

السيدة الاستاذة / هبة الله الصيرفي

مساعد رئيس البورصة المصرية

تحية طيبة ٠٠٠ وبعد

أتشرف بأن ارفق مع هذا:

- تقرير الجهاز المركزي للمحاسبات عن القوائم المالية المعدلة للشركة في ٢٠٢١/١٢/٣١ والوارد بتاريخ ٢٠٢٢/٥/١١ ورد الشركة عليه.
- التقرير المختصر للجهاز المركزي للمحاسبات عن القوائم المالية للشركة في ٢٠٢١/١٢/٣١.

وإذ نشكر حسن تعاونكم .

نرجو ان تتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

مدير علاقات المستثمرين

كريم ابو عيش

" دكتور/ كريم ابو عيش "

تحرير في ٢٠٢٢/٥/١١



الجهاز المركزي للمحاسبات إدارة مراقبة حسابات الاسكان والتعمير

تقرير

مراقب الحسابات على القوائم المالية المعدلة

لشركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير

في ٢٠٢١/١٢/٣١

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 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 ٢٥٩,٣٦٥ 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: -

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 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 ايضاً تقويم مدى ملائمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذى 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 :-

- قامت الشركة بموافاتنا بالقوائم المالية عن العام المالي المنتهي في ٢٠٢١/١٢/٣١ بعد التعديل بتاريخ ٢٠٢٢/٤/٢٦ بصافي ربح قبل الضرائب بنحو ٣٣٦,٨٨٣ مليون جنيه وذلك بتحويل مبلغ ٢٠ مليون جنيه فقط من صافي ربح العام إلى الأرباح المرحلة وذلك من إجمالي مبلغ ١٨٤,٢٨٩ مليون جنيه يمثل قيمة إيرادات مبيعات وحدات وأراضي تخص أعوام سابقة حيث ظهر الباقي وقدره ١٦٤,٢٨٩ مليون جنيه ضمن صافي إيرادات العام المالي بقائمة الأرباح والخسائر بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) الإيراد من العقود مع العملاء .

هذا وقد سبق لنا إصدار تقرير إلى الشركة بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٨ عن القوائم المالية قبل التعديل بصافي ربح بنحو ٣٥٦,٨٨٣ مليون جنيه قبل الضرائب .

- وافتنا الشركة بالدراسة المعدة من قبل الخبير الإكتواري للتطبيق الأولي لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) الأدوات المالية ، وقد تلاحظ تضمن الدراسة لقيمة إجمالية للأثار على مستوى المشروعات دون تحليلها على مستوى كل عميل مما لا يتسنى معه الحكم على مدى كفاية قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة للأدوات المالية وما لذلك من أثر على القوائم المالية في ٢٠٢١/١٢/٣١ .

- 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 أنه 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 حيث تبلغ القيمة التأمينية ضد خيانة الأمانة عليه نحو ٤٠٠ ألف جنيه فقط .
- بلغت تكلفة مخزون أرض هليوبوليس الجديدة في ٢٠٢١/١٢/٣١ نحو ٥٧٥,٠٦٥ مليون جنيه بعد تحميلها بنحو ١١٣,٦١١ مليون جنيه تمثل فوائد الشراء الآجل 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 إلخ) بالإضافة إلى نحو ١٦,٢١٩ مليون جنيه قيمة ما تم صرفه على الأشر من الأول إلى الرابع عشر منذ سنوات دون فصل ما يخص كل مشروع من تلك المصاريف رغم الإنتهاء من أعمال تلك الأشر وبيعها دون تسوية تلك المبالغ .
- قامت الشركة برسمة نحو ١٢,٨ مليون جنيه قيمة أجور الإدارة الهندسية بالشركة على مشروعات تم الإنتهاء منها وإستلامها إبتدائياً .
- 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 أن القوائم المالية تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي للشركة في ٢٠٢١/١٢/٣١ وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.

مع عدم إعتبار ذلك تحفظاً :-

- قامت الشركة بتعديل تكلفة أرض الشيخ زايد بزيادة تكلفة المتر المربع من ٣٦٠٠ إلى 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 بإرسال مصادقات لعملائها من مشتري الأراضي والعقارات وكذا الحسابات المدينة والدائنة في ٢٠٢١/١٢/٣١ .
- لم يتم موافقتنا بإقرارات الإدارة طبقاً لمعيار المراجعة رقم (٥٨٠).
- 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.
- يتم صرف بدلات حضور أعضاء مجلس إدارة الشركة ممثلي المال العام بصفتهم الشخصية بالمخالفة للقانون (٨٥) لسنة ١٩٨٣ .
- فضلاً عن تحمل الشركة عبء الضريبة المستحقة عن هذه البدلات دون النص على ذلك بقرار الجمعية العامة للشركة بتاريخ ٢٠٢١/٣/٣٠ .
- بلغت مساحات الأراضي 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 الأرباح للمساهمين نتيجة للسحب على المكشوف من البنك خلال العام .
- 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 .
- بلغت التعديلات 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 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 : ٢٠٢٢/٥/١١

مدير عام

نائب مدير الإدارة

سلوى محمد

(محاسبة / سلوى محمود علي)

وكيل الوزارة

نائباً أول مدير إدارة

سحر

(محاسبة/ سحر عمر أحمد)

سلوى جمال

(محاسبة / سلوى جمال السيد)

يعتمد ،،،

وكيل أول الوزارة

مدير الإدارة

إيمان حمدي الملاح

(محاسبة / إيمان حمدي الملاح)

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 (٢٥٩) المؤرخ فى ٢٠٢٢/٥/١١ 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 : ٢٠٢٢/٥/١١

مدير عام

نائب مدير الادارة

سلوى محمود

(محاسبة / سلوى محمود علي)

وكيلا الوزارة

نابيا أول مدير إدارة

سلوى جمال

(محاسبة / سلوى جمال السيد)

سحر عمر أحمد
(محاسبة/ سحر عمر أحمد)

يعتمد ،،،

وكيل أول الوزارة

مدير الإدارة

إيمان حمدي الملاح

(محاسبة / إيمان حمدي الملاح)

الرد على تقرير مراقب الحسابات على القوائم المالية المعدلة

لشركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢١

الرد عليها	الملاحظات
	<p>الى السادة / مساهمي شركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير :-</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 ٢٥٩,٣٦٥ 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>

١١/١٢/٢٠٢١



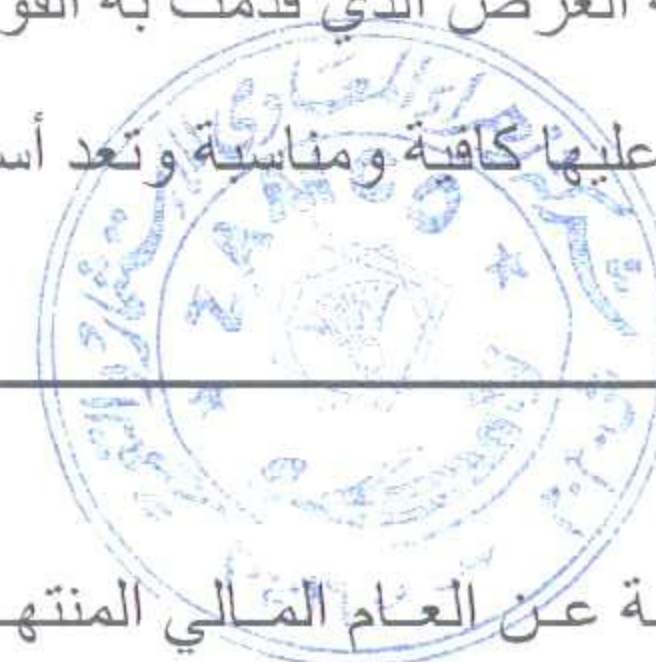
مسئولية مراقب الحسابات :-

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 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 .



اساس إبداء رأي متحفظ :-

■ قامت الشركة بموافقتنا بالقوائم المالية عن العام المالي المنتهي في ٢٠٢١/١٢/٣١ بعد التعديل بتاريخ ٢٠٢٢/٤/٢٦ بصافي ربح قبل الضرائب بنحو ٣٣٦,٨٨٣ مليون جنيه وذلك بتحويل مبلغ ٢٠ مليون جنيه فقط من صافي ربح العام الى الارباح المرحلة وذلك من اجمالي مبلغ ١٨٤,٢٨٩ مليون جنيه يمثل قيمة إيرادات مبيعات وحدات و اراضي تخص اعوام سابقة حيث ظهر الباقي وقدره ١٦٤,٢٨٩ مليون جنيه ضمن صافي إيرادات العام

<p>■ مبلغ ١٦٤,٢٨٩ مليون جنيه تم إثباتهم بقائمة الدخل قبل تطبيق معيار (٤٨) وهي إيرادات تخص أقساط تستحق خلال العام عن مبيعات سابقة</p>	<p>المالي بقائمة الأرباح والخسائر بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) الإيراد من العقود مع العملاء . هذا وقد سبق لنا إصدار تقرير الى الشركة بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٨ عن القوائم المالية قبل التعديل بصافي ربح نحو ٣٥٦,٨٨٣ مليون جنيه قبل الضرائب</p>
<p>■ سيتم مراعاة ذلك .</p>	<p>■ وافتنا الشركة بالدراسة المعدة من قبل الخبير الاكثواري للتطبيق الاولي لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) الادوات المالية ، وقد تلاحظ تضمن الدراسة لقيمة اجمالية للآثار على مستوى المشروعات دون تحليلها على مستوى كل عميل مما لا يتسنى معه الحكم على مدى كفاية قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة للادوات المالية وما لذلك من اثر على القوائم المالية في ٢٠٢١/١٢/٣١ .</p>
<p>■ سيتم مخاطبة مكتب المستشار الضريبي لإعداد الموقف التفصيلي طبقاً لآخر المستجدات ومخاطبة الشئون القانونية لإعداد الدراسة المخصصة خلال العام القادم .</p>	<p>■ 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 .</p>



Handwritten signature and date: ٢٠٢١/١٢/٣١

<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 حيث تبلغ القيمة التأمينية ضد خيانة الأمانة عليه نحو ٤٠٠ الف جنيه فقط .</p>
<p>■ تم تحويل ٢٣١٢٠١,٩٣٥ 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>
<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>



Handwritten signature in blue ink.

	<p>الرأى المتحفظ :-</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>مع عدم اعتبار ذلك تحفظاً :-</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 بإرسال مصادقات لعملائها من مشتري الاراضي والعقارات وكذا الحسابات المدينة والدائنة في ٢٠٢١/١٢/٣١ .</p>
<p>■ سيتم مراعاة ذلك مستقبلاً .</p>	<p>■ لم يتم موافاتنا بإقرارات الإدارة طبقاً لمعيار المراجعة رقم (٥٨٠) .</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>■ يتم صرف بدلات حضور اعضاء مجلس ادارة الشركة ممثلي المال العام بصفتهم الشخصية بالمخالفة للقانون (٨٥) لسنة ١٩٨٣ .</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>



١١/٥/٢٠٢١

<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>
<p>■ 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 .</p> <p>■ تم الطعن بطريق النقض على الحكم وقيد برقم ٥١٢٩ لسنة ٩١ ق ولم تحدد جلسة بعد .</p> <p style="text-align: center;">  </p>	<p>■ بلغت التعديت على أرض الشركة بمدينة زهراء المعادي بمساحة ١٠٢ الف متر والمتعدى عليها من قبل شركة المعادي للصناعات الهندسية .</p> <p style="text-align: center;">  </p>

<p>■ وجود بعض أوجه القصور في قواعد الضبط والرقابة الداخلية وعدم تفعيل ادارة الرقابة الداخلية وعدم وجود دليل للإجراءات مع عدم تفعيل نظام الحاسب الالى مما نوصي معه بضرورة وضع الضوابط الكفيلة بأحكام الرقابة .</p> <p>■ سيتم مراعاة ذلك .</p> <p>١١/٥/٢٠١١</p>	<p>■ <u>تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الاخرى :-</u></p> <p>■ تمسك الشركة حسابات 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 .</p> <p>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 .</p>
<p>شركة زهران العادي للتأمين ZANCO ٢٠١٦</p>	<p>مدير عام نائب مدير الإدارة (محاسبة / سلوى محمود على)</p> <p>وكيلا الوزارة نائبا أول مدير الإدارة (محاسبة / سلوى جمال السيد) (محاسبة / سحر عمر أحمد عبد الرحمن)</p> <p>يعتمد ،،،</p> <p>وكيل أول الوزارة مدير الإدارة (محاسبة / إيمان حمدي الملاح)</p>

قائمة المركز المالي في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢١

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	البيان
		الأصول غير المتداولة
٢ ٦٤١ ٦٣٧	٣ ٩٥٨ ٨٤٩	أصول ثابتة بالصافي
٢٤ ٠٠٠ ٠٠٠	٢٤ ٠٠٠ ٠٠٠	استثمارات مالية
٨٢٥ ٥٤٥ ١١٠	٦٧٩ ٦٨٩ ٢١٩	مدينو أقساط تستحق بعد أكثر من عام
٢٤٧ ١٥١ ٩٨٢	٢٧٩ ١٢٨ ٠١٣	أعمال تحت التنفيذ
١ ٠٩٩ ٣٣٨ ٧٢٩	٩٨٦ ٧٧٦ ٠٨١	مجموع الأصول غير المتداولة (١)
		الأصول المتداولة
١٤٠ ٨٩٠ ٠١٠	١٤٩ ٤٦٨ ٢١١	مشروعات جاهزة
٢٢٧ ٤١٦ ٠٩٦	٧٠٩ ٨٨٦ ٠٢٧	عمليات مشتركة
٦٢٨ ٣١٢ ٨١٢	١٧٣ ٤٩٢ ٦٢٣	مخزون اراضي
١١ ٢٣٣ ٣٠١	١٠ ٤١٧ ٣٥٦	مهمات مياه وكهرباء
٤٠٠ ٠٢٤ ٢٤٤	٣٨٤ ٦٦٩ ٤٢٥	مدينو أقساط تستحق خلال عام بالصافي
٤٧ ٩٤٨ ٣٧٦	٢٣ ٧٤٥ ٥٣٥	أوراق القبض
٧ ٠٣٩ ٢٢٦	٦ ٩٨٦ ٩٤٥	إيرادات مستحقة
٦١٦ ٠٠٨	٦١٦ ٠٠٨	تأمينات خطابات ضمان
—	٣٢ ٥٠٠	دفعات مقدمة للمقاولين
٤ ٧٧٣ ٢٩٣	١ ٩٠٠ ٩٧٠	أرصده مدينة أخرى
٢١ ٨٤٥ ٧٢٨	١٧ ٢١٢ ٨٢٥	نقدية لدى البنوك والخزينة
١ ٤٩٠ ٠٩٩ ٠٩٤	١ ٤٧٨ ٤٢٨ ٤٢٥	مجموع الأصول المتداولة (٢)
٢ ٥٨٩ ٤٣٧ ٨٢٣	٢ ٤٦٥ ٢٠٤ ٥٠٦	اجمالي الأصول (٢ + ١)
		حقوق الملكية
٢٦٤ ٠٠٠ ٠٠٠	٢٦٤ ٠٠٠ ٠٠٠	رأس المال المصدر والمدفوع
٦٦ ٠٠٠ ٠٠٠	٧٦ ٦٥٤ ٦٧٧	احتياطي قانوني
٣٧ ٦٧٧ ١٨٦	٣٧ ٦٧٧ ١٨٦	احتياطي عام
٤٩٩ ٥٠٠	٤٩٩ ٥٠٠	احتياطيات أخرى
٣٩٦ ٦١٠ ٠٩٧	٧٩٦ ٠٤٢ ٧٣٧	أرباح مرحله
٢١٣ ٠٩٣ ٥٤٩	٢٥٩ ٣٦٥ ٤٩٥	صافي ربح العام
٩٧٧ ٨٨٠ ٣٣٢	١ ٤٣٤ ٢٣٩ ٥٩٥	مجموع حقوق الملكية (٣)

٤١٤٠

شركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير
ش.م.م

المركز المالي في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢١

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	البيان
		<u>الالتزامات غير المتداولة</u>
٦٨٧ ٠٠٦ ١٤٨	١٤١ ٧١١ ٩٠٢	عوائد تقسيط تستحق بعد أكثر من عام
٢٦٦ ٧٥١ ٠١٠	٢٤٤ ٣٥٩ ٢٤٦	أقساط ارض هليوبوليس تستحق بعد أكثر من عام
٨٦ ٦٠٠ ١٤٩	١٠٦ ٤٦٥ ٣٧٦	التزامات المرافق العامة
٢٨٣ ٤٠٣	٢٩٦ ٥١٥	التزامات ضريبية مؤجله
١ ٠٤٠ ٦٤٠ ٧١٠	٤٩٢ ٨٣٣ ٠٣٩	<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 أراضي 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>أجمالي حقوق الملكية والالتزامات (٥+٤+٣)</u>

رئيس مجلس الادارة

والقائم بأعمال العضو المنتدب التنفيذي

٢٠٢١/٤/٢٠

" مهندسة / مشيرة كمال المغربي "

نائب الرئيس التنفيذي

للشئون المالية والإدارية

٢٠٢١/٤/٢٠

" 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	مجمّل الربح		١٦١ ٥٧٢ ٨٨٩
٤٥ ٩١٢ ٧٧٩	<u>عوائد أقساط مبيعات مستحقة</u>	٦٣ ٣٠٧ ٨٥٨	
١٥٣ ٣٩٩ ٧١٣	أراضي	١٤٤ ٠٢٧ ٢٥٤	
٦٨٤ ١٨٠	وحدات سكنية	٥٤٧ ٠١٤	
١٩٩ ٩٩٦ ٦٧٢	محلات تجارية ومجمع الحرفيين		٢٠٧ ٨٨٢ ١٢٦
٢٨٨ ٦٣٤ ٠٦٥	مجمّل أرباح النشاط		٣٦٩ ٤٥٥ ٠١٥
(١٤ ١٨٣ ٣٣١)	<u>يخصم :-</u>		
(٥ ٥٨٧ ٢٧١)	مصروفات عمومية وإدارية	(١٧ ٢١٠ ٩٩٩)	
(١ ٤٦٧ ٧٠٤)	أجور وما في حكمها	(٨ ٣٤٠ ١٤٩)	
(٦٧٥ ٠٩٨)	مصروفات سلعية وخدمية	(٢ ١٠٤ ٧٦٠)	
(٤ ٠٥٨ ٣١٤)	رواتب مقطوعة وبدلات حضور أعضاء مجلس الإدارة	(٧٤٢ ٩٢٨)	
—	اهلاكات الأصول الثابتة	(٦ ٣٥٣ ٨٨٤)	
(٢٥ ٩٧١ ٧١٨)	مصروفات تمويل	(٥ ٠٠٠ ٠٠٠)	
٢٦٢ ٦٦٢ ٣٤٧	مخصصات		(٣٩ ٧٥٢ ٧٢٠)
١ ١٨٤ ٢٠٦	<u>اجمالي المصروفات</u>		٣٢٩ ٧٠٢ ٢٩٥
٢ ٤٠٠ ٠٠٠	يضاف :		
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		٣٣٦ ٨٨٣ ٠٣٤
٢١٣ ٠٩٣ ٥٤٩	ضريبة مؤجلة		(٧٧ ٥٠٤ ٤٢٧)
٠,٦٧	صافي أرباح العام		(١٣ ١١٢)
	نصيب السهم في الأرباح		٢٥٩ ٣٦٥ ٤٩٥
			٠,٨٣

رئيس مجلس الإدارة

والقائم بأعمال العضو المنتدب التنفيذي



" مهندسة / مشيرة كمال المغربي "

نائب الرئيس التنفيذي

للشؤون المالية والإدارية



" دكتور / أحمد حسين محمود "

قائمة الدخل الشامل

عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢١/١٢/٣١

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	البيان
٢١٣.٠٩٣.٥٤٩	٢٥٩.٣٦٥.٤٩٥	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	٢٥٩.٣٦٥.٤٩٥	اجمالي الدخل الشامل عن العام

رئيس مجلس الادارة

والقائم بأعمال العضو المنتدب التنفيذي

٢٠٢٢/٤/٢٠

" مهندسة / مشيرة كمال المغربي "

نائب الرئيس التنفيذي

للشئون المالية والإدارية

٢٠٢٢/٤/٢٠

" 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	احتياطات أخرى	احتياطي قانوني	رأس المال	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٨٩٧,٢٢٥,٤٢٢	٦٦٤,٠٤٨,٥٠٨	٣٨,١٧٦,٦٨٦	٦٣,٠٠٠,٢٢٨	١٣٢,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠
—	(٢,٩٩٩,٧٧٢)		٢,٩٩٩,٧٧٢		المحول إلى الاحتياطي القانوني
(٢٦٤,٤٣٨,٦٣٩)	(٢٦٤,٤٣٨,٦٣٩)				توزيعات عن عام ٢٠١٩
١٣٢,٠٠٠,٠٠٠				١٣٢,٠٠٠,٠٠٠	زيادة رأس المال المصدر
٢١٣,٠٩٣,٥٤٩	٢١٣,٠٩٣,٥٤٩				أجمالي الدخل الشامل للسنة
<u>٩٧٧,٨٨٠,٣٣٢</u>	<u>٦٠٩,٧٠٣,٦٤٦</u>	<u>٣٨,١٧٦,٦٨٦</u>	<u>٦٦,٠٠٠,٠٠٠</u>	<u>٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠</u>	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
٩٧٧,٨٨٠,٣٣٢	٦٠٩,٧٠٣,٦٤٦	٣٨,١٧٦,٦٨٦	٦٦,٠٠٠,٠٠٠	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١
٣٥١,٣٧٧,١٣١	٣٥١,٣٧٧,١٣١				اثر تطبيق معيار ٤٨
—	(١٠,٦٥٤,٦٧٧)		١٠,٦٥٤,٦٧٧		المحول إلى الاحتياطي القانوني
(١٥٤,٣٨٣,٣٦٣)	(١٥٤,٣٨٣,٣٦٣)				توزيعات عن سنة ٢٠٢٠
٢٥٩,٣٦٥,٤٩٥	٢٥٩,٣٦٥,٤٩٥				أجمالي الدخل الشامل للسنة
<u>١,٤٣٤,٢٣٩,٥٩٥</u>	<u>١,٠٥٥,٤٠٨,٢٣٢</u>	<u>٣٨,١٧٦,٦٨٦</u>	<u>٧٦,٦٥٤,٦٧٧</u>	<u>٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠</u>	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١



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	
		أنشطة التشغيلية
		صافي أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل
		إهلاك الأصول الثابتة
		مصروفات تمويل
		فوائد ودائع
		أرباح التشغيل قبل التغيير في الأصول والالتزامات المتداولة
		التغيير في مشروعات وحدات جاهزة
		التغيير في أعمال تحت التنفيذ
		التغيير في عمليات مشتركة
		التغيير في مخزون أراضي
		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 المخصصات
		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 عوائد التقسيط
		التغيير في التزامات المرافق العامة
		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
		فوائد ودائع محصلة
		التغيير في استثمارات مالية
		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
		التغيير في السحب على المكشوف
		مصروفات تمويل مدفوعة
		توزيعات الأرباح المدفوعة
		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية
		الزيادة في النقدية بالبنوك والخزينة - خلال الفترة
		النقدية بالبنوك والخزينة - أول السنة
		النقدية بالبنوك والخزينة - آخر الفترة

