

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 ٣٠ / ٩ / ٢٠١٩.

واذ نشكر حسن تعاونكم .

نرجو ان تتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

مدير علاقات المستثمرين

محمد ابو عيش

" استاذ / كريم ابو عيش "



تحرير في ٦ / ١١ / ٢٠١٩

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

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير  
(شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية الدورية  
عن الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩

## المحتويات

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

## تقرير فحص محدود للقوائم المالية الدورية

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

### المقدمة

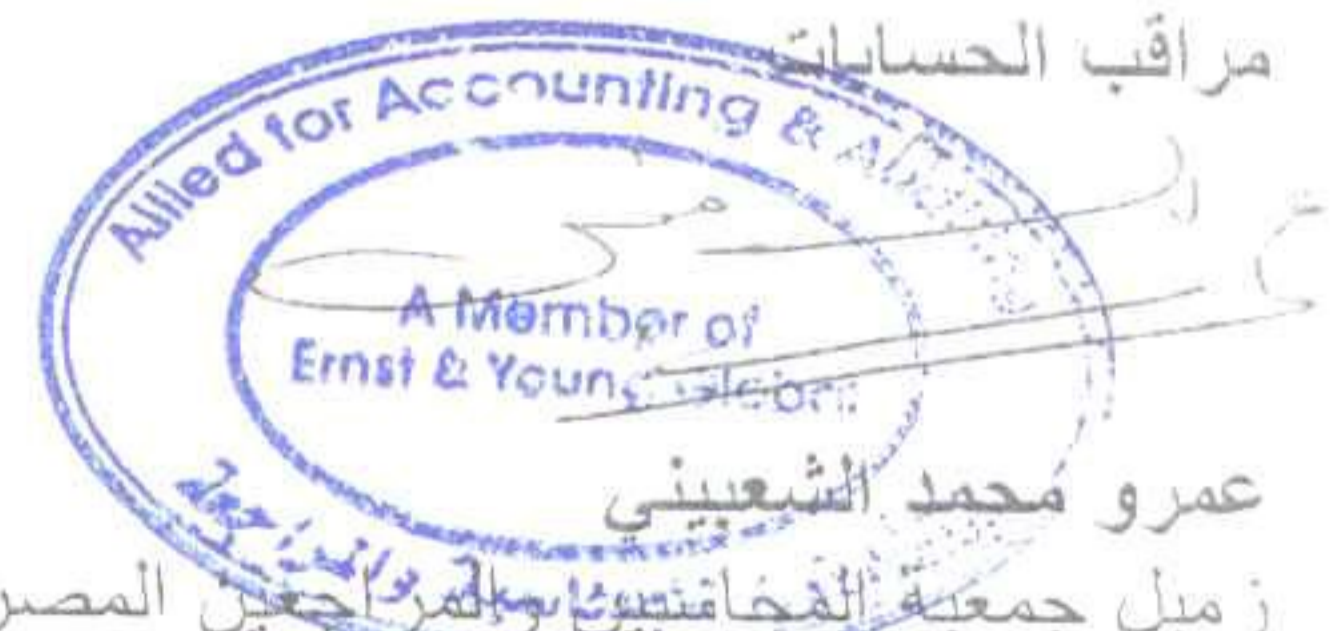
قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي المرفقة لشركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية) في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ وكذا قوائم الدخل (الأرباح أو الخسائر) والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى. والإدارة هي المسئولة عن إعداد القوائم المالية الدورية هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وتتنحصر 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. ويقل الفحص المحدود جوهرياً في نطاقه عن عملية مراجعة تتم طبقاً لمعايير المراجعة المصرية، وبالتالي لا يمكننا الحصول على تأكيد بأننا سنصبح على دراية بجميع الأمور الهامة التي قد يتم اكتشافها في عملية مراجعة، وعليه فنحن لا نبدى 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 للمنشأة في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ وعن أداؤها المالي وتدفقاتها النقدية عن التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.



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


القاهرة في: ٦ نوفمبر ٢٠١٩

# شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي  
في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٩/٣٠	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
			<b>الأصول</b>
			<b>أصول غير متداولة</b>
٣,٩٥٥,٥٦١	٣,٤٤٠,٦٤٤	(٣)	أصول ثابتة - بالصافي
٧٢٤,٨٩٦,٨٢٤	٨٠٩,٧٩٩,١٦٨	(١٧)	مدينو أقساط أراضي ووحدات سكنية مستحقة بعد أكثر من عام
١٩٩,٤٣٠,٠٤٣	٢٣٢,٤٢٢,٠٠١	(٥)	أعمال تحت التنفيذ
-	١٢,٠٠٠,٠٠٠		استثمارات بغرض الاحتفاظ
٩٢٨,٢٨٢,٤٢٨	١,٠٥٧,٦٦١,٨١٣		<b>أجمالي الأصول غير المتداولة</b>
			<b>أصول متداولة</b>
١٤٥,٠٦٣,٧٥٣	١٤٤,٦٠١,٤٣٥	(٤)	مشروعات جاهزة
٤٢,٦٣٢,٢٦١	٤٢,٢٢١,٦١٤		تكلفة أرض مدينة زهراء المعادي
٣٠٠,٣١٩,٨٦١	٢٧٩,٥٦٠,٨٠٦		تكلفة أرض الشيخ زايد
٥,٩١١,٠٠٢	١٥,٩٦٨,٧٤٥	(٦)	مخزون - مهمات مياه وكهرباء
٣٢٣,٤٧٦,٣١٦	٣٣٢,٨٥٧,٩٤٧	(٧ ب)	مدينو أقساط أراضي ووحدات سكنية مستحقة خلال عام - بالصافي
٦٠,٩١٩,١٠٨	٦٠,٧٥٨,٦٢٢		أوراق القبض
١١,٥٥٣,٣٢٣	٦,٩٧٣,٩٦٧	(٨)	إيرادات مستحقة
١,٣٨٩,٩٣٤	٣,٥٢١,٨٧٥	(٩)	مصرفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
١١,٥٠٩,٧٣٩	٤٥,٣٤٨,٦٥١	(١٠)	نقدية بالبنوك والخزينة
٩٠٢,٦٧٥,٢٩٧	٩٣١,٨١٣,٦٦٢		<b>أجمالي الأصول المتداولة</b>
١,٨٣٠,٩٥٧,٧٢٥	١,٩٨٩,٤٧٥,٤٧٥		<b>أجمالي الأصول</b>
			<b>حقوق الملكية والالتزامات</b>
			<b>حقوق الملكية</b>
٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	(١١)	رأس المال المرخص به
٩٩,٠٠٠,٠٠٠	١٣٢,٠٠٠,٠٠٠	(١١)	رأس المال المصدر والمكتتب فيه والمدفوع
٦٣,٠٠٠,٢٢٨	٦٣,٠٠٠,٢٢٨		احتياطي قانوني
٣٨,١٧٦,٦٨٦	٣٨,١٧٦,٦٨٦	(١٢)	احتياطيات أخرى
٥٠٧,٥٦٣,٨٤٤	٥٥١,٥٧٧,٩٧٢		أرباح مرحلة
١٥٢,٥٦٨,٨٥٤	١١٠,٢٨٢,٢٥٦		صافي أرباح الفترة / العام
٨٦٠,٣٠٩,٦١٢	٨٩٥,٠٣٧,١٤٢		<b>أجمالي حقوق الملكية</b>
			<b>الالتزامات</b>
			<b>التزامات غير متداولة</b>
٦٢,٨٠٥,٢٠١	٧٥,٤٨١,٦٨٣	(١٣)	التزامات مرافق عامة
٥٧٤,٧٤٢,٢٠٧	٦٨٢,١١٣,٩٠٧	(١٧ ب)	أرباح وفوائد التقسيط المؤجلة تستحق بعد أكثر من عام
٣٨٤,١٣١	٤١٢,٩٤٠	(١٤)	ضريبة الدخل المؤجلة
٦٣٧,٩٣١,٥٣٩	٧٥٨,٠٠٨,٥٣٠		<b>إجمالي الالتزامات غير المتداولة</b>
			<b>التزامات متداولة</b>
٤,٠٩٣,٣٧٧	٤,٠٩٣,٣٧٧	(١٥)	مخصصات
٥٩,٦٣٢,٩٥٦	-		بنوك سحب على المكشوف
٥٧,٦٠٨,٦٤١	١١٩,١٢٨,٨٣٥		مقدمات أراضي ووحدات سكنية
٢,١٩٩,٦٢٥	١,٤٦٦,٣٢٩		أقساط محصلة مقدما - وحدات سكنية وأراضي
٤٤,٦٣٣,٩٠٥	٣٢,٠٢٥,٧٩٣		أرصدة دائنة - مصلحة الضرائب
١٩,٧١٥,٣٠٧	٢٤,٣١٠,٨٠١	(١٦)	مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
١٤٤,٨٢٢,٧٦٣	١٥٥,٤٠٤,٦٦٨	(١٧ أ)	أرباح وفوائد تقسيط تستحق خلال عام
-	-		دائنو توزيعات
٣٣٢,٧١٦,٥٧٤	٣٣٦,٤٢٩,٨٠٣		<b>أجمالي التزامات متداولة</b>
٩٧٠,٦٤٨,١١٣	١,٠٩٤,٤٣٨,٣٣٣		<b>أجمالي الالتزامات</b>
١,٨٣٠,٩٥٧,٧٢٥	١,٩٨٩,٤٧٥,٤٧٥		<b>أجمالي حقوق الملكية والالتزامات</b>


رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب

  
مهندسة / مشيرة كمال المغربي

نائب رئيس مجلس الإدارة  
للشؤون المالية والإدارية

  
دكتور / أحمد حسين محمود

مراقب الحسابات

  
عمرو مصطفى الشعيبي

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

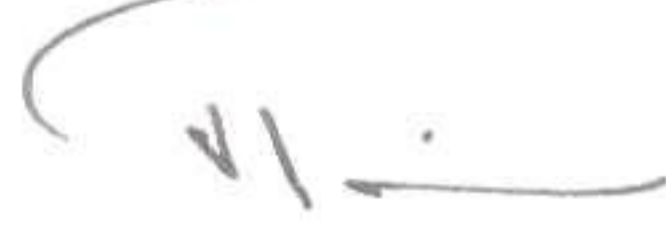
شركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل (الأرباح أو الخسائر)

عن الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩

٢٠١٨/٩/٣٠	٢٠١٩/٩/٣٠	إيضاح
جنيه مصري ٩١,٩١٦,٠٦٢	جنيه مصري ٩٥,٥٩٠,٩١٦	صافي المبيعات
(٦٧,٦٦٣,٠٩٦)	(٤٧,٩٦٦,٧١٠)	يخصم: تكلفة المبيعات
٢٤,٢٥٢,٩٦٦	٤٧,٦٢٤,٢٠٦	مجموع الربح
٣٧,٨٢٠,٢٦٣	١٨,٧٦٨,٠٣١	أرباح وفوائد أقساط مبيعات مستحقة
٦٨,٨٦١,٦٣٧	٨٥,٩٨٠,٣٥٩	مبيعات أراضي
٦٠٨,٤٠٣	٥٢٦,٤٦٣	مبيعات وحدات سكنية
١٣١,٥٤٣,٢٦٩	١٥٢,٨٩٩,٠٥٩	مبيعات محلات تجارية ومجمع الحرفيين
		مجموع أرباح النشاط
(٧,٦٥٢,٩٦٧)	(٩,١٨٧,٦٦٣)	يخصم:
(٣,٥٠٢,١٩٨)	(٤,٤٧٤,٤٦٨)	أجور ومرتببات
(٣٢٢,٩٣٦)	(٥٧٦,١٤٨)	مصروفات عمومية وإدارية
(٩٦٩,١٩٥)	(٨٩٦,٩٢٥)	إهلاك أصول ثابتة
(١٨,٢٥١,١٦٤)	(٦,٠٣٤,٩٠٠)	رواتب مقطوعة وبدلات حضور أعضاء مجلس الإدارة
(٣٠,٦٩٨,٤٦٠)	(٢١,١٧٠,١٠٤)	مصروفات تمويلية
١٠٠,٨٤٤,٨٠٩	١٣١,٧٢٨,٩٥٥	أجمالي المصروفات
		أرباح النشاط
٢٤٩,١١٤	٤٣٥,٨٦٢	يضاف إليه:
١١,٤٠٤,٣٥٣	١٠,١٧٢,٠٤١	فوائد ودائع
١١٢,٤٩٨,٢٧٦	١٤٢,٣٣٦,٨٥٨	إيرادات أخرى
(٢٥,٣١٢,١١٢)	(٣٢,٠٢٥,٧٩٣)	صافي الربح قبل ضرائب الدخل
(١٥,٤٧٧)	(٢٨,٨٠٩)	ضريبة الدخل
٨٧,١٧٠,٦٨٧	١١٠,٢٨٢,٢٥٦	ضريبة الدخل المؤجلة
٠,٥٥	٠,٧٠	صافي أرباح الفترة
		نصيب السهم في الأرباح

رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب



مهندسة / مشيرة كمال المغربي

نائب رئيس مجلس الإدارة

للسنن المالية والإدارية



دكتور / أحمد حسين محمود

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

شركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل

عن الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩

٢٠١٨/٩/٣٠	٢٠١٩/٩/٣٠	إيضاح
جنيه مصري	جنيه مصري	
٨٧,١٧٠,٦٨٧	١١٠,٢٨٢,٢٥٦	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
٨٧,١٧٠,٦٨٧	١١٠,٢٨٢,٢٥٦	إجمالي الدخل الشامل عن الفترة

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 القوائم المالية.

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية  
عن الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر 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 المرحلة
(١٠٨,٥٥٤,٧٢٦)	-	(١٠٨,٥٥٤,٧٢٦)	-	-	-	توزيعات عن عام ٢٠١٨
٣٣,٠٠٠,٠٠٠	-	-	-	-	٣٣,٠٠٠,٠٠٠	زيادة رأس المال المصدر
١١٠,٢٨٢,٢٥٦	١١٠,٢٨٢,٢٥٦	-	-	-	-	صافي أرباح الفترة
٨٩٥,٠٣٧,١٤٢	١١٠,٢٨٢,٢٥٦	٥٥١,٥٧٧,٩٧٢	٣٨,١٧٦,٦٨٦	٦٣,٠٠٠,٢٢٨	١٣٢,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣٠ سبتمبر 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 المرحلة
(٥٩,٢٤٦,٣١٦)	-	(٥٩,٢٤٦,٣١٦)	-	-	-	توزيعات عن عام ٢٠١٧
٣٣,٠٠٠,٠٠٠	-	-	-	-	٣٣,٠٠٠,٠٠٠	زيادة رأس المال المصدر
٨٧,١٧٠,٦٨٧	٨٧,١٧٠,٦٨٧	-	-	-	-	صافي أرباح الفترة
٧٩٤,٩١١,٤٤٥	٨٧,١٧٠,٦٨٧	٥٠٧,٥٦٣,٨٤٤	٣٨,١٧٦,٦٨٦	٦٣,٠٠٠,٢٢٨	٩٩,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨

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



شركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية

عن الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩

٢٠١٨/٩/٣٠	٢٠١٩/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١١٢,٤٩٨,٢٧٦	١٤٢,٣٣٦,٨٥٨	التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
٣٢٢,٩٣٦	٥٧٦,١٤٨	صافي أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل
١١٢,٨٢١,٢١٢	١٤٢,٩١٣,٠٠٦	إهلاك الأصول الثابتة
-	(١٢,٠٠٠,٠٠٠)	أرباح التشغيل قبل التغيير في الأصول والالتزامات المتداولة
(١١,٤٦٤,٢١٣)	٤٦٢,٣١٨	التغيير في استثمارات بغرض الاحتفاظ
(٢٧,٧٦٠,٥٠١)	(٣٢,٩٩١,٩٥٨)	التغيير في المشروعات الجاهزة
-	٤١٠,٦٤٧	التغيير في أعمال تحت التنفيذ
٢٢,٠٤٨,٩٨١	٢٠,٦٥٩,٠٥٥	التغيير في تكلفة ارض مدينة زهراء المعادي
(١٠٦,٣٠٣)	(١٠,٠٥٧,٧٤٣)	التغيير في تكلفة ارض الشيخ زايد
(٥٣,٩٤٢,٦٦٢)	(٩٤,٢٨٣,٩٧٥)	التغيير في المخزون - مهمات مياه وكهرباء
١,٥٨٦,١٤١	١٦٠,٤٨٦	التغيير في مدينو أقساط أراضي ووحدات سكنية
١,٢١٦,٧٥٤	٤,٥٧٩,٣٥٦	التغيير في أوراق القبض
٤,٧٢٤	(٢,١٣١,٩٤١)	التغيير في الإيرادات المستحقة
٢٢,٨٦٩,٦٤٥	٦١,٥٢٠,١٩٤	التغيير في مصروفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
(١,٥١٥,٢٧٩)	(٧٣٣,٢٩٦)	التغيير في مقدمات أراضي ووحدات
(١٠,٨٣٢,١٧٨)	٤,٥٩٥,٤٩٤	التغيير في أقساط محصلة مقدما ووحدات سكنية وأراضي
(٢٥,٦٧٦,٨٩٥)	-	التغيير في مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
-	١٢,٦٧٦,٤٨٢	التغيير في أقساط ارض الشيخ زايد
٣٥,٩٧٥,٤٨٠	١١٧,٩٤٣,٦٠٥	التغيير في التزامات المرافق
(٣٠٠,٠٠٠)	-	التغيير في أرباح وفوائد التقسيط
٦٤,٩٢٤,٩٠٦	٢١٣,٧٢١,٧٣٠	التغيير في المخصصات
(٤٦,٦٩٣,٥١٦)	(٤٤,٦٣٣,٩٠٤)	التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
١٨,٢٣١,٣٩٠	١٦٩,٠٨٧,٨٢٦	ضرائب مسددة
		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
(٢,٢٥١,١٥٧)	(٦١,٢٣١)	التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
(٢,٢٥١,١٥٧)	(٦١,٢٣١)	مدفوعات لشراء أصول ثابتة
		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
٧,٦٦٢,٤٨٦	(٥٩,٦٣٢,٩٥٦)	التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
(٢٦,٢٤٦,٣١٦)	(٧٥,٥٥٤,٧٢٧)	التغير في السحب على المكشوف
(١٨,٥٨٣,٨٣٠)	(١٣٥,١٨٧,٦٨٣)	توزيعات الأرباح المدفوعة
(٢,٦٠٣,٥٩٧)	٣٣,٨٣٨,٩١٢	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التمويل
٦,٠٥١,١٣٤	١١,٥٠٩,٧٣٩	الزيادة (النقص) في النقدية بالبنوك والخزينة - خلال الفترة
٣,٤٤٧,٥٣٧	٤٥,٣٤٨,٦٥١	النقدية بالبنوك والخزينة-أول الفترة
		النقدية بالبنوك والخزينة-آخر الفترة

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

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 للشركة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ خلال اجتماع مجلس إدارة الشركة المنعقد بتاريخ ٢٨ أكتوبر 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 هذا العام هي تلك المطبقة في العام السابق.

٣-٢ ترجمة المعاملات بالعملات 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)

٢-٤ 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 للإنفاق 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 اضمحل . ويعتبر أصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية قد اضمحل إذا ، وإذا فقط كان هناك دليل موضوعي على اضمحلال القيمة نتج عن حدوث حدث أو أكثر بعد الاعتراف الأولي بالأصل واثراً على التدفقات النقدية المقدرة لأصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية والتي يمكن تقديرها بشكل يعتمد عليه.

اضمحلال قيمة الأصول غير المالية

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

٢ - أهم السياسات المحاسبية (تابع)

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 .

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 وافتراضات تؤثر على قيم الأصول والالتزامات والإيرادات والمصروفات خلال الفترات والسنوات المالية، هذا وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات .

١٥-٢ الضرائب المؤجلة

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري .

ويتم الاعتراف بضريبة الدخل المؤجلة بإتباع طريقة الالتزامات على الفروق المؤقتة بين القيمة المعترف بها للأصل أو الالتزام للأغراض الضريبية (الأساس الضريبي) وقيمتها المدرجة 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 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  
في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩

٣ - أصول ثابتة - بالصافي

التكلفة	أرض (مقر الشركة ومبنى الشرطة والمطابق والمسجد)	مباني (مقر الشركة ومبنى الشرطة والمطابق والمسجد)	وسائل نقل و انتقال	أثاث ومعدات مكاتب	الإجمالي
٢٠١٩ يناير	٢٧٤,٧٤٨	١,٧٢٧,٠٣٤	٤,٤٨٣,٥٢٢	١,٨٠٢,٢٣٦	٨,٢٨٧,٥٤٠
٣٠ سبتمبر ٢٠١٩	-	-	-	٦١,٢٣١	٦١,٢٣١
٣٠ سبتمبر ٢٠١٩	٢٧٤,٧٤٨	١,٧٢٧,٠٣٤	٤,٤٨٣,٥٢٢	١,٨٦٣,٤٦٧	٨,٣٤٨,٧٧١
مجموع الإهلاك	-	(٩٥٤,٤١٨)	(٢,٢٠٠,٢٥٠)	(١,١٧٧,٣١١)	(٤,٣٣١,٩٧٩)
١ يناير ٢٠١٩	-	(٢٤,٣٧٥)	(٤٨٤,٥٠٠)	(٦٧,٢٧٣)	(٥٧٦,١٤٨)
إهلاك الفترة	-	(٩٧٨,٧٩٣)	(٢,٦٨٤,٧٥٠)	(١,٢٤٤,٥٨٤)	(٤,٩٠٨,١٢٧)
٣٠ سبتمبر ٢٠١٩	٢٧٤,٧٤٨	٧٤٨,٢٤١	١,٧٩٨,٧٧٢	٦١٨,٨٨٣	٣,٤٤٠,٦٤٤
٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٢٧٤,٧٤٨	٧٧٢,٦١٦	٢,٢٨٣,٢٧٢	٦٢٤,٩٢٥	٣,٩٥٥,٥٦١

تتضمن الأصول الثابتة في ٣٠ سبتمبر 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 العام الحالي .

شركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩

٤ - مشروعات جاهزة

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٣٨,٠٥٢,١٤٤	١٣٨,٣٠٧,٩٠٧	المرافق العامة (إيضاح ١٣)
٥,٠١٩,١٩٤	٤,٣٠١,١١٣	إسكان الشطر العاشر
١,٩٩٢,٤١٥	١,٩٩٢,٤١٥	سور القوات المسلحة
<u>١٤٥,٠٦٣,٧٥٣</u>	<u>١٤٤,٦٠١,٤٣٥</u>	

٥ - أعمال تحت التنفيذ

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦٠,٥٩٦,٣١١	٦٤,١٧٠,٨٧٦	أعمال مرافق
٢٣,١٤٣,١٠١	٢٣,١٤٣,١٠١	أرض مشروعات الشركة
١٠,٥٧٥,٩٩٠	١١,٩١٧,٢٧٠	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	١٣٠,٨٤٧,٦١٠	إسكان الشطر السابع
٥٢٦,٨١٦	٧٧٣,٦٣٣	إسكان الشطر العاشر
<u>١٩٩,٤٣٠,٠٤٣</u>	<u>٢٣٢,٤٢٢,٠٠١</u>	

٦ - مخزون - مهمات مياه وكهرباء

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٢٩,٨٩٨	١٠٤,٦٩٨	مهمات مياه
٥,٧٨١,١٠٤	١٥,٨٦٤,٠٤٧	مهمات كهرباء
<u>٥,٩١١,٠٠٢</u>	<u>١٥,٩٦٨,٧٤٥</u>	

٧ - مدينو أقساط أراضي ووحدات سكنية

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

التغير	٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
١٢٢,١٤٢,٥٣٥	٥٧,٥٥٥,٧٦٩	١٧٩,٦٩٨,٣٠٤	أراضي
(٣٦,٦٦٣,٠٧٠)	٦٦٤,٤٣٥,٥٣٢	٦٢٧,٧٧٢,٤٦٢	وحدات سكنية
(٥٧٧,١٢١)	٢,٩٠٥,٥٢٣	٢,٣٢٨,٤٠٢	السوق التجاري ومجمع الحرفيين
<u>٨٤,٩٠٢,٣٤٤</u>	<u>٧٢٤,٨٩٦,٨٢٤</u>	<u>٨٠٩,٧٩٩,١٦٨</u>	

شركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩

٧ - مدينو أقساط أراضي ووحدات سكنية (تابع)

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

التغير	٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	أراضي
٤,٣٧٢,٩٦٢	٥٦,٣٧١,١٩٦	٦٠,٧٤٤,١٥٨	وحدات
٥,٠١٤,٦٢٦	٢٨٦,١٤٨,٠٧٣	٢٩١,١٦٢,٦٩٩	السوق التجاري ومجمع الحرفيين
(٥,٩٥٧)	٩٥٧,٠٤٧	٩٥١,٠٩٠	
٩,٣٨١,٦٣١	٣٤٣,٤٧٦,٣١٦	٣٥٢,٨٥٧,٩٤٧	
-	(٢٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٢٠,٠٠٠,٠٠٠)	يخصم الانخفاض في قيمة مدينو
٩,٣٨١,٦٣١	٣٢٣,٤٧٦,٣١٦	٣٣٢,٨٥٧,٩٤٧	أقساط أراضي ووحدات سكنية
٩٤,٢٨٣,٩٧٥			إجمالي التغير

٨ - إيرادات مستحقة

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	فوائد تأخير مستحقة
١١,٥٣٥,٤٦٥	٦,٩٧٣,٩٦٧	فوائد ودائع مستحقة
١٧,٨٥٨	-	
١١,٥٥٣,٣٢٣	٦,٩٧٣,٩٦٧	

٩ - مصروفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	مصروفات مدفوعة مقدماً
١١٠,٤٢٨	٥٥,٧٧٤	تأمينات خطابات ضمان
٦١٢,٢٧٢	٦١٢,٢٧٢	دفعات مقدمة
٥٥,٠٠٠	٥٥,٠٠٠	مدينون متنوعون
٣٨٠,١١٢	٢,٥٦٦,٧٠٧	تأمينات لدى الغير
٢٣٢,١٢٢	٢٣٢,١٢٢	
١,٣٨٩,٩٣٤	٣,٥٢١,٨٧٥	

١٠ - النقدية بالبنوك والخزينة

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	عملة محلية
٧٩٣,٤٣٩	٢٦,٢٧٨,٨٤٧	حسابات جارية
١٠,٧١٦,٣٠٠	١٩,٠٦٩,٨٠٤	ودائع لأجل
١١,٥٠٩,٧٣٩	٤٥,٣٤٨,٦٥١	



شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩

١١ - رأس المال

حدد رأس مال الشركة المرخص به بمبلغ ٣٠٠ مليون جنيه مصري وبلغ رأس المال المصدر والمدفوع ٩٩ مليون جنيه مصري موزعا على ٩٩ مليون سهم قيمة كل سهم اجنيه مصري منها ٥٠.٨٧٨٤١ سهم مسددة بالدولار الأمريكي (بنسبة ٧,٧%).

بتاريخ ٢٤ مارس ٢٠١٩ وافقت الجمعية العامة العادية للشركة بالإجماع علي زيادة رأس مال الشركة المصدر من مبلغ ٩٩ مليون جنيه مصري مسدد بالكامل ليصبح ١٣٢ مليون جنيه مصري بزيادة قدرها ٣٣ مليون جنيه مصري موزعه علي ٣٣ مليون سهم مموله من أرباح العام المالي المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ بواقع سهم واحد لكل ثلاثة اسهم بالقيمة الاسمية وبلغت نسبة مساهمة الجانب المصري ١٠٠% من رأس مال الشركة ، وقد تم التأشير بالزيادة في السجل التجاري بتاريخ ٢١ يوليو ٢٠١٩ ليصبح هيكل رأس المال قبل الزيادة وبعد الزيادة كالاتي :

قبل الزيادة

القيمة	عدد الأسهم	نسبة المساهمة	
جنيه مصري ٥٨,٩٣٠,٧٤٠	جنيه مصري 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	

بعد الزيادة

القيمة	عدد الأسهم	نسبة المساهمة	
جنيه مصري ٧٨,٥٧٤,٣٢٠	جنيه مصري ٧٨,٥٧٤,٣٢٠	%٥٩,٥٢٦	شركة المعادي للتنمية والتعمير
٢٦,٨٤٠,٨٨٠	٢٦,٨٤٠,٨٨٠	%٢٠,٣٣٤	بنك الاستثمار العربي
٨,٣٧٦,٧٢٠	٨,٣٧٦,٧٢٠	%٦,٣٤٦	شركة النصر للإسكان والتعمير
٨,٣٣٧,١٢٠	٨,٣٣٧,١٢٠	%٦,٣١٦	شركة المعمورة للتعمير والتنمية السياحية
٩,٨٧٠,٩٦٠	٩,٨٧٠,٩٦٠	%٧,٤٧٨	مساهمون آخرون
١٣٢,٠٠٠,٠٠٠	١٣٢,٠٠٠,٠٠٠	%١٠٠	

١٢ - احتياطات أخرى

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٩/٣٠	
جنيه مصري ٣٧,٦٧٧,١٨٦	جنيه مصري 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

في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩

١٣ - التزامات المرافق العامة

بلغ رصيد التزامات المرافق العامة في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ مبلغ ٧٥,٤٨١,٦٨٣ جنية مصري (٣١ ديسمبر ٢٠١٨ مبلغ ٦٢,٨٠٥,٢٠١ جنية مصري) يقابلها تكاليف منصرفه فعليا على المرافق بمبلغ ١٣٨,٣٠٧,٩٠٧ 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	٢٠١٩/٩/٣٠
جنيه مصري	جنيه مصري
(٣٨٤,١٣١)	(٤١٢,٩٤٠)
<u>(٣٨٤,١٣١)</u>	<u>(٤١٢,٩٤٠)</u>

الضريبة التي ينشأ عنه التزام

١٥ - مخصصات

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٩/٣٠
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	٢٠١٩/٩/٣٠
جنيه مصري	جنيه مصري
٧,٥٤٥,٩٣٢	٨,٦٩٦,٦٣٥
١٦٧,٠٣٠	٣٠٩,٩٨٥
٥٦٤,٢٨٠	١,٣٧٨,٨٨٠
١٥٧,٥٠٠	-
<u>٨,٤٣٤,٧٤٢</u>	<u>١٠,٣٨٥,٥٠٠</u>

دائنون متنوعون  
تأمينات الأعمال  
التأمينات النهائية  
تأمينات أخرى  
دائنون متنوعون

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

٥٩٠,٤٤٧	٢٣٠,٩٩٠
١,٨٦١,٤٨٢	١,٨٦١,٤٨٢
٨,٨٢٨,٦٣٦	١١,٨٣٢,٨٢٩
<u>١١,٢٨٠,٥٦٥</u>	<u>١٣,٩٢٥,٣٠١</u>
<u>١٩,٧١٥,٣٠٧</u>	<u>٢٤,٣١٠,٨٠١</u>

شركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩

١٧ - أرباح وفوائد التقسيط المؤجلة

أ - أرباح وفوائد مستحقة خلال عام

التغير	٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	الأراضي
٩,٣٥٣,٦٧٧	٢٠,٥١١,٢٨٩	٢٩,٨٦٤,٩٦٦	الوحدات
١,٣١٨,٧٠١	١٢٣,٦٧٩,٥٦٤	١٢٤,٩٩٨,٢٦٥	السوق التجاري ومجمع الحرفيين
(١٠٠,٤٧٣)	٦٤١,٩١٠	٥٤١,٤٣٧	
١٠,٥٧١,٩٠٥	١٤٤,٨٣٢,٧٦٣	١٥٥,٤٠٤,٦٦٨	

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

التغير	٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	الأراضي
١١٣,٩٢٢,٢١٣	٧٢,٢٨٤,٧٥٢	١٨٦,٢٠٦,٩٦٥	الوحدات
(٦,١١٦,٨١٨)	٥٠٠,١٩٢,٤٤٢	٤٩٤,٠٧٥,٦٢٤	السوق التجاري ومجمع الحرفيين
(٤٣٣,٦٩٥)	٢,٢٦٥,٠١٣	١,٨٣١,٣١٨	
١٠٧,٣٧١,٧٠٠	٥٧٤,٧٤٢,٢٠٧	٦٨٢,١١٣,٩٠٧	
١١٧,٩٤٣,٦٠٥			إجمالي التغير

١٨ - 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 .

**١٩ - الموقف الضريبي**

تم حساب ضريبة الدخل في تاريخ المركز المالي الدوري ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ مبلغ ٣٢,٠٢٥,٧٩٣ جنيه.

**الضريبة علي أرباح الأشخاص الاعتبارية**

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

**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 الاعتراض على ما جاء بهذه المطالبة، وجارى إعادة الفحص .
- لم يتم فحص دفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠٠٧ حتى عام ٢٠١٨ .

شركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩

٢٠ - نصيب السهم في الأرباح

تم حساب المبالغ الأساسية لربحية السهم بقسمة صافي ربح الفترة المنسوب إلى حملة الأسهم العادية في الشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال العام . وقد بلغ نصيب السهم في الأرباح بعد خصم حصة العاملين ومجلس الإدارة في الأرباح كما يلي :

٢٠١٨/٩/٣٠	٢٠١٩/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٨٧,١٧٠,٦٨٧	١١٠,٢٨٢,٢٥٦	صافي ربح الفترة
(٦,١٦٣,٦٥٨)	(٧,٩٣١,٦٩٣)	نصيب أعضاء مجلس الإدارة في توزيع الأرباح
(٨,٠٥٧,٠٦٩)	(١٠,٣٦٨,٢٢٦)	نصيب العاملين في توزيع الأرباح
٧٢,٩٤٩,٩٦٠	٩١,٩٨٢,٣٣٧	صافي الأرباح القابلة للتوزيع
١٣٢,٠٠٠,٠٠٠	١٣٢,٠٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح للأسهم العادية القائمة
٠,٥٥	٠,٧٠	نصيب السهم في الأرباح