



السيدة الاستاذة / هبة الله الصيرفي

رئيس قطاع الافصاح بالبورصة المصرية

تحية طيبة ... وبعد

أتشرف بأن ارفق مع هذا تقرير الفحص المعتمد من السيد مراقب حسابات الشركة عن القوائم المالية للشركة في ٢٠/٦/٢٠١٩.

واذ نشكر حسن تعاونكم .

نرجو ان تتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

مدير علاقات المستثمرين

كريم ابو عيش

" استاذ / كريم ابو عيش "



تحرير في ٥/٨/٢٠١٩

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير  
(شركة مساهمة مصرية)  
القوائم المالية الدورية  
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩  
وتقرير الفحص المحدود عليها

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير  
(شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية الدورية  
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

## المحتويات

الصفحة	
٢	تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية
٣	قائمة المركز المالي الدورية
٤	قائمة الدخل (الأرباح أو الخسائر) الدورية
٥	قائمة الدخل الشامل الدورية
٦	قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية
٧	قائمة التدفقات النقدية الدورية
١٩-٨	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية

## تقرير فحص محدود للقوائم المالية الدورية

إلى السادة/ أعضاء مجلس إدارة شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة  
مصرية)

### المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي الدورية المرفقة لشركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية) في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ وكذا قوائم الدخل (الأرباح أو الخسائر) والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية الدورية المتعلقة بها عن الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى. والإدارة هي المسئولة عن إعداد القوائم المالية الدورية هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وتنحصر مسئوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية الدورية في ضوء فحصنا المحدود لها.

### نطاق الفحص المحدود

قمنا بفحصنا المحدود طبقاً للمعيار المصري لمهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠) "الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية لمنشأة والمؤدي بمعرفة مراقب حساباتها". ويشمل الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية عمل استفسارات بصورة أساسية من أشخاص مسئولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات تحليلية، وغيرها من إجراءات الفحص المحدود. ويقبل الفحص المحدود جوهرياً في نطاقه عن عملية مراجعة تتم طبقاً لمعايير المراجعة المصرية، وبالتالي لا يمكننا الحصول على تأكيد بأننا سنصبح على دراية بجميع الأمور الهامة التي قد يتم اكتشافها في عملية مراجعة، وعليه فنحن لا نبدي رأي مراجعة على هذه القوائم المالية.

### الاستنتاج

وفي ضوء فحصنا المحدود، لم ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي الدوري للمنشأة في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ وعن أداؤها المالي وتدفقاتها النقدية عن الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

القاهرة في: ٥ أغسطس ٢٠١٩



عمر محمد الشيباني  
زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية  
زميل جمعية الضرائب المصرية  
س.م.م (٩٣٦٥)  
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (١٠٣)

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

قائمة المركز المالي الدورية

في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٦/٣٠	إيضاح	
جنيه مصري ٣,٩٥٥,٥٦١	جنيه مصري ٣,٥٧٨,٢٩١	(٣)	الأصول غير المتداولة
٧٢٤,٨٩٦,٨٢٤	٧٢٠,٧٦٤,٩٩٠	(١٧)	أصول ثابتة - بالصفحي
١٩٩,٤٣٠,٠٤٣	٢٢٠,٤٠٠,٨٧٤	(٥)	مدينو أقساط أراضي و وحدات سكنية مستحقة بعد أكثر من عام
-	١٢,٠٠٠,٠٠٠		أعمال تحت التنفيذ
٩٢٨,٢٨٢,٤٢٨	٩٥٦,٧٤٤,١٥٥		استثمارات بغرض الاحتفاظ
			أجمالي الأصول غير المتداولة
١٤٥,٠٦٣,٧٥٣	١٤٤,٦٤٣,٧٢٧	(٤)	الأصول المتداولة
٤٢,٦٣٢,٢٦١	٤٢,٦٣٢,٢٦١		مشروعات جاهزة
٣٠٠,٢١٩,٨٦١	٢٧٥,٩٥٨,٦٣٨		تكلفة أرض مدينة زهراء المعادي
٥,٩١١,٠٠٢	١١,٣٨٧,٠٤٦	(٦)	تكلفة أرض الشيخ زايد
٣٢٣,٤٧٦,٣١٦	٣٢٣,١٠٢,٣٢٩	(٧ ب)	مخزون - مهمات مياه وكهرباء
٦٠,٩١٩,١٠٨	٤٥,٩٣٠,٨٣٥		مدينو أقساط أراضي و وحدات سكنية مستحقة خلال عام - بالصفحي
١١,٥٥٣,٣٢٣	١١,١٨٠,٦٩٩	(٨)	أوراق القبض
١,٣٨٩,٩٣٤	٢,٣٥٩,٧٢٧	(٩)	إيرادات مستحقة
١١,٥٠٩,٧٣٩	٧,٨١٥,٢٣٤	(١٠)	مصرفات مدفوعة مقدما و أرصدة مدينة أخرى
٩٠٢,٦٧٥,٢٩٧	٨٦٥,٠١٠,٤٩٦		نقدية بالبنوك و الخزينة
١,٨٣٠,٩٥٧,٧٢٥	١,٨٢١,٧٥٤,٦٥١		أجمالي الأصول المتداولة
			أجمالي الأصول
٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	(١١)	حقوق الملكية و الالتزامات
٩٩,٠٠٠,٠٠٠	٩٩,٠٠٠,٠٠٠	(١١)	حقوق الملكية
٦٣,٠٠٠,٢٢٨	٦٣,٠٠٠,٢٢٨		رأس المال المرخص به
٣٨,١٧٦,٦٨٦	٣٨,١٧٦,٦٨٦	(١٢)	رأس المال المصدر و المكتتب فيه و المدفوع
٥٠٧,٥٦٣,٨٤٤	٥٥١,٥٧٧,٩٧٢		احتياطي قانوني
١٥٢,٥٦٨,٨٥٤	٥٨,٧٣٧,٩١٧		احتياطيات أخرى
٨٦٠,٣٠٩,٦١٢	٨١٠,٤٩٢,٨٠٣		أرباح مرحلة
			صافي أرباح الفترة / العام
			أجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات
٦٢,٨٠٥,٢٠١	٦٢,٨٠٥,٢٠١	(١٣)	الالتزامات غير المتداولة
٥٧٤,٧٤٢,٢٠٧	٥٨٣,١٧٦,٤٠٧	(١٧ ب)	التزامات مرافق عامة
٣٨٤,١٣١	٤٠٣,٣٣٧	(١٤)	أرباح و فوائد التقسيط المؤجلة تستحق بعد أكثر من عام
٦٣٧,٩٣١,٥٣٩	٦٤٦,٣٨٤,٩٤٥		ضريبة الدخل المؤجلة
			إجمالي الالتزامات غير المتداولة
٤,٠٩٣,٣٧٧	٤,٠٩٣,٣٧٧	(١٥)	الالتزامات المتداولة
٥٩,٦٣٢,٩٥٦	٤٥,٠٦٥,٣٣١		مخصصات
٥٧,٦٠٨,٦٤١	٨٠,٠٤٠,٤٦٣		بنوك سحب على المكشوف
٢,١٩٩,٦٢٥	٥٣٠,٣٧٤		مقدمات أراضي و وحدات سكنية
٤٤,٦٣٣,٩٠٥	١٧,٠٥٨,٥١٩		أقساط محصلة مقدما - وحدات سكنية و أراضي
١٩,٧١٥,٣٠٧	١٧,٩٧٢,٢٧٥	(١٦)	أرصدة دائنة - مصلحة الضرائب
١٤٤,٨٣٢,٧٦٣	١٤٢,٣٦٦,٥٦٤	(١٧ أ)	مصرفات مستحقة و أرصدة دائنة أخرى
-	٥٧,٧٥٠,٠٠٠		أرباح و فوائد تقسيط تستحق خلال عام
٣٣٢,٧١٦,٥٧٤	٣٦٤,٨٧٦,٩٠٣		دائنو توزيعات
٩٧٠,٦٤٨,١١٣	١,٠١١,٢٦١,٨٤٨		أجمالي الالتزامات المتداولة
١,٨٣٠,٩٥٧,٧٢٥	١,٨٢١,٧٥٤,٦٥١		أجمالي الالتزامات
			أجمالي حقوق الملكية و الالتزامات

رئيس مجلس الإدارة و العضو المنتدب

مهندسة / مشيرة كمال المغربي

نائب رئيس مجلس الإدارة  
للشؤون المالية و الادارية

دكتور / أحمد حسين محمود

مراقب الحسابات

عمرو محمد الشعبي

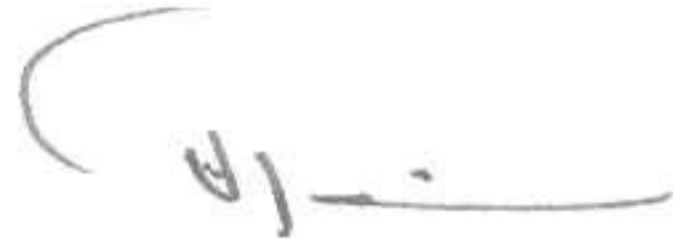
- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٠) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الدورية.  
- تقرير الفحص المحدود مرفق .

شركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل (الأرباح أو الخسائر) الدورية  
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

٢٠١٨/٦/٣٠	٢٠١٩/٦/٣٠	إيضاح	
جنيه مصري ٧٩,٠٥٢,٢٦٠	جنيه مصري ٤٨,٩١٦,٧١٧		صافي المبيعات
(٦٥,٥٦٣,١٠١)	(٣٣,٦٧٠,١٣٢)		يخصم:
١٣,٤٨٩,١٥٩	١٥,٢٤٦,٥٨٥		تكلفة المبيعات
١٩,٣٨٣,٥٧٨	١٣,٢٩٤,٨٧٤		مجموع الربح
٤٨,٢٣٣,٢٢٩	٥٨,٣٦٣,٧٩٩		أرباح وفوائد أقساط مبيعات مستحقة
٤١٩,٧٥٨	٣٧٩,٦٠٤		أراضي
٨١,٥٢٥,٧٢٤	٨٧,٢٨٤,٨٦٢		وحدات سكنية
			محلات تجارية ومجمع الحرفيين
			مجموع أرباح النشاط
(٤,٦٠٤,٨٤٨)	(٥,٩٢٦,٣٩٠)		يخصم:
(٢,١٧٩,٦٨٧)	(٣,٠٥٤,٤٩٥)		أجور ومرتببات
(١٦٥,٧٩٣)	(٣٨٣,٨٠١)		مصرفات عمومية وإدارية
(٦٤٧,٢٢٠)	(٦٢٢,٩٥٠)		إهلاك أصول ثابتة
(١١,٩١٦,١٩٩)	(٥,٢٥٦,٤٥٨)		رواتب مقطوعة وبدلات حضور أعضاء مجلس الإدارة
(١٩,٥١٣,٧٤٧)	(١٥,٢٤٤,٠٩٤)		مصرفات تمويلية
٦٢,٠١١,٩٧٧	٧٢,٠٤٠,٧٦٨		أجمالي المصروفات
			أرباح النشاط
			يضاف:
١٨٧,٩٨٣	٢٢٢,٤٨٤		فوائد ودائع
١٠,٤٧٩,٩٥٧	٣,٥٥٢,٣٩٠		إيرادات أخرى
٧٢,٦٧٩,٩١٧	٧٥,٨١٥,٦٤٢		صافي الربح قبل ضرائب الدخل
(١٦,٣٥٢,٩٨١)	(١٧,٠٥٨,٥١٩)		ضريبة الدخل
(١٠,٣١٨)	(١٩,٢٠٦)		ضريبة الدخل المؤجلة
٥٦,٣١٦,٦١٨	٥٨,٧٣٧,٩١٧		صافي أرباح الفترة
٠,٤٨	٠,٥٠	(١٨)	نصيب السهم في الأرباح

رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب



مهندسة / مشيرة كمال المغربي

نائب رئيس مجلس الإدارة  
للشئون المالية والإدارية



دكتور / أحمد حسين محمود

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٠) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الدورية.

شركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل الدورية

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

٢٠١٨/٦/٣٠	٢٠١٩/٦/٣٠	إيضاح
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥٦,٣١٦,٦١٨	٥٨,٧٣٧,٩١٧	أرباح الفترة
-	-	الدخل الشامل الأخر
-	-	عناصر الدخل الشامل الأخرى
-	-	ضريبة الدخل المتعلقة بعناصر الدخل الشامل الأخرى
-	-	مجموع الدخل الشامل الأخر عن الفترة بعد خصم الضريبة
٥٦,٣١٦,٦١٨	٥٨,٧٣٧,٩١٧	إجمالي الدخل الشامل عن الفترة

رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب



مهندسة / مشيرة كمال المغربي

نائب رئيس مجلس الإدارة  
للشئون المالية والادارية



دكتور / أحمد حسين محمود

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٠) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الدورية.

شركة ز هراء المعادى للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التعغير في حقوق الملكية الدورية  
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

الإجمالي	صافي أرباح الفترة	أرباح مرحله	احتياطيات أخرى	احتياطي قانوني	رأس المال	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٨٦٠,٣٠٩,٦١٢	١٥٢,٥٦٨,٨٥٤	٥٠٧,٥٦٣,٨٤٤	٣٨,١٧٦,٦٨٦	٦٣,٠٠٠,٢٢٨	٩٩,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٩
-	(١٥٢,٥٦٨,٨٥٤)	١٥٢,٥٦٨,٨٥٤	-	-	-	المحول إلى الاحتياطي القانوني والأرباح المرحله
(١٠٨,٥٥٤,٧٢٦)	-	(١٠٨,٥٥٤,٧٢٦)	-	-	-	توزيعات عن عام ٢٠١٨
٥٨,٧٣٧,٩١٧	٥٨,٧٣٧,٩١٧	-	-	-	-	صافي أرباح الفترة
٨١٠,٤٩٢,٨٠٣	٥٨,٧٣٧,٩١٧	٥٥١,٥٧٧,٩٧٢	٣٨,١٧٦,٦٨٦	٦٣,٠٠٠,٢٢٨	٩٩,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠١٩
٧٣٣,٩٨٧,٠٧٤	١٦٠,٠٠٤,٥٦٣	٤١٤,٨٠٥,٨٢٥	٣٨,١٧٦,٦٨٦	٥٥,٠٠٠,٠٠٠	٦٦,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨
-	(١٦٠,٠٠٤,٥٦٣)	١٥٢,٠٠٤,٣٣٥	-	٨,٠٠٠,٢٢٨	-	المحول إلى الاحتياطي القانوني والأرباح المرحله
(٥٩,٢٤٦,٣١٦)	-	(٥٩,٢٤٦,٣١٦)	-	-	-	توزيعات عن عام ٢٠١٧
٣٣,٠٠٠,٠٠٠	-	-	-	-	٣٣,٠٠٠,٠٠٠	زيادة رأس المال المصدر
٥٦,٣١٦,٦١٨	٥٦,٣١٦,٦١٨	-	-	-	-	صافي أرباح الفترة
٧٦٤,٠٥٧,٣٧٦	٥٦,٣١٦,٦١٨	٥٠٧,٥٦٣,٨٤٤	٣٨,١٧٦,٦٨٦	٦٣,٠٠٠,٢٢٨	٩٩,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠١٨

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٠) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الدورية.



شركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية الدورية

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

٢٠١٨/٦/٣٠	٢٠١٩/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٧٢,٦٧٩,٩١٧	٧٥,٨١٥,٦٤٢	التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
١٦٥,٧٩٣	٣٨٣,٨٠١	صافي أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل
(٣٠٠,٠٠٠)	-	إهلاك الأصول الثابتة
٧٢,٥٤٥,٧١٠	٧٦,١٩٩,٤٤٣	المستخدم من المخصصات
-	(١٢,٠٠٠,٠٠٠)	أرباح التشغيل قبل التغير في الأصول والالتزامات المتداولة
(١١,٦٩١,٠٧٨)	٤٢٠,٠٢٦	التغير في استثمارات بغرض الاحتفاظ
(١٨,٥٠٩,١٨٤)	(٢٠,٩٧٠,٨٣١)	التغير في المشروعات الجاهزة
(٥,٦٩٩,٣٩٠)	٢٤,٢٦١,٢٢٣	التغير في أعمال تحت التنفيذ
٥٧,٨٨٦	(٥,٤٧٦,٠٤٤)	التغير في تكلفة أرض الشيخ زايد
(٦,٣٢٥,٧٦٢)	٤,٥٠٥,٨٢١	التغير في المخزون - مهمات مياه وكهرباء
(٣,١٨٨,٣٠٨)	١٤,٩٨٨,٢٧٣	التغير في مدينو أقساط أراضي ووحدات سكنية
١,٢١٦,٧٥٤	٣٧٢,٦٢٤	التغير في أوراق القبض
(٧,٤٢٥)	(٩٦٩,٧٩٣)	التغير في الإيرادات المستحقة
٢١,٧٥٢,٣٣٦	٢٢,٤٣١,٨٢٢	التغير في مصروفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
(١,٨٤٧,٤٢٤)	(١,٦٦٩,٢٥١)	التغير في مقدمات أراضي ووحدات
(١٠,٧٠٧,٩٠٦)	(١,٧٤٣,٠٣٢)	التغير في أقساط محصلة مقدما ووحدات سكنية وأراضي
(١٩,٨٧٩,٩٠٣)	-	التغير في مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٥,٠٧٤,٦٣٩	٥,٩٦٨,٠٠١	التغير في أقساط أرض الشيخ زايد
٢٢,٧٩٠,٩٤٥	١٠٦,٣١٨,٢٨٢	التغير في أرباح وفوائد التسييط
(٤٦,٦٩٣,٥١٦)	(٤٤,٦٣٣,٩٠٥)	التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
(٢٣,٩٠٢,٥٧١)	٦١,٦٨٤,٣٧٧	ضرائب مسددة
		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
(٢١,٥٦٨)	(٦,٥٣١)	التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
(٢١,٥٦٨)	(٦,٥٣١)	مدفوعات لشراء أصول ثابتة
		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
٤٧,٧٣٨,٧٨٤	(١٤,٥٦٧,٦٢٥)	التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
(٢٦,٢٤٦,٣١٦)	(٥٠,٨٠٤,٧٢٦)	التغير في السحب على المكشوف
٢١,٤٩٢,٤٦٨	(٦٥,٣٧٢,٣٥١)	توزيعات الأرباح المدفوعة
(٢,٤٣١,٦٧١)	(٣,٦٩٤,٥٠٥)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة التمويل
٦,٠٥١,١٣٤	١١,٥٠٩,٧٣٩	(النقص) في النقدية بالبنوك والخزينة - خلال الفترة
٣,٦١٩,٤٦٣	٧,٨١٥,٢٣٤	النقدية بالبنوك والخزينة - أول الفترة
		النقدية بالبنوك والخزينة - آخر الفترة

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٠) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الدورية.

١ - نبذة عن الشركة

تأسست شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية) 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 عام ، وقد تم اعتماد القوائم المالية الدورية للشركة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ خلال اجتماع مجلس إدارة الشركة المنعقد بتاريخ ٢٩ يوليو ٢٠١٩ .

التوافق مع معايير المحاسبة

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

٢-٢ التغييرات في السياسات المحاسبية

السياسات المحاسبية المطبقة هذه الفترة 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 الدخل.

٤-٢ الأصول الثابتة وإهلاكاتها

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 الدخل 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 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 الدخل 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 ميزانية 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 الدخل .

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 الدخل

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 خارجياً للموارد الاقتصادية لتسوية الالتزام ، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق لمبلغ الالتزام ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ كل ميزانية وتحديثها لإظهار أفضل تقدير حالي . وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقد جوهرياً فيجب أن يكون المبلغ المعترف به كمخصص هو القيمة الحالية للإفناق المتوقع المطلوب لتسوية الالتزام .

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

١١-٢ اضمحلال قيمة الأصول

اضمحلال قيمة الأصول المالية

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

اضمحلال قيمة الأصول غير المالية

تقوم الشركة بشكل دوري في تاريخ كل ميزانية ، 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 الدخل .

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 الدخل .

١٢-٢ المصروفات

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

٢ - أهم السياسات المحاسبية (تابع)

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 الدخل .

إيرادات الفوائد

يتم الاعتراف بإيراد الفوائد باستخدام طريقة العائد الفعلي ، ويدرج إيراد الفوائد بقائمة الدخل .

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 بضريبة الدخل المؤجلة بإتباع طريقة الالتزامات على الفروق المؤقتة بين القيمة المعترف بها للأصل أو الالتزام للأغراض الضريبية (الأساس الضريبي) وقيمتها المدرجة بالميزانية (الأساس المحاسبي) وذلك باستخدام سعر الضريبة المطبق.

يتم الاعتراف بضريبة الدخل المؤجلة كأصل عندما يكون هناك احتمال قوي بإمكانية الانتفاع بهذا الأصل لتخفيض الأرباح الضريبية المستقبلية ، ويتم تخفيض الأصل بقيمة الجزء الذي لن يتحقق منه منفعة مستقبلية .

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 ١٠٠% من رأس مال الشركة المصدر .

وبناءً على قرار الجمعية العامة غير العادية بتاريخ ٢٤ مارس ٢٠١٩ تم تعديل النظام الأساسي للشركة لتصبح 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 الدورية  
في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

٣ - أصول ثابتة - بالصافي

التكلفة	أرض (مقر الشركة ومبنى الشركة والمطابق والمسجد)	مباني (مقر الشركة ومبنى الشركة والمطابق والمسجد)	وسائل نقل و انتقال	أثاث ومعدات مكاتب	الإجمالي
٢٧٤,٧٤٨	١,٧٢٧,٠٣٤	١,٧٢٧,٠٣٤	٤,٤٨٣,٥٢٢	١,٨٠٢,٢٣٦	٨,٢٨٧,٥٤٠
-	-	-	-	٦,٥٣١	٦,٥٣١
٢٧٤,٧٤٨	١,٧٢٧,٠٣٤	١,٧٢٧,٠٣٤	٤,٤٨٣,٥٢٢	١,٨٠٨,٧٦٧	٨,٢٩٤,٠٧١
-	-	(٩٥٤,٤١٨)	(٢,٢٠٠,٢٥٠)	(١,١٧٧,٣١١)	(٤,٣٣١,٩٧٩)
-	-	(١٦,٢٥٠)	(٣٢٣,٠٠٠)	(٤٤,٥٥١)	(٣٨٣,٨٠١)
-	(٩٧٠,٦٦٨)	(١٦,٢٥٠)	(٢,٥٢٣,٢٥٠)	(١,٢٢١,٨٦٢)	(٤,٧١٥,٧٨٠)
٢٧٤,٧٤٨	٧٥٦,٣٦٦	٧٥٦,٣٦٦	١,٩٦٠,٢٧٢	٥٨٦,٩٠٥	٣,٥٧٨,٢٩١
٢٧٤,٧٤٨	٧٧٢,٦١٦	٧٧٢,٦١٦	٢,٢٨٣,٢٧٢	٦٢٤,٩٢٥	٣,٩٥٥,٥٦١

تتضمن الأصول الثابتة في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ أصول مهلكة دفترياً بالكامل ومزالت صالحة للاستخدام وكانت تكلفة اقتناء هذه الأصول كما يلي :

الأصل	التكلفة
مباني	١٠٢,٢٤٠
وسائل نقل و انتقال	٢٩١,٣٥٥
أثاث ومعدات مكاتب	٦٤١,٣٥٥
	<u>١,٠٣٤,٩٥٠</u>

ولا تتضمن الأصول الثابتة أية أصول غير مستخدمة ولا يوجد أي ارتباطات تعاقدية لاقتناء أصول ثابتة جديدة في الفترة الحالية .

شركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية

في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

٤ - مشروعات جاهزة

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٣٨,٠٥٢,١٤٤	١٣٨,٢٢٤,٣٥٠	المرافق العامة (إيضاح ١٣)
٥,٠١٩,١٩٤	٤,٤٢٦,٩٦٢	إسكان الشطر العاشر
١,٩٩٢,٤١٥	١,٩٩٢,٤١٥	سور القوات المسلحة
<u>١٤٥,٠٦٣,٧٥٣</u>	<u>١٤٤,٦٤٣,٧٢٧</u>	

٥ - أعمال تحت التنفيذ

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦٠,٥٩٦,٣١١	٦٢,٨٣٦,٤٥٠	أعمال مرافق
٢٣,١٤٣,١٠١	٢٣,١٤٣,١٠١	أرض مشروعات الشركة
١٠,٥٧٥,٩٩٠	١١,٤٠٥,٩٥٠	الأشطر من الأول حتى الرابع عشر
٧٢,٥٥٠	٧٢,٥٥٠	السوق التجاري بالشطر الأول
١,٤٩٦,٩٦١	١,٤٩٦,٩٦١	مشروع الشيخ زايد
١٠٣,٠١٨,٣١٤	١٢٠,٦٦٥,٨٣٨	إسكان الشطر السابع
٥٢٦,٨١٦	٧٨٠,٠٢٤	إسكان الشطر العاشر
<u>١٩٩,٤٣٠,٠٤٣</u>	<u>٢٢٠,٤٠٠,٨٧٤</u>	

٦ - مخزون - مهمات مياه وكهرباء

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٢٩,٨٩٨	١٠٤,٦٩٨	مهمات مياه
٥,٧٨١,١٠٤	١١,٢٨٢,٣٤٨	مهمات كهرباء
<u>٥,٩١١,٠٠٢</u>	<u>١١,٣٨٧,٠٤٦</u>	

٧ - مدينو أقساط أراضي ووحدات سكنية

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

التغير	٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
(٩,١٠٤,٥٠٦)	٥٧,٥٥٥,٧٦٩	٤٨,٤٥١,٢٦٣	أراضي
٥,٣٧٧,٠١٥	٦٦٤,٤٣٥,٥٣٢	٦٦٩,٨١٢,٥٤٧	وحدات سكنية
(٤٠٤,٣٤٣)	٢,٩٠٥,٥٢٣	٢,٥٠١,١٨٠	السوق التجاري ومجمع الحرفيين
<u>(٤,١٣١,٨٣٤)</u>	<u>٧٢٤,٨٩٦,٨٢٤</u>	<u>٧٢٠,٧٦٤,٩٩٠</u>	

شركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية

في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

٧ - مدينو أقساط أراضي ووحدات سكنية (تابع)

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

التغير	٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	أراضي
(٧,٣٠٨,٢٦٧)	٥٦,٣٧١,١٩٦	٤٩,٠٦٢,٩٢٩	وحدات
٦,٩١٩,٦٧٢	٢٨٦,١٤٨,٠٧٣	٢٩٣,٠٦٧,٧٤٥	السوق التجاري ومجمع الحرفيين
١٤,٦٠٨	٩٥٧,٠٤٧	٩٧١,٦٥٥	
(٣٧٣,٩٨٧)	٣٤٣,٤٧٦,٣١٦	٣٤٣,١٠٢,٣٢٩	
-	(٢٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٢٠,٠٠٠,٠٠٠)	يخصم الانخفاض في قيمة مدينو
(٣٧٣,٩٨٧)	٣٢٣,٤٧٦,٣١٦	٣٢٣,١٠٢,٣٢٩	أقساط أراضي ووحدات سكنية
(٤,٥٠٥,٨٢١)			إجمالي التغير

٨ - إيرادات مستحقة

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	فوائد تأخير مستحقة
١١,٥٣٥,٤٦٥	١١,١٨٠,٦٩٩	فوائد ودائع مستحقة
١٧,٨٥٨	-	
١١,٥٥٣,٣٢٣	١١,١٨٠,٦٩٩	

٩ - مصروفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	مصروفات مدفوعة مقدماً
١١٠,٤٢٨	١٧,١٤٣	تأمينات خطابات ضمان
٦١٢,٢٧٢	٦١٢,٢٧٢	دفعات مقدمة
٥٥,٠٠٠	٤٠١,٨٧٥	مدينون متنوعون
٣٨٠,١١٢	١,٠٩٦,٣١٥	تأمينات لدى الغير
٢٣٢,١٢٢	٢٣٢,١٢٢	
١,٣٨٩,٩٣٤	٢,٣٥٩,٧٢٧	

١٠ - النقدية بالبنوك والخزينة

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	عملة محلية
٧٩٣,٤٣٩	٦,٧٨٢,٣٩٨	حسابات جارية
١٠,٧١٦,٣٠٠	١,٠٣٢,٨٣٦	ودائع لأجل
١١,٥٠٩,٧٣٩	٧,٨١٥,٢٣٤	



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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية

في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

### ١١ - رأس المال

حدد رأس مال الشركة المرخص به بمبلغ ٣٠٠ مليون جنيه مصري وبلغ رأس المال المصدر والمدفوع ٦٦ مليون جنيه مصري موزعا على ٦٦ مليون سهم قيمة كل سهم ١ جنيه مصري منها ٥٠,٨٧٨٤١ سهم مسددة بالدولار الأمريكي (بنسبة ٧,٧%) .

بتاريخ ٢٨ مارس ٢٠١٨ وافقت الجمعية العامة العادية للشركة بالإجماع علي زيادة رأس مال الشركة المصدر من مبلغ ٦٦ مليون جنيه مصري مسدد بالكامل ليصبح ٩٩ مليون جنيه مصري بزيادة قدرها ٣٣ مليون جنيه مصري موزعه علي ٣٣ مليون سهم مموله من أرباح العام المالي المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ بواقع سهم واحد لكل سهمين بالقيمة الاسمية وبلغت نسبة مساهمة الجانب المصري ١٠٠% من رأس مال الشركة ، وقد تم التأشير بالزيادة في السجل التجاري بتاريخ ٥ يونيو ٢٠١٨ ليصبح هيكل رأس المال قبل الزيادة وبعد الزيادة كالاتي :

#### قبل الزيادة

القيمة	عدد الأسهم	نسبة المساهمة	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٣٩,٢٨٧,١٦٠	٣٩,٢٨٧,١٦٠	%٥٩,٥٢٦	شركة المعادي للتنمية والتعمير
١٣,٤٢٠,٤٤٠	١٣,٤٢٠,٤٤٠	%٢٠,٣٣٤	بنك الاستثمار العربي
٤,١٨٨,٣٦٠	٤,١٨٨,٣٦٠	%٦,٣٤٦	شركة النصر للإسكان والتعمير
٤,١٦٨,٥٦٠	٤,١٦٨,٥٦٠	%٦,٣١٦	شركة المعمورة للتعمير والتنمية السياحية
٤,٩٣٥,٤٨٠	٤,٩٣٥,٤٨٠	%٧,٤٧٨	مساهمون آخرون
٦٦,٠٠٠,٠٠٠	٦٦,٠٠٠,٠٠٠	%١٠٠	

#### بعد الزيادة

القيمة	عدد الأسهم	نسبة المساهمة	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٥٨,٩٣٠,٧٤٠	٥٨,٩٣٠,٧٤٠	%٥٩,٥٢٦	شركة المعادي للتنمية والتعمير
٢٠,١٣٠,٦٦٠	٢٠,١٣٠,٦٦٠	%٢٠,٣٣٤	بنك الاستثمار العربي
٦,٢٨٢,٥٤٠	٦,٢٨٢,٥٤٠	%٦,٣٤٦	شركة النصر للإسكان والتعمير
٦,٢٥٢,٨٤٠	٦,٢٥٢,٨٤٠	%٦,٣١٦	شركة المعمورة للتعمير والتنمية السياحية
٧,٤٠٣,٢٢٠	٧,٤٠٣,٢٢٠	%٧,٤٧٨	مساهمون آخرون
٩٩,٠٠٠,٠٠٠	٩٩,٠٠٠,٠٠٠	%١٠٠	

### ١٢ - احتياطات أخرى

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٧,٦٧٧,١٨٦	٣٧,٦٧٧,١٨٦	احتياطي عام
٤٩٩,٥٠٠	٤٩٩,٥٠٠	احتياطي رأسمالي
٣٨,١٧٦,٦٨٦	٣٨,١٧٦,٦٨٦	

شركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية

في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

١٣ - التزامات المرافق العامة

بلغ رصيد التزامات المرافق العامة في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ مبلغ ٦٢,٨٠٥,٢٠١ جنية مصري (٣١ ديسمبر ٢٠١٨ مبلغ ٦٢,٨٠٥,٢٠١ جنية مصري) يقابلها تكاليف منصرفه فعلياً على المرافق بمبلغ ١٣٨,٢٢٤,٣٥٠ جنية مصري (٣١ ديسمبر ٢٠١٨ مبلغ ١٣٨,٠٥٢,١٤٤ جنية مصري) مدرجة ضمن بند المشروعات الجاهزة (إيضاح ٤)، وجدير بالذكر أنه يتم تحديد تكلفة سعر المتر من الأراضي القابلة للبيع بمدينة زهراء المعادى بناءً على دراسة جدوى اقتصادية تم تحديثها عام ٢٠١٧.

١٤ - ضريبة الدخل المؤجلة

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٦/٣٠
جنيه مصري	جنيه مصري
(٢٠٦,٣٥٦)	(٣٨٤,١٣١)
(١٧٧,٧٧٥)	(١٩,٢٠٦)
<u>(٣٨٤,١٣١)</u>	<u>(٤٠٣,٣٣٧)</u>

رصيد أول المدة (التزام)  
حركة خلال الفترة / العام  
رصيد آخر المدة (التزام)

١٥ - مخصصات

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٦/٣٠
جنيه مصري	جنيه مصري
٤,٠٤٧,١٤٦	٤,٠٤٧,١٤٦
٤٦,٢٣١	٤٦,٢٣١
<u>٤,٠٩٣,٣٧٧</u>	<u>٤,٠٩٣,٣٧٧</u>

مخصص مطالبات ومنازعات  
مخصص ضرائب متنازع عليها

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

١٦ - مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٦/٣٠
جنيه مصري	جنيه مصري
٧,٥٤٥,٩٣٢	٨,٣٤٥,٩٨٠
١٦٧,٠٣٠	١١٩,٥٤٥
٥٦٤,٢٨٠	١,١٠٥,٢٧٠
١٥٧,٥٠٠	-
<u>٨,٤٣٤,٧٤٢</u>	<u>٩,٥٧٠,٧٩٥</u>

دائنون متنوعون  
تأمينات الأعمال  
التأمينات النهائية  
تأمينات أخرى  
دائنون متنوعون

٥٩٠,٤٤٧	٣١٤,٠٤١
١,٨٦١,٤٨٢	١,٨٦١,٤٨٢
٨,٨٢٨,٦٣٦	٦,٢٢٥,٩٥٧
<u>١١,٢٨٠,٥٦٥</u>	<u>٨,٤٠١,٤٨٠</u>
<u>١٩,٧١٥,٣٠٧</u>	<u>١٧,٩٧٢,٢٧٥</u>

أرصدة دائنة أخرى  
مستحقات العاملين  
الهيئة العامة لمرفق مياه القاهرة الكبرى  
أرصدة دائنة متنوعة

شركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية

في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

١٧ - أرباح وفوائد التقسيط المؤجلة

أ - أرباح وفوائد مستحقة خلال عام

التغير	٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	الأراضي
(٤,٨٣٠,٢٨٤)	٢٠,٥١١,٢٨٩	١٥,٦٨١,٠٠٥	الوحدات
٢,٤٤٧,٣٧٣	١٢٣,٦٧٩,٥٦٤	١٢٦,١٢٦,٩٣٧	السوق التجاري ومجمع الحرفيين
(٨٣,٢٨٨)	٦٤١,٩١٠	٥٥٨,٦٢٢	
(٢,٤٦٦,١٩٩)	١٤٤,٨٣٢,٧٦٣	١٤٢,٣٦٦,٥٦٤	

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

التغير	٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	الأراضي
(٨,٤٦٤,٥٩١)	٧٢,٢٨٤,٧٥٢	٦٣,٨٢٠,١٦١	الوحدات
١٧,٢٠٢,٨١٢	٥٠٠,١٩٢,٤٤٢	٥١٧,٣٩٥,٢٥٤	السوق التجاري ومجمع الحرفيين
(٣٠٤,٠٢١)	٢,٢٦٥,٠١٣	١,٩٦٠,٩٩٢	
٨,٤٣٤,٢٠٠	٥٧٤,٧٤٢,٢٠٧	٥٨٣,١٧٦,٤٠٧	
٥,٩٦٨,٠٠١			إجمالي التغير

١٨ - نصيب السهم في الأرباح

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

٢٠١٨/٦/٣٠	٢٠١٩/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	صافي ربح الفترة
٥٦,٣١٦,٦١٨	٥٨,٧٣٧,٩١٧	نصيب أعضاء مجلس الإدارة في توزيع الأرباح
(٣,٧١٤,١٣٥)	(٤,١١٤,٧٧٦)	نصيب العاملين في توزيع الأرباح
(٤,٨٥٥,٠٧٩)	(٥,٣٧٨,٧٩٢)	صافي الأرباح القابلة للتوزيع
٤٧,٧٤٧,٤٠٤	٤٩,٢٤٤,٣٤٩	المتوسط المرجح للأسهم العادية القائمة
٩٩,٠٠٠,٠٠٠	٩٩,٠٠٠,٠٠٠	نصيب السهم في الأرباح
٠,٤٨	٠,٥٠	

١٩ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

أ - تتمثل الأدوات المالية للشركة في الأصول والالتزامات المالية ، وتتضمن الأصول المالية أرصدة النقدية بالصندوق ولدى البنوك وبعض المدينون والأرصدة المدينة الأخرى ، كما تتضمن الالتزامات المالية أرصدة البنوك الدائنة وبعض الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى.

ويتضمن الإيضاح رقم (٢) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية السياسات المحاسبية المتبعة بشأن أسس إثبات وقياس أهم الأدوات المالية وما يرتبط بها من إيرادات ومصروفات .

ب - خطر سعر العائد

تقوم الشركة بمراقبة توافق تواريخ استحقاقات الأصول والالتزامات المالية مع أسعار العوائد المرتبطة بها .

ج - خطر تقلبات العملات الأجنبية

يتمثل خطر العملات الأجنبية في التغيرات في سعر الصرف والذي يؤثر على المدفوعات والمقبوضات بالعملات الأجنبية وكذلك تقييم الأصول والالتزامات بالعملات الأجنبية .

د - القيمة العادلة للأدوات المالية

طبقا لأسس التقييم المتبعة في تقييم أصول والتزامات الشركة الواردة بالإيضاح (٢) فإن القيمة العادلة للأدوات المالية لا تختلف اختلافا جوهريا عن قيمتها الدفترية في تاريخ الميزانية .

هـ - خطر الائتمان

يتمثل في عدم مقدرة مدينو أقساط أراضي ووحدات سكنية والممنوح لهم الائتمان في سداد المستحق عليهم للشركة وتقوم الشركة بالحد من خطر الائتمان بالحصول على أوراق القبض من العملاء كما تقوم إدارة الشركة بدراسة الموقف الائتماني للعملاء الذين يتم التعامل معهم بصفة دورية .

٢٠ - الموقف الضريبي

تم حساب ضريبة الدخل في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ بمبلغ ١٧,٠٥٨,٥١٩ جنيه.

الضريبة علي أرباح الأشخاص الاعتبارية

- السنوات حتى ٢٠٠٨ تم الانتهاء منها وسداد الضريبة المستحقة عنها.
- السنوات ٢٠١٠/٢٠٠٩ تم الانتهاء منها وسداد الضريبة المستحقة عنها.
- السنوات ٢٠١٢/٢٠١١ تم الانتهاء منها وسداد الضريبة المستحقة عنها.
- لم يتم فحص دفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠١٣ حتى ٢٠١٨
- بلغ رصيد مخصص الضرائب في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ مبلغ ٤٦,٢٣١ جنيه مصري ومخصص الضرائب المكون في تاريخ الميزانية كافي ولا توجد مستحقات ضريبية واجبة السداد حتى تاريخه.

٢٠ - الموقف الضريبي (تابع)

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 ٢٠١٨ .

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 ٢٠١٨ .