



السيد الاستاذ / زكريا عبد الفتاح حمزة


نائب رئيس قطاع الإفصاح والحوكمة - البورصة المصرية

تحية طيبة ٠٠٠ وبعد

أتشرف بأن ارفق مع هذا تقرير الفحص المعتمد من السيد مراقب حسابات الشركة عن القوائم المالية للشركة في ٣٠ / ٩ / ٢٠٢٢ والوارد الينا بتاريخ ١٦ / ١١ / ٢٠٢٢. واذ نشكر حسن تعاونكم .

نرجو ان تتفضلوا بقبول فانق الاحترام ،،،

مدير عام العلاقات العامة
مسئول علاقات المستثمرين


" دكتور / كريم ابو عيش "



تحرير في ١٦ / ١١ / ٢٠٢٢

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية الدورية وتقرير الفحص المحدود
عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

المتضامنون للمحاسبة والمراجعة
راغب. حمودة. إسطنبولي. تاج الدين والكبلاني



EY

نبني عالمًا
أفضل للعمل

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية الدورية
لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

الصفحة	جدول المحتويات
٢	تقرير الفحص المحدود
٣	قائمة المركز المالي الدورية
٤	قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية
٥	قائمة الدخل الشامل الدورية
٦	قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية
٧	قائمة التدفقات النقدية الدورية
٣١-٨	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية

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

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي الدورية المرفقة لشركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير - شركة مساهمة مصرية - ("الشركة") كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ وكذا القوائم الدورية للأرباح أو الخسائر، وللدخل الشامل لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢، وكذا القوائم الدورية للتغير في حقوق الملكية، وللتدفقات النقدية المتعلقة بها عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى. والإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الدورية هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وتتنحصر مسئوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية الدورية في ضوء فحصنا المحدود لها.

نطاق الفحص المحدود

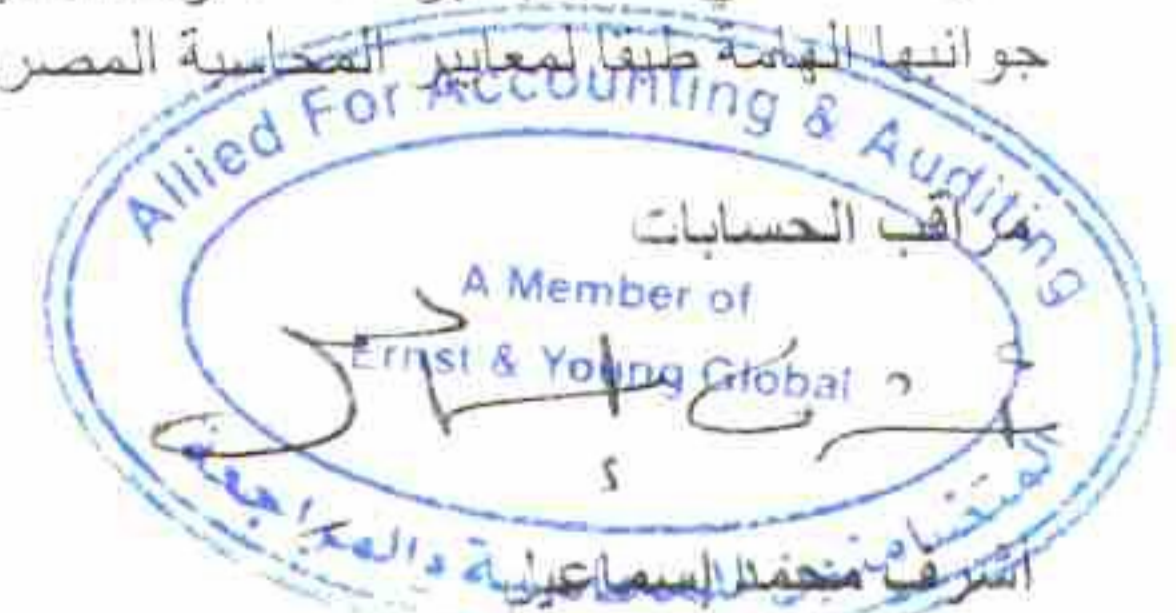
قمنا بفحصنا المحدود طبقاً للمعيار المصري لمهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠) "الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية لمنشأة والمؤدي بمعرفة مراقب حساباتها". ويشمل الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية عمل استفسارات بصورة أساسية من أشخاص مسئولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات تحليلية، وغيرها من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

أساس إبداء استنتاج المتحفظ

- قامت الشركة بالتطبيق الأولي لمعيار المحاسبة المصري ٤٧ ("الأدوات المالية") خلال السنة السابقة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، ومع ذلك لم نتمكن من استنتاج مدى معقولية التقديرات والافتراضات المستخدمة من قبل الإدارة في قياس الخسائر الانتمائية المتوقعة للأدوات المالية وذلك تطبيقاً لمتطلبات معيار المحاسبة المصري ٤٧ ("الأدوات المالية")، ومن ثم لم نتمكن من القيام بإجراءات مراجعة بديلة من أجل الحصول على أدلة مراجعة كافية وملانة عما إذا كان حساب مخصص الخسائر الانتمائية المتوقعة للأدوات المالية البالغ ٢٠ مليون جنيه مصري كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ والرصيد الافتتاحي في ١ يناير ٢٠٢١ البالغ ٢٠ مليون جنيه مصري الناتج عن التطبيق الأولي لمعيار المحاسبة المصري ٤٧ ("الأدوات المالية") ملائم ومعقول، مما تسبب في إصدارنا لتقرير متحفظ على القوائم المالية الخاصة بذلك العام. وعليه، فلم نستطيع تحديد ما إذا كانت هناك تسويات على الأرباح المرحلة في أول المدّة كما في ١ يناير ٢٠٢٢ قد تكون ضرورية في الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢. وبناء عليه، تم تعديل تقريرنا على القوائم المالية الدورية للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢.
- طلبنا ولم نحصل من الإدارة على دراسة الخسائر الانتمائية المتوقعة للأدوات المالية عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ والبالغ ٢٠ مليون جنيه مصري ومن ثم لم نتمكن من القيام بإجراءات بديلة من أجل الحصول على أدلة كافية وملانة عما إذا كان حساب مخصص الخسائر الانتمائية المتوقعة للأدوات المالية البالغ ٢٠ مليون جنيه مصري ملائم ومعقول.
- قامت الشركة بالتطبيق الأولي لمعيار المحاسبة المصري رقم ٤٨ (الإيراد من العقود مع العملاء) خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١، واعترفت الشركة بجزء من الأثر التراكمي للتطبيق الأولي لهذا المعيار في الرصيد الافتتاحي للأرباح المرحلة بمبلغ ١٣١,٨٧٧,٣٣٥ جنيه، وقامت بالاعتراف بباقي الأثر التراكمي البالغ ٨١٩,٢٨٢,١٨٤ جنيه مصري في صافي إيرادات فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ في قائمة الأرباح أو الخسائر بما يخالف معيار المحاسبة المصري رقم ٤٨ (الإيراد من العقود مع العملاء). وإذا تم اثبات إجمالي الأثر التراكمي في الرصيد الافتتاحي للأرباح المرحلة سوف تنخفض إيرادات التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ بمبلغ ٨١٩,٢٨٢,١٨٤ جنيه مصري لتصبح مبلغ ١٠٩,٦٧٢,١٥٣ جنيه مصري وصافي الأرباح قبل ضرائب الدخل بمبلغ ٨١٩,٢٨٢,١٨٤ جنيه مصري لتصبح مبلغ ٨٨,٠٢٦,٥٢٦ جنيه مصري، مما تسبب في إصدارنا لتقرير متحفظ على القوائم المالية الدورية للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١.

الاستنتاج المتحفظ

وفي ضوء فحصنا المحدود، وباستثناء ما جاء في الفقرات السابقة، لم ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية عن المركز المالي للشركة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ وكذا أدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ المرفقة، ليست معده في جميع جوانبها الهامة طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.



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

التاريخ: ١٦ نوفمبر ٢٠٢٢

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي الدورية

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ جنيه مصري	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ جنيه مصري	إيضاح	
			الأصول
			الأصول غير المتداولة
٣,٩٥٨,٨٤٩	٣,٣٨٢,٠٠٤	(٣)	أصول ثابتة - بالصافي
٢٧٩,١٢٨,٠١٣	٢٧٨,١٥٠,٣٢٦	(٤)	أعمال تحت التنفيذ
٢٤,٠٠٠,٠٠٠	٢٤,٠٠٠,٠٠٠	(٥)	استثمارات بالقيمة العادلة خلال الدخل الشامل
٦٧٩,٦٨٩,٢١٩	٧٥٨,٠٦٤,٢٥٨	(١٩)	مدينو أقساط أراضي ووحدات سكنية مستحقة بعد أكثر من عام
٩٨٦,٧٧٦,٠٨١	١,٠٦٣,٥٩٦,٥٨٨		إجمالي الأصول غير المتداولة
			الأصول المتداولة
١٤٩,٤٦٨,٢١١	١٥٣,٣٩٧,٠٢٩	(٦)	مشروعات ووحدات جاهزة
١٧٣,٤٩٢,٦٢٣	١٧٤,١٩٨,٣٣١	(١٧)	مخزون أراضي
١٠,٤١٧,٣٥٦	١٤,٢٧٥,٠٤٧	(٧ب)	مخزون - مهمات مياه وكهرباء
٧٠٩,٨٨٦,٠٢٧	٦٦٥,٣٣٨,٣٢٥	(٨)	عمليات مشتركة
٣٨٤,٦٦٩,٤٢٥	٤١٨,٩٢٤,٨٢٩	(٩ب)	مدينو أقساط أراضي ووحدات سكنية مستحقة خلال عام - بالصافي
٢٣,٧٤٥,٥٣٥	٢٥,٣٥٢,٩٥٦		أوراق القبض
٦,٩٨٦,٩٤٥	٦,٩٦٦,٩٦٧	(١٠)	إيرادات مستحقة
٢,٥٤٩,٤٧٨	٢,٠٩٤,٧٠٥	(١١)	مصرفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
١٧,٢١٢,٨٢٥	٣٩,٣٥٥,٠٤١	(١٢)	نقدية وودائع بالبنوك
١,٤٧٨,٤٢٨,٤٢٥	١,٤٩٩,٩٠٣,٢٣٠		إجمالي الأصول المتداولة
٢,٤٦٥,٢٠٤,٥٠٦	٢,٥٦٣,٤٩٩,٨١٨		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠	٥٢٨,٠٠٠,٠٠٠	(١٣)	رأس المال
٧٦,٦٥٤,٦٧٧	٨٩,٦٢٢,٩٥٢		احتياطي قانوني
٣٨,١٧٦,٦٨٦	٣٨,١٧٦,٦٨٦	(١٤)	احتياطيات أخرى
١,٠٥٥,٤٠٨,٢٣٢	٨٧٥,٠٦٠,٨٣٩		أرباح مرحلة
١,٤٣٤,٢٣٩,٥٩٥	١,٥٣٠,٨٦٠,٤٧٧		إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات غير المتداولة
١٠٦,٤٦٥,٣٧٦	١١٩,٠٢٥,٠٥٦	(١٥)	التزامات مرافق عامة
١٤١,٧١١,٩٠٢	١٥١,٧٢٧,٤٧٨	(١٩ب)	عوائد التسييط المؤجلة تستحق بعد أكثر من عام
٢٤٤,٣٥٩,٢٤٦	١٤٥,٧٦٨,٤٤٤		أقساط أرض هليوبوليس الجديدة تستحق بعد أكثر من عام
٢٩٦,٥١٥	٣١٨,٧٥٤	(١٦)	التزامات ضريبية دخل
٤٩٢,٨٢٣,٠٣٩	٤١٦,٨٣٩,٧٣٢		إجمالي الالتزامات غير المتداولة
			الالتزامات المتداولة
٩,٠٩٣,٣٧٧	٦,٨٩٦,٥٩٤	(١٧)	مخصصات
-	١٣٦,٦٨١,٥٢٩	(٢٠)	بنوك سحب على المكشوف
١٤٦,٧٣٦,٠١٠	١٤٨,١٧٨,٢٢٧		مقدمات أراضي ووحدات سكنية
٣,٣٢٢,٦٧٤	١,٤١٣,٦٥٩		أقساط محصلة مقدما - وحدات سكنية وأراضي
١٧٩,٥١٧,١٤٢	٦٢,٧٩٣,٢٦٦	(١٦)	ضرائب دخل مستحقة
١٤٣,٤٩٥,٩١٣	١٥٥,٧٣٨,٨٠٦		أقساط أرض هليوبوليس الجديدة تستحق خلال عام
٢٢,١٨٧,٩١٠	٢٥,٥٨٢,٩٢٣	(١٨)	مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٣٣,٧٧٨,٨٤٦	٣٦,٥٩٧,٣١٦	(١٩ب)	عوائد التسييط تستحق خلال عام
-	٤١,٩١٧,٢٨٩		دائنو التوزيعات
٥٣٨,١٣١,٨٧٢	٦١٥,٧٩٩,٦٠٩		إجمالي الالتزامات المتداولة
١,٠٣٠,٩٦٤,٩١١	١,٠٣٢,٦٣٩,٣٤١		إجمالي الالتزامات
٢,٤٦٥,٢٠٤,٥٠٦	٢,٥٦٣,٤٩٩,٨١٨		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

العضو المنتدب
والرئيس التنفيذي

مهندس/ هشام حسين عبدالرحيم

نائب الرئيس التنفيذي
للشؤون المالية والإدارية

دكتور/ أحمد حسين محمود

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٩) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الدورية.

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ جنيه مصري	عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ جنيه مصري	عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ جنيه مصري	عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ جنيه مصري	إيضاح
٣٧١,٥٣٢,٣٧٠	١١٣,٤٤٥,٥١١	٢٠٠,٠٦٨,٥٦٠	٦١,٠٠٩,٠٢٢	صافي المبيعات
(٩١,٩٠٣,٩٤٦)	(٣١,٦٧٠,١٠٠)	(٥٨,٩٥٥,٤٠٠)	(٦٥٢,٥٠٠)	تكلفة المبيعات
٢٧٩,٦٢٨,٤٢٤	٨١,٧٧٥,٤١١	١٤١,١١٣,١٦٠	٦٠,٣٥٦,٥٢٢	مجمل الربح
٩,٩٣١,٥٨٣	٦٤,١٨٢,٤٠١	٢,٠٤١,٤٧٩	٣١,٤٧١,٥٧٦	عوائد أقساط مبيعات مستحقة
١٧,٩٧٤,٤٤٣	١٤٧,٥٢٢,٤٠٣	٥,٨٨٤,٦٨١	٦٩,٠٣٢,٣٣٨	أراضي
١٥٣,٥٠٩	٤٧٤,٧٥٧	٤٣,٥٣٦	١٨٣,٦٥٦	وحدات سكنية
٣٠٧,٦٨٧,٩٥٩	٢٩٣,٩٥٤,٩٧٢	١٤٩,٠٨٢,٨٥٦	١٦١,٠٤٤,٠٩٢	محلات تجارية ومجمع الحرفيين
(١٦,٢٣٤,٤٢٠)	(١٣,٣٧٧,٣٠٩)	(٤,٩٨٣,٥٨٠)	(٤,٦٦٦,٣٤٧)	مجمل أرباح النشاط
(٧,٠٢٤,٠٩١)	(٦,١٠٩,٦٨٩)	(٢,١٥٦,٢٩١)	(١,٨٥١,٧١٥)	يخصم:
(٧٢,٧٦٨)	(١٢١,٣٢٠)	(٢٥,٧٦٤)	(١,٢٠٠)	أجور ومرتببات
(٧٠١,٠٥٠)	(٥٠٦,٢٥٧)	(٢٣٤,٨٧٨)	(٢٣١,٩٦٠)	مصرفات عمومية وإدارية
(١,٩٧١,٢٧٥)	(١,٥٥١,٠٠٠)	(٧٠٣,٣٨٠)	(٥٤٠,٧٦٠)	دعاية ونشر
(٩,٣٩٤,٢٨٦)	(٥,٥٢٦,٩٠٣)	(٥,٥٨٧,٠٥٥)	(٢,١١٠,٣١٧)	إهلاك أصول ثابتة
(٣٥,٣٩٧,٨٩٠)	(٢٧,١٩٢,٤٧٨)	(١٣,٦٩٠,٩٤٨)	(٩,٤٠٢,٢٩٩)	رواتب مقطوعة وبدلات حضور أعضاء مجلس الإدارة
٢٧٢,٢٩٠,٠٦٩	٢٦٦,٧٦٢,٤٩٤	١٣٥,٣٩١,٩٠٨	١٥١,٦٤١,٧٩٣	مصرفات تمويل
١,٦٦٥,٣٢٦	٨٧١,٩٥٩	٤٢٨,٤٣٣	٣٦٦,٢٠٣	أجمالي المصروفات
٥,١٢٥,٧٨٩	٤,٦٧٤,٨٩٢	١,٦٥٨,١٩٣	٢,٧٣٩,٧١٤	أرباح النشاط
٢٧٩,٠٨١,١٨٤	٢٧٢,٣٠٩,٣٤٥	١٣٧,٤٧٨,٥٣٤	١٥٤,٧٤٧,٧١٠	فوائد ودائع
(٦٢,٧٩٣,٢٦٦)	(٦١,٢٦٩,٦٠٣)	(٣٠,٩٣٢,٦٧٠)	(٣٥,١١١,٨٦٠)	إيرادات أخرى
(٢٢,٢٣٩)	(٢١,٢٥٥)	(٧,٤١٣)	(٧,٠٨٥)	صافي الربح قبل ضرائب الدخل
٢١٦,٢٦٥,٦٧٩	٢١١,٠١٨,٤٨٧	١٠٦,٥٣٨,٤٥١	١١٩,٦٢٨,٧٦٥	ضريبة الدخل
٠,٣٥	٠,٣٣	٠,٢٠	٠,٢٣	ضريبة الدخل المؤجلة
(٢٦)				صافي أرباح الفترة
				نصيب السهم في الأرباح

العضو المنتدب
والرئيس التنفيذي



مهندس / هشام حسين عبدالرحيم

نائب الرئيس التنفيذي
للشؤون المالية والإدارية



دكتور / أحمد حسين محمود

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل الدورية

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ جنيه مصري	عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ جنيه مصري	عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ جنيه مصري	عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ جنيه مصري
٢١٦,٢٦٥,٦٧٩	٢١١,٠١٨,٤٨٧	١٠٦,٥٣٨,٤٥١	١١٩,٦٢٨,٧٦٥
-	-	-	-
-	-	-	-
٢١٦,٢٦٥,٦٧٩	٢١١,٠١٨,٤٨٧	١٠٦,٥٣٨,٤٥١	١١٩,٦٢٨,٧٦٥

أرباح الفترة
الدخل الشامل الأخر
عناصر الدخل الشامل التي سوف يعاد ادراجها في قائمة
الأرباح والخسائر في الفترات اللاحقة
عناصر الدخل الشامل التي لن يتم ادراجها في قائمة الأرباح
والخسائر في الفترات اللاحقة
إجمالي الدخل الشامل عن الفترة

العضو المنتدب
والرئيس التنفيذي

مهندس/ هشام حسين عبدالرحيم

نائب الرئيس التنفيذي
للشؤون المالية والإدارية

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 جنيه مصري	أرباح مرحله جنيه مصري	احتياطيات اخرى جنيه مصري	احتياطي قانوني جنيه مصري	رأس المال جنيه مصري
	١,٤٣٤,٢٣٩,٥٩٥	١,٠٥٥,٤٠٨,٢٣٢ (١٢,٩٢٨,٢٧٥)	٣٨,١٧٦,٦٨٦	٧٦,٦٥٤,٦٧٧ ١٢,٩٢٨,٢٧٥	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠
	-	(١١٩,٦٤٤,٧٩٧)	-	-	-
	(١١٩,٦٤٤,٧٩٧)	(١١٩,٦٤٤,٧٩٧)	-	-	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠
	٢١٦,٢٦٥,٦٧٩	٢١٦,٢٦٥,٦٧٩	-	-	-
	١,٥٣٠,٨٦٠,٤٧٧	٨٧٥,٠٦٠,٨٣٩	٣٨,١٧٦,٦٨٦	٨٩,٦٢٢,٩٥٢	٥٢٨,٠٠٠,٠٠٠
	٩٧٧,٨٨٠,٣٣٣	٦٠٩,٧٠٣,٦٤٧	٣٨,١٧٦,٦٨٦	٦٦,٠٠٠,٠٠٠	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠
	٣٣٥,٨٧٧,١٣٢	٣٣٥,٨٧٧,١٣٢	-	-	-
	١,٣١٣,٧٥٧,٤٦٣	٩٤٥,٥٨٠,٧٧٧	٣٨,١٧٦,٠٠٠	٦٦,٠٠٠,٠٠٠	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠
	-	(١٠٠,٦٥٤,٦٧٧)	-	١٠,٦٥٤,٦٧٧	-
	(١٥٤,٣٨٣,٣٦٤)	(١٥٤,٣٨٣,٣٦٤)	-	-	-
	٢١١,٠١٨,٤٨٧	٢١١,٠١٨,٤٨٧	-	-	-
	١,٣٧٠,٣٩٢,٥٨٨	٩٩١,٥٦١,٢٢٥	٣٨,١٧٦,٦٨٦	٧٦,٦٥٤,٦٧٧	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢
المحول الى الاحتياطي القانوني
توزيعات نقدية عن سنة ٢٠٢١
زيادة رأس المال بأسهم مجانية
إجمالي الدخل الشامل للفترة
الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١
أثر تطبيق معيار (٤٨)
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ بعد أثر تطبيق معيار (٤٨)
المحول إلى الاحتياطي القانوني
توزيعات نقدية عن سنة ٢٠٢٠
إجمالي الدخل الشامل للفترة
الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١

الإيضاحات المرتبطة من إيضاح (١) إلى (٢٩) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الدورية.

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية الدورية

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ جنيه مصري	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ جنيه مصري	إيضاح
٢٧٢,٣٠٩,٣٤٥	٢٧٩,٠٨١,١٨٤	
٥٠٦,٢٥٨	٧٠١,٠٥٠	(٣)
٥,٥٢٦,٩٠٣	٩,٣٩٤,٢٨٦	
(٨٧١,٩٥٩)	(١,٦٦٥,٣٢٦)	
٢٧٧,٤٧٠,٥٤٧	٢٨٧,٥١١,١٩٤	
(٧,٨٠٧,٥٣٣)	(٣,٩٢٨,٨١٨)	
(٣٠,١٠٨,٦٩٣)	٩٧٧,٦٨٧	
١٠١,٤٤٩,٢٣٩	٤٤,٥٤٧,٧٠٢	
٨,٨٠٠,٠٣٣	(٧٠٥,٧٠٨)	
(١٨٩,٩٤٨)	(٣,٨٥٧,٦٩١)	
١٧٢,٣٦٥,٩٥٩	(١١٢,٦٣٠,٤٤٣)	
٢١,٧٠٥,١٤٢	(١,٦٠٧,٤٢١)	
٧٢,٢٥٩	١٩,٩٧٨	
٢,٥٢٨,٦٧٩	٤٥٤,٧٧٣	
-	(٢,١٩٦,٧٨٣)	
٣٥,٦٩٢,٥٩٤	١,٤٤٢,٢١٧	
(٢,٢٦٩,٩٤٤)	(١,٩٠٩,٠١٥)	
١,١٩٢,٥١٥	٣,٣٩٥,٠١٣	
(٩٦,٨٤٢,٦٧٥)	(٨٦,٣٤٧,٩٠٩)	
(٣١٥,٦٠٢,٠٢٤)	١٢,٨٣٤,٠٤٦	
-	١٢,٥٥٩,٦٨٠	
٣٩,٦٠٠,٠٠٠	٤١,٩١٧,٢٨٩	
٢٠٨,٠٥٦,٠٧٠	١٩٢,٤٧٥,٧٩١	
(٥,٥٢٦,٩٠٣)	(٩,٣٩٤,٢٨٦)	
(٦١,٧١٣,٩٠٧)	(١٧٩,٥١٧,١٤٢)	
١٤٠,٨١٥,٢٦٠	٣,٥٦٤,٣٦٣	
(١,٩٦٦,١١٥)	(١٢٤,٢٠٥)	(٣)
(١,٩٦٦,١١٥)	(١٢٤,٢٠٥)	
١,٩٦٥,٢٤٣	١٣٦,٦٨١,٥٢٩	
٨٧١,٩٥٩	١,٦٦٥,٣٢٦	
(١٥٤,٣٨٣,٣٦٤)	(١١٩,٦٤٤,٧٩٧)	
(١٥١,٥٤٦,١٦٢)	١٨,٧٠٢,٠٥٨	
(١٢,٦٩٧,٠١٧)	٢٢,١٤٢,٢١٦	
٢١,٨٤٥,٧٢٨	١٧,٢١٢,٨٢٥	(١٢)
٩,١٤٨,٧١٢	٣٩,٣٥٥,٠٤١	(١٢)

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٩) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الدورية.

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية

كما في ٣٠ سبتمبر 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.

تبدأ السنة المالية للشركة في أول يناير وتنتهي في ٣١ ديسمبر من كل سنة، وقد تم اعتماد القوائم المالية للشركة عن الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ خلال اجتماع مجلس إدارة الشركة المنعقد بتاريخ ٧ نوفمبر ٢٠٢٢.

٢- أهم السياسات المحاسبية

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية

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

٢-٢ التغييرات في السياسات المحاسبية

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

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

١-٣-٢ الأدوات المالية

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

الاصول المالية

الاعتراف الأولي والقياس

عند الاعتراف الأولي، يتم تبويب الأصول المالية اعتماداً على كلاً من نموذج أعمال الشركة لإدارة الأصول المالية؛ وخصائص التدفق النقدي التعاقدية للأصل المالي. تقوم الشركة بقياس الأصول المالية أولاً بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملة إذا كانت أصول مالية لا يتم تبويبها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر مع استثناء 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 الآخر مع إعادة تدوير الأرباح والخسائر المترجمة (أدوات الدين)
- ٣- الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر مع عدم إعادة تدوير الأرباح والخسائر المترجمة عند الاستبعاد (أدوات حقوق الملكية)
- ٤- الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

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)

تقييم نموذج الاعمال

تقوم ادارة الشركة بعمل تقييم للأهداف من الاحتفاظ بالأصول المانية 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 لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية فقط.
- ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصل المالي، في تواريخ محددة، تدفقات نقدية تُعد فقط دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.

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

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

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

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

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

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

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.

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)

١-٣-٢ 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.
- وتتعرض 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 تسهيل الضمان.

الادوات المالية

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

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

الاستبعاد

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

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

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

الالتزامات المالية

الاعتراف الأولي والقياس

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

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

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

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

٢- أهم السياسات المحاسبية

٢-٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢-٣-١ الأدوات 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. تنطبق هذه الفئة بشكل عام على القروض والتسهيلات.

الإستبعاد

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

٢-٣-٢ ترجمة العملات الأجنبية

تم إعداد وعرض القوائم المالية بالجنيه المصري وهي عملة التعامل للشركة.
يتم تسجيل المعاملات بالعملة الأجنبية أولاً باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ المعاملة.
يتم ترجمة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملة الأجنبية باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ
المركز المالي، 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 اضمحل. عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل عن قيمته الإستردادية، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية. وتثبت خسارة الاضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر.

يتم رد الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة فقط إذا كان هناك تغيير في التقديرات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الإستردادية منذ إثبات آخر خسارة ناتجة عن اضمحلال القيمة، وتكون محدودة بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية لأصل، (نتيجة لرد الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة)، 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 مخصوماً منها أية مبالغ لمقابلة الانخفاض في قيم مدينو أقساط أراضي ووحدات سكنية.

٢-٣-٨ النقدية والودائع بالبنوك

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

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.

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 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.

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، يجب ٥٪ من صافي الربح لتكوين احتياطي قانوني، ويتم التوقف عن تجنب 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 أرد 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 سداه لمصلحة الضرائب.

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

٢- أهم السياسات المحاسبية

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

٢-٣-٤ ١٤- ضرائب الدخل (تابع)

ضرائب الدخل المؤجلة

ويتم الاعتراف بضريبة الدخل المؤجلة بإتباع طريقة الالتزامات على الفروق المؤقتة بين القيمة المعترف بها للأصل أو الالتزام للأغراض الضريبية (الأساس الضريبي) وقيمتها المدرجة بالمركز المالي (الأساس المحاسبي) وذلك باستخدام سعر الضريبة المطبق.

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

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

٢-٣-٥ ١٥- قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية بإتباع الطريقة الغير مباشرة ولغرض قائمة التدفقات النقدية فإن النقدية وما في حكمها تشتمل 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.

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

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

٢-٣-٧ ١٧- نظام المعاشات للعاملين

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

٢-٣-٨ ١٨- الاقتراض

يتم الاعتراف بالاقتراض ميدنياً 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 المركز المالي. ويتم 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.

٢-٣-٩ ١٩- المصروفات

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

٢-٣-١٠ ٢٠- توزيعات الأرباح

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

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

٢- أهم السياسات المحاسبية

٢-٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢-٣-٢ القيمة العادلة

تمثل القيمة العادلة السعر الذي يمكن الحصول عليه من بيع أصل أو الذي يمكن دفعه لنقل/تحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. ويستند القياس بالقيمة العادلة إلى الافتراض أن المعاملة الخاصة ببيع الأصل أو نقل الالتزام ستحدث في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام أو السوق الذي سيعود 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. وتُقَدَّر 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 مستوي والذي يعد جوهرياً لقياس القيمة العادلة ككل وذلك كما يلي:
-المستوى الأول: قياس القيمة العادلة باستخدام أسعار التداول (غير المعدلة) لأصول أو التزامات مطابقتاً 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 إيرادات تلك الوحدات عند نقطة من الزمن بالصفائي 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 بالصفائي للأراضي التي انتقلت السيطرة عليها للعملاء.

إيرادات الاستثمارات

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

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

٢-٤-١ الأحكام

الاعتراف بالإيراد الناشئ عن بيع الوحدات المكتتمة 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.

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

٢- أهم السياسات المحاسبية

٢-٤ الأحكام والتفديرات المحاسبية الهامة (تابع)

٢-٤-٢-٢-٤-٢ التفديرات

انخفاض قيمة أرصدة العملاء والمتحصلات الأخرى

يتم تقدير المبلغ القابل للتحويل من أرصدة 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 تفديرات 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 سبتمبر ٢٠٢٢ بناءً على تفديرات الإدارة.

العمر الإنتاجي للأصول الثابتة

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

الضرائب

تخضع الشركة لضريبة الدخل المفروضة في مصر. ويتحتم اتخاذ أحكام هامة من أجل تحديد إجمالي مخصصات الضرائب الحالية والضرائب المؤجلة. ولقد وضعت الشركة المخصصات، استناداً إلى تقديرات معقولة، 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 ومصالح 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.

شركة زهرام المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

٣- أصول ثابتة - بالصافي

التكلفة	أرض جنيه مصري	مباني جنيه مصري	وسائل نقل وانتقال جنيه مصري	أثاث ومعدات مكاتب جنيه مصري	الإجمالي جنيه مصري
٢٠٢٢	٢٧٤,٧٤٨	-	١,٧٢٧,٠٣٤	٢,١١٣,١٩٦	١٠,٤٧٨,٥٠٠
٢٠٢٢	-	-	-	١٢٤,٢٠٥	١٢٤,٢٠٥
٢٠٢٢	٢٧٤,٧٤٨	-	١,٧٢٧,٠٣٤	٢,٢٣٧,٤٠١	١٠,٦٠٢,٧٠٥
٢٠٢٢	-	-	(٤,٠٠٦,٤٠٧)	(١,٤٦١,٣٣٨)	(٦,٥١٩,٦٥١)
٢٠٢٢	-	-	(٥٩٨,٢٥٠)	(٧٨,٤٢٨)	(٧٠١,٠٥٠)
٢٠٢٢	-	-	(٤,٦٠٤,٦٥٧)	(١,٥٣٩,٧٦٦)	(٧,٢٢٠,٧٠١)
٢٠٢٢	٢٧٤,٧٤٨	٦٥٠,٧٥٦	١,٧٥٨,٨٦٥	٦٩٧,٦٣٥	٣,٣٨٢,٠٠٤
٢٠٢١	٢٧٤,٧٤٨	٦٧٥,١٢٨	٢,٣٥٧,١١٤	٦٥١,٨٥٩	٣,٩٥٨,٨٤٩

تتضمن الأصول الثابتة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ أصول مهلكة دفترياً بالكامل ومبانى التكلفة اقتناء هذه الأصول كما يلي:

الأصل

مباني

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

٣- أصول ثابتة - بالصافي (تابع):

التكلفة	أرض	مباني	وسائل نقل وانتقال	أثاث ومعدات مكاتب	الإجمالي
٢٠٢١ يناير الإضافات	٢٧٤,٧٤٨	١,٧٢٧,٠٣٤	٤,٤٨٣,٥٢٢	١,٩٣٣,٠٥٥	٨,٤١٨,٣٥٩
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	-	-	١,٨٨٠,٠٠٠	١٨٠,١٤٠	٢,٠٦٠,١٤٠
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٢٧٤,٧٤٨	١,٧٢٧,٠٣٤	٦,٣٦٣,٥٢٢	٢,١١٣,١٩٥	١٠,٤٧٨,٤٩٩
مجموع الإهلاك	-	(١,٠١٩,٤١٠)	(٣,٣٩٥,٤٠٨)	(١,٣٦١,٩٠٤)	(٥,٧٧٦,٧٢٢)
١ يناير ٢٠٢١ إهلاك العام	-	(٣٢,٤٩٦)	(٦١١,٠٠٠)	(٩٩,٤٣٢)	(٧٤٢,٩٢٨)
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	-	(١,٠٥١,٩٠٦)	(٤,٠٠٦,٤٠٨)	(١,٤٦١,٣٣٦)	(٦,٥١٩,٦٥٠)
صافي القيمة الدفترية	٢٧٤,٧٤٨	٦٧٥,١٢٨	٢,٣٥٧,١١٤	٦٥١,٨٥٩	٣,٩٥٨,٨٤٩
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٢٧٤,٧٤٨	٧٠٧,٦٢٤	١,٠٨٨,١١٤	٥٧١,١٥١	٢,٦٤١,٦٣٧

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

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

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	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	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	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	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

٧-١ مخزون أراضي

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	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 للتوائم المالية الدورية (تابع)

كسافي ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

٧ - المخزون (تابع):

٧- ب مخزون - مهمات مياه وكهرباء

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

٨- عمليات مشتركة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١١٧,٩٢٨,٠٥٧	٧٧,١٩٣,٧٠٣	مشروع الشيخ زايد *
٥٧٥,٠٦٥,٢٥٥	٥٧١,٢٥١,٩٠٧	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>٦٦٥,٣٣٨,٣٢٥</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 جنيه مصري 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 مصرياً (فقط واحد مليار ومائة وثمانية وثمانون مليون وخمسمائة واحد وخمسون الفا وستمائة وثمانون جنيهاً لاغير) 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 مصرياً (فقط مائتان تسعة وعشرون مليون وثمانمائة أربعة وتسعون الفا وثلاثمائة واحد وأربعون جنيهاً لاغير) 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 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 مصرياً (فقط خمسة وثمانون مليوناً وأربعمائة وثمانية وخمسون ألفاً وخمسمائة جنيهاً لا غير) على ان يكون الحد الأدنى المضمون للطرف الأول (المالك) مقسم على ٦ سنوات.

٩- مدينو أقساط أراضي ووحدات سكنية

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

التغير	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	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)	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

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

١١- مصروفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى

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

١٢- نقدية وودائع بالبنوك

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

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:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	عدد الأسهم جنيه مصري	نسبة المساهمة ٪	
١٢٠,٠٠٠,٠٠٠	-	١٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٪٢٢,٧٢٧	الشركة القابضة للتشييد والتعمير
١٠٧,٣٦٣,٥١٦	٥٣,٦٨١,٧٥٨	١٠٧,٣٦٣,٥١٦	٪٢٠,٣٣٤	بنك الاستثمار العربي
١٠٠,٥٩٥,٩٣٤	١٣٢,٧٨٣,١٣٩	١٠٠,٥٩٥,٩٣٤	٪١٩,٠٥٢	شركة المعادي للتنمية والتعمير
٤٩,٢٣٦,٧٧٢	١٦,٧٥٣,٤٣٨	٤٩,٢٣٦,٧٧٢	٪٩,٣٢٥	شركة النصر للإسكان والتعمير
٣٣,٣٤٨,٤٧٦	١٦,٦٧٤,٢٣٨	٣٣,٣٤٨,٤٧٦	٪٦,٣١٦	شركة المعمورة للتعمير والتنمية السياحية
١١٧,٤٥٥,٣٠٢	٤٤,١٠٧,٤٢٧	١١٧,٤٥٥,٣٠٢	٪٢٢,٢٤٦	مساهمون آخرون
<u>٥٢٨,٠٠٠,٠٠٠</u>	<u>٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠</u>	<u>٥٢٨,٠٠٠,٠٠٠</u>	<u>٪١٠٠</u>	

- قرر اجتماع الجمعية العامة العادية المنعقدة في ٧ فبراير ٢٠٢٢ زيادة رأس المال المصدر والمدفوع من ٢٦٤ مليون جنيه مصري الى ٥٢٨ مليون جنيه مصري بمقدار ٢٦٤ مليون جنيه مصري موزعة على ٢٦٤ مليون سهم بقيمة اسمية قدرها ١ جنيه للسهم الواحد بواقع سهم مجاني لكل سهم أصلي تمويلا من رصيد الأرباح المرحلة للشركة عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ 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.
 - توزيعات أرباح عام ٢٠٢١
- بموجب قرار الجمعية العامة العادية للشركة المنعقدة بتاريخ ٢٦ مايو ٢٠٢٢ تم اجراء توزيعات لأرباح الشركة على النحو التالي:

جنيه مصري	
١٣,٢٠٠,٠٠٠	حصة أولي للمساهمين
٢٥,٩٢٦,٥٥٠	نصيب العاملين
١٤,٥٠٨,٢٤٧	مكافأة مجلس الإدارة
٦٦,٠٠٠,٠٠٠	حصة ثانية للمساهمين
<u>١١٩,٦٤٤,٧٩٧</u>	

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
<u>٣٨,١٧٦,٦٨٦</u>	<u>٣٨,١٧٦,٦٨٦</u>	

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

١٥- التزامات المرافق العامة

بلغ رصيد التزامات المرافق العامة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ مبلغ ١١٩,٠٢٥,٠٥٦ جنية مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: مبلغ ١٠٦,٤٦٥,٣٧٦ جنية مصري) يقابلها تكاليف منصرفة فعليا على المرافق بمبلغ ١٥٠,٥٠٧,٧٩٦ جنية مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: مبلغ ١٤٦,٥٧٨,٩٧٨ جنية 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 في ٢٠٢٠.

١٦- ضرائب دخل

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

١٧- مخصصات

الرصيد في ٢٠٢٢/٩/٣٠ جنيه مصري	مستخدم خلال الفترة جنيه مصري	مكون خلال الفترة جنيه مصري	الرصيد في ٢٠٢٢/١/١ جنيه مصري	
٤,٠٤٧,١٤٦	-	-	٤,٠٤٧,١٤٦	مخصص مطالبات ومنازعات
٢,٨٤٩,٤٤٨	(٢,١٩٦,٧٨٣)	-	٥,٠٤٦,٢٣١	مخصص ضرائب متنازع عليها
<u>٦,٨٩٦,٥٩٤</u>	<u>(٢,١٩٦,٧٨٣)</u>	<u>-</u>	<u>٩,٠٩٣,٣٧٧</u>	

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

١٨- مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ جنيه مصري	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ جنيه مصري	
٦,٦٦٧,١٥١	٥,٣١٢,٤٥٦	دائنون متنوعون
٢٠٢,١٤٧	٥١٩,٠٠٦	تأمينات الأعمال
١,٥٤٤,٠٨٠	١,٩٩٧,٨٨٠	التأمينات النهائية
٣٠٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	تأمينات أخرى
<u>٨,٧١٣,٣٧٨</u>	<u>٧,٨٢٩,٣٤٢</u>	دائنون متنوعون
٩٣٣,١٢٢	٣,٨١٧,٠٥٠	أرصدة دائنة أخرى
١٢,٥٤١,٤١٠	١٣,٨٨٦,٥٣١	مستحقات العاملين
<u>١٣,٤٧٤,٥٣٢</u>	<u>١٧,٧٠٣,٥٨١</u>	أرصدة دائنة متنوعة
<u>٢٢,١٨٧,٩١٠</u>	<u>٢٥,٥٣٢,٩٢٣</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>٣٦,٥٩٧,٣١٦</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- بنوك سحب على المكشوف

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
-	١٣٦,٦٨١,٥٢٩	بنك الاستثمار العربي
-	١٣٦,٦٨١,٥٢٩	

- تم منح الشركة تسهيل ائتماني بالجنيه المصري من بنك الاستثمار العربي بفائدة سنوية ١٪ فوق سعر اقراض الكوريدور وقد بلغ رصيد هذه التسهيلات في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ مبلغ ١٣٦,٦٨١,٥٢٩ جنيه مصري ولا توجد أي ضمانات ممنوحة للغير.
- حيث يمتلك بنك الاستثمار العربي عدد ١٠٧,٣٦٣,٥١٦ سهم من أسهم الشركة بنسبة ٢٠,٣٪ فانه يكون من المساهمين الرئيسيين في الشركة ويعد من الأطراف ذات العلاقة (إيضاح ٢٢).
- نتيجة لهذه المعاملة تم ادراج فوائد تمويلية بمبلغ ٩,٣٩٤,٢٨٦ جنيه مصري في قائمة الأرباح والخسائر عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢.
- تم الاعتراف بالمعاملات بما يعكس جوهرها الاقتصادي بين أطراف مستقلة.

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

٢١- مصروفات عمومية وإدارية

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ جنيه مصري	لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ جنيه مصري	
٢٧٠,٨٦١	٢٦٣,٨٠١	تأمين وتراخيص
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	٢٠٩,٨٠٦	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>	

٢٢- 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.

تتمثل المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة في حدود القواعد والسياسات المطبقة من الإدارة كما يلي:

الشركة	نوع العلاقة	طبيعة المعاملة	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ جنيه مصري
بنك الاستثمار العربي (إيضاح ٢٠)	مساهم	تمويل	١٣٦,٦٨١,٥٢٩	-
			<u>١٣٦,٦٨١,٥٢٩</u>	<u>-</u>

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 جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ جنيه مصري	مرتبات وحوافز
١,٩٧١,٢٧٥	٢,١٠٤,٧٦٠	
<u>١,٩٧١,٢٧٥</u>	<u>٢,١٠٤,٧٦٠</u>	

٢٣- 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 وأنظمة رقابة الشركة المتعلقة بإدارة المخاطر. يتم مراقبة الأرصدة المعلقة للعملاء باستمرار. وتقوم الشركة بعمل دراسة اضمحلال في كل سنة مالية.

الأصول المالية الأخرى والودائع النقدية

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان الناشئة عن الأصول المالية الأخرى الخاصة بالشركة، والتي تتضمن الأرصدة لدى البنوك، والنقد، تتعرض المنشأة لمخاطر الائتمان نتيجة لتخلف الطرف المقابل عن السداد بحد أقصى يعادل القيمة الدفترية لهذه الأصول.

ويتولى القطاع المالي بالشركة إدارة مخاطر الائتمان الناشئة عن الأرصدة لدى البنوك والمؤسسات المالية. وتحد الشركة من تعرضها لمخاطر الائتمان عن طريق إيداع أرصدة لدى بنوك محلية ذات سمعة جيدة. ولا تتوقع الإدارة وفقاً للمعلومات التي تتوفر لدى الشركة عن المصرفيين الذين تتعامل معهم، أن يتعثر أي طرف مقابل في الوفاء بالتزاماته.

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

٢٣- 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.

٢٤- 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 ٢٠٠٨ حتى عام 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

٢٥- التزامات محتملة

قامت الشركة بإصدار خطابات ضمان تبلغ ٢,٤٦٤,٠١٣ جنية مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٢,٤٦٤,٠١٣ جنية مصري).

٢٦- 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

لا يوجد أسهم ذات تأثير خافض وبالتالي يتساوى نصيب السهم الأساسي والمخفض.

* تم تعديل ربحية السهم للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ وذلك لزيادة عدد الأسهم كنتيجة لأصدار أسهم مجانية بما يتفق مع معيار المحاسبة المصري (٢٢).

٢٧- 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.

٢٨- القيم العادلة للأدوات المالية

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

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

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

٢٩- أحداث هامة ولاحقة

(أ) حدثت بعض الأحداث الجوهرية العالمية والتي شملت جمهورية مصر العربية حيث حدث تفشي لفيروس كورونا في وقت قريب قبل نهاية سنة ٢٠١٩ ليس هناك تأثير هام على وضع الشركة الاقتصادي حالياً (مركزها المالي ونتائج أعمالها وتدفقاتها النقدية) وبالتالي فإن تلك الأحداث لم تؤثر على القوائم المالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، ولكنها قد تؤثر على القوائم المالية للفترة المالية المستقبلية. وإن كان من الصعب تحديد هذا التأثير في الوقت الحالي، فسيظهر هذا التأثير في البيانات المالية المستقبلية. وقد يختلف حجم التأثير وفقاً للمدى المتوقع، والفترة التي من المتوقع أن تنتهي خلالها تلك الأحداث ومدى تأثيرها.

(ب) في ٢١ مارس ٢٠٢٢ قرر البنك المركزي المصري زيادة معدلي الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل الي ٩,٢٥٪ و ١٠,٢٥٪ و ٩,٧٥٪ على الترتيب كما تم رفع سعر الائتمان والخصم بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل ٩,٧٥٪.

وبتاريخ ١٩ مايو ٢٠٢٢ قرر البنك المركزي المصري رفع سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ٢٠٠ نقطة أساس ليصل الي ١١,٢٥٪، ١٢,٢٥٪ و ١١,٧٥٪ على الترتيب. كما تم رفع سعر الائتمان والخصم بواقع ٢٠٠ نقطة أساس ليصل الي ١١,٧٥٪.

وبتاريخ ٢٧ أكتوبر ٢٠٢٢ قرر البنك المركزي المصري رفع سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ٢٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ١٣,٢٥٪ و ١٣,٢٥٪ و ١٣,٧٥٪ على الترتيب. كما تم رفع سعر الخصم بمقدار ٢٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ١١,٧٥٪. وفي نفس التاريخ قرر البنك المركزي المصري تعديل سعر صرف الجنية المصري مقابل العملات الأجنبية الأخرى بواسطة قوي العرض والطلب في إطار سعر صرف مرن.

ومن المتوقع ان تؤدي الزيادة في الأسعار العالمية والمحلية إلي ارتفاع معدل التضخم العام عن نظيره المستهدف من قبل البنك المركزي والبالغ ٧٪ (-/٠) ٢ نقطة مئوية في المتوسط خلال الربع الرابع من عام ٢٠٢٢.

هذه الأحداث لم تؤثر على القوائم المالية الدورية للشركة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢، ولكنها قد تؤثر على القوائم المالية للانترات المالية المستقبلية. وإن كان من الصعب تحديد مقدار هذا التأثير في الوقت الحالي، فإن هذا التأثير سوف يظهر في القوائم المالية المستقبلية. ويختلف حجم التأثير وفقاً للمدى المتوقع والفترة الزمنية التي ينتظر عندها انتهاء تلك الأحداث وتأثيرها.

(ج) قررت الجمعية العامة العادية للشركة بتاريخ ٧ نوفمبر ٢٠٢٢ عزل السيد المهندس/ محمد احمد إبراهيم حسن غانم من عضوية مجلس إدارة الشركة وتعين السيد المهندس/ هشام حسين عبد الرحيم عضو مجلس إدارة من ذوي الخبرة. وقد انعقد اجتماع مجلس إدارة بتاريخ ٧ نوفمبر ٢٠٢٢ وتم تعيين السيد المهندس/ هشام حسين عبد الرحيم عضواً منتدباً ورئيساً تنفيذياً للشركة.