



ZAHRAA®maadi
Investment & Development (S.A.E)

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير ن.م.م.

السيد الاستاذ / زكريا عبد الفتاح حمزة

نائب رئيس قطاع الإفصاح والحوكمة - البورصة المصرية

تحية طيبة وبعد

أتشرف بأن ارفق مع هذا تقرير الجهاز المركزي للمحاسبات عن القوائم المالية

للشركة في ٢٠٢٣/٣/٣١.

وإذ نشكر حسن تعاونكم.

نرجو ان تفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

مدير عام العلاقات العامة

ومسئول علاقات المستثمرين

كريم ابو عيش

" دكتور / كريم ابو عيش "

تحرير في ٢٠٢٣/٦/١٨



الجهاز المركزي للمحاسبات
إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير

٢٥٦
٢٠٢٣/٦/١٨
ص. ر. ا. اسكان

السيدة المهندسة / الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب
شركة زهراء المعادي للإستثمار والتعمير

تحية طيبة وبعد ،،،

نتشرف بأن نرفق طيه تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية
للشركة في ٣١ مارس ٢٠٢٣ .

برجاء دراسة ما ورد بالتقرير واتخاذ ما يلزم .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

وكيل الوزارة
القائم بأعمال مدير الإدارة
م. م. العزب
(محاسبة / مرام أحمد العزب عفيفي)

تحريراً في : ٢٠٢٣ / ٦ / ١٨

الجهاز المركزي للمحاسبات
إدارة مراقبة حسابات الاسكان والتعمير

تقرير

فحص محدود للقوائم المالية الدورية

لشركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير في ٣١ مارس ٢٠٢٣

إلى السادة / رئيس وأعضاء مجلس الإدارة: -

شركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

المقدمة:-

قمنا بأعمال الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المرفقة لشركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير شركة مساهمة مصرية في ٣١ مارس ٢٠٢٣ ، وكذا قوائم الدخل و الدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى و إدارة الشركة هي المسئولة عن إعداد القوائم المالية الدورية هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية ، وتنحصر مسئوليتنا في إبداء إستنتاج على القوائم المالية الدورية في ضوء فحصنا المحدود لها .

نطاق الفحص المحدود:-

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

أساس إبداء إستنتاج متحفظ :-

- بلغ رصيد حساب عملاء أقساط أراضي بالمركز المالي في ٢٠٢٣/٣/٣١ نحو ٢٨١,٧٢٤ مليون جنيه بينما بلغ الرصيد بالدفاتر نحو ٢٨٩,١٩٤ مليون جنيه بفارق نحو ٧,٤٧٠ مليون جنيه .

يتعين دراسة أسباب تلك الفروق وموافاتها بما أنتهت إليه تلك الدراسة .

- عدم فصل شيكات أقساط العملاء والبالغة نحو ١٠٢٤,٦٨١ مليون جنيه من حساب العملاء وقيدها ضمن حساب أوراق القبض .

يتعين إستبعاد تلك الشيكات من حساب العملاء وقيدها بحساب أوراق القبض .

- بلغت تكلفة أرض هليوبوليس الجديدة قطعة رقم (٩٤) ضمن حساب العمليات المشتركة في ٢٠٢٣/٣/٣١ نحو ٥٧٢,٦٠٦ مليون جنيه متضمنة نحو ١١٣,٦١١ مليون جنيه قيمة فوائد الشراء الآجل للأراضي بسعر ١٣,٢٥% وبعد تأثيرها بقيمة التغير في سعر فائدة الإقراض المعلن من البنك المركزي عن سداد كل قسط ربع سنوي متضمنه نحو ١,٣٥٤ مليون جنيه قيمة غرامة تأخير سداد أقساط بالمخالفة لمعيار الترتيبات المشتركة رقم (٤٣) .

يتعين الإلتزام بتطبيق المعيار المشار إليه .

- بلغت تكلفة مخزون أرض هليوبوليس الجديدة قطعة رقم (٩٦) ضمن حساب المخزون في ٢٠٢٣/٣/٣١ نحو ١٣٣,٧٤١ مليون جنيه متضمنة نحو ٢٣,٦٦١ مليون جنيه تمثل فوائد الشراء الآجل للأراضي بسعر ٩,٢٥% وبعد تأثيرها بقيمة التغير في سعر فائدة الإقراض للبنك المركزي في تاريخ إستحقاق كل دفعة وذلك بالمخالفة للفقرة رقم (١٨) من معيار المحاسبة المصري رقم (٢) .

يتعين الإلتزام بتطبيق المعيار المشار إليه .

- قامت الشركة برسملة ٥,٧٠٦ مليون جنيه تمثل قيمة أجور الإدارة الهندسية بالشركة على (أعمال مياه وصرف صحي وهى مشروعات تم الإنتهاء منها) ومصروفات الأشرط من الأول إلى الرابع عشر بنحو ٣,٥٢٨ مليون جنيه .

يتعين تحميل تلك الأجور على قائمة الدخل .

- ما زال حساب أعمال تحت التنفيذ يتضمن نحو ١١١,٩٢٣ مليون جنيه قيمة أعمال (كهرباء ، مياه ، طرق ... إلخ) ونحو ٢٧,٤٤٥ مليون جنيه قيمة ما تم صرفه على الأشرط من الأول إلى الرابع عشر منذ سنوات دون فصل ما يخص كل مشروع من تلك المصاريف ودون تسويتها رغم الإنتهاء من أعمال تلك الأشرط وبيعها .

يتعين دراسة تلك المبالغ والعمل على تسويتها .

- تم إستبعاد قيمة سور القوات المسلحة ومخزن الشركة البالغ نحو ١,٩٩٢ مليون جنيه من حساب المشروعات الجاهزة تخفيضاً من حساب إلتزامات مرافق بالخطأ بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم (٢) المخزون .

يتعين إجراء التصويب اللازم .

- لم تقم الشركة بإثبات نحو ٣٢٠ ألف جنيه بالدفاتر تمثل قيمة إيجار قطعة أرض بالشرط الحادى عشر بلوك (س ٧٠) للشركة العالمية للفنون والمشروعات الترفيهية حيث تبين إرتداد جميع الشيكات المستلمة من المستأجر ودون إتخاذ إجراءات قانونية حياله .

يتعين إثباتها بالدفاتر وإتخاذ ما يلزم من إجراءات قانونية .

- تضمنت الإيرادات المتنوعة نحو ١,٩٧٨ مليون جنيه تمثل قيمة أعمال ومقاييسات كهرباء والتي تم تنفيذها بواسطة الشركة لعملائها على الرغم من تضمين ما يخصها من تكاليف فعلية بحساب أعمال تحت التنفيذ .

يتعين إجراء ما يلزم من تسويات .

- ما زال لم نتحقق من صحة تكلفة أرض زهراء المعادي والبالغة نحو ٤١,٩٦٥ مليون جنيه بتكلفة ٢٩,٩ جنيه للمتر .

يتعين حصر مساحة أرض زهراء المعادي على الطبيعة ومطابقتها بالدفاتر .

الاستنتاج المتحفظ :-

وفى ضوء فحصنا المحدود بإستثناء ما جاء فى الفقرات السابقة لم ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح فى جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي للشركة فى ٣١ مارس ٢٠٢٣ وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن الثلاثة أشهر المنتهية فى ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية .

مع عدم إعتبار ذلك تحفظاً :-

- بلغت قيمة إلتزامات المرافق العامة فى ٢٠٢٣/٣/٣١ نحو ١١٧,٠٣٢ مليون جنيه يقابلها تكاليف فعلية بنحو ١٥٧,٣١٢ مليون جنيه بحساب المشروعات الجاهزة لم يتم تسويتها على الرغم من تسليم معظم الأشطر للجهات المختصة .

يتعين تسوية تلك المبالغ فى ضوء التسليمات التي تمت للجهات المختصة .

- بلغ المدفوع من مقدم ثمن قطعة الأرض رقم (٨) بلوك (س٥٣) بالشرط التاسع نحو ٣,٨٨٣ مليون جنيه تبين أن المبلغ الظاهر بحساب مقدمات الأثمان

- نحو ٣,٣٨٣ مليون جنيه دون تسوية باقي قيمة المقدم والبالغ ٥٠٠ ألف جنيه والظاهر بحساب الأرصدة الدائنة الأخرى تحت مسمى تأمين مزاد .
- يتعين إجراء التسويات اللازمة .
- تضمنت الأرصدة الدائنة نحو ٢٩١ ألف جنيه قيمة فوائد مستحقة مرحلة منذ عدة سنوات غير معلوم طبيعتها .
- يتعين بحثه وإجراء ما يلزم من تسويات .
- لم تقم الشركة بسداد فائدة القسط العاشر حق ٢٠٢٢/١٢/٣٠ البالغة نحو ٥,٢٣٢ مليون جنيه (للأرض رقم ٩٤ هليوبوليس الجديدة) والقسط الحادي عشر وفائدته بنحو ٢٧,٠٤٩ مليون جنيه حتى ٣/٣٠ مما يعرض الشركة لتحمل غرامات تأخير وفقاً لنص البند الخامس من العقد المبرم بتاريخ ٢٠١٩/١٢/٣١ والذي ينص على "دفع غرامة بواقع ١,٥% شهرياً من قيمة القسط ابتداءً من خامس يوم من تاريخ استحقاق القسط حتى تاريخ السداد الخ" .
- يتعين العمل على توفير الموارد لتوفير السيولة لسداد مستحقات الشركة .
- تضمن حساب مقدمات أثمان في ٢٠٢٣/٣/٣١ نحو ١١٩,١٨٢ مليون جنيه لم يتم تسويتها .
- يتعين العمل على تسويتها لما له من أثر على نتائج أعمال الشركة .
- مازال حساب مخزون الأراضي يتضمن مساحة ١٠٢ ألف متر والمتعدي عليها من قبل شركة المعادي للصناعات الهندسية (مصنع ٥٤ الحربي) .
- يتعين متابعة القضايا الخاصة بتلك التعديات .
- لم يتم تسوية مبلغ ٢٤ ألف جنيه ، ٧٢ ألف جنيه ضمن حساب أعمال تحت التنفيذ تخص عمليتي الإسكان المتوسط بالشرط الثالث عشر والسوق التجاري بالشرط الأول حيث لم نواف بطبيعة تلك المبالغ .
- يتعين بحث وتحليل هذا الرصيد لتسويته .
- بلغت مساحات الأراضي غير المستغلة بالشركة نحو ١,٧٢٠ مليون متر مربع بمنطقتي زهراء المعادي ، هليوبوليس الجديدة .
- يتعين العمل على إستغلال تلك الأراضي بما يعود بالنفع على الشركة .
- لم تقم الشركة حتى تاريخه بالحصول على العقد الموثق لأرض الشيخ زايد بمدينة ٦ أكتوبر بمساحة ٧٦,٢٥ فدان بإجمالي

مبلغ ٥٩٩,٢ مليون جنيه والمشتراه من هيئة المجتمعات العمرانية على الرغم من إنتهاء سداد كافة الأقساط في ٢٠١٨/٣ .

يتعين مخاطبة هيئة المجتمعات العمرانية لموافاة الشركة بالعقد الموثق للأرض .

- بلغت متأخرات طرف العملاء (أرضي ، وحدات سكنية وإدارية ومجمع الحرفيين) في ٢٠٢٣/٣/٣١ نحو ٦٥,٢٥٩ مليون جنيه منها نحو ٦١,٢٩٥ مليون جنيه تخص سنوات سابقة بنسبة ٩٣,٨ % بالإضافة لتأخرات عملاء مشروع الشيخ زايد بنحو ١٩,٩٠٠ مليون جنيه مكون عنها اضمحلال بنحو ٢٥ مليون جنيه .

يتعين بذل مزيد من الجهد لتحقيق تلك المتأخرات .

- بلغ رصيد حساب البنك (سحب علي المكشوف) في ٢٠٢٣/٣/٣١ نحو ٢١,٢٨٣ مليون جنيه يتمثل في التسهيلات الائتمانية المسحوبة من بنك الاستثمار العربي تحملت الشركة عنها اعباء تمويلية بنحو ٣,٠٨٩ مليون جنيه .

نوصي بإعادة النظر في السياسة التمويلية .

- لم نواف بكشف حساب البنك العربي الأفريقي والبالغ رصيده نحو ١٢٤ ألف جنيه .

يتعين موافاتنا بكشف حساب البنك .

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

يتعين الإلتزام بالقانون المشار إليه .

- وجود بعض أوجه القصور في قواعد الضبط والرقابة الداخلية ومنها عدم تفعيل إدارة الرقابة الداخلية وعدم وجود دليل لإجراءات المراجعة مما نوصي معه بضرورة وضع الضوابط الكفيلة لإحكام الرقابة .

تحريرا في ٢٠٢٣/ ٦/ ١٨

مدير عام

نائب مدير إدارة

سلوى محمود على

(محاسبة/ سلوى محمود على سليمان)

وكيل وزارة

نائب أول مدير الإدارة

سلوى جمال

(محاسبة / سلوى جمال السيد)

قائمة المركز المالي في ٢٠٢٣ / ٣ / ٣١

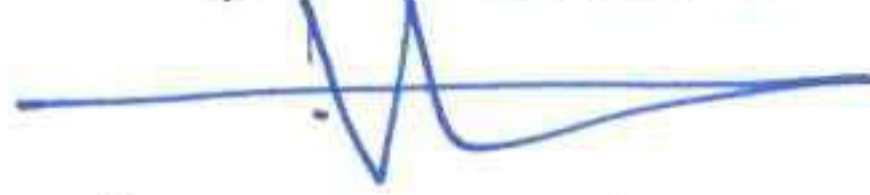
٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	البيانات
		الأصول غير المتداولة
٣ ٣٥٣ ٦٠٢	٣ ٣٦٥ ٦٧٩	أصول ثابتة بالصافي
٢٤ ٠٠٠ ٠٠٠	٢٤ ٠٠٠ ٠٠٠	استثمارات مالية
٧١٤ ٤٠٢ ٤٣٧	٧٦٤ ٨٥٥ ١٧٠	مدينو أقساط تستحق بعد أكثر من عام
٢٧٢ ٠٦٦ ٧٠٠	١٣٩ ٤٦٥ ٤١٠	أعمال تحت التنفيذ
١ ٠١٣ ٨٢٢ ٧٣٩	٩٣١ ٦٨٦ ٢٥٩	مجموع الأصول غير المتداولة (١)
		الأصول المتداولة
١٦٠ ١٥٣ ٤٢٠	٢٦١ ٤٧٩ ٧٥٩	مشروعات جاهزة
٦٥٥ ٥٧٣ ٣٢٥	٦٤٥ ٧٤٦ ٧٧٦	عمليات مشتركة
١٧٤ ١٩٨ ٣٣١	١٧٥ ٠٤٦ ٧١١	مخزون اراضي
١٠ ٩٩٥ ٢٧٩	١٢ ١٥٦ ٠٨٥	مهمات مياه وكهرباء
٤٦٤ ٣٣٤ ٩٧٥	٤١٤ ٨٧٩ ٥٧١	مدينو أقساط تستحق خلال عام بالصافي
٣٠ ٥٦٩ ٣٥٩	٣٧ ٣٩٩ ٢٨٣	أوراق القبض
٦ ٩٨٤ ٤٦٧	٦ ٩٦٦ ٩٦٧	إيرادات مستحقة
٦٠٧ ٥٥٥	٦٠٧ ٥٥٥	تأمينات خطابات ضمان
١ ٢٣٤ ١٤٥	١ ٢٣٤ ١٤٥	دفعات مقدمة
٢ ٤٤٩ ٠٧٦	٣ ٩١٦ ٢٤١	أرصده مدينة أخرى
٩ ٨٨٠ ٢٢٤	٨ ٧٤٢ ٩٦٢	نقدية لدى البنوك والخزينة
١ ٥١٦ ٩٨٠ ١٥٦	١ ٥٦٨ ١٧٦ ٠٥٥	مجموع الأصول المتداولة (٢)
٢ ٥٣٠ ٨٠٢ ٨٩٥	٢ ٤٩٩ ٨٦٢ ٣١٤	اجمالي الأصول (٢ + ١)
		حقوق الملكية
٥٢٨ ٠٠٠ ٠٠٠	٥٢٨ ٠٠٠ ٠٠٠	رأس المال المصدر والمدفوع
٨٩ ٦٢٢ ٩٥٢	٨٩ ٦٢٢ ٩٥٢	احتياطي قانوني
٣٧ ٦٧٧ ١٨٦	٣٧ ٦٧٧ ١٨٦	احتياطي عام
٤٩٩ ٥٠٠	٤٩٩ ٥٠٠	احتياطيات أخرى
٦٥٨ ٧٩٥ ١٦٠	٦٥٨ ٧٩٥ ١٦٠	أرباح مرحله
—	٢٦١ ١٠٣ ٠٥٩	أرباح عام ٢٠٢٢ تحت التسوية
٢٦١ ١٠٣ ٠٥٩	٧٦ ٢٣٠ ٥٢٨	صافي ربح الفترة
١ ٥٧٥ ٦٩٧ ٨٥٧	١ ٦٥١ ٩٢٨ ٣٨٥	مجموع حقوق الملكية (٣)

التوقيع
١٤٤٤

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	البيان
		<u>الالتزامات غير المتداولة</u>
١٥١ ٢٣٨ ٠٤٦	١٦٧ ٢٦١ ٣٣٧	عوائد تقسيط تستحق بعد أكثر من عام
١١٤ ٦٢٥ ٠٦٠	٨٤ ٣٤١ ٧٨٤	أقساط ارض هليوبوليس تستحق بعد أكثر من عام
١١٩ ٠٢٥ ٠٥٦	١١٧ ٠٣٢ ٦٤١	التزامات المرافق العامة
٢٧٥ ٣٠٧	٢٨٢ ١٩٠	التزامات ضريبية مؤجله
٣٨٥ ١٦٣ ٤٦٩	٣٦٨ ٩١٧ ٩٥٢	<u>مجموع الالتزامات غير المتداولة (٤)</u>
		<u>الالتزامات المتداولة</u>
٦ ٨٩٦ ٥٩٤	٦ ٨٩٦ ٥٩٤	المخصصات
٨١ ٦٥٢ ٥٥٢	٢١ ٢٨٣ ٤٣٦	بنوك سحب على المكشوف
١٧٦ ١٢٣ ٧٥١	١٢٤ ٦٥١ ٨٣٥	مقدمات اراضى ووحدات سكنية ومحلات
٣ ٦٩٩ ٥٥٦	٥٢٤ ٥١٠	العملاء (أقساط مدفوعة مقدما)
٨ ٤٣٤ ٠٥٨	٨ ٢٩٥ ٨٤٢	دائنون متنوعون
٧٨ ٠١٢ ٣٨٠	١٠٠ ١٤٥ ٨٢٥	ضريبة الدخل المستحقة
٢١ ٩٥٢ ٧٤٢	٢٠ ٢٩٦ ٧٢٧	أرصده دائنة أخرى
١٥٢ ٢٩٨ ٣٧٤	١٥٣ ٣٤٢ ٥٧٤	أقساط ارض هليوبوليس الجديدة تستحق خلال عام
٣٨ ٥٥٤ ٢٧٣	٤١ ٢٦١ ٣٤٥	عوائد تقسيط تستحق خلال عام
٢ ٣١٧ ٢٨٩	٢ ٣١٧ ٢٨٩	دائنو التوزيعات
٥٦٩ ٩٤١ ٥٦٩	٤٧٩ ٠١٥ ٩٧٧	<u>مجموع الالتزامات المتداولة (٥)</u>
٢ ٥٣٠ ٨٠٢ ٨٩٥	٢ ٤٩٩ ٨٦٢ ٣١٤	<u>أجمالي حقوق الملكية والالتزامات (٥+٤+٣)</u>

العضو المنتدب

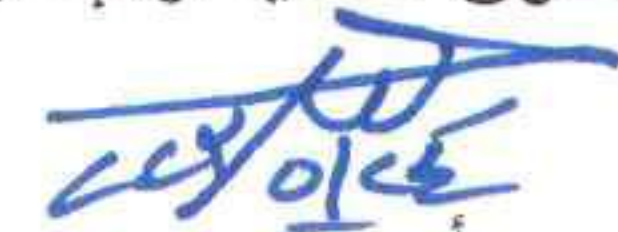
والرئيس التنفيذي



" مهندس / هشام حسين عبدالرحيم "

نائب الرئيس التنفيذي

للشئون المالية والإدارية



" دكتور / أحمد حسين محمود "

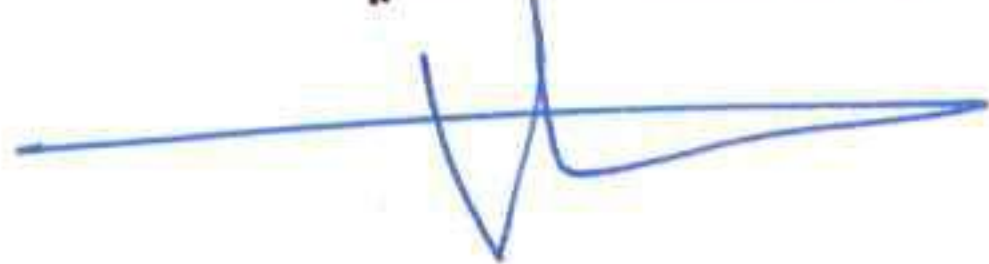
قائمة الدخل

عن الفترة المالية المنتهية في ٢٠٢٣/٣/٣١

٢٠٢٢/٣/٣١		٢٠٢٣/٣/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١
١٢٦ ٨٨٤ ٤٧٣	المبيعات	١٧٧ ٦٩٥ ٠٧٠	
(١٢ ٨١٥ ١٤٦)	(يخصم) تكلفة المبيعات	(٤٩ ٧٣٨ ٥٠٠)	
(١٧ ٩٣٢ ٤٧٣)	عوائد الأقساط المؤجلة	(٢٦ ٧٨٨ ٩١٠)	
٩٦ ١٣٦ ٨٥٤	مجمّل الربح		١٠١ ١٦٧ ٦٦٠
١٠٤٧ ٢٤٢	<u>عوائد أقساط مبيعات مستحقة</u>	١ ٨٠٥ ٤٧٢	
٥ ٩٥٦ ١١٢	أراضى	٦ ٢٠٩ ٥٣٩	
٥٨ ٩٨٥	وحدات سكنية	٤٣ ٥٣٦	
٧ ٠٦٢ ٣٣٩	محلات تجارية ومجمع الحرفيين		٨ ٠٥٨ ٥٤٧
١٠٣ ١٩٩ ١٩٣	مجمّل أرباح النشاط		١٠٩ ٢٢٦ ٢٠٧
(٤ ٨٧١ ٦٨٩)	يخصم :-		
(٢ ٨٤٥ ١٦٢)	<u>مصرفات عمومية وإدارية</u>		
(٩٢٨ ٥١٥)	أجور وما في حكمها	(٥ ٩٧٩ ٣٧٤)	
(٢٣٣ ٠٨٦)	مصرفات سلعية وخدمية	(٣ ٩٢٢ ٩٦٨)	
-	رواتب مقطوعة وبدلات حضور أعضاء مجلس الإدارة	(٦٢٨ ٨٦٥)	
(٨ ٨٧٨ ٤٥٢)	اهلاكات الأصول الثابتة	(٢٣٧ ٢٩٣)	
٩٤ ٣٢٠ ٧٤١	مصرفات تمويل	(٣ ٠٨٩ ٧٧٣)	
٣٨٢ ٦٢١	<u>اجمالي المصروفات</u>		(١٣ ٨٥٨ ٢٧٣)
٢ ١٨٣ ٣٢٠	يضاف :-		٩٥ ٣٦٧ ٩٣٤
٢ ٥٦٥ ٩٤١	فوائد دائنة	٦٤ ٦٩٥	
٩٦ ٨٨٦ ٦٨٢	إيرادات أخرى	٢ ٩٣٨ ٢٢٧	
(٢١ ٧٩٩ ٥٠٥)	صافي أرباح الفترة قبل الضريبة		٣ ٠٠٢ ٩٢٢
(٧ ٤١٣)	ضريبة الدخل		٩٨ ٣٧٠ ٨٥٦
٧٥ ٠٧٩ ٧٦٤	ضريبة مؤجلة		(٢٢ ١٣٣ ٤٤٥)
	صافي أرباح الفترة		(٦ ٨٨٣)
	نصيب السهم في الأرباح		٧٦ ٢٣٠ ٥٢٨

العضو المنتدب

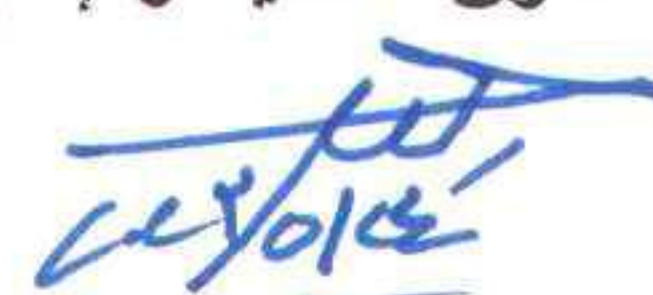
والرئيس التنفيذي



" مهندس / هشام حسين عبدالرحيم "

نائب الرئيس التنفيذي

للشئون المالية والإدارية



" دكتور / أحمد حسين محمود "

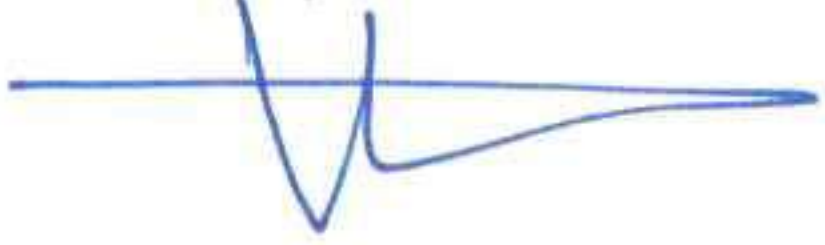
قائمة الدخل الشامل

عن الفترة المالية المنتهية في ٢٠٢٣/٣/٣١

٢٠٢٢/٣/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	البيان
٧٥.٠٧٩.٧٦٤	٧٦.٢٣٠.٥٢٨	أرباح الفترة الدخل الشامل الأخر
—	—	عناصر الدخل الشامل الأخرى
—	—	ضريبة الدخل المتعلقة بعناصر الدخل الشامل الأخرى
—	—	مجموع الدخل الشامل الأخر عن الفترة بعد خصم الضريبة
٧٥.٠٧٩.٧٦٤	٧٦.٢٣٠.٥٢٨	اجمالي الدخل الشامل عن الفترة

العضو المنتدب

والرئيس التنفيذي



" مهندس / هشام حسين عبدالرحيم "

نائب الرئيس التنفيذي

للشؤون المالية والإدارية



" دكتور / أحمد حسين محمود "

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية
عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

	الإجمالي	أرباح مرحله شاملة أرباح الفترة المالية	احتياطيات أخرى	احتياطي قانوني	رأس المال
جنيه مصري	١,٥٧٥,٦٩٧,٨٥٧	٩١٩,٨٩٨,٢١٩	٣٨,١٧٦,٦٨٦	٨٩,٦٢٢,٩٥٢	٥٢٨,٠٠٠,٠٠٠
	٧٦,٢٣٠,٥٢٨	٧٦,٢٣٠,٥٢٨			
	١,٦٥١,٩٢٨,٣٨٥	٩٩٦,١٢٨,٧٤٧	٣٨,١٧٦,٦٨٦	٨٩,٦٢٢,٩٥٢	٥٢٨,٠٠٠,٠٠٠
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢	١,٤٣٤,٢٣٩,٥٩٥	١,٠٥٥,٤٠٨,٢٣٢	٣٨,١٧٦,٦٨٦	٧٦,٦٥٤,٦٧٧	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠
(١,٥٤٣,٠٠٠)	(١,٥٤٣,٠٠٠)	(١,٥٤٣,٠٠٠)			
	٧٥,٠٧٩,٧٦٤	٧٥,٠٧٩,٧٦٤			
	١,٥٠٧,٧٧٦,٣٥٩	١,١٢٨,٩٤٤,٩٩٦	٣٨,١٧٦,٦٨٦	٧٦,٦٥٤,٦٧٧	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠

م.ع.ع.ع.

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣
المحول إلى الاحتياطي القانوني
توزيعات عن عام ٢٠٢٢
زيادة رأس المال المصدر
أجمالي الدخل الشامل للفترة
الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٣

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢
اثر تطبيق معيار ٤٨
المحول إلى الاحتياطي القانوني
توزيعات عن سنة ٢٠٢١
أجمالي الدخل الشامل للفترة
الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٢

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية

عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

٣١ مارس ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	أنشطة التشغيلية
٩٦,٨٨٦,٦٨٢	٩٨,٣٧٠,٨٥٦	صافي أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل
٢٣٣,٠٨٦	٢٣٧,٢٩٣	إهلاك الأصول الثابتة
-	٣,٠٨٩,٧٧٣	مصروفات تمويل
(٣٨٢,٦٢١)	(٦٤,٦٩٥)	فوائد ودائع
٩٦,٧٣٧,١٤٧	١٠١,٦٣٣,٢٢٧	أرباح التشغيل قبل التغيير في الأصول والالتزامات المتداولة
(٢,٨٩٨,١١٩)	(١٠١,٣٢٦,٣٣٩)	التغيير في مشروعات وحدات جاهزة
(٧,٩٧٥,٥٧٧)	١٣٢,٦٠١,٢٩٠	التغيير في أعمال تحت التنفيذ
٢,٢٠٠,٠٠٨	٩,٨٢٦,٥٤٩	التغيير في عمليات مشتركة
٢٥٥,٤٦٦	(٨٤٨,٣٨٠)	التغيير في مخزون أراضي
(١,٠٨١,٣٨٠)	(١,١٦٠,٨٠٦)	التغيير في المخزون - مهمات مياه وكهرباء
(٣٧,٨٩٥,١٥٢)	(٩٩٧,٣٢٩)	التغيير في مدينو أقساط أراضي ووحدات سكنية
٤,٦٣٨,٨١٤	(٦,٨٢٩,٩٢٤)	التغيير في أوراق القبض
١٩,٩٧٨	١٧,٥٠٠	التغيير في الإيرادات المستحقة
(١,٠٩٥,٤٢٦)	(١,٤٦٧,١٦٥)	التغيير في مصروفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
-	-	التغيير في المخصصات
٧,٦٤١,٠٢١	(٥١,٤٧١,٩١٦)	التغيير في مقدمات أراضي ووحدات
(٢,٧٦٣,٠٨٤)	(٣,١٧٥,٠٤٦)	التغيير في أقساط محصلة مقدما ووحدات سكنية وأراضي
(٢,٤٤٧,٠٦٦)	(١,٧٩٤,٢٣١)	التغيير في مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
(٣٧,١٦٤,١٤٠)	(٢٩,٢٣٩,٠٧٦)	التغيير في أقساط أرض هليوبوليس الجديدة
٨,٧٤٨,٨١٢	١٨,٧٣٠,٣٦٣	التغيير في عوائد التقسيط
١٢,٥٥٩,٦٨٠	(١,٩٩٢,٤١٥)	التغيير في التزامات المرافق العامة
-	-	التغيير في دائنو التوزيعات
٣٩,٤٨٠,٩٨٢	٦٢,٥٠٦,٣٠٢	التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
-	-	ضرائب مسددة
٣٩,٤٨٠,٩٨٢	٦٢,٥٠٦,٣٠٢	صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
(٤١,٦٠٠)	(٢٤٩,٣٧٠)	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
٣٨٢,٦٢١	٦٤,٦٩٥	مدفوعات لشراء أصول ثابتة
-	-	فوائد ودائع محصلة
٣٤١,٠٢١	(١٨٤,٦٧٥)	التغيير في استثمارات مالية
-	(٦٠,٣٦٩,١١٦)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية
-	(٣,٠٨٩,٧٧٣)	التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
-	-	التغيير في السحب على المكشوف
-	(٦٣,٤٥٨,٨٨٩)	مصروفات تمويل مدفوعة
٣٩,٨٢٢,٠٠٣	(١,١٣٧,٢٦٢)	توزيعات الأرباح المدفوعة
١٧,٢١٢,٨٢٥	٩,٨٨٠,٢٢٤	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية
٥٧,٠٣٤,٨٢٨	٨,٧٤٢,٩٦٢	الزيادة في النقدية بالبنوك والخزينة - خلال الفترة
		النقدية بالبنوك والخزينة - أول السنة
		النقدية بالبنوك والخزينة - آخر الفترة



الايضاحات المتممة للقوائم المالية في ٢٠٢٣/٣/٣١

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية

كما في ٣١ مارس ٢٠٢٣

١- نبذة عن الشركة

تأسست شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير - شركة مساهمة مصرية - (الشركة) وفقاً لأحكام القانون ٤٣ لسنة ١٩٧٤ وتعديلاته والذي حل محله القانون ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ والذي ألغى وحل محله قانون ضمانات وحوافز الاستثمار ٨ لسنة ١٩٩٧.

ويتمثل غرض الشركة في القيام بكافة الأعمال المتعلقة بمشروعات التعمير والتنمية العقارية والإنشاءات والإسكان والسياحة والاستثمار وباقي الأعمال الواردة بالمادة (٣) من النظام الأساسي للشركة.

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

تبدأ السنة المالية للشركة في أول يناير وتنتهي في ٣١ ديسمبر من كل سنة، وقد تم اعتماد القوائم المالية للشركة عن الفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣ خلال اجتماع مجلس إدارة الشركة المنعقد بتاريخ ٢٩ مايو ٢٠٢٣.

٢- أهم السياسات المحاسبية

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية

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

٢-٢ التغييرات في السياسات المحاسبية

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

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

١-٣-٢ الأدوات المالية

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

الاصول المالية

الاعتراف الأولي والقياس

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

القياس اللاحق

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

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

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣١ مارس ٢٠٢٣

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٣-٢ الادوات المالية (تابع)

تقييم نموذج الاعمال

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

الادوات المالية

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

الأصول المالية بالتكلفة المستهلكة (أدوات الدين)

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

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

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

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

بالنسبة لأدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر، 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 الأخر. عند الاستبعاد، يتم إعادة تدوير التغير التراكمي في القيمة العادلة المعترف به في الدخل الشامل الأخر إلى الأرباح أو الخسائر.

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

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

الاصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الارباح او الخسائر

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

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣١ مارس ٢٠٢٣

٢- أهم السياسات المحاسبية

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢-٣-١ الادوات المائنة (تابع)

الخسائر الائتمانية المتوقعة

تعترف الشركة بالخسائر الائتمانية المتوقعة للأصول المالية الآتية:-

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

الادوات المالية

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

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

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣١ مارس ٢٠٢٣

٢- أهم السياسات المحاسبية

٢-٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢-٣-١ الأدوات المالية (تابع)

القياس اللاحق

يعتمد قياس الالتزامات المالية على تبويبها كما هو موضح أدناه:

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

الالتزامات المالية بالتكلفة المستهلكة (القروض)

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

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

الإستبعاد

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

٢-٣-٢ ترجمة العملات الأجنبية

تم إعداد وعرض القوائم المالية بالجنيه المصري وهي عملة التعامل للشركة. يتم تسجيل المعاملات بالعملة الأجنبية أولاً باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ المعاملة. يتم ترجمة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملة الأجنبية باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ الميزانية، يتم إدراج جميع الفروق بقائمة الدخل. يتم ترجمة الأصول والالتزامات غير النقدية والتي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ الاعتراف الأولي. يتم ترجمة الأصول والالتزامات غير النقدية والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة باستخدام أسعار الصرف السائدة في التاريخ التي تحددت فيه القيمة العادلة.

٢-٣-٣ الأصول الثابتة وإهلاكها

تظهر الأصول الثابتة بالتكلفة التاريخية بعد خصم مجمع الإهلاك والخسائر المتراكمة لاضمحلال القيمة. وتتضمن هذه التكلفة عند تحققها والوفاء بشروط الاعتراف بها، تكلفة الجزء المستبدل من المباني والمعدات. وبالمثل، عند إجراء فحص شامل يتم الاعتراف بتكاليفه في حالة الوفاء بشروط الاعتراف بالقيمة الدفترية للمباني والمعدات كإحلال. ويتم الاعتراف بجميع تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في قائمة الأرباح أو الخسائر عند تحققها.

يبدأ إهلاك الأصل عندما يكون في مكانه وفي حالته التي يصبح عليها قادراً على التشغيل بالطريقة التي حددتها الإدارة، ويتم حساب الإهلاك بإتباع طريقة القسط الثابت طبقاً للعمر الافتراضي للأصل على النحو التالي:

العمر الافتراضي المقدر

(سنة)

٥٠

٥

٨ - ١٦

مباني

وسائل نقل وانتقال

أثاث ومعدات مكاتب

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣١ مارس ٢٠٢٣

٢- أهم السياسات المحاسبية

٢-٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢-٣-٣ الأصول الثابتة وإهلاكها (تابع)

يتم استبعاد الأصول الثابتة عند التخلص منها أو عند عدم توقع الحصول على أي منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامها أو بيعها في المستقبل. يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر تنشأ عند استبعاد الأصل في قائمة الأرباح أو الخسائر في العام الذي تم فيها استبعاد الأصل.

يتم مراجعة القيم المتبقية للأصول والأعمار الإنتاجية لها وطرق إهلاكها في نهاية كل سنة مالية.

تقوم الشركة بشكل دوري في تاريخ كل مركز مالي بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل ثابت قد أضحل. عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل عن قيمته الإستردادية، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية. وتثبت خسارة الاضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر.

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

٢-٣-٤ المخزون - مهمات مياه وكهرباء

على أساس التكلفة باستخدام طريقة الوارد أولاً يصرف أولاً.

٢-٣-٥ أعمال تحت التنفيذ

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

٢-٣-٦ مخزون أراضي

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

٢-٣-٧ مدينو أقساط أراضي ووحدات سكنية مستحقة وأوراق القبض والمدينون والأرصدة المدينة الأخرى
تثبت أرصدة مدينو أقساط أراضي ووحدات سكنية مستحقة وأوراق القبض وأرصدة المدينون بقيمتها الدفترية مخصوماً منها أية مبالغ لمقابلة الانخفاض في قيم مدينو أقساط أراضي ووحدات سكنية.

٢-٣-٨ النقدية والودائع بالبنوك

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

٢-٣-٩ عمليات مشتركة

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

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣١ مارس ٢٠٢٣

٢- أهم السياسات المحاسبية

٢-٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢-٣-١٠ المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة التزام حالي قانوني أو حكومي نتيجة لحدث ماضي، ويكون معه من المتوقع أن يتطلب ذلك تدفقاً خارجياً للموارد الاقتصادية لتسوية الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق لمبلغ الالتزام ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ كل مركز مالي وتحديثها لإظهار أفضل تقدير حالي. وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقد جوهرياً فيجب أن يكون المبلغ المعترف به كمخصص هو القيمة الحالية للإنفاق المتوقع المطلوب لتسوية الالتزام.

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

٢-٣-١١ الموردون والمصروفات المستحقة

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

٢-٣-١٢ الاحتياطي القانوني

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

٢-٣-١٣ اضمحلال قيمة الأصول

اضمحلال قيمة الأصول المالية

تقوم الشركة بشكل دوري في تاريخ كل مركز مالي بتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن يكون أصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية قد اضمحل. ويعتبر أصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية قد اضمحل إذا، وإذا فقط كان هناك دليل موضوعي على اضمحلال القيمة نتج عن حدوث حدث أو أكثر بعد الاعتراف الأولي بالأصل واثراً على التدفقات النقدية المقدرة لأصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية والتي يمكن تقديرها بشكل يعتمد عليه.

اضمحلال قيمة الأصول غير المالية

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

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

٢-٣-١٤ ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

ضرائب الدخل الجارية

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

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣١ مارس ٢٠٢٣

٢- أهم السياسات المحاسبية

٢-٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢-٣-١٤ ضرائب الدخل (تابع)

ضرائب الدخل المؤجلة

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

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

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

٢-٣-١٥ قائمة التدفقات النقدية

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

٢-٣-١٦ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

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

٢-٣-١٧ نظام المعاشات للعاملين

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

٢-٣-١٨ الاقتراض

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

تكاليف الاقتراض

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

٢-٣-١٩ المصروفات

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

٢-٣-٢٠ توزيعات الأرباح

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

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣١ مارس ٢٠٢٣

٢- أهم السياسات المحاسبية

٢-٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢-٣-٢ القيمة العادلة

تمثل القيمة العادلة السعر الذي يمكن الحصول عليه من بيع أصل أو الذي يمكن دفعه لنقل/تحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. ويستند القياس بالقيمة العادلة إلى الافتراض أن المعاملة الخاصة ببيع الأصل أو نقل الالتزام ستحدث في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام أو السوق الذي سيعود بأكثر فائدة (السوق الأكثر نفعاً) للأصل أو للالتزام.

وتُقاس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي من شأن المشاركين بالسوق استخدامها عند تسعير الأصل أو الالتزام، وذلك بافتراض أن المشاركين في السوق سيعملون على تحقيق مصالحهم الاقتصادية. ويضع القياس بالقيمة العادلة للأصل غير المالي في الاعتبار قدرة المشارك بالسوق على توليد منافع اقتصادية عن طريق استخدام الأصل بأفضل وأعلى استخدام أو عن طريق بيعه إلى مشارك آخر بالسوق من شأنه استخدام الأصل بأفضل وأعلى استخدام.

بالنسبة للأصول المتداولة في سوق نشط، يجري تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى الأسعار السوقية المعلنة. وتُقدر القيمة العادلة للبنود ذات الفوائد استناداً إلى التدفقات النقدية المخصومة باستخدام أسعار الفائدة على بنود مشابهة لها نفس الشروط ونفس خصائص المخاطر.

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

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

ويجري تصنيف جميع الأصول والالتزامات التي تقاس قيمتها العادلة أو يجري الإفصاح عنها في القوائم المالية ضمن تسلسل القيمة العادلة بناء على أقل مستوى والذي يعد جوهرياً لقياس القيمة العادلة ككل وذلك كما يلي:
- المستوى الأول: قياس القيمة العادلة باستخدام أسعار التداول (غير المعدلة) لأصول أو التزامات مطابقاً تماماً في أسواق نشطة.

- المستوى الثاني: قياس القيمة العادلة باستخدام مدخلات غير أسعار التداول الواردة في المستوى الأول ولكن يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام بشكل مباشر (أي الأسعار) أو غير مباشر (أي المستمدة من الأسعار).

- المستوى الثالث: قياس القيمة العادلة باستخدام أساليب التقييم التي تتضمن مدخلات للأصل أو الالتزام لا تستند لبيانات سوق يمكن ملاحظتها (بيانات لا يمكن ملاحظتها)

وفيما يتعلق بالأصول والالتزامات التي يجري الاعتراف بها في القوائم المالية على أساس متكرر، تحدد المنشأة إذا ما كان ثمة تحويلات قد حدثت بين المستويات الثلاث لتسلسل القيمة العادلة عن إعادة تقييم التصنيف في تاريخ إعداد القوائم المالية.

٢-٣-٢ تحقق الإيراد

مبيعات العقارات - بيع الوحدات المكتملة

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

مبيعات الأراضي

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

إيرادات الاستثمارات

يتم إثبات إيراد أرباح الأسهم عند وجود حق لاستلامها.

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣١ مارس ٢٠٢٣

٢- أهم السياسات المحاسبية

٢-٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢-٣-٢ تحقق الإيراد (تابع)

إيرادات تمويلية

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

إثبات تكاليف النشاط العقاري

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

التكاليف المباشرة وغير المباشرة

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

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

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

٢-٤ الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة

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

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

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

٢-٤-١ الأحكام

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

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣١ مارس ٢٠٢٣

٢- أهم السياسات المحاسبية

٤-٢ الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة (تابع)

٢-٤-٢ التقديرات

انخفاض قيمة أرصدة العملاء والمتحصلات الأخرى

يتم تقدير المبلغ القابل للتحويل من أرصدة العملاء أوراق القبض والمتحصلات الأخرى عندما يكون تحويل كامل المبلغ أو جزء منه لم يعد 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 المقدرة للتأكد من أن المخصص كافٍ لتغطية مردودات المبيعات. ولم تقم الشركة بتسجيل مخصص مردودات مبيعات الوحدات المكتملة والأراضي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ بناءً على تقديرات الإدارة.

العمر الإنتاجي للأصول الثابتة

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

الضرائب

تخضع الشركة لضريبة الدخل المفروضة في مصر. ويتحتم اتخاذ أحكام هامة من أجل تحديد إجمالي مخصصات الضرائب الحالية والضرائب المؤجلة. ولقد وضعت الشركة المخصصات، استناداً إلى تقديرات معقولة، ووضعت في الاعتبار العواقب المحتملة لعمليات الفحص التي تجريها السلطات الضريبية في مصر. ويستند مبلغ هذا المخصص إلى عوامل عدة منها الخبرة بالفحوصات الضريبية السابقة والتفسيرات المتباينة للوائح الضريبية من قبل الشركة ومصحة الضرائب المسؤولة. وقد تنشأ مثل هذه الاختلافات في التفسير في مواضيع عدة 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 المنتمية للقوائم المالية الدورية (تابع)
كما في ٣١ مارس ٢٠٢٣

٣- أصول ثابتة - بالصافي

التكلفة	أرض جنيه مصري	مباني جنيه مصري	وسائل نقل وانتقال جنيه مصري	أثاث ومعدات مكاتب جنيه مصري	الإجمالي جنيه مصري
١ يناير ٢٠٢٣	٢٧٤,٧٤٨	١,٧٢٧,٠٣٤	٦,٣٦٣,٥٢٢	٢,٤٤٤,٥٩٧ ٢٤٩,٣٧٠	١٠,٨٠٩,٩٠١ ٢٤٩,٣٧٠
٣١ مارس ٢٠٢٣	٢٧٤,٧٤٨	١,٧٢٧,٠٣٤	٦,٣٦٣,٥٢٢	٢,٦٩٣,٩٦٧	١١,٠٥٩,٢٧١
مجمع الإهلاك					
١ يناير ٢٠٢٣	-	(١,٠٨٤,٤٠٢)	(٤,٨٠٣,٠٧٣)	(١,٥٦٨,٨٢٤)	(٧,٤٥٦,٢٩٩)
إهلاك الفترة	-	(٨,١٢٤)	(١٩٩,٧٥٠)	(٢٩,٤١٩)	(٢٣٧,٢٩٣)
٣١ مارس ٢٠٢٣	-	(١,٠٩٢,٥٢٦)	(٥,٠٠٢,٨٢٣)	(١,٥٩٨,٢٤٣)	(٧,٦٩٣,٥٩٢)
صافي القيمة الدفترية في ٣١ مارس ٢٠٢٣	٢٧٤,٧٤٨	٦٣٤,٥٠٨	١,٣٦٠,٦٩٩	١,٠٩٥,٧٢٤	٣,٣٦٥,٦٧٩
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٢٧٤,٧٤٨	٦٤٢,٦٣٢	١,٥٦٠,٤٤٩	٨٧٥,٧٧٣	٣,٣٥٣,٦٠٢

تتضمن الأصول الثابتة في ٣١ مارس ٢٠٢٣ أصول مهلكة دفترياً بالكامل ومازالت صالحة للاستخدام وكانت تكلفة اقتناء هذه الأصول كما يلي:

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

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)
كما في ٣١ مارس ٢٠٢٣

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

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

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

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣١ مارس ٢٠٢٣

٤- أعمال تحت التنفيذ

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ جنيه مصري	٣١ مارس ٢٠٢٣ جنيه مصري	
١١١,٧٠٦,٩٧١	١١١,٩٢٣,٠٠٢	أعمال مرافق
٢٣,١٤٣,١٠١	-	أرض مشروعات الشركة
١٨,٦٤٠,١٥٦	٢٧,٤٦٩,٨٥٨	الأشطر من الأول حتى الرابع عشر
٧٢,٥٥٠	٧٢,٥٥٠	السوق التجاري بالأشطر الأول
١١٨,٥٠٣,٩٢٢	-	إسكان الشطر السابع
<u>٢٧٢,٠٦٦,٧٠٠</u>	<u>١٣٩,٤٦٥,٤١٠</u>	

٥- استثمارات بالقيمة العادلة خلال الدخل الشامل

يتمثل رصيد الاستثمارات البالغ ٢٤,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري كما في ٣١ مارس ٢٠٢٣ 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 ٢٠٢٢ جنيه مصري	٣١ مارس ٢٠٢٣ جنيه مصري	
١٥٧,٢٦٤,١٨٧	١٥٧,٣١٢,٣١٨	المرافق العامة (إيضاح ١٥)
٨٩٦,٨١٨	٨٩٦,٨١٨	إسكان الشطر العاشر
١,٩٩٢,٤١٥	-	سور القوات المسلحة
-	١٠٣,٢٧٠,٦٢٣	إسكان الشطر السابع
<u>١٦٠,١٥٣,٤٢٠</u>	<u>٢٦١,٤٧٩,٧٥٩</u>	

٧ - المخزون

٧-أ مخزون أراضي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ جنيه مصري	٣١ مارس ٢٠٢٣ جنيه مصري	
٤١,٣٠٥,٩٣٦	٤١,٣٠٥,٩٣٦	مخزون أرض مدينة زهراء المعادي
١٣٢,٨٩٢,٣٩٥	١٣٣,٧٤٠,٧٧٥	مخزون أرض هليوبوليس الجديدة - القطعة ٩٦
<u>١٧٤,١٩٨,٣٣١</u>	<u>١٧٥,٠٤٦,٧١١</u>	

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣١ مارس ٢٠٢٣

٧- ب مخزون - مهمات مياه وكهرباء

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٨٧,٦٠٣	١٣٨,٤٠١	مهمات مياه
١٠,٨٠٧,٦٧٦	١٢,٠١٧,٦٨٤	مهمات كهرباء
<u>١٠,٩٩٥,٢٧٩</u>	<u>١٢,١٥٦,٠٨٥</u>	

٨- عمليات مشتركة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦٧,٤٢٨,٧٠٣	٥٦,٢٤٨,٣٠٣	مشروع الشيخ زايد *
٥٧١,٢٥١,٩٠٧	٥٧٢,٦٠٥,٧٥٨	مشروع هليوبوليس الجديدة **
١٠,٠٨٠,١٦٩	١٠,٠٨٠,١٦٩	مشروع الشطر الثامن ***
٦,٨١٢,٥٤٦	٦,٨١٢,٥٤٦	مشروع الشطر التاسع ****
<u>٦٥٥,٥٧٣,٣٢٥</u>	<u>٦٤٥,٧٤٦,٧٧٦</u>	

* مشروع الشيخ زايد وعقد المشاركة مع شركة بريميرا للاستثمار العقاري

قامت الشركة بتاريخ ٢٠١٤/٣/١٣ بشراء قطعة ارض بمدينة الشيخ زايد لإنشاء مشروع فيلات على مساحة ٧٦,٢٥ فدان وتم سداد كامل الثمن لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة. وافق مجلس ادارة الشركة بتاريخ ٢٠١٥/١٢/١٠ على مشاركة شركة بريميرا للاستثمار العقاري في تطوير المشروع المزمع أقامته بإيرادات تقديرية ٢ مليار جنية على ان توزع الايرادات بواقع ٦٠% لشركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير ٤٠% لشركة بريميرا للاستثمار العقاري.

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

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

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

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

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣١ مارس ٢٠٢٣

٨- عمليات مشتركة (تابع)

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

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

٩- مدينو أقساط أراضي ووحدات سكنية

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

التغير	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
(٧,٩١١,٨٢٢)	١٤٢,٢٠٤,٤٥٨	١٣٤,٢٩٢,٦٣٦	أراضي
٥٨,٤٤٧,٧٥٥	٥٧١,٨٢٢,٧٠٢	٦٣٠,٢٧٠,٤٥٧	وحدات سكنية
(٨٣,٢٠٠)	٣٧٥,٢٧٧	٢٩٢,٠٧٧	السوق التجاري ومجمع الحرفيين
<u>٥٠,٤٥٢,٧٣٣</u>	<u>٧١٤,٤٠٢,٤٣٧</u>	<u>٧٦٤,٨٥٥,١٧٠</u>	

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

التغير	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
(٢,١٩٢,٠٣٨)	١٤٩,٦٢٣,٤٦٢	١٤٧,٤٣١,٤٢٤	أراضي
(٤٧,١٥٧,٩٣٤)	٣٣٨,٨٥٦,٩٦٢	٢٩١,٦٩٩,٠٢٨	وحدات
(١٠٥,٤٣٢)	٨٥٤,٥٥١	٧٤٩,١١٩	السوق التجاري ومجمع الحرفيين
<u>(٤٩,٤٥٥,٤٠٤)</u>	<u>٤٨٩,٣٣٤,٩٧٥</u>	<u>٤٣٩,٨٧٩,٥٧١</u>	
	(٢٥,٠٠٠,٠٠٠)	(٢٥,٠٠٠,٠٠٠)	يخصم الانخفاض في قيمة مدينو أقساط أراضي ووحدات سكنية
<u>(٤٩,٤٥٥,٤٠٤)</u>	<u>٤٦٤,٣٣٤,٩٧٥</u>	<u>٤١٤,٨٧٩,٥٧١</u>	
<u>٩٩٧,٣٢٩</u>			إجمالي التغير

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣١ مارس ٢٠٢٣

١٠- إيرادات مستحقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦,٩٦٦,٩٦٧	٦,٩٦٦,٩٦٧	فوائد تأخير مستحقة
١٧,٥٠٠	-	فوائد ودائع مستحقة
<u>٦,٩٨٤,٤٦٧</u>	<u>٦,٩٦٦,٩٦٧</u>	

١١- مصروفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٦٨٢,٩٢٠	٣,٦٨٤,٠٦١	مدينون متنوعون
٦٠٧,٥٥٥	٦٠٧,٥٥٥	تأمينات خطابات ضمان
٢٣٢,١٢٢	٢٣٢,١٢٢	تأمينات لدى الغير
١,٢٣٤,١٤٥	١,٢٣٤,١٤٥	دفعات مقدمة
٥٣٤,٠٣٤	٥٨	مصروفات مدفوعة مقدما
<u>٤,٢٩٠,٧٧٦</u>	<u>٥,٧٥٧,٩٤١</u>	

١٢- نقدية وودائع بالبنوك

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٧,٨٨٠,٢٢٤	٦,٣٣٣,٨٧٢	حسابات جارية
-	٤٠٩,٠٩٠	نقدية بالصندوق
٢,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	ودائع لأجل
<u>٩,٨٨٠,٢٢٤</u>	<u>٨,٧٤٢,٩٦٢</u>	

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣١ مارس ٢٠٢٣

١٣- رأس المال

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

نسبة المساهمة	عدد الأسهم جنيه مصري	القيمة جنيه مصري	
٢٢,٧٢٧%	١٢٠,٠٠٠,٠٠٠	١٢٠,٠٠٠,٠٠٠	الشركة القابضة للتشييد والتعمير
١٧,٦٣٢%	٩٣,٠٩٥,٩٣٤	٩٣,٠٩٥,٩٣٤	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
٢٣,٦٦٦%	١٢٤,٩٥٥,٣٠٢	١٢٤,٩٥٥,٣٠٢	مساهمون آخرون
١٠٠%	٥٢٨,٠٠٠,٠٠٠	٥٢٨,٠٠٠,٠٠٠	

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

١٤- احتياطات أخرى

٣١ مارس ٢٠٢٣	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	

١٥- التزامات المرافق العامة

بلغ رصيد التزامات المرافق العامة في ٣١ مارس ٢٠٢٣ مبلغ ١١٧,٠٣٢,٦٤١ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: مبلغ ١١٩,٠٢٥,٠٥٦ جنيه مصري) يقابلها تكاليف منصرفه فعليا على المرافق بمبلغ ١٥٧,٣١٢,٣١٨ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: مبلغ ١٥٧,٢٦٤,١٨٧ جنيه مصري) مدرجة ضمن بند مشروعات وحدات جاهزة (إيضاح ٦)، وجدير بالذكر أنه يتم تحديد تكلفة سعر المتر من الأراضي القابلة للبيع بمدينة زهراء المعادي بناءً على دراسة جدوى اقتصادية تم تحديثها خلال الفترة في ٢٠٢٣.

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣١ مارس ٢٠٢٣

١٦- ضرائب دخل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ جنيه مصري	٣١ مارس ٢٠٢٣ جنيه مصري	
٧٨,٠١٢,٣٨٠	٢٢,١٣٣,٤٤٥	ضريبة الدخل الجارية
(٢١,٢٠٨)	٦٨٨٣	ضريبة الدخل المؤجلة
<u>٧٧,٩٩١,١٧٢</u>	<u>٢٢,١٤٠,٣٢٨</u>	مصروف ضرائب الدخل

١٧- مخصصات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ جنيه مصري	٣١ مارس ٢٠٢٣ جنيه مصري	
٤,٠٤٧,١٤٦	٤,٠٤٧,١٤٦	مخصص مطالبات ومنازعات
٢,٨٤٩,٤٤٨	٢,٨٤٩,٤٤٨	مخصص ضرائب متنازع عليها
<u>٦,٨٩٦,٥٩٤</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.

١٨- مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ جنيه مصري	٣١ مارس ٢٠٢٣ جنيه مصري	
٥,٧١٨,١٣٣	٥,٥٧٩,٩١٧	دائنون متنوعون
٨٧٧,٠٤٥	٨٧٧,٠٤٥	تأمينات الأعمال
١,٤٣٨,٨٨٠	١,٤٣٨,٨٨٠	التأمينات النهائية
٤٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠	تأمينات أخرى
<u>٨,٤٣٤,٠٥٨</u>	<u>٨,٢٩٥,٨٤٢</u>	دائنون متنوعون
٣,٨٩٣,٣٩١	٣,٨٩٣,٣٩١	أرصدة دائنة أخرى
١٨,٠٥٩,٣٥١	١٦,٤٠٣,٣٣٦	مستحقات العاملين
<u>٢١,٩٥٢,٧٤٢</u>	<u>٢٠,٢٩٦,٧٢٧</u>	أرصدة دائنة متنوعة
<u>٣٠,٣٨٦,٨٠٠</u>	<u>٢٨,٥٩٢,٥٦٩</u>	

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣١ مارس ٢٠٢٣

١٩ - عوائد التقسيط المؤجلة

أ - عوائد مستحقة خلال عام

التغير	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
(١١١,٣٨٠)	١٤,٨٤٢,٧٧٠	١٤,٧٣١,٣٩٠	الأراضي
٢,٨٢٣,٨٠٨	٢٣,٦١٠,٢٧٣	٢٦,٤٣٤,٠٨١	الوحدات
(٥,٣٥٦)	١٠١,٢٣٠	٩٥,٨٧٤	السوق التجاري ومجمع الحرفيين
<u>٢,٧٠٧,٠٧٢</u>	<u>٣٨,٥٥٤,٢٧٣</u>	<u>٤١,٢٦١,٣٤٥</u>	

ب - عوائد التقسيط المؤجلة - مستحق بعد أكثر من عام

التغير	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
(١,٦٩٤,٠٩٢)	٢٩,٤٥٦,٥٣٠	٢٧,٧٦٢,٤٣٨	الأراضي
١٧,٧٥٥,٥٦٢	١٢١,٥٩٢,٤٨٩	١٣٩,٣٤٨,٠٥١	الوحدات
(٣٨,١٧٩)	١٨٩,٠٢٧	١٥٠,٨٤٨	السوق التجاري ومجمع الحرفيين
<u>١٦,٠٢٣,٢٩١</u>	<u>١٥١,٢٣٨,٠٤٦</u>	<u>١٦٧,٢٦١,٣٣٧</u>	
<u>١٨,٧٣٠,٣٦٣</u>			إجمالي التغير

٢٠ - مصروفات عمومية وإدارية

٣١ مارس ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٤٨٣,٣٢٠	١,٤٠١,٧٣٦	اقساط تأمين
١٣٢,٢١٤	١٤٣,٤٦٦	تأمين وتراخيص
٤٤٧,٧٢٤	١,١٧٧,٢٣٧	رسوم واشتراكات
١١٠,٠٠٠	٢٠٦,٥٣٤	أتعاب مهنية واستشارية
٢١,٨٣١	١٦٨,٨١٦	أدوات كتابية ومطبوعات ودعاية ونشر
٣١,٣٣٥	٤٠,١١٨	ضيافة واستقبال
١٣٦,٢٢٥	١٦١,١١٠	تشغيل وسائل نقل
٦٤,٦٩٩	١٧٩,٠٤٥	صيانة وإصلاحات
٤٥,٣٦٥	٥٦,٤٨٧	مياه وكهرباء وهاتف
-	-	تبرعات
١٠٩,٦٩٥	٥٤,٧٢٠	رسوم قضائية
٤٠,٣٣٢	٧٥,٣١٥	مصروفات بنكية
٥٨,٣١٦	٤٥,٥٧٤	خصم مسموح به
١٨,٨١٠	١٦١,١٥٠	حراسة ونظافة
١٤٥,٢٩٦	٥١,٦٦٠	أخرى
<u>٢,٨٤٥,١٦٢</u>	<u>٣,٩٢٢,٩٦٨</u>	

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣١ مارس ٢٠٢٣

٢١- الأطراف ذات علاقة

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

أ- مرتبات وحوافز المديرين الرئيسيين

يتمثل ما يحصل عليه المديرين الرئيسيين خلال الفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣ و ٣١ مارس ٢٠٢٢ الآتي:

٣١ مارس ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	مرتبات وحوافز
جنيه مصري	جنيه مصري	
٩٢٨,٥١٥	٦٢٨,٨٦٥	
<u>٩٢٨,٥١٥</u>	<u>٦٢٨,٨٦٥</u>	

٢٢- أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية

نظرة عامة

الشركة عرضة للمخاطر التالية الناشئة عن استخدام الأدوات المالية:

(أ) مخاطر الائتمان

(ب) مخاطر السوق

(ج) مخاطر السيولة

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

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

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

أ) مخاطر الائتمان

هي خسائر مالية تتكبدها الشركة في حال تعثر العميل أو الطرف المقابل في الوفاء بالتزاماته التي ينظمها عقد الأداة المالية. ومن ثم تتعرض الشركة لمخاطر الائتمان بشكل رئيسي من العملاء وأوراق القبض والمتحصلات الأخرى وكذلك من أنشطتها المالية، بما في ذلك الودائع لدى البنوك والمؤسسات المالية.

ارصدة العملاء وأوراق القبض

ينشأ خطر الائتمان بناء على سياسة وإجراءات وانظمة 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 الدورية (تابع)

كما في ٣١ مارس ٢٠٢٣

٢٢- أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تابع)

ب) مخاطر السوق

تنشأ مخاطر السوق عن تذبذب القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية نتيجة للتغيرات في أسعار السوق. ومن أمثلتها خطر سعر صرف العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الفائدة وهي مخاطر من شأنها أن تؤثر على دخل الشركة. وتتضمن الأدوات المالية التي تتأثر بمخاطر السوق القروض ذات الفائدة والودائع. ويتمثل الهدف من إدارة مخاطر السوق في إدارة المخاطر والسيطرة عليها ضمن حدود مقبولة وفي نفس الوقت تحقيق عوائد مجزية. والشركة لا تحتفظ بأدوات مالية مشتقة ولا تصدرها.

• التعرض لمخاطر أسعار الفائدة

تنشأ مخاطر أسعار الفائدة عن تذبذب القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية نتيجة للتغيرات في أسعار الفائدة بالسوق. ويتصل تعرض الشركة لمخاطر التغير في أسعار الفائدة بالسوق من عدمه بشكل رئيسي بالتزامات الشركة بسعر فائدة معوم وودائع ذات فائدة. ويعاد تسعير الفائدة على الأدوات المالية ذات سعر الفائدة المعوم من فترة الى أخرى على ألا تتعدى المدة الفاصلة عام واحد.

• التعرض لمخاطر سعر صرف العملات الأجنبية

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

ج) مخاطر السيولة

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

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

٢٣- الموقف الضريبي

- تم حساب ضريبة الدخل في ٣١ مارس ٢٠٢٣ بمبلغ ٢٢,١٣٣,٤٤٥ جنية مصري.

- تم حساب ضريبة مؤجلة بمبلغ ٦,٨٨٣ 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 احالة 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 الفحص 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، وجارى إعادة الفحص.

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

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣١ مارس ٢٠٢٣

٢٤- التزامات محتملة

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

٢٥- نصيب السهم الأساسي (المخفض) في الأرباح

تحسب المبالغ الأساسية لربحية السهم بقسمة صافي ربح 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 مارس ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٧٥,٠٧٩,٧٦٤	٧٦,٢٣٠,٥٢٨	صافي ربح السنة
(٣,٧٤١,٧٨٠)	(٣,٨٣٩,٥٩٥)	نصيب أعضاء مجلس الإدارة في توزيع الأرباح
(٧,٥٠٧,٩٧٦)	(٧,٦٢٣,٠٥٣)	نصيب العاملين في توزيع الأرباح المقدر
<u>٦٣,٨٣٠,٠٠٨</u>	<u>٦٤,٧٦٧,٨٨٠</u>	صافي الأرباح القابلة للتوزيع
<u>٥٢٨,٠٠٠,٠٠٠</u>	<u>٥٢٨,٠٠٠,٠٠٠</u>	المتوسط المرجح للأسهم العادية القائمة
<u>٠,١٢</u>	<u>٠,١٢</u>	نصيب السهم في الأرباح

٢٦- إدارة رأس المال

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

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

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

٢٧- القيم العادلة للأدوات المالية

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

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