

السيد الاستاذ / زكريا عبد الفتاح حمزة

نائب رئيس قطاع الإفصاح والحوكمة - البورصة المصرية

تحية طيبة وبعده

أتشرف بأن ارفق مع هذا تقرير الجهاز المركزي للمحاسبات عن القوائم المالية للشركة في ٢٠٢٢/٩/٣٠ والوارد بتاريخ ٢٠٢٢/١١/١٤ .
وإذ نشكر حسن تعاونكم .

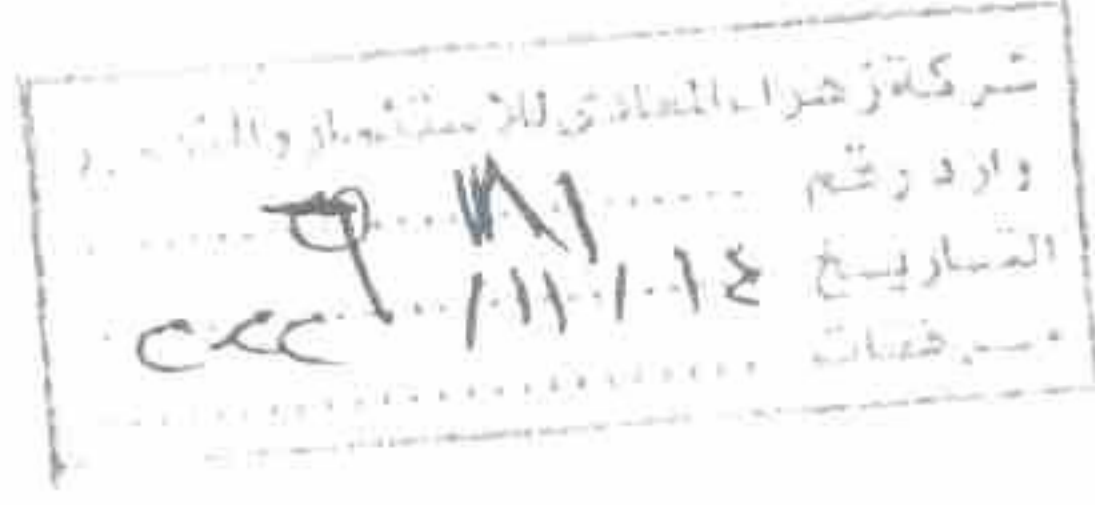
نرجو ان تفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

مدير عام العلاقات العامة
مسئول علاقات المستثمرين

دكتور / كريم ابو عيش "



تحرير في ٢٠٢٢/١١/١٤



الجهاز المركزي للمحاسبات
إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير

ص ١١ / الإسكان ٦٤٤
٢٠٢٢/١١/١٤

السيد المهندس / الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب
شركة زهراء المعادي للإستثمار والتعمير

تحية طيبة وبعد ،،،

أتشرف بأن أرفق تقرير السيد / مراقب الحسابات عن الفحص المحدود للقوائم
المالية الدورية للشركة في ٢٠٢٢/٩/٣٠ .

برجاء التفضل بدراسة ما ورد به من ملاحظات والإفادة بما يتم .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

وكيل أول الوزارة
مدير الإدارة
مع شكر وتقدير
إيمان حمدي الملاح
(محاسبة / إيمان حمدي الملاح)

تحريراً في: ٢٠٢٢/١١/١٤

تقرير

فحص محدود للقوائم المالية الدورية

لشركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير في ٢٠٢٢/٩/٣٠

إلى السادة / رئيس وأعضاء مجلس الإدارة:-

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

المقدمة:-

قمنا بأعمال الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المرفقة لشركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير شركة مساهمة مصرية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢، وكذا قوائم الدخل و الدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى و إدارة الشركة هي المسئولة عن إعداد القوائم المالية الدورية هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وتتنصر مسئوليتنا في إبداء إستنتاج على القوائم المالية الدورية في ضوء فحصنا المحدود لها .

نطاق الفحص المحدود:-

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

أساس إبداء إستنتاج متحفظ:-

- تضمن حساب العملاء نحو ١١٩٦,٩٨٩ مليون جنيه قيمة شيكات الضمانة الخاصة بالعملاء بالخطأ وصحتها ضمن حساب أوراق القبض ويتصل بما سبق عدم قيام الشركة بجرد تلك الشيكات والتي يتم الإحتفاظ بها عهدة لدى أمين الخزينة حيث تبلغ القيمة التأمينية ضد خيانة الأمانة عليه نحو ٤٠٠ ألف جنيه فقط .

- تم صرف نحو ٥,٣٩٤ مليون جنيه قيمة المستخلص الختامي لشركة رولان بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٢٤ دون خصم ملاحظات محضر إستلام تلافي الملاحظات والبالغة نحو ٢٥٥ ألف جنيه ودون تحميل المقاول بغرامات التأخير المستحقة .
- ما زال حساب أعمال تحت التنفيذ يتضمن نحو ١٠٤,٧٤٦ مليون جنيه قيمة أعمال (كهرباء ، مياه ، طرق ... إلخ) بالإضافة إلى نحو ١٧,٩٤٥ مليون جنيه قيمة ما تم صرفه على الأشطر من الأول إلى الرابع عشر منذ سنوات دون فصل ما يخص كل شطر من تلك المصروفات رغم الإنتهاء من أعمال معظم هذه الأشطر وبيعها وتسليمها للعملاء .
- ما زالت الشركة تقوم برسملة أجور الإدارة الهندسية بالشركة عن مشروعات تم الإنتهاء منها وإستلامها إبتدائياً بلغ ما أمكن حصره منها نحو ١٥,٠٥٥ مليون جنيه .
- لم تتحقق من صحة تكلفة أرض زهراء المعادي والبالغة نحو ٤١,٣٠٦ مليون جنيه بتكلفة قدرها ٢٩,٩ جنيه للمتر المربع .
- درجت الشركة على زيادة أو تخفيض تكلفة الأراضي بحسابي المخزون والترتيبات المشتركة بقيمة فوائد الشراء الآجل لمشروع هليوبوليس الجديدة (قطعتي أرض رقم ٩٤ ، ٩٦ بالحي التاسع) بالمخالفة لمعياري المحاسبة المصرية أرقام (٢) المخزون ، (٤٣) الترتيبات المشتركة .
- بلغت المتأخرات طرف عملاء بالم الزهراء في ٢٠٢٢/٩/٣٠ نحو ٦٢,٥٤٦ مليون جنيه منها نحو ٣١,٧٦٢ مليون جنيه تخص سنوات سابقة بنسبة ٥٠,٨% بالإضافة لوجود متأخرات عملاء الشيخ زايد بنحو ٣٦,١١٩ مليون جنيه .
- لم تظهر القوائم المالية أثر تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) الأدوات المالية على حسابي فوائد أقساط العملاء والأقساط المدفوعة لأرض هليوبوليس علماً بأن الشركة أثبتت مقابل شراء قطعتي أرض رقمي (٩٤ ، ٩٦) بمدينة هليوبوليس الجديدة تحت مسمى أقساط مدفوعة لأرض هليوبوليس بالخطأ وصحتها حساب أوراق دفع .
- لم يتضمن كل من حسابات العملاء وحساب الإيرادات نحو ٤٨٠ ألف جنيه تمثل قيمة إيجار قطعة أرض بالشطر الحادي عشر بلوك (س ٧٠) للشركة العالمية للفنون والمشروعات الترفيهية لمدة ٦ شهور تبدأ من ٢٠٢٢/٢/١٦ وتنتهي في ٢٠٢٢/٨/١٥ حيث تبين إرتداد جميع الشيكات المستلمة من العميل ودون إتخاذ إجراءات قانونية حياله .
- تضمنت الإيرادات المتنوعة نحو ٢,١٩٧ مليون جنيه تمثل قيمة تغذية كهربائية والتي تم تنفيذها بواسطة الشركة لعملائها على الرغم من عدم تخفيض ما يخضها من تكاليف فعلية سبق تحميلها على حساب أعمال تحت التنفيذ .

- لم تتمكن من التحقق من رقم المخزون الوارد بالمركز المالي والبالغ نحو ١٤,٢٧ مليون جنيه لعدم إكمال القيد بالدفاتر.
- ما زالت هناك أوجه قصور في قواعد الضبط والرقابة الداخلية وعدم تفعيل إدارة الرقابة الداخلية وعدم وجود إدارة تكاليف مما نوصي معه بضرورة وضع الضوابط الكفيلة بأحكام الرقابة .

الاستنتاج المتحفظ :-

- وفي ضوء فحصنا المحدود و باستثناء ما جاء بالفقرات السابقة ، لم ينم الى علمنا ما يجعلنا نعتقد ان القوائم المالية الدورية المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي للشركة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ وعن ادائها المالي وتدفقاتها النقدية عن التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية .

مع عدم إعتبار ذلك تحفظاً :-

- بلغت قيمة التزامات المرافق العامة في ٢٠٢٢/٩/٣٠ نحو ١١٩,٠٢٥ مليون جنيه يقابلها تكاليف فعلية بنحو ١٥٠,٥٠٨ مليون جنيه بحساب المشروعات الجاهزة لم يتم تسويتها ، علماً بأنه لم يتم تحديث تكلفة سعر المتر من الأراضي القابلة للبيع منذ ٢٠٢٠ .
- بلغت مساحات الأراضي غير المستغلة بالشركة نحو ١,٧٢٠ مليون متر مربع بمنطقتي زهراء المعادي ، هليوبوليس الجديدة .
- تضمن حساب مقدمات أثمان الشيخ زايد في ٢٠٢٢/٩/٣٠ نحو ٥١,٣٤٩ مليون جنيه لم يتم تسويتها ولم توافقنا الشركة ببيان تفصيلي لها مما له من أثر على نتائج أعمال الشركة .
- بلغت التعديلات على أرض الشركة بمدينة زهراء المعادي بمساحة نحو ١٠٢ ألف متر مربع والمتعدي عليها من قبل شركة المعادي للصناعات الهندسية .
- وجود وحدات غير مبيعة في ٢٠٢٢/٩/٣٠ تتمثل في عدد (٣٩) فيلا بمشروع باثنيو زهراء بمدينة الشيخ زايد ، وعدد (٧٦) وحدة بمشروع بالم زهراء بالشرط السابع بمدينة زهراء المعادي ووحدة واحدة بمشروع زهراء ريزيدانس بزهراء المعادي .
- بلغ رصيد حساب البنك (سحب على المكشوف) في ٢٠٢٢/٩/٣٠ نحو ١٣٦,٦٨٢ مليون جنيه يتمثل في التسهيلات الإئتمانية المسحوبة من بنك الإستثمار العربي لسداد ضريبة الدخل تحملت الشركة عنها أعباء تمويلية بنحو ٩,٣٩٤ مليون جنيه .
- لم نواف بكشوف حساب بنكي (العربي الإفريقي ، التجاري الدولي) والبالغ أرصدهم في ٢٠٢٢/٩/٣٠ نحو (١١٦ ألف جنيه ، ٢١٨ ألف جنيه) على التوالي .

ويتصل بما سبق عدم موافقتنا برصيد حساب السحب على المكشوف (بنك الإستثمار العربي) في ٢٠٢٢/٩/٣٠ .

– بلغت الشيكات تحت التحصيل بكل من بنك الإستثمار العربي ، وبنك قطر الوطني (نحو ٩٠ ألف جنيه ، ٢,٠٥٥ مليون جنيه) على التوالي يرجع تاريخ بعضها إلى ١ - ٢٠٢٢/٩/٢٠ دون موافقتنا بأسباب عدم تحصيلها حتى تاريخه .

– وجود شيكات بنحو ٦٠ ألف جنيه بمذكرة تسوية بنك الإستثمار العربي يرجع تاريخ أغلبها لعام ٢٠١٩ ضمن الشيكات التي لم تقدم للصرف دون إلغائها وردها لحساباتها النوعية .

– يتم صرف بدلات حضور أعضاء مجلس إدارة الشركة ممثلي المالي العام بصفتهم الشخصية بالمخالفة للقانون رقم (٨٥) لسنة ١٩٨٣ .

– أظهرت قائمة التدفقات النقدية قيمة توزيعات الأرباح المدفوعة ضمن أنشطة التمويل بنحو ١١٩,٦٤٥ مليون جنيه وصحتها ٧٤,٩٥٤ مليون جنيه بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤) التدفقات النقدية .

– قيام الشركة بتصوير القوائم المالية بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم (٣٠) القوائم المالية الدورية .

تحريراً في : ٢٠٢٢/١١/١٣

مدير عام

نائب مدير إدارة

سلوى محمود

(محاسبة / سلوى محمود على)

وكيلا الوزارة

نائبا أول مدير إدارة

مراحم العزب

(محاسبة/ مراحم أحمد العزب عفيفي)

سلوى جمال

(محاسبة / سلوى جمال السيد)

قائمة المركز المالي في ٣٠ / ٩ / ٢٠٢٢

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٩/٣٠	البيان
		<u>الأصول غير المتداولة</u>
٣ ٩٥٨ ٨٤٩	٣ ٣٨٢ ٠٠٤	أصول ثابتة بالصافي
٢٤ ٠٠٠ ٠٠٠	٢٤ ٠٠٠ ٠٠٠	استثمارات مالية
٦٧٩ ٦٨٩ ٢١٩	٧٥٨ ٠٦٤ ٢٥٨	مدينو أقساط تستحق بعد أكثر من عام
٢٧٩ ١٢٨ ٠١٣	٢٧٨ ١٥٠ ٣٢٦	أعمال تحت التنفيذ
٩٨٦ ٧٧٦ ٠٨١	١ ٠٦٣ ٥٩٦ ٥٨٨	<u>مجموع الأصول غير المتداولة (١)</u>
		<u>الأصول المتداولة</u>
١٤٩ ٤٦٨ ٢١١	١٥٣ ٣٩٧ ٠٢٩	مشروعات جاهزة
٧٠٩ ٨٨٦ ٠٢٧	٦٦٥ ٣٣٨ ٣٢٥	عمليات مشتركة
١٧٣ ٤٩٢ ٦٢٣	١٧٤ ١٩٨ ٣٣١	مخزون اراضي
١٠ ٤١٧ ٣٥٦	١٤ ٢٧٥ ٠٤٧	مهمات مياه وكهرباء
٣٨٤ ٦٦٩ ٤٢٥	٤١٨ ٩٢٤ ٨٢٩	مدينو أقساط تستحق خلال عام بالصافي
٢٣ ٧٤٥ ٥٣٥	٢٥ ٣٥٢ ٩٥٦	أوراق القبض
٦ ٩٨٦ ٩٤٥	٦ ٩٦٦ ٩٦٧	إيرادات مستحقة
٦١٦ ٠٠٨	٦٠٧ ٥٥٥	تأمينات خطابات ضمان
٣٢ ٥٠٠	١٣١ ٤١٣	دفعات مقدمة
١ ٩٠٠ ٩٧٠	١ ٣٥٥ ٧٣٧	أرصده مدينة أخرى
١٧ ٢١٢ ٨٢٥	٣٩ ٣٥٥ ٠٤١	نقدية لدى البنوك والخزينة
١ ٤٧٨ ٤٢٨ ٤٢٥	١ ٤٩٩ ٩٠٣ ٢٣٠	<u>مجموع الأصول المتداولة (٢)</u>
٢ ٤٦٥ ٢٠٤ ٥٠٦	٢ ٥٦٣ ٤٩٩ ٨١٨	<u>اجمالي الأصول (٢ + ١)</u>
		<u>حقوق الملكية</u>
٢٦٤ ٠٠٠ ٠٠٠	٥٢٨ ٠٠٠ ٠٠٠	رأس المال المصدر والمدفوع
٧٦ ٦٥٤ ٦٧٧	٨٩ ٦٢٢ ٩٥٢	احتياطي قانوني
٣٧ ٦٧٧ ١٨٦	٣٧ ٦٧٧ ١٨٦	احتياطي عام
٤٩٩ ٥٠٠	٤٩٩ ٥٠٠	احتياطيات أخرى
٧٩٦ ٠٤٢ ٧٣٧	٦٥٨ ٧٩٥ ١٦٠	أرباح مرحله
٢٥٩ ٣٦٥ ٤٩٥	٢١٦ ٢٦٥ ٦٧٩	صافي ربح الفترة
١ ٤٣٤ ٢٣٩ ٥٩٥	١ ٥٣٠ ٨٦٠ ٤٧٧	<u>مجموع حقوق الملكية (٣)</u>

التوقيع
١٠/١٠/٢٠٢٢

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير
ش.م.م

المركز المالي في ٣٠ / ٩ / ٢٠٢٢

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٩/٣٠	البيان
		<u>الالتزامات غير المتداولة</u>
١٤١ ٧١١ ٩٠٢	١٥١ ٧٢٧ ٤٧٨	عوائد تقسيط تستحق بعد أكثر من عام
٢٤٤ ٣٥٩ ٢٤٦	١٤٥ ٧٦٨ ٤٤٤	أقساط ارض هليوبوليس تستحق بعد أكثر من عام
١٠٦ ٤٦٥ ٣٧٦	١١٩ ٠٢٥ ٠٥٦	التزامات المرافق العامة
٢٩٦ ٥١٥	٣١٨ ٧٥٤	التزامات ضريبية مؤجله
٤٩٢ ٨٣٣ ٠٣٩	٤١٦ ٨٣٩ ٧٣٢	<u>مجموع الالتزامات غير المتداولة (٤)</u>
		<u>الالتزامات المتداولة</u>
٩ ٠٩٣ ٣٧٧	٦ ٨٩٦ ٥٩٤	المخصصات
—	١٣٦ ٦٨١ ٥٢٩	بنوك سحب على المكشوف
١٤٦ ٧٣٦ ٠١٠	١٤٨ ١٧٨ ٢٢٧	مقدمات أراضي ووحدات سكنية ومحلات
٣ ٣٢٢ ٦٧٤	١ ٤١٣ ٦٥٩	العملاء (أقساط مدفوعة مقدما)
٨ ٧١٣ ٣٧٨	٧ ٨٧٩ ٣٤٢	دائنون متنوعون
١٧٩ ٥١٧ ١٤٢	٦٢ ٧٩٣ ٢٦٦	ضريبة الدخل المستحقة
١٣ ٤٧٤ ٥٣٢	١٧ ٧٠٣ ٥٨١	أرصده دائنة أخرى
١٤٣ ٤٩٥ ٩١٣	١٥٥ ٧٣٨ ٨٠٦	أقساط ارض هليوبوليس الجديدة تستحق خلال عام
٣٣ ٧٧٨ ٨٤٦	٣٦ ٥٩٧ ٣١٦	عوائد تقسيط تستحق خلال عام
—	٤١ ٩١٧ ٢٨٩	دائنو التوزيعات
٥٣٨ ١٣١ ٨٧٢	٦١٥ ٧٩٩ ٦٠٩	<u>مجموع الالتزامات المتداولة (٥)</u>
٢ ٤٦٥ ٢٠٤ ٥٠٦	٢ ٥٦٣ ٤٩٩ ٨١٨	<u>أجمالي حقوق الملكية والالتزامات (٥+٤+٣)</u>

العضو المنتدب

والرئيس التنفيذي


٥.٤.٤ / ١٠/٢٦

" مهندس / هشام حسين عبدالرحيم "

نائب الرئيس التنفيذي

للشئون المالية والإدارية


١٠/٢٦

" دكتور / أحمد حسين محمود "

قائمة الدخل

عن الفترة المالية المنتهية في ٢٠٢٢/٩/٣٠

٢٠٢١/٩/٣٠		٢٠٢٢/٩/٣٠	٢٠٢٢/٩/٣٠
→		→	→
١١٦ ٦٢٢ ٧٦٣	المبيعات	٤١٣ ٩٥٠ ٦٦٢	
(٣١ ٦٧٠ ١٠٠)	(يخصم) تكلفة المبيعات	(٩١ ٩٠٣ ٩٤٦)	
(٣ ١٧٧ ٢٥٢)	عوائد الأقساط المؤجلة	(٤٢ ٤١٨ ٢٩٢)	
٨١ ٧٧٥ ٤١١	مجمّل الربح		٢٧٩ ٦٢٨ ٤٢٤
٦٤ ١٨٢ ٤٠١	<u>عوائد أقساط مبيعات مستحقة</u>	٩ ٩٣١ ٥٨٣	
١٤٧ ٥٢٢ ٤٠٣	أراضي	١٧ ٩٧٤ ٤٤٣	
٤٧٤ ٧٥٧	وحدات سكنية	١٥٣ ٥٠٩	
٢١٢ ١٧٩ ٥٦١	محلات تجارية ومجمع الحرفيين		٢٨ ٠٥٩ ٥٣٥
٢٩٣ ٩٥٤ ٩٧٢	مجمّل أرباح النشاط		٣٠٧ ٦٨٧ ٩٥٩
(١٣ ٣٧٧ ٣٠٩)	<u>يخصم :-</u>		
(٦ ٢٣١ ٠٠٩)	<u>مصرفات عمومية وإدارية</u>		
(١ ٥٥١ ٠٠٠)	أجور وما في حكمها	(١٦ ٢٣٤ ٤٢٠)	
(٥٠٦ ٢٥٧)	مصرفات سلعية وخدمية	(٧ ٠٩٦ ٨٥٩)	
(٥ ٥٢٦ ٩٠٣)	رواتب مقطوعة وبدلات حضور أعضاء مجلس الإدارة	(١ ٩٧١ ٢٧٥)	
(٢٧ ١٩٢ ٤٧٨)	اهلاكات الأصول الثابتة	(٧٠١ ٠٥٠)	
٢٦٦ ٧٦٢ ٤٩٤	مصرفات تمويل	(٩ ٣٩٤ ٢٨٦)	
٨٧١ ٩٥٩	<u>اجمالي المصروفات</u>		(٣٥ ٣٩٧ ٨٩٠)
٤ ٦٧٤ ٨٩٢	<u>يضاف :</u>		٢٧٢ ٢٩٠ ٠٦٩
٥ ٥٤٦ ٨٥١	فوائد دائنة	١ ٦٦٥ ٣٢٦	
٢٧٢ ٣٠٩ ٣٤٥	إيرادات أخرى	٥ ١٢٥ ٧٨٩	
(٦١ ٢٦٩ ٦٠٣)	صافي أرباح الفترة قبل الضريبة		٦ ٧٩١ ١١٥
(٢١ ٢٥٥)	ضريبة الدخل		٢٧٩ ٠٨١ ١٨٤
٢١١ ٠١٨ ٤٨٧	ضريبة مؤجلة		(٦٢ ٧٩٣ ٢٦٦)
	صافي أرباح الفترة		(٢٢ ٢٣٩)
	نصيب السهم في الأرباح		٢١٦ ٢٦٥ ٦٧٩

العضو المنتدب

والرئيس التنفيذي



" مهندس / هشام حسين عبدالرحيم "

نائب الرئيس التنفيذي

للشؤون المالية والإدارية



" دكتور / أحمد حسين محمود "

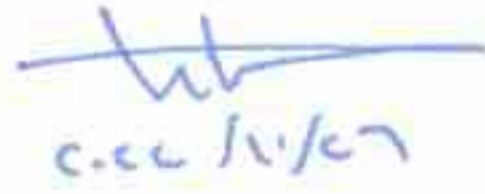
قائمة الدخل الشامل

عن الفترة المالية المنتهية في ٢٠٢٢/٩/٣٠

٢٠٢١/٩/٣٠	٢٠٢٢/٩/٣٠	البيان
٢١١ ٠١٨ ٤٨٧	٢١٦ ٢٦٥ ٦٧٩	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
٢١١ ٠١٨ ٤٨٧	٢١٦ ٢٦٥ ٦٧٩	اجمالي الدخل الشامل عن الفترة

العضو المنتدب

والرئيس التنفيذي


٢٠٢٢/٩/٣٠

" مهندس / هشام حسين عبدالرحيم "

نائب الرئيس التنفيذي

للشئون المالية والإدارية


٢٠٢٢/٩/٣٠

" دكتور / أحمد حسين محمود "

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

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

الإجمالي	أرباح مرحلة شاملة أرباح الفترة المالية	احتياطيات أخرى	احتياطي قانوني	رأس المال	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	المحول إلى الاحتياطي القانوني توزيعات عن عام ٢٠٢٠ زيادة رأس المال المصدر إجمالي الدخل الشامل للفترة الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١
٩٧٧,٨٨٠,٣٣٣	٩٤٥,٥٨٠,٧٧٧	٣٨,١٧٦,٦٨٦	٦٦,٠٠٠,٠٠٠	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠	
—	(١٠,٦٥٤,٦٧٧)		١٠,٦٥٤,٦٧٧		
(١٥٤,٣٨٣,٣٦٣)	(١٥٤,٣٨٣,٣٦٣)				
٢١١,٠١٨,٤٨٧	٢١١,٠١٨,٤٨٧				
١,٣٧٠,٣٩٢,٥٨٧	٩٩١,٥٦١,٢٢٤	٣٨,١٧٦,٦٨٦	٧٦,٦٥٤,٦٧٧	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠	
١,٤٣٤,٢٣٩,٥٩٥	١,٠٥٥,٤٠٨,٢٣٢	٣٨,١٧٦,٦٨٦	٧٦,٦٥٤,٦٧٧	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢
—	(١٢,٩٦٨,٢٧٥)		١٢,٩٦٨,٢٧٥		المحول إلى الاحتياطي القانوني
(١١٩,٦٤٤,٧٩٧)	(١١٩,٦٤٤,٧٩٧)				توزيعات عن سنة ٢٠٢١ زيادة رأس المال المصدر
٢١٦,٢٦٥,٦٧٩	٢١٦,٢٦٥,٦٧٩				إجمالي الدخل الشامل للفترة
١,٥٣٠,٨٦٠,٤٧٧	٨٧٥,٠٦٠,٨٣٩	٣٨,١٧٦,٦٨٦	٨٩,٦٢٢,٩٥٢	٥٢٨,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

١٠/٩/٢٠٢٢

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	أنشطة التشغيلية
٢٧٢,٣٠٩,٣٤٥	٢٧٩,٠٨١,١٨٤	صافي أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل
٥٠٦,٢٥٨	٧٠١,٠٥٠	إهلاك الأصول الثابتة
٥,٥٢٦,٩٠٣	٩,٣٩٤,٢٨٦	مصروفات تمويل
(٨٧١,٩٥٩)	(١,٦٦٥,٣٢٦)	فوائد ودائع
٢٧٧,٤٧٠,٥٤٧	٢٨٧,٥١١,١٩٤	أرباح التشغيل قبل التغيير في الأصول والالتزامات المتداولة
(٧,٨٠٧,٥٣٣)	(٣,٩٢٨,٨١٨)	التغيير في مشروعات وحدات جاهزة
(٣٠,١٠٨,٦٩٣)	٩٧٧,٦٨٧	التغيير في أعمال تحت التنفيذ
١٠١,٤٤٩,٢٣٩	٤٤,٥٤٧,٧٠٢	التغيير في عمليات مشتركة
٨,٨٠٠,٠٣٣	(٧٠٥,٧٠٨)	التغيير في مخزون أراضي
(١٨٩,٩٤٨)	(٣,٨٥٧,٦٩١)	التغيير في المخزون - مهمات مياه وكهرباء
١٧٢,٣٦٥,٩٥٩	(١١٢,٦٣٠,٤٤٣)	التغيير في مدينو أقساط أراضي ووحدات سكنية
٢١,٧٠٥,١٤٢	(١,٦٠٧,٤٢١)	التغيير في أوراق القبض
٧٢,٢٥٩	١٩,٩٧٨	التغيير في الإيرادات المستحقة
٢,٥٢٨,٦٧٩	٤٥٤,٧٧٣	التغيير في مصروفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
-	(٢,١٩٦,٧٨٣)	التغيير في المخصصات
٣٥,٦٩٢,٥١٤	١,٤٤٢,٢١٧	التغيير في مقدمات أراضي ووحدات
(٢,٢٦٩,٩٤٤)	(١,٩٠٩,٠١٥)	التغيير في أقساط محصلة مقدما ووحدات سكنية وأراضي
١,١٩٢,٥١٥	٣,٣٩٥,٠١٣	التغيير في مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
(٩٦,٨٤٢,٦٧٥)	(٨٦,٣٤٧,٩٠٩)	التغيير في أقساط أرض هليوبوليس الجديدة
(٣١٥,٦٠٢,٠٢٤)	١٢,٨٣٤,٠٤٦	التغيير في عوائد التقسيط
-	١٢,٥٥٩,٦٨٠	التغيير في التزامات المرافق العامة
٣٩,٦٠٠,٠٠٠	٤١,٩١٧,٢٨٩	التغيير في دائنو التوزيعات
٢٠٨,٠٥٦,٠٧٠	١٩٢,٤٧٥,٧٩١	التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
(٥,٥٢٦,٩٠٣)	(٩,٣٩٤,٢٨٦)	مصروفات تمويل مدفوعة
(٦١,٧١٣,٩٠٧)	(١٧٩,٥١٧,١٤٢)	ضرائب مسددة
١٤٠,٨١٥,٢٦٠	٣,٥٦٤,٣٦٣	صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
(١,٩٦٦,١١٥)	(١٢٤,٢٠٥)	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(١,٩٦٦,١١٥)	(١٢٤,٢٠٥)	مدفوعات لشراء أصول ثابتة
١,٩٦٥,٢٤٣	١٣٦,٦٨١,٥٢٩	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية
٨٧١,٩٥٩	١,٦٦٥,٣٢٦	التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
(١٥٤,٣٨٣,٣٦٣)	(١١٩,٦٤٤,٧٩٧)	التغيير في السحب على المكشوف
(١٥١,٥٤٦,١٦١)	١٨,٧٠٢,٠٥٨	فوائد ودائع محصلة
(١٢,٦٩٧,٠١٦)	٢٢,١٤٢,٢١٦	توزيعات الأرباح المدفوعة
٢١,٨٤٥,٧٢٨	١٧,٢١٢,٨٢٥	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية
٩,١٤٨,٧١٢	٣٩,٣٥٥,٠٤١	الزيادة في النقدية بالبنوك والخزينة - خلال الفترة
		النقدية بالبنوك والخزينة - أول السنة
		النقدية بالبنوك والخزينة - آخر الفترة

١٠/١٠/٢٠٢٢

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

٢- أهم السياسات المحاسبية

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢-٣-١ الادوات 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.

الادوات 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 لتحقيق 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 او 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 او 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 او الخسائر. يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح كإيرادات في قائمة الأرباح او 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.

الاصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الارباح او الخسائر

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

١١/٤٥
٢٠٢٢

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣٠ سبتمبر 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 ادوات الدين التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل.
- تقيس الشركة الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الاصل المالي باستثناء الأصول المالية الآتية والتي يتم قياسها بالخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهر:
- ادوات الدين التي لها مخاطر ائتمانية منخفضة في تاريخ التقرير.
 - الارصدة البنكية وادوات الدين التي لم يتغير مخاطرها الائتمانية منذ الاعتراف الاول.
- وتفترض الشركة ان حدوث زيادة في المخاطر الائتمانية المتوقعة مرتبط بتأخر تحصيل الدين اكثر من ٣٠ يوما من تاريخ الاستحقاق وان الاصل المالي اخفق عن السداد عندما يمضي على استحقاق الدين اكثر 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 الاصل 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 واوراق 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.

١٠٠٠٠٠٠٠٠

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣٠ سبتمبر 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 استهلاك 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. تطبق هذه الفئدة 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 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 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 بإتباع 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 سبتمبر 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 أضمحل. 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.

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 مخصصاً 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 تستحق 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 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.

م. م. م. م. م.

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

٢- أهم السياسات المحاسبية

٢-٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢-٣-١٠ المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة التزام حالي قانوني أو حكومي 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 وتحديدتها 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.

٢-٣-١١ 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.

٢-٣-١٢ 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.

٢-٣-١٣ 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 اضمحلال 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.

٢-٣-١٤ 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 سداده لمصلحة الضرائب.

٢٠٢٢

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

٢- أهم السياسات المحاسبية

٢-٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢-٣-١٤ 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.

٢-٣-١٥ قائمة التدفقات النقدية

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

٢-٣-١٦ 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.

٢-٣-١٧ 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.

٢-٣-١٨ الاقتراض

يتم الاعتراف بالاقتراض 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 رسملة 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.

٢-٣-١٩ 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.

٢-٣-٢٠ توزيعات الأرباح

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

م.ع. أنور

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 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 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 ٣٠ سبتمبر 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 يصابها من إفصاحات 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 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

٢-٤-٤ 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 ٣٠ يونيو 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 يحدد 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، واضعة 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 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 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 وفقاً لمعيار المحاسبة المصري ٤١ ومن ثم لا يجري الإفصاح عنها بشكل منفصل في القوائم المالية السنوية.

١٠/٩/٢٠٢٢

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

٣- أصول ثابتة - بالصافي (تابع)

التكلفة	أرض	مباني	وسائل نقل وانتقال	أثاث ومعدات مكاتب	الإجمالي
١ يناير ٢٠٢٢	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٢٧٤,٧٤٨	١,٧٢٧,٠٣٤	٦,٣٦٣,٥٢٢	٢,١١٣,١٩٦	١٠,٤٧٨,٥٠٠	
-	-	-	١٢٤,٢٠٥	١٢٤,٢٠٥	
٢٧٤,٧٤٨	١,٧٢٧,٠٣٤	٦,٣٦٣,٥٢٢	٢,٢٣٧,٤٠١	١٠,٦٠٢,٧٠٥	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢					
مجمع الإهلاك					
١ يناير ٢٠٢٢	-	(١,٠٥١,٩٠٦)	(٤,٠٠٦,٤٠٧)	(١,٤٦١,٣٣٨)	(٦,٥١٩,٦٥١)
إهلاك الفترة	-	(٢٤,٣٧٢)	(٥٩٨,٢٥٠)	(٧٨,٤٢٨)	(٧٠١,٠٥٠)
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	-	(١,٠٧٦,٢٧٨)	(٤,٦٠٤,٦٥٧)	(١,٥٣٩,٧٦٦)	(٧,٢٢٠,٧٠١)
صافي القيمة الدفترية	٢٧٤,٧٤٨	٦٥٠,٧٥٦	١,٧٥٨,٨٦٥	٦٩٧,٦٣٥	٣,٣٨٢,٠٠٤
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٢٧٤,٧٤٨	٦٧٥,١٢٨	٢,٣٥٧,١١٤	٦٥١,٨٥٩	٣,٩٥٨,٨٤٩

تتضمن الأصول الثابتة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ أصول مهلكة دفترياً بالكامل ومماز الت صالحة للاستخدام وكانت تكلفة اقتناء هذه الأصول كما يلي:

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



شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

٤- أعمال تحت التنفيذ

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ جنيه مصري	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ جنيه مصري	
٩٠,٦٩٩,١٧٣	١٠٤,٧٤٥,٦٣٢	أعمال مرافق
٢٣,١٤٣,١٠١	٢٣,١٤٣,١٠١	أرض مشروعات الشركة
١٦,٢٤٤,٤٧٤	١٧,٩٤٥,٢٢٤	الأشطر من الأول حتى الرابع عشر
٧٢,٥٥٠	٧٢,٥٥٠	السوق التجاري بالشطر الأول
١٤٨,٩٦٨,٧١٥	١٣٢,٢٤٣,٨١٩	إسكان الشطر السابع
<u>٢٧٩,١٢٨,٠١٣</u>	<u>٢٧٨,١٥٠,٣٢٦</u>	

٥- استثمارات بالقيمة العادلة خلال الدخل الشامل

يتمثل رصيد الاستثمارات البالغ ٢٤,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري كما في ٣٠ سبتمبر 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 سبتمبر ٢٠٢٢ جنيه مصري	
١٤٦,٥٧٨,٩٧٨	١٥٠,٥٠٧,٧٩٦	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>١٥٣,٣٩٧,٠٢٩</u>	

٧- المخزون

٧-أ مخزون أراضي

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ جنيه مصري	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ جنيه مصري	
٤١,٥٦١,٤٠٢	٤١,٣٠٥,٩٣٦	مخزون أرض مدينة زهراء المعادي
١٣١,٩٣١,٢٢١	١٣٢,٨٩٢,٣٩٥	مخزون أرض هليوبوليس الجديدة - القطعة ٩٦
<u>١٧٣,٤٩٢,٦٢٣</u>	<u>١٧٤,١٩٨,٣٣١</u>	



شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

٧- ب مخزون - مهمات مياه وكهرباء

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٩٨,١٠٤	٩٨,١٠٤	مهمات مياه
١٤,١٧٦,٩٤٣	١٠,٣١٩,٢٥٢	مهمات كهرباء
<u>١٤,٢٧٥,٠٤٧</u>	<u>١٠,٤١٧,٣٥٦</u>	

٨- عمليات مشتركة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٧٧,١٩٣,٧٠٣	١١٧,٩٢٨,٠٥٧	مشروع الشيخ زايد *
٥٧١,٢٥١,٩٠٧	٥٧٥,٠٦٥,٢٥٥	مشروع هليوبوليس الجديدة **
١٠,٠٨٠,١٦٩	١٠,٠٨٠,١٦٩	مشروع الشطر الثامن ***
٦,٨١٢,٥٤٦	٦,٨١٢,٥٤٦	مشروع الشطر التاسع ****
<u>٦٦٥,٣٣٨,٣٢٥</u>	<u>٧٠٩,٨٨٦,٠٢٧</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 اقامته 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 (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.

١٣

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣٠ سبتمبر 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 سبتمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
	٣٦,٧٩٨,٩١٦	١٦٧,٢٤٣,٤٠٠	أراضي
	٤١,٩٠٨,٦٢١	٥٩٠,٣٣٤,٧٤٩	وحدات سكنية
(٣٣٢,٤٩٨)	٨١٨,٦٠٧	٤٨٦,١٠٩	السوق التجاري ومجمع الحرفيين
	٧٨,٣٧٥,٠٣٩	٧٥٨,٠٦٤,٢٥٨	

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

التغير	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
	٢٢,١٠٣,٨٧١	١٤٨,١٨٧,٥٢٧	أراضي
	١٢,٢١٩,٩٥٠	٢٨٩,٩٢٥,٣٠٦	وحدات
(٦٨,٤١٧)	٨٨٠,٤١٣	٨١١,٩٩٦	السوق التجاري ومجمع الحرفيين
	٣٤,٢٥٥,٤٠٤	٤٣٨,٩٢٤,٨٢٩	
	(٢٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٢٠,٠٠٠,٠٠٠)	يخصم الانخفاض في قيمة مدينو أقساط أراضي ووحدات سكنية
	٣٤,٢٥٥,٤٠٤	٤١٨,٩٢٤,٨٢٩	
	١١٢,٦٣٠,٤٤٣		إجمالي التغير



شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

١٠- إيرادات مستحقة

٣٠ سبتمبر 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 سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٠٦٠,٢٢٣	١,٥٤٨,٤٣٥	مدينون متنوعون
٦٠٧,٥٥٥	٦١٦,٠٠٨	تأمينات خطابات ضمان
٢٣٢,١٢٢	٢٣٢,١٢٢	تأمينات لدى الغير
١٣١,٤١٣	٣٢,٥٠٠	دفعات مقدمة
٦٣,٣٩٢	١٢٠,٤١٣	مصروفات مدفوعة مقدما
<u>٢,٠٩٤,٧٠٥</u>	<u>٢,٥٤٩,٤٧٨</u>	

١٢- نقدية وودائع بالبنوك

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٤,٠٤٥,٦٤٠	٦,١١٠,٥٨٣	حسابات جارية
٧٥٨,٦٣٣	-	نقدية بالصندوق
٢٤,٥٥٠,٧٦٨	١١,١٠٢,٢٤٢	ودائع لأجل
<u>٣٩,٣٥٥,٠٤١</u>	<u>١٧,٢١٢,٨٢٥</u>	

Handwritten signature and date: ١٠/١٠/٢٠٢٢

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

١٣- رأس المال

حدد رأس مال الشركة المرخص به بمبلغ مليار جنيه مصري وبلغ رأس المال المصدر والمدفوع ٥٢٨ مليون جنيه مصري موزعا على ٥٢٨ مليون سهم قيمة كل سهم ١ جنيه مصري ليصبح هيكل رأس المال كالاتي:

نسبة المساهمة	عدد الأسهم جنيه مصري	القيمة جنيه مصري	
٢٢,٧٢٧%	١٢٠,٠٠٠,٠٠٠	١٢٠,٠٠٠,٠٠٠	الشركة القابضة للتشييد والتعمير
١٩,٠٥٢%	١٠٠,٥٩٥,٩٣٤	١٠٠,٥٩٥,٩٣٤	شركة المعادي للتنمية والتعمير
٢٠,٣٣٤%	١٠٧,٣٦٣,٥١٦	١٠٧,٣٦٣,٥١٦	بنك الاستثمار العربي
٩,٣٢٥%	٤٩,٢٣٦,٧٧٢	٤٩,٢٣٦,٧٧٢	شركة النصر للإسكان والتعمير
٦,٣١٦%	٣٣,٣٤٨,٤٧٦	٣٣,٣٤٨,٤٧٦	شركة المعمورة للتعمير والتنمية السياحية
٢٢,٢٤٦%	١١٧,٤٥٥,٣٠٢	١١٧,٤٥٥,٣٠٢	مساهمون آخرون
١٠٠%	٥٢٨,٠٠٠,٠٠٠	٥٢٨,٠٠٠,٠٠٠	

- 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 وتم انتهاء الاجراءات والتأشير بالسجل.
- 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 وتم انتهاء الاجراءات والتأشير بالسجل.

١٤- احتياطات أخرى

٣٠ سبتمبر 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 سبتمبر ٢٠٢٢ مبلغ ١١٩,٠٢٥,٠٥٦ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: مبلغ ١٠٦,٤٦٥,٣٧٦ جنيه مصري) يقابلها تكاليف منصرفه فعليا على المرافق بمبلغ ١٥٠,٥٠٧,٧٩٦ 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.

Handwritten signature in blue ink.

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

١٦- ضرائب دخل

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦٢,٧٩٣,٢٦٦	٧٧,٥٠٤,٤٢٧	ضريبة الدخل الجارية
٢٢,٢٣٩	١٣,١١٢	ضريبة الدخل المؤجلة
<u>٦٢,٨١٥,٥٠٥</u>	<u>٧٧,٥١٧,٥٣٩</u>	مصرف ضرائب الدخل

١٧- مخصصات

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤,٠٤٧,١٤٦	٤,٠٤٧,١٤٦	مخصص مطالبات ومنازعات
٢,٨٤٩,٤٤٨	٥,٠٤٦,٢٣١	مخصص ضرائب متنازع عليها
<u>٦,٨٩٦,٥٩٤</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 سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥,٣١٢,٤٥٦	٦,٦٦٧,١٥١	دائنون متنوعون
٥١٩,٠٠٦	٢٠٢,١٤٧	تأمينات الأعمال
١,٩٩٧,٨٨٠	١,٥٤٤,٠٨٠	التأمينات النهائية
٥٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠	تأمينات أخرى
		دائنون متنوعون
<u>٧,٨٢٩,٣٤٢</u>	<u>٨,٧١٣,٣٧٨</u>	
٣,٨١٧,٠٥٠	٩٣٣,١٢٢	أرصدة دائنة أخرى
١٣,٨٨٦,٥٣١	١٢,٥٤١,٤١٠	مستحقات العاملين
<u>١٧,٧٠٣,٥٨١</u>	<u>١٣,٤٧٤,٥٣٢</u>	أرصدة دائنة متنوعة
<u>٢٥,٥٣٢,٩٢٣</u>	<u>٢٢,١٨٧,٩١٠</u>	



شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

١٩ - عوائد التقسيط المؤجلة

أ - عوائد مستحقة خلال عام

التغير	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٧٢٥,٧٩٥	١٢,٨١٩,٠٨٠	١٥,٥٤٤,٨٧٥	الأراضي
١٢٨,٠٤٠	٢٠,٨٢٣,١٧١	٢٠,٩٥١,٢١١	الوحدات
(٣٥,٣٦٥)	١٣٦,٥٩٥	١٠١,٢٣٠	السوق التجاري ومجمع الحرفيين
<u>٢,٨١٨,٤٧٠</u>	<u>٣٣,٧٧٨,٨٤٦</u>	<u>٣٥,٥٩٧,٣١٦</u>	

ب - عوائد التقسيط المؤجلة - مستحق بعد أكثر من عام

التغير	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٥,٢٧٥,٠٩٤	٢٩,٤٢٥,٥٦٩	٣٤,٧٠٠,٦٦٣	الأراضي
٤,٨٥٨,٦٢٦	١١١,٩٣٥,٦٢٦	١١٦,٧٩٤,٢٥٢	الوحدات
(١١٨,١٤٤)	٣٥٠,٧٠٧	٢٣٢,٥٦٣	السوق التجاري ومجمع الحرفيين
<u>١٠,٠١٥,٥٧٦</u>	<u>١٤١,٧١١,٩٠٢</u>	<u>١٥١,٧٢٧,٤٧٨</u>	
<u>١٢,٨٣٤,٠٤٦</u>			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	
٢٧٠,٨٦١	٢٦٣,٨٠١	تأمين وترخيص
٥٧٨,٩٧١	٩٨٣,٨٩٥	رسوم واشتراكات
٣٩٠,٠٠٠	٢٨٠,٠٠٠	أتعاب مهنية واستشارية
٥٩,٢٩٦	٧٩,٩٠٣	أدوات كتابية ومطبوعات
١٠٣,٧٥٤	٢٢٨,٨٤٢	ضيافة واستقبال
٣٥٩,٨١٥	٤٢٢,٠٦٩	تشغيل وسائل نقل
٤٣٣,٨٥٠	٢٩٤,١٤٦	صيانة وإصلاحات
١٦٢,٢١١	١٩٠,٨٥٠	مياه وكهرباء وهاتف
٦٥,٥٠٢	٣٠٠,٠٠٠	تبرعات
١٥٠,٣٩٤	٢٤٣,٨٣٠	رسوم قضائية
٣٠٧,٨٧٣	٢٠٩,٧٣٤	مصروفات بنكية
٤٥٨,٠٢٥	٩١٩,٤٦٠	خصم مسموح به
٥٤,٧٢٠	٥٨,٨٥٨	حراسة
٢,٧١٤,٤١٧	٢,٥٤٨,٦٣١	أخرى
<u>٦,١٠٩,٦٨٩</u>	<u>٧,٠٢٤,٠٩١</u>	

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

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

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	مرتبات وحوافز
١,٩٧١,٢٧٥	٢,١٠٤,٧٦٠	
١,٩٧١,٢٧٥	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 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 واجراءات 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 سبتمبر 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 والفعالية 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 سبتمبر ٢٠٢٢ بمبلغ ٦٢,٧٩٣,٢٦٦ 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 ومن ٢٠٠٨ حتى ٢٠١٩ 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.

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 سبتمبر 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 سبتمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢١١,٠١٨,٤٨٧	٢١٦,٢٦٥,٦٧٩	صافي ربح الفترة
(١٤,١٢٤,٠٨٦)	(١١,٠١٩,٨٠٨)	نصيب أعضاء مجلس الإدارة في توزيع الأرباح
(٢١,١٠١,٨٤٩)	(٢١,٦٢٦,٥٦٨)	نصيب العاملين في توزيع الأرباح المقدر
١٧٥,٧٩٢,٥٥٢	١٨٣,٦١٩,٣٠٣	صافي الأرباح القابلة للتوزيع
٥٢٨,٠٠٠,٠٠٠	٥٢٨,٠٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح للأسهم العادية القائمة
٠,٣٣	٠,٣٥	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 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.

م. م. م. م.