

شركة الإسماعيلية الجديدة للتطوير والتنمية العمرانية
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
وتقرير الفحص المحدود عليها

شركة الإسماعيلية الجديدة للتطوير والتنمية العمرانية
(شركة مساهمة مصرية)

الفهرس

<u>المحتويات</u>	<u>رقم الصفحة</u>
تقرير الفحص المحدود	٢-١
قائمة المركز المالى	٣
قائمة الدخل	٤
قائمة الدخل الشامل	٥
قائمة التغير فى حقوق الملكية	٦
قائمة التدفقات النقدية	٧
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية	٨ - ٢٦

تقرير الفحص المحدود

إلى السادة / رئيس وأعضاء مجلس إدارة

شركة الإسماعيلية الجديدة للتطوير والتنمية العمرانية

"شركة مساهمة مصرية"

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود للقوائم المالية المرفقة لشركة الإسماعيلية الجديدة للتطوير والتنمية العمرانية "شركة مساهمة مصرية" والمتمثلة في قائمة المركز المالي في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ وكذا قوائم الدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن الفترة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى. وإدارة الشركة هي المسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية الدورية والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (١١٠) لسنة ٢٠١٥ والمعدلة بالقرار الوزاري رقم (٦٩) لسنة ٢٠١٩، وتتنحصر مسئوليتنا في التوصل إلى استنتاج على هذه القوائم المالية الدورية في ضوء فحصنا المحدود لها.

نطاق الفحص المحدود

قمنا بفحصنا المحدود طبقاً للمعيار المصري لمهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠) "الفحص المحدود للقوائم المالية لمنشأة والمؤدى بمعرفة مراقب حساباتها". ويشمل الفحص المحدود للقوائم المالية عمل استفسارات بصورة أساسية من الأشخاص المسؤولين بالشركة عن الأمور المالية والمحاسبية - وتطبيق إجراءات تحليلية، وغيرها من إجراءات الفحص المحدود الأخرى. ويقل 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 رأي مراجعة على هذه القوائم المالية الدورية.

الاستنتاج

وفى ضوء فحصنا المحدود لم ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي لشركة الإسماعيلية الجديدة للتطوير والتنمية العمرانية "شركة مساهمة مصرية" في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن الفترة المالية المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

فقرة توجيه الانتباه

ومع عدم اعتبار ذلك تحفظا

لم تقم الشركة بإثبات إيراد تأجير الأرض المستحق خلال الفترة طبقاً للعقد المبرم مع شركة فروت فالي للاستثمار الزراعي. وقد أوضحت الإدارة أن ذلك يرجع إلى تأخر شركة فروت فالي للاستثمار الزراعي في البدء في زراعة العين المؤجرة وكذلك في سداد المبالغ المستحقة عليها، نتيجة وجود مستجدات تتعلق بالحصول على التراخيص اللازمة لمزاولة النشاط محل عقد الإيجار. ويأتي هذا الإجراء متسقاً مع متطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) الخاص بالإيراد من العقود مع العملاء، والذي ينص ضمن متطلبات الاعتراف بالإيراد على أنه: لا يتم الاعتراف بالإيراد إلا عندما يصبح من المحتمل أن تتدفق المنافع الاقتصادية إلى المنشأة، وفي حال وجود شك كبير بشأن إمكانية التحصيل، يتم الاعتراف بالإيراد فقط في حدود المبالغ التي يكون من المتوقع تحصيلها بالفعل. (إيضاح رقم ١٦).

القاهرة في : ٢٣ نوفمبر ٢٠٢٥

مراقب الحسابات
دكتور / أحمد شوقي
forvis
mazars
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٥)
مصطفى شوقي Forvis Mazars

شركة الإسماعيلية الجديدة للتطوير والتنمية العمرانية ش.م.م
القوائم المالية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ والإيضاحات المتممة لها

المركز المالي		إيضاح	رقم
٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٠٩/٣٠		
جنية مصري	جنية مصري		
الأصول غير المتداولة			
٧٥ ٢٩٥ ٧١١	٧٥ ٤٢٠ ٧١١	٤	أصول ثابتة اراضي
٦٥ ٩٥٢ ١٣٠	٦٤ ٩٢٢ ٦٣٠	٣	استثمار عقارى (بالصافى)
١٤١ ٢٤٧ ٨٤١	١٤٠ ٣٤٣ ٣٤١		اجمالي الأصول غير المتداولة
الأصول المتداولة			
٨٠ ٠٠٠	٨٠ ٠٠٠	٥	المخزون
٨٢٩ ٤٠٨	١ ٦٧٨ ٧٦٢	١١	مبالغ مستحقة من اطراف ذات علاقة
١٢ ٩٩٠ ٣٥٩	١٠ ٦٧٣ ١٢٠	٦	استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة
٤١ ٤٥٩	٥٠ ٤٦٣	٧	استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الارباح والخسائر
١ ٢٩٢ ٤٥٠	١ ٢٩٠ ٣٥٣	٨	مدينون وأرصدة مدينة اخري
٥١٠ ٦١٧	٢ ٠١٥ ٩٢٧	٩	النقدية بالصندوق ولدى البنوك
١٥ ٧٤٤ ٢٩٣	١٥ ٧٨٨ ٦٢٥		اجمالي الأصول المتداولة
١٥٦ ٩٩٢ ١٣٤	١٥٦ ١٣١ ٩٦٦		اجمالي الأصول
حقوق الملكية			
١٤٧ ٣٥٣ ٠٠٠	١٤٧ ٣٥٣ ٠٠٠	١٢	رأس المال المصدر والمدفوع بالكامل
(٤ ٤٠٥ ٤٥٨)	٤ ٦٩٢ ٨٢٩	٢٠	ارباح (خسائر) مرحلة
١١ ١٥٧ ٤٠٠	٩٤١ ٩٨١		صافي ارباح الفترة/العام
١٥٤ ١٠٤ ٩٤٢	١٥٢ ٩٨٧ ٨١٠		اجمالي حقوق الملكية
الإلتزامات غير المتداولة			
٥٥٥ ٣٥٣	٩٠٣ ٥٢١	١٣	التزامات ضريبية مؤجلة
٥٥٥ ٣٥٣	٩٠٣ ٥٢١		اجمالي الإلتزامات غير المتداولة
الإلتزامات المتداولة			
١ ٩٨٢ ٥٠٠	١ ٩٨٢ ٥٠٠	١١	مبالغ مستحقة الي اطراف ذات علاقة
٣٤٩ ٣٣٩	٢٥٨ ١٣٥	١٠	دائنون أرصدة دائنة أخرى
٢ ٣٣١ ٨٣٩	٢ ٢٤٠ ٦٣٥		اجمالي الإلتزامات المتداولة
١٥٦ ٩٩٢ ١٣٤	١٥٦ ١٣١ ٩٦٦		اجمالي حقوق الملكية والإلتزامات

- تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم (١) الى رقم (٢٢) متممة للقوائم المالية وتقرأ معها
- تقرير الفحص المحدود مرفق .

رئيس مجلس الادارة
والعضو المنتدب

مصطفى حسين جمعة

المدير المالي

السيد محمد مرشدي



شركة الإسماعيلية الجديدة للتطوير والتنمية العمرانية ش.م.م
القوائم المالية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ والايضاحات المتممة لها

قائمة الدخل

عن الفترة المالية من ١ يناير ٢٠٢٥ حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

الفترة المالية	الفترة المالية	الفترة المالية	الفترة المالية	ايضاح	
من ٢٠٢٤/٧/١	من ٢٠٢٤/١/١	من ٢٠٢٥/٧/١	من ٢٠٢٥/١/١	رقم	
إلى ٢٠٢٤/٩/٣٠	إلى ٢٠٢٤/٩/٣٠	إلى ٢٠٢٥/٩/٣٠	إلى ٢٠٢٥/٩/٣٠		
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري		
٥ ٥٨٨ ٩٤٠	٩ ٠٨٦ ٣٠٧	٦١٢ ١٣٣	١ ٧٨٢ ٤٣٨	١٦	ايرادات النشاط
					<u>يخصم:</u>
(٣٤٣ ١٦٨)	(٦٣١ ٠١٦)	(٣٤٣ ١٦٨)	(١ ٠٢٩ ٥٠٠)	١٧	تكلفة النشاط
٥ ٢٤٥ ٧٧٢	٨ ٤٥٥ ٢٩١	٢٦٨ ٩٦٥	٧٥٢ ٩٣٨		مجموع الربح
					<u>يخصم:</u>
(٣٩٥ ٨٩٩)	(١ ٢٩٩ ٤٢٣)	(٣٨٤ ٠٧٥)	(١ ٢٦٠ ٩١٣)	١٥	مصروفات إدارية وعمومية
(١٥ ٠١٦)	(٢٤ ١٣٨)	(٣ ٤٧٢)	(١٠ ١٠١)		مساهمة تكافلية
(٢٤ ٠٠٠)	(٦٠ ٠٠٠)	(٢٤ ٠٠٠)	(٧٢ ٠٠٠)		بدلات أعضاء مجلس الإدارة
(٤٣٤ ٩١٥)	(١ ٣٨٣ ٥٦١)	(٤١١ ٥٤٧)	(١ ٣٤٣ ٠١٤)		إجمالي المصروفات والأعباء الإدارية
					<u>يضاف/(يخصم):</u>
٢٤٦ ٠٤٠	٢٤٦ ٠٤٠	٧٠٦ ١٤٠	١ ٨٩٧ ٣٢٠	١٤	ايرادات اخري
١٧١ ٣١٣	٣٢٢ ٨٢٧	٧٠ ٣١٢	٣٦٠ ٥٦٦		ايرادات فوائد دائنة
(٤٤ ٧٣٧)	(٤٤ ٧٣٧)	(١٤٠ ٧٣٢)	(٣٧٧ ٦٦١)		ضريبة أذون خزانه
٥ ١٨٣ ٤٧٣	٧ ٥٩٥ ٨٦٠	٤٩٣ ١٣٨	١ ٢٩٠ ١٤٩		صافي ارباح الفترة قبل الضرائب
(١١٥ ٥٨١)	(٢١٣ ٢٠٧)	(١١٦ ٠٥٦)	(٣٤٨ ١٦٨)	١٣	الضريبة المؤجلة
٥ ٠٦٧ ٨٩٢	٧ ٣٨٢ ٦٥٣	٣٧٧ ٠٨٢	٩٤١ ٩٨١		صافي ارباح الفترة بعد الضرائب
٠,١٣٨	٠,٢٠٠	٠,٠١٠	٠,٠٢٦	١٨	نصيب السهم في ارباح الفترة

- تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم (١) الى رقم (٢٢) متممة للقوائم المالية وتقرأ معها
- تقرير الفحص المحدود مرفق .

رئيس مجلس الادارة
والعضو المنتدب

مصطفى حسين جمعة

شركة الإسماعيلية الجديدة
للتطوير والتنمية العمرانية
ش.م.م
٢٦٩٩ الإسماعيلية

المدير المالي

السيد محمد مرسى

قائمة الدخل الشامل
عن الفترة المالية من ١ يناير ٢٠٢٥ حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

<u>٢٠٢٤/٠٩/٣٠</u>	<u>٢٠٢٥/٠٩/٣٠</u>	
<u>جنية مصرى</u>	<u>جنية مصرى</u>	
٧ ٣٨٢ ٦٥٣	٩٤١ ٩٨١	صافى أرباح الفترة
--	--	الدخل الشامل الاخر
<u>٧ ٣٨٢ ٦٥٣</u>	<u>٩٤١ ٩٨١</u>	اجمالى الدخل الشامل عن الفترة

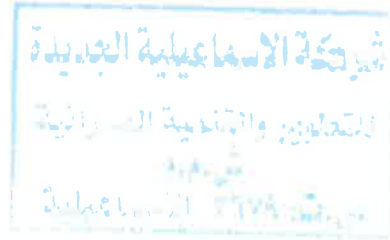
- تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم (١) الى رقم (٢٢) متممة للقوائم المالية وتقرأ معها
- تقرير الفحص المحدود مرفق .

رئيس مجلس الادارة
والعضو المنتدب

مصطفى حسين جمعة


المدير المالى

السيد محمد مرسى



شركة الإسماعيلية الجديدة للتطوير والتنمية العمرانية ش.م.م
القوائم المالية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ والإيضاحات المتممة لها

قائمة التغير في حقوق الملكية
عن الفترة المالية من ١ يناير ٢٠٢٥ حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

الإجمالي جنية مصري	صافي ارباح الفترة جنية مصري	الارباح (الخسائر) المرحلة جنية مصري	رأس المال جنية مصري	
١٤٢ ٩٤٧ ٥٤٢	٦٣٨ ٥٨٦	(٥ ٠٤٤ ٠٤٤)	١٤٧ ٣٥٣ ٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤
--	(٦٣٨ ٥٨٦)	٦٣٨ ٥٨٦	--	المحول إلى الخسائر المرحلة
٧ ٣٨٢ ٦٥٣	٧ ٣٨٢ ٦٥٣	--	--	صافي ارباح الفترة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤
١٥٠ ٣٣٠ ١٩٥	٧ ٣٨٢ ٦٥٣	(٤ ٤٠٥ ٤٥٨)	١٤٧ ٣٥٣ ٠٠٠	الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤
١٥٤ ١٠٤ ٩٤٢	١١ ١٥٧ ٤٠٠	(٤ ٤٠٥ ٤٥٨)	١٤٧ ٣٥٣ ٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥
--	(١١ ١٥٧ ٤٠٠)	١١ ١٥٧ ٤٠٠	--	المحول إلى الارباح المرحلة
(٢ ٠٥٩ ١١٣)	--	(٢ ٠٥٩ ١١٣)	--	تسويات علي الارباح المرحلة (ايضاح رقم ١٩)
٩٤١ ٩٨١	٩٤١ ٩٨١	--	--	صافي ارباح الفترة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
١٥٢ ٩٨٧ ٨١٠	٩٤١ ٩٨١	٤ ٦٩٢ ٨٢٩	١٤٧ ٣٥٣ ٠٠٠	الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

- تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم (١) الى رقم (٢٢) متممة للقوائم المالية وتقرأ معها
- تقرير الفحص المحدود مرفق .

رئيس مجلس الإدارة
والعضو المنتدب

مصطفى حسين جمعة

محمد



المدير المالي

السيد محمد مرسى

شركة الإسماعيلية الجديدة للتطوير والتنمية العمرانية ش.م.م
القوائم المالية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ والإيضاحات المتممة لها

قائمة التدفقات النقدية

عن الفترة المالية من ١ يناير ٢٠٢٥ حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٢٠٢٤/٠٩/٣٠	٢٠٢٥/٠٩/٣٠	إيضاح	رقم
جنية مصرى	جنية مصرى		
<u>التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل</u>			
٧ ٥٩٥ ٨٦٠	١ ٢٩٠ ١٤٩		
صافى ارباح الفترة قبل الضرائب			
<u>تعديلات لتسوية صافى الارباح مع التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل</u>			
(٢٢ ٣٥٣)	(٩ ٠٠٤)	٧	(ايراد) تقييم استثمارات من خلال الارباح والخسائر
(٢٢٣ ٦٨٧)	(١ ٨٨٨ ٣١٦)	٦	(ايراد) استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة
(٣٢٢ ٨٢٧)	(٣٦٠ ٥٦٦)		فوائد (دائنة)
٦٣١ ٠١٦	١ ٠٢٩ ٥٠٠	٣	إهلاك الاستثمار العقارى
٧ ٦٥٨ ٠٠٩	٦١ ٧٦٣		ارباح التشغيل قبل التغيرات فى رأس المال العامل
<u>التغير فى بنود رأس المال العامل</u>			
(٣٠٣ ٦٤٢)	٢ ٠٩٧	٨	(الزيادة) او النقص فى العملاء والمدينون وأرصدة مدينة أخرى
(١ ٠٤٥ ٧٠٧)	(٨٤٩ ٣٥٤)	١٢	(النقص) فى حسابات لشركات شقيقة وقابضة
٢ ٥٦٥ ٤٥٧	(٢ ١٥٠ ٣١٥)	١٠	الزيادة او (النقص) فى دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٨ ٨٧٤ ١١٧	(٢ ٩٣٥ ٨٠٩)		صافى النقدية (المستخدمة فى) الناتجة من أنشطة التشغيل
<u>التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار</u>			
(٥ ٠٠٠ ٠٢٦)	--		(مدفوعات) لشراء استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الارباح والخسائر
٤ ٩٨٠ ٩٢٠	--		مقبوضات استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الارباح والخسائر
--	(١٢٥ ٠٠٠)		(مدفوعات) الاستثمار العقارى
--	(١١ ٩٩٤ ٨٨٧)		(مدفوعات) لشراء استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة
(١٠ ٠٠٤ ٣٤٧)	١٦ ٢٠٠ ٤٤٠		مقبوضات استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة
(١٠ ٠٢٣ ٤٥٣)	٤ ٠٨٠ ٥٥٣		صافى التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار
<u>التدفقات النقدية من أنشطة التمويل</u>			
٣٢٢ ٨٢٧	٣٦٠ ٥٦٦		فوائد دائنة
٣٢٢ ٨٢٧	٣٦٠ ٥٦٦		صافى التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التمويل
(٨٢٦ ٥٠٩)	١ ٥٠٥ ٣١٠		صافى التغير فى رصيد النقدية وما فى حكمها خلال الفترة
٣ ٥١٠ ٩١٦	٥١٠ ٦١٧	٩	النقدية وما فى حكمها فى أول الفترة
٢ ٦٨٤ ٤٠٧	٢ ٠١٥ ٩٢٧	٩	النقدية وما فى حكمها فى آخر الفترة

- تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم (١) الى رقم (٢٢) متممة للقوائم المالية وتقرأ معها
- تقرير الفحص المحدود مرفق .

رئيس مجلس الادارة والعضو المنتدب

مصطفى حسين جمعه

المدير المالى

السيد محمد مرسى

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

١- نبذة عن الشركة :

١-١ اسم الشركة : الإسماعيلية الجديدة للتطوير والتنمية العمرانية " شركة مساهمة مصرية ".

تأسست شركة الإسماعيلية الجديدة للتطوير والتنمية العمرانية (شركة منقسمة) شركة مساهمة مصرية بنظام الاستثمار الداخلي نتيجة تقسيم شركة الإسماعيلية مصر للدواجن شركة مساهمة مصرية بموجب قرار الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة رقم ١٠٠ بتاريخ ٢٠/٧/٢٠١٠ وبناءً على قرار الجمعية العامة غير العادية لشركة الإسماعيلية / مصر للدواجن ش.م.م طبقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ والمنعقدة بتاريخ ١٦/٨/٢٠٠٩ والمتضمنة الموافقة على تقسيم الشركة إلى شركتين شركة / الإسماعيلية / مصر للدواجن (ش.م.م) - شركة قاسمة (خاضعة لأحكام القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ وشركة / الإسماعيلية الجديدة للتطوير والتنمية العمرانية (ش.م.م) - شركة منقسمة) تحت التأسيس خاضعة لأحكام القانون ٨ لسنة ١٩٩٧ (وإتخاذ ٣١/١٢/٢٠٠٨ أساساً للتقسيم وعلى قرار رئيس الهيئة رقم ٤/١١٠٩ لسنة ٢٠٠٧ بتشكيل لجنة للتحقق من صحة التقدير المبني لأصول والتزامات شركة الإسماعيلية / مصر للدواجن ش.م.م والمعتمد تقريرها بتاريخ ٢٥/٦/٢٠٠٩ والمنتهى إلى :

أن صافى حقوق الملكية فى الشركة القاسمة بعد الانقسام (الإسماعيلية / مصر للدواجن ش.م.م) تبلغ ٢٦٣٦٨٥٠٠٠ جم (فقط مائتان وثلاثة وستون مليون وستمائة وخمسة وثمانون ألف جنيه مصرى لا غير)

أن صافى حقوق الملكية فى الشركة المنقسمة بعد الانقسام (الإسماعيلية الجديدة للتطوير والتنمية العمرانية ش.م.م) مبلغ ١٤٧٣٥٣٠٠٠ جم (فقط مائة وسبعة وأربعون مليون وثلاثمائة وثلاثة وخمسون ألف جنيه مصرى لا غير)

وعلى قرار الجمعية العامة غير العادية لشركة الإسماعيلية / مصر للدواجن ش.م.م - الشركة القاسمة المنعقدة بتاريخ ١٦/٨/٢٠٠٩ والمتضمن الموافقة على نتيجة التقييم الذى انتهت إليه اللجنة المشكلة من الهيئة لتقييم صافى حقوق الملكية فى الشركة المنقسمة (الإسماعيلية الجديدة للتطوير والتنمية العمرانية ش.م.م)

وعلى قرار رئيس الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة برقم ١٥٨ لسنة ٢٠١٠ بشأن الترخيص بتقسيم شركة الإسماعيلية مصر للدواجن - ش.م.م خاضعة لأحكام القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ إلى شركتين وهى شركة الإسماعيلية / مصر للدواجن (ش.م.م) - قاسمة ، وشركة الإسماعيلية الجديدة للتطوير والتنمية العمرانية ش.م.م - منقسمة ، وعلى توصيات لجنة السياسات بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة رقم ٣/٥/١٩٧ بتاريخ ١٥/٦/٢٠١٠ بشأن الموافقة على طلب تأسيس الشركة المنقسمة طبقاً للقانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ بشرط أن يتم تحديد مؤسسى الشركة ومساهميها على النحو الوارد بطلب الشركة ثلاثة مؤسسين والباقي مكنتبين يتم تحديدهم وفقاً لقواعد البورصة ورأسمال قدره ١٤٧٣٥٣٠٠٠ جم (فقط مائة وسبعة وأربعون مليون وثلاثمائة وثلاثة وخمسون ألف جنيه مصرى لا غير) طبقاً لما هو وارد بكتاب الرقابة المالية ، وعلى العقد الابتدائي والنظام الأساسي للشركة المنقسمة فى ضوء اعتماد الهيئة للتقسيم.

- مدة الشركة: ٢٥ سنة تبدأ من ٢٠/٧/٢٠١٠ إلى ١٩/٧/٢٠٣٥.

٢-١ غرض الشركة :

غرض الشركة هو:

- تخطيط وإقامة المناطق العمرانية وتجهيزها بجميع المرافق والخدمات
- القيام بأعمال البنية الأساسية من مياه الشرب وصرف صحي وكهرباء وطرق واتصالات وجراجات المتعددة الطوابق وعدادات تنظيم انتظار السيارات
- الإسكان الذي توجر وحداته بالكامل خالية لأغراض السكن غير الإداري بشرط ألا يقل عدد الوحدات عن خمسين
- النقل الجماعي.
- إقامة المستشفيات المتخصصة أو المتكاملة أو العامة وما يتضمنه من أنشطة داخلية علاجية أو طبية ويشترط لتمتع هذه المستشفيات والمراكز بضمائم وحوافر الاستثمار أن تقدم ١٠ % بالمجان سنوياً من عدد الأسرة التي يتم شغلها بالنسبة للمستشفى ومن الحالات التي يتم تقديم الخدمة الطبية أو العلاجية بالنسبة للمركز وذلك مدة الإعفاء الضريبي.
- النقل المبرد للبضائع والثلاجات الخاصة بحفظ الحاصلات الزراعية والمنتجات الصناعية والمواد الغذائية ومحطات الحاويات وصوامع الغلال ويشمل ذلك:
- النقل المبرد أو المجمد للبضائع والثلاجات والمحطات الخاصة بحفظ الحاصلات الزراعية والمنتجات الصناعية والمواد الغذائية وتبريدها أو تجميدها.
- محطات تشغيل وتداول الحاويات .
- صوامع حفظ وتخزين الغلال.
- ويشمل : ما ذكر أعمال الشحن والتفريغ اللازمة لمباشرة النشاط .
- إقامة وتشغيل وإدارة المراكز التجارية والترفيهية وقاعات المؤتمرات
- الخدمات التعليمية وإقامة وتشغيل وإدارة المدارس والمعاهد التعليمية وذلك فيما لا يتجاوز التعليم الثانوي .
- الاستثمار العقاري والقيام بأعمال وأنشطته المقاولات العمومية.
- أداره وتشغيل وصيانة المشروعات الصناعية والخدمية والعقارية.
- انشاء وإداره وتشغيل المراكز اللوجستية ومناطق للصناعات الخفيفة والتكميلية وانشاء وتجهيز وإداره وتأجير المخازن بجميع أنواعها وأشكالها (مسقوفة/ غير مسقوفة/ مخازن تبريد) وتخزين البضائع وشحنها .
- انشاء وإداره وتشغيل الموانئ الجافة وتأجير مساحات تخزينيه ومكاتب إدارية ومحلات بالإضافة أعمال الشحن والتفريغ وأعادته التصدير.
- استصلاح واستزراع الأراضي البور أو الصحراوية ومنه:
- استصلاح وتجهيز الأراضي بالمرافق الأساسية التي تجعلها قابلة للاستزراع
- استزراع وتجهيز الاراضي المستصلحة.
- و يشترط في الحالتين أن تكون الأراضي مخصصة لأغراض الاستصلاح والاستزراع وان تستخدم طرق الري الحديثة في الاستزراع وليس الري بالغمر.
- تربية جميع انواع الدواجن والطيور سواء كان ذلك لإنتاج السلالات أو التفريغ أو انتاج البيض أو التسمين أو اللحوم وعلى الشركة أفراد حسابات مستقلة لكل نشاط على حدة ، مع مراعاة الأحكام والقوانين واللوائح والقرارات السارية وبشرط استصدار التراخيص اللازمة لممارسه هذه الانشطة.

شركة الإسماعيلية الجديدة للتطوير والتنمية العمرانية ش.م.م القوائم المالية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ والايضاحات المتممة لها

٣-١ عنوان الشركة :

كان المركز الرئيسي للشركة في: سرايوم - طريق الإسماعيلية/السويس الصحراوي - مركز فايد - محافظة الإسماعيلية.

وقد تم تعديل مقر إدارة الشركة الرئيسي بموجب قرار الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ٢٨ أبريل ٢٠٢٥، ليصبح: الدور العلوي - عمارة الدواجن رقم (٧) - عمارات عبدون - حي الشيخ زايد - ثالث الإسماعيلية - محافظة الإسماعيلية، وتم التأشير بالتعديل في السجل التجاري.

٤-١ رأسمال الشركة :

حدد رأس المال المرخص به ١٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ جم (مليار جنيه مصري) وتم تعديله طبقاً لقرار الجمعية العامة غير العادية بتاريخ ٢٠٢١/٣/٣٠ ليصبح ٧٣٦٧٦٥٠٠٠ جم (سبعمائة ستة وثلاثون مليون وسبعمائة خمسة وستون ألف جنيه) وحدد رأس المال المصدر مبلغ ١٤٧٣٥٣٠٠٠ جم (فقط مائة وسبعة وأربعون مليون وثلاثمائة وثلاثة وخمسون ألف جنيه مصري لا غير) موزع على ٣٦٨٣٨٢٥٠ سهم (ستة وثلاثون مليون وثمانمائة وثمانية وثلاثون ألف ومائتان وخمسون سهم) بقيمة إسمية للسهم ٤ جنيهات، الأسهم جميعها مسددة بالكامل نتيجة تقسيم شركة الإسماعيلية / مصر للدواجن ش. م . م طبقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ .

٢- أهم السياسات المحاسبية المتبعة :

١/٢- أسس إعداد القوائم المالية :

تم إعداد القوائم المالية وفقاً لفرض الاستمرارية ومبدأ التكلفة التاريخية فيما عدا الأدوات المالية .

قياس القيم العادلة

يتم تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية على أساس القيمة السوقية للأداة المالية أو لأدوات مالية مثيلة في تاريخ القوائم المالية بدون خصم أي تكاليف بيع مستقبلية مقدرة. يتم تحديد قيم الأصول المالية بأسعار الشراء الحالية لتلك الأصول، بينما يتم تحديد قيمة الالتزامات المالية بالأسعار الحالية التي يمكن أن تسوى بها تلك الالتزامات.

في حالة عدم وجود سوق نشطة لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية فإنه يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام أساليب التقييم المختلفة مع الأخذ في الاعتبار أسعار المعاملات التي تمت مؤخراً، والاسترشاد بالقيمة العادلة الحالية للأدوات الأخرى المشابهة بصوره جوهريه-أسلوب التدفقات النقدية المخصومة -أو أي طريقة أخرى للتقييم ينتج عنها قيم يمكن الاعتماد عليها.

عند استخدام أسلوب التدفقات النقدية المخصومة كأسلوب للتقييم فإنه يتم تقدير التدفقات النقدية المستقبلية على أساس أفضل تقديرات للإدارة. ويتم تحديد معدل الخصم المستخدم في ضوء السعر السائد في السوق في تاريخ القوائم المالية للأدوات المالية المشابهة من حيث طبيعتها وشروطها.

الالتزام بمعايير المحاسبة

تم إعداد القوائم المالية للشركة وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية والقوانين واللوائح السارية .

القوائم المالية المقارنة

تم إتباع نفس السياسات والأسس المحاسبية للقوائم المالية مقارنة بأحدث قوائم مالية سنوية وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٣٠) بشأن القوائم المالية الدورية .

سلطة وتاريخ اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية بمحضر اجتماع مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ ٢٠٢٥/١١/٢٣

السنة المالية للشركة

تبدأ السنة المالية للشركة في الأول من يناير من كل عام وتنتهى في ٣١ ديسمبر من كل عام ، وإستثناءً من ذلك تبدأ السنة المالية الأولى للشركة في ٢٠ يوليو ٢٠١٠ وتنتهى في ٣١ ديسمبر ٢٠١١ .

٢/٢- ترجمة المعاملات بالعملة الاجنبية :

تم اعداد وعرض القوائم المالية بالجنية المصرى وهى عملة التعامل للشركة
يتم تسجيل المعاملات بالعملة الاجنبية اوليا باستخدام سعر الصرف السائد فى تاريخ المعاملة .
يتم ترجمة الاصول والخصوم ذات الطبيعة النقدية بالعملة الاجنبية باستخدام سعر الصرف السائد فى تاريخ الميزانية،
يتم ادراج جميع الفروق بقائمة الدخل .
يتم ترجمة الاصول والخصوم غير النقدية والتي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية باستخدام سعر الصرف السائد فى تاريخ الاعتراف الاولى .

٣/٢- أعمال تحت التنفيذ :

تسجل المبالغ التى يتم إنفاقها على إنشاء أو إقتناء الأصول الثابتة فى بند أعمال تحت التنفيذ وعندما يصبح الأصل الثابت صالحاً للاستخدام يتم إضافة قيمته إلى بند الأصول الثابتة.

٤/٢- الأصول الثابتة (الأرضي)

يتم تسجيل الأرضي عند الشراء بالتكلفة التاريخية، والتي تشمل سعر الشراء وجميع التكاليف المباشرة ولا تخضع الاراضي للاهلاك وأي مصروفات تُنفق على الأرض، مثل تحسينات البنية التحتية، تُضاف إلى قيمة الأرض إذا كانت تزيد من منافعها الاقتصادية المستقبلية.

٥/٢- الإستثمارات :

الإستثمارات العقارية

هى عقارات أراضى أو مبانى - أو جزء من مبنى محتفظ بها من المالك لتحقيق إيجار أو ارتفاع فى قيمتها أو كليهما وطبقا لمعيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) الاستثمار العقاري يقاس الاستثمار العقاري أولاً بتكلفته ويجب أن يتضمن القياس الأولى تكاليف المعاملات ويتم استخدام نموذج التكلفة حيث يتم قياس الاستثمارات العقارية بتكلفتها التاريخية مخصوماً منها مجمع الإهلاك ويتم إهلاك العقارات على مدى العمر الافتراضى لكل عقار بطريقة القسط الثابت بمعدل إهلاك ٢٪ سنوياً.

ويتطلب هذا المعيار من كافة المنشآت تحديد قيمة عادلة للاستثمارات العقارية اما لاغراض القياس والافصاح اذا كانت المنشأة تستخدم نموذج التكلفة ويعترف بالأرباح أو الخسائر الناتجة عن التغير فى القيمة العادلة للاستثمارات العقارية ضمن أرباح وخسائر الفترة التى نتجت فيها.

ويتم إستبعاد الاستثمار العقاري من الدفاتر وذلك عند التصرف فيه أو عندما يتم سحبه نهائيا من الاستخدام ولا توجد أية منافع اقتصادية مستقبلية متوقعة من التصرف فيه.

٦/٢- تصنيف الأصول المالية:

(١) أدوات الدين بالتكلفة المستهلكة

الاستثمار في أدوات الدين التي تنطبق عليها الشروط التالية يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المستهلكة.

- الأصول المالية المحتفظ بها من خلال نموذج الأعمال الذي يكون الغرض منها الاحتفاظ بالأصول المالية للحصول على التدفقات النقدية؛ و
- الشروط التعاقدية للأصول المالية تمنح بتواريخ محددة تدفقات نقدية عبارة عن مدفوعات على أصل المبلغ والفائدة على أصل المبلغ القائم.

طريقة التكلفة المستهلكة ونسبة الفائدة الفعالة

إن التكلفة المستهلكة للأصول المالية هو المبلغ الذي يقاس عند الاعتراف المبدئي مطروحاً منه المبالغ المسددة من أصل المبلغ مضافاً إليها الإطفاء المتراكم باستخدام طريقة الفائدة الفعالة لأي فرق بين المبلغ المبدئي والمبلغ عند الاستحقاق والمعدل بمخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة. إن القيمة الدفترية الإجمالية للأصول المالية هي التكلفة المستهلكة للأصول المالية قبل تعديل أي مخصص خسارة.

إن طريقة معدل الفائدة الفعالة هي طريقة لاحتساب التكلفة المستهلكة لأدوات الدين ولتوزيع إيرادات الفوائد على مدى الفترة ذات الصلة.

يتم إثبات إيرادات الفوائد باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعالة لأدوات الدين التي يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المستهلكة وبالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى. بالنسبة للأدوات المالية بخلاف الأصول المالية المشتراه أو متدنيه القيمة بصورة أساسية؛ يتم احتساب إيرادات الفوائد عن طريق تطبيق معدل الفائدة الفعالة على القيمة الدفترية الإجمالية للأصل المالي باستثناء الأصول المالية التي أصبحت فيما بعد متدنية القيمة وبالنسبة للأصول المالية التي أصبحت فيما بعد ذات متدنية القيمة يتم إثبات إيرادات الفوائد من خلال تطبيق معدل الفائدة الفعالة على التكلفة المستهلكة للأصل المالي؛ إذا تحسنت في فترات التقارير اللاحقة مخاطر الائتمان على الاداة المالية متدنية القيمة؛ بحيث لم يعد الأصل المالي متدني القيمة يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد من خلال تطبيق معدل الفائدة الفعال على القيمة الدفترية الإجمالية للأصل المالي.

(٢) أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

إن الأصول المالية التي لا تفي بشروط القياس بالتكلفة المستهلكة أو بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة على وجه التحديد:

تصنف استثمارات في أدوات حقوق الملكية كأستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ما لم تقم الشركة بتحديد أن كان هذا استثمار في أدوات حقوق الملكية ليس محتفظ بها بغرض المتاجرة أو مقابل ناتج عن دمج أعمال بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى عند الاعتراف المبدئي.

يتم قياس الأصول المالية المعترف بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بالقيمة العادلة في نهاية كل فترة تقرير مع الاعتراف بأية أرباح أو خسائر في بيان الربح أو الخسارة الموحد والذي من الممكن أن يتضمن أيضاً توزيعات أرباح وفوائد مستحقة من هذه الأصول المالية.

٧/٢- العملاء والمدينون:

يتم إثبات العملاء بالتكلفة المستهلكة ناقصاً خسائر الإضمحلال .

٨/٢- أهداف وأساليب إدارة رأس المال:

تقوم إدارة الشركة بالعمل على تحقيق أهداف وسياسات إدارة رأس مال الشركة والتي تتضمن ما يلي:

- تحقيق الاستغلال الأمثل لموارد الشركة.
- التعامل مع عملاء تتمتع بدرجة عالية من الملاءة المالية منخفضة المخاطر.
- التأكد من الالتزام بالأنظمة والقوانين الموضوعة لحماية الاستثمار.
- التأكد من الالتزام بالإجراءات والقواعد التي تصدرها الجهات الحكومية، والتأكد من الالتزام بمعايير المحاسبة المصرية.
- التحقق من توافر الرقابة والمتابعة للنشاط.

وتقوم الشركة بالسير في إجراءات استخراج التراخيص والقيام بمخاطبة الجهات الرسمية للبدء في تنفيذ المشروع حتى تستطيع أن تصل لتحقيق أهداف الشركة من خلال إدارة رأس مال الشركة المتمثل في المخزون العقاري وإستثمار جزء من المخزون العقاري عن طريق تأجير جزء منه للاستفادة منه في الوقت الحالي وتحقيق إيرادات لمواجهة مصروفات الفترة الحالية .لحين الإنتهاء من التراخيص .

٩/٢- الإرتباطات الرأسمالية

لا توجد أية إرتباطات رأسمالية لإقتناء أصول في المستقبل على الشركة .

١٠/٢- الأطراف ذوي العلاقة

تتمثل الأطراف ذوي العلاقة في كل من الشركات الشقيقة وكبار المساهمين والمديرين والإدارة العليا للشركة، وتتمثل أيضاً في الشركات المسيطر عليها أو الخاضعة لسيطرة مشتركة أو نفوذ مؤثر من قبل تلك الأطراف ذوي العلاقة، هذا ويتم اعتماد الشروط والسياسات التسعيرية للمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة من قبل مجلس إدارة الشركة. ويتم إثبات المعاملات مع الأطراف من ذوي العلاقة التي تقوم بها الشركة في سياق معاملاتها العادية بنفس الأسس التي يتم التعامل بها مع الغير.

وتم استيفاء المتطلبات القانونية بشأن المعاملات والتسعير وفقاً لمتطلبات قانون الشركات المساهمة الصادر بالقانون رقم (١٥٩) لسنة ١٩٨١ .

١١/٢- المخزون

- يتم تقييم المخزون علي أساس التكلفة أو صافي القيمة البيعية ايهما اقل ويتم تحديد صافي القيمة البيعية علي اسعار البيع المتوقعة في ظل الظروف العادية مخصصاً منها التكاليف التقديرية اللازمة واي تكاليف اخري لإتمام عملية البيع.

١٢/٢- المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزام حال قانوني أو حكمي من الظروف المحيطة نتيجة لحدث في الماضي ويكون من المحتمل أن يتطلب تدفق خارج لمنافع اقتصادية يتم استخدامها لسداد ذلك الالتزام ويمكن عمل تقرير موثوق به لمبلغ الالتزام وإذا كان هناك تأثيراً هاماً للقيمة الزمنية للنقد فإنه يتم تحديد قيمة المخصصات بخضم التدفقات النقدية المستقبلية باستخدام معدل خصم - قبل الضرائب - لأخذ هذا التأثير في الاعتبار هذا ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ الميزانية وتعديلها (عند الضرورة) لإظهار أفضل تقدير حالي لها .

١٣/٢- ضريبة الدخل :

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري .

وتتضمن ضريبة الدخل على أرباح أو خسائر العام كل من ضريبة العام والضريبة المؤجلة ويتم إثباتها بقائمة الدخل باستثناء ضريبة الدخل المتعلقة بنود حقوق الملكية والتي يتم إثباتها مباشرة ضمن حقوق الملكية .

هذا ويتم إثبات ضريبة الدخل على صافي الربح الخاضع للضريبة باستخدام أسعار الضريبة السارية في تاريخ إعداد الميزانية بالإضافة إلى الفروق الضريبية الخاصة بالسنوات السابقة .

الضريبة المؤجلة

يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة والناشئة عن فروق زمنية مؤقتة بين القيمة الدفترية للأصول والالتزامات طبقاً للأساس المحاسبي وقيمتها طبقاً للأساس الضريبي هذا ويتم تحديد قيمة الضريبة المؤجلة بناء على الطريقة المتوقعة لتحقيق أو تسوية قيم الأصول والالتزامات باستخدام أسعار الضريبة السارية في تاريخ إعداد الميزانية .

ويتم الاعتراف بالأصول الضريبة المؤجلة للمنشأة عندما يكون هناك احتمال قوى بإمكانية تحقيق أرباح تخضع للضريبة في المستقبل يمكن من خلالها الانتفاع بهذا الأصل ويتم تخفيض قيمة الأصول الضريبية المؤجلة بقيمة الجزء الذي لن يتحقق منه المنفعة الضريبية المتوقعة خلال السنوات التالية .

١٤/٢- تحقق إيرادات الإيجار :

يتم الاعتراف بالإيراد من الإيجار التشغيلي وفقاً لنظام القسط الثابت علي مدة العقد وتدرج في بند الإيرادات بقائمة الدخل طبقاً لمعيار (٤٩) عقود الإيجار. وبالنسبة للأرض المؤجرة، ففي السنة الثامنة من مدة عقد الإيجار، يحصل المؤجر على نسبة ١٥٪ من إجمالي إيرادات الطرف الثاني الناتجة عن الإنتاج الكامل للأرض محل الإيجار. ويتم الاعتراف بهذا الإيراد بناءً على القيمة العادلة للمحصول بعد خصم تكاليف البيع.

١٥/٢- الفوائد الدائنة :

يتم الاعتراف بإيرادات (الفوائد الدائنة) بقائمة الدخل بسعر الفائدة الفعلية وفقاً للمدة الزمنية .

١٦/٢- قائمة التدفقات النقدية

يتم إدراج قائمة التدفقات النقدية وفقاً للطريقة غير المباشرة ولغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية يتم تعريف النقدية وما في حكمها على أنها أرصدة النقدية بالصندوق والشيكات تحت التحصيل والحسابات الجارية لدى البنوك والودائع لأجل والتي لا تتجاوز ثلاثة شهور ويعتبر رصيد بنوك سحب على المكشوف والذي يسدد عند طلبه أو يعتبر جزءاً من إدارة الشركة للنقدية كأحد مكونات بند النقدية وما في حكمها وذلك لأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية .

١٧/٢- الإحتياطات :

الإحتياطي القانوني

طبقاً للنظام الأساسي للشركة يجب ٥٪ من صافي الربح لتكوين إحتياطي قانوني ويتم التوقف عن تجنب هذه النسبة إذا ما بلغ هذا الإحتياطي ٥٠٪ من رأس المال المصدر ومتى نقص الإحتياطي تعين العودة إلى الإقتطاع ويستعمل الإحتياطي بقرار من الجمعية العامة بناء على إقتراح مجلس الإدارة .

الإحتياطات الأخرى

يجوز للجمعية العامة بناء على إقتراح من مجلس الإدارة تكوين إحتياطات أخرى .

١٨/٢- التقديرات المحاسبية

يتطلب إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية قيام الإدارة بعمل تقديرات وإقتراحات تؤثر على قيم الأصول والإلتزامات والإيرادات والمصروفات خلال الفترات والسنوات المالية هذا وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات

١٩/٢- المصروفات

يتم الاعتراف بجميع مصروفات النشاط بما في ذلك المصروفات الإدارية والعمومية مع تحميلها على قائمة الدخل في الفترة المالية التي تحققت فيها تلك المصاريف.

٢٠/٢- الدائنون والمستحقات

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

٢١/٢- مزايا العاملين

- نظام التأمينات والمعاشات

تساهم الشركة في نظام التأمينات الاجتماعية الحكومي لصالح العاملين بها طبقاً لقانون التأمينات الاجتماعية ويساهم العاملين وأصحاب العمل بموجب هذا القانون في النظام بنسبة ثابتة من الأجور يقتصر التزام الشركة في قيمة مساهمتها. وتحمل مساهمات الشركة لقائمة الدخل طبقاً لأساس الاستحقاق.

- حصة العاملين في الأرباح

طبقاً للنظام الأساسي للشركة فإنه يتم تخصيص نسبة من صافي أرباح العام لتوزيعها على موظفي الشركة طبقاً للقواعد التي يقترحها مجلس إدارة الشركة وتعتمدها الجمعية العامة ولا يتم تسجيل أي التزامات بحصة العاملين في الأرباح قبل اعتماد الجمعية العامة.

٢٢/٢- الإلتزامات العرضية

لا توجد أية إلتزامات عرضية على الشركة.

شركة الإسماعيلية الجديدة للتطوير والتنمية العمرانية ش.م.م
القوائم المالية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ والإيضاحات المتممة لها

٣- الاستثمار العقاري (بالصافي)

بلغت صافي القيمة الدفترية للإستثمارات العقارية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ مبلغ ٦٤ ٩٢٢ ٦٣٠ جنيه مصري وبياناتها كالاتي:

البيان	التكلفة ٢٠٢٥-٠١-٠١ جنيه مصري	إضافات خلال الفترة جنيه مصري	التكلفة ٢٠٢٥-٠٩-٣٠ جنيه مصري	مجمع الإهلاك ٢٠٢٥-٠١-٠١ جنيه مصري	إهلاك الفترة جنيه مصري	مجمع الإهلاك ٢٠٢٥-٠٩-٣٠ جنيه مصري	صافي القيمة جنيه مصري
عدد (٢٠ وحدة) عمارة سكنية بمدينة الإسماعيلية	١ ١٦٠ ٠٠٠	--	١ ١٦٠ ٠٠٠	٣٠١ ٦٠٠	١٧ ٤٠٠	٣١٩ ٠٠٠	٨٤١ ٠٠٠
عدد (٣ وحدة) شقة بمدينة فايد بمحافظة الإسماعيلية	١٠٥ ٠٠٠	--	١٠٥ ٠٠٠	٢٧ ٣٠٠	١ ٥٧٥	٢٨ ٨٧٥	٧٦ ١٢٥
عدد (١ وحدة) إستراحة - بمدينة الإسماعيلية	٢٤٠ ٠٠٠	--	٢٤٠ ٠٠٠	٦٢ ٤٠٠	٣ ٦٠٠	٦٦ ٠٠٠	١٧٤ ٠٠٠
مبنى الرعاية البيطرية	٢٤٤ ٨٠٠	--	٢٤٤ ٨٠٠	١٤ ٦٨٨	٣ ٦٧١	١٨ ٣٥٩	٢٢٦ ٤٤١
محطة ١٦ امهات	١١ ٥٨٥ ٦٧٠	--	١١ ٥٨٥ ٦٧٠	٦٩٥ ١٣٨	١٧٣ ٧٨٤	٨٦٨ ٩٢٢	١٠ ٧١٦ ٧٤٨
المحطة رقم (١٠)	٩ ٢١٦ ٣٢٢	--	٩ ٢١٦ ٣٢٢	٤٨١ ٣٨٣	١٣٨ ٢٤٥	٦١٩ ٦٢٨	٨ ٥٩٦ ٦٩٤
المحطة رقم (١١)	٩ ٢١٦ ٣٢٢	--	٩ ٢١٦ ٣٢٢	٤٩٣ ١٢٥	١٣٨ ٢٤٥	٦٣١ ٣٧٠	٨ ٥٨٤ ٩٥٢
محطة ١٣ امهات	٩ ٢١٦ ٣٢٢	--	٩ ٢١٦ ٣٢٢	١٠٧ ٥٢٢	١٣٨ ٢٤٥	٢٤٥ ٧٦٧	٨ ٩٧٠ ٥٥٥
محطة ١٤ امهات	٩ ٢١٦ ٣٢٢	--	٩ ٢١٦ ٣٢٢	١٠٧ ٥٢٢	١٣٨ ٢٤٥	٢٤٥ ٧٦٧	٨ ٩٧٠ ٥٥٥
محطة ١٥ امهات	٩ ٢١٦ ٣٢٢	--	٩ ٢١٦ ٣٢٢	١٠٧ ٥٢٢	١٣٨ ٢٤٥	٢٤٥ ٧٦٧	٨ ٩٧٠ ٥٥٥
المحطة رقم (١٢)	٩ ٢١٦ ٣٢٠	--	٩ ٢١٦ ٣٢٠	٢٨٣ ٠٧٠	١٣٨ ٢٤٥	٤٢١ ٣١٥	٨ ٧٩٥ ٠٠٥
الإجمالي	٦٨ ٦٣٣ ٤٠٠	--	٦٨ ٦٣٣ ٤٠٠	٢ ٦٨١ ٢٧٠	١ ٠٢٩ ٥٠٠	٣ ٧١٠ ٧٧٠	٦٤ ٩٢٢ ٦٣٠

- تشمل كل محطة من محطات الدواجن علي عدد ١٠ عنابر وعدد ٢ استراحة - وشبكات المياه لجميع المباني وشبكات الكهرباء . بالإضافة الي خط تغذية مياه الشرب بمحطة أبو سلطان

- وقد بلغت القيمة العادلة للاستثمار العقاري اجمالي مبلغ ٢٦٠ ٣٩١ ١٨٥ جنيه مصري، وذلك بناءً على دراسة أعدها خبير تقييم مستقل بتاريخ ١٢ مارس ٢٠٢٥، حيث تم تحديد هذه القيمة وفقاً للتقييم العادل الذي أجراه مقيم محايد.

شركة الإسماعيلية الجديدة للتطوير والتنمية العمرانية ش.م.م
القوائم المالية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ والإيضاحات المتممة لها

تابع الاستثمار العقاري (بالصادف)

بلغت صافي القيمة الدفترية للإستثمارات العقارية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مبلغ ٦٥ ٩٥٢ ١٣٠ جنيه مصري وبيانها كالأتي:

البيان	التكلفة ٢٠٢٤-٠١-٠١ جنيه مصري	إضافات خلال العام جنيه مصري	الاستبعادات خلال العام	التكلفة ٢٠٢٤-١٢-٣١ جنيه مصري	مجمع إهلاك ٢٠٢٤-٠١-٠١ جنيه مصري	مجمع إهلاك الاستيعادات	إهلاك العام جنيه مصري	مجمع الإهلاك ٢٠٢٤-١٢-٣١ جنيه مصري	صافي القيمة جنيه مصري
عدد (٢٠ وحدة) عمارة سكنية بمدينة الإسماعيلية	١ ١٦٠ ٠٠٠	--	--	١ ١٦٠ ٠٠٠	٢٧٨ ٤٠٠	--	٢٣ ٢٠٠	٣٠١ ٦٠٠	٨٥٨ ٤٠٠
عدد (٣ وحدة) شقة بمدينة فايد بمحافظة الإسماعيلية	١٠٥ ٠٠٠	--	--	١٠٥ ٠٠٠	٢٥ ٢٠٠	--	٢١٠٠	٢٧ ٣٠٠	٧٧ ٧٠٠
عدد (١ وحدة) إستراحة بمدينة الإسماعيلية	٢٤٠ ٠٠٠	--	--	٢٤٠ ٠٠٠	٥٧ ٦٠٠	--	٤ ٨٠٠	٦٢ ٤٠٠	١٧٧ ٦٠٠
أثاث ومفروشات بالوحدات مبنى الرعاية البيطرية	٨٤ ٦٠٠	--	(٨٤ ٦٠٠)	--	٨٤ ٦٠٠	(٨٤ ٦٠٠)	--	--	--
محطة ١٦ امهات	٢٤٤ ٨٠٠	--	--	٢٤٤ ٨٠٠	٩ ٧٩٢	--	٤ ٨٩٦	١٤ ٦٨٨	٢٣٠ ١١٢
المحطة رقم (١٠)	١١ ٥٨٥ ٦٧٠	--	--	١١ ٥٨٥ ٦٧٠	٤٦٣ ٤٢٦	--	٢٣١ ٧١٢	٦٩٥ ١٣٨	١٠ ٨٩٠ ٥٣٢
المحطة رقم (١١)	٢ ٩٩٠ ٨٨٠	٦ ٢٢٥ ٤٤٢	--	٩ ٢١٦ ٣٢٢	٣٤٨ ٩٣٦	--	١٣٢ ٤٤٧	٤٨١ ٣٨٣	٨ ٧٣٤ ٩٣٩
محطة ١٣ امهات	٣ ٠٨٤ ٨٠٥	٦ ١٣١ ٥١٧	--	٩ ٢١٦ ٣٢٢	٣٥٩ ٨٩٤	--	١٣٣ ٢٣١	٤٩٣ ١٢٥	٨ ٧٢٣ ١٩٧
محطة ١٤ امهات	--	٩ ٢١٦ ٣٢٢	--	٩ ٢١٦ ٣٢٢	--	--	١٠٧ ٥٢٢	١٠٧ ٥٢٢	٩ ١٠٨ ٨٠٠
محطة ١٥ امهات	--	٩ ٢١٦ ٣٢٢	--	٩ ٢١٦ ٣٢٢	--	--	١٠٧ ٥٢٢	١٠٧ ٥٢٢	٩ ١٠٨ ٨٠٠
المحطة رقم (١٢)	١ ٤٠٤ ٣٤٩	٧ ٨١١ ٩٧١	--	٩ ٢١٦ ٣٢٠	١٦٣ ٨٤٢	--	١١٩ ٢٢٨	٢٨٣ ٠٧٠	٨ ٩٣٣ ٢٥٠
الإجمالي	٢٠ ٩٠٠ ١٠٤	٤٧ ٨١٧ ٨٩٦	(٨٤ ٦٠٠)	٦٨ ٦٣٣ ٤٠٠	١ ٧٩١ ٦٩٠	(٨٤ ٦٠٠)	٩٧٤ ١٨٠	٢ ٦٨١ ٢٧٠	٦٥ ٩٥٢ ١٣٠

٤- الأصول الثابتة (الأراضي)

٢٠٢٥/٠٩/٣٠

جنيه مصرى

٧٥ ٢٩٥ ٧١١

١٢٥ ٠٠٠

٧٥ ٤٢٠ ٧١١

تكلفة الأراضي في ٢٠٢٥/١/١

الاضافات خلال الفترة

تكلفة الأراضي في ٢٠٢٥/٠٩/٣٠

تابع الاصول الثابتة (الأراضي)

٢٠٢٤/١٢/٣١

جنيه مصرى

٧٥ ٢٩٥ ٧١١

تكلفة الأراضي في ٢٠٢٤/١/١

الاضافات خلال العام

تكلفة الأراضي في ٢٠٢٤/١٢/٣١

الاراضي هي عبارة عن ١٤١١ فدان الواقعة على طريق الإسماعيلية - السويس الصحراوي وهى موازية للطريق من الناحية الشرقية عند نقطة تقاطعه مع طريق سرايوم وأبو سلطان ، بناحية سرايوم - مركز فايد - محافظة الإسماعيلية

وقد استحوذت القوات المسلحة على مساحة ٥٢ فدان من مساحة الارض لاستخدامها فى الطريق العام التابعة للهيئة العامة للطرق والكبارى وفي عام ٢٠١٩.

تم الحكم لصالح الشركة بالتعويض بقيمة الأرض التي تم الاستحواذ عليها (٥٢ فدان) بمبلغ (٢,٢٥) مليون جنيه وظهر الاثر المالي لذلك بالقوائم المالية للربع الرابع في عام ٢٠١٩ (٢٠١٩/١٢/٣١) حيث قامت شركة الإسماعيلية مصر للدواجن (شركة شقيقه - قاسمة) بتحصيل مبلغ التعويض (٢,٢٥ مليون جنيه) وتخفيضه من مديونية الشركة طرفها مع زيادة ايرادات الشركة بمبلغ (٢,٢٥) مليون جنيه مصرى وتخفيض قيمة أعمال تحت التنفيذ بمبلغ ٢,٨٦ مليون جنيه (القيمة الدفترية للـ ٥٢ فدان) ، وفي ٢٠٢٣/٣/١ اعتمدت اللجنة قرار بالزام محافظة الإسماعيلية بالموافقة علي نقل ملكية الارض من الشركة القاسمة (الإسماعيلية / مصر للدواجن) الي الشركة المنقسمة (شركة الإسماعيلية الجديدة للتطوير والتنمية العمرانية) وعدم التعرض لها في ذلك وقد تم نقل ملكية الارض للشركة التابعة لزام مدينة الإسماعيلية كما تم نقل ملكية الحوض الأخير بمساحة ٢٧ فداناً و ١٦ سهم، الذي يتبع مركز فايد، بتاريخ ٩ نوفمبر ٢٠٢٤.

و طبقا لقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١٦٩٧ لسنة ٢٠٢٢ بانه (تعتبر من أعمال المنفعة العامة مشروع تنفيذ عدد ٢٠ طريق لربط المعابر غرب قناه السويس بنطاق محافظتي السويس والإسماعيلية) والتي يقع جزء من ارض الشركة في نطاقه وبناء علي هذ القرار قررت الشركة الامتثال لقرار رئيس مجلس الوزراء بنزع ملكية مساحة قدرها ١١ فدان و ١٣ قيراط و ١٤ سهم من الارض المملوكة للشركة وذلك لصالح مشروع ربط طرق المعابر مقابل تعويض قدره ٩٩٣ ٠٠٠ جنيه مصري (تسعة ملايين وتسعمائة وثلاثة وتسعون الف جنيه مصري) وجاري انتهاء الاجراءات.

وفي ٢٠٢٤/٥/١٥ تم ابرام عقد بين شركة الإسماعيلية الجديدة للتطوير والتنمية العمرانية (ش.م.م) (المؤجر) وشركة فروت فالي للاستثمار الزراعي (ش.م.م) (المستأجر) بتأجير ارض الشركة ومن عليها من مباني عبارة عن عدد ستة محطات دواجن تتكون كل محطة من عشرة عنابر (٦٠ عنبر). وتم الموافقه علي العقد طبقا للجمعية العامة العادية المنعقدة بتاريخ ٢٠٢٤/٦/٢٥ ونقوم فروت فالي بعمليات الترفيق الضرورية وتوفير كافة الاحتياجات اللازمة لزراعه الارض بأشجار فواكة مثمرة ، ونقوم شركة فروت فالي بانهاء كافة الاعمال الخاصة باعداد الارض بكامل الخدمات اللازمة لاعداد الارض للزراعه خلال مده اقصاها سنة واحدة وتحويلها من ارض بور الي ارض زراعية وعلي ان يتم رد الأرض لشركة الإسماعيلية الجديدة للتطوير والتنمية العمرانية بنهاية مدة العقد مزروعه بأشجار فواكة مثمرة.

شركة الإسماعيلية الجديدة للتطوير والتنمية العمرانية ش.م.م
القوائم المالية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ والإيضاحات المتممة لها

- مدة هذا العقد ٢٠ عام تبدأ من ٢٠٢٤-٥-١٥ وتنتهي في ٢٠٤٤-٥-١٤ علي ان يلتزم الطرف الثاني "المستأجر" كالاتي عن الثمان سنوات الاولى من مدة العقد مبلغ ١٥ ٠٠٠ جنيه (خمس عشرة ألف جنيه مصري) عن الفدان الواحد باجمالي قدره ٢٠ ٦٧٠ ٠٠٠ جنيه مصري (عشرون مليون وستمائة وسبعون ألف جنيه مصري) عن كل سنة من هذه السنوات الثمانية يسدها الطرف الثاني للطرف الاول علي عدد (٤) اربعة دفعات متساوية القيمة تسدد ربع سنوي كل ثلاث أشهر مقدما قيمة كل دفعه مبلغ ٥ ١٦٧ ٥٠٠ جنيه مصري (خمس ملايين ومائة وسبعه وستون ألف وخمسمائة جنيه مصري).

- و حدد الطرفان الاجرة عن باقي مدة العقد البالغ قدرها اثني عشر عاما والتي تبدأ اعتبارا من السنة التاسعة للايجار بحيث تكون الاجرة عن كل سنة من هذه السنوات نسبة قدرها ١٥ % من اجمالي إيرادات الطرف الثاني من انتاج كامل الارض محل الاجار من النشاط الزراعي فقط دون النشاط الداجني في المزرعه وتحسب هذه النسبة في سنة استحقاقها وتسدد ربع سنوي كل ثلاثة اشهر بموجب ايصال قبض ولاغراض ضبط حساب لايرادات المحققة عن كل سنة من سنوات الاستحقاق اتفق الطرفان علي ما يلي:

ان يقدم الطرف الثاني تقريرا تفصيليا في نهاية عام الاستحقاق يوضح اسعار بيع السلالات التي تمت زراعتها بالارض المؤجرة علي مدي الفصول الزراعية المختلفة مقارنة مع الاسعار المحققة لعدد (٣) ثلاثة منافسين في نفس المجال.

كما يستحق الطرف الاول (المؤجر) قيمة ايجارية اضافية قدرها ٣ ٠٠٠ جنيه مصري (ثلاثة الاف جنيه مصري) شهريا عن العنبر الواحد التي يتم استغلاله في اغراض الانتاج الداجني ويتوقف استحقاق القيمة عند التوقف عن استغلال العنبر في الاستغلال الداجني. ويقدم الطرف الثاني (المستأجر) شيك من دفتر شيكات البنك بمبلغ ١٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري (مائة مليون جنيه مصري) لصالح الطرف الاول (المؤجر) ليتمكن المؤجر من تحصيل التعويضات والتلفيات التي تستحق له لأي سبب كان علي ان يتم تجديد واستبدال ورقة الشيك كل عامين ويتم رد ورقة الشيك للطرف الثاني عند نهاية العقد حالة عدم وجود تلفيات بالعين المؤجرة .

٥- المخزون

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٠٩/٣٠
جنيه مصري	جنيه مصري
٨٠ ٠٠٠	٨٠ ٠٠٠
٨٠ ٠٠٠	٨٠ ٠٠٠

عدد (٢ وحدة) شقة بمدينة الشيخ زايد - محافظة الإسماعيلية
الإجمالي

٦- استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٠٩/٣٠
جنيه مصري	جنيه مصري
١٢ ٠٢٢ ١٨٢	٢٤ ٠١٧ ٠٦٩
٩٦٨ ١٧٧	٢ ٨٥٦ ٤٩١
--	(١٦ ٢٠٠ ٤٤٠)
١٢ ٩٩٠ ٣٥٩	١٠ ٦٧٣ ١٢٠

المدفوع لأذون الخزانة
الفوائد المحملة علي قائمة الأرباح والخسائر
استحقاق واسترداد اذون الخزانة خلال الفترة
رصيد الاستثمارات المالية بالتكلفة المستهلكة

- أذون خزانة (٢٥٠ - ٣٦٤ يوم) بلغت القيمة الاسمية حتي تاريخ الاستحقاق ٢٧ ٧٢٥ ٠٠٠ جنيه مصري وبلغ متوسط سعر الفائدة علي أذون الخزانة ٢٦,٩ %

٧- استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر

يبلغ رصيد الاستثمارات المالية بعد اعادة التقييم وفقا للقيمة السوقية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ مبلغ ٥٠ ٤٦٣ جنيه مصري

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٠٩/٣٠	عدد
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤١ ٤٥٩	٥٠ ٤٦٣	٢٨٨

وثائق محفظة بنك البركة

الرصيد في	القيمة بعد اعادة التقييم في	صافي التغير في	القيمة قبل التقييم
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	جنيه مصري
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٤١ ٤٥٩	٥٠ ٤٦٣	٩ ٠٠٤	٤١ ٤٥٩

محفظة بنك البركة

شركة الإسماعيلية الجديدة للتطوير والتنمية العمرانية ش.م.م
القوائم المالية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ والإيضاحات المتممة لها

٨- مدينون وأرصدة مدينة أخرى

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٠٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥٩٩ ٩٥٦	٣٤ ٧٤٥	مصلحة الضرائب - ضريبة ارباح تجارية وصناعية
٦٩٢ ٤٩٤	١ ٢٥٥ ٦٠٨	إيرادات مستحقة*
١ ٢٩٢ ٤٥٠	١ ٢٩٠ ٣٥٣	الإجمالي

* تمثل الإيرادات المستحقة مبالغ ناتجة عن عقود إيجار تشغيلية، وقد تم الاعتراف بها على أساس منتظم على مدى فترة العقد، وفقاً للفقرة (٥٥) من المعيار المصري رقم (٤٩) "عقود الإيجار". ويعكس هذا الرصيد الفروق المحاسبية الناتجة عن تطبيق مبدأ الاستحقاق المحاسبي، مقارنة بالقيم الإيجارية التعاقدية المحددة في العقد.

٩- النقدية بالصندوق ولدى البنوك

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٠٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤٨٩ ٦١٧	١ ٩٩١ ١٢٢	حسابات بنكية - جنيه مصري
٢١ ٠٠٠	٢٤ ٨٠٥	النقدية بالصندوق
٥١٠ ٦١٧	٢ ٠١٥ ٩٢٧	الإجمالي

١٠- دائنون وأرصدة دائنة أخرى

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٠٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٠٣ ٠٠٠	٥٥ ٠٠٠	مصرفات مستحقة
٤١ ٨١٨	١٠ ١٠١	الهيئة العامة للتأمين الصحي (المساهمة التكافلية)
١٩٣ ٦٣٥	١٤٠ ٧٣٠	ضريبة أذون خزانة المستحقة
١٠ ٨٨٦	٥٢ ٣٠٤	أرصدة دائنة أخرى
٣٤٩ ٣٣٩	٢٥٨ ١٣٥	الإجمالي

١١- حسابات مدينة - دائنة لأطراف ذات علاقة

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٠٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
دائنة	دائنة	مدينة
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
--	٨٢٩ ٤٠٨	--
١ ٩٨٢ ٥٠٠	--	١ ٦٧٨ ٧٦٢
١ ٩٨٢ ٥٠٠	٨٢٩ ٤٠٨	١ ٩٨٢ ٥٠٠
١ ٩٨٢ ٥٠٠	٨٢٩ ٤٠٨	١ ٦٧٨ ٧٦٢

شركة الإسماعيلية / مصر للدواجن
الإسماعيلية للاستثمار (ش.م.م)

وفيما يلي بيان بحركات تعاملات بين الأطراف ذات علاقة خلال الفترة

الشركة	إيجار	تحصيلات
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري

٢٧٧ ٠٩٠ ١ ١٢٦ ٤٤٤

شركة الإسماعيلية / مصر للدواجن

شركة الإسمايلية الجديدة للتطوير والتنمية العمرانية ش.م.م
القوائم المالية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ والإيضاحات المتممة لها

- عقود المعاوضة - تأجير الوحدات السكنية ومحطات دواجن لطرف ذي علاقة

١. طبيعة العقد والطرف المتعاقد:

قامت الشركة بتأجير بعض الوحدات (لشركة الاسماعيلية مصر / الدواجن) وتشمل العقود الإيجارية ما يلي:

- ١- عقد إيجار لعدد (٩) شقة بعمارة الشيخ زايد مملوكة لها تقع في منطقة الاسماعيلية
- ٢- عقد إيجار لعدد (٢) شقة بمدينة فايد الاسماعيلية
- ٣- عقد إيجار لاستراحه بمدينة الاسماعيلية
- ٤- عقد إيجار محطة ١٦ أمهات

٢. شروط العقد:

- مدة العقد لكل عقد كالتالي:

- ١- عقد إيجار لعدد (٩) شقق بعمارة الشيخ زايد بالاسماعيلية بإجمالي قيمه ايجاريه ٦٥٣٤٠ جنيها لمدة ثلاثة أشهر يبدأ من ٢٠٢٤/١١/١ وينتهي في ٢٠٢٥/١/٣١ ، ثم تم تجديد نفس العقد لعدد (٧) شقق فقط لمدة ثلاثة أشهر بإجمالي قيمه ايجاريه ٥٠٨٢٠ جنيها يبدأ من ٢٠٢٥/٢/١ وينتهي في ٢٠٢٥/٤/٣٠ ثم تم تجديد عقد لعدد (٢) شقه فقط لمدة شهر واحد بإجمالي قيمه ايجاريه ٤٨٤٠ جنيها يبدأ من ٢٠٢٥/٥/١ وينتهي في ٢٠٢٥ /٥/٣١ وتجديد عقد لعدد (٣) شقه لمدة ثلاثة شهور بإجمالي قيمه ايجاريه ٢١٧٨٠ جنيها يبدأ من ٢٠٢٥/٥/١ وينتهي في ٢٠٢٥/٧/٣١ وتم تجديد حتي ٢٠٢٥/١٠/٣١
 - ٢- عقد إيجار لعدد (٢) شقة بمدينة فايد بالإسماعيلية لمدة ثلاثة أشهر بإجمالي قيمه ايجاريه ١٠٨٩٠ جنيها يبدأ من ٢٠٢٤/١١/١ وينتهي في ٢٠٢٥/١/٣١ ثم تم تجديد نفس العقد لمدة ثلاثة أشهر بإجمالي قيمه ايجاريه ١٠٨٩٠ جنيها يبدأ من ٢٠٢٥/٢/١ وينتهي في ٢٠٢٥/٤/٣٠ ثم تم تجديد نفس العقد لمدة ثلاثة أشهر بإجمالي قيمه ايجاريه ١٠٨٩٠ جنيها يبدأ من ٢٠٢٥/٥/١ وينتهي في ٢٠٢٥/٧/٣١ .
 - ٣- عقد إيجار لاستراحة بمدينة الاسماعيلية لمدة ثلاثة أشهر بإجمالي قيمه ايجاريه ١٤٥٢٠ جنيها يبدأ من ٢٠٢٤/١١/١ وينتهي في ٢٠٢٥/١/٣١ ثم تم تجديد نفس العقد لمدة ثلاثة أشهر بإجمالي قيمه ايجاريه ١٤٥٢٠ جنيها يبدأ من ٢٠٢٥/٢/١ وينتهي في ٢٠٢٥ /٤/٣٠ ثم تم تجديد نفس العقد لمدة ثلاثة أشهر بإجمالي قيمه ايجاريه ١٤٥٢٠ جنيها يبدأ من ٢٠٢٥/٥/١ وينتهي في ٢٠٢٥/٧/٣١ وتم تجديد حتي ٢٠٢٥/١٠/٣١
 - ٤- عقد ايجار محطة ١٦ أمهات بقيمه ايجاريه شهريه ١٠٠ الف جنيه يبدأ من ٢٠٢٣/١١/١ وينتهي في ٢٠٢٣/١٠/٣٠ بزيادة سنوية ١٠٪ بقيمه ايجارية شهريه حالية ١١٠ الف جنيها بداية من ٢٠٢٤/١١/١ .
- شروط الدفع: يتم دفع القيمة الإيجارية في بداية كل ربع سنة.

٣. الأثر المالي على القوائم المالية:

- تم تسجيل الإيراد عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ الناتج عن هذا العقود ضمن الإيرادات التشغيلية في قائمة الدخل كالتالي:

جنية مصري

٢٨١ ٢٧٨	إيجار الوحدات بالعمارة السكنية
٤٥ ٠١٢	شقة بنمره ٦ الاسماعيلية
٢١ ٧٨٠	عدد (٢) شقة بفايد الاسماعيلية
١ ٤٣٤ ٣٦٨	محطة الدواجن رقم ١٦
• تم إدراج مبلغ الإيجار المستحق غير المحصل حتى نهاية الفترة المالية تحت بند حسابات مدينة لشركات شقيقة وقابضة في قائمة المركز المالي بمبلغ ١ ٦٧٨ ٧٦٢ جنيه مصري.	

شركة الإسماعيلية الجديدة للتطوير والتنمية العمرانية ش.م.م
القوائم المالية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ والايضاحات المتممة لها

٤. الإفصاح عن التسعير وشروط المعاملة:

- تم تحديد القيمة الإيجارية وفقاً للأسعار العادلة.
- تمت الموافقة على هذه المعاملة من قبل مجلس الإدارة والجمعية العامة وفقاً لمتطلبات الإفصاح عن الأطراف ذات العلاقة وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية رقم ١ ورقم ١٥.

٥. مخاطر محتملة مرتبطة بالعقد:

- لا توجد أي التزامات غير معلنة مرتبطة بهذا العقد قد تؤثر على المركز المالي للشركة.
- لا توجد نزاعات قانونية أو مطالبات محتملة تتعلق بهذا العقد.

١٢- رأس المال

بلغ رأس المال المرخص به ٧٣٦ ٧٦٥ ٠٠٠ جنيه مصري (فقط سبعمائة وستة وثلاثون مليوناً وسبعمائة وخمسة وستون ألفاً جنيه مصري لا غير) ، كما بلغ رأس المال المصدر والمدفوع ١٤٧ ٣٥٣ ٠٠٠ جنيه مصري (فقط مائة وسبعة وأربعون مليون وثلاثمائة وثلاثة وخمسون ألف جنيه مصري لا غير) موزع على ٣٦ ٨٣٨ ٢٥٠ سهم (ستة وثلاثون مليون وثمانمائة وثمانية وثلاثون ألف ومائتان وخمسون سهم) بقيمة إسمية للسهم ٤ جنيه مصري وبيانهم كالتالي :

الاسم	عدد الأسهم	قيمة الأسهم	%نسبة المساهمة
الإسماعيلية للاستثمار (ش . م . م)	٢٩ ٦٥٣ ٠٠٠	١١٨ ٦١٢ ٠٠٠	٨٠,٥٠ %
أفراد - آخرون	٧ ١٨٥ ٢٥٠	٢٨ ٧٤١ ٠٠٠	١٩,٥٠ %
الإجمالي	٣٦ ٨٣٨ ٢٥٠	١٤٧ ٣٥٣ ٠٠٠	١٠٠ %

١٣- الإلتزامات الضريبية المؤجلة

٣١/١٢/٢٠٢٤	٢٠٢٥/٠٩/٣٠	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٦٥ ٩٥٢ ١٣٠	٦٤ ٩٢٢ ٦٣٠	الاساس المحاسبي للاستثمار العقاري
٦٣ ٤٨٣ ٨٩٥	٦٠ ٩٠٦ ٩٨١	الاساس الضريبي للاستثمار العقاري
٢ ٤٦٨ ٢٣٥	٤ ٠١٥ ٦٤٩	الفروق المؤقتة
٥٥٥ ٣٥٣	٩٠٣ ٥٢١	التزام ضريبي مؤجل اخر المدة (سعر الضريبة ٢٢,٥ %)
٣٠٠ ٩٦٣	٥٥٥ ٣٥٣	التزام ضريبي مؤجل اول المدة (سعر الضريبة ٢٢,٥ %)

١٤- الإيرادات الأخرى

٢٠٢٤/٠٩/٣٠	٢٠٢٥/٠٩/٣٠	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٢٢٣ ٦٨٧	١ ٨٨٨ ٣١٦	إيرادات استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة
٢٢ ٣٥٣	٩ ٠٠٤	إيرادات استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
٢٤٦ ٠٤٠	١ ٨٩٧ ٣٢٠	الإجمالي

شركة الإسماعيلية الجديدة للتطوير والتنمية العمرانية ش.م.م
القوائم المالية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ والايضاحات المتممة لها

١٥-المصروفات الادارية والعمومية

٢٠٢٤/٠٩/٣٠	٢٠٢٥/٠٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٤٠ ١٢٣	٢١٨ ٤٣٠	أجور ومرتببات وما في حكمها
٣٠٢ ٤٨٧	٢٨٤ ١٨٦	رسوم وتراخيص
٤٠٠ ٠٠٠	٥٠ ٠٠٠	مصروفات حراسة
٣١ ٩٢٠	٣٨ ٩٥٠	دعاية وإعلان
٤ ٩٠٥	٦ ٨٢٦	مصاريف بنكية
١١٥ ٦٣٨	١٣١ ٠٧٥	اتعاب مهنية واستشارات
٤١ ٢٢٥	٢٠٥ ٨٨٢	مواد ومهمات
١٦٣ ٠٠٥	٢٦٦ ٥٥٩	متنوعة
١٢٠	٥٩ ٠٠٥	مصروفات صيانة
١ ٢٩٩ ٤٢٣	١ ٢٦٠ ٩١٣	الإجمالي

١٦-إيرادات النشاط

٢٠٢٤/٠٩/٣٠	٢٠٢٥/٠٩/٣٠	
٧ ٨٠٨ ٦٦٧	--	**إيجار الاراضي والمباني (ايضاح رقم ٤)
٣٠٦ ٨٠٠	٢٨١ ٢٧٨	إيجار الوحدات بالعمارة السكنية
٤٠ ٤٨٠	٤٥ ٠١٢	شقة بنمره ٦ الاسماعيلية
٣٠ ٣٦٠	٢١ ٧٨٠	عدد(٢) شقة بفايد الاسماعيلية
٩٠٠ ٠٠٠	١ ٤٣٤ ٣٦٨	محطة الدواجن رقم ١٦
٩ ٠٨٦ ٣٠٧	١ ٧٨٢ ٤٣٨	الإجمالي

**في ٢٠٢٤/٥/١٥ تم ابرام عقد بين شركة الاسماعيلية الجديدة للتطوير والتنمية العمرانية (ش.م.م) (المؤجر) وشركة فروت فالي للاستثمار الزراعي (ش.م.م) (المستأجر) بتأجير ارض الشركة ومن عليها من مباني عبارة عن عدد ستة محطات دواجن تتكون كل محطة من عشرة عنابر (٦٠ عنبر). وتم موافقه علي العقد طبقا للجمعية العامة العادية المنعقدة بتاريخ ٢٠٢٤/٦/٢٥ مدة هذا العقد ٢٠ عام تبدأ من ٢٠٢٤-٥-١٥ وتنتهي في ٢٠٤٤-٥-١٤ علي ان يلتزم الطرف الثاني "المستأجر" كالاتي عن الثمان سنوات الاولى من مدة العقد مبلغ ١٥ ٠٠٠ جنيه مصري (خمس عشرة ألف جنيه مصري) عن الفدان الواحد باجمالي قدره ٢٠ ٦٧٠ ٠٠٠ جنيه مصري (عشرون مليون وستمائة وسبعون ألف جنيه مصري) عن كل سنة من هذه السنوات الثمانية يسددها الطرف الثاني للطرف الاول علي عدد (٤) اربعة دفعات متساوية القيمة تسدد ربع سنوي كل ثلاث أشهر مقدما قيمة كل دفعه مبلغ ٥ ١٦٧ ٥٠٠ جنيه مصري (خمس ملايين ومائة وسبعة وستون ألف وخمسمائة جنيه مصري).

وحدد الطرفان الاجرة عن باقي مدة العقد البالغ قدرها اثني عشر عاما والتي تبدأ اعتبارا من السنة التاسعة للايجار بحيث تكون الاجرة عن كل سنة من هذه السنوات نسبة قدرها ١٥ % من اجمالي إيرادات الطرف الثاني من انتاج كامل الارض محل الاجار من النشاط الزراعي فقط دون النشاط الداجني في المزرعة وتحسب هذه النسبة في سنة استحقاقها وتسدد ربع سنوي كل ثلاثة أشهر بموجب ايصال قبض ولاغراض ضبط حساب لايرادات المحققة عن كل سنة من سنوات الاستحقاق.

ولم تقم الشركة بإثبات إيراد تأجير الأرض المستحق خلال الفترة طبقاً للعقد المبرم وذلك بسبب وجود شك جوهري بشأن إمكانية التحصيل طبقاً لمتطلبات لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) الإيراد من العقود مع العملاء.

شركة الإسماعيلية الجديدة للتطوير والتنمية العمرانية ش.م.م
القوائم المالية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ والايضاحات المتممة لها

١٧- تكلفة النشاط

٢٠٢٤/٠٩/٣٠	٢٠٢٥/٠٩/٣٠
٦٣١.١٦	١.٢٩٥.٠٠
٦٣١.١٦	١.٢٩٥.٠٠

اهلاك الاستثمار العقاري (ايضاح رقم ٣)

الإجمالي

١٨- النصيب الأساسي للسهم

٢٠٢٤/٠٩/٣٠	٢٠٢٥/٠٩/٣٠
جنيه مصري	جنيه مصري
٧ ٣٨٢ ٦٥٣	٩٤١ ٩٨١
٣٦ ٨٣٨ ٢٥٠	٣٦ ٨٣٨ ٢٥٠
٠,٢٠٠	٠,٠٢٦

بلغ متوسط النصيب الأساسي للسهم من الربح كما يلي :

صافي ارباح الفترة بعد الضرائب

عدد الأسهم القائمة في تاريخ القوائم المالية

النصيب الأساسي للسهم من الارباح

١٩- الارباح (الخسائر) المرحلة

٢٠٢٥/٠٩/٣٠
جنيه مصري
(٤ ٤٠٥ ٤٥٨)
١١ ١٥٧ ٤٠٠
١١٨ ٧٤٨
(٢ ١٤٧ ٦١١)
(٣٠ ٢٥٠)
(٢ ٠٥٩ ١١٣)
٤ ٦٩٢ ٨٢٩

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥

اقفال ارباح سنة ٢٠٢٤ في الارباح المرحلة

يضاف (يخصم) :-

ايرادات مستحقة تخص فترات سابقة - عقود الايجار التشغيلية

تسوية ضريبة الدخل عن سنة ٢٠٢٤

تسوية ايرادات سبق الاعتراف بها وتخص الفترة الحالية

اجمالي التسويات على الارباح المرحله

الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٢٠- الأدوات المالية وإدارة المخاطر وأساليب إدارة رأس المال :

(أ) الأدوات المالية

تتمثل الأدوات المالية للشركة في الأصول والالتزامات المالية وتتضمن الأصول المالية أرصدة النقدية بالصندوق ولدى البنوك والموردين والقروض للغير كما تتضمن الالتزامات المالية العملاء والقروض من الغير، إثبات وقياس أهم الأدوات المالية وما يرتبط بها من إيرادات ومصروفات.

(ب) مخاطر السوق وتتضمن أنواع من المخاطر

- مخاطر العملة

هى مخاطر التغير في قيمة الأداة المالية بسبب التغير في أسعار صرف العملات الأجنبية .

- مخاطر القيمة العادلة لسعر الفائدة

هى مخاطر التغير في قيمة الأداة المالية بسبب التغير في أسعار الفائدة في السوق .

- مخاطر السعر

هى مخاطر التغير في قيمة الأداة المالية كنتيجة للتغيرات في أسعار السوق بصرف النظر عما إذا كانت تلك التغيرات ناتجة عن عوامل متعلقة بالأداة المالية أو مصدرها أو العوامل المؤثرة في كافة الأدوات التي يتم تداولها في السوق .

ولا تشمل مخاطر السوق إمكانية الخسارة فقط ولكن تشمل كذلك إمكانية الربح .

- مخاطر الائتمان

وهى مخاطر إخفاق أحد أطراف الأداة المالية في تسوية التزام معين مما يؤدي إلى تكبد الطرف الآخر خسارة مالية.

- مخاطر السيولة

ويطلق عليها كذلك مخاطر التمويل - وهى مخاطر تعرض المنشأة لصعوبات في جمع الأموال اللازمة للوفاء بارتباطاتها المتعلقة بالأدوات المالية . وقد تنتج مخاطر السيولة عن عدم القدرة على بيع الأصل المالي بسرعة وبقيمة تقترب من قيمته العادلة .

- مخاطر التدفقات النقدية المتعلقة بسعر الفائدة

وهى مخاطر التغيرات في التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية بسبب التغير في أسعار الفائدة في السوق ، فعلى سبيل المثال في حالة أداة الدين ذات الفائدة المعومة Floating rate تؤدي مثل هذه التغيرات إلى تغير في معدل الفائدة الفعلى للأداة المالية غالباً بدون حدوث تغير مقابل في قيمتها العادلة .

(ج) أساليب إدارة رأس المال

يتم استخدام رأس المال في أصول الشركة كما هو موضح بالمركز المالى للشركة ولا توجد أية متطلبات رأسمال مفروضة من خارجها من الجهات المقرضة للشركة .

٢١- الموقف الضريبي :

١/٢١ - الضريبة على ارباح الاشخاص الاعتبارية :

الفترة من بداية النشاط وحتى ٢٠١٨

- تم الفحص والربط والسداد

السنوات من ٢٠١٩ حتى ٢٠٢٤

- الشركة تقوم بتقديم الإقرارات الضريبية فى ميعادها القانوني ولم يتم اخطار الشركة باي فحص ضريبي عن تلك السنوات.

٢/٢١ - ضريبة المرتبات وما في حكمها (كسب عمل)

الفترة من بداية النشاط حتى ٢٠١٨

- تم الفحص والربط والسداد

السنوات من ٢٠١٩ حتى ٢٠٢٤

- الشركة تقوم بتقديم النماذج الضريبية في ميعادها القانوني وسداد ضريبة كسب العمل بصورة منتظمة ولم يتم اخطار الشركة بأي فحص ضريبي عن تلك السنوات.

٣/٢١ ضريبة الدمغة

الفترة من بداية النشاط حتى ٢٠١٩

- تم الفحص والربط والسداد ولا يوجد اي ضرائب مستحقة.

السنوات من ٢٠٢٠ حتى ٢٠٢٤

- الشركة تقوم بسداد ضريبة الدمغة علي النماذج الضريبية . ولم تخطر بأي فحص ضريبي.

٤/٢١ ضريبة الخصم والتحصيل تحت حساب الضريبة

- الشركة تقوم بتقديم النماذج الضريبية في المواعيد القانونية. وسداد ضريبة الخصم وفقا لهذه النماذج بصورة منتظمة.

٢٢- أرقام المقارنة :

- يتم إعادة تبويب أرقام المقارنة كلما كان ذلك ضرورياً لتتماشى مع تبويب الفترة المالية الحالية.