

السيدة الاستاذة / رشا مصطفى موسى

مدير عام إدارة الإفصاح - البورصة المصرية

تحية طيبة .. وبعد

أتشرف بأن ارفق مع هذا القوائم المالية في ٢٠٢٥/٦/٣٠ وتقرير الفحص المعتمد

من السيد مراقب حسابات الشركة .

وإذ نشكر حسن تعاونكم .

نرجو ان تتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

العضو المنتدب  
للشئون المالية والإدارية

" دكتور / أحمد حسين محمود "



تحرير في ٢٠٢٥/٨/١٢

شركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير  
(شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية الدورية عن السنة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥  
وتقرير الفحص المحدود عليها

<u>الصفحة</u>	<u>المحتويات</u>
١/١	تقرير الفحص المحدود
٣٠/١	قائمة المركز المالي الدورية
٣٠/٢	قائمة الدخل الدورية
٣٠/٣	قائمة الدخل الشامل الدورية
٣٠/٤	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الدورية
٣٠/٥	قائمة التدفقات النقدية الدورية
٣٠/٣٠ - ٦	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية

## تقرير الفحص محدود

إلى السادة / أعضاء مجلس إدارة شركة زهراء المعادي للإستثمار و التعمير (شركة مساهمة مصرية)

### المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي الدورية لشركة زهراء المعادي للإستثمار و التعمير " شركة مساهمة مصرية " في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ وكذا القوائم الدورية للدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن السنة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الأيضاحات المتممة الأخرى. والإدارة هي المسئولة عن اعداد هذه القوائم المالية الدورية والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وتتحصر مسؤوليتنا في التوصل الى استنتاج على هذه القوائم المالية الدورية في ضوء فحصنا المحدود لها.

### نطاق الفحص المحدود

قمنا بفحصنا المحدود طبقاً للمعيار المصري المحدود رقم (٢٤١٠) " الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية لمنشأه والمؤدى بمعرفة مراقب حساباتها ". ويشمل الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية عمل استفسارات - بصورة أساسية من الأشخاص المسؤولين بالشركة عن الأمور المالية والمحاسبية - وتطبيق إجراءات تحليلية ، وغيرها من إجراءات الفحص المحدود الأخرى . ويقف الفحص المحدود جوهرياً في نطاقه عن عملية المراجعة التي تتم طبقاً لمعايير المراجعة المصرية ، وبالتالي فإن أعمال الفحص المحدود قد لا تمكننا من الحصول على تأكيدات بجميع الأمور الهامة التي قد يمكن اكتشافها من خلال عملية المراجعة ، وعليه فنحن لا نبدي رأى مراجعة على هذه القوائم المالية الدورية.

- تم مراجعة القوائم المالية للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ بواسطة مراقب حسابات آخر وقد أصدر تقريراً متحفظاً عن تلك القوائم المالية بتاريخ ٢٣ فبراير ٢٠٢٥ .

### اساس إبداء الإستنتاج المتحفظ

قامت الشركة بالإعتراف بالإيرادات الخاصة بالحد الأدنى المضمون والخاص بالعمليات المشتركة بمبلغ ١١٤ مليون جنيه مصرى وذلك بالمخالفة لمتطلبات معيار المحاسبه المصري رقم (٤٨) " الأيراد من العقود مع العملاء " والمتعلق بشروط الاعتراف بالإيرادات مع تحميل جزء من تكلفة الارض بمبلغ ٢٠ مليون جنيه مصري علي قائمة الدخل.

### الإستنتاج المتحفظ

وفيما عدا الآثار المترتبة علي فقرة أساس الإستنتاج المتحفظ أعلاه وفي ضوء فحصنا المحدود ، لم ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد ان القوائم المالية الدورية المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح - في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي للشركة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ وعن آدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن السنة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

القاهرة في ١٢ أغسطس ٢٠٢٥

ش.م.م. مراد نور الدين

ش.م.م. ٦٨٠٩

سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٨٨)

Moore Egypt

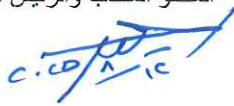


قائمة المركز المالي الدورية

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٠٦/٣٠	إيضاح رقم	
معدلة			
جنيه مصرى	جنيه مصرى		
			الأصول غير المتداولة
٣,٢٤٢,٥١٨	٣,٧٧٣,٥٣٦	(٤)	أصول ثابتة (بالصافي)
١٨٥,٠٨٤,٦٥٦	١٨٤,٩٤٢,٤١٨	(٥)	مشروعات وحدات جاهزة
٢٥,٠٠٠	٢٥,٠٠٠	(٦)	استثمارات مالية
--	٢٩٣,٤٤٧	(٧)	أصول غير ملموسة
--	٢,٢٧٧,٢٠٧	(٨)	مشروعات تحت التنفيذ
٥٤٤,٦٣٤,٧٥٠	٤١٧,٦٨٤,٢٥٤	(٩)	مدينو أقساط أراضي ووحدات سكنية مستحقة بعد أكثر من عام
٧٣٢,٩٨٦,٩٢٤	٦٠٨,٩٩٥,٨٦٢		إجمالي الأصول غير المتداولة
			الأصول المتداولة
١٨٥,٠١٥,٥١٥	٢٠٢,٤٤١,٩٣٣	(١٠)	أصول تحت التنفيذ
٥٢,٠٩٤,٦٢٣	٦١,٩٤٥,٣٣٢	(١١)	المخزون
٦٩٣,٨٦٥,٤٥٧	٦٧٣,٧١٤,٨٥٩	(١٢)	علايت مشتركة
١٢,١٠٩,٧٥٦	١٨,٠٣٣,١٨٠		أوراق قبض
٤٠٣,٩٤٧,١٤٧	٤٦٢,٢٢١,٨٢٣	(٩)	مدينو أقساط أراضي ووحدات سكنية مستحقة خلال عام
١٧,٩١٤,٧٩٠	١٢,٥٣٢,٥٨٦	(١٣)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
٦٢٣,١١١,٠٢٧	٦٨٢,٤٥٥,٣٧١	(١٤)	التقنية وما فى حكمها
١,٩٨٨,٠٥٨,٣١٥	٢,١١٣,٣٤٥,٠٨٤		إجمالي الأصول المتداولة
٢,٧٢١,٠٤٥,٢٣٩	٢,٧٢٢,٣٤٠,٩٤٦		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	(١٥)	رأس المال
١٥٧,٠٦٦,٤٩٤	١٨٣,٥١٧,٣٣٢	(١٦)	احتياطيات
٣٥٨,٣٢٧,٧٠٧	٥٩١,٩٩١,٩٤٣		الأرباح المرحلة
٥٢٩,١٦,٧٤٩	٣٥٨,٠٠٢,٦٤١		صافي أرباح الفترة / العام
٢,٠٤٤,٤١٠,٩٥٠	٢,١٣٣,٥١١,٩١٦		إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات غير المتداولة
٢٠٢,٢٦٣,٥٠٥	٢١٤,١٠١,٠٠٥	(١٧)	التزامات إستكمال المرافق العامة
٢٠,٦١٥,٤١٦	١٠,٠٨٢,٣٦٩	(٢٠)	أقساط أرض هليوبوليس الجديدة تستحق بعد أكثر من عام
٣٠٥,٣٠٠	٣٣٥,٥٢٠	(٢٢)	التزامات ضريبية مؤجلة
٢٢٣,١٨٤,٢٢١	٢٢٤,٥١٨,٨٩٤		إجمالي الالتزامات غير المتداولة
			الالتزامات المتداولة
١٦,٩٩٥,٦٦١	١٦,٩٩٥,٦٦١	(١٨)	المخصصات
٣٣,٤٩٨,٥٥٧	٤٤,٨٦٣,٦٨١	(١٩)	مقدمات أراضي ووحدات سكنية ومحلات
١٥٣,١٣٤,٩٣٠	١٠٣,٨١٥,٠٢٤	(٢٣)	ضريبة الدخل المستحقة
٩٣,٤٤٨,٠٢٢	٥٧,٠٣١,٧٢١	(٢٠-ب)	أقساط أرض هليوبوليس الجديدة مستحقة خلال عام
١٥٦,٣٧٢,٨٩٨	١٤١,٦٠٤,٠٥١	(٢١)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٤٥٣,٤٥٠,٠٦٨	٣٦٤,٣١٠,١٣٨		إجمالي الالتزامات المتداولة
٦٧٦,٦٣٤,٢٨٩	٥٨٨,٨٢٩,٠٣٢		إجمالي الالتزامات
٢,٧٢١,٠٤٥,٢٣٩	٢,٧٢٢,٣٤٠,٩٤٦		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

- الإيضاحات والسياسات المحاسبية المرفقة تعتبر جزءاً متماً للقوائم المالية الدورية وتقرأ معها.
- تقرير الفحص المحدود " مرفق "
- التاريخ : ٣٠ يوليو ٢٠٢٥ .

مهندسة / مشيرة كمال المغربي  
العضو المنتدب والرئيس التنفيذي



دكتور / أحمد حسين محمود  
العضو المنتدب للشئون المالية والإدارية



قائمة الدخل الدورية

عن الثلاثة اشهر المنتهية في		عن السنة اشهر المنتهية في		إيضاح رقم	
٢٠٢٤/٠٦/٣٠	٢٠٢٥/٠٦/٣٠	٢٠٢٤/٠٦/٣٠	٢٠٢٥/٠٦/٣٠		
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري		
٢٠٤,٧٣٥,٢٩٨	٢١٢,٥٩٦,٠٠٠	٢٢٣,٠٩٤,١١٢	٢٦٥,٩٤٨,٥٠٠		صافي المبيعات (بخصم)
(٥,٠٩٥,٥٢٢)	(٢٤,١٠٩,٨٧٨)	(٢٩,٦٦٣,٤٤١)	(٣٢,١٦٨,٠٢٨)		تكلفة المبيعات
١٩٩,٦٣٩,٧٧٦	١٨٨,٤٨٦,١٢٢	٢٠٣,٤٣٠,٦٧١	٢٣٣,٧٨٠,٤٧٢		مجموع الربح
١٤,٧١٢,٨٢٣	٢٠,٢٦٣,١٥٣	٢٥,٨١٤,٩٨٠	٤١,٧٩١,٠٦٥	(٢٤)	عوائد أقساط مبيعات مستحقة
٢١٤,٣٥٢,٥٩٩	٢٠٨,٧٤٩,٢٧٥	٢٢٩,٢٤٥,٦٥١	٢٧٥,٥٧١,٥٣٧		صافي أرباح النشاط (بخصم)
١٦,٠١٩,٢٩٥	٢١,٧٠٠,٢٢٢	٢٢,٠٨٦,٧٦٩	٥٧,٢٠٧,٥٨١	(٢٥)	إيرادات أخرى
(١٢,٣١٦,٦١١)	(١٨,٣٥٠,٤٤٠)	(٢٤,٥١٦,٢٥١)	(٤١,٢١٩,٠٠٥)	(٢٦)	المصرفيات العمومية والإدارية
(١,٣٨٦,١١٠)	(١,٣٧١,٣٩٧)	(٢,٦١٠,٢٢٠)	(٢,٧٩٠,٤٤٤)	(٢٧)	رواتب متوقعة وبدلات حضور أعضاء مجلس الإدارة والمديرين الرئيسيين
(٣٨٢,٣٧٣)	٧,١٩٦,٠٩٥	٧٦٥,٨٣٣	٦,٩٢٥,٠٢٣		رد الاضمحلال في قيمة مدينو اقساط اراضي ووحدات سكنية
(٩٢,٤٣٦)	٨٨,٤٩٤	(٩٢,٤٣٦)	١١٤,٣٧٣		(المكون) رد الاضمحلال في المدينون والارصدة المبنية الاخرى
١,٨٤١,٧٦٥	١٩,٣٠٨,٣٧٤	(٤,٣٦٦,٣٠٥)	٢٠,٢٣٧,٥٢٨		إضافات / (بخصم)
٢,٨٤٧,١٤٣	٣٧,١١٥,٧١١	٦,٨٥٤,٩٧٥	٦٦,١٦٨,٨٢٠		عوائد دائنة
(٣,٩٤٨,٦٩٥)	--	(٨,٠١٠,٠٥٩)	--		مصاريف تمويلية
(١٠١,٥٥٢)	٣٧,١١٥,٧١١	(١,١٥٥,٠٨٤)	٦٦,١٦٨,٨٢٠		صافي الإيرادات / (التكاليف) التمويلية
٢١٦,٠٩٢,٨١٢	٢٦٥,١٧٣,٣٦٠	٢٢٣,٧٢٤,٢٦٢	٤٦١,٩٧٧,٨٨٥		صافي أرباح الفترة قبل الضرائب
(٤٨,٨٧٩,٢٢٩)	(٥٩,٦٦٤,٠٠٦)	(٧٢,٨٢٧,٩٥٩)	(١٠٣,٩٤٥,٠٢٤)	(٢٣)	ضريبة الدخل
--	(١٥,١١٠)	--	(٣٠,٢٢٠)	(٢٢)	ضريبة مؤجلة
١٦٧,٢١٣,٥٨٣	٢٠٥,٤٩٤,٢٤٤	٢٥٠,٨٨٦,٣٠٣	٣٥٨,٠٠٢,٦٤١		صافي أرباح الفترة بعد الضرائب
٠,١٤	٠,١٧	٠,٢١	٠,٣٠	(٢٨)	نصيب السهم في صافي ارباح الفترة (جنيه مصري / سهم)

- الإيضاحات والسياسات المحاسبية المرفقة تعتبر جزءاً متمماً للقوائم المالية الدورية وتقرأ معها.

مهندسة / مشيرة كمال مغربي  
العضو المنتدب والرئيس التنفيذي



دكتور / أحمد حسين محمود  
العضو المنتدب للشئون المالية والإدارية



## قائمة الدخل الشامل الدورية

عن الثلاثة اشهر المنتهية في		عن السنة اشهر المنتهية في		
٢٠٢٤/٠٦/٣٠	٢٠٢٥/٠٦/٣٠	٢٠٢٤/٠٦/٣٠	٢٠٢٥/٠٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
١٦٧,٢١٢,٥٨٣	٢٠٥,٤٩٤,٢٤٤	٢٥٠,٨٨٦,٣٠٢	٢٥٨,٠٠٢,٦٤١	أرباح الفترة
--	--	--	--	يضاف
١٦٧,٢١٢,٥٨٣	٢٠٥,٤٩٤,٢٤٤	٢٥٠,٨٨٦,٣٠٢	٢٥٨,٠٠٢,٦٤١	بنود الدخل الشامل الاخر
				اجمالي الدخل الشامل

- الإيضاحات والسياسات المحاسبية المرفقة تعتبر جزءاً متماً للقوائم المالية الدورية وتقرأ معها.

مهندسة / مشيرة كمال مغربي  
العضو المنتدب والرئيس التنفيذي



دكتور / أحمد حسين محمود  
العضو المنتدب للشئون المالية والإدارية



شركة زهراء المعادي للاستثمار والتنمية شركة مساهمة مصرية  
 القوائم المالية الدورية عن السنة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية

الإجمالي	صافي أرباح الفترة / العزم	أرباح مرحلة	إعطيات	رأس المال
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
١,٢٦١,٢٧١,١٩٥	٣٧٤,٧٣٤,٥٥٦	٦٦٨,١٨٧,٣٤٨	١٤٠,٨٥٤,٧٩١	٥٧٨,٠٠٠,٠٠٠
--	(٣٢٤,٧٣٤,٥٥٦)	٣٢٤,٧٣٤,٥٥٦	--	--
(١٢٦,١٢٣,٤٠٦)	--	(١٦,٢١١,٧٠٣)	١٦,٢١١,٧٠٣	--
(٣,٤١٧,٤٦٥)	--	(٣,٤١٧,٤٦٥)	--	--
(١٣٠,٤٠,٨٧١)	(٣٢٤,٧٣٤,٥٥٦)	١٧٧,٩٨١,٤٨٢	١٦,٢١١,٧٠٣	--
٢٥٠,٨٨٦,٣٠٣	٢٥٠,٨٨٦,٣٠٣	--	--	--
٢٥٠,٨٨٦,٣٠٣	٢٥٠,٨٨٦,٣٠٣	--	--	--
١,٧٨٢,١١٦,٦٢٧	٢٥٠,٨٨٦,٣٠٣	٨٤٦,١٢٣,٨٣٠	١٥٧,٠٦٦,٤٩٤	٥٧٨,٠٠٠,٠٠٠
٢,٠٥٠,٩٦٨,٨٦٣	٥٢٩,٠١٦,٧٤٩	٣٢٤,٨٨٥,٢٢٠	١٥٧,٠٦٦,٤٩٤	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠
(١,٥٥٧,٩١٣)	٥٢٩,٠١٦,٧٤٩	(١,٥٥٧,٩١٣)	١٥٧,٠٦٦,٤٩٤	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠
٢,٠٤٤,٤١٠,٩٥٠	--	٥٢٩,٠١٦,٧٤٩	--	--
--	--	--	--	--
(٢٦٨,٩٠١,٦٧٥)	--	(٢٦,٤٥٠,٨٣٨)	٢٦,٤٥٠,٨٣٨	--
(٢٦٨,٩٠١,٦٧٥)	--	(٢٦٨,٩٠١,٦٧٥)	--	--
٢٦٨,٩٠١,٦٧٥	(٥٢٩,٠١٦,٧٤٩)	٢٣٣,٦٦٤,٢٣٧	٢٦,٤٥٠,٨٣٨	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠
٣٥٨,٠٠٢,٦٤١	٣٥٨,٠٠٢,٦٤١	--	--	--
٣٥٨,٠٠٢,٦٤١	٣٥٨,٠٠٢,٦٤١	--	--	--
٢,١٣٣,٥١١,٩١٦	٣٥٨,٠٠٢,٦٤١	٥٩١,٩٩١,٩٤٣	١٨٣,٥١٧,٣٣٢	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠

الإيضاحات والسجلات المحاسبية المرتبطة تعتبر جزءاً متمماً للقوائم المالية الدورية وتقرأ معها.

مهندسة / مستشارة كمال المعرفى

العضو المنتدب والرئيس التنفيذي



دكتور / أحمد حسين محمود

العضو المنتدب للشؤون المالية والإدارية



قائمة التدفقات النقدية الدورية

عن السنة لشهر المنتهية في		إيضاح رقم
٢٠٢٤/٠٦/٣٠	٢٠٢٥/٠٦/٣٠	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
		نشطة تشغيلية
٢٢٣,٧٢٤,٢٦٢	٤٦١,٩٧٧,٨٨٥	صافي ارباح الفترة قبل ضرائب الدخل
(٣,٤١٧,٤٦٥)	--	تعديلات لتسوية صافي الربح مع التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
٣١٢,٢٧٨	٣٦٠,٩٦٣ (٤)	تسويات على الأرباح المرحلة
--	٣٢,٦٠٥ (٧)	إهلاكات الأصول الثابتة
٨,٠١٠,٠٥٩	--	استهلاك الأصول الغير ملموسة
--	(٦,٩٢٥,٠٢٣)	مصروفات تمويلية
--	(١١٤,٣٧٣)	رد الاضمحلال في قيمة مدينو أقساط اراضى ووحدات سكنية
(٦,٨٥٤,٩٧٥)	(٦٦,١٦٨,٨٢٠)	رد الاضمحلال في قيمة المدينون والارصدة المدينة الاخرى
٣٢١,٧٧٤,١٥٩	٣٨٩,١٦٣,٢٣٧	فوائد دائنة
		أرباح التشغيل قبل التغيير في رأس المال العامل
		التغيير في
(٤,٧٢٤,٣٣٦)	١٤٢,٢٣٨	مشروعات ووحدات جاهزة
(١١,١٠٠,٨٣١)	(١٧,٤٢٦,٤١٨)	أعمال تحت التنفيذ
٣,٨٨٥,٢٦٥	(٩,٨٥٠,٧٠٩)	المخزون
٢٢,٢٦٧,٣٠٠	٢٠,١٥٠,٥٩٨	عمليات مشتركة
(١,٠٩٢,٨٧٦)	٧٥,٦٠٠,٨٤٣	مدينو أقساط اراضى ووحدات سكنية
(٤,٧٢٩,٣٠٣)	(٥,٩٢٣,٤٢٤)	أوراق القبض
(٢٢,٨٦٧,٣٨٣)	٥,٤٩٦,٥٧٧	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
٢٦,٢٧٩,٧٥٠	١١,٨٣٧,٥٠٠	التزامات استكمال المرافق العامة
(٤٤,٠٦٨,٢١٩)	١١,٣٦٥,١٢٤	مقدمت اراضى ووحدات سكنية ومحلات
٥,٢٤٤,٠٣٨	(١١٤,٧٦٨,٨٤٧)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
(٢١,١٢٣,٥٣١)	--	عوائد التسييط
(٤٧,٨٥٠,٧٠٣)	(٤٦,٩٤٩,٣٤٩)	أقساط ارض هليوبوليس الجديدة
٢٢١,٨٩٣,٣٣٠	٣١٨,٨٣٧,٣٧٠	ضريبة الدخل المدفوعة
(٧١,٨١٠,١٠٧)	(١٥٣,٢٦٤,٩٣٠)	توزيعت ارباح العاملين ومجلس الادارة
(٨,٠١٠,٠٥٩)	(٦٨,٩٠١,٦٧٥)	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
١٤٢,٠٧٣,١٦٤	٩٦,٦٧٠,٧٦٥	
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(٢٣٧,٩٢٠)	(٣,١٦٩,١٨٩)	مدفوعات لشراء أصول ثابتة ومشروعات تحت التنفيذ
--	(٣٢٦,٠٥٢)	مدفوعات لشراء أصول غير ملموسة
٢٩,٠٠٠	--	متحصلات من بيع أصول ثابتة
٦,٨٥٤,٩٧٥	٦٦,١٦٨,٨٢٠	فوائد دائنة محصلة
٦,٦٤٦,٠٥٥	٦٢,٦٧٣,٥٧٩	صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
(٧٣,٨٢٣,٤٠٦)	(١٠٠,٠٠٠,٠٠٠)	سداد توزيعات ارباح المساهمين
(٧٣,٨٢٣,٤٠٦)	(١٠٠,٠٠٠,٠٠٠)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التمويل
٧٤,٨٩٥,٨١٣	٥٩,٣٤٤,٣٤٤	صافي التغيير في النقدية وما في حكمها خلال الفترة
٩١,٢٦١,٨٦٤	٦٢٣,١١١,٠٢٧ (١٤)	النقدية وما في حكمها في أول الفترة
١٦٦,١٥٧,٦٧٧	٦٨٢,٤٥٥,٣٧١ (١٤)	النقدية وما في حكمها في آخر الفترة

مهندسة / مشيرة كمال المغربي

العضو المنتدب والرئيس التنفيذي



دكتور / أحمد حسين محمود

العضو المنتدب للشئون المالية والإدارية



## الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية

### ١- نبذة عن الشركة

- تأسست شركة / زهراء المعادي للاستثمار والتعمير "ش.م.م" طبقاً لأحكام القانون ٤٣ لسنة ١٩٧٤ وتعديلاته والذي حل محله القانون ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ والذي ألغى وحل محله قانون ضمانات وحوافز الاستثمار ٨ لسنة ١٩٩٧.
- يتمثل غرض الشركة في الآتي:-
- ويتمثل غرض الشركة في القيام بكافة الأعمال المتعلقة بمشروعات التعمير والتنمية العقارية والانشاءات والإسكان والسياحة والاستثمار وباقي الاعمال الواردة بالمادة (٣) من النظام الأساسي للشركة.
- بناءً على قرار الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ١٠ مايو ٢٠٢١، قررت الجمعية العامة غير العادية تعديل المواد رقم 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 المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ خلال اجتماع مجلس إدارة الشركة المنعقد بتاريخ ٣٠ يوليو ٢٠٢٥.

### ٢- أسس إعداد القوائم المالية

يتم إعداد القوائم المالية وفقاً لفرص الاستثمارية ومبدأ التكلفة التاريخية فيما عدا الأصول والالتزامات المالية التي يتم إثباتها بالقيمة العادلة والتكلفة المستهلكة هذا وتعتمد التكلفة التاريخية بصفه عامة على القيمة العادلة للمقابل الذي يتم تسليمه للحصول على أصول.

#### ١،٢. الإلتزام بالمعايير المحاسبية والقوانين

- أعدت القوائم المالية طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.
- تم الإفصاح عن أهم السياسات المطبقة بالشركة في إيضاح رقم (٣).

#### ٢،٢. عملة التعامل والعرض

العملة المستخدمة في عرض القوائم المالية هي الجنيه المصري والذي يمثل عملة التعامل للشركة.

#### ٣،٢. استخدام التقديرات والإفتراضات

- يتطلب إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية من الإدارة استخدام الحكم الشخصي والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على تطبيق السياسات والقيم المعروضة للأصول والالتزامات والإيرادات والمصروفات. تعد التقديرات والافتراضات المتعلقة بها في ضوء الخبرة السابقة وعوامل أخرى متنوعة. هذا وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.
- يتم إعادة مراجعة التقديرات والافتراضات المتعلقة بها بصفه دوريه.
- يتم الاعتراف بالتغير في التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم تغيير التقدير فيها إذا كان التغيير يؤثر على هذه الفترة فقط، أو في فترة التغيير والفترات المستقبلية إذا كان التغيير يؤثر على كليهما.

وفيما يلي أهم البنود المستخدم فيها هذه التقديرات والحكم الشخصي :-

- إثبات الضريبة المؤجلة.
- الأعمار الانتاجية للأصول الثابتة.
- المخصصات والالتزامات المحتملة.
- الاضمحلال في قيمة الأصول.
- الاضمحلال في قيمة الأصول غير المالية.
- تصنيف عقود التأجير .
- الاعتراف بالإيراد :- يتم الاعتراف بالإيراد طبقاً لما هو وارد تفصيلاً بالسياسات المحاسبية المطبقة.

## ٢- أسس إعداد القوائم المالية (تابع)

### ٣,٢. استخدام التقديرات والإفتراضات (تابع)

#### أ- الحكم الشخصي

المعلومات الخاصة بالأحكام المستخدمة في تطبيق السياسات المحاسبية التي لها تأثير هام على القيم المعروضة للقوائم المالية متضمنة فيما يلي:

- الاعتراف بالإيراد : يتم الاعتراف بالإيراد طبقاً لما هو وارد تفصيلاً بالسياسات المحاسبية المطبقة.
- تصنيف عقود التأجير.

#### ب- الافتراضات والتقديرات غير المؤكدة

المعلومات الخاصة بالإفتراضات والتقديرات غير المؤكدة والتي قد ينتج عنه تعديل مؤثر في القيمة الدفترية للأصول والالتزامات في الفترة المالية القادمة يتمثل في :

- الاعتراف بالإيراد وتقدير مردودات المبيعات (إن وجدت)
- الاعتراف وقياس المخصصات والالتزامات: الإفتراضات الأساسية حول إحتماالية وحجم تدفق الموارد.
- قياس خسائر الإنتمان المتوقعة للأصول المالية.
- الأعمار الإنتاجية للأصول الثابتة .
- إثبات الأصول الضريبية المؤجلة .

#### ج- اضمحلال قيمة الأصول غير المالية

تقوم الشركة في تاريخ اعداد القوائم المالية بتقييم الأصل فيما اذا كان هناك مؤشر بأن الأصل قد انخفضت قيمته، اذا وجد مؤشر على ذلك، تقوم الشركة بتقييم المبلغ الممكن تحصيله للأصل، ان مبلغ الأصل الممكن تحصيله هو القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكاليف البيع أو قيمته المستخدمة ايها أعلى، عند تقييم القيمة المستخدمة يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل الى قيمتها الحالية باستخدام سعر خصم يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المحددة للأصل، عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، تؤخذ معاملات السوق الأخيرة في الاعتبار.

اذا تم تقدير القيمة الممكن تحصيلها للأصل باقل من قيمته الدفترية، يتم تخفيض القيمة الدفترية المستقلة للأصل الى قيمته الممكن تحصيلها، يتم الاعتراف بخسارة اضمحلال مباشرة في قائمة الأرباح أو الخسائر.

في حالة عكس خسارة اضمحلال لاحقاً، يتم زيادة القيمة الدفترية للأصل الى القيمة المعدلة للقيمة الممكن تحصيلها، ولكن فقط الى الحد الذي لا تزيد فيه القيمة الدفترية عن القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها في حالة عدم وجود خسارة اضمحلال في القيمة الدفترية للأصل في السنوات السابقة، يتم الاعتراف بعكس خسارة اضمحلال في القيمة مباشرة في قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة.

#### د- المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة التزامات ناشئة (قانونية أو ضمنية) عن احداث سابقة وان تسديد الالتزامات محتمل ويمكن قياس قيمتها في شكل يعتمد عليه.

ان المبلغ المعترف به كمخصص هو افضل تقدير للمقابل المطلوب لتسوية الالتزام الحالي في تاريخ التقرير مع الاخذ في الاعتبار المخاطر والشكوك المحيطة بالالتزام، عندما يتم قياس المخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لتسوية الالتزام الحالي، فان قيمته الدفترية هي القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

في حالة توقع استرداد بعض أو جميع المنافع الاقتصادية المطلوبة لتسوية احد المخصصات من طرف ثالث، يتم الاعتراف بالمبلغ المستحق كاصل اذا كان من المؤكد ان يتم استرداد المبلغ وان قيمة المبلغ المستحق يمكن قياسها بشكل يعتمد عليه.

#### هـ- العمر الإنتاجي للأصول الثابتة والأصول غير الملموسة

تحدد إدارة الشركة العمر الإنتاجي المقدر للأصول الثابتة والأصول غير الملموسة لغرض احتساب الإهلاك والاستهلاك، يتم هذا التقدير بعد الاخذ في الاعتبار الاستخدام المتوقع للأصل أو التقادم الفعلي، تقوم الإدارة بمراجعة دورية للأعمار الإنتاجية بصفة سنوية على الأقل وطريقة الإهلاك للتأكد من ان طريقة وفترات الإهلاك تتفق مع النمط المتوقع للمنافع الاقتصادية للأصول.

#### و- عقود التأجير - تقرير معدل الاقتراض الإضافي

لا يمكن للشركة ان تحدد بسهولة معدل الفائدة الضمني في عقد التأجير، وبالتالي فانها تستخدم معدل الاقتراض الإضافي لقياس التزامات عقد التأجير. ان معدل الاقتراض الإضافي هو معدل الفائدة الذي يجب ان تدفعه الشركة لكي تقترض التمويل اللازم على مدى اجل مشابه وبضمان مشابه للحصول على اصل بنفس قيمة اصل "حق الانتفاع" في بيئة اقتصادية مماثلة. لذلك يعكس معدل الاقتراض الإضافي ما "يتعين على الشركة سداها"، وهو ما يتطلب تقديراً عند عدم توافر معدلات معلنة أو عندما تحتاج الى تعديل لتعكس شروط واحكام عقد التأجير.

## ٢. أسس إعداد القوائم المالية (تابع)

### ٤,٢ قياس القيم العادلة

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم الحصول عليه لبيع أصل أو الذي سيتم دفعه لنقل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. ويستند قياس القيمة العادلة إلى الافتراض أن المعاملة الخاصة ببيع الأصل أو نقل الالتزام ستحدث إما في السوق الأساسي للأصل أو الالتزام أو

في غياب السوق الأساسي، في السوق الأكثر نفعاً للأصل أو الالتزام

تُقاس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي سيستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الأصل أو الالتزام على افتراض إن المشاركين في السوق سيتصرفون بما فيه مصلحتهم الاقتصادية. يأخذ قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي بعين الاعتبار قدرة المشارك في السوق على توليد المنافع الاقتصادية من خلال استخدام الأصل بأفضل وأحسن استخدام له أو يبيعه لمشارك آخر سيستخدم الأصل في أفضل وأحسن استخدام له.

تستخدم الشركة أساليب التقييم التي تعتبر ملائمة وفقاً للظروف والتي تتوفر لها معلومات كافية لقياس القيمة العادلة، مع تعظيم الاستفادة للمدخلات الملحوظة ذات الصلة والحد من استخدام المدخلات غير الملحوظة.

يجري تصنيف جميع الأصول والالتزامات التي تقاس أو يجري الإفصاح عنها في القوائم المالية المستقلة بالقيمة العادلة في فئات تسلسل القيمة العادلة. يوصف هذا، على النحو التالي، بناءً على مدخلات المستوى الأدنى الذي يعتبر مهماً للقياس بأكمله على قياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى الأول: هي الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في سوق نشط لأصول أو التزامات مطابقة.
- المستوى الثاني: أساليب تقييم تكون مدخلات المستوى الأدنى الذي يعتبر مهماً للقياس بأكمله ملحوظة بشكل مباشر أو غير مباشر.
- المستوى الثالث: أساليب تقييم تكون مدخلات المستوى الأدنى الذي يعتبر مهماً للقياس بأكمله غير ملحوظة.

### ٣. أهم السياسات المحاسبية المتبعة

السياسات المحاسبية الموضحة أدناه يتم تطبيقها بطريقة ثابتة خلال السنوات المالية المعروضة في هذه القوائم المالية.

#### ١,٣ المعاملات بالعملة الأجنبية

تمسك الشركة حساباتها بالجنيه المصري ويتم ترجمة المعاملات الأجنبية بعملة التعامل الخاصة بالشركة بسعر الصرف في تواريخ المعاملات. يتم ترجمة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملة الأجنبية يتم ترجمتها إلى الجنيه المصري وفقاً لسعر الصرف في تاريخ القوائم المالية. يتم ترجمة الأصول والالتزامات التي يتم قياسها بالقيمة العادلة بالعملة الأجنبية بسعر الصرف المستخدم عند تحديد القيمة العادلة. يتم ترجمة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بالعملة الأجنبية بسعر الصرف في تاريخ المعاملة. وبصفة عامة يتم الاعتراف بفروق العملة في قائمة الأرباح أو الخسائر. وباستثناء، فروق العملة الناتجة من ترجمة ما يتم الاعتراف به في بنود الدخل الشامل الأخر:

- الالتزامات المالية التي تم تخصيصها كأداة تغطية مخاطر لتغطية خطر صافي الاستثمار في نشاط أجنبي ما دامت التغطية فعالة.
- أدوات التغطية المستخدمة في خطر التدفقات النقدية ما دامت التغطية فعالة.
- السياسات المحاسبية الموضحة أدناه يتم تطبيقها بطريقة ثابتة خلال السنوات المالية المعروضة في هذه القوائم المالية .

#### ٢,٣ العمليات غير المستمرة

- العمليات غير المستمرة جزء من عمليات الشركة والتي يمكن تمييز عملياتها وتدفعاتها النقدية عن باقي الشركة.
- يتحقق تبويب العملية غير المستمرة عند الاستبعاد أو عند استيفاء العملية لمتطلبات تصنيفها كاحتفظ بها بغرض البيع أيهما أقرب.
- عندما يتم تبويب العملية كعمليات غير مستمرة يتم تعديل أرقام المقارنة بقائمة الدخل (الأرباح أو الخسائر) والدخل الشامل الأخر كما لو كانت العملية قد تم استبعادها من بداية فترة المقارنة.

#### ٣,٣ الأصول الثابتة وإهلاكاتها

##### الإعتراف والقياس الأولي

- يعترف بالبند كأصل ثابت عندما يكون من المرجح أن تتدفق منافع اقتصادية مستقبلية للمنشأة من هذا البند ، ويمكن قياس تكلفة البند بدرجة يعتمد عليها.
- يتم إثبات الأصول الثابتة بالتكلفة مخصصاً منها مجمع الإهلاك والخسائر الناتجة عن الانخفاض في القيمة.
- تتضمن التكلفة كافة التكاليف المباشرة المتعلقة باقتناء الأصل وبالنسبة للأصول التي يتم انشائها داخلياً تتضمن تكلفة الأصل تكلفة الخامات والعمالة المباشرة والتكاليف المباشرة الأخرى التي تستلزمها عملية التجهيز لتلك الأصول لتصل إلى الحالة التشغيلية وفي الموقع والغرض الذي تم اقتناؤها من أجله وكذلك تكاليف إزالتها وإعادة تسوية الموقع الذي توجد به الأصول
- يتم المحاسبة عن المكونات الخاصة ببند الأصول الثابتة التي تختلف أعمارها الإنتاجية كبند مستقلة ضمن تلك الأصول.
- برامج الحاسب الآلي المشتراه والتي تمثل جزءاً متمماً بشكل فعال للأجهزة يتم رسميتها كجزء من هذه الأجهزة.
- تكلفة الإقتراض المتعلقة باقتناء أو إنشاء أو إنتاج أصول تمثل عنصر من عناصر تكلفة هذه الأصول و تتوقف رسميتها عندما يصل الأصل إلى الموقع والحالة الذي أفتت من أجله وتكلفة هذا الإقتراض بعد ذلك تدرج بقائمة الدخل عند تكبدها.
- يتم الإعتراف بالأرباح أو الخسائر الناجمة عن إستبعاد الأصول الثابتة في قائمة الدخل.

٣- أهم السياسات المحاسبية المتبعة (تابع)

٣,٣. الأصول الثابتة وإهلاكاتها (تابع)

التكاليف اللاحقة للإقتناء

يتم الاعتراف بتكلفة لإحلال أحد مكونات الأصل ضمن تكلفة الأصل بعد استبعاد تكلفة ذلك المكون عند تكبد الشركة لتلك التكلفة وإذا ما كان من المحتمل تدفق منافع اقتصادية مستقبلية للشركة كنتيجة لإحلال هذا المكون شريطة إمكانية قياس تكلفته بدرجة عالية من الدقة هذا ويتم الاعتراف بالتكاليف الأخرى بقائمة الدخل كمصروف عند تكبدها.

الإهلاك

يتم إهلاك قيمة الأصل الثابت القابلة للإهلاك ، والتي تتمثل في تكلفة الأصل مخصوماً منها قيمته التخريدية – وفقاً (لطريقة القسط الثابت)، وذلك على مدار العمر الإنتاجي المقدر لكل نوع من أنواع الأصول الثابتة ويتم تحميل الإهلاك على قائمة الدخل ، ولا يتم إهلاك الأراضي، وفيما يلي بياناً بالأعمار الإنتاجية المقدرة للفترة الحالية.

البيان	السنوات
مباني	٥٠
وسائل نقل وانتقال	٥
أثاث ومعدات مكاتب	٨ - ١٦

يتم البدء في إهلاك الأصل عندما يكون الأصل صالحاً للاستخدام في الغرض المعد لأجله ، وفي تاريخ القوائم المالية تتم إعادة النظر في طرق الإهلاك والأعمار الإنتاجية للأصول وقيمتها التخريدية. ويتم تعديلها إذا تطلب الأمر ذلك .

٤,٣. الأصول غير الملموسة

يتم الاعتراف بالأصول غير الملموسة المكتتة بشكل منفرد أولاً بالتكلفة. بعد الاعتراف المبدئي يتم إثبات الأصول غير الملموسة بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الإستهلاك ومجمع خسائر الإضمحلال.

يتم إستهلاك الأصول غير الملموسة ذات الأعمار الإنتاجية المحددة على العمر الاقتصادي للأصل ، ويتم إجراء اختبار قياس للإضمحلال عندما يكون هناك مؤشر على إضمحلال الأصل . يتم مراجعة فترة الإستهلاك وطريقة الإستهلاك للأصل غير الملموس بعمر محدد في نهاية كل سنة مالية على الأقل. ويتم حساب الإهلاك باتباع طريقة القسط الثابت طبقاً للعمر الافتراضي للأصل علي النحو التالي :-

نوع الأصل	السنوات
تطبيقات برامج حاسب آلي	٥

٥,٣. مشروعات تحت التنفيذ

يتم الاعتراف بالمبالغ التي تم إنفاقها بغرض إنشاء أو شراء أصول ثابتة ببند المشروعات تحت التنفيذ ، ويتم قياسها بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الانخفاض في القيمة كما لا يتم احتساب إهلاك لها لحين تحويلها لبند الأصول الثابتة ، وتتضمن التكلفة كافة النفقات المتعلقة مباشرة واللازمة لتجهيز الأصل إلى الحالة التي يتم تشغيله بها وفي الغرض الذي اقتنى من أجله ويتم تحويل المشروعات تحت التنفيذ إلى الأصول الثابتة عندما يتم الإنتهاء منها وتكون متاحة للإستخدام .

٦,٣. الإستثمارات في شركات ذات سيطرة مشتركة

يتم اثبات الإستثمار في شركات ذات سيطرة مشتركة عند الإقتناء والاعتراف الأولى بالتكلفة ويتم تقييم ذلك الإستثمار عند القياس اللاحق بالتكلفة.

٧,٣. 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 للإستخدام، ويتم تحويلها بعد ذلك إلى حساب مشروعات الإسكان الجاهزة للبيع.

٨,٣. مخزون اراضي

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

٩,٣. مدينو أقساط أراضي و وحدات سكنية مستحقة وأوراق القبض والمدينون والأرصدة المدينة الأخرى

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

### ٣- أهم السياسات المحاسبية المتبعة (تابع)

#### ١٠,٣. عمليات مشتركة

هي تلك العمليات عندما تدخل المنشأة في عملية هي مشغل مشترك فيه، مثل بيع أو تقديم أصول وتقوم بأداة المعاملة مع أطراف أخرى بالعمليّة المشتركة، في مثل هذه الحالة على المشغل المشترك ان يعترف بالأرباح والخسائر الناشئة من تلك المعاملة فقط في حدود انصبة أطراف الترتيب الأخرى في العمليّة المشتركة، عندما تدخل المنشأة في عملية مشتركة والتي تكون المنشأة فيها مشغلا مشتركة 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

#### ١١,٣. المعاملات مع الأطراف ذوى العلاقة

- تثبيت المعاملات مع الأطراف ذوى العلاقة التي تقوم بها الشركة في سياق معاملاتها العادية وفقا للشروط وبنفس أسس التعامل مع الغير ، ودون تأثير على الأرباح والمركز المالي للشركة.
- في نهاية العام المالي يتم عرض عقود المعاوضة وطلب الترخيص بإبرام عقود المعاوضة للعام التالي من الجمعية العامة.
- يتم الإفصاح عن العلاقات والمعاملات مع الأطراف ذوى العلاقة والأرصدة القائمة ضمن إيضاحات بنود المركز المالي.

#### ١٢,٣. النقدية وما في حكمها

تتضمن النقدية وما في حكمها أرصدة النقدية بالصندوق والبنوك والودائع تحت الطلب وكذا أرصدة البنوك سحب على المكشوف التي يتم سدادها عند الطلب والتي تعد جزءاً مكملاً لنظام إدارة الأموال بالشركة ، وذلك لأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية .

#### ١٣,٣. الإضمحلال

##### الأصول الماليه غير المشتقه

##### الأدوات الماليه والأصول الناشئه عن العقد

تعترف الشركة بمخصصات الخسارة لخسائر الإئتمان المتوقعه لأتى :

- الأصول الماليه التي يتم قياسها بالتكلفة المستهلكه؛
  - الإستثمارات في أدوات الدين التي يتم قياسها بالقيمه العادله من خلال الدخل الشامل الأخر ؛ و
  - الأصول الناشئه عن العقد.
- تقيس الشركة مخصصات الخسارة بمبلغ مساو للخسائر الإئتمانيه المتوقعه عل مدي عمر الأصل المالي ، باستثناء مايلي ، والتي يتم قياسها بمبلغ مساو للخسائر الإئتمانيه المتوقعه لمده ١٢ شهر:
- أدوات الدين التي تم تحديدها على أن تكون لها مخاطر أئتمان منخفضة في تاريخ التقرير؛ و
  - أدوات الدين الأخرى و الأرصده البنكيه التي لم تزداد فيها مخاطر الإئتمان (أي خطر التخلف عن السداد على مدى العمر المتوقع للأده الماليه) زياده كبيره منذ الإعترااف الأولى.
- دائما ما يتم قياس مخصصات خسائر العملاء التجاريون و الأصول الناشئه عن العقود بمبلغ مساو لخسائر الإئتمان المتوقعه على مدى عمرها .
- عند تحديد ما إذا كانت مخاطر الإئتمان للأصل المالي قد ازدادت بشكل كبير منذ الإعترااف المبدئ وعند تقدير خسائر الإئتمان المتوقع، تضع الشركة في الإعترااف المعلومات المعقوله والداعمه ذات الصلة والمتاحه دون تكلفه أو جهد غيرمبرر. و يشمل ذلك كل من المعلومات والتحليلات الكميّه والنوعيّه بناءً على الخبرة التاريخيه للمجموعه وتقبيم الإئتمان المعلوم بما في ذلك المعلومات المستقبليه .
- تفترض الشركة أن مخاطر الإئتمان للأصل المالي قد زادت بشكل ملحوظ إذا كان قد استحق عل تحصيله لفته أكثر من ٣٠ يوم

تعتبر الشركة أن الأصل المالي اخفق عن السداد عندما :

- من غير المحتمل أن يدفع المقترض لإلتزاماته الإئتمانيه للمجموعه بالكامل، دون اللجوء من قبل الشركة إلى إجراءات مثل تسهيل الضمان (إن وجد)؛ أو
- الأصل المالي قد مضى عليه فتره أكثر فع ٩٠ يوماً.

- تعتبر الشركة أن أدوات الدين تنطوي على مخاطر ائتمانيه منخفضة عندما يكون تصنيف مخاطر الإئتمان لها مساويا للتعريف المفهوم عالميا لـ "درجة الإستثمار"

الخسائر الإئتمانيه المتوقعه عل مدي عمر الأصل هي الخسائر الإئتمانيه المتوقعه التي تنتج من جميع احداث الإخفاق الممكنه على مدى العمر المتوقع للأده الماليه

الخسائر الإئتمانيه المتوقعه عل مدى ١٢ شهرهي جزء من الخسائر الإئتمانيه المتوقعه التي تنتج عن أحداث اخفاق التي تكون ممكنه خلال فترة ١٢ شهر بعد تاريخ التقرير (وفترة أقصر إذا كان العمر المتوقع للأداة أقل من ١٢ شهر) الحد الأقصى للفترة التي يتم أخذها في الإعترااف عند تقدير خسائر الإئتمان المتوقعه و الحد الأقصى للفترة التعاقدية التي تتعرض فيها الشركة لمخاطر الإئتمان.

##### قياس الخسائر الإئتمانيه المتوقعه

هي تقدير مرجح بالإحتمالات لخسائر الإئتمان. يتم قياس القيمة الحاليه لجميع حالات النقص في النقد (أي الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة للمنشأة وفقاً للعقد والتدفقات النقدية التي تتوقع الشركة إستلامها ) يتم خصم خسائر الإئتمان المتوقعه بسعر الفائدة الفعلي للأصل المالي.

##### الأصول الماليه المضمحلّه ائتمانيا

في تاريخ كل تقرير، تقوم الشركة بتقييم ما إذا كانت الأصول الماليه المدرجه بالتكلفه المستهلكه وأدوات الدين المقاسه بالقيمه العادله من خلال الدخل الشامل الأخر قد انخفضت قيمتها الإئتمانيه. يعتبر الأصل المالي " إضمحلال إئتمانياً " ، عندما يحدث واحد أو أكثر من الأحداث التي لها أثر ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدره للأصل المالي

### ٣- أهم السياسات المحاسبية المتبعة (تابع)

#### ٣.١٣. الإضمحلال (تابع)

تشمل الأدلة التي تشير إلى إضمحلال الأصول المالية ائتمانيا البيانات القابلة للرصد.

- صعوبه ماليه كبيره للمقرض أو المصدر و
- انتهاك العقد مثل الإخفاق أو يكون متأخر السداد لفترة أكبر من ٩٠ يوم و
- إعادة الهيكلة الخاصه بقرض أو سلفه بواسطة الشركة بشروط لن تراعيها الشركة بطريقه أو بأخري؛ و
- من المحتمل أن يدخل المقرض في إفلاس أو عمليه إعادة تنظيم مالي أخرى؛ أو
- اختفاء سوق نشط للورقه المالية بسبب الصعوبات المالية.

عرض مخصص الخسائر الإئتمانية المتوقعه في قائمه المركز المالي

يتم خصم مخصص الخسائر للأصول الماليه التي يتم قياسها بالتكلفه المستهلكه من اجمالي مبلغ القيمه الدفترية للأصول. بالنسبه للأوراق الماليه في سندات الدين التي يتم قياسها بالقيمه العادله من خلال الدخل الشامل الآخر يتم تحميل مخصص خساره على الأرباح أو الخسائر ويتم الاعتراف به في الدخل الشامل الآخر

#### إعدام الدين

يتم شطب اجمالي القيمه الدفترية الإجمالية للأصل المالي عندما لا يكون لدى الشركة توقعات معقولة لإسترداد الأصل المالي بأكمله أو جزء منه. بالنسبة للعملاء المنفردين، لدى الشركة سياسة إعدام اجمالي القيمه الدفترية الإجمالية عندما يكون الأصل المالي مستحق السداد أكثر من عامين بناءً على الخبرة السابقة في استرداد الأصول المماثلة. بالنسبة لعملاء الشركات، تقوم الشركة بإجراء تقييم بصوره منفرده فيما يتعلق بتوقيت ومقدار الشطب بناء على ما إذا كان هناك توقع معقول للإسترداد. لا تتوقع الشركة أي استرداد كبير من المبلغ المشطب. و مع ذلك، فإن الأصول المالية التي تم شطبها قد تظل خاضعة لأنشطة الإلتزام من أجل الإمتثال لإجراءات الشركة لإسترداد المبالغ المستحقة.

#### ٣.١٤. رأس المال

##### أ- الأسهم العادية

- يتم إثبات التكاليف المتعلقة مباشرة بإصدار الأسهم العادية وخيارات الاكتتاب في الأسهم كتخفيض من حقوق الملكية.
- ضريبة الدخل المرتبطة بتكاليف المعاملة بحقوق الملكية يتم المحاسبة عنها وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٢٤) "ضرائب الدخل"

##### ب- إعادة شراء أسهم رأس المال (أسهم الخزينة)

عند إعادة شراء أسهم رأس المال المصدر فإنه يتم الاعتراف بالمبلغ المسدد مقابل إعادة الشراء والذي يتضمن كافة التكاليف المباشرة والمتعلقة بإعادة الشراء كتخفيض في حقوق الملكية وتصنف الأسهم المشتراه كأسهم خزينة ويتم عرضها مخصومة من حقوق الملكية عند بيع أو إعادة إصدار أسهم الخزينة، يتم الاعتراف بالمبلغ المحصل كزيادة في حقوق الملكية والفائض أو العجز الناتج عن المعاملة يتم عرضه ضمن الاحتياطات وفي حالة مرور عام عليها يتم تخفيض رأس المال بها طبقاً لأحكام القانون.

##### ج- توزيعات الأرباح

يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح كإلتزام في السنة التي يتم فيها اعلان التوزيع وبصدور قرار الجمعية العامة للشركة.

#### ٣.١٥. الإحتياطي القانوني

طبقاً لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة، يتم تجنب ٥٪ على الأقل من صافي الربح السنوي لتكوين الإحتياطي القانوني. يتوقف التحويل إلى الإحتياطي القانوني عندما يبلغ الإحتياطي ١٠٠٪ من رأس المال الشركة المدفوع ومتى نقص الإحتياطي القانوني عن الحد المقرر تعين العودة إلى الإقتطاع.

#### ٣.١٦. موردين وأرصدة دائنة أخرى

يثبت الدائنون التجاريون بالقيمة الاسمية، كما يتم الاعتراف بالإلتزامات (المستحقات) بالقيم التي سيتم دفعها في المستقبل وذلك مقابل البضائع والخدمات التي تم إستلامها.

#### ٣.١٧. مخصصات

- يتم إثبات المخصصات عند وجود التزام قانوني قائم أو مستدل عليه نتيجة لحدث في الماضي ويكون من المحتمل أن يترتب عنه تدفق لمنافع اقتصادية يتم استخدامها لسداد ذلك الإلتزام. ويمكن تقديرها بدرجة يعتمد عليها وتقوم الشركة بمراجعة المخصصات في تاريخ إعداد الميزانية وتعديله وفق أفضل تقدير حالي لها.
- تحدد قيمة المخصصات بالقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة مخصومة بمعدل خصم قبل الضرائب الذي يعكس تقديرات السوق الجارية للقيمة الزمنية للنفود والمخاطر المحددة للإلتزام. والزيادة في القيمة الدفترية للمخصص الناتجة عن استخدام الخصم لإيجاد القيمة الحالية والتي تعكس مرور الوقت يتم الاعتراف بها كتكلفة إقتراض.

##### المطالبات القانونية

يتم الاعتراف بمخصص مطالبات قانونية عند وجود مطالبات قانونية ضد الشركة وبعد الحصول على الإستشارات القانونية الملأنة.

##### المخصصات الأخرى

يتم الاعتراف بالمخصصات الأخرى عند وجود مطالبات متوقعة من أطراف أخرى فيما يتعلق بأنشطة الشركة وذلك وفقاً لآخر التطورات والمناقشات والإتفاقيات مع تلك الأطراف.

### ٣. أهم السياسات المحاسبية المتبعة (تابع)

١٨,٣. الإيراد

#### الاعتراف بالإيراد

تثبت الشركة الإيرادات من العقود مع العملاء على أساس نموذج من خمس خطوات كما هو محدد في معيار المحاسبة المصري (٤٨).  
الخطوة ١: تحديد العقد (العقود) مع العميل: يعرف العقد بأنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقاً والتزامات قابلة للتنفيذ ويحدد المعايير التي يجب الوفاء بها لكل عقد.

الخطوة ٢: تحديد التزامات الأداء في العقد: إلتزام الأداء هو وعد في عقد مع عميل لنقل سلعة أو خدمة إلى العميل.

الخطوة ٣: تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو مبلغ العوض الذي تتوقع الشركة الحصول عليه في نظير نقل السلع أو الخدمات التي وعد بها العميل، باستثناء المبالغ المحصلة نيابة عن أطراف أخرى.

الخطوة ٤: توزيع سعر المعاملة على التزامات الأداء في العقد: بالنسبة للعقد الذي يتضمن أكثر من إلتزام أداء، ستقوم الشركة بتوزيع سعر المعاملة على كل إلتزام أداء بمبلغ مقابل العقد الذي تتوقع الشركة الحصول عليه مقابل الوفاء بكل إلتزام من التزامات الأداء.

الخطوة ٥: تحقق الإيرادات عندما (أو كلما) أوفت المنشأة بالتزام الأداء.

تفي الشركة بالتزام الأداء وتثبت الإيرادات على مدي زمني، إذا تم إستيفاء أحد المعايير التالية:-

- أ) أداء الشركة لا ينشئ أي أصل له إستخدام بديل للشركة وللشركة حق واجب النفاذ في دفعه مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه.
- ب) قيام الشركة بإنشاء أو تحسين أصل يتحكم فيه العميل عند إنشاء الأصل أو تحسينه.
- ج) العميل يتلقي المنافع التي يقدمها أداء الشركة ويستهلكها في الوقت نفسه حالما قامت الشركة بالأداء.

بالنسبة لإلتزامات الأداء، في حالة الوفاء بأحد الشروط المذكورة أعلاه، يتم تحقق الإيرادات على مدي زمني الذي يمثل الزمن الذي يتم فيه الوفاء بإلتزام الأداء.

عندما تستوفي الشركة إلتزاماً بالإداء من خلال تقديم الخدمات التي وعد بها فإنها تنشأ أصلاً مبني على العقد على مبلغ مقابل العقد الذي تم الحصول عليها من الأداء، عندما يتجاوز مبلغ مقابل العقد المستلم من العميل مبلغ الإيرادات المحققة ينتج عن ذلك دفعات مقدمة من العميل (إلتزام العقد).  
تثبت الإيرادات بالقدر الذي يوجد فيه احتمال بتدفق منافع إقتصادية للشركة وإمكانية قياس الإيرادات والتكاليف بشكل موثوق حيثما كان ذلك مناسباً.

إن تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) يتطلب من الإدارة إستخدام الأحكام التالية:-

#### إستيفاء إلتزامات الأداء

يجب على الشركة إجراء تقييم لكل عقودها مع العملاء لتحديد ما إذا كان يتم الوفاء بالتزامات الأداء على مدي زمني أو عند نقطة من الزمن من أجل تحديد الطريقة المناسبة لإثبات الإيرادات، قدرت الشركة انه وبناء على الاتفاقية المبرمة مع العملاء فان الشركة لا تنشأ أصلاً له استخدام بديل للشركة وعادة ما يكون لديها حق واجب النفاذ في دفعه مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه.

وفي هذه الظروف تقوم الشركة بإثبات الإيرادات على مدي زمني، وإذا لم يكن ذلك هو الحال، فيتم إثبات الإيرادات عند نقطة من الزمن بالنسبة لبيع البضاعة، تثبت الإيرادات عادة عند نقطة من الزمن.

#### تحديد أسعار المعاملة

يجب على الشركة تحديد سعر المعاملة المتعلق في اتفاقيتها مع العملاء، وعند استخدام هذا الحكم، تقوم الشركة بتقدير تأثير أي مقابل متغير في العقد بسبب الخصم أو الغرامات أو وجود أي مكون تمويل هام في العقد أو أي مقابل غير نقدي في العقد.

#### تحويل السيطرة في العقود مع العملاء

في حالة ما إذا قامت الشركة بتحديد إستيفاء التزامات الأداء عند نقطة من الزمن، تثبت الإيرادات عندما تكون السيطرة على الأصول موضوع العقد تم تحويلها إلى العميل.

بالإضافة لذلك، فإن تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) أدى إلى ما يلي:

#### توزيع سعر المعاملة لإلتزامات الأداء في العقود مع العملاء

اختارات الشركة طريقة المدخلات في توزيع سعر المعاملة على التزامات الأداء بحيث يتم الاعتراف بالإيرادات على مدي زمني، تعتبر الشركة إن إستخدام طريقة المدخلات، والتي تتطلب إثبات الإيرادات بناء على جهود الشركة في الوفاء بالتزامات الأداء توفر أفضل مرجع للإيرادات المحققة فعلياً، وعند تطبيق طريقة المدخلات، تقدر الشركة الجهود أو المدخلات لإستيفاء التزام الأداء بالإضافة لتكلفة إستيفاء الإلتزام التعاقدى مع العملاء، فإن هذه التقديرات تشتمل على الوقت المنصرف لعقود الخدمات.

#### أمور أخرى ينبغي أخذها في الاعتبار

المقابل المتغير إذا كان المقابل المتعهد به في عقد ما يتضمن مبلغاً متغيراً حينئذ يجب على الشركة تقدير مبلغ المقابل الذي يكون لها حق فيه مقابل تحويل البضائع أو الخدمات المتعهد بها إلى العميل، تقدر الشركة سعر المعاملة على العقود ذات المقابل المتغير بإستخدام القيمة المتوقعة وكذا الأنواع مماثلة من العقود.

#### 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.

### ٣. أهم السياسات المحاسبية المتبعة (تابع)

#### ١٨,٣. الإيراد (تابع)

##### مبيعات الأراضي

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 إيرادات أرباح الأسهم عند وجود حق لاستلامها.

##### إيرادات تمويلية

يتم إثبات إيرادات الفوائد على أساس الاستحقاق باستخدام طريقة الفائدة الفعالة. 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.

##### وفقاً للعقود المبرمة حالياً مع العملاء

التزام الشركة بتسليم الوحدة العقارية المباعة/الأرض إلي العميل لا يمكن تقسيمه إلى تعهدات بتحويل سلع أو خدمات مميزة بذاتها، وبالتالي لا يتم توزيع سعر المعاملة (ثمن البيع بالعقد) على تعهدات أداء مميزة بذاتها، تقوم الشركة بالوفاء بالتزامات الأداء بالعقد عند تحويل الوحدة العقارية/الأرض (الأصل موضوع العقد) للعميل وحصول العميل علي السيطرة على الأصل، ولا تتحول هذه السيطرة للعميل على مدار زمني، وإنما تتحول للعميل فقط عند تسليم الوحدة/الأرض للعميل (انتقال الحيازة المادية للأصل للعميل، انتقال المخاطر والمنافع الجوهرية المتعلقة بملكية الأصل للعميل، قبول العميل للأصل).  
يتم الاعتراف بالإيراد من العقد مع العميل عند نقطة زمنية محددة هي تاريخ تسليم الوحدة العقارية المباعة (شاملة حصة الوحدة من الأرض المقام عليها العقار) وملحقاتها (مخزن، جراج، تراس، روف، حديقة)/الأرض للعميل.

##### المكون التمويلي بالعقد

عند تحديد سعر المعاملة يتم تعديل مبلغ المقابل المتعهد به ليعكس آثار القيمة الزمنية للنقود لقياس المكون التمويلي بالعقد:

- المقابل المتعهد به: القيمة التعاقدية أو القيمة الأسمية (ثمن البيع بالعقد أو سعر التعاقد)
  - سعر المعاملة: ثمن البيع للسداد الفوري في تاريخ التسليم (سعر التسليم أو القيمة الحالية عند التسليم).
  - المكون التمويلي: الفرق بين سعر التعاقد وسعر المعاملة.
- عند تعديل مبلغ المقابل (القيمة الأسمية/التعاقدية) بأثر المكون التمويلي بالعقد للوصول لسعر المعاملة (ثمن البيع نقداً في تاريخ تسليم الوحدة للعميل) ؛ يتم استخدام معدل الخصم الذي يعكس معاملة تمويل منفصلة بين الشركة والعميل عند نشأة العقد، وهو يعكس الخصائص الائتمانية لعملاء الشركة بالإضافة للشروط والضمانات التي تتضمنها نماذج عقود البيع مع العملاء. ولا يتم تحديث معدل الخصم بالتغيرات اللاحقة في معدلات الفائدة أو الظروف الأخرى (مثل التغير في تقييم مخاطر انتمان العميل).
  - لا يتم تعديل مبلغ المقابل المتعهد به بأثر المكون التمويلي إذا كانت الشركة تتوقع عند نشأة العقد أن تكون الفترة بين قيام الشركة بتحويل سلعة أو خدمة متعهد بها إلي العميل وسداد العميل لمقابل السلعة أو الخدمة سنة أو أقل.
  - يتم عرض آثار التمويل (الفائدة المدينة المحتسبة أو خصم تعجيل السداد في حالة سداد الثمن مقدماً قبل تاريخ التسليم، والفائدة الدائنة المحتسبة على المبالغ المستحقة من العملاء بعد تاريخ التسليم) في قائمة الدخل بشكل منفصل عن الإيرادات من العقود مع العملاء .
  - يتم عرض أثر المكون التمويلي بقائمة الدخل بصافي القيمة (إما داننا مضافاً أو مدينا مخصوماً ضمن إيرادات النشاط بحسب الأحوال).

##### تكاليف نشاط التطوير العقاري:

يتم المحاسبة عن التكاليف التي يتم تكبدها للوفاء بعقد مع عميل وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٢) المخزون (أعمال تحت التنفيذ) .  
يتم الاعتراف بتكاليف التسويق على أنها مصروف عند تكبدها لأنها لا تعد من التكاليف الإضافية؛ نظراً لأنه يتم تكبدها بغض النظر عما إذا كان قد تم الحصول على العقد أو لا.

### ٣. أهم السياسات المحاسبية المتبعة (تابع)

#### ١٩,٣. المصروفات

يتم الاعتراف بجميع مصروفات التشغيل بما في ذلك المصروفات الإدارية والعمومية ومصروفات البيع والتوزيع مع تحميلها على قائمة الأرباح أو الخسائر وفقاً لمبدأ الاستحقاق في السنة المالية التي تحققت فيها تلك المصروفات.

#### أ- تكلفة الأقتراض

- يتم الاعتراف بالفوائد المدينة والمرتبطة بقروض وتسهيلات انتمائية بفوائد في قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعال (السارى) وفقاً لأساس الاستحقاق.
- يتم رسمة تكلفة الاقتراض التي تتصل مباشرة باقتناء أو تشييد أو إنتاج أصول مؤهلة وتضاف على قيمة هذا الأصل وتهلك على مدى العمر الانتاجي المقدر له وتبدأ رسمة تكلفة الاقتراض كجزء من تكلفة الأصل الثابت المتعلقة به عندما يبدأ الإنفاق الفعلى على الأصل وخلال العام التي تتحمل فيها الشركة تكلفة الاقتراض وتتوقف رسمة تكلفة الاقتراض في الفترات التي يتوقف فيها مؤقتاً تجهيز الأصل أو عندما يكون الأصل معداً للاستخدام.

#### ب- مزايا العاملين

يتم الاعتراف بالتزامات نظم مزايا الإشتراك المحدد كمصروف عند تقديم الخدمة ذات العلاقة. ويتم الاعتراف بالإشتراكات المدفوعة مقدماً كأصل إلى الحد الذي تؤدي به الدفعة المقدمة إلى تخفيض الدفعات المستقبلية أو استرداد نقدي.

تساهم الشركة في نظام التأمينات الاجتماعية الحكومي لصالح العاملين بها طبقاً لقانون التأمينات الاجتماعية رقم ٧٩ لسنة ١٩٧٥. يساهم العاملون وأصحاب العمل بموجب هذا القانون في النظام بنسبة ثابتة من الأجور. يقتصر التزام الشركة في قيمة مساهمتها، وتحمل مساهمات الشركة بالأرباح أو الخسائر طبقاً لأساس الاستحقاق.

#### ج- ضريبة الدخل

يتم الاعتراف بالضريبة الجارية والضريبة المؤجلة كإيراد أو كمصروف في أرباح أو خسائر العام، فيما عدا الحالات التي تنشأ فيها الضريبة من عملية أو حدث يعترف به - في نفس السنة أو في فترة مختلفة - خارج الأرباح أو الخسائر سواء في الدخل الشامل الأخر أو ضمن حقوق الملكية مباشرة أو تجميع الأعمال.

#### ج-١ ضريبة الدخل الجارية

يتم الاعتراف بالضرائب الجارية للفترة الحالية والفترات السابقة والتي لم يتم سدادها بعد كالالتزام، أما إذا كانت الضرائب التي تم سدادها بالفعل في السنة الحالية والفترات السابقة تزيد عن القيمة المستحقة عن هذه الفترات فيتم الاعتراف بهذه الزيادة كأصل. تقاس قيم الالتزامات (الأصول) الضريبية الجارية للفترة الحالية والفترات السابقة بالقيمة المتوقعة سدادها إلى (استردادها من) الإدارة الضريبية، باستخدام أسعار الضرائب (وقوانين الضرائب) السارية أو في سبيلها لأن تصدر في تاريخ نهاية السنة المالية. تخضع توزيعات الأرباح للضريبة كجزء من الضريبة الجارية. لا يتم عمل مقاصد للأصول والالتزامات الضريبية الا عند استيفاء شروط معينه.

#### ج-٢ الضريبة المؤجلة

يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة بالنسبة للفروق المؤقتة بين الأساس المحاسبي للأصول والالتزامات والأساس الضريبي لتلك الأصول والالتزامات. يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة لجميع الفروق المؤقتة التي ينتظر خضوعها للضريبة فيما عدا ما يلي:

- الاعتراف الأولي بالشهرة،
- أو الاعتراف الأولي بالأصل أو الالتزام للعملية التي:

(١) ليست تجميع الأعمال.

(٢) لا تؤثر على صافي الربح المحاسبي ولا على الربح الضريبي (الخسارة الضريبية).

الفروق المؤقتة المرتبطة باستثمارات في شركات تابعة وشركات شقيقة وحصص في مشروعات مشتركة الي المدي الذي يمكن فيه السيطرة على توقيت عكس تلك الفروق المؤقتة ومن المرجح ان مثل هذه الفروق لن يتم عكسها في المستقبل المنظور.

يتم الاعتراف بالأصل الضريبي المؤجل الناشئ عن ترحيل الخسائر الضريبية والحق في الخصم الضريبي غير المستخدم والفروق المؤقتة القابلة للخصم عندما يكون هناك احتمال قوي بإمكانية تحقيق أرباح تخضع للضريبة في المستقبل يمكن من خلالها الانتفاع بهذا الأصل. ويتم تحديد الربح الضريبي المستقبلي عن طريق خطة العمل المستقبلية للشركة. يتم إعادة تقدير موقف الأصول الضريبية المؤجلة غير المعترف بها في نهاية كل فترة مالية وتعترف بالأصول الضريبية المؤجلة التي لم تعترف بها من قبل إلى المدى الذي أصبح من المرجح معه مستقبلاً وجود ربح ضريبي يسمح باستيعاب قيمة الأصل الضريبي المؤجل.

يتم قياس الضريبة المؤجلة باستخدام أسعار الضرائب المتوقع تطبيقها عند تحقق الفروق المؤقتة وذلك باستخدام أسعار الضريبة السارية أو التي في سبيلها لأن تصدر.

عند قياس الضريبة المؤجلة في نهاية السنة المالية يتم الأخذ في الاعتبار الآثار الضريبية للإجراءات التي تتبعها الشركة للاسترداد أو سداد القيمة الدفترية لأصولها والتزاماتها.

لا يتم عمل مقاصد للأصول والالتزامات الضريبية الا عند استيفاء شروط معينه.

#### ٢٠,٣. حصة العاملين في الأرباح

تسدد الشركة نسبة ١٠ % من توزيعات الأرباح النقدية كحصة للعاملين في الأرباح بما لا يزيد على مجموع الأجور السنوية للعاملين بالشركة ويتم الاعتراف بحصة العاملين في الأرباح كتوزيعات أرباح في قائمة التغير في حقوق المساهمين و كإلتزام خلال السنة المالية التي قام فيها مساهمي الشركة بإعتماد هذا التوزيع ولا يتم الاعتراف بالإلتزام بحصة العاملين في الأرباح كسائر الأنصبة فيما يخص الأرباح غير الموزعة إلا عند موافقة الجمعية على توزيعها .

#### ٢١,٣. ربحية السهم

يتم احتساب ربحية السهم بقسمة صافي أرباح الشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة في تاريخ إعداد الميزانية ، وذلك بعد خصم نصيب العاملين في الأرباح ومكافأة مجلس الإدارة أسترشادا بما تم إقراره في أخر جمعية والنظام الأساسي للشركة.

### ٣. أهم السياسات المحاسبية المتبعة (تابع)

#### ٢٢,٣. قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية وفقاً للطريقة غير المباشرة ولغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية يتم تعريف النقدية على أنها الأرصدة النقدية بالصندوق والحسابات الجارية بالبنوك والودائع لأجل وأرصدة البنوك السحب على المكشوف التي لا تعتبر ضمن ترتيبات الأقتراض و يتم تعريف ما في حكم النقدية على أنها استثمارات قصيرة الأجل عالية السيولة يمكن تحويلها بسهولة إلى مبالغ نقدية محددة و يكون خطر تعرضها لتغير في قيمتها ضئيلاً .

#### ٢٣,٣. الأدوات المالية

##### (١) الإعراف والقياس الأولى

يتم الإعراف بالأصول المتداولة وسندات الدين المصدرة مبدئياً عند نشأتها. يتم الإعراف بجميع الأصول والالتزامات المالية الأخرى مبدئياً عندما تصبح الشركة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة.

يتم قياس الأصل المالي (ما لم يكن عملاء بدون عنصر تمويل هام) أو الإلتزام المالي مبدئياً بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر تكاليف المعاملة التي تسبب مباشرة إلى إقتناءها أو إصدارها. يتم قياس العملاء المدينة بدون عنصر التمويل مبدئياً بسعر المعاملة.

##### (٢) التصنيفات والقياس اللاحق

##### الأصول الماليه

عند الإعراف المبدئى ، يتم تصنيف الأصل المالي وقياسه بالتكلفة المستهلكه، أو بالقيمة العادله من خلال الدخل الشامل الأخر - سندات الدين، أو بالقيمة العادله من خلال الدخل الشامل الأخر - أدوات حقوق الملكية، أو القيمة العادله من خلال الأرباح أو الخسائر.

لا يتم إعادة تصنيف الأصول المالية بعد الإعراف المبدئى إلا إذا غيرت الشركة نموذج أعمالها لإدارة الأصول المالية، و فى هذه الحالة يتم إعادة تصنيف جميع الأصول المالية المتأثرة فى اليوم الأول من فترة التقرير الأولى التاليه للتغيير فى نموذج الأعمال.

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المستهلكه إذا استوفى كلا من الشرطين التاليين ولم يتم تخصيصهم بالقيمة العادله من خلال الأرباح أو الخسائر:

- إذا كان الإحتفاظ بهذه الأصول ضمن نموذج أعمال الإدارة بهدف تحصيل تدفقات نقدية مستقبلية.

- إذا كانت الشروط التعاقدية لهذه الأصول المالية تحدد تاريخ معين للتدفقات النقدية (أصل المبلغ والفائدة على المبلغ الأصلي المتبقى وغير المسدد) كما تقاس أدوات الدين بالقيمة العادله من خلال الدخل الشامل الأخر إذا استوفت الشروط التاليه وإذا لم يتم تصنيفها مسبقاً لتكون أصول مالية بالقيمة العادله من خلال قائمة الأرباح أو الخسائر:

- إذا كان الإحتفاظ بهذه الأصول ضمن نموذج أعمال الإدارة يشمل كل من تحصيل تدفقات نقدية مستقبلية وبيع الأصول المالية

- إذا كانت الشروط التعاقدية لهذه الأصول المالية تحدد تاريخ معين للتدفقات النقدية (أصل المبلغ والفائدة على المبلغ الأصلي المتبقى وغير مسدد)

عند الإعراف الأولى لأدوات الملكية وغير المحتفظ بها بغرض التداول، قد تختار الشركة بشكل غير قابل للتعديل عرض التغيرات اللاحقه فى القيمة العادله لهذه الإستثمارات فى قائمه الدخل الشامل الأخر بحيث يتم هذا الإختيار لكل استثمار على حده.

إن جميع الأصول الماليه التي لا تقاس بالتكلفه المستهلكه أو بالقيمة العادله من خلال قائمه الدخل الشامل الأخر المجمع المذكوره أعلاه يتوجب قياسها بالقيمة العادله من خلال بيان الربح أو الخساره و هذا يشمل كافه مشتقات الأصول الماليه عند الإعراف الأولى ، للشركه امكانيه الإختيار بشكل لا رجعه فيه تصنيف وقياس الأصول الماليه بالقيمة العادله من خلال قائمه الدخل والشامل الأخر إذا كان ذلك يقلل بشكل جوهري من عدم التوافق المحاسبى الذي قد ينشأ.

##### الأصول المالية - تقييم نموذج الأعمال:

تقوم الشركة بإجراء تقييم لهدف نموذج الأعمال الذي يتم فيه الإحتفاظ بالأصل المالي على مستوى المحفظة لأن هذا يعكس أفضل طريقة لإدارة الأعمال وتوفير المعلومات للإدارة. وتكمل المعلومات التي يتم أخذها فى الإعتبار :

- السياسات والأهداف المحدده للمحفظة وتشغيل تلك السياسات فى الممارسة العمليه. ويشمل ذلك ما إذا كانت إستراتيجية الإدارة تركز على تحقيق دخل الفوائد التعاقدية، والحفاظ على صوره معينه لسعر الفائدة، ومطابقيه مدة الأصول المالية مع مدة أي التزامات ذات صلة أو تدفقات نقدية خارجة أو تحقيق تدفقات نقدية من خلال بيع الأصول و

- كيفية تقييم أداء المحفظة والتقرير لإدارة الشركة عنها و

- المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال (و الأصول المالية المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال) وكيفية إدارة هذه المخاطر.

- كيف يتم تعويض مديري النشاط - على سبيل المثال ما إذا كان التعويض يستند إلى القيمة العادله للأصول المدارة أو التدفقات النقدية التعاقدية المحصلة ؛ و

- تكرار وحجم وتوقيت مبيعات الأصول المالية فى الفترات السابقه، وأسباب هذه المبيعات والتوقعات المتعلقة بنشاط المبيعات فى المستقبل.

إن تحويلات الأصول المالية إلى أطراف ثالثة فى معاملات غير مؤهله للإلغاء، لا تعتبر مبيعات لهذا الغرض، بما يتمشى مع إعراف الشركة المستمر بالأصول.

الأصول المالية المحتفظ بها لغرض المتاجرة أو التي تتم إدارتها والتي يتم تقييم أدائها على أساس القيمة العادله يتم قياسها بالقيمة العادله من خلال قائمة الدخل.

##### الأصول المالية - تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية هي فقط مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة:

لأغراض هذا التقييم ، يتم تعريف أصل المبلغ على أنه القيمة العادله للأصل المالي عند الإعراف الأولى . تُعرف "الفائدة" على أنها مقابل القيمة الزمنية للنقد و مخاطر الإنتمان المرتبطة بالمبلغ الرئيسى المستحق خلال فترة زمنية محددة و لمخاطر وتكاليف الإقتراض الأساسية الأخرى ( مثل مخاطر السيولة والتكاليف الإدارية)، وكذلك هامش ربح.

عند تقدير ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية هي مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة فقط، فإن الشركة تأخذ فى الإعتبار الشروط التعاقدية للأداة. يتضمن ذلك تقييم ما إذا كان الأصل المالي يحتوي على مدة تعاقدية يمكن أن تغير توقيت التدفقات النقدية التعاقدية أو مقدارها بحيث لا يفي بهذا الشرط عند إجراء هذا التقييم، تراعى الشركة ما يلى :

- الأحداث الطارئة التي من شأنها تغيير مقدار أو توقيت التدفقات النقدية؛

- الشروط التي قد تعدل معدل الكوبون التعاقدية، بما ذلك صفات المعدل المتغير؛

٣. أهم السياسات المحاسبية المتبعة (تابع)

٣,٢. الأدوات المالية (تابع)

(٢) التصنيفات والقياس اللاحق (تابع)

- الدفع مقدماً وميزات التمديد؛ و
  - الشروط التي تحد من مطالبة الشركة بالتدفقات النقدية من أصول محددة (على سبيل المثال، الصفات الخاصة بحق عدم الرجوع)
- تتوافق صفة الدفع النقدي مع مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط إذا كان مبلغ الدفعة المقدمة يمثل إلى حد كبير المبالغ غير المدفوعة من أصل الدين والفائدة على المبلغ الأصلي القائم، والذي قد يشمل تعويضاً إضافياً معقولاً للإلغاء المبكر للعقد. بالإضافة إلى ذلك، بالنسبة للأصل المالي الذي تم الحصول عليه بخصم أو علاوة لمبلغه التعاقدى، و هي صفة تسمح أو تتطلب الدفع المقدم بمبلغ يمثل إلى حد كبير المبلغ الأسمى التعاقدى بالإضافة إلى الفائدة التعاقدية المستحقة (ولكن غير المدفوعة) (والتي قد تشمل أيضاً مبالغ إضافية معقولة يتم التعامل مع التعويض عن الإنهاء المبكر) بما يتوافق مع هذا المعيار إذا كانت القيمة العادلة لصفه الدفع مقدما غير ذات أهمية عند الإعراف الأولى.

الأصول المالية - القياس اللاحق و الأرباح والخسائر:

الأصول المالية المبوبة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	تقاس الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة متضمنه اي عوائد او توزيعات أرباح أسهم في قائمة الدخل.
الأصول المالية المثبته بالتكلفة المستهلكة	يتم قياس هذه الأصول لاحقاً بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم تخفيض التكلفة المستهلكة بخسائر الإضمحلال. يتم الإعراف بإيرادات الفوائد ومكاسب وخسائر صرف العملات الأجنبية و الإضمحلال في الربح أو الخسارة. يتم احتساب أي ربح أو خسارة عند الإستبعاد في الربح أو الخسارة.
استثمارات في أدوات حقوق ملكية يتم قياسها بالقيمه العادله من خلال الدخل الشامل الأخر (إن وجد)	يتم قياس هذه الأصول لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم إثبات توزيعات الأرباح كإيراد في الأرباح أو الخسائر ما لم تمثل توزيعات الأرباح بوضوح استرداد جزء من تكلفة الإستثمار. يتم تسجيل صافي الأرباح والخسائر الأخرى في الدخل الشامل الأخر ولا يتم إعادة تصنيفها مطلقاً إلى قائمة الدخل.
أدوات الدين التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر (إن وجد)	يتم قياس هذه الأصول لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم احتساب إيرادات الفوائد المحسوبة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية وأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية و الإضمحلال في الربح أو الخسارة. يتم تسجيل صافي الأرباح والخسائر الأخرى في قائمة الدخل الشامل الأخر. عند الإستبعاد، يتم إعادة تصنيف الأرباح والخسائر المتركمة في قائمة الدخل الشامل سابقاً إلى قائمة الدخل.

الأصول المالية الإستبعاد من الدفاتر

تقوم الشركة باستبعاد الأصل المالي عندما تنتهي فترة سريان الحق التعاقدى في الحصول على تدفقات نقدية من الأصل المالي ، او قامت بتحويل الحق التعاقدى لإستلام التدفقات النقدية من الأصل المالي في معاملة تم فيها تحويل كل مخاطر ومنافع ملكية الأصل المالي بصورة جوهرية. او إذا لم يتم الشركة بتحويل او الإحتفاظ بشكل جوهرى بكل مخاطر ومنافع ملكية الأصل المالي ولم تحتفظ الشركة بالسيطرة. تدخل الشركة في معاملات تقوم بموجبها تحويل الأصول المعترف بها في قائمه المركز المالي الخاص بها، ولكنها تحتفظ بكل أو بشكل جوهرى بجميع مخاطر ومنافع الأصول المحولة. في هذه الحالات، لا يتم استبعاد الأصول المحوله.

الإلتزامات المالية

تستبعد الشركة الإلتزام المالي عندما ينتهي اما بالتخلص منه او الغائه او انتهاء مدته الواردة بالعقد. تقوم الشركة أيضاً باستبعاد الإلتزام المالي عندما يتم تعديل شروطه وتكون التدفقات النقدية للإلتزامات المعدلة مختلفة إختلافاً جوهرياً وفي هذه الحالة يتم الإعراف بالإلتزام مالى جديد يستند إلى الشروط المعدلة بالقيمة العادلة. عند استبعاد الإلتزام المالي ، يتم الإعراف بالفرق بين القيمة الدفترية المسدده والمقابل المدفوع (بما في ذلك أي أصول غير نقدية تم تحويلها أو الإلتزامات المتكبده) في الأرباح أو الخسائر

المقاصة

يتم اجراء مقاصة بين الأصل المالي و الإلتزام المالي وإظهار المبلغ الصافى في قائمه المركز المالي عندما، تتوافر الحقوق القانونيه الملزمه وكذلك عندما يتم تسويتها عل أساس الصافى او انه يكون تحقق الأصول وتسوية الإلتزامات في نفس الوقت





٩. مدينو أقساط اراضى و وحدات سكنية مستحقة

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٠٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤١٣,٢٢٥,٠٨٠	٤١٤,٣٧٦,١٣٤	أراضى
٥٦٤,٩٨٩,٥١٢	٤٨٨,٤٦٦,٧٧٤	وحدات سكنية
٣٦٩,٩٨٦	١٤٠,٨٢٨	السوق التجارى ومجمع الحرفيين
٩٧٨,٥٨٤,٥٧٨	٩٠٢,٩٨٣,٧٣٥	إجمالى مدينو أقساط اراضى و وحدات سكنية مستحقة
(٣٠,٠٠٢,٦٨١)	(٢٣,٠٧٧,٦٥٨)	( يخصم )
٩٤٨,٥٨١,٨٩٧	٨٧٩,٩٠٦,٠٧٧	خسائر إئتمانية متوقعة
		صافى مدينو أقساط اراضى و وحدات سكنية مستحقة

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٠٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥٤٤,٦٣٤,٧٥٠	٤١٧,٦٨٤,٢٥٤	و يتمثل مدينو أقساط اراضى و وحدات سكنية مستحقة فى الأتى :
٤٠٣,٩٤٧,١٤٧	٤٦٢,٢٢١,٨٢٣	مدينو أقساط اراضى و وحدات سكنية مستحقة بعد أكثر من عام
٩٤٨,٥٨١,٨٩٧	٨٧٩,٩٠٦,٠٧٧	مدينو أقساط اراضى و وحدات سكنية مستحقة خلال عام

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٠٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٣,٠٠٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٢,٦٨١	رصيد اول الفترة / العام
(٢,٩٩٧,٣١٩)	(٦,٩٢٥,٠٢٣)	رد الاضمحلال فى قيمة مدينو أقساط اراضى و وحدات سكنية
٣٠,٠٠٢,٦٨١	٢٣,٠٧٧,٦٥٨	رصيد اخر الفترة / العام

و تتمثل الحركة على الخسائر الائتمانية المتوقعة كما يلي :

١٠. أعمال تحت التنفيذ

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٠٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١١٣,٢٣٩,٤٤٠	١١٥,١١١,٠٧٩	أعمال مرافق
٣٥,٠٢٣,٧٦٤	٣٦,٠٥٥,١٥٩	الأشطر من الأول حتى الرابع عشر
٣٦,٧٥٢,٣١١	٥١,٢٧٥,٦٩٥	مشروع مبنى كمبوند
١٨٥,٠١٥,٥١٥	٢٠٢,٤٤١,٩٣٣	إجمالى الأعمال تحت التنفيذ

\* وتتمثل الحركة على بند الاعمال تحت التنفيذ فيما يلي:

الرصيد فى ٢٠٢٥/٠٦/٣٠	الاضافات خلال الفترة	الرصيد فى ٢٠٢٥/٠١/٠١	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
١١٥,١١١,٠٧٩	١,٨٧١,٦٣٩	١١٣,٢٣٩,٤٤٠	أعمال ومرافق
٣٦,٠٥٥,١٥٩	١,٠٣١,٣٩٥	٣٥,٠٢٣,٧٦٤	الأشطر من الأول حتى الرابع عشر
٥١,٢٧٥,٦٩٥	١٤,٥٢٣,٣٨٤	٣٦,٧٥٢,٣١١	مشروع مبنى كمبوند
٢٠٢,٤٤١,٩٣٣	١٧,٤٢٦,٤١٨	١٨٥,٠١٥,٥١٥	

١١. المخزون

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٠٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤٠,٢٢٠,٦٢٠	٤٠,٠٤٠,٦٩٠	أراضى مدينة زهراء المعادى
١١,٨٧٤,٠٠٣	٢١,٩٠٤,٦٤٢	مهمات مياه و كهرباء
٥٢,٠٩٤,٦٢٣	٦١,٩٤٥,٣٣٢	إجمالى المخزون

١٢. عمليات مشتركة

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٠٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦٠,٧٩٢,٥٠٤	٦٠,٧٩٢,٥٠٤	مشروع الشيخ زايد *
٦١٦,١٨٠,٢٣٨	٥٩٦,٤٣٨,٣٩٤	مشروع هليوبوليس الجديدة **
١٠,٠٨٠,١٦٩	١٠,٠٨٠,١٦٩	مشروع الشطر الثامن ***
٦,٨١٢,٥٤٦	٦,٤٠٣,٧٩٢	مشروع الشطر التاسع ****
٦٩٣,٨٦٥,٤٥٧	٦٧٣,٧١٤,٨٥٩	الإجمالي

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

قامت الشركة بتاريخ ١٣ مارس ٢٠١٤ 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 جنيه على أن توزع الإيرادات بواقع ٦٠٪ لشركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير و ٤٠٪ لشركة بريميرا للاستثمار العقاري.

\*\*مشروع تطوير وتنفيذ قطعة الأرض رقم ( ٩٤ ، ع ٩٦ ) بالحي التاسع بمدينة هليوبوليس الجديدة

تم طرح المشاركة عن طريق عمل مزايحة علنية والنشر بالجرايد الرسمية لتطوير وتنفيذ مشروع مجتمع عمراني متكامل على قطعتي الأرض رقمي ( ٩٤ ، ع ٩٦ ) بالحي التاسع بمدينة هليوبوليس الجديدة ، وقد تقدم عدد ( ٤ ) مطورين عقاريين بالعروض الفنية و المالية.

قامت لجنة البت بفحص العروض المقدمة وبعد الدراسة و اجراء المفاوضات أوصت اللجنة بقبول العرض المقدم من شركة مدينة مصر للاسكان والتعمير ، نظرا لتقدم أفضل عرض فني و مالي بنسبة توزيع إيرادات المشروع ٣٦% للمالك و نسبة ٦٤% للمطور باجمالي إيرادات متوقعة للمشروع بمبلغ وقدره ١١,٤٦٧ مليار جنيه مصري، على أن تكون حصة الشركة منها ٤,١٢٨ مليار جنيه مصري ، وذلك لمدة تنفيذ للمشروع ٦ سنوات تبدأ من تاريخ العقد.

بتاريخ ٢٣ اكتوبر ٢٠٢٤ تم توقيع العقد مع شركة مدينة مصر للاسكان والتعمير علي تطوير و تنمية مجتمع عمراني متكامل الخدمات على قطعتي الأرض رقمي ( ٩٤ ، ع ٩٦ ) بالحي التاسع بمدينة هليوبوليس الجديدة.

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

- بتاريخ ٨ / ٩ / ٢٠٢١ قامت الشركة بالتعاقد مع شركة بريميم بدير والسبع على طرح مشروع تطوير وتنفيذ عدد ( ٥ ) عمارات سكنية على قطع الأراضي أرقام ( ١١ ، ١٢ ، ١٣ ، ١٤ ، ١٥ ) بلوك ( ف ٤٠ ) بالشطر الثامن بمدينة زهراء المعادي.

اتفق الطرفان على توزيع إيرادات المشروع بنسبة ٦٠% لشركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (المالك) ونسبة ٤٠% للشركة بريميم بدير والسبع (المطور) كما اتفقا على أن 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 ألفاً وثلاثمائة واحد وأربعون جنيهاً مصرياً لاغير) على ان يكون الحد الأدنى المضمون للطرف الأول (المالك) مقسم على ٦ سنوات.

- وتقوم الشركة حالياً باتخاذ الإجراءات القانونية لفسخ التعاقد مع تلك الشركة.

\*\*\*مشروع تطوير وتنفيذ عدد (٥) عمارات سكنية على قطع الأراضي أرقام ( ١٢ ، ١٣ ، ١٤ ، ١٥ ، ١٦ ) بلوك ( س ٥٣ ) 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 ( س ٥٣ ) 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 أن 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 ألفاً وخمسمائة جنيهاً لاغير) على أن يكون الحد الأدنى المضمون للطرف الأول (المالك) مقسم على ٦ سنوات.

- بتاريخ ٨/٧/٢٠٢٤ تم تعديل العقد المبرم بين شركة زهراء المعادي و شركة برايت سيتي للاستثمار العقاري وتم الاتفاق علي الحد الأدنى من إيرادات و متحصلات المشروع والذي يلتزم به الطرف الثاني المطور وهو مبلغ قدرة ٢٣٦,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري على ان يقسم على ٦ سنوات بداية من تاريخ ٢٠٢٤/١٠/١

١٣. مدينون وأرصدة مدينة أخرى

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٠٦/٣٠	إيضاح رقم	
جنيه مصري	جنيه مصري		
١٠,٣٨٦,٨٢٥	٦,٩٦٦,٩٦٧	(١-١٣)	إيرادات مستحقة
٦٠٧,٥٥٥	٥٩٤,٨٥٠		تأمينات خطابات ضمان
٣٧١,٢٦٢	٣٧١,٢٦٢		تأمينات لدى الغير
٣٥٣,٦٧٧	٢٧,٦٢٥		دفعات مقدمة
١,٢٠٧,٣٤٠	١,٠٦٣,٤٥٥		مقاييسات عدادات كهرباء
٣٢٣,٢١٤	٦٤,٢٥٨		مصروفات مدفوعة مقدما
--	٤٥٥,٠٩٧		العهد والسلف
٢,٩٣٤,٢٤٢	٢,٩٣٤,٢٤٢		مبالغ مودعة طرف المحكمة
١,٩١٤,٦٣٦	١٢٤,٤١٨		أرصدة مدينة اخري
١٨,٠٩٨,٧٥١	١٢,٦٠٢,١٧٤		
			( يخصم ) :
(١٨٣,٩٦١)	(٦٩,٥٨٨)		الاضمحلال في قيمة المدينون والأرصدة المدينة الأخرى *
١٧,٩١٤,٧٩٠	١٢,٥٣٢,٥٨٦		صافي المدينون والأرصدة المدينة الأخرى

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٠٦/٣٠	الإضمحلال في قيمة المدينون والأرصدة المدينة الأخرى *	
جنيه مصري	جنيه مصري		
١٨٣,٩٦١	١٨٣,٩٦١		رصيد أول الفترة / العام
--	(١١٤,٣٧٣)		رد الاضمحلال في قيمة المدينون والأرصدة المدينة الأخرى خلال الفترة / العام
١٨٣,٩٦١	٦٩,٥٨٨		رصيد آخر الفترة / العام

١-١٣ إيرادات مستحقة

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٠٦/٣٠		
جنيه مصري	جنيه مصري		
٦,٩٦٦,٩٦٧	٦,٩٦٦,٩٦٧		فوائد تأخير مستحقة
٣,٤١٩,٨٥٨	--		فوائد ودائع مستحقة
١٠,٣٨٦,٨٢٥	٦,٩٦٦,٩٦٧		إجمالي الإيرادات المستحقة

١٤. النقدية وما في حكمها

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٠٦/٣٠		
جنيه مصري	جنيه مصري		
٣٣٨,٢٧١,٠٢٧	١٩٦,٣٥٩,٠٥٧		حسابات جارية
٢٨٤,٨٤٠,٠٠٠	٤٨٤,٦٢٠,٠٠٠		ودائع لأجل
--	١,٤٧٦,٣١٤		نقدية بالصندوق
٦٢٣,١١١,٠٢٧	٦٨٢,٤٥٥,٣٧١		اجمالي النقدية وما في حكمها

#### ١٥. رأس المال

حدد رأس مال الشركة المرخص به بمبلغ ٥ مليار جنية مصري وبلغ رأس المال المصدر والمدفوع مليار جنية مصري موزعاً على مليار سهم قيمة كل سهم ١ جنية مصري ليصبح هيكل رأس المال كالتالي:

القيمة جنيه مصري	عدد الأسهم جنيه مصري	نسبة المساهمة %	
٢٣٤,٨٤٨,٤٨٣	٢٣٤,٨٤٨,٤٨٣	%٢٣,٤٨	الشركة القابضة للتشييد والبناء
١٤٧,٩٠٨,٩٦٥	١٤٧,٩٠٨,٩٦٥	%١٤,٧٩	شركة المعادي للتنمية والتعمير
١٧٥,٧٨٣,٣٩٢	١٧٥,٧٨٣,٣٩٢	%١٧,٥٨	بنك نكست (بنك الاستثمار العربي سابقاً)
٩٣,٢٥١,٤٦٢	٩٣,٢٥١,٤٦٢	%٩,٣٣	شركة النصر للاسكان والتعمير
٦٣,١٥٩,٩٩٢	٦٣,١٥٩,٩٩٢	%٦,٣٢	شركة المعمورة للتعمير والتنمية السياحية
٢٨٥,٠٤٧,٧٠٦	٢٨٥,٠٤٧,٧٠٦	%٢٨,٥٠	مساهمون آخرون
١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	%١٠٠	

وافقت الجمعية العامة العادية المنعقدة بتاريخ ٢٧ أبريل ٢٠٢٤ على زيادة رأس المال المصدر والمدفوع من ٥٢٨ مليون جنية مصري الي مليار جنية مصري علماً بأن الزيادة من أسهم مجانية كما وافقت الجمعية العامة الغير عادية المنعقدة في ذات التاريخ على تعديل المادة رقم ٦ بشأن زيادة رأس المال المرخص به الي خمسة مليار جنية مصري وتم انتهاء إجراءات زيادة رأس المال المرخص به وتم التأشير بالسجل التجاري بتاريخ ٢٥ نوفمبر ٢٠٢٤.

#### ١٦. إحتياطيات

٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٥/٠٦/٣٠ جنيه مصري	
١١٨,٨٨٩,٨٠٨	١٤٥,٣٤٠,٦٤٦	إحتياطي قانوني
٣٧,٦٧٧,١٨٦	٣٧,٦٧٧,١٨٧	إحتياطي عام
٤٩٩,٥٠٠	٤٩٩,٥٠٠	إحتياطي رأسمالي
١٥٧,٠٦٦,٤٩٤	١٨٣,٥١٧,٣٣٢	إجمالي الإحتياطيات

#### ١٧. التزامات إستكمال المرافق العامة

بلغ رصيد التزامات إستكمال المرافق العامة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ مبلغ ٢١٤,١٠١,٠٠٥ جنية مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مبلغ ٢٠٢,٢٦٣,٥٠٥ جنية مصري) يقابلها تكاليف منصرفه فعلياً على المرافق بمبلغ ١٨٤,٩٤٢,٤١٨ جنية مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مبلغ ١٨٥,٠٨٤,٦٥٦ جنية مصري) مدرجة ضمن بند مشروعات وحدات جاهزة لإيضاح رقم (٥) وجدير بالذكر أنه يتم تحديد تكلفة سعر المتر من الأراضي القابلة للبيع بمدينة زهراء المعادي بناءً على دراسة جدوى اقتصادية.

#### ١٨. المخصصات

٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٥/٠٦/٣٠ جنيه مصري	
٥,٣٣١,٣٠١	٥,٣٣١,٣٠١	مخصص مطالبات ومنازعات
١١,٦٦٤,٣٦٠	١١,٦٦٤,٣٦٠	مخصص ضرائب متنازع عليها
١٦,٩٩٥,٦٦١	١٦,٩٩٥,٦٦١	إجمالي المخصصات

#### ١٩. مقدمات أراضي ووحدات سكنية ومحلات

٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٥/٠٦/٣٠ جنيه مصري	
٣,٨٨٣,٠٦٦	٣,٨٨٣,٠٦٦	أراضي
٢٩,٦١٥,٤٩١	٤٠,٩٨٠,٦١٥	أرض مول الشيخ زايد
٣٣,٤٩٨,٥٥٧	٤٤,٨٦٣,٦٨١	إجمالي مقدمات أراضي ووحدات سكنية ومحلات

٢٠. أقساط أرض هليوبوليس الجديدة

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٠٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٠,٦١٥,٤١٦	١٠,٠٨٢,٣٦٩	أرض هليوبوليس الجديدة
٢٠,٦١٥,٤١٦	١٠,٠٨٢,٣٦٩	إجمالي أقساط أرض هليوبوليس الجديدة تستحق بعد أكثر من عام

ب - أقساط أرض هليوبوليس الجديدة مستحقة خلال عام

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٠٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٩٣,٤٤٨,٠٢٢	٥٧,٠٣١,٧٢١	أرض هليوبوليس الجديدة
٩٣,٤٤٨,٠٢٢	٥٧,٠٣١,٧٢١	إجمالي أقساط أرض هليوبوليس الجديدة مستحقة خلال عام
١١٤,٠٦٣,٤٣٨	٦٧,١١٤,٠٩٠	إجمالي أقساط أرض هليوبوليس الجديدة

٢١. دانون وأرصدة دائنة أخرى

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٠٦/٣٠	
معدلة جنيه مصري	جنيه مصري	
٦٨٧,٤٥٧	١,٥٠٨,٨٠٠	تأمينات الأعمال ابتدائي/ دفعات
٩٦٤,٥٤٦	١,٨٠٥,٥٦٩	مصلحة الضرائب المصرية
٧٩٧,٩٠٠	٦٠٢,٠٨٣	التأمينات النهائية
٣,٨٢٨,٨٨٠	٤,٧٧٨,٨٨٠	تأمينات أخرى
٩٠,٧٠١	١٦,٩٠٣,٨٦٩	مصرفات مستحقة
١٧,٥٦٨,٩١٣	--	صندوق تدريب العاملين
--	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	دائنو توزيعات
١,٠٤٤,٦٤٦	٩٩٢,٥٨٠	التأمينات الإجتماعية
١,٨٨٥,٠٨٢	١,٤٤٨,١٧٠	التأمين الصحي الشامل
١١٤,١٦٠,٠٠٠	--	الحد الأدنى المضمون للعمليات المشتركة
١٥,٣٤٤,٧٧٣	١٣,٥٦٤,١٠٠	أرصدة دائنة أخرى
١٥٦,٣٧٢,٨٩٨	١٤١,٦٠٤,٠٥١	اجمالي دانون وأرصدة دائنة أخرى

٢٢. التزامات ضريبية مؤجلة

يتمثل رصيد الالتزامات الضريبية المؤجلة فيما يلي: -

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٠٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٥٠,٣٥٦	٣٠٥,٣٠٠	رصيد أول الفترة / العام
٥٤,٩٤٤	٣٠,٢٢٠	الحركة خلال الفترة / العام
٣٠٥,٣٠٠	٣٣٥,٥٢٠	رصيد آخر الفترة / العام

٢٣. تسويات لاحتساب السعر الفعلي لضريبة الدخل

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٠٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦٨٢,٢٠٦,٦٢٣	٤٦١,٩٧٧,٨٨٥	صافي الأرباح قبل الضريبة
١٥٣,٤٩٦,٤٩٠	١٠٣,٩٤٥,٠٢٤	الضريبة على أساس سعر الضريبة ٢٢,٥%
		يضاف / (يخصم)
(٨,٧٠٠,٠٩٤)	--	المصروفات غير القابلة للخصم
(٤٤٥,٥٠٠)	--	تبرعات مدفوعة للجمعيات المشهورة وجهات حكومية
٧,٥٣٢,٩٠٤	--	اثر المخصصات
٦٠,٢٢٩	--	فرق إهلاك الأصول الثابتة
(٥٤,٤٧٣)	--	خسائر رأسمالية
٦٨٠,٥٩٩,٦٨٩	٤٦١,٩٧٧,٨٨٥	صافي الوعاء الضريبي
٦٨٠,٥٩٩,٦٨٩	٤٦١,٩٧٧,٨٨٥	صافي الوعاء الضريبي بعد تخفيض الخسائر المرحلة
١٥٣,١٣٤,٩٣٠	١٠٣,٩٤٥,٠٢٤	الضريبة
٢٢,٥٠%	٢٢,٥٠%	سعر الضريبة الفعلي

٢٤. عوائد أقساط مبيعات مستحقة

عن الثلاثة أشهر المنتهية في		عن الستة أشهر المنتهية في		
٢٠٢٤/٠٦/٣٠	٢٠٢٥/٠٦/٣٠	٢٠٢٤/٠٦/٣٠	٢٠٢٥/٠٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٦,٥٢٩,٤٤٤	١٢,٠٦٠,٦٦٣	١٠,٠٥٢,٦٠٢	٢٥,١٠٩,٢٨٧	أراضي
٨,١٨٢,٣٧٩	٨,٢٠٢,٤٩٠	١٥,٧٢٩,٦٩٧	١٦,٦٨١,٧٧٨	وحدات سكنية
--	--	٣٢,٦٨١	--	محللات تجارية ومجمع الحرفيين
١٤,٧١٢,٨٢٣	٢٠,٢٦٣,١٥٣	٢٥,٨١٤,٩٨٠	٤١,٧٩١,٠٦٥	إجمالي عوائد أقساط مبيعات مستحقة

٢٥. الإيرادات الأخرى

عن الثلاثة أشهر المنتهية في		عن الستة أشهر المنتهية في		
٢٠٢٤/٠٦/٣٠	٢٠٢٥/٠٦/٣٠	٢٠٢٤/٠٦/٣٠	٢٠٢٥/٠٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٦٤١,٧٥٦	٤,٨٣٥,٠٤٨	٦٤١,٧٥٦	٦,٥٥٤,٥٧٨	غرامات تأخير أقساط
٤٧,٠٠٠	١,٠٦١,٥٠٠	٤٧,٠٠٠	١,٠٦١,٥٠٠	مصاريف قضائية
٩٣١,٠٥٥	١٦٦,٢٩٣	٩٣١,٠٥٥	٥٣٣,٣٥٨	مصاريف إدارية
٢٥,٠٠٠	٣٩,٠٠٠	٢٥,٠٠٠	٣٩,٠٠٠	اتعاب تحرير عقد
٦٠٠,٨٠٠	٢٠٠,٠٠٠	٦٠٠,٨٠٠	١,٠٧٠,٠٠٠	كراسات شروط البيع
--	٢,٦٩٦,٢٤٧	--	٢٢,٧٠٦,٤٥٦	اعمال ومقاييسات كهرباء
--	٥,٢٥٠	--	٥,٢٥٠	وثيقة تأمين حريق
--	١١٥,٦٦٥	--	١١٥,٦٦٥	إيرادات أخرى
--	١,٥١٥,٤٦٤	--	٣,٥٠٠,٧٦١	إيجارات
--	٤,٠٥٢,١٠٠	--	٤,٠٥٢,١٠٠	فرق تكلفة مرافق
--	١٧,٥٦٨,٩١٣	--	١٧,٥٦٨,٩١٣	تسوية رصيد صندوق التدريب والتأهيل
١٣,٧٧٣,٦٨٤	(٥٥٥,٢٥٨)	١٩,٨٤١,١٥٨	--	أخرى
١٦,٠١٩,٢٩٥	٣١,٧٠٠,٢٢٢	٢٢,٠٨٦,٧٦٩	٥٧,٢٠٧,٥٨١	الإجمالي

٢٦. المصروفات العمومية والإدارية

عن الثلاثة اشهر المنتهية في		عن السنة اشهر المنتهية في		
٢٠٢٤/٠٦/٣٠	٢٠٢٥/٠٦/٣٠	٢٠٢٤/٠٦/٣٠	٢٠٢٥/٠٦/٣٠	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٧,٨٢٨,٠٨٩	١٥,٩٠٤,٤٧٤	١٤,٦٠٠,٧٧٩	٢٧,٨٩٨,٢٦٧	أجور ومرتبآت وما فى حكمها
٢٧٧,٣١٢	٩٠١,٨٨١	٥٨٧,٢٢٢	١,٤٥٥,٣٢٧	المساهمة التكاليفية
١,٢٩٨,٠٠٦	(١,٢٧٩,٩٨٤)	١,٢٩٨,٠٠٦	١,٥٠٨,٩١٥	انقسط التأمين
(٢٤٢,٢٩١)	٨٧,٦٤٥	--	١,٥٤٢,٢٣٤	تأمين وتراخيص
٦٤٦,٥١٠	٥٦٧,٣١١	١,١٦٥,٦٥٢	١,٥٨٢,٧٣٥	رسوم وإشتراكات
--	٣٢١,٣٥٤	١٣٩,٣٥٩	٤٣٥,٥٠٢	أتعاب مهنية و استشارات
١٥٩,٦٢٣	٨٠,٨٥٣	٢٢٣,٨٦٣	٢٠٨,٥٨٧	أدوات كتابية ومطبوعات ومهمات
١٢٩,٧٦٥	٢٤٤,٤١٥	١٦٠,٨٥٠	٥٨٤,٠٦١	ضيافة وإستقبال
٢١٧,٠٢٣	٢٧٤,٨٦٨	٣٨٥,٢٥٨	٥٠٩,٠٧٥	تشغيل وسائل نقل
٣٠٥,٦٦١	١,٦١٤,١٢٨	٤٣٠,٢٧٤	٣,١٥٥,٨٥٤	صيانة وإصلاحات
(٤٣٨,٢٥٦)	١٨٧,٦٨٤	١٠٨,٧٠٤	٢٨٠,٤٢٨	مياه وكهرباء وهاتف
--	١٠٠,٠٠٠	٣٧,٠٠٠	٢١٤,١٢٠	تبرعات
٣٥,٨٥٦	٤٤,٠٩٩	٦٢,٣٢٠	١٠٨,٧٧٠	أتعاب قضائية
٥٤,٩١١	٦٦,٦٧٢	١٨٠,٠٨٢	١١٦,٤٢٥	مصروفات بنكية
٧٥,٣١٥	٧٠,٧٦٠	١٣١,٣٦٠	١٥١,١٩٧	خصم مسوح به
١٥٠,٤٨٠	١٦٩,٢٩٠	٢٢٢,٠٧٢	٢٣٨,٥٨٠	حراسة ونظافة
١,٦٨٣,٦١٨	(١,٥٢٥,٠٨٥)	٢,٥٠٨,٨٦٣	--	تدريبات
١٥٧,٩١٠	١٨٦,٢٤١	٣١٢,٢٧٨	٣٦٠,٩٦٣	إهلاكات الأصول الثابتة
--	١٦,٣٠٢	--	٣٢,٦٠٥	إستهلاك الأصول الغير ملموسة
(٣٢,٩٤١)	٣٧٢,٠٢١	١,٦١٨,٢٨٨	٧٣٤,٢٤٩	أخرى
١٢,٣١٦,٦١١	١٨,٣٠٥,٠٤٠	٢٤,٥١٦,٢٥١	٤١,٢١٩,٠٠٥	إجمالي المصروفات العمومية والإدارية

٢٧. رواتب مقطوعة وبدلات حضور أعضاء مجلس الإدارة والمديرين الرئيسيين

يتمثل فيما حصلوا عليه من مكافآت وبدلات خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ و ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ الأتى:

عن الثلاثة اشهر المنتهية في		عن السنة اشهر المنتهية في		
٢٠٢٤/٠٦/٣٠	٢٠٢٥/٠٦/٣٠	٢٠٢٤/٠٦/٣٠	٢٠٢٥/٠٦/٣٠	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	
١,٣٨٦,١١٠	١,٠٤١,٣٩٧	١,٨٠٨,٢٢٠	٢,٠٦١,٤٤٤	رئيس مجلس الإدارة
--	١٠٠,٠٠٠	٢٧٥,٠٠٠	١٨٤,٠٠٠	أعضاء المجلس
--	٢٣٠,٠٠٠	٥٢٧,٠٠٠	٥٤٥,٠٠٠	بدلات حضور الجلسات
١,٣٨٦,١١٠	١,٣٧١,٣٩٧	٢,٦١٠,٢٢٠	٢,٧٩٠,٤٤٤	الإجمالي

٢٨. نصيب السهم من صافى ارباح الفترة

عن الثلاثة اشهر المنتهية في		عن السنة اشهر المنتهية في		
٢٠٢٤/٠٦/٣٠	٢٠٢٥/٠٦/٣٠	٢٠٢٤/٠٦/٣٠	٢٠٢٥/٠٦/٣٠	
١٦٧,٢١٣,٥٨٣	٢٠٥,٤٩٤,٢٤٤	٢٥٠,٨٨٦,٣٠٣	٣٥٨,٠٠٢,٦٤١	صافى ربح الفترة بعد الضرائب (جنيه مصرى)
(١٤,٢١٣,١٥٤)	(١٧,٤٦٧,٠١٢)	(١٨,٦٨٥,٣٣٥)	(٢٥,٤٣٠,٢٢٥)	نصيب أعضاء مجلس الإدارة (تقديرى) *
(١٦,٧٢١,٣٥٨)	(٢٠,٥٤٩,٤٢٤)	(٢٥,٠٨٨,٦٣٠)	(٣٥,٨٠٠,٢٦٤)	نصيب العاملين (تقديرى) *
١٣٦,٢٧٩,٠٧١	١٦٧,٤٥٧,٨٠٨	٢٠٧,١١٢,٣٣٨	٢٩٦,٧٧٢,١٥٢	صافى الارباح القابلة للتوزيع
١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	إيقص على) المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية (سهم)
٠,١٤	٠,١٧	٠,٢١	٠,٣٠	نصيب السهم من الارباح (جنيه مصرى / سهم)

\* تم تحديد نصيب العاملين ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة بناء على إقتراح مجلس الإدارة .

٢٩. الالتزامات المحتملة

خطابات ضمان

- تتمثل في الجزء الغير مغطى من خطابات الضمان الصادرة لصالح الغير والتي بلغت قيمتها ٢,٤٦٤,٠١٣ جنيها.

### ٣٠. إدارة المخاطر المالية

تتعرض الشركة للمخاطر المالية التالية نتيجة لإستخدامها للأدوات المالية:

- أ- خطر الائتمان
- ب- خطر السيولة
- ج- خطر السوق
- د- خطر العملة
- هـ- خطر سعر الفائدة

ويعرض هذا الإيضاح المعلومات المتعلقة بتعرض الشركة لكلاً من المخاطر المذكورة أعلاه وكذا أهداف الشركة والسياسات والطرق الخاصة بقياس وإدارة الخطر وكذلك إدارة الشركة لرأس المال كما يعرض بعض الإفصاحات الكمية الإضافية المتضمنة في هذه القوائم المالية.

يتولى مجلس إدارة الشركة المسؤولية الكاملة الخاصة بوضع ومراقبة الإطار العام لإدارة مخاطر الشركة كما يقوم بتحديد وتحليل المخاطر التي تواجه الشركة لتحديد مستويات المخاطر وأوجه الرقابة المناسبة ومتابعة تلك المخاطر ومدى التزامها بتلك المستويات.

وتهدف إدارة الشركة إلى وضع بيئة رقابية بناءه ومنضبطة والتي من خلالها تضمن أن كافة الموظفين على دراية وفهم بدورهم والتزاماتهم.

#### أ- خطر الائتمان

يتمثل خطر الائتمان في خطر عدم وفاء أحد أطراف الأدوات المالية لالتزاماته ويعرض الطرف الآخر لخسائر مالية وينشأ هذا الخطر بصفة رئيسية من عملاء الشركة والمدينون الآخرون.

#### ب- العملاء والمدينون الآخرون

إن تعرض الشركة لخطر الائتمان يتأثر بصفة جوهرية بالخصائص الأساسية الخاصة بكل عميل، كما يتأثر بالخصائص الديموجرافية لقاعدة عملاء الشركة بما فيها خطر الإخفاق الخاص بالصناعة والذي له تأثير أقل على خطر الائتمان.

كافة مبيعات الشركة ترجع إلى المبيعات لمجموعة كبيرة من العملاء ولذلك ليس هناك تركيز لخطر الائتمان من الناحية الديموجرافية. وقد وضعت إدارة الشركة سياسة ائتمانية والتي بموجبها يتم عمل التحليل الائتماني اللازم لكل عميل مقابل شروط السداد والتسليم المقدمة له وتعمل الشركة على الحصول على دفعات حجز مقدمة وكذلك شيكات بكامل قيمة مبيعاتها مقدما قبل التسليم للعميل ولم ينتج أي خسارة سابقة من التعامل مع العملاء.

#### ب- خطر السيولة

يتمثل خطر السيولة في خطر عدم تمكن الشركة من الوفاء بالتزاماتها في تاريخ استحقاقها.

إن منهج الشركة في إدارة السيولة هو التأكد -كلما أمكن ذلك - من أن لديها دائما سيولة كافية لمقابلة التزاماتها في تاريخ استحقاقها في الظروف العادية والحرجة بدون تكبد خسائر غير مقبولة أو إلحاق الضرر بسمعة الشركة. كما تتأكد الشركة من توافر النقدية الكافية عند الطلب لمقابلة مصروفات التشغيل المتوقعة لفترة ملائمة بما فيها أعباء الالتزامات المالية ويستبعد من ذلك التأثير المحتمل للظروف الحادة التي لا يمكن التنبؤ بها بدرجة معقولة مثل الكوارث الطبيعية.

#### ج- خطر السوق

يتمثل خطر السوق في خطر التغيرات في أسعار السوق مثل أسعار صرف العملات الأجنبية وسعر الفائدة التي يمكن أن تؤثر على إيرادات ومصروفات الشركة أو قيمة ممتلكاتها من الأدوات المالية.

إن الهدف من إدارة خطر السوق هو إدارة والتحكم في التعرض لخطر السوق في حدود المؤشرات المقبولة مع تعظيم العائد.

#### د- خطر التغير في سعر صرف العملات الأجنبية

لا تتعرض الشركة لخطر العملة على المبيعات والأصول المالية بالعملات الأجنبية حيث أن جميع المعاملات بالجنيه المصري .

### ١,٣٠ خطر الائتمان

تتمثل القيمة الدفترية للأصول المالية الحد الأقصى لخطر الائتمان الذي تتعرض له الشركة، ويبلغ الحد الأقصى للتعرض لخطر الائتمان في تاريخ المركز المالي كما يلي:

إيضاح رقم	٢٠٢٥/٠٦/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري
(٩)	٨٧٩,٩٠٦,٠٧٧	٩٤٨,٥٨١,٨٩٧
	١٨,٠٣٣,١٨٠	١٢,١٠٩,٧٥٦
(١٣)	١١,٩١٥,٤٤١	١٦,٨١٤,٣٠٥
(١٤)	٦٨٠,٩٧٩,٠٥٨	٦٢٣,١١١,٠٢٧
	١,٥٩٠,٨٣٣,٧٥٦	١,٦٠٠,٦١٦,٩٨٥

مدينو اقساط اراضي و وحدات سكنية  
أوراق القبض  
المدينون والارصدة المدينة الاخرى  
النقدية بالبنوك

٣٠. إدارة المخاطر المالية (تابع)

٢,٣٠ خطر السيولة

يوفر هذا الايضاح الشروط التعاقدية للإلتزامات المالية في تاريخ القوائم المالية :-

ايضاح رقم	القيمة الدفترية جنيه مصرى	أقل من عام جنيه مصرى	اكثر من عام جنيه مصرى
الاستحقاقات التعاقدية للإلتزامات المالية في			
٣٠ يونيو ٢٠٢٥			
(٢٠)	٦٧,١١٤,٠٨٩	٥٧,٠٢١,٧٢١	١٠,٠٨٢,٣٦٨
(١٩)	٤٤,٨٦٣,٦٨١	٤٤,٨٦٣,٦٨١	--
(٢١)	١٣٦,٧٥٥,٦٤٩	١٣٦,٧٥٥,٦٤٩	--
	٢٤٨,٧٣٣,٤١٩	٢٣٨,٦٤١,٠٥١	١٠,٠٨٢,٣٦٨
الاستحقاقات التعاقدية للإلتزامات المالية في			
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤			
(٢٠)	١١٤,٠٦٣,٤٢٨	٩٣,٤٤٨,٠٢٢	٢٠,٦١٥,٤١٦
(١٩)	٣٣,٤٩٨,٥٥٧	٣٣,٤٩٨,٥٥٧	--
(٢١)	١٣٤,١١١,٧٢٤	١٣٤,١١١,٧٢٤	--
	٢٨١,٦٧٣,٧١٩	٢٦١,٠٥٨,٣٠٣	٢٠,٦١٥,٤١٦

٣,٣٠ خطر سعر الفائدة

يظهر الشكل العام لهذا الخطر في خطر الفائدة الخاص بالأدوات المالية للشركة في تاريخ القوائم المالية كما يلي :-

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٠٦/٣٠
جنيه مصري	جنيه مصري
أدوات مالية بسعر فائدة ثابت	
أصول مالية	
٢٨٤,٨٤٠,٠٠٠	٤٨٤,٦٢٠,٠٠٠
١١٤,٠٦٣,٤٣٨	٦٧,١١٤,٠٨٩
٣٩٨,٩٠٣,٤٣٨	٥٥١,٧٣٤,١٤٦
أدوات مالية بسعر فائدة متغير	
أصول مالية - حسابات جارية	
٣٣٨,٢٧١,٠٢٧	١٩٦,٣٥٩,٠٥٧
٩٧٨,٥٨٤,٥٧٨	٩٠٢,٩٨٣,٧٣٥
١,٣١٦,٨٥٥,٦٠٥	١,٠٠٩,٣٤٢,٧٩٢

لا تقوم الشركة بالمحاسبة عن أي أصول والتزامات مالية بسعر فائدة ثابت بالقيمة العادلة من خلال قائمة الأرباح أو الخسائر. ولا تخصص الشركة مشتقات مالية (عقود مبادلة أسعار الفائدة) كأدوات تغطية باستخدام النموذج المحاسبي الخاص بتغطية مخاطر القيمة العادلة لذلك فإن التغير في أسعار الفائدة في تاريخ القوائم المالية ليس له تأثير على قائمة الأرباح أو الخسائر

٤,٣٠ إدارة رأس المال

لغرض إدارة رأس مال الشركة، يشمل رأس المال المدفوع وجميع احتياطات حقوق الملكية الأخرى الخاصة بمساهمي الشركة. تقوم الشركة بإدارة هيكل رأس المال الخاص بها وإجراء التعديلات عليها في ضوء التغيرات في ظروف العمل وكذا لمقابلة التطورات المستقبلية للنشاط. لم يتم إجراء أي تغييرات في الأهداف أو السياسات أو العمليات خلال السنة، ولا تخضع الشركة لأية متطلبات خارجية مفروضة على رأس المال الخاص بها.

### ٣١. الموقف الضريبي

#### الضريبة على أرباح الأشخاص الاعتبارية

- تم حساب ضريبة الدخل المستحقة عن السنة أشهر المنتهية في ٣٠/٠٦/٢٠٢٥ بمبلغ ١٠٣,٩٤٥,٠٢٤ جنيه مصري.
- تم حساب التزامات ضريبية مؤجلة بمبلغ ٣٣٥,٥٢٠ جنيه مصري .
- تم فحص الضريبة حتى عام ٢٠٢٠ وتم سدادها
- بلغ رصيد مخصص الضرائب حتى ٣٠/٠٦/٢٠٢٥ مبلغ ١١,٦٦٤,٣٦٠ جنيه مصري ونرى كفايته .

#### ضريبة المرتبات وما في حكمها

- السنوات من بدء النشاط حتى عام ٢٠٠٤ وتم فحصها وربط الضريبة وسدادها
- تم فحص السنوات ٢٠٠٥ حتى ٢٠٠٧ وتم الطعن على نتيجة الفحص في الميعاد القانوني ومنظوره أمام القضاء
- السنوات من ٢٠٠٨ حتى ٢٠٢٢ تم الفحص والربط وسداد الضريبة.

#### الخصم تحت حساب الضريبة

- الشركة منتظمة في تنفيذ أحكام القانون بالنسبة للخصم مع المتعاملين مع الشركة وتوريده في الميعاد القانوني

#### ضريبة الدمغة

- السنوات حتى ٣١ يوليو ٢٠٠٦ تم الفحص وربط الضريبة وسدادها
- الفترة ما بعد ٣١ يوليو ٢٠٠٦ وحتى نهاية عام ٢٠١٠ تم الفحص وجاري عمل لجنة داخلية بالمأمورية
- السنوات من ٢٠١١ وحتى نهاية عام ٢٠١٦ تم الفحص وعمل لجنة داخلية وتم تحديد الضريبة وسدادها وإحالة بعض البنود لإعادة الفحص بالمأمورية.
- السنوات من ٢٠١٧/٠١/٠١ وحتى ٢٠١٩/١٢/١٣ تم الفحص وربط الضريبة وسدادها.

### ٣٢. أرقام المقارنة

يعد تبويب أرقام المقارنة كلما كان ضرورياً لتتوافق مع التغيرات في العرض المستخدم في السنة الحالية.

### ٣٣. تصحيح الأخطاء

تم إثبات التسويات على الأرباح المرحلة لعام ٢٠٢٤ والتي تخص مصروفات تشغيل عن أعوام سابقة وتم معالجتها طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٥) "السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء" وفيما يلي أثر تلك التعديلات على أرقام المقارنة بالقوائم المالية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ .

الفرق	٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	مشروعات وحدات جاهزة الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى الأرباح المرحلة
	بعد التعديل جنيه مصري	قبل التعديل جنيه مصري	
(٦,٥١٧,٤٧٩)	١٨٥,٠٨٤,٦٥٦	١٩١,٦٠٢,١٣٥	
(٤٠,٤٣٤)	١٥٦,٣٧٢,٨٩٨	١٥٦,٣٣٢,٤٦٤	
٦,٥٥٧,٩١٣	٣٥٨,٣٢٧,٧٠٧	٣٦٤,٨٨٥,٦٢٠	

### ٣٤. الأحداث الهامة

- ١- أصدر البنك المركزي المصري في ١٧ ابريل ٢٠٢٥ قراراً بخفض سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة بواقع ٢٢٥ نقطة أساس ليصل إلى ٢٥ %، ٢٦ % ، على التوالي. كما تم خفض سعر الائتمان والخصم كذلك بواقع ٢٢٥ نقطة ليصل إلى ٢٥,٥٠ % وإيضاً أصدر البنك المركزي المصري في ٢٢ مايو ٢٠٢٥ قراراً بخفض سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ٢٤ %، ٢٥ % ، على التوالي. كما تم خفض سعر الائتمان والخصم كذلك بواقع ١٠٠ نقطة ليصل إلى ٢٤,٥٠ %.

٣٥. إصدارات جديدة و تعديلات على معايير المحاسبة المصرية

بتاريخ ٦ مارس ٢٠٢٣ وبتاريخ ٣ مارس ٢٠٢٤ و ٢٣ أكتوبر ٢٠٢٤ صدرت قرارات رئيس مجلس الوزراء بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة المصرية وفيما يلي ملخص لأهم تلك التعديلات:

تاريخ التطبيق	التأثير على القوائم المالية	ملخص لأهم التعديلات	المعايير الجديدة او التي تم إعادة إصدارها
يجب تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) للفترات المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٥، وإذا تم تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) لفترة أسبق، فيجب على الشركة الإفصاح عن تلك الحقيقة.	قيمت الإدارة التعديلات الجديدة وخلصت الي انه لا يوجد تأثير متوقع علي القوائم المالية	١- يحدد هذا المعيار مبادئ إثبات عقود التأمين الواقعة ضمن نطاق هذا المعيار، ويحدد قياسها وعرضها والإفصاح عنها. ويتمثل هدف المعيار في ضمان قيام الشركة بتقديم المعلومات الملائمة التي تعبر بصدق عن تلك العقود. وتوفر هذه المعلومات لمستخدمي القوائم المالية الأساس اللازم لتقييم أثر عقود التأمين تلك على المركز المالي للشركة وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية. ٢- يحل معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) محل ويلغي معيار المحاسبة المصري رقم ٣٧ " عقود التأمين". ٣- أي إشارة في معايير المحاسبة المصرية الأخرى الي معيار المحاسبة المصري رقم (٣٧) تستبدل الي معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠). ٤- تم اجراء تعديلات بمعايير المحاسبة المصرية التالية لتتوافق مع متطلبات تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) "عقود التأمين"، وهي كما يلي: - معيار المحاسبة المصري رقم (١٠) "الأصول الثابتة واهلاكاتها". - ومعيار المحاسبة المصري رقم (٢٣) "الأصول غير الملموسة". - معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) "الاستثمار العقاري".	معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) "عقود التأمين"
يطبق المعيار المحاسبي رقم ٥١ من بداية الفترة التي يعتبر فيها الاقتصاد إقتصاداً يعاني من التضخم المفرط وفقاً لقرار رئيس الوزراء المصري	لم يتم إعلان الإقتصاد المصري إقتصاد عالي التضخم وعلي ذلك فإن المعيار غير مطبق حتي الان	في ٢٣ أكتوبر ٢٠٢٤ أصدر مجلس الوزراء المصري قراراً باضافة معيار المحاسبة المصري رقم (٥١) " القوائم المالية في اقتصاديات التضخم المفرط" على ان يطبق المعيار على القوائم المالية المستقلة والمجمعة لاي شركة أو مجموعة تكون عملة القيد الخاص بها في اقتصاديات ذي تضخم مفرط كما يطبق هذا المعيار على اي مجموعة لديها عملة اجنبية (بما في ذلك فرع أو شركة تابعة أو شركة شقيقة أو مشروع مشترك أو غيرها) في اقتصاديات تضخم مفرط ويتطلب هذا المعيار بصورة اساسية تعديل القوائم المالية المعدة بعملة اقتصاد ذي تضخم مفرط	معيار المحاسبة المصري رقم (٥١) القوائم المالية في اقتصاديات التضخم المفرط

تاريخ التطبيق	التأثير على القوائم المالية	ملخص لأهم التعديلات	المعايير الجديدة أو التي تم إعادة إصدارها
يبدأ التطبيق في او بعد اول يناير ٢٠٢٥ ويسمح بالتطبيق المبكر	قيمت الادارة التعديلات الجديدة وخلصت الي انة لا يوجد تأثير متوقع علي القوائم المالية	<p>شهادات خفض الانبعاثات الكربونية (Credits Carbon): هي أدوات مالية قابلة للتداول تمثل مقابل وحدات خفض انبعاثات غازات الاحتباس الحراري، وتمثل كل وحدة طناً من انبعاثات غاز ثاني أكسيد الكربون المكافئ، وتصدر لصالح مطور مشروع الخفض (مالك/ غير مالك)، وذلك بعد الاعتماد والتحقق وفقاً لمعايير ومنهجيات خفض الانبعاثات الكربونية المعترف به دولياً، التي تقوم بها جهات التحقق والمصادقة سواء المحلية أو الدولية المقيدة بالقائمة المعدة لدى هيئة الرقابة المالية لهذا الغرض. يمكن للشركات استخدام شهادات خفض الانبعاثات الكربونية لتلبية أهداف تخفيض الانبعاثات الطوعية (للشركات) لتحقيق التبادل الكربوني أو غيرها من المستهدفات وهو ما يتم تداوله في سوق الكربون الطوعي. (Voluntary Carbon Market "VCM")</p> <p>هذا وتختلف المعالجات المحاسبية وفقاً لطبيعة الترتيب والغرض التجاري لشراء الشهادات أو إصدارها من قبل مطوري المشروع ومن ثم يجب على الشركات تحديد الحقائق والتعرف على الظروف المختلفة لتحديد المعالجة المحاسبية المناسبة والمعيار المحاسبي الواجب تطبيقه.</p> <p>يتناول التفسير المعالجة المحاسبية للحالات المختلفة من حيث القياس الأولي والقياس اللاحق والاستبعاد من الدفاتر والإفصاحات اللازمة.</p>	التفسير المحاسبي رقم (٢) "شهادات خفض الانبعاثات الكربونية"