



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

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير ن.م.م.

الاستاذة / هبة الله الصيرفي

رئيس قطاع الافصاح بالبورصة المصرية

تحية طيبة ٠٠٠ وبعد

أتشرف بأن ارفق مع هذا :-

- تقرير الجهاز المركزي للمحاسبات عن القوائم المالية للشركة في ٢٠٢٠/١٢/٣١ والوارد بتاريخ ٢٠٢١/٣/٣.
- التقرير المختصر للجهاز المركزي للمحاسبات عن القوائم المالية للشركة في ٢٠٢٠/١٢/٣١ والذي سوف يتم نشره بالجراند لدعوة الجمعية العامة للانعقاد. واذ نشكر حسن تعاونكم .

نرجو ان تفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

مدير علاقات المستثمرين

كريم ابو عيش  
" استاذ / كريم ابو عيش "



تحرير في ٢٠٢١/٣/٣



الجهاز المركزي للمحاسبات  
إدارة مراقبة حسابات الاسكان والتعمير

تقرير

مراقب الحسابات على القوائم المالية  
لشركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير  
في ٢٠٢٠/١٢/٣١

إلى السادة / مساهمي شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير: -  
تقرير عن القوائم المالية: -

راجعنا القوائم المالية لشركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير شركة مساهمة مصرية خاضعة لأحكام القانون رقم (١٥٩) لسنة ١٩٨١ وتعديلاته والمتمثلة في قائمة المركز المالي في ٢٠٢٠/١٢/٣١ البالغ إجمالي الأصول بها نحو ٢٥٨٩,٤٣٨ مليون جنيه وكذا قائمة الدخل والدخل الشامل التي أظهرت صافي ربح بعد الضرائب بلغ نحو ٢١٣,٠٩٣ مليون جنيه وقائمتي التغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذات التاريخ، وملخصا للسياسات الهامة وغيرها من الإيضاحات.

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية:-

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

مسئولية مراقب الحسابات:-

تنحصر مسئوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية في ضوء مراجعتنا لها، وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتتطلب هذه

المعايير تخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية خالية من أي أخطاء هامة ومؤثرة.

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

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

#### أساس إبداء رأى متحفظ:-

- عدم كفاية المخصصات الظاهرة بالقوائم المالية لمقابلة الإلتزامات المكونة تجاهها وكذلك عدم تأثر كلا من حساب العملاء والمخزون بقيمة الإضمحلال الذي لحق بهما.
- تحميل تكلفة أرض هليوبوليس بنحو ١١٣,٦١١ مليون جنيه تمثل قيمة فوائد الشراء الأجل بالمخالفة لمعيار المخزون فقرة (١٨).
- لم يتضمن حساب أعمال تحت التنفيذ قيمة المستخلصات الختامية و كذا قيمة التعويضات للمقاولين(أتيك، أسما، العبد) بنحو ٤,٢٨٧ مليون جنيه والواردة الى الشركة بتاريخ ٢٠٢٠/٥،٦.
- تضمن حساب أعمال تحت التنفيذ نحو ٢.٣٤٢ مليون جنيه عبارة عن) أتعاب تصميمات مشروع باثيو الزهراء، قيمة توريد عدد (٢) مصعد بالشطر العاشر، إسكان متوسط بالشطر الثالث عشر والسوق التجاري بالشطر الأول) لم يتم تسويتها.
- 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 نتحقق من صحة تكلفة أرض زهراء المعادي والبالغة نحو ٤١.٩٦٥ مليون جنيه حيث أثبت الجرد الفعلي في ٢٠٢٠/١٢/٣١ مساحة قدرها ٣٠٠٧٤٠٧.٦٦ متر مربع بتكلفة بلغت ٢٩.٩ جنيه للمتر.

- بلغت قيمة حساب التزامات المرافق العامة في ٢٠٢٠/١٢/٣١ نحو ٨٦,٦ مليون جنيه تكلفة المرافق العامة بالاراضي المباعة يقابلها تكاليف فعلية بنحو ١٣٧,٠٥٦ مليون جنيه بحساب المشروعات الجاهزة لم يتم تسويتها ، ويتصل بما تقدم تضمنين الشركة إيراداتها المتنوعة بنحو ٥,٤٧٩ مليون جنيه تمثل أعمال مقاييسات الكهرباء على الرغم من تضمنين ما يخصها من تكاليف فعلية بحساب أعمال تحت التنفيذ بالإضافة لعدم وجود مركز تكلفة لكل مشروع على حدى بحسابى أعمال تحت التنفيذ والمشروعات الجاهزة.

### الرأى المتحفظ:-

- وفيما عدا تأثير ما ورد في الفقرات السابقة على القوائم المالية فمن رأينا أن القوائم المالية تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي للشركة في ٢٠٢٠/١٢/٣١ وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفى ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.

### مع عدم اعتبار ذلك تحفظاً:-

- لم تقم الشركة بإرسال مصادقات لعمالها من مشتري الأراضي والعقارات وكذا الحسابات المدينة والدائنة في ٢٠٢٠/١٢/٣١.
- لم يتم موافقتنا بالشهادات السلبية عن الأراضي والمباني المملوكة للشركة.
- لم يتم موافقتنا بإقرارات الإدارة طبقاً لمعيار المراجعة رقم (٥٨٠).
- يتم صرف بدلات حضور أعضاء مجلس إدارة الشركة ممثلي المال العام بصفتهم الشخصية بالمخالفة للقانون (٨٥) لسنة ١٩٨٣ وقرار وزير قطاع الأعمال رقم (١١٤) لسنة ٢٠١٨ .
- وجود وحدات غير مباعة تتمثل فى عدد (٩٤) فيلا بمشروع باثيو زهراء بمدينة الشيخ زايد وعدد (٢١٧) وحدة بمشروع بالم زهراء بالشرط السابع بمدينة زهراء المعادي وعدد (٤) وحدات بمشروع الشرط العاشر بمدينة زهراء المعادي.
- بلغت مساحات الأراضي غير المستغلة بالشركة نحو ١٧٥٣٥٥١.٧٧ متر مربع بمنطقتي زهراء المعادي، هليوبوليس الجديدة.

- بلغ رصيد حساب البنوك سحب على المكشوف في ٢٠٢٠/١٢/٣١ نحو ٤٠.٣٣٢ مليون جنيه وتحملت عنه الشركة مصروفات تمويلية بنحو ٤.٠٥٨ مليون جنيه يستخدم لسداد مستحقات المقاولين ومدفوعات الشركة وتوزيعات الأرباح للمساهمين.
- في ظل ضعف السيولة النقدية الذي تعاني منه الشركة وقيامها بسداد توزيعات الأرباح المستحقة للعاملين والمساهمين من السحب على المكشوف نرى مراعاة نص المادة (٤٣) من القانون (١٥٩) لسنة ١٩٨١ وتعديلاته والمادة (١٩٨) من اللائحة التنفيذية للقانون (فيما يخص توزيع الأرباح).
- وجود بعض أوجه القصور في قواعد الضبط والرقابة الداخلية ومنها عدم تفعيل إدارة الرقابة الداخلية وعدم وجود دليل للإجراءات مع عدم تفعيل نظام الحاسب الآلي مما نوصى معه بضرورة وضع الضوابط الكفيلة بإحكام الرقابة.

#### - تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى:

- تمسك الشركة بحسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة على وجوب إثباته فيها وقد وجدت القوائم المالية متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات وقد تم جرد المخزون بمعرفة إدارة الشركة طبقاً للأصول المرعية.
- البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة المعد وفقاً لمتطلبات القانون (١٥٩) لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية متفقة مع ما هو وارد بدفاتر الشركة وذلك في الحدود التي تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر.

تحريراً في: ٢٠٢١/٣/٢٤

مدير عام

نائب مدير الإدارة

سلوى جمال

( محاسبة / سلوى جمال السيد )

وكيل وزارة

نائب أول مدير الإدارة

سحر عمر أحمد

( محاسبة / سحر عمر أحمد )

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير
وإدارة رقم
التاريخ
مرفقات

الجهاز المركزي للمحاسبات

إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير

السيدة المهندسة / رئيس مجلس الإدارة

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير

تحية طيبة وبعد ،

أتشرف بأن أرفق لسيادتكم التقرير المختصر على القوائم المالية للشركة في ٢٠٢٠/١٢/٣١ .

وتفضلوا سيادتكم بقبول فائق الاحترام ،،،

تحريراً في : ٢٠٢١/٣/٣

وكيل الوزارة

القائم بأعمال مدير الإدارة

١/٤ م. ط. العاصم

( محاسبة / عبير السيد سليم )

الجهاز المركزى للمحاسبات

إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير

تقرير

مراقب الحسابات على القوائم المالية الملخصة  
لشركة زهراء المعادى للإستثمار والتعمير فى ٢٠٢٠/١٢/٣١

إلى السادة مساهمى شركة زهراء المعادى للإستثمار والتعمير

راجعنا القوائم المالية لشركة زهراء المعادى للإستثمار والتعمير شركة مساهمة مصرية خاضعة لأحكام القانون ( ١٥٩ ) لسنة ١٩٨١ وتعديلاته عن السنة المالية المنتهية فى ٢٠٢٠/١٢/٣١ ، وذلك طبقا لمعايير المراجعة المصرية وفى ضوء القوانين واللوائح المصرية السارية وحسبما هو وارد بتقريرنا رقم ( ٨٦ ) المؤرخ فى ٢٠٢١/٣/٣ فقد أبدينا رأيا متحفظا بأن القوائم المالية للشركة عن السنة المالية المنتهية فى ٢٠٢٠/١٢/٣١ والتي أستخرجت منها القوائم المالية المختصرة المرفقة تعبر بوضوح وعدالة - فى كل جوانبها الهامة - فى كل جوانبها - عن المركز المالى للشركة فى ٢٠٢٠/١٢/٣١ وكذا عن نتيجة أعمالها وتدفقاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية فى ذلك التاريخ فيما عدا ما ورد من ملاحظات وتحفظات.

ومن رأينا أن القوائم المالية المختصرة المرفقة تتفق فى كل جوانبها الهامة مع القوائم المالية للشركة عن السنة المالية المنتهية فى ٢٠٢٠/١٢/٣١ والتي أبدينا رأيا متحفظا عليها.

ومن أجل الحصول على تفهم أشمل للمركز المالى للشركة فى ٢٠٢٠/١٢/٣١ ونتائج أعمالها عن السنة المالية المنتهية فى ذلك التاريخ وكذا عن نطاق أعمال مراجعتنا، يقتضى الأمر الرجوع إلى القوائم المالية الكاملة للشركة عن السنة المالية المنتهية فى ٢٠٢٠/١٢/٣١ وتقريرنا عليها.

تحريرا فى : ٢٠٢١/٣/٣

مدير عام

نائب مدير الإدارة

سلوى جمال

( محاسبة / سلوى جمال السيد )

وكيل وزارة

نائب أول مدير الإدارة

عبدالمجيد محمد

( محاسبة / سحر عمر أحمد )

قائمة المركز المالي في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٠

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	البيان
٣ ٢٩١ ٧٤٦	٢ ٦٤١ ٦٣٧	<u>الأصول غير المتداولة</u>
١٢ ٠٠٠ ٠٠٠	٢٤ ٠٠٠ ٠٠٠	أصول ثابتة بالصافي
٧٨١ ٠٥٦ ٣٦١	٨٢٥ ٥٤٥ ١١٠	استثمارات مالية
٢٦٢ ٨٦٨ ١٦٨	٢٤٧ ١٥١ ٩٨٢	مدينو أقساط تستحق بعد أكثر من عام
١ ٠٥٩ ٢١٦ ٢٧٥	١ ٠٩٩ ٣٣٨ ٧٢٩	أعمال تحت التنفيذ
		<u>مجموع الأصول غير المتداولة ( ١ )</u>
١٤٤ ٧١٥ ٨٥٩	١٤٠ ٨٩٠ ٠١٠	<u>الأصول المتداولة</u>
٤٢ ١٤٠ ٩٩٦	٤١ ٩٦٥ ٤٦٣	مشروعات جاهزة
٢٦١ ٣٨٥ ٦٩٦	٢٢٧ ٤١٦ ٠٩٦	مخزون أرض مدينة زهراء المعادى
٥٩٤ ٩٨٠ ٠٣١	٥٨٦ ٣٤٧ ٣٤٩	مخزون أرض الشيخ زايد
١٤ ٧٩٦ ٠٠٩	١١ ٢٣٣ ٣٠١	مخزون أرض هليوبوليس الجديدة
٣٨٠ ٧٠٨ ٤٦٨	٤٠٠ ٠٢٤ ٢٤٤	مهمات مياه وكهرباء
٥٥ ٨٠٣ ٤٠٣	٤٧ ٩٤٨ ٣٧٦	مدينو أقساط تستحق خلال عام بالصافي
٧ ٠٠٤ ١٧٧	٧ ٠٣٩ ٢٢٦	أوراق القبض
٦١٦ ٠٠٨	٦١٦ ٠٠٨	إيرادات مستحقة
٥٥ ٠٠٠	—	تأمينات خطابات ضمان
١ ٥٨٤ ٧٦٥	٤ ٧٧٣ ٢٩٣	دفعات مقدمة للمقاولين
٨ ٦٩٠ ٦١٢	٢١ ٨٤٥ ٧٢٨	أرصده مدينة أخرى
١ ٥١٢ ٤٨١ ٠٢٤	١ ٤٩٠ ٠٩٩ ٠٩٤	نقدية لدى البنوك والخزينة
٢ ٥٧١ ٦٩٧ ٢٩٩	٢ ٥٨٩ ٤٣٧ ٨٢٣	<u>مجموع الأصول المتداولة ( ٢ )</u>
		<u>إجمالي الأصول ( ٢ + ١ )</u>
١٣٢ ٠٠٠ ٠٠٠	٢٦٤ ٠٠٠ ٠٠٠	<u>حقوق الملكية</u>
٦٣ ٠٠٠ ٢٢٨	٦٦ ٠٠٠ ٠٠٠	رأس المال المصدر والمدفوع
٣٧ ٦٧٧ ١٨٦	٣٧ ٦٧٧ ١٨٦	احتياطي قانوني
٤٩٩ ٥٠٠	٤٩٩ ٥٠٠	احتياطي عام
٤٨٣ ٩٦٧ ٤٥١	٣٩٦ ٦١٠ ٠٩٧	احتياطيات أخرى
١٧٧ ٠٨١ ٢٨٥	٢١٣ ٠٩٣ ٥٤٩	أرباح مرحلة
٨٩٤ ٢٢٥ ٦٥٠	٩٧٧ ٨٨٠ ٣٣٢	صافي ربح العام
		<u>مجموع حقوق الملكية ( ٣ )</u>

*Handwritten signature and date: ٢٠٢٠/١٢/٣١*

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير  
ش.م.م

المركز المالي في ٢٠٢٠ / ١٢ / ٣١

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	البيان
→	→	
٦٤٧ ٢٩٥ ٦٧٩	٦٨٧ ٠٠٦ ١٤٨	<u>الالتزامات غير المتداولة</u>
٣٩٤ ٣٧٩ ٦٩٩	٢٦٦ ٧٥١ ٠١٠	أرباح وفوائد تقسيط تستحق بعد أكثر من عام
٧٧ ٩٧٠ ٣٢٢	٨٦ ٦٠٠ ١٤٩	أقساط ارض هليوبوليس تستحق بعد أكثر من عام
٣٤٨ ٠٣٧	٢٨٣ ٤٠٣	التزامات المرافق العامة
		التزامات ضريبية مؤجله
١ ١١٩ ٩٩٣ ٧٣٧	١ ٠٤٠ ٦٤٠ ٧١٠	<u>مجموع الالتزامات غير المتداولة ( ٤ )</u>
		<u>الالتزامات المتداولة</u>
٤ ٠٩٣ ٣٧٧	٤ ٠٩٣ ٣٧٧	المخصصات
—	٤٠ ٣٣١ ٩٠٤	بنوك سحب على المكشوف
١٢٢ ٦٤٣ ٧٢٧	٧٦ ٨٨٩ ٣٩٨	مقدمات أراضي ووحدات سكنية ومحلات
٣ ١٥٣ ٥٣١	٣ ٥٧١ ١٥٧	العملاء ( أقساط مدفوعة مقدما )
١١ ٥٨٧ ٦١٦	١٠ ١٦٨ ٧٧١	دائنون متنوعون
٥١ ٩٩٧ ٨٣٥	٦١ ٧١٣ ٩٠٧	ضريبة الدخل المستحقة
١٢ ٥٥٤ ٢٠٦	٩ ٠٧٦ ٩٧٠	أرصده دائنة أخرى
١٢٨ ٣٩٤ ٩٣٠	١٢٧ ٦٢٨ ٦٨٩	أقساط ارض هليوبوليس الجديدة تستحق خلال عام
١٩٠ ٠٥٢ ٦٩٠	٢٣٧ ٤٤٢ ٦٠٨	أرباح وفوائد تقسيط تستحق خلال عام
٣٣ ٠٠٠ ٠٠٠	—	دائنو التوزيعات
٥٥٧ ٤٧٧ ٩١٢	٥٧٠ ٩١٦ ٧٨١	<u>مجموع الالتزامات المتداولة ( ٥ )</u>
٢ ٥٧١ ٦٩٧ ٢٩٩	٢ ٥٨٩ ٤٣٧ ٨٢٣	<u>أجمالي حقوق الملكية والالتزامات (٥+٤+٣)</u>

رئيس مجلس الإدارة

والعضو المنتدب

٢٠٢٠ / ١٢ / ٣١

" مهندسة / مشيرة كمال المغربي "

نائب رئيس مجلس الإدارة

للشئون المالية والإدارية

" دكتور / أحمد حسين محمود "

## قائمة الدخل

عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٠/١٢/٣١

٢٠١٩/١٢/٣١		٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١
٤٢٩.٣٨٢٨٣	المبيعات	٤٨٩.٠٠٩.٠٤٧	
(٦٦.٨٣٦.٧٦٧)	(يخصم) تكلفة المبيعات	(١١٢.١٢٤.٩٣١)	
(٢٥٨.٩٢٠.٩٣٥)	أرباح وفوائد الأقساط المؤجلة	(٢٨٨.٢٤٦.٧٢٣)	
١.٠٣٢.٨٠.٥٨١	مجمّل الربح		٨٨.٦٣٧.٣٩٣
٢٤.٧٦٠.٩٢٤	<u>أرباح وفوائد أقساط مبيعات مستحقة</u>	٤٥.٩١٢.٧٧٩	
١١٦.٣٣٤.٨٤٤	أراضى	١٥٣.٣٩٩.٧١٣	
٦٩٧.٢٥٥	وحدات سكنية	٦٨٤.١٨٠	
١٤١.٧٩٣.٠٢٣	محلات تجارية ومجمع الحرفيين		١٩٩.٩٩٦.٦٧٢
٢٤٥.٠٧٣.٦٠٤	مجمّل أرباح النشاط		٢٨٨.٦٣٤.٠٦٥
(١٢.٤٨٣.٥٨٨)	<u>يخصم :-</u>		
(٦.٤٤٣.٠٠٢)	مصروفات عمومية وإدارية		
(١.٢٦٢.٩٠٠)	أجور وما في حكمها	(١٤.١٨٣.٣٣١)	
(٧٦٩.٦٤٦)	مصروفات سلعية وخدمية	(٥.٥٨٧.٢٧١)	
(٦.٠٨٦.٤٣٢)	رواتب مقطوعة وبدلات حضور أعضاء مجلس الإدارة	(١.٤٦٧.٧٠٤)	
(٢٧.٠٤٥.٥٦٨)	اهلاكات الأصول الثابتة	(٦٧٥.٠٩٨)	
٢١٨.٠٢٨.٠٣٦	مصروفات تمويل	(٤.٠٥٨.٣١٤)	
١.٥٨٩.٤٤٢	<u>اجمالي المصروفات</u>		(٢٥.٩٧١.٧١٨)
٩.٤٢٥.٥٤٨	يضاف :-		٢٦٢.٦٦٢.٣٤٧
١١.٠١٤.٩٩٠	فوائد دائنة	١.١٨٤.٢٠٦	
٢٢٩.٠٤٣.٠٢٦	أرباح استثمارات	٢.٤٠٠.٠٠٠	
(٥١.٩٩٧.٨٣٥)	إيرادات أخرى	٨.٤٩٦.٢٦٩	
٣٦.٠٩٤	صافي أرباح العام قبل الضريبة		١٢.٠٨٠.٤٧٥
١٧٧.٠٨١.٢٨٥	ضريبة الدخل		٢٧٤.٧٤٢.٨٢٢
٠.٥٦	ضريبة مؤجلة		(٦١.٧١٣.٩٠٧)
	صافي أرباح العام		٦٤.٦٣٤
	نصيب السهم في الأرباح		٢١٣.٠٩٣.٥٤٩
			٠.٦٧

رئيس مجلس الإدارة

والعضو المنتدب

٢٠٢٠/١/٢٤

" مهندسة / مشيرة كمال المغربي "

نائب رئيس مجلس الإدارة

للشؤون المالية والإدارية

" دكتور / أحمد حسين محمود "

قائمة الدخل الشامل

عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٠/١٢/٣١

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	البيان
١٧٧ ٠٨١ ٢٨٥	٢١٣ ٠٩٣ ٥٤٩	أرباح العام
—	—	الدخل الشامل الأخر
—	—	عناصر الدخل الشامل الأخرى
—	—	ضريبة الدخل المتعلقة بعناصر الدخل الشامل الأخرى
—	—	مجموع الدخل الشامل الأخر عن العام بعد خصم الضريبة
١٧٧ ٠٨١ ٢٨٥	٢١٣ ٠٩٣ ٥٤٩	اجمالي الدخل الشامل عن العام

رئيس مجلس الإدارة

والعضو المنتدب



" مهندسة / مشيرة كمال المغربي "

نائب رئيس مجلس الإدارة

للشئون المالية والإدارية



" دكتور / أحمد حسين محمود "

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ إيضاح

جنيه مصري

جنيه مصري

٢٢٩.٠٤٣.٠٢٦  
٧٦٩.٦٤٦  
٢٢٩.٨١٢.٦٧٢

٢٧٤.٧٤٢.٨٢٢  
٦٧٥.٠٩٨  
٢٧٥.٤١٧.٩٢٠

أنشطة التشغيلية

صافي أرباح السنة قبل ضرائب الدخل  
إهلاك الأصول الثابتة

أرباح التشغيل قبل التغيير في الأصول والالتزامات المتداولة

٣٤٧.٨٩٤  
(٦٣.٤٣٨.١٢٥)  
٤٩١.٢٦٥  
٣٨.٨٣٤.١٦٥  
(٥٩٤.٩٨٠.٠٣١)  
(٨.٨٨٥.٠٠٧)  
(١١٣.٣٩١.٦٨٩)  
٥.١١٥.٧٠٥  
٤.٥٤٩.١٤٦  
(٨٦٥.٨٣٩)  
٦٥.٠٣٥.٠٨٦  
٩٥٣.٩٠٦  
٤.٤٢٦.٥١٥  
٥٢٢.٧٧٤.٦٢٩  
١٥.١٦٥.١٢١  
١١٧.٧٧٣.٣٩٩  
٣٣.٠٠٠.٠٠٠  
٢٥٦.٧١٨.٨١٢  
(٤٦.٢٤٤.٤٢٥)  
٢١٠.٤٧٤.٣٨٧

٣.٨٢٥.٨٤٩  
١٥.٧١٦.١٨٦  
١٧٥.٥٣٢  
٣٣.٩٦٩.٦٠٠  
٨.٦٣٢.٦٨٢  
٣.٥٦٢.٧٠٨  
(٦٣.٨٠٤.٥٢٥)  
٧.٨٥٥.٠٢٧  
(٣٥.٠٤٩)  
(٣.١٣٣.٥٢٨)  
(٤٥.٧٥٤.٣٢٩)  
٤١٧.٦٢٦  
(٤.٨٩٦.٠٨١)  
(١٢٨.٣٩٤.٩٣٠)  
٨.٦٢٩.٨٢٧  
٨٧.١٠٠.٣٨٧  
(٣٣.٠٠٠.٠٠٠)  
١٦٦.٢٨٤.٩٠٢  
(٥١.٩٩٧.٨٣٥)  
١١٤.٢٨٧.٠٦٧

التغيير في المشروعات الجاهزة

التغيير في أعمال تحت التنفيذ

التغيير في تكلفة أرض مدينة زهراء المعادي

التغيير في تكلفة أرض الشيخ زايد

التغيير في تكلفة أرض هليوبوليس الجديدة

التغيير في المخزون - مهمات مياه وكهرباء

التغيير في مدينو أقساط أراضي ووحدات سكنية

التغيير في أوراق القبض

التغيير في الإيرادات المستحقة

التغيير في مصروفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى

التغيير في مقدمات أراضي ووحدات

التغيير في أقساط محصلة مقدما ووحدات سكنية وأراضي

التغيير في مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

التغيير في أقساط أرض هليوبوليس الجديدة

التغيير في التزامات المرافق العامة

التغيير في أرباح وفوائد التقسيط

التغيير في دائنو التوزيعات

التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل

ضرائب مسددة

صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية

التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية

مدفوعات لشراء أصول ثابتة

التغيير في استثمارات مالية

صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية

(١٠٥.٨٣١)  
(١٢.٠٠٠.٠٠٠)  
(١٢.١٠٥.٨٣١)

(٢٤.٩٨٨)  
(١٢.٠٠٠.٠٠٠)  
(١٢.٠٢٤.٩٨٨)

التدفقات النقدية من أنشطة التمويل

التغيير في السحب على المكشوف

توزيعات الأرباح المدفوعة

صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية

الزيادة في النقدية بالبنوك والخزينة - خلال السنة

النقدية بالبنوك والخزينة - أول السنة

النقدية بالبنوك والخزينة - آخر السنة

(٥٩.٦٣٢.٩٥٦)  
(١٤١.٥٥٤.٧٢٧)  
(٢٠١.١٨٧.٦٨٣)  
(٢.٨١٩.١٢٧)  
١١.٥٠٩.٧٣٩  
٨.٦٩٠.٦١٢

٤٠.٣٣١.٩٠٤  
(١٢٩.٤٣٨.٨٦٧)  
(٨٩.١٠٦.٩٦٣)  
١٣.١٥٥.١١٦  
٨.٦٩٠.٦١٢  
٢١.٨٤٥.٧٢٨



شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

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

الإجمالي	صافي أرباح السنة		أرباح مرحله		احتياطات أخرى		احتياطي قانوني		رأس المال	
	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٨٩٤.٢٢٥.٦٥٠	١٧٧.٠٨١.٢٨٥	٤٨٣.٩٦٧.٤٥١	٣٨.١٧٦.٦٨٦	٦٣.٠٠٠.٢٢٨	١٣٢.٠٠٠.٠٠٠					
٢.٩٩٩.٧٧٢	(١٧٧.٠٨١.٢٨٥)	١٧٧.٠٨١.٢٨٥	-	٢.٩٩٩.٧٧٢	-					
(٢٦٤.٤٣٨.٦٣٩)	-	(٢٦٤.٤٣٨.٦٣٩)	-	-	-					
١٣٢.٠٠٠.٠٠٠	-	-	-	-	١٣٢.٠٠٠.٠٠٠					
٢١٣.٠٩٣.٥٤٩	٢١٣.٠٩٣.٥٤٩	-	-	-	-					
٩٧٧.٨٨٠.٣٣٢	٢١٣.٠٩٣.٥٤٩	٣٩٦.٦١٠.٠٩٧	٣٨.١٧٦.٦٨٦	٦٦.٠٠٠.٠٠٠	٢٦٤.٠٠٠.٠٠٠					
٨٦٠.٣٠٩.٦١٢	١٥٢.٥٦٨.٨٥٤	٥٠٧.٥٦٣.٨٥٤	٣٨.١٧٦.٦٨٦	٦٣.٠٠٠.٢٢٨	٩٩.٠٠٠.٠٠٠					
-	(١٥٢.٥٦٨.٨٥٤)	١٥٢.٥٦٨.٨٥٤	-	-	-					
(١٧٦.١٦٥.٢٤٧)	-	(١٧٦.١٦٥.٢٤٧)	-	-	-					
٣٣.٠٠٠.٠٠٠	-	-	-	-	٣٣.٠٠٠.٠٠٠					
١٧٧.٠٨١.٢٨٥	١٧٧.٠٨١.٢٨٥	-	-	-	-					
٨٩٤.٢٢٥.٦٥٠	١٧٧.٠٨١.٢٨٥	٤٨٣.٩٦٧.٤٥١	٣٨.١٧٦.٦٨٦	٦٣.٠٠٠.٢٢٨	١٣٢.٠٠٠.٠٠٠					

٢٠٢٠

١ - نبذة عن الشركة

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

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

٢ - أهم السياسات المحاسبية

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية

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

تبدأ السنة المالية للشركة في أول يناير و تنتهي في ٣١ ديسمبر من كل سنة ،

التوافق مع معايير المحاسبة

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

تعديل بعض احكام معايير المحاسبة المصرية

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

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

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

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

١١٤٤  
٠٠٠

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

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

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

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

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

### تاريخ السريان

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

يتطلب المعيار الجديد معلومات أكثر في العرض والإفصاح 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، ويسمح بالتطبيق المبكر.

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

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

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

### تاريخ السريان

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

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 أول يناير ٢٠١٩، باستثناء الفقرات "أ٤٠" و "أ٤٢" إلى "ب٤٢" والتي تسري على الفترات التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢١، ويسمح بالتطبيق المبكر لهذه الفقرات إذا تم تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٢) المعدل ٢٠١٩ في نفس التاريخ. ويجب تطبيق هذا المعيار بأثر رجعي.

١٢٤

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

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

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

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

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

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

### تاريخ السريان

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

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

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

### تاريخ السريان

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

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

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

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

- معيار المحاسبة المصري رقم (١٥) "الإفصاح عن الأطراف ذات علاقة"
- معيار المحاسبة المصري رقم (١٧) "القوائم المالية المستقلة"
- معيار المحاسبة المصري رقم (١٨) "الاستثمارات في شركات شقيقة"
- معيار المحاسبة المصري رقم (٢٤) "ضرائب الدخل"
- معيار المحاسبة المصري رقم (٢٩) "تجميع الاعمال"
- معيار المحاسبة المصري رقم (٣٠) "القوائم المالية الدورية"
- معيار المحاسبة المصري رقم (٤٤) "الإفصاح عن الحصص في المنشآت الأخرى"

٢٠٢١/١١/٤

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

تاريخ السريان

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

٢-٢ التغييرات في السياسات المحاسبية

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

٣-٢ ترجمة المعاملات بالعملة الأجنبية

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

٤-٢ الأصول الثابتة وإهلاكاتها

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



٢ - أهم السياسات المحاسبية (تابع)

٤-٢ الأصول الثابتة وإهلاكاتها (تابع)

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

العمر الافتراضي المقدر

(سنة)

٥٠

٥

٨ - ١٦

مباني(مقر الشركة ومبنى الشرطة والمطافئ والمسجد)

وسائل نقل وانتقال

أثاث ومعدات مكاتب

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

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

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

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

٥-٢ المخزون - مهمات مياه وكهرباء

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

٦-٢ أعمال تحت التنفيذ

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

٧-٢ تكلفة 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 .



٢ - أهم السياسات المحاسبية (تابع)

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

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

٩-٢ الاستثمارات طويلة الأجل في سندات الإسكان

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

١٠-٢ المخصصات

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

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

١١-٢ اضمحلال قيمة الأصول

اضمحلال قيمة الأصول المالية

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

اضمحلال قيمة الأصول غير المالية

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

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

١٤/١٢/٢٠٢٠

٢ - أهم السياسات المحاسبية (تابع)

١٢-٢ المصروفات

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

١٣-٢ تحقق الإيراد

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

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

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

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

إيرادات الفوائد

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

١٤-٢ التقديرات المحاسبية

يتطلب إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية قيام الإدارة بعمل تقديرات 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 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 الانقاع 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 .

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية  
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٣ - أصول ثابتة - بالصافي

الإجمالي	أثاث ومعدات مكاتب	وسائل نقل وانتقال	مباني (مقر الشركة ومبنى الشرطة والمطافئ والمسجد)	أرض (مقر الشركة ومبنى الشرطة والمطافئ والمسجد)	التكلفة
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
٨.٣٩٣.٣٧١	١.٩٠٨.٠٦٧	٤.٤٨٣.٥٢٢	١.٧٢٧.٠٣٤	٢٧٤.٧٤٨	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
٢٤.٩٨٨	٢٤.٩٨٨	-	-	-	إضافات
٨.٤١٨.٣٥٩	١.٩٣٣.٠٥٥	٤.٤٨٣.٥٢٢	١.٧٢٧.٠٣٤	٢٧٤.٧٤٨	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(٥.١٠١.٦٢٤)	(١.٢٦٨.٤٥٩)	(٢.٨٤٦.٢٥١)	(٩٨٦.٩١٤)	-	مجمع الإهلاك
(٦٧٥.٠٩٨)	(٩٣.٤٤٥)	(٥٤٩.١٥٧)	(٣٢.٤٩٦)	-	٣١ يناير ٢٠٢٠
(٥.٧٧٦.٧٢٢)	(١.٣٦١.٩٠٤)	(٣.٣٩٥.٤٠٨)	(١.٠١٩.٤١٠)	-	إهلاك السنة
٢.٦٤١.٦٣٧	٥٧١.١٥١	١.٠٨٨.١١٤	٧٠٧.٦٢٤	٢٧٤.٧٤٨	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
٣.٢٩١.٧٤٦	٦٣٩.٦٠٧	١.٦٣٧.٢٧١	٧٤٠.١٢٠	٢٧٤.٧٤٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩

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

الأصل	التكلفة
مباني	١.٠٢.٢٤٠
وسائل نقل وانتقال	١.٢٥٣.٥٢٢
أثاث ومعدات مكاتب	٨٠٨.١٥٢
	<u>٢.١٦٣.٩١٤</u>

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٤ - أعمال تحت التنفيذ

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٨٣.٥٨٩.١٤٢	٦٩.٠٨١.٠٣٢	أعمال مرافق
٢٣.١٤٣.١٠١	٢٣.١٤٣.١٠١	أرض مشروعات الشركة
١٤.٠٠٦.٦١٤	١٢.٣١٤.٩٢٨	الأشطر من الأول حتى الرابع عشر
٧٢.٥٥٠	٧٢.٥٥٠	السوق التجاري بالشطر الأول
١.٤٩٦.٩٦١	١.٤٩٦.٩٦١	مشروع الشيخ زايد
١٢٤.٠٩٦.٠٩٣	١٥٦.٠١٢.٠٧٥	إسكان الشطر السابع
٧٤٧.٥٢١	٧٤٧.٥٢١	إسكان الشطر العاشر
<u>٢٤٧.١٥١.٩٨٢</u>	<u>٢٦٢.٨٦٨.١٦٨</u>	

٥ - استثمارات مالية متاحة للبيع

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

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

يتمثل رصيد الاستثمارات المالية المتاحة للبيع البالغ ٢٤.٠٠٠.٠٠٠ جنيه مصري كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ في قيمة مساهمة الشركة في رأس مال شركة النصر للتطوير العقاري (شركة مساهمة مصرية) بما يعادل ١٠% من رأس المال .

٦ - مشروعات جاهزة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٣٧.٠٥٦.٤٥٣	١٣٨.٤٢٢.٣٣١	المرافق العامة (إيضاح ١٣)
١.٨٤١.١٤٢	٤.٣٠١.١١٣	إسكان الشطر العاشر
١.٩٩٢.٤١٥	١.٩٩٢.٤١٥	سور القوات المسلحة
<u>١٤٠.٨٩٠.٠١٠</u>	<u>١٤٤.٧١٥.٨٥٩</u>	



شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٧ - مخزون - مهمات مياه وكهرباء

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٠١.٨٠٣	١٠٤.٦٩٨	مهمات مياه
١١.١٣١.٤٩٨	١٤.٦٩١.٣١١	مهمات كهرباء
<u>١١.٢٣٣.٣٠١</u>	<u>١٤.٧٩٦.٠٠٩</u>	

٨ - مدينو أقساط أراضي ووحدات سكنية

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	التغير	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
١٦٨.٠٩٩.٧٠١	١٥٨.٠٧٩.٠١١	١٠.٠٢٠.٦٩٠	أراضي
٦٥٦.٠٦٦.٧٢٥	٦٢٠.٨٢١.٧٢٦	٣٥.٢٤٤.٩٩٩	وحدات سكنية
١.٣٧٨.٦٨٤	٢.١٥٥.٦٢٤	(٧٧٦.٩٤٠)	السوق التجاري ومجمع الحرفيين
<u>٨٢٥.٥٤٥.١١٠</u>	<u>٧٨١.٠٥٦.٣٦١</u>	<u>٤٤.٤٨٨.٧٤٩</u>	

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	التغير	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
١٠٣.٣٢٧.٤٣٦	٩٩.٦٥٤.٧٢١	٣.٦٧٢.٧١٥	أراضي
٣١٥.٧٣٨.٠٨٤	٣٠٠.٠٧٤.٨٧٠	١٥.٦٦٣.٢١٤	وحدات
٩٥٨.٧٢٤	٩٧٨.٨٧٧	(٢٠.١٥٣)	السوق التجاري ومجمع الحرفيين
<u>٤٢٠.٠٢٤.٢٤٤</u>	<u>٤٠٠.٧٠٨.٤٦٨</u>	<u>١٩.٣١٥.٧٧٦</u>	
			إجمالي التغير
			يخصم الانخفاض في قيمة مدينو
			أقساط أراضي ووحدات سكنية
<u>٤٠٠.٠٢٤.٢٤٤</u>	<u>(٢٠.٠٠٠.٠٠٠)</u>	<u>-</u>	
<u>٤٠٠.٠٢٤.٢٤٤</u>	<u>٣٨٠.٧٠٨.٤٦٨</u>	<u>١٩.٣١٥.٧٧٦</u>	
		<u>٦٣.٨٠٤.٥٢٥</u>	

٩ - إيرادات مستحقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦.٩٦٦.٩٦٧	٦.٩٦٦.٩٦٧	فوائد تأخير مستحقة
٧٢.٢٥٩	٣٧.٢١٠	فوائد ودائع مستحقة
<u>٧.٠٣٩.٢٢٦</u>	<u>٧.٠٠٤.١٧٧</u>	

*(Handwritten signature)*

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٠ - مصروفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	مصروفات مدفوعة مقدما
٩٦.٥٣٤	٩٢.٥٨٧	تأمينات خطابات ضمان
٦١٦.٠٠٨	٦١٦.٠٠٨	دفعات مقدمة
٥٥.٠٠٠	-	مدينون متنوعون
١.٢٥٦.١٠٩	٤.٤٤٨.٥٨٤	تأمينات لدى الغير
٢٣٢.١٢٢	٢٣٢.١٢٢	
<u>٢.٢٥٥.٧٧٣</u>	<u>٥.٣٨٩.٣٠١</u>	

١١ - نقدية بالبنوك

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	حسابات جارية
٢.٨٠٩.٨٤٠	٥.٥٣٠.١٣٢	ودائع لأجل
٥.٨٨٠.٧٧٢	١٦.٣١٥.٥٩٦	
<u>٨.٦٩٠.٦١٢</u>	<u>٢١.٨٤٥.٧٢٨</u>	

١٢ - رأس المال

حدد رأس مال الشركة المرخص به بمبلغ ٣٠٠ مليون جنيه مصري وبلغ رأس المال المصدر والمدفوع ١٣٢ مليون جنيه مصري موزعا على ١٣٢ مليون سهم قيمة كل سهم اجنيه مصري منها ٥٠٨٧٨٤١ سهم مسددة بالدولار الأمريكي (بنسبة ٣.٨٥%) .

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

قبل الزيادة

القيمة	عدد الأسهم	نسبة المساهمة	
جنيه مصري	جنيه مصري		شركة المعادي للتنمية والتعمير
٧٨.٥٧٤.٣٢٠	٧٨.٥٧٤.٣٢٠	%٥٩.٥٢٦	بنك الاستثمار العربي
٢٦.٨٤٠.٨٨٠	٢٦.٨٤٠.٨٨٠	%٢٠.٢٣٤	شركة النصر للإسكان والتعمير
٨.٣٧٦.٧٢٠	٨.٣٧٦.٧٢٠	%٦.٣٤٦	شركة المعمورة للتعمير والتنمية السياحية
٨.٣٣٧.١٢٠	٨.٣٣٧.١٢٠	%٦.٣١٦	مساهمون آخرون
٩.٨٧٠.٩٦٠	٩.٨٧٠.٩٦٠	%٧.٤٧٨	
<u>١٣٢.٠٠٠.٠٠٠</u>	<u>١٣٢.٠٠٠.٠٠٠</u>	<u>%١٠٠</u>	

بعد الزيادة

القيمة	عدد الأسهم	نسبة المساهمة	
جنيه مصري	جنيه مصري		شركة المعادي للتنمية والتعمير
١٤٢.٦٣٧.٨١٠	١٤٢.٦٣٧.٨١٠	%٥٤.٠٢٩	بنك الاستثمار العربي
٥٣.٦٨١.٧٥٨	٥٣.٦٨١.٧٥٨	%٢٠.٢٣٤	شركة النصر للإسكان والتعمير
١٦.٧٥٣.٤٣٨	١٦.٧٥٣.٤٣٨	%٦.٣٤٦	شركة المعمورة للتعمير والتنمية السياحية
١٦.٦٧٤.٢٣٨	١٦.٦٧٤.٢٣٨	%٦.٣١٦	مساهمون آخرون
٣٤.٢٥٢.٧٥٦	٣٤.٢٥٢.٧٥٦	%١٢.٩٧٥	
<u>٢٦٤.٠٠٠.٠٠٠</u>	<u>٢٦٤.٠٠٠.٠٠٠</u>	<u>%١٠٠</u>	

٢٠٢٠/١٢/٢٤

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٣ - احتياطات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٧.٦٧٧.١٨٦	٣٧.٦٧٧.١٨٦	احتياطي عام
٤٩٩.٥٠٠	٤٩٩.٥٠٠	احتياطي رأسمالي
<u>٣٨.١٧٦.٦٨٦</u>	<u>٣٨.١٧٦.٦٨٦</u>	

١٤ - التزامات المرافق العامة

بلغ رصيد التزامات المرافق العامة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ٢٠٢٠.١٤٩.٦٠٠.٨٦ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ٧٧.٩٧٠.٣٢٢ جنيه مصري) يقابلها تكاليف منصرفه فعلياً على المرافق بمبلغ ١٣٧.٠٥٦.٤٥٣ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ١٣٨.٤٢٢.٣٣١ جنيه مصري) مدرجة ضمن بند المشروعات الجاهزة (إيضاح ٤)، وجدير بالذكر أنه يتم تحديد تكلفة سعر المتر من الأراضي القابلة للبيع بمدينة زهراء المعادي بناءً على دراسة جدوى اقتصادية تم تحديثها خلال الفترة في ٢٠٢٠.

١٥ - ضريبة الدخل المؤجلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	
(٢٨٣.٤٠٣)	(٣٤٨.٠٣٧)	الضريبة التي ينشأ عنه التزام
<u>(٢٨٣.٤٠٣)</u>	<u>(٣٤٨.٠٣٧)</u>	

١٦ - مخصصات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤.٠٤٧.١٤٦	٤.٠٤٧.١٤٦	مخصص مطالبات ومنازعات
٤٦.٢٣١	٤٦.٢٣١	مخصص ضرائب متنازع عليها
<u>٤.٠٩٣.٣٧٧</u>	<u>٤.٠٩٣.٣٧٧</u>	

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



شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٧ - مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٨.٤٦٧.٥٥٢	٩.٨٧٨.٧٥١	دائنون متنوعون
٩٢.٣٣٩	١٣٤.٩٨٥	تأمينات الأعمال
١.٤٣٨.٨٨٠	١.٣٧٨.٨٨٠	التأمينات النهائية
١٧٠.٠٠٠	١٩٥.٠٠٠	تأمينات أخرى
١٠.١٦٨.٧٧١	١١.٥٨٧.٦١٦	دائنون متنوعون
		أرصدة دائنة أخرى
٢١٦.٧٢٣	٢٠٣.١٨٩	مستحقات العاملين
-	١.٨٦١.٤٨٢	الهيئة العامة لمرفق مياه القاهرة الكبرى
٨.٨٦٠.٢٤٧	١٠.٤٨٩.٥٣٥	أرصدة دائنة متنوعة
٩.٠٧٦.٩٧٠	١٢.٥٥٤.٢٠٦	
١٩.٢٤٥.٧٤١	٢٤.١٤١.٨٢٢	

١٨ - أرباح وفوائد التقسيط المؤجلة

أ - أرباح وفوائد مستحقة خلال سنة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	التغير	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٨٦.٢١٩.٦١٩	٦٠.٠١٠.٤٧٦	٢٦.٢٠٩.١٤٣	الأراضي
١٥٠.٨٣٤.١٠٤	١٢٩.٥٢٨.١٥٧	٢١.٣٠٥.٩٤٧	الوحدات
٣٨٨.٨٨٥	٥١٤.٠٥٧	(١٢٥.١٧٢)	السوق التجاري ومجمع الحرفيين
٢٣٧.٤٤٢.٦٠٨	١٩٠.٠٥٢.٦٩٠	٤٧.٣٨٩.٩١٨	

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	التغير	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
١٥٨.٩٣١.٠٠٢	١٥٠.٥٧٢.١١٣	٨.٣٥٨.٨٨٩	الأراضي
٥٢٦.٩٦٧.١٣٣	٤٩٥.٠٣٥.٦٥٩	٣١.٩٣١.٤٧٤	الوحدات
١.١٠٨.٠١٣	١.٦٨٧.٩٠٧	(٥٧٩.٨٩٤)	السوق التجاري ومجمع الحرفيين
٦٨٧.٠٠٦.١٤٨	٦٤٧.٢٩٥.٦٧٩	٣٩.٧١٠.٤٦٩	
		٨٧.١٠٠.٣٨٧	إجمالي التغير

١١٤٤

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٩- مصروفات عمومية وإدارية

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٠٦.٦١٦	٢١٠.٢٢٣	تأمين وترخيص
٦٠٠.٧٢٥	٦١٣.٨٦٧	رسوم واشتراكات
٣١٩.٢٥٠	١.٠١٢.٠٠٠	أتعاب مهنية واستشارية
٢٢٩.٨٣٦	٢٥١.٨٩٧	دعاية ونشر
١١١.٧٥٧	٨٦.٤٧١	أدوات كتابية ومطبوعات
٢٨٣.٤١٢	١٢٤.٢١٢	ضيافة واستقبال
٤٧٧.٧٧٦	٤١١.٦٠٩	تشغيل وسائل نقل
٥٥٢.٢٠٢	٢٩٣.٥٨٤	صيانة وإصلاحات
٣١٦.٦٢٤	٢٠٢.٢٤٦	مياه وكهرباء وهاتف
٧٤٨.٨٢٨	١٣٩.٣٩٩	تبرعات
٢٤٢.٦٩٠	٢٥٦.٤٥٧	رسوم قضائية
٣٧٢.١٤٥	٣٨٨.٩٦١	مصروفات بنكية
٣٢٢.٤٤٧	٢٠٥.٩١٧	خصم مسموح به
٤٩.٢٨٢	٦٤.٥٤٣	حراسة
١.٧٠٩.٤١٢	١.٣٢٥.٨٨٥	أخرى
٦.٤٤٣.٠٠٢	٥.٥٨٧.٢٧١	

٢٠- أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية

نظرة عامة

الشركة عرضة للمخاطر التالية الناشئة عن استخدام الأدوات المالية:

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

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

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

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

(أ) مخاطر الائتمان

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

١٤٤٤

٢٠ - أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تابع)

أرصدة العملاء وأوراق القبض

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

الأصول المالية الأخرى والودائع النقدية

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

ويتولى القطاع المالي بالشركة إدارة مخاطر الائتمان الناشئة عن الأرصدة لدى البنوك والمؤسسات المالية. وتحد الشركة من تعرضها لمخاطر الائتمان عن طريق إيداع أرصدة لدى بنوك دولية فقط أو بنوك محلية ذات سمعة جيدة. ولا تتوقع الإدارة 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).

٢٠ - أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تابع)

(ج) مخاطر السيولة

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

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

٢١ - الموقف الضريبي

تم حساب ضريبة الدخل في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ بمبلغ ٦١.٧١٣.٩٠٧ جنيه.

الضريبة علي أرباح الأشخاص الاعتبارية

- السنوات حتى ٢٠١٦ تم الانتهاء منها وسداد الضريبة المستحقة عنها.
- لم يتم فحص دفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠١٧ حتى ٢٠١٩
- بلغ رصيد مخصص الضرائب في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ٤٦.٢٣١ جنيه مصري

ضريبة المرتبات وما في حكمها

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

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 ٢٠١٩ .



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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

### ٢٢ - نصيب السهم في الأرباح

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢١٣.٠٩٣.٥٤٩	١٧٧.٠٨١.٢٨٥	صافي ربح السنة
(١٤.٢٧٤.٠٠٩)	(١٢.٧٣٠.٧٢٨)	نصيب أعضاء مجلس الإدارة في توزيع الأرباح
(٢١.٣٠٩.٣٥٥)	(١٧.٧٠٨.١٢٩)	نصيب العاملين في توزيع الأرباح المقدر
١٧٧.٥١٠.١٨٥	١٤٦.٦٤٢.٤١٨	صافي الأرباح القابلة للتوزيع
٢٦٤.٠٠٠.٠٠٠	٢٦٤.٠٠٠.٠٠٠	المتوسط المرجح للأسهم العادية القائمة
٠.٦٧	٠.٥٦	نصيب السهم في الأرباح

### ٢٣ - أحداث جوهرية

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

وترى إدارة الشركة فيما يتعلق بجائحة كورونا أنه يمكن دراسة هذا الأثر من خال التعرف على مدى تحقق خطة عمل الشركة عن سنة ٢٠٢٠

وفي ضوء النتائج التي حققتها الشركة خلال السنة حيث حققت صافي ربح خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ بمبلغ ٢١٣.٠٩٣.٥٤٩ جنيه مصري وهو ما يفوق صافي ربح السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وهو ما يؤكد عدم تأثر الشركة بما يعرف بجائحة كورونا.

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

### ٢٤ - الأرقام المقارنة

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