

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

٢٠٢٢/١٢/٣١

وإذ نشكر حسن تعاونكم .

نرجو ان تتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

مدير عام العلاقات العامة  
ومسئول علاقات المستثمرين

كريم ابو عيش

" دكتور / كريم ابو عيش "

تحرير في ٢٠٢٣/٣/٢٠



صادر  
١٤٥  
٢٠٢٢/٢/٢٠

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير  
وارد رقم ١٩٣  
التاريخ ٢٠٢٢/٣/٢٠  
مرفقات

الجهاز المركزي للمحاسبات  
إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير

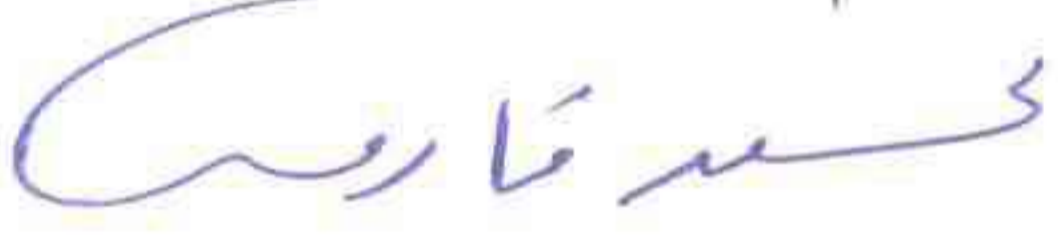
السيد المهندس / الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب  
شركة زهراء المعادي للإستثمار والتعمير

تحية طيبة وبعد ،،،

أتشرف بأن أرفق لسيادتكم تقرير مراقب الحسابات على القوائم المالية

الملخصة للشركة في ٢٠٢٢/١٢/٣١ .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

وكيل الوزارة  
القائم بأعمال مدير الإدارة  
  
(محاسب / محسن فاروق محمود)

تحريراً في : ٢٠٢٣ / ٣ / ٢٠

# الجهاز المركزي للمحاسبات إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير

## تقرير

مراقب الحسابات على القوائم المالية  
لشركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير  
في ٢٠٢٢/١٢/٣١

إلى السادة / مساهمي شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير: -

تقرير عن القوائم المالية: -

راجعنا القوائم المالية لشركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير شركة مساهمة مصرية خاضعة لأحكام القانون رقم (١٥٩) لسنة ١٩٨١ وتعديلاته والمتمثلة في قائمة المركز المالي في ٢٠٢٢/١٢/٣١ البالغ إجمالي الأصول بها نحو ٢٥٣٠,٨٠٣ مليون جنيه وكذا قائمة الدخل والدخل الشامل التي أظهرت صافي ربح بعد الضرائب بلغ نحو ٢٦١,١٠٣ مليون جنيه وقائمتي التغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذات التاريخ، وملخصا للسياسات الهامة وغيرها من الإيضاحات.

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية :-

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

مسئولية مراقب الحسابات :-

تتحصر مسئوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية في ضوء مراجعتنا لها، وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتتطلب هذه المعايير تخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية خالية من أي أخطاء هامة ومؤثرة.

وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات في القوائم المالية، وتعتمد الإجراءات التي تم اختيارها على الحكم الشخصي للمراقب ويشمل ذلك تقييم

مخاطر التحريف الهام و المؤثر في القوائم المالية سواء الناتج عن الغش أو الخطأ ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب في اعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام المنشأة بإعداد القوائم المالية والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأى على كفاءة الرقابة الداخلية في المنشأة وتشمل عملية المراجعة ايضاً تقويم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذى قدمت به القوائم المالية.

ونرى أن أدلة المراجعة التي قمنا بالحصول عليها كافية ومناسبة وتعد أساساً مناسباً لإبداء رأينا على القوائم المالية فيما عدا ما ورد بتقريرنا من ملاحظات .

#### أساس إبداء رأى متحفظ:-

- لم نتمكن من الحكم على صحة رصيد العملاء الظاهر بالمركز المالي في ٢٠٢٢/١٢/٣١ والبالغ نحو ١٢٠٣,٧٣٧ مليون جنيه حيث لم توافنا الشركة بحساب أستاذ مساعد العملاء أو أي حسابات تحليلية أخرى لتحقيق هذا الرصيد .
- يتصل بما سبق عدم فصل شيكات أقساط العملاء والبالغة نحو ٧١٠,٥٥ مليون جنيه من حساب العملاء وقيدها ضمن حساب أوراق القبض .
- لم توافنا الشركة بدراسة واقية للمخصصات مما لم نتمكن معه من الحكم على مدى كفاية المخصصات التي قامت الشركة بتكوينها والظاهرة بالقوائم المالية في ٢٠٢٢/١٢/٣١ بنحو ٦,٨٩٦ مليون جنيه حيث تبين من المراجعة ما يلي :-
  - لم نواف بالموقف الضريبي التفصيلي والمكاتبات المتبادلة مع مصلحة الضرائب .
  - لم يوضح البيان الخاص بالقضايا المرفوعة من وعلى الشركة احتمالات الكسب أو الخسارة ورأي الإدارة القانونية بشأن كلاً منها وقيمة الالتزام الذي قد تسفر عنه لبعض القضايا .
- لم يتم تحويل مشروع إسكان الشطر السابع ص٣٦ والبالغ نحو ١٤١,٦٤٧ مليون جنيه الظاهر ضمن حساب أعمال تحت التنفيذ إلى حساب مشروعات جاهزة (مخزون إنتاج تام) رغم إنتهاء المشروع وصرف الختامي الخاص به وبيع معظم وحداته .
- مازال حساب أعمال تحت التنفيذ يتضمن نحو ١١١,٧٠٧ مليون جنيه قيمة أعمال (كهرباء ، مياه ، طرق ..... إلخ) بالإضافة إلى نحو ١٨,٦١٦ مليون جنيه قيمة ما تم صرفه على الأشطر من الأول إلى الرابع عشر منذ سنوات دون فصل ما يخص كل مشروع من تلك المصاريف على الرغم من الإنتهاء من أعمال تلك الأشطر وبيعها .

- قامت الشركة برسمة نحو ١٨,٨٨٦ مليون جنيه قيمة أجور الإدارة الهندسية بالشركة والتي تعد من قبيل المصروفات الإدارية والتي تم صرفها على مشروعات تم الإنتهاء منها وإستلامها إبتدائياً.
- مازال حساب المشروعات الجاهزة يتضمن نحو ١,٩٩٢ مليون جنيه لم تقم الشركة بتسويته يخص عملية تنفيذ سور القوات المسلحة ومخزن الشركة منذ أعوام سابقة رغم هدم ذلك السور ضمن أعمال التطوير التي تتم في تلك الأشطر .
- لم تقم الشركة بقياس المخزون الراكد في ٢٠٢٢/١٢/٣١ بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم (٢) المخزون .
- لم يتضمن حساب الإيرادات نحو ٣٢٠ ألف جنيه تمثل قيمة إيجار قطعة أرض بالشطر الحادي عشر بلوك (س٧٠) للشركة العالمية للفنون والمشروعات الترفيهية حيث تبين إرتداد جميع الشيكات المستلمة من المستأجر ودون إتخاذ إجراءات قانونية حياله .
- تضمنت الإيرادات المتنوعة نحو ١,٩٤٧ مليون جنيه تمثل قيمة أعمال ومقايسات كهرباء والتي تم تنفيذها بواسطة الشركة لعملائها على الرغم من تضمين ما يخصها من تكاليف فعلية بحساب أعمال تحت التنفيذ .

#### الرأى المتحفظ

وفيما عدا تأثير ما ورد في الفقرات السابقة من القوائم المالية فمن رأينا ان القوائم المالية تعتبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة من المركز المالي للشركة في ٢٠٢٢/١٢/٣١ وعن ادائها المالي وتدفقاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقا لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة .

#### مع عدم اعتبار ذلك تحفظا :

- ضمن حساب أعمال تحت التنفيذ مبلغى ٢٤ ألف جنيه ، ٧٢ ألف جنيه تخص عمليتي الإسكان المتوسط بالشطر الثالث عشر والسوق التجاري بالشطر الأول حيث لم نوافق بطبيعة تلك المبالغ .

يتعين بحث وتحليل هذا الرصيد وإجراء التسوية اللازمة .

- لم تقم الشركة بإعادة النظر في جدوى الاستثمار في شركة النصر للتطوير العقاري والبالغ قيمته نحو ٢٤ مليون جنيه بنسبة ١٠% من رأس مال شركة النصر في ضوء عدم قيام الشركة بالبده في نشاطها منذ تأسيسها في عام ٢٠١٧ وتحققها خسائر عن العام المالي

٢٠٢١ بنحو ١,٧٦٧ مليون جنيه وعدم قيام بعض المساهمين بسداد باقي حصصهم في رأس المال المصدر .

نوصي بقيام الشركة بإعادة النظر في جدوى الإستثمار في هذه الشركة .

- بلغت قيمة التزامات المرافق العامة في ٢٠٢٢/١٢/٣١ نحو ١١٩,٠٢٥ مليون جنيه يقابلها تكاليف فعلية بنحو ١٥٧,٢٦٤ مليون جنيه بحساب المشروعات الجاهزة لم يتم تسويتها على الرغم من تسليم معظم الاشطر للجهات المتخصصة طبقا لما ورد بتقرير مجلس الإدارة .

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

- تضمنت الارصدة الدائنة نحو ٢٩١ الف جنيه قيمة فوائد مستحقة مرحلة منذ عدة سنوات غير معلوم طبيعتها .

يتعين بحث تلك الأرصدة وإجراء ما يلزم من تسويات .

- بلغ المدفوع من مقدم ثمن قطعة الأرض رقم (٨) بلوك (س٥٣) بالشطر التاسع نحو ٣,٨٨٣ مليون جنيه حيث 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 .

- لم تقم الشركة بإعادة النظر في الأعمار الانتاجية المقدرة والقيم التخريدية للأصول الثابتة سنويا بالمخالفة للفقرة رقم (٥١) من المعيار المحاسبي رقم (١٠) الخاص بالأصول الثابتة وإهلاكاتها .

يتعين الإلتزام بتطبيق المعيار المشار إليه .

- بلغت التعديلات علي ارض الشركة بمدينة زهراء المعادي بمساحة ١٠٢ الف متر والمتعدي عليها من قبل شركة المعادي للصناعات الهندسية .  
يتعين متابعة القضايا الخاصة بتلك التعديلات .

- بلغت مساحات الاراضي 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 حتي تاريخه بالحصول علي العقد الموثق لأرض الشيخ زايد بمدينة ٦ أكتوبر بمساحة ٧٦,٢٥ فدان بإجمالي مبلغ ٥٩٩,٢ مليون جنيه والمشتراه من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة علي الرغم من انتهاء سداد كافة الأقساط في ٢٠١٨/٣ .  
يتعين مخاطبة هيئة المجتمعات العمرانية لموافاة الشركة بالعقد الموثق للأرض .
- بلغت المتأخرات طرف العملاء ( اراضي ، وحدات سكنية وادارية ومجمع الحرفيين ) في ٢٠٢٢/١٢/٣١ نحو ٦٦,٤٧٢ مليون جنيه منها نحو ٢٧,٠٩٥ مليون جنيه تخص سنوات سابقة بنسبة ٤٠,٨ % بالإضافة لتأخرات عملاء مشروع الشيخ زايد بنحو ٢٢,٥٣٣ مليون جنيه مكون عنها اضمحلال بنحو ٢٥ مليون جنيه .  
يتعين بذل مزيد من الجهد لتحصيل تلك المتأخرات .
- بلغ رصيد حساب البنك ( سحب علي المكشوف ) في ٢٠٢٢/١٢/٣١ نحو ٨١,٦٥٣ مليون جنيه يتمثل في التسهيلات الائتمانية المسحوبة من بنك الاستثمار العربي تحملت الشركة عنها اعباء تمويلية بنحو ١٣,٨٢٢ مليون جنيه .  
نوصي بإعادة النظر في السياسة التمويلية .
- تضمن حساب مقدمات أثمان مشروع الشيخ زايد في ٢٠٢٢/١٢/٣١ نحو ٦٤,١٦٢ مليون جنيه لم يتم تسويتها ولم توافقنا الشركة ببيان تفصيلي لها مما له من اثر علي نتائج اعمال الشركة .  
يتعين موافاتنا ببيان تفصيلي لهذه المقدمات .
- لم تقم الشركة بإرسال مصادقات لعمالها من مشتري الأراضي والعقارات وكذا الحسابات المدينة والدائنة وحساب التأمينات لدى الغير في ٢٠٢٢/١٢/٣١ .
- يتم صرف بدلات حضور أعضاء مجلس إدارة الشركة ممثلي المال العام بصفتهم الشخصية بالمخالفة للقانون (٨٥) لسنة ١٩٨٣ .  
يتعين الإلتزام بالقانون المشار إليه .
- لم يتم موافاتنا بإقرارات الإدارة طبقاً لمعيار المراجعة رقم (٥٨٠) .  
يتعين الإلتزام بتطبيق معيار المراجعة المشار إليه .
- تصوير قائمة التدفقات النقدية بما لا يتفق وأحكام معيار المحاسبة المصري رقم (٤) .  
يتعين الإلتزام بتطبيق المعيار .

- لم يتم الإلتزام بمتطلبات الإفصاح الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية بتاريخ ٢٠٢١/١/١٢ حيث لم يتم الإفصاح عما يلي :-
- الجدول التحليلي بتواريخ إستحقاق الشيكات القائمة المستلمة من العملاء موزعة على فترات زمنية مناسبة مع فصل الشيكات المرتبطة بعقود تم تسليم العقارات المرتبطة بها بشكل مستقل .
- أي عمليات إلغاء إقرار بالشيكات المستلمة من العملاء لأسباب تختلف عن التحصيل مع بيان تلك الأسباب .
- سعر الخصم المستخدم في حساب القيمة الحالية للشيكات المستلمة من العملاء المعترف بها ضمن حساب أوراق القبض عن وحدات لم يتم تسليمها وحساب إلتزامات عن شيكات مستلمة من العملاء .
- ويتصل بما سبق عدم قيام الشركة بالإفصاح عما يلي :-
- مصير عقود المشاركة التي تم توقيعها مع بعض المطورين العقاريين للأشطر ٨ ، ٩ وأرض هليوبوليس الجديدة ( ق ٩٤ ) والتي تم إتخاذ قرار بفسخها وفقاً لقرار رئيس مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٠٢٢/٧/٦ وفي ضوء قيام الشركة برفع قضايا فسخ عقود المطورين .
- ضم بعض أجزاء من أراضي الشركة بمدينة زهراء المعادي لنهر الطريق بالمنطقة العامة .
- تعاملات الشركة مع بنك الإستثمار العربي ضمن الأطراف ذوي علاقة والذي يمتلك نسبة ٢٠,٣٣٤% من أسهم الشركة حيث يوجد عقد تسهيل ائتماني قصير الأجل بين الشركة والبنك بلغ رصيده في ٢٠٢٢/١٢/٣١ وفقاً لشهادة البنك ٨٤,٤٤٩ مليون جنيه .
- إستخدام مخصص الضرائب في سداد فروق فحص ضريبة كسب العمل عن سنوات سابقة بنحو ٢,١٩٧ مليون جنيه .
- الأمر الذي نرى معه ضرورة الإلتزام بمتطلبات الإفصاح الصادرة من الهيئة وكذا معايير المحاسبة المصرية .
- 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 .

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى :-

تمسك الشركة بحسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة على وجوب إثباته فيها وقد وجدت القوائم المالية متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات وقد تم جرد المخزون بمعرفة إدارة الشركة طبقاً للأصول المرعية.  
البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة المعد وفقاً لمتطلبات القانون (١٥٩) لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية متفقة مع ما هو وارد بدفاتر الشركة وذلك في الحدود التي تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر.

تحريراً في : ٢٠٢٣/٣/

مدير عام

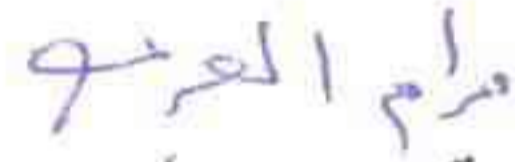
نائب مدير الإدارة



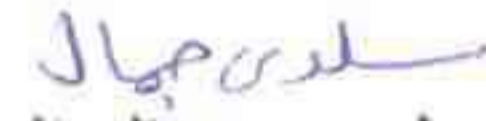
(محاسبة / سلوى محمود علي)

وكيل الوزارة

نائب أول مدير إدارة



(محاسبة / مرام أحمد العزب)



(محاسبة / سلوى جمال السيد)

يعتمد ،،،

وكيل الوزارة

القائم بأعمال مدير الإدارة



(محاسب / محسن فاروق محمود)

## قائمة المركز المالي في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٢

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	البيان
		<b>الأصول غير المتداولة</b>
		أصول ثابتة بالصافي
٣ ٩٥٨ ٨٤٩	٣ ٣٥٣ ٦٠٢	استثمارات مالية
٢٤ ٠٠٠ ٠٠٠	٢٤ ٠٠٠ ٠٠٠	مدينو أقساط تستحق بعد أكثر من عام
٦٧٩ ٦٨٩ ٢١٩	٧١٤ ٤٠٢ ٤٣٧	أعمال تحت التنفيذ
٢٧٩ ١٢٨ ٠١٣	٢٧٢ ٠٦٦ ٧٠٠	
٩٨٦ ٧٧٦ ٠٨١	١ ٠١٣ ٨٢٢ ٧٣٩	<b>مجموع الأصول غير المتداولة ( ١ )</b>
		<b>الأصول المتداولة</b>
		مشروعات جاهزة
١٤٩ ٤٦٨ ٢١١	١٦٠ ١٥٣ ٤٢٠	عمليات مشتركة
٧٠٩ ٨٨٦ ٠٢٧	٦٥٥ ٥٧٣ ٣٢٥	مخزون اراضي
١٧٣ ٤٩٢ ٦٢٣	١٧٤ ١٩٨ ٣٣١	مهمات مياه وكهرباء
١٠ ٤١٧ ٣٥٦	١٠ ٩٩٥ ٢٧٩	مدينو أقساط تستحق خلال عام بالصافي
٣٨٤ ٦٦٩ ٤٢٥	٤٦٤ ٣٣٤ ٩٧٥	أوراق القبض
٢٣ ٧٤٥ ٥٣٥	٣٠ ٥٦٩ ٣٥٩	إيرادات مستحقة
٦ ٩٨٦ ٩٤٥	٦ ٩٨٤ ٤٦٧	تأمينات خطابات ضمان
٦١٦ ٠٠٨	٦٠٧ ٥٥٥	دفعات مقدمة
٣٢ ٥٠٠	١ ٢٣٤ ١٤٥	أرصده مدينة أخرى
١ ٩٠٠ ٩٧٠	٢ ٤٤٩ ٠٧٦	نقدية لدى البنوك والخزينة
١٧ ٢١٢ ٨٢٥	٩ ٨٨٠ ٢٢٤	
١ ٤٧٨ ٤٢٨ ٤٢٥	١ ٥١٦ ٩٨٠ ١٥٦	<b>مجموع الأصول المتداولة ( ٢ )</b>
٢ ٤٦٥ ٢٠٤ ٥٠٦	٢ ٥٣٠ ٨٠٢ ٨٩٥	<b>اجمالي الأصول ( ٢ + ١ )</b>
		<b>حقوق الملكية</b>
		رأس المال المصدر والمدفوع
٢٦٤ ٠٠٠ ٠٠٠	٥٢٨ ٠٠٠ ٠٠٠	احتياطي قانوني
٧٦ ٦٥٤ ٦٧٧	٨٩ ٦٢٢ ٩٥٢	احتياطي عام
٣٧ ٦٧٧ ١٨٦	٣٧ ٦٧٧ ١٨٦	احتياطيات أخرى
٤٩٩ ٥٠٠	٤٩٩ ٥٠٠	أرباح مرحله
٧٩٦ ٠٤٢ ٧٣٧	٦٥٨ ٧٩٥ ١٦٠	صافي ربح العام
٢٥٩ ٣٦٥ ٤٩٥	٢٦١ ١٠٣ ٠٥٩	
١ ٤٣٤ ٢٣٩ ٥٩٥	١ ٥٧٥ ٦٩٧ ٨٥٧	<b>مجموع حقوق الملكية ( ٣ )</b>

التوقيع  
٢٠٢٢/١٢/٣١

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	البيان
→	→	
١٤١ ٧١١ ٩٠٢	١٥١ ٢٣٨ ٠٤٦	<u>الالتزامات غير المتداولة</u>
٢٤٤ ٣٥٩ ٢٤٦	١١٤ ٦٢٥ ٠٦٠	عوائد تقسيط تستحق بعد أكثر من عام
١٠٦ ٤٦٥ ٣٧٦	١١٩ ٠٢٥ ٠٥٦	أقساط ارض هليوبوليس تستحق بعد أكثر من عام
٢٩٦ ٥١٥	٢٧٥ ٣٠٧	التزامات المرافق العامة
٤٩٢ ٨٣٣ ٠٣٩	٣٨٥ ١٦٣ ٤٦٩	التزامات ضريبية مؤجله
		<u>مجموع الالتزامات غير المتداولة ( ٤ )</u>
		<u>الالتزامات المتداولة</u>
٩ ٠٩٣ ٣٧٧	٦ ٨٩٦ ٥٩٤	المخصصات
—	٨١ ٦٥٢ ٥٥٢	بنوك سحب على المكشوف
١٤٦ ٧٣٦ ٠١٠	١٧٦ ١٢٣ ٧٥١	مقدمات أراضي ووحدات سكنية ومحلات
٣ ٣٢٢ ٦٧٤	٣ ٦٩٩ ٥٥٦	العملاء ( أقساط مدفوعة مقدما )
٨ ٧١٣ ٣٧٨	٨ ٤٣٤ ٠٥٨	دائنون متنوعون
١٧٩ ٥١٧ ١٤٢	٧٨ ٠١٢ ٣٨٠	ضريبة الدخل المستحقة
١٣ ٤٧٤ ٥٣٢	٢١ ٩٥٢ ٧٤٢	أرصده دائنة أخرى
١٤٣ ٤٩٥ ٩١٣	١٥٢ ٢٩٨ ٣٧٤	أقساط ارض هليوبوليس الجديدة تستحق خلال عام
٣٣ ٧٧٨ ٨٤٦	٣٨ ٥٥٤ ٢٧٣	عوائد تقسيط تستحق خلال عام
—	٢ ٣١٧ ٢٨٩	دائنو التوزيعات
٥٣٨ ١٣١ ٨٧٢	٥٦٩ ٩٤١ ٥٦٩	<u>مجموع الالتزامات المتداولة ( ٥ )</u>
٢ ٤٦٥ ٢٠٤ ٥٠٦	٢ ٥٣٠ ٨٠٢ ٨٩٥	<u>أجمالي حقوق الملكية والالتزامات (٥+٤+٣)</u>

العضو المنتدب


والرئيس التنفيذي



" مهندس / هشام حسين عبدالرحيم "

نائب الرئيس التنفيذي

للسنون المالية والإدارية



" دكتور / أحمد حسين محمود "

## قائمة الدخل

عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٢/١٢/٣١

٢٠٢١/١٢/٣١	البيان	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١
—————		—————	—————
٢٢٧.٠٠٤.١٥٣	المبيعات	٥١٩.٦٥٤.٩١٩	
( ٥١.٤٧٠.٧٦٥ )	(يخصم) تكلفة المبيعات	( ١١٩.١٧٩.٤٤٦ )	
( ١٣.٩٦٠.٤٩٩ )	عوائد الأقساط المؤجلة	( ٥٦.٤٦٠.٣٠٩ )	
١٦١.٥٧٢.٨٨٩	مجمّل الربح		٣٤٤.٠١٥.١٦٤
٦٣٣.٧٨٥.٨	عوائد أقساط مبيعات مستحقة	١٥.٨٧٧.٨٢٢	
١٤٤.٠٢٧.٢٥٤	أراضي	٢٤.٢٨١.٩٨٢	
٥٤٧.٠١٤	وحدات سكنية	١٩٧.٠٤٤	
٢٠٧.٨٨٢.١٢٦	محلات تجارية ومجمع الحرفيين		٤٠.٣٥٦.٨٤٨
٣٦٩.٤٥٥.٠١٥	مجمّل أرباح النشاط		٣٨٤.٣٧٢.٠١٢
	يخصم :-		
	مصروفات عمومية وإدارية		
( ١٧.٢١٠.٩٩٩ )	أجور وما في حكمها	( ٢١.٣٥٧.٢٩٢ )	
( ٨.٣٤٠.١٤٩ )	مصروفات سلعية وخدمية	( ٩.١٧٧.٣٤٩ )	
( ٢.١٠٤.٧٦٠ )	رواتب مقطوعة وبدلات حضور أعضاء مجلس الإدارة	( ٢.٦٨٦.٧٦٤ )	
( ٧٤٢.٩٢٨ )	اهلاكات الأصول الثابتة	( ٩٣٦.٦٤٨ )	
( ٦.٣٥٣.٨٨٤ )	مصروفات تمويل	( ١٣.٨٢١.٦١٥ )	
( ٥.٠٠٠.٠٠٠ )	مخصصات	( ٥.٠٠٠.٠٠٠ )	
( ٣٩.٧٥٢.٧٢٠ )	اجمالي المصروفات		( ٥٢.٩٧٩.٦٦٨ )
٣٢٩.٧٠٢.٢٩٥	يضاف :-		٣٣١.٣٩٢.٣٤٤
١.١٥٤.٣٦٢	فوائد دائنة	١.٧٦٣.٢٢٣	
٦.٠٢٦.٣٧٧	إيرادات أخرى	٥.٩٣٨.٦٦٤	
٧.١٨٠.٧٣٩			٧٧٠.١٨٨٧
٣٣٦.٨٨٣.٠٣٤	صافي أرباح العام قبل الضريبة		٣٣٩.٠٩٤.٢٣١
( ٧٧.٥٠٤.٤٢٧ )	ضريبة الدخل		( ٧٨.٠١٢.٣٨٠ )
( ١٣.١١٢ )	ضريبة مؤجلة		٢١.٢٠٨
٢٥٩.٣٦٥.٤٩٥	صافي أرباح العام		٢٦١.١٠٣.٠٥٩
	نصيب السهم في الأرباح		

العضو المنتدب

والرئيس التنفيذي



" مهندس / هشام حسين عبدالرحيم "

نائب الرئيس التنفيذي

للشؤون المالية والإدارية



" دكتور / أحمد حسين محمود "

قائمة الدخل الشامل

عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٢/١٢/٣١

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	البيان
٢٥٩ ٣٦٥ ٤٩٥	٢٦١ ١٠٣ ٠٥٩	أرباح العام الدخل الشامل الأخر
—	—	عناصر الدخل الشامل الأخرى
—	—	ضريبة الدخل المتعلقة بعناصر الدخل الشامل الأخرى
—	—	مجموع الدخل الشامل الأخر عن العام بعد خصم الضريبة
٢٥٩ ٣٦٥ ٤٩٥	٢٦١ ١٠٣ ٠٥٩	اجمالي الدخل الشامل عن العام

العضو المنتدب

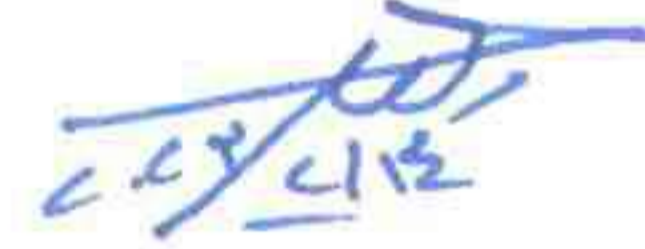
والرئيس التنفيذي



" مهندس / هشام حسين عبدالرحيم "

نائب الرئيس التنفيذي

للشئون المالية والإدارية



" دكتور / أحمد حسين محمود "

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية  
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

الإجمالي جنيه مصري	أرباح مرحلة جنيه مصري	احتياطيات أخرى جنيه مصري	احتياطي قانوني جنيه مصري	رأس المال جنيه مصري	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢
١,٤٣٤,٢٣٩,٥٩٥	١,٠٥٥,٤٠٨,٢٣٢	٣٨,١٧٦,٦٨٦	٧٦,٦٥٤,٦٧٧	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢
-	(١٢,٩٦٨,٢٧٥)	-	١٢,٩٦٨,٢٧٥	-	المحول الى الاحتياطي القانوني
-	(٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠)	-	-	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠	زيادة رأس المال باسهم مجانية
(١١٩,٦٤٤,٧٩٧)	(١١٩,٦٤٤,٧٩٧)	-	-	-	توزيعات عن سنة ٢٠٢١
٢٦١,١٠٣,٠٥٩	٢٦١,١٠٣,٠٥٩	-	-	-	أجمالي الدخل الشامل للسنة
١,٥٧٥,٦٩٧,٨٥٧	٩١٩,٨٩٨,٢١٩	٣٨,١٧٦,٦٨٦	٨٩,٦٢٢,٩٥٢	٥٢٨,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٩٧٧,٨٨٠,٣٣٣	٦٠٩,٧٠٣,٦٤٧	٣٨,١٧٦,٦٨٦	٦٦,٠٠٠,٠٠٠	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١
-	(١٠,٦٥٤,٦٧٧)	-	١٠,٦٥٤,٦٧٧	-	المحول الى الاحتياطي القانوني
٣٥١,٣٧٧,١٣١	٣٥١,٣٧٧,١٣١	-	-	-	تسويات تخصص تطبيق معيار (٤٨) (إيضاح ١٩)
(١٥٤,٣٨٣,٣٦٤)	(١٥٤,٣٨٣,٣٦٤)	-	-	-	توزيعات عن سنة ٢٠٢٠
٢٥٩,٣٦٥,٤٩٥	٢٥٩,٣٦٥,٤٩٥	-	-	-	أجمالي الدخل الشامل للسنة
١,٤٣٤,٢٣٩,٥٩٥	١,٠٥٥,٤٠٨,٢٣٢	٣٨,١٧٦,٦٨٦	٧٦,٦٥٤,٦٧٧	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١



شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	أنشطة التشغيلية
٣٣٦,٨٨٣,٠٣٤	٣٣٩,٠٩٤,٢٣١	صافي أرباح العام قبل ضرائب الدخل
٧٤٢,٩٢٨	٩٣٦,٦٤٨	إهلاك الأصول الثابتة
٦,٣٥٣,٨٨٤	١٣,٨٢١,٦١٥	مصروفات تمويل
(١,١٥٤,٣٦٢)	(١,٧٦٣,٢٢٣)	فوائد ودائع
٣٤٢,٨٢٥,٤٨٤	٣٥٢,٠٨٩,٢٧١	أرباح التشغيل قبل التغيير في الأصول والالتزامات المتداولة
(٨,٥٧٨,٢٠١)	(١٠,٦٨٥,٢٠٩)	التغيير في مشروعات وحدات جاهزة
(٣١,٩٧٦,٠٣١)	٧,٠٦١,٣١٣	التغيير في أعمال تحت التنفيذ
(٤٨٢,٤٦٩,٩٣١)	٥٤,٣١٢,٧٠٢	التغيير في عمليات مشتركة
٤٥٤,٨٢٠,١٨٩	(٧٠٥,٧٠٨)	التغيير في مخزون أراضي
٨١٥,٩٤٥	(٥٧٧,٩٢٣)	التغيير في المخزون - مهمات مياه وكهرباء
١٦١,٢١٠,٧١٠	(١١٤,٣٧٨,٧٦٨)	التغيير في مدينو أقساط أراضي ووحدات سكنية
٢٤,٢٠٢,٨٤١	(٦,٨٢٣,٨٢٤)	التغيير في أوراق القبض
٥٢,٢٨١	٢,٤٧٨	التغيير في الإيرادات المستحقة
٢,٨٣٩,٨٢٣	(١,٧٤١,٢٩٨)	التغيير في مصروفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
٥,٠٠٠,٠٠٠	(٢,١٩٦,٧٨٣)	التغيير في المخصصات
٦٩,٨٤٦,٦١٢	٢٩,٣٨٧,٧٤١	التغيير في مقدمات أراضي ووحدات
(٢٤٨,٤٨٣)	٣٧٦,٨٨٢	التغيير في أقساط محصلة مقدما ووحدات سكنية وأراضي
٢,٩٤٢,١٦٩	٨,١٩٨,٨٩٠	التغيير في مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
(٦,٥٢٤,٥٤٠)	(١٢٠,٩٣١,٧٢٥)	التغيير في أقساط أرض هليوبوليس الجديدة
(٢٩٥,٥٦٨,١٦٢)	١٤,٣٠١,٥٧١	التغيير في عوائد التسييط
١٩,٨٦٥,٢٢٧	١٢,٥٥٩,٦٨٠	التغيير في التزامات المرافق العامة
-	٢,٣١٧,٢٨٩	التغيير في دائنو التوزيعات
٢٥٩,٠٥٥,٩٣٣	٢٢٢,٥٦٦,٥٧٩	التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
(٦,٣٥٣,٨٨٤)	(١٣,٨٢١,٦١٥)	مصروفات تمويل مدفوعة
(٦١,٧١٣,٩٠٧)	(١٧٩,٥١٧,١٤٢)	ضرائب مسددة
١٩٠,٩٨٨,١٤٢	٢٩,٢٢٧,٨٢٢	صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
(٢,٠٦٠,١٤٠)	(٣٣١,٤٠١)	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(٢,٠٦٠,١٤٠)	(٣٣١,٤٠١)	مدفوعات لشراء أصول ثابتة
(٤٠,٣٣١,٩٠٤)	٨١,٦٥٢,٥٥٢	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية
١,١٥٤,٣٦٢	١,٧٦٣,٢٢٣	التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
(١٥٤,٣٨٣,٣٦٣)	(١١٩,٦٤٤,٧٩٧)	التغيير في السحب على المكشوف
(١٩٣,٥٦٠,٩٠٥)	(٣٦,٢٢٩,٠٢٢)	فوائد ودائع محصلة
(٤,٦٣٢,٩٠٣)	(٧,٣٣٢,٦٠١)	توزيعات الأرباح المدفوعة
٢١,٨٤٥,٧٢٨	١٧,٢١٢,٨٢٥	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية
١٧,٢١٢,٨٢٥	٩,٨٨٠,٢٢٤	الزيادة في النقدية بالبنوك والخزينة - خلال العام
		النقدية بالبنوك والخزينة - أول العام
		النقدية بالبنوك والخزينة - آخر العام

٢٠٢٢/١٢

الايضاحات المتممة للقوائم المالية في ٢٠٢٢/١٢/٣١

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

### ١- نبذة عن الشركة

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

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

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 السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ خلال اجتماع مجلس إدارة الشركة المنعقد بتاريخ ٢١ فبراير 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 المترجمة (أدوات الدين)
- ٣- الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر مع عدم إعادة تدوير الأرباح والخسائر المترجمة عند الاستبعاد (أدوات حقوق الملكية)
- ٤- الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

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 اللازمة لتقييم أداء الاستثمار
  - المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الاعمال وكيفية ادارته
  - الخبرة السابقة للشركة في التعامل مع تلك الاستثمارات ومدة الاحتفاظ بها والتدفقات النقدية لها.

الادوات المالية

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

الأصول المالية بالتكلفة المستهلكة (أدوات الدين)

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

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

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

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

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

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

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

الاصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الارباح او الخسائر

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

٢- أهم السياسات المحاسبية

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢-٣-١ الادوات المالية (تابع)

الخسائر الائتمانية المتوقعة

تعترف الشركة بالخسائر الائتمانية المتوقعة للأصول المالية الآتية:-  
- الأصول المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة  
- الاستثمارات في 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 يوماً من تاريخ الاستحقاق وان الأصل المالي اخفق عن السداد عندما يمضي على استحقاق الدين أكثر من ٩٠ يوماً وانه من غير المحتمل سداد المستحقات المالية دون اللجوء الى تسييل الضمان.

الادوات المالية

تستند الخسائر الائتمانية المتوقعة على الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع الشركة الحصول عليها، مخصومة تقريباً لمعدل الفائدة الفعلي الأصلي.  
يتم عرض مخصص الخسائر الائتمانية للأصول المالية بالقوائم المالية بخصمه من رصيد الأصل المالي.

الاستبعاد

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

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

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

الالتزامات المالية

الاعتراف الأولي والقياس

يتم تصنيف الالتزامات المالية عند الاعتراف الأولي كالتزامات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو قروض وتسهيلات أو موردين وأوراق دفع أو التزامات أخرى.  
يتم الاعتراف بجميع الالتزامات المالية أولاً بالقيمة العادلة، وفي حالة القروض والسلف والأرصدة الدائنة، يتم خصم التكاليف المباشرة المتعلقة بالمعاملة.  
تتضمن الالتزامات المالية للشركة عوائد تقسيط مؤجلة وأقساط أرض وأرصدة دائنة أخرى وقروض وتسهيلات بما في ذلك السحب على المكشوف من البنوك والالتزامات المالية الأخرى.

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢- أهم السياسات المحاسبية

٣-٢ 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 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.

الإستبعاد

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

٢-٣-٢ ترجمة العملات الأجنبية

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

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 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 ديسمبر ٢٠٢٢

### ٢- أهم السياسات المحاسبية

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

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

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

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

تقوم الشركة بشكل دوري في تاريخ كل مركز مالي بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل ثابت قد أضمحل. عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل عن قيمته الإسترادية، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإسترادية. 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 الإسترادية منذ إثبات آخر خسارة ناتجة عن اضمحلال القيمة، وتكون محدودة بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية لأصل، (نتيجة لرد الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة)، القيمة الإسترادية 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 مخصصاً 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 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 ديسمبر ٢٠٢٢

٢- أهم السياسات المحاسبية

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

### ١٠-٣-٢ المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة التزام حالي قانوني أو حكومي نتيجة لحدث ماضي، ويكون معه من المتوقع أن يتطلب ذلك تدفقاً خارجاً للموارد الاقتصادية لتسوية الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق لمبلغ الالتزام ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ كل مركز مالي وتحديثها لإظهار أفضل تقدير حالي. وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقد جوهرياً فيجب أن يكون المبلغ المعترف به كمخصص هو القيمة الحالية للإنفاق المتوقع 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، يجب 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 الإستردادية، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية. وتثبت خسارة الاضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر.

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

### ١٤-٣-٢ ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

#### ضرائب الدخل الجارية

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

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

### ٢- أهم السياسات المحاسبية

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

##### ١٤-٣-٢ ضرائب الدخل (تابع)

###### ضرائب الدخل المؤجلة

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

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

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

##### ١٥-٣-٢ قائمة التدفقات النقدية

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

##### 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- أهم السياسات المحاسبية

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢-٣-٢١ القيم العادلة

تمثل القيمة العادلة السعر الذي يمكن الحصول عليه من بيع أصل أو الذي يمكن دفعه لنقل/تحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. ويستند القياس بالقيمة العادلة إلى الافتراض أن المعاملة الخاصة ببيع الأصل أو نقل الالتزام ستحدث في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام أو السوق الذي سيعود 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. وتقدر القيمة العادلة للبنود ذات الفوائد استناداً إلى التدفقات النقدية المخصومة باستخدام أسعار الفائدة على بنود مشابهة لها نفس الشروط ونفس خصائص المخاطر. أما بالنسبة للأصول غير المدرجة في سوق نشط، فتحدد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية لأصل مشابه أو بالاستناد إلى التدفقات النقدية المخصومة المتوقعة. وتستخدم الشركة أساليب التقييم الملائمة في ظل الظروف المحيطة والتي تتوفر بشأنها بيانات كافية من أجل قياس القيمة العادلة، ومن ثم تعظم استخدام المدخلات ذات الصلة التي يمكن ملاحظتها وتقلل استخدام المدخلات التي لا يمكن ملاحظتها إلى الحد الأدنى. ويجري تصنيف جميع الأصول والالتزامات التي تقاس قيمتها العادلة أو يجري الإفصاح عنها في القوائم المالية ضمن تسلسل القيمة العادلة بناء على أقل مستوى والذي يعد جوهرياً لقياس القيمة العادلة ككل وذلك كما يلي: -المستوى الأول: قياس القيمة العادلة باستخدام أسعار التداول (غير المعدلة) لأصول أو التزامات مطابقاً تماماً في أسواق نشطة. -المستوى الثاني: قياس القيمة العادلة باستخدام مدخلات غير أسعار التداول الواردة في المستوى الأول ولكن يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام بشكل مباشر (أي الأسعار) أو غير مباشر (أي المستمدة من الأسعار). -المستوى الثالث: قياس القيمة العادلة باستخدام أساليب التقييم التي تتضمن مدخلات للأصل أو الالتزام لا تستند لبيانات سوق يمكن ملاحظتها (بيانات لا يمكن ملاحظتها) وفيما يتعلق بالأصول والالتزامات التي يجري الاعتراف بها في القوائم المالية على أساس متكرر، تحدد المنشأة إذا ما كان ثمة تحويلات قد حدثت بين المستويات الثلاث لتسلسل القيمة العادلة عن إعادة تقييم التصنيف في تاريخ إعداد القوائم المالية.

٢-٣-٢٢ تحقق الإيراد

مبيعات العقارات - بيع الوحدات المكتملة

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

مبيعات الأراضي

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

إيرادات الاستثمارات

يتم إثبات إيراد أرباح الأسهم عند وجود حق لاستلامها.

٢- أهم السياسات المحاسبية

٢-٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢-٣-٢ تحقق الإيراد (تابع)

إيرادات تمويلية

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

إثبات تكاليف النشاط العقاري

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

التكاليف المباشرة وغير المباشرة

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

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

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

٢-٤ الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة

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

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

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

٢-٤-١ الأحكام

الاعتراف بالإيراد الناشئ عن بيع الوحدات المكتملة والأراضي

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

٢- أهم السياسات المحاسبية

٢-٤ 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 تحصيل كامل المبلغ أو جزء منه لم يعد متوقعا. بالنسبة للمبالغ الجوهرية بشكل فردي، يجري التقدير على أساس فردي. أما المبالغ التي لا تعد جوهرية بشكل فردي، ولكنها تعدت تاريخ استحقاقها، فيجري تقييمها اجماليا ويطبق عليها مخصص وفقا للمدة الزمنية التي انقضت منذ تاريخ استحقاقها استنادا 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 دوريا 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 بناء 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، استنادا 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 وفقا 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 استنادا 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 وفقا 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)  
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٣- أصول ثابتة - بالصافي		أرض		مباني		وسائل نقل وانتقال		أثاث ومعدات مكاتب		الإجمالي	
		جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
التكلفة	١ يناير ٢٠٢٢	٢٧٤,٧٤٨	١,٧٢٧,٠٣٤	٦,٣٦٣,٥٢٢	٢,١١٣,١٩٦	١٠,٤٧٨,٥٠٠					
الإضافات		-	-	-	٣٣١,٤٠١	٣٣١,٤٠١					
	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٢٧٤,٧٤٨	١,٧٢٧,٠٣٤	٦,٣٦٣,٥٢٢	٢,٤٤٤,٥٩٧	١٠,٨٠٩,٩٠١					
مجمع الإهلاك	١ يناير ٢٠٢٢	-	(١,٠٥١,٩٠٦)	(٤,٠٠٦,٤٠٧)	(١,٤٦١,٣٣٨)	(٦,٥١٩,٦٥١)					
إهلاك السنة		-	(٣٢,٤٩٦)	(٧٩٦,٦٦٦)	(١٠٧,٤٨٦)	(٩٣٦,٦٤٨)					
	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	-	(١,٠٨٤,٤٠٢)	(٤,٨٠٣,٠٧٣)	(١,٥٦٨,٨٢٤)	(٧,٤٥٦,٢٩٩)					
صافي القيمة الدفترية	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٢٧٤,٧٤٨	٦٤٢,٦٣٢	١,٥٦٠,٤٤٩	٨٧٥,٧٧٣	٣,٣٥٣,٦٠٢					
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١		٢٧٤,٧٤٨	٦٧٥,١٢٨	٢,٣٥٧,١١٤	٦٥١,٨٥٩	٣,٩٥٨,٨٤٩					

تتضمن الأصول الثابتة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ أصول مهلكة دفترياً بالكامل ومزالت 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 ديسمبر ٢٠٢٢

٣- أصول ثابتة - بالصرافي (تابع)

	الإجمالي جنيه مصري	أثاث ومعدات مكاتب جنيه مصري	وسائل نقل وانتقال جنيه مصري	مباني جنيه مصري	أرض جنيه مصري	التكلفة
	٨,٤١٨,٣٥٩	١,٩٣٣,٠٥٥	٤,٤٨٣,٥٢٢	١,٧٢٧,٠٣٤	٢٧٤,٧٤٨	١ يناير ٢٠٢١
	٢,٠٦٠,١٤٠	١٨٠,١٤٠	١,٨٨٠,٠٠٠	-	-	الإضافات ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
	١٠,٤٧٨,٤٩٩	٢,١١٣,١٩٥	٦,٣٦٣,٥٢٢	١,٧٢٧,٠٣٤	٢٧٤,٧٤٨	
	(٥,٧٧٦,٧٢٢)	(١,٣٦١,٩٠٤)	(٣,٣٩٥,٤٠٨)	(١,٠١٩,٤١٠)	-	مجمع الإهلاك ١ يناير ٢٠٢١
	(٧٤٢,٩٢٨)	(٩٩,٤٣٢)	(٦١١,٠٠٠)	(٣٢,٤٩٦)	-	إهلاك السنة ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
	(٦,٥١٩,٦٥٠)	(١,٤٦١,٣٣٦)	(٤,٠٠٦,٤٠٨)	(١,٠٥١,٩٠٦)	-	صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
	٣,٩٥٨,٨٤٩	٦٥١,٨٥٩	٢,٣٥٧,١١٤	٦٧٥,١٢٨	٢٧٤,٧٤٨	
	٢,٦٤١,٦٣٧	٥٧١,١٥١	١,٠٨٨,١١٤	٧٠٧,٦٢٤	٢٧٤,٧٤٨	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

تتضمن الأصول الثابتة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ 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 ديسمبر ٢٠٢٢

٤- أعمال تحت التنفيذ

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

٥- استثمارات بالقيمة العادلة خلال الدخل الشامل

يتمثل رصيد الاستثمارات البالغ ٢٤,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ في قيمة مساهمة الشركة في رأس مال شركة النصر للتطوير العقاري (شركة مساهمة مصرية) بما يعادل ١٠% من رأس المال.

٦- مشروعات وحدات جاهزة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ جنيه مصري	
١٤٦,٥٧٨,٩٧٨	١٥٧,٢٦٤,١٨٧	المرافق العامة (إيضاح ١٥)
٨٩٦,٨١٨	٨٩٦,٨١٨	إسكان الشطر العاشر
١,٩٩٢,٤١٥	١,٩٩٢,٤١٥	سور القوات المسلحة
<u>١٤٩,٤٦٨,٢١١</u>	<u>١٦٠,١٥٣,٤٢٠</u>	

٧- المخزون

٧-أ مخزون أراضي

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

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٧- ب مخزون - مهمات مياه وكهرباء

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

٨- عمليات مشتركة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١١٧,٩٢٨,٠٥٧	٦٧,٤٢٨,٧٠٣	مشروع الشيخ زايد *
٥٧٥,٠٦٥,٢٥٥	٥٧١,٢٥١,٩٠٧	مشروع هليوبوليس الجديدة **
١٠,٠٨٠,١٦٩	١٠,٠٨٠,١٦٩	مشروع الشطر الثامن ***
٦,٨١٢,٥٤٦	٦,٨١٢,٥٤٦	مشروع الشطر التاسع ****
<u>٧٠٩,٨٨٦,٠٢٧</u>	<u>٦٥٥,٥٧٣,٣٢٥</u>	

\* مشروع الشيخ زايد وعقد المشاركة مع شركة بريميرا للاستثمار العقاري

قامت الشركة بتاريخ ٢٠١٤/٣/١٣ بشراء قطعة ارض بمدينة الشيخ زايد لإنشاء مشروع فيلات على مساحة ٧٦,٢٥ فدان وتم سداد كامل الثمن لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة. وافق مجلس ادارة الشركة بتاريخ ٢٠١٥/١٢/١٠ على مشاركة شركة بريميرا للاستثمار العقاري في تطوير المشروع المزمع أقامته بإيرادات تقديرية ٢ مليار جنية على ان توزع الإيرادات بواقع ٦٠% لشركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير 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 ديسمبر ٢٠٢٢

٨- عمليات مشتركة (تابع)

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

-بتاريخ ٤ / ٧ / ٢٠٢١ قامت الشركة بالتعاقد مع شركة برايت سيتي للاستثمار العقاري على طرح مشروع تطوير وتنفيذ عدد (٥) عمارات سكنية على قطع الأراضي أرقام (١٢، ١٣، ١٤، ١٥، ١٦) بلوك (س٥٣) بالشطر التاسع بمدينة زهراء المعادي

-اتفق الطرفان على توزيع إيرادات المشروع بنسبة ٥٨% لشركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (المالك) ونسبة ٤٢% لشركة برايت سيتي للاستثمار العقاري (المطور) كما اتفقا على ان الحد الأدنى المضمون للشركة (المالك) من إيرادات ومتحصلات المشروع والذي يلتزم به الطرف الثاني المطور هو مبلغ وقدره ٨٥,٤٥٨,٥٠٠ جنيهاً (فقط خمسة وثمانون مليوناً وأربعمائة وثمانية وخمسون الفا وخمسمائة جنيهاً لأغیر) على ان يكون الحد الأدنى المضمون للطرف الأول (المالك) مقسم على ٦ سنوات.

٩- مدينو أقساط أراضي ووحدات سكنية

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

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

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

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

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٠- إيرادات مستحقة

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

١١- مصروفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى

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

١٢- نقدية وودائع بالبنوك

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

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

### ١٣- رأس المال

حدد رأس مال الشركة المرخص به بمبلغ مليار جنيه مصري وبلغ رأس المال المصدر والمدفوع ٥٢٨ مليون جنيه مصري 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
١٨,٢٩٥%	٩٦,٥٩٥,٩٣٤	٩٦,٥٩٥,٩٣٤	شركة المعادي للتنمية والتعمير
٢٠,٣٣٤%	١٠٧,٣٦٣,٥١٦	١٠٧,٣٦٣,٥١٦	بنك الاستثمار العربي
٩,٣٢٥%	٤٩,٢٣٦,٧٧٢	٤٩,٢٣٦,٧٧٢	شركة النصر للإسكان والتعمير
٦,٣١٦%	٣٣,٣٤٨,٤٧٦	٣٣,٣٤٨,٤٧٦	شركة المعمورة للتعمير والتنمية السياحية
٢٣,٠٠٣%	١٢١,٤٥٥,٣٠٢	١٢١,٤٥٥,٣٠٢	مساهمون آخرون
١٠٠%	٥٢٨,٠٠٠,٠٠٠	٥٢٨,٠٠٠,٠٠٠	

- قرر اجتماع الجمعية العامة العادية المنعقدة في ٧ فبراير ٢٠٢٢ زيادة رأس المال المصدر والمدفوع من ٢٦٤ مليون جنيه مصري 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 ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٧,٦٧٧,١٨٦	٣٧,٦٧٧,١٨٦	احتياطي عام
٤٩٩,٥٠٠	٤٩٩,٥٠٠	احتياطي رأسمالي
٣٨,١٧٦,٦٨٦	٣٨,١٧٦,٦٨٦	

### ١٥- التزامات المرافق العامة

بلغ رصيد التزامات المرافق العامة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ١١٩,٠٢٥,٠٥٦ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: مبلغ ١٠٦,٤٦٥,٣٧٦ جنيه مصري) يقابلها تكاليف منصرفه فعليا على المرافق بمبلغ ١٥٧,٢٦٤,١٨٧ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: مبلغ ١٤٦,٥٧٨,٩٧٨ جنيه مصري) مدرجة ضمن بند مشروعات وحدات جاهزة (إيضاح ٦)، وجددير بالذكر أنه يتم تحديد تكلفة سعر المتر من الأراضي القابلة للبيع بمدينة زهراء المعادي بناءً على دراسة جدوى اقتصادية تم تحديثها خلال الفترة في ٢٠٢٠.

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٦- ضرائب دخل

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

١٧- مخصصات

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

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

١٨- مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

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

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٩- عوائد التقسيط المؤجلة

أ - عوائد مستحقة خلال عام

التغير	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٠٢٣,٦٩٠	١٢,٨١٩,٠٨٠	١٤,٨٤٢,٧٧٠	الأراضي
٢,٧٨٧,١٠٢	٢٠,٨٢٣,١٧١	٢٣,٦١٠,٢٧٣	الوحدات
(٣٥,٣٦٥)	١٣٦,٥٩٥	١٠١,٢٣٠	السوق التجاري ومجمع الحرفيين
<u>٤,٧٧٥,٤٢٧</u>	<u>٣٣,٧٧٨,٨٤٦</u>	<u>٣٨,٥٥٤,٢٧٣</u>	

ب - عوائد التقسيط المؤجلة - مستحق بعد أكثر من عام

التغير	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٠,٩٦١	٢٩,٤٢٥,٥٦٩	٢٩,٤٥٦,٥٣٠	الأراضي
٩,٦٥٦,٨٦٣	١١١,٩٣٥,٦٢٦	١٢١,٥٩٢,٤٨٩	الوحدات
(١٦١,٦٨٠)	٣٥٠,٧٠٧	١٨٩,٠٢٧	السوق التجاري ومجمع الحرفيين
<u>٩,٥٢٦,١٤٤</u>	<u>١٤١,٧١١,٩٠٢</u>	<u>١٥١,٢٣٨,٠٤٦</u>	
<u>١٤,٣٠١,٥٧١</u>			إجمالي التغير

٢٠- مصروفات عمومية وإدارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٩٩١,٥٩٠	٩٨١,٢٤٥	مساهمة تكافلية تأمين صحي
٣٠٤,١٠٩	٢٩٧,٥٤٩	تأمين وترخيص
٦٦٥,٠٢١	١,٢١٥,٦٤٨	رسوم واشتراكات
٨٠١,٩١٦	٧٤٠,٠٠٠	أتعاب مهنية واستشارية
٣٨١,٤٨١	٣٨٧,٨٣٢	أدوات كتابية ومطبوعات ودعاية ونشر
٢١٥,٦٣٠	٢١٦,٣٣٠	ضيافة واستقبال
٥٣٢,١٩٤	٦١٠,٤٥٩	تشغيل وسائل نقل
٦٤٤,٤١٨	٤١٨,١٨٦	صيانة وإصلاحات
٢٥٨,٩٧٨	٢٨٨,٥٦٢	مياه وكهرباء وهاتف
٦٥,٥٠٢	٣٠٠,٠٠٠	تبرعات
٣١٢,٢٠٦	٣٨٨,٦٥٣	رسوم قضائية
٣٥٧,٢٥٤	٤٣١,٨٣٥	مصروفات بنكية
٨٢٤,٤٥٥	٩٧٢,٨٢٠	خصم مسموح به
٧٣,٥٣٠	٧٧,٠٠٨	حراسة
١,٩١١,٨٦٥	١,٨٥١,٢٢٢	أخرى
<u>٨,٣٤٠,١٤٩</u>	<u>٩,١٧٧,٣٤٩</u>	

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

### ٢١- الأطراف ذات علاقة

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

#### أ- مرتبات وحوافز المديرين الرئيسيين

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	مرتبات وحوافز
٢,١٠٤,٧٦٠	٢,٦٨٦,٧٦٤	
<u>٢,١٠٤,٧٦٠</u>	<u>٢,٦٨٦,٧٦٤</u>	

### ٢٢- أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية

#### نظرة عامة

الشركة عرضة للمخاطر التالية الناشئة عن استخدام الأدوات المالية:

- مخاطر الائتمان
- مخاطر السوق
- مخاطر السيولة

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

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

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

#### أ) مخاطر الائتمان

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

#### أرصدة العملاء وأوراق القبض

ينشأ خطر الائتمان بناء على سياسة وإجراءات وانظمة رقابة الشركة المتعلقة بإدارة المخاطر. يتم مراقبة الأرصدة المعلقة للعملاء باستمرار. وتقوم الشركة بعمل دراسة اضمحلال في كل سنة مالية.

#### الأصول المالية الأخرى والودائع النقدية

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

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

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

### ٢٢- أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تابع)

#### ب) مخاطر السوق

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

#### • التعرض لمخاطر أسعار الفائدة

تنشأ مخاطر أسعار الفائدة عن تذبذب القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية نتيجة للتغيرات في أسعار الفائدة بالسوق. ويتصل تعرض الشركة لمخاطر التغيير 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 التغيير في أسعار العملات الأجنبية من الأصول والالتزامات المالية.

#### ج) مخاطر السيولة

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

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

### ٢٣- الموقف الضريبي

- تم حساب ضريبة الدخل المستحقة عن عام ٢٠٢٢ بمبلغ ٧٨,٠١٢,٣٨٠ جنية مصري.

- تم حساب التزامات ضريبية مؤجلة بمبلغ ٢٧٥,٣٠٧ جنية مصري .

- رصيد مخصص الضرائب المكون ٢,٨٤٩,٤٤٨ جنية مصري .

#### الضريبة على أرباح الأشخاص الاعتبارية

- السنوات حتى ٢٠١٦ تم الانتهاء منها وسداد الضريبة المستحقة عنها.

- تم فحص دفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠١٧ حتى ٢٠٢٠ وأسفرت عن فروق فحص بضريبة

٢,٦٣٤,٢٧٠ جنية وتم احالة النزاع للمأمورية لإعادة الفحص .

#### ضريبة المراتب 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 ديسمبر ٢٠٢٢

### ٢٤- التزامات محتملة

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

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

تحسب المبالغ الأساسية لربحية السهم بقسمة صافي ربح 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 إلي نصيب المساهمين في الأرباح.

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

### 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.

### ٢٨- احداث هامة

قررت الجمعية العامة العادية للشركة بتاريخ ٧ نوفمبر ٢٠٢٢ عزل السيد المهندس / محمد احمد ابراهيم غانم من عضوية مجلس ادارة الشركة وتعيين السيد المهندس / هشام حسين عبدالرحيم عضو مجلس ادارة من ذوي الخبرة .

وبتاريخ ٧ نوفمبر ٢٠٢٢ قرر مجلس ادارة الشركة تعيين السيد المهندس / هشام حسين عبدالرحيم عضوا منتدبا ورئيسا تنفيذيا للشركة.