

السيدة الاستاذة / هبة الله الصيرفي

مساعد رئيس البورصة المصرية

تحية طيبة .. وبعده

أتشرف بأن ارفق مع هذا تقرير الفحص المعتمد من السيد مراقب حسابات الشركة عن القوائم المالية للشركة في ٣٠ / ٦ / ٢٠٢١ .

وكذا تقرير الجهاز المركزي للمحاسبات عن القوائم المالية للشركة في ٣٠ / ٦ / ٢٠٢١ .
واذ نشكر حسن تعاونكم .

نرجو ان تتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

مدير علاقات المستثمرين



" دكتور/ كريم ابو عيش "



تحرير في ١١ / ٨ / ٢٠٢١

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير

(شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية الدورية وتقرير الفحص المحدود

عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

الصفحة	جدول المحتويات
٢	تقرير الفحص المحدود على القوائم المالية الدورية
٣	قائمة المركز المالي الدوري
٤	قائمة الدخل (الأرباح أو الخسائر) الدورية
٥	قائمة الدخل الشامل الدورية
٦	قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية
٧	قائمة التدفقات النقدية الدورية
٢٥-٨	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية

صدر ٢٤٢
٢٠٢١/٨/١٠

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير
وارد رقم ٤٧٠
التاريخ ٢٠٢١/٨/١١
مرفقات

الجهاز المركزي للمحاسبات

إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير

السيد الأستاذ المهندس / الرئيس التنفيذي

شركة زهراء المعادي للإستثمار والتعمير

تحية طيبة وبعد ،

أتشرف بأن أرفق لسيادتكم تقرير فحص محدود للقوائم المالية الدورية

للشركة في ٢٠٢١/٦/٣٠ .

برجاء التفضل بدراسة ما ورد من ملاحظات والإفادة بما يتم .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،

وكيل وزارة
القائم بأعمال مدير الإدارة
سح تكا وتعدية
(محاسبة / إيمان حمدي الملاح)

تحريراً في : ٢٠٢١ / ٨ / ١٠

الجهاز المركزي للمحاسبات
إدارة مراقبة حسابات الاسكان والتعمير

تقرير

فحص محدود للقوائم المالية الدورية

لشركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

السادة / رئيس وأعضاء مجلس الإدارة: -

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

المقدمة:-

قمنا بأعمال الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المرفقة لشركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير شركة مساهمة مصرية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١، وكذا قوائم الدخل و الدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى و إدارة الشركة هي المسنولة عن إعداد القوائم المالية الدورية هذه والعرض العادل والواضح لها. طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية ، وتنحصر مسنوليتنا في إبداء إستنتاج 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 للمنشأة و المؤدى بمعرفة مراقب حساباتها " ويشمل الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية عمل استفسارات بصورة أساسية من أشخاص مسنولين 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 إكتشافها في عملية المراجعة ، وعليه فنحن لا نبدي رأى مراجعة على هذه القوائم المالية الدورية.

أساس إبداء إستنتاج متحفظ :-

- على الرغم من الاستلام الابتدائي للأعمال من شركة رولان بتاريخ ٢٠٢٠/٧ إلا أنه لم يتم تأثير المركز المالي بقيمة تلك الأعمال وعلى الرغم من انتهاء مدة تنفيذ الأعمال في ٢٠٢٠/٩/٢٧ وبعد إنتهاء المدد الإضافية .
- تضمن حسابي أعمال تحت التنفيذ والمشروعات الجاهزة :-
 - نحو ٨٩,٠٨٣ مليون جنيه تمثل قيمة أعمال (كهرباء ومياه وطرق وصرف صحي) ، ١٤,٥٦٦ مليون جنيه ما تم صرفه على الأشطر من الأول إلى الرابع عشر منذ سنوات دون فصل ما يخص كل مشروع من تلك المصاريف رغم الإنتهاء من أعمال تلك الأشطر وبيعها دون تسوية تلك المبالغ.
 - نحو ٢٤ ألف جنيه ، ٧٢ ألف جنيه مبالغ متوقفة منذ سنوات سابقة تخص عمليتي الإسكان المتوسط بالأشطر الثالث عشر والسوق التجارى بالأشطر الأول حيث لم نواف بطبيعة تلك المبالغ حتى يتم تسويتها.
 - نحو ١,٩٩٢ مليون جنيه تخص تنفيذ سور القوات المسلحة ومخزن الشركة منذ أعوام سابقة لم يتم رسملتها حتى تاريخه.
 - نحو ٩٣ ألف جنيه بالخطأ تمثل أعمال عزل ببدرومات عمارات الشطر العاشر على الرغم من إنتهاء المشروع منذ عام ٢٠١٧ .
- لم يتم خصم مبلغى ٧٢ ألف جنيه ، ٢١ ألف جنيه قيمة التعويض المنصرف لأحد العملاء للوحدة السكنية رقم ٢٣ (ب) عمارة ١٥ ص ٣٦ وقيمة أعمال عزل بنر الأسانسير للعمارة رقم (١٢) س ٦٩ الشطر العاشر (على التوالى) من مستحقات مقاول التنفيذ رغم صرف الختامى الخاص بالعملية فى ٢٠٢١/٢/٤ .
- قامت الشركة برسملة نحو ٩ مليون جنيه قيمة أجور الإدارة الهندسية بالشركة على المشروعات التى تم الإنتهاء منها وإستلامها إبتدائياً ونظراً لعدم وجود مشروعات جديدة بالشركة .
- بلغت تكلفة مخزون أرض هليوبوليس الجديدة فى ٢٠٢١/٦/٣٠ نحو ٥٨٠,٢٥٥ مليون جنيه بعد تحميلها نحو ١١٣,٦١١ مليون جنيه تمثل فوائد الشراء الأجل للأرض وبعد تخفيضها بنحو ١٤,٧٢٥ مليون جنيه تمثل التغير فى سعر فائدة الإقراض المعلنة من البنك المركزى بالمخالفة للفقرة رقم (١٨) من معيار المخزون.

- مازلنا لم نتحقق من صحة تكلفة أرض زهراء المعادي والبالغة نحو ٤١,٩٦٥ مليون جنيه بتكلفة ٢٩,٩ جنيه للمتر.
- بلغت قيمة التزامات المرافق العامة في ٢٠٢١/٦/٣٠ نحو ٨٦,٦ مليون جنيه يقابلها تكاليف فعلية بنحو ١٣٨,٤٤٢ مليون جنيه بحساب المشروعات الجاهزة لم يتم تسويتها.
- تضمنت الإيرادات المستحقة نحو ٦,٩ مليون جنيه قيمة فوائد تأخير على بعض العملاء منذ عام ٢٠١١.
- بلغت تأمينات خطابات الضمان بكشف حساب بنك الإستثمار العربى نحو ٦١٦ ألف جنيه تمثل قيمة غطاءات خطاب ضمان نهائية ودفعات مقدمة منذ عدة سنوات متضمنة أعمال تم الإنتهاء منها.
- لم يتم خصم نحو ١٦٠ ألف جنيه تمثل قيمة الخصم النهائى للملاحظات (والتي لم يتم المقاول/ شركة العبد بإنهائها) من قيمة المستخلص الختامى الذى تم صرفه.
- تضمن حساب مقدمات أثمان أراضي ووحدات سكنية في ٢٠٢١/٦/٣٠ نحو ٧٢ مليون جنيه تمثل مقدمات مشروع ٤٥٦ وحدة بالشطر السابع والشيخ زايد لم يتم تسويتها .
- وجود وحدات غير مبيعة تتمثل فى (٦٤) فيلا بمشروع باثيو زهراء بمدينة الشيخ زايد وعدد (٢١٠) وحدة فى مشروع بالم زهراء بالشطر السابع بمدينة زهراء المعادي وعدد (٣) وحدات بمشروع زهراء ريزيدانس بزهرراء المعادي .
- بلغت المتأخرات طرف العملاء (أراضي ، وحدات سكنية وإدارية ومجمع الحرفيين) فى ٢٠٢١/٦/٣٠ نحو ٣٧,٩٢٩ مليون جنيه منها نحو ٢٤,٨٦٧ مليون جنيه تخص سنوات سابقة بنسبة ٦٥% .
- بلغ رصيد حساب البنك سحب على المكشوف فى ٢٠٢١/٦/٣٠ نحو ٧٨,٦٩٨ مليون جنيه تحملت عنه الشركة مصروفات تمويلية بنحو ٣,٤١٧ مليون جنيه تستخدم لسداد مستحقات المقاولين ومدفوعات الشركة وتوزيعات الأرباح للمساهمين.

الاستنتاج :-

وفى ضوء فحصنا المحدود بإستثناء ما جاء فى الفقرات السابقة لم ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح فى جميع جوانبها الهامة عن المركز المالى للشركة فى ٣٠ يونيو ٢٠٢١ وعن أدائها المالى وتدفقاتها النقدية عن الستة أشهر المنتهية فى ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية .

مع عدم إعتبار ذلك تحفظاً:-

- يتم صرف بدلات حضور أعضاء مجلس إدارة الشركة ممثلى المال العام بصفتهم الشخصية بالمخالفة للقانون (٨٥) لسنة ١٩٨٣ وقرار وزير قطاع الأعمال رقم (١١٤) لسنة ٢٠١٨ .
- لم يتم إعادة النظر فى الأعمار الإنتاجية المقدره والقيم التخريدية للأصول الثابتة بصفة دورية وبما لا يتفق والفقرة رقم (٥١) من المعيار المحاسبى رقم (١٠) الخاص بالأصول الثابتة و إهلاكاتها حيث بلغت قيمة الأصول الثابتة فى ٢٠٢١/٦/٣٠ نحو ٢,٤٤٩ مليون جنية منها أصول مهلكة دفترياً بنحو ٢,١٦٤ مليون جنية ولا زالت صالحة للإستخدام .
- تضمنت تكلفة أرض مدينة زهراء المعادى مساحة نحو ١٠٢ ألف متر مربع والمتعدى عليها من قبل شركة المعادى للصناعات الهندسية.
- لم تقم الشركة حتى تاريخه بالحصول على العقد الموثق لأرض الشيخ زايد بمدينة ٦ أكتوبر بمساحة ٧٦,٢٥ فدان بإجمالي مبلغ ٥٩٩,٢ مليون جنية والمشتراه من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة على الرغم من إنتهاء سداد كافة الأقساط فى ٢٠١٨/٣ .
- بلغت مساحات الأراضى غير المستغلة بالشركة نحو ١٧٥٣٥٥١,٧٧ متر مربع بمنطقتى زهراء المعادى، هليوبوليس الجديدة.
- بلغت الشيكات تحت التحصيل بينكي الإستثمار وقطر نحو ١٢,٤٤٠ مليون جنية ترجع تواريخ أغلب تلك الشيكات للفترة من ٢٠٢١/٥/١٧ حتى ٢٠٢١/٦/٢٥ دون موافقتنا بأسباب عدم تحصيلها حتى تاريخه .
- وجود شيكات بنحو ٥٦ ألف جنية بمذكرة تسوية البنك ترجع تاريخها لعام ٢٠١٩ ضمن الشيكات التي لم تقدم للصرف دون ردها لحساباتها الأصلية .
- لم تظهر قائمة التدفقات النقدية الفوائد المدفوعة وفوائد الودائع المحصلة منفصلة طبقاً لمتطلبات الفقرتين (٣١، ٣٢) من معيار المحاسبة المصرى رقم (٤) فى ضوء الإفصاح عن مصروفات تمويلية وفوائد ودائع ضمن قائمة الدخل، بالإضافة إلى إظهار قيمة توزيعات الأرباح المدفوعة ضمن أنشطة التمويل بنحو ١٥٤,٣٨٣ مليون جنية وصحتها ٧٥,١٨٣ مليون جنية.
- لم تتضمن الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الإفصاح عن الآثار المحتملة للتعديلات الجديدة بمعايير المحاسبة المصرية على القوائم المالية والصادرة بقرار وزير الإستثمار رقم (٦٩) لسنة ٢٠١٩ وفقاً لمتطلبات الفقرة (٣١) من معيار المحاسبة المصرى رقم (٥).

- لم يتم الإفصاح عن تأجيل إظهار التأثير المحاسبي لتطبيق المعيار (٤٧) الادوات المالية على القوائم المالية الدورية حتى ٢٠٢١/١٢/٣١ مع إدراج الأثر المحاسبي المجمع العام بالكامل بداية من ٢٠٢١/١/١ حتى ٢٠٢١/١٢/٣١ طبقاً لقرار الهيئة العامة للرقابة المالية الصادر برقم (١٧٣) في ٢٠٢١/٥/٩ .

تحريراً في : ٢٠٢١/ ٨/١٠

مدير عام

نائب مدير إدارة

سلوى جمال

(محاسبة / سلوى جمال السيد)

مدير عام

نائب مدير إدارة

سلوى محمود

(محاسبة/ سلوى محمود على سليمان)

وكيل الوزارة

نائب أول مدير الإدارة

سحر

(محاسبة / سحر عمر عبد الرحمن)

وكيل الوزارة

القائم بأعمال مدير الإدارة

إيمان حمدي الملاح

(محاسبة / إيمان حمدي الملاح)

تقرير فحص محدود للقوائم المالية الدورية

إلى السادة/ أعضاء مجلس إدارة شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
حول القوائم المالية الدورية

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود للمركز المالي المرفق لشركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير - شركة مساهمة مصرية - ("الشركة") كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ وكذا قوائم الأرباح أو الخسائر، والدخل الشامل، والتغير في حقوق الملكية، والتدفقات النقدية المتعلقة بها لفترتي الثلاثة اشهر و السنة 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

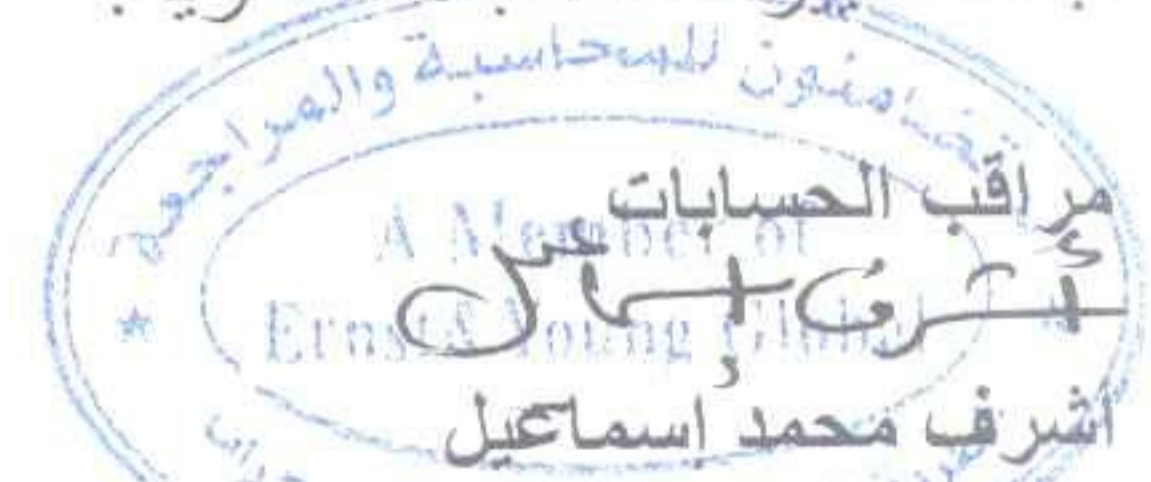
قمنا بفحصنا المحدود طبقاً للمعيار المصري لمهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠) "الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية لمنشأة والمؤدي بمعرفة مراقب حساباتها". ويشمل الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية عمل استفسارات بصورة أساسية من أشخاص مسئولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات تحليلية، وغيرها من 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 نبدي رأي مراجعة على هذه القوائم المالية.

أساس إبداء استنتاج المتحفظ

كما هو موضح تفصيلاً بالإيضاح رقم (٢/١٣) وإيضاح رقم (١٩)، فإن الشركة لم تقم بتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم ٤٨ (الإيراد من العقود مع العملاء) وقد أفادت إدارة الشركة بأنه جاري دراسة الآثار المالية المترتبة على تطبيق هذا المعيار ومدى تأثيره على القوائم المالية للشركة وأجراء التعديلات اللازمة، ان وجدت.

الاستنتاج المتحفظ

وفي ضوء فحصنا المحدود، وباستثناء ما جاء في الفقرة السابقة، لم ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية عن المركز المالي للشركة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ وكذا أدائها المالي وتدفقاتها النقدية لفترتي الثلاثة اشهر و السنة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ المرفقة ليست معهه في جميع جوانبها الهامة طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.



أشرف محمد اسماعيل
زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية
زميل جمعية الضرائب المصرية
سجل المحاسبين والمراجعين رقم (٩٣٨٠)
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (١٠٢)


القاهرة في: ١١ أغسطس ٢٠٢١

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)


قائمة المركز المالي الدوري
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ جنيه مصري	٣٠ يونيو ٢٠٢١ جنيه مصري	إيضاح	
٢,٦٤١,٦٣٧	٢,٤٤٩,١٣٦	(٣)	الأصول غير المتداولة
٨٢٥,٥٤٥,١١٠	٧٦٩,١٠٧,٣٦٤	(١٩)	أصول ثابتة - بالصافي
٢٥٧,١٥١,٩٨٢	٢٦٣,٤٠٩,٦٥٩	(٤)	مدينو أقساط أراضي ووحدات سكنية مستحقة بعد أكثر من عام
٢٤,٠٠٠,٠٠٠	٢٤,٠٠٠,٠٠٠	(٥)	أعمال تحت التنفيذ
١,٠٩٩,٢٢٨,٧٢٩	١,٠٥٨,٩٦٦,١٥٩		استثمارات مالية متاحة للبيع
			إجمالي الأصول غير المتداولة
١٤٠,٨٩٠,٠١٠	١٤٢,٥٨٦,٠٩١	(٦)	الأصول المتداولة
٢٢٧,٤١٦,٠٩٦	٢٠٢,٧٣٠,٢٥٧	(٨)	مشروعات ووحدات جاهزة
٦٢٨,٣١٢,٨١٢	٦٢٢,٢٢٠,٤٨٢	(١٧)	عمليات مشتركة
١١,٢٢٢,٣٠١	١١,٤٢٣,٢٤٩	(٧ب)	مخزون أراضي
٢٠٠,٠٢٤,٢٤٤	٢٧٤,١٥٥,٩٦٢	(٩ب)	مخزون - مهمات مواد وكهرباء
٤٧,٩٤٨,٢٧٦	٢٩,٣٣٤,٩٧٦		مدينو أقساط أراضي ووحدات سكنية مستحقة خلال عام بالصافي
٧,٠٢٩,٢٢٦	٦,٩٦٦,٩٦٧	(١٠)	أوراق القبض
٥,٢٨٩,٣٠١	٢,٥٠٦,٢٦٢	(١١)	إيرادات مستحقة
٢١,٨٤٥,٧٢٨	٢٤,٣٨٥,٨٧٥	(١٢)	مصرفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
١,٤٩٠,٠٩٩,٠٩٤	١,٤٣٦,٣١٠,١٢١		تغطية بالبنوك
٢,٥٨٩,٤٢٧,٨٢٣	٢,٤٩٥,٢٧٦,٢٨٠		إجمالي الأصول المتداولة
			إجمالي الأصول
			يتم تمويله على النحو التالي
٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠	(١٣)	حقوق الملكية
٦٦,٠٠٠,٠٠٠	٧٦,٦٥٤,٦٧٧		رأس المال
٢٨,١٧٦,٦٨٦	٢٨,١٧٦,٦٨٦	(١٤)	احتياطي قانوني
٦٠٩,٧٠٢,٦٤٦	٥٣٤,٧٥٠,٢٢٨		احتياطيات أخرى
٩٧٧,٨٨٠,٢٣٢	٩١٣,٥٨١,٦٩١		أرباح مرحلة
			إجمالي حقوق الملكية
٨٦,٦٠٠,١٤٩	٨٦,٦٠٠,١٤٩	(١٥)	الالتزامات غير المتداولة
٦٨٧,٠٠٦,١٤٨	٦٤٧,٦٩٥,٧٨٦	(١٩ب)	الالتزامات مرافق عامة
٢٦٦,٧٥١,٠١٠	٢٠٧,٤٢١,٢٩٨		عوائد التسييل المؤجلة تستحق بعد أكثر من عام
٢٨٣,٤٠٣	٢٩٧,٥٧٣	(١٦)	أقساط أرض هليوبوليس الجديدة تستحق بعد أكثر من عام
١,٠٤٠,٦٤٠,٧١٠	٩٤٢,٠١٤,٨٠٦		صريفة الدخل المؤجلة
			إجمالي الالتزامات غير المتداولة
٤,٠٩٣,٢٧٧	٤,٠٩٣,٢٧٧	(١٧)	الالتزامات المتداولة
٤٠,٢٢١,٩٠٤	٧٨,٦٩٨,٣٥٨		مخصصات
٧٦,٨٨٩,٢٩٨	٧٤,٠٩٠,١٠٣		مترك سحب على المكنونات
٣,٥٧١,١٥٧	١,٠٢٨,٨٩٠		مقدمات أراضي ووحدات سكنية
٦١,٧١٣,٩٠٧	٢٦,١٥٧,٧٤٣		أقساط محصلة مقدما ووحدات سكنية وأراضي
١٢٧,٦٢٨,٦٨٩	١٢١,٦٤٩,١٧٩		أرصدة دائنة - مصالحة الخزائن
١٩,٢٤٥,٧٤١	١٨,٨٢٤,٠٤٥	(١٨)	أقساط أرض هليوبوليس الجديدة تستحق خلال عام
٢٢٧,٤٤٢,٦٠٨	٢٣٥,٩٢٨,٠٨٨	(١٩)	مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
-	٧٩,٢٠٠,٠٠٠		عوائد تسييل تستحق خلال عام
٥٧٠,٩١٦,٧٨١	٦٣٩,٦٧٩,٧٨٣		دائنة توزيعات
١,٦١١,٥٥٧,٤٩١	١,٥٨١,٦٩٤,٥٨٩		إجمالي الالتزامات المتداولة
٢,٥٨٩,٤٢٧,٨٢٣	٢,٤٩٥,٢٧٦,٢٨٠		إجمالي الالتزامات
			إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

العضو المنتدب والرئيس التنفيذي


مهندس/ محمد احمد غانم

نائب رئيس مجلس الإدارة
للشؤون المالية والإدارية


دكتور / أحمد حسين محمود


الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٥) جزء لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الدورية.

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

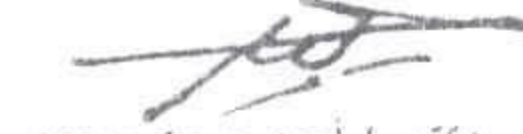
قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ جنية مصري	عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ جنية مصري	عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ جنية مصري	عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ جنية مصري	إيضاح
٣,٨٨٩,٥٠٠	٢٥,٥٦٦,٦٢٤	٢٦,٧٩٧,٩٢٤	٥٢,٤٣٦,٤٨٩	صافي المبيعات
(٢,٦٦٤,٠٠٠)	(١٥,٦٥٣,١٠٠)	(١٥,٨٠٠,٢٠٠)	(٣٢,٣٢٢,٦٠٠)	تكلفة المبيعات
١,٢٢٥,٥٠٠	٩,٩١٣,٥٢٤	١٠,٩٩٧,٧٢٤	٢٠,١١٣,٨٨٩	مجمل الربح
٨,٩٢٩,٨٥٠	٢٠,٠٠٥,٣٤٤	١٣,٨١٧,٤٤٣	٣٢,٧١٠,٨٢٥	عوائد أقساط مبيعات مستحقة
٣٦,٢٣٤,٦٤٩	٣٨,٨١٤,٨٣٩	٦٩,٧٠٩,١٢٩	٧٨,٤٩٠,٠٦٥	أرباح
١٤٦,٧٣٠	١٣٨,٩٦٤	٢٩٠,٦٠٩	٢٩١,١٠١	وحدات مكتوبة
٤٦,٥٣٦,٧٢٩	٦٨,٨٧٢,٦٧١	٩٤,٨١٤,٩٠٥	١٣١,٦٠٥,٨٨٠	مخالفات تجارية ومجمع الحرفيين
(٣,٣١٧,٦١٩)	(٤,٠٠٠,١٧٢)	(٦,٩١٥,٢٧٣)	(٨,٧١٠,٩٦٢)	مجمل أرباح النشاط
(١,١٢٧,٢٦٧)	(١,٥٨٣,٤٣٦)	(٢,٣٣١,٢٦٠)	(٤,٢٥٧,٩٧٤)	بخصم:
(١١,٥٥٨)	(١٤,٥٢٠)	(١٣١,٥٥٨)	(١٢٠,١٢٠)	أجور ومزايا
(١٦٩,٦٠٥)	(١٣٧,٦٧٩)	(٣٣٨,٨٨٣)	(٢٧٤,٢٩٧)	مضروفات شخصية وإدارية
(٣٩٣,٦٢٧)	(٦٠٦,١٤٩)	(٧٣٣,٦٠٢)	(١,٠١٠,٢٤٠)	دعاية ونشر
(٢٩٧,٠٤٢)	(٢,٤٢٩,١٦٩)	(٢٩٧,٠٤٢)	(٣,٤١٦,٥٨٦)	إهلاك أصول ثابتة
(٥,٤١٦,٧١٨)	(٨,٧٧١,١٢٥)	(١٠,٨٤٧,٧١٨)	(١٧,٧٩٠,١٧٩)	رواتب مقطوعة وبدلات حضور أعضاء مجلس الإدارة
٤١,١٢٠,٠١١	٦٠,١٠١,٥٤٦	٨٣,٩٦٧,١٨٧	١١٣,٨١٥,٧٠١	مضروفات تمويل
(٤٦,٥٥٧)	٣٨,٤٨٣	٤١٦,٦٠٩	٥٠٥,٧٥٦	أجمالي المصروفات
٣,٦٠١,٩٧٢	١,٥٣٢,٩٠٢	٥,٢٥٩,٩٩٨	١,٩٣٥,١٧٨	أرباح النشاط
٤٤,٦٧٥,٤٢٦	٦١,٦٣٤,٩٣١	٨٩,٦٣٨,٧٩٤	١١٦,٢٥٦,٦٣٥	فوائد ودائع
(١٠,٠٥١,٩٧٥)	(١٣,٨٧٦,٤٠٨)	(٢٠,١٦٨,٧٣٠)	(٢٦,١٥٧,٧٤٣)	إيرادات أخرى
(٨,٧١٠)	(٧,٠٨٥)	(١٧,٤٢٠)	(١٤,١٧٠)	صافي الربح قبل ضرائب الدخل
٣٤,٦١٤,٧٤١	٤٧,٧٨٩,٤٣٨	٦٩,٤٥٢,٦٤٤	٩٠,٠٨٤,٧٢٢	صريبة الدخل
٠,١١	٠,١٦	٠,٢٢	٠,٢٩	صريبة الدخل المؤجلة
				صافي أرباح الفترة
				نسيب المسهم في الأرباح

العضو المنتدب والرئيس التنفيذي


مهندس/ محمد احمد غانم

نائب رئيس مجلس الإدارة للشئون المالية والإدارية


دكتور / أحمد حسين محمود

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٥) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الدورية.

شركة زهران السعدني للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

إسم الدخل الشامل الشهري
د. المبرور لسنة ٢٠٢١ من ١٠/١٠/٢٠٢٠ إلى ٣٠/٠٩/٢٠٢١

٣٠ يونيو ٢٠٢١ جنية مصري	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ جنية مصري
٩٠.٠٨٤.٧٢٢	٦٩.٥٥٢.٦٤٤
-	-
٩٠.٠٨٤.٧٢٢	٦٩.٥٥٢.٦٤٤

إسم الدخل الشامل الشهري
د. المبرور لسنة ٢٠٢١ من ١٠/١٠/٢٠٢٠ إلى ٣٠/٠٩/٢٠٢١

العضو المنتدب والرئيس التنفيذي
مهندس محمد احمد شام

نائب رئيس مجلس الإدارة لشؤون المالية والإدارية
دكتور / احمد حسين محمود

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

الإجمالي	أرباح مرحله	احتياطيات أخرى	احتياطي قانوني	رأس المال
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
٦٩,٤٥٢,٦٤٤	٦٩,٤٥٢,٦٤٤	-	-	-
٨٣٤,٢٣٩,٤٢٧	٤٦٦,٠٦٢,٧٤١	٣٨,١٧٦,٦٨٦	٦٦,٠٠٠,٠٠٠	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠
٩٧٧,٨٨٠,٣٣٣	٦٠٩,٧٠٣,٦٤٧	٣٨,١٧٦,٦٨٦	٦٦,٠٠٠,٠٠٠	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠
-	(١٠,٦٥٤,٦٧٧)	-	١٠,٦٥٤,٦٧٧	-
(١٥٤,٣٨٣,٣٦٤)	(١٥٤,٣٨٣,٣٦٤)	-	-	-
٩٠,٠٨٤,٧٢٢	٩٠,٠٨٤,٧٢٢	-	-	-
٩١٣,٥٨١,٦٩١	٥٣٤,٧٥٠,٣٢٨	٣٨,١٧٦,٦٨٦	٧٦,٦٥٤,٦٧٧	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠
المحول إلى الاحتياطي القانوني
توزيعات عن عام ٢٠١٩
زيادة رأس المال المصدر
أجمالي الدخل الشامل للفترة
الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١
المحول إلى الاحتياطي القانوني
توزيعات عن سنة ٢٠٢٠
أجمالي الدخل الشامل للفترة
الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية الدورية
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

٣٠ يونيو ٢٠٢٠	٣٠ يونيو ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٨٩,٦٣٨,٧٩٤	١١٦,٢٥٦,٦٣٥	
٣٣٨,٨٨٣	٢٧٤,٢٩٧	(٣)
٣٩٧,٠٤٢	٣,٤١٦,٥٨٦	
(٤١١,٦٠٩)	(٥٠٥,٧٥٦)	
٨٩,٩٦٣,١١٠	١١٩,٤٤١,٧٦٢	
٢,٣٠٦,٠٩٩	(١,٦٩٦,٠٨١)	
(١٧,٩٢٤,٦٥٢)	(١٦,٢٥٧,٦٧٧)	
٩,٢٨٤,٤٠٠	٢٤,٦٨٥,٨٣٩	
—	٦,٠٩٢,٣٣٠	
٩٨٤,٦٢٥	(١٨٩,٩٤٨)	
٩٠,٣٨٥,٩٤٣	٨٢,٣٠٦,٠٢٨	
٢٩,٤٢٩,٣٧٣	٨,٦١٣,٤٠٠	
٣٧,٢١٠	٧٢,٢٥٩	
(٢,٩٠٢,٣٧٧)	٢,٨٨٣,٠٣٩	
٥٧٨,٤٠٠	(٢,٧٩٩,٢٩٥)	
(٢,٣٣٧,٤٠٩)	(٢,٥٤٢,٢٦٧)	
(٢,٥١٦,٥٧٢)	(٤١١,٦٩٦)	
(٤٨,١٣٦,٩٣٤)	(٦٥,٣٠٩,٢٢٢)	
(٤١,٧٣٠,١٣٠)	(٤٠,٨٢٤,٨٨١)	
٣٣,٠٠٠,٠٠٠	٧٩,٢٠٠,٠٠٠	
١٤٠,٤٢١,٠٨٦٣	١٩٣,٢٦٣,٥٩٠	
(٥١,٩٩٧,٨٣٥)	(٦١,٧١٣,٩٠٧)	
٨٨,٤٢٣,٢٥١	١٣١,٥٤٩,٦٨٣	
(١٠,٥٠٠)	(٨١,٧٩٦)	(٣)
٤١١,٦٠٩	٥٠٥,٧٥٦	
(١٢,٠٠٠,٠٠٠)	—	
(١١,٥٩٨,٨٩١)	٤٢٣,٩٦٠	
٥٠,٠٤٤,٠٤٢	٣٨,٣٦٦,٤٥٤	
(٣٩٧,٠٤٢)	(٣,٤١٦,٥٨٦)	
(١٢٩,٤٣٨,٨٦٧)	(١٥٤,٣٨٣,٣٦٤)	
(٧٩,٧٩١,٨٦٧)	(١١٩,٤٣٣,٤٩٦)	
(٢,٩٦٧,٥٠٧)	١٢,٥٤٠,١٤٧	
٨,٦٩٠,٦١٢	٢١,٨٤٥,٧٢٨	(١٢)
٥,٧٢٣,١٠٥	٣٤,٣٨٥,٨٧٥	(١٢)

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٥) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الدورية.

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 وان الإدارة بصدد تعديل النظام الأساسي للشركة لهذه المواد

تبدأ السنة المالية للشركة في أول يناير وتنتهي في ٣١ ديسمبر من كل سنة، وقد تم اعتماد القوائم المالية للشركة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ خلال اجتماع مجلس إدارة الشركة المنعقد بتاريخ ٨ أغسطس ٢٠٢١.

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 ولم تقم الشركة بتطبيق معايير المحاسبة المصرية رقم "٤٨" وان الإدارة بصدد تقييم الأثر المحاسبي من تطبيق المعايير على الشركة حتى يتثنى لها تطبيقه في القوائم المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر 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)

طبقا لمتطلبات المعيار الجديد يتم تبويب الأصول المالية على أساس قياسها اللاحق اما بالتكلفة المستهلكة او بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر او بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر، وذلك طبقا لنموذج اعمال المنشأة لإدارة الأصول المالية وخصائص التدفق النقدي التعاقدى 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 الاخر منذ لحظه الاعتراف الاولي بغض النظر عن وجود مؤشر لحدوث الخسارة.

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

- معيار المحاسبة المصري رقم (١) "عرض القوائم المالية" المعدل ٢٠١٩ (ساري من تاريخ تطبيق معيار (٤٧)).
- معيار المحاسبة المصري رقم (٤) "قائمة التدفقات النقدية" المعدل ٢٠١٩، ساري من ١ يناير ٢٠١٩، باستثناء الفقرات "٤٠" و "٤٢أ" 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)).

ان الشركة بصدد اعداد دراسة لتطبيق معيار (٤٧) " وسيتم دراسة مدى تأثير المعيار على القوائم المالية للشركة واطهار الاثر ان وجد في ٢٠٢١/١٢/٣١.

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.

٢ - أهم السياسات المحاسبية (تابع)

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية (تابع)

معيار 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 الايراد من العقود مع العملاء.

تاريخ السريان

يسري المعيار رقم (٤٨) ٢٠١٩ ويجب تطبيقه على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢١، لم تقم الشركة باعداد دراسة لتطبيق معيار (٤٨) "الإيراد من العقود مع العملاء" جاري دراسة مدي تأثير المعيار علي القوائم المالية للشركة واطهار الاثر ان وجد في ٢٠٢١/١٢/٣١.

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

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

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

تاريخ السريان

يسري المعيار رقم (٢٢) "نصيب السهم في الأرباح" المعدل ٢٠١٩، على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد اول يناير ٢٠١٩ والشركة بصدد اعداد دراسة لتطبيق معيار (٢٢) " نصيب السهم في الأرباح". وسيتم دراسة مدي

تأثير المعيار علي القوائم المالية للشركة واطهار الاثر ان وجد في ٢٠٢١/١٢/٣١

معيار المحاسبة المصري المعدل رقم (٤) "قائمة التدفقات النقدية"

يتطلب من المنشأة تقديم الإفصاحات التي تمكن مستخدمي القوائم المالية من تقييم التغييرات في الالتزامات التي تنشأ من الأنشطة التمويلية، بما في ذلك كلا من التغييرات الناشئة من تدفقات نقدية أو 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، ويسمح بالتطبيق المبكر لهذه الفقرات إذا تم تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٢) المعدل ٢٠١٩ في نفس التاريخ. ويجب تطبيق هذا المعيار بأثر رجعي والشركة بصدد اعداد دراسة لتطبيق

معيار (٤) " قائمة التدفقات النقدية".

وسيتم دراسة مدي تأثير المعيار علي القوائم المالية للشركة واطهار الاثر ان وجد في ٢٠٢١/١٢/٣١.

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية (تابع)

معيار المحاسبة المصري المعدل رقم (٣٤) "الاستثمار العقاري" تم الغاء استخدام خيار نموذج القيمة العادلة لجميع المنشآت عند القياس اللاحق لاستثماراتها العقارية والالتزام فقط بنموذج التكلفة، مع إلزام صناديق الاستثمار العقاري فقط باستخدام نموذج القيمة العادلة عند القياس اللاحق لجميع أصولها العقارية. بناءً على تعديل معيار رقم (٣٤)، وإلزام صناديق الاستثمار العقاري باستخدام نموذج القيمة العادلة عند القياس اللاحق لجميع أصولها العقارية، تم تعديل المعايير التالية لتتوافق مع متطلبات المعيار الجديد:

- معيار المحاسبة المصري رقم (٣١) "اضمحلال قيمة الأصول" المعدل ٢٠١٩
- معيار المحاسبة المصري رقم (٣٢) "الأصول غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع والعمليات غير المستمرة" المعدل ٢٠١٩
- يحل معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) "الاستثمار العقاري" المعدل ٢٠١٩ محل المعيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) المعدل ٢٠١٥.

تاريخ السريان

يسري المعيار رقم (٣٤) "الاستثمار العقاري" المعدل ٢٠١٩، على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد أول يناير ٢٠١٩. معيار المحاسبة المصري المعدل رقم (٣٨) "مزاي العاملين" وسيتم دراسة مدي تأثير المعيار علي القوائم المالية للشركة واطهار الاثر ان وجد في ٢٠٢١/١٢/٣١

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

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

تاريخ السريان

يسري المعيار رقم (٣٨) "مزاي العاملين" المعدل ٢٠١٩، على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد أول يناير ٢٠٢١، ويسمح بالتطبيق المبكر والشركة بصدد اعداد دراسة لتطبيق معيار (٣٤) "الاستثمار العقاري". وسيتم دراسة مدي تأثير المعيار علي القوائم المالية للشركة واطهار الاثر ان وجد في ٢٠٢١/١٢/٣١

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

تم إضافة الفقرات الخاصة باستثناء المنشآت الاستثمارية من التجميع في الفقرات من "٢٧" إلى "٣٣" من هذا المعيار، وتعديل الفقرة رقم "٤" لتأكيد ذلك. بناءً على تعديل معيار رقم (٤٢)، تم تعديل المعايير التالية لتتوافق مع متطلبات المعيار الجديد:

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

تاريخ السريان

يسري المعيار رقم (٤٢) "القوائم المالية المجمعة" المعدل ٢٠١٩، على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد أول يناير ٢٠٢١، ويسمح بالتطبيق المبكر. كما يتم تطبيق الفقرات الجديدة أو المعدلة بالنسبة للمعايير التي تم تعديلها في تاريخ سريان معيار المحاسبة المصري رقم (٤٢) القوائم المالية المجمعة" المعدل ٢٠١٩. والشركة بصدد إعداد دراسة لتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٢) " القوائم المالية المجمعة" وسيتم دراسة مدى تأثير المعيار علي القوائم المالية للشركة واظهار الاثر ان وجد في ٢٠٢١/١٢/٣١

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 أو 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

مباني(مقر الشركة ومبنى الشرطة والمطافئ والمسجد)

٥

وسائل نقل وانتقال

٨ - ١٦

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 أضمحل . عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل عن قيمته الإستردادية ، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية . وتثبت خسارة اضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر.

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 او 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 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 مركز مالي وتحديدها 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 او الخسائر ضمن التكاليف التمويلية .

اضمحلال قيمة الأصول المالية

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

اضمحلال قيمة الأصول غير المالية

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

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

١٢-٢ المصروفات

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

١٣-٢ تحقق الإيراد

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

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

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

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

إيرادات الفوائد

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

١٤-٢ التقديرات المحاسبية

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

١٥-٢ الضرائب المؤجلة

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري .

ويتم الاعتراف 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 الدورية
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

٣ - أصول ثابتة - بالصادفي

التكلفة	أرض (مقر الشركة ومبنى الشرطة والمطافئ والمسجد) جنيه مصري	مباني (مقر الشركة ومبنى الشرطة والمطافئ والمسجد) جنيه مصري	وسائل نقل وانتقال جنيه مصري	أثاث ومعدات مكاتب جنيه مصري	الإجمالي جنيه مصري
١ يناير ٢٠٢١	٢٧٤,٧٤٨	١,٧٢٧,٠٣٤	٤,٤٨٣,٥٢٢	١,٩٣٣,٠٥٥	٨,٤١٨,٣٥٩
٣٠ يونيو ٢٠٢١	-	-	-	٨١,٧٩٦	٨١,٧٩٦
مجموع الإهلاك	٢٧٤,٧٤٨	١,٧٢٧,٠٣٤	٤,٤٨٣,٥٢٢	٢,٠١٤,٨٥١	٨,٥٠٠,١٥٥
١ يناير ٢٠٢١	-	(١,٠١٩,٤١٠)	(٣,٣٩٥,٤٠٨)	(١,٣٦١,٩٠٤)	(٥,٧٧٦,٧٢٢)
إهلاك الفترة	-	(١٦,٢٤٨)	(٢١١,٥٠٠)	(٤٦,٥٤٩)	(٢٧٤,٢٩٧)
٣٠ يونيو ٢٠٢١	-	(١,٠٣٥,٦٥٨)	(٣,٦٠٦,٩٠٨)	(١,٤٠٨,٤٥٣)	(٦,٠٥١,٠١٩)
صافي القيمة الدفترية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١	٢٧٤,٧٤٨	٦٩١,٣٧٦	٨٧٦,٦١٤	٦٠٦,٣٩٨	٢,٤٤٩,١٣٦
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٢٧٤,٧٤٨	٧٠٧,٦٢٤	١,٠٨٨,١١٤	٥٧١,١٥١	٢,٦٤١,٦٣٧

تتضمن الأصول الثابتة في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ أصول مهلكة دفترياً بالكامل ومازالت صالحة للاستخدام وكانت تكلفة اقتناء هذه الأصول كما يلي :

الأصل	التكلفة
مباني	١٠٢,٢٤٠
وسائل نقل وانتقال	١,٢٥٣,٥٢٢
أثاث ومعدات مكاتب	٨٣٧,٥٤٢
	<u>٢,١٩٣,٣٠٤</u>

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

٤ - أعمال تحت التنفيذ

٣٠ يونيو ٢٠٢١ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ جنيه مصري	
٨٩,٠٨٣,٣٢٨	٨٣,٥٨٩,١٤٢	أعمال مرافق
٢٣,١٤٣,١٠١	٢٣,١٤٣,١٠١	أرض مشروعات الشركة
١٤,٥٩٠,٩٩٨	١٤,٠٠٦,٦١٤	الأشطر من الأول حتى الرابع عشر
٧٢,٥٥٠	٧٢,٥٥٠	السوق التجاري بالشطر الأول
-	١,٤٩٦,٩٦١	مشروع الشيخ زايد
١٣٦,٥١٩,٦٨٢	١٢٤,٠٩٦,٠٩٣	إسكان الشطر السابع
-	٧٤٧,٥٢١	إسكان الشطر العاشر
<u>٢٦٣,٤٠٩,٦٥٩</u>	<u>٢٤٧,١٥١,٩٨٢</u>	

٥ - استثمارات مالية متاحة للبيع

يتمثل رصيد الاستثمارات المالية المتاحة للبيع البالغ ٢٤,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري كما في ٣٠ يونيو 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

٣٠ يونيو ٢٠٢١ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ جنيه مصري	
١٣٨,٤٤٢,٨١٣	١٣٧,٠٥٦,٤٥٣	المرافق العامة (إيضاح ١٥)
٢,١٥٠,٨٦٣	١,٨٤١,١٤٢	إسكان الشطر العاشر
١,٩٩٢,٤١٥	١,٩٩٢,٤١٥	سور القوات المسلحة
<u>١٤٢,٥٨٦,٠٩١</u>	<u>١٤٠,٨٩٠,٠١٠</u>	

٧-أ مخزون أراضي

٣٠ يونيو ٢٠٢١ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ جنيه مصري	
٤١,٩٦٥,٤٦٣	٤١,٩٦٥,٤٦٣	مخزون أرض مدينة زهراء المعادي
٥٨٠,٢٥٥,٠١٩	٥٨٦,٣٤٧,٣٤٩	مخزون أرض هليوبوليس الجديدة
<u>٦٢٢,٢٢٠,٤٨٢</u>	<u>٦٢٨,٣١٢,٨١٢</u>	

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

٧- ب مخزون - مهمات مياه وكهرباء

٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٠١,٨٠٣	١٠١,٨٠٣	مهمات مياه
١١,٣٢١,٤٤٦	١١,١٣١,٤٩٨	مهمات كهرباء
<u>١١,٤٢٣,٢٤٩</u>	<u>١١,٢٣٣,٣٠١</u>	

٨ - عمليات مشتركة

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 جنية علي ان توزع الايرادات بواقع ٦٠٪ لشركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير ٤٠٪ لشركة بريميرا للاستثمار العقاري.

٩ - مدينو أقساط أراضي ووحدات سكنية

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

٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	التغير	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
١٣٧,٩٥٢,٤٢٦	١٦٨,٠٩٩,٧٠١	(٣٠,١٤٧,٢٧٥)	أراضي
٦٣٠,٢١٣,٥١٥	٦٥٦,٠٦٦,٧٢٥	(٢٥,٨٥٣,٢١٠)	وحدات سكنية
٩٤١,٤٢٣	١,٣٧٨,٦٨٤	(٤٣٧,٢٦١)	السوق التجاري ومجمع الحرفيين
<u>٧٦٩,١٠٧,٣٦٤</u>	<u>٨٢٥,٥٤٥,١١٠</u>	<u>(٥٦,٤٣٧,٧٤٦)</u>	

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

٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	التغير	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
١٠٤,١١٢,٣٥٦	١٠٣,٣٢٧,٤٣٦	٧٨٤,٩٢٠	أراضي
٢٨٨,٩١٩,٠٢٢	٣١٥,٧٣٨,٠٨٤	(٢٦,٨١٩,٠٦٢)	وحدات
١,١٢٤,٥٨٤	٩٥٨,٧٢٤	١٦٥,٨٦٠	السوق التجاري ومجمع الحرفيين
<u>٣٩٤,١٥٥,٩٦٢</u>	<u>٤٢٠,٠٢٤,٢٤٤</u>	<u>(٢٥,٨٦٨,٢٨٢)</u>	
			إجمالي التغير
			يخصم الانخفاض في قيمة مدينو
			أقساط أراضي ووحدات سكنية
<u>٣٧٤,١٥٥,٩٦٢</u>	<u>(٢٠,٠٠٠,٠٠٠)</u>	<u>-</u>	
	<u>٤٠٠,٠٢٤,٢٤٤</u>	<u>(٢٥,٨٦٨,٢٨٢)</u>	
		<u>(٨٢,٣٠٦,٠٢٨)</u>	

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

١٠ - إيرادات مستحقة

٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦,٩٦٦,٩٦٧	٦,٩٦٦,٩٦٧	فوائد تأخير مستحقة
-	٧٢,٢٥٩	فوائد ودائع مستحقة
<u>٦,٩٦٦,٩٦٧</u>	<u>٧,٠٣٩,٢٢٦</u>	

١١ - مصروفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى

٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٦٤٢,٤٣٣	٤,٤٤٨,٥٨٤	مدينون متنوعون
٦١٦,٠٠٨	٦١٦,٠٠٨	تأمينات خطابات ضمان
٢٣٢,١٢٢	٢٣٢,١٢٢	تأمينات لدى الغير
١٥,٦٩٩	٩٢,٥٨٧	مصروفات مدفوعة مقدما
<u>٢,٥٠٦,٢٦٢</u>	<u>٥,٣٨٩,٣٠١</u>	

١٢ - نقدية بالبنوك

٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٤,٩٣٨,٧٢٣	٥,٥٣٠,١٣٢	حسابات جارية
٢٢٥,٧٥٠	-	نقدية بالصندوق
١٩,٢٢١,٤٠٢	١٦,٣١٥,٥٩٦	ودائع لأجل
<u>٣٤,٣٨٥,٨٧٥</u>	<u>٢١,٨٤٥,٧٢٨</u>	

١٣ - رأس المال

حدد رأس مال الشركة المرخص به بمبلغ ٣٠٠ مليون جنيه مصري وبلغ رأس المال المصدر والمدفوع ٢٦٤ مليون جنيه مصري موزعاً على ٢٦٤ مليون سهم قيمة كل سهم ١ جنيه مصري ليصبح هيكل رأس المال كالتالي:

نسبة المساهمة	عدد الأسهم	القيمة	
	جنيه مصري	جنيه مصري	
٥٤,٠٢٩%	١٤٢,٦٣٧,٨١٠	١٤٢,٦٣٧,٨١٠	شركة المعادي للتنمية والتعمير
٢٠,٣٣٤%	٥٣,٦٨١,٧٥٨	٥٣,٦٨١,٧٥٨	بنك الاستثمار العربي
٦,٣٤٦%	١٦,٧٥٣,٤٣٨	١٦,٧٥٣,٤٣٨	شركة النصر للإسكان والتعمير
٦,٣١٦%	١٦,٦٧٤,٢٣٨	١٦,٦٧٤,٢٣٨	شركة المعمورة للتعمير والتنمية السياحية
١٢,٩٧٥%	٣٤,٢٥٢,٧٥٦	٣٤,٢٥٢,٧٥٦	مساهمون آخرون
١٠٠%	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠	

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

١٤ - احتياطات أخرى

٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
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 ٣٠ يونيو ٢٠٢١ مبلغ ٨٦,٦٠٠,١٤٩ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ٨٦,٦٠٠,١٤٩ جنيه مصري) يقابلها تكاليف منصرفة فعلياً على المرافق بمبلغ ١٣٨,٤٤٢,٨١٣ 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 في ٢٠٢١.

١٦ - ضريبة الدخل المؤجلة

٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
(٢٩٧,٥٧٣)	(٢٨٣,٤٠٣)	الضريبة التي ينشأ عنه التزام
<u>(٢٩٧,٥٧٣)</u>	<u>(٢٨٣,٤٠٣)</u>	

١٧ - مخصصات

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

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

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

١٨ - مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٧,٢٤٦,٦٠٩	٨,٤٦٧,٥٥٢	دائنون متنوعون
١٤٠,١٣١	٩٢,٣٣٩	تأمينات الأعمال
١,٤٣٨,٨٨٠	١,٤٣٨,٨٨٠	التأمينات النهائية
٤٠,٠٠٠	١٧٠,٠٠٠	تأمينات أخرى
٨,٨٦٥,٦٢٠	١٠,١٦٨,٧٧١	دائنون متنوعون
٩٠٠,٦١٦	٢١٦,٧٢٣	أرصدة دائنة أخرى
٩,٠٦٧,٨٠٩	٨,٨٦٠,٢٤٧	مستحقات العاملين
٩,٩٦٨,٤٢٥	٩,٠٧٦,٩٧٠	أرصدة دائنة متنوعة
١٨,٨٣٤,٠٤٥	١٩,٢٤٥,٧٤١	

١٩ - عوائد التقسيط المؤجلة

أ - عوائد مستحقة خلال عام

٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	التغير	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٨٤,٠٦٩,٦٧٨	٨٦,٢١٩,٦١٩	(٢,١٤٩,٩٤١)	الأراضي
١٥١,٥١٤,٨٠٦	١٥٠,٨٣٤,١٠٤	٦٨٠,٧٠٢	الوحدات
٣٤٣,٦٠٤	٣٨٨,٨٨٥	(٤٥,٢٨١)	السوق التجاري ومجمع الحرفيين
٢٣٥,٩٢٨,٠٨٨	٢٣٧,٤٤٢,٦٠٨	(١,٥١٤,٥٢٠)	

ب - عوائد التقسيط المؤجلة - مستحق بعد أكثر من عام

٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	التغير	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
١٣٠,٧٨٩,٧٥٧	١٥٨,٩٣١,٠٠٢	(٢٨,١٤١,٢٤٥)	الأراضي
٥١٦,٠٤٣,٨٣٥	٥٢٦,٩٦٧,١٣٣	(١٠,٩٢٣,٢٩٨)	الوحدات
٨٦٢,١٩٤	١,١٠٨,٠١٣	(٢٤٥,٨١٩)	السوق التجاري ومجمع الحرفيين
٦٤٧,٦٩٥,٧٨٦	٦٨٧,٠٠٦,١٤٨	(٣٩,٣١٠,٣٦٢)	
		(٤٠,٨٢٤,٨٨٢)	إجمالي التغير

لم يتم تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم ٤٨ (الإيراد من العقود مع العملاء) وجارى دراسة الأثار المالية المترتبة على تطبيق هذا المعيار ومدى تأثيره على القوائم المالية للشركة واجراء التعديلات اللازمة، ان وجدت.

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

٢٠ - مصروفات عمومية وإدارية

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٥٩,٠٨٦	١٦٣,٣٦٨	تأمين وتراخيص
٥٤١,٠٥٤	٥٤٤,١٠١	رسوم واشترابات
٤٥٧,٠٠٠	٣٣٥,٠٠٠	أتعاب مهنية واستشارية
٣٦,٩٥٤	٥١,٧٩٩	أدوات كتابية ومطبوعات
٢٧,٧٩٠	٩٠,١٢١	ضيافة واستقبال
١٨١,٩٤٠	٢٠٦,٥٢٧	تشغيل وسائل نقل
١٣٣,٢٦٥	٢٩١,٢٢٩	صيانة وإصلاحات
٧٣,٤٥٠	٨٣,١٥٠	مياه وكهرباء وهاتف
٨١,٣٩٩	٣٠,٠٠٠	تبرعات
٨٧,٩٨١	١١٨,٦٨٠	رسوم قضائية
١٥٢,٦٩٦	٢٠٣,٧٧١	مصروفات بنكية
٩٧,٩٤٦	٢٥٧,٤٨١	خصم مسموح به
١٣٠,٣٤٣	٣٥,٩١٠	حراسة
١٧٠,٤٥٦	١,٨٤٦,٨٣٧	أخرى
٢,٣٣١,٣٦٠	٤,٢٥٧,٩٧٤	

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 وتبني 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.

ارصدة العملاء واوراق القبض

ينشأ خطر الائتمان بناء على سياسة واجراءات وانظمة رقابة الشركة المتعلقة بإدارة المخاطر. القوة الائتمانية للعميل يتم قياسها بناء على بطاقة أداء ائتماني 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 يتعثروا 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 والفعالية بشكل مستمر والمطابقة بين استحقاق الأصول والالتزامات المالية.

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

٢٢ - الموقف الضريبي

تم حساب ضريبة الدخل في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ بمبلغ ٢٦,١٥٧,٧٤٣ جنية مصري.

الضريبة علي أرباح الأشخاص الاعتبارية

- السنوات حتى ٢٠١٦ تم الانتهاء منها وسداد الضريبة المستحقة عنها.
- لم يتم فحص دفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠١٧ حتى ٢٠٢٠
- بلغ رصيد مخصص الضرائب في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ مبلغ ٤٦,٢٣١ جنية مصري

ضريبة المرتبات وما في حكمها

- تم فحص سجلات الشركة عن الأعوام من ١٩٩٠ حتى عام ٢٠٠٤ وتم سداد كافة الضرائب المستحقة.
- تم فحص السنوات ٢٠٠٥ حتى ٢٠٠٧ وتم الطعن على نتيجة الفحص في الميعاد القانوني وتم إحالة الخلاف للمحكمة لعدم التوصل إلى اتفاق بلجنة الطعن.
- لم يتم فحص دفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠٠٨ حتى عام ٢٠٢٠.

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 ٢٠٢٠.

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية

كما في ٣٠ يونيو 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 .

٣٠ يونيو ٢٠٢٠	٣٠ يونيو ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦٩,٤٥٢,٦٤٤	٩٠,٠٨٤,٧٢٢	صافي ربح الفترة
(٤,٤٥٦,٩٥٤)	(٥,٣٨٦,٦٢١)	نصيب أعضاء مجلس الإدارة في توزيع الأرباح
(٦,٩٤٥,٢٦٤)	(٩,٠٠٨,٤٧٢)	نصيب العاملين في توزيع الأرباح المقدر
٥٨,٠٥٠,٤٢٦	٧٥,٦٨٩,٦٢٩	صافي الأرباح القابلة للتوزيع
٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح للأسهم العادية القائمة
٠,٢٢	٠,٢٩	نصيب السهم في الأرباح

٢٤ - أحداث جوهرية

- بتاريخ ١١ مارس ٢٠٢٠، أعلنت منظمة الصحة العالمية وصف تفشي فيروس كورونا بأنه جائحة، ومع 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 الفترة حيث حققت صافي ربح خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ بمبلغ ٩٠,٠٨٤,٧٢٢ جنيه مصري وهو ما يفوق صافي ربح الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ وهو ما يؤكد عدم تأثر الشركة بما يعرف بجائحة كورونا.

- بتاريخ ٤ يوليو ٢٠٢١ تم توقيع عقد مشاركة بين شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير - ش.م.م. وشركة برايت سيتي للاستثمار العقاري - شركة ذات مسؤولية محدودة علي مشروع تطوير وتنفيذ عدد (٥) عمارات سكنية علي قطع الأراضي (١٢,١٣,١٤,١٥,١٦) بلوك (س ٥٣) بالشطر التاسع مدينة زهراء المعادي .

٢٥ - الأرقام المقارنة

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