

السيدة الاستاذة / هبة الله الصيرفي

مساعد رئيس البورصة المصرية

تحية طيبة .. وبعـد

نحيط سيادتكم علما بملخص قرارات مجلس الادارة المنعقد يوم الاربعاء الموافق
٢٧ / ٧ / ٢٠٢٢ .

- اعتماد المركز المالي والقوائم المالية الغير مدققة للشركة في ٣٠ / ٦ / ٢٠٢٢ .

وإذ نشكر حسن تعاونكم .

نرجو ان تفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

مدير عام العلاقات العامة
ومسئول علاقات المستثمرين

كريم ابو عيش

" دكتور / كريم ابو عيش "



تحرير في ٢٧/٧/٢٠٢٢

شركة : زهراء المعادي للاستثمار و التعمير

ملخص نتائج الاعمال عن الفترة المنتهية في ٣٠ / ٦ / ٢٠٢٢

العملة : الجنية المصري

تعليق الشركة على نتائج الأعمال :

تحاول الشركة دائما الالتزام بالمخطط طبقا للموازنات التقديرية المعدة و بحمد الله وتوفيقه وتكاتف جميع الاطراف مجلس الادارة و عاملين و جهات خارجيه تم تحقيق الربح المستهدف

(١) المؤشرات المالية

(أ) قائمة الدخل عن الفترة المنتهية في ٣٠ / ٦ / ٢٠٢٢

التغير %	عن الفترة السابقة ٢٠٢١ / ٦ / ٣٠	عن الفترة الحالية ٢٠٢٢ / ٦ / ٣٠	
%(٢٨.٥)	% ١١١.١	%٨٢.٦	الايادات / المبيعات
%٢٠.٥٢	١٣١.٦٠٥.٨٨٠	١٥٨.٦٠٥.١٠٣	مجمل الربح
%(١.٠٦)	%٩٨.١٨	%٩٧.١٢	نسبة مجمل الربح الى الايرادات
%٢١.٨٠	١١٦.٢٥٦.٦٣٥	١٤١.٦٠٢.٦٥٠	صافي الربح قبل الضريبة من الأنشطة المستمرة
%	_____	_____	صافي الربح قبل الضريبة من الأنشطة غير المستمرة
%٢١.٨٠	٩٠.٠٨٤.٧٢٢	١٠٩.٧٢٧.٢٢٨	صافي الربح بعد الضريبة
%٢٠.٦٩	٠.٢٩	٠.٣٥	النصيب الأساسي للسهم في الارباح
%	_____	_____	النصيب المخفض للسهم في الارباح



كرم ابراهيم

(ب) قائمة المركز المالي في ٣٠ / ٦ / ٢٠٢٢

التغير %	في تاريخ المركز المالي للعام السابق ٢٠٢١/١٢/٣١	في تاريخ المركز المالي ٢٠٢٢ / ٦/٣٠	
%(٠.٧)	١.٤٣٤.٢٣٩.٥٩٥	١.٤٢٤.٣٢٢.٠٢٦	حقوق الملكية
% ١٠٠	٢٦٤.٠٠٠.٠٠٠	٢٦٤.٠٠٠.٠٠٠	رأس المال المدفوع
%١١.٢٩	١١٤.٨٣١.٣٦٣	١٢٧.٧٩٩.٦٣٨	الاحتياطات
%(١٧.٢٤)	٧٩٦.٠٤٢.٧٣٧	٦٥٨.٧٩٥.١٦٠	الأرباح المرحلة
%(٥٧.٦٩)	٢٥٩.٣٦٥.٤٩٥	١٠٩.٧٢٧.٢٢٨	ربح الفترة
%	_____	_____	أخرى
%	_____	_____	أسهم خزينة

(ج) قائمة التدفقات النقدية عن الفترة المنتهية في ٣٠ / ٦ / ٢٠٢٢

التغير %	عن الفترة المقارنة ٢٠٢١ / ٦ / ٣٠	عن الفترة الحالية ٢٠٢٢ / ٦ / ٣٠	
%٣.٢٦	١٢٨.١٣٣.٠٩٧	(٤.١٧٦.٢١٥)	التدفقات النقدية من (إلى) أنشطة التشغيل
%٥٧.٣٧	(٨١.٧٩٦)	(٤٦.٩٣٠)	التدفقات النقدية من (إلى) أنشطة الاستثمار
%٤٥.١	(١١٥.٥١١.١٥٤)	٥٢.٠٤٣.٨٤٠	التدفقات النقدية من (إلى) أنشطة التمويل



كريم أبو حنيفة

(٢) الاحداث الهامة التي وقعت من تاريخ المركز المالي حتى الان وتستوجب الإفصاح

لا يوجد

إقرار

نقر بأن البيانات المدونة أعلاه مستخرجة من القوائم المالية للشركة التي تم اصدارها من مجلس الادارة المنعقد بتاريخ ٢٧ / ٧ / ٢٠٢٢ ولم يصدر عنها تقرير مراقب الحسابات بعد ونتعهد بالإفصاح الفوري للهيئة والبورصة عن أي تغيير يطرأ على هذه البيانات فور حدوثه لحين ارسال القوائم المالية الموقعة والتي نتعهد بإرسالها فور صدور تقرير مراقب / مراقبي الحسابات عليها وبعد اقصى قبل بداية جلسة تداول اليوم التالي وفقاً للتاريخ المدون بتقرير مراقب / مراقبي الحسابات ، والذي نتوقع ان يكون تقريراً " نظيفاً " .

رئيس مجلس الإدارة والقائم بأعمال

العضو المنتدب التنفيذي

" مهندسه / مشيرة كمال المغربي "



مدير عام العلاقات العامة

ومسئول علاقات المستثمرين

" دكتور / كريم ابو عيش "

التاريخ ٢٧ / ٧ / ٢٠٢٢

قائمة المركز المالي في ٣٠ / ٦ / ٢٠٢٢

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٦/٣٠	البيان
		الأصول غير المتداولة
		أصول ثابتة بالصافي
		استثمارات مالية
		مدينو أقساط تستحق بعد أكثر من عام
		أعمال تحت التنفيذ
٣ ٩٥٨ ٨٤٩	٣ ٥٣٩ ٦٠٧	
٢٤ ٠٠٠ ٠٠٠	٢٤ ٠٠٠ ٠٠٠	
٦٧٩ ٦٨٩ ٢١٩	٦٧٩ ٥٥٣ ٣٨٤	
٢٧٩ ١٢٨ ٠١٣	٢٨١ ٩١٤ ٨٤٠	
٩٨٦ ٧٧٦ ٠٨١	٩٨٩ ٠٠٧ ٨٣١	مجموع الأصول غير المتداولة (١)
		الأصول المتداولة
		مشروعات جاهزة
		عمليات مشتركة
		مخزون اراضي
		مهمات مياه وكهرباء
		مدينو أقساط تستحق خلال عام بالصافي
		أوراق القبض
		إيرادات مستحقة
		تأمينات خطابات ضمان
		دفعات مقدمة للمقاولين
		أرصده مدينة أخرى
		نقدية لدى البنوك والخزينة
١ ٤٩ ٤٦٨ ٢١١	١ ٥٣ ٣٣٠ ٥٧٥	
٧٠٩ ٨٨٦ ٠٢٧	٧٠٣ ٠٧٣ ٠٠٩	
١٧٣ ٤٩٢ ٦٢٣	١٧٣ ٥٤٠ ٥٨٦	
١٠ ٤١٧ ٣٥٦	١٣ ٥١٨ ٦٠٨	
٣٨٤ ٦٦٩ ٤٢٥	٣٩٠ ٤٦٢ ٠٩٥	
٢٣ ٧٤٥ ٥٣٥	٢٣ ١٦٣ ٢٣٧	
٦ ٩٨٦ ٩٤٥	٦ ٩٦٦ ٩٦٧	
٦١٦ ٠٠٨	٦١٦ ٠٠٨	
٣٢ ٥٠٠	٢٧ ٦٢٥	
١ ٩٠٠ ٩٧٠	٤ ٧٠٣ ٢٧٨	
١٧ ٢١٢ ٨٢٥	٦٥ ٠٣٣ ٥٢٠	
١ ٤٧٨ ٤٢٨ ٤٢٥	١ ٥٣٤ ٤٣٥ ٥٠٨	مجموع الأصول المتداولة (٢)
٢ ٤٦٥ ٢٠٤ ٥٠٦	٢ ٥٢٣ ٤٤٣ ٣٣٩	اجمالي الأصول (٢ + ١)
		حقوق الملكية
		رأس المال المصدر والمدفوع
		احتياطي قانوني
		احتياطي عام
		احتياطيات أخرى
		أرباح مرحله
		زيادة رأس المال تحت التسوية
		صافي ربح الفترة
٢٦٤ ٠٠٠ ٠٠٠	٢٦٤ ٠٠٠ ٠٠٠	
٧٦ ٦٥٤ ٦٧٧	٨٩ ٦٢٢ ٩٥٢	
٣٧ ٦٧٧ ١٨٦	٣٧ ٦٧٧ ١٨٦	
٤٩٩ ٥٠٠	٤٩٩ ٥٠٠	
٧٩٦ ٠٤٢ ٧٣٧	٦٥٨ ٧٩٥ ١٦٠	
—	٢٦٤ ٠٠٠ ٠٠٠	
٢٥٩ ٣٦٥ ٤٩٥	١٠٩ ٧٢٧ ٢٢٨	
١ ٤٣٤ ٢٣٩ ٥٩٥	١ ٤٢٤ ٣٢٢ ٠٢٦	مجموع حقوق الملكية (٣)

التوقيع
٢٠٢٢/٦/٣٠

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٦/٣٠	البيان
—————	—————	
١٤١ ٧١١ ٩٠٢	١٤٥ ٧٥١ ٧٩٤	<u>الالتزامات غير المتداولة</u>
٢٤٤ ٣٥٩ ٢٤٦	١٧٧ ٧٧١ ٩٣٧	عوائد تقسيط تستحق بعد أكثر من عام
١٠٦ ٤٦٥ ٣٧٦	١١٩ ٠٢٥ ٠٥٦	أقساط ارض هليوبوليس تستحق بعد أكثر من عام
٢٩٦ ٥١٥	٣١١ ٣٤١	التزامات المرافق العامة
٤٩٢ ٨٣٣ ٠٣٩	٤٤٢ ٨٦٠ ١٢٨	التزامات ضريبية مؤجله
		<u>مجموع الالتزامات غير المتداولة (٤)</u>
		<u>الالتزامات المتداولة</u>
٩ ٠٩٣ ٣٧٧	٩ ٠٩٣ ٣٧٧	المخصصات
—	١٧٠ ٤٥١ ٧٤٤	بنوك سحب على المكشوف
١٤٦ ٧٣٦ ٠١٠	١٦٦ ٧٤١ ٤٩٨	مقدمات أراضي ووحدات سكنية ومحلات
٣ ٣٢٢ ٦٧٤	٩٣٨ ٩٤٤	العملاء (أقساط مدفوعة مقدما)
٨ ٧١٣ ٣٧٨	٦ ٧٠٩ ٣١٥	دائنون متنوعون
١٧٩ ٥١٧ ١٤٢	٣١ ٨٦٠ ٥٩٦	ضريبة الدخل المستحقة
١٣ ٤٧٤ ٥٣٢	١٦ ٤٧٣ ٤٦٢	أرصده دائنة أخرى
١٤٣ ٤٩٥ ٩١٣	١٣٦ ٦١٥ ٠٤٩	أقساط ارض هليوبوليس الجديدة تستحق خلال عام
٣٣ ٧٧٨ ٨٤٦	٣٥ ٨٥٩ ٩١١	عوائد تقسيط تستحق خلال عام
—	٨١ ٥١٧ ٢٨٩	دائنو التوزيعات
٥٣٨ ١٣١ ٨٧٢	٦٥٦ ٢٦١ ١٨٥	<u>مجموع الالتزامات المتداولة (٥)</u>
٢ ٤٦٥ ٢٠٤ ٥٠٦	٢ ٥٢٣ ٤٤٣ ٣٣٩	<u>أجمالي حقوق الملكية والالتزامات (٥+٤+٣)</u>

رئيس مجلس الادارة

والقائم بأعمال العضو المنتدب التنفيذي

" مهندسة / مشيرة كمال المغربي "

نائب الرئيس التنفيذي

للسنن المالية والإدارية

" دكتور / أحمد حسين محمود "

قائمة الدخل

عن الفترة المالية المنتهية في ٢٠٢٢/٦/٣٠

٢٠٢١/٦/٣٠		٢٠٢٢/٦/٣٠	٢٠٢٢/٦/٣٠
→		→	→
١٢٠.٦٨٣.٩٥٧ (٣٢.٣٢٢.٦٠٠) (٦٨.٢٤٧.٤٦٨)	المبيعات (يخصم) تكلفة المبيعات عوائد الأقساط المؤجلة	١٩٧.٦٧٤.٦٠٥ (٣٢.٩٤٨.٥٤٦) (٢٦.٢١٠.٧٩٥)	
٢٠.١١٣.٨٨٩	مجمل الربح <u>عوائد أقساط مبيعات مستحقة</u>		١٣٨.٥١٥.٢٦٤
٣٢.٧١٠.٨٢٥ ٧٨.٤٩٠.٠٦٥ ٢٩١.١٠١	أراضي وحدات سكنية محلات تجارية ومجمع الحرفيين	٧.٨٩٠.١٠٤ ١٢.٠٨٩.٧٦٢ ١.٩٩٧.٣	
١١١.٤٩١.٩٩١			٢٠.٠٨٩.٨٣٩
١٣١.٦٠٥.٨٨٠	مجمل أرباح النشاط يخصم :- <u>مصروفات عمومية وإدارية</u>		١٥٨.٦٠٥.١٠٣
(٨.٧١٠.٩٦٢) (٤.٣٧٨.٠٩٤) (١.٠١٠.٢٤٠) (٢٧٤.٢٩٧) (٣.٤١٦.٥٨٦)	أجور وما في حكمها مصروفات سلعية وخدمية رواتب مقطوعة وبدلات حضور أعضاء مجلس الإدارة اهلاكات الأصول الثابتة مصروفات تمويل	(١١.٢٥٠.٨٤٠) (٤.٩١٤.٨٠٤) (١.٢٦٧.٨٩٥) (٤٦٦.١٧٢) (٣.٨٠٧.٢٣١)	
(١٧.٧٩٠.١٧٩)	<u>اجمالي المصروفات</u>		(٢١.٧٠٦.٩٤٢)
١١٣.٨١٥.٧٠١	يضاف :-		١٣٦.٨٩٨.١٦١
٥٠.٥٧٥٦ ١.٩٣٥.١٧٨	فوائد دائنة إيرادات أخرى	١.٢٣٦.٨٩٣ ٣.٤٦٧.٥٩٦	
٢.٤٤٠.٩٣٤			٤.٧٠٤.٤٨٩
١١٦.٢٥٦.٦٣٥ (٢٦.١٥٧.٧٤٣) (١٤.١٧٠)	صافي أرباح الفترة قبل الضريبة ضريبة الدخل ضريبة مؤجلة		١٤١.٦٠٢.٦٥٠ (٣١.٨٦٠.٥٩٦) (١٤.٨٢٦)
٩٠.٠٨٤.٧٢٢	صافي أرباح الفترة نصيب السهم في الأرباح		١٠٩.٧٢٧.٢٢٨

رئيس مجلس الإدارة

والقائم بأعمال العضو المنتدب التنفيذي

"مهندسة / مشيرة كمال المغربي"

نائب الرئيس التنفيذي

للشؤون المالية والإدارية

"دكتور / أحمد حسين محمود"

قائمة الدخل الشامل

عن الفترة المالية المنتهية في ٢٠٢٢/٦/٣٠

٢٠٢١/٦/٣٠	٢٠٢٢/٦/٣٠	البيان
٩٠٠٨٤٧٢٢	١٠٩٧٢٧٢٢٨	أرباح الفترة الدخل الشامل الأخر
—	—	عناصر الدخل الشامل الأخرى
—	—	ضريبة الدخل المتعلقة بعناصر الدخل الشامل الأخرى
—	—	مجموع الدخل الشامل الأخر عن الفترة بعد خصم الضريبة
٩٠٠٨٤٧٢٢	١٠٩٧٢٧٢٢٨	اجمالي الدخل الشامل عن الفترة

رئيس مجلس الإدارة

والقائم بأعمال العضو المنتدب التنفيذي

ش.م.م

" مهندسة / مشيرة كمال المغربي "

نائب الرئيس التنفيذي

للشؤون المالية والإدارية

ش.م.م

" دكتور / أحمد حسين محمود "

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

قائمة التدفقات النقدية

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١١٦,٢٥٦,٦٣٥	١٤١,٦٠٢,٦٥٠	أنشطة التشغيلية
٢٧٤,٢٩٧	٤٦٦,١٧٢	صافي أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل
٣,٤١٦,٥٨٦	٣,٨٠٧,٢٣١	إهلاك الأصول الثابتة
(٥٠٥,٧٥٦)	(١,٢٣٦,٨٩٣)	مصروفات تمويل
١١٩,٤٤١,٧٦٢	١٤٤,٦٣٩,١٦٠	فوائد ودائع
(١,٦٩٦,٠٨١)	(٣,٨٦٢,٣٦٤)	أرباح التشغيل قبل التغيير في الأصول والالتزامات المتداولة
(١٦,٢٥٧,٦٧٧)	(٢,٧٨٦,٨٢٧)	التغيير في مشروعات وحدات جاهزة
٢٤,٦٨٥,٨٣٩	٦,٨١٣,٠١٨	التغيير في أعمال تحت التنفيذ
٦,٠٩٢,٣٣٠	(٤٧,٩٦٣)	التغيير في عمليات مشتركة
(١٨٩,٩٤٨)	(٣,١٠١,٢٥٢)	التغيير في مخزون أراضي
٨٢,٣٠٦,٠٢٨	(٥,٦٥٦,٨٣٥)	التغيير في المخزون - مهمات مياه وكهرباء
٨,٦١٣,٤٠٠	٥٨٢,٢٩٨	التغيير في مدينو أقساط أراضي ووحدات سكنية
٧٢,٢٥٩	١٩,٩٧٨	التغيير في أوراق القبض
٢,٨٨٣,٠٣٩	(٢,٧٩٧,٤٣٣)	التغيير في الإيرادات المستحقة
-	-	التغيير في مصروفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
(٢,٧٩٩,٢٩٥)	٢٠,٠٠٥,٤٨٨	التغيير في المخصصات
(٢,٥٤٢,٢٦٧)	(٢,٣٨٣,٧٣٠)	التغيير في مقدمات أراضي ووحدات
(٤١١,٦٩٦)	٩٩٤,٨٦٧	التغيير في أقساط محصلة مقدما ووحدات سكنية وأراضي
(٦٥,٣٠٩,٢٢٢)	(٧٣,٤٦٨,١٧٣)	التغيير في مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
(٤٠,٨٢٤,٨٨١)	٦,١٢٠,٩٥٧	التغيير في أقساط أرض هليوبوليس الجديدة
-	١٢,٥٥٩,٦٨٠	التغيير في عوائد التقسيط
٧٩,٢٠٠,٠٠٠	٨١,٥١٧,٢٨٩	التغيير في التزامات المرافق العامة
١٩٣,٢٦٣,٥٩٠	١٧٩,١٤٨,١٥٨	التغيير في دانتو التوزيعات
(٣,٤١٦,٥٨٦)	(٣,٨٠٧,٢٣١)	التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
(٦١,٧١٣,٩٠٧)	(١٧٩,٥١٧,١٤٢)	مصروفات تمويل مدفوعة
١٢٨,١٣٣,٠٩٧	(٤,١٧٦,٢١٥)	ضرائب مسددة
(٨١,٧٩٦)	(٤٦,٩٣٠)	صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
(٨١,٧٩٦)	(٤٦,٩٣٠)	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
٣٨,٣٦٦,٤٥٤	١٧٠,٤٥١,٧٤٤	مدفوعات لشراء أصول ثابتة
٥٠٥,٧٥٦	١,٢٣٦,٨٩٣	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية
(١٥٤,٣٨٣,٣٦٤)	(١١٩,٦٤٤,٧٩٧)	التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
(١١٥,٥١١,١٥٤)	٥٢,٠٤٣,٨٤٠	التغيير في السحب على المكشوف
١٢,٥٤٠,١٤٧	٤٧,٨٢٠,٦٩٥	فوائد ودائع محصلة
٢١,٨٤٥,٧٢٨	١٧,٢١٢,٨٢٥	توزيعات الأرباح المدفوعة
٣٤,٣٨٥,٨٧٥	٦٥,٠٣٣,٥٢٠	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية
		الزيادة في النقدية بالبنوك والخزينة - خلال الفترة
		النقدية بالبنوك والخزينة - أول السنة
		النقدية بالبنوك والخزينة - آخر الفترة

٤٤١٤١

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

الإجمالي	أرباح مرحلة شاملة أرباح الفترة المالية	احتياطيات أخرى	احتياطي قانوني	رأس المال	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ المحول إلى الاحتياطي القانوني توزيعات عن عام ٢٠٢٠ زيادة رأس المال المصدر أجمالي الدخل الشامل للفترة الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢١
٩٧٧,٨٨٠,٣٣٣	٦٠٩,٧٠٣,٦٤٧	٣٨,١٧٦,٦٨٦	٦٦,٠٠٠,٠٠٠	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠	
(١٥٤,٣٨٣,٣٦٤)	(١٠,٦٥٤,٦٧٧) (١٥٤,٣٨٣,٣٦٤)		١٠,٦٥٤,٦٧٧		
٩٠,٠٨٤,٧٢٢	٩٠,٠٨٤,٧٢٢				
٩١٣,٥٨١,٦٩١	٥٣٤,٧٥٠,٣٢٨	٣٨,١٧٦,٦٨٦	٧٦,٦٥٤,٦٧٧	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠	
١,٤٣٤,٢٣٩,٥٩٥	١,٠٥٥,٤٠٨,٢٣٢ (١٢,٩٦٨,٢٧٥)	٣٨,١٧٦,٦٨٦	٧٦,٦٥٤,٦٧٧	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢
(١١٩,٦٤٤,٧٩٧)	(١١٩,٦٤٤,٧٩٧)		١٢,٩٦٨,٢٧٥		المحول إلى الاحتياطي القانوني توزيعات عن سنة ٢٠٢١
١٠٩,٧٢٧,٢٢٨	١٠٩,٧٢٧,٢٢٨				أجمالي الدخل الشامل للفترة
١,٤٢٤,٣٢٢,٠٢٦	١,٠٣٢,٥٢٢,٣٨٨	٣٨,١٧٦,٦٨٦	٨٩,٦٢٢,٩٥٢	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

الإجمالي
٢٠٢٢

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية

كما في ٣٠ يونيو 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،

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 الاصول المالية اعتماداً على كلاً من نموذج أعمال الشركة لإدارة الأصول المالية؛ وخصائص التدفق النقدي التعاقدية للأصل المالي. تقوم الشركة بقياس الاصول المالية اولياً بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملة إذا كانت اصول مالية لا يتم تبويبها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر مع استثناء ارصدة 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 المتراكمة (أدوات الدين)
- ٣- الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر مع عدم إعادة تدوير الأرباح والخسائر المتراكمة عند الاستبعاد (أدوات حقوق الملكية)
- ٤- الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.


٧١٤١

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

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 اداء الاستثمار
 - المخاطر التي تؤثر على اداء 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 الأخر، يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد وإعادة تقييم العملات الأجنبية وخسائر اضمحلال القيمة أو رد الاضمحلال بقائمة الأرباح او الخسائر ويتم احتسابها بنفس الطريقة بالنسبة للأصول المالية المقاسة بالتكلفة المستهلكة. يتم الاعتراف بالتغيرات المتبقية في القيمة العادلة في الدخل الشامل الأخر. عند الاستبعاد، يتم إعادة تدوير التغير التراكمي في القيمة العادلة المعترف به في الدخل الشامل الأخر 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 الأخر 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 الأخر لتقييم اضمحلال القيمة. اختارت الشركة تصنيف استثماراتها في الأسهم غير المدرجة بشكل كامل ضمن هذه الفئة.

الاصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الارباح او 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.

١٤١٧١٤٤

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 يوماً من تاريخ الاستحقاق وان الأصل المالي اخفق عن السداد عندما يمضى على استحقاق الدين أكثر من ٩٠ يوماً وانه من غير المحتمل سداد المستحقات المالية دون اللجوء الى تسجيل 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.

التوقيع

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣٠ يونيو 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 لاحقًا بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعال. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر في قائمة الأرباح أو الخسائر، عند إلغاء الاعتراف بالالتزامات ومن خلال عملية استهلاك معدل الفائدة الفعلي.

يتم احتساب التكلفة المستهلكة من خلال الأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة عند الاقتناء والرسوم أو التكاليف التي تشكل جزءًا 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 بآخر من نفس المقرض بشروط مختلفة إلى حد كبير، أو يتم تعديل شروط التزام 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 الأولى.

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 المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

٢- أهم السياسات المحاسبية

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٣-٣-٢ 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 أضحل. 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)، 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.

٤-٣-٢ المخزون - مهمات مياه وكهرباء

على أساس التكلفة باستخدام طريقة الوارد أولاً يصرف أولاً.

٥-٣-٢ 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.

٦-٣-٢ 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.

٧-٣-٢ 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.

٨-٣-٢ النقدية والودائع بالبنوك

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

٩-٣-٢ 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 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 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.

الإيضاحات
٢٠٢٢

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

٢- أهم السياسات المحاسبية

٣-٢ 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 خارجاً للموارد الاقتصادية لتسوية الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق لمبلغ الالتزام ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ كل مركز مالي وتحديثها لإظهار أفضل تقدير حالي. وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقد جوهرياً فيجب أن يكون المبلغ المعترف به كمخصص هو القيمة الحالية للإنفاق المتوقع المطلوب لتسوية الالتزام.

في حالة استخدام الخصم، تم الاعتراف بالزيادة في المخصص نتيجة مرور الزمن بقائمة 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، يجب 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 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.

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 ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

٢- أهم السياسات المحاسبية

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١٤-٣-٢ ضرائب الدخل (تابع)

ضرائب الدخل المؤجلة

ويتم الاعتراف بضرريبة 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 بضرريبة 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.

١٥-٣-٢ 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 مخصوما منها حسابات السحب على المكشوف أن وجدت.

١٦-٣-٢ 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.

١٧-٣-٢ 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.

١٨-٣-٢ الافتراض

يتم الاعتراف بالافتراض مبدئياً بالقيم التي تم استلامها 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 القرض ضمن الالتزامات طويلة الأجل.

تكاليف الاقتراض

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

١٩-٣-٢ 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.

٢٠-٣-٢ توزيعات الأرباح

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

٢- أهم السياسات المحاسبية

٢-٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢-٣-٢١ القيم 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 بأكثر 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. وتقدر 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، فتحدد 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 مستوي 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.

٢-٣-٢٢ 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.

٢- أهم السياسات المحاسبية

٢-٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢-٣-٢٢ 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 يصابها من إفصاحات وكذا الإفصاح عن الالتزامات المحتملة في تاريخ الفترة المالية. وقد ينشأ عن عدم التأكد المحيط بهذه الافتراضات والتقديرات نتائج تدخل تعديلات جوهرية على القيمة الدفترية للأصول والالتزامات المتأثرة في الفترات المستقبلية.

ويتم مراجعة التقديرات وما يصابها 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 والاراضي

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 الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة (تابع)

٢-٤-٢ التقديرات

انخفاض قيمة أرصدة العملاء والمتحصلات الأخرى

يتم تقدير المبلغ القابل للتحويل من أرصدة العملاء أوراق القبض والمتحصلات الأخرى عندما يكون تحويل كامل المبلغ أو جزء منه لم يعد متوقعا. بالنسبة للمبالغ الجوهرية بشكل فردي، يجري التقدير على أساس فردي. أما المبالغ التي لا تعد جوهرية بشكل فردي، ولكنها تعدت تاريخ استحقاقها، فيجري تقييمها اجماليا ويطبق عليها مخصص وفقا للمدة الزمنية التي انقضت منذ تاريخ استحقاقها استنادا 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 دوريا بمراجعة قيمة المخصص المقدرة للتأكد من أن المخصص كاف لتغطية مردودات المبيعات. ولم تقم الشركة بتسجيل مخصص مردودات مبيعات الوحدات المكتملة والأراضي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ بناء 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، استنادا إلى تقديرات معقولة، ووضعت 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 مواضيع عدة وفقا 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 استنادا إلى التوقيت المحتمل ومستوى 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 وفقا لمعيار المحاسبة المصري ٤١ ومن ثم لا يجري الإفصاح عنها بشكل منفصل في القوائم المالية السنوية.

١٤١
٢٠٢٢

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المنممة للقوائم المالية الدورية (تابع)
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

٣- أصول ثابتة - بالصافي		أرض		مباني		وسائل نقل وانتقال		أثاث ومعدات مكاتب		الإجمالي	
		جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
التكلفة	١ يناير ٢٠٢٢	٢٧٤,٧٤٨	١,٧٢٧,٠٣٤	٦,٣٦٣,٥٢٢	٢,١١٣,١٩٥	١٠,٤٧٨,٤٩٩	٤٦,٩٣٠	١٠,٥٢٥,٤٢٩			
الإضافات	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	-	-	-	٤٦,٩٣٠	٤٦,٩٣٠		٤٦,٩٣٠			
		٢٧٤,٧٤٨	١,٧٢٧,٠٣٤	٦,٣٦٣,٥٢٢	٢,١٦٠,١٢٥	١٠,٥٢٥,٤٢٩		١٠,٥٢٥,٤٢٩			
مجمع الإهلاك	١ يناير ٢٠٢٢	-	(١,٠٥١,٩٠٦)	(٤,٠٦٠,٤٨٠)	(١,٤٦١,٣٣٦)	(٦,٥٨٣,١٢٢)		(٦,٥٨٣,١٢٢)			
إهلاك الفترة	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	-	(١٦,٢٤٨)	(٣٩٩,٥٠٠)	(٥٠,٤٢٤)	(٤٦٦,١٧٢)		(٤٦٦,١٧٢)			
		-	(١,٠٦٨,١٥٤)	(٤,٤٥٩,٩٨٠)	(١,٥١١,٧٦٠)	(٦,٩٨٥,٨٢٢)		(٦,٩٨٥,٨٢٢)			
صافي القيمة الدفترية	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٢٧٤,٧٤٨	٦٥٨,٨٨٠	١,٩٥٧,٦١٤	٦٤٨,٣٦٥	٣,٥٣٩,٦٠٧		٣,٥٣٩,٦٠٧			
	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٢٧٤,٧٤٨	٦٧٥,١٢٨	٢,٣٥٧,١١٤	٦٥١,٨٥٩	٣,٩٥٨,٨٤٩		٣,٩٥٨,٨٤٩			

تتضمن الأصول الثابتة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ أصول مهلكة دفترية بالكامل ومازالت صالحة للاستخدام وكانت تكلفة اقتناء هذه الأصول كما يلي:

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


٢٠٢٢/١٠/٢٠

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
 الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)
 كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢
 ٣- أصول ثابتة - بالصافي (تابع)

التكلفة	أرض جنيه مصري	مباني 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
الإضافات	-	-	-	٨١,٧٩٦	٨١,٧٩٦
٣٠ يونيو ٢٠٢١	٢٧٤,٧٤٨	١,٧٢٧,٠٣٤	٤,٤٨٣,٥٢٢	٢,٠١٤,٨٥١	٨,٥٠٠,١٥٥
مجمع الإهلاك	-	(١,٠١٩,٤١٠)	(٣,٣٩٥,٤٠٨)	(١,٣٦١,٩٠٤)	(٥,٧٧٦,٧٢٢)
١ يناير ٢٠٢١	-	(١٦,٢٤٨)	(٢١١,٥٠٠)	(٤٦,٥٤٩)	(٢٧٤,٢٩٧)
إهلاك الفترة	-	(١,٠٣٥,٦٥٨)	(٣,٦٠٦,٩٠٨)	(١,٤٠٨,٤٥٣)	(٦,٠٥١,٠١٩)
٣٠ يونيو ٢٠٢١	-	(١,٠٣٥,٦٥٨)	(٣,٦٠٦,٩٠٨)	(١,٤٠٨,٤٥٣)	(٦,٠٥١,٠١٩)
صافي القيمة الدفترية	٢٧٤,٧٤٨	٦٩١,٣٧٦	٨٧٦,٦١٤	٦٠٦,٣٩٨	٢,٤٤٩,١٣٦
في ٣٠ يونيو ٢٠٢١	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>

التكلفة
 ١٠٢,٢٤٠
 ١,٢٥٣,٥٢٢
 ٨٣٧,٥٤٢
 ٢,١٩٣,٣٠٤

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

٤- أعمال تحت التنفيذ

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ جنيه مصري	٣٠ يونيو ٢٠٢٢ جنيه مصري	
٩٠,٦٩٩,١٧٣	٩٦,٧٨٠,٠٠٣	أعمال مرافق
٢٣,١٤٣,١٠١	٢٣,١٤٣,١٠١	أرض مشروعات الشركة
١٦,٢٤٤,٤٧٤	١٧,٥٥٠,٨١٢	الأشطر من الأول حتى الرابع عشر
٧٢,٥٥٠	٧٢,٥٥٠	السوق التجاري بالشطر الأول
١٤٨,٩٦٨,٧١٥	١٤٤,٣٦٨,٣٧٤	إسكان الشطر السابع
<u>٢٧٩,١٢٨,٠١٣</u>	<u>٢٨١,٩١٤,٨٤٠</u>	

٥- استثمارات بالقيمة العادلة خلال الدخل الشامل

يتمثل رصيد الاستثمارات البالغ ٢٤,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري كما في ٣٠ يونيو 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	٣٠ يونيو ٢٠٢٢ جنيه مصري	
١٤٦,٥٧٨,٩٧٨	١٥٠,٤٤١,٣٤٢	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>١٥٣,٣٣٠,٥٧٥</u>	

٧- المخزون

٧-أ مخزون أراضي

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ جنيه مصري	٣٠ يونيو ٢٠٢٢ جنيه مصري	
٤١,٥٦١,٤٠٢	٤١,٣٠٥,٩٣٦	مخزون أرض مدينة زهراء المعادي
١٣١,٩٣١,٢٢١	١٣٢,٢٣٤,٦٥٠	مخزون أرض هليوبوليس الجديدة - القطعة ٩٦
<u>١٧٣,٤٩٢,٦٢٣</u>	<u>١٧٣,٥٤٠,٥٨٦</u>	



شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

٧- ب مخزون - مهمات مياه وكهرباء

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٩٨,١٠٤	٩٨,١٠٤	مهمات مياه
١٠,٣١٩,٢٥٢	١٣,٤٢٠,٥٠٤	مهمات كهرباء
<u>١٠,٤١٧,٣٥٦</u>	<u>١٣,٥١٨,٦٠٨</u>	

٨- عمليات مشتركة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١١٧,٩٢٨,٠٥٧	١١٤,٤٧٧,١٠٤	مشروع الشيخ زايد *
٥٧٥,٠٦٥,٢٥٥	٥٧١,٧٠٣,١٩٠	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>٧٠٣,٠٧٣,٠٠٩</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 ٤٠% 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 (ف٤٠) 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 (ف٤٠) 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 ٣٠ يونيو 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 مليوناً وأربعمائة وثمانية وخمسون ألفاً وخمسمائة جنيهاً لأغیر) 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	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٤٦,٣٩١,٩٤٣	١٣٠,٤٤٤,٤٨٤	١٧٦,٨٣٦,٤٢٧	أراضي
(٤٦,٣٠٦,١١٣)	٥٤٨,٤٢٦,١٢٨	٥٠٢,١٢٠,٠١٥	وحدات سكنية
(٢٢١,٦٦٥)	٨١٨,٦٠٧	٥٩٦,٩٤٢	السوق التجاري ومجمع الحرفيين
(١٣٥,٨٣٥)	٦٧٩,٦٨٩,٢١٩	٦٧٩,٥٥٣,٣٨٤	

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

التغير	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
١٥,٣٨٢,١٨١	١٢٦,٠٨٣,٦٥٦	١٤١,٤٦٥,٨٣٧	أراضي
(٩,٥٣٠,٧٦٤)	٢٧٧,٧٠٥,٣٥٦	٢٦٨,١٧٤,٥٩٢	وحدات
(٥٨,٧٤٧)	٨٨٠,٤١٣	٨٢١,٦٦٦	السوق التجاري ومجمع الحرفيين
٥,٧٩٢,٦٧٠	٤٠٤,٦٦٩,٤٢٥	٤١٠,٤٦٢,٠٩٥	
	(٢٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٢٠,٠٠٠,٠٠٠)	يخصم الانخفاض في قيمة مدينو أقساط أراضي ووحدات سكنية
٥,٧٩٢,٦٧٠	٣٨٤,٦٦٩,٤٢٥	٣٩٠,٤٦٢,٠٩٥	
٥,٦٥٦,٨٣٥			إجمالي التغير



شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

١٠- إيرادات مستحقة

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

١١- مصروفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى

٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤,٤٥٤,١٩١	١,٥٤٨,٤٣٥	مدينون متنوعون
٦١٦,٠٠٨	٦١٦,٠٠٨	تأمينات خطابات ضمان
٢٣٢,١٢٢	٢٣٢,١٢٢	تأمينات لدى الغير
٢٧,٦٢٥	٣٢,٥٠٠	دفعات مقدمة
١٦,٩٦٥	١٢٠,٤١٣	مصروفات مدفوعة مقدما
<u>٥,٣٤٦,٩١١</u>	<u>٢,٥٤٩,٤٧٨</u>	

١٢- نقدية وودائع بالبنوك

٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٣,٠٧٥,٢٦٥	٦,١١٠,٥٨٣	حسابات جارية
٢٨٤,٠٧٦	-	نقدية بالصندوق
٤١,٦٧٤,١٧٩	١١,١٠٢,٢٤٢	ودائع لأجل
<u>٦٥,٠٣٣,٥٢٠</u>	<u>١٧,٢١٢,٨٢٥</u>	



شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣٠ يونيو 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 كالتالي:

نسبة المساهمة	عدد الأسهم جنيه مصري	القيمة جنيه مصري	
٤٦,٤٢٣%	١٢٢,٥٥٧,٩٦٧	١٢٢,٥٥٧,٩٦٧	شركة المعادي للتنمية والتعمير
٢٠,٣٣٤%	٥٣,٦٨١,٧٥٨	٥٣,٦٨١,٧٥٨	بنك الاستثمار العربي
٩,٣٢٥%	٢٤,٦١٨,٣٨٦	٢٤,٦١٨,٣٨٦	شركة النصر للإسكان والتعمير
٦,٣١٦%	١٦,٦٧٤,٢٣٨	١٦,٦٧٤,٢٣٨	شركة المعمورة للتعمير والتنمية السياحية
١٧,٦٠٢%	٤٦,٤٦٧,٦٥١	٤٦,٤٦٧,٦٥١	مساهمون آخرون
١٠٠%	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠	

- 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

٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٧,٦٧٧,١٨٦	٣٧,٦٧٧,١٨٦	احتياطي عام
٤٩٩,٥٠٠	٤٩٩,٥٠٠	احتياطي رأسمالي
٣٨,١٧٦,٦٨٦	٣٨,١٧٦,٦٨٦	

١٥- التزامات المرافق العامة

بلغ رصيد التزامات المرافق العامة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ مبلغ ١١٩,٠٢٥,٠٥٦ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: مبلغ ١٠٦,٤٦٥,٣٧٦ جنيه مصري) يقابلها تكاليف منصرفه فعليا على المرافق بمبلغ ١٥٠,٤٤١,٣٤٢ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: مبلغ ١٤٦,٥٧٨,٩٧٨ جنيه مصري) مدرجة ضمن بند مشروعات وحدات جاهزة (إيضاح ٦)، و جدير 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.

الإدارة
١٤١

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

١٦- ضرائب دخل

٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣١,٨٦٠,٥٩٦	٧٧,٥٠٤,٤٢٧	ضريبة الدخل الجارية
١٤,٨٢٦	١٣,١١٢	ضريبة الدخل المؤجلة
<u>٣١,٨٧٥,٤٢٢</u>	<u>٧٧,٥١٧,٥٣٩</u>	مصروف ضرائب الدخل

١٧- مخصصات

٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
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

٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤,٨٢٥,٢٣٦	٦,٦٦٧,١٥١	دائنون متنوعون
٣٢٤,١٩٩	٢٠٢,١٤٧	تأمينات الأعمال
١,٥٠٩,٨٨٠	١,٥٤٤,٠٨٠	التأمينات النهائية
٥٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠	تأمينات أخرى
<u>٦,٧٠٩,٣١٥</u>	<u>٨,٧١٣,٣٧٨</u>	دائنون متنوعون
٣,٧٤٢,٢٠٦	٩٣٣,١٢٢	أرصدة دائنة أخرى
١٢,٧٣١,٢٥٦	١٢,٥٤١,٤١٠	مستحقات العاملين
<u>١٦,٤٧٣,٤٦٢</u>	<u>١٣,٤٧٤,٥٣٢</u>	أرصدة دائنة متنوعة
<u>٢٣,١٨٢,٧٧٧</u>	<u>٢٢,١٨٧,٩١٠</u>	



شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

١٩- عوائد التقسيط المؤجلة

أ- عوائد مستحقة خلال عام

التغير	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
	١٢,٨١٩,٠٨٠	١٥,٥٦٥,٠٧٧	الأراضي
	٢٠,٨٢٣,١٧١	٢٠,١٩٣,٦٠٤	الوحدات
	١٣٦,٥٩٥	١٠١,٢٣٠	السوق التجاري ومجمع الحرفيين
	٢,٧٤٥,٩٩٧		
	(٦٢٩,٥٦٧)		
	(٣٥,٣٦٥)		
	٣٣,٧٧٨,٨٤٦	٣٥,٨٥٩,٩١١	
	٢,٠٨١,٠٦٥		

ب- عوائد التقسيط المؤجلة - مستحق بعد أكثر من عام

التغير	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
	٢٩,٤٢٥,٥٦٩	٣٦,٧٢١,٩٤١	الأراضي
	١١١,٩٣٥,٦٢٦	١٠٨,٧٥٣,٧٥٤	الوحدات
	٣٥٠,٧٠٧	٢٧٦,٠٩٩	السوق التجاري ومجمع الحرفيين
	٧,٢٩٦,٣٧٢		
	(٢,١٨١,٨٧٢)		
	(٧٤,٦٠٨)		
	١٤١,٧١١,٩٠٢	١٤٥,٧٥١,٧٩٤	
	٤,٠٣٩,٨٩٢		
	٦,١٢٠,٩٥٧		

إجمالي التغير

٢٠- مصروفات عمومية وإدارية

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٦٣,٣٦٨	١٨٧,٠٩٤	تأمين وتراخيص
٥٤٤,١٠١	٦٢١,١٠٠	رسوم واشتراكات
٣٣٥,٠٠٠	١٧٠,٠٠٠	أتعاب مهنية واستشارية
٥١,٧٩٩	٢٩,٩٧١	أدوات كتابية ومطبوعات
٩٠,١٢١	١٠٥,٣٤٠	ضيافة واستقبال
٢٠٦,٥٢٧	٢٥٦,٢٢٩	تشغيل وسائل نقل
٢٩١,٢٢٩	٢١٠,٦٥٢	صيانة وإصلاحات
٨٣,١٥٠	٨٩,٣٧٩	مياه وكهرباء وهاتف
٣٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠	تبرعات
١١٨,٦٨٠	١٧٠,٤٧٠	رسوم قضائية
٢٠٣,٧٧١	٧٩,٩٧٠	مصروفات بنكية
٢٥٧,٤٨١	٤٨٨,٠٧٥	خصم مسموح به
٣٥,٩١٠	٣٩,٥٠١	حراسة
١,٨٤٦,٨٣٧	٢,١٢٠,٠١٩	أخرى
٤,٢٥٧,٩٧٤	٤,٨٦٧,٨٠٠	

التوقيع

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣٠ يونيو 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 ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ الآتي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٢٦٧,٨٩٥	٢,١٠٤,٧٦٠	مرتبات وحوافز
١,٢٦٧,٨٩٥	٢,١٠٤,٧٦٠	

٢٢- 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 وتتبع سياسات إدارة المخاطر ورفع تقارير إلى المدير السنة 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 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 وكذلك من أنشطتها المالية، بما في ذلك الودائع لدى البنوك والمؤسسات المالية.

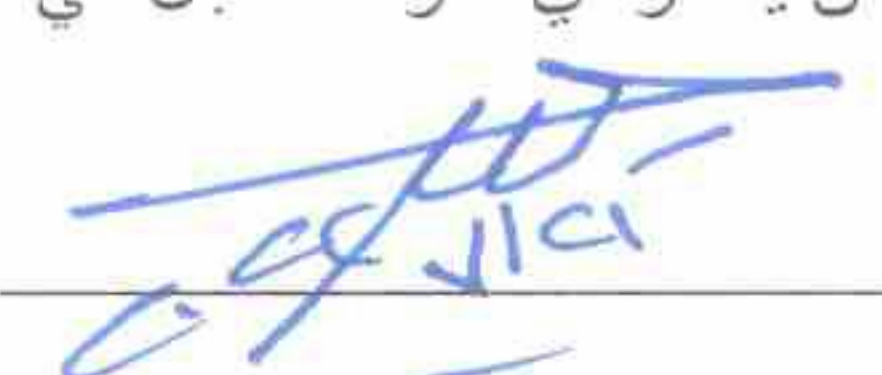
أرصدة العملاء وأوراق القبض

ينشأ خطر الائتمان بناء على سياسة وإجراءات وانظمة 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 ٣٠ يونيو 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 ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ بمبلغ ٣١,٨٦٠,٥٩٦ 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 ٣٠ يونيو 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 إلى نصيب المساهمين في الأرباح.

٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٩٠,٠٨٤,٧٢٢	١٠٩,٧٢٧,٢٢٨	صافي ربح الفترة
(٥,٣٨٦,٦٢١)	(٥,٦٠٤,٧٧٠)	نصيب أعضاء مجلس الإدارة في توزيع الأرباح
(٩,٠٠٨,٤٧٢)	(١٠,٩٧٢,٧٢٣)	نصيب العاملين في توزيع الأرباح المقدر
٧٥,٦٨٩,٦٢٩	٩٣,١٤٩,٧٣٥	صافي الأرباح القابلة للتوزيع
٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح للأسهم العادية القائمة
٠,٢٩	٠,٣٥	نصيب السهم في الأرباح

26- 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 وضرائب 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.