



السيدة الاستاذة / هبة الله الصيرفي

مساعد رئيس البورصة المصرية

تحية طيبة ٠٠٠ وبعد

أشرف بأن ارفق مع هذا:

- تقرير الجهاز المركزي للمحاسبات عن القوائم المالية للشركة في ٢٠٢١/١٢/٣١ والوارد بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٩ ورد الشركة عليه.
  - التقرير المختصر للجهاز المركزي للمحاسبات عن القوائم المالية للشركة في ٢٠٢١/١٢/٣١ والتي سوف يتم نشرة بالجراند لدعوة الجمعية العامة للانعقاد.
- واذ نشكر حسن تعاونكم .

نرجو ان تفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

مدير علاقات المستثمرين

كريم ابراهيم

"دكتور/ كريم ابو عيش"



تحرير في ٢٠٢٢/٣/٩

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير  
وارد رقم ١٧٢  
التاريخ ٢٠٢٢/٣/١٩  
مرفقات

الجهاز المركزي للمحاسبات  
إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير

صنادق  
١٧٢  
٢٠٢٢/٣/١٨

السيد الأستاذ المهندس / الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب  
شركة زهراء المعادي للإستثمار والتعمير

تحية طيبة وبعد ،،،

أتشرف بأن أرفق لسيادتكم تقرير مراقب الحسابات على القوائم المالية

للشركة في ٢٠٢١/١٢/٣١ .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

وكيل أول الوزارة  
مدير الإدارة

مع شكر وتقدير  
إيمان حمدي الملاح

(محاسبة / إيمان حمدي الملاح)

تحريراً في : ٢٠٢٢ / ٣ / ١٨

تقرير

مراقب الحسابات على القوائم المالية  
لشركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير

في ٢٠٢١ / ١٢ / ٣١

الى السادة / مساهمي شركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير :-

تقرير عن القوائم المالية :-

راجعنا القوائم المالية لشركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير شركة مساهمة مصرية خاضعة لأحكام القانون رقم (١٥٩) لسنة ١٩٨١ وتعديلاته والمتمثلة في قائمة المركز المالي في ٢٠٢١/١٢/٣١ البالغ إجمالي الأصول بها نحو ٢٤٦٥,٢٠٥ مليون جنيه وكذا قائمة الدخل والدخل الشامل التي أظهرت صافي ربح بعد الضرائب بلغ نحو ٢٧٤,٨٦٥ مليون جنيه وقائمتي التغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذات التاريخ ، وملخصاً 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 هذا 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 للمراجعة 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 والمؤثر في القوائم المالية سواء الناتج عن الغش او 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 أيضا تقويم مدى ملائمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية . ونرى ان أدلة المراجعة التي قمنا بالحصول عليها كافية ومناسبة وتعد أساسا مناسباً لإبداء رأينا على القوائم المالية .

#### اساس إبداء رأى متحفظ :-

- لم توافقنا الشركة بدراسة وافية للمخصصات مما لم نتمكن معه من الحكم على مدى كفاية المخصصات التي قامت الشركة بتكوينها والظاهرة بالقوائم المالية في ٢٠٢١/١٢/٣١ بنحو ٩,٠٩٣ مليون جنيه حيث تبين من المراجعة ما يلي :-
  - لم نواف بشهادة من مصلحة الضرائب بالموقف الضريبي التفصيلي والمكاتبات المتبادلة مع مصلحة الضرائب حيث تضمنت الإيضاحات المتممة انه تم فحص ضريبي لضريبة الدخل عن السنوات من ٢٠١٧ حتى ٢٠٢٠ وجاري عمل لجنة داخلية بمركز كبار الممولين .
  - لم يوضح البيان الخاص بالقضايا المرفوعة من وعلى الشركة احتمالات الكسب أو الخسارة ورأي الإدارة القانونية بشأن كلا منها وقيمة الالتزام الذي قد تسفر عنه لبعض القضايا .
- درجت الشركة على عدم جرد شيكات أقساط العملاء والبالغة نحو ١٠٨٤,٣٥٩ مليون جنيه في ٢٠٢١/١٢/٣١ والتي يتم الاحتفاظ بها عهدة أمين الخزينة والذي تبلغ القيمة التأمينية ضد خيانة الأمانة عليه نحو ٤٠٠ الف جنيه فقط .
- بلغت تكلفة مخزون أرض هليوبوليس الجديدة في ٢٠٢١ / ١٢ / ٣١ نحو ٥٧٥,٠٦٥ مليون جنيه بعد تحميلها نحو ١١٣,٦١١ مليون جنيه تمثل فوائد الشراء الأجل للأرض وبعد تخفيضها بنحو ١٩,٩١٥ مليون جنيه تمثل التغير في سعر فائدة الإقراض المعلنة من البنك المركزي بالمخالفة للفقرة رقم (١٨) من معيار المخزون .
- تضمن حساب أعمال تحت التنفيذ نحو ٩٠,٦٩٩ مليون جنيه قيمة أعمال ( كهرباء ، مياه ، طرق ..... الخ ) بالإضافة الى نحو ١٦,٢١٩ مليون جنيه قيمة ما تم صرفه على الاشطر من الأول الى الرابع عشر منذ سنوات دون فصل ما يخص كل مشروع من تلك المصاريف رغم الانتهاء من أعمال تلك الاشطر وبيعها دون تسوية تلك المبالغ .

- قامت الشركة برسملة نحو ١٢,٨ مليون جنيه قيمة أجور الإدارة الهندسية بالشركة على المشروعات تم الانتهاء منها واستلامها ابتدائياً .
- 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 تقم الشركة بإعادة تقييم المخزون والبالغ نحو ١٠,٤١٧ مليون جنيه في ٢٠٢١/١٢/٣١ بالتكلفة أو صافي القيمة الاستردادية أيهما أقل بالمخالفة لمعيار رقم (٢) المخزون .

#### الرأى المتحفظ :-

- وفيما عدا تأثير ما ورد في الفقرات السابقة على القوائم المالية فمن رأينا ان القوائم المالية تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي للشركة في ٢٠٢١/١٢/٣١ وعن ادائها المالي وتدفقاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة .

#### مع عدم اعتبار ذلك تحفظاً :-

- قامت الشركة بتعديل تكلفة أرض الشيخ زايد بزيادة تكلفة المتر المربع من ٣٦٠٠ الى ٤٢٠٠ جنيه لمساحة ١٢٧٩٣٩ متر مربع بأثر رجعي منذ بداية المشروع عام ٢٠١٦ وحتى تاريخه .
- فضلاً عن عدم إفصاح الشركة عن هذه الفروق بالإيضاحات المتممة للقوائم المالية للشركة في ٢٠٢١/١٢/٣١ وأثرها على الحسابات المختصة .
- لم تقم الشركة بارسال مصادقات لعملائها من مشتري الاراضي والعقارات وكذا الحسابات المدينة والدائنة في ٢٠٢١/١٢/٣١ .
- لم يتم موافاتنا بإقرارات الإدارة طبقاً لمعيار المراجعة رقم ( ٥٨٠ ) .
- بلغت قيمة إلتزامات المرافق العامة في ٢٠٢١/١٢/٣١ نحو ١٠٦,٤٦٥ مليون جنيه يقابلها تكاليف فعلية بنحو ١٤٦,٥٧٩ مليون جنيه بحساب المشروعات الجاهزة لم يتم تسويتها .
- يتم صرف بدلات حضور اعضاء مجلس ادارة الشركة ممثلي المال العام بصفتهم الشخصية بالمخالفة للقانون ( ٨٥ ) لسنة ١٩٨٣ وقرار وزير قطاع الاعمال رقم ( ١١٤ ) لسنة ٢٠١٨ فضلاً عن تحمل الشركة عبء الضريبة المستحقة عن هذه البدلات دون النص على ذلك بقرار الجمعية العامة للشركة بتاريخ ٢٠٢١/٣/٣٠ .
- بلغت مساحات الاراضي غير المستغلة بالشركة نحو ١,٧٢٩ مليون متر مربع بمنطقتي زهراء المعادي ، هليوبوليس الجديدة .
- تحملت الشركة مصروفات تمويلية بنحو ٦,٣٥٤ مليون جنيه لسداد مستحقات المقاولين ومدفوعات الشركة وتوزيعات الارباح للمساهمين نتيجة للسحب على المكشوف من البنك خلال العام .

- لم يتم إعادة النظر في الأعمار الإنتاجية المقدره والقيم التخريدية للأصول الثابتة بصفة دورية وبما لا يتفق والفقرة رقم (٥١) من المعيار المحاسبي رقم (١٠) الخاص بالأصول الثابتة وإهلاكاتها حيث بلغت قيمة الاصول الثابتة في ٢٠٢١/١٢/٣١ نحو ٣,٩٥٩ مليون جنيه منها أصول مهلكة دفترياً بنحو ٣,٣٩١ مليون جنيه ولا زالت صالحة للاستخدام .
- بلغت التعديت على أرض الشركة بمدينة زهراء المعادي بمساحة ١٠٢ ألف متر مربع والمتعدي عليها من قبل شركة المعادي للصناعات الهندسية.
- وجود بعض أوجه القصور في قواعد الضبط والرقابة الداخلية وعدم 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 حسابات 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 : ٨ / ٣ / ٢٠٢٢

مدير عام  
نائب مدير الادارة  
سلوى محمود

(محاسبة / سلوى محمود علي)

وكيلا الوزارة  
نائباً أول مدير إدارة

سحر أحمد  
(محاسبة/ سحر عمر أحمد)

سلوى جمال السيد  
(محاسبة / سلوى جمال السيد)

يعتمد ،،،

وكيل أول الوزارة  
مدير الإدارة

إيمان حمدي الملاح  
( محاسبة / إيمان حمدي الملاح )

الرد على تقرير مراقب الحسابات على القوائم المالية  
لشركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢١

الرد عليها	الملاحظات
	<p><u>الى السادة / مساهمي شركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير :-</u></p> <p><u>تقرير عن القوائم المالية :-</u></p> <p>راجعنا القوائم المالية لشركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير شركة مساهمة مصرية خاضعة لأحكام القانون رقم (١٥٩) لسنة ١٩٨١ وتعديلاته والمتمثلة في قائمة المركز المالي في ٢٠٢١/١٢/٣١ البالغ إجمالي الأصول بها نحو ٢٤٦٥,٢٠٥ مليون جنيه وكذا قائمة الدخل والدخل الشامل التي أظهرت صافي ربح بعد الضرائب بلغ نحو ٢٧٤,٨٦٥ مليون جنيه وقائمتي التغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذات التاريخ ، وملخصاً للسياسات الهامة وغيرها من الإيضاحات .</p>
	<p><u>مسئولية الإدارة عن القوائم المالية :-</u></p> <p>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 هذا المسئولية اختيار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف .</p> <p>٢٤٩/٢١٩</p>

### مسئولية مراقب الحسابات :-

تتخصص 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 للمراجعة 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 والمؤثر 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 رأي 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 ان أدلة المراجعة التي قمنا بالحصول عليها كافية ومناسبة وتعد أساساً مناسباً لإبداء رأينا على القوائم المالية .

٢١٩  
٢٤٤٤



### اساس إبداء رأي متحفظ :-

■ لم توافقنا الشركة بدراسة وافية للمخصصات مما لم يتمكن معه من الحكم على مدى كفاية المخصصات التي قامت الشركة بتكوينها والظاهرة بالقوائم المالية في ٢٠٢١/١٢/٣١ بنحو ٩,٠٩٣ مليون جنيه حيث تبين من المراجعة ما يلي :-

■ لم نواف بشهادة من مصلحة الضرائب بالموقف الضريبي التفصيلي والمكاتبات المتبادلة

<p>■ سيتم مخاطبة مكتب المستشار الضريبي لإعداد الموقف التفصيلي طبقاً لأخر المستجدات ومخاطبة الشئون القانونية لإعداد الدراسة المخصصة خلال العام القادم .</p>	<p>مع مصلحة الضرائب حيث تضمنت الإيضاحات المتممة انه تم فحص ضريبي لضريبة الدخل عن السنوات من ٢٠١٧ حتى ٢٠٢٠ وجاري عمل لجنة داخلية بمركز كبار الممولين .</p> <p>■ لم يوضح البيان الخاص بالقضايا المرفوعة من وعلى الشركة احتمالات الكسب أو الخسارة ورأي الإدارة القانونية بشأن كلا منها وقيمة الالتزام الذي قد تسفر عنه لبعض القضايا .</p>
<p>■ سوف يتم تشكيل لجنة خلال الفترة القادمة لجرد تلك الشيكات ومطابقتها على ملفات العملاء وسيتم موافاتكم بنتيجة الجرد بعد الانتهاء منه .</p>	<p>■ درجت الشركة على عدم جرد شيكات أقساط العملاء والبالغة نحو ١٠٨٤,٣٥٩ مليون جنيه في ٢٠٢١/١٢/٣١ والتي يتم الاحتفاظ بها عهدة أمين الخزينة والذي تبلغ القيمة التأمينية ضد خيانة الأمانة عليه نحو ٤٠٠ الف جنيه فقط .</p>
<p>■ تم تحويل ٣١٢٠١,٩٣٥ م٢ من حساب المخزون لحساب المشروعات المشتركة وفقاً للمعايير المحاسبية المصرية ومتبقي أرض هليوبوليس الجديدة قطعة ٩٦ وسيتم طرحها للمشاركة خلال العام المالي القادم .</p>	<p>■ بلغت تكلفة مخزون أرض هليوبوليس الجديدة في ٢٠٢١ / ١٢ / ٣١ نحو ٥٧٥,٠٦٥ مليون جنيه بعد تحميلها نحو ١١٣,٦١١ مليون جنيه تمثل فوائد الشراء الأجل للأرض وبعد تخفيضها بنحو ١٩,٩١٥ مليون جنيه تمثل التغير في سعر فائدة الإقراض المعلنة من البنك المركزي بالمخالفة للفقرة رقم (١٨) من معيار المخزون .</p>
<p>■ سوف تقوم الشركة بتحميل هذه المبالغ على الاشطر المتبقية لدى الشركة .</p>	<p>■ تضمن حساب أعمال تحت التنفيذ نحو ٩٠,٦٩٩ مليون جنيه قيمة أعمال ( كهرباء ، مياه ، طرق ..... الخ ) بالإضافة الى نحو ١٦,٢١٩ مليون جنيه قيمة ما تم صرفه على الاشطر من الأول الى الرابع عشر منذ سنوات دون فصل ما يخص كل مشروع من تلك المصاريف رغم الانتهاء من أعمال تلك الاشطر وبيعها دون تسوية تلك المبالغ .</p>
<p>■ سيتم دراسة الأمر واتخاذ الإجراء المناسب والتسوية .</p>	<p>■ قامت الشركة برسمة نحو ١٢,٨ مليون جنيه قيمة أجور الإدارة الهندسية بالشركة على المشروعات تم الانتهاء منها واستلامها ابتدائياً .</p>



٢١٩  
٠٤

<p>■ سيتم الدراسة والعرض على مجلس الإدارة لاتخاذ القرار المناسب .</p>	<p>■ 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 .</p>
<p>■ تم عمل أكواد للأصناف المخزنية وسوف يتم مراعاة تقييم المخزون خلال العام القادم وفقاً لمعيار المخزون .</p>	<p>■ لم تقم الشركة بإعادة تقييم المخزون والبالغ نحو ١٠,٤١٧ مليون جنيه في ٢٠٢١/١٢/٣١ بالتكلفة أو صافي القيمة الاستردادية أيهما أقل بالمخالفة لمعيار رقم (٢) المخزون .</p>
<p style="text-align: center;"></p>	<p><b>الرأي المتحفظ :-</b></p> <p>■ وفيما عدا تأثير ما ورد في الفقرات السابقة على القوائم المالية فمن رأينا ان القوائم المالية تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي للشركة في ٢٠٢١/١٢/٣١ وعن ادائها المالي وتدفقاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة .</p>
<p>■ سيتم مراعاة ذلك .</p>	<p><b>مع عدم اعتبار ذلك تحفظاً :-</b></p> <p>■ قامت الشركة بتعديل تكلفة أرض الشيخ زايد بزيادة تكلفة المتر المربع من ٣٦٠٠ الى ٤٢٠٠ جنيه لمساحة ١٢٧٩٣٩ متر مربع بأثر رجعي منذ بداية المشروع عام ٢٠١٦ وحتى تاريخه .</p> <p>فضلاً عن عدم إفصاح الشركة عن هذه الفروق بالإيضاحات المتممة للقوائم المالية للشركة في ٢٠٢١/١٢/٣١ وأثرها على الحسابات المختصة .</p>
<p>■ سيتم مراعاة ذلك مستقبلاً .</p>	<p>■ لم تقم الشركة بارسال مصادقات لعملائها من مشتري الأراضي والعقارات وكذا الحسابات المدينة والدائنة في ٢٠٢١/١٢/٣١ .</p>
<p>■ سيتم مراعاة ذلك مستقبلاً .</p>	<p>■ لم يتم موافقتنا بإقرارات الإدارة طبقاً لمعيار المراجعة رقم ( ٥٨٠ ) .</p> <p style="text-align: center;"></p>

<p>■ بلغت قيمة التزامات المرافق العامة في ٢٠٢١/١٢/٣١ نحو ١٠٦,٤٦٥ مليون جنيه يقابلها تكاليف فعلية بنحو ١٤٦,٥٧٩ مليون جنيه بحساب المشروعات الجاهزة لم يتم تسويتها .</p> <p>■ يتم تسوية الارصدة الموجودة عند تسليم المرافق والاشطر للحي .</p>	<p>■ بلغت قيمة التزامات المرافق العامة في ٢٠٢١/١٢/٣١ نحو ١٠٦,٤٦٥ مليون جنيه يقابلها تكاليف فعلية بنحو ١٤٦,٥٧٩ مليون جنيه بحساب المشروعات الجاهزة لم يتم تسويتها .</p>
<p>■ سيتم مراعاة ذلك ، كما يتم اخطار الشركات بجميع المبالغ المنصرفة للسادة أعضاء مجلس الإدارة .</p> <p>■ سياتم مراعاة ذلك ، كما يتم اخطار الشركات بجميع المبالغ المنصرفة للسادة أعضاء مجلس الإدارة .</p>	<p>■ يتم صرف بدلات حضور اعضاء مجلس ادارة الشركة ممثلي المال العام بصفتهم الشخصية بالمخالفة للقانون ( ٨٥ ) لسنة ١٩٨٣ وقرار وزير قطاع الاعمال رقم ( ١١٤ ) لسنة ٢٠١٨ .</p> <p>■ فضلاً عن تحمل الشركة عبء الضريبة المستحقة عن هذه البدلات دون النص على ذلك بقرار الجمعية العامة للشركة بتاريخ ٢٠٢١/٣/٣٠ .</p>
<p>■ جاري دراسة البدائل الاستثمارية نحو الاستغلال الامثل لتلك الاراضي في اقرب وقت ممكن ، كما تم عمل عقد مشاركة مع شركة ليو بارد للمقاولات العامة على ارض هليوبوليس الجديدة بموجب عقد مؤرخ ٢٠٢١/١١/٢١ .</p>	<p>■ بلغت مساحات الاراضي غير المستغلة بالشركة نحو ١,٧٢٩ مليون متر مربع بمنطقتي زهراء المعادي ، هليوبوليس الجديدة .</p>
<p>■ سيتم دراسة الأمر ومحاولة توفير بدائل تمويلية .</p>	<p>■ تحملت الشركة مصروفات تمويلية بنحو ٦,٣٥٤ مليون جنيه لسداد مستحقات المقاولين ومدفوعات الشركة وتوزيعات الارباح للمساهمين نتيجة للسحب على المكشوف من البنك خلال العام .</p>
<p>■ سيتم مراعاة ذلك .</p>	<p>■ لم يتم إعادة النظر في الأعمار الإنتاجية المقدرة والقيم التخريدية للأصول الثابتة بصفة دورية وبما لا يتفق والفقرة رقم (٥١) من المعيار المحاسبي رقم (١٠) الخاص بالأصول الثابتة وإهلاكاتها حيث بلغت قيمة الأصول الثابتة في ٢٠٢١/١٢/٣١ نحو ٣,٩٥٩ مليون جنيه منها أصول مهلكة دفترياً بنحو ٣,٣٩١ مليون جنيه ولا زالت صالحة للاستخدام .</p>

■ بلغت التعدييات على أرض الشركة بمدينة زهراء المعادي بمساحة ١٠٢ الف متر والمتعدى عليها من قبل شركة المعادي للصناعات الهندسية .

■ نجحت جهود الادارة القانونية في تحريك ملف الطعن وسرعة تحديد جلسة لنظر الطعن بالنقض رقم ٦٣٧٠ لسنة ٦٥ ق ( والذي كان يوجل منذ عام ١٩٩٥ ) وتم احالة الدعوي الى محكمة استئناف القاهرة وتداولت بالجلسات وحجزت للحكم بجلسة ٢٠٢١/٣/٣٠ و صدر الحكم بوقف الاستئناف تعليقاً لحين الفصل في الدعوي رقم ٦٩١٠ لسنة ٤٩ ق قضاء اداري .

■ تم الطعن بطريق النقض على الحكم وقيد برقم ٥١٢٩ لسنة ٩١ ق ولم تحدد جلسة بعد .

■ وجود بعض أوجه القصور في قواعد الضبط والرقابة الداخلية وعدم تفعيل ادارة الرقابة الداخلية وعدم وجود دليل للإجراءات مع عدم تفعيل نظام الحاسب الالي مما نوصي معه بضرورة وضع الضوابط الكفيلة بأحكام الرقابة .

■ سيتم مراعاة ذلك .

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

■ تمسك الشركة بحسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة على وجوب اثباته 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 الادارة 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 .



مدير عام  
نائب مدير الإدارة

( محاسبة / سلوى محمود على )



وكيلا الوزارة  
نائبا أول مدير الإدارة

( محاسبة / سحر عمر أحمد عبد الرحمن )

( محاسبة / سلوى جمال السيد )

يعتمد ،،،

وكيل أول الوزارة  
مدير الإدارة

( محاسبة / إيمان حمدي الملاح )

صا ١٧٦  
٢٠٢٢/٢/٩

شركة زهراء المعادي للإستثمار والتعمير
وارد رقم ١٨١
التاريخ ٢٠٢٢/٢/٩
مرفقات

الجهاز المركزي للمحاسبات

إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير

السيد الأستاذ المهندس / الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب  
شركة زهراء المعادي للإستثمار والتعمير

تحية طيبة وبعد ،،،

أتشرف بأن أرفق لسيادتكم تقرير مراقب الحسابات على القوائم المالية

الملخصة للشركة في ٢٠٢١/١٢/٣١ .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

وكيل أول الوزارة  
مدير الإدارة

س/ كرم

مع فائق الاحترام

(محاسبة / إيمان حمدي الملاح)

تحريراً في : ٢٠٢٢ / ٣ / ٩

## الجهاز المركزى للمحاسبات

### إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير

#### تقرير

#### مراقب الحسابات على القوائم المالية الملخصة

#### لشركة زهراء المعادى للإستثمار والتعمير فى ٢٠٢١/١٢/٣١

#### إلى السادة مساهمي 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 ٢٠٢١/١٢/٣١ ، وذلك طبقا لمعايير المراجعة المصرية وفى ضوء القوانين واللوائح المصرية السارية وحسبما هو وارد بتقريرنا رقم (١٤١) المؤرخ فى ٢٠٢٢/٣/٧ فقد أبدينا رأيا متحفظا بأن القوائم المالية للشركة عن السنة المالية المنتهية فى ٢٠٢١/١٢/٣١ والتي أستخرجت منها القوائم المالية الملخصة المرفقة تعبر بوضوح وعدالة - فى كل جوانبها الهامة - عن المركز المالي للشركة فى ٢٠٢١/١٢/٣١ وكذا عن نتيجة أعمالها وتدفعاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية فى ذلك التاريخ فيما عدا ما ورد من ملاحظات وتحفظات .

ومن رأينا أن القوائم المالية الملخصة المرفقة تتفق فى كل جوانبها الهامة مع القوائم المالية الكاملة للشركة عن السنة المالية المنتهية فى ٢٠٢١/١٢/٣١ والتي أبدينا رأيا متحفظاً عليها .  
ومن أجل الحصول على تفهم أشمل للمركز المالي للشركة فى ٢٠٢١/١٢/٣١ 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 ٢٠٢١/١٢/٣١ وتقريرنا عليها .

تحريرا فى : ٢٠٢٢/٣/٩

مدير عام

نائب مدير الادارة

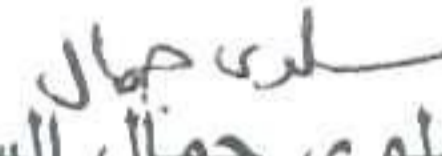
سلوى محمود

(محاسبة / سلوى محمود علي)

وكيلا الوزارة

نائبا أول مدير إدارة


  
(محاسبة/ سحر عمر أحمد)

  
(محاسبة / سلوى جمال السيد)

يعتمد ،،،

وكيل أول الوزارة

مدير الإدارة

  
( محاسبة / إيمان حمدي الملاح )

قائمة المركز المالي في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢١

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	البيان
٢ ٦٤١ ٦٣٧	٣ ٩٥٨ ٨٤٩	<u>الأصول غير المتداولة</u>
٢٤ ٠٠٠ ٠٠٠	٢٤ ٠٠٠ ٠٠٠	أصول ثابتة بالصافي
٨٢٥ ٥٤٥ ١١٠	٦٧٩ ٦٨٩ ٢١٩	استثمارات مالية
٢٤٧ ١٥١ ٩٨٢	٢٧٩ ١٢٨ ٠١٣	مدينو أقساط تستحق بعد أكثر من عام
١ ٠٩٩ ٣٣٨ ٧٢٩	٩٨٦ ٧٧٦ ٠٨١	أعمال تحت التنفيذ
		<u>مجموع الأصول غير المتداولة ( ١ )</u>
١٤٠ ٨٩٠ ٠١٠	١٤٩ ٤٦٨ ٢١١	<u>الأصول المتداولة</u>
٢٢٧ ٤١٦ ٠٩٦	٧٠٩ ٨٨٦ ٠٢٧	مشروعات جاهزة
٦٢٨ ٣١٢ ٨١٢	١٧٣ ٤٩٢ ٦٢٣	عمليات مشتركة
١١ ٢٣٣ ٣٠١	١٠ ٤١٧ ٣٥٦	مخزون اراضي
٤٠٠ ٠٢٤ ٢٤٤	٣٨٤ ٦٦٩ ٤٢٥	مهمات مياه وكهرباء
٤٧ ٩٤٨ ٣٧٦	٢٣ ٧٤٥ ٥٣٥	مدينو أقساط تستحق خلال عام بالصافي
٧ ٠٣٩ ٢٢٦	٦ ٩٨٦ ٩٤٥	أوراق القبض
٦١٦ ٠٠٨	٦١٦ ٠٠٨	إيرادات مستحقة
—	٣٢ ٥٠٠	تأمينات خطابات ضمان
٤ ٧٧٣ ٢٩٣	١ ٩٠٠ ٩٧٠	دفعات مقدمة للمقاولين
٢١ ٨٤٥ ٧٢٨	١٧ ٢١٢ ٨٢٥	أرصده مدينة أخرى
١ ٤٩٠ ٠٩٩ ٠٩٤	١ ٤٧٨ ٤٢٨ ٤٢٥	نقدية لدى البنوك والخزينة
٢ ٥٨٩ ٤٣٧ ٨٢٣	٢ ٤٦٥ ٢٠٤ ٥٠٦	<u>مجموع الأصول المتداولة ( ٢ )</u>
		<u>اجمالي الأصول ( ٢ + ١ )</u>
٢٦٤ ٠٠٠ ٠٠٠	٢٦٤ ٠٠٠ ٠٠٠	<u>حقوق الملكية</u>
٦٦ ٠٠٠ ٠٠٠	٧٦ ٦٥٤ ٦٧٧	رأس المال المصدر والمدفوع
٣٧ ٦٧٧ ١٨٦	٣٧ ٦٧٧ ١٨٦	احتياطي قانوني
٤٩٩ ٥٠٠	٤٩٩ ٥٠٠	احتياطي عام
٣٩٦ ٦١٠ ٠٩٧	٧٨٠ ٥٤٢ ٧٣٧	احتياطيات أخرى
٢١٣ ٠٩٣ ٥٤٩	٢٧٤ ٨٦٥ ٤٩٥	أرباح مرحله
٩٧٧ ٨٨٠ ٣٣٢	١ ٤٣٤ ٢٣٩ ٥٩٥	صافي ربح العام
		<u>مجموع حقوق الملكية ( ٣ )</u>

١٧/٥/٢٠٢١

١٧/٥/٢٠٢١

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	البيانات
—————	—————	
٦٨٧ ٠٠٦ ١٤٨	١٤١ ٧١١ ٩٠٢	<u>الالتزامات غير المتداولة</u>
٢٦٦ ٧٥١ ٠١٠	٢٤٤ ٣٥٩ ٢٤٦	عوائد تقسيط تستحق بعد أكثر من عام
٨٦ ٦٠٠ ١٤٩	١٠٦ ٤٦٥ ٣٧٦	أقساط ارض هليوبوليس تستحق بعد أكثر من عام
٢٨٣ ٤٠٣	٢٩٦ ٥١٥	التزامات المرافق العامة
١ ٠٤٠ ٦٤٠ ٧١٠	٤٩٢ ٨٣٣ ٠٣٩	التزامات ضريبية مؤجله
		<u>مجموع الالتزامات غير المتداولة ( ٤ )</u>
		<u>الالتزامات المتداولة</u>
٤ ٠٩٣ ٣٧٧	٩ ٠٩٣ ٣٧٧	المخصصات
٤٠ ٣٣١ ٩٠٤	—	بنوك سحب على المكشوف
٧٦ ٨٨٩ ٣٩٨	١٤٦ ٧٣٦ ٠١٠	مقدمات أراضى ووحدات سكنية ومحلات
٣ ٥٧١ ١٥٧	٣ ٣٢٢ ٦٧٤	العملاء ( أقساط مدفوعة مقدما )
١٠ ١٦٨ ٧٧١	٨ ٧١٣ ٣٧٨	دائنون متنوعون
٦١ ٧١٣ ٩٠٧	١٧٩ ٥١٧ ١٤٢	ضريبة الدخل المستحقة
٩ ٠٧٦ ٩٧٠	١٣ ٤٧٤ ٥٣٢	أرصده دائنة أخرى
١٢٧ ٦٢٨ ٦٨٩	١٤٣ ٤٩٥ ٩١٣	أقساط ارض هليوبوليس الجديدة تستحق خلال عام
٢٣٧ ٤٤٢ ٦٠٨	٣٣ ٧٧٨ ٨٤٦	عوائد تقسيط تستحق خلال عام
—	—	دائنو التوزيعات
٥٧٠ ٩١٦ ٧٨١	٥٣٨ ١٣١ ٨٧٢	<u>مجموع الالتزامات المتداولة ( ٥ )</u>
٢ ٥٨٩ ٤٣٧ ٨٢٣	٢ ٤٦٥ ٢٠٤ ٥٠٦	<u>أجمالى حقوق الملكية والالتزامات (٥+٤+٣)</u>

العضو المنتدب

والرئيس التنفيذي



" مهندس / محمد أحمد غانم "

نائب الرئيس التنفيذي

للشئون المالية والإدارية



" دكتور / أحمد حسين محمود "

## قائمة الدخل

عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢١/١٢/٣١

٢٠٢٠/١٢/٣١		٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١
٤٨٩ ٠٠٩ ٠٤٧	المبيعات	٢٢٧ ٠٠٤ ١٥٣	
( ١١٢ ١٢٤ ٩٣١ )	(يخصم) تكلفة المبيعات	( ٥١ ٤٧٠ ٧٦٥ )	
( ٢٨٨ ٢٤٦ ٧٢٣ )	أرباح وفوائد الأقساط المؤجلة	( ١٣ ٩٦٠ ٤٩٩ )	
٨٨ ٦٣٧ ٣٩٣	مجمل الربح		١٦١ ٥٧٢ ٨٨٩
٤٥ ٩١٢ ٧٧٩	عوائد أقساط مبيعات مستحقة	٧٣ ٣٠٧ ٨٥٨	
١٥٣ ٣٩٩ ٧١٣	أراضى	١٥٤ ٠٢٧ ٢٥٤	
٦٨٤ ١٨٠	وحدات سكنية	٥٤٧ ٠١٤	
١٩٩ ٩٩٦ ٦٧٢	محلات تجارية ومجمع الحرفيين		٢٢٧ ٨٨٢ ١٢٦
٢٨٨ ٦٣٤ ٠٦٥	مجمل أرباح النشاط		٣٨٩ ٤٥٥ ٠١٥
( ١٤ ١٨٣ ٣٣١ )	يخصم :-		
( ٥ ٥٨٧ ٢٧١ )	مصروفات عمومية وإدارية		
( ١ ٤٦٧ ٧٠٤ )	أجور وما في حكمها	( ١٧ ٢١٠ ٩٩٩ )	
( ٦٧٥ ٠٩٨ )	مصروفات سلعية وخدمية	( ٨ ٣٤٠ ١٤٩ )	
( ٤ ٠٥٨ ٣١٤ )	رواتب مقطوعة وبدلات حضور أعضاء مجلس الإدارة	( ٢ ١٠٤ ٧٦٠ )	
-	اهلاكات الأصول الثابتة	( ٧٤٢ ٩٢٨ )	
( ٢٥ ٩٧١ ٧١٨ )	مصروفات تمويل	( ٦ ٣٥٣ ٨٨٤ )	
٢٦٢ ٦٦٢ ٣٤٧	مخصصات	( ٥ ٠٠٠ ٠٠٠ )	
١ ١٨٤ ٢٠٦	اجمالي المصروفات		( ٣٩ ٧٥٢ ٧٢٠ )
٢ ٤٠٠ ٠٠٠	يضاف :		٣٤٩ ٧٠٢ ٢٩٥
٨ ٤٩٦ ٢٦٩	فوائد دائنة	١ ١٥٤ ٣٦٢	
١٢ ٠٨٠ ٤٧٥	أرباح استثمارات	-	
٢٧٤ ٧٤٢ ٨٢٢	إيرادات أخرى	٦ ٠٢٦ ٣٧٧	
( ٦١ ٧١٣ ٩٠٧ )	صافي أرباح العام قبل الضريبة		٧ ١٨٠ ٧٣٩
٦٤ ٦٣٤	ضريبة الدخل		٣٥٦ ٨٨٣ ٠٣٤
٢١٣ ٠٩٣ ٥٤٩	ضريبة مؤجلة		( ٨٢ ٠٠٤ ٤٢٧ )
	صافي أرباح العام		( ١٣ ١١٢ )
	نصيب السهم في الأرباح		٢٧٤ ٨٦٥ ٤٩٥

العضو المنتدب  
والرئيس التنفيذي

ع

" مهندس / محمد أحمد غانم "

نائب الرئيس التنفيذي  
للشئون المالية والإدارية

ع

" دكتور / أحمد حسين محمود "

قائمة الدخل الشامل

عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢١/١٢/٣١

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	البيان
٢١٣ ٠٩٣ ٥٤٩	٢٧٤ ٨٦٥ ٤٩٥	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
٢١٣ ٠٩٣ ٥٤٩	٢٧٤ ٨٦٥ ٤٩٥	اجمالي الدخل الشامل عن العام

العضو المنتدب

والرئيس التنفيذي

ع

" مهندس / محمد أحمد غانم "

نائب الرئيس التنفيذي

للشئون المالية والإدارية

ع

" دكتور / أحمد حسين محمود "

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية  
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

الإجمالي	أرباح مرحلة شاملة أرباح السنة المالية	احتياطيات أخرى	احتياطي قانوني	رأس المال	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	المحول إلى الاحتياطي القانوني توزيعات عن عام ٢٠١٩ زيادة رأس المال المصدر أجمالي الدخل الشامل للسنة الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
٨٩٧,٢٢٥,٤٢٢	٦٦٤,٠٤٨,٥٠٨	٣٨,١٧٦,٦٨٦	٦٣,٠٠٠,٢٢٨	١٣٢,٠٠٠,٠٠٠	
—	(٢,٩٩٩,٧٧٢)		٢,٩٩٩,٧٧٢		
(٢٦٤,٤٣٨,٦٣٩)	(٢٦٤,٤٣٨,٦٣٩)				
١٣٢,٠٠٠,٠٠٠				١٣٢,٠٠٠,٠٠٠	
٢١٣,٠٩٣,٥٤٩	٢١٣,٠٩٣,٥٤٩				
٩٧٧,٨٨٠,٣٣٢	٦٠٩,٧٠٣,٦٤٦	٣٨,١٧٦,٦٨٦	٦٦,٠٠٠,٠٠٠	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠	
٩٧٧,٨٨٠,٣٣٢	٦٠٩,٧٠٣,٦٤٦	٣٨,١٧٦,٦٨٦	٦٦,٠٠٠,٠٠٠	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١
٣٣٥,٨٧٧,١٣١	٣٣٥,٨٧٧,١٣١				اثر تطبيق معيار ٤٨
—	(١٠,٦٥٤,٦٧٧)		١٠,٦٥٤,٦٧٧		المحول إلى الاحتياطي القانوني
(١٥٤,٣٨٣,٣٦٣)	(١٥٤,٣٨٣,٣٦٣)				توزيعات عن سنة ٢٠٢٠
٢٧٤,٨٦٥,٤٩٥	٢٧٤,٨٦٥,٤٩٥				أجمالي الدخل الشامل للسنة
١,٤٣٤,٢٣٩,٥٩٥	١,٠٥٥,٤٠٨,٢٣٢	٣٨,١٧٦,٦٨٦	٧٦,٦٥٤,٦٧٧	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٥١

١٧٨٤١١٧

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	أنشطة التشغيلية
٢٧٤,٧٤٢,٨٢٢	٣٥٦,٨٨٣,٠٣٤	صافي أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل
٦٧٥,٠٩٨	٧٤٢,٩٢٨	إهلاك الأصول الثابتة
٤,٠٥٨,٣١٤	٦,٣٥٣,٨٨٤	مصروفات تمويل
(١,١٨٤,٢٠٦)	(١,١٥٤,٣٦٢)	فوائد ودائع
٢٧٨,٢٩٢,٠٢٨	٣٦٢,٨٢٥,٤٨٤	أرباح التشغيل قبل التغيير في الأصول والالتزامات المتداولة
٣,٨٢٥,٨٤٩	(٨,٥٧٨,٢٠١)	التغيير في مشروعات وحدات جاهزة
١٥,٧١٦,١٨٦	(٣١,٩٧٦,٠٣١)	التغيير في أعمال تحت التنفيذ
٣٣,٩٦٩,٦٠٠	(٤٨٢,٤٦٩,٩٣١)	التغيير في عمليات مشتركة
٨,٨٠٨,٢١٤	٤٥٤,٨٢٠,١٨٩	التغيير في مخزون أراضي
٣,٥٦٢,٧٠٨	٨١٥,٩٤٥	التغيير في المخزون - مهمات مياه وكهرباء
(٦٣,٨٠٤,٥٢٥)	١٦١,٢١٠,٧١٠	التغيير في مدينو أقساط أراضي ووحدات سكنية
٧,٨٥٥,٠٢٧	٢٤,٢٠٢,٨٤١	التغيير في أوراق القبض
(٣٥,٠٤٩)	٥٢,٢٨١	التغيير في الإيرادات المستحقة
(٣,١٣٣,٥٢٨)	٢,٨٣٩,٨٢٣	التغيير في مصروفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
-	٥,٠٠٠,٠٠٠	التغيير في المخصصات
(٤٥,٧٥٤,٣٢٩)	٦٩,٨٤٦,٦١٢	التغيير في مقدمات أراضي ووحدات
٤١٧,٦٢٦	(٢٤٨,٤٨٣)	التغيير في أقساط محصلة مقدما ووحدات سكنية وأراضي
(٤,٨٩٦,٠٨١)	٢,٩٤٢,١٦٩	التغيير في مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
(١٢٨,٣٩٤,٩٣٠)	(٦,٥٢٤,٥٤٠)	التغيير في أقساط أرض هليوبوليس الجديدة
٨٧,١٠٠,٣٨٧	(٣١٥,٥٦٨,١٦٢)	التغيير في عوائد التقسيط
٨,٦٢٩,٨٢٧	١٩,٨٦٥,٢٢٧	التغيير في التزامات المرافق العامة
(٣٣,٠٠٠,٠٠٠)	-	التغيير في دائنو التوزيعات
١٦٩,١٥٩,٠١٠	٢٥٩,٠٥٥,٩٣٣	التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
(٥١,٩٩٧,٨٣٥)	(٦١,٧١٣,٩٠٧)	ضرائب مسددة
١١٧,١٦١,١٧٥	١٩٧,٣٤٢,٠٢٦	صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
(٢٤,٩٨٨)	(٢,٠٦٠,١٤٠)	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
١,١٨٤,٢٠٦	١,١٥٤,٣٦٢	مدفوعات لشراء أصول ثابتة
(١٢,٠٠٠,٠٠٠)	-	فوائد ودائع محصلة
(١٠,٨٤٠,٧٨٢)	(٩٠٥,٧٧٨)	التغيير في استثمارات مالية
٤٠,٣٣١,٩٠٤	(٤٠,٣٣١,٩٠٤)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية
(٤,٠٥٨,٣١٤)	(٦,٣٥٣,٨٨٤)	التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
(١٢٩,٤٣٨,٨٦٧)	(١٥٤,٣٨٣,٣٦٣)	التغيير في السحب على المكشوف
(٩٣,١٦٥,٢٧٧)	(٢٠١,٠٦٩,١٥١)	مصروفات تمويل مدفوعة
١٣,١٥٥,١١٦	(٤,٦٣٢,٩٠٣)	توزيعات الأرباح المدفوعة
٨,٦٩٠,٦١٢	٢١,٨٤٥,٧٢٨	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية
٢١,٨٤٥,٧٢٨	١٧,٢١٢,٨٢٥	الزيادة في النقدية بالبنوك والخزينة - خلال الفترة
		النقدية بالبنوك والخزينة - أول السنة
		النقدية بالبنوك والخزينة - آخر الفترة

١١

١١٧

١ - نبذة عن الشركة

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

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

بناءً على الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ١٠ مايو ٢٠٢١، قررت الجمعية العامة غير العادية تعديل المواد ارقام ٢٠، ٢٩، ٣٠ من النظام الأساسي للشركة

تبدأ السنة المالية للشركة في أول يناير وتنتهي في ٣١ ديسمبر من كل سنة، وقد تم اعتماد القوائم المالية للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ خلال اجتماع مجلس إدارة الشركة المنعقد بتاريخ ٢١ فبراير 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

بناءً 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.

معيار المحاسبة المصري الجديد رقم (٤٧) "الأدوات المالية" (تابع)  
طبقاً لمتطلبات المعيار الجديد يتم تبويب الأصول المالية على أساس قياسها اللاحق إما  
بالتكلفة المستهلكة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو بالقيمة العادلة من  
خلال الأرباح أو الخسائر، وذلك طبقاً لنموذج أعمال المنشأة لإدارة الأصول المالية  
وخصائص التدفق النقدي التعاقدية للأصل المالي.

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

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

قامت الشركة بتطبيق معيار (٤٧) "على القوائم المالية للشركة في ٣١/١٢/٢٠٢١.

معيار المحاسبة المصري الجديد رقم (٤٨) "الإيراد من العقود مع العملاء"  
يهدف هذا المعيار الي وضع المبادئ التي يجب على المنشأة أن تطبقها لتقديم معلومات  
مفيدة إلى مستخدمي القوائم المالية عن طبيعة، ومبلغ، وتوقيت، وظروف عدم التأكد  
المحيطة بالإيراد والتدفقات النقدية الناشئة عن عقد مع عميل.  
يحل معيار المحاسبة المصري الجديد رقم (٤٨) "الإيراد من العقود مع العملاء" محل  
المعايير التالية ويلغيها:

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

يقدم المعيار نموذج جديد للاعتراف بالإيراد من العقود مع العملاء والذي يتطلب  
الاعتراف بالإيراد بصورة تعكس انتقال السلع أو أداء الخدمات المتعهد بها الي العملاء  
بمبلغ يمثل المقابل الذي تتوقع المنشأة ان يكون لها حق فيه في مقابل تلك السلع او  
الخدمات. كما يتطلب المعيار قيام الإدارة بعمل تقديرات عند تطبيق كل خطوة من  
خطوات النموذج الجديد.

معياري 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، وقامت الشركة بتطبيق معيار (٤٨) "الإيراد من العقود مع العملاء" علي القوائم المالية للشركة في ٢٠٢١/١٢/٣١.

#### معياري 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.

#### 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 المتراكمة لاضمحلال القيمة. وتتضمن هذه التكلفة عند تحققها والوفاء بشروط الاعتراف بها ، تكلفة الجزء المستبدل من المباني والمعدات . وبالمثل ، عند إجراء فحص شامل يتم الاعتراف بتكاليفه في حالة الوفاء بشروط الاعتراف بالقيمة الدفترية للمباني والمعدات كإحلال. ويتم الاعتراف بجميع تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في قائمة الأرباح او الخسائر عند تحققها.

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

العمر الافتراضي المقدر

(سنة)

٥٠

٥

٨ - ١٦

مباني (مقر الشركة ومبنى الشرطة والمطافئ والمسجد)

وسائل نقل وانتقال

أثاث ومعدات مكاتب

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

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

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

## ٢ - أهم السياسات المحاسبية (تابع)

### ٤-٢ الأصول الثابتة وإهلاكاتها (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 أو الخسائر.

### ٥-٢ المخزون- مهمات مياه وكهرباء

على أساس التكلفة باستخدام طريقة الوارد أولاً يصرف أولاً .

### ٦-٢ أعمال تحت التنفيذ

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

### ٧-٢ مخزون أرض مدينة زهراء المعادي

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

### 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 مخصوصا 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 واثرت على التدفقات النقدية المقدرة لأصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية والتي يمكن تقديرها بشكل يعتمد عليه.

اضمحلال قيمة الأصول غير المالية

تقوم الشركة بشكل دوري في تاريخ كل مركز مالي ، تقوم الشركة بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل قد 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 الاضمحلال بقائمة الأرباح او الخسائر.

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

١٢-٢ المصروفات

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

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 او الخسائر.

#### ١٤-٢ التقديرات المحاسبية

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

#### ١٥-٢ الضرائب المؤجلة

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري .

ويتم الاعتراف 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.

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٣ - أصول ثابتة - بالصافي

الإجمالي	أثاث ومعدات مكاتب	وسائل نقل وانتقال	مباني (مقر الشركة ومبنى الشرطة والمطافئ والمسجد)	أرض (مقر الشركة ومبنى الشرطة والمطافئ والمسجد)	التكلفة
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	١ يناير ٢٠٢١
٨,٤١٨,٣٥٩	١,٩٣٣,٠٥٥	٤,٤٨٣,٥٢٢	١,٧٢٧,٠٣٤	٢٧٤,٧٤٨	٢٠٢١
٢,٠٦٠,١٤٠	١٨٠,١٤٠	١,٨٨٠,٠٠٠	١,٧٢٧,٠٣٤	٢٧٤,٧٤٨	الإضافات
١٠,٤٧٨,٤٩٩	٢,١١٣,١٩٥	٦,٣٦٣,٥٢٢	١,٧٢٧,٠٣٤	٢٧٤,٧٤٨	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(٥,٧٧٦,٧٢٢)	(١,٣٦١,٩٠٤)	(٣,٣٩٥,٤٠٨)	(١,٠١٩,٤١٠)	-	مجمع الإهلاك
(٧٤٢,٩٢٨)	(٩٩,٤٣٢)	(٦١١,٠٠٠)	(٣٢,٤٩٦)	-	١ يناير ٢٠٢١
(٦,٥١٩,٦٥٠)	(١,٤٦١,٣٣٦)	(٤,٠٠٦,٤٠٨)	(١,٠٥١,٩٠٦)	٢٧٤,٧٤٨	إهلاك السنة
٣,٩٥٨,٨٤٩	٦٥١,٨٥٩	٢,٣٥٧,١١٤	٦٧٥,١٢٨	٢٧٤,٧٤٨	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٢,٦٤١,٦٣٧	٥٧١,١٥١	١,٠٨٨,١١٤	٧٠٧,٦٢٤	٢٧٤,٧٤٨	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

تتضمن الأصول الثابتة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ 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 السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٤ - أعمال تحت التنفيذ

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٨٣,٥٨٩,١٤٢	٩٠,٦٩٩,١٧٣	أعمال مرافق
٢٣,١٤٣,١٠١	٢٣,١٤٣,١٠١	أرض مشروعات الشركة
١٤,٠٠٦,٦١٤	١٦,٢٤٤,٤٧٤	الأشطر من الأول حتى الرابع عشر
٧٢,٥٥٠	٧٢,٥٥٠	السوق التجاري بالشطر الأول
١,٤٩٦,٩٦١	-	مشروع الشيخ زايد
١٢٤,٠٩٦,٠٩٣	١٤٨,٩٦٨,٧١٥	إسكان الشطر السابع
٧٤٧,٥٢١	-	إسكان الشطر العاشر
٢٤٧,١٥١,٩٨٢	٢٧٩,١٢٨,٠١٣	

٥ - استثمارات مالية متاحة للبيع

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

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

٦ - مشروعات وحدات جاهزة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٣٧,٠٥٦,٤٥٣	١٤٦,٥٧٨,٩٧٨	المرافق العامة (إيضاح ١٥)
١,٨٤١,١٤٢	٨٩٦,٨١٨	إسكان الشطر العاشر
١,٩٩٢,٤١٥	١,٩٩٢,٤١٥	سور القوات المسلحة
١٤٠,٨٩٠,٠١٠	١٤٩,٤٦٨,٢١١	

٧-أ مخزون أراضي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤١,٩٦٥,٤٦٣	٤١,٥٦١,٤٠٢	مخزون أرض مدينة زهراء المعادي
٥٨٦,٣٤٧,٣٤٩	١٣١,٩٣١,٢٢١	مخزون أرض هليوبوليس الجديدة
٦٢٨,٣١٢,٨١٢	١٧٣,٤٩٢,٦٢٣	

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية  
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٧- ب مخزون - مهمات مياه وكهرباء

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٠١,٨٠٣	٩٨,١٠٤	مهمات مياه
١١,١٣١,٤٩٨	١٠,٣١٩,٢٥٢	مهمات كهرباء
<u>١١,٢٣٣,٣٠١</u>	<u>١٠,٤١٧,٣٥٦</u>	

٨ - عمليات مشتركة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٢٧,٤١٦,٠٩٦	١١٧,٩٢٨,٠٥٧	مشروع الشيخ زايد
-	٥٧٥,٠٦٥,٢٥٥	مشروع هليوبوليس الجديدة
-	١٠,٠٨٠,١٦٩	مشروع الشطر الثامن
-	٦,٨١٢,٥٤٦	مشروع الشطر التاسع
<u>٢٢٧,٤١٦,٠٩٦</u>	<u>٧٠٩,٨٨٦,٠٢٧</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 جنيه 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 ٦٨٠ ٥٥١ ١٨٨ ٠٠٠ جنيهاً ( فقط واحد مليار ومائة وثمانية وثمانون مليون وخمسمائة واحد وخمسون الفا وستمائة وثمانون جنيهاً لا غير ) على ان يكون الحد الأدنى المضمون للطرف الأول ( المالك ) مقسم على ١١ سنة ( ١١ دفعة سنوية ) .

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

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 ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
(٣٧,٦٥٥,٢١٧)	١٦٨,٠٩٩,٧٠١	١٣٠,٤٤٤,٤٨٤	أراضي
(١٠٧,٦٤٠,٥٩٧)	٦٥٦,٠٦٦,٧٢٥	٥٤٨,٤٢٦,١٢٨	وحدات سكنية
(٥٦٠,٠٧٧)	١,٣٧٨,٦٨٤	٨١٨,٦٠٧	السوق التجاري ومجمع الحرفيين
(١٤٥,٨٥٥,٨٩١)	٨٢٥,٥٤٥,١١٠	٦٧٩,٦٨٩,٢١٩	

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

التغير	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٢,٧٥٦,٢٢٠	١٠٣,٣٢٧,٤٣٦	١٢٦,٠٨٣,٦٥٦	أراضي
(٣٨,٠٣٢,٧٢٨)	٣١٥,٧٣٨,٠٨٤	٢٧٧,٧٠٥,٣٥٦	وحدات
(٧٨,٣١١)	٩٥٨,٧٢٤	٨٨٠,٤١٣	السوق التجاري ومجمع الحرفيين
(١٥,٣٥٤,٨١٩)	٤٢٠,٠٢٤,٢٤٤	٤٠٤,٦٦٩,٤٢٥	

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

يخصم الانخفاض في قيمة مدينو  
أقساط أراضي ووحدات سكنية

-	(٢٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٢٠,٠٠٠,٠٠٠)
(١٥,٣٥٤,٨١٩)	٤٠٠,٠٢٤,٢٤٤	٣٨٤,٦٦٩,٤٢٥
(١٦١,٢١٠,٧١٠)		

إجمالي التغير

١٠ - إيرادات مستحقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
جنيه مصري	جنيه مصري
٦,٩٦٦,٩٦٧	٦,٩٦٦,٩٦٧
٧٢,٢٥٩	١٩,٩٧٨
٧,٠٣٩,٢٢٦	٦,٩٨٦,٩٤٥

فوائد تأخير مستحقة  
فوائد ودائع مستحقة

١١ - مصروفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
جنيه مصري	جنيه مصري
٤,٤٤٨,٥٨٤	١,٥٤٨,٤٣٥
٦١٦,٠٠٨	٦١٦,٠٠٨
٢٣٢,١٢٢	٢٣٢,١٢٢
-	٣٢,٥٠٠
٩٢,٥٨٧	١٢٠,٤١٣
٥,٣٨٩,٣٠١	٢,٥٤٩,٤٧٨

مدينون متنوعون  
تأمينات خطابات ضمان  
تأمينات لدى الغير  
دفعات مقدمة  
مصروفات مدفوعة مقدما

١٢ - نقدية بالبنوك

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
جنيه مصري	جنيه مصري
٥,٥٣٠,١٣٢	٦,١١٠,٥٨٣
-	-
١٦,٣١٥,٥٩٦	١١,١٠٢,٢٤٢
٢١,٨٤٥,٧٢٨	١٧,٢١٢,٨٢٥

حسابات جارية  
نقدية بالصندوق  
ودائع لأجل

١٣ - رأس المال

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

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

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٤ - احتياطات أخرى

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

١٥ - التزامات المرافق العامة

بلغ رصيد التزامات المرافق العامة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ١٠٦,٤٦٥,٣٧٦ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ٨٦,٦٠٠,١٤٩ جنيه مصري) يقابلها تكاليف منصرفه فعلياً على المرافق بمبلغ ١٤٦,٥٧٨,٩٧٨ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ١٣٧,٠٥٦,٤٥٣ جنيه مصري) مدرجة ضمن بند مشروعات وحدات جاهزة (إيضاح ٦)، وجدير بالذكر أنه يتم تحديد تكلفة سعر المتر من الأراضي القابلة للبيع بمدينة زهراء المعادي بناءً على دراسة جدوى اقتصادية تم تحديثها خلال الفترة في ٢٠٢٠ والشركة بصدد اعداد دراسة جدوى اقتصادية خلال الفترة القادمة .

١٦ - ضريبة الدخل المؤجلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
(٢٨٣,٤٠٣)	(٢٩٦,٥١٥)	الضريبة التي ينشأ عنه التزام
<u>(٢٨٣,٤٠٣)</u>	<u>(٢٩٦,٥١٥)</u>	

١٧ - مخصصات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤,٠٤٧,١٤٦	٤,٠٤٧,١٤٦	مخصص مطالبات ومنازعات
٤٦,٢٣١	٥,٠٤٦,٢٣١	مخصص ضرائب متنازع عليها
<u>٤,٠٩٣,٣٧٧</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.

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٨ - مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٨,٤٦٧,٥٥٢	٦,٦٦٧,١٥١	دائنون متنوعون
٩٢,٣٣٩	٢٠٢,١٤٧	تأمينات الأعمال
١,٤٣٨,٨٨٠	١,٥٤٤,٠٨٠	التأمينات النهائية
١٧٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠	تأمينات أخرى
١٠,١٦٨,٧٧١	٨,٧١٣,٣٧٨	دائنون متنوعون
		أرصدة دائنة أخرى
٢١٦,٧٢٣	٩٣٣,١٢٢	مستحقات العاملين
٨,٨٦٠,٢٤٧	١٢,٥٤١,٤١٠	أرصدة دائنة متنوعة
٩,٠٧٦,٩٧٠	١٣,٤٧٤,٥٣٢	
١٩,٢٤٥,٧٤١	٢٢,١٨٧,٩١٠	

١٩ - عوائد التقسيط المؤجلة

أ - عوائد مستحقة خلال عام

التغير	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
(٧٣,٤٠٠,٥٣٩)	٨٦,٢١٩,٦١٩	١٢,٨١٩,٠٨٠	الأراضي
(١٣٠,٠١٠,٩٣٣)	١٥٠,٨٣٤,١٠٤	٢٠,٨٢٣,١٧١	الوحدات
(٢٥٢,٢٩٠)	٣٨٨,٨٨٥	١٣٦,٥٩٥	السوق التجاري ومجمع الحرفيين
(٢٠٣,٦٦٣,٧٦٢)	٢٣٧,٤٤٢,٦٠٨	٣٣,٧٧٨,٨٤٦	

ب - عوائد التقسيط المؤجلة - مستحق بعد أكثر من عام

التغير	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
(١٢٩,٥٠٥,٤٣٣)	١٥٨,٩٣١,٠٠٢	٢٩,٤٢٥,٥٦٩	الأراضي
(٤١٥,٠٣١,٥٠٧)	٥٢٦,٩٦٧,١٣٣	١١١,٩٣٥,٦٢٦	الوحدات
(٧٥٧,٣٠٦)	١,١٠٨,٠١٣	٣٥٠,٧٠٧	السوق التجاري ومجمع الحرفيين
(٥٤٥,٢٩٤,٢٤٦)	٦٨٧,٠٠٦,١٤٨	١٤١,٧١١,٩٠٢	
(٧٤٨,٩٥٨,٠٠٨)			إجمالي التغير

تم تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم ٤٨ (الإيراد من العقود مع العملاء) وعليها قامت الشركة بتطبيق المعيار بأثر رجعي معدل حيث تم اثبات الأثر التراكمي للتطبيق لهذا المعيار علي انه تعديل في الارصدة الافتتاحية للأرباح المرحلة كما يلي :

٤٣٣,٣٨٩,٨٤٦ جنيه	اجمالي الأثر الناتج عن تطبيق المعيار
(٩٧,٥١٢,٧١٥) جنيه	تخصم ضرائب دخل عن تطبيق المعيار
٣٣٥,٨٧٧,١٣١ جنيه	ما تم إضافته للأرباح المرحلة نتيجة للمعيار

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٠ - مصروفات عمومية وإدارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢١٠,٢٢٣	٣٠٤,١٠٩	تأمين وتراخيص
٦١٣,٨٦٧	٦٦٥,٠٢١	رسوم واشتراكات
١,٠١٢,٠٠٠	٨٠١,٩١٦	أتعاب مهنية واستشارية
٨٦,٤٧١	١٢٨,٩١٧	أدوات كتابية ومطبوعات
١٢٤,٢١٢	٢١٥,٦٣٠	ضيافة واستقبال
٤١١,٦٠٩	٥٣٢,١٩٤	تشغيل وسائل نقل
٢٩٣,٥٨٤	٦٤٤,٤١٨	صيانة وإصلاحات
٢٠٢,٢٤٦	٢٥٨,٩٧٨	مياه وكهرباء وهاتف
١٣٩,٣٩٩	٦٥,٥٠٢	تبرعات
٢٥٦,٤٥٧	٣١٢,٢٠٦	رسوم قضائية
٣٨٨,٩٦١	٣٥٧,٢٥٤	مصروفات بنكية
٢٠٥,٩١٧	٨٢٤,٤٥٥	خصم مسموح به
٧٤٥,٧٨٦	٩٩١,٥٩٠	مساهمة تكافلية تأمين صحي
٦٤,٥٤٣	٧٣,٥٣٠	حراسة
٥٨٠,٠٩٩	١,٩١١,٨٦٥	أخرى
٥,٣٣٥,٣٧٤	٨,٠٨٧,٥٨٥	

## ٢١ - أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية

### نظرة عامة

الشركة عرضة للمخاطر التالية الناشئة عن استخدام الأدوات المالية:

(أ) مخاطر الائتمان

(ب) مخاطر السوق

(ج) مخاطر السيولة

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

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

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

### (أ) مخاطر الائتمان

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

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

**المستحق من أطراف ذات العلاقة**

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

**(ب) مخاطر السوق**

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

**التعرض لمخاطر أسعار الفائدة**

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

ويعاد تسعير الفائدة على الأدوات المالية ذات سعر الفائدة المعوم من فترة الى أخرى على ألا تتعدى المدة الفاصلة عام واحد.

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

٢١ - 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.

٢٢ - الموقف الضريبي

الضريبة علي أرباح الأشخاص الاعتبارية

تم حساب ضريبة الدخل عن عام ٢٠٢١ بمبلغ ١٤٢ ١٧٩ ٥١٧ جنية مصري منها مبلغ ٧١٥ ٥١٢ ٩٧ جنية مصري ناتجة عن تطبيق معيار ٤٨ - و مبلغ ٤٢٧ ٤٠٤ ٨٢ جنية مصري يخص ضريبة الدخل عن النشاط خلال عام ٢٠٢١.

تم حساب التزامات ضريبية مؤجلة بالقوائم المالية بمبلغ ٢٩٦ ٥١٥ جنية مصري . تم تدعيم مخصص الضرائب بمبلغ ٥ ٠٠٠ ٠٠٠ جنية مصري ليصبح رصيد مخصص الضرائب ٥ ٠٤٦ ٢٣١ 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 .

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

### 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 إلي نصيب المساهمين في الأرباح .

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢١٣,٠٩٣,٥٤٩	٢٧٤,٨٦٥,٤٩٥	صافي ربح السنة
(١٤,٢٧٤,٠٠٩)	(١٥,٤٣٠,٤٩٧)	نصيب أعضاء مجلس الإدارة في توزيع الأرباح
(٢١,٣٠٩,٣٥٥)	(٢٧,٤٨٦,٥٥٠)	نصيب العاملين في توزيع الأرباح المقدر
١٧٧,٥١٠,١٨٥	٢٣١,٩٤٨,٤٤٨	صافي الأرباح القابلة للتوزيع
٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح للأسهم العادية القائمة
٠,٦٧	٠,٨٨	نصيب السهم في الأرباح

### ٢٤ - أحداث جوهرية

- بتاريخ ١١ مارس ٢٠٢٠، أعلنت منظمة الصحة العالمية وصف تفشي فيروس كورونا بأنه جائحة، و مع التطور السريع لتأثير تفشي الفيروس. فقد فرضت العديد من الدول ومن ضمنها جمهورية مصر العربية تدابير مختلفة مثل قيود على السفر والحجر الصحي التي أدت إلى انخفاض كبير في الطلب على السلع والخدمات وتعطيل سلاسل التوريد بالإضافة إلى تقلبات عالية في الأسواق المالية وأسواق السلع في جميع أنحاء العالم، مما أثر بشكل كبير على الاقتصاد العالمي وترى إدارة الشركة فيما يتعلق بجائحة كورونا أنه يمكن دراسة هذا الأثر من خلال التعرف على مدى تحقق خطة عمل الشركة عن سنة ٢٠٢١

وفي ضوء النتائج التي حققتها الشركة خلال السنة حيث حققت صافي ربح خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ بمبلغ ٢٧٤,٨٦٥,٤٩٥ جنيه مصري وهو ما يفوق صافي ربح السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وهو ما يؤكد عدم تأثر الشركة بما يعرف بجائحة كورونا.

### ٢٥ - الأرقام المقارنة

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