

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 ٣٠ / ٦ / ٢٠٢٣ .
وكذا تقرير الجهاز المركزي للمحاسبات عن القوائم المالية للشركة في
٢٠٢٣/٦/٣٠ .

واذ نشكر حسن تعاونكم .
نرجو ان تفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،
مدير عام العلاقات العامة
ومسئول علاقات المستثمرين

زكريا ابو عيش
" دكتور / كريم ابو عيش "



تحرير في ٢٠٢٣/٨/١٥

مصطفى شوقي

شركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير
"شركة مساهمة مصرية"
القوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية
في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣
وكذا تقرير الفحص المحدود عليها

المحتويات

صفحة

٣-١	تقرير الفحص المحدود
٤	قائمة المركز المالي في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣
٥	قائمة الدخل عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣
٦	قائمة الدخل الشامل عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣
٧	قائمة التغير في حقوق الملكية عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣
٨	قائمة التدفقات النقدية عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣
٩ - ٣١	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

تقرير الفحص المحدود

إلى السادة / أعضاء مجلس إدارة شركة زهراء المعادى للاستثمار و التعمير
"شركة مساهمة مصرية"

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي المرفقة لشركة زهراء المعادى للاستثمار و التعمير "شركة مساهمة مصرية" في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ وكذا قوائم الدخل والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى، والإدارة هي المسئولة عن إعداد القوائم المالية الدورية هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٣٠) الخاص بإعداد القوائم المالية الدورية، وتنجصر مسئوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية الدورية في ضوء فحصنا المحدود لها، كما تم مراجعة القوائم المالية للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ بمعرفة مراقب حسابات اخر وقد أصدر تقريراً متحفظاً عن تلك القوائم بتاريخ ٢٣ مايو ٢٠٢٣.

نطاق الفحص المحدود

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

تم مراجعة القوائم المالية للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ بواسطة مراقب حسابات آخر وقد أصدر تقريراً متحفظاً عن تلك القوائم بتاريخ ٢٣ مايو ٢٠٢٣ بما يلي:

- كما هو مبين في الإيضاح 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 .
- كما هو مبين في الإيضاح 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 .
- 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) علما 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 .

- كما هو مبين في الإيضاح رقم ٧ ورقم ٨ ، قامت الشركة برسمة إجمالي 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 معيار 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 او تعطلت وتوقفت اعمال التطوير الفعالة للأصل المؤهل خلال السنة مما يتطلب تعليق رسملة تكاليف الاقتراض. علماً انه في حالة اثبات الفوائد على قائمة الأرباح او الخسائر فان مصروفات التمويل في السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ترتفع بمبلغ ٢٦٥ ٨٩٨ ٣٠ جنيه مصري لتصبح ٨٨٠ ٧١٩ ٤٤ جنيه مصري، كما تنخفض صافي أرباح السنة قبل ضرائب الدخل بمبلغ ٢٦٥ ٨٩٨ ٣٠ جنيه مصري لتصبح ٩٦٦ ١٩٥ ٣٠٨ 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 ٦٨٨ ٦١٠ ١١٣ جنيه مصري، وبمبلغ ٥٣٩ ٦٦٠ ٢٣ جنيه مصري، وبمبلغ ٩٦٢ ٣٧٢ ١٠٦ جنيه مصري على التوالي، لتصبح ٢١٩ ٦٤١ ٤٥٧ جنيه مصري، و٨٥٦ ٢٣١ ١٠٩ جنيه مصري و٤٧٢ ٥٥٠ ١٦٠ جنيه مصري على التوالي .

- قامت الشركة بالتطبيق الأولي لمعيار المحاسبة المصري رقم ٤٨ (الايراد من العقود مع العملاء) خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، واعترفت الشركة بجزء من الأثر التراكمي للتطبيق الأولي لهذا المعيار في الرصيد الافتتاحي للأرباح المرحلة كما في ١ يناير ٢٠٢١ بمبلغ ١٣١ ٣٧٧ ٣٥١ جنيه مصري، وقامت بالاعتراف بباقي الأثر التراكمي البالغ ١٤٣ ٢٨٩ ١٦٤ جنيه مصري ضمن صافي إيرادات السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ في قائمة الأرباح و 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 والأرصدة الختامية للأرباح المرحلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. وفي حالة اثبات إجمالي الأثر فإن إيرادات السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (الأرقام المقارنة للسنة الحالية) سوف تنخفض بمبلغ ١٤٣ ٢٨٩ ١٦٤ جنيه مصري لتصبح مبلغ ٨٧٢ ١٦٥ ٢٠٥ جنيه مصري كما أن صافي الأرباح قبل ضرائب الدخل خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (الأرقام المقارنة للسنة الحالية) سوف تنخفض بمبلغ ١٤٣ ٢٨٩ ١٦٤ جنيه مصري لتصبح مبلغ ٨٩١ ٥٩٣ ١٧٢ جنيه مصري.

أساس إبداء الاستنتاج المتحفظ

- لم تقم الشركة بتقييم استثمارها في شركة النصر للتطوير العقاري في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ بالقيمة العادلة طبقاً لمتطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) "الأدوات المالية". (إيضاح رقم-٥)
- 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 الطعين رقمي ١١٤ لسنة ٢٧ ق، ٢٦٩ لسنة ٣١ ق الدستورية بتاريخ ١١/١١/٢٠٢١، ٢٠٢٢/٣/٥ (إيضاح رقم - ١٦)

- قامت الشركة برسملة أجمالي 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 بما لا يتفق مع معيار 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 الفترة الحالية او تعطلت وتوقفت اعمال التطوير الفعالة للأصل المؤهل خلال الفترة مما يتطلب تعليق رسملة تكاليف الاقتراض. علماً انه في حالة اثبات الفوائد على قائمة الدخل فان مصروفات التمويل عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ ترتفع بمبلغ ٥٧١ ٧١٤ ١١ جنيه مصري لتصبح ١٥ ٠٠١ ٥٥٩ جنيه مصري، كما تنخفض صافي أرباح الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ قبل ضرائب الدخل بمبلغ ٥٧١ ٧١٤ ١١ جنيه مصري لتصبح ١٣٩ ٣١٩ ٧٤٥ جنيه مصري. كما تنخفض ارصدة العمليات المشتركة لمشروع هليوبوليس الجديدة ومخزون ارض هليوبوليس الجديدة وأسطح ارض هليوبوليس الجديدة المتداولة وغير المتداولة معاً في قائمة المركز المالي في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ بمبلغ ٦٨٨ ٦١٠ ١١٣ جنيه مصري، ومبلغ ٥٣٩ ٦٦٠ ٢٣ جنيه مصري، ومبلغ ٥٦٦ ٩٦٦ ١١٧ جنيه مصري على التوالي، لتصبح ٨٢٩ ٨٩١ ٤٦٠ جنيه مصري، ٢٣٦ ٠٨٠ ١١٠ جنيه مصري، ٥٧٣ ١٥٥ ١١٣ جنيه مصري على التوالي. (إيضاح رقم ٧، ٨)

- لم تقم الشركة بتدعيم مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للأصول المالية للشركة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ بمبلغ ١٩٥ ٤٠٥ ٢ جنيه مصري ليصبح ١٩٥ ٤٠٥ ٢٧ جنيه مصري وذلك طبقاً للدراسة المعدة لذلك.

الاستنتاج المتحفظ

وفي ضوء فحصنا المحدود، وباستثناء ما ورد ذكره في الفقرات من التاسعة وحتى الثانية عشر من هذا التقرير، لم ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المرافقة لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي لشركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير "شركة مساهمة مصرية" في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٣٠) الخاص بإعداد القوائم المالية الدورية.

القاهرة في : ١٥ أغسطس ٢٠٢٣



شركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير "شركة مساهمة مصرية"

قائمة المركز المالي في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٦/٣٠	إيضاح رقم	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٣ ٣٥٣ ٦٠٢	٣ ٣٧٣ ٨٨٣	(٣)	الأصول غير المتداولة
٢٤ ٠٠٠ ٠٠٠	٢٤ ٠٠٠ ٠٠٠	(٥)	أصول ثابتة - بالصفافي
٧١٤ ٤٠٢ ٤٣٧	٧٣٧ ٠٠٠ ٦٥٦	(٩-أ)	استثمارات بالقيمة العادلة خلال الدخل الشامل
٢٧٢ ٠٦٦ ٧٠٠	١٥١ ٣٤٩ ٨٠٤	(٤)	مدينو أقساط أراضي ووحدات سكنية مستحقة بعد أكثر من عام أعمال تحت التنفيذ
١ ٠١٣ ٨٢٢ ٧٣٩	٩١٥ ٧٢٤ ٣٤٣		إجمالي الأصول غير المتداولة
			الأصول المتداولة
١٦٠ ١٥٣ ٤٢٠	٢٣٦ ١٥٨ ٨٥٨	(٦)	مشروعات ووحدات جاهزة
٦٥٥ ٥٧٣ ٣٢٥	٦٤٩ ٦٣٦ ٧٣٥	(٨)	عمليات مشتركة
١٧٤ ١٩٨ ٣٣١	١٧٥ ٠٤٦ ٧١١	(٧-أ)	مخزون أراضي
١٠ ٩٩٥ ٢٧٩	١١ ٦٥٤ ٨٣٠	(٧-ب)	مخزون مهمات مياه وكهرباء
٤٦٤ ٣٣٤ ٩٧٥	٤١٩ ١٣٤ ٦٩٥	(٩-ب)	مدينو أقساط أراضي ووحدات سكنية مستحقة خلال عام بالصفافي
٣٠ ٥٦٩ ٣٥٩	٢٣ ٣٠١ ٩١٠		أوراق القبض
٦ ٩٨٤ ٤٦٧	٦ ٩٦٦ ٩٦٧	(١٠)	إيرادات مستحقة
٤ ٢٩٠ ٧٧٦	١ ٨٤١ ١١٣	(١١)	مصرفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٩ ٨٨٠ ٢٢٤	٦ ٣٣٥ ٥٣٠	(١٢)	تقديرة وودائع بالبنوك
١ ٥١٦ ٩٨٠ ١٥٦	١ ٥٣٠ ٠٧٧ ٣٤٩		إجمالي الأصول المتداولة
٢ ٥٣٠ ٨٠٢ ٨٩٥	٢ ٤٤٥ ٨٠١ ٦٩٢		اجمالي الأصول
			حقوق الملكية والإلتزامات
٥٢٨ ٠٠٠ ٠٠٠	٥٢٨ ٠٠٠ ٠٠٠	(١٣)	رأس المال
٨٩ ٦٢٢ ٩٥٢	١٠٢ ٦٧٨ ١٠٥		احتياطي قانوني
٣٨ ١٧٦ ٦٨٦	٣٨ ١٧٦ ٦٨٦	(١٤)	احتياطيات أخرى
٢٦١ ١٠٣ ٠٥٩	١١٧ ٠٣٧ ٨٢٨		صافي أرباح الفترة / السنة
٦٥٨ ٧٩٥ ١٦٠	٧٧٤ ٣٨٩ ٧٨٥		أرباح مرحله
١ ٥٧٥ ٦٩٧ ٨٥٧	١ ٥٦٠ ٢٨٢ ٤٠٤		إجمالي حقوق الملكية
			الإلتزامات غير المتداولة
١٥١ ٢٣٨ ٠٤٦	١٧١ ٣٥٩ ٣٧٤	(١٨-ب)	عوائد التقسيط المؤجلة تستحق بعد أكثر من عام
١١٤ ٦٢٥ ٠٦٠	٥٤ ٩١٨ ٦١٥		أقساط ارض هليوبوليس الجديدة تستحق بعد أكثر من عام
١١٩ ٠٢٥ ٠٥٦	١١٩ ٠٢٥ ٠٥٦	(١٥)	التزامات المرافق العامة
٢٧٥ ٣٠٧	٢٨٩ ٠٧٣		التزامات ضريبية مؤجلة
٣٨٥ ١٦٣ ٤٦٩	٣٤٥ ٥٩٢ ١١٨		إجمالي الإلتزامات غير المتداولة
			الإلتزامات المتداولة
٦ ٨٩٦ ٥٩٤	٦ ٨٩٦ ٥٩٤	(١٦)	المخصصات
٨١ ٦٥٢ ٥٥٢	٥ ٧٧٧ ٦٤٢	(١٩)	بنوك سحب على المكشوف
١٧٦ ١٢٣ ٧٥١	٩٧ ٣٩٠ ٦٢٩		مقدمات أراضي ووحدات سكنية ومحلات
٣ ٦٩٩ ٥٥٦	٩٧٥ ٥٥٣		أقساط محصلة مقدماً - ووحدات سكنية وأراضي
٣٠ ٣٨٦ ٨٠٠	٢٨ ٨١٣ ٩٥٤	(١٧)	مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٧٨ ٠١٢ ٣٨٠	٩٨ ٩٦١ ١٢٣		ضريبة الدخل المستحقة
١٥٢ ٢٩٨ ٣٧٤	١٧٦ ٢٠٣ ٥٢٤		أقساط ارض هليوبوليس الجديدة تستحق خلال عام
٣٨ ٥٥٤ ٢٧٣	٤٢ ٣٧٢ ٤٣٧	(١٨-أ)	عوائد تقسيط تستحق خلال عام
٢ ٣١٧ ٢٨٩	٨٢ ٥٣٥ ٧١٤		دائنو التوزيعات
٥٦٩ ٩٤١ ٥٦٩	٥٣٩ ٩٢٧ ١٧٠		إجمالي الإلتزامات المتداولة
٩٥٥ ١٠٥ ٠٣٨	٨٨٥ ٥١٩ ٢٨٨		إجمالي الإلتزامات
٢ ٥٣٠ ٨٠٢ ٨٩٥	٢ ٤٤٥ ٨٠١ ٦٩٢		إجمالي حقوق الملكية والإلتزامات

الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

تقرير الفحص المحدود مرفق.

العضو المنتدب للشئون المالية والإدارية

دكتور / أحمد حسين محمود

العضو المنتدب والرئيس التنفيذي

" مهندسة / مشيرة كمال المغربي "

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير "شركة مساهمة مصرية"

قائمة الدخل عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

عن الثلاثة أشهر المنتهية في	عن الثلاثة أشهر المنتهية في	عن الستة أشهر المنتهية في	عن الستة أشهر المنتهية في	إيضاح	
٢٠٢٢/٦/٣٠	٢٠٢٣/٦/٣٠	٢٠٢٢/٦/٣٠	٢٠٢٣/٦/٣٠		
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	رقم	
٦٢ ٥١١ ٨١٠	٧٤ ٦٥٦ ٣٠٠	١٧١ ٤٦٣ ٨١٠	٢٢٥ ٥٦٢ ٤٦٠		صافي الإيرادات
(٢٠ ١٣٣ ٤٠٠)	(٢٥ ٤٠٢ ٥١٤)	(٣٢ ٩٤٨ ٥٤٦)	(٧٥ ١٤١ ٠١٤)		تكلفة الإيرادات
٤٢ ٣٧٨ ٤١٠	٤٩ ٢٥٣ ٧٨٦	١٣٨ ٥١٥ ٢٦٤	١٥٠ ٤٢١ ٤٤٦		مجمول الربح
					عوائد أقساط مبيعات مستحقة
٦ ٨٤٢ ٨٦٢	٥ ٢٤٤ ١٣٤	٧ ٨٩٠ ١٠٤	٧ ٠٤٩ ٦٠٦		أراضي
٦ ١٣٣ ٦٥٠	٦ ٣٣٩ ٦٢٠	١٢ ٠٨٩ ٧٦٢	١٢ ٥٤٩ ١٥٩		وحدات سكنية
٥٠ ٩٨٨	٤٣ ٥٣٦	١٠٩ ٩٧٣	٨٧ ٠٧٢		محلات تجارية ومجمع الحرفيين
٥٥ ٤٠٥ ٩١٠	٦٠ ٨٨١ ٠٧٦	١٥٨ ٦٠٥ ١٠٣	١٧٠ ١٠٧ ٢٨٣		مجمول أرباح النشاط
(٦ ٣٧٩ ١٥١)	(٧ ٣٣٦ ٥٦٧)	(١١ ٢٥٠ ٨٤٠)	(١٣ ٣١٥ ٩٤١)		أجور ومرتبوات
(٢ ٠٦٩ ٦٤٢)	(٢ ٨٨٤ ٠١٧)	(٤ ٩١٤ ٨٠٤)	(٦ ٨٠٦ ٩٨٥)	(٢٠)	مصروفات عمومية وإدارية
(٢٣٣ ٠٨٦)	(١ ٠٨١ ٩٨٥)	(١ ٢٦٧ ٨٩٥)	(١ ٧١٠ ٨٥٠)	(٢١-أ)	رواتب مقطوعة وبدلات حضور أعضاء مجلس الإدارة
(٣٣٩ ٣٨٠)	(١ ٦٥٥ ٥١١)	(٤٦٦ ١٧٢)	(٤٠٢ ٨٠٤)		اهلاكات الأصول الثابتة
(٣ ٨٠٧ ٢٣١)	(١ ٩٧ ٢١٥)	(٣ ٨٠٧ ٢٣١)	(٣ ٢٨٦ ٩٨٨)		مصروفات تمويل
(١٢ ٨٢٨ ٤٩٠)	(١١ ٦٦٥ ٢٩٥)	(٢١ ٧٠٦ ٩٤٢)	(٢٥ ٥٢٣ ٥٩٨)		إجمالي المصروفات
٤٢ ٥٧٧ ٤٢٠	٤٩ ٢١٥ ٧٨١	١٣٦ ٨٩٨ ١٦١	١٤٤ ٥٨٣ ٧١٥		أرباح النشاط
٨٥٤ ٢٧٢	١٩٢ ٠٤١	١ ٢٣٦ ٨٩٣	٢٥٦ ٧٣٦		عوائد دائنة
١ ٢٨٤ ٢٧٦	٣ ٢٥٥ ٦٣٨	٣ ٤٦٧ ٥٩٦	٦ ١٩٣ ٨٦٥		إيرادات أخرى
٤٤ ٧١٥ ٩٦٨	٥٢ ٦٦٣ ٤٦٠	١٤١ ٦٠٢ ٦٥٠	١٥١ ٠٣٤ ٣١٦		صافي الربح قبل ضرائب الدخل
(١٠ ٠٦١ ٠٩١)	(١١ ٨٤٩ ٢٧٧)	(٣١ ٨٦٠ ٥٩٦)	(٢٣ ٩٨٢ ٧٢٢)		ضريبة الدخل
(٧ ٤١٣)	(٦ ٨٨٣)	(١٤ ٨٢٦)	(١٣ ٧٦٦)		ضريبة الدخل المؤجلة
٣٤ ٦٤٧ ٤٦٤	٤٠ ٨٠٧ ٣٠٠	١٠٩ ٧٢٧ ٢٢٨	١١٧ ٠٣٧ ٨٢٨		صافي أرباح الفترة
٠,١١	٠,٠٧	٠,٣٥	٠,١٩	(٢٥)	نصيب السهم (المنخفض) في الأرباح

الأيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.



العضو المنتدب للشؤون المالية والإدارية

"دكتور / أحمد حسين محمود"

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير "شركة مساهمة مصرية"
قائمة الدخل الشامل عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

<u>٢٠٢٢/٦/٣٠</u>	<u>٢٠٢٣/٦/٣٠</u>	البيان
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
١٠٩ ٧٢٧ ٢٢٨	١١٧ ٠٣٧ ٨٢٨	أرباح الفترة
		الدخل الشامل الأخر
--	--	عناصر الدخل الشامل التي سوف يعاد إدراجها في قائمة الأرباح والخسائر في الفترات اللاحقة
--	--	عناصر الدخل الشامل التي لن يتم إدراجها في قائمة الأرباح والخسائر في الفترات اللاحقة
<u>١٠٩ ٧٢٧ ٢٢٨</u>	<u>١١٧ ٠٣٧ ٨٢٨</u>	اجمالي الدخل الشامل

الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.



العضو المنتدب للشؤون المالية والإدارية

دكتور / أحمد حسين محمود

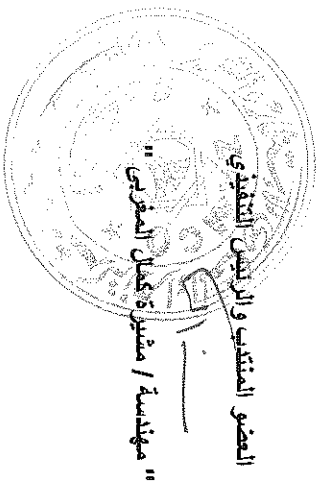
شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير "شركة مساهمة مصرية"
قائمة التغير في حقوق الملكية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

الإجمالي	أرباح مرحلة	صافي أرباح الفترة	احتياطيات أخرى	احتياطي قانوني	رأس المال
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
١ ٥٧٥ ٦٩٧ ٨٥٧	٩١٩ ٨٩٨ ٢١٩	--	٣٨ ١٧٦ ٦٨٦	٨٩ ٦٢٢ ٩٥٢	٥٢٨ ٠٠٠ ٠٠٠
--	(١٣ ٠٥٥ ١٥٣)	--	--	١٣ ٠٥٥ ١٥٣	--
(١٢٤ ٨٦٤ ٠٦٦)	(١٢٤ ٨٦٤ ٠٦٦)	--	--	--	--
(٧ ٥٨٩ ٢١٥)	(٧ ٥٨٩ ٢١٥)	--	--	--	--
١١٧ ٠٣٧ ٨٢٨	--	١١٧ ٠٣٧ ٨٢٨	--	--	--
١ ٥٦٠ ٢٨٢ ٤٠٤	٧٧٤ ٣٨٩ ٧٨٥	١١٧ ٠٣٧ ٨٢٨	٣٨ ١٧٦ ٦٨٦	١ ٠٢ ٦٧٨ ١٠٥	٥٢٨ ٠٠٠ ٠٠٠
١ ٤٣٤ ٢٣٩ ٥٩٥	١ ٠٥٥ ٤٠٨ ٢٣٢	--	٣٨ ١٧٦ ٦٨٦	٧٦ ٦٥٤ ٦٧٧	٢٦٤ ٠٠٠ ٠٠٠
--	(١٢ ٩٦٨ ٢٧٥)	--	--	١٢ ٩٦٨ ٢٧٥	--
(١١٩ ٦٤٤ ٧٩٧)	(١١٩ ٦٤٤ ٧٩٧)	--	--	--	--
١ ٠٩ ٧٢٧ ٢٢٨	--	١ ٠٩ ٧٢٧ ٢٢٨	--	--	--
١ ٤٢٤ ٣٢٢ ٠٢٦	٩٢٢ ٧٩٥ ١٦٠	١ ٠٩ ٧٢٧ ٢٢٨	٣٨ ١٧٦ ٦٨٦	٨٩ ٦٢٢ ٩٥٢	٢٦٤ ٠٠٠ ٠٠٠

الأيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

المضو المنتدب للشئون المالية والإدارية

دكتور / احمد حسين محمود



المضو المنتدب والرئيس التنفيذي
" مهلهة / مشورة عمل المحركي "

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير "شركة مساهمة مصرية"
قائمة التدفقات النقدية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢٣	إيضاح	أنشطة التشغيلية
جنيه مصري	جنيه مصري	رقم	
١٤١ ٦٠٢ ٦٥٠	١٥١ ٠٣٤ ٣١٦		صافي أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل
٤٦٦ ١٧٢	٤٠٢ ٨٠٤	(٣)	إهلاك الأصول الثابتة
٣ ٨٠٧ ٢٣١	٣ ٢٨٦ ٩٨٨		مصروفات تمويل
(١ ٢٣٦ ٨٩٣)	(٢٥٦ ٧٣٦)		فوائد ودائع
١٤٤ ٦٣٩ ١٦٠	١٥٤ ٤٦٧ ٣٧٢		أرباح التشغيل قبل التغيير في الأصول والالتزامات المتداولة
(٣ ٨٦٢ ٣٦٤)	(٧٦ ٠٠٥ ٤٣٨)		التغيير في مشروعات وحدات جاهزة
(٢ ٧٨٦ ٨٢٧)	١٢٠ ٧١٦ ٨٩٦		التغيير في أعمال تحت التنفيذ
٦ ٨١٣ ٠١٨	٥ ٩٣٦ ٥٩٠		التغيير في عمليات مشتركة
(٤٧ ٩٦٣)	(٨٤٨ ٢٨٠)		التغيير في مخزون أراضي
(٣ ١٠١ ٢٥٢)	(٦٥٩ ٥٥١)		التغيير في المخزون - مهمات مياه وكهرباء
(٥ ٦٥٦ ٨٣٥)	٢٢ ٦٠٢ ٠٦١		التغيير في مدينو أقساط أراضي ووحدات سكنية
٥٨٢ ٢٩٨	٧ ٢٦٧ ٤٤٩		التغيير في أوراق القبض
١٩ ٩٧٨	١٧ ٥٠٠		التغيير في الإيرادات المستحقة
(٢ ٧٩٧ ٤٣٣)	٢ ٤٤٩ ٦٦٣		التغيير في مصروفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
--	(٧ ٥٨٩ ٢١٥)		التغيير في الأرباح المرحلة
٢٠ ٠٠٥ ٤٨٨	(٧٨ ٧٣٣ ١٢٢)		التغيير في مقدمات أراضي ووحدات
(٢ ٣٨٣ ٧٣٠)	(٢ ٧٢٤ ٠٠٢)		التغيير في أقساط محصلة مقدما ووحدات سكنية وأراضي
٩٩٤ ٨٦٧	(١ ٥٧٢ ٨٤٦)		التغيير في مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
(٧٣ ٤٦٨ ١٧٣)	(٣٥ ٨٠١ ٢٩٥)		التغيير في أقساط أرض هليوبوليس الجديدة
٦ ١٢٠ ٩٥٧	٢٣ ٩٣٩ ٤٩٢		التغيير في عوائد التسييط
١٢ ٥٥٩ ٦٨٠	--		التغيير في التزامات المرافق العامة
٨١ ٥١٧ ٢٨٩	٨٠ ٢١٨ ٤٢٥		التغيير في دائني التوزيعات
١٧٩ ١٤٨ ١٥٨	٢١٣ ٦٨١ ٥٩٩		التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
(١٧٩ ٥١٧ ١٤٢)	(١٣ ٠٣٣ ٩٨٠)		ضرائب مسددة
(٣ ٨٠٧ ٢٣١)	(٣ ٢٨٦ ٩٨٨)		مصروفات تمويل مدفوعة
(٤ ١٧٦ ٢١٥)	١٩٧ ٣٦٠ ٦٣١		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية
(٤٦ ٩٣٠)	(٤٢٣ ٠٨٥)	(٣)	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(٤٦ ٩٣٠)	(٤٢٣ ٠٨٥)		مدفوعات لشراء أصول ثابتة
			صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية
١٧٠ ٤٥١ ٧٤٤	(٧٥ ٨٧٤ ٩١٠)		التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
١ ٢٣٦ ٨٩٣	٢٥٦ ٧٣٦		التغيير في السحب على المكشوف
(١١٩ ٦٤٤ ٧٩٧)	(١٢٤ ٨٦٤ ٠٦٦)		فوائد ودائع محصلة
٥٢ ٠٤٣ ٨٤٠	(٢٠٠ ٤٨٢ ٢٤٠)		توزيعات الأرباح المدفوعة
٤٧ ٨٢٠ ٦٩٥	(٣ ٥٤٤ ٦٩٤)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة التمويل
١٧ ٢١٢ ٨٢٥	٩ ٨٨٠ ٢٢٤	(١٢)	الزيادة في النقدية بالبنوك والخزينة - خلال الفترة
٦٥ ٠٣٣ ٥٢٠	٦ ٣٣٥ ٥٣٠	(١٢)	النقدية بالبنوك والخزينة - أول الفترة
			النقدية بالبنوك والخزينة - آخر الفترة

الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

العضو المنتدب والرئيس التنفيذي
مهندسة / منيرة كمال المغربي

العضو المنتدب للشئون المالية والإدارية

دكتور / أحمد حسين محمود

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 ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ خلال اجتماع مجلس إدارة الشركة المنعقد بتاريخ ١ أغسطس 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

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

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 التمهيدي الوارد بمعايير المحاسبة المصرية الصادرة بقرار وزير الاستثمار رقم ١١٠ لسنة ٢٠١٥ بملحق تمهيدي تعديلات معايير المحاسبة المصرية الملحق التمهيدي تعديلات ٢٠٢٣.

كما يستبدل المعايير الاتية: أرقام (١٠) الأصول الثابتة وإهلاكها، و (٢٣) الأصول غير الملموسة و (٣٤) الاستثمار العقاري، و (٣٥) الزراعة، و (٣٦) التقييم 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 الثابت:

تم تعديل وإعادة إصدار معيار المحاسبة المصري ١٠ في ٢٠٢٣ وبيدأ 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 وبيدأ 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.



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 الاعتراف بالزيادة في القيمة العادلة عند القياس اللاحق للاستثمار العقاري ضمن بنود ضمن الدخل الشامل مع 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

١/٣/٢- 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 ارصدة العملاء والتي لا تتضمن مكون تمويل هام.

القياس اللاحق

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

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



تقييم نموذج الاعمال

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 الاعمال ما يلي:

- سياسة الشركة الاستثمارية والتي تركز على تحقيق عوائد على الاستثمار في صورة فوائد أو ارباح بيع
- مدة الاستثمار التي تتناسب مع احتياج الإدارة للسيولة اللازمة
- التقارير اللازمة لتقييم اداء الاستثمار
- المخاطر التي تؤثر على اداء نموذج الاعمال وكيفية إدارته
- الخبرة السابقة للشركة في التعامل مع تلك الاستثمارات ومدة الاحتفاظ بها والتدفقات النقدية لها.

الادوات المالية

- كفية 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 او الخسائر ويتم احتسابها بنفس الطريقة بالنسبة للأصول المالية المقاسة بالتكلفة المستهلكة. يتم الاعتراف بالتغيرات المتبقية في القيمة العادلة في الدخل الشامل الآخر. عند الاستبعاد، يتم إعادة تدوير التغير التراكمي في القيمة العادلة المعترف به في الدخل الشامل الآخر إلى الأرباح او الخسائر.

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

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

لا تخضع أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر لتقييم اضمحلال القيمة. اختارت الشركة تصنيف استثماراتها في الأسهم غير المدرجة بشكل كامل ضمن هذه الفئة.

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.

- الارصدة البنكية وأدوات الدين التي لم يتغير مخاطرها الائتمانية منذ الاعتراف الأول.

وتفترض الشركة ان حدوث زيادة في المخاطر الائتمانية المتوقعة مرتبط بتأخر تحصيل الدين أكثر من ٣٠ يوما من تاريخ الاستحقاق وان الأصل المالي اخفق عن السداد عندما يمضى على استحقاق الدين أكثر من ٩٠ يوما وانه من غير المحتمل سداد المستحقات المالية دون اللجوء الى تسبيل الضمان.

الأدوات المالية

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

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

الاستبعاد

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

• تنقضي الحقوق التعاقدية في التدفقات النقدية من الأصل المالي؛ أو

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

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

الالتزامات المالية

الاعتراف الأولي والقياس

يتم تصنيف الالتزامات المالية عند الاعتراف الأولي كالتزامات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو قروض وتسهيلات أو موردين 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)

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

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 المحفوظ 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.

الاستبعاد

يتم استبعاد الالتزام المالي عندما يتم الإغفاء من الالتزام بموجب الالتزام أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحيته. عندما يتم استبدال التزام مالي حالي بأخر من نفس المقرض بشروط مختلفة إلى حد كبير، أو يتم تعديل شروط التزام قائم بشكل جوهري، فإن مثل هذا التبادل أو التعديل يتم التعامل معه على أنه استبعاد للالتزام الأصلي والاعتراف بالالتزام 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 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 بتباعد طريقة القسط الثابت طبقاً للعمر الافتراضي للأصل على النحو التالي:

العمر الافتراضي

المقدر (سنة)

٥٠

٥

١٦ - ٨



مباني
وسائل نقل وانتقال
أثاث ومعدات مكاتب

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

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

يتم مراجعة القيم المتبقية للأصول والأعمار الإنتاجية لها وطرق إهلاكها في نهاية كل سنة مالية. تقوم الشركة بشكل دوري في تاريخ كل مركز مالي بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل ثابت قد اضمحل. عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل عن قيمته الاستردادية، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الاستردادية. 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 الاستردادية منذ إثبات آخر خسارة ناتجة عن اضمحلال القيمة، وتكون محدودة بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية لأصل، (نتيجة لرد الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة)، القيمة الاستردادية له أو القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (بالصافي بعد الإهلاك) ما لم يتم الاعتراف بالخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة. ويتم إثبات الرد في أية خسارة ناجمة عن اضمحلال قيمة أصل بقائمة الأرباح أو الخسائر.

٤/٣/٢ - المخزون - مهمات مياه وكهرباء

على أساس التكلفة باستخدام طريقة الوارد أولاً يصرف أولاً.

٥/٣/٢ - أعمال تحت التنفيذ

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

٦/٣/٢ - مخزون أراضي

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

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

الأخرى

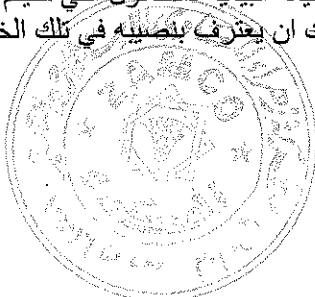
تثبت أرصدة مدينو أقساط أراضي ووحدات سكنية مستحقة وأوراق القبض وأرصدة المدينون بقيمتها الدفترية مخصوماً منها أية مبالغ لمقابلة الانخفاض في قيم مدينو أقساط أراضي ووحدات سكنية.

٨-٣-٢ النقدية والودائع بالبنوك

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

٩-٣-٢ عمليات مشتركة

هي تلك العمليات عندما تدخل المنشأة في عملية هي مشغل مشترك فيه، مثل بيع أو تقديم أصول وتقوم بأداء المعاملة مع أطراف أخرى بالعملية المشتركة، في مثل هذه الحالة على المشغل المشترك ان يعترف بالأرباح والخسائر الناشئة من تلك المعاملة فقط في حدود 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 البيعة 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)

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

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 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 المتوقعة المطلوب لتسوية الالتزام.

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

١١/٣/٢- الموردون والمصروفات المستحقة

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

١٢/٣/٢- الاحتياطي القانوني

طبقاً للنظام الأساسي للشركة، 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 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 الاستردادية، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الاستردادية. وتثبت خسارة اضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر.

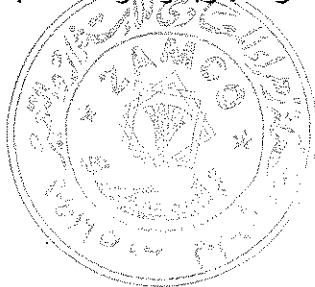
يتم رد الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة فقط إذا كان هناك تغيير في التقديرات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الاستردادية منذ إثبات آخر خسارة ناتجة عن اضمحلال القيمة، وتكون محدودة بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية لأصل، (نتيجة لرد الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة)، القيمة الاستردادية له أو القيمة الدفترية التي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

١٤/٣/٢- ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

ضرائب الدخل الجارية

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



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 الانقاع 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.

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 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.

١٩-٣-٢ المصروفات

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

٢٠-٣-٢ توزيعات الأرباح

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



٢-٣-٢١ 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 بأكبر فائدة (السوق الأكثر نفعاً) للأصل أو للالتزام.

وتُقاس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي من شأن المشاركين بالسوق استخدامها عند تسعير الأصل أو الالتزام، وذلك بافتراض أن المشاركين في السوق سيعملون على تحقيق مصالحهم الاقتصادية.

ويضع القياس بالقيمة العادلة للأصل غير المالي في الاعتبار قدرة المشارك بالسوق على توليد منافع اقتصادية عن طريق استخدام الأصل بأفضل وأعلى استخدام أو عن طريق بيعه إلى مشارك آخر بالسوق من شأنه استخدام الأصل بأفضل وأعلى استخدام.

بالنسبة للأصول المتداولة في سوق نشط، يجري تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى الأسعار السوقية المعلنة.

وتُقدر القيمة العادلة للبنود ذات الفوائد استناداً إلى التدفقات النقدية المخصومة باستخدام أسعار الفائدة على بنود مشابهة لها نفس الشروط ونفس خصائص المخاطر.

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

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

٢-٣-٢٢ 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 إيرادات تلك الوحدات عند نقطة من الزمن بالصافي للوحدات التي انتقلت السيطرة عليها للعملاء.



مبيعات الاراضي

يتم الاعتراف بإيرادات بيع الأراضي عندما تنتقل السيطرة من الشركة للعملاء وذلك عند تسليم الأراضي للعملاء تسليمًا 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:

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 والتقديرية المحاسبية الهامة

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

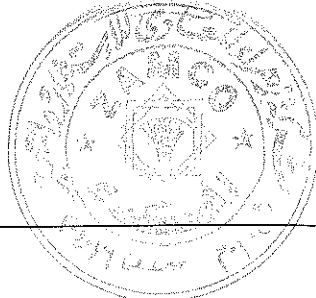
ويتم مراجعة التقديرية وما يصاحبها من افتراضات بشكل مستمر. ويتم الاعتراف بالتعديلات التي تطرأ على التقديرية المحاسبية في الفترة التي يجري خلالها مراجعة التقديرية.

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

١/٤/٢ - الأحكام

الاعتراف بالإيراد الناشئ عن بيع الوحدات المكتملة والاراضي

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



٢/٤/٢- 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 كاف 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.

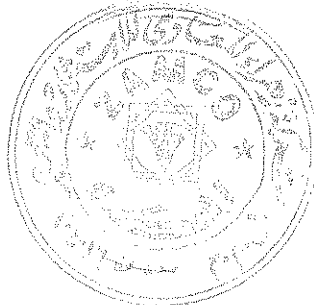
الضرائب

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، وأضعة 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 ومصلحة 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 الدورية (تابع)

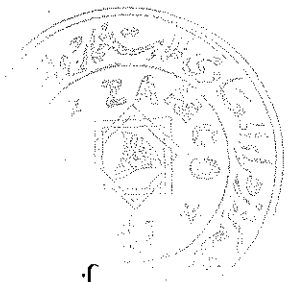
في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

بالصافي أصول ثابتة -

	الأصل	مباي	جنيه مصري	أرض	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	الإجمالي
التكلفة	٢٧٤٧٤٨	١٧٢٧٠٣٤	٦٣٦٣٥٢٢	٢٣١٤٠١	٢٤٤٤٥٩٦	٢٣١٤٠١	٢١١٣١٩٥	١٠٤٧٨٤٩٩
١ يناير ٢٠٢٢	٢٧٤٧٤٨	١٧٢٧٠٣٤	٦٣٦٣٥٢٢	٢٣١٤٠١	٢٤٤٤٥٩٦	٢٣١٤٠١	٢١١٣١٩٥	١٠٤٧٨٤٩٩
الإضافات	٢٠٢٢	٢٠٢٢	٢٠٢٢	٢٠٢٢	٢٠٢٢	٢٠٢٢	٢٠٢٢	٢٠٢٢
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٢٧٤٧٤٨	١٧٢٧٠٣٤	٦٣٦٣٥٢٢	٢٣١٤٠١	٢٤٤٤٥٩٦	٢٣١٤٠١	٢١١٣١٩٥	١٠٤٧٨٤٩٩
مجموع الإهلاك	--	(١٠٥١٩٠٦)	(٤٠٠٦٤٠٨)	--	(١٠٧٤٨١٦)	--	(١٤٦١٣٢٦)	(٦٥١٩٦٥٠)
١ يناير ٢٠٢٢	--	(٣٢٤٩٦)	(٧٩٦٦٦٦)	--	(١٠٧٤٨١٦)	--	(١٠٧٤٨١٦)	(٩٣٦٦٤٨)
إهلاك السنة	--	(١٠٨٤٤٠٧)	(٤٨٠٣٠٧٤)	--	(١٠٧٤٨١٦)	--	(١٠٧٤٨١٦)	(٩٣٦٦٤٨)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	--	(١٠٨٤٤٠٧)	(٤٨٠٣٠٧٤)	--	(١٠٧٤٨١٦)	--	(١٠٧٤٨١٦)	(٩٣٦٦٤٨)
صافي القيمة الدفترية	٢٧٤٧٤٨	١٧٢٧٠٣٤	٦٣٦٣٥٢٢	٢٣١٤٠١	٢٤٤٤٥٩٦	٢٣١٤٠١	٢١١٣١٩٥	١٠٤٧٨٤٩٩
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٢٧٤٧٤٨	١٧٢٧٠٣٤	٦٣٦٣٥٢٢	٢٣١٤٠١	٢٤٤٤٥٩٦	٢٣١٤٠١	٢١١٣١٩٥	١٠٤٧٨٤٩٩
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٢٧٤٧٤٨	١٧٢٧٠٣٤	٦٣٦٣٥٢٢	٢٣١٤٠١	٢٤٤٤٥٩٦	٢٣١٤٠١	٢١١٣١٩٥	١٠٤٧٨٤٩٩

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

التكلفة	الأصل
١٠٢٢٤٠	مباي
٢٣٦٨٥٢٢	وسائل نقل وانتقال
٩٢٠١٩٤	أثاث ومعدات مكاتب
٣٣٩٠٩٥٦	



شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

٤- أعمال تحت التنفيذ

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١١١ ٧٠٦ ٩٧١	١١٩ ٠٩٦ ١٣٨	أعمال مرافق
٢٣ ١٤٣ ١٠١	--	أرض مشروعات الشركة
١٨ ٦٤٠ ١٥٦	٣٢ ١٨١ ١١٦	الأشطر من الأول حتى الرابع عشر
٧٢ ٥٥٠	٧٢ ٥٥٠	السوق التجاري بالأشطر الأول
١١٨ ٥٠٣ ٩٢٢	--	إسكان الشطر السابع
٢٧٢ ٠٦٦ ٧٠٠	١٥١ ٣٤٩ ٨٠٤	

٥- استثمارات بالقيمة العادلة خلال الدخل الشامل

يتمثل رصيد الاستثمارات البالغ ٢٤,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ في قيمة مساهمة الشركة في رأس مال شركة النصر للتطوير العقاري (شركة مساهمة مصرية) بما يعادل ١٠٪ من رأس المال.

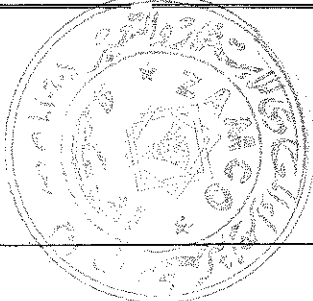
٦- مشروعات وحدات جاهزة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٥٧ ٢٦٤ ١٨٧	١٥٧ ٣٩٣ ٩٣٥	المرافق العامة (إيضاح ١٥)
٨٩٦ ٨١٨	--	إسكان الشطر العاشر
١ ٩٩٢ ٤١٥	--	سور القوات المسلحة
--	٧٨ ٧٦٤ ٩٢٣	إسكان الشطر السابع
١٦٠ ١٥٣ ٤٢٠	٢٣٦ ١٥٨ ٨٥٨	

٧- المخزون

٧-أ مخزون أراضي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢٣	
جنيه مصري	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
١٧٤ ١٩٨ ٣٣١	١٧٥ ٠٤٦ ٧١١	



شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

٧- ب مخزون - مهمات مياه وكهرباء

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢٣
جنيه مصري	جنيه مصري
١٨٧ ٦٠٣	١٣٠ ٩٩٠
١٠ ٨٠٧ ٦٧٦	١١ ٥٢٣ ٨٤٠
١٠ ٩٩٥ ٢٧٩	١١ ٦٥٤ ٨٣٠

مهمات مياه
مهمات كهرباء

٨- عمليات مشتركة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢٣
جنيه مصري	جنيه مصري
٦٧ ٤٢٨ ٧٠٣	٥٨ ٢٤١ ٥٠٣
٥٧١ ٢٥١ ٩٠٧	٥٧٤ ٥٠٢ ٥١٧
١٠ ٠٨٠ ١٦٩	١٠ ٠٨٠ ١٦٩
٦ ٨١٢ ٥٤٦	٦ ٨١٢ ٥٤٦
٦٥٥ ٥٧٣ ٣٢٥	٦٤٩ ٦٣٦ ٧٣٥

مشروع الشيخ زايد *
مشروع هليوبوليس الجديدة **
مشروع الشطر الثامن ***
مشروع الشطر التاسع ****

* 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 إدارة 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 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 مصرياً فقط مائتان تسعة وعشرون مليون وثمانمائة أربعة وتسعون الفا وثلاثمائة واحد وأربعون جنيهاً مصرياً 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)

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

**** 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 مليون وأربعمائة وثمانية وخمسون الفا وخمسمائة جنيهاً لأغير) على ان يكون الحد الأدنى المضمون للطرف الأول (المالك) مقسم على ٦ سنوات.

٩- مدينو أقساط أراضي و وحدات سكنية

أ - مدينو أقساط أراضي و وحدات سكنية مستحقة بعد أكثر من عام

التغير	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
(٣٢ ٥٧٦ ٥٥٩)	١٤٢ ٢٠٤ ٤٥٨	١٠٩ ٦٢٧ ٨٩٩	أراضي
٥٥ ٢٥٧ ٩٧٨	٥٧١ ٨٢٢ ٧٠٢	٦٢٧ ٠٨٠ ٦٨٠	وحدات سكنية
(٨٣ ٢٠٠)	٣٧٥ ٢٧٧	٢٩٢ ٠٧٧	السوق التجاري ومجمع الحرفيين
٢٢ ٥٩٨ ٢١٩	٧١٤ ٤٠٢ ٤٣٧	٧٣٧ ٠٠٠ ٦٥٦	

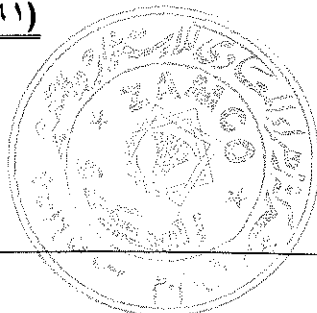
ب - مدينو أقساط أراضي و وحدات سكنية مستحقة خلال عام - بالصافي

التغير	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
(٦٥ ٥٧٠)	١٤٩ ٦٢٣ ٤٦٢	١٤٩ ٥٥٧ ٨٩٢	أراضي
(٤٤ ٨٩٨ ١٠٥)	٣٣٨ ٨٥٦ ٩٦٢	٢٩٣ ٩٥٨ ٨٥٧	وحدات
(٢٣٦ ٦٠٥)	٨٥٤ ٥٥١	٦١٧ ٩٤٦	السوق التجاري ومجمع الحرفيين
(٤٥ ٢٠٠ ٢٨٠)	٤٨٩ ٣٣٤ ٩٧٥	٤٤٤ ١٣٤ ٦٩٥	

بخصم

الانخفاض في قيمة مدينو

--	(٢٥ ٠٠٠ ٠٠٠)	(٢٥ ٠٠٠ ٠٠٠)	أقساط أراضي و وحدات سكنية
(٤٥ ٢٠٠ ٢٨٠)	٤٦٤ ٣٣٤ ٩٧٥	٤١٩ ١٣٤ ٦٩٥	
(٢٢ ٦٠٢ ٠٦١)			إجمالي التغير



شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

١٠- إيرادات مستحقة

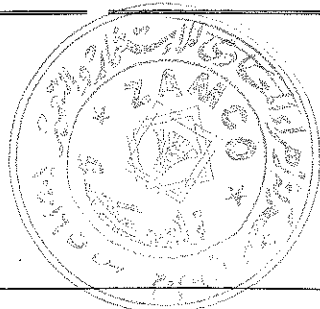
٣٠ يونيو ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦ ٩٦٦ ٩٦٧	٦ ٩٦٦ ٩٦٧	فوائد تأخير مستحقة
--	١٧ ٥٠٠	فوائد ودائع مستحقة
٦ ٩٦٦ ٩٦٧	٦ ٩٨٤ ٤٦٧	

١١- مصروفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى

٣٠ يونيو ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٢٧ ٣٥٤	١ ٦٨٢ ٩٢٠	مدينون متنوعون
٦٠٧ ٥٥٥	٦٠٧ ٥٥٥	تأمينات خطابات ضمان
٢٣٢ ١٢٢	٢٣٢ ١٢٢	تأمينات لدى الغير
٨٤٦ ١٤٥	١ ٢٣٤ ١٤٥	دفعات مقدما
٢٧ ٩٣٧	٥٣٤ ٠٣٤	مصروفات مدفوعة مقدما
١ ٨٤١ ١١٣	٤ ٢٩٠ ٧٧٦	

١٢- نقدية وودائع بالبنوك

٣٠ يونيو ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣ ٥٢٣ ٢٧٧	٧ ٨٨٠ ٢٢٤	حسابات جارية
٨١٢ ٢٥٣	--	نقدية بالصندوق
٢ ٠٠٠ ٠٠٠	٢ ٠٠٠ ٠٠٠	ودائع لأجل
٦ ٣٣٥ ٥٣٠	٩ ٨٨٠ ٢٢٤	



شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

في ٣٠ يونيو 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	القيمة	
	جنيه مصري	جنيه مصري	
الشركة القابضة للتشييد والتعمير	١٢٠.٠٠٠.٠٠٠	١٢٠.٠٠٠.٠٠٠	٪٢٢,٧٢٧
شركة المعادي للتنمية والتعمير	٨٨.٥٩٥.٩٣٤	٨٨.٥٩٥.٩٣٤	٪١٦,٧٨٠
بنك الاستثمار العربي	١٠٧.٣٦٣.٥١٦	١٠٧.٣٦٣.٥١٦	٪٢٠,٣٣٤
شركة النصر للإسكان والتعمير	٤٩.٢٣٦.٧٧٢	٤٩.٢٣٦.٧٧٢	٪٩,٣٢٥
شركة المعمورة للتعمير والتنمية السياحية	٣٣.٣٤٨.٤٧٦	٣٣.٣٤٨.٤٧٦	٪٦,٣١٦
مساهمون آخرون	١٢٩.٤٥٥.٣٠٢	١٢٩.٤٥٥.٣٠٢	٪٢٤,٥١٨
	٥٢٨.٠٠٠.٠٠٠	٥٢٨.٠٠٠.٠٠٠	٪١٠٠

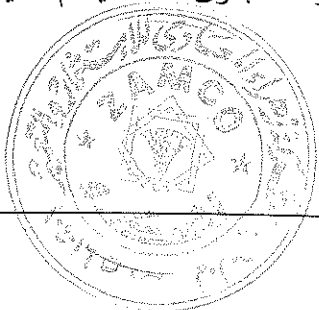
- قرر اجتماع الجمعية العامة العادية المنعقدة في ٧ فبراير ٢٠٢٢ زيادة رأس المال المصدر والمدفوع من ٢٦٤ مليون جنيه مصري الى ٥٢٨ مليون جنيه مصري بمقدار ٢٦٤ مليون جنيه مصري موزعة على ٢٦٤ مليون سهم بقيمة اسمية قدرها ١ جنيه للسهم الواحد بواقع سهم مجاني لكل سهم أصلي تمويلا من رصيد الأرباح المرحلة للشركة عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وتم انهاء 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 ديسمبر ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٧.٦٧٧.١٨٦	٣٧.٦٧٧.١٨٦	احتياطي عام
٤٩٩.٥٠٠	٤٩٩.٥٠٠	احتياطي رأسمالي
٣٨.١٧٦.٦٨٦	٣٨.١٧٦.٦٨٦	

١٥- التزامات المرافق العامة

بلغ رصيد التزامات المرافق العامة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ مبلغ ١١٩.٠٢٥.٠٥٦ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: مبلغ ١١٩.٠٢٥.٠٥٦ جنيه مصري) يقابلها تكاليف منصرفه فعليا على المرافق بمبلغ ١٥٧.٣٩٣.٩٣٥ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: مبلغ ١٨٧.٢٦٤.١٨٧ 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)

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

١٦- مخصصات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢٣	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٤٠٤٧١٤٦	٤٠٤٧١٤٦	مخصص مطالبات ومنازعات
٢٨٤٩٤٤٨	٢٨٤٩٤٤٨	مخصص ضرائب متنازع عليها
<u>٦٨٩٦٥٩٤</u>	<u>٦٨٩٦٥٩٤</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.

١٧- مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢٣	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	<u>دائنون متنوعون</u>
٥٧١٨١٣٣	٥٧٢٣٢٦٤	تأمينات الأعمال
٨٧٧٠٤٥	٨٧٧٠٤٥	التأمينات النهائية
١٤٣٨٨٨٠	١٤٣٨٨٨٠	تأمينات أخرى
٤٠٠٠٠٠	٢٥٠٠٠٠	دائنون متنوعون
<u>٨٤٣٤٠٥٨</u>	<u>٨٢٨٩١٨٩</u>	
٣٨٩٣٣٩١	٣٨٤٤٥٩١	أرصدة دائنة أخرى
١٨٠٥٩٣٥١	١٦٦٨٠١٧٤	مستحقات العاملين
٢١٩٥٢٧٤٢	٢٠٥٢٤٧٦٥	أرصدة دائنة متنوعة
<u>٣٠٣٨٦٨٠٠</u>	<u>٢٨٨١٣٩٥٤</u>	

١٨- عوائد التقسيط المؤجلة

أ - عوائد مستحقة خلال عام

التغير	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢٣	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
(٢٢٢٧٦٠)	١٤٨٤٢٧٧٠	١٤٦٢٠٠١٠	الأراضي
٤٠٨٣٥٨٦	٢٣٦١٠٢٧٣	٢٧٦٩٣٨٥٩	الوحدات
(٤٢٦٦٢)	١٠١٢٣٠	٥٨٥٦٨	السوق التجاري ومجمع الحرفيين
<u>٣٨١٨١٦٤</u>	<u>٣٨٥٥٤٢٧٣</u>	<u>٤٢٣٧٢٤٣٧</u>	

ب - عوائد التقسيط المؤجلة - مستحق بعد أكثر من عام

التغير	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢٣	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
(٦٨٢٦٨٤٦)	٢٩٤٥٦٥٣٠	٢٢٦٢٩٦٨٤	الأراضي
٢٦٩٨٦٣٥٣	١٢١٥٩٢٤٨٩	١٤٨٥٧٨٨٤٢	الوحدات
(٣٨١٧٩)	١٨٩٠٢٧	١٥٠٨٤٨	السوق التجاري ومجمع الحرفيين
<u>٢٠١٢١٣٢٨</u>	<u>١٥١٢٣٨٠٤٦</u>	<u>١٧١٣٥٩٣٧٤</u>	
<u>٢٣٩٣٩٤٩٢</u>			إجمالي التغير

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

١٩- بنوك سحب على المكشوف

٣٠ يونيو ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
جنيه مصري	جنيه مصري
٥ ٧٧٧ ٦٤٢	٨١ ٦٥٢ ٥٥٢
٥ ٧٧٧ ٦٤٢	٨١ ٦٥٢ ٥٥٢

بنك الاستثمار العربي

تم منح الشركة تسهيل ائتماني بالجنيه المصري من بنك الاستثمار العربي بفائدة سنوية ١٪ فوق سعر اقرض الكوريدور وقد بلغ رصيد هذه التسهيلات في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ مبلغ ٥ ٧٧٧ ٦٤٢ جنيه مصري ولا توجد أي ضمانات ممنوحة للغير.

حيث يمتلك بنك الاستثمار العربي عدد ١٠٧ ٣٦٣ ٥١٦ سهم من أسهم الشركة بنسبة ٢٠,٣٪ فإنه يكون من المساهمين الرئيسيين في الشركة ويعد من الاطراف ذات العلاقة (إيضاح رقم ٢١).

نتيجة لهذه المعاملة تم إدراج فوائد تمويلية بمبلغ ٣ ٢٨٦ ٩٨٨ جنيه مصري في قائمة الدخل في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣.

تم الاعتراف بالمعاملات بما يعكس جوهرها الاقتصادي بين أطراف مستقلة.

٢٠- مصروفات عمومية وإدارية

٣٠ يونيو ٢٠٢٣	٣٠ يونيو ٢٠٢٢
جنيه مصري	جنيه مصري
١ ٤٠١ ٧٣٦	١ ٤٨٣ ٣٢٠
٢٤٤ ٧٤٩	١٨٧ ٠٩٤
١ ١٨٨ ٣٠٤	٦٢١ ١٠٠
٧٧١ ٥٣٤	١٧٠ ٠٠٠
٢٣٧ ٠٠٥	٧٦ ٩٧٥
١٢٦ ٦٢١	١٠٥ ٣٤٠
٣٣٤ ١٩٩	٢٥٦ ٢٢٩
٨٩٧ ٥٨٣	٢١٠ ٦٥٢
١٢١ ٩٦٣	٨٩ ٣٧٩
١٠٠ ٠٠٠	٣٠٠ ٠٠٠
٨٠ ١٩٣	١٧٠ ٤٧٠
١٩٣ ٨٢٧	٧٩ ٩٧٠
١٠٠ ٠٥٠	٤٨٨ ٠٧٥
٣٦٨ ٩٩٦	٣٩ ٥٠١
٦٤٠ ٢٢٥	٦٣٦ ٦٩٩
٦ ٨٠٦ ٩٨٥	٤ ٩١٤ ٨٠٤

اقساط تأمين
تأمين وتراخيص
رسوم واشترابات
أتعاب مهنية واستشارية
أدوات كتابية ومطبوعات ودعاية ونشر
ضيافة واستقبال
تشغيل وسائل نقل
صيانة وإصلاحات
مياه وكهرباء وهاتف
تبرعات
رسوم قضائية
مصروفات بنكية
خصم مسموح به
حراسة ونظافة
أخرى

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.

تتمثل المعاملات مع أطراف ذات علاقة في حدود القواعد والسياسيات المطبقة من الإدارة كما يلي:

نوع	طبيعة المعاملة	٣٠ يونيو ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
تمويل	مساهم	٥ ٧٧٧ ٦٤٢	٨١ ٦٥٢ ٥٥٢
		٥ ٧٧٧ ٦٤٢	٨١ ٦٥٢ ٥٥٢

أ- بنك الاستثمار العربي

الشركة

بنك الاستثمار العربي (إيضاح ١٩)

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

ب- مرتبات وحوافز المديرين الرئيسيين

يتمثل ما يحصل عليه المديرين الرئيسيين خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ و ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ الاتي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢٣	مرتبات وحوافز
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
١ ٦٢٧ ٨٩٥	١ ٧١٠ ٨٥٠	
<u>١ ٦٢٧ ٨٩٥</u>	<u>١ ٧١٠ ٨٥٠</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 منظم.

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

(أ) مخاطر الائتمان

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

أرصدة العملاء وأوراق القبض

ينشأ خطر الائتمان بناء على سياسة وإجراءات وانظمة رقابة الشركة المتعلقة بإدارة المخاطر. يتم مراقبة الأرصدة 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 ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

ب) مخاطر السوق

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

• التعرض لمخاطر أسعار الفائدة

تنشأ مخاطر أسعار الفائدة عن تذبذب القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية نتيجة للتغيرات في أسعار الفائدة بالسوق. ويتصل تعرض الشركة لمخاطر التغير في أسعار الفائدة بالسوق من عدمه بشكل رئيسي بالتزامات الشركة بسعر فائدة معوم وودائع ذات فائدة.

ويعاد تسعير الفائدة على الأدوات المالية ذات سعر الفائدة المعوم من فترة إلى أخرى على ألا تتعدى المدة الفاصلة عام واحد.

• التعرض لمخاطر سعر صرف العملات الأجنبية

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

ج) مخاطر السيولة

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

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

٢٣- الموقف الضريبي

- تم حساب ضريبة الدخل في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ بمبلغ ٣٣,٩٨٢,٧٢٢ جنيه مصري.
- تم حساب ضريبة مؤجلة بمبلغ ١٣,٧٦٦ جنيه مصري .
- رصيد مخصص الضرائب المكون ٢,٨٤٩,٤٤٨ جنيه 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 جنيهية 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 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، 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 الدورية (تابع)

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

٢٤- التزامات محتملة

قامت الشركة بإصدار خطابات ضمان تبلغ ١٣ ٠١٣ ٤٦٤ ٢ جنيه مصري.

٢٥- نصيب السهم الأساسي (المخفض) في الأرباح

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

<u>٣٠ يونيو ٢٠٢٢</u>	<u>٣٠ يونيو ٢٠٢٣</u>	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
١٠٩٧٢٧٢٢٨	١١٧٠٣٧٨٢٨	صافي ربح الفترة
(٥٦٠٤٧٧٠)	(٧٣٠٨٢١٥)	نصيب أعضاء مجلس الإدارة في توزيع الأرباح
(١٠٩٧٢٧٢٣)	(١١٧٠٣٧٨٣)	نصيب العاملين في توزيع الأرباح المقدر
٩٣١٤٩٧٣٥	٩٨٠٢٥٨٣٠	صافي الأرباح القابلة للتوزيع
٢٦٤٠٠٠٠٠٠	٥٢٨٠٠٠٠٠٠	المتوسط المرجح للأسهم العادية القائمة
٠,٣٥	٠,١٩	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 ارسدة النقدية بالصندوق ولدى البنوك، العملاء واوراق القبض، ومنتجات أخرى، أما الالتزامات المالية الخاصة بالشركة فتشمل دائنو التوزيعات وضرائب الدخل المستحقة والمصروفات المستحقة ومدفوعات أخرى.

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

٢٨- أحدث هامة

بتاريخ ٦ مارس ٢٠٢٣ أصدر السيد رئيس مجلس الوزراء القرار رقم (٨٨٣) لسنة ٢٠٢٣ والخاص بتعديل بعض احكام معايير المحاسبة المصرية والمتعلقة باصدار المعيار رقم (٥٠) - عقود التأمين وتعديل المعايير ارقام (١٠) - الاصول الثابتة ومعيار (٢٣) - الاصول غير الملموسة ومعيار (٣٤) - الاستثمار العقاري ومعيار (٣٥) الزرعة ومعيار (٣٦) التفتيح عن وتقييم الموارد التعدينية.

٤٦٤
٢٠٢٣/٨/١٥

الجهاز المركزي للمحاسبات
إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير

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

تحية طيبة وبعد ،،،

أتشرف بأن أرفق تقرير مراقب الحسابات عن الفحص المحدود للقوائم المالية

الدورية للشركة في ٢٠٢٣/٦/٣٠ .

برجاء التفضل بدراسة ما ورد به من ملاحظات وإتخاذ ما يلزم بشأنها .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

وكيل الوزارة
القائم بأعمال مدير الإدارة
مأم العري
(محاسبة / مرام أحمد العزب عفيفي)

تحريراً في : ٢٠٢٣ / ٨ / ١٥

تقرير

فحص محدود للقوائم المالية الدورية

لشركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

إلى السادة / رئيس وأعضاء مجلس الإدارة: -

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

المقدمة:-

قمنا بأعمال الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المرفقة لشركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير شركة مساهمة مصرية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣، وكذا قوائم الدخل و الدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن الستة 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 إيداء استنتاج متحفظ :-

- بلغ رصيد حساب عملاء أقساط أراضي بالمركز المالي في ٢٠٢٣/٦/٣٠ نحو ٢٥٩,١٨٦ مليون جنيه بينما بلغ الرصيد بالدفاتر نحو ٢٦٦,٦٥٥ مليون جنيه بفارق نحو ٧,٤٦٩ مليون جنيه .

يتعين دراسة أسباب تلك الفروق وموافاتها بما أنتهت إليه الدراسة .

- تضمنت مبيعات العام المالي ٢٠٢٣ عدد (٢) فيلا (فيلا ١٢٤ - فيلا ١٤٧) تم تسليمها خلال عام ٢٠٢٢ بقيمة ١٥,٧٣٢ مليون جنيه (تمثل حصة الشركة في المبيعات بنسبة ٦٠%) بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) الإيراد من العقود مع العملاء .

يتعين إجراء التصويب اللازم بتسويتها علي حساب أرباح مرحلة .

- لم نواف باستاذ مساعد عملاء الشيخ زايد والبالغ في المركز المالي نحو ٣١٠,٩٥٠ مليون جنيه مما لم نتمكن معه من الحكم علي مدي صحة الرصيد الظاهر بالمركز المالي في ٢٠٢٣/٦/٣٠ .

يتعين موافاتنا باستاذ مساعد عملاء الشيخ زايد .

- عدم فصل شيكات أقساط العملاء والبالغة نحو ١١١٣,٠٤٢ 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 ٢٠٢٣/٦/٣٠ نحو ٥٧٤,٥٠٣ 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 باستبعاد قيمة تلك الفوائد واجراء ما يلزم من تسويات .

- بلغت تكلفة مخزون أرض هليوبوليس الجديدة قطعة رقم (٩٦) ضمن حساب المخزون في ٢٠٢٣/٦/٣٠ 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 للفقرتين (١٧ ، ١٨) من معيار المحاسبة المصري رقم (٢) .

يتعين الإلتزام بتطبيق المعيار المشار إليه حيث أن هذه الاصول غير مؤهلة لرسملة تكاليف الاقتراض .

— مازالت الشركة تقوم برسملة أجور الإدارة الهندسية بالشركة البالغة نحو ١١,٩٤٢ مليون جنيه على (أعمال مياه وصرف صحي وهى مشروعات تم الإنتهاء منها) ومصروفات الأشطر من الأول إلى الرابع عشر بنحو ٢,٢١٧ مليون جنيه .

يتعين تحميل تلك الأجرور على قائمة الدخل .

— ما زال حساب أعمال تحت التنفيذ يتضمن نحو ١٢٧,٤٧٤ مليون جنيه قيمة أعمال (كهرباء ، مياه ، طرق ... إلخ) ونحو ٢٣,٧٧٩ مليون جنيه قيمة ما تم صرفه على الأشطر من الأول إلى الرابع عشر منذ سنوات دون فصل ما يخص كل مشروع من تلك المصاريف ودون تسويتها رغم الإنتهاء من أعمال تلك الأشطر وبيعها .

يتعين دراسة تلك المبالغ والعمل على تسويتها .

— تضمن حساب إيرادات النشاط نحو ٧٢٦ الف جنيه قيمة فرق مبيعات شقة رقم A/٣٢ بمشروع بالم الزهراء تخص مبيعات عام ٢٠٢٠ بالخطأ .

يتعين عمل التصويب اللازم وإجراء ما يلزم من تسويات .

— تضمنت الإيرادات المتنوعة نحو ٣,٥٠٨ مليون جنيه بالخطأ تمثل قيمة أعمال ومقايسات كهرباء تم تنفيذها بواسطة الشركة لعملائها على الرغم من تضمين ما يخصها من تكاليف فعلية بحساب أعمال تحت التنفيذ .

يتعين التصويب وإجراء ما يلزم من تسويات .

— لم تقم الشركة بإثبات نحو ٣٢٠ ألف جنيه بالدفاتر تمثل قيمة إيجار قطعة أرض بالشطر الحادى عشر بلوك (س ٧٠) للشركة العالمية للفنون والمشروعات الترفيهية حيث تبين إرتداد جميع الشيكات المستلمة من المستأجر ودون إتخاذ إجراءات قانونية حياله رغم سابق رد الشركة علينا بتقريرنا عن الفحص المحدود في ٢٠٢٣/٣/٣١ بأنها قامت بتسليم الشيكات المرتردة للشئون القانونية لاتخاذ الاجراءات القانونية .

يتعين إثباتها بالدفاتر وسرعة إتخاذ ما يلزم من إجراءات قانونية بشأنها .

— ما زلنا لم نتحقق من صحة تكلفة أرض زهراء المعادي والبالغة نحو ٤١,٩٦٥ مليون جنيه بتكلفة ٢٩,٩ جنيه للمتر حيث لم تقم الشركة بعمل رفع مساحي لتلك الاراضي .

يتعين عمل رفع مساحي لأرض زهراء المعادي ومطابقتها بالدفاتر .

- قامت الشركة بصرف مبلغ ٥ مليون جنيه كدفعة تحت حساب توزيعات الارباح المقترحة لعام ٢٠٢٢ لملتقى شركة المعادي للتنمية والتعمير بتاريخ ٢٠٢٣/٥/٣٠ علي أن يتم خصمها من الارباح التي سيتم توزيعها عن عام ٢٠٢٢ بالمخالفة للمادتين (٤٤ - ٩٦) من القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ وتعديلاته والمادة (١٩٧) من اللائحة التنفيذية للقانون المذكور .
يتعين الالتزام بالقانون اعلاه .
- تقوم الشركة باثبات قيمة الاقساط المدفوعة مقدما من العملاء البالغة نحو ٩٧٥ ألف جنيه ضمن حساب الارصدة الدائنة بدلا من تخفيض حساب العملاء بقيمتها مما يظهر حساب العملاء علي غير حقيقته .
يتعين إجراء التصويب اللازم .
- تبين قيام الشركة بصرف مبلغ ٥٥٠ ألف جنيه لمراقب الحسابات الخارجي في ٢٠٢٣/٥/٢٢ تحت مسمي قيمة أتعاب مكتب المراجع عن الاستشارات والمراجعة دون العرض علي الجمعية العامة للشركة بالمخالفة للمادة (١٠٣) من قانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ وتعديلاته التي تنص علي " أن الجمعية العامة هي المنوط لها تقدير أتعاب مراقب الحسابات " وحيث أن الجمعية المنعقدة في ٢٠٢٢/٥/٢٦ حددت أتعاب المراقب بمبلغ ٢٠٠ ألف جنيه بخلاف ١٠٠ ألف جنيه مقابل أتعاب مراجعة تقرير الحوكمة فقط .
يتعين موافقتنا بما استندت اليه الشركة في هذا الشأن .
- ظهر حساب مدينون متنوعون (قسط مصيف عاملين ، فروق ضرائب علي السادة العاملين) شاذ بنحو ٣٧ ألف جنيه ، ٨ آلاف جنيه علي التوالي لم يتم تسويتها .
يتعين بحث تلك الارصدة والعمل علي تسويتها .

الاستنتاج المتحفظ :-

وفي ضوء فحصنا المحدود باستثناء ما جاء في الفقرات السابقة لم ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي للشركة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن ستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية .

مع عدم إعتبار ذلك تحفظاً :-

- بلغت قيمة التزامات المرافق العامة في ٢٠٢٣/٦/٣٠ نحو ١١٩,٠٢٥ مليون جنيه يقابلها تكاليف فعلية بنحو ١٥٧,٣٩٤ مليون جنيه بحساب المشروعات الجاهزة لم يتم تسويتها على الرغم من تسليم معظم الأشطر للجهات المختصة .
يتعين تسوية تلك المبالغ في ضوء التسليمات التي تمت للجهات المختصة .

- تضمنت الارصدة الدائنة نحو ٢,٩٣١ مليون جنيهه (قيمة دمغات عادية وهندسية ،
المساهمة التكافلية) .

فضلا عن ٦٥ مليون جنيهه ضريبة الدخل عن عام ٢٠٢٢ رغم انتهاء المهلة
الممنوحة لهم من مصلحة الضرائب في ٢٠٢٣/٦/٢٩ لم يتم توريدهم للجهات
المستحقة .

نوصي بسرعة سداد تلك المستحقات حتي لا تقع الشركة تحت طائلة الغرامة .

- نحو ٢٩١ ألف جنيهه قيمة فوائد مستحقة مرحلة منذ عدة سنوات غير معلوم
طبيعتها .

يتعين بحثه وإجراء ما يلزم من تسويات .

- عدم تفعيل برنامج SAP علي الرغم من الاشارة بمحضر مجلس الادارة المنعقد
بتاريخ ٢٠٢٣/٥/١٥ بأنه سيتم البدء بالعمل بالبرنامج اعتبارا من ٢٠٢٣/٦/١
والبالغ تكلفته حتي تاريخه نحو ٩٥٦ ألف جنيهه .
يتعين سرعة تفعيل البرنامج والاستفادة منه .

- لم تقم الشركة بسداد فائدة القسط العاشر حق ٢٠٢٢/١٢/٣٠ البالغة
نحو ٥,٢٣٢ مليون جنيهه والقسط الحادي عشر وفائدته بنحو ٢٧,٠٤٩ مليون جنيهه
والقسط الثاني عشر وفائدته البالغ نحو ٢٦,٣٠١ مليون جنيهه
(للأرض رقم ٩٤ هليوبوليس الجديدة) مما يعرض الشركة لتحمل غرامات تأخير
وفقاً لنص البند الخامس من العقد المبرم بتاريخ ٢٠١٩/١٢/٣١ والذي ينص علي
"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 ٢٠٢٣/٦/٣٠ نحو ٩١,٤٢٠ مليون جنيهه لم يتم
تسويتها ولم توافقنا الشركة ببيان تفصيلي لمقدمات أثمان مشروع الشيخ زايد .
يتعين موافاتنا بتفصيل تلك المقدمات والعمل على تسويتها لماله من أثر على
نتائج أعمال الشركة .

- مازال حساب مخزون الأراضي يتضمن مساحة ١٠٢ ألف متر متعدي عليها من
قبل شركة المعادي للصناعات الهندسية (مصنع ٥٤ الحربي) .
يتعين متابعة القضايا الخاصة بتلك التعدييات .

- لم يتم تسوية مبلغي 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 علي الرغم من الإنتهاء من تلك المشاريع . 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 ٢٠٢٣/٦/٣٠ نحو ٦٧,١١٨ مليون جنيه منها نحو ٥٤,٢٦٦ مليون جنيه تخص سنوات سابقة بنسبة ٨٠,٨ % مكون عنها اضمحلال بنحو ٢٥ مليون جنيه ويتصل بما سبق وجود متأخرات لعملاء مشروع الشيخ زايد بنحو ٣٤,٢٤٢ مليون جنيه طبقا للبيان الوارد من المطور لم تقم الشركة بعمل دراسة للخسائر الائتمانية المتوقعة له وفقا لمعيار المحاسبة المصري (٤٧) الادوات المالية . يتعين العمل علي تحصيل تلك المتأخرات .
- 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 (عن شركة المعادي للتنمية والتعمير) بصفتهم الشخصية بالمخالفة للقانون (٨٥) لسنة ١٩٨٣ . يتعين الإلتزام بالقانون المشار إليه .
- عدم التزام الشركة بتصوير القوائم المالية وفقا لمعيار المحاسبة المصري رقم (٣٠) القوائم المالية الدورية . يتعين الإلتزام بتطبيق المعيار المشار إليه .

- تصوير قائمة التدفقات النقدية بما لا يتفق وأحكام معيار المحاسبة المصري رقم (٤).

يتعين الإلتزام بتطبيق المعيار المشار اليه .
- وجود بعض أوجه القصور في قواعد الضبط والرقابة الداخلية وعدم وجود دليل لإجراءات المراجعة مما نوصي معه بضرورة وضع الضوابط الكفيلة لإحكام الرقابة .

تحريراً في ٢٠٢٣/٨/١٥

مدير عام

نائب مدير إدارة

سلوى محمود

(محاسبة / سلوى محمود على سليمان)

وكيل وزارة

نائب أول مدير الإدارة

سلوى جمال السيد

(محاسبة / سلوى جمال السيد)