

السيد الاستاذ / زكريا عبد الفتاح حمزة

نائب رئيس قطاع الإفصاح والحوكمة - البورصة المصرية

تحية طيبة وبعد

أتشرف بأن ارفق مع هذا تقرير الفحص المعتمد من السيد مراقب حسابات الشركة عن القوائم المالية للشركة في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٢.

واذ نشكر حسن تعاونكم .

نرجو ان تفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

مدير عام العلاقات العامة

ومسئول علاقات المستثمرين

كريم ابو عيش

" دكتور / كريم ابو عيش "



تحرير في ٢٣ / ٥ / ٢٠٢٣

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير  
(شركة مساهمة مصرية)  
القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
وتقرير مراقب الحسابات حولها

المتضامنون للمحاسبة والمراجعة  
راغب، حمودة، إسطنبولي، تاج الدين والكيلاني



EY

نبني عالمًا  
أفضل للعمل

| الصفحة | جدول المحتويات                           |
|--------|--|
| ٢-١    | تقرير مراقب الحسابات على القوائم المالية |
| ٣      | قائمة المركز المالي                      |
| ٤      | قائمة الأرباح أو الخسائر                 |
| ٥      | قائمة الدخل الشامل                       |
| ٦      | قائمة التغير في حقوق الملكية             |
| ٧      | قائمة التدفقات النقدية                   |
| ٣٧-٨   | الإيضاحات المتممة للقوائم المالية        |

## تقرير مراقب الحسابات إلى السادة مساهمي / شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية) حول مراجعة القوائم المالية

### تقرير عن القوائم المالية

راجعنا القوائم المالية المرفقة لشركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير - شركة مساهمة مصرية - (" الشركة ")، والمتمثلة في قائمة المركز المالي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، وكذا قوائم الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن السنة المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

### مسئولية الإدارة عن القوائم المالية

هذه القوائم المالية مسؤولة إدارة الشركة، فالإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض القوائم المالية عرضاً عادلاً وواضحاً وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية، وتتضمن مسؤولية الإدارة تصميم وتنفيذ والحفاظ على رقابة داخلية ذات صلة بإعداد وعرض قوائم مالية عرضاً عادلاً وواضحاً خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة سواء ناتجة عن الغش أو الخطأ، كما تتضمن هذه المسؤولية اختيار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف.

### مسئولية مراقب الحسابات

تتخصص مسؤوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية في ضوء مراجعتنا لها، فيما عدا ما تم مناقشته في فقرة أساس الرأي المتحفظ، فقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية. وتتطلب هذه المعايير منا الالتزام بمتطلبات السلوك المهني وتخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية خالية من أية أخطاء هامة ومؤثرة.

وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات في القوائم المالية. وتعتمد الإجراءات التي تم اختيارها على الحكم الشخصي للمراقب، ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية سواء الناتج عن الغش أو الخطأ. ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب في اعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام المنشأة بإعداد القوائم المالية والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأي على كفاءة الرقابة الداخلية في المنشأة. وتشمل عملية المراجعة أيضاً تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية.

وإننا نرى أن أدلة المراجعة التي قمنا بالحصول عليها كافية ومناسبة وتعد أساساً مناسباً لإبداء رأينا المتحفظ على القوائم المالية.

### أساس الرأي المتحفظ

(أ) كما هو مبين في الايضاح رقم ٥، لدى الشركة استثمار بالقيمة العادلة خلال الدخل الشامل والخاصة بمساهمة الشركة في رأس مال شركة النصر للتطوير العقاري كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ والبالغ ٢٤ مليون جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٢٤ مليون جنيه مصري). ولم تقم الشركة بتقييم الاستثمار بالقيمة العادلة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، وهذا الأمر من رأينا لا يتفق مع معيار المحاسبة المصري رقم ٤٧ - الأدوات المالية.

(ب) كما هو مبين في الايضاح رقم ١٧، لم تقم الشركة بتكوين أي استحقاقات او مخصصات للالتزام بأداء نسبة ١٪ من أرباح الشركة لصندوق تمويل التدريب والتأهيل والتي قضى بدستوريتها بموجب حكمي المحكمة الدستورية العليا في الطعن رقم ١١٤ لسنة ٢٧ ق، ٢٦٩ لسنة ٣١ ق الدستورية بتاريخ ٢٠٢١/١١/٦، ٢٠٢٢/٣/٥، وهذا الأمر من رأينا لا يتفق مع معايير المحاسبة المصرية.

(ج) قامت الشركة بإثبات صافي إيرادات بمبلغ ١٤,٩ مليون جنيه مصري في قائمة الأرباح أو الخسائر للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ متعلقة بإيرادات سنوات سابقة لوحداث تم تسليمها للعملاء وانتقلت الحيازة المادية للعملاء في سنوات سابقة. وهذا الأمر في رأينا لا يتفق مع معيار المحاسبة المصري رقم ٤٨ (الإيراد من العقود مع العملاء). علماً انه في حالة اثبات إيرادات السنوات السابقة فإن صافي إيرادات السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ تنخفض بمبلغ ١٤,٩ مليون جنيه مصري لتصبح ٤٤٨,٣ مليون جنيه مصري. كما تنخفض صافي أرباح السنة قبل ضرائب الدخل بمبلغ ١٤,٩ مليون جنيه مصري لتصبح ٣٢٤,٢ مليون جنيه مصري.

تقرير مراقب الحسابات  
إلى السادة مساهمي / شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
حول مراجعة القوائم المالية (تابع)

أساس الرأي المتحفظ (تابع)

د) كما هو مبين في الإيضاح رقم ٧ ورقم ٨، قامت الشركة برسملة اجمالي الفوائد الخاصة بشراء أراضي بمدينة هليوبوليس الجديدة بالكامل في تاريخ الشراء، وتم رسملتها على حساب العمليات المشتركة وحساب مخزون الأراضي في قائمة المركز المالي في تاريخ الشراء. وهذا الأمر من رأينا لا يتفق مع معايير المحاسبة المصري رقم ١٤ "تكاليف الاقتراض" حيث أن أراضي مدينة هليوبوليس الجديدة أصول غير مؤهلة لرسملة تكاليف الاقتراض حيث لا يوجد أي أعمال تطوير خلال السنة الحالية أو تعطلت وتوقفت أعمال التطوير الفعالة للأصل المؤهل خلال السنة مما يتطلب تعليق رسملة تكاليف الاقتراض. علماً انه في حالة اثبات الفوائد على قائمة الأرباح او الخسائر فإن مصروفات التمويل في السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ترتفع بمبلغ ٣٠,٨٩٨,٢٦٥ جنيه مصري لتصبح ٤٤,٧١٩,٨٨٠ جنيه مصري، كما تنخفض صافي أرباح السنة قبل ضرائب الدخل بمبلغ ٣٠,٨٩٨,٢٦٥ جنيه مصري لتصبح ٣٠٨,١٩٥,٩٦٦ جنيه مصري. كما تنخفض ارصدة العمليات المشتركة لمشروع هليوبوليس الجديدة ومخزون ارض هليوبوليس الجديدة وأقساط ارض هليوبوليس الجديدة المتداولة وغير المتداولة معاً في قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ بمبلغ ١١٣,٦١٠,٦٨٨ جنيه مصري، وبمبلغ ٢٣,٦٦٠,٥٣٩ جنيه مصري، ومبلغ ١٠٦,٣٧٢,٩٦٢ جنيه مصري على التوالي، لتصبح ٤٥٧,٦٤١,٢١٩ جنيه مصري، و ١٠٩,٢٣١,٨٥٦ جنيه مصري و ١٦٠,٥٥٠,٤٧٢ جنيه مصري على التوالي.

ه) قامت الشركة بالتطبيق الاولي لمعيار المحاسبة المصري رقم ٤٨ (الايراد من العقود مع العملاء) خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، واعترفت الشركة بجزء من الأثر التراكمي للتطبيق الاولي لهذا المعيار في الرصيد الافتتاحي للأرباح المرحلة كما في ١ يناير ٢٠٢١ بمبلغ ٣٥١,٣٧٧,١٣١ جنيه مصري، وقامت بالاعتراف بباقي الأثر التراكمي البالغ ١٦٤,٢٨٩,١٤٣ جنيه مصري ضمن صافي إيرادات السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ في قائمة الأرباح او الخسائر والتي تعد أرقام مقارنة للسنة الحالية بما يخالف معيار المحاسبة المصري ٤٨ (الايراد من العقود مع العملاء). لا يوجد تأثير على أرباح السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ والارصدة الختامية للأرباح المرحلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. وفي حالة اثبات اجمالي الأثر فإن إيرادات السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (الأرقام المقارنة للسنة الحالية) سوف تنخفض بمبلغ ١٦٤,٢٨٩,١٤٣ جنيه مصري لتصبح مبلغ ٢٠٥,١٦٥,٨٧٢ جنيه مصري كما أن صافي الأرباح قبل ضرائب الدخل خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (الأرقام المقارنة للسنة الحالية) سوف تنخفض بمبلغ ١٦٤,٢٨٩,١٤٣ جنيه مصري لتصبح مبلغ ١٧٢,٥٩٣,٨٩١ جنيه مصري.

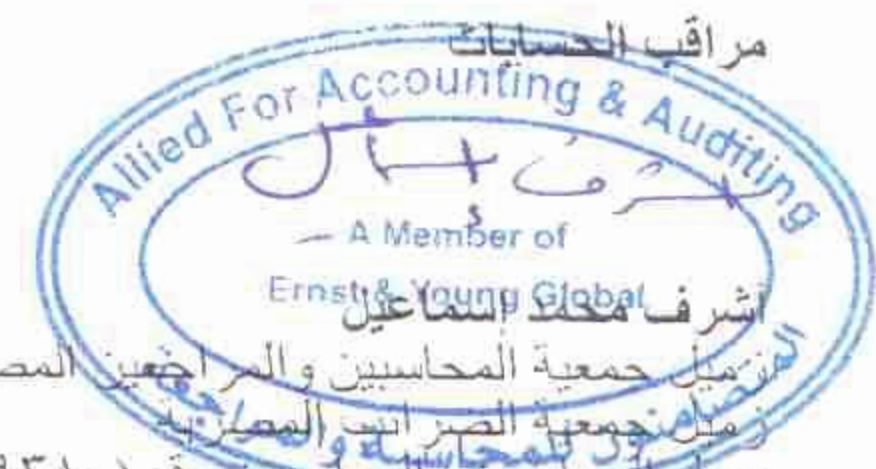
الرأي المتحفظ

وفيما عدا تأثير ما ورد في فقره أساس الرأي المتحفظ رقم (ب، ج، د، هـ)، على القوائم المالية وفيما عدا تأثير التسويات المحتملة في فقره أساس الرأي المتحفظ رقم (أ) والتي كان من الممكن تحديد ضرورتها، فمن رأينا أن القوائم المالية المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح، في جميع جوانبها الهامة، عن المركز المالي لشركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير - (شركة مساهمة مصرية) في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ وعن ادائها المالي وتدفقاتها النقدية عن السنة المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

تمسك الشركة حسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص عليه القانون ونظام الشركة على وجوب إثباته فيها وقد وجدت القوائم المالية متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات، كما تطبق الشركة نظام تكاليف يفي بالغرض، وقد تم جرد المخزون بمعرفة إدارة الشركة طبقاً للأصول المرعية.

البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة المعد وفقاً لمتطلبات القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية متفقة مع ما هو وارد بدفاتر الشركة وذلك في الحدود التي تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر.



اشرف للمحاسبة والتدقيق  
الجمعية المصرية للمحاسبين والمراجعين المصريين  
رقم ٩٣٨٠  
سجل المحاسبين والمراجعين رقم (٩٣٨٠)  
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (١٠٢)

القاهرة في: ٢٣ مايو ٢٠٢٣

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي

كشورى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ | ايضاح                           |
|----------------|----------------|---------------------------------|
| جنيه مصري      | جنيه مصري      |                                 |
|                |                | الأصول                          |
|                |                | الأصول غير المتداولة            |
| ٢,٥٥٨,٥٤٩      | ٣,٣٥٣,٦٠٤      | (١٣)                            |
| ٢٧٩,٢٢٨        | ٢٧٢,٠٦٦        | (١٤)                            |
| ٢٤,٠٠٠         | ٢٤,٠٠٠         | (١٥)                            |
| ٦٥٩,٦١٩,٢١٩    | ٧١٤,٤٠٢,٤٣٧    | (١٦)                            |
| ٩٨٦,٧١٦,٠٧٦    | ١,٠١٣,٨٢٢,٧٣٩  |                                 |
|                |                | إجمالي الأصول غير المتداولة     |
|                |                | الأصول المتداولة                |
| ١,٤٢٠,٦٦٨,٢١١  | ١,٦٠,١٥٣,٤٢٠   | (١٧)                            |
| ١٠٢,٤١٢,٦١٢    | ١٧٤,١٩٨,٣٣١    | (١٨)                            |
| ١٠,٤١٧,٣٥٦     | ١٠,٩٩٥,٢٧٩     | (١٩)                            |
| ١٧٩,١٨٦,٠٢٧    | ٦٥٥,٥٧٢,٣٢٥    | (٢٠)                            |
| ٢١٤,٦٦٩,٤٢٥    | ٤٦٤,٣٣٤,٩٧٥    | (٢١)                            |
| ٢٣,٧٤٢,٣٢٥     | ٣,٠٦٩,٣٥٩      | (٢٢)                            |
| ٦,٩١٦,٩٤٥      | ٦,٩٨٤,٤٦٧      | (٢٣)                            |
| ٢,٥٤٩,٤١٨      | ٤,٢٩٠,٧٧٦      | (٢٤)                            |
| ١٧,٢١٢,٥٢٥     | ٩,٨٨٠,٢٢٤      | (٢٥)                            |
| ١,٤٥٨,٤١٠,٤٢٥  | ١,٥١٦,٩٨٠,١٥٦  |                                 |
| ٢,٤٤٥,٢٠٤,٥٠٦  | ٢,٥٣٠,٨٠٢,٨٩٥  |                                 |
|                |                | إجمالي الأصول                   |
|                |                | حقوق الملكية والالتزامات        |
| ٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠    | ٥٢٨,٠٠٠,٠٠٠    | (٢٦)                            |
| ٧٦,٦٥٤,٦٧٧     | ٨٩,٦٢٢,٩٥٢     | (٢٧)                            |
| ٣٨,١٩٦,٦٨٦     | ٣٨,١٩٦,٦٨٦     | (٢٨)                            |
| ١,٠٥٥,٤٠٨,٢٣٢  | ٩١٩,٨٩٨,٢١٩    | (٢٩)                            |
| ١,٤٣٤,٢٣٤,٥٩٥  | ١,٥١٥,٦٩٧,٨٥٧  |                                 |
|                |                | إجمالي حقوق الملكية             |
|                |                | الالتزامات غير المتداولة        |
| ١٠٦,٤٦٥,٣٧٦    | ١١٩,٠٢٥,٠٥٦    | (٣٠)                            |
| ١٤٢,٨١٢,٩٠٢    | ١٥٩,٢٣٨,٤٤٦    | (٣١)                            |
| ٢٤٥,٢٥٩,٤٤٦    | ١١٤,٦٢٥,٠٦٠    | (٣٢)                            |
| ٢٩٥,٥١٥        | ٢٧٥,٣٠٧        | (٣٣)                            |
| ٤٩٩,٥٢٢,٠٢٩    | ٣٨٥,١٦٢,٠٦٩    |                                 |
|                |                | إجمالي الالتزامات غير المتداولة |
|                |                | الالتزامات المتداولة            |
| ٩,٠٩٣,٣١٠      | ٦,٨٩٦,٥٩٤      | (٣٤)                            |
|                | ٨١,٦٥٢,٥٥٢     | (٣٥)                            |
| ١٠٦,٤٣٦,٠٠٠    | ١٧٦,١٢٣,٧٥١    | (٣٦)                            |
| ٣,٣٢٢,٥٠٤      | ٣,٦٩٩,٥٥٦      | (٣٧)                            |
| ١٠٩,٥١٧,١٤٤    | ٧٨,٠١٢,٣٨٠     | (٣٨)                            |
| ١٤,٣٤٩,٩١٣     | ١٥٢,٢٩٨,٣٧٤    | (٣٩)                            |
| ٢٢,١٨٧,٩٦٠     | ٣٠,٣٨٦,٨٠٠     | (٤٠)                            |
|                | ٢,٣١٧,٢٨٩      | (٤١)                            |
| ٣٣,٣٣٨,٤٤٦     | ٣٨,٥٥٤,٢٧٣     | (٤٢)                            |
| ٥٣٨,١٣١,٨١٢    | ٥٦٩,٩٤١,٥٦٩    |                                 |
| ١,٣٠,٩٦٤,٩١٦   | ٩٥٥,١٠٥,٣٨٨    |                                 |
| ٢,٤٤٥,٢٠٤,٥٠٦  | ٢,٥٣٠,٨٠٢,٨٩٥  |                                 |
|                |                | إجمالي الالتزامات               |
|                |                | إجمالي حقوق الملكية والالتزامات |

العضو المنتدب  
والرئيس التنفيذي

مهندس هشام حسين عبدالرحمن

نائب الرئيس التنفيذي  
للمشؤون المالية والإدارية

دكتور أحمد حسين محمود

وتصديقات الشركة من إيضاح (٣٠) إلى (٣٣) إجراء الأبحاث عن هذه التدابير الخاصة

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ | إيضاح |   |
|----------------|----------------|-------|---|
| جنية مصري      | جنية مصري      |       |   |
| ٢١٣,٠٥٣,٦٥٤    | ٤٦٣,١٩٤,٦١٠    | (٢١)  | صافي الإيرادات                              |
| (٥١,٥٧٠,٢٦٥)   | (١١٩,١٧٩,٤٤٦)  |       | تكلفة الأيرادات                             |
| ١٦١,٥٧٣,٣٨٩    | ٣٤٤,٠١٥,١٦٤    |       | مجمل الربح                                  |
| ٦٣,٣٠٧,٨٥٨     | ١٥,٨٧٧,٨٢٢     |       | عوائد أقساط مبيعات مستحقة                   |
| ١٤٤,٢٦٥,٥٣١    | ٢٤,٢٨١,٩٨٢     |       | أراضي                                       |
| ٥٤٢,٠١٤        | ١٩٧,٠٤٤        |       | وحدات سكنية                                 |
|                |                |       | محلات تجارية ومجمع الحرفيين                 |
| ٣٦٩,٤٥٥,١١٥    | ٣٨٤,٣٧٢,٠١٢    |       | مجمل أرباح النشاط                           |
| (١٧,٢١٠,٣٩٩)   | (٢١,٣٥٧,٢٩٢)   | (٢٢)  | أجور ومرتبات                                |
| (٨,٠٨٧,٥٨٥)    | (٩,٠٢٩,١٧٤)    |       | مصروفات عمومية وإدارية                      |
| (٢٥٢,٥٦٤)      | (١٤٨,١٧٥)      |       | دعاية ونشر                                  |
| (٧٥٢,٩٣٨)      | (٩٣٦,٦٤٨)      |       | إهلاك أصول ثابتة                            |
| (٢,١٠٤,٧٦٠)    | (٢,٦٨٦,٧٦٤)    |       | رواتب مقطوعة وبدلات حضور أعضاء مجلس الإدارة |
| (٦,٣٥٣,٨٨٤)    | (١٢,٨٢١,٦١٥)   |       | مصروفات تمويل                               |
| (٥,٠٠٠,٠٠٠)    | (٥,٠٠٠,٠٠٠)    |       | مخصصات                                      |
| (٢٩,٧٥٢,٧٢٠)   | (٥٢,٩٧٩,٦٦٨)   |       | أجمالي المصروفات                            |
| ٣٢٩,٧٠٢,٢٩٥    | ٣٣١,٣٩٢,٣٤٤    |       | أرباح النشاط                                |
| ١,١٥٤,٣٦٢      | ١,٧٦٣,٢٢٣      |       | إيرادات استثمارات                           |
| ٦,٠٢٦,٣١١      | ٥,٩٣٨,٦٦٤      |       | فوائد ودائع                                 |
|                |                |       | إيرادات أخرى                                |
| ٣٣٦,٨٨٣,٠٣٤    | ٣٣٩,٠٩٤,٢٣١    |       | صافي الربح قبل ضرائب الدخل                  |
| (٧٧,٥٠٤,٤٢٧)   | (٧٨,٠١٢,٣٨٠)   | (٢٦)  | ضريبة الدخل                                 |
| (١٣,١١٣)       | ٢١,٢٠٨         | (٢٦)  | ضريبة الدخل المؤجلة                         |
| ٢٥٩,٣٦٥,٤٩٥    | ٢٦١,١٠٣,٠٥٩    |       | صافي أرباح السنة                            |
| ٠,٤١           | ٠,٤١           | (٢٧)  | نصيب السهم الأساسي (المخفض) 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

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ |  |
|----------------|----------------|--|
| حساب المعاديين | حساب مصري      |  |
| ٢٥٩.٣٦٥.٤٩٥    | ٢٦١ ١.٣.٥٥٩    | ارباح السنة  |
| -              | -              | الدخل الشامل الآخر   |
| -              | -              | عناصر الدخل الشامل التي سوف يعاد اثارها في قائمة الأرباح والخسائر في |
| -              | -              | الفترة اللاحقة   |
| -              | -              | عناصر الدخل الشامل التي لن يتم اثارها في قائمة الأرباح والخسائر في   |
| -              | -              | الفترة اللاحقة   |
| ٢٥٩.٣٦٥.٤٩٥    | ٢٦١ ١.٣.٥٥٩    | اجمالي الدخل الشامل  |

العضو المنتدب  
والرئيس التنفيذي

مهندس / هشام حسين عبدالرحيد

نائب الرئيس التنفيذي  
للشؤون المالية والإدارية

دكتور / أحمد حسين محمود



شركة زهران المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المصاريف في حقوق الملكية

البيانات المالية المجمعة حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠

| الإجمالي        | إرباح مبروفة    | إحتياطيات اخرى | إحتياطي قانوني  | رصيد العمل  |   |
|-----------------|-----------------|----------------|-----------------|-------------|---|
| قضية مصرية      | قضية مصرية      | قضية مصرية     | قضية مصرية      | قضية مصرية  |   |
| ٤١٥,٨٨٠,٣٣٩     | ٢٠,٤٢٠,٣٢٤      | ٣٤,٤٧٢,٤٨٢     | ٣٤,٤٧٢,٤٨٢      | ٣٤٤,٥٧٥,٠٥١ | الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠                        |
| ٣٥١,٣٧٧,١٣١     | ٣٤٧,٣٧٧,١٣١     | -              | -               | -           | بمقتضى محضر ١٢/٢٠٢٠                           |
| ٨٠,٥٠٣,٢٠٨      | ٢٣٧,٠٠٠,٠٠٠     | ٣٤,٤٧٢,٤٨٢     | ٣٤,٤٧٢,٤٨٢      | ٣٤٤,٥٧٥,٠٥١ | الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠                      |
| -               | (١,٥٥٤,٤٤٤,٤٤٤) | -              | (١,٥٥٤,٤٤٤,٤٤٤) | -           | بمقتضى القرار رقم ٢٠٢٠/٢٠٢٠ الصادر في ١٢/٢٠٢٠ |
| (١,٥٥٤,٣٨٣,٢٣٦) | (١,٥٥٤,٣٨٣,٢٣٦) | -              | -               | -           | بمقتضى القرار رقم ٢٠٢٠/٢٠٢٠ الصادر في ١٢/٢٠٢٠ |
| ٧٥٤,٣٦٥,١٤٥     | ٧٥٤,٣٦٥,١٤٥     | -              | -               | -           | بمقتضى القرار رقم ٢٠٢٠/٢٠٢٠ الصادر في ١٢/٢٠٢٠ |
| ٧,٤٣٤,٢٣٤,٥٤٥   | ٧,٥٥٤,٤٠٨,٢٣٤   | ٣٨,٤٧٢,٤٨٢     | ٣٨,٤٧٢,٤٨٢      | ٣٧٤,٥٠٠,٠٠٠ | الرصيد في ٣٠ ديسمبر ٢٠٢٠                      |
| ٧,٤٣٤,٢٣٤,٥٤٥   | ٧,٥٥٤,٤٠٨,٢٣٤   | ٣٨,٤٧٢,٤٨٢     | ٣٨,٤٧٢,٤٨٢      | ٣٧٤,٥٠٠,٠٠٠ |   |
| ٧,٤٣٤,٢٣٤,٥٤٥   | ٧,٥٥٤,٤٠٨,٢٣٤   | ٣٨,٤٧٢,٤٨٢     | ٣٨,٤٧٢,٤٨٢      | ٣٧٤,٥٠٠,٠٠٠ |   |
| -               | (١٢,٤٤٤,٣٧٤)    | -              | (١٢,٤٤٤,٣٧٤)    | -           | الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠                        |
| -               | (٣٢٤,٠٠٠,٠٠٠)   | -              | (٣٢٤,٠٠٠,٠٠٠)   | -           | بمقتضى القرار رقم ٢٠٢٠/٢٠٢٠ الصادر في ١٢/٢٠٢٠ |
| (١٠٠٤,١٤٤,٧٩٧)  | (١٠٠٤,١٤٤,٧٩٧)  | -              | -               | -           | بمقتضى القرار رقم ٢٠٢٠/٢٠٢٠ الصادر في ١٢/٢٠٢٠ |
| ٢٦٤,٨٠٣,٤٥٤     | ٢٦٤,٨٠٣,٤٥٤     | -              | -               | -           | بمقتضى القرار رقم ٢٠٢٠/٢٠٢٠ الصادر في ١٢/٢٠٢٠ |
| ٧,٥٧٥,١٩٧,٨٥٧   | ٤١٤,٨٩٨,٢١٤     | ٣٨,٤٧٢,٤٨٢     | ٨٩,٢٢٢,٨٥٧      | ٥٢٨,٠٠٠,٠٠٠ | الرصيد في ٣٠ ديسمبر ٢٠٢٠                      |

*(Handwritten signature)*

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

| ٢٠٢٢ ديسمبر   | ٢٠٢٢ ديسمبر   | التصحيح |   |
|---------------|---------------|---------|---|
| حساب مصري     | جنيه مصري     |         |   |
| ٣٣٦,٨٨٣,٠٣٤   | ٣٣٩,٠٩٠,٢٣١   |         | أنشطة التشغيلية   |
|               |               |         | صافي الأرباح السنة قبل صرايب الدخل                              |
| ١٤٢,٩٢٨       | ٩٣٦,٦٤٨       | (١٣)    | تسويات لتسوية الأرباح قبل الضرائب مع صافي التدفقات النقدية:     |
| ٦,٣٥٣,٨٨٥     | ١٣,٨٢١,٦٦٥    |         | إهلاك الأصول الثابتة  |
| (١,١٥٤,٣٦٢)   | (٩,٧٦٣,٢٢٣)   |         | مخسرات وفات تمويل   |
| ٥,٠٠٠,٠٠٠     | (٢,١٩٦,٧٨٣)   |         | قوائد ودائع   |
|               |               |         | مخصصات  |
| ٣٤٧,٨٢٥,٥٨٤   | ٣٤٩,٨٩٢,٤٨٨   |         |   |
| ٢٦٦,٢٢٠,٧١٠   | (١٢٤,٣٧٨,٧٦٨) |         | التغير في مدينو أقساط أر اصي ووحدات سكنية                       |
| (٨,٥٧٨,٠٠٠)   | (١٠,٦٨٥,٢٠٩)  |         | التغير في مشروعات وحدات جاهزة                                   |
| ٤٤٤,٨٢٠,٠١٠   | (٧,٠٥,٧٠٨)    |         | التغير في مخزون أر اصي  |
| ٥٢٥,٩٥٥       | (٥٧٧,٩٢٣)     |         | التغير في المخزون - مهمات مياه وكهرباء                          |
| (١٣٩,٩٢٥,٢٨٥) | ٥٤,٣١٢,٧٠٢    |         | التغير في عمليات مشتركة   |
| ١,٥٨٢,٠٢٠,٥٢٢ | (٦,٨٢٣,٨٢٤)   |         | التغير في أوراق القبض   |
| ١,٨٢,٢٥       | ٢,٤٧٨         |         | التغير في الإيرادات المستحقة                                    |
| ٣٢٨,٩٣٢       | (١,٧٤١,٢٩٨)   |         | التغير في مخسرات وفات مدفوعة مقدما واز صدة مدينة أخرى           |
| ١٢,٥٦٥,٢٢٧    | ١٢,٥٥٥,٦٨٠    |         | التغير في التزامات المرافق العامة                               |
| (٢٦١,٨٦٥,٠٢٢) | ١٤,٣٠١,٥٧١    |         | التغير في عوائد القسط   |
| ٢٤٤,٤٢٨,٦٤    | ٢٩,٣٨٧,٧٤١    |         | التغير في مقدمات أر اصي ووحدات                                  |
| (٢٣٥,٨٤٢)     | ٣٧٤,٨٨٢       |         | التغير في أقساط محصلة مقدما ووحدات سكنية واز اصي                |
| ٢,٤٤٢,٤٩١     | ٨,٢٩٨,٨٩٠     |         | التغير في مخسرات مستحقة واز صدة دائنة أخرى                      |
| (٦,٥٢٤,٥٤٠)   | (١٢٠,٩٣١,٧٢٥) |         | التغير في أقساط أر اصي هليوبوليس الجديدة                        |
| ٢١١,٢٢١,٤٦٤   | ٢١٣,١٨٧,٩٧٧   |         | التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل                               |
| (٥١,٥٧٣,٩٧٧)  | (١٧٩,٥١٧,١٤٢) |         | السداد من صرايب الدخل   |
| ٢٢٩,٦٤٧,٤٨٧   | ٣٣,٦٧٠,٨٣٥    |         | صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل                  |
|               |               |         | الأنشطة الاستثمارية   |
| (٢,٠٦٠,٩٤٠)   | (٣٣١,٤٠١)     | (١٣)    | مدفوعات لشراء أصول ثابتة  |
| ١,١٥٤,٣٦٢     | ١,٧٦٣,٢٢٣     |         | قوائد ودائع محصلة   |
| (٣١,٩٧٦,٠٣١)  | ٧,٠٦١,٣١٣     |         | مدفوعات أعمال تحت التنفيذ                                       |
| (٣٢,٨٨١,٨٠٩)  | ٨,٤٩٣,١٣٥     |         | صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار |
|               |               |         | أنشطة التمويل   |
| (٥,٣٣١,٩٠٤)   | ٨١,٥٥٢,٥٥٢    |         | التغير في السحب على المكشوف                                     |
| (٦,٣٥٣,٨٨٥)   | (١٣,٨٢١,٦٦٥)  |         | مخسرات وفات تمويل مدفوعة  |
| (١٥٤,٣٨٣,٣٦٢) | (١٩,٦٥٥,٨٩٧)  |         | مبيعات الأرباح المدفوعة   |
| -             | ٢,٣١٩,٢٨٩     |         | التغير في داتو التوزيعات  |
| (٢٠٧,٠٦٩,١٥١) | (٤٩,٤٩٦,٥٧١)  |         | صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل                |
| (٥,٣٣٢,٩٠٣)   | (٧,٣٣٢,٦٠١)   |         | صافي التغير في النقدية وودائع بالبنوك خلال السنة                |
| ٢٨,٨٥٥,٩٢٨    | ١٧,٢١٢,٨٢٥    | (١٤)    | للسنة وودائع بالبنوك أول السنة                                  |
| ١٧,٢١٢,٨٢٥    | ٩,٨٨٠,٢٢٥     | (١٢)    | النقدية وودائع بالبنوك آخر السنة                                |

## شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

### ١- نبذة عن الشركة

تأسست شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير - شركة مساهمة مصرية - (الشركة) وفقا 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.

بناء على الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ١٠ مايو ٢٠٢١، قررت الجمعية العامة غير العادية تعديل المواد أرقام ٢٠، ٢٩، ٣٠ من النظام الأساسي للشركة.

تبدأ السنة المالية للشركة في أول يناير وتنتهي في ٣١ ديسمبر من كل سنة، وقد تم اعتماد القوائم المالية للشركة عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ خلال اجتماع مجلس إدارة الشركة المنعقد بتاريخ ١٥ مايو ٢٠٢٣.

### ٢- أهم السياسات المحاسبية

#### ١-٢ أسس إعداد القوائم المالية

- أعدت القوائم المالية السنوية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية فيما عدا استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر والتي تقاس بالقيمة العادلة.
- أعدت القوائم المالية السنوية بالجنيه المصري وهي عملة التعامل للشركة.

#### ٢-٢ التغييرات في السياسات المحاسبية

(أ) إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد القوائم المالية السنوية مماثلة لتلك المتبعة في إعداد القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

(ب) معايير صادرة ولم تطبق بعد

صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٨٨٣ لسنة ٢٠٢٣ بتاريخ ٦ مارس ٢٠٢٣ الخاص بتعديل معايير المحاسبة المصرية، وعليه يستبدل ملحق التمهيد الوارد بمعايير المحاسبة المصرية الصادرة بقرار وزير الاستثمار رقم ١١٠ لسنة ٢٠١٥ بملحق تمهيد تعديلات معايير المحاسبة المصرية "الملحق التمهيدي تعديلات ٢٠٢٣".

كما يستبدل المعايير الآتية: أرقام (١٠) الأصول الثابتة وإهلاكها، و (٢٣) الأصول غير الملموسة و (٣٤) الاستثمار العقاري، و (٣٥) الزراعة، و (٣٦) التنقيب عن الموارد التعدينية، من معايير المحاسبة المصرية المشار إليها، بالمعايير المرفقة بقرار رئيس الوزراء والملحق التمهيدي تعديلات ٢٠٢٣.

وفيما يلي أهم التغييرات في معايير المحاسبة المصرية "تعديلات ٢٠٢٣":

#### معيار المحاسبة المصري ١٠ المعدل: الأصول الثابتة

- تم تعديل وإعادة إصدار معيار المحاسبة المصري ١٠ في ٢٠٢٣ ويبدأ تطبيق تلك التعديلات على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣. يجب التطبيق بأثر رجعي وتعديل المعلومات المقارنة.
- يسمح معيار المحاسبة المصري ١٠ المعدل باستخدام نموذج إعادة التقييم عند القياس اللاحق للأصول الثابتة ويتم الاعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة عن إعادة تقييم الأصول الثابتة ضمن الدخل الشامل الأخر وتجميعها ضمن حقوق الملكية في حساب "فائض إعادة تقييم". اختارت الشركة عدم تغيير السياسة المحاسبية الحالية ولم تقم بتطبيق المعالجة المحاسبية البديلة.

#### معيار المحاسبة المصري ٢٣ المعدل: الأصول غير الملموسة

- تم تعديل وإعادة إصدار معيار المحاسبة المصري ٢٣ في ٢٠٢٣ ويبدأ تطبيق تلك التعديلات على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣. يجب التطبيق بأثر رجعي وتعديل المعلومات المقارنة.
- يسمح معيار المحاسبة المصري ١٠ المعدل باستخدام نموذج إعادة التقييم عند القياس اللاحق للأصول غير الملموسة ويتم الاعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة عن إعادة تقييم الأصول غير الملموسة ضمن الدخل الشامل الأخر وتجميعها ضمن حقوق الملكية في حساب "فائض إعادة تقييم". لا ينطبق هذا المعيار على الشركة.

## شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

### ٢- أهم السياسات المحاسبية (تابع)

(ب) معايير صادرة ولم تطبق بعد (تابع)

#### معيار المحاسبة المصري ٣٤: المعدل: الاستثمار العقاري

- تم تعديل وإعادة إصدار معيار المحاسبة المصري ٣٤ في ٢٠٢٣ ويبدأ تطبيق تلك التعديلات على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣. يجب التطبيق بأثر رجعي وتعديل معلومات المقارنة.
- تم السماح للمنشآت باستخدام خيار نموذج القيمة العادلة عند القياس اللاحق لاستثماراتها العقارية، مع إلزام صناديق الاستثمار العقاري فقط باستخدام نموذج القيمة العادلة عند القياس اللاحق لجميع أصولها العقارية.
- مع الاعتراف بالزيادة في القيمة العادلة عند القياس اللاحق للاستثمار العقاري ضمن بنود ضمن الدخل الشامل الآخر، بدلاً من الأرباح أو الخسائر، وتجميعها ضمن حقوق الملكية في حساب "فائض تقييم الاستثمار العقاري بالقيمة العادلة". لا ينطبق هذا المعيار على الشركة.

#### معيار المحاسبة المصري ٣٥: المعدل: الزراعة

- تم تعديل وإعادة إصدار معيار المحاسبة المصري ٣٥ في ٢٠٢٣ ويبدأ تطبيق تلك التعديلات على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣. يجب التطبيق بأثر رجعي وتعديل معلومات المقارنة.
- تم استبعاد النباتات المثمرة من معيار المحاسبة المصري ٣٥: الزراعة لتصبح تحت نطاق معيار المحاسبة المصري ١٠: الأصول الثابتة. لا ينطبق هذا المعيار على الشركة.

#### معيار المحاسبة المصري ٣٦: المعدل: التنقيب عن وتقييم الموارد التعدينية

- تم تعديل وإعادة إصدار معيار المحاسبة المصري ٣٦ في ٢٠٢٣ ويبدأ تطبيق تلك التعديلات على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣. يجب التطبيق بأثر رجعي وتعديل معلومات المقارنة.
- يسمح معيار المحاسبة المصري ٣٦ المعدل باستخدام نموذج إعادة التقييم عند القياس اللاحق لموارد التعدينية ويتم الاعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة عن إعادة تقييم الموارد التعدينية ضمن الدخل الشامل الآخر وتجميعها ضمن حقوق الملكية في حساب "فائض إعادة تقييم". لا ينطبق هذا المعيار على الشركة.

### ٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

#### ٢-٣-١ الأدوات المالية

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

#### الأصول المالية

#### الاعتراف الأولي والقياس

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

#### القياس اللاحق

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

- ١- الأصول المالية بالتكلفة المستهلكة (أدوات الدين)
- ٢- الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل 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.

#### تقييم نموذج الأعمال

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

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٣-٢ الادوات المالية (تابع)

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.

الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

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

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.
  - الأرصدة البنكية وأدوات الدين التي لم يتغير مخاطر ها الائتمانية منذ الاعتراف الأول.
- وتفترض الشركة ان حدوث زيادة في المخاطر الائتمانية المتوقعة مرتبط بتأخر تحصيل الدين أكثر من ٣٠ يوماً من تاريخ الاستحقاق وان الأصل المالي اخفق عن السداد عندما يمضي على استحقاق الدين أكثر من ٩٠ يوماً وانه من غير المحتمل سداد المستحقات المالية دون اللجوء الى تسهيل الضمان.

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٣-٢ الادوات المالية (تابع)

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.

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.

## شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

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

#### ١-٣-٢ الأدوات المالية (تابع)

##### 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 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.

#### ٣-٣-٢ الأصول الثابتة وإهلاكها

تظهر الأصول الثابتة بالتكلفة التاريخية بعد خصم مجمع الإهلاك والخسائر المترجمة 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

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.

## شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

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

#### ٣-٣-٢ الأصول الثابتة وإهلاكها (تابع)

تقوم الشركة بشكل دوري في تاريخ كل مركز مالي بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل ثابت قد أضمحل. عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل عن قيمته الإستردادية، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية. وتثبت خسارة اضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر. يتم رد الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة فقط إذا كان هناك تغيير في التقديرات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الإستردادية منذ إثبات آخر خسارة ناتجة عن اضمحلال القيمة، وتكون محدودة بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية لأصل، (نتيجة لرد الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة)، القيمة الإستردادية له أو القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (بالصافي بعد الإهلاك) ما لم يتم الاعتراف بالخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة. ويتم إثبات الرد في أية خسارة ناجمة عن اضمحلال قيمة أصل بقائمة الأرباح أو الخسائر.

#### ٤-٣-٢ المخزون - مهمات مياه وكهرباء

على أساس التكلفة باستخدام طريقة الوارد أولاً يصرف أولاً.

#### ٥-٣-٢ أعمال تحت التنفيذ

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

#### ٦-٣-٢ مخزون أراضي

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

#### ٧-٣-٢ مدينو أقساط أراضي ووحدات سكنية مستحقة وأوراق القبض والمدينون والأرصدة المدينة الأخرى

تثبت أرصدة مدينو أقساط أراضي ووحدات سكنية مستحقة وأوراق القبض وأرصدة المدينون بقيمتها الدفترية مخصوماً منها أية مبالغ لمقابلة الانخفاض في قيم مدينو أقساط أراضي ووحدات سكنية.

#### ٨-٣-٢ النقدية والودائع بالبنوك

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

#### ٩-٣-٢ عمليات مشتركة

هي تلك العمليات عندما تدخل المنشأة في عملية هي مشغل مشترك فيه، مثل بيع أو تقديم أصول وتقوم بأداة المعاملة مع أطراف أخرى بالعملية المشتركة، في مثل هذه الحالة على المشغل المشترك أن يعترف بالأرباح والخسائر الناشئة من تلك المعاملة فقط في حدود انصبه أطراف الترتيب الأخرى في العملية المشتركة، عندما تدخل المنشأة في عملية مشتركة والتي تكون المنشأة فيها مشغلاً مشتركاً لن تقوم المنشأة بالاعتراف بنصيبها في الأرباح أو الخسائر من شراء هذه الأصول حتى يتم اعاده بيع تلك الأصول لأطراف خارجية، عندما تشير تلك المعاملات الي وجود دليل الي انخفاض في صافي القيمة البيعية للأصول التي سيتم شراؤها أو خسائر اضمحلال تلك الأصول فعلي المشغل المشترك أن يعترف بنصيبه في تلك الخسائر.

#### ١٠-٣-٢ المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة التزام حالي قانوني أو حكومي نتيجة لحدث ماضي، ويكون معه من المتوقع أن يتطلب ذلك تدفقاً 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 للإفناق المتوقع المطلوب لتسوية الالتزام.

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



## شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

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

#### ١١-٣-٢ الموردون والمصروفات المستحقة

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

#### ١٢-٣-٢ الاحتياطي القانوني

طبقاً للنظام الأساسي للشركة، يجنب ٥٪ من صافي الربح لتكوين احتياطي قانوني، ويتم التوقف عن تجنيب هذه النسبة إذا ما بلغ هذا الاحتياطي ٥٠٪ من رأس مال الشركة المصدر.

#### ١٣-٣-٢ اضمحلال قيمة الأصول

##### اضمحلال قيمة الأصول المالية

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

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

#### ١٤-٣-٢ ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

##### ضرائب الدخل الجارية

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

##### ضرائب الدخل المؤجلة

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

ويتم الاعتراف بضرريبة الدخل المؤجلة كأصل عندما يكون هناك توقع بإمكانية الانتفاع بهذا الأصل لتخفيض الأرباح الضريبية المستقبلية، ويتم تخفيض الأصل بقيمة الجزء الذي لن يتحقق منه منفعة مستقبلية. يتم إدراج الضريبة الجارية والمؤجلة كإيراد أو مصروف في قائمة الأرباح أو الخسائر للفترة، فيما عدا الضريبة التي تنتج من معاملة أو حدث في نفس الفترة أو فترة أخرى مباشرة ضمن حقوق الملكية.

#### ١٥-٣-٢ قائمة التدفقات النقدية

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

## شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

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

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

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

#### ١٧-٣-٢ نظام المعاشات للعاملين

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

#### ١٨-٣-٢ الإقراض

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

#### تكاليف الإقراض

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

#### ١٩-٣-٢ المصروفات

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

#### ٢٠-٣-٢ توزيعات الأرباح

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

#### ٢١-٣-٢ 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. وتقدر القيمة العادلة للبنود ذات الفوائد استناداً إلى التدفقات النقدية المخصومة باستخدام أسعار الفائدة على بنود مشابهة لها نفس الشروط ونفس خصائص المخاطر.

أما بالنسبة للأصول غير المدرجة في سوق نشط، فتحدد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية لأصل مشابه أو بالاستناد إلى التدفقات النقدية المخصومة المتوقعة.

وتستخدم الشركة أساليب التقييم الملائمة في ظل الظروف المحيطة والتي تتوفر بشأنها بيانات كافية من أجل قياس القيمة العادلة، ومن ثم تعظم استخدام المدخلات ذات الصلة التي يمكن ملاحظتها وتقلل استخدام المدخلات التي لا يمكن ملاحظتها إلى الحد الأدنى.

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢-٣-٢١ القيم العادلة (تابع)

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.

٢-٣-٢٢ تحقق الإيراد

مبيعات العقارات - بيع الوحدات المكتملة

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

مبيعات الأراضي

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

إيرادات الاستثمارات

يتم إثبات إيراد أرباح الأسهم عند وجود حق لاستلامها.

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:

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

### 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.

## ٤-٢ 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

### ١-٤-٢ الأحكام

#### الاعتراف بالإيراد الناشئ عن بيع الوحدات المكتملة والأراضي

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

### ٢-٤-٢ التقديرات

#### انخفاض قيمة أرصدة العملاء والمتحصلات الأخرى

يتم تقدير المبلغ القابل للتحويل من أرصدة العملاء وأوراق القبض والمتحصلات الأخرى عندما يكون تحصيل كامل المبلغ 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 إجمالياً 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 المقدر للتأكد من أن المخصص كاف لتغطية مردودات المبيعات. ولم تقم الشركة بتسجيل مخصص مردودات مبيعات الوحدات المكتملة والأراضي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ 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.

٢-٤ الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة (تابع)

**الضرائب**

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية (تابع)  
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٣- أصول ثابتة - بالصافي

|                      | الإجمالي<br>جنيه مصري | اثاث ومعدات مكاتب<br>جنيه مصري | وسائل نقل وانتقال<br>جنيه مصري | مباني<br>جنيه مصري | أرض<br>جنيه مصري |
|----------------------|-----------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------|------------------|
| التكلفة              | ١٠,٤٧٨,٤٩٩            | ٢,١١٣,١٩٥                      | ٦,٣٦٣,٥٢٢                      | ١,٧٢٧,٠٣٤          | ٢٧٤,٧٤٨          |
| ١ يناير ٢٠٢٢         | ٣٣١,٤٠١               | ٣٣١,٤٠١                        | -                              | -                  | -                |
| الإضافات             |                       |                                |                                |                    |                  |
| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢       | ١٠,٨٠٩,٩٠٠            | ٢,٤٤٤,٥٩٦                      | ٦,٣٦٣,٥٢٢                      | ١,٧٢٧,٠٣٤          | ٢٧٤,٧٤٨          |
| مجمع الاهلاك         |                       |                                |                                |                    |                  |
| ١ يناير ٢٠٢٢         | (٦,٥١٩,٦٥٠)           | (١,٤٦١,٣٣٦)                    | (٤,٠٠٦,٤٠٨)                    | (١,٠٥١,٩٠٦)        | -                |
| اهلاك السنة          | (٩٣٦,٦٤٨)             | (١٠٧,٤٨٦)                      | (٧٩٦,٦٦٦)                      | (٣٢,٤٩٦)           | -                |
| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢       | (٧,٤٥٦,٢٩٨)           | (١,٥٦٨,٨٢٢)                    | (٤,٨٠٣,٠٧٤)                    | (١,٠٨٤,٤٠٢)        | -                |
| صافي القيمة الدفترية |                       |                                |                                |                    |                  |
| في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢    | ٣,٣٥٣,٦٠٢             | ٨٧٥,٧٧٤                        | ١,٥٦٠,٤٤٨                      | ٦٤٢,٦٣٢            | ٢٧٤,٧٤٨          |
| في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١    | ٣,٩٥٨,٨٤٩             | ٦٥١,٨٥٩                        | ٢,٣٥٧,١١٤                      | ٦٧٥,١٢٨            | ٢٧٤,٧٤٨          |

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

| التكلفة          | الأصل             |
|------------------|-------------------|
| ١٠٢,٢٤٠          | مباني             |
| ٢,٣٦٨,٥٢٢        | وسائل نقل وانتقال |
| ٩٢٠,١٩٤          | اثاث ومعدات مكاتب |
| <b>٣,٣٩٠,٩٥٦</b> |                   |

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية (تابع)  
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٣ - أصول ثابتة - بالصافي (تابع)

| الإجمالي    | أثاث ومعدات مكاتب | وسائل نقل وانتقال | مباني       | أرض       | التكلفة       |
|-------------|-------------------|-------------------|-------------|-----------|---------------|
| جنيه مصري   | جنيه مصري         | جنيه مصري         | جنيه مصري   | جنيه مصري |               |
| ٨,٤١٨,٣٥٩   | ١,٩٣٣,٠٥٥         | ٤,٤٨٣,٥٢٢         | ١,٧٢٧,٠٣٤   | ٢٧٤,٧٤٨   | ٢٠٢١ يناير    |
| ٢,٠٦٠,١٤٠   | ١٨٠,١٤٠           | ١,٨٨٠,٠٠٠         | -           | -         | الإضافات      |
| ١٠,٤٧٨,٤٩٩  | ٢,١١٣,١٩٥         | ٦,٣٦٣,٥٢٢         | ١,٧٢٧,٠٣٤   | ٢٧٤,٧٤٨   | ٢٠٢١ ديسمبر   |
| (٥,٧٧٦,٧٢٢) | (١,٣٦١,٩٠٤)       | (٣,٣٩٥,٤٠٨)       | (١,٠١٩,٤١٠) | -         | مجموع الإهلاك |
| (٧٤٢,٩٢٨)   | (٩٩,٤٣٢)          | (٦١١,٠٠٠)         | (٣٢,٤٩٦)    | -         | ١ يناير ٢٠٢١  |
| (٦,٥١٩,٦٥٠) | (١,٤٦١,٣٣٦)       | (٤,٠٠٦,٤٠٨)       | (١,٠٥١,٩٠٦) | -         | إهلاك السنة   |
| ٣,٩٥٨,٨٤٩   | ٦٥١,٨٥٩           | ٢,٣٥٧,١١٤         | ٦٧٥,١٢٨     | ٢٧٤,٧٤٨   | ٢٠٢١ ديسمبر   |
| ٢,٦٤١,٦٣٧   | ٥٧١,١٥١           | ١,٠٨٨,١١٤         | ٧٠٧,٦٢٤     | ٢٧٤,٧٤٨   | ٢٠٢٠ ديسمبر   |

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

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

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٤- أعمال تحت التنفيذ

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢١<br>جنيه مصري | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢<br>جنيه مصري |                                |
|-----------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| ٩٠,٦٩٩,١٧٣                  | ١١١,٧٠٦,٩٧١                 | أعمال مرافق                    |
| ٢٣,١٤٣,١٠١                  | ٢٣,١٤٣,١٠١                  | أرض مشروعات الشركة             |
| ١٦,٢٤٤,٤٧٤                  | ١٨,٦٤٠,١٥٦                  | الأشطر من الأول حتى الرابع عشر |
| ٧٢,٥٥٠                      | ٧٢,٥٥٠                      | السوق التجاري بالشطر الأول     |
| ١٤٨,٩٦٨,٧١٥                 | ١١٨,٥٠٣,٩٢٢                 | إسكان الشطر السابع             |
| <u>٢٧٩,١٢٨,٠١٣</u>          | <u>٢٧٢,٠٦٦,٧٠٠</u>          |                                |

٥- استثمارات بالقيمة العادلة خلال الدخل الشامل

يتمثل رصيد الاستثمارات البالغ ٢٤,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري كما في ٣١ ديسمبر 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<br>جنيه مصري | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢<br>جنيه مصري |                           |
|-----------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| ١٤٦,٥٧٨,٩٧٨                 | ١٥٧,٢٦٤,١٨٧                 | 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>١٦٠,١٥٣,٤٢٠</u>          |                           |

٧- المخزون

٧-أ مخزون أراضي

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢١<br>جنيه مصري | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢<br>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>          |   |

\* قامت شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير بشراء أرض من شركة المعادي للتنمية والتعمير منذ عام ١٩٨٠. ويوجد تعدي من قبل بعض الجهات على جزء من الأرض مساحتها ١٠١٥٥٢,٨٥ م<sup>٢</sup> وتبلغ قيمتها ٣,٠٣٦,٤٠٤ جنيه مصري. ولم يتم الاتفاق بين الطرفين حتى تاريخه. وعليه، تم رفع قضايا من الشركة ومتداولة في المحاكم حتى اليوم حيث انه لم يتم تسليم هذه الأرض لشركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير كما ان العقد لم يوضح ان هذه الأرض عليها اشغالات، كما ان شركة المعادي للتنمية والتعمير لم تسجل الأرض طبقاً للقرار الجمهوري وشركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير لم تتمكن من حيازة هذه الأرض.



شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٧ - المخزون (تابع)

٧-أ مخزون أراضي (تابع)

\*\* قامت الشركة بتاريخ ١٥ ديسمبر ٢٠٢١ بشراء قطعة ارض مساحتها ١٧,٥٥٩ متر مربع من شركة مصر الجديدة للأسكان والتعمير بمبلغ وقيمة ١٣١,٩٣١,٢٣١ جنية مصري (اجمالي الأقساط بمبلغ ٩٧,٤٤٣,٦٢٠ جنية مصري واجمالي الفوائد بمبلغ ٢٣,٦٦٠,٥٣٩ جنية مصري ودفعة مقدمة بمبلغ ١٠,٨٢٧,٠٧٢ جنية مصري) على ان يتم سداد الدفعات المستحقة على عدد عشرون قسط ربع سنوي ابتداء من ١٥ مارس ٢٠٢٢ وتنتهي في ١٥ ديسمبر ٢٠٢٦. قامت الشركة برسملة إجمالي الفوائد (تكلفة الاقتراض) البالغة ٢٣,٦٦٠,٥٣٩ جنية مصري على ارض مدينة هليوبوليس الجديدة بالكامل في تاريخ الشراء.

٧- ب مخزون - مهمات مياه وكهرباء

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢١    | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢    |              |
|-------------------|-------------------|--------------|
| جنيه مصري         | جنيه مصري         |              |
| ٩٨,١٠٤            | ١٨٧,٦٠٣           | مهمات مياه   |
| ١٠,٣١٩,٢٥٢        | ١٠,٨٠٧,٦٧٦        | مهمات كهرباء |
| <u>١٠,٤١٧,٣٥٦</u> | <u>١٠,٩٩٥,٢٧٩</u> |              |

٨- عمليات مشتركة

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢١     | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢     |                                       |
|--------------------|--------------------|---------------------------------------|
| جنيه مصري          | جنيه مصري          |                                       |
| ١١٧,٩٢٨,٠٥٧        | ٦٧,٤٢٨,٧٠٣         | مشروع الشيخ زايد *                    |
| ٥٧٥,٠٦٥,٢٥٥        | ٥٧١,٢٥١,٩٠٧        | مشروع هليوبوليس الجديدة ** (إيضاح ٢١) |
| ١٠,٠٨٠,١٦٩         | ١٠,٠٨٠,١٦٩         | مشروع الشطر الثامن ***                |
| ٦,٨١٢,٥٤٦          | ٦,٨١٢,٥٤٦          | مشروع الشطر التاسع ****               |
| <u>٧٠٩,٨٨٦,٠٢٧</u> | <u>٦٥٥,٥٧٣,٣٢٥</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 جنية على ان توزع الإيرادات بواقع ٦٠٪ لشركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير و٤٠٪ لشركة بريميرا للاستثمار العقاري.

## شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

### ٨- عمليات مشتركة (تابع)

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

قامت الشركة بتاريخ ٢١ ديسمبر ٢٠١٩ بشراء قطعة أرض مساحتها ١٢٦,١٢١ متر مربع من شركة مصر الجديدة للأسكان والتعمير بمبلغ وقدره ٥٩٤,٩٨٠,٠٣٦ جنية مصري (اجمالي الأقساط بمبلغ ٣٦١,٠٢٧,٠١١ جنية مصري واجمالي الفوائد بمبلغ ١١٣,٦١٠,٦٨٨ جنية مصري ودفعة مقدمة بمبلغ ١٢٠,٣٤٢,٣٣٧ جنية مصري) على ان يتم سداد الدفعات المستحقة على عدد ستة عشر قسط ربع سنوي ابتداء من ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ وتنتهي في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤. قامت الشركة برسملة اجمالي الفوائد (تكلفة الاقتراض) البالغة ١١٣,٦١٠,٦٨٨ جنية مصري على أرض مدينة هليوبوليس الجديدة بالكامل في تاريخ الشراء.

- بتاريخ ٢١ / ١١ / ٢٠٢١ 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).

في الفترة اللاحقة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ قامت الشركة بإعلان المطور بدعوى قضائية بفسخ عقد المشاركة المؤرخ في ٢١ نوفمبر ٢٠٢١ طبقاً لشرط الفسخ الصريح في العقد نتيجة لمخالفة المطور لبعض بنود العقد الهامة ومنها ما يلي:

- ١- لم يبدأ المطور في تنفيذ المشروع حتي الان رغم مرور ما يقرب من سنة ونصف من تاريخ التعاقد الي تقريبا اكثر من ربع المدة المحددة لانتهاء الست مراحل ولم تبدأ حتي في تنفيذ المرحلة الاولى وذلك يعتبر اخلاصاً منها بالالتزام المقدم.
- ٢- لم يلتزم المطور بأعداد كافة التصميمات والرسومات التنفيذية علي نفقته.
- ٣- لم يلتزم المطور بالحصول على تراخيص البناء وغيرها من الموفقات والتصاريح الحكومية اللازمة لتنفيذ الاعمال في المشروع والتعاقد مع جهات الاختصاص على المرافق.
- ٤- لم يلتزم المطور من الانتهاء من تسويق وبيع مكونات المشروع في المدة المحددة لعدم البدء في تنفيذ المرحلة الاولى من المشروع.
- ٥- لم يتم المطور بتقديم تقرير اولي للطرف الأول عما تم إنجازه على الطبيعة من اعمال المشروع كل شهر وذلك طوال مدة تنفيذ المشروع.  
الي جانب ما تم ذكره في الفقرة السابقة فقد جددت ظروف عند التعاقد المت علي وجود غش وتدليس أدت الي الإحالة الي محكمة جنابات القاهرة وتضمنت اخلاصات من المطور تتمثل في الاتي:  
- عدم سداد الحد الأدنى المضمون سداًه للطرف الأول (الشركة المدعية) عن المرحلة الاولى وقدره فقط خمسة وثلاثون مليون وعشرون الفا وستمائة خمسة وسبعون جنيهاً لا غير وفقاً للبند الثاني عشر من عقد المشاركة عن السنة الاولى والمستحق بتاريخ ٢١ نوفمبر ٢٠٢١.  
- عدم التزام الشركة المدعي عليها بالبرنامج الزمني لتنفيذ مراحل المشروع من عقد المشاركة.

وبناء على ما سبق تري الشركة تحقق الشرط الفاسخ الصريح في العقد وعلية طالبت الشركة المحكمة فسخ عقد المشاركة مع المطور بناءً على شرط الفسخ الصريح في عقد المشاركة مع المطور كما طالبت إليزام المطور بتسليم الشركة قطع أراضي المسلمة اليها بموجب محاضر التسليم المؤرخة ٢١ نوفمبر ٢٠٢١ محل العقد المشاركة المؤرخ ٢١ نوفمبر ٢٠٢١ خالين من الشواغل والأشخاص.

-إليزام المطور بأن يؤدي مبلغ عشرة ملايين جنية نظير الاضرار المادية والادبية.  
-إليزام المطور بمصاريف المحاماة.

#### \*\*\* مشروع تطوير وتنفيذ عدد (٥) عمارات سكنية على قطع الأراضي أرقام (١١، ١٢، ١٣، ١٤، ١٥) بلوك (ف٤٠) بالشطر الثامن بمدينة زهراء المعادي :-

- بتاريخ ٨ / ٩ / ٢٠٢١ قامت الشركة بالتعاقد مع شركة بريميم بدير والسبع على طرح مشروع تطوير وتنفيذ عدد (٥) عمارات سكنية على قطع الأراضي أرقام (١١، ١٢، ١٣، ١٤، ١٥) بلوك (ف٤٠) بالشطر الثامن بمدينة زهراء المعادي.

- اتفق الطرفان على توزيع إيرادات المشروع بنسبة ٦٠% لشركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (المالك) ونسبة ٤٠% لشركة بريميم بدير والسبع (المطور) كما اتفقا على ان الحد الأدنى المضمون للشركة (المالك) من إيرادات ومتحصلات المشروع والذي يلتزم به الطرف الثاني المطور هو مبلغ وقدره ٢٢٩,٨٩٤,٣٤١ جنيهاً (فقط مائتان تسعة وعشرون مليون وثمانمائة أربعة وتسعون الفا وثلاثمائة واحد وأربعون جنيهاً لأغير) على ان يكون الحد الأدنى المضمون للطرف الأول (المالك) مقسم على ٦ سنوات.

## شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

### ٨- عمليات مشتركة (تابع)

\*\*\* مشروع تطوير وتنفيذ عدد (٥) عمارات سكنية على قطع الأراضي أرقام (١١، ١٢، ١٣، ١٤، ١٥) بلوك (ف٠٤) بالشطر الثامن بمدينة زهراء المعادي (تابع):-

خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ اقام المطور دعوة قضائية بإيقاف التعامل على الشيكات البنكية في عقد المشاركة مع الشركة كضماناً بالالتزام المطور بالوفاء بالحد الأدنى المضمون سداده للشركة ويتم تسوية شيكات الحد الأدنى المضمون مع نسبة إيرادات الشركة في تاريخ استحقاق الشيك كما هو موضح في عقد المشاركة.

في الفترة اللاحقة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ قامت الشركة بإعلان المطور بدعوة قضائية لفسخ عقد المشاركة المؤرخ في ٨ سبتمبر ٢٠٢١ طبقاً لبند الفسخ الصريح في البند رقم (١٦) والنتيجة عن مخالفة المطور لبعض البنود الهامة في العقد والنتيجة ومنها ما يلي:

- ١- لم يبدأ المطور أصلاً في التنفيذ في تاريخ العقد حتى الآن.
- ٢- لم يلتزم المطور بأعداد كافة التصميمات والرسومات التنفيذية على نفقته.
- ٣- لم يلتزم المطور بالحصول على تراخيص البناء وغيرها من الموفقات والتصاريح الحكومية اللازمة لتنفيذ الأعمال في المشروع والتعاقد مع جهات الاختصاص على المرافق.
- ٤- لم يلتزم المطور من الانتهاء من تسويق وبيع مكونات المشروع خلال مدة هذا الاتفاق والتي تبدأ من تاريخ التوقيع على العقد وتنتهي بنهاية ثلاث سنوات كحد أقصى.

وبناء على ما سبق تري الشركة تحقق الشرط الفاسخ الصريح في العقد وعليه طالبت الشركة المحكمة في الدعوة القضائية بما يلي:

- فسخ عقد المشاركة مع المطور الصريح في عقد المشاركة مع المطور كما طالبت الزام المطور بتسليم الشركة خمسة وحدات قطع أراضي المسلمة اليها بموجب محاضر التسليم المؤرخة ٨ سبتمبر ٢٠٢١ محل العقد المشاركة المؤرخ ٨ سبتمبر ٢٠٢١ خالين من الشواغل والأشخاص.
- الزام المطور بأن يؤدي مبلغ عشرة ملايين جنية نظير الاضرار المادية والادبية.
- الزام المطور بمصاريف المحاماة.

\*\*\*\* 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 الفا وخمسمائة 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 (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٩- مدينو أقساط أراضي ووحدات سكنية

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

| التغير<br>جنيه مصري | ٣١ ديسمبر ٢٠٢١<br>جنيه مصري | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢<br>جنيه مصري |                              |
|---------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| ١١,٧٥٩,٩٧٤          | ١٣٠,٤٤٤,٤٨٤                 | ١٤٢,٢٠٤,٤٥٨                 | أراضي                        |
| ٢٣,٣٩٦,٥٧٤          | ٥٤٨,٤٢٦,١٢٨                 | ٥٧١,٨٢٢,٧٠٢                 | وحدات سكنية                  |
| (٤٤٣,٣٣٠)           | ٨١٨,٦٠٧                     | ٣٧٥,٢٧٧                     | السوق التجاري ومجمع الحرفيين |
| <u>٣٤,٧١٣,٢١٨</u>   | <u>٦٧٩,٦٨٩,٢١٩</u>          | <u>٧١٤,٤٠٢,٤٣٧</u>          |                              |

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

| التغير<br>جنيه مصري | ٣١ ديسمبر ٢٠٢١<br>جنيه مصري | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢<br>جنيه مصري |   |
|---------------------|-----------------------------|-----------------------------|---|
| ٢٣,٥٣٩,٨٠٦          | ١٢٦,٠٨٣,٦٥٦                 | ١٤٩,٦٢٣,٤٦٢                 | أراضي   |
| ٦١,١٥١,٦٠٦          | ٢٧٧,٧٠٥,٣٥٦                 | ٣٣٨,٨٥٦,٩٦٢                 | وحدات   |
| (٢٥,٨٦٢)            | ٨٨٠,٤١٣                     | ٨٥٤,٥٥١                     | السوق التجاري ومجمع الحرفيين                            |
| <u>٨٤,٦٦٥,٥٥٠</u>   | <u>٤٠٤,٦٦٩,٤٢٥</u>          | <u>٤٨٩,٣٣٤,٩٧٥</u>          |   |
| (٥,٠٠٠,٠٠٠)         | (٢٠,٠٠٠,٠٠٠)                | (٢٥,٠٠٠,٠٠٠)                | يخصم الانخفاض في قيمة مدينو<br>أقساط أراضي ووحدات سكنية |
| <u>٧٩,٦٦٥,٥٥٠</u>   | <u>٣٨٤,٦٦٩,٤٢٥</u>          | <u>٤٦٤,٣٣٤,٩٧٥</u>          |   |
| <u>١١٤,٣٧٨,٧٦٨</u>  |                             |                             | إجمالي التغير   |

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٠- إيرادات مستحقة

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢١   | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢   |                    |
|------------------|------------------|--------------------|
| جنيه مصري        | جنيه مصري        |                    |
| ٦,٩٦٦,٩٦٧        | ٦,٩٦٦,٩٦٧        | فوائد تأخير مستحقة |
| ١٩,٩٧٨           | ١٧,٥٠٠           | فوائد ودائع مستحقة |
| <u>٦,٩٨٦,٩٤٥</u> | <u>٦,٩٨٤,٤٦٧</u> |                    |

١١- مصروفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢١   | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢   |                      |
|------------------|------------------|----------------------|
| جنيه مصري        | جنيه مصري        |                      |
| ١,٥٤٨,٤٣٥        | ١,٦٨٢,٩٢٠        | مدينون متنوعون       |
| ٦١٦,٠٠٨          | ٦٠٧,٥٥٥          | تأمينات خطابات ضمان  |
| ٢٣٢,١٢٢          | ٢٣٢,١٢٢          | تأمينات لدى الغير    |
| ٣٢,٥٠٠           | ١,٢٣٤,١٤٥        | دفعات مقدمة          |
| ١٢٠,٤١٣          | ٥٣٤,٠٣٤          | مصروفات مدفوعة مقدما |
| <u>٢,٥٤٩,٤٧٨</u> | <u>٤,٢٩٠,٧٧٦</u> |                      |

١٢- نقدية وودائع بالبنوك

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢١    | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢   |                |
|-------------------|------------------|----------------|
| جنيه مصري         | جنيه مصري        |                |
| ٦,١١٠,٥٨٣         | ٧,٨٨٠,٢٢٤        | حسابات جارية   |
| -                 | -                | نقدية بالصندوق |
| ١١,١٠٢,٢٤٢        | ٢,٠٠٠,٠٠٠        | ودائع لأجل     |
| <u>١٧,٢١٢,٨٢٥</u> | <u>٩,٨٨٠,٢٢٤</u> |                |

## شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

### ١٣- رأس المال

حدد رأس مال الشركة المرخص به بمبلغ مليار جنيه مصري وبلغ رأس المال المصدر والمدفوع ٥٢٨ مليون جنيه مصري موزعاً 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         |
| ١٨,٢٩٥٪       | ٩٦,٥٩٥,٩٣٤           | ٩٦,٥٩٥,٩٣٤       | 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 |
| ٢٣,٠٠٣٪       | ١٢١,٤٥٥,٣٠٢          | ١٢١,٤٥٥,٣٠٢      | 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 إلى 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 تمويلاً من رصيد الأرباح المرحلة للشركة عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وتم إنهاء الإجراءات والتأشير بالسجل.
- قرر اجتماع الجمعية العامة غير العادية المنعقدة في ٧ فبراير ٢٠٢٢ زيادة رأس المال المرخص به من ٣٠٠ مليون جنيه مصري إلى مليار جنيه مصري.
- بموجب قرار الجمعية العامة العادية للشركة المنعقدة بتاريخ ٢٦ مايو ٢٠٢٢ تم إجراء توزيعات لأرباح الشركة على النحو التالي:  
توزيعات نقدية

| جنيه مصري   |                     |
|-------------|---------------------|
| ١٣,٢٠٠,٠٠٠  | حصة أولي للمساهمين  |
| ٢٥,٩٣٦,٥٥٠  | نصيب العاملين       |
| ١٤,٥٠٨,٢٤٧  | مكافأة مجلس الإدارة |
| ٦٦,٠٠٠,٠٠٠  | حصة ثانية للمساهمين |
| ١١٩,٦٤٤,٧٩٧ |                     |

- توزيعات أرباح الشركة المقترحة من مجلس الإدارة للعرض على الجمعية العامة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ على النحو التالي:

| جنيه مصري   |                     |
|-------------|---------------------|
| ٢٦,٤٠٠,٠٠٠  | حصة أولي للمساهمين  |
| ٢٦,١١٠,٣٠٦  | نصيب العاملين       |
| ١٩,٥٥٣,٧٦٠  | مكافأة مجلس الإدارة |
| ٥٢,٨٠٠,٠٠٠  | حصة ثانية للمساهمين |
| ١٢٤,٨٦٤,٠٦٦ |                     |

### ١٤- احتياطات أخرى

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

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٥- التزامات المرافق العامة

بلغ رصيد التزامات المرافق العامة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ١١٩,٠٢٥,٠٥٦ جنية مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: مبلغ ١٠٦,٤٦٥,٣٧٦ جنية مصري) يقابلها تكاليف منصرفه فعلياً على المرافق بمبلغ ١٥٧,٢٦٤,١٨٧ 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 خلال الفترة في ٢٠٢٠.

١٦- ضرائب دخل

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢١    | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢    |                     |
|-------------------|-------------------|---------------------|
| جنيه مصري         | جنيه مصري         |                     |
| ٧٧,٥٠٤,٤٢٧        | ٧٨,٠١٢,٣٨٠        | ضريبة الدخل الجارية |
| ١٣,١١٢            | (٢١,٢٠٨)          | ضريبة الدخل المؤجلة |
| <u>٧٧,٥١٧,٥٣٩</u> | <u>٧٧,٩٩١,١٧٢</u> | مصروف ضرائب الدخل   |

تسوية السعر الفعلي لضريبة الدخل

| السنة المنتهية في | السنة المنتهية في |           |  |
|-------------------|-------------------|-----------|--|
| ٣١ ديسمبر ٢٠٢١    | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢    | جنيه مصري | جنيه مصري  |
| ٣٣٦,٨٨٣,٠٣٤       | ٣٣٩,٠٩٤,٢٣١       |           | صافي الربح الدفترى قبل الضريبة                               |
| ٤٦٠,٩٧٠,٩٣٠       | ٧,٦٢٧,٤٥٧         |           | تعديلات على صافي الربح الدفترى للوصول الى صافي الربح الضريبي |
| ٧٩٧,٨٥٣,٩٦٤       | ٣٤٦,٧٢١,٦٧٧       |           | صافي الربح المعدل  |
| ١٧٩,٥١٧,١٤٢       | ٧٨,٠١٢,٣٨٠        | ٢٢,٥%     | الضريبة على الرصيد المتبقي                                   |
| (١٠٢,٠١٢,٧١٥)     | -                 |           | ضريبة الدخل تخص أرباح سنوات سابقة                            |
| ٧٧,٥٠٤,٤٢٧        | ٧٨,٠١٢,٣٨٠        |           | ضريبة الدخل في قائمة الدخل                                   |
| ٧٧,٥٠٤,٤٢٧        | ٧٨,٠١٢,٣٨٠        |           | ضريبة الدخل طبقاً للسعر الفعلي للضريبة                       |
| ٧٧,٥٠٤,٤٢٧        | ٧٨,٠١٢,٣٨٠        | ٢٢,٤%     | معدل الضريبة الفعلي  |

ضرائب الدخل المؤجلة

| قائمة الأرباح أو الخسائر |               | قائمة المركز المالي |                  |                            |
|--------------------------|---------------|---------------------|------------------|----------------------------|
| ٢٠٢١                     | ٢٠٢٢          | ٢٠٢١                | ٢٠٢٢             |                            |
| جنيه مصري                | جنيه مصري     | جنيه مصري           | جنيه مصري        |                            |
| (١٣,١١٢)                 | ٢١,٢٠٨        | (٢٩٦,٥١٥)           | (٢٧٥,٣٠٧)        | إهلاك الأصول الثابتة       |
| <u>(١٣,١١٢)</u>          | <u>٢١,٢٠٨</u> | <u>(٢٩٦,٥١٥)</u>    | <u>(٢٧٥,٣٠٧)</u> | ضريبة الدخل المؤجلة التزام |

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٧- مخصصات

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢١   | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢   |                         |
|------------------|------------------|-------------------------|
| جنيه مصري        | جنيه مصري        |                         |
| ٤,٠٤٧,١٤٦        | ٤,٠٤٧,١٤٦        | مخصص مطالبات ومنازعات   |
| ٥,٠٤٦,٢٣١        | ٢,٨٤٩,٤٤٨        | مخصص ضرائب متنازع عليها |
| <u>٩,٠٩٣,٣٧٧</u> | <u>٦,٨٩٦,٥٩٤</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.

لم تقم الشركة بتكوين أي مخصص للالتزام بأداء نسبة ١٪ من أرباح الشركة لصندوق تمويل التدريب والتأهيل والمنصوص عليها في البند (١) من المادة (١٣٤) من قانون العمل رقم (١٢) لسنة ٢٠٠٣ حيث ترى الشركة بحسب التنظيم المقرر لذلك الالتزام لا يعدو أن يكون إما ضريبية لا يرتبط تحصيلها جبراً بمنفعة معينة تعود على المتحمل بعينها أو أنها رسم، كما خلصت إليه الجمعية العمومية لمجلس الدولة (قسم الفتوى والتشريع) الفتوى رقم ٢٣٩/١/٤٧ جلسة ٢٠٠٧/٢/٢١ وعليه تكون شركة زهراء المعادي غير ملتزمة بأداء هذا المبلغ لصندوق تدريب التمويل والتأهيل.

١٨- مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢١    | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢    |                    |
|-------------------|-------------------|--------------------|
| جنيه مصري         | جنيه مصري         |                    |
| ٦,٦٦٧,١٥١         | ٥,٧١٨,١٣٣         | دائنون متنوعون     |
| ٢٠٢,١٤٧           | ٨٧٧,٠٤٥           | تأمينات الأعمال    |
| ١,٥٤٤,٠٨٠         | ١,٤٣٨,٨٨٠         | التأمينات النهائية |
| ٣٠٠,٠٠٠           | ٤٠٠,٠٠٠           | تأمينات أخرى       |
|                   |                   | دائنون متنوعون     |
| <u>٨,٧١٣,٣٧٨</u>  | <u>٨,٤٣٤,٠٥٨</u>  |                    |
| ٩٣٣,١٢٢           | ٣,٨٩٣,٣٩١         | أرصدة دائنة أخرى   |
| ١٢,٥٤١,٤١٠        | ١٨,٠٥٩,٣٥١        | مستحقات العاملين   |
|                   |                   | أرصدة دائنة متنوعة |
| <u>١٣,٤٧٤,٥٣٢</u> | <u>٢١,٩٥٢,٧٤٢</u> |                    |
| <u>٢٢,١٨٧,٩١٠</u> | <u>٣٠,٣٨٦,٨٠٠</u> |                    |



شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٩ - عوائد التفسير الموجلة

أ - عوائد مستحقة خلال عام

| التغير           | ٣١ ديسمبر ٢٠٢١    | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢    |                              |
|------------------|-------------------|-------------------|------------------------------|
| جنيه مصري        | جنيه مصري         | جنيه مصري         |                              |
|                  | ١٢,٨١٩,٠٨٠        | ١٤,٨٤٢,٧٧٠        | الأراضي                      |
| ٢,٠٢٣,٦٩٠        | ٢٠,٨٢٣,١٧١        | ٢٣,٦١٠,٢٧٣        | الوحدات                      |
| (٣٥,٣٦٥)         | ١٣٦,٥٩٥           | ١٠١,٢٣٠           | السوق التجاري ومجمع الحرفيين |
| <u>٤,٧٧٥,٤٢٧</u> | <u>٣٣,٧٧٨,٨٤٦</u> | <u>٣٨,٥٥٤,٢٧٣</u> |                              |

ب - عوائد التفسير الموجلة - مستحق بعد أكثر من عام

| التغير            | ٣١ ديسمبر ٢٠٢١     | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢     |                              |
|-------------------|--------------------|--------------------|------------------------------|
| جنيه مصري         | جنيه مصري          | جنيه مصري          |                              |
|                   | ٢٩,٤٢٥,٥٦٩         | ٢٩,٤٥٦,٥٣٠         | الأراضي                      |
| ٩,٦٥٦,٨٦٣         | ١١١,٩٣٥,٦٢٦        | ١٢١,٥٩٢,٤٨٩        | الوحدات                      |
| (١٦١,٦٨٠)         | ٣٥٠,٧٠٧            | ١٨٩,٠٢٧            | السوق التجاري ومجمع الحرفيين |
| <u>٩,٥٢٦,١٤٤</u>  | <u>١٤١,٧١١,٩٠٢</u> | <u>١٥١,٢٣٨,٠٤٦</u> |                              |
| <u>١٤,٣٠١,٥٧١</u> |                    |                    | إجمالي التغير                |

٢٠ - بنوك سحب على المكشوف

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢    |                      |
|----------------|-------------------|----------------------|
| جنيه مصري      | جنيه مصري         |                      |
| -              | ٨١,٦٥٢,٥٥٢        | بنك الاستثمار العربي |
| <u>-</u>       | <u>٨١,٦٥٢,٥٥٢</u> |                      |

- تم منح الشركة تسهيل ائتماني بالجنيه المصري من بنك الاستثمار العربي بفائدة سنوية ١٪ فوق سعر اقراض الكوريدور وقد بلغ رصيد هذه التسهيلات في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٨١,٦٥٢,٥٥٢ 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 ١٣,٨٢١,٦١٥ جنيه مصري في قائمة الأرباح والخسائر في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.
- تم الاعتراف بالمعاملات بما يعكس جوهرها الاقتصادي بين أطراف مستقلة.

## شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

### ٢١ - صافي الإيرادات

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢١     | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢     |                                |
|--------------------|--------------------|--------------------------------|
| جنيه مصري          | جنيه مصري          |                                |
| ١١,٢٥٦,٩٨٥         | -                  | مشروع ٤٨                       |
| ٤٩,٦٤٢,٣٣٩         | ١٠٨,٩٥٢,٠٠٠        | مبيعات أراضي                   |
| ٣٢,٣٤٤,١٣٠         | ١٦٢,١٣١,٦١٠        | مبيعات بالم زهراء المعادي *    |
| ١١٩,٨٠٠,٢٠٠        | ١٩٢,١١١,٠٠٠        | مبيعات الشيخ زايد ** (إيضاح ٨) |
| <u>٢١٣,٠٤٣,٦٥٤</u> | <u>٤٦٣,١٩٤,٦١٠</u> |                                |

يتم اثبات 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 اثبات إيرادات تلك الوحدات عند نقطة من الزمن بالصافي للوحدات التي انتقلت السيطرة عليها للعملاء.

وحددت الشركة في العموم بناءً على الدراسة الخاصة بتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم ٤٨ "الإيراد من العقود مع العملاء" (فيما عدا الوحدات - المشار إليه في الفقرة اللاحقة) أن انتقال السيطرة للوحدات المكتملة يكون عند تحويل الحيازة المادية للوحدة إلى العميل حيث يكون للعميل القدرة على توجيه استخدام الوحدة والحصول على جميع المنافع المتبقية من الوحدة وذلك طبقاً للعقود المبرمة مع العملاء يقر العميل عند استلام الوحدة أنه عاين جميع مرافق الوحدة والعمارة من مياه وصحي وكهرباء وانارة ووجدها كاملة وسليمة وبحالة تمكنه من استعمالها فيما خصصت إليه.

\* خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ قامت الشركة بأثبات إيرادات بمبلغ ١٦٤,٤٠٦,١١٠ جنيه مصري والتكاليف بمبلغ ٥١,٤٧١,٠٠٠ جنيه مصري المتعلقة ببيع عدد ٦٨ وحدة في مشروع بالم الزهراء الشطر السابع حيث تم تسليم الوحدات للعملاء في سنوات سابقة ومع ذلك بناءً لتقديرات الإدارة لم تنتقل السيطرة للعملاء مع الحيازة المادية للوحدة كحالة استثنائية. حيث لا يستطيع العميل الانتفاع بالوحدة وتحقيق منافع اقتصادية بدون توصيل كافة المرافق والانتهاء من أعمال المطابقة مع الجهات المسؤولة وحيث تم نقل الولاية على الشطر السابع من أحياء محافظة القاهرة إلى جهة أخرى مما أدى إلى وجود اشتراطات جديدة وملاحظات فنية يجب توافرها واستكمالها قبل توصيل كامل المرافق واستكمال أعمال المطابقة وقد قامت الشركة خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ بالانتهاء من استكمال جميع الاشتراطات المطلوبة ومخاطبة الجهة المسؤولة للانتهاء من أعمال المطابقة وعليه قامت الشركة بأثبات الإيرادات في نفس السنة حيث ترى الشركة أنها أوفت بالتزام الأداء وعليه تم تحويل السيطرة للعميل خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

وقد قامت الإدارة التنفيذية بعرض الدراسة متضمنة أسباب اثبات الإيرادات في عام ٢٠٢٢ على مجلس إدارة الشركة وتوضيح أسباب عدم انتقال السيطرة للوحدة عند تحويل الحيازة المادية للوحدة إلى العميل في السنوات السابقة وتم اعتماد ومراجعة الأسباب الفنية التي تعوق توصيل كافة المرافق واستكمال المطابقات والتصديق على الدراسة من المجلس في تاريخ ١٥ مايو ٢٠٢٣.

\*\* تم اثبات إيرادات البيع المتعلقة بمشروع الشيخ زايد (عمليات مشتركة - إيضاح رقم ٨) بناءً على مصادقة من المطور أنه تم تسليم العميل في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ وتم توقيع العقود في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ على الرغم من تصدير وإرسال العقود للعملاء في السنوات السابقة.

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٢- مصروفات عمومية وإدارية

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ |                                   |
|----------------|----------------|-----------------------------------|
| جنيه مصري      | جنيه مصري      |                                   |
| ٩٩١,٥٩٠        | ٩٨١,٢٤٥        | مساهمة تكافلية تأمين صحي          |
| ٣٠٤,١٠٩        | ٢٩٧,٥٤٩        | تأمين وترخيص                      |
| ٦٦٥,٠٢١        | ١,٢١٥,٦٤٨      | رسوم واشتراكات                    |
| ٨٠١,٩١٦        | ٧٤٠,٠٠٠        | أتعاب مهنية واستشارية             |
| ١٢٨,٩١٧        | ٢٣٩,٦٥٧        | أدوات كتابية ومطبوعات ودعاية ونشر |
| ٢١٥,٦٣٠        | ٢١٦,٣٣٠        | ضيافة واستقبال                    |
| ٥٣٢,١٩٤        | ٦١٠,٤٥٩        | تشغيل وسائل نقل                   |
| ٦٤٤,٤١٨        | ٤١٨,١٨٦        | صيانة وإصلاحات                    |
| ٢٥٨,٩٧٨        | ٢٨٨,٥٦٢        | مياه وكهرباء وهاتف                |
| ٦٥,٥٠٢         | ٣٠٠,٠٠٠        | تبرعات                            |
| ٣١٢,٢٠٦        | ٣٨٨,٦٥٣        | رسوم قضائية                       |
| ٣٥٧,٢٥٤        | ٤٣١,٨٣٥        | مصروفات بنكية                     |
| ٨٢٤,٤٥٥        | ٩٧٢,٨٢٠        | خصم مسموح به                      |
| ٧٣,٥٣٠         | ٧٧,٠٠٨         | حراسة                             |
| ١,٩١١,٨٦٥      | ١,٨٥١,٢٢٢      | أخرى                              |
| ٨,٠٨٧,٥٨٥      | ٩,٠٢٩,١٧٤      |                                   |

٢٣- 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 أطراف ذات علاقة في حدود القواعد والسياسيات المطبقة من الإدارة كما يلي:

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ | طبيعة<br>المعاملة | نوع العلاقة | الشركة                          |
|----------------|----------------|-------------------|-------------|---------------------------------|
| جنيه مصري      | جنيه مصري      |                   |             |                                 |
| -              | ٨١,٦٥٢,٥٥٢     | تمويل             | مساهم       | بنك الاستثمار العربي (إيضاح ٢٠) |
| -              | ٨١,٦٥٢,٥٥٢     |                   |             |                                 |

أ- مرتبات وحوافز المديرين الرئيسيين

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

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ |               |
|----------------|----------------|---------------|
| جنيه مصري      | جنيه مصري      |               |
| ٢,١٠٤,٧٦٠      | ٢,٦٨٦,٧٦٤      | مرتبات وحوافز |
| ٢,١٠٤,٧٦٠      | ٢,٦٨٦,٧٦٤      |               |

## شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

### ٢٤- 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 المتعلقة 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 (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

### ٢٤- 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.

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢١                |                        | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢                |                        |
|-------------------------------|------------------------|-------------------------------|------------------------|
| الأثر على الأرباح قبل الضريبة | التغير في معدل الفائدة | الأثر على الأرباح قبل الضريبة | التغير في معدل الفائدة |
| جنيه مصري                     |                        | جنيه مصري                     |                        |
| ١١١,٠٢٢                       | +١%                    | ١١١,٠٢٢                       | +١%                    |
| (١١١,٠٢٢)                     | -١%                    | (١١١,٠٢٢)                     | -١%                    |
| -                             | +١%                    | -                             | +١%                    |
| -                             | -١%                    | -                             | -١%                    |

#### • 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.

#### الالتزامات المالية

| الإجمالي    | أكثر من ٥ سنوات | من ١ إلى ٥ سنوات | من ٣ إلى ١٢ شهر | أقل من ٣ أشهر | في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢                         |
|-------------|-----------------|------------------|-----------------|---------------|---|
| جنيه مصري   | جنيه مصري       | جنيه مصري        | جنيه مصري       | جنيه مصري     |   |
| ٦,٨٩٦,٥٩٤   | ٦,٨٩٦,٥٩٤       | -                | -               | -             | مخصصات                                    |
| ١٧٦,١٢٣,٧٥١ | -               | -                | ١٣٣,٠٦٧,٥٧٨     | ٤٣,٠٥٦,١٧٣    | مقدمات أراضي ووحدات سكنية                 |
| ٣,٦٩٩,٥٥٦   | -               | -                | ٣,٦٩٩,٥٥٦       | -             | أقساط مدفوع مقدما                         |
| ٧٨,٠١٢,٣٨٠  | -               | -                | ٧٨,٠١٢,٣٨٠      | -             | ضرائب دخل مستحقة                          |
| ١٥٢,٢٩٨,٣٧٤ | -               | -                | ١١٠,٧٣٤,٢٣٤     | ٤١,٥٦٤,١٤٠    | أقساط أرض هليوبوليس تستحق خلال عام        |
| ٣٠,٣٨٦,٨٠٠  | -               | ٢٥,٢٠١,٠٢٩       | ٥,١٨٥,٧٧١       | -             | مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة               |
| ٣٨,٥٥٤,٢٧٣  | -               | -                | ٢٩,٠٩٢,٥٧٦      | ٩,٤٦١,٦٩٧     | فوائد تقسيط تستحق خلال العام              |
| ١١٩,٠٢٥,٠٥٦ | ١١٩,٠٢٥,٠٥٦     | -                | -               | -             | التزامات مرافق العامة                     |
| ١٥١,٢٣٨,٠٤٦ | -               | ١٥١,٢٣٨,٠٤٦      | -               | -             | فوائد تقسيط تستحق بعد أكثر من عام         |
| ١١٤,٦٢٥,٠٦٠ | -               | ١١٤,٦٢٥,٠٦٠      | -               | -             | أقساط أرض هليوبوليس تستحق بعد أكثر من عام |
| ٨٧٠,٨٥٩,٨٩٠ | ١٢٥,٩٢١,٦٥٠     | ٢٩١,٠٦٤,١٣٥      | ٣٥٩,٧٩٢,٠٩٥     | ٩٤,٠٨٢,٠١٠    | اجمالي الالتزامات المالية غير المخصصة     |

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٤- أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تابع)

(ج) مخاطر السيولة (تابع)

| الالتزامات المالية |                 |                  |                 |               |  |
|--------------------|-----------------|------------------|-----------------|---------------|--|
| الإجمالي           | أكثر من ٥ سنوات | من ١ إلى ٥ سنوات | من ٣ إلى ١٢ شهر | أقل من ٣ أشهر |  |
|                    |                 |                  |                 |               | في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١                        |
| ٩,٠٩٣,٣٧٧          | ٩,٠٩٣,٣٧٧       | -                | -               | -             | خصصات                                    |
| ١٤٦,٧٣٦,٠١٠        | -               | -                | ١١٨,٢٤٧,٦٧٧     | ٢٨,٤٨٨,٣٣٣    | خدمات أراضي ووحدات سكنية                 |
| ٣,٣٢٢,٦٧٤          | -               | -                | ٣,٣٢٢,٦٧٤       | -             | أقساط مدفوع مقدما                        |
| ١٧٩,٥١٧,١٤٢        | -               | -                | ١٧٩,٥١٧,١٤٢     | -             | مراتب دخل مستحقة                         |
| ١٤٣,٤٩٥,٩١٣        | -               | -                | ١٠٦,٣٣١,٧٧٣     | ٣٧,١٦٤,١٤٠    | سائط أرض هليوبوليس تستحق خلال عام        |
| ٢٢,١٨٧,٩١٠         | -               | ١٨,٢٤٢,٠١٥       | ٣,٩٤٥,٨٩٥       | -             | مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة              |
| ٣٣,٧٧٨,٨٤٦         | -               | -                | ٢٦,٨٨٥,٠٤٢      | ٦,٨٩٣,٨٠٤     | اند تقسيط تستحق خلال العام               |
| ١٠٦,٤٦٥,٣٧٦        | ١٠٦,٤٦٥,٣٧٦     | -                | -               | -             | زامات مرافق العامة                       |
| ١٤١,٧١١,٩٠٢        | -               | ١٤١,٧١١,٩٠٢      | -               | -             | قوائد تقسيط تستحق بعد أكثر من عام        |
| ٢٤٤,٣٥٩,٢٤٦        | -               | ٢٤٤,٣٥٩,٢٤٦      | -               | -             | سائط أرض هليوبوليس تستحق بعد أكثر من عام |
| ١,٠٣٠,٦٦٨,٣٩٦      | ١١٥,٥٥٨,٧٥٣     | ٤٠٤,٣١٣,١٦٣      | ٤٣٨,٢٥٠,٢٠٣     | ٧٢,٥٤٦,٢٧٧    | مالي الالتزامات المالية غير المخصصة      |

٢٥- الموقف الضريبي

- تم حساب ضريبة الدخل المستحقة عن عام ٢٠٢٢ بمبلغ ٧٨,٠١٢,٣٨٠ جنية مصري.
  - تم حساب التزامات ضريبية مؤجلة بمبلغ ٢٧٥,٣٠٧ جنية مصري.
  - رصيد مخصص الضرائب المكون ٢,٨٤٩,٤٤٨ 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 ٢٠٢٠ وأسفرت عن فروق فحص بضريبة ٢,٦٣٤,٢٧٠ جنية وتم إحالة النزاع للمأمورية لإعادة الفحص.

ضريبة المرتبات وما في حكمها

- تم فحص سجلات الشركة عن الأعوام من ١٩٩٠ حتى عام ٢٠٠٤ وتم سداد كافة الضرائب المستحقة.
- تم فحص السنوات ٢٠٠٥ حتى ٢٠٠٧ وتم الطعن على نتيجة الفحص في الميعاد القانوني وتم إحالة الخلاف للمحكمة لعدم التوصل إلى اتفاق بلجنة الطعن.
- تم فحص دفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠٠٨ حتى عام ٢٠١٩ وتم الربط وسداد الضريبة.

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

## شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

### ٢٦- التزامات محتملة

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

### ٢٧- نصيب السهم الأساسي (المخفض) في الأرباح

تحسب المبالغ الأساسية لربحية السهم بقسمة صافي ربح السنة المنسوب إلى حملة الأسهم العادية في الشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة. ويتم حساب نصيب السهم في الأرباح بعد خصم حصة العاملين ومجلس الإدارة التي تحسب بطريقة تقديرية للوصول إلى نصيب المساهمين في الأرباح.

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ | ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ |  |
|----------------|----------------|--|
| جنيه مصري      | جنيه مصري      | (المعدلة)                                |
| ٢٦١,١٠٣,٠٥٩    | ٢٥٩,٣٦٥,٤٩٥    | صافي ربح السنة                           |
| (١٩,٥٥٣,٧٦٠)   | (١٤,٥٠٨,٢٤٧)   | نصيب أعضاء مجلس الإدارة في توزيع الأرباح |
| (٢٦,١١٠,٣٠٦)   | (٢٥,٩٣٦,٥٥٠)   | نصيب العاملين في توزيع الأرباح المقدر    |
| ٢١٥,٤٣٨,٩٩٣    | ٢١٨,٩٢٠,٦٩٨    | صافي الأرباح القابلة للتوزيع             |
| ٥٢٨,٠٠٠,٠٠٠    | ٥٢٨,٠٠٠,٠٠٠    | المتوسط المرجح للأسهم العادية القائمة    |
| ٠,٤١           | ٠,٤١           | نصيب السهم في الأرباح                    |

\* تم تعديل ربحية السهم لسنة ٢٠٢١ وذلك لزيادة عدد الأسهم كنتيجة لأصدار أسهم مجانية بما يتفق مع معيار المحاسبة المصري (٢٢).

\* تم احتساب نصيب السهم في الأرباح بافتراض حساب حصة العاملين في الأرباح ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة بشكل تقديري بما يتفق مع النظام الأساسي للشركة.

\* حيث إنه ليس هناك أدوات مخفضة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخفضة متطابقة.

### ٢٨- 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.

### ٢٩- 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.

٣٠- أحداث هامة

- حدثت بعض الأحداث الجوهرية العالمية والتي شملت جمهورية مصر العربية حيث حدث تفشي لفيروس كورونا، وقد أعلنت منظمة الصحة العالمية أنه يمكن وصف تفشي الفيروس بأنه وباء عالمي، وقد أدخلت الحكومة تدابير مختلفة لمكافحة تفشي المرض، بما في ذلك قيود السفر والحجر الصحي وإغلاق الأعمال وأماكن أخرى ولا تزال هذه الاستجابات الحكومية وأثارها المقابلة تتطور والتي من المتوقع أنها سوف تؤثر على المناخ الاقتصادي والذي بالتبعية يمكن أن يعرض الشركة لأخطار مختلفة متضمنة انخفاض جوهري للإيرادات، وتقييم اضمحلال الأصول ومخاطر أخرى.
- هذه الأحداث تم أخذ تأثيرها على القوائم المالية للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، وقد تؤثر على القوائم المالية للفترة 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.
- في ٢١ مارس ٢٠٢٢ قرر البنك المركزي المصري زيادة معدلي الإيداع والاقراض 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٪ وتقوم الشركة بدراسة الأثر على القوائم المالية اللاحقة.
- في بتاريخ ١٩ مايو ٢٠٢٢ قرر البنك المركزي المصري زيادة معدلي الإيداع والاقراض 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٪ وتقوم الشركة بدراسة الأثر على القوائم المالية اللاحقة.
- في بتاريخ ٢٧ اكتوبر ٢٠٢٢ قرر البنك المركزي المصري زيادة معدلي الإيداع والاقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ٢٠٠ نقطة أساس ليصل الي ١٣,٢٥٪ ، ١٤,٢٥٪ و ١٥,٧٥٪ على الترتيب كما تم رفع سعر الائتمان والخصم بواقع ٢٠٠ نقطة أساس ليصل الي ١٣,٧٥٪ وتقوم الشركة بدراسة الأثر على القوائم المالية اللاحقة.
- في بتاريخ ٢٢ ديسمبر ٢٠٢٢ قرر البنك المركزي المصري زيادة معدلي الإيداع والاقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ٣٠٠ نقطة أساس ليصل الي ١٦,٢٥٪ ، ١٧,٢٥٪ و ١٨,٧٥٪ على الترتيب كما تم رفع سعر الائتمان والخصم بواقع ٢٠٠ نقطة أساس ليصل الي ١٧,٧٥٪ وتقوم الشركة بدراسة الأثر على القوائم المالية اللاحقة.
- بتاريخ ٢٧ اكتوبر ٢٠٢٢، قام البنك المركزي المصري بتعويم سعر صرف الجنيه المصري مقابل العملات الأجنبية الأخرى، مما ادي الي خفض قيمة الجنيه المصري امام العملات الأخرى.