمتها في ٢٠٢٢/٣/٣١ نحو ٥٤,٢٠٩ مليون جنيه .
- بلغت التعديلات على أرض الشركة بمدينة زهراء المعادي بمساحة نحو ١٠٢ ألف متر مربع والمتعدي عليها من قبل شركة المعادي للصناعات الهندسية .
- وجود وحدات غير مبيعة في ٢٠٢٢/٣/٣١ تتمثل في عدد ( ٨٢ ) فيلا بمشروع باثيو زهراء بمدينة الشيخ زايد ، وعدد (٢١٨) وحدة بمشروع بالم زهراء بالشرط السابع بمدينة زهراء المعادي ، ووحدة واحدة بمشروع زهراء ريزيدانس بز هراء المعادي .
- لم تقم الشركة حتى تاريخه بالحصول على العقد الموثق لأرض الشيخ زايد بمدينة ٦ أكتوبر بمساحة ٧٦,٢٥ فدان بإجمالي مبلغ ٥٩٩,٢ مليون جنيه والمشتراه من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .
- لم نواف بكشوف حساب بنكي ( العربي الأفريقي ، التجاري الدولي ) والبالغ أرصدهم الدفترية في ٢٠٢٢/٣/٣١ نحو ( ١١٦ ألف جنيه ، ٢١٨ ألف جنيه ) على التوالي .
- بلغت الشيكات تحت التحصيل بكل من ( بنك الإستثمار العربي ، قطر الوطني ، سايب ) نحو ( ١٨٨ ألف جنيه ، ١٠٨ ألف جنيه ، ١,٧٨٩ مليون جنيه ) على التوالي ترجع تواريخ بعضها لشهرى ٢ ، ٣ ، ٢٠٢٢/ ٢٠٢٢/ ٢ دون موافاتنا بأسباب عدم تحصيلها حتى تاريخه .
- وجود شيكات بنحو ٦٠ ألف جنيه بمذكرة تسوية بنك الإستثمار العربي ترجع تاريخها لعام ٢٠١٩ ضمن الشيكات التي لم تقدم للصرف دون ردها لحساباتها النوعية .
- تم صرف نحو ٣١٨ ألف جنيه بدل سفر وإنتقال وإقامة بالولايات المتحدة الأمريكية للسيد / الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب للشركة دون وجود مستندات مؤيدة للصرف .
- تضمنت الأرصدة المدينة مبلغ ٣٥٠ ألف جنيه قيمة ما تم صرفه كدفعة من تحت حساب الأرباح لأحد أعضاء مجلس الإدارة بالشركة على أن يتم خصمها من الأرباح التي سيتم توزيعها من خلال عام ٢٠٢٢ بالمخالفة لأحكام المادتين رقمى ( ٤٤ ، ٩٦ ) من القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ وتعديلاته والمادة رقم ( ١٩٧ ) من اللائحة التنفيذية للقانون سالف الإشارة إليه .
- يتم صرف بدلات حضور أعضاء مجلس إدارة الشركة ممثلي المال العام بصفتهم الشخصية بالمخالفة للقانون (٨٥) لسنة ١٩٨٣ ، فضلاً عن تحمل الشركة عبء الضريبة المستحقة عن هذه البدلات دون النص على ذلك بقرارات الجمعية العامة للشركة .

- لم يتم إعادة النظر فى الأعمار الإنتاجية المقدره والقيم التخريدية للأصول الثابته بصفة دورية وبما لا يتفق والفقرة رقم (٥١) من المعيار المحاسبي رقم (١٠) الخاص بالأصول الثابته وإهلاكاتها حيث بلغت قيمة الأصول الثابته فى ٢٠٢٢/٣/٣١ نحو ٣,٧٦٧ مليون جنيه منها أصول مهلكة دفترياً بنحو ٣,٣٩١ مليون جنيه ولا زالت صالحة للإستخدام .
- ما زالت هناك أوجه قصور فى قواعد الضبط والرقابة الداخلية وعدم تفعيل إدارة الرقابة الداخلية وعدم وجود دليل للإجراءات مع عدم تفعيل نظام الحاسب الآلى مما نوصى معه بضرورة وضع الضوابط الكفيلة بإحكام الرقابة .

تحريراً فى : ٢١ / ٥ / ٢٠٢٢

مراقب الحسابات  
حنان محمود حسن  
( محاسبة / حنان محمود حسن )

مدير عام

نائب مدير إدارة

سلوى محمود  
( محاسبة / سلوى محمود على سليمان )

وكيلا الوزارة

نانبا أول مدير إدارة

سحر أحمد  
( محاسبة / سحر عمر أحمد عبد الرحمن )

سلوى جمال  
( محاسبة / سلوى جمال السيد )

يعتمد ،،

وكيل أول الوزارة

مدير الإدارة

إيمان حمدي الملاح  
( محاسبة / إيمان حمدي الملاح )

## قائمة المركز المالي في ٣١ / ٣ / ٢٠٢٢

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٣/٣١	البيان
٣ ٩٥٨ ٨٤٩	٣ ٧٦٧ ٣٦٣	<u>الأصول غير المتداولة</u>
٢٤ ٠٠٠ ٠٠٠	٢٤ ٠٠٠ ٠٠٠	أصول ثابتة بالصافي
٦٧٩ ٦٨٩ ٢١٩	٧١٣ ٨٢٦ ٠٤٣	استثمارات مالية
٢٧٩ ١٢٨ ٠١٣	٢٨٧ ١٠٣ ٥٩٠	مدينو أقساط تستحق بعد أكثر من عام
٩٨٦ ٧٧٦ ٠٨١	١ ٠٢٨ ٦٩٦ ٩٩٦	أعمال تحت التنفيذ
		<u>مجموع الأصول غير المتداولة ( ١ )</u>
١٤٩ ٤٦٨ ٢١١	١٥٢ ٣٦٦ ٣٣٠	<u>الأصول المتداولة</u>
٧٠٩ ٨٨٦ ٠٢٧	٧٠٧ ٦٨٦ ٠١٩	مشروعات جاهزة
١٧٣ ٤٩٢ ٦٢٣	١٧٣ ٢٣٧ ١٥٧	عمليات مشتركة
١٠ ٤١٧ ٣٥٦	١١ ٤٩٨ ٧٣٦	مخزون اراضي
٣٨٤ ٦٦٩ ٤٢٥	٣٨٨ ٤٢٧ ٧٥٣	مهمات مياه وكهرباء
٢٣ ٧٤٥ ٥٣٥	١٩ ١٠٦ ٧٢١	مدينو أقساط تستحق خلال عام بالصافي
٦ ٩٨٦ ٩٤٥	٦ ٩٦٦ ٩٦٧	أوراق القبض
٦١٦ ٠٠٨	٦١٦ ٠٠٨	إيرادات مستحقة
٣٢ ٥٠٠	٢٧ ٦٢٥	تأمينات خطابات ضمان
١ ٩٠٠ ٩٧٠	٣ ٠٠١ ٢٧١	دفعات مقدمة للمقاولين
١٧ ٢١٢ ٨٢٥	٥٧ ٠٣٤ ٨٢٨	أرصده مدينة أخرى
١ ٤٧٨ ٤٢٨ ٤٢٥	١ ٥١٩ ٩٦٩ ٤١٥	نقدية لدى البنوك والخزينة
٢ ٤٦٥ ٢٠٤ ٥٠٦	٢ ٥٤٨ ٦٦٦ ٤١١	<u>مجموع الأصول المتداولة ( ٢ )</u>
		<u>اجمالي الأصول ( ٢ + ١ )</u>
٢٦٤ ٠٠٠ ٠٠٠	٢٦٤ ٠٠٠ ٠٠٠	<u>حقوق الملكية</u>
٧٦ ٦٥٤ ٦٧٧	٧٦ ٦٥٤ ٦٧٧	رأس المال المصدر والمدفوع
٣٧ ٦٧٧ ١٨٦	٣٧ ٦٧٧ ١٨٦	احتياطي قانوني
٤٩٩ ٥٠٠	٤٩٩ ٥٠٠	احتياطي عام
٧٩٦ ٠٤٢ ٧٣٧	٥٣٠ ٤٩٩ ٧٣٧	احتياطيات أخرى
—	٢٦٤ ٠٠٠ ٠٠٠	أرباح مرحله
—	٢٥٩ ٣٦٥ ٤٩٥	زيادة رأس المال تحت التسوية
٢٥٩ ٣٦٥ ٤٩٥	٧٥ ٠٧٩ ٧٦٤	أرباح عام ٢٠٢١ تحت التسوية
١ ٤٣٤ ٢٣٩ ٥٩٥	١ ٥٠٧ ٧٧٦ ٣٥٩	صافي ربح الفترة
		<u>مجموع حقوق الملكية ( ٣ )</u>

٢٠٢٢/٣/٣١



٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٣/٣١	البيان
		<u>الالتزامات غير المتداولة</u>
١٤١ ٧١١ ٩٠٢	١٤٩ ٣٦٣ ١٣٧	عوائد تقسيط تستحق بعد أكثر من عام
٢٤٤ ٣٥٩ ٢٤٦	٢١٠ ٦٣٥ ٥٣٨	أقساط ارض هليوبوليس تستحق بعد أكثر من عام
١٠٦ ٤٦٥ ٣٧٦	١١٩ ٠٢٥ ٠٥٦	التزامات المرافق العامة
٢٩٦ ٥١٥	٣٠٣ ٩٢٨	التزامات ضريبية مؤجله
٤٩٢ ٨٣٣ ٠٣٩	٤٧٩ ٣٢٧ ٦٥٩	<u>مجموع الالتزامات غير المتداولة ( ٤ )</u>
		<u>الالتزامات المتداولة</u>
٩ ٠٩٣ ٣٧٧	٩ ٠٩٣ ٣٧٧	المخصصات
—	—	بنوك سحب على المكشوف
١٤٦ ٧٣٦ ٠١٠	١٥٤ ٣٧٧ ٠٣١	مقدمات أراضي ووحدات سكنية ومحلات
٣ ٣٢٢ ٦٧٤	٥٥٩ ٥٩٠	العملاء ( أقساط مدفوعة مقدما )
٨ ٧١٣ ٣٧٨	٧ ٦٧٩ ٥٣٦	دائنون متنوعون
١٧٩ ٥١٧ ١٤٢	٢٠١ ٣١٦ ٦٤٧	ضريبة الدخل المستحقة
١٣ ٤٧٤ ٥٣٢	١٢ ٠٦١ ٣٠٨	أرصده دائنة أخرى
١٤٣ ٤٩٥ ٩١٣	١٤٠ ٠٥٥ ٤٨١	أقساط ارض هليوبوليس الجديدة تستحق خلال عام
٣٣ ٧٧٨ ٨٤٦	٣٦ ٤١٩ ٤٢٣	عوائد تقسيط تستحق خلال عام
—	—	دائنو التوزيعات
٥٣٨ ١٣١ ٨٧٢	٥٦١ ٥٦٢ ٣٩٣	<u>مجموع الالتزامات المتداولة ( ٥ )</u>
٢ ٤٦٥ ٢٠٤ ٥٠٦	٢ ٥٤٨ ٦٦٦ ٤١١	<u>أجمالي حقوق الملكية والالتزامات (٥+٤+٣)</u>

رئيس مجلس الادارة

والقائم بأعمال العضو المنتدب التنفيذي

٥١  
٠٠٤/٥/١٧

" مهندسة / مشيرة كمال المغربي "

نائب الرئيس التنفيذي

للشئون المالية والإدارية

٥١  
٠٠٤/٥/١٧

" دكتور / أحمد حسين محمود "

## قائمة الدخل

عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٢/٣/٣١

٢٠٢١/٣/٣١		٢٠٢٢/٣/٣١	٢٠٢٢/٣/٣١
٦٣ ١٧٣ ٣٦٤	المبيعات	١٢٦ ٨٨٤ ٤٧٣	
( ١٦ ٦٦٩ ٥٠٠ )	(يخصم) تكلفة المبيعات	( ١٢ ٨١٥ ١٤٦ )	
( ٣٦ ٣٠٣ ٤٩٩ )	عوائد الأقساط المؤجلة	( ١٧ ٩٣٢ ٤٧٣ )	
١٠ ٢٠٠ ٣٦٥	مجمّل الربح		٩٦ ١٣٦ ٨٥٤
	<u>عوائد أقساط مبيعات مستحقة</u>		
١٢ ٧٠٥ ٤٨١	أراضي	١ ٠٤٧ ٢٤٢	
٣٩ ٦٧٥ ٢٢٦	وحدات سكنية	٥ ٩٥٦ ١١٢	
١٥٢ ١٣٧	محلات تجارية ومجمع الحرفيين	٥٨ ٩٨٥	
٥٢ ٥٣٢ ٨٤٤			٧ ٠٦٢ ٣٣٩
٦٢ ٧٣٣ ٢٠٩	مجمّل أرباح النشاط		١٠٣ ١٩٩ ١٩٣
	<u>يخصم :-</u>		
	<u>مصرفات عمومية وإدارية</u>		
( ٤ ٧١٠ ٧٩٠ )	أجور وما في حكمها	( ٤ ٨٧١ ٦٨٩ )	
( ٢ ٧٨٠ ١٣٨ )	مصرفات سلعية وخدمية	( ٢ ٨٤٥ ١٦٢ )	
( ٤٠٤ ٠٩١ )	رواتب مقطوعة وبدلات حضور أعضاء مجلس الإدارة	( ٩٢٨ ٥١٥ )	
( ١٣٦ ٦١٨ )	اهلاكات الأصول الثابتة	( ٢٣٣ ٠٨٦ )	
( ٩٨٧ ٤١٧ )	مصرفات تمويل	-	
( ٩ ٠١٩ ٠٥٤ )	اجمالي المصروفات		( ٨ ٨٧٨ ٤٥٢ )
٥٣ ٧١٤ ١٥٥	يضاف :		٩٤ ٣٢٠ ٧٤١
	فوائد دائنة	٣٨٢ ٦٢١	
٤٦٧ ٢٧٣	إيرادات أخرى	٢ ١٨٣ ٣٢٠	
٤٠٢ ٢٧٦			٢ ٥٦٥ ٩٤١
٨٦٩ ٥٤٩	صافي أرباح الفترة قبل الضريبة		٩٦ ٨٨٦ ٦٨٢
٥٤ ٥٨٣ ٧٠٤	ضريبة الدخل		( ٢١ ٧٩٩ ٥٠٥ )
( ١٢ ٢٨١ ٣٣٥ )	ضريبة مؤجلة		( ٧ ٤١٣ )
( ٧٠٨٥ )	صافي أرباح الفترة		٧٥ ٠٧٩ ٧٦٤
٤٢ ٢٩٥ ٢٨٤	نصيب السهم في الأرباح		

رئيس مجلس الإدارة

والقائم بأعمال العضو المنتدب التنفيذي



" مهندسة / مشيرة كمال المغربي "

نائب الرئيس التنفيذي

للشؤون المالية والإدارية



" دكتور / أحمد حسين محمود "

قائمة الدخل الشامل

عن الفترة المالية المنتهية في ٢٠٢٢/٣/٣١

٢٠٢١/٣/٣١	٢٠٢٢/٣/٣١	البيان
٤٢ ٢٩٥ ٢٨٤	٧٥ ٠٧٩ ٧٦٤	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
٤٢ ٢٩٥ ٢٨٤	٧٥ ٠٧٩ ٧٦٤	اجمالي الدخل الشامل عن الفترة

رئيس مجلس الإدارة

والقائم بأعمال العضو المنتدب التنفيذي

٢٠٢٢/٥/١٧

" مهندسة / مشيرة كمال المغربي "

نائب الرئيس التنفيذي

للشؤون المالية والإدارية

٢٠٢٢/٥/١٧

" دكتور / أحمد حسين محمود "

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية  
عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢

الإجمالي	أرباح مرطه شاملة أرباح الفترة المالية جنيه مصري	احتياطيات أخرى جنيه مصري	احتياطي قانوني جنيه مصري	رأس المال جنيه مصري	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ المحول إلى الاحتياطي القانوني توزيعات عن عام ٢٠٢٠ زيادة رأس المال المصدر أجمالي الدخل الشامل للفترة الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢١
٩٧٧,٨٨٠,٣٣٣	٦٠٩,٧٠٣,٦٤٧	٣٨,١٧٦,٦٨٦	٦٦,٠٠٠,٠٠٠	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠	
(١٠٤,٣٨٣,٣٦٤)	(١٠,٦٥٤,٦٧٧) (١٥٤,٣٨٣,٣٦٤)		١٠,٦٥٤,٦٧٧		
٤٢,٢٩٥,٢٨٤	٤٢,٢٩٥,٢٨٤				
٨٦٥,٧٩٢,٢٥٣	٤٨٦,٩٦٠,٨٩٠	٣٨,١٧٦,٦٨٦	٧٦,٦٥٤,٦٧٧	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠	
١,٤٣٤,٢٣٩,٥٩٥	١,٠٥٥,٤٠٨,٢٣٢	٣٨,١٧٦,٦٨٦	٧٦,٦٥٤,٦٧٧	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢ اثر تطبيق معيار ٤٨ المحول إلى الاحتياطي القانوني توزيعات عن سنة ٢٠٢١
(١,٥٤٣,٠٠٠)	(١,٥٤٣,٠٠٠)				أجمالي الدخل الشامل للفترة الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٢
٧٥,٠٧٩,٧٦٤	٧٥,٠٧٩,٧٦٤				
١,٥٠٧,٧٧٦,٣٥٩	١,١٢٨,٩٤٤,٩٩٦	٣٨,١٧٦,٦٨٦	٧٦,٦٥٤,٦٧٧	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠	

  
٢٠٢١/١٧

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية

عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢

٣١ مارس ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	أنشطة التشغيلية
٥٤,٥٨٣,٧٠٤	٩٦,٨٨٦,٦٨٢	صافي أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل
١٣٦,٦١٨	٢٣٣,٠٨٦	إهلاك الأصول الثابتة
٩٨٧,٤١٧	-	مصروفات تمويل
(٤٦٧,٢٧٣)	(٣٨٢,٦٢١)	فوائد ودائع
٥٥,٢٤٠,٤٦٦	٩٦,٧٣٧,١٤٧	أرباح التشغيل قبل التغيير في الأصول والالتزامات المتداولة
(١,٦٠٢,٧٤٠)	(٢,٨٩٨,١١٩)	التغيير في مشروعات وحدات جاهزة
(٣,٨٦٦,٣١٩)	(٧,٩٧٥,٥٧٧)	التغيير في أعمال تحت التنفيذ
٨,٦٨٠,٢٣٩	٢,٢٠٠,٠٠٨	التغيير في عمليات مشتركة
٣,١٥٨,٩٨٦	٢٥٥,٤٦٦	التغيير في مخزون أراضي
(٨٢,٩٨٠)	(١,٠٨١,٣٨٠)	التغيير في المخزون - مهمات مياه وكهرباء
٤٨,١٠٢,٢٧٦	(٣٧,٨٩٥,١٥٢)	التغيير في مدينو أقساط أراضي ووحدات سكنية
١٥,٥١٢,٢٨٦	٤,٦٣٨,٨١٤	التغيير في أوراق القبض
٧٢,٢٥٩	١٩,٩٧٨	التغيير في الإيرادات المستحقة
٤٠٦,٤٨٣	(١,٠٩٥,٤٢٦)	التغيير في مصروفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
-	-	التغيير في المخصصات
(٣٦,١٧٤,٥٢٩)	٧,٦٤١,٠٢١	التغيير في مقدمات أراضي ووحدات
(٢,٩٧٠,٠٣٧)	(٢,٧٦٣,٠٨٤)	التغيير في أقساط محصلة مقدما ووحدات سكنية وأراضي
(٨٦,٥٠٣)	(٢,٤٤٧,٠٦٦)	التغيير في مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
(٣٣,٠٢٨,٣٣٠)	(٣٧,١٦٤,١٤٠)	التغيير في أقساط أرض هليوبوليس الجديدة
(١٥,٠٣٢,٧٤٥)	٨,٧٤٨,٨١٢	التغيير في عوائد التقسيط
-	١٢,٥٥٩,٦٨٠	التغيير في التزامات المرافق العامة
١١٨,٨٠٠,٠٠٠	-	التغيير في دائنو التوزيعات
١٥٧,١٢٨,٨١٢	٣٩,٤٨٠,٩٨٢	التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
-	-	ضرائب مسددة
١٥٧,١٢٨,٨١٢	٣٩,٤٨٠,٩٨٢	صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
(٤٠,١٥١)	(٤١,٦٠٠)	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
٤٦٧,٢٧٣	٣٨٢,٦٢١	مدفوعات لشراء أصول ثابتة
-	-	فوائد ودائع محصلة
٤٢٧,١٢٢	٣٤١,٠٢١	التغيير في استثمارات مالية
(١٦,٩٥٣,٥٣٣)	-	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية
(٩٨٧,٤١٧)	-	التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
(١٥٤,٣٨٣,٣٦٤)	-	التغيير في السحب على المكشوف
(١٧٢,٣٢٤,٣١٤)	-	مصروفات تمويل مدفوعة
(١٤,٧٦٨,٣٨٠)	٣٩,٨٢٢,٠٠٣	توزيعات الأرباح المدفوعة
٢١,٨٤٥,٧٢٨	١٧,٢١٢,٨٢٥	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية
٧,٠٧٧,٣٤٨	٥٧,٠٣٤,٨٢٨	الزيادة في النقدية بالبنوك والخزينة - خلال الفترة
		النقدية بالبنوك والخزينة - أول السنة
		النقدية بالبنوك والخزينة - آخر الفترة

٥١١٧

# شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢

## 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.

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 ٢٠٢٢ خلال اجتماع مجلس إدارة الشركة المنعقد بتاريخ ١٩ مايو ٢٠٢٢.

## 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.

### تعديل بعض احكام معايير المحاسبة المصرية

بناء على قرار الهيئة العامة للرقابة المالية في بيانها الصادر بتاريخ ٢٠ سبتمبر ٢٠٢٠، يجب على الشركة بتطبيق معايير المحاسبة المصرية رقم (٤٨) الايراد 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 الائتمانية المتوقعة والذي يتطلب قياس الاضمحلال لكل الأصول المالية  
المقاسة بالتكلفة المستهلكة والأدوات المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال  
الدخل الشامل الاخر منذ لحظه الاعتراف الاولي بغض النظر عن وجود مؤشر لحدوث  
الخسارة.

بناءً على متطلبات هذا المعيار، فقد تم تعديل كلا من المعايير التالية وإعادة إصدارها

لتتوافق مع متطلبات المعيار الجديد:

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

وتم تطبيق معيار (٤٧) " على القوائم المالية للشركة.

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 الإنشاء" 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.



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،

وتم تطبيق معيار (٤٨) "الإيراد من العقود مع العملاء علي القوائم المالية للشركة.

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 "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 .

١٩/٥/٢٠٢١



٢-٢ التغييرات في السياسات المحاسبية

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

٣-٢ الأصول الثابتة وإهلاكها

تظهر الأصول الثابتة بالتكلفة التاريخية بعد خصم مجمع الإهلاك و الخسائر 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 او 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 او 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 او الخسائر.

٤-٢ الأصول الثابتة وإهلاكها (تابع)

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.

٥-٢ المخزون- مهمات مياه وكهرباء

على أساس التكلفة باستخدام طريقة الوارد أولاً يصرف أولاً .

٥١١٩

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 .

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 أضمحل . ويعتبر أصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية قد أضمحل إذا ، وإذا فقط كان هناك دليل موضوعي على اضمحلال القيمة نتج عن حدوث حدث أو أكثر بعد الاعتراف الأولي بالأصل واثراً على التدفقات النقدية المقدرة لأصل 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 أضمحل . عندما تزيد القيمة الدفترية لأصل أو وحدة مولدة للنقد عن قيمته الإستردادية ، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية . وتثبت خسارة اضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر.

  
١٩/٥/٢٠١٩

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢

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 .

### 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 طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم ٤٨

يتم إثبات إيراد الاستثمارات عند وجود حق لاستلامها .

### إيرادات الفوائد

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

### ١٤-٢ 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.

### ١٥-٢ 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 .

### ١٦-٢ الاحتياطي القانوني

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



١٧-٢ النقدية بالبنوك والخزينة

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

١٨-٢ قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية بإتباع الطريقة الغير مباشرة.

١٩-٢ عمليات مشتركة

هي تلك العمليات عندما تدخل المنشأة في عملية هي مشغل مشترك فيه، مثل بيع أو تقديم أصول وتقوم بأداة المعاملة مع أطراف أخرى 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.

  
٠١٩/٠٤/٢٠٢٢

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية  
عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢

٣ - أصول ثابتة - بالصفحي

الإجمالي	أثاث ومعدات مكاتب	وسائل نقل وانتقال	مباني (مقر الشركة ومبنى الشرطة والمطافئ والمسجد)	أرض (مقر الشركة ومبنى الشرطة والمطافئ والمسجد)	التكلفة
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
١٠,٤٧٨,٤٩٩	٢,١١٣,١٩٥	٦,٣٦٣,٥٢٢	١,٧٢٧,٠٣٤	٢٧٤,٧٤٨	١ يناير ٢٠٢٢
٤١,٦٠٠	٤١,٦٠٠				الإضافات
١٠,٥٢٠,٠٩٩	٢,١٥٤,٧٩٥	٦,٣٦٣,٥٢٢	١,٧٢٧,٠٣٤	٢٧٤,٧٤٨	٣١ مارس ٢٠٢٢
(٦,٥١٩,٦٥٠)	(١,٤٦١,٣٣٦)	(٤,٠٠٦,٤٠٨)	(١,٠٥١,٩٠٦)	-	مجمع الإهلاك
(٢٣٣,٠٨٦)	(٢٥,٢١٢)	(١٩٩,٧٥٠)	(٨,١٢٤)	-	١ يناير ٢٠٢٢
(٦,٧٥٢,٧٣٦)	(١,٤٨٦,٥٤٨)	(٤,٢٠٦,١٥٨)	(١,٠٦٠,٠٣٠)	-	إهلاك الفترة
٣,٧٦٧,٣٦٣	٦٦٨,٢٤٧	٢,١٥٧,٣٦٤	٦٦٧,٠٠٤	٢٧٤,٧٤٨	٣١ مارس ٢٠٢٢
٣,٩٥٨,٨٤٩	٦٥١,٨٥٩	٢,٣٥٧,١١٤	٦٧٥,١٢٨	٢٧٤,٧٤٨	٣١ ديسمبر ٢٠٢١

تتضمن الأصول الثابتة في ٣١ مارس ٢٠٢٢ أصول مهلكة دفترياً بالكامل ومازالت صالحة للاستخدام وكانت تكلفة اقتناء هذه الأصول كما يلي :

الأصل	التكلفة
مباني	١٠٢,٢٤٠
وسائل نقل وانتقال	٢,٣٦٨,٥٢٢
أثاث ومعدات مكاتب	٩٢٠,١٩٤
	<u>٣,٣٩٠,٩٥٦</u>



شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية  
عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢

٤ - أعمال تحت التنفيذ

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٩٠,٦٩٩,١٧٣	٩٢,٠٦١,٣٧٩	أعمال مرافق
٢٣,١٤٣,١٠١	٢٣,١٤٣,١٠١	أرض مشروعات الشركة
١٦,٢٤٤,٤٧٤	١٧,٠١٧,٨٠٨	الأشطر من الأول حتى الرابع عشر
٧٢,٥٥٠	٧٢,٥٥٠	السوق التجاري بالشطر الأول
-	-	مشروع الشيخ زايد
١٤٨,٩٦٨,٧١٥	١٥٤,٨٠٨,٧٥٢	إسكان الشطر السابع
-	-	إسكان الشطر العاشر
<u>٢٧٩,١٢٨,٠١٣</u>	<u>٢٨٧,١٠٣,٥٩٠</u>	

٥ - استثمارات مالية متاحة للبيع

يتمثل رصيد الاستثمارات المالية المتاحة للبيع البالغ ٢٤,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري كما في ٣١ مارس ٢٠٢٢ في قيمة مساهمة الشركة في رأس مال شركة النصر للتطوير العقاري (شركة مساهمة مصرية) بما يعادل ١٠% من رأس المال .

٦ - مشروعات وحدات جاهزة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٤٦,٥٧٨,٩٧٨	١٤٩,٤٧٧,٠٩٧	المرافق العامة (إيضاح ١٥)
٨٩٦,٨١٨	٨٩٦,٨١٨	إسكان الشطر العاشر
١,٩٩٢,٤١٥	١,٩٩٢,٤١٥	سور القوات المسلحة
<u>١٤٩,٤٦٨,٢١١</u>	<u>١٥٢,٣٦٦,٣٣٠</u>	

٧-أ مخزون أراضي

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤١,٥٦١,٤٠٢	٤١,٣٠٥,٩٣٦	مخزون أرض مدينة زهراء المعادي
١٣١,٩٣١,٢٢١	١٣١,٩٣١,٢٢١	مخزون أرض هليوبوليس الجديدة
<u>١٧٣,٤٩٢,٦٢٣</u>	<u>١٧٣,٢٣٧,١٥٧</u>	



شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢

٧- ب مخزون - مهمات مياه وكهرباء

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٩٨,١٠٤	٩٨,١٠٤	مهمات مياه
١٠,٣١٩,٢٥٢	١١,٤٠٠,٦٣٢	مهمات كهرباء
<u>١٠,٤١٧,٣٥٦</u>	<u>١١,٤٩٨,٧٣٦</u>	

٨ - عمليات مشتركة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١١٧,٩٢٨,٠٥٧	١١٧,٩٢٨,٠٥٧	مشروع الشيخ زايد
٥٧٥,٠٦٥,٢٥٥	٥٧٢,٨٦٥,٢٤٧	مشروع هليوبوليس الجديدة
١٠,٠٨٠,١٦٩	١٠,٠٨٠,١٦٩	مشروع الشطر الثامن
٦,٨١٢,٥٤٦	٦,٨١٢,٥٤٦	مشروع الشطر التاسع
<u>٧٠٩,٨٨٦,٠٢٧</u>	<u>٧٠٧,٦٨٦,٠١٩</u>	

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 جنية علي ان توزع الايرادات بواقع ٦٠% لشركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير ٤٠% لشركة بريميرا للاستثمار العقاري.

مشروع تطوير وتنفيذ قطعة الأرض رقم ( ٩٤ ع ) بالحي التاسع بمدينة هليوبوليس الجديدة

- بتاريخ ٢٠٢١ / ١١ / ٢١ قامت الشركة بالتعاقد مع شركة ليوبارد للمقاولات العامة على طرح مشروع تطوير وتنفيذ قطعة الأرض رقم ( ٩٤ ع ) بالحي التاسع بمدينة هليوبوليس الجديدة .
- اتفق الطرفان على توزيع إيرادات المشروع بنسبة ٥٠% لشركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير ( المالك ) ونسبة ٥٠% لشركة ليوبارد للمقاولات العامة ( المطور ) كما اتفقا على ان الحد الأدنى المضمون للشركة ( المالك ) من إيرادات ومتحصلات المشروع والذي يلتزم به الطرف الثاني المطور هو مبلغ وقدره ٦٨٠ ٥٥١ ١٨٨ جنيهاً ( فقط واحد مليار ومائة وثمانية وثمانون مليون وخمسمائة واحد وخمسون الفا وستمائة وثمانون جنيهاً لا غير ) على ان يكون الحد الادني المضمون للطرف الأول ( المالك ) مقسم على ١١ سنة ( ١١ دفعة سنوية ) .



شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢

مشروع تطوير وتنفيذ عدد ( ٥ ) عمارات سكنية على قطع الأراضي أرقام ( ١١ ، ١٢ ، ١٣ ، ١٤ ، ١٥ ) بلوك (ف ٤٠) بالشطر الثامن بمدينة زهراء المعادي :-

- بتاريخ ٨ / ٩ / ٢٠٢١ قامت الشركة بالتعاقد مع شركة بريميم بدير والسبع على طرح مشروع تطوير وتنفيذ عدد ( ٥ ) عمارات سكنية على قطع الأراضي أرقام ( ١١ ، ١٢ ، ١٣ ، ١٤ ، ١٥ ) بلوك (ف ٤٠) بالشطر الثامن بمدينة زهراء المعادي .
- اتفق الطرفان على توزيع إيرادات المشروع بنسبة ٦٠ % لشركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير ( المالك ) ونسبة ٤٠ % لشركة بريميم بدير والسبع ( المطور ) كما اتفقا على ان الحد الأدنى المضمون للشركة ( المالك ) من إيرادات ومتحصلات المشروع والذي يلتزم به الطرف الثاني المطور هو مبلغ وقدره ٣٤١ ٨٩٤ ٢٢٩ جنيهاً ( فقط مائتان تسعة وعشرون مليون وثمانمائة أربعة وتسعون الفا وثلاثمائة واحد وأربعون جنيهاً لا غير ) على ان يكون الحد الأدنى المضمون للطرف الأول ( المالك ) مقسم على ٦ سنوات .

مشروع تطوير وتنفيذ عدد ( ٥ ) عمارات سكنية على قطع الأراضي أرقام ( ١٢ ، ١٣ ، ١٤ ، ١٥ ، ١٦ ) بلوك (س ٥٣) بالشطر التاسع بمدينة زهراء المعادي :-

- بتاريخ ٤ / ٧ / ٢٠٢١ قامت الشركة بالتعاقد مع شركة برايت سيتي للاستثمار العقاري على طرح مشروع تطوير وتنفيذ عدد ( ٥ ) عمارات سكنية على قطع الأراضي أرقام ( ١٢ ، ١٣ ، ١٤ ، ١٥ ، ١٦ ) بلوك (س ٥٣) بالشطر التاسع بمدينة زهراء المعادي .
- اتفق الطرفان على توزيع إيرادات المشروع بنسبة ٥٨ % لشركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير ( المالك ) ونسبة ٤٢ % لشركة برايت سيتي للاستثمار العقاري ( المطور ) كما اتفقا على ان الحد الأدنى المضمون للشركة ( المالك ) من إيرادات ومتحصلات المشروع والذي يلتزم به الطرف الثاني المطور هو مبلغ وقدره ٥٠٠ ٤٥٨ ٨٥ جنيهاً ( فقط خمسة وثمانون مليون وأربعمائة وثمانية وخمسون الفا وخمسمائة جنيهاً لا غير ) على ان يكون الحد الأدنى المضمون للطرف الأول ( المالك ) مقسم على ٦ سنوات .

٩ - مدينو أقساط أراضي ووحدات سكنية

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

التغير	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٧٦,٤١٣,١٩٢	١٣٠,٤٤٤,٤٨٤	٢٠٦,٨٥٧,٦٧٦	أراضي
(٤٢,١٦٥,٥٣٦)	٥٤٨,٤٢٦,١٢٨	٥٠٦,٢٦٠,٥٩٢	وحدات سكنية
(١١٠,٨٣٢)	٨١٨,٦٠٧	٧٠٧,٧٧٥	السوق التجاري ومجمع الحرفيين
٣٤,١٣٦,٨٢٤	٦٧٩,٦٨٩,٢١٩	٧١٣,٨٢٦,٠٤٣	





شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢

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

التغير	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
١٥,٥٨٥,٤٦٩	١٢٦,٠٨٣,٦٥٦	١٤١,٦٦٩,١٢٥	أراضي
(١١,٨٣١,٦٥٩)	٢٧٧,٧٠٥,٣٥٦	٢٦٥,٨٧٣,٦٩٧	وحدات
٤,٥١٨	٨٨٠,٤١٣	٨٨٤,٩٣١	السوق التجاري ومجمع الحرفيين
٣,٧٥٨,٣٢٨	٤٠٤,٦٦٩,٤٢٥	٤٠٨,٤٢٧,٧٥٣	
-	(٢٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٢٠,٠٠٠,٠٠٠)	يخصم الانخفاض في قيمة مدينو أقساط أراضي ووحدات سكنية
٣,٧٥٨,٣٢٨	٣٨٤,٦٦٩,٤٢٥	٣٨٨,٤٢٧,٧٥٣	
٣٧,٨٩٥,١٥٢			إجمالي التغير

١٠ - إيرادات مستحقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦,٩٦٦,٩٦٧	٦,٩٦٦,٩٦٧	فوائد تأخير مستحقة
١٩,٩٧٨	-	فوائد ودائع مستحقة
٦,٩٨٦,٩٤٥	٦,٩٦٦,٩٦٧	

١١ - مصروفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٥٤٨,٤٣٥	٢,٧٦٨,٥٠٩	مدينون متنوعون
٦١٦,٠٠٨	٦١٦,٠٠٨	تأمينات خطابات ضمان
٢٣٢,١٢٢	٢٣٢,١٢٢	تأمينات لدى الغير
٣٢,٥٠٠	٢٧,٦٢٥	دفعات مقدمة
١٢٠,٤١٣	٦٤٠	مصروفات مدفوعة مقدما
٢,٥٤٩,٤٧٨	٢,٦٤٤,٩٠٤	

١٢ - نقدية بالبنوك

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦,١١٠,٥٨٣	٢٨,٥٠٢,٨٠٧	حسابات جارية
-	٣٢٩,٢٣٧	نقدية بالصندوق
١١,١٠٢,٢٤٢	٢٨,٢٠٢,٧٨٤	ودائع لأجل
١٧,٢١٢,٨٢٥	٥٧,٠٣٤,٨٢٨	

٥١٨

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢

١٣ - رأس المال

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

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

١٤ - احتياطات أخرى

٣١ مارس ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	احتياطي عام
٣٧,٦٧٧,١٨٦	٣٧,٦٧٧,١٨٦	احتياطي رأسمالي
٤٩٩,٥٠٠	٤٩٩,٥٠٠	
٣٨,١٧٦,٦٨٦	٣٨,١٧٦,٦٨٦	

١٥ - التزامات المرافق العامة

بلغ رصيد التزامات المرافق العامة في ٣١ مارس ٢٠٢٢ مبلغ ١١٩,٠٢٥,٠٥٦ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ١٠٦,٤٦٥,٣٧٦ جنيه مصري) يقابلها تكاليف منصرفه فعلياً على المرافق بمبلغ ١٤٩,٤٧٧,٠٩٧ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ١٤٦,٥٧٨,٩٧٨ 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 القادمة.

١٦ - ضريبة الدخل المؤجلة

٣١ مارس ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	الضريبة التي ينشأ عنه التزام
(٣٠٣,٩٢٨)	(٢٩٦,٥١٥)	
(٣٠٣,٩٢٨)	(٢٩٦,٥١٥)	



شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢

١٧ - مخصصات

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤,٠٤٧,١٤٦	٤,٠٤٧,١٤٦	مخصص مطالبات ومنازعات
٥,٠٤٦,٢٣١	٥,٠٤٦,٢٣١	مخصص ضرائب متنازع عليها
<u>٩,٠٩٣,٣٧٧</u>	<u>٩,٠٩٣,٣٧٧</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.

١٨ - مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦,٦٦٧,١٥١	٦,٧٥٣,٩٥٠	دائنون متنوعون
٢٠٢,١٤٧	١٨٦,٧٠٦	تأمينات الأعمال
١,٥٤٤,٠٨٠	١,٤٣٨,٨٨٠	التأمينات النهائية
٣٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠	تأمينات أخرى
<u>٨,٧١٣,٣٧٨</u>	<u>٨,٦٧٩,٥٣٦</u>	دائنون متنوعون
٩٣٣,١٢٢	٩٤٩,٤٥٢	أرصدة دائنة أخرى
١٢,٥٤١,٤١٠	١١,١١١,٨٥٦	مستحقات العاملين
<u>١٣,٤٧٤,٥٣٢</u>	<u>١٢,٠٦١,٣٠٨</u>	أرصدة دائنة متنوعة
<u>٢٢,١٨٧,٩١٠</u>	<u>٢٠,٧٤٠,٨٤٤</u>	

١٩ - عوائد التقسيط المؤجلة

أ - عوائد مستحقة خلال عام

التغير	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٣,٤٤٨,١٠١	١٢,٨١٩,٠٨٠	١٦,٢٦٧,١٨١	الأراضي
(٧٨٥,٨٤٣)	٢٠,٨٢٣,١٧١	٢٠,٠٣٧,٣٢٨	الوحدات
(٢١,٦٨١)	١٣٦,٥٩٥	١١٤,٩١٤	السوق التجاري ومجمع الحرفيين
<u>٢,٦٤٠,٥٧٧</u>	<u>٣٣,٧٧٨,٨٤٦</u>	<u>٣٦,٤١٩,٤٢٣</u>	

٢٠١٩

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢

ب - عوائد التقسيط المؤجلة - مستحق بعد أكثر من عام

التغير جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ جنيه مصري	٣١ مارس ٢٠٢٢ جنيه مصري	
١٣,٤٣٧,١٣٠	٢٩,٤٢٥,٥٦٩	٤٢,٨٦٢,٦٩٩	الأراضي
(٥,٧٤٨,٥٩١)	١١١,٩٣٥,٦٢٦	١٠٦,١٨٧,٠٣٥	الوحدات
(٣٧,٣٠٤)	٣٥٠,٧٠٧	٣١٣,٤٠٣	السوق التجاري ومجمع الحرفيين
٧,٦٥١,٢٣٥	١٤١,٧١١,٩٠٢	١٤٩,٣٦٣,١٣٧	
١٠,٢٩١,٨١٢			إجمالي التغير

٢٠ - مصروفات عمومية وإدارية

٣١ مارس ٢٠٢١ جنيه مصري	٣١ مارس ٢٠٢٢ جنيه مصري	
١٠٤,٩٣١	١٣٢,٢١٤	تأمين وتراخيص
٤١٠,٤٠٧	٤٤٧,٧٢٤	رسوم واشتراكات
١٧٠,٠٠٠	١١٠,٠٠٠	أتعاب مهنية واستشارية
٥٠,٠٥٨	٧,٨٨٧	أدوات كتابية ومطبوعات
٦٨,٦٠٠	٣١,٣٣٥	ضيافة واستقبال
٧٧,٢٥٥	١٣٦,٢٢٥	تشغيل وسائل نقل
١٣٨,٩٣٦	٦٤,٦٩٩	صيانة وإصلاحات
٣٨,٩٦٢	٤٥,٣٦٥	مياه وكهرباء وهاتف
-	-	تبرعات
٦٢,٠٢٨	١٠٩,٦٩٥	رسوم قضائية
٩٩,٨٢٠	٤٠,٣٣٢	مصروفات بنكية
١,٢٥٦,٩٢٩	١,٤٨٣,٣٢٠	أقساط تأمين
٣٢,٦٥٩	٥٨,٣١٦	خصم مسموح به
-	-	مساهمة تكافلية تأمين صحي
١٧,١٠٠	١٨,٨١٠	حراسة
٢٥٢,٤٥٣	١٥٩,٢٤٠	أخرى
٢,٧٨٠,١٣٨	٢,٨٤٥,١٦٢	

٢٠١٩

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية  
عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢  
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 منظم.

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 تكبدها 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.

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

### المستحق من أطراف ذات العلاقة

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



(ب) مخاطر السوق

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

التعرض لمخاطر أسعار الفائدة

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

ويعاد تسعير الفائدة على الأدوات المالية ذات سعر الفائدة المعوم من فترة 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).

(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.

  
٠٢٤/٠١٩

٢٢ - الموقف الضريبي

الضريبة علي أرباح الأشخاص الاعتبارية

- تم حساب ضريبة الدخل عن الفترة بمبلغ ٢١,٧٩٩,٥٠٥ جنية مصري
- السنوات حتى ٢٠١٦ تم الانتهاء منها وسداد الضريبة المستحقة عنها.
- تم فحص السنوات من ٢٠١٧ حتى ٢٠٢٠ وجاري عمل لجنة داخلية بمركز كبار الممولين.

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.
- السنوات من ٢٠٠٨ حتى عام ٢٠١٩ تم فحصها والمعارضة علي نتيجة الفحص .

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 وسدادها .
- السنوات من ٢٠٠٧ حتى عام ٢٠١٩ تم الفحص وجاري عمل لجنة داخلية بمركز كبار الممولين .

  
٠٢٩/٥١٩

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢

### 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 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 ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٧٥,٠٧٩,٧٦٤	٤٢,٢٩٥,٢٨٤	صافي ربح الفترة
(٣,٥٤٣,٢٤٦)	(١,٥٩٢,٥٦٩)	نصيب أعضاء مجلس الإدارة في توزيع الأرباح
(٧,٥٠٧,٩٧٦)	(٤,٢٢٩,٥٢٨)	نصيب العاملين في توزيع الأرباح المقدر
٦٤,٠٢٨,٥٤٢	٣٦,٤٧٣,١٨٧	صافي الأرباح القابلة للتوزيع
٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح للأسهم العادية القائمة
٠,٢٤	٠,١٤	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 خلال الفترة

وفي ضوء النتائج التي حققتها الشركة خلال السنة حيث حققت صافي ربح خلال الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢ بمبلغ ٧٥,٠٧٩,٧٦٤ جنيه مصري وهو ما يفوق صافي ربح الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢١ 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.

