الساده / البورصة المصرية

إدارة الإفصاح

تحية طيبة وبعد ،،،

- مرفق لسيادتكم القوائم المالية للشركة عن الفترة المنتهية فى ٢٠٢٦/٠٦/٣٠ حسب البيان التالى .

١. قائمة المركز المالى في ٢٠٢٦/٠٦/٣٠
٢. قائمة الدخل في ٢٠٢٦/٠٦/٣٠
٣. قائمة الدخل الشامل في ٢٠٢٦/٠٦/٣٠
٤. قائمة التدفقات النقدية في ٢٠٢٦/٠٦/٣٠
٥. قائمة التغيير في حقوق المساهمين في ٢٠٢٦/٠٦/٣٠
٦. حركة الأصول الثابتة ومخصص الأهلاك في ٢٠٢٦/٠٦/٣٠
٧. الإيضاحات المتممة للقوانم المالية في ٢٠٢٦/٠٦/٣٠
٨. تقرير مراقب الحسابات عن القوانم المالية في ٢٠٢٦/٠٦/٣٠

وتفضلوا سيادتكم بقبول وافر التحية ،،،

مدير علاقات المستثمرين

محمد أحمد حمدي

تحريراً في ٢٠٢٦/١٠/١٥



Scanned with CamScanner

**الشركـــة العربية لإدارة وتطوير الأصول**

شركة مساهمة مصرية

القوائم المالية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

وكذا

تقرير الفحص المحدود

---

المحاسبون القانونيون العرب

محمد أنور وشركاه

---

الفهرس


| | صفحة |
|---|---|
| نقرير الفحص المحدود | ٢ |
| قائمة المركز المالي فى ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ | ٣ |
| قائمة الارباح أو الخسائر عن الفترة المالية المنتهية فى ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ | ٤ |
| قائمة الدخل الشامل عن الفترة المالية المنتهية فى ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ | ٥ |
| قائمة التغير في حقوق الملكية عن الفترة المالية المنتهية فى ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ | ٦ |
| قائمة التدفقات النقدية عن الفترة المالية المنتهية فى ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ | ٧ |
| الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية فى ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ | ٨-٤٩ |

# تقرير فحص محدود للقوائم المالية الدورية

إلى السادة / أعضاء مجلس إدارة شركة العربية لإدارة و تطوير الاصول

## المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي المرفقة **لشركة العربية لإدارة و تطوير الاصول** ( شركة مساهمة مصرية – طبقاً لنص المادة رقم (١٣٠) من اللائحة التنفيذية لقانون سوق المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢) في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ وكذا قوائم الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل و التغير في حقوق الملكية و التدفقات النقدية المتعلقة بها عن فترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ , وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الايضاحات المتممة الأخرى والإدارة مسئولة عن إعداد هذه القوائم المالية الدورية و عرضها بعادلة ووضوح وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية و تنحصر مسئوليتنا في ابداء استنتاج بشأن هذه القوائم في ضوء فحصنا المحدود.

## نطاق الفحص المحدود

قمنا بفحصنا المحدود طبقا للمعيار المصري لمهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠ ) يشمل الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية عمل استفسارات بصورة أساسية من أشخاص مسئولين عن الأمور المالية و المحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية ، وغيرها من إجراءات الفحص المحدود و يقل الفحص المحدود جوهريا في نطاقه عن عملية مراجعة تتم طبقا لمعايير المراجعة المصرية، وبالتالي لا يمكننا الحصول على تأكد بأننا سنصبح على دراية بجميع الأمور الهامة التي قد يتم اكتشافها في عملية مراجعة وعليه فنحن لا نبدى رأى مراجعة على هذه القوائم المالية .

## الاستنتاج

استنادًا إلى فحصنا المحدود، لم ينمُ إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح، من كافة النواحي الجوهرية، عن المركز المالي **لشركة العربية لإدارة وتطوير الاصول** في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن فترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وذلك وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية

**القاهرة في ٢٠٢٦/١٠/١٥**

مراقب الحسابات
محمد أنور الخشن
(٢٦٣٤٣)

سجل مراقبى حسابات الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ٤١٦
سجل مراقبى حسابات الجهاز المركزي للمحاسبات رقم ١٨٨٦
زميل جمعية المحاسبين و المراجعين المصرية
المحاسبون القانونيون العرب
محمد أنور وشركاه

الشركة العربية لإدارة وتطوير الأصول ( شركة مساهمة مصرية )
قائمة المركز المالى في ٣٠يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ بالجنيه المصري)

| | إيضاح | ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ |
|---|---|---|---|
| **الأصول غير المتداولة** | | | |
| الأصول الثابتة ( بالصافي ) | (٤) | ٧,٢٠٥,٢٠٣ | ٧,٧٧٩,٥٤١ |
| استثمار عقاري ( بالصافي ) | (٥) | ٣٧,٢٥٦,٩٠٦ | ٣٧,٣٧٥,٨٩١ |
| اصول غير ملموسة ( بالصافي ) | (٦) | ٢٥,٠٢٠ | ٣٣,٨٨٢ |
| اصول حق انتفاع ( بالصافي ) | (٧) | ٨٢٤,٥٢٧ | ٩٤٢,٣١٧ |
| أوراق قبض طويلة الأجل | (١٢) | ٥٣,٨٧٢,١٧٢ | ١٤٣,٤٧٨,٦٨٠ |
| مجموع الأصول غير المتداولة | | ٩٩,١٨٣,٨٢٨ | ١٨٩,٦١٠,٣١١ |
| **الأصول المتداولة** | | | |
| اصول محتفظ بها لغرض البيع | (٨) | - | ٣,١٢٩,٨١٢ |
| المخزون | (٩) | ٧٧,٧٥١,٢٩٦ | ٨٢,٦٧٢,٥٤٩ |
| استثمارات مالية مقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر | (١٠) | - | ٢٥,١٧٥,٠٠٠ |
| مدينون وأرصدة مدينة أخرى (بالصافي) | (١١) | ٢,٠٠١,١٤٨ | ٢,١٨٣,٨٨٩ |
| أوراق قبض قصيرة الأجل (بالصافي) | (١٢) | ٤٤,١٦٠,٢٥٠ | ٥٢,٤٨٠,٧٥٠ |
| المستحق من طرف ذي علاقة (بالصافي) | (١٩/أ) | - | - |
| النقدية وما في حكمها | (١٣) | ١١٨,١٥٩,٠٤٤ | ١٤٤,٣٤٣,٥١٢ |
| مجموع الأصول المتداولة | | ٢٤٢,٠٧١,٧٣٨ | ٣٠٩,٩٨٥,٥١٢ |
| إجمالي الأصول | | ٣٤١,٢٥٥,٥٦٥ | ٤٩٩,٥٩٥,٨٢٣ |
| **حقوق الملكية والإلتزامات** | | | |
| رأس المال المدفوع | (١٤) | ١٣٢,٤٠٧,٩٤١ | ١٣٢,٤٠٧,٩٤١ |
| اسهم خزينة | (١٥) | (٢٥٣,٠٨٥,٢٣٥) | (٩٠٧,٦٦٣) |
| إحتياطى قانونى | | ٦,٦٥٨,٤٠٦ | ٦,٦٥٨,٤٠٦ |
| الخسائر المرحلة | | (٢٣,١٩٥,٨٣١) | (٢١,٧٤٢,٥٨٤) |
| أرباح الفترة | | ١٧٧,١٢٥,٤٦٩ | (١,٤٥٣,٢٤٧) |
| مجموع حقوق الملكية | | ٣٩,٩١٠,٧٤٩ | ١١٤,٩٦٢,٨٥٣ |
| **الإلتزامات غير المتداولة** | | | |
| التزامات عقود مع العملاء - عقود تطوير بالمشاركة | (١٧) | ٧٥,٠٠٠,٠٠٠ | ٢٥,٠٠٠,٠٠٠ |
| التزامات ضريبية مؤجلة | (٣٠/أ) | ٩٠٨,١٠٨ | ٩٣٢,٤٧٢ |
| التزام عقود التأجير | (٢٠) | ٩٨٦,٥٢٧ | ١,١٤١,٦٣٩ |
| االتزامات عقود مع العملاء – مبيعات الأراضي | (١٨/أ) | ١١٦,٣٣٩,٢٠٠ | ١٩٥,٩٥٩,٤٣٠ |
| مجموع الالتزامات الغير متداولة | | ١٩٣,٢٣٣,٨٣٥ | ٢٢٣,٠٣٣,٥٤١ |
| **الإلتزامات المتداولة** | | | |
| المخصصات | (١٦) | ٢٥٠,٠٠٠ | ٥٠,٠٠٠ |
| دائنون وأرصدة دائنة أخرى | (٢١) | ٢,٣٥٢,٠٠٢ | ١,٣٢١,٩١٦ |
| مقدمات من عملاء عن أراضي غير مسلمة | (١٨) | ٤٠,٠٠٠,٠٠٠ | ١٥٩,٩٨٠,٧٥٠ |
| التزامات التأجير-المتداولة | (٢٠) | ٢٨٠,١٤٤ | ٢٤٦,٧٦٣ |
| ضريبة الدخل المستحقة | (٣٠/ب) | ٦٥,٢٢٨,٨٣٦ | - |
| مجموع الإلتزامات المتداولة | | ١٠٨,١١٠,٩٨٢ | ١٦١,٥٩٩,٤٢٩ |
| إجمالي حقوق الملكية والإلتزامات | | ٣٤١,٢٥٥,٥٦٥ | ٤٩٩,٥٩٥,٨٢٣ |

- الإيضاحات المرفقة من صفحة (٨) إلي صفحة (٤٩) تمثل جزء متمم للقوائم المالية .

مرفق تقرير فحص محدود

رئيس القطاع المالي

عضو مجلس الادارة

رئيس مجلس الإدارة

الشركة العربية لإدارة وتطوير الأصول ( شركة مساهمة مصرية )

قائمة الأرباح أو الخسائر - عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

(جميع المبالغ بالجنيه المصري)

| | ايضاح رقم | من ٢٠٢٦/١/١ الي ٢٠٢٦/٦/٣٠ | من ٢٠٢٥/١/١ الي ٢٠٢٥/٦/٣٠ | من ٢٠٢٦/٤/١ الي ٢٠٢٦/٦/٣٠ | من ٢٠٢٥/٤/١ الي ٢٠٢٥/٦/٣٠ |
|---|---|---|---|---|---|
| إيرادات النشاط | (٢٢) | ٣٣١,١٢٨,٢٨٥ | ٦٩٠,٠٣١ | ٠ | ٦٩٧,٧٥٩ |
| يخصم: | | | | | |
| تكاليف النشاط | (٢٣) | (٨,١٧٠,٠٥٠) | (١١٨,٩٨٥) | (٥٩,٤٩٢) | (٣٢٤,٣٩١) |
| مجمل الربح | | ٣٢٢,٩٥٨,٢٣٥ | ٥٧١,٠٤٦ | (٥٩,٤٩٢) | ٣٧٣,٣٦٨ |
| يخصم : | | | | | |
| مصروفات بيعية وتسويقية | (٢٤) | (٣,٣٩٠,٤٥٩) | (١,٥٦٢,٠٠٠) | ١٩,٧٠١ | ٠ |
| مصروفات عمومية و إدارية | (٢٥) | (٧,٧١٦,٨٩٦) | (٦,٢٦٣,٠١٦) | (٤,٣٠٥,٨٨٤) | (٤,٥٥٩,٨٣٥) |
| رواتب ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة | (٧) | (٦,١٧٦,٩٢٧) | (٥,٢٩٧,٩١٨) | (٣,١٤٥,٩٦٣) | (٤,٥٤٣,٢٦٢) |
| مصروف إهلاك والاستهلاك | (٢٧) | (٧٠٠,٩٨٩) | (٥١٥,٦٣٨) | (٣٥٠,٤٩٤) | (٤٧٩,٢٠٥) |
| المساهمة التكافلية | | (٨٤٧,٢١٢) | (٤٣,٣٨٠) | (١٢,٤٤٥) | (٤,٦٢٠) |
| مخصصات | | (٢٠٠,٠٠٠) | ٠ | ٠ | ٠ |
| خسائر ائتمانية متوقعة | (٢٨) | (٦٩,٦٠٦,٥٠٨) | (٤٥١,٣٢٦) | ٧٢,١٩٩ | ٠ |
| خسائر بيع استثمارات مالية مقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر | (١٠) | (١,٤٤٤,٥٢١) | ٠ | ٤٣,٠٣٣ | ٠ |
| ارباح راسمالية | | ٠ | ١,٤٣٦,٢٥٠ | ٠ | ١٨٩,٣٩٦ |
| اجمالي المصروفات | | (٩٠,٠٨٣,٥١٢) | (١٢,٩٩٧,٠٢٨) | (٧,٦٧٩,٨٥٣) | (٩,٣٩٧,٥٢٦) |
| يضاف | | | | | |
| فوائد عقود التأجير | (٢٦) | (٧٦,٣٦٢) | (٨٦,٧٨٩) | (٣٨,١٨١) | (٩٤,٥٤٨) |
| الفوائد الدائنة | (٢٩) | ٧,٧٥٦,٦٠٩ | ١٥,٢٢٥,٥٦٧ | ٤,٩٧٨,١٩٧ | ٩٦٠,٨٦٠ |
| رد خسائر إئتمانية في قيمة النقدية و ما في حكمها | | ٧٢,١٩٩ | ٠ | ٠ | ٠ |
| رد خسائر إئتمانية في قيمة المدينون والارصدة المدينة | | ١,٧٠٢,٧٧٢ | ٠ | ١,٦٣٠,٥٧٣ | ٠ |
| صافي ارباح / خسائرالفترة قبل ضريبه الدخل والضريبة المؤجلة | | ٢٤٢,٣٢٩,٩٤١ | ٣,٠١٢,٧٩٦ | (١,١٦٨,٧٥٦) | (٨,١٥٧,٨٤٦) |
| يخصم: | | | | | |
| ضريبة الدخل | (٣٠ب) | (٦٥,٢٢٨,٨٣٦) | ٠ | (٦,٠٨٩,١٩٤) | ٠ |
| الضريبة المؤجلة اصول (التزام ) | (٣٠) | ٢٤,٣٦٤ | (٢٧٩,٧٤٦) | ١٢,١٨٣ | (١٥٥,٧٣٤) |
| صافي أرباح / خسائر الفترة بعد ضريبة الدخل والضريبة المؤجلة | | ١٧٧,١٢٥,٤٦٩ | ٢,٧٣٣,٠٥٠ | ٤,٩٠٨,٢٥٥ | (٨,٣١٣,٥٨٠) |
| نصيب السهم في الأرباح / الخسائر | (٣١) | ٠,١٤٨٦ | ٠,٠٠٢١ | | |

- الإيضاحات المرفقة من صفحة (٨) الي صفحة (٤٩) تمثل جزء متمم للقوائم المالية .

رئيس القطاع المالي | عضو مجلس الادارة | رئيس مجلس الإدارة

ع الشركة العربية لإدارة وتطوير الأصول ( شركة مساهمة مصرية )

قائمة الدخل الشامل - عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

(جميع المبالغ بالجنيه المصري)

| | من ٢٠٢٦/١/١ الي ٢٠٢٦/٦/٣٠ | من ٢٠٢٥/١/١ الي ٢٠٢٥/٦/٣٠ | من ٢٠٢٦/٤/١ الي ٢٠٢٦/٦/٣٠ | من ٢٠٢٥/٤/١ الي ٢٠٢٥/٦/٣٠ |
|---|---|---|---|---|
| صافي أرباح الفترة | ١٧٧,١٢٥,٤٦٩ | ٢,٧٣٣,٠٥٠ | ٤,٩٠٨,٢٥٥ | (٨,٣١٣,٥٨٠) |
| إجمالي الدخل الشامل | ١٧٧,١٢٥,٤٦٩ | ٢,٧٣٣,٠٥٠ | ٤,٩٠٨,٢٥٥ | (٨,٣١٣,٥٨٠) |

- الإيضاحات المرفقة من صفحة (٨) إلي صفحة (٤٩) تمثل جزء متمم للقوائم المالية .

رئيس القطاع المالى

عضو مجلس الادارة

رئيس مجلس الإدارة

الشركة العربية لإدارة وتطوير الأصول ( شركة مساهمة مصرية )

قائمة التغير في حقوق الملكية -عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

(جميع المبالغ بالجنيه المصري)

| | رأس المال | الإحتياطى القانونى | اسهم خزينة جنيه مصرى | خسائر /أرباح الفتره | خسائر /ارباح مرحلة | الإجمالى |
|---|---|---|---|---|---|---|
| الرصيد في ٢٠٢٥/١/١ | ١٣٢,٤٠٧,٩٤١ | ٦,٦٥٨,٤٠٦ | (٤٧١,٤٢٩) | (٢٨,٦٠٧,٦٠٠) | (١٤,٠٩١,٦٧٠) | ٩٥,٨٩٥,٦٤٧ |
| تسويات على الخسائر المرحلة | - | - | - | | ١٤,٠٩١,٦٧٠ | ١٤,٠٩١,٦٧٠ |
| المحول الى الارباح /الخسائر المرحلة | - | - | - | - | - | - |
| بيع اسهم الخزينه | - | - | - | - | - | - |
| شراء اسهم الخزينة | - | - | - | - | - | - |
| إجمالي الدخل الشامل في ٢٠٢٥/٦/٣٠ | - | - | - | - | ٢,٧٣٣,٠٥٠ | ٢,٧٣٣,٠٥٠ |
| الرصيد في ٢٠٢٥/٦/٣٠ | ١٣٢,٤٠٧,٩٤١ | ٦,٦٥٨,٤٠٦ | (٤٧١,٤٢٩) | (٢٨,٦٠٧,٦٠٠) | ٢,٧٣٣,٠٥٠ | ١١٢,٧٢٠,٣٦٧ |
| الرصيد في ٢٠٢٦/١/١ | ١٣٢,٤٠٧,٩٤١ | ٦,٦٥٨,٤٠٦ | (٩٠٧,٦٦٣) | (١,٤٥٣,٢٤٧) | (٢١,٧٤٢,٥٨٤) | ١١٤,٩٦٢,٨٥٣ |
| المحول الي الاحتياطي القانوني | - | - | - | ١,٤٥٣,٢٤٧ | (١,٤٥٣,٢٤٧) | - |
| إجمالي الدخل الشامل في ٢٠٢٦/٦/٣٠ | - | - | - | ١٧٧,١٢٥,٤٦٩ | - | ١٧٧,١٢٥,٤٦٩ |
| بيع اسهم الخزينه | - | - | (٢٥٤,٢٣٤,٦٢٦) | - | - | (٢٥٤,٢٣٤,٦٢٦) |
| شراء اسهم الخزينة | - | - | ٢,٠٥٧,٠٥٤ | - | - | ٢,٠٥٧,٠٥٤ |
| الرصيد في ٢٠٢٦/٦/٣٠ | ١٣٢,٤٠٧,٩٤١ | ٦,٦٥٨,٤٠٦ | (٢٥٣,٠٨٥,٢٣٥) | ١٧٧,١٢٥,٤٦٩ | (٢٣,١٩٥,٨٣١) | ٣٩,٩١٠,٧٥٠ |

- الإيضاحات المرفقة من صفحة (٨) إلي صفحة (٤٩) تمثل جزء متمم للقوائم المالية .

رئيس القطاع المالى

عضو مجلس الادارة

رئيس مجلس الإدارة

الشركة العربية لإدارة وتطوير الأصول ( شركة مساهمة مصرية )
قائمة التدفقات النقدية -عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ بالجنيه المصري)

| | | ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ | ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ |
|---|---|---|---|
| **التدفقات النقدية من انشطة التشغيل** | | | |
| صافي أرباح /خسائر الفترة قبل الضريبة | | ٢٤٢,٣٢٩,٩٤١ | ٣,٠١٢,٧٩٦ |
| **تعديلات لتسوية صافي الأرباح مع التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل** | | | |
| اهلاك واستهلاك | | ٨١٩,٩٧٤ | ٦٣٤,٦٢٣ |
| المسدد من مصروفات فوائد التاجير التشغيلي | | ٧٦,٣٦٢ | ٨٦,٧٨٩ |
| التغير في الاصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الارباح أو الخسائر | (١١) | ١,٧٣٦,٢٢٧ | (١,٤٣٦,٢٥٠) |
| عائد حساب جاري | | (٧,٧٥٦,٦٠٩) | (١٥,٢٢٥,٥٦٧) |
| مخصصات | | ٢٠٠,٠٠٠ | - |
| مدفوعات إلتزامات عقود مع العملاء | (أ/١٨) | (٧٩,٦٢٠,٢٣٠) | - |
| خسائر ائتمانيه متوقعة نقدية وما في حكمها | | ٦٩,٦٠٦,٥٠٨ | ٤٥١,٣٢٦ |
| رد خسائر ائتمانية متوقعة ( نقدية وما في حكمها) | | (٧٢,١٩٩) | - |
| **أرباح التشغيل قبل التغيرات في راس المال العامل** | | ٢٢٧,٣١٩,٩٧٤ | (١٢,٤٧٦,٢٨٣) |
| التغير في المخزون | (٩) | ٤,٩٢١,٢٥٣ | - |
| التغير في مدينون وأرصدة مدينة أخرى | (١٢) | ١٨٢,٧٤١ | (٦,٨١٥,٦٦٤) |
| التغير في أوراق القبض | (أ/١٩) | ٢٨,٣٩٢,٦٩٩ | ١٥,٣١٩,٠٦٠ |
| التغير في المستحق من طرف ذي علاقة | (١٣) | - | (٧٢٨,٤٣٨) |
| التغير في دائنون وأرصدة دائنة أخرى | (٢١) | ١,٠٣٠,٠٨٦ | ٩٢٩,٨٧٢ |
| التغير في اصول محتفظ بها لغرض البيع | (٨) | ٣,١٢٩,٨١٢ | - |
| المسدد من التزامات عقود التأجير | | (١٢١,٧٣١) | |
| التغير في مقدمات من عملاء عن اراضي غير مسلمة | (١٨) | (١١٩,٩٨٠,٧٥٠) | ٣٨,٣٩٥,٤١٣ |
| **صافي النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل** | | ١٤٤,٨٧٤,٠٨٤ | ٣٤,٦٢٣,٩٦٠ |
| **صافي النقدية الناتجة من ( المستخدمة في ) أنشطة التشغيل** | | ١٤٤,٨٧٤,٠٨٤ | ٣٤,٦٢٣,٩٦٠ |
| **التدفقات النقدية من انشطة الإستثمار** | | | |
| مقبوضات استثمارات مالية مقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر | (١١) | ٢٣,٤٣٨,٧٧٣ | - |
| مقبوضات /(مدفوعات) التزامات عقود مع العملاء - عقود تطوير بالمشاركة | (١٧) | ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ | (١٠,٠٠٠,٠٠٠) |
| مدفوعات لشراء أصول ثابتة | | - | (٥,٧٩٨,٤٢٨) |
| مقبوضات من بيع أصول ثابتة | | - | ٢,١٠٠,٠٠٠ |
| مقبوضات عائد حساب جاري | | ٧,٧٥٦,٦٠٩ | ١٥,٢٢٥,٥٦٧ |
| **صافي النقدية الناتجة من ( المستخدمة في ) أنشطة الإستثمار** | | ٨١,١٩٥,٣٨٢ | ١,٥٢٧,١٣٩ |
| **التدفقات النقدية من انشطة التمويل** | | | |
| مقبوضات بيع إستثمارات في أسهم الخزينة | (١٥) | ٢,٠٤٠,٤٨٣ | ٢٢,٤٧٨,٢٠٨ |
| مدفوعات شراء إستثمارات في أسهم الخزينة | (١٥) | (٢٥٤,٢١٨,٠٥٥) | (٩٠٧,٦٦٣) |
| المسدد من فوائد عقود التأجير | | (٧٦,٣٦٢) | (١٨٠,٠٨٤) |
| **صافي النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التمويل** | | (٢٥٢,٢٥٣,٩٣٤) | ٢١,٣٩٠,٤٦١ |
| صافي التغير فى النقدية وما في حكمها خلال الفترة | | (٢٦,١٨٤,٤٦٨) | ٥٧,٥٤١,٥٦٠ |
| النقدية وما في حكمها أول العام | | ١٤٤,٣٤٣,٥١٢ | ٩٨,٧٩١,٦١١ |
| **النقدية وما في حكمها فى نهاية الفترة** | | ١١٨,١٥٩,٠٤٤ | ١٥٦,٣٣٣,١٧١ |

- الإيضاحات المرفقة من صفحة (٨) إلي صفحة (٤٩) تمثل جزء متمم للقوائم المالية .

طاع المالى | عضو مجلس الادارة | رئيس مجلس الإدارة

**نبذة عن الشركة**

بناء على قرار الجمعية العامة غير العادية للشركة القاسمة الشركة العربية لحليج الاقطان "ش.م.م." بجلستها المنعقدة بتاريخ ٢٠١٧/٢/٢٣ بالموافقة على اختيار التقسيم الافقي كأسلوب لتقسيم الأصول والخصوم بحيث يحصل كل مساهم من مساهمي الشركة المنقسمة على ذات عدد الاسهم المملوكة له بالشركة القاسمة في تاريخ الجمعية العامة غير العادية التي تقرر الموافقة على التقسيم كما قررت الجمعية العامة ان يكون التقييم بالقيمة الدفترية للأصول وذلك وفقا للأسس المحاسبية المعمول بها مع اتخاذ تاريخ ٣٠ يونيو ٢٠١٦ مركزا ماليا اساسا للتقسيم وسينتج عن التقسيم التشكيل الآتي:

- الشركة العربية لحليج الاقطان (الشركة القاسمة) شركة مساهمة مصرية خاضعة للقانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١.
- الشركة العربية لإدارة وتطوير الأصول (الشركة المنقسمة) شركة مساهمة مصرية خاضعة للقانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ وتكون شركة مملوكة لمساهمي الشركة العربية لحليج الاقطان بذات نسب الملكية.

بتاريخ ٢٠١٧/٨/١ أصدر تقرير اللجنة المشكلة بموجب قرار رئيس الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة رقم ٤/١٦٠ لسنة ٢٠١٤ والمعدل بالقرار رقم ٤/٥٢٤ لسنة ٢٠١٦ وقد انتهى رأي اللجنة الي ان صافي حقوق المساهمين في الشركة العربية لحليج الاقطان بغرض تقسيمها الي شركتين مساهمتين بنفس المساهمين وبذات نسب المساهمة وفقا للقيمة الدفترية في ٢٠١٦/٦/٣٠ (قبل التقسيم) تبلغ ١,٤٨٦,٠٥٩,٧٩٨ جنيه مصرياً ويتم توزيعها على ذات المساهمين وبنفس نسب المساهمة على النحو التالي:

- الشركة القاسمة "الشركة العربية لحليج الاقطان" ش.م.م. بمبلغ ١,٣٤٩,٣٧٦,٣٢٣ جنيه مصري.
- الشركة المنقسمة "الشركة العربية لإدارة وتطوير الأصول" ش.م.م. بمبلغ ١٣٦,٦٨٣,٤٧٥ جنيه مصري.

بتاريخ ٢٠١٧/٩/٣٠ انعقدت الجمعية العامة غير العادية للشركة العربية لحليج الاقطان وقدالي الموافقة على تقرير لجنة التقييم المشكلة من الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة الصادر بتاريخ ٢٠١٧/٨/١ والموافقة على تعديل المواد ٧,٦ من النظام الأساسي للشركة القاسمة بما يفيد تخفيض رأسمالها المصدر بعد الانقسام وكذلك على الموافقة على عقد التأسيس والنظام الاساسي للشركة المنقسمة.

بتاريخ ٢٠١٨/٣/٢٢ تم تأسيس الشركة العربية لإدارة وتطوير الأصول "شركة مساهمة مصرية" وفقاً لأحكام القوانين السارية وفي إطار قانون الشركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ وقانون سوق رأس المال الصادر بالقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحتيهما التنفيذية وتم تسجيل الشركة بالسجل التجاري استثمار القاهرة برقم ١١٩٦٨٩ بتاريخ ٢٠١٨/٤/٤ لمدة ٢٥ سنة قابلة للتجديد ومقرها الرئيسي ٢٨ شارع طلعت حرب وسط البلد القاهرة.

**غرض الشركة:**

- التنمية العقارية للأراضي والمباني والمنشآت ويشمل ذلك شراء وبيع وتأجير وامتلاك الاراضي بهدف تقسيمها وتخطيطها ومدها بالمرافق وإعدادها للبناء أو بيعها بحالتها او بعد اقامة المنشآت عليها واقامة وإدارة المباني والوحدات السكنية والتجارية والإدارية والترفيهية لتمليكها او تأجيرها او ادارتها او استغلالها لحسابها او لحساب الغير وتجهيزها بمرافق البنية الاساسية واستغلالها بالتمليك او الإيجار.
- انشاء وإدارة القري السياحية والفنادق (الثابتة) والموتيلات والانشطة المتصلة أو المرتبطة بما ذكر من خدمية وترفيهية ورياضية وتجارية وثقافية.
- اعداد التصميمات والاستشارات الهندسية والاشراف على التنفيذ للغير.
- اقامة المراكز التجارية والمولات والهايبر ماركت.

**١- استخدام التقديرات والحكم المهني**

إن إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية يتطلب من الإدارة إجراء حكماً مهنياً وتقديرات وافتراضات والتي قد تؤثر على تطبيق السياسات وعلى الأصول والالتزامات والإيرادات والمصاريف المفصح عنها.

تعتمد التقديرات والافتراضات على الخبرات السابقة وعوامل أخرى التي يعتقد أنها معقولة في الظروف وتعتبر نتائج هذه التقديرات والافتراضات الأساس للحكم المهني على القيم الدفترية للأصول والالتزامات.

إن النتائج الفعلية قد تختلف عن التقديرات.

يتم مراجعة التقديرات والافتراضات المتعلقة بها بصورة مستمرة. كما يتم الاعتراف بالتعديلات المحاسبية للتقديرات في الفترة التي يتم فيها تعديل التقدير وفي الفترات المستقبلية في حالة تأثير تلك التقديرات على الفترات المستقبلية.

التقديرات والافتراضات الأساسية التي تؤثر على القوائم المالية هي كما يلي:

- الاضمحلال في قيمة الأصول المالية وغير المالية
- المخصصات والالتزامات المحتملة
- الأصول الضريبية المؤجلة
- الأعمار الإنتاجية للأصول الثابتة
- الخسائر الائتمانية المتوقعة

وتتمثل أهم الأحكام والتقديرات المحاسبية الجوهرية المستخدمة من قبل الإدارة فيما يلي:

- تقييم مدى استيفاء شروط الاعتراف بالإيراد الناتج عن بيع الأراضي والعقارات وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) "الإيراد من العقود مع العملاء"، وبصفة خاصة تقييم انتقال السيطرة والمخاطر والمنافع الجوهرية إلى العميل.
- تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة المتعلقة بأوراق القبض والأرصدة المدينة الأخرى استناداً إلى الخبرات التاريخية ومعدلات التحصيل المتوقعة والظروف الاقتصادية السائدة.
- تحديد القيمة الاستردادية للأصول غير المالية ومراجعة مؤشرات الاضمحلال بصورة دورية.
- تقدير القيمة العادلة للاستثمارات العقارية لأغراض الإفصاح استناداً إلى تقارير تقييم معدة بواسطة مقيمين مستقلين معتمدين.

وتقوم الإدارة بمراجعة هذه التقديرات بصورة دورية ويتم إثبات أثر أية تعديلات في التقديرات خلال الفترة التي يتم فيها تعديلها والفترات المستقبلية المتأثرة بذلك.

**٢- ملخص بأهم السياسات المحاسبية الهامة**

تبدأ السنة المالية للشركة في يناير وتنتهي في آخر ديسمبر من كل عام.

**عملة التعامل والعرض:**

يتم عرض القوائم المالية الدورية بالجنيه المصري والذي يمثل عملة الانشطة الرئيسية للشركة وكافة المعلومات المعروضة بالجنيه المصري تم تقريبها لأقرب جنيه مصري.

**اعتماد القوائم المالية**

قام مجلس إدارة الشركة باعتماد اصدار القوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ بتاريخ ١٢ اكتوبر ٢٠٢٦.

٣/١ أسس إعداد القوائم المالية

تم إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وتعديلاتها ووفقا" للقوانين واللوائح المصرية السارية.

اعدت القوائم المالية على اساس التكلفة التاريخية ومبدأ الاستحقاق وعلى أساس فرض الاستمرارية.

قامت إدارة الشركة بإجراء تقييم لقدرتها على الاستمرار في مزاولة نشاطها خلال الاثني عشر شهراً التالية لتاريخ القوائم المالية، وقد أخذ التقييم في الاعتبار التدفقات النقدية المتوقعة والأصول المتاحة وخطط النشاط المستقبلية، ولم تتوصل الإدارة إلى وجود أية مؤشرات أو ظروف قد تثير شكوكاً جوهرية بشأن قدرة الشركة على الاستمرار، ومن ثم تم إعداد القوائم المالية على أساس فرض الاستمرارية.

٣/٢ ترجمة العملات الأجنبية

يتم ترجمة المعاملات بالعملات الاجنبية باستخدام سعر الصرف الساري في تاريخ المعاملة وفي تاريخ اعداد القوائم المالية يتم ترجمة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الاجنبية وفقا لسعر الصرف السائد في ذلك التاريخ وتدرج فروق العملة الناتجة بقائمة الدخل.

يتم ترجمة الأصول والخصوم ذات الطبيعة غير النقدية بالعملات الاجنبية والتي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية أو بالقيمة العادلة باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ الاعتراف الأولى.

٣/٣ الأصول الثابتة

- يتم إثبات الأصول الثابتة أوليا بالتكلفة ولاحقا بالتكلفة مخصوما منها مجمع الإهلاك والخسائر الناتجة عن اضمحلال القيمة.
- يتم الاعتراف بالتكاليف اللاحقة على الاقتناء المتعلقة بتكلفة احلال أحد مكونات الاصل ضمن تكلفة الاصل بعد استبعاد تكلفة ذلك المكون عند تكبد الشركة لتكلفة الاحلال.
- يتم تحديد القيمة القابلة للإهلاك بناء على تكلفة الاصل الثابت ناقصاً القيمة التخريدية له او القيمة المتبقية في نهاية عمره الانتاجي المقدر وتعبر القيمة التجريدية للأصل عن صافي القيمة المتوقع الحصول عليها حالياً نتيجة التخلص من الأصل اذا كان بحالته المتوقع ان يكون عليها في نهاية عمره الانتاجي المقدر، ويتم تحميل القيمة القابلة للإهلاك على قائمة الدخل وفقاً لطريقة القسط الثابت على اساس العمر الانتاجي المقدر لكل نوع من أنواع الأصول الثابتة فيما عدا الأراضي فلا يتم إهلاكها، وفيما يلي بيان بنسب الإهلاك المقدرة لكل نوع من الأصول الثابتة:

**بنسب الإهلاك المقدرة**

| | |
|---|---|
| مباني وإنشاءات | ٥٪ |
| سيارات | ١٠٪ |
| أجهزة كمبيوتر وبرامج | ٢٥٪ |
| أثاث | ٦٪ |
| تجهيزات ومعدات | ١٠٪ |
| تحسينات في أماكن مستأجرة | ٢٠٪ |

- يعاد النظر في الاعمار الانتاجية وطرق الإهلاك المستخدمة والقيمة التخريدية للأصول الثابتة في نهاية كل سنة مالية وتعديلها كلما كان هناك تغيير جوهري في أسلوب الحصول على المنافع الاقتصادية من تلك الأصول.

٣/٤ الأصول غير الملموسة والاستهلاك

- يعترف بالأصل غير الملموس المقتني بشكل منفرد إذا كان من المحتمل ان تتدفق الي الشركة منافع اقتصادية مستقبلية يمكن ان تنسب الي الاصل غير الملموس وكان من الممكن قياس تكلفته بصورة موثوق بها، ويتم القياس أوليا بالتكلفة ولاحقا مخصوما منها مجمع الاستهلاك ومجمع الخسائر الناتجة عن اضمحلال القيمة.
- يحمل المبلغ القابل للاستهلاك للأصل غير الملموس بطريقة منتظمة على قائمة الدخل على مدار الاستفادة المتوقعة منه ويبدأ الاستهلاك عندما يصل الاصل غير الملموس الي الحالة التي تسمح بتشغيله في الغرض الذي اقتني من اجله ويتم تحديد العمر الانتاجي للأصل غير الملموس اخذا في الاعتبار العوامل الاقتصادية والقانونية والتكنولوجية المؤثرة على مستوي اداء الاصل غير الملموس وفيما يلي بيان بالأعمار الانتاجية المقدرة لكل نوع من الأصول غير الملموسة:

| الأصل | العمر الإنتاجي المقدر |
|---|---|
| موقع إلكتروني | ١٠ سنوات |
| برنامج حسابات | ٤ سنوات |

٣/٥ الاستثمار العقاري

- يتم قياس الاستثمار العقاري عند الاعتراف الأولي بالتكلفة التي تتمثل في ثمن الشراء وأية نفقات مباشرة متعلقة به وتكاليف تجارب التشغيل إذا كانت لازمة وضرورية لجعل العقار صالحا للتشغيل بالأسلوب الذي تنويه الإدارة ولا تشمل خسائر التشغيل الأولي التي تتكبدها الشركة قبل ان يحقق الاستثمار العقاري معدلات الاشغال المخططة له.
- إذا تم تأجيل سداد قيمة الاستثمار العقاري تكون تكلفته هي المقابل لثمنه النقدي ويتم الاعتراف بالفرق بين هذا المبلغ وجملة المدفوعات على انه مصروف فوائد خلال الفترة.
- يتم قياس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية للإفصاح عن القيمة العادلة على أساس تقييمها بواسطة مقيم مستقل حاصل على شهادة مهنية معترف بها ولديه خبره حديثه بالمواقع وبالقطاعات الخاصة بالاستثمارات العقارية التي يتم تقييمها.
- يتم قياس الاستثمار العقاري بعد الاعتراف الأولى على أساس تكلفته مخصوما منها مجمع الإهلاك ومجمع خسائر الاضمحلال وذلك بخلاف الاستثمارات العقارية الأخرى التي تستوفي شروط وقواعد التبويب كأصول متحفظ بها بغرض البيع أو تلك المدرجة ضمن مجموعة جارى التخصص منها.
- يتم تبويب الاستثمارات "استثمارات عقارية" عندما يتم الاحتفاظ بها بهدف تحقيق ارتفاع في قيمتها على المدي البعيد وليس بغرض البيع في المدي القريب ضمن النشاط المعتاد للشركة.
- تتم التحويلات من والي الاستثمار العقاري عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام مؤيدا ببدء الشركة في استخدام العقار او تنمية الاستثمار للعقار استعدادا لبيعه او الانتهاء من استخدام الشركة للعقار او التأجير التشغيلي لطرف آخر.
- يتم استبعاد الاستثمار العقاري من الدفاتر وذلك عند التصرف فيه او عندما يتم سحبه نهائيا من الاستخدام ولا توجد أية منافع اقتصادية مستقبلية متوقعة من التصرف فيه.

٣/٦ عقود التأجير

حق انتفاع الأصول المؤجرة:
تعترف الشركة بحق انتفاع الأصول المؤجرة في تاريخ بداية عقد التأجير (أي تاريخ أن يصبح الأصل الأساسي متاحاً للاستخدام). ويقاس حق انتفاع الأصول وفقاً للتكلفة ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض القيمة والمعدلة بما يعكس أية إعادة قياس لمطلوبات عقود التأجير التمويلي. تتضمن تكلفة حق انتفاع الأصول المؤجرة قيمة مطلوبات عقود التأجير التمويلي المسجلة والتكاليف المبدئية المباشرة المتكبدة ومدفوعات عقود التأجير التمويلي المسددة في أو قبل تاريخ البدء ناقصاً أي حوافز عقود تأجير تمويلي مستلمة. وما لم تتيقن الشركة بصورة معقولة من حصولها على ملكية الأصل المستأجر في نهاية مدة عقد التأجير التمويلي، يتم استهلاك حق انتفاع الأصول المؤجرة المعترف بها على أساس القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر للأصل أو مدة عقد التأجير أيهما أقصر. وتخضع قيمة حق انتفاع الأصول المؤجرة لانخفاض القيمة.

يتم تسجيل عقود الإيجار حق انتفاع أصول مؤجرة مع التزاماتها المقابلة في التاريخ الذي تكون فيه الأصول المستأجرة متوافرة لاستخدام الشركة. يتم توزيع كل دفعة من دفعات الإيجار بين التزام وتكلفة تمويل. يتم تسجيل تكلفة التمويل في قائمة الأرباح أو الخسائر على مدى مدة عقد الإيجار. يتم استهلاك حق انتفاع أصول مؤجر على مدى العمر الإنتاجي للأصول أو مدة العقد أيهما أقصر، على أساس القسط الثابت.

يتم قياس حق انتفاع أصول مؤجرة بدايةً بالتكلفة التي تتكون من الآتي:

- مبلغ التزام الإيجار الذي تم قياسه في البداية،
- أي دفعات إيجار مدفوعة في تاريخ بداية العقد أو قبل تاريخ بداية العقد ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة،
- أي تكاليف أولية مباشرة، و
- تكاليف الترميم إذا ما انطبقت.

- التزامات عقود التأجير:

تعترف الشركة في تاريخ بداية عقد التأجير بالتزامات العقد والتي يتم قياسها وفقاً للقيمة الحالية لمدفوعات عقد التأجير التمويلي التي سيتم سدادها على مدى فترة عقد التأجير التمويلي. وتتضمن مدفوعات عقد التأجير التمويلي المدفوعات الثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثابتة في طبيعتها) ناقصا أي حوافز مستحقة ومدفوعات عقد التأجير التمويلي المتغيرة التي تعتمد على أحد المؤشرات أو المعدلات وكذلك المبالغ التي من المتوقع سدادها بموجب ضمانات القيمة التخريدية. كما تشتمل مدفوعات عقد التأجير التمويلي على سعر الممارسة لخيار الشراء والتي من المؤكد بصورة معقولة من أنه سيتم ممارسته من قبل الشركة، ومدفوعات الغرامات لإنهاء عقد التأجير في حالة إذا كانت مدة عقد التأجير تعكس ممارسة الشركة لخيار إنهاء العقد. وفي حالة مدفوعات التأجير التمويلي المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل ما، فيتم تسجيلها كمصروفات في الفترة التي يقع فيها الحدث أو الظروف التي تستدعي سداد المدفوعات.

عند احتساب القيمة الحالية لمدفوعات عقد التأجير، تستخدم الشركة معدل الاقتراض الإضافي في تاريخ بداية عقد التأجير التمويلي في حالة إذا كان معدل الاقتراض المتضمن في عقد التأجير التمويلي غير قابل للتحديد بشكل فوري. وبعد تاريخ بداية العقد، يتم زيادة مبلغ مطلوبات عقد التأجير التمويلي لكي تعكس تراكم تكلفة التمويل بينما يتم تخفيضها مقابل مدفوعات عقد التأجير التمويلي المسددة. إضافة إلى ذلك، يعاد قياس القيمة الدفترية لمطلوبات عقد التأجير التمويلي في حالة أن يطرأ تعديل أو تغيير في مدة عقد التأجير التمويلي أو تغير في مدفوعات عقد التأجير التمويلي الثابتة في طبيعتها أو تغير في التقييم الذي يتم إجراؤه لتحديد ما إذا كان سيتم شراء الأصل ذي الصلة.

الأحكام الجوهرية التي تم اتخاذها في تحديد مدة التأجير التمويلي للعقود المشتملة على إمكانية التجديد.

تعتبر الشركة مدة عقد التأجير التمويلي هي المدة غير القابلة للإلغاء بالإضافة إلى أي فترات يغطيها خيار تمديد عقد التأجير التمويلي إذا كان من المؤكد بصورة معقولة أنه سيتم ممارسته أو أي فترات يغطيها خيار إنهاء عقد التأجير التمويلي إذا كان من غير المؤكد بصورة معقولة ممارسته.

بموجب بعض عقود التأجير، خيار تأجير الأصول لفترات إضافية. وتستعين الشركة بالأحكام في تقييم ما إذا كان من المؤكد بصورة معقولة ممارسة خيار التجديد. أي أنها تراعي كافة العوامل ذات الصلة التي تحقق حافزاً اقتصادياً لممارسة خيار التجديد. وبعد تاريخ بداية التأجير، تعيد الشركة تقييم مدة عقد التأجير التمويلي إذا كان هناك حدث أو تغير جوهري في الظروف يقع ضمن نطاق سيطرة الشركة ويعكس قدرتها على ممارسة (أو عدم ممارسة) خيار التجديد (مثل التغير في استراتيجية الأعمال).

- التزامات الإيجار:

في تاريخ بدء عقد الإيجار، تقوم الشركة بتسجيل التزامات الإيجار المقاسة بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار التي تتم على مدى مدة عقد الإيجار. تتضمن مدفوعات الإيجار مدفوعات ثابتة (بما فيها مدفوعات ثابتة جوهرية) ناقصاً أي حوافز إيجار قابلة للاستلام ومدفوعات إيجار متغيرة تعتمد على مؤشر أو معدل ومبالغ متوقع دفعها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. تتضمن مدفوعات الإيجار ثمن ممارسة خيار الشراء عندما يكون هناك تيقن معقول بأن الشركة ستمارسه ومدفوعات غرامات إلغاء عقد الإيجار في حال كانت شروط الإيجار تنص على ممارسة الشركة لخيار الإلغاء. بالنسبة لمدفوعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل، فإنها تسجل كمصروف في الفترة التي يتم الدفع خلالها. يتم خصم دفعات الإيجار باستخدام معدل الفائدة المضمن في عقد الإيجار أو معدل الاقتراض المتزايد للشركة.

عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار ذات الموجودات المنخفضة القيمة:

عقود الإيجار قصيرة الأجل هي عقود الإيجار التي مدتها ١٢ شهراً أو أقل. الأصول المنخفضة القيمة هي البنود التي لا تستوفي شروط الرسملة لدى لشركة وتعتبر غير جوهرية بالنسبة لقائمة المركز المالي للشركة ككل. يتم تسجيل دفعات الإيجار لعقود الإيجار القصيرة الأجل وعقود إيجار الأصول المنخفضة القيمة كمصروف على أساس القسط الثابت في قائمة الدخل.

**٣/٧ الأدوات المالية**

الاعتراف والقياس الأولى

يتم الاعتراف الأولى بالمدينين التجاريين وأدوات الدين المصدرة في تاريخ نشأتها، جميع الأصول المالية والالتزامات المالية الأخرى يتم الاعتراف بهم أوليا في تاريخ المعاملة عندما تصبح الشركة طرفا في الأحكام التعاقدية للأداة المالية.

يتم قياس الأصل المالي (ما لم يكن المدينين التجاريين بدون مكون تمويل مهم) أو الالتزام المالي مبدئيا بالقيمة العادلة بالإضافة إلى تكاليف المعاملات التي تنسب مباشرة إلى حيازتها أو إصدارها لبند ليس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. يتم قياس العملاء الذين ليس لهم عنصر تمويل مهم مبدئيا بسعر المعاملة.

<u>التبويب والقياس اللاحق</u>

<u>الأصول المالية</u>

<u>عند الاعتراف الأولى يتم تبويب الأصل المالي على أنه مقاس:</u>

- بالتكلفة المستهلكة.
- أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كاستثمارات في أدوات الدين واستثمارات في أدوات حقوق الملكية
- أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

لا يتم إعادة تبويب الأصول المالية بعد الاعتراف الأولى بها إلا إذا قامت الشركة بتغيير نموذج أعمالها لإدارة الأصول المالية، وفي هذه الحالة يتم إعادة تبويب جميع الأصول المالية المتأثرة في اليوم الأول من فترة إعداد التقارير المالية الأولى بعد التغيير في نموذج الأعمال.

يتم تبويب الأصل المالي كمقيم بالتكلفة المستهلكة إذا استوفي الشرطيين التاليين ولم يتم تحديده على إنه مقيم بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

- في حالة إذا كان سيتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج عمل يهدف إلى الاحتفاظ بالأصول لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية، و
- في حالة أنه ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصول المالية تدفقات نقدية في تواريخ محددة والتي تكون فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي مستحق السداد.

يتم تبويب الاستثمار في أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا استوفي الشرطيين التاليين ولم يتم تحديده على أنه مقيم بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر:

- يكون الاحتفاظ بها ضمن نموذج أعمال يتم تحقيق هدفه من خلال تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الأصول المالية كليهما،

- ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصل المالي تدفقات نقدية في تواريخ محددة والتي تمثل فقط مدفوعات المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ القائم.

عند الاعتراف الأولى باستثمار في أدوات حقوق الملكية غير محتفظ به لغرض المتاجرة يمكن أن يتم اختيار لا رجعة فيه بأن تعرض ضمن الدخل الشامل الآخر التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة للاستثمار، يتم إجراء هذا الاختيار لكل أداة على حدة.

الأصول المالية التي لم يتم تبويبها على أنها مقيمة بالتكلفة المستهلكة أو مقيمة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم تبويبها على إنها مبوبة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر، وهذا يتضمن كل مشتقات الأصول المالية.

عند الاعتراف الأولى يمكن للشركة أن تخصص بشكل غير قابل للإلغاء أصلا ماليا يستوفي المتطلبات التي يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا كان القيام بذلك يزيل أو يقلص بشكل جوهري عدم الثبات في القياس أو الاعتراف (يشار إليه أحيانا على أنه عدم اتساق محاسبي) والذي قد ينشأ خلاف ذلك.

الأصول المالية -تقييم نموذج الأعمال

تقوم الشركة بإجراء تقييم لهدف نموذج الأعمال الذي يتم فيه الاحتفاظ بأصل مالي على مستوى المحفظة لأن هذا يعكس بشكل أفضل الطريقة التي يتم بها إدارة الأعمال ويتم تقديم المعلومات للإدارة.

تتضمن المعلومات التي تم النظر فيها ما يلي:

- السياسات والأهداف المعلنة للمحفظة وتطبيق تلك السياسات عمليا. يشمل ذلك ما إذا كانت استراتيجية الإدارة تركز على كسب إيراد الفوائد التعاقدية، والحفاظ على تعريف معدل فائدة معين، ومطابقة مدة الأصول المالية مع مدة أي التزامات ذات صلة أو التدفقات النقدية المتوقعة أو تحقيق التدفقات النقدية من خلال بيع الأصول.
- كيفية تقييم أداء المحفظة وإبلاغ إدارة الشركة بها.
- المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال (والأصول المالية المحتفظ بها في نموذج الأعمال) وكيفية إدارة تلك المخاطر.
- كيفية تعويض مديري الأصول -على سبيل المثال ما إذا كان التعويض يستند إلى القيمة العادلة للأصول المدارة أو التدفقات النقدية التعاقدية المحصلة.
- تكرار وحجم وتوقيت مبيعات الأصول المالية في الفترات السابقة وأسباب هذه المبيعات والتوقعات بشأن نشاط المبيعات في المستقبل.

إن تحويلات الأصول المالية إلى أطراف ثالثة في معاملات غير مؤهلة للاستبعاد لا تعتبر مبيعات لهذا الغرض، بما يتفق مع اعتراف المجموعة المستمر بالأصول.

يتم قياس الأصول المالية المحتفظ بها بغرض المتاجرة أو المدارة والتي يتم تقييم أدائها على أساس القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

الأصول المالية - تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية هي فقط مدفوعات أصل وفائدة:

لأغراض هذا التقييم يكون المبلغ الأصلي هو القيمة العادلة للأصل المالي عند الاعتراف الأولى، وتكون الفائدة هي مقابل القيمة الزمنية للنقود، ومقابل المخاطر الائتمانية المرتبطة بالمبلغ الأصلي القائم خلال فترة زمنية معينة ومقابل مخاطر الإقراض الأساسية الأخرى والتكاليف (خطر السيولة والتكاليف الإدارية) بالإضافة إلى هامش الربح.

عند تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية هي فقط مدفوعات أصل وفائدة، تأخذ الشركة في اعتبارها:

- الأحداث المحتملة التي من شأنها تغيير مبلغ أو توقيت التدفقات النقدية،
- الشروط التي قد تعدل معدل التدفقات النقدية التعاقدية، بما في ذلك ميزات المعدل المتغير،
- ميزات الدفع المسبق والإضافات و

- الشروط التي تقصر مطالبة الشركة بالتدفقات النقدية من الأصول المحددة (على سبيل المثال، ميزات غير قابلة للاستعادة)
- تتماشى ميزة السداد المبكر مع مدفوعات الأصل والفائدة فقط إذا كان مبلغ الدفع المسبق يمثل بشكل جوهري المبالغ غير المدفوعة من الأصل والفائدة على المبلغ الأصلي المستحق، والذي قد يشمل تعويضا معقولا عن الإنهاء المبكر للعقد. بالإضافة إلى ذلك بالنسبة، للأصول المالية التي يتم الحصول عليها بخصم أو علاوة إصدار على القيمة الأسمية التعاقدية وهي ميزة تسمح أو تتطلب السداد المبكر بمبلغ يمثل بشكل جوهري المبلغ التعاقدي بالإضافة إلى الفائدة التعاقدية المستحقة (ولكن غير المدفوعة) (والتي قد تتضمن أيضا تعويضا معقولا للإنهاء المبكر) يتم التعامل معها على أنها تتوافق مع هذا المعيار إذا كانت القيمة العادلة لميزة السداد المبكر غير مؤثرة عند الاعتراف الأولى.

| | |
|---|---|
| الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر | تقاس الأصول المالية لاحقا بالقيمة العادلة، ويتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة متضمنة أي عوائد أو توزيعات أرباح ضمن الأرباح أو الخسائر. |
| الأصول المالية بالتكلفة المستهلكة | تقاس الأصول المالية المقيمة بالتكلفة المستهلكة لاحقا بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، التكلفة المستهلكة يتم تخفيضا بخسائر الاضمحلال.<br>إيرادات الفوائد، أرباح وخسائر فروق العملة والاضمحلال يتم الاعتراف بهم ضمن الأرباح والخسائر، وبالنسبة للأرباح والخسائر الناتجة عن الاستبعاد تسجل ضمن الأرباح والخسائر. |
| أدوات الدين المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر | تقاس الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل لاحقا بالقيمة العادلة.<br>إيرادات الفوائد يتم احتسابها باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، أرباح وخسائر فروق العملة والاضمحلال يتم الاعتراف بهم ضمن الأرباح والخسائر.<br>صافي الأرباح والخسائر الأخرى يتم الاعتراف بها ضمن الدخل الشامل. عند الاستبعاد، مجمع الأرباح والخسائر ضمن الدخل الشامل يتم إعادة تبويبه ليصبح ضمن الأرباح والخسائر. |
| استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر | تقاس الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل.<br>توزيعات الأرباح يتم الاعتراف بها كإيراد ضمن الأرباح والخسائر ما لم تكن توزيعات الأرباح تمثل بشكل واضح استرداد لجزء من تكلفة الاستثمار. |

**الالتزامات المالية – التبويب والقياس اللاحق والأرباح والخسائر**

يتم تبويب الالتزامات المالية على أنها مقيمة بالتكلفة المستهلكة أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر.

يتم تبويب الالتزامات المالية على أنها مقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر إذا تم تبويبها على أنها محتفظ بها لأغراض المتاجرة عند الاعتراف الأولى.

يتم قياس الالتزامات المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بصافي الأرباح والخسائر بما في ذلك مصروف الفوائد ضمن الأرباح والخسائر.

الالتزامات المالية الأخرى يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، ويتم الاعتراف بمصروف الفوائد وأرباح وخسائر التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية ضمن الأرباح والخسائر، وبالنسبة للأرباح والخسائر الناتجة عن الاستبعاد تسجل ضمن الأرباح والخسائر.

**الاستبعاد**

**الأصول المالية**

تقوم الشركة باستبعاد الأصل المالي عند انقضاء الحقوق التعاقدية في التدفقات النقدية من الأصل المالي، أو تقوم بتحويل الحقوق التعاقدية لاستلام التدفقات النقدية التعاقدية من الأصل المالي، أو تقوم بتحويل الحقوق التعاقدية لاستلام التدفقات النقدية في معاملة يكون قد تم فيها تحويل جميع مخاطر ومنافع ملكية الأصل المالي بشكل جوهري، أو التي لا تقوم فيها الشركة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومنافع الملكية ولا تحتفظ بالسيطرة على الأصول المالية.

**التزامات مالية**

يتم استبعاد الالتزامات المالية عندما يتم سداد الالتزامات التعاقدية أو إلغائها أو انقضاء مدتها.

تقوم الشركة أيضا باستبعاد الالتزامات المالية عندما يتم تعديل شروطها وتختلف التدفقات النقدية للالتزامات المعدلة اختلافاً جوهريا، وفي هذه الحالة يتم الاعتراف بالالتزامات المالية الجديدة على أساس الشروط المعدلة بالقيمة العادلة.

عند استبعاد الالتزامات المالية فإن الفرق بين القيمة الدفترية والمقابل المدفوع (بما في ذلك أي أصول غير نقدية تم تحويلها أو التزامات مفترضة) يتم الاعتراف بها ضمن الأرباح والخسائر.

٣/٨ المخزون

- تشمل بنود المخزون الاراضي والعقارات المحتفظ بها بغرض إعادة البيع ويتم اثبات تكلفة المخزون بتكلفة الشراء والتكاليف المتعلقة بالمعاملة واللازمة وضرورية لتنمية الاستثمار العقاري استعدادا لبيعه او التأجير التشغيلي لطرف لآخر.
- يتم قياس قيمة المخزون على أساس التكلفة أو صافي القيمة الاستردادية أيهما أقل.
- يتم الاعتراف بالانخفاض في قيمة المخزون الى صافي القيمة البيعية والاعتراف بالخسائر ضمن تكلفة المبيعات بقائمة الأرباح أو الخسائر في الفترة التي حدث فيها الانخفاض.

٣/٩ الأصول المحتفظ بها لغرض البيع

يتم تبويب الأصول غير المتداولة الجاري التخلص منها كأصول محتفظ بها لغرض البيع إذا كان من المتوقع ان يتم استرداد قيمتها الدفترية بشكل أساسي من صفقة بيع وليس الاستمرار في استخدامها ويتم قياس قيمتها على أساس القيمة الدفترية أو القيمة العادية مخصوما منها تكاليف البيع أيهما أقل ويتم الاعتراف بخسائر الاضمحلال بقائمة الدخل عند التبويب الأولى للأصول المحتفظ بها لغرض البيع.

٣/١٠ النقدية وما في حكمها

تتضمن النقدية وما في حكمها أرصدة النقدية بالبنوك والصندوق بالشركة من النقدية وما في حكمها بغرض اعداد قائمة التدفقات النقدية.

٣/١١ الاضمحلال

الأصول المالية

تقوم الشركة بالاعتراف بمخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة بشأن الأصول المالية المقاسة بالتكلفة المستهلكة، بما في ذلك أوراق القبض والأرصدة المدينة الأخرى والنقدية وما في حكمها، وذلك وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) "الأدوات المالية".

ويتم قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة على أساس القيمة الحالية للعجز المتوقع في التدفقات النقدية التعاقدية، مع الأخذ في الاعتبار الخبرة التاريخية في التعثر، والظروف الحالية، والتوقعات المستقبلية المعقولة والمدعومة بالمعلومات المتاحة في تاريخ القوائم المالية.

وبالنسبة لأوراق القبض والعملاء والأرصدة المدينة الناشئة عن العقود مع العملاء، تقوم الشركة بتطبيق المنهج المبسط، والذي يقتضي الاعتراف بالخسائر الائتمانية المتوقعة طوال العمر المتوقع للأصل المالي دون الحاجة إلى تتبع التغير في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف الأولي.

أما بالنسبة لباقي الأصول المالية، فيتم قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة على أساس الخسائر المتوقعة خلال الاثني عشر شهراً التالية من تاريخ القوائم المالية، ما لم يحدث ارتفاع جوهري في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف الأولي، وفي هذه الحالة يتم الاعتراف بالخسائر الائتمانية المتوقعة طوال العمر المتوقع للأصل المالي.

ويتم تحميل الخسائر الائتمانية المتوقعة بقائمة الأرباح أو الخسائر، كما يتم مراجعة المخصصات بصورة دورية في تاريخ كل قوائم مالية وتعديلها بما يعكس أفضل تقدير للخسائر الائتمانية المتوقعة في ذلك التاريخ.

ويتم شطب الأصل المالي أو جزء منه عندما تنتفي بصورة جوهرية إمكانية استرداد التدفقات النقدية التعاقدية المرتبطة به، ويتم تخفيض المخصصات المقابلة بذات القيمة.

- الأصول غير المالية

تتم مراجعة القيم الدفترية للأصول غير المالية للشركة – بخلاف المخزون والأصول الضريبية المؤجلة (إن وجدت) – في تاريخ كل قوائم مالية لتحديد ما إذا كانت هناك مؤشرات تدل على حدوث اضمحلال في قيمة تلك الأصول.

ويتم الاعتراف بخسارة الاضمحلال إذا زادت القيمة الدفترية للأصل أو للوحدة المولدة للنقد عن قيمته الإستردادية. وتمثل الوحدة المولدة للنقد أصغر مجموعة يمكن تحديدها من الأصول التي تولد تدفقات نقدية داخلة مستقلة بدرجة كبيرة عن التدفقات النقدية الناتجة عن أصول أو مجموعات أصول أخرى.

وتتمثل القيمة الإستردادية للأصل أو الوحدة المولدة للنقد في القيمة الاستخدامية أو القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أيهما أكبر، ويتم تحديد القيمة الاستخدامية من خلال خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة باستخدام معدل خصم قبل الضريبة يعكس التقييمات الحالية للسوق للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المرتبطة بالأصل.

ويتم الاعتراف بخسائر الاضمحلال في قائمة الأرباح أو الخسائر عند حدوثها.

وتتم مراجعة خسائر الاضمحلال المعترف بها في الفترات السابقة في تاريخ كل قوائم مالية لتحديد ما إذا كانت هناك مؤشرات على انخفاض أو زوال خسارة الاضمحلال.

ويتم عكس خسارة الاضمحلال إذا حدث تغير في التقديرات المستخدمة لتحديد القيمة الإستردادية، على ألا تتجاوز القيمة الدفترية للأصل بعد عكس الخسارة القيمة الدفترية التي كان سيتم الوصول إليها بعد خصم الإهلاك أو الاستهلاك فيما لو لم يتم الاعتراف بخسارة اضمحلال في فترات سابقة.

٣/١٢ رأس المال

**الأسهم العادية**

يتم اثبات التكاليف المتعلقة بإصدار الاسهم العادية وخيارات الاكتتاب في الاسهم كتخفيض من حقوق الملكية.

**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 كتغير في حقوق الملكية ويتم تبويب الاسهم المشتراة كأسهم خزينة وتظهر مخصومة من إجمالي حقوق الملكية.

لا يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر بقائمة الدخل نتيجة شراء أو بيع أو إعادة إصدار أسهم الخزينة، ويتم إثبات أي فروق بين تكلفة الاقتناء ومقابل إعادة البيع مباشرة ضمن حقوق الملكية.

**توزيعات الأرباح**

يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح كالتزام في الفترة التي يتم فيها اعلان التوزيع.

**حصة العاملين في الأرباح**

تسدد الشركة نسبة ١٠% من توزيعات الأرباح النقدية للعاملين بالشركة طبقا للقواعد التي يضعها مجلس إدارة الشركة ويتم اعتمادها من الجمعية العامة بما لا يزيد على مجموع الأجور السنوية للعاملين بالشركة ويتم الاعتراف بحصة العاملين في الأرباح كتوزيعات أرباح في قائمة التغير في حقوق الملكية وكالتزام خلال الفترة المالية التي قام فيها مساهمي الشركة باعتماد هذا التوزيع ولا يتم الاعتراف بأي التزام مقابل حصة العاملين في الأرباح فيما يخص الأرباح غير الموزعة.

٣/١٣ الاحتياطي القانوني

طبقا لمتطلبات قانون الشركات والنظام الاساسي للشركة، يتم تجنيب ٥% من صافي الربح السنوي لتكوين الاحتياطي القانوني ويتوقف التحويل الي الاحتياطي القانوني عندما يبلغ الاحتياطي ٥٠% من رأس المال المصدر. ويكون الاحتياطي غير قابل للتوزيع ولكن يمكن استخدامه لزيادة رأس المال أو تخفيض الخسائر وفي حال انخفاض الاحتياطي تحت المستوي المحدد (٥٠% من رأس المال المصدر) تعود الشركة إلى تجنيب ٥% من الربح السنوي حتى يصل الي ٥٠% من رأس المال المصدر.

٣/١٤ مخصصات

يتم اثبات المخصصات عند وجود التزام حكمي او قانوني قائم او مستدل عليه نتيجة لحدث عليه تدفق لمنافع اقتصادية يتم استخدامها لسداد ذلك في الماضي ويكون من المحتمل ان يترتب الالتزام. وإذا كان الاثر جوهريا فإنه يتم تحديد قيمة المخصصات بخصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بسعر خصم قبل الضريبة بعكس التقدير الحالي للسوق للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المتعلقة بالالتزام إذا كان ذلك ملائما.

٣/١٥ الإيرادات

**الاعتراف بالإيراد**

تعترف الشركة بإيرادات بيع الأراضي والعقارات الواقعة ضمن نشاطها المعتاد عند الوفاء بالتزام الأداء وانتقال السيطرة إلى العميل، بعد تقييم استيفاء شروط المحاسبة عن العقد وفقًا لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٨). ويُقاس الإيراد بسعر المعاملة، مع مراعاة الخصومات والمقابل المتغير والقيود على الاعتراف به، وأثر مكون التمويل الجوهري عند انطباقه. وتُقيّم الأرصدة المالية الناشئة عن العقود بصورة مستقلة وفقًا لمتطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧)، بما يشمل الخسائر الائتمانية المتوقعة. وتُعالج عمليات التصرف في الأصول غير المتداولة وفق المعيار المنطبق على طبيعة الأصل والمعاملة.

يتطلب المعيار للاعتراف بالإيراد تحقق ٥ خطوات لاستيفاء الاجراءات شروط الاعتراف بالإيراد وذلك على النحو التالي:

١. تحديد أطراف العقد
٢. تحديد التزامات الأداء (حقوق كل طرف)
٣. تحديد سعر المعاملة (مقابل الخدمات أو السلع التي سيتم تحويلها)
٤. تخصيص سعر المعاملة (توزيع سعر المعاملة على الزامات الأداء في حالة ان العقد أكثر من التزام الأداء)
٥. يتم الاعتراف بإيراد العقد عندما أو كلما تقدمت الشركة في الوفاء بالتزامات الأداء.

كما يحدد هذا المعيار كيفية المحاسبة عن تكاليف المباشرة التي يتم تكبدها والمتعلقة بالعقد مع العميل وايضاً أي تكاليف اضافية للحصول على العقد على أنه في حالة استخدام المنشأة التقدير المحاسبي فأن هذا المعيار يلزم المنشأة بأخذ كافة الحقائق والظروف المرتبطة عند تطبيق كل خطوة من إجراءات استفتاء الشروط الاعتراف بالإيراد.

يلزم المعيار المنشآت ان تمارس تقديراً محاسبياً، أخذه في الاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات العلاقة عند تطبيق كل خطوة من النموذج على العقود المبرمة مع عملائها. كما يحدد المعيار طريقة المحاسبة عن التكاليف الاضافية للحصول على عقد والتكاليف التي تتعلق مباشرة بالوفاء بالعقد، قامت الشركة بتطبيق السياسة المحاسبية الجديدة الموضحة أدناه وعلى طريقة إثبات إيرادات الشركة والتي تتمثل في:

- إيرادات تقديم الخدمات
- إيرادات الاستثمارات
- إيرادات تمويلية
- يتم الاعتراف بالإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء عندما يتم تحويل السيطرة على السلع أو الخدمات إلى العميل بمبلغ يعكس المقابل الذي تتوقع الشركة الحصول عليه مقابل تلك السلع أوالخدمات ولايتم الاعتراف بالإيراد في حالة وجود شكوك بشأن استرداد المقابل المستحق.
- إيرادات تقديم الخدمات
- يتم إثبات إيرادات النشاط عند تقديم الخدمة للعميل وإصدار الفاتورة وفقاً لشروط التعاقد.
- إيرادات الاستثمارات
- يتم إثبات إيراد أرباح الأسهم عند وجود حق لاستلامها.
- إيرادات تمويلية

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

٣/١٦ المصروفات

- يتم الاعتراف بجميع المصروفات طبقاً لأساس الاستحقاق شاملة مصروفات التشغيل المباشرة والتي نشأت أو الناشئة من الاستثمار العقاري والتي تولدت عنها او لم تتولد عنها ايرادات إيجار خلال الفترة المالية.
- يتم الاعتراف بالخسائر الناتجة عن توقف استخدام العقار المستبعد إذا كانت صافي القيمة الدفترية له تزيد عن صافي متحصلات التصرف في العقار.
- يتم الاعتراف بالفوائد التمويلية والاعباء التمويلية والمرتبطة بقروض وتسهيلات بنكية بفوائد برسملتها على تكلفة الأصول المؤهلة لتحمل تكلفة الاقتراض باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعال (الساري) ويتم التوقف عن عملية رسملة تكلفة الاقتراض عندما يتم الانتهاء من كل الانشطة الجوهرية اللازمة لإعداد الاصل المؤهل لتحمل تكلفة الاقتراض للاستخدام في الاغراض المحددة له او بيعه للغير.

٣/١٧ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتمثل الاطراف ذات العلاقة في كل من الشركات الشقيقة وكبار المساهمين والإدارة العليا والشركات المسيطر عليها أو الخاضعة لسيطرة مشتركة أو نفوذ مؤثر من قبل تلك الاطراف ذات العلاقة ويتم اعتماد الشروط والسياسات التسعيرية للمعاملات مع الاطراف ذات العلاقة من قبل مجلس الإدارة طبقا للشروط السائدة في معاملات الشركة على أساس تجارى مع الغير. ويتم الحصول مسبقا على موافقة الجمعية العامة للشركة على ابرام عقود معاوضة على أن يتم عرض ما يتم إبرامه على الجمعية العامة للحصول على موافقتها.

٣/١٨ نظام معاشات العاملين

تساهم الشركة في نظام التأمينات الاجتماعية الحكومي لصالح العاملين بها طبقا لقانون التأمينات الاجتماعية رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٢٠ ويساهم العاملون واصحاب العمل بموجب هذا القانون بنسبة ثابتة من الأجور ويقتصر التزام الشركة فقط على قيمة مساهمتها ويتحمل على قائمة الدخل طبقا لأساس الاستحقاق.

٣/١٩ المساهمة التكافلية

يتم تطبيق أحكام القانون رقم (٢) لسنة ٢٠١٨ بإصدار نظام التأمين الصحي الشامل (المساهمة التكافلية) اعتباراً من تاريخ العمل به في ٢٠١٨/٧/١٢ وذلك على كافة المنشآت الفردية والاعتبارية أياً كانت طبيعتها أو النظام القانوني الخاضعة له.

٣/٢٠ الضرائب

**ضرائب الدخل**

تتضمن ضريبة الدخل على ارباح أو خسائر السنة كلا من ضريبة الشركات والضريبة المؤجلة ويتم اثباتها بقائمة الدخل، باستثناء ضريبة الدخل المتعلقة ببنود حقوق الملكية والتي يتم اثباتها مباشرة بقائمة الدخل الشامل، وتتمثل الضريبة الحالية في الضريبة المتوقعة على الربح الخاضع للضريبة عن السنة باستخدام اسعار الضريبة السارية في تاريخ القوائم المالية بالإضافة الي الفروق الضريبية الخاصة بالسنوات السابقة.

**ضرائب الدخل المؤجلة**

- يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة كالتزام بالميزانية والناشئة عن فروق زمنية مؤقتة بين القيمة الدفترية للأصول والالتزامات طبقا للأساس المحاسبي وقيمتها طبقا للأساس الضريبي، هذا ويتم تحديد قيمة الضريبة المؤجلة بناءً على الطريقة المتوقعة لتحقق أو تسوية قيم الأصول والالتزامات باستخدام سعر الضريبة السارية في تاريخ اعداد الميزانية.
- ويتم الاعتراف بالأصول المؤجلة للمنشأة عندما يكون هناك احتمال قوي بإمكانية تحقق أرباح تخضع للضريبة في المستقبل يمكن من خلالها الانتفاع بهذا الاصل ويتم تخفيض قيمة الأصول الضريبية المؤجلة بقيمة الجزء الذي لن يتحقق منه المنفعة الضريبية المتوقعة خلال السنوات التالية.

٣/٢١ نصيب السهم من الخسائر/ الارباح

يتم احتساب نصيب السهم الأساسي في الأرباح أو الخسائر بقسمة صافي ربح أو خسارة الفترة / السنة بعد خصم حصة العاملين ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة – متى كانت واجبة الاستحقاق ومثبتة عن الفترة / السنة – على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة بعد استبعاد أسهم الخزينة.

٣/٢٢ قياس القيمة العادلة

تمثل القيمة العادلة السعر الذي من شأن الشركة أن تتلقاه مقابل بيع الأصل أو المقابل المدفوع نظير تحويل الالتزام في معاملة نظامية بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. ويستند القياس بالقيمة العادلة إلى الافتراض أن المعاملة الخاصة ببيع الأصل أو نقل الالتزام ستحدث في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام أو السوق الذي سيعود بأكبر فائدة على الأصل أو الالتزام.

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

ويضع القياس بالقيمة العادلة للأصل غير المالي في الاعتبار قدره المشارك بالسوق على توليد منافع اقتصادية عن طريق استخدام الأصل بأقصى درجة مقبولة أو عن طريق بيعه إلى مشارك آخر بالسوق من شأنه استخدام الأصل بأقصى طاقة له.

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

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

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

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

ويجري تصنيف جميع الأصول والالتزامات التي تقاس قيمتها العادلة أو يجري الإفصاح عنها في القوائم المالية في فئات جوهري على قياس القيمة العادلة ككل:

- **المستوى الأول:** باستخدام أسعار التداول (غير المعدلة) لأصول أو التزامات مطابقاً تماماً في أسواق نشطة.
- **المستوى الثاني:** باستخدام مدخلات غير أسعار التداول الواردة في المستوى الأول ولكن يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام بشكل مباشر (أي الأسعار) أو غير مباشر (أي المستمدة من الأسعار).
- **المستوى الثالث:** هي المدخلات غير الملحوظة للأصل أو الالتزام.

٣/٢٣ العملاء وأوراق القبض

يتم الاعتراف بالعملاء وأوراق القبض مبدئياً بالقيمة العادلة للمقابل المستحق، ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلي متى كان لذلك أثر جوهري.
وتقوم الشركة بتكوين مخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) "الأدوات المالية"، ويتم قياس هذا المخصص باستخدام المنهج المبسط بالنسبة للعملاء وأوراق القبض الناتجة عن العقود مع العملاء، والذي يقتضي الاعتراف بالخسائر الائتمانية المتوقعة طوال العمر المتوقع للأصل المالي.
ويتم مراجعة أرصدة العملاء وأوراق القبض بصورة دورية لتقييم إمكانية التحصيل، ويتم تحميل أي خسائر ائتمانية متوقعة بقائمة الأرباح أو الخسائر في الفترة التي تنشأ فيها.
ويتم شطب الرصيد عندما لا يكون هناك توقع معقول لاسترداده بعد استنفاد كافة الإجراءات القانونية والإدارية اللازمة للتحصيل.

## ٤- الأصول الثابتة

**بلغ رصيد الأصول الثابتة فى تاريخ القوائم المالية فى ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ مبلغ ٧,٢٠٥,٢٠٣ جنيه مصري وتتمثل فيما يلى :**

| البيـــــان | سيارات ووسائل نقل | اجهزة كمبيوتر | اثاث | تجهيزات | تحسينات في أماكن مؤجرة | ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| التكلفة فى ١ يناير ٢٠٢٦ | ٨,٠٧٤,٨٤٠ | ٢٣٠,٣٥٥ | ٧٤٥,٦٠٥ | ٣٤٧,١١٧ | ١,٢٥٣,٧١٠ | ١٠,٦٥١,٦٢٧ |
| الإضافات خلال الفترة | - | - | - | - | - | - |
| التكلفة فى ٣٠يونيو ٢٠٢٦ | ٨,٠٧٤,٨٤٠ | ٢٣٠,٣٥٥ | ٧٤٥,٦٠٥ | ٣٤٧,١١٧ | ١,٢٥٣,٧١٠ | ١٠,٦٥١,٦٢٧ |
| مجمع الإهلاك فى ١ يناير ٢٠٢٦ | ١,١٩٨,٧٧٦ | ١٩٨,٢٧١ | ٢١٨,٥٤٤ | ١٤٩,٠٥١ | ١,١٠٧,٤٤٤ | ٢,٨٧٢,٠٨٦ |
| إهلاك الفترة | ٤٠٣,٧٤٢ | ٥,٥٠٠ | ٢٢,٣٦٨ | ١٧,٣٥٦ | ١٢٥,٣٧١ | ٥٧٤,٣٣٧ |
| مجمع الأهلاك في ٣٠ يونيو٢٠٢٦ | ١,٦٠٢,٥٢٠ | ٢٠٣,٧٧١ | ٢٤٠,٩١٢ | ١٦٦,٤٠٦ | ١,٢٣٢,٨١٥ | ٣,٤٤٦,٤٢٤ |
| الرصيد فى ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ ( الصافى ) | ٦,٤٧٢,٣٢١ | ٢٦,٥٨٣ | ٥٠٤,٦٩٣ | ١٨٠,٧١١ | ٢٠,٨٩٥ | ٧,٢٠٥,٢٠٣ |
| الرصيد فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ( الصافى ) | ٦,٨٧٦,٠٦٤ | ٣٢,٠٨٤ | ٥٢٧,٠٦١ | ١٩٨,٠٦٦ | ١٤٦,٢٦٦ | ٧,٧٧٩,٥٤١ |

## ٥- الاستثمار العقاري - (بالصافي)

تم إثبات قيمة الاستثمار العقاري بالتكلفة الواردة في تقرير تقييم اللجنة المشكلة بقرار رئيس الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة رقم ٤/١٦٠ لسنة ٢٠١٤ المعدل بالقرار رقم ٤/٥٢٤ لسنة ٢٠١٦.

تم إعداد تقرير بالقيمة السوقية للأرض في شهر ديسمبر ٢٠٢٥ وفقا للمعايير المصرية للتقييم بواسطة شركة جلوبال للتقييم العقاري والآلات والمعدات معتمد لدى الهيئة العامة للرقابة المالية برقم ٦٠ ورقم ٢٣٠ ولدى البنك المركزي المصري ومن ثم فإن القيمة العادلة للأراضي في ٣٠-٠٦- ٢٠٢٦ هي نفس القيمة السوقية للتقرير المشارة اليه والمقيم على القيمة السوقية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و نظراً لعدم إعتماد التقرير المقدم الي الجهات الرقابية عن الفترة المالية الحالية تكون كما يلي:

| | |
|---|---|
| ١٣٩,٩٤٤ | إجمالي المساحة بالمتر المربع |
| ١٠,٤٦٢,٤٢ | متوسط سعر المتر المربع بسعر السوق بالجنيه المصري |
| ٢٥٤,٩٥ | متوسط سعر المتر المربع بالتكلفة الدفترية بالجنيه المصري |

## الاستثمار العقاري في ٣٠ يونيو٢٠٢٦:

| ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ | أراضي جنيه مصري | مباني جنيه مصري | إجمالي جنيه مصري |
|---|---|---|---|
| **التكلفة:** | | | |
| الرصيد في بداية ونهاية الفترة | ٣٥,٨٨٨,٣٢١ | ٤,٧٥٩,٤٠٩ | ٤٠,٦٤٧,٧٣٠ |
| **مجمع الإهلاك:** | | | |
| الرصيد في بداية السنة | - | ٣,٢٧١,٨٣٩ | ٣,٢٧١,٨٣٩ |
| إهلاك الفترة (إيضاح ٢٣) | - | ١١٨,٩٨٥ | ١١٨,٩٨٥ |
| الرصيد في نهاية الفترة | - | ٣,٣٩٠,٨٢٥ | ٣,٣٩٠,٨٢٥ |
| **صافي القيمة الدفترية:** | | | |
| الرصيد في نهاية الفترة | ٣٥,٨٨٨,٣٢١ | ١,٣٦٨,٥٨٤ | ٣٧,٢٥٦,٩٠٦ |

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ | أراضي جنيه مصري | مباني جنيه مصري | إجمالي جنيه مصري |
|---|---|---|---|
| الرصيد في بداية ونهاية السنة | ٣٥,٨٨٨,٣٢١ | ٤,٧٥٩,٤٠٩ | ٤٠,٦٤٧,٧٣٠ |
| **مجمع الإهلاك:** | | | |
| الرصيد في بداية السنة | - | ٣,٠٣٣,٨٦٩ | ٣,٠٣٣,٨٦٩ |
| إهلاك السنة (إيضاح ٢٣) | - | ٢٣٧,٩٧٠ | ٢٣٧,٩٧٠ |
| الرصيد في نهاية السنة | - | ٣,٢٧١,٨٣٩ | ٣,٢٧١,٨٣٩ |
| **صافي القيمة الدفترية:** | | | |
| الرصيد في نهاية السنة | ٣٥,٨٨٨,٣٢١ | ١,٤٨٧,٥٧٠ | ٣٧,٣٧٥,٨٩١ |

تتمثل التحويلات من الاستثمار العقاري في الأراضي والمباني تم تغيير الاستخدام لهم بقرار محضر مجلس الإدارة بتاريخ ١٩ ديسمبر ٢٠٢٤ إلى أصول محتفظ بها بغرض البيع وهي أراضي اهناسيا بحوالي ٣٠ فدان بمبلغ ٢,١٣٦,٤٤٥ جنيه مصريا والمباني بالقيمة الدفترية بمبلغ ٩٩٣,٣٦٧ جنيه مصري.

وقد قامت الإدارة بدراسة الظروف الاقتصادية والتغيرات التي طرأت على سوق العقارات خلال الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، ولم يتبين وجود مؤشرات جوهرية تستدعي تعديل القيمة العادلة الواردة بتقرير التقييم المستقل المؤرخ في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، ومن ثم ترى الإدارة أن القيمة العادلة المفصح عنها لا تختلف بصورة جوهرية عن القيمة العادلة في تاريخ القوائم المالية.

وتتمثل الفروق الجوهرية بين القيمة الدفترية والقيمة العادلة في كون الأراضي قد تم إثباتها تاريخياً بالقيم الناتجة عن عملية تقسيم الشركة وفقاً للقيمة الدفترية المعتمدة وقت الانقسام، في حين تعكس القيمة العادلة ظروف السوق العقاري السائدة بتاريخ التقييم.

خلال الفترة المالية قامت الشركة باستكمال إجراءات التصرف في أرض أهناسيا وفقاً للعقود المبرمة مع العملاء، وقد قامت الإدارة بتقييم شروط التعاقد والتسليم والتحصيل وانتهت إلى استيفاء شروط الاعتراف بالإيراد طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) وذلك بالنسبة للعمليات المثبتة بالقوائم المالية.

## ٦- الأصول غير الملموسة (بالصافي)

| | موقع إلكتروني<br>جنيه مصري | برنامج حسابات<br>جنيه مصري | الإجمالي<br>جنيه مصري |
|---|---|---|---|
| **٣٠ يونيو ٢٠٢٦** | | | |
| **التكلفة:** | | | |
| الرصيد في بداية الفترة | ٧٠,٣٦٠ | ٤٢,٧٥٠ | ١١٣,١١٠ |
| **مجمع الاستهلاك:** | | | |
| الرصيد في بداية الفترة | ٤٩,٨٣٨ | ٢٩,٣٩٠ | ٧٩,٢٢٨ |
| استهلاك الفترة (إيضاح ٢٧) | ٣,٥١٨ | ٥,٣٤٤ | ٨,٨٦٢ |
| الرصيد في نهاية الفترة | ٥٣,٣٥٦ | ٣٤,٧٣٤ | ٨٨,٠٩٠ |
| **صافي القيمة الدفترية:** | | | |
| الرصيد في نهاية الفترة | ١٧,٠٠٤ | ٨,٠١٦ | ٢٥,٠٢٠ |

| | موقع إلكتروني<br>جنيه مصري | برنامج حسابات<br>جنيه مصري | الإجمالي<br>جنيه مصري |
|---|---|---|---|
| **٣١ ديسمبر ٢٠٢٥** | | | |
| **التكلفة :** | | | |
| الرصيد في بداية السنة | ٧٠,٣٦٠ | ٤٢,٧٥٠ | ١١٣,١١٠ |
| **مجمع الاستهلاك:** | | | |
| الرصيد في بداية السنة | ٤٢,٨٠٢ | ١٨,٧٠٢ | ٦١,٥٠٤ |
| استهلاك السنة (إيضاح ٢٧) | ٧,٠٣٦ | ١٠,٦٨٨ | ١٧,٧٢٤ |
| الرصيد في نهاية السنة | ٤٩,٨٣٨ | ٢٩,٣٩٠ | ٧٩,٢٢٨ |
| **صافي القيمة الدفترية:** | | | |
| الرصيد في نهاية السنة | ٢٠,٥٢٢ | ١٣,٣٦٠ | ٣٣,٨٨٢ |

## ٧- أصول حق انتفاع

يتمثل أصل حق انتفاع في القيمة الحالية للدفعات الإيجار غير المدفوعة عن عقد إيجار المقر الرئيسي للشركة والذي ينتهي في ٢٠٢٩/١١/٣٠.

| | إيجار المقر الرئيسي | |
|---|---|---|
| | ٢٠٢٦/٦/٣٠ | ٢٠٢٥/١٢/٣١ |
| | جنيه مصري | جنيه مصري |
| **التكلفة :** | | |
| الرصيد في بداية ونهاية الفترة | ١,٨٨٤,٦٣٧ | ١,٨٨٤,٦٣٧ |
| **مجمع الاستهلاك:** | | |
| الرصيد في بداية الفترة | ٩٤٢,٣٢٠ | ٧٠٦,٧٤٠ |
| استهلاك الفترة (إيضاح ٢٧) | ١١٧,٧٩٠ | ٢٣٥,٥٨٠ |
| مجمع استهلاك في نهاية الفترة | ١,٠٦٠,١١٠ | ٩٤٢,٣٢٠ |
| **صافي القيمة الدفترية:** | | |
| صافي في نهاية الفترة | ٨٢٤,٥٢٧ | ٩٤٢,٣١٧ |

## ٨- أصول محتفظ بها لغرض البيع

| | ٢٠٢٦/٦/٣٠ | ٢٠٢٥/١٢/٣١ |
|---|---|---|
| | جنيه مصري | جنيه مصري |
| أراضي اهناسيا | - | ٢,١٣٦,٤٤٥ |
| مباني اهناسيا | - | ٩٩٣,٣٦٧ |
| | - | ٣,١٢٩,٨١٢ |

- تتمثل التحويلات من الاستثمار العقاري في الأراضي والمباني تم تغيير الاستخدام لهم بقرار محضر مجلس الإدارة بتاريخ ١٩ ديسمبر ٢٠٢٤ إلى أصول محتفظ بها بغرض البيع وهي أراضي اهناسيا بحوالي ٣٠ فدان بمبلغ ٢,١٣٦,٤٤٥ جنيه مصريا والمباني بالقيمة الدفترية بمبلغ ٩٩٣,٣٦٧ جنيه مصري.
- تم بيع كامل أرض ومحالج أهناسيا بموجب عقد البيع المحرر بين الشركة العربية لإدارة وتطوير الأصول وشركة السلام للاستيراد والتصدير وتجارة الاخشاب وبتاريخ ١٦ يناير ٢٠٢٥ بمساحة تبلغ ٤٣ فدان وبقيمة تبلغ ١٦٥,٩١٣,٥٤٢ جنيه مصري وتم تحصيل قيمة ٧٠ مليون بموجب شيكين مسحوب على بنك مصر بتاريخ ١٥ ديسمبر ٢٠٢٤ وبموجب شيك رقم ٩٥,٦٨٦,٤٤٩ مسحوب على بنك مصر، وباقي الثمن ٩٥,٩١٣,٥٤٢ جنيه مصري وعند السداد دفعة واحده يمنح خصم ٣٠٪ من باقي الثمن ليصبح مبلغ ٦٧,١٣٩,٤٨٠ جنيه مصري يستحق تحصيله بعد اسبوع واحد من استلام الطرف المشترى الأرض، فوفقا للعقد يتم تحصيله بعد مرور اسبوع واحد من تاريخ تسليم افراد الطرف الثاني العقار محل هذا العقد.

- وخلال الربع الأول من عام ٢٠٢٦ استكملت الشركة إجراءات تنفيذ عقد بيع أرض ومحالج أهناسيا، كما تم استكمال إجراءات التسليم الفعلي للعقار للمشتري وفقاً للمستندات ومحاضر التسليم المتبادلة بين الطرفين، وبناءً عليه رأت الإدارة أن شروط انتقال السيطرة الاقتصادية والمخاطر والمنافع الجوهرية المرتبطة بالأصل قد تحققت خلال الفترة، وتم استبعاد الأصول المحتفظ بها لغرض البيع والاعتراف بأثر عملية البيع وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) "الإيراد من العقود مع العملاء".
- وبناءً على ذلك تم تخفيض رصيد الأصول المحتفظ بها لغرض البيع بمبلغ ٣,١٢٩,٨١٢ جنيه مصري والذي يمثل صافي القيمة الدفترية لأرض ومحالج أهناسيا، وتم إثبات المقابل الناتج عن عملية البيع وفقاً للمعالجة المحاسبية المعتمدة من الشركة.
- كما يتم عرض الرصيد المتبقي غير المحصل من ثمن البيع ضمن الأصول المالية وفقاً لطبيعة الرصيد، ويخضع لمتطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) "الأدوات المالية" فيما يتعلق بقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة والإفصاحات المرتبطة بها.

**٩- المخزون**

أ) يتمثل المخزون في قيمة الأراضي وفقاً لخطة العمل المستقبلية للشركة المعتمدة من مجلس الإدارة بتاريخ ٢ أكتوبر ٢٠١٨ ويتمثل الرصيد فيما يلي:

| | ٢٠٢٦/٦/٣٠<br>جنيه مصري | ٢٠٢٥/١٢/٣١<br>جنيه مصري |
|---|---|---|
| مخزون أرض زفتي | ٧٧,٦٧٦,٦٢٣ | ٧٧,٦٧٦,٦٢٣ |
| مخزن أرض ميت بره | . | ٢,٢٢٦,٧٥٠ |
| مخزون أرض اهناسيا | . | ١,٠٠٨,٠٤٨ |
| مخزون أرض ابو تيج | ٧٤,٦٧٣ | ٧٤,٦٧٣ |
| مخزون أرض دسوق | . | ١,٦٨٦,٤٥٥ |
| | ٧٧,٧٥١,٢٩٦ | ٨٢,٦٧٢,٥٤٩ |

ب) يمثل مخزون أرض زفتى قيمة الارض التي تم الاستحواذ عليها من قبل الشركة العربية لحليج الاقطان بعد الموافقة التي استلمتها الشركة بموجب قرار التقسيم المعتمد من الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة بتاريخ ١ اغسطس ٢٠١٧.
وبناء على ذلك قامت الشركة العربية لإدارة وتطوير الاصول بإبرام عقد مشاركة لتطوير هذه الارض ضمن مشروع عقاري (ارض مدينة زفتى) مع المطور شركة نايل كابيتال للتنمية العمرانية كما تم الافصاح عنه تفصيلا بالإيضاح رقم ١٧ بالقوائم المالية.
ونظرا لعدم حصول الشركة العربية لإدارة وتطوير الاصول على مستندات التأشير او التسجيل للأرض التي ألت اليها بموجب قرارات الجمعية العمومية للشركة العربية لحليج الاقطان بتاريخ٢٣ فبراير ٢٠١٧ وعقد التقسيم.
أقامت الشركة دعوى قضائية رقم ٤٨١ لسنة ٢٠١٨ بالمحكمة الاقتصادية – القاهرة – ضد الشركة العربية لحليج الاقطان- مدعى عليها – وبمتابعة تطور قرارات المحكمة تم تأجيل جلسة ٢٦ يناير ٢٠٢٦ الى جلسة ٢٩ مارس ٢٠٢٦ وذلك للاطلاع على المذكرات والاعلان بتعديل الطلبات بناء على طلب المدعى ثم قررت المحكمة تأجيل الدعوى للحكم لجلسة ٢٥ مايو ٢٠٢٦، وطبقاً لحكم المحكمه اقرت بصحة قرار التقسيم و رفض الدعوى الفرعيه من الخصم.

ت) تتمثل الأراضي التي آلت ملكيتها إلى الشركة بموجب قرار تقسيم الشركة العربية لحليج الاقطان إلى شركتين (الشركة العربية لحليج الاقطان، الشركة العربية لإدارة وتطوير الأصول) بدون قيمة بناء على قرار اللجنة المشكلة بموجب قرار رئيس الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة رقم ٤/١٦٠ لسنة ٢٠١٤ والمعدل بالقرار رقم ٤/٥٢٤ لسنة ٢٠١٦ والذي انتهى إلى صافي حقوق المساهمين المستخدم في تقسيم الشركة إلى شركتين وتتمثل هذه الأراضي فيما يلي:

| | المساحة في ٢٠٢٦/٦/٣٠ | المباع خلال الفترة | المساحة في ٢٠٢٥/١٢/٣١ |
|---|---|---|---|
| أرض سمالوط | ٤٩,٤١٧ م٢ | - | ٤٩,٤١٧ م٢ |
| أرض دسوق | - | ١,٢٤٩ م٢ | ١,٢٤٩ م٢ |

ث) بتاريخ ٢٠٢٣/١١/١ تم التصديق على عقد بيع الشركة العربية لخليج الأقطان لمساحة أرض دسوق مقابل شيك تبلغ قيمته ١,٦٨٦,٤٥٥ جنيه مصري، وقامت الشركة العربية لإدارة وتطوير الأصول برفع دعوى قضائية تحت رقم ١٤٩٤ لسنة ٢٠٢٥ على الشركة العربية لخليج الأقطان أمام محكمة القاهرة الاقتصادية بدائرة اقتصادي للمطالبة برد قيمة الشيك البالغ قيمته ١,٦٨٦,٤٥٥ جنيه مصري بالإضافة إلى الفوائد وذلك لعدم أحقية الشركة بقيمة هذا الشيك نظراً لأن الأرض المنوه عنها أعلاه ناتج عن قرار التقسيم وفقاً لتقرير لجنة التقييم التي تم تشكيلها من الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة، وقد تم تحديد جلسة بتاريخ ٢٩ أكتوبر ٢٠٢٥ للنظر في هذه الدعوى وتم إلزام الشركة المدعى عليها بهذه الجلسة بتسديد كامل المبلغ بالفوائد التي حددت بنسبة ٤٪. وقامت الشركة برفع دعوى قضائية تحت رقم ١٨٦ ، ١٨٧ لسنة ١٩ق أمام محكمة القاهرة الاقتصادية – دائرة اقتصادي للمطالبة برد مبلغ ١,٦٨٦,٤٥٥ جنيه مصري والفوائد، وبتاريخ ٢١ يناير ٢٠٢٦ صدر الحكم بإلغاء الحكم الصادر من أول درجة، وقضي بعدم الاختصاص والإحالة لمحكمة جنوب القاهرة الابتدائية.

أرض دسوق

بعد استكمال إجراءات التسليم الفعلي بموجب محضر التسليم المؤرخ ٥ يناير ٢٠٢٦، وقيام الإدارة بإعادة تقييم الوقائع التعاقدية والتنفيذية المرتبطة بعقد بيع أرض دسوق المؤرخ ٤ يونيو ٢٠٢٠، رأت الإدارة توافر شروط الاعتراف بالإيراد وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) "الإيراد من العقود مع العملاء"، وذلك في ضوء انتقال السيطرة الاقتصادية والمخاطر والمنافع الجوهرية المرتبطة بالأرض محل البيع إلى المشترين.

وتتمثل أهم البيانات المتعلقة بالعقد فيما يلي:

- بتاريخ ٢ مايو ٢٠٢٠ وافقت الجمعية العامة العادية للشركة على بيع ثلاث قطع أراضٍ فضاء بمدينة دسوق بإجمالي مساحة ١,٢٤٩ متر مربع مقابل مبلغ ٦٢,٤٦١,٥٠٠ جنيه مصري.
- تم إبرام عقد البيع بتاريخ ٤ يونيو ٢٠٢٠، وتم الاتفاق على سداد قيمة التعاقد على دفعات وفقاً للشروط الواردة بالعقد.
- بتاريخ ١٠ يونيو ٢٠٢٠ تم تسليم جزء من الأرض للمشترين بمساحة ٢٠٠ متر مربع وفقاً لشروط العقد.
- خلال الأعوام اللاحقة تم إبرام عدة ملاحق لإعادة جدولة المديونية نتيجة الظروف الاقتصادية وتأثر النشاط العقاري، دون أن يترتب على ذلك إلغاء عقد البيع أو المساس بجوهر العملية التعاقدية.
- بتاريخ ١٨ سبتمبر ٢٠٢٤ تم توقيع ملحق نهائي لإعادة جدولة الرصيد المتبقي من ثمن البيع والبالغ ٣٠,٩٦١,٥٠٠ جنيه مصري، وتم بموجبه الاتفاق على سداد الرصيد على أقساط محددة تنتهي في سبتمبر ٢٠٢٦.
- التزم المشترون بسداد الدفعات المستحقة وفقاً لملحق إعادة الجدولة، حيث تم تحصيل مبالغ نقدية وأقساط مستحقة حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، كما استمرت الشركة في الاحتفاظ بالضمانات المقررة بالعقد لحين سداد كامل الثمن.
- بتاريخ ٥ يناير ٢٠٢٦ تم تحرير محضر تسليم نهائي يفيد تسليم الأرض محل البيع للمشترين وتمكينهم من الانتفاع بها والتصرف فيها وفقاً لشروط التعاقد.

وبناءً على ما سبق، قامت الشركة خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٦ بالاعتراف بإيراد بيع أرض دسوق بمبلغ ٦٢,٤٦١,٥٠٠ جنيه مصري، واستبعاد القيمة الدفترية للأرض من بند المخزون.

وبلغ الرصيد المتبقي غير المحصل من ثمن البيع في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ مبلغ ٤,١٦٠,٢٥٠ جنيه مصري، وتم إدراجه ضمن أوراق القبض والأصول المالية، ويخضع لمتطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) "الأدوات المالية" فيما يتعلق بقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة والإفصاحات المرتبطة بها.

١/ح لم يؤد عقد بيع أرض سمالوط لمساحة ١١ فدان المؤرخ في ٢٠٢٥/٥/١٢ إلى اعتراف الشركة بالمقابل المستلم على أنه إيراد وذلك لعدم استيفاء أسس المحاسبة الواردة في الإيضاح رقم ٣/م الفقرة (١) وفيما يلي المعلومات المفيدة عن العقد:

- تم الاتفاق بين طرف الأول الشركة العربية لإدارة الأصول والطرف الثاني السيد/ محمود محمد عثمان محمود حيث اتفق الطرفان على بيع أرض سمالوط البالغ مساحتها ١١ فدان بمبلغ وقدرة ١٥٦,٣٣٩,٢٠٠ جنيه مصري مقسم على شيكات بنكية كالاتي: (٢٥,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري بتاريخ ٢٠٢٥/٤/٣٠ وتم تحصيله، ١٥,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري بتاريخ ٢٠٢٥/٥/١٥ وتم تحصيله) وهذه المبالغ مدرجة ضمن مقدمات من عملاء عن أراضي غير مسلمة، وعدد ٥ شيكات متساوية قيمة كل شيك ٢٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري تستحق في ٢٠٢٦/١/١، ٢٠٢٦/٧/١، ٢٠٢٧/١/١، ٢٠٢٧/٧/١، ٢٠٢٨/١/١) وشيك بقيمة ١٦,٣٣٩,٢٠٠ جنيه مصري يستحق في ٢٠٢٨/٧/١)
- وسيظل الطرف الأول واضع يده على الأرض محل العقد حتى سداد كامل الثمن وبعد سداد كامل الثمن يلتزم الطرف أول بصفته بتسليم الأرض محل العقد للطرف الثاني وتكون الأرض مطابقا لوصفة الوارد في هذا العقد في مده أقصاها ١٥ يوما من تاريخ تحصيل اخر شيك.

٢/ح أرض ومحالج أهناسيا

بموجب عقد البيع المؤرخ ١٦ يناير ٢٠٢٥، تعاقدت الشركة العربية لإدارة وتطوير الأصول مع شركة السلام للاستيراد والتصدير وتجارة الأخشاب على بيع أرض ومحالج أهناسيا، البالغ مساحتها نحو ٤٣ فدانًا، مقابل إجمالي قدره **١٦٥,٩١٣,٥٤٢ جنيهًا مصريًا**.

وتتمثل أهم شروط التعاقد والإجراءات المتعلقة بتنفيذه فيما يلي:

- حصلت الشركة مبلغ **٧٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري**، أدرج ضمن مقدمات العملاء لحين استيفاء شروط الاعتراف بالإيراد.
- نص العقد على التزام الشركة بتسليم العقار محل البيع، شاملًا الأرض وما عليها من مبانٍ، خاليًا من الأشخاص والشواغل، خلال الفترة من ١ أبريل ٢٠٢٥ إلى ١ يناير ٢٠٢٦.
- بلغ باقي الثمن التعاقدي قبل الخصم **٩٥,٩١٣,٥٤٢ جنيهًا مصريًا**، مع النص على منح المشتري خصمًا بنسبة ٣٠٪ من باقي الثمن عند استيفاء شروط السداد المحددة بالعقد، ليصبح المبلغ المطلوب سداده بعد الخصم **٦٧,١٣٩,٤٨٠ جنيهًا مصريًا**، يستحق بعد مرور أسبوع من تاريخ التسليم وفقًا للشروط التعاقدية.
- خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٥، تم تسجيل العقار بالسجل العيني ببني سويف بموجب المحرر رقم **٧١٩ لسنة ٢٠٢٥**، وانتقلت ملكيته إلى المشتري، الذي أقام دعوى الإخلاء والاستلام رقم **٤٨٩٤ لسنة ٢٠٢٥ أمام محكمة جنوب القاهرة**.

وقد قيّمت الإدارة أثر التسجيل ونقل الملكية وشروط التسليم والإجراءات القضائية المرتبطة بالعقار، ومدى انتقال السيطرة إلى المشتري. وفي ضوء استكمال إجراءات التسليم الفعلي خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٦، انتهت الإدارة إلى استيفاء شروط الاعتراف بالإيراد خلال تلك الفترة وفقًا لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) «الإيراد من العقود مع العملاء».

وبناءً على ذلك، أثبتت الشركة خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ مقابلًا إجماليًا قدره **١٣٧,١٣٩,٤٨٠ جنيهًا مصريًا**، موزعًا بواقع **٤٣,٩٦٣,٥٩٨ جنيهًا مصريًا للأرض** و**٩٣,١٧٥,٨٨٢ جنيهًا مصريًا للمباني**، مع استبعاد القيم الدفترية للأصول المباعة من المخزون والأصول المحتفظ بها لغرض البيع، بحسب تصنيفها السابق.

ويقل المقابل المثبت عن إجمالي الثمن التعاقدي بمبلغ **٢٨,٧٧٤,٠٦٢ جنيهًا مصريًا**، يمثل فرق الخصم المشروط بالسداد. ولم يقم المشتري بسداد الرصيد المتبقي، ولا تزال المفاوضات جارية بشأن تسوية المبالغ المستحقة وشروط سدادها وأثر عدم الوفاء بشروط السداد على الخصم التعاقدي. ولم يتم التوصل إلى تسوية نهائية حتى تاريخ اعتماد القوائم المالية.

وبلغ الرصيد المثبت غير المحصل في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ مبلغ **٦٧,١٣٩,٤٨٠ جنيهًا مصريًا**، وقد كوّنت الشركة مخصص خسائر ائتمانية متوقعة بنسبة **١٠٠٪ من هذا الرصيد، بمبلغ **٦٧,١٣٩,٤٨٠ جنيهًا مصريًا**، وفقًا لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) «الأدوات المالية»، ليبلغ صافي قيمته الدفترية **صفرًا**. ولا يمثل تكوين هذا المخصص تنازلًا عن حقوق الشركة التعاقدية.

وتتابع الإدارة المفاوضات والتحصيلات المتعلقة بالعملية، ويستلزم تحديد المعالجة المحاسبية لفرق المقابل تقييم مدى استمرار إتاحة الخصم والحقوق واجبة التنفيذ للشركة، مع مراعاة متطلبات تقدير المقابل المتغير والقيود على الاعتراف به. وتُؤخذ التحصيلات الفعلية، بما فيها تحصيل أول شيك، ضمن الأدلة المؤيدة لهذا التقييم، مع إعادة تقييم مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة بصورة مستقلة.

## ١٠- استثمارات مالية مقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر– أسهم

| | ٢٠٢٦/٦/٣٠<br>جنيه مصري | ٢٠٢٥/١٢/٣١<br>جنيه مصري |
|---|---|---|
| شركة مصر الوطنية للصلب – عتاقة (*) | - | ٢٥,١٧٥,٠٠٠ |
| ارباح (خسائر) بيع استثمارات في اسهم شركات اخرى | ١,٤٤٠,٥٢٠ | - |

تتمثل حركة الاستثمارات المالية المقومة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر خلال فترة ٢٠٢٦ فيما يلي:

| | ٢٠٢٦/٦/٣٠<br>جنيه مصري | ٢٠٢٥/١٢/٣١<br>جنيه مصري |
|---|---|---|
| الرصيد في بداية السنة | ٢٥,١٧٥,٠٠٠ | ٢٨,٣١٢,٥٨٩ |
| مدفوعات لشراء استثمارات مالية | - | - |
| متحصلات من بيع استثمارات مالية | (٢٣,٤٣٨,٧٧٣) | (٢,٢٤٠,٠٠٠) |
| الخسائر المحققة وصافي التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المالية | (١,٧٣٦,٢٢٧) | (٨٩٧,٥٨٩) |
| **الرصيد في نهاية السنة** | - | ٢٥,١٧٥,٠٠٠ |

## ١١- مدينون وأرصدة مدينة أخرى

| | ٢٠٢٦/٦/٣٠<br>جنيه مصري | ٢٠٢٥/١٢/٣١<br>جنيه مصري |
|---|---|---|
| مصروفات مدفوعة مقدماً | ١٣٣,٠٠٠ | ٩٣٩,٩٤٤ |
| دفعات تحت حساب تسجيل الأرض | ١,٥٩١,٠١٥ | ١,٠٣١,٤٨٧ |
| سلف عاملين وعهد | ٢٥,٠٠٠ | ١٥,٠٠٥ |
| سلف عاملين تحت حساب توزيع الأرباح | ١١٨,٩٩٤ | ٦٩,٤٩٤ |
| تأمينات لدى الغير | ٤١,٠٠٠ | ٤١,٠٠٠ |
| شركة كايرو كابيتال سيكيورتز | ١٣,١٣٠ | ٠ |
| شركة نايل كابيتال للتنمية العمرانية | ١٣١,٢٠٧ | ٢٠٠,٩٥٣ |
| أرصدة مدينة أخرى | ٦٢,٠٠٠ | ٢٠٤ |
| | ٢,١١٥,٣٤٦ | ٢,٢٩٨,٠٨٧ |
| **يخصم:** | | |
| الخسائر الائتمانية المتوقعة (*) | (١١٤,١٩٨) | (١١٤,١٩٨) |
| | ٢,٠٠١,١٤٨ | ٢,١٨٣,٨٨٩ |

(*) الخسائر الائتمانية المتوقعة

| | ٢٠٢٦/٦/٣٠<br>جنيه مصري | ٢٠٢٥/١٢/٣١<br>جنيه مصري |
|---|---|---|
| الرصيد في بداية الفترة | ١١٤,١٩٨ | ٥٥,٠٠٠ |
| المكون خلال الفترة (إيضاح ٢٩) | - | ٥٩,١٩٨ |
| الرصيد في نهاية الفترة | ١١٤,١٩٨ | ١١٤,١٩٨ |

## ١٢- أوراق قبض

| | ٢٠٢٦/٦/٣٠<br>جنيه مصري | ٢٠٢٥/١٢/٣١<br>جنيه مصري |
|---|---|---|
| اوراق القبض اول الفترة | ١٩٥,٩٥٩,٤٣٠ | ٣٢,٤٦١,٥٠٠ |
| اوراق القبض خلال الفترة | . | ١٨٣,٤٧٨,٦٨٠ |
| اوراق القبض ملغاه خلال الفترة | . | (٦,٠٠٠,٠٠٠) |
| اوراق القبض محصلة خلال الفترة | (٢٨,٣٢٠,٥٠٠) | (١٣,٩٨٠,٧٥٠) |
| | ١٦٧,٦٣٨,٩٣٠ | ١٩٥,٩٥٩,٤٣٠ |

| | ٢٠٢٦/٦/٣٠<br>جنيه مصري | ٢٠٢٥/١٢/٣١<br>جنيه مصري |
|---|---|---|
| **اوراق قبض** | | |
| شيكات عقد بيع ارض دسوق | ٤,١٦٠,٢٥٠ | ١٢,٤٨٠,٧٥٠ |
| شيكات عقد بيع ارض اهناسيا | ٦٧,١٣٩,٤٨٠ | ٦٧,١٣٩,٤٨٠ |
| شيكات عقد بيع ارض سمالوط | ٩٦,٣٣٩,٢٠٠ | ١١٦,٣٣٩,٢٠٠ |
| | ١٦٧,٦٣٨,٩٣٠ | ١٩٥,٩٥٩,٤٣٠ |

تم تصنيف أوراق القبض على النحو التالي:

| | ٢٠٢٦/٦/٣٠<br>جنيه مصري | ٢٠٢٥/١٢/٣١<br>جنيه مصري |
|---|---|---|
| اوراق القبض قصيرة الاجل | ١١١,٢٩٩,٧٣٠ | ٥٢,٤٨٠,٧٥٠ |
| اوراق القبض طويلة الاجل | ٥٦,٣٣٩,٢٠٠ | ١٤٣,٤٧٨,٦٨٠ |
| يخصم (خسائر ائتمانية متوقعة ) | (٦٩,٦٠٦,٥٠٨) | . |
| | ٩٨,٠٣٢,٤٢٢ | ١٩٥,٩٥٩,٤٣٠ |

تتمثل أرصدة أوراق القبض بصورة رئيسية في المبالغ المستحقة للشركة الناتجة عن بيع أراضٍ وعقارات وفقاً لشروط السداد الواردة بالعقود المبرمة مع العملاء.
وتقوم الإدارة بمراجعة موقف التحصيل بصورة دورية وتقييم مؤشرات مخاطر الائتمان المرتبطة بهذه الأرصدة، ويتم تكوين الخسائر الائتمانية المتوقعة وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) "الأدوات المالية" كلما اقتضت الظروف ذلك.

**أرض دسوق**

تسدد أوراق قبض أرض دسوق على ٣ دفعات متساوية بشيكات بنكية قيمة كل شيك ٤,١٦٠,٢٥٠ جنيه مصري تستحق في ٢٠٢٦/٣/١٠ تم التحصيل، ٢٠٢٦/٦/١٠ تم التحصيل، ٢٠٢٦/٩/١٠ تم التحصيل في ذات التاريخ لاحقاً لتاريخ القوائم المالية.

**أرض سمالوط**

تمثل أوراق قبض أرض سمالوط قيمة شيكات المطور العقاري لأرض سمالوط، وقد تم فسخ العقد بتاريخ ٢٠٢٥/٢/١٢ وقد تم تسوية المبلغ مع المطور العقاري ورد قيمة الشيكات في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.
تتضمن الأرصدة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ مبلغ ٩٦,٣٣٩,٢٠٠ جنيه مصري قيمة شيكات ناتجة عن عقد بيع باقي أرض سمالوط بين الشركة العربية لإدارة الأصول والسيد/ محمود محمد عثمان محمود والمحرر بتاريخ ١٢ مايو ٢٠٢٥ مقسمة على ٥ شيكات بنكية متساوية قيمة كل شيك ٢٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري تستحق في ٢٠٢٦/٧/١، ٢٠٢٧/١/١، ٢٠٢٧/٧/١، ٢٠٢٨/١/١) على التوالي علاوة على شيك بمبلغ ١٦,٣٣٩,٢٠٠ جنيه مصري يستحق في ٢٠٢٨/٧/١.

**١٢- أوراق قبض - تابع**

**أرض اهناسيا**

تتضمن الأرصدة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ مبلغ ٦٧,١٣٩,٤٨٠ جنيه مصري قيمة شيك ناتج عن عقد بيع باقي أرض ومحالج أهناسيا بموجب عقد البيع المحرر بين الشركة العربية لإدارة وتطوير الأصول وشركة السلام للاستيراد والتصدير وتجارة الاخشاب والمحرر بتاريخ ١٦ يناير ٢٠٢٥ بمساحة تبلغ ٤٣ فدان.

**١٣- النقدية وما في حكمها**

تتمثل النقدية وما في حكمها المدرجة في قائمة التدفقات النقدية في الأرصدة التالية المدرجة في قائمة المركز المالي على النحو التالي:

| | ٢٠٢٦/٦/٣٠ | ٢٠٢٥/١٢/٣١ |
|---|---|---|
| | **جنيه مصري** | **جنيه مصري** |
| بنوك عملة محلية - حسابات جارية | ١١٧,٩٨٧,١٦٦ | ١٤٤,٣٩٧,٦٢٠ |
| النقدية بالصندوق | ١٧١,٨٧٨ | ١٨,٠٩١ |
| | ١١٨,١٥٩,٠٤٤ | ١٤٤,٤١٥,٧١١ |
| **يخصم:** | | |
| خسائر ائتمانية متوقعة | - | (٧٢,١٩٩) |
| | ١١٨,١٥٩,٠٤٤ | ١٤٤,٣٤٣,٥١٢ |

**١٤- رأس المال**

**١٤-١ رأس المال المرخص به والمصدر والمدفوع**

- حدد رأس المال المرخص به بمبلغ ١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري وحدد رأس المال المصدر بمبلغ ١٣٢,٤٠٧,٩٤٠ جنيه مصري موزع على عدد ٢٦٤,٨١٥,٨٨١ سهم بقيمة اسمية ٥٠ قرش وأسهم الشركة ناتج تقييم اللجنة بتاريخ ٢٠١٧/٨/١ المشكلة بموجب قرار رئيس الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة رقم ٤/١٦٠ لسنة ٢٠١٤ المعدل بالقرار رقم ٤/٥٢٤ لسنة ٢٠١٦، أن صافي حقوق المساهمين في الشركة العربية لحليج الاقطان بغرض تقسيمها الى شركتين مساهمتين بنفس المساهمين وبذات نسب المساهمة وفقا للقيمة الدفترية ٢٠١٦/٦/٣٠ (قبل التقسيم) تبلغ ١,٤٨٦,٠٥٩,٧٩٨ جنيه يتم توزيعها على ذات المساهمين وبنفس نسب المساهمة.
- بتاريخ ٢٠٢١/١/٦ وافقت الجمعية العامة غير العادية على تعديل رأس المال المرخص به ليصبح ٦٠٠ مليون جنيه مصري وتعديل قيمة السهم بتجزئة قيمته ليصبح ١٠ قروش بدلاً من ٥٠ قرش أي تقسيم السهم الواحد إلى خمسة أسهم وبذلك يصبح عدد الاسهم ١,٣٢٤,٠٧٩,٤٠٥ سهم وقد تم التأشير في السجل التجاري بتاريخ ٢٠٢١/١/٢٥.

**١٤-٢ هيكل الملكية**

وفيما يلي نسبة المساهمة في رأس المال المصدر والمدفوع للمساهمين:

| المساهمون | عدد الأسهم | القيمة الاسمية | نسبة المساهمة |
|---|---|---|---|
| | ٢٠٢٦/٦/٣٠ | ٢٠٢٦/٠٦/٣٠ | % |
| | | جنيه مصري | |
| **٢٠٢٦/٦/٣٠** | | | |
| على أبو زيد محمد إبراهيم (مجموعة مرتبطة) | ٣٤٨,٩٥٠,٧٢٣ | ٣٤,٨٩٥,٠٧٢ | %٢٦,٣٥ |
| رمضان جابر محمود عبيد | ٨١,١٨١,٩٣٧ | ٨,١١٨,١٩٤ | %٦,١٣ |
| اسلام محمد السيد على حسنين | ١٣٤,٤٩١,٧٦٠ | ١٣,٤٤٩,١٧٦ | %١٠,١٦ |
| الجمعية التعاونية العامة للإصلاح الزراعي | ٨٥,٧٧١,٧٤٢ | ٨,٥٧٧,١٧٤ | %٦,٤٨ |
| مساهمون (أخرون) | ٥٤١,٥١٣,٢٤٣ | ٥٤,١٥١,٣٢٤ | %٤٠,٩٠ |
| اسهم خزينة | ١٣٢,١٧٠,٠٠٠ | ١٣,٢١٧,٠٠٠ | %٩,٩٨ |
| | ١,٣٢٤,٠٧٩,٤٠٥ | ١٣٢,٤٠٧,٩٤٢ | ٪١٠٠ |
| **٢٠٢٥/١٢/٣١** | | | |
| على أبو زيد محمد إبراهيم (مجموعة مرتبطة) | ٣١٠,٢٩٩,٧٤٢ | ٣١,٠٢٩,٩٧٤ | %٢٣,٤٤ |
| نعيم ناصر رمسيس جيد (مجموعة مرتبطة) | ٨٧,٦٥٥,١٠٤ | ٨,٧٦٥,٥١٠ | %٦,٦٢ |
| اسلام محمد السيد على حسنين | ١٣٣,١٠٠,٠٠٠ | ١٣,٣١٠,٠٠٠ | %١٠,٠٥ |
| الجمعية التعاونية العامة للإصلاح الزراعي | ٨٦,٧٧١,٧٤٢ | ٨,٦٧٧,١٧٤ | %٦,٥٥ |
| Firstrand Bank Limited | ٥٤,٢٠٠,٦٤١ | ٥,٤٢٠,٠٦٤ | %٤,٠٩ |
| مساهمون (أخرون) | ٦٥٢,٠٥٢,١٧٦ | ٦٥,٢٠٥,٢١٨ | %٤٩,٢٥ |
| | ١,٣٢٤,٠٧٩,٤٠٥ | ١٣٢,٤٠٧,٩٤٠ | ٪١٠٠ |

تهدف الشركة إلى الحفاظ على هيكل رأسمالي ملائم يدعم قدرتها على الاستمرار وتحقيق عائد مناسب للمساهمين، وتقوم الإدارة بمراجعة هيكل رأس المال بصورة دورية في ضوء احتياجات النشاط وخطط الاستثمار المستقبلية.

**١٥- أسهم الخزينة**

**في خلال الفترة من يناير ٢٠٢٦الي ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ قامت الشركة بشراء عدد ١٣٢,١٧٠,٠٠٠ سهم من السوق الحر.**

بتاريخ ١٥ يناير ٢٠٢٥ وافق مجلس إدارة الشركة على شراء أسهم خزينة في حدود نسبة ٣,٧٨% من رأسمال الشركة المدفوع بما يعادل خمسون مليون سهم من خلال السوق المفتوح. وفي الفترة من ١٦ يناير ٢٠٢٥ حتى ١٣ فبراير ٢٠٢٥، وقامت الشركة بشراء ٩٤٥,٠٧٦ سهم بإجمالي قيمة ٩٠٧,٦٦٣ جنيه مصري بمتوسط السعر ٠,٩٦ قرشا للسهم شامل عمولة الشراء وخدمات أمناء الحفظ.

في إطار السياسة التي تتبناها الشركة لدعم القيمة السوقية للسهم وتعظيم العائد للمساهمين، قامت الشركة خلال الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ بشراء عدد ١٣٢,١٧٠,٠٠٠ سهم خزينة من خلال السوق الحر وفقاً للضوابط المنظمة لذلك.

ويتم عرض تكلفة اقتناء أسهم الخزينة مخصومة من إجمالي حقوق الملكية طبقاً لمتطلبات معايير المحاسبة المصرية، ولا يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر بقائمة الدخل نتيجة شراء أو بيع أو إعادة إصدار أسهم الخزينة، ويتم إثبات الفروق الناتجة مباشرة ضمن حقوق الملكية.

ويتمثل رصيد أسهم الخزينة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ فيما يلي:

- القيمة الاسمية لأسهم الخزينة: ١٣,٢١٧,٠٠٠ جنيه مصري.
- احتياطي شراء أسهم خزينة: ٢٣٩,٨٦٨,٢٣٥ جنيه مصري.

ليبلغ إجمالي الأثر المخصوم من حقوق الملكية مبلغ ٢٥٣,٠٨٥,٢٣٥ جنيه مصري.

كما سبق لمجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٩ ديسمبر ٢٠٢٥ و تاريخ ٠٩ فبراير ٢٠٢٦الموافقة على شراء أسهم خزينة في حدود النسبة المقررة قانوناً من رأس المال المصدر، وتم تنفيذ عمليات الشراء وفقاً للقواعد المنظمة الصادرة عن الهيئة العامة للرقابة المالية والبورصة المصرية.

تم تنفيذ عمليات شراء أسهم الخزينة وفقاً لقرارات مجلس الإدارة والضوابط الصادرة عن الهيئة العامة للرقابة المالية والبورصة المصرية، ويتم عرض تكلفة الاقتناء مخصومة من حقوق الملكية، ولا يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر بقائمة الدخل نتيجة شراء أو بيع أو إعادة إصدار أسهم الخزينة، ويتم إثبات الفروق مباشرة ضمن حقوق الملكية.

## ١٦- المخصصات

| | ٢٠٢٦/٦/٣٠<br>جنيه مصري | ٢٠٢٥/١٢/٣١<br>جنيه مصري |
|---|---|---|
| مخصص مطالبات اول الفترة | ٥٠,٠٠٠ | ٥٠,٠٠٠ |
| المكون خلال الفترة | ٢٠٠,٠٠٠ | - |
| مخصص مطالبات اخر الفترة | ٢٥٠,٠٠٠ | ٥٠,٠٠٠ |

تم تكوين المخصص لمواجهة الالتزامات المحتملة للشركة.

## ١٧- التزامات عقود مع العملاء - عقود تطوير بالمشاركة

| | ٢٠٢٥/٦/٣٠<br>جنيه مصري | ٢٠٢٥/١٢/٣١<br>جنيه مصري |
|---|---|---|
| المطور العقاري (نايل كابيتال للتنمية العمرانية) | ٢٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٢٠,٠٠٠,٠٠٠ |
| المطور العقاري (الشركة الشاملة للتكنولوجيا العالمية) و(شركة بيزنس وان) | ٥,٠٠٠,٠٠٠ | ٥,٠٠٠,٠٠٠ |
| المطور العقاري (شركة تطوير لإدارة الاصول العقارية) | ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ | - |
| | ٧٥,٠٠٠,٠٠٠ | ٢٥,٠٠٠,٠٠٠ |

**١) عقد مشاركة في تطوير وتنمية مشروع عقاري (أرض مدينة زفتي)**

أ) بتاريخ ١٢ يوليو ٢٠٢٣ تم إبرام عقد مشاركة بين كل من الشركة العربية لإدارة وتطوير الأصول (المالك للأرض) وبين شركة نايل كابيتال للتنمية العمرانية (المطور للأرض) وذلك لقيام المطور بإعداد كافة الدراسات وإعداد المخططات والرسومات الهندسية والتصميمات والتشييد والبناء والتشطيبات وتخطيط وتنسيق الموقع العام وتنفيذ المرافق والمناطق الخدمية لمشروع عقاري (سكني/ تجاري/ إداري/ طبي/ سياحي/ ترفيهي/ خدمات) وإعداد دراسة الجدوى النهائية والجداول الزمنية وكذلك تحديد وتخطيط وتصميم وتنفيذ وتسويق وبيع وحدات ومكونات المشروع دون أي تكلفة مادية على المالك والقيام سواء بنفسه أو عن طريق التعاقد مع شركة متخصصة بإدارة وصيانة المشروع دون مسئولية على المالك.

ب) مدة العقد عشر سنوات من تاريخ العقد على أن تكون مدة تنفيذ المشروع ثمانية سنوات تبدأ من تاريخ استخراج أول ترخيص بناء وذلك دون الإخلال بمدة العقد.

ج) التزام المالك للأرض بتمكين المطور من أرض المشروع خلال خمسة أيام عمل من تاريخ التعاقد للقيام بمعرفته وعلى نفقته وحده بأعمال الرفع المساحي وعمل الجسات وتنفيذ أعمال تجهيز الموقع للاستخدام لإتمام وتنفيذ أعمال التطوير والتنمية و/ أو التسويق مع عدم قيامه ببيع أو التنازل أو التصرف في أي من وحدات و/ أو جزء أو كل من أرض المشروع طول فترة سريان العقد.

د) التزام المطور للأرض بالقيام بتنفيذ كافة الأعمال المؤقتة والأعمال التمهيدية وتنفيذ أعمال المقاولات وكافة أعمال الدعاية والإعلان والتسويق للمشروع وسداد كافة النفقات والتكاليف والمصروفات المتعلقة رض بصرف النظر عن تحقيق أية منيعات بذلك، وسداد مبلغ ١١٠ مليون جنيه مصري لمالك الأرض أو إيرادات في المشروع وذلك وفقا لما يلي:

- ٢٠ مليون جنيه مصري يتم السداد خلال مدة أقصاها ٣٠ يوماً من تاريخ العقد بشرط اعتماد العقد من الجمعية العامة لمساهمي مالك الأرض على أن يتم خصم المبلغ من حصة مالك الأرض في أية متحصلات من المشروع (المبيعات) على مدة ١٢ شهرا من تاريخ بدء السداد (نسبة وتناسب من الإيرادات المتحصلة).
- ٤٠ مليون جنيه مصري يتم السداد خلال مدة أقصاها ٤٥ يوماً من تاريخ موافقة المجمعة العشرية على المشروع (تجمع مجموعة من شركات التأمين) على أن يتم خصم المبلغ من حصة مالك الأرض في أية متحصلات من المشروع (المبيعات) على مدة ٢٤ شهراً من تاريخ بدء السداد.
- ٥٠ مليون جنيه مصري يتم السداد خلال مدة أقصاها ٣ أشهر من تاريخ استلام المطور للأرض أو ترخيص بناء للمشروع على أن يتم خصم المبلغ من حصة مالك الأرض في أية متحصلات من المشروع (المبيعات) على مدة ٣٠ شهراً من تاريخ بدء السداد.

تم الاتفاق على فتح حساب مشترك رئيسي لدى أحد البنوك وحساب للطرف الأول وحساب للطرف الثاني وحساب استرجاع الوحدات وحساب الصيانة بذات البنك ويتم توقيع عقد الحساب الوسيط خلال مدة أقصاها خمسة أيام عمل من تاريخ استخراج أول رخصة بناء وقبل بدء المطور للأرض (الطرف الثاني) في أعمال تسويق وبيع وحدات ومكونات المشروع على أن يتحمل الطرفان أتعاب البنك الوسيط السنوية وفقاً لنسب المشاركة والحصص في إجمالي إيرادات المشروع.

و) يتم التصرف في وحدات المشروع بموجب عقود التعامل والتي يتم إبرامها من ثلاثة أطراف بين الطرف الثاني بوصفه مشيداً للمبنى ووكيلاً عن الطرف الأول (الطرف أول بائع) والعميل (كطرف ثان) ويتم ضبط بنودها وضماناتها وأسعارها بالاتفاق بين المالك والمطور وفقاً لنماذج عقود التعامل التي يلتزم الطرف الثاني بإعدادها وإخطار الطرف الأول.

ز) إيرادات المشروع تشمل أثمان ومقدمات والأقساط الناتجة عن بيع وحدات المشروع بموجب عقود التعامل وأية إيرادات ناتجة عن أية أعمال بخلاف التشطيبات التي تتطلب تعديل في التراخيص لحساب عملاء المشروع وأي غرامات يتم تحصيلها من العملاء نتيجة التأخير في السداد ويتم اقتسامها على النحو التالي:

- ٣٦٪ للطرف الأول (مالك الأرض)
- ٦٤٪ للطرف الثاني (المطور)
- يتم تجنيب مبلغ ٢ مليون جنيه مصري من أول إيرادات محصلة من المشروع في حساب استرجاع الوحدات على أساس ٧٢٠ ألف جنيه مصري من حصة مالك الأرض، ١,٢٨ مليون جنيه مصري من حصة المطور ويقوم البنك الوسيط باستكمال المبلغ المجنب في حساب استرجاع الوحدات متى انخفض عن القيمة المذكورة وذلك من إيرادات المشروع بمراعاة المبلغ المجنب من حصة المالك ومن حصة المطور وعند انتهاء القرض من هذا الحساب يتم توزيع المبالغ المودعة على الطرفين بالنسبة والتناسب.
- عند الانتهاء من تنفيذ كامل المشروع وتبقى وحدات أو مكونات لم يتم بيعها أو حجزها من العملاء تصبح هذه الوحدات والمكونات وما يقابلها من حصص في أرض المشروع ملكا للطرفين كل حسب حصته.
- ينتهي العقد بتمام تنفيذ أحكامه وانتهاء مدته أو حال اتفاق الطرفين كتابة على أي صورة يرتضيانها وإن خالفته، وينقضي التزام المطور بإدارة وصيانة المشروع عند تسليم تلك المهام نهائياً.

**١٧- التزامات عقود مع العملاء - عقود تطوير بالمشاركة - تابع**

ح) يترتب على حالة إنهاء أو فسخ العقد الاثار التالية:

- يتم رد أرض المشروع للطرف الأول إذا تحقق موجب الفسخ بعد تسليم الأرض وقبل حجز أو بيع أي من الوحدات ويقوم الطرف الأول برد أية مبالغ مسددة له تحت هذا العقد ويتحمل الطرف المخل بمسئولية تعويض الطرف الآخر غير المخل عن كافة الأضرار التي تصيبه جراء فسخ العقد.
- تم رد باقي مساحة أرض المشروع والتي يتم التعامل عليها أو تطويرها أو حجز أو بيع وحدات عليها للطرف الأول (المالك) والتزامه برد أية مبالغ مسدده له تحت هذا العقد وذلك إذا تحقق موجب الفسخ بعد تسليم أرض المشروع وبعد تنفيذ أعمال بناء وإنشاءات على جزء من أرض المشروع وبعد تحقيق مبيعات.

**١٨- مقدمات من عملاء عن أراضي غير مسلمة**

- يتم رد أرض المشروع للطرف الأول إذا تحقق موجب الفسخ بعد تسليم الأرض وقبل حجز أو بيع أي من الوحدات ويقوم الطرف الأول برد أية مبالغ مسددة له تحت هذا العقد ويتحمل الطرف المخل بمسئولية تعويض الطرف الآخر غير المخل عن كافة الأضرار التي تصيبه جراء فسخ العقد.
- اذا تحقق موجب الفسخ بعد تسليم أرض المشروع وتحقيق مبيعات وقبل تنفيذ اية اعمال على أرض المشروع يتم رد أرض المشروع للطرف الاول ويلتزم الطرف الاول برد ايه مبالغ مسددة له تحت هذا العقد على ان يقوم المطور بالاتفاق مع العملاء وانهاء العقود المبرمة معهم ورد قيمة مدفعاتهم كل حسب حصته ويتحمل الطرف المخل بمسئولية تعويض الطرف الأخر غير المخل عن كافة الأضرار التي تصيبه جراء فسخ العقد.
- اذا تحقق موجب الفسخ بعد تسليم أرض المشروع وتحقيق مبيعات وتنفيذ اعمال يتم رد أرض المشروع وما عليها من المباني والمشات للطرف الاول وتسليمه كافة المستندات الخاصة بالمشروع على ان يتم عمل معاينة وحصر لما تم من اعمال البناء والمرافق التحتية بمعرف لجنه تشكل من الطرفين والاستشاري ومراقب الحسابات ويتم اعداد تسوية مالية شاملة بين الطرفين تتضمن الاعمال المنفذة وتكلفتها والمبيعات المحققة وعقودها والتحصيلات الفعلية وشيكات العملاء الأجلة والمبالغ بالحساب المشترك الرئيسي وحساب الطرف الاول وحساب الطرف الثاني.

| | ٢٠٢٦/٦/٣٠ | ٢٠٢٥/١٢/٣١ |
|---|---|---|
| | جنيه مصري | جنيه مصري |
| أرض دسوق * | . | ٤٩,٩٨٠,٧٥٠ |
| أرض اهناسيا ** | . | ٧٠,٠٠٠,٠٠٠ |
| أرض سمالوط *** | ٤٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٤٠,٠٠٠,٠٠٠ |
| | ٤٠,٠٠٠,٠٠٠ | ١٥٩,٩٨٠,٧٥٠ |

- العقد يمثل مشاركة فيما بين الطرفين لغرض تطوير وتنمية أرض المشروع ولا يعتبر بمثابة بيع لكل أو جزء من أرض المشروع للطرف الثاني أو وكالة أو إنابة في التصرف فيها للغير أو مقاولة أو عقد تقديم خدمات.
- يقوم المطور بتحصيل مبالغ الصيانة ومقابل الخدمات من عملاء المشروع طبقاً لعقود التعامل وإيداعها في حساب الصيانة لدى البنك فور استلامها من العملاء بغرض القيام بأعمال الإدارة والصيانة للمشروع دون أي غرض آخر بحيث يخصص عائد أرصدة تلك الوديعة ومقابل الخدمات للأنفاق على صيانة المشروع.

**١٨ - مقدمات من عملاء عن أراضي غير مسلمة – تابع**

**١) عقد مشاركة في تطوير وتنمية مشروع عقاري (أرض مدينة دمنهور)**

أ) بتاريخ ٦ ابريل ٢٠٢٦ تم إبرام عقد مشاركة بين كل من الشركة العربية لإدارة وتطوير الأصول (المالك للأرض) وبين الشركة الشاملة للتكنولوجيا العالمية (المطور للأرض) وذلك لقيام المطور بإعداد كافة الدراسات وإعداد المخططات والرسومات الهندسية والتصميمات والتشييد والبناء والتشطيبات وتخطيط وتنسيق الموقع العام وتنفيذ المرافق والمناطق الخدمية لمشروع عقاري (سكنى/ تجارى/ إداري) وإعداد دراسة الجدوى النهائية والجداول الزمنية وكذلك تحديد وتخطيط وتصميم وتنفيذ وتسويق وبيع وحدات ومكونات المشروع دون أي تكلفة مادية على المالك والقيام سواء بنفسه أو عن طريق التعاقد مع شركة متخصصة بإدارة وصيانة المشروع دون مسئولية على المالك.

ب) مدة تنفيذ المشروع ٥ سنوات تبدأ من تاريخ استخراج أول ترخيص بناء وذلك دون الإخلال بمدة العقد.

ح) التزام المالك للأرض بتمكين المطور من أرض المشروع خلال ١٥ يوم عمل من تاريخ التعاقد للقيام بمعرفته وعلى نفقته وحده بأعمال الرفع المساحي وعمل الجسات وتنفيذ أعمال تجهيز الموقع للاستخدام لإتمام وتنفيذ أعمال التطوير والتنمية و/ أو التسويق مع عدم قيامه ببيع أو التنازل أو التصرف في أي من وحدات و/ أو جزء أو كل من أرض المشروع طول فترة سريان العقد.

د) الزام المطور للأرض بالقيام بتنفيذ كافة الأعمال المؤقتة والأعمال التمهيدية وتنفيذ أعمال المقاولات وكافة أعمال الدعاية والإعلان والتسويق للمشروع وسداد كافة النفقات والتكاليف والمصروفات المتعلقة بالأرض بصرف النظر عن تحقيق أية منيعات بذلك، وسداد مبلغ ١٠ مليون جنيه مصري لمالك الأرض أو إيرادات في المشروع وذلك وفقا لما يلي:

- يلتزم الطرف الثاني بان يسدد للطرف الاول مبلغ ٥ مليون جنيه مصري لا غير وتم تسليم شيك بالمبلغ على حساب بنك مصر فرع دمنهور الإسلامي برقم ١٠٠٠٠٠١٢٣٥٩٧٦ وتم صرف المبلغ بتاريخ ٢ ديسمبر ٢٠٢٥
- ٥ مليون جنيه في موعد اقصاه ١٥ يوما من تاريخ استخراج اول رخصة بناء للمشروع

هـ) تم الاتفاق على فتح حساب مشترك رئيسي لدى أحد البنوك وحساب للطرف الأول وحساب للطرف الثاني وحساب استرجاع الوحدات وحساب الصيانة بذات البنك ويتم توقيع عقد الحساب الوسيط خلال مدة أقصاها خمسة أيام عمل من تاريخ استخراج أول رخصة بناء وقبل بدء المطور للأرض (الطرف الثاني) في أعمال تسويق وبيع وحدات ومكونات المشروع على أن يتحمل الطرفان أتعاب البنك الوسيط السنوية وفقاً لنسب المشاركة والحصص في إجمالي إيرادات المشروع.

و) يتم التصرف في وحدات المشروع بموجب عقود التعامل والتي يتم إبرامها من ثلاثة أطراف بين الطرف الثاني بوصفه مشيداً للمبنى ووكيلاً عن الطرف الأول (الطرف أول بائع) والعميل (كطرف ثان) ويتم ضبط بنودها وضماناتها وأسعارها بالاتفاق بين المالك والمطور وفقاً لنماذج عقود التعامل التي يلتزم الطرف الثاني بإعدادها وإخطار الطرف الأول.

ز) إيرادات المشروع تشمل أثمان ومقدمات والأقساط الناتجة عن بيع وحدات المشروع بموجب عقود التعامل وأية إيرادات ناتجة عن أية أعمال بخلاف التشطيبات التي تتطلب تعديل في التراخيص لحساب عملاء المشروع وأي غرامات يتم تحصيلها من العملاء نتيجة التأخير في السداد ومقابل منح حقوق تركيب واستغلال الاعلانات لحساب الغير او لإقامة ابراج اتصالات الهواتف الخلوية (ان وجدت) او وحدات شحن السيارات الكهربائية (ان وجدت) ويتم اقتسامها على النحو التالي:

- ٣٠٪ للطرف الأول (مالك الأرض)
- ٧٠٪ للطرف الثاني (المطور)

وذلك فيما يخص ايرادات ومتحصلات بيع وحدات ومكونات المشروع على اساس ان ارتفاعات المباني (أرضى + ٤ ادوار متكررة)

**١٨ - مقدمات من عملاء عن أراضي غير مسلمة – تابع**

- في حالة حصول الطرف الثاني على الموافقات والتصاريح الحكومية اللازمة بزيادة الارتفاع المذكور ، فقد اتفق الطرفان على ان يتم تقسيم ايرادات ومتحصلات بيع الوحدات في الادوار الزائدة (ارتفاعات استثنائية) وفقا للاتي:-
  - ١٥٪ للطرف الأول (مالك الأرض)
  - ٨٥٪ للطرف الثاني (المطور)

وذلك دون تحميل الطرف الاول بأية التزامات او تكاليف مالية ناشئة عن الموافقات الحكومية على الاشتراطات الاستثنائية او عن تنفيذ الاعمال في الادوار الزائدة ويتحمل الطرف الثاني وحده بكافة المسئوليات المالية والفنية والتنفيذية والقانونية لهذه الاعمال.

- يقوم البنك الوسيط بتحويل النسب المذكورة اعلاه الى حساب الطرف الاول وحساب الطرف الثاني وفقا لشروط واحكام هذا العقد واتفق الطرفان على ان النسب المتفق عليها والخاصة بتوزيع إجمالي ايرادات المشروع المذكورة في البند اعلاه هي نسب ثابتة لا يجوز تغييرها طوال مدة هذا العقد.
- عند الانتهاء من تنفيذ كامل المشروع وتبقى وحدات أو مكونات لم يتم بيعها أو حجزها من العملاء تصبح هذه الوحدات والمكونات وما يقابلها من حصص في أرض المشروع ملكا للطرفين كل حسب حصته.
- ينتهي العقد بتمام تنفيذ أحكامه وانتهاء مدته أو حال اتفاق الطرفين كتابة على أي صورة يرتضيانها وإن خالفته، وينقضي التزام المطور بإدارة وصيانة المشروع عند تسليم تلك المهام نهائياً.

يترتب على حالة إنهاء أو فسخ العقد الاثار التالية:

- اذا تحقق موجب الفسخ قبل تسليم أرض المشروع يعود الطرفان الى ما كانا عليه قبل العقد ويلتزم الطرف الاول برد أي مبالغ مسددة له تحت هذا العقد ويتحمل الطرف المخل بمسئولية تعويض الطرف الآخر غير المخل عن كافة الأضرار التي تصيبه جراء فسخ

**٢) عقد مشاركة في تطوير وتنمية مشروع عقاري (أرض مدينة سمالوط)**

- بتاريخ ٢٠٢٤/٤/٨ وافق الجمعية العمومية على اعتماد تعاقد المبرم بشأن تطوير أرض الشركة بمدينة سمالوط بمساحة ٥٠٠٠٠ متر مربع على ان يكون لشركة العربية وتطوير الأصول بنسبة ٥٠٪ من إجمالي عائد المشروع والمعتمدة بتاريخ ٢٠٢٤/٥/١٤.
- تم تحرير عقد مشاركة لتطوير أرض سمالوط بتاريخ ٢٠٢٤/١/١٥ على تطوير مساحة ٥٠٦٧٣,١٢ متر مربع على ان يتحمل افراد الطرف الثاني كافة تكلفة التطوير بدأ من تغير الغرض المخصصة له الأرض في المخطط الاستراتيجي واعداد الرسوم الهندسية ودفع اتعاب القائمين بها واتعاب الحصول على قرار التقسيم ودفع رسومه والحصول على ترخيص البناء ودفع رسوم التراخيص ودفع كافة تكلفة المباني والتشطيب طبقا" للمستوى الصادر به الترخيص وامداد التقسيم والمباني المزمع أقامتها بكافة المرافق (مياه – كهرباء – مجاري – تليفونات – صرف صحي).
- واتفق الطرفان على ان يكون التطوير شاملا" بناء وحدات سكنية على مساحة صافي لا يقل عن ٨٠٠٠ متر مربع تطل على كامل وجهات الأرض بشارع المحطة بالجهة الغربية من الأرض محل التطور وبيع باقي قطع التقسيم أرض فضاء طبقا لقرار التقسيم الصادر في هذا الشأن.
- اتفق الطرفان على ان يحصل كل طرف على ٥٠٪ من ثمن بيع الوحدات المزمع انشائها على هذه الأرض.
- اتفق الطرفان على ان يتحمل الطرف الثاني مصاريف الدعاية والترويج للمشروع بالصورة المناسبة التي تحوز رضاء الطرف الأول.
- اتفق على ان تكون ملكية الوحدات المزمع انشائها بعد تمام التنفيذ بالمشروع مناصفة بين الطرفين لكل طرف ٥٠٪ منها ولا يجوز قسمتها بينهما عينا ويكون نصيب كل طرف ٥٠٪ من ثمن البيع فقط المودع في حساب مشترك تودع بيه حصيلة البيع ويتم اقتسام ثمن البيع طبقا لتعليمات بنكية للبنك المفتوح فيه الحساب المشترك الذي يتم إيداع ثمن الوحدات وقطع الأرض القضاء به.
- التزم افراد الطرف الثاني على ان يدفع للطرف الأول (الشركة) مبلغ ١٠٠٠٠٠٠٠ عشرة ملايين جنيه مصري ضماناً لجديتهما في المشاركة.

**١٨ - مقدمات من عملاء عن أراضي غير مسلمة – تابع**

**ملحق العقد (١)**

- اتفق الطرفين على ان يكون نصيب الشركة الطرف الأول من بيع قطع الأرض الفضاء من قطع التقسيم محل عقد التطوير المؤرخ ٢٠٢٤/١/١٥ هو ٥٥٪ من ثمن البيع وبحد ادني سعر المتر المربع من قطع التقسيم ٨٠٠٠ حنية للمتر المربع الواحد (ثمانية الاف جنيه مصريا للمتر المربع الواحد) ويكون نصيب افراد الطرف الثاني ٤٥٪ من ثمن البيع للقطع الفضاء.
- اتفق الطرفان على ان يتحملا بالسوية بينهما عمولة (السمسرة) وسطاء التسويق للمشروع محل العقد المذكور بحد أدني ١٪ وبحد اقصي ٣٪ على ان تدفع للوسيط بعد تحصيل كامل ثمن الصفقة محل الوساطة.

**ملحق العقد (٢)**

- اتفق الطرفان على الا يتم التعاقد بالبيع للمشتريين الا بعد الحصول على خرائط التقسيم المعتمدة والمتفق عليها بين الطرفين

**فسخ عقد تطوير أرض سمالوط**

- بتاريخ ٢٠٢٥/٢/١٢ تم الاتفاق على فسخ عقد تطوير أرض سمالوط، حيث تحرر عقد فسخ بين الشركة طرف أول وافراد الطرف الثاني احمد فؤاد الفولي حسن والسيد حسن عبد العظيم حسن حيث اتفق الطرفان على فسخ العقد المؤرخ في ٢٠٢٤/١/١٥ وجميع ملاحقه مع تحمل كل افراد الطرف الثاني بأنه يتحمل وحده أي أعباء أو التزامات تظهر مستقبلا اذا ظهر فيما بعد أي التزامات يكون أحد افراد الطرف الثاني قد رتبها على الأرض ويقر كل أفراد الطرف الثاني وحدة بتطهير المساحة محل العقد من أي أعباء مالية او حقوق عينية اصلية او تبعية يكون رتبها على الأرض.
- تم تسليم ارض دسوق ووردت بالمقارن مبلغ ٤٩,٩٨٠,٧٥٠ جنيه قيمة دفعات مقدمة عن عقد بيع أرض دسوق لمساحة ١,٢٤٩م٢، ومبلغ ٧٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيها مصريا قيمة دفعات مقدمة عن عقد بيع أرض اهناسيا للشركة السلام للاستيراد والتصدير وتجارة الاخشاب بشراء قطعة الأرض الكائنة بقرية اهناسيا محافظة بنى سويف والبالغ مساحتها ٤٣ فدان،و تم تسليمهاو انتقال ملكيتها وكامل حقوق السيطرة علي الارض الي المشتري و مارس المشتري حقوقه في تنفيذ الاجراءات القضائية علي المستأجر ومبلغ ٤٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيها مصريا قيمة دفعات مقدمة عن عقد بيع أرض سمالوط مع السيد/ محمود محمد عثمان محمود والبالغ مساحتها ١١ فدان. ومبلغ ٥,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصريا قيمة دفعة مقدمة تحت حساب تطوير أرض دمنهور.

(*) بتاريخ ٢٠٢٠/٦/٤ تم إبرام عقد بيع أرض دسوق لمساحة ١,٢٤٩ م$^{2}$ بمبلغ ٦٢,٤٦١,٥٠٠ جنيه مصري، تم سداد مبلغ ٣١,٥٠٠,٠٠٠ جنيه مصري، والباقي ٣٠,٩٦١,٥٠٠ جنيه مصري، مستحق منها مبلغ ١٣,٥٠٠,٠٠٠ جنيه مصري الباقي من شيك حق ٢٠٢١/٦/١، وشيك حق ٢٠٢١/١١/٣٠ بمبلغ ١٧,٤٦١,٥٠٠ جنيه مصري، وبناءً على ما تم الاتفاق عليه فقد تم تعديل موعد استحقاق الاقساط المستحقة (إيضاح ٢/٨) ولن يتم عرض ما يستحق التحصيل ولم يسدد في قائمة المركز المالي حيث أن العقد سوف يصير مفسوخاً من تلقاء نفسه إذا استمر تأخير موعد أي قسط حتى حلول موعد القسط التالي ولن يترتب عن فسخ العقد خسائر ائتمانية متوقعة (الفقرة الأخيرة من إيضاح ٢/٩).

١٨- مقدمات من عملاء عن أراضي غير مسلمة – تابع

بتاريخ ٢٠٢١/٣/١٥ وافق مجلس الإدارة على العرض المقدم لشراء قطعة أرض مساحتها ٥٧,٧٦٧ م٢ بسمالوط بسعر ١,٨٠٠ جنيه مصري للمتر المربع الواحد/ وتجزئتها إلى قطعتين بعقدين بالنسبة والتناسب وقد تم تحرير عقد بيع بتاريخ ٢٠٢١/٨/١٨ لمساحة ٨,٣٥٠ م٢ جزء من المساحة محدد بحدود أربعة ومحاطة بسور من ثلاث جهات بمبلغ ١٥,٠٣٠,٠٠٠ جنيه مصري تم تسليمها للمشتري بتاريخ ٢٠٢١/١١/١٧ وقد بلغ إجمالي المبالغ المسددة من المشترين للأرض في تاريخ تحرير عقد البيع ١٧,١٢٠,٦٤٠ جنيه مصري بفرق بالزيادة عن قيمة العقد بمبلغ ٢,٠٩٠,٦٤٠ جنيه مصري تم الموافقة على إدراجها دفعات تحت حساب الاستمرار في شراء باقي المساحة وقد تم سداد دفعات نقدية بمبلغ ٢,٢٠٥,٠٠٠ جنيه مصري خلال عامي ٢٠٢٢،٢٠٢٣ وبذلك تصبح الدفعات المسددة تحت حساب باقي مساحة الأرض بمبلغ ٤,٢٩٥,٦٤٠ جنيه مصري ولن يترتب عليها خسائر ائتمانية متوقعة لعدم إبرام تعاقد بهذا الشأن.

بموجب ملحق العقد المؤرخ في ٢٠٢٤/٩/١٨ تم إعادة جدولة المديونية وهي بمبلغ ٣٠,٩٦١,٥٠٠ جنيه مصري (ثلاثون مليون وتسعمائة واحد وستون ألف وخمسمائة جنيه مصرياً مصرياً) على النحو التالي:

- يدفع افراد الطرف الثاني مبلغ ٣,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (ثلاثة ملايين جنيه مصرياً نقداً) عند التوقيع على هذا العقد.
- يلتزم افراد الطرف الثاني مبلغ ١,٥٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (مليون وخمسمائة ألف جنيه مصرياً مصري) في موعد غايته ٢٠٢٤/١٢/١٠.
- يلتزم افراد الطرف الثاني مبلغ ١,٥٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (مليون وخمسمائة ألف جنيه مصرياً مصري) في موعد غايته ٢٠٢٥/٣/١٠.
- التزم افراد الطرف الثاني بدفع باقي الثمن وهو ٢٤,٩٦١,٥٠٠,٠٠ جنيه مصري (أربعة وعشرون مليون وتسعمائة واحد وستون الف وخمسمائة جنيه مصرياً مصري لا غير) على ٦ دفعات متساوية بشيكات بنكية تستحق في ٢٠٢٥/٦/١٠؛ ٢٠٢٥/٩/١٠؛ ٢٠٢٥/١٢/١٠؛ ٢٠٢٦/٣/١٠؛ ٢٠٢٦/٦/١٠؛ ٢٠٢٦/٩/١٠، وقد سلم افراد الطرف الثاني للشركة الطرف الأول هذه الشيكات.

من المتفق عليه ان عقد البيع المؤرخ في ٢٠٢٠/٦/٤ وملحقة المؤرخين في ٢٠٢٢/٣/٣٠، ٢٠٢٢/١١/٢٩ وهذا الملحق تصير جميعها مفسوخة من تلقاء نفسها دون حاجة إلى تنبيه او انذار او مطالبة قضائية اذا تأخر افراد الطرف الثاني في سداد قسط من أقساط الثمن في المواعيد المتفق عليها بالعقد، او رجوع أي من الشيكات المنوه عنها تواريخها بعالية من البنك المسحوب عليه بدون تحصيل لأى سبب من الأسباب تستحق الشركة الطرف الأول تعويض اتفاقي قدره ١٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (عشرة ملايين جنيه مصرياً) تعويض عن فسخ العقد وهذا التعويض اتفاقي غير خاضع لرقابة القضاء. ومن حق الطرف الأول خصم قيمة التعويض المذكور من مدفوعات الطرف الثاني ورد الباقي للطرف الثاني على دفعات كل ستة شهور من وقت امتناع افراد الطرف الثاني عن الوفاء في المواعيد المحددة ببنود العقد واخلاء المساحة المسلمة إليهم من الأرض فورا خالية من الأشخاص والأشياء.


٢٨ ش طلعت حرب- وسط البلد - القاهرة- مصر كود بريدى ١١٥١١ تليفون: ٢٥٧٤٢٣٨٣ (٢٠٢) فاكس: ٢٥٧٧٥٠٣٩ (٢٠٢)

**١٨- مقدمات من عملاء عن أراضي غير مسلمة – تابع**

- تم سداد ٣,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري بموجب تحويل بنكي على البنك الأهلي بتاريخ ٢٠٢٤/٩/١٢، كما تم تحصيل الشيك بمبلغ ١,٥٠٠,٠٠٠ جنيه مصري بتاريخ ٢٠٢٤/١٢/١٠، كما تم تحصيل الشيك بمبلغ ١,٥٠٠,٠٠٠ جنيه مصري بتاريخ ٢٠٢٥/٣/١٠، كما تم تحصيل الشيك بمبلغ ٤,١٦٠,٢٥٠ جنيه مصري بتاريخ ٢٠٢٥/٦/١٠، وتم تحصيل شيك قيمته ٤,١٦٠,٢٥٠ جنيه مصري صادر بتاريخ ٢٠٢٥/٩/١٠ ، وتم تحصيل شيك قيمته ٤,١٦٠,٢٥٠ جنيه مصري صادر بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/١٠، وبالتالي فإن إجمالي المتبقي من ملحق العقد حتى في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ بمبلغ ١٢,٤٨٠,٧٥٠ جنيه مصري (فقط وقدره أثنى عشر مليون واربعمائة واحد وثمانون ألف جنيه مصري) وهذا المبلغ ضمن أوراق القبض (إيضاح ١٢).

(**) بتاريخ ٢٠٢٤/١٢/٩ تم تقديم عرض من شركة السلام للاستيراد والتصدير وتجارة الاخشاب بشراء قطعة الأرض الكائنة بقرية اهناسيا محافظة بنى سويف والتي تبلغ مساحتها قرابة ٤٣ فدان تقريبا " بعرض شراء بسعر ٣,٨٠٠,٠٠٠ جنيه مصريا " للفدان الواحد وتم استلام شيك بمبلغ ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري برقم ٨٥٦٨٦٤٤٧ بتاريخ ٢٠٢٤/١٢/١٥ مسحوب على بنك مصر فرع بنى سويف وشيك بمبلغ ٢٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري برقم ٩٥٦٨٦٤٤٨ بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/١٥ مسحوب على بنك مصر فرع بنى سويف وتم ايداعها ببنك قطر الوطني والأهلي وتم التحصيل. وبالتالي ضمن أرصدة دفعات مقدمة موردين مبلغ ٧٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري الخاصة بشراء قطعة أرض اهناسيا لحين إتمام عملية الشراء.

- وبتاريخ ١٦ يناير ٢٠٢٥ تم بيع كامل أرض ومحالج أهناسيا بموجب عقد البيع المحرر بين الشركة العربية لإدارة وتطوير الأصول وشركة السلام للاستيراد والتصدير وتجارة الاخشاب بمساحة تبلغ ٤٣ فدان وبقيمة تبلغ ١٦٥,٩١٣,٥٤٢ جنيه مصري وتم تحصيل قيمة ٧٠ مليون بموجب شيكين مسحوب على بنك مصر بتاريخ ١٥ ديسمبر ٢٠٢٤ وبموجب شيك رقم ٩٥٦٨٦٤٤٩ مسحوب على بنك مصر، وهذه المبالغ مدرجة مقدمات من عملاء عن أراضي غير مسلمة، ومبلغ ٦٧,١٣٩,٤٨٠ جنيه مصري، ووفقا للعقد يتم تحصيله بعد مرور اسبوع واحد من تاريخ تسليم افراد الطرف الثاني الأرض محل هذا العقد.
- من المتفق عليه ان يتم تسليم افراد الطرف الثاني (المشترى) العقار محل العقد (الأرض وما عليها من مباني) خالية من الاشخاص خلال المدة من ٢٠٢٥/٤/١ حتى ٢٠٢٦/١/١) ويتم تحصيل الشيك المتبقي بقيمة ٦٧,١٣٩,٤٨٠ بعد مرور اسبوع واحد من تاريخ تسلم افراد الطرف الثاني (المشترى) العقار، وهذا المبلغ ضمن أوراق القبض. (إيضاح ١٢)

(***) بتاريخ ١٢ مايو ٢٠٢٥ تم الاتفاق بين طرف الأول الشركة العربية لإدارة الأصول والطرف الثاني السيد/ محمود محمد عثمان محمود حيث اتفق الطرفان على بيع أرض سمالوط البالغ مساحتها ٢١ فدان بمبلغ وقدرة ١٥٦,٣٣٩,٢٠٠ جنيه مصري مقسم على شيكات بنكية كالاتي ( ٢٥,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري بتاريخ ٢٠٢٥/٤/٣٠ وتم تحصيله، ١٥,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري بتاريخ ٢٠٢٥/٥/١٥ وتم تحصيله) وهذه المبالغ مدرجة ضمن مقدمات من عملاء عن أراضي غير مسلمة، وقيمة ١١٦,٣٣٩,٢٠٠ جنية مصري مقسم على عدد ٥ شيكات متساوية قيمة كل شيك ٢٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري تستحق في (٢٠٢٦/١/١، ٢٠٢٦/٧/١، ٢٠٢٧/١/١، ٢٠٢٧/٧/١، ٢٠٢٨/١/١) وشيك بقيمة ١٦,٣٣٩,٠٠٠ جنيه مصري يستحق في ٢٠٢٨/٧/١، وهذا المبلغ ضمن أوراق القبض (إيضاح ١٢).

- وسيظل الطرف الأول واضع يده على الأرض محل العقد حتى سداد كامل الثمن وبعد سداد كامل الثمن يلتزم الطرف أول بصفته بتسليم الأرض محل العقد للطرف الثاني وتكون الأرض مطابقا لوصفة الوارد في هذا العقد في مده أقصاها ١٥ يوما من تاريخ تحصيل اخر شيك.

**١/١٨ التزامات عقود مع العملاء – مبيعات أراضي**

| | ٢٠٢٦/٦/٣٠ جنيه مصري | ٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري |
|---|---|---|
| شيكات عقد بيع أرض نسوق | - | ١٢,٤٨٠,٧٥٠ |
| شيكات عقد بيع أرض اهناسيا | - | ٦٧,١٣٩,٤٨٠ |
| شيكات عقد بيع أرض سمالوط | ١١٦,٣٣٩,٢٠٠ | ١١٦,٣٣٩,٢٠٠ |
| | **١١٦,٣٣٩,٢٠٠** | **١٩٥,٩٥٩,٤٣٠** |

يمثل التزامات عقود مع العملاء – مبيعات أراضي في قيمة الشيكات المسلمة إلى إدارة الشركة مقابل عقود بيع الأراضي التي تم الإفصاح عنها في إيضاح ١٢ بالقوائم المالية، وسوف يتم تحقق الإيراد عند استكمال الإجراءات وتسليم الأراضي فور السداد.

**١٩- المعاملات مع الاطراف ذات العلاقة**

تتمثل الأطراف ذات العلاقة في مساهمي الشركة وأعضاء مجلس الإدارة والشركات التي يمتلك فيها المساهمون بطريقة مباشرة أو غير مباشرة أسهم تخول لهم ممارسة نفوذ جوهري على هذه الشركات وفيما يلي بيان بأهم المعاملات التي تمت خلال السنة وأرصدة الأطراف ذات العلاقة في تاريخ القوائم المالية:

**١/١٩ المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة**

| | طبيعة العلاقة | ٢٠٢٦/٦/٣٠ جنيه مصري | ٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري |
|---|---|---|---|
| الشركة العربية لحليج الاقطان | الجمعية التعاونية العامة للإصلاح الزراعي (عضو مجلس الإدارة) | ٥٨,٩٤٨ | ١,٧٦١,٧٢٠ |
| يخصم: الخسائر الائتمانية المتوقعة | | (٥٨,٩٤٨) | (١,٧٦١,٧٢٠) |
| | | - | - |

**٢/١٩ المعاملات من الطرف ذوي علاقة**

| | إيجارات المحالج جنيه مصري | مصروفات جنيه مصري |
|---|---|---|
| ٢٠٢٦/٦/٣٠ | | |
| الشركة العربية لحليج الاقطان | - | - |
| ٢٠٢٥/١٢/٣١ | | |
| الشركة العربية لحليج الاقطان | ١,٣٨٠,٠٦٢ | ٣٨,٤٠٧ |

## ٢٠- التزام عقود التأجير

| | ٢٠٢٦/٦/٣٠<br>جنيه مصري | ٢٠٢٥/١٢/٣١<br>جنيه مصري |
|---|---|---|
| الرصيد في بداية السنة | ١,٣٨٨,٤٠٢ | ١,٥٧٧,٩٩٣ |
| **يضاف:** | | |
| فوائد عقود التأجير خلال الفترة / السنة | ٧٦,٣٦٢ | ١٧٣,٥٧٩ |
| **يخصم:** | | |
| المسدد من التزامات عقود التأجير | (١٢١,٧٣١) | (١٨٩,٥٩١) |
| المسدد من فوائد عقود التأجير | (٧٦,٣٦٢) | (١٧٣,٥٧٩) |
| الرصيد في نهاية الفترة | ١,٢٦٦,٦٧١ | ١,٣٨٨,٤٠٢ |

وقد تم تصنيف الالتزام على النحو التالي:

| | ٢٠٢٦/٠٦/٣٠<br>جنيه مصري | ٢٠٢٥/١٢/٣١<br>جنيه مصري |
|---|---|---|
| التزام متداول | ٢٨٠,١٤٤ | ٢٤٦,٧٦٣ |
| التزام غير متداول | ٩٨٦,٥٢٧ | ١,١٤١,٦٣٩ |
| | ١,٢٦٦,٦٧١ | ١,٣٨٨,٤٠٢ |

## ٢١- دائنون وأرصدة دائنة أخرى

| | ٢٠٢٦/٦/٣٠<br>جنيه مصري | ٢٠٢٥/١٢/٣١<br>جنيه مصري |
|---|---|---|
| مصلحة الضرائب المصرية | ٨٣٣,٤٣٠ | ٦١٤,٣٣٦ |
| تأمينات اجتماعية | ٤١,٥٠١ | ٣٢,٦١٨ |
| مصروفات مستحقة | ٦٠٢,٨٢١ | ٥٨١,٤١٥ |
| المساهمة التكافلية | ٨٤٧,٢١٢ | ٧١,٧٣٣ |
| دائنون متنوعون | ١,٥٦٥ | ١,٥٦٥ |
| أرصدة دائنة أخرى | ٢٥,٤٧٢ | ٢٠,٢٤٩ |
| | ٢,٣٥٢,٠٠٢ | ١,٣٢١,٩١٦ |

## ٢٢- إيرادات النشاط

| | ٢٠٢٦/٦/٣٠<br>جنيه مصري | | ٢٠٢٥/٦/٣٠<br>جنيه مصري |
|---|---|---|---|
| بيع أرض ميت بره – مخزون (*) | ١٣١,٥٢٧,٣٠٥ | - | |
| بيع أرض دسوق – مخزون (*) | ٦٢,٤٦١,٥٠٠ | - | |
| بيع أرض اهناسيا – مخزون (*) | ٤٣,٩٦٣,٥٩٨ | - | |
| بيع أرض اهناسيا محتفظ بها لغرض البيع (*) | ٩٣,١٧٥,٨٨٢ | | |
| إيجار مباني | - | ١١٨,٩٨٥ | |
| | ٣٣١,١٢٨,٢٨٥ | ١١٨,٩٨٥ | |

## ٢٣- تكلفة الحصول على الإيراد

| | ٢٠٢٦/٦/٣٠ جنيه مصري | ٢٠٢٥/٦/٣٠ جنيه مصري |
|---|---|---|
| تكلفه مبيعات اصول محتفظ به لغرض البيع ارض اهناسيا | ٣,١٢٩,٨١٢ | - |
| تكلفه مخزون اراضي اهناسيا بني سويف | ١,٠٠٨,٠٤٨ | - |
| تكلفه بيع ارض دسوق (كفر الشيخ) | ١,٦٨٦,٤٥٥ | - |
| تكلفه بيع ارض ميت بره | ٢,٢٢٦,٧٥٠ | - |
| مصروف إهلاك استثمار عقاري (إيضاح ٥) | ١١٨,٩٨٥ | ١١٨,٩٨٥ |
| | ٨,١٧٠,٠٥٠ | ١١٨,٩٨٥ |

## ٢٤- مصروفات بيعيه وتسويقية

| | ٢٠٢٦/٦/٣٠ جنيه مصري | ٢٠٢٥/٦/٣٠ جنيه مصري |
|---|---|---|
| مصروفات بيعيه وتسويقية | ٣,٣٩٠,٤٥٩ | ١,٥٦٢,٠٠٠ |

## ٢٥- مصروفات عمومية وإدارية

| | ٢٠٢٥/٦/ ٣٠ جنيه مصري | ٢٠٢٥/٦/٣٠ جنيه مصري |
|---|---|---|
| الأجور والمرتبات | ٤,٥٧٢,٩٨٣ | ٣,٨٥٢,٤٣٧ |
| تأمينات اجتماعية حصة الشركة | ١٣٥,٤١١ | ٤٧٣,٧٩٥ |
| مصروفات امن وحراسه | ٤٨٢,٦٨٢ | ٤٨,٧٦٣ |
| رسوم واشتراكات | ٢٢,٨١٧ | ٧,٤٥٢ |
| علاقات عامة وبوفية ونظافة | ١٦,٣٩٩ | ١٦٣,٥٤٢ |
| مصاريف سيارة ونقل | ٣٠٠,٩١٥ | ٢٦٠,٧٤٤ |
| ادوات مكتبية ومطبوعات | ١٦,٨٩٨ | ٢٢,٨٤٠ |
| اتعاب مهنية | ١,٥٩٦,٩٣٦ | ٨٣١,٤٦٨ |
| كهرباء وغاز ومياه | ٣٩,٣٩٠ | ٩,٤٥٧ |
| تليفون وانترنت وبريد | ٣٦,٨٩٨ | ٣٧,٨٣٠١٢ |
| مصروفات بنكية | ١٦,٨٣٩ | ١٢,٨٥١ |
| مصروفات متنوعة | ٢٤٧,٥٤٤ | ٢٦٢,٥٤٦ |
| رسوم واشتراكات البورصة والرقابة المالية | ٤٧,١٨٠ | ٢٤٢,١١٧ |
| كشوف القوائم | - | ٣٧,١٧٤ |
| دعاية واعلان | ١٣٨,٤٠١ | - |
| دورات تدريبية | ١٥,٠٠٠ | - |
| مصروف اجتماعات ومجالس الادارة | ٣٠,٥٦٤ | - |
| | ٧,٧١٦,٨٩٦ | ٦,٢٦٣,٠١٦ |

## ٢٦- فوائد تمويلية

| | ٢٠٢٦/٦/٣٠ جنيه مصري | ٢٠٢٥/٦/٣٠ جنيه مصري |
|---|---|---|
| فوائد على التزامات عقود التأجير التشغيلي | ٧٦,٣٦٢ | ٨٦,٧٨٩ |

## ٢٧- الإهلاك والاستهلاك

| | ٢٠٢٦/٦/٣٠<br>جنيه مصري | ٢٠٢٥/٦/٣٠<br>جنيه مصري |
|---|---|---|
| إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ٤) | ٥٧٤,٣٣٧ | ١٧٥,٩٥٨ |
| استهلاك اصول غير ملموسة (إيضاح ٦) | ٨,٨٦٢ | ٤,٤٣١ |
| استهلاك اصول حق انتفاع (إيضاح ٧) | ١١٧,٧٩٠ | ٥٨,٨٩٥ |
| | ٧٠٠,٩٨٩ | ٢٣٩,٢٨٤ |

## ٢٨- الخسائر الائتمانية المتوقعة

| | ٢٠٢٦/٦/٣٠<br>جنيه مصري | ٢٠٢٥/٦/٣٠<br>جنيه مصري |
|---|---|---|
| **التأثير على قائمة الدخل** | | |
| مدينون وأرصدة مدينة أخرى (ايضاح ١١) | - | - |
| المستحق من طرف ذي علاقة (ايضاح ١٩) | ١,٧٠٢,٧٧٢ | - |
| النقدية وما في حكمها (ايضاح ١٣) | ٧٢,١٩٩ | - |
| اوراق القبض | (٦٩,٦٠٦,٥٠٨) | - |
| | ٦٧,٨٣١,٥٣٧ | - |

## ٢٩- الفوائد الدائنة

| | ٢٠٢٦/٦/٣٠<br>جنيه مصري | ٢٠٢٥/٦/٣٠<br>جنيه مصري |
|---|---|---|
| عائد حسابات بنوك جارية | ٧,٧٥٦,٦٠٩ | ٧,٠٩٣,١٥٥ |
| | ٧,٧٥٦,٦٠٩ | ٧,٠٩٣,١٥٥ |

## ٣٠- (أ) الالتزام الضريبي المؤجل

| | ٢٠٢٦/٦/٣٠<br>جنيه مصري | ٢٠٢٥/٦/٣٠<br>جنيه مصري |
|---|---|---|
| صافي الأصول الضريبية | ٥,٣٨٧,٢٩٦ | ٥,٧٩٩,٩٨٤ |
| صافي الأصول المحاسبية | ٩,٤٢٣,٣٣٣ | ٦,٢٦٤,٤٥٢ |
| الفرق | ٤,٠٣٦,٠٣٧ | ٤٦٤,٤٦٨ |
| **الالتزام الضريبي المؤجل ٢٢,٥٪** | ٩٠٨,١٠٨ | ١٠٤,٥٠٥ |

وتتمثل الحركة على رصيد الالتزامات المؤجلة فيما يلي:

**الضريبة المؤجلة**

| | ٢٠٢٦/٦/٣٠ | ٢٠٢٥/٦/٣٠ |
|---|---|---|
| | **جنيه مصري** | **جنيه مصري** |
| الرصيد في بداية الفترة – التزام | ٩٣٢,٤٧٢ | ٢٣٥,٠٨٣ |
| المحمل على قائمة الدخل | (٢٤,٣٦٤) | ١٣٠,٥٧٨ |
| الرصيد في نهاية الفترة | ٩٠٨,١٠٨ | ١٠٤,٥٠٥ |

**٣٠- (ب) ضريبة الدخل**
بلغت قيمة ضريبة الدخل المحتسبة لتحقيق الشركة أرباح خلال الربع الثاني من عام ٢٠٢٦ قيمة "ضريبة دخل مستحقة بمبلغ ٦٥,٢٢٩ مليون جنيه"

**٣١- نصيب السهم الأساسي في أرباح (خسائر) الفترة / العام**

| | ٢٠٢٦/٦/٣٠ | ٢٠٢٥/٦/٣٠ |
|---|---|---|
| | **جنيه مصري** | **جنيه مصري** |
| صافي الربح (الخسارة) المتاح للمساهمين | ١٧٧,١٢٥,٤٦٩ | ٢,٧٣٣,٠٥٠ |
| المتوسط المرجح لعدد الأسهم | ١,١٩١,٩٠٩,٤٠٥ | ١,٣٢٤,٠٧٩,٤٠٥ |
| نصيب السهم الأساسي في ارباح / خسارة الفترة | ٠,١٤٨٦ | ٠,٠٠٢١ |

**٣٢- الموقف الضريبي**

**٣٢/١ ضريبة شركات الأموال**
- تقوم الشركة بتقديم الإقرارات الضريبية في مواعيدها القانونية وسداد الضريبة المستحقة من واقع الاقرارات.
- تم اخطار الشركة بنموذج ١٩ ضريبة تقديريا عن عام ٢٠١٩ وتم الطعن عليه في الميعاد القانوني وجاري اتخاذ اللازم لفحص دفاتر ومستندات الشركة فحصاً فعلياً.

**٣٢/٢ ضريبة كسب العمل**
- تقوم الشركة بتوريد ضريبة كسب العمل طبقاً لما نص عليه القانون.
- تم الربط عن السنوات من بداية النشاط وحتى ٢٠٢٢/١٢/٣١ وسداد الضريبة المستحقة وجاري تسوية مقابل التأخير مع المأمورية.

**٣٢/٣ ضريبة الخصم والتحصيل تحت حساب الضريبة**
- تقوم الشركة بخصم وتوريد الضريبة طبقاً لما نص عليه القانون.
- لم تصل أية نماذج أو إخطارات أو مطالبات من المأمورية.

**٣٢/٤ ضريبة الدمغة**
- الشركة ملتزمة بأحكام القانون رقم ١٤٣ لسنة ٢٠٠٦.
- لم تصل أية نماذج أو إخطارات أو مطالبات من المأمورية.

**٣٢/٥ ضريبة القيمة المضافة**
الشركة غير خاضعة لضريبة القيمة المضافة.

**٣٢/٦ الضريبة العقارية**

طبقا لشهادة المستشار القانوني للشركة فإن الأصول التي آلت للشركة العربية لإدارة وتطوير الأصول بناءً على قرار رئيس الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة رقم ٤/١٦٠ لسنة ٢٠١٤ والمعدل بالقرار رقم ٤/٥٢٤ لسنة ٢٠١٦ بتقسيم الشركة العربية لحليج الاقطان إلى شركتين مساهمتين بنفس المساهمين ومازالت باسم الشركة العربية لحليج الاقطان وفقا للثابت بسجلات مصلحة الضرائب العقارية وتخطر الشركة العربية لحليج الاقطان بالربط على نموذج ٣ ولذلك لم يتم إخطار الشركة العربية لإدارة وتطوير الأصول بأية نماذج.

**٣٣- أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية**

**٣٣-١ إدارة المخاطر المالية**

تتعرض الشركة للمخاطر المالية التالية نتيجة لاستخدامها للأدوات المالية:

- خطر الائتمان
- خطر السيولة
- خطر السوق
- خطر العملة
- خطر سعر الفائدة
- مخاطر أسعار العقارات .

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

يتولى مجلس إدارة الشركة المسئولية 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**

- تعتبر أرصدة الحسابات الجارية لدى البنوك والمدينون والأرصدة المدينة الأخرى المعرضة لخطر الائتمان المتمثل في عدم قدرة تلك الأطراف على سداد جزء أو كل المستحق عليهم في تواريخ الاستحقاق، وتقوم إدارة الشركة بتطبيق سياسات وإجراءات متطورة بما يؤدى إلى خفض خطر الائتمان إلى الحد الأدنى.
- تقوم إدارة الشركة بالحد من المخاطر الناتجة من التعرض لمخاطر الائتمان المرتبطة بالأرصدة لدي البنوك عن طريق فتح حسابات لدي بنوك حسنة السمعة وذات جودة ائتمانية مقبولة، ١٠٠% من الأرصدة لدي البنوك تمثل أرصدة مودعة لدى بنوك داخل وخارج جمهورية مصر العربية ذات تصنيف مقبول، ويمكن تقييم جودة ائتمان الأصول المالية بالرجوع إلى البيانات التاريخية، وتقوم إدارة الشركة بإدارة مخاطر الائتمان المرتبطة بالأصول المالية.
- تتمثل قيمة الأصول المالية المعرضة لخطر الائتمان في تاريخ القوائم المالية فيما يلي:

| | ايضاح | ٢٠٢٦/٦/٣٠ جنيه مصري | ٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري |
|---|---|---|---|
| مدينون وأرصدة مدينة أخرى | ١١ | ٣٥٠,٣٣١ | ٢٨٥,٦٥٦ |
| أوراق قبض (بالصافي) | ١٢ | ٩٨,٠٣٢,٤٢٢ | ١٩٥,٩٥٩,٤٣٠ |
| | | ٩٨,٣٨٢,٧٣٣ | ١٩٦,٢٤٥,٠٨٦ |

(*) المدينون والأرصدة المدينة الأخرى لا تتضمن أرصدة مصروفات مدفوعة مقدما و دفعات تحت حساب تسجيل الأرض و تاميناات لدي الغير.

**العملاء والمدينون الاخرون**

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 بالنشاط والذي له تأثير أقل على خطر الائتمان.

**٣٣-أ هداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية - تابع**

**النقدية وما في حكمها**

يتعلق خطر الائتمان الخاص بأرصدة النقدية وما في حكمها في عدم توافر السيولة لدى الطرف الأخر وبالتالي عدم قدرته على رد تلك الأرصدة والوفاء بالتزاماته المتفق عليها نتيجة نقص السيولة لديه، وللتحكم في ذلك الخطر تقوم الشركة بالتعامل مع المؤسسات المالية والمصرفية الحاصلة على درجة ملائمة ائتمانية عالية ومستقرة.

ويتم التعامل مع البنوك ذات التصنيف الائتماني العالي والبنوك ذات الملاءة المالية العالية في حالة عدم وجود تصنيف ائتماني مستقل.

**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.

ملخص الاستحقاقات للالتزامات المالية بناء على الدفعات التعاقدية

| | خلال سنة<br>جنيه مصري | من سنة إلى سنتين<br>جنيه مصري | أكثر من سنتين<br>جنيه مصري | الإجمالي<br>جنيه مصري |
|---|---|---|---|---|
| **٣٠ يونيو ٢٠٢٦** | | | | |
| داننون وأرصدة داننة الأخرى | ٢,٣٥٢,٠٠٢ | - | - | ٢,٣٥٢,٠٠٢ |
| ضريبة الدخل المستحقة | ٦٥,٢٢٨,٨٣٦ | - | - | ٦٥,٢٢٨,٨٣٦ |
| التزامات عقود التأجير | ٢٨٠,١٤٤ | ٣٢٨,٨٤٢ | ٦٥٧,٦٨٥ | ١,٢٦٦,٦٧١ |
| | ٦٧,٨٦٠,٩٨٢ | ٣٢٨,٨٤٢ | ٦٥٧,٦٨٥ | ٦٨,٨٤٧,٥٠٩ |
| **٣١ ديسمبر ٢٠٢٥** | | | | |
| داننون وأرصدة داننة الأخرى | ٦٠٣,٢٢٩ | - | - | ٦٠٣,٢٢٩ |
| التزامات عقود التأجير | ٢٤٦,٧٦٣ | ٣١٣,٨٥٦ | ٨٢٧,٧٨٤ | ١,٣٨٨,٤٠٣ |
| | ٨٤٩,٩٩٢ | ٣١٣,٨٥٦ | ٨٢٧,٧٨٤ | ١,٩٩١,٦٣٢ |

تمثل التزامات عقود التأجير القيمة الحالية للدفعات المستقبلية لعقد إيجار المقر الإداري للشركة المطبق عليه معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) "عقود التأجير". وقد تم تصنيف الالتزامات بين متداولة وغير متداولة وفقاً لمواعيد الاستحقاق التعاقدية المتبقية في تاريخ القوائم المالية. واستند تصنيف ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ إلى دراسة إعادة تبويب التزام عقد التأجير وإجمالي الالتزام البالغ ١,٢٦٦,٦٧١ جنيه مصري.

**خطر السوق**

يتمثل خطر السوق في خطر التغيرات في أسعار السوق مثل أسعار صرف العملات الأجنبية وسعر الفائدة وأسعار أدوات حقوق الملكية 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.

ج- **خطر العملة**

يتمثل خطر أسعار العملات الأجنبية في التغيرات في أسعار صرف العملات بخلاف الجنيه المصري والذي يؤثر على المدفوعات والمقبوضات بالعملات الأجنبية وكذلك ترجمة الأصول الالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية.

هـ - **خطر سعر الفائدة**

تتعرض الشركة لمخاطر أسعار العوائد بالنسبة لأصولها والتزاماتها التي تستحق عليها عوائد. ولا يوجد لدى الشركة ودائع بالبنوك أو التزامات يستحق عليها عائد وبالتالي لا يوجد أثر على أرباح الشركة من تغير سعر العائد السوقي.

و- **مخاطر أسعار الفائدة على التدفقات النقدية والقيمة العادلة**

لا تتأثر إيرادات الشركة وتدفقاتها النقدية بالتغيرات في معدلات الفائدة نتيجة لعدم اعتماد الشركة على تمويل خارجي.

ز- **إدارة رأس المال**

إن سياسة الشركة فيما يتعلق بإدارة رأس المال هي المحافظة على قاعدة رأس مال قوية للمحافظة على حقوق المساهمين، والدائنون وثقة السوق، وكذلك استمرار تطور نشاط الشركة في المستقبل.

تسعى الشركة إلى الحفاظ على التوازن بين أقل تكلفة للاقتراض وبين المخاطر والفوائد الأخرى المرتبطة بالتمويل للحفاظ على قاعدة رأسمالية.

لم يكن لدى الشركة أي تغيير في إدارة رأس المال خلال السنة كما لا تخضع الشركة لأي متطلبات خارجية لرأس المال.

**إدارة مخاطر راس المال**

| | ٢٠٢٦/٦/٣٠<br>جنيه مصري | ٢٠٢٥/١٢/٣١<br>جنيه مصري |
|---|---|---|
| التزامات عقود التأجير | ١,٢٦٦,٦٧١ | ١,٣٨٨,٤٠٢ |
| دائنون وأرصدة دائنة أخرى | ٢,٣٥٢,٠٠٢ | ١,٣٢١,٩١٦ |
| التزامات عقود مع العملاء-عقود تطوير بالمشاركة | ٧٥,٠٠٠,٠٠٠ | ٢٥,٠٠٠,٠٠٠ |
| مقدمات عن عملاء عن أراضي غير مسلمة | ٤٠,٠٠٠,٠٠٠ | ١٥٩,٩٨٠,٧٥٠ |
| يخصم: النقدية وما في حكمها وأوراق القبض | (٢١٦,١٩١,٤٦٦) | (١٤٤,٤١٥,٧١١) |
| **صافي الدين** | **(٩٧,٥٧٢,٧٩٣)** | **٤٣,٢٧٥,٣٥٧** |
| أسهم عادية | ١٣٩,٠٦٦,٣٤٧ | ١٣٩,٠٦٦,٣٤٧ |
| رأس المال والاحتياطيات | (٢٥٣,٠٨٥,٢٣٥) | (٩٠٧,٦٦٣) |
| أسهم الخزينة | (٢٣,١٩٥,٨٣١) | (٢١,٧٤٢,٥٨٤) |
| خسائر مرحلة | ١٧٧,١٢٥,٤٦٩ | (١,٤٥٣,٢٤٧) |
| أرباح الفترة | ٣٩,٩١٠,٧٥٠ | ١١٤,٩٦٢,٨٥٣ |
| مجموع حقوق الملكية | **(٥٧,٦٦٢,٠٤٣)** | **١٥٨,٢٣٨,٢١٠** |
| **حقوق الملكية وصافي الدين** | ٪١٦٩,٢١ | ٪٢٧,٣٥ |
| معدل الحركة | | |

## ٣٥- الأحداث الجارية الهامة

وفقًا لقرار لجنة السياسة النقدية بالبنك المركزي المصري الصادر في اجتماعها الذي عقد في ٢٥ ديسمبر ٢٠٢٥، قررت اللجنة خفض سعري الإيداع والإقراض لليلة واحدة الصادر عن البنك المركزي المصري (CBE) ومعدل العملية الرئيسية بمقدار ١٠٠ نقطة أساس ليصبحا ٢٠% و٢١% على التوالي. كما تم خفض سعر الائتمان والخصم بواقع ١٠٠ نقطة أسس ليصل إلى ٢٠,٥٠ %.

- إن التطورات الجيوسياسية الحالية في المنطقة وما يصاحبها من حالة عدم استقرار قد تؤدي إلى ضغوط تضخمية عالمية، وتتابع إدارة الشركة تلك التطورات وتقوم بتقييم مدى آثارها المحتملة على أنشطة الشركة. وحتى تاريخ إصدار هذه القوائم المالية، لم يتبين وجود تأثيرات جوهرية مباشرة على المركز المالي أو نتائج الأعمال. إلا أنه، في ظل عدم التأكد المرتبط بهذه الأحداث لا يمكن في الوقت الحالي التحديد الدقيق لأية آثار محتملة قد تنشأ عنها في الفترة اللاحقة.
- نظرا لعدم حصول الشركة العربية لإدارة وتطوير الاصول على مستندات التأشير او التسجيل للأرض التي آلت اليها بموجب قرارات الجمعية العمومية للشركة العربية لحليج الاقطان بتاريخ ٢٣ فبراير ٢٠١٧ وعقد التقسيم، أقامت الشركة دعوى قضائية رقم ٤٨١ لسنة ٢٠١٨ بالمحكمة الاقتصادية – القاهرة – ضد الشركة العربية لحليج الاقطان- مدعى عليها – وبمتابعة تطور قرارات المحكمة تم تأجيل جلسة ٢٦ يناير ٢٠٢٦ الى جلسة ٢٩ مارس ٢٠٢٦ وذلك للاطلاع على المذكرات والاعلان بتعديل الطلبات بناء على طلب المدعى ثم قررت المحكمة تأجيل الدعوى للحكم لجلسة ٢٥ مايو ٢٠٢٦، وطبقاً لمنطوق الحكم
- <u>أولا</u>: ان اجراءات التقسيم بين الشركتين (القاسمة والمنقسمة) تمت صحيحة وفقاً للقانون وان الجمعيات العامة غير العادية بتاريخ ٢٠١٧/٢/٢٣ ، ٢٠١٧/٩/٣٠ لشركة حليج الأقطان تم التصديق عليهما من الهيئة العامة للأستثمار مما يعني صحة اجراءات تلك الجمعيات واحقيه الشركة العربية لإدارة وتطوير الأصول في جميع قطع اراضي المحالج الواردة بالأوراق
- <u>ثانياً</u>:- جاء منطوق الحكم وهو عنوان الدعوي نصاً بقبول الدعوي الفرعية المقامة من شركة حليج الأقطان شكلا ورفضها موضوعاً الأمر الذي يدل علي احقيه الشركة العربية لإدارة وتطوير الأصول بملكية قطع الأراضي الواردة بالأوراق
- <u>ثالثا</u>:- بالنسبة لما جاء بمنطوق الحكم بالزام الشركة العربية لحليج الأقطان بأن تؤدي للشركة العربية لإدارة وتطوير الأصول مبلغ ٦٠٥٩٢٠ جنيها وفقاً للتقييم المعتمد من الهيئة العامة للاستثمار ورفض جميع طلبات الشركة العربية لحليج الاقطان الأخرى حيث تجدر الاشارة بأن عقد البيع المشهر ٢بتاريخ ١٩٩٥/٢/٦ بخصوص ارض هوارة – الفيوم والمدرج بالجمعيتين العموميتين سالفي الذكر وعقد التقسيم من الهيئة العامة للاستثمار بين الشركة العربية لحليج الأقطان ومحافظة الفيوم بتاريخ ١٩٩٤/٩/٢٧ كان به عوار قانوني حيث ان العقد قيد حريه التصرف في تلك الأرض وهذا شرط باطل لكن البيع صحيح ، وجاري اتخاذ الإجراءات القانونية حيال البند المقيد لحريه التصرف في ذلك العقد (الفيوم) ونقل ملكية باقي الأراضي التي لم يتم نقلها بعد الي الشركة العربية لإدارة وتطوير الأصول

الساده / البورصة المصرية

إدارة الافصاح

تحية طيبة وبعد

نحيط سيادتكم علماً بإن اسباب ارتفاع الارباح فى قائمة الدخل عن الفترة المنتهية فى 2026/06/30 يرجع إلى :-

1- اثبات مبيعات الاراضي بما فيها كامل ارض ميت بره بمبلغ 131,250,000 جنيها في الربع الاول 2026.
2- اثبات زياده الفوائد الدائنه لارصده البنوك للربع الثاني من العام 2026.

و تفضلوا بقبول وافر التحيه ،،،

تحريرا في : 2026/10/15

مدير علاقات المستثمرين

محمد أحمد حمدى



Scanned with CamScanner