

السيدة الاستاذة / هبة الله الصيرفي

مساعد رئيس البورصة المصرية

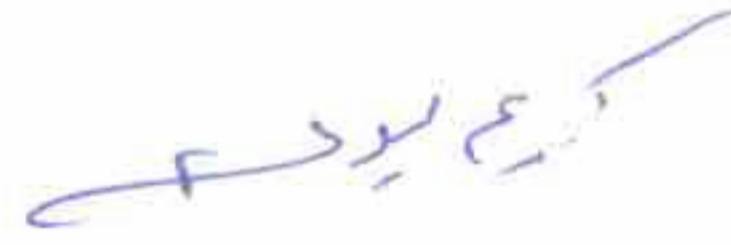
تحية طيبة ... وبعد

أتشرف بأن ارفق مع هذا تقرير الفحص المعتمد من السيد مراقب حسابات الشركة عن القوائم المالية للشركة في ٣١ / ٣ / ٢٠٢٢.

وإذ نشكر حسن تعاونكم .

نرجو ان تتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

مدير عام العلاقات العامة
مسئول علاقات المستثمرين



" دكتور / كريم ابو عيش "



تحرير في ٢٠٢٢/٧/١٧

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير

(شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية الدورية وتقرير الفحص المحدود

عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢

الصفحة	جدول المحتويات
٢	تقرير الفحص المحدود
٣	قائمة المركز المالي الدورية
٤	قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية
٥	قائمة الدخل الشامل الدورية
٦	قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية
٧	قائمة التدفقات النقدية الدورية
٢٩-٨	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية

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

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي الدورية المرفقة لشركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير - شركة مساهمة مصرية - ("الشركة") كما في ٣١ مارس ٢٠٢٢ وكذا القوائم الدورية للأرباح أو الخسائر، وللدخل الشامل لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢، وكذا القوائم الدورية للتغير في حقوق الملكية، وللتدفقات النقدية المتعلقة بها عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى. والإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الدورية هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وتتنصر مسؤوليتنا 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 مسؤولين 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 نبيدي رأي مراجعة على هذه القوائم المالية.

أساس إبداء استنتاج المتحفظ

- قامت الشركة بالتطبيق الاولي لمعيار المحاسبة المصري ٤٧ ("الأدوات المالية") خلال السنة السابقة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، ومع ذلك لم تتمكن من استنتاج مدى معقولية التقديرات والافتراضات المستخدمة من قبل الإدارة في قياس الخسائر الانتمائية المتوقعة للأدوات المالية وذلك تطبيقاً لمتطلبات معيار المحاسبة المصري ٤٧ ("الأدوات المالية")، ومن ثم لم تتمكن من القيام بإجراءات مراجعة بديلة من أجل الحصول على ادلة مراجعة كافية وملانمة عما إذا كان حساب مخصص الخسائر الانتمائية المتوقعة للأدوات المالية البالغ ٢٠ مليون جنيه مصري كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و الرصيد الافتتاحي في ١ يناير ٢٠٢١ البالغ ٢٠ مليون جنيه مصري الناتج عن التطبيق الاولي لمعيار المحاسبة المصري ٤٧ ("الأدوات المالية") ملائم ومعقول، مما تسبب في إصدارنا لتقرير متحفظ على القوائم المالية الخاصة بذلك العام. وعليه، فلم نستطيع تحديد ما إذا كانت هناك تسويات على الارباح المرحلة في اول المدة كما في ١ يناير ٢٠٢٢ قد تكون ضرورية في الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢. وبناء عليه، تم تعديل تقريرنا على القوائم المالية الدورية للفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢.
- طلبنا ولم نحصل من الإدارة على دراسة الخسائر الانتمائية المتوقعة للأدوات المالية عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢ والبالغ ٢٠ مليون جنيه مصري ومن ثم لم تتمكن من القيام بإجراءات بديلة من أجل الحصول على ادلة كافية وملانمة عما إذا كان حساب مخصص الخسائر الانتمائية المتوقعة للأدوات المالية البالغ ٢٠ مليون جنيه مصري ملائم ومعقول.
- لم تقم الشركة بالتطبيق الاولي لمعيار المحاسبة المصري ٤٨ ("الايراد من العقود مع العملاء") خلال الفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢١ والذي في رأينا مخالفاً لمعايير المحاسبة المصرية وتسبب في إصدارنا رأي متحفظ على القوائم المالية الدورية الخاصة بتلك الفترة. واستناداً عليه، فلم نستطيع تحديد ما إذا كانت هناك تسويات محتملة على الأرقام المقارنة كما في ٣١ مارس ٢٠٢١.

الاستنتاج المتحفظ

وفي ضوء فحصنا المحدود، وباستثناء ما جاء في الفقرات السابقة، لم ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية عن المركز المالي للشركة كما في ٣١ مارس ٢٠٢٢ وكذا أدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ المرفقة، ليست معده في جميع جوانبها الهامة طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

مراقب الحسابات

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

القاهرة في: ١٧ يوليو ٢٠٢٢

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي الدورية

كما في ٣١ مارس ٢٠٢٢

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	١١ مارس ٢٠٢٢	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
			الأصول
			الأصول غير المتداولة
٣,٩٥٨,٨٤٩	٣,٧٦٧,٣٦٣	(٣)	أصول ثابتة - بالصافي
٢٧٩,١٢٨,٠١٣	٢٨٧,١٠٣,٥٩٠	(٤)	أعمال تحت التنفيذ
٢٤,٠٠٠,٠٠٠	٢٤,٠٠٠,٠٠٠	(٥)	استثمارات بالقيمة العادلة خلال الدخل الشامل
٦٧٩,٦٨٩,٢١٩	٧١٣,٨٢٦,٠٤٣	(١٩)	مدينو أقساط أراضي ووحدات سكنية مستحقة بعد أكثر من عام
٩٨٦,٧٧٦,٠٨١	١,٠٢٨,٦٩٦,٩٩٦		إجمالي الأصول غير المتداولة
			الأصول المتداولة
١٤٩,٤٦٨,٢١١	١٥٢,٣٦٦,٣٣٠	(٦)	مشروعات ووحدات جاهزة
١٧٣,٤٩٢,٦٢٣	١٧٣,٢٣٧,١٥٧	(١٧)	مخزون أراضي
١٠,٤١٧,٣٥٦	١١,٤٩٨,٧٣٦	(٧ ب)	مخزون - مهمات مياه وكهرباء
٧٠٩,٨٨٦,٠٢٧	٧٠٧,٦٨٦,٠١٩	(٨)	عمليات مشتركة
٣٨٤,٦٦٩,٤٢٥	٣٨٨,٤٢٧,٧٥٣	(٩ ب)	مدينو أقساط أراضي ووحدات سكنية مستحقة خلال عام - بالصافي
٢٣,٧٤٥,٥٣٥	١٩,١٠٦,٧٢١		أوراق القبض
٦,٩٨٦,٩٤٥	٦,٩٦٦,٩٦٧	(١٠)	إيرادات مستحقة
٢,٥٤٩,٤٧٨	٥,١٨٧,٩٠٤	(١١)	مصروفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
١٧,٢١٢,٨٢٥	٥٧,٠٣٤,٨٢٨	(١٢)	نقدية وودائع بالبنوك
١,٤٧٨,٤٢٨,٤٢٥	١,٥٢١,٥١٢,٤١٥		إجمالي الأصول المتداولة
٢,٤٦٥,٢٠٤,٥٠٦	٢,٥٥٠,٢٠٩,٤١١		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠	(١٣)	رأس المال
٧٦,٦٥٤,٦٧٧	٧٦,٦٥٤,٦٧٧		احتياطي قانوني
٣٨,١٧٦,٦٨٦	٣٨,١٧٦,٦٨٦	(١٤)	احتياطيات أخرى
١,٠٥٥,٤٠٨,٢٣٢	١,١٣٠,٤٨٧,٩٩٦		أرباح مرحلة
١,٤٣٤,٢٣٩,٥٩٥	١,٥٠٩,٣١٩,٣٤٩		إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات غير المتداولة
١٠٦,٤٦٥,٣٧٦	١١٩,٠٢٥,٠٤٦	(١٥)	التزامات مرافق عامة
١٤١,٧١١,٩٠٢	١٤٩,٣٦٣,١٣٧	(١٦ ب)	عوائد التقسيط المؤجلة تستحق بعد أكثر من عام
٢٤٤,٣٥٩,٢٤٦	٢١٠,٦٣٥,٥٣٨	(١٦)	أقساط أرض هليوبوليس الجديدة تستحق بعد أكثر من عام
٢٩٦,٥١٥	٣٠٣,٩٢٨		التزامات ضريبية دخل
٤٩٢,٨٣٣,٠٣٩	٤٧٩,٣٢٧,٦٥٩		إجمالي الالتزامات غير المتداولة
			الالتزامات المتداولة
٩,٠٩٣,٣٧٧	٩,٠٩٣,٣٧٧	(١٧)	مخصصات
١٤٦,٧٣٦,٠١٠	١٥٤,٣٧٧,٠٢١		مقدمات أراضي ووحدات سكنية
٣,٣٢٢,٦٧٤	٥٥٩,٥٩٠		أقساط محصلة مقدما - وحدات سكنية وأراضي
١٧٩,٥١٧,١٤٢	٢٠١,٣١٦,٦٤٧		ضرائب دخل مستحقة
١٤٣,٤٩٥,٩١٣	١٤٠,٠٥٥,٤٨١		أقساط أرض هليوبوليس الجديدة تستحق خلال عام
٢٢,١٨٧,٩١٠	١٩,٧٤٠,٨٤٤	(١٨)	مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٣٣,٧٧٨,٨٤٦	٣٦,٤١٩,٤٢٣	(١٩ أ)	عوائد التقسيط تستحق خلال عام
٥٣٨,١٣١,٨٧٢	٥٦١,٥٦٢,٣٢٣		إجمالي الالتزامات المتداولة
١,٠٣٠,٩٦٤,٩١١	١,٠٤٠,٨٩٠,٠٥٢		إجمالي الالتزامات
٢,٤٦٥,٢٠٤,٥٠٦	٢,٥٥٠,٢٠٩,٤١١		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

رئيس مجلس الإدارة
والقائم بأعمال العضو المنتدب التنفيذي
مهندسة/ مشيرة كمال مغربي

نائب الرئيس التنفيذي
للشؤون المالية والإدارية
دكتور/ أحمد حسين محمود

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٧) جزءاً 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 ٣١ مارس ٢٠٢٢

إيضاح	نفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢ جنية مصري	نفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢١ جنية مصري
صافي المبيعات	١٠٨,٩٥٢,٠٠٠	٢٦,٨٦٩,٨٦٥
تكلفة المبيعات	(١٢,٨١٥,١٤٦)	(١٦,٦٦٩,٥٠٠)
مجمل الربح	٩٦,١٣٦,٨٥٤	١٠,٢٠٠,٣٦٥
عوائد أقساط مبيعات مستحقة أراضي وحدات سكنية محلات تجارية ومجمع الحرفيين	١,٠٤٧,٢٤٢	١٢,٧٠٥,٤٨١
مجمل أرباح النشاط	١٠٣,١٩٩,١٩٣	٢٢,٧٣٣,٢٠٩
أجور ومرتببات مصروفات عمومية وإدارية دعاية ونشر إهلاك أصول ثابتة رواتب مقطوعة وبدلات حضور أعضاء مجلس الإدارة مصروفات تمويل	(٤,٨٧١,٦٨٩)	(٤,٧١٠,٧٩٠)
أجمالي المصروفات	(٢,٨٣١,٢١٨)	(٢,٦٧٤,٥٣٨)
أرباح النشاط	(١٣,٩٤٤)	(١٠٥,٦٠٠)
	(٢٣٣,٠٨٦)	(١٣٦,٦١٨)
	(٩٢٨,٥١٥)	(٤٠٤,٠٩١)
	-	(٩٨٧,٤١٧)
	(٨,٨٧٨,٤٥٢)	(٩,٠١٩,٠٥٤)
	٩٤,٣٢٠,٧٤١	٥٣,٧١٤,١٥٥
فوائد ودائع إيرادات أخرى	٣٨٢,٦٢١	٤٦٧,٢٧٣
صافي الربح قبل ضرائب الدخل	٢,١٨٣,٣٢٠	٤٠٢,٢٧٦
ضريبة الدخل	٩٦,٨٨٦,٦٨٢	٥٤,٥٨٣,٧٠٤
ضريبة الدخل المؤجلة	(٢١,٧٩٩,٥٠٥)	(١٢,٢٨١,٣٣٥)
صافي أرباح الفترة	(٧,٤١٣)	(٧,٠٨٥)
نصيب السهم الأساسي (المخفض) في الأرباح	٧٥,٠٧٩,٧٦٤	٤٢,٢٩٥,٢٨٤
	٠,٢٤	٠,١٤

رئيس مجلس الإدارة
والقائم بأعمال العضو المنتدب التنفيذي

مهندسة/ مشيرة كمال مغربي
٠.٤٤ / ٧ / ١٧

نائب الرئيس التنفيذي
للشئون المالية والإدارية

دكتور / أحمد حسين محمود
٠.٤٤ / ٧ / ١٧

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٧) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الدورية.

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل الدورية

عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢١ جنيه مصري	لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢ جنيه مصري	
٤٢,٢٩٥,٢٨٤	٧٥,٠٧٩,٧٦٤	أرباح الفترة الدخل الشامل الأخر
-	-	عناصر الدخل الشامل التي سوف يعاد ادرجها في قائمة الأرباح والخسائر في الفترة اللاحقة
-	-	عناصر الدخل الشامل التي لن يتم ادرجها في قائمة الأرباح والخسائر في الفترة اللاحقة
٤٢,٢٩٥,٢٨٤	٧٥,٠٧٩,٧٦٤	إجمالي الدخل الشامل عن الفترة

رئيس مجلس الإدارة
واقانم بأعمال العضو المنتدب التنفيذي
٣١ / ٧ / ٢٠٢٢
مهندسة / مشيرة كمال مغربي

نائب الرئيس التنفيذي
للشؤون المالية والادارية
دكتور / أحمد حسين محمود

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية
عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢

	الإجمالي	أرباح مرحله	احتياطيات أخرى	احتياطي قانوني	رأس المال	
	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
	١,٤٣٤,٢٣٩,٥٩٥	١,٠٥٥,٤٠٨,٢٣٢	٣٨,١٧٦,٦٨٦	٧٦,٦٥٤,٦٧٧	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢
	٧٥,٠٧٩,٧٦٤	٧٥,٠٧٩,٧٦٤	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للفترة
	١,٥٠٩,٣١٩,٣٥٩	١,١٣٠,٤٨٧,٩٩٦	٣٨,١٧٦,٦٨٦	٧٦,٦٥٤,٦٧٧	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٢
	٩٧٧,٨٨٠,٣٣٣	٦٠٩,٧٠٣,٦٤٧	٣٨,١٧٦,٦٨٦	٦٦,٠٠٠,٠٠٠	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١
	-	(١٠,٦٥٤,٦٧٧)	-	١٠,٦٥٤,٦٧٧	-	المحول إلى الاحتياطي القانوني
	(١٥٤,٣٨٣,٣٦٤)	(١٥٤,٣٨٣,٣٦٤)	-	-	-	توزيعات عن سنة ٢٠٢٠
	٤٢,٢٩٥,٢٨٤	٤٢,٢٩٥,٢٨٤	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للفترة
	٨٦٥,٧٩٢,٢٥٣	٤٨٦,٩٦٠,٨٩٠	٣٨,١٧٦,٦٨٦	٧٦,٦٥٤,٦٧٧	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢١

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٧) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الدورية.

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية الدورية

عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢١ جنيه مصري	لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢ جنيه مصري	
٥٤,٥٨٣,٧٠٤	٩٦,٨٨٦,٦٨٢	أنشطة التشغيلية
١٣٦,٦١٨	٢٣٣,٠٨٦	صافي أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل
٩٨٧,٤١٧	٩٢٨,٥١٥	تسويات لتسوية الأرباح قبل الضرائب مع صافي التدفقات النقدية:
(٤٦٧,٢٧٣)	(٣٨٢,٦٢١)	إهلاك الأصول الثابتة
٥٥,٢٤٠,٤٦٦	٩٧,٦٦٥,٦٦٢	مصروفات تمويل
		فوائد ودائع
(١,٦٠٢,٧٤٠)	(٢,٨٩٨,١١٩)	التغير في مشروعات وحدات جاهزة
(٣,٨٦٦,٣١٩)	(٧,٩٧٥,٥٧٧)	التغير في أعمال تحت التنفيذ
١١,٧٥٦,٢٤٥	(٨٢٥,٩١٤)	التغير في مخزون
-	٢,٢٠٠,٠٠٨	التغير في عمليات مشتركة
٤٨,١٠٢,٢٧٦	(٣٧,٨٩٥,١٥٢)	التغير في مدينو أقساط أراضي ووحدات سكنية
١٥,٥١٢,٢٨٦	٤,٦٣٨,٨١٤	التغير في أوراق القبض
٧٢,٢٥٩	١٩,٩٧٨	التغير في الإيرادات المستحقة
٤٠٦,٤٨٣	(٢,٦٣٨,٤٢٦)	التغير في مصروفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
(٧٢,٢٥٩,٣٩٩)	(٢,٤٤٧,٠٦٦)	التغير في مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
(١٥,٠٣٢,٧٤٥)	١٠,٢٩١,٨١٢	التغير في أرباح وفوائد التقسيط
-	١٢,٥٥٩,٦٨٠	التغير في التزامات المرافق العامة
-	٧,٦٤١,٠٢١	التغير في مقدمات أراضي ووحدات سكنية
-	(٢,٧٦٣,٠٨٤)	التغير في أقساط محصلة مقدما - وحدات سكنية وأراضي
-	(٣٧,١٦٤,١٤٠)	التغير في أقساط أرض هليوبوليس
٣٨,٣٢٨,٨١٢	٤٠,٤٠٩,٤٩٧	التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
(٩٨٧,٤١٧)	(٩٢٨,٥١٥)	مصروفات تمويلية مدفوعة
-	-	المسدد من ضرائب الدخل
٣٧,٣٤١,٣٩٥	٣٩,٤٨٠,٩٨٢	صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
(٤٠,١٥١)	(٤١,٦٠٠)	أنشطة استثمارية
(٤٠,١٥١)	(٤١,٦٠٠)	مدفوعات لشراء أصول ثابتة
		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
(١٦,٩٥٣,٥٣٣)	-	أنشطة التمويل
٤٦٧,٢٧٣	٣٨٢,٦٢١	التغير في السحب على المكشوف
(٣٥,٥٨٣,٣٦٤)	-	فوائد ودائع محصلة
(٥٢,٠٦٩,٦٢٤)	٣٨٢,٦٢١	توزيعات الأرباح المدفوعة
(١٤,٧٦٨,٣٨٠)	٣٩,٨٢٢,٠٠٣	صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية
٢١,٨٤٥,٧٢٨	١٧,٢١٢,٨٢٥	صافي التغير في النقدية وودائع بالبنوك خلال الفترة
٧,٠٧٧,٣٤٨	٥٧,٠٣٤,٨٢٨	نقدية وودائع بنوك أول السنة
		نقدية وودائع بالبنوك آخر الفترة

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٧) جزء لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الدورية.

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية

كما في ٣١ مارس ٢٠٢٢

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 أرقام ٢٠، ٢٩، ٣٠ من النظام الأساسي للشركة.

تبدأ السنة المالية للشركة في أول يناير وتنتهي في ٣١ ديسمبر من كل سنة، وقد تم اعتماد القوائم المالية للشركة عن السنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢ خلال اجتماع مجلس إدارة الشركة المنعقد بتاريخ ١٩ مايو ٢٠٢٢.

٢- أهم السياسات المحاسبية

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية

- يتم إعداد القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية فيما عدا استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر والتي تقاس بالقيمة العادلة.
- يتم إعداد القوائم المالية بالجنيه المصري وهي عملة التعامل للشركة وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية والقوانين واللوائح السارية.

٢-٢ التغييرات في السياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية المطبقة هذا العام هي تلك المطبقة في العام السابق.

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

١-٣-٢ الأدوات المالية

الأداة المالية هي أي عقد يؤدي إلى نشأة أصل مالي لمنشأة والتزام مالي أو أداة حقوق ملكية لمنشأة أخرى.

الاصول المالية

الاعتراف الأولي والقياس

عند الاعتراف الأولي، يتم تبويب الأصول المالية اعتماداً على كلاً من نموذج أعمال الشركة لإدارة الأصول المالية؛ وخصائص التدفق النقدي التعاقدية للأصل المالي. تقوم الشركة بقياس الأصول المالية أولاً بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملة إذا كانت أصول مالية لا يتم تبويبها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر مع استثناء أرصدة العملاء والتي لا تتضمن مكون تمويل هام.

القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق، يتم تصنيف الأصول المالية في أربع فئات:

- ١- الأصول المالية بالتكلفة المستهلكة (أدوات الدين)
- ٢- الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر مع إعادة تدوير الأرباح والخسائر المترجمة (أدوات الدين)
- ٣- الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر مع عدم إعادة تدوير الأرباح والخسائر المترجمة عند الاستبعاد (أدوات حقوق الملكية)
- ٤- الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

٢- أهم السياسات المحاسبية

٢-٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢-٣-١ الأدوات المالية (تابع)

تقييم نموذج الاعمال

- تقوم ادارة الشركة بعمل تقييم للأهداف من الاحتفاظ بالأصول المالية والذي يعكس طريقة تقييم الادارة لأداء الاستثمارات المالية وتشمل المعلومات الواجب الحصول عليها لتقييم نموذج الاعمال ما يلي:
- سياسة الشركة الاستثمارية والتي تركز على تحقيق عوائد على الاستثمار في صورة فوائد او ارباح بيع
 - مدة الاستثمار التي تتناسب مع احتياج الادارة للسيولة اللازمة
 - التقارير اللازمة لتقييم أداء الاستثمار
 - المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الاعمال وكيفية ادارته
 - الخبرة السابقة للشركة في التعامل مع تلك الاستثمارات ومدة الاحتفاظ بها والتدفقات النقدية لها.

الأدوات المالية

... كيفية مكافأة مديري الاستثمار وما ان كان يستند على القيمة العادلة للاستثمار ام التدفقات النقدية المحصلة.

الأصول المالية بالتكلفة المستهلكة (أدوات الدين)

- قيس الشركة الأصول المالية بالتكلفة المستهلكة إذا تم استيفاء كل من الشرطين التاليين:
- يكون الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج أعمال هدفه هو الاحتفاظ بالأصول المالية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية فقط.
 - ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصل المالي، في تواريخ محددة، تدفقات نقدية تُعد فقط دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.

يتم قياس الأصول المالية لاحقاً بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي وتخضع لانخفاض القيمة. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر في قائمة الأرباح أو الخسائر عندما يتم استبعاد الأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته.

أصول المالية للشركة التي يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة تتضمن أرصدة اوراق القبض والأرصدة المدينة الأخرى.

الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر (أدوات الدين)

بالنسبة لأدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد وإعادة تقييم العملات الأجنبية وخسائر اضمحلال القيمة أو رد الاضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر ويتم احتسابها بنفس الطريقة بالنسبة للأصول المالية المقاسة بالتكلفة المستهلكة. يتم الاعتراف بالتغيرات المتبقية في القيمة العادلة في الدخل الشامل الآخر. عند الاستبعاد، يتم إعادة تدوير التغير التراكمي في القيمة العادلة المعترف به في الدخل الشامل الآخر إلى الأرباح أو الخسائر.

الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر (أدوات حقوق الملكية)

عند الاعتراف الأولي، يمكن للشركة أن تختار تصنيف استثماراتها في أدوات حقوق الملكية بشكل غير قابل للرجوع فيه كأدوات حقوق ملكية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عندما تستوفي تعريف حقوق الملكية بموجب معيار المحاسبة المصري ٢٥ - الأدوات المالية: العرض، ولا يتم الاحتفاظ بها للمتاجرة. يتم تحديد التصنيف على أساس كل أداة على حدة. لا يتم إعادة تدوير الأرباح والخسائر من هذه الأصول المالية إلى الأرباح أو الخسائر. يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح كإيرادات في قائمة الأرباح أو الخسائر عند ثبوت الحق في السداد، إلا عندما تستفيد الشركة من هذه العائدات كاسترداد لجزء من تكلفة الأصل المالي. لا تخضع أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر لتقييم اضمحلال القيمة. اختارت الشركة تصنيف استثماراتها في الأسهم غير المدرجة بشكل كامل ضمن هذه الفئة.

الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

يتم إدراج الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في قائمة المركز المالي بالقيمة العادلة مع الاعتراف بصافي التغيرات في القيمة العادلة في الأرباح أو الخسائر.

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣١ مارس ٢٠٢٢

٢- أهم السياسات المحاسبية

٢-٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢-٣-١ الادوات المالية (تابع)

الخسائر الائتمانية المتوقعة

تعترف الشركة بالخسائر الائتمانية المتوقعة للأصول المالية الآتية:-

- الأصول المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة
 - الاستثمارات في أدوات الدين التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل.
- تقيس الشركة الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأصل المالي باستثناء الأصول المالية الآتية والتي يتم قياسها بالخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهر:
- أدوات الدين التي لها مخاطر ائتمانية منخفضة في تاريخ التقرير.
 - الارصدة البنكية وأدوات الدين التي لم يتغير مخاطرها الائتمانية منذ الاعتراف الأول.
- وتفترض الشركة ان حدوث زيادة في المخاطر الائتمانية المتوقعة مرتبط بتأخر تحصيل الدين أكثر من ٣٠ يوما من تاريخ الاستحقاق وان الأصل المالي أخفق عن السداد عندما يمضي على استحقاق الدين أكثر من ٩٠ يوما وانه من غير المحتمل سداد المستحقات المالية دون اللجوء الى تسهيل الضمان.

الادوات المالية

تستند الخسائر الائتمانية المتوقعة على الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع الشركة الحصول عليها، مخصومة تقريباً لمعدل الفائدة الفعلي الأصلي.

يتم عرض مخصص الخسائر الائتمانية للأصول المالية بالقوائم المالية بخصمه من رصيد الأصل المالي.

الاستبعاد

يتم استبعاد الأصل المالي (عند الاقتضاء، جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة أصول مالية متشابهة) عندما:

- تنقضي الحقوق التعاقدية في التدفقات النقدية من الأصل المالي؛ أو
- تقوم الشركة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل، أو تحملت التزاماً بدفع التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير جوهري إلى طرف ثالث من خلال عقد تمرير؛ وإما (أ) الشركة نقلت إلى حد كبير جميع مخاطر ومنافع الأصل، أو (ب) لم تقم الشركة بتحويل أو الاحتفاظ بشكل كبير بجميع مخاطر ومنافع الأصل، ولكنها نقلت السيطرة على الأصل.

عندما تحول الشركة حقوقها في تلقي التدفقات النقدية من أحد الأصول أو دخلت في عقد تمرير، فإنها تقوم بتقييم ما إذا كانت، وإلى أي مدى، قد احتفظت بمخاطر وفوائد الملكية. عندما لا تقوم بتحويل أو الاحتفاظ بشكل جوهري بجميع مخاطر ومنافع الأصل، أو نقل السيطرة على الأصل، تستمر الشركة في الاعتراف بالأصل المحول إلى حد مشاركتها المستمرة. في هذه الحالة، تعترف الشركة أيضاً بالتزام مقابل. يتم قياس الأصل المحول والالتزامات المقابلة على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي تحتفظ بها الشركة.

الالتزامات المالية

الاعتراف الأولي والقياس

يتم تصنيف الالتزامات المالية عند الاعتراف الأولي كالتزامات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو قروض وتسهيلات أو موردين وأوراق دفع أو التزامات أخرى.

يتم الاعتراف بجميع الالتزامات المالية أولاً بالقيمة العادلة، وفي حالة القروض والسلف والأرصدة الدائنة، يتم خصم التكاليف المباشرة المتعلقة بالمعاملة.

تتضمن الالتزامات المالية للشركة عوائد تقسيط مؤجلة وأقساط أرض وأرصدة دائنة أخرى وقروض وتسهيلات بما في ذلك السحب على المكشوف من البنوك والالتزامات المالية الأخرى.

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣١ مارس ٢٠٢٢

٢- أهم السياسات المحاسبية

٢-٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢-٣-١ الادوات المالية (تابع)

القياس اللاحق

يعتمد قياس الالتزامات المالية على تبويبها كما هو موضح أدناه:

الالتزامات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
الالتزامات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر تتضمن الالتزامات المالية المحتفظ بها بغرض المتاجرة أو التي تم تحديدها عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

الالتزامات المالية بالتكلفة المستهلكة (القروض)

بعد الاعتراف الأولي، يتم قياس القروض والسلف لاحقاً بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعال. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر في قائمة الأرباح أو الخسائر، عند إلغاء الاعتراف بالالتزامات ومن خلال عملية إستهلاك معدل الفائدة الفعلي.

يتم احتساب التكلفة المستهلكة من خلال الأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة عند الاقتناء والرسوم أو التكاليف التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. يتم إدراج استهلاك سعر الفائدة الفعلي كتكاليف تمويل في قائمة الأرباح أو الخسائر. تنطبق هذه الفئة بشكل عام على القروض والتسهيلات.

الإستبعاد

يتم إستبعاد الالتزام المالي عندما يتم الإعفاء من الالتزام بموجب الالتزام أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحيته. عندما يتم استبدال التزام مالي حالي بأخر من نفس المقرض بشروط مختلفة إلى حد كبير، أو يتم تعديل شروط التزم قائم بشكل جوهري، فإن مثل هذا التبادل أو التعديل يتم التعامل معه على أنه استبعاد للالتزام الأصلي والاعتراف بالتزام جديد. يتم الاعتراف بالفرق في القيم الدفترية ذات الصلة في قائمة الأرباح أو الخسائر.

٢-٣-٢ ترجمة العملات 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.
يتم ترجمة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملة الأجنبية باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ الميزانية، يتم إدراج جميع الفروق بقائمة الدخل.
يتم ترجمة الأصول والالتزامات غير النقدية والتي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ الاعتراف الأولي.
يتم ترجمة الأصول والالتزامات غير النقدية والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة باستخدام أسعار الصرف السائدة في التاريخ التي تحددت فيه القيمة العادلة.

٢-٣-٣ الأصول الثابتة وإهلاكها

تظهر الأصول الثابتة بالتكلفة التاريخية بعد خصم مجمع الإهلاك والخسائر 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 قادراً على التشغيل بالطريقة التي حددتها الإدارة، ويتم حساب الإهلاك باتباع طريقة القسط الثابت طبقاً للعمر الافتراضي للأصل على النحو التالي:

العمر الافتراضي المقدر

(سنة)

٥٠

٥

٨ - ١٦

مباني

وسائل نقل وانتقال

أثاث ومعدات مكاتب

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المنممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣١ مارس ٢٠٢٢

٢.. أهم السياسات المحاسبية

٢-٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢-٣-٣ الأصول الثابتة وإهلاكها (تابع)

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

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)، نقيمة 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.

٢-٣-٤ المخزون - مهمات مياه وكهرباء

على أساس التكلفة باستخدام طريقة الوارد أولاً يصرف أولاً.

٢-٣-٥ أعمال تحت التنفيذ

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

٢-٣-٦ مخزون أراضي

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

٢-٣-٧ 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.

٢-٣-٨ النقدية والودائع بالبنوك

بغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية، فإن النقدية والودائع بالبنوك تشمل الحسابات الجارية بالبنوك والودائع لأجل التي تسحق خلال ثلاثة أشهر وتخصم البنوك أرصدة دائنة.

٢-٣-٩ عمليات مشتركة

هي تلك العمليات، عندما تدخل المنشأة في عملية هي مشغل مشترك فيه، مثل بيع أو تقديم أصول وتقوم بأداء المعاملة مع أطراف أخرى بالعملية المشتركة، في مثل هذه الحالة على المشغل المشترك أن يعترف بالأرباح والخسائر الناشئة من تلك المعاملة فقط في حدود انصبه أطراف الترتيب الأخرى في العملية المشتركة، عندما تدخل المنشأة في عملية مشتركة والتي تكون المنشأة فيها مشغلاً مشتركاً لن تقوم المنشأة بالاعتراف بنصيبها في الأرباح أو 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 أو 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 (تابع)

كما في ٣١ مارس ٢٠٢٢

٢- أهم السياسات المحاسبية

٢-٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١٠-٣-٢ المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة التزام حالي قانوني أو حكمي 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 وتحديد لها لإظهار أفضل تقدير حالي. وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقد جوهرياً فيجب أن يكون المبلغ المعترف به كمخصص هو القيمة الحالية للإنفاق المتوقع المطلوب لتسوية الالتزام.

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

١١-٣-٢ الموردون والمصروفات المستحقة

يتم الاعتراف بالالتزامات بالقيم التي سيتم دفعها في المستقبل وذلك مقابل البضائع والخدمات التي تم استلامها سواء استلمت الشركة فواتير من الموردين أو لم تستلم.

١٢-٣-٢ 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.

١٣-٣-٢ اضمحلال قيمة الأصول

اضمحلال قيمة الأصول المالية

تقوم الشركة بشكل دوري في تاريخ كل مركز مالي بتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن يكون أصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية قد 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 واثرت على التدفقات النقدية المقدرة لأصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية والتي يمكن تقديرها بشكل يعتمد عليه.

اضمحلال قيمة الأصول غير المالية

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

١٤-٣-٢ ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

ضرائب الدخل الجارية

يتم الاعتراف بأصول والتزامات ضرائب الدخل للفترة الجارية والفترة السابقة وفقاً للمبلغ المتوقع استرداده أو سداه لمصلحة الضرائب.

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣١ مارس ٢٠١٢

٢- أهم السياسات المحاسبية

٢-٣-٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢-٣-٤ ١٤- ضرائب الدخل (تابع)

ضرائب الدخل المؤجلة

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.

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

يتم إدراج الضريبة الجارية والمؤجلة كإيراد أو مصروف في قائمة الأرباح أو الخسائر للفترة، فيما عدا الضريبة التي تنتج من معاملة أو حدث في نفس الفترة أو فترة أخرى مباشرة ضمن حقوق الملكية.

٢-٣-٥ ١٥- قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية بإتباع الطريقة الغير مباشرة ولغرض قائمة التدفقات النقدية فإن النقدية وما في حكمها تشمل على نقدية في الصندوق وأرصدة لدى بنوك وودائع قصيرة الأجل والتي لديها تواريخ إستحقاق ثلاثة أشهر أو أقل مخصصاً منها حسابات السحب على المكشوف أن وجدت.

٢-٣-٦ ١٦- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتمثل الأطراف ذات العلاقة في كل من الشركة الأم والشركات التابعة لها وكبار المساهمين والمديرين والإدارة العليا للشركة، وتمثل أيضا الشركات المسيطر عليها أو خاضعة لسيطرة مشتركة أو نفوذ مؤثر من قبل تلك الأطراف ذات العلاقة، ويتم اعتماد الشروط والسياسات التسعيرية للمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة من قبل مجلس الإدارة.

٢-٣-٧ ١٧- نظام المعاشات للعاملين

تساهم الشركة في نظام التأمينات الاجتماعية لصالح العاملين بها طبقاً لقانون التأمينات الاجتماعية رقم ٧٩ لسنة ١٩٧٥ وتعديلاته وتحمل مساهمة الشركة على قائمة الدخل طبقاً لأساس الاستحقاق ووفقاً لهذا النظام يقتصر التزام الشركة في قيمة تلك المساهمة.

٢-٣-٨ ١٨- الإقراض

يتم الاعتراف بالإقراض مبدئياً بالقيم التي تم إستلامها ويتم تبويب المبالغ التي تستحق خلال عام ضمن الالتزامات المتداولة. ما لم يكن لدى الشركة الحق في تأجيل سداد رصيد القروض لمدة تزيد عن اثني عشر شهراً بعد تاريخ الميزانية. فيتم عرض رصيد القروض ضمن الالتزامات طويلة الأجل.

تكاليف الإقراض

يتم رسملة تكاليف الإقراض المتعلقة مباشرة باقتناء أو إنشاء أو إنتاج الأصل المؤهل والذي يتطلب فترة زمنية طويلة لتجهيزه للإستخدام في الأغراض المحددة له أو بيعه كجزء من تكلفة الأصل. يتم تحميل تكاليف الإقراض الأخرى كمصروف في العام التي تحققت فيه. تتمثل تكاليف الإقراض في الفوائد والتكاليف الأخرى التي تنفقها الشركة لاقتراض الأموال.

٢-٣-٩ ١٩- 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.

٢-٣-١٠ ٢٠- توزيعات الأرباح

يتم الاعتراف بها حين يكون لحاملي الأسهم الحق في تحصيل مبالغ هذه التوزيعات.

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢- أهم السياسات المحاسبية

٢-٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢-٣-٢ القيمة العادلة

تمثل القيمة العادلة السعر الذي يمكن الحصول عليه من بيع أصل أو الذي يمكن دفعه لنقل/تحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. ويستند القياس بالقيمة العادلة إلى الافتراض أن المعاملة الخاصة ببيع الأصل أو نقل الالتزام ستحدث في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام أو السوق الذي سيعود بأكبر فائدة (السوق الأكثر نفعاً) للأصل أو للالتزام. وتُقاس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي من شأن المشاركين بالسوق استخدامها عند تسعير الأصل أو الالتزام، وذلك بافتراض أن المشاركين في السوق سيعملون على تحقيق مصالحهم الاقتصادية. ويضع القياس بالقيمة العادلة للأصل غير المالي في الاعتبار قدرة المشارك بالسوق على توليد منافع اقتصادية عن طريق استخدام الأصل بأفضل وأعلى استخدام أو عن طريق بيعه إلى مشارك آخر بالسوق من شأنه استخدام الأصل بأفضل وأعلى استخدام.

بالنسبة للأصول المتداولة في سوق نشط، يجري تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى الأسعار السوقية المعلنة. وتُقدر القيمة العادلة للبنود ذات الفوائد استناداً إلى التدفقات النقدية المخصومة باستخدام أسعار الفائدة على بنود مشابهة لها نفس الشروط ونفس خصائص المخاطر. أما بالنسبة للأصول غير المدرجة في سوق نشط، فتُحدد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية لأصل مشابه أو بالاستناد إلى التدفقات النقدية المخصومة المتوقعة. وتستخدم الشركة أساليب التقييم الملائمة في ظل الظروف المحيطة والتي تتوفر بشأنها بيانات كافية من أجل قياس القيمة العادلة، ومن ثم تعظم استخدام المدخلات ذات الصلة التي يمكن ملاحظتها وتقلل استخدام المدخلات التي لا يمكن ملاحظتها إلى الحد الأدنى. ويجري تصنيف جميع الأصول والالتزامات التي تقاس قيمتها العادلة أو يجري الإفصاح عنها في القوائم المالية ضمن تسلسل القيمة العادلة بناء على أقل مستوى والذي يعد جوهرياً لقياس القيمة العادلة ككل وذلك كما يلي:
-المستوى الأول: قياس القيمة العادلة باستخدام أسعار التداول (غير المعدلة) لأصول أو التزامات مطابقاً تماماً في أسواق نشطة.
-المستوى الثاني: قياس القيمة العادلة باستخدام مدخلات غير أسعار التداول الواردة في المستوى الأول ولكن يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام بشكل مباشر (أي الأسعار) أو غير مباشر (أي المستمدة من الأسعار).
-المستوى الثالث: قياس القيمة العادلة باستخدام أساليب التقييم التي تتضمن مدخلات للأصل أو الالتزام لا تستند لبيانات سوق يمكن ملاحظتها (بيانات لا يمكن ملاحظتها) وفيما يتعلق بالأصول والالتزامات التي يجري الاعتراف بها في القوائم المالية على أساس متكرر، تحدد المنشأة إذا ما كان ثمة تحويلات قد حدثت بين المستويات الثلاث لتسلسل القيمة العادلة عن إعادة تقييم التصنيف في تاريخ إعداد القوائم المالية.

٢-٣-٢ تحقق الإيراد

مبيعات العقارات - بيع الوحدات المكتملة

يتم إثبات الإيراد من بيع الوحدات السكنية والمهنية والتجارية والإدارية المتعاقد عليها عند انتقال السيطرة للعملاء سواء كانت هذه الوحدات قد تم تنفيذها كلياً أو جزئياً بالقيمة التي تعكس القيمة المتوقعة من الشركة مقابل تلك الوحدات ويتم إثبات إيراد تلك الوحدات عند نقطة من الزمن بالصافي للوحدات التي انتقلت السيطرة عليها للعملاء.

مبيعات الأراضي

يتم الاعتراف بإيرادات بيع الأراضي عندما تنتقل السيطرة من الشركة للعملاء وذلك عند تسليم الأراضي للعملاء تسليمياً فعلياً ويتم إثبات الإيراد من الأراضي بالصافي للأراضي التي انتقلت السيطرة عليها للعملاء.

إيرادات الاستثمارات

يتم إثبات إيراد أرباح الأسهم عند وجود حق لاستلامها.

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣١ مارس ٢٠٢٢

٢- أهم السياسات المحاسبية

٢-٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢-٣-٢ تحقق الإيراد (تابع)

إيرادات تمويلية

يتم إثبات إيرادات الفوائد على أساس الاستحقاق باستخدام طريقة الفائدة الفعال. هو المعدل الذي يستخدم لخصم الدفعات النقدية المستقبلية المتوقع سدادها أو تحصيلها خلال العمر المتوقع للأداة المالية (أو فترة زمنية أقل إذا كان ذلك مناسباً) لتساوى تماماً القيمة الدفترية لأصل مالي أو التزام مالي.

إثبات تكاليف النشاط العقاري

تعتبر محاضر تسليم الوحدات القابلة للبيع للعملاء وتحقيق إيرادات النشاط عن تلك الوحدات هي الأساس الذي يتم بناء عليه إثبات تكاليف النشاط المتعلقة بها والتي تتمثل في:

التكاليف المباشرة وغير المباشرة

يتم تحميل التكاليف الخاصة بإنشاء الوحدات القابلة للبيع والواردة بمستخلصات المقاولين والموردين على بند أعمال تحت التنفيذ وفقاً لاعتماد إدارة الشؤون الفنية بالشركة لتلك المستخلصات ويتم توزيع التكاليف على الوحدات المباعة وفقاً للأسس الآتية:

- نصيب الوحدة من تكاليف البناء الفعلية والتقديرية والتي تم توزيعها على أساس العقود والفواتير الخاصة بكل قطاع من الوحدات السكنية والفيلات والمحلات داخل كل مرحلة.

- نصيب الوحدة من التكاليف غير المباشرة الفعلية والتقديرية والأعباء التمويلية يتم توزيعها على أساس التكاليف المباشرة لكل قطاع داخل كل مرحلة.

٢-٤ الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد هذه القوائم المالية قيام الإدارة بعمل أحكام وتقديرات تؤثر على قيم الإيرادات، والمصروفات، والأصول، والالتزامات المدرجة بالقوائم المالية وما يصاحبها من إحصاحات وكذا الإفصاح عن الالتزامات المحتملة في تاريخ الفترة المالية. وقد ينشأ عن عدم التأكد المحيط بهذه الافتراضات والتقديرات نتائج تتطلب إدخال تعديلات جوهرية على القيمة الدفترية للأصول والالتزامات المتأثرة في الفترات المستقبلية.

ويتم مراجعة التقديرات وما يصاحبها من افتراضات بشكل مستمر. ويتم الاعتراف بالتعديلات التي تطرأ على التقديرات المحاسبية في الفترة التي يجري خلالها مراجعة التقديرات.

وفيما يلي الأحكام والتقديرات الرئيسية التي تؤثر تأثيراً جوهرياً على القوائم المالية للشركة

٢-٤-١ الأحكام

الاعتراف بالإيراد الناشئ عن بيع الوحدات المكتملة والأراضي

عند اتخاذ الأحكام الخاصة بها، وضعت الإدارة في الاعتبار المتطلبات التفصيلية للاعتراف بالإيراد الناشئ عن بيع البضائع على النحو المبين في المعيار المحاسبي المصري رقم (٤٨) "الإيراد من العقود مع العملاء". بما في ذلك الحكم حول ما إذا كانت المخاطر والمنافع الهامة قد تم نقلها.

٢- أهم السياسات المحاسبية

٢-٤-٤ الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة (تابع)

٢-٤-٤-٢ التقديرات

انخفاض قيمة ارصدة العملاء والمتحصلات الأخرى

يتم تقدير المبلغ القابل للتحويل من ارصدة العملاء أوراق القبض والمتحصلات الأخرى عندما يكون تحصيل كامل المبلغ أو جزء منه لم يعد متوقفاً بالنسبة للمبالغ الجوهرية بشكل فردي، يجري التقدير على أساس فردي. أما المبالغ التي لا تعد جوهرية بشكل فردي، ولكنها تعدت تاريخ استحقاقها، فيجري تقييمها اجمالياً ويطبق عليها مخصص وفقاً للمدة الزمنية التي انقضت منذ تاريخ استحقاقها استناداً إلى معدلات الاسترداد التاريخية.

مخصص مردودات مبيعات الوحدات المكتملة والأراضي

تقوم إدارة الشركة بتحديد تقديرات مخصص مردودات المبيعات. يتم تحديد ذلك التقدير بعد الأخذ في الاعتبار الخبرة السابقة لمردودات المبيعات وحجم الإيرادات وحجم المبيعات وتقوم الإدارة دورياً بمراجعة قيمة المخصص المقدرة للتأكد من أن المخصص كاف لتغطية مردودات المبيعات. ولم تقم الشركة بتسجيل مخصص مردودات مبيعات الوحدات المكتملة والأراضي كما في ٣١ مارس ٢٠٢٢ بناءً على تقديرات الإدارة.

العمر الإنتاجي للأصول الثابتة

تحدد إدارة الشركة العمر الإنتاجي المقدر للأصول الثابتة بغرض حساب الإهلاك. ومن شأن هذا التقدير أن يُحدد عقب النظر في العمر الإنتاجي المتوقع للأصل أو الإهلاك المادي للأصول. وتراجع الإدارة بشكل دوري العمر الإنتاجي المقدر وطريقة الإهلاك من أجل ضمان أن طريقة ومدة الإهلاك تتسق مع النمط المتوقع للمنافع الاقتصادية الناشئة عن هذه الأصول.

الضرائب

تخضع الشركة لضريبة الدخل المفروضة في مصر. ويتحتم اتخاذ أحكام هامة من أجل تحديد إجمالي مخصصات الضرائب الحالية والضرائب المؤجلة. ولقد وضعت الشركة المخصصات، استناداً إلى تقديرات معقولة، واطعة في الاعتبار العواقب المحتملة لعمليات الفحص التي تجريها السلطات الضريبية في مصر. ويستند مبلغ هذا المخصص إلى عوامل عدة منها الخبرة بالفحوصات الضريبية السابقة والتفسيرات المتباينة للوائح الضريبية من قبل الشركة ومصحة الضرائب المسؤولة. وقد تنشأ مثل هذه الاختلافات في التفسير في مواضع عدة وفقاً للظروف السائدة في مصر في ذلك الحين.

ويجري الاعتراف بالأصول الضريبية المؤجلة عن الخسائر الضريبية غير المستخدمة والمرحلة بحيث يكون من المتوقع أن يقابلها أرباح خاضعة للضريبة يمكن استخدام هذه الخسائر لتغطيتها. ويتحتم أن تحدد أحكام الإدارة الجوهرية مبلغ الأصول الضريبية المؤجلة الذي يمكن الاعتراف به، وذلك استناداً إلى التوقيت المحتمل لمستوى الأرباح المستقبلية الخاضعة للضريبة إلى جانب استراتيجيات التخطيط الضريبي المستقبلية.

المعلومات القطاعية

يتمثل قطاع الأعمال الرئيسي للشركة في القطاع العقاري. ولا تعد الأرباح والاستثمارات المرتبطة بقطاعات أعمال أخرى جوهرية في الوقت الحالي. وبالتالي، لا تستوفي معايير القطاعات التي يتم التقرير عنها وفقاً لمعيار المحاسبة المصري ٤١ ومن ثم لا يجري الإفصاح عنها بشكل منفصل في القوائم المالية السنوية.

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)
كما في ٣١ مارس ٢٠٢٢

٣- أصول ثابتة - بالصافي

التكلفة	أرض	مباني	وسائل نقل وانتقال	أثاث ومعدات مكاتب	الإجمالي
التكلفة	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
١ يناير ٢٠٢٢	٢٧٤,٧٤٨	١,٧٢٧,٠٣٤	٦,٣٦٣,٥٢٢	٢,١١٣,١٩٥	١٠,٤٧٨,٤٩٩
الإضافات	-	-	-	٤١,٦٠٠	٤١,٦٠٠
٣١ مارس ٢٠٢٢	٢٧٤,٧٤٨	١,٧٢٧,٠٣٤	٦,٣٦٣,٥٢٢	٢,١٥٤,٧٩٥	١٠,٥٢٠,٠٩٩
مجمع الإهلاك	-	(١,٠٥١,٩٠٦)	(٤,٠٠٦,٤٠٨)	(١,٤٦١,٣٣٦)	(٦,٥١٩,٦٥٠)
١ يناير ٢٠٢٢	-	(٨,١٢٤)	(١٩٩,٧٥٠)	(٢٥,٢١٢)	(٢٣٣,٠٨٦)
إهلاك الفترة	-	(١,٠٦٠,٠٣٠)	(٤,٢٠٦,١٥٨)	(١,٤٨٦,٥٤٨)	(٦,٧٥٢,٧٣٦)
٣١ مارس ٢٠٢٢	-	(١,٠٦٠,٠٣٠)	(٤,٢٠٦,١٥٨)	(١,٤٨٦,٥٤٨)	(٦,٧٥٢,٧٣٦)
صافي القيمة الدفترية	٢٧٤,٧٤٨	٦٦٧,٠٠٤	٢,١٥٧,٣٦٤	٦٦٨,٢٤٧	٣,٧٦٧,٣٦٣
في ٣١ مارس ٢٠٢٢	٢٧٤,٧٤٨	٦٦٧,٠٠٤	٢,١٥٧,٣٦٤	٦٦٨,٢٤٧	٣,٧٦٧,٣٦٣
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٢٧٤,٧٤٨	٦٧٥,١٢٨	٢,٣٥٧,١١٤	٦٥١,٨٥٩	٣,٩٥٨,٨٤٩

تتضمن الأصول الثابتة في ٣١ مارس ٢٠٢٢ أصول مهلكة دفترية بالكامل ومزالت صالحة للاستخدام وكانت تكلفة اقتناء هذه الأصول كما يلي:

الأصل	التكلفة
مباني	١,٠٢,٢٤٠
وسائل نقل وانتقال	٢,٣٦٨,٥٢٢
أثاث ومعدات مكاتب	٩٢٠,١٩٤
	<u>٣,٣٩٠,٩٥٦</u>

شركة زهران المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)
كما في ٣١ مارس ٢٠٢٢
٣- أصول ثابتة - بالصافي (تابع)

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

تتضمن الأصول الثابتة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ أصول مهلكة دفترياً بالكامل ومازالت صالحة للاستخدام وكانت تكلفة اقتناء هذه الأصول كما يلي:

التكلفة	الأصل
١٠٢,٢٤٠	مباني
٢,٣٦٨,٥٢٢	وسائل نقل وانتقال
٩٢٠,١٩٤	أثاث ومعدات مكاتب
٣,٣٩٠,٩٥٦	

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣١ مارس ٢٠٢٢

٤- أعمال تحت التنفيذ

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ جنيه مصري	٣١ مارس ٢٠٢٢ جنيه مصري	
٩٠,٦٩٩,١٧٣	٩٢,٠٦١,٣٧٩	أعمال مرافق
٢٣,١٤٣,١٠١	٢٣,١٤٣,١٠١	أرض مشروعات الشركة
١٦,٢٤٤,٤٧٤	١٧,٠١٧,٨٠٨	الأشطر من الأول حتى الرابع عشر
٧٢,٥٥٠	٧٢,٥٥٠	السوق التجاري بالشطر الأول
١٤٨,٩٦٨,٧١٥	١٥٤,٨٠٨,٧٥٢	إسكان الشطر السابع
<u>٢٧٩,١٢٨,٠١٣</u>	<u>٢٨٧,١٠٣,٥٩٠</u>	

٥- استثمارات بالقيمة العادلة خلال الدخل الشامل

يتمثل رصيد الاستثمارات البالغ ٢٤,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري كما في ٣١ مارس ٢٠٢٢ في قيمة مساهمة الشركة في رأس مال شركة النصر للتطوير العقاري (شركة مساهمة مصرية) بما يعادل ١٠٪ من رأس المال.

٦- مشروعات وحدات جاهزة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ جنيه مصري	٣١ مارس ٢٠٢٢ جنيه مصري	
١٤٦,٥٧٨,٩٧٨	١٤٩,٤٧٧,٠٩٧	المرافق العامة (إيضاح ١٥)
٨٩٦,٨١٨	٨٩٦,٨١٨	إسكان الشطر العاشر
١,٩٩٢,٤١٥	١,٩٩٢,٤١٥	سور القوات المسلحة
<u>١٤٩,٤٦٨,٢١١</u>	<u>١٥٢,٣٦٦,٣٣٠</u>	

٧- المخزون

٧-أ مخزون أراضي

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ جنيه مصري	٣١ مارس ٢٠٢٢ جنيه مصري	
٤١,٥٦١,٤٠٢	٤١,٣٠٥,٩٣٦	مخزون أرض مدينة زهراء المعادي
١٣١,٩٣١,٢٢١	١٣١,٩٣١,٢٢١	مخزون أرض هليوبوليس الجديدة - القطعة ٩٦
<u>١٧٣,٤٩٢,٦٢٣</u>	<u>١٧٣,٢٣٧,١٥٧</u>	

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣١ مارس ٢٠٢٢

٧- ب مخزون - مهمات مياه وكهرباء

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٩٨,١٠٤	٩٨,١٠٤	مهمات مياه
١٠,٣١٩,٢٥٢	١١,٤٠٠,٦٣٢	مهمات كهرباء
<u>١٠,٤١٧,٣٥٦</u>	<u>١١,٤٩٨,٧٣٦</u>	

٨- عمليات مشتركة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١١٧,٩٢٨,٠٥٧	١١٧,٩٢٨,٠٥٧	مشروع الشيخ زايد *
٥٧٥,٠٦٥,٢٥٥	٥٧٢,٨٦٥,٢٤٧	مشروع هليوبوليس الجديدة **
١٠,٠٨٠,١٦٩	١٠,٠٨٠,١٦٩	مشروع الشطر الثامن ***
٦,٨١٢,٥٤٦	٦,٨١٢,٥٤٦	مشروع الشطر التاسع ****
<u>٧٠٩,٨٨٦,٠٢٧</u>	<u>٧٠٧,٦٨٦,٠١٩</u>	

* مشروع الشيخ زايد وعقد المشاركة مع شركة بريميرا للاستثمار العقاري

-قامت الشركة بتاريخ ٢٠١٤/٣/١٣ بشراء قطعة ارض بمدينة الشيخ زايد لإنشاء مشروع فيلات على مساحة ٧٦,٢٥ فدان وتم سداد كامل الثمن لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.
-وافق مجلس ادارة الشركة بتاريخ ٢٠١٥/١٢/١٠ على مشاركة شركة بريميرا للاستثمار العقاري في تطوير المشروع المزمع أقامته بإيرادات تقديرية ٢ مليار جنية على ان توزع الايرادات بواقع ٦٠٪ لشركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير و٤٠٪ لشركة بريميرا للاستثمار العقاري.

** مشروع تطوير وتنفيذ قطعة الأرض رقم (٩٤ ع) بالحي التاسع بمدينة هليوبوليس الجديدة

- بتاريخ ٢٠٢١ / ١١ / ٢١ قامت الشركة بالتعاقد مع شركة ليوبارد للمقاولات العامة على طرح مشروع تطوير وتنفيذ قطعة الأرض رقم (٩٤ ع) بالحي التاسع بمدينة هليوبوليس الجديدة.
- اتفق الطرفان على توزيع إيرادات المشروع بنسبة ٥٠٪ لشركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (المالك) ونسبة ٥٠٪ لشركة ليوبارد للمقاولات العامة (المطور). كما اتفقا على ان الحد الأدنى المضمون للشركة (المالك) من إيرادات ومتحصلات المشروع والذي يلتزم به الطرف الثاني المطور هو مبلغ وقدره ١,١٨٨,٥٥١,٦٨٠ جنيهاً (فقط واحد مليار ومائة وثمانية وثمانون مليون وخمسمائة واحد وخمسون الفا وستمائة وثمانون جنيهاً لأغير) على ان يكون الحد الأدنى المضمون للطرف الأول (المالك) مقسم على ١١ سنة (١١ دفعة سنوية).

*** مشروع تطوير وتنفيذ عدد (٥) عمارات سكنية على قطع الأراضي أرقام (١١ ، ١٢ ، ١٣ ، ١٤ ، ١٥) بلوك (٤٠ ف) بالشطر الثامن بمدينة زهراء المعادي .:

- بتاريخ ٢٠٢١ / ٩ / ٨ قامت الشركة بالتعاقد مع شركة بريميم بدير والسبع على طرح مشروع تطوير وتنفيذ عدد (٥) عمارات سكنية على قطع الأراضي أرقام (١١ ، ١٢ ، ١٣ ، ١٤ ، ١٥) بلوك (٤٠ ف) بالشطر الثامن بمدينة زهراء المعادي.
- اتفق الطرفان على توزيع إيرادات المشروع بنسبة ٦٠٪ لشركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (المالك) ونسبة ٤٠٪ لشركة بريميم بدير والسبع (المطور) كما اتفقا على ان الحد الأدنى المضمون للشركة (المالك) من إيرادات ومتحصلات المشروع والذي يلتزم به الطرف الثاني المطور هو مبلغ وقدره ٢٢٩,٨٩٤,٣٤١ جنيهاً (فقط مائتان تسعة وعشرون مليون وثمانمائة أربعة وتسعون الفا وثلاثمائة واحد وأربعون جنيهاً لأغير) على ان يكون الحد الأدنى المضمون للطرف الأول (المالك) مقسم على ٦ سنوات.

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣١ مارس ٢٠٢٢

٨- عمليات مشتركة (تابع)

**** مشروع تطوير وتنفيذ عدد (٥) عمارات سكنية على قطع الأراضي أرقام (١٢، ١٣، ١٤، ١٥، ١٦) بلوك (س٥٣) بالشطر التاسع بمدينة زهراء المعادي :-

-بتاريخ ٤ / ٧ / ٢٠٢١ قامت الشركة بالتعاقد مع شركة برايت سيتي للاستثمار العقاري على طرح مشروع تطوير وتنفيذ عدد (٥) عمارات سكنية على قطع الأراضي أرقام (١٢، ١٣، ١٤، ١٥، ١٦) بلوك (س٥٣) بالشطر التاسع بمدينة زهراء المعادي
-اتفق الطرفان على توزيع إيرادات المشروع بنسبة ٥٨ % لشركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (المالك) ونسبة ٤٢ % لشركة برايت سيتي للاستثمار العقاري (المطور) كما اتفقا على ان الحد الأدنى المضمون للشركة (المالك) من إيرادات ومتحصلات المشروع والذي يلتزم به الطرف الثاني المطور هو مبلغ وقدره ٨٥,٤٥٨,٥٠٠ جنيهاً (فقط خمسة وثمانون مليون وأربعمائة وثمانية وخمسون الفاً وخمسمائة جنيهاً لا غير) على ان يكون الحد الأدنى المضمون للطرف الأول (المالك) مقسم على ٦ سنوات.

٩- مدينو أقساط أراضي ووحدات سكنية

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

التغير	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
	١٣٠,٤٤٤,٤٨٤	٢٠٦,٨٥٧,٦٧٦	أراضي
	٥٤٨,٤٢٦,١٢٨	٥٠٦,٢٦٠,٥٩٢	وحدات سكنية
	٨١٨,٦٠٧	٧٠٧,٧٧٥	السوق التجاري ومجمع الحرفيين
	٦٧٩,٦٨٩,٢١٩	٧١٣,٨٢٦,٠٤٣	
	٣٤,١٣٦,٨٢٤		

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

التغير	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
	١٢٦,٠٨٣,٦٥٦	١٤١,٦٦٩,١٢٥	أراضي
	٢٧٧,٧٠٥,٣٥٦	٢٦٥,٨٧٣,٦٩٧	وحدات
	٨٨٠,٤١٣	٨٨٤,٩٣١	السوق التجاري ومجمع الحرفيين
	٤٠٤,٦٦٩,٤٢٥	٤٠٨,٤٢٧,٧٥٣	
	٣,٧٥٨,٣٢٨		
	(٢٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٢٠,٠٠٠,٠٠٠)	يخصم الانخفاض في قيمة مدينو أقساط أراضي ووحدات سكنية
	٣,٧٥٨,٣٢٨	٣٨٤,٦٦٩,٤٢٥	
	٣٧,٨٩٥,١٥٢		إجمالي التغير

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣١ مارس ٢٠٢٢

١٠- إيرادات مستحقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦,٩٦٦,٩٦٧	٦,٩٦٦,٩٦٧	فوائد تأخير مستحقة
١٩,٩٧٨	-	فوائد ودائع مستحقة
<u>٦,٩٨٦,٩٤٥</u>	<u>٦,٩٦٦,٩٦٧</u>	

١١- مصروفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٥٤٨,٤٣٥	٤,٣١١,٥٠٩	مدينون متنوعون
٦١٦,٠٠٨	٦١٦,٠٠٨	تأمينات خطابات ضمان
٢٣٢,١٢٢	٢٣٢,١٢٢	تأمينات لدى الغير
٣٢,٥٠٠	٢٧,٦٢٥	دفعات مقدمة
١٢٠,٤١٣	٦٤٠	مصروفات مدفوعة مقدما
<u>٢,٥٤٩,٤٧٨</u>	<u>٥,١٨٧,٩٠٤</u>	

١٢- نقدية وودائع بالبنوك

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦,١١٠,٥٨٣	٢٨,٥٠٢,٨٠٧	حسابات جارية
-	٣٢٩,٢٣٧	نقدية بالصندوق
١١,١٠٢,٢٤٢	٢٨,٢٠٢,٧٨٤	ودائع لأجل
<u>١٧,٢١٢,٨٢٥</u>	<u>٥٧,٠٣٤,٨٢٨</u>	

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣١ مارس ٢٠٢٢

١٣- رأس المال

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

القيمة جنيه مصري	عدد الأسهم جنيه مصري	نسبة المساهمة	
١٣٢,٨٠٥,٩٦٧	١٣٢,٨٠٥,٩٦٧	٥٠,٣٠٥%	شركة المعادي للتنمية والتعمير
٥٣,٦٨١,٧٥٨	٥٣,٦٨١,٧٥٨	٢٠,٣٣٤%	بنك الاستثمار العربي
١٦,٦١٨,٣٨٦	١٦,٦١٨,٣٨٦	٦,٢٩٥%	شركة النصر للإسكان والتعمير
١٦,٦٧٤,٢٣٨	١٦,٦٧٤,٢٣٨	٦,٣١٦%	شركة المعمورة للتعمير والتنمية السياحية
٤٤,٢١٩,٦٥١	٤٤,٢١٩,٦٥١	١٦,٧٥%	مساهمون آخرون
<u>٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠</u>	<u>٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠</u>	<u>١٠٠%</u>	

- قرر اجتماع الجمعية العامة العادية المنعقدة في ٧ فبراير ٢٠٢٢ زيادة رأس المال المصدر والمدفوع من ٢٦٤ مليون جنيه مصري الى ٥٢٨ مليون جنيه مصري بمقدار ٢٦٤ مليون جنيه مصري موزعة على ٢٦٤ مليون سهم بقيمة اسمية قدرها ١ جنيه للسهم الواحد بواقع سهم مجاني لكل سهم أصلي تمويلا من رصيد الأرباح المرحلة للشركة عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وجاري استكمال الإجراءات.
- قرر اجتماع الجمعية العامة غير العادية المنعقدة في ٧ فبراير ٢٠٢٢ زيادة رأس المال المرخص به من ٣٠٠ مليون جنيه مصري الى مليار جنيه مصري وجارى التأشير في السجل واستكمال الاجراءات.

١٤- احتياطات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٧,٦٧٧,١٨٦	٣٧,٦٧٧,١٨٦	احتياطي عام
٤٩٩,٥٠٠	٤٩٩,٥٠٠	احتياطي رأسمالي
<u>٣٨,١٧٦,٦٨٦</u>	<u>٣٨,١٧٦,٦٨٦</u>	

١٥- التزامات المرافق العامة

بلغ رصيد التزامات المرافق العامة في ٣١ مارس ٢٠٢٢ مبلغ ١١٩,٠٢٥,٠٥٦ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: مبلغ ١٠٦,٤٦٥,٣٧٦ جنيه مصري) يقابلها تكاليف منصرفه فعليا على المرافق بمبلغ ١٤٩,٤٧٧,٠٩٧ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: مبلغ ١٤٦,٥٧٨,٩٧٨ 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.

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣١ مارس ٢٠٢٢

١٦- ضرائب دخل

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
(٧٧,٥٠٤,٤٢٧)	(٢١,٧٩٩,٥٠٥)	ضريبة الدخل الجارية
(١٣,١١٢)	(٧,٤١٣)	ضريبة الدخل المؤجلة
<u>(٧٧,٥١٧,٥٣٩)</u>	<u>(٢١,٨٠٦,٩١٨)</u>	مصروف ضرائب الدخل

١٧- مخصصات

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤,٠٤٧,١٤٦	٤,٠٤٧,١٤٦	مخصص مطالبات ومنازعات
٥,٠٤٦,٢٣١	٥,٠٤٦,٢٣١	مخصص ضرائب متنازع عليها
<u>٩,٠٩٣,٣٧٧</u>	<u>٩,٠٩٣,٣٧٧</u>	

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

١٨- مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦,٦٦٧,١٥١	٥,٧٥٣,٩٥٠	دائنون متنوعون
٢٠٢,١٤٧	١٨٦,٧٠٦	تأمينات الأعمال
١,٥٤٤,٠٨٠	١,٤٣٨,٨٨٠	التأمينات النهائية
٣٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠	تأمينات أخرى
<u>٨,٧١٣,٣٧٨</u>	<u>٧,٦٧٩,٥٣٦</u>	دائنون متنوعون
٩٣٣,١٢٢	٩٤٩,٤٥٢	أرصدة دائنة أخرى
١٢,٥٤١,٤١٠	١١,١١١,٨٥٦	مستحقات العاملين
<u>١٣,٤٧٤,٥٣٢</u>	<u>١٢,٠٦١,٣٠٨</u>	أرصدة دائنة متنوعة
<u>٢٢,١٨٧,٩١٠</u>	<u>١٩,٧٤٠,٨٤٤</u>	

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣١ مارس ٢٠٢٢

١٩- عوائد التقسيط المؤجلة

أ - عوائد مستحقة خلال عام

التغير	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
	١٢,٨١٩,٠٨٠	١٦,٢٦٧,١٨١	الأراضي
٣,٤٤٨,١٠١	٢٠,٨٢٣,١٧١	٢٠,٠٣٧,٣٢٨	الوحدات
(٧٨٥,٨٤٣)	١٣٦,٥٩٥	١١٤,٩١٤	السوق التجاري ومجمع الحرفيين
(٢١,٦٨١)			
	٣٣,٧٧٨,٨٤٦	٣٦,٤١٩,٤٢٣	
٢,٦٤٠,٥٧٧			

ب - عوائد التقسيط المؤجلة - مستحق بعد أكثر من عام

التغير	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
	٢٩,٤٢٥,٥٦٩	٤٢,٨٦٢,٦٩٩	الأراضي
١٣,٤٣٧,١٣٠	١١١,٩٣٥,٦٢٦	١٠٦,١٨٧,٠٣٥	الوحدات
(٥,٧٤٨,٥٩١)	٣٥٠,٧٠٧	٣١٣,٤٠٣	السوق التجاري ومجمع الحرفيين
(٣٧,٣٠٤)			
	١٤١,٧١١,٩٠٢	١٤٩,٣٦٣,١٣٧	
٧,٦٥١,٢٣٥			
١٠,٢٩١,٨١٢			إجمالي التغير

٢٠- مصروفات عمومية وإدارية

٣١ مارس ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٠٤,٩٣١	١٣٢,٢١٤	تأمين وتراخيص
٤١٠,٤٠٧	٤٤٧,٧٢٤	رسوم واشتراكات
١٧٠,٠٠٠	١١٠,٠٠٠	أتعاب مهنية واستشارية
٥٠,٠٥٨	٧,٨٨٧	أدوات كتابية ومطبوعات
٦٨,٦٠٠	٣١,٣٣٥	ضيافة واستقبال
٧٧,٢٥٨	١٣٦,٢٢٥	تشغيل وسائل نقل
١٣٨,٩٣٦	٦٤,٦٩٩	صيانة وإصلاحات
٣٨,٩٦٢	٤٥,٣٦٥	مياه وكهرباء وهاتف
٦٢,٠٢٨	١٠٩,٦٩٥	رسوم قضائية
٩٩,٨٢٠	٤٠,٣٣٢	مصروفات بنكية
١,٢٥٦,٩٢٦	١,٤٨٣,٣٢٠	أقساط تأمين
٣٢,٦٥٩	٥٨,٣١٦	خصم مسموح به
١٧,١٠٠	١٨,٨١٠	حراسة
١٤٦,٨٥٣	١٤٥,٢٩٦	اخرى
٢,٦٧٤,٥٣٨	٢,٨٣١,٢١٨	

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣١ مارس ٢٠٢٢

٢١- الأطراف ذات علاقة

لغرض إعداد القوائم المالية، يعد الطرف ذو علاقة للشركة إذا كان للشركة القدرة على السيطرة أو لها نفوذ مؤثر بصورة مباشرة أو غير مباشرة في اتخاذ القرارات المالية والتشغيلية أو العكس أو إذا كانت الشركة وهذا الطرف تحت سيطرة مشتركة.

أ- مرتبات وحوافز المديرين الرئيسيين

يتمثل ما يحصل عليه المديرين الرئيسيين خلال الفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ الآتي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,١٠٤,٧٦٠	٩٢٨,٥١٥	مرتبات وحوافز
٢,١٠٤,٧٦٠	٩٢٨,٥١٥	

٢٢- أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية

نظرة عامة

الشركة عرضة للمخاطر التالية الناشئة عن استخدام الأدوات المالية:

- مخاطر الائتمان
- مخاطر السوق
- مخاطر السيولة

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

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

والإطار الحالي لإدارة المخاطر المالية في الشركة عبارة عن سياسات إدارة المخاطر غير الموثقة رسمياً في مجالات محددة.

أ) مخاطر الائتمان

هي خسائر مالية تكبدها 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 وكذلك من أنشطتها المالية، بما في ذلك الودائع لدى البنوك والمؤسسات المالية.

أرصدة العملاء وأوراق القبض

ينشأ خطر الائتمان بناء على سياسة وإجراءات وأنظمة رقابة الشركة المتعلقة بإدارة المخاطر. 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 محلية ذات سمعة جيدة. ولا تتوقع الإدارة وفقاً للمعلومات التي تتوفر لدى الشركة عن المصرفيين الذين تتعامل معهم، أن يتعثر أي طرف مقابل في الوفاء بالتزاماته.

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣١ مارس ٢٠٢٢

٢٢- أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تابع)

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 إلى أخرى على ألا تتعدى المدة الفاصلة عام واحد.

• التعرض لمخاطر سعر صرف العملات الأجنبية

لم تتعرض الشركة لمخاطر التغير في أسعار العملات الأجنبية من الأصول والالتزامات المالية.

ج) مخاطر السيولة

ترصد إدارة الشركة التدفقات النقدية، ومتطلبات التمويل والسيولة الخاصة بالشركة. ويتلخص هدف الشركة في تحقيق توازن بين استمرارية التمويل وبين المرونة عن طريق الحصول على تسهيل بنك سحب على المكشوف. وتدير الشركة مخاطر السيولة عن طريق الاحتفاظ باحتياطي كافي وذلك من خلال متابعة التدفقات النقدية المتوقعة والفعلية بشكل مستمر والمطابقة بين استحقاق الأصول والالتزامات المالية.

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

٢٣- الموقف الضريبي

تم حساب ضريبة الدخل المستحقة في ٣١ مارس ٢٠٢٢ بمبلغ ٢٠١,٣١٦,٦٤٧ جنية مصري.

الضريبة على أرباح الأشخاص الاعتبارية

- السنوات حتى ٢٠١٦ تم الانتهاء منها وسداد الضريبة المستحقة عنها.
- تم فحص دفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠١٧ حتى ٢٠١٩ وجاري عمل لجنة داخلية بالمأمورية.

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.
- تم فحص دفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠٠٨ حتى عام ٢٠٢٠ وتم المعارضة على نتيجة الفحص.

الخصم تحت حساب الضريبة

- الشركة منتظمة في تنفيذ أحكام القانون بالنسبة للخصم مع المتعاملين معها ويتم سداد الضريبة.

ضريبة الدمغة

- بالنسبة للأعوام حتى ٢٠٠٣ تم الفحص وربط الضريبة وسدادها والسنوات ما بعد ٢٠٠٣ حتى ٣١ يوليو ٢٠٠٦ تم الفحص ومطالبة الشركة وتم المعارضة على ما جاء بهذه المطالبة، وجاري إعادة الفحص.

- الفترة ما بعد ٣١ يوليو ٢٠١٦ وحتى نهاية عام ٢٠١٩ تم الفحص وجاري عمل لجنة داخلية بالمأمورية.

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣١ مارس ٢٠٢٢

٢٤- التزامات محتملة

قامت الشركة بإصدار خطابات ضمان تبلغ ٢,٤٦٤,٠١٣ جنية مصري.

٢٥- نصيب السهم الأساسي (المخفض) 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.

٣١ مارس ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٧٥,٠٧٩,٧٦٤	٤٢,٢٩٥,٢٨٤	صافي ربح الفترة
(٣,٥٤٣,٢٤٦)	(١,٩٣٣,٨٣٤)	نصيب أعضاء مجلس الإدارة في توزيع الأرباح
(٧,٥٠٧,٩٧٦)	(٤,٢٢٩,٥٢٨)	نصيب العاملين في توزيع الأرباح المقدر
٦٤,٠٢٨,٥٤٢	٣٦,١٣١,٩٢٢	صافي الأرباح القابلة للتوزيع
٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح للأسهم العادية القائمة
٠,٢٤	٠,١٤	نصيب السهم في الأرباح

٢٦- إدارة رأس المال

لغرض إدارة رأس مال الشركة، يشمل رأس المال، رأس المال المصدر وجميع احتياطات حقوق الملكية الأخرى الخاصة بمساهمي الشركة.

الهدف الأساسي لإدارة رأس المال الشركة هو زيادة قيمة حقوق المساهمين.

تقوم الشركة بإدارة هيكل رأس المال الخاص بها وإجراء التعديلات في ضوء التغير في الظروف الاقتصادية والاشتراطات المالية. للحفاظ على أو تعديل هيكل رأس المال، قد تقوم الشركة بتعديل مدفوعات توزيعات الأرباح للمساهمين أو إعادة رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة.

٢٧- القيم العادلة للأدوات المالية

تتكون الأدوات المالية من الأصول المالية والالتزامات المالية، وتتضمن الأصول المالية للشركة ارصدة النقدية بالصندوق ولدى البنوك، العملاء واوراق القبض، ومتحصلات أخرى، أما الالتزامات المالية الخاصة بالشركة فتشمل دائنو التوزيعات وضرانب الدخل المستحقة والمصروفات المستحقة ومدفوعات أخرى.

ولا تختلف القيم العادلة للأصول والالتزامات المالية جوهريا عن القيمة الدفترية الخاصة بها ما لم ينص على خلاف ذلك.