



الأستاذة / رشا مصطفى موسى .

مدير عام قطاع الإفصاح

تحية طيبة وبعد،،،،

ننتشرف بأن نرفق لسيادتكم القوائم المالية والايضاحات المتممة لها للفترة المالية من ١-١-٢٠٢٦ حتي ٣١-٦-٢٠٢٦ وكذلك تقرير مراقب الحسابات (مكتب المعزاي وشركة) وسوف نوافي سيادتكم بتقرير مراقبة حسابات الاسكان والتعمير (الجهاز المركزي للمحاسبات) فور وروده .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،،

قائم بأعمال رئيس القطاع المالي

م. م. م.

مدير ادارة علاقات المستثمرين

م. م. م. عبد القادر



تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية

إلى السادة / أعضاء مجلس إدارة شركة الشمس للإسكان والتعمير
(شركة مساهمة مصرية)

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي المرافقة لشركة الشمس للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ وكذا قوائم الدخل (الأرباح أو الخسائر) والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى، والإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الدورية هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتنحصر مسؤوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية الدورية في ضوء فحصنا المحدود لها.

نطاق الفحص المحدود

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

تم مراجعة القوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ من قبل مراقب حسابات آخر أصدر عنها بتاريخ ٢٣ أبريل ٢٠٢٦ تقرير متحفظ على ما يلي:

- مخالفة معيار ٤٨ بعدم الاعتراف بالآثار التراكمي لتطبيق معيار رقم ٤٨ "الإيراد من العقود مع العملاء" على العقود ما قبل ١ يناير ٢٠٢٢ والقائمة حتى تاريخ القوائم المالية.
- عدم الالتزام بتطبيق أحكام معيار ٤٧ "الأدوات المالية" حيث لم تقم الشركة بإجراء دراسة الخسائر الائتمانية المتوقعة للأصول المالية، وكذلك تطبيق أحكام الاستثمارات المالية.
- لم يتم إقرار المعالجة المحاسبية للأرصدة المتبادلة مع المطور العقاري وتحديد الأثر المالي وأثر مدى الاستمرارية وفقاً للأحداث الخاصة بالدعوى التحكيمية ضد المطور العقاري مشروع أورو نيوكابيتال العاصمة الإدارية.

أساس إبداء استنتاج متحفظ

- لم يتم الالتزام ببعض متطلبات معيار رقم (٤٧) "الأدوات المالية" بخصوص الخسائر الانتمانية المتوقعة.
- لم يتم الالتزام ببعض متطلبات معيار رقم (٤٨) "الإيراد من العقود مع العملاء" حيث لم يتم إثبات بعض الإيرادات الخاصة بالإيجارات على العملاء المتأخرين وبعض تعليات المقاولين.
- لم يتم المصادقة على بعض أرصدة البنوك والعملاء والمقاولين والمدينون والدائنون والأطراف ذات العلاقة.
- قرر مجلس إدارة الشركة بسرعة اتخاذ الإجراءات اللازمة لفسخ العقد المبرم مع المطور العقاري لتحقيق الشرط الفاسخ الصريح نتيجة حالات الإخلال ببنود التعاقد مما ترتب عليه رفع الشركة دعوى تحكيمية أمام مركز القاهرة الإقليمي للتحكيم التجاري الدولي، ووفقاً للإيضاح المتمم رقم (٣٥) وكذلك الأرصدة بالإيضاحات رقم (١٢) أعمال مشاركة، ورقم (١٥) الأرصدة المدينة، ورقم (٢٢) الأرصدة الدائنة، لم يتم إقرار المعالجة المحاسبية للأرصدة التبادلية مع المطور العقاري وتحديد الأثر المالي.
- تمسك الشركة بنظام تكاليف يحتاج إلى تطوير وإعداد دراسات فنية متخصصة لتحديد أسس توزيع التكاليف.
- لم يتم تحديد الأساس المحاسبي والأساس الضريبي للأصول الثابتة في حساب الضريبة المؤجلة.

الاستنتاج المتحفظ

وفي ضوء فحصنا المحدود، وباستثناء ما سبق، لم ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المرافقة لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي للشركة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية.

توجيه انتباه

نود الإشارة إلى الإيضاح رقم (٥) الاستثمار العقاري، ووفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) "الاستثمار العقاري" تم قياس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية والإفصاح عنها.



على سعد زغلول المعزawy

زميل الجمعية المصرية للمالية العامة والضرائب

سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ١٢٨

عضو الجمعية المصرية للإدارة المالية

زميل جمعية الضرائب المصرية

س. م. م ٥٧٠٨

القاهرة في ١٣ أغسطس ٢٠٢٦

قائمة المركز المالي في 2026-06-30

(المبالغ بالجنه مصري)	رقم	بيان
12/31/2025	2026-06-30	الإيضاح
المعدلة		
		الأصول
		الأصول غير المتداولة
2 840 613	2 682 043	(4) الأصول الثابتة (بالصافي)
32 479	24 657	(6) أصول غير ملموسة - بالصافي
1 099 221	1 156 522	(5) إستثمارات عقارية. بالصافي
	3 693 832	مشروعات تحت التنفيذ
69 149	69 149	(7) إستثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة
170 892 390	170 892 390	(8) إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
17 339 635	17 910 419	(9) إستثمارات في شركات شقيقة
192 673 639	139 415 152	10-1 أقساط عملاء وأوراق قبض تستحق بعد أكثر من عام
75 964 528	54 563 969	عملاء شيكات مقطوعة. تستحق بعد أكثر من عام
460 911 654	390 408 133	مجموع الأصول غير المتداولة
		الأصول المتداولة
26 304 427	32 448 386	(12) عملاء شيكات مقطوعة تستحق خلال عام. بالصافي
751 455 638	746 625 118	(13) أعمال مشاركة
145 317 139	358 211 292	(14) أعمال تحت التنفيذ
11 006 573	19 827 409	(15) أعمال تامة بغرض البيع
89 228 819	123 888 257	10-2 أقساط عملاء وأوراق قبض تستحق خلال عام. بالصافي
447 861 150	475 642 218	(16) مدينون آخرون
1 127 023	1 119 693	(17) مبالغ مستحقة علي أطراف ذات علاقة
219 693 234	193 379 726	(19) نقدية بالصندوق ولدى البنوك
1691 994 003	1951 142 099	مجموع الأصول المتداولة
2152 905 657	2341 550 232	إجمالي الأصول
		حقوق الملكية والإلتزامات
		حقوق الملكية
226 875 000	226 875 000	(20) رأس المال المصدر والمدفوع
113 437 500	151 250 000	تحت حساب زيادة رأس المال
555 659 254	571 892 274	(21) إحتياطيات
123 074 838	123 074 838	أرباح غير محققة من تقييم إستثمارات مالية من خلال الدخل الشامل
107 666 809	182 998 021	(24) أرباح مرحلة
162 330 200	89 052 775	صافي ربح الفترة
1289 043 601	1345 142 908	مجموع حقوق الملكية
		الإلتزامات غير المتداولة
30 263 170	29 635 924	إلتزامات ضريبية مؤجلة
132 227 672	81 796 438	(22) أوراق دفع بعد أكثر من عام
162 490 842	111 432 362	مجموع الإلتزامات غير المتداولة
		الإلتزامات المتداولة
20 874 849	41 231 149	(21) مخصصات
14 799 210	15 635 996	(22) الإلتزامات مكافأة نهاية الخدمة
2 384 968	6 615 471	موردون
568 297 930	730 158 555	(23) دائنون آخرون وأرصدة دائنة
50 008 074	49 131 602	20-2 أوراق دفع خلال عام
43 297 500	40 926 170	(25) ضريبة الدخل المستحقة
1 708 683	1 276 019	إلتزامات ضريبية
701 371 214	884 974 962	مجموع الإلتزامات المتداولة
2152 905 657	2341 550 232	إجمالي حقوق الملكية والإلتزامات

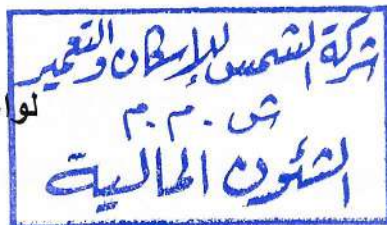
الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية وتقرأ معها.

الرئيس التنفيذي

القائم بأعمال رئيس القطاع المالي

لواء مهندس / محمد علي زين العابدين

احمد سالم



شركة الشمس للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل

عن الفترة المالية المنتهية في 30/06/2026

(المبالغ بالجنيه مصرى)

بيان	رقم الإيضاح	من 01/01/2026 حتى 30/06/2026	من 01/01/2025 حتى 30/06/2025
المبيعات وإيرادات النشاط	(27)	147 645 983	56 679 921
المبيعات وإيرادات النشاط			
يخصم :-			
تكلفة المبيعات ومصروفات النشاط	(28)	10 345 534	1 508 921
مجمّل الربح			
يضاف / يخصم :-			
إيرادات أخرى	(29)	7 065 473	2 049 083
إيرادات استثمارات أوراق مالية شركات شقيقة	(30)	3 120 784	1 857 819
توزيعات أرباح استثمارات مالية	(31)	15 442 300	14 161 311
فروق تقييم عملة		1 558	(1 263)
مصروفات إدارية وعمومية	(32)	(21 678 054)	(25 564 282)
رواتب وبدلات أعضاء مجلس الإدارة	(33)	(1 886 140)	(1 678 718)
إهلاك الأصول الثابتة		(301 514)	(428 748)
إهلاك الأصول العقارية		(12 699)	(12 699)
إهلاك أصول غير ملموسة		(7 822)	(6 395)
فوائد دائنة		15 404 455	17 676 973
مخصص ضرائب		(20 356 300)	
تكلفة خدمة مكافأة نهاية الخدمة		(535 015)	(765 180)
تكلفة الفائدة على مكافأة نهاية الخدمة		(1 399 827)	
خسائر ائتمانية متوقعة		(942 540)	
فوائد مدينة وتعويضات		(1 250 657)	
المساهمة التكافلية		(612 752)	(231 063)
الإجمالي		(7 948 750)	7 056 838
صافي أرباح الفترة - قبل ضريبة الدخل		129 351 699	62 227 838
ضرائب الدخل عن الفترة		(40 926 170)	(10 897 260)
الضريبة المؤجلة		627 246	2 585 594
صافي أرباح الفترة - بعد ضريبة الدخل		89 052 775	53 916 172
نصيب السهم الاساسي من صافي أرباح الفترة - بعد ضريبة الدخل	(34)	0.39	0.31
الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية وتقرأ معها.			



قائمة الدخل الشامل

عن الفترة المالية المنتهية في 30/06/2026

(المبالغ بالجنيه مصرى)

بيان		من 01/01/2025 حتى 30/06/2025	من 01/01/2026 حتى 30/06/2026
صافى أرباح الفترة - بعد ضريبة الدخل		53 916 172	89 052 775
فروق تقييم استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل			
مجموع بنود الدخل الشامل الآخر			
الضريبة المؤجلة على فروق تقييم الاستثمارات			
إجمالي الدخل الشامل للفترة		53 916 172	89 052 775

.الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية وتقرأ معها.

تم تعديل ارقام المقارنة بالقوائم المالية وفقا لمتطلبات معيار المحاسبة المصري رقم 47 بإثبات اسهم شركة التعمير السياحي بالقيمة العادلة بالدخل الشامل

قائمة التغير في حقوق المساهمين

عن الفترة المالية المنتهية في 30/06/2026

الإجمالي	صافي أرباح الفترة	القائض القابل للتوزيع	تحت حساب زيادة رأس المال	أرباح مرحلة البيع	الاستثمارات المالية المتاحة للبيع	إحتياطي تدعيم مشروعات	إحتياطي رأسمالي	إحتياطي عام	الاحتياطي النظامي	الاحتياطي القانوني	رأس المال	البيان
985 281 371		159 780 661 (15 978 066) (112 228 625)	22 687 500	241 190 649 (200 000 000) 112 228 625 (524 038) (14 799 210)	(4 933 627)	171 175 810 200 000 000	543 535	3 270 028	84 064 902 7 989 033	80 626 913 7 989 033	226 875 000	الرصيد في 2025/01/01 في المحول للإحتياطيات المحول للأرباح المرحلة المستخدم من الأرباح المرحلة
(524 038)				3 329 822								تسوية التزامات مكافأة نهاية الخدمة كما في 2025-12-31
(14 799 210)				56 990 961								الضريبة المؤجلة على مكافأة نهاية الخدمة أول المدة
3 329 822			90 750 000									تسوية الأرباح المؤجلة طبقا لمعيار المحاسبة المصرية رقم (48)
56 990 961												المحول لزيادة رأس المال
(31 573 970)		(31 573 970)										توزيعات أرباح
326 070 070	162 330 200											إجمالي الدخل الشامل
(35 731 405)												الضريبة المؤجلة على الأرباح الغير معتمدة
1324 775 006	162 330 200		113 437 500	107 666 809	123 074 838	371 175 810	543 535	3 270 028	92 053 935	88 615 946	226 875 000	الرصيد في 2025/12/31
الإجمالي	صافي أرباح الفترة	القائض القابل للتوزيع	تحت حساب زيادة رأس المال	أرباح مرحلة البيع	الاستثمارات المالية المتاحة للبيع	إحتياطي تدعيم مشروعات	إحتياطي رأسمالي	إحتياطي عام	الاحتياطي النظامي	الاحتياطي القانوني	رأس المال	البيان
1289 043 601		162 330 200	113 437 500	107 666 809	123 074 838	371 175 810	543 535	3 270 028	92 053 935	88 615 946	226 875 000	الرصيد في 2026/01/01 في المحول للإحتياطيات المحول للأرباح المرحلة المحول لزيادة رأس المال
		(16 233 020) (75 331 212) (37 812 500) (32 953 468)		75 331 212					8 116 510	8 116 510		توزيعات أرباح
(32 953 468)			37 812 500									إجمالي الدخل الشامل
89 052 775	89 052 775											الرصيد في 30/6/2026
1345 142 908	89 052 775		151 250 000	182 998 021	123 074 838	371 175 810	543 535	3 270 028	100 170 445	96 732 456	226 875 000	الإيضاحات المرفقة بنسخة للتوائم المالية وتقرائهم.

مستط

قائمة التدفقات النقدية
عن الفترة المالية المنتهية في 30/06/2026

(المبالغ بالجنينة مصرية)		بيان
من 01/01/2025 حتى 30/06/2025	من 01/01/2026 حتى 30/06/2026	
62 227 838	129 351 699	<u>التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل :-</u>
		صافي أرباح الفترة - قبل ضريبة الدخل
		تعديلات لتسوية صافي الربح مع التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
428 748	301 514	إهلاك أصول ثابتة
12 699	12 699	إستهلاك الإستثمارات العقارية
6 395	7 822	استهلاك أصول غير ملموسة
	20 356 300	مخصصات مكونة
(17 676 973)	(15 404 455)	قوائد دائنة
(1 263)	1 558	فروق تقييم عملة
	1 250 657	قوائد مدينة وتعويزات
(1 407 819)	(570 784)	تقييم استثمارات في شركات شقيقة
(524 038)		التغير في حساب الأرباح المرحله
43 065 587	135 307 010	صافي الربح قبل التغيرات في بنود رأس المال العامل
		<u>التغيرات في بنود رأس المال</u>
15 538 964	15 256 600	عملاء شيكات مقطوعة
(66 661)	4 830 520	أعمال مشتركة
(45 222 250)	(221 714 989)	أعمال تامة بغرض البيع ، أعمال تحت التنفيذ
(234 831 416)	(9 831 943)	أقساط عملاء وأوراق قبض ، الحسابات المدينة
211 829 635	166 091 128	دائنون آخرون
(16 298 707)	(51 307 706)	التغير في أوراق الدفع
(37 203 190)	(43 297 499)	ضريبة الدخل المدفوعة
	(1 250 657)	قوائد مدينة وتعويزات
(30 570)	(432 664)	إلتزامات ضريبية
	1 934 842	المكون من المخصصات
	(1 098 056)	المستخدم من المخصصات
(63 218 608)	(5 513 414)	صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
		<u>التدفقات النقدية من أنشطة الإستثمار :-</u>
(325 611)	(142 945)	المدفوعات لتمويل شراء إضافات الأصول الثابتة
	(70 000)	استثمار عقاري
	(3 693 832)	مشروعات تحت التنفيذ (استثمار عقاري)
17 988 576	16 061 709	قوائد مقبوضة
17 662 965	12 154 932	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة الإستثمار
		<u>التدفقات النقدية من أنشطة التمويل :-</u>
(37 032 874)	(32 953 468)	المسدد من توزيعات الأرباح
(37 032 874)	(32 953 468)	صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التمويل
(82 588 517)	(26 311 950)	صافي التدفقات النقدية خلال العام
1 263	(1 558)	فروق تقييم عملة غير محققة للحسابات الجارية
202 994 986	219 693 234	النقدية وما في حكمها في بداية العام
120 407 732	193 379 726	النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة
		الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية وتقرأ معها.



(جميع المبالغ بالجنيه المصرى مالم يذكر خلاف ذلك)

١. نبذة عن الشركة

١,١. تأسيس الشركة

تأسست شركة الشمس للإسكان والتعمير " شركة مساهمة مصرية " خاضعة لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ وتعديلاته .

١,٢. غرض الشركة

- شراء واستئجار وتعمير الأراضي سواء بالبناء أو بأي طريقة أخرى واستغلال وتأجير وإدارة وبيع جميع الأراضي والعقارات المبنية وجميع أشغال البناء ومقاولات المباني سواء لحسابها أو لحساب الغير ، وصيانة المباني وإنشاء وإدارة جميع العقارات السكنية والسياحية والفندقية والإدارية لحسابها وحساب الغير ، وكذلك جميع العمليات التي تتصل بالذات أو بالواسطة بالأغراض المتقدمة ذكرها .
- إقامة المصانع والورش التي تخدم أغراضها .
- تقديم الاستشارات الفنية في مجال تخصصها .
- ويجوز أن يكون للشركة مصلحة أو أن تشارك بأي وجه من الوجوه في مؤسسات تقوم بأعمال تشابه أعمالها أو تعاون علي تحقيق غرضها أو أن تندمج فيها أو تشتريها أو تلحقها بها وذلك وفقاً لأحكام القانون ولائحته التنفيذية .

١,٣. عنوان الشركة

المركز الرئيسى : ٢٦ شارع شريف – عمارة الإيموبليا – قسم عابدين - القاهرة

١,٤. السنة المالية

تبدأ السنة المالية للشركة اعتباراً من أول يناير وتنتهى في ٣١ ديسمبر من كل عام.

١,٥. اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية للشركة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ من قبل مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ ٢٠٢٦/٨/٦ .

(جميع المبالغ بالجنيه المصرى مالم يذكر خلاف ذلك)

٢. أسس إعداد القوائم المالية

أعدت هذه القوائم المالية طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية والقوانين ذات العلاقة.
تم إعداد القوائم المالية للشركة وفقاً لفرض الاستمرارية وعلى أساس التكلفة التاريخية باستثناء:
الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر حيث يتم قياسها بالقيمة العادلة.
الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل حيث يتم قياسها بالقيمة العادلة.

٣. التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية استخدام تقديرات وإفتراضات قد تؤثر على قيم الأصول والالتزامات والإفصاح عن الأصول والالتزامات المحتملة في تاريخ القوائم المالية ، وكذا قد تؤثر على قيم الإيرادات والمصروفات خلال العام وعلى الرغم من أن تلك التقديرات والإفتراضات تعد في ضوء أفضل المعلومات المتاحة للإدارة حول الأحداث والمعاملات الجارية إلا أن النتائج الفعلية قد تختلف عن تلك التقديرات.
هذا ويتم مراجعة هذه التقديرات والإفتراضات بصفة مستمرة ويتم الاعتراف بأى فروق في التقديرات المحاسبية في الفترة التي تم فيها مراجعة تلك التقديرات إذا كانت هذه الفروق تؤثر على الفترة التي تمت فيها المراجعة فقط أما إذا كانت تؤثر على الفترة التي تمت فيها المراجعة وعلى الفترات المستقبلية فعندئذ تدرج هذه الفروق في هذه الفترة والفترات المستقبلية.

أولاً الأحكام المحاسبية

أ- تصنيف العقارات

في إطار تصنيف العقارات، أصدرت الإدارة أحكاماً مختلفة. حيث يعتبر تصنيف العقار ذو أهمية عالية عما إذا كان العقار مؤهلاً كعقار استثماري أو أصل ثابت و/أو ممتلكات محتفظ بها للبيع. وتضع المجموعة معايير لممارسة هذا الحكم بشكل متسق وفقاً لتعريفات الاستثمار العقاري والأصول الثابتة والممتلكات المحتفظ بها للبيع. حيث تصدر الإدارة أحكامها في تصنيف العقارات في ضوء النظر في المعايير التفصيلية والتوجيهات ذات الصلة بتصنيف الأصول وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية رقم ٢، ورقم ٤٩، ورقم ١٠.

ب- تصنيف تأجير العقارات - الشركة بصفتها المؤجر

دخلت الشركة في عقود إيجار لاستثماراتها العقارية. وحددت الشركة بناءً على تقييم شروط وأحكام التعاقد أن معايير الإيجار التمويلي لم تتوافر وتقوم الشركة بالمحاسبة عن تلك العقود

(جميع المبالغ بالجنيه المصري مالم يذكر خلاف ذلك)

كعقود تأجير تشغيلي. استنادا الى تقييم الشركة لشروط وأحكام العقود، مثل أن مدة الإيجار لا تمثل جزءاً جوهرياً من العمر الاقتصادي للعقار التجاري، وأن القيمة الحالية للحد الأدنى للمدفوعات الإيجارية لا تساوي تقريباً إجمالي القيمة العادلة للعقار، قررت الشركة أنها تحتفظ بجميع المخاطر والعوائد المرتبطة بملكية هذا العقار، وبالتالي تُسجل العقود كإيجارات تشغيلية.

ثانياً: التقديرات المحاسبية

أ- المخصصات المتعلقة باستكمال الأعمال للمشاريع العقارية

تقدر المنشأة تكلفة استكمال المشروعات من أجل تحديد التكلفة المتعلقة بالإيرادات المعترف بها. وتتضمن هذه التقديرات تكلفة البنية التحتية، والمطالبات المتوقعة من قبل المقاولين والتي يقيمها مستشار المشروع، وكذلك تكلفة الوفاء بغير ذلك من الالتزامات التعاقدية المتعهد بها للعملاء.

ب- تقدير صافي القيمة البيعية للوحدات العقارية الجاهزة والأعمال تحت التنفيذ

تدرج الوحدات العقارية الجاهزة والأعمال تحت التنفيذ بالتكلفة أوبصافي القيمة الاستردادية، أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة الاستردادية مع الإشارة إلى أسعار المبيعات وتكاليف الإنجاز وخطط التطوير وظروف السوق القائمة في نهاية سنة إعداد التقارير المالية. بالنسبة لبعض العقارات، تحدد الشركة صافي القيمة الاستردادية بعد أخذ المشورة الخارجية المناسبة وفي ضوء معاملات السوق الأخيرة، عندما تكون متاحة.

يتم تقييم صافي القيمة الاستردادية للوحدات العقارية الجاهزة بالرجوع إلى ظروف السوق والأسعار المتاحة في تاريخ إعداد التقارير المالية ويتم تحديدها من قبل الشركة بناءً على المعاملات المماثلة التي تحددتها الشركة للعقارات في نفس السوق الجغرافية التي تخدم نفس الفئة العقارية.

يتم تقييم صافي القيمة الاستردادية فيما يتعلق بالأعمال تحت التنفيذ بالرجوع إلى أسعار السوق في تاريخ إعداد التقارير المالية للوحدات العقارية الجاهزة المماثلة، ناقصاً التكاليف المقدرة لإكمال التطوير والتكاليف المقدرة اللازمة لإجراء البيع، مع مراعاة القيمة الزمنية للنقود، إذا كانت جوهرياً.

ج- تحديد وحدة الحساب لقياس صافي القيمة الاستردادية

عند تطبيق التكلفة أوصافي القيمة الاستردادية، أيهما أقل، لقياس المخزون العقاري في تاريخ إعداد التقارير المالية، تستخدم الإدارة استثناء القياس الوارد في الفقرة ٢٩ من معيار المحاسبة المصري رقم ٢ والذي يسمح للمنشأة بتجميع العناصر ذات الصلة أو المماثلة وإجراء هذا الاختبار على مستوى الشركة. في مجال التطوير العقاري، يكون تحديد وحدة الحساب المناسبة لإجراء اختبار صافي القيمة

(جميع المبالغ بالجنيه المصري مالم يذكر خلاف ذلك)

الاستردادية وإعادة تقييم صلتها المستمرة أمرًا حتميًا لقياس جميع أنواع المخزون في تاريخ إعداد التقارير المالية بشكل سليم. وتري الإدارة أنه من الأنسب تطبيق اختبار صافي القيمة الاستردادية على مجموعة من الممتلكات العقارية التي تشترك في خصائص مماثلة مثل النوع وسنة التسليم والموقع الجغرافي لكل وحدة لأن هذا يوفر معلومات أكثر وضوحًا حول أداء المشروعات العقارية التي تنفذها منشآت الشركة.

من وجهة نظر الإدارة، يمكن تعريف مجموعة من الممتلكات العقارية ضمن، على سبيل المثال، مرحلة إطلاق معينة على أنها جزء مميز تعاقديًا أو ماديًا من مشروع عقاري. ويمكن تمييز هذا الجزء عن الأجزاء الأخرى بناءً على الخصائص المشتركة كما هو موضح أعلاه. وبالتالي، يمكن اعتبار كل مجموعة من الممتلكات العقارية مرتبطة بخطط إنتاج منفصل. تتمتع الممتلكات العقارية داخل كل مجموعة باستخدامات أو أغراض نهائية مماثلة للمنشأة حيث أن جميع هذه الممتلكات العقارية قد بيعت بالفعل أو سيتم بيعها للعملاء الأفراد أو الشركات للاستخدام السكني أو غير السكني. بالإضافة إلى ذلك، يتم بناء وتطوير وتسويق الممتلكات العقارية داخل كل مجموعة، تكون عقود بيعها متوفرة أو غير متوفرة بسهولة، في نفس المنطقة الجغرافية التي يتم تطوير المشروع بأكمله عليها.

د- تقييم الاستثمارات العقارية

تسعين الشركة بخدمات خبراء تقييم مستقلين مؤهلين مهنيًا من أجل الحصول على تقديرات القيمة السوقية للاستثمارات العقارية وذلك باستخدام أساليب تقييم متعارف عليها لأغراض مراجعة اضمحلال القيمة والإفصاحات في القوائم المالية.

هـ- اضمحلال قيمة العملاء والأرصدة المدينة الأخرى (الخسائر الائتمانية المتوقعة)

تستخدم الشركة مصفوفة المخصصات لاحتمال الخسائر الائتمانية المتوقعة للعملاء. تستند معدلات المخصصات إلى عدد أيام التأخر عن السداد لقطاعات العملاء المختلفة ذات أنماط الخسارة المماثلة على سبيل المثال، حسب المنطقة الجغرافية ونوع العقار ونوع العميل وتصنيفه.

تستند مصفوفة المخصص أوليًا إلى معدلات التعثر في السداد التاريخية للشركة. ثم تقوم الشركة بتعديل تجربة خسارة الائتمان التاريخية باستخدام المعلومات المستقبلية. على سبيل المثال، إذا كان من المتوقع أن تتدهور الظروف الاقتصادية المتوقعة (أي إجمالي الناتج المحلي) خلال السنة المقبلة مما قد يؤدي إلى زيادة عدد حالات التعثر في السداد في قطاع العملاء، يتم تعديل معدلات التعثر في السداد التاريخية. وفي كل تاريخ لإعداد التقارير المالية، يتم تحديث معدلات التعثر في السداد التاريخية الملحوظة وتحليل التغيرات في التقديرات التطلعية.

إن تقييم العلاقة بين معدلات التعثر في السداد التاريخية الملحوظة والظروف الاقتصادية المتوقعة والخسائر الائتمانية المتوقعة هو تقدير جوهري. إن مبلغ الخسائر الائتمانية المتوقعة يتأثر بالتغيرات في

(جميع المبالغ بالجنيه المصري مالم يذكر خلاف ذلك)

الظروف والأوضاع الاقتصادية المتوقعة. لا تمثل خسارة الائتمان التاريخية للشركة والأوضاع الاقتصادية المتوقعة العوامل الفعلية للتعثّر المستقبلي للعملاء.

و- معدل الخصم المطبق في حساب القيمة الحالية لأوراق القبض
بما أن معظم الإيرادات تتم على أقساط، يتم تحديد ما إذا كان عنصر التمويل جوهرياً على مستوى العقد.

قبل تسليم الوحدات العقارية - ان وجدت
تخضع الدفعات المقدمة المحصلة من العملاء قبل التسليم لعنصر التمويل الجوهري باستخدام معدل الفائدة الضمني في العقد أو، إذا كان من غير الممكن تحديد هذا المعدل بسهولة، تستخدم الشركة معدل الاقتراض الإضافي عند بدء العقد.

بعد تسليم الوحدات العقارية
وتُقاس أوراق القبض أولاً بالقيمة الحالية لشيكات الأقساط المستقبلية في تاريخ تسليم الوحدات العقارية المسلمة، بعد خصمها باستخدام معدل الفائدة الضمني في العقد. بصفة عامة، تستخدم الشركة معدل العائد التقديري المحدد عند بدء العقد كمعدل خصم لعملاء الوحدات العقارية المسلمة. يمثل معدل العائد مخاطر الائتمان للطرف المقابل اخذاً في الاعتبار عدد سنوات تحصيل الأقساط.

ز- العمر الإنتاجي للأصول الثابتة والاستثمارات العقارية
تحدد إدارة الشركة العمر الإنتاجي المقدر للأصول الثابتة والاستثمارات العقارية بغرض حساب الإهلاك. ويحدد هذا التقدير عقب النظر في العمر الإنتاجي المتوقع للأصل أو الإهلاك المادي للأصول. وتراجع الإدارة بشكل دوري العمر الإنتاجي المقدر وطريقة الإهلاك من أجل ضمان أن طريقة ومدة الإهلاك تتسق مع النمط المتوقع للمنافع الاقتصادية الناشئة عن هذه الأصول.

ح- اضمحلال قيمة الأصول غير المالية
تقوم الشركة بتقييم ما إذا كان هناك مؤشرات على اضمحلال قيمة الأصول غير المالية في كل فترة من فترات إعداد القوائم المالية. ويجري اختبار الأصول غير المالية لتقييم اضمحلال القيمة عندما تكون هناك مؤشرات على أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. وعند احتساب القيمة الاستخدامية، تقدر الإدارة التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من الأصل أو من الوحدة المولدة للنقد وتختار معدل الخصم المناسب من أجل احتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

(جميع المبالغ بالجنيه المصري مالم يذكر خلاف ذلك)

٤. أهم السياسات المحاسبية المطبقة

٤.١. إثبات المعاملات بالعملات الأجنبية

تم إعداد وعرض القوائم المالية بالجنيه المصري وهي عملة التعامل للشركة وعملة عرض القوائم المالية.

يتم إثبات المعاملات بالعملات الأجنبية أولاً باستخدام أسعار الصرف في تاريخ حدوث المعاملة.

يتم ترجمة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية باستخدام أسعار الصرف في تاريخ الميزانية، ويتم إدراج كافة فروق العملة بقائمة الدخل.

يتم ترجمة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة غير النقدية بالعملات الأجنبية والتي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية باستخدام أسعار الصرف في تاريخ الاعتراف الأولي.

يتم ترجمة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة غير النقدية بالعملة الأجنبية والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة باستخدام أسعار الصرف في التاريخ الذي تحددت فيه القيمة العادلة.

٤.٢. الأصول الثابتة وإهلاكاتها

تطبق الشركة نموذج التكلفة في قياس الأصول الثابتة، وتثبت الأصول الثابتة في ظل هذا النموذج بعد الاعتراف به كأصل على أساس تكلفته مخصوماً منها مجمع الإهلاك ومجمع خسائر الاضمحلال. وتتضمن تكلفة الأصل الثابت أي تكاليف تتعلق مباشرة للوصول بالأصل للموقع والحالة التي يصبح عندها مهيئاً للتشغيل بالطريقة المحددة من قبل إدارة الشركة.

تعترف الشركة بالتكاليف اللاحقة على اقتناء الأصل الثابت، كأصل منفصل عندما يكون من المرجح أن تتدفق منافع اقتصادية مستقبلية للشركة ويمكن قياس تكلفة البند بدرجة يعتمد عليها. وتعترف الشركة ضمن القيمة الدفترية لأصل ثابت بالتكلفة التي تتحملها في استبدال جزء من هذا الأصل في تاريخ تحمل تلك التكلفة، وتهلك على مدار العمر الانتاجي المتبقى للأصل أو على مدار العمر الانتاجي المتوقع لها أيهما أقل، ويتم استبعاد القيمة الدفترية للأجزاء المستبدلة. وتعترف الشركة بتكاليف الخدمة اليومية للأصل الثابت في قائمة الأرباح أو الخسائر.

يتم تسجيل تكلفة قطع الغيار الاستراتيجية المتعلقة بالأصول الثابتة ضمن بند الآلات والمعدات ويتم إهلاكها على مدار العمر الانتاجي المقدر للأصول المتعلقة بها.

بالنسبة للأصول التي يتم إنشاؤها داخلياً تتضمن تكلفة الأصل تكلفة الخامات والعمالة المباشرة والتكاليف المباشرة الأخرى التي تستلزمها عملية تجهيزها إلى الحالة التي يتم تشغيلها بها في موقعها وفي الغرض الذي تم إنشاؤها من أجله.

يتم استخدام طريقة القسط الثابت في توزيع القيمة القابلة للإهلاك للأصول الثابتة على أساس منتظم على مدار العمر الانتاجي المقدر فيما عدا الأراضي التي تتميز بأن العمر المقدر للاستفادة منها غير محدود، وفيما يلي

الأعمار الإنتاجية التقديرية لكل نوع من أنواع مجموعة من مجموعات الأصول:

العمر الانتاجي (سنة)

بيان الاصل

(جميع المبالغ بالجنيه المصري مالم يذكر خلاف ذلك)

٥٠	مباني وإنشاءات
٥	مصاعد
١٠	عدد وأدوات
٥	حاسب الى
٥	وسائل نقل وانتقال
٥	كاميرات
١٠	أثاث وتجهيزات

تقوم الشركة بمراجعة القيمة التخريدية للأصول الثابتة والأعمار الإنتاجية المقدرة للأصول الثابتة في نهاية كل سنة مالية، وتعديلها عندما تختلف التوقعات عن التقديرات السابقة. يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل الثابت الى مبلغ قيمته الإستردادية، إذا كانت القيمة الإستردادية لأصل أقل من قيمته الدفترية. ويعتبر ذلك الانخفاض خسارة ناتجة عن اضمحلال القيمة. يتحدد المكسب أو الخسارة من استبعاد بند من بنود الأصول الثابتة من الدفاتر علي أساس الفرق بين صافي العوائد من التخلص من البند والقيمة الدفترية للبند المستبعد ويدرج ضمن قائمة الأرباح أو الخسائر "(خسائر)/ مكاسب أخرى - بالصافي" المكسب أو الخسارة الناتج من استبعاد الأصول الثابتة.

٤,٣- الأصول غير الملموسة

تتمثل الأصول غير الملموسة في الأصول غير ذات الطبيعة النقدية وليس لها وجود مادي محدد ولموس والذي تم الحصول عليه أو نشأ عن حقوق تعاقدية قانونية مع أطراف أخرى، ويتوقع أن يترتب علي حيازته تدفق منافع مستقبلية قابلة للقياس في صورة تدفقات نقدية مستقبلية، ويتم الإثبات الأولي لتلك الأصول بالقيمة التعاقدية المباشرة للحصول عليها علي أن يتم إعادة قياسها في نهاية الفترة المالية بتكلفة الاقتناء مخصصا منها مجمع الاستهلاك ومجمع خسائر اضمحلال القيمة - إن وجدت - والتي تمثل القيمة العادلة لتلك الأصول في ذلك التاريخ. وهي تتمثل في برامج حاسب الى وتستهلك على ٥ سنوات.

٤,٤. المشروعات تحت التنفيذ (استثمار عقارى تحت الانشاء)

يتم إثبات مشروعات تحت التنفيذ بالتكلفة والتي تتضمن كافة التكاليف اللازمة والمتعلقة مباشرة بتجهيز الأصل إلى الحالة التي تسمح بتشغيله وفي الغرض الذي أفتنى من أجله. يتم تحويل مشروعات تحت التنفيذ إلى بند الأصول الثابتة عندما يتم الانتهاء منها وتكون متاحة للاستخدام للغرض الذي أفتنيت من أجله.

(جميع المبالغ بالجنيه المصرى مالم يذكر خلاف ذلك)

٤.٥. إستثمارات في شركات تابعة

- الاستثمارات في شركات تابعة هي استثمارات في الكيانات التي تسيطر عليها الشركة. يتم تحقيق التحكم عندما تعرض الشركة، أو لديها حقوق، لعوائد متغيرة من مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها ولديها القدرة للتأثير على تلك العوائد من خلال سلطتها على الجبهة المستثمر فيها.
- على وجه التحديد، تتحكم الشركة في الشركة المستثمر فيها إذا، فقط إذا:
- السلطة على الشركة المستثمر فيها (أي الحقوق القائمة التي تمنحها القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة المستثمر فيها)
 - التعرض، أو الحقوق، لعوائد متغيرة من مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها
 - القدرة على استخدام سلطتها على الجبهة المستثمر فيها للتأثير على عوائده.
- بشكل عام، هناك افتراض بأن غالبية حقوق التصويت تؤدي إلى السيطرة. لدعم هذا الافتراض وعندما يكون لدى الشركة أقل من أغلبية التصويت أو حقوق مماثلة للشركة المستثمر فيها، فإن الشركة تعتبر جميع الحقائق والظروف ذات الصلة في تقييم ما إذا كانت تتمتع بسلطة على جهة مستثمر فيها، بما في ذلك:
- الترتيبات التعاقدية مع أصحاب الأصوات الآخرين من الشركة المستثمر فيها - الحق الناشئ عن ترتيبات تعاقدية أخرى
 - حقوق التصويت للشركة وحقوق التصويت المحتملة

٤.٦. إستثمارات في شركات شقيقة

- الاستثمارات في شركات شقيقة هي استثمارات في شركات يكون للشركة فيها نفوذ مؤثر ولكنها ليست شركة تابعة كما أنها ليست حصة في مشروع مشترك، ويفترض وجود النفوذ المؤثر عندما تمتلك الشركة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر من خلال الشركات التابعة لها نسبة ٢٠٪ ولا تزيد عن ٥٠٪ من حقوق التصويت في الشركة المستثمر فيها، فيما عدا الحالات التي تظهر فيها بوضوح أن تلك الملكية لا تمثل نفوذا مؤثرا.
- تتم المحاسبة عن الاستثمارات في شركات شقيقة بالقوائم المالية بالتكلفة متضمنة تكلفة الاقتناء. علي ان يتم القياس لاحق لتلك الاستثمارات في نهاية كل فترة مالية باتباع طريقة حقوق الملكية وذلك بالتغير في حقوق ملكية الشركة الشقيقة بعد تاريخ الاقتناء او في نتائج الاعمال مع تخفيض تلك الاستثمارات بقيمة نصيب الشركة في الأرباح الموزعة، وفي حالة حدوث اضمحلال في قيمة تلك الاستثمارات، يتم تعديل القيمة الدفترية بقيمة هذا الاضمحلال ويدرج بقائمة الدخل وذلك لكل استثمار على حدة.

الشركة الشقيقة هي منشأة يكون لدى الشركة نفوذ مؤثر عليها. والنفوذ المؤثر هو القدرة على المشاركة في اتخاذ القرارات المتعلقة بالسياسات المالية والتشغيلية للمنشأة المستثمر فيها، ولكنها لا ترقى إلى درجة السيطرة أو السيطرة المشتركة على تلك السياسات.

(جميع المبالغ بالجنيه المصرى مالم يذكر خلاف ذلك)

إن الاعتبارات المستخدمة في تحديد النفوذ المؤثر أو السيطرة المشتركة مماثلة لتلك الضرورية لتحديد السيطرة على الشركات التابعة. يتم المحاسبة عن استثمار الشركة في شركتها الشقيقة في القوائم المالية المستقلة باستخدام طريقة التكلفة ويتضمن تكلفة الاستحواذ. تحدد الشركة ما إذا كان من الضروري تسجيل خسائر الاضمحلال في قيمة استثمارها في الشركة الشقيقة. تحدد الشركة بتاريخ كل تقرير ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على أن الاستثمار في الشركة الشقيقة قد اضمحلت. فإذا ما وجد ذلك الدليل، تقوم الشركة باحتساب مبلغ الاضمحلال في القيمة بالفرق بين القيمة الإسترادية للشركة الشقيقة وقيمتها الدفترية.

٤,٧. العمليات المشتركة

تقوم المجموعة بتقييم طبيعة ترتيباتها التعاقدية مع الأطراف الأخرى لتحديد ما إذا كانت عملية مشتركة أو استحواذاً على أصول. يعتمد التقييم على عدة معايير، بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، القدرة على توجيه الأنشطة ذات الصلة، والموافقة على الموازنة، وتعيين أفراد الإدارة العليا، وتحديد أسعار الوحدات، والحقوق والالتزامات الناتجة عن تلك الترتيبات. إذا خلص تقييم المجموعة إلى أنها عملية مشتركة، تعترف المجموعة بالتالي فيما يتعلق بحصتها في العملية المشتركة:

- أصوله، بما في ذلك حصته من أي أصول محتفظ بها بشكل مشترك.
 - التزاماته، بما في ذلك حصته من أي التزامات متكبدة بشكل مشترك؛
 - إيراداته من بيع حصته من الناتج الناشئ عن العملية المشتركة؛
 - حصته من الإيرادات من بيع الناتج من قبل العملية المشتركة؛
 - مصروفاته، بما في ذلك حصته من أي مصروفات متكبدة بشكل مشترك.
- يقوم المشغل المشترك بحساب الأصول والالتزامات والإيرادات والمصروفات المتعلقة بحصته في العملية المشتركة وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية المطبقة على الأصول والالتزامات والإيرادات والمصروفات

٤,٨. استثمارات عقارية

تتمثل الاستثمارات العقارية في قيمة العقارات (أراضي أو مباني أو كليهما) التي تم الحصول عليها ومحتفظ بها بغرض إعادة البيع للحصول على أرباح رأسمالية ناتجة عن التغيير الموجب في القيمة العادلة أول تحقيق عوائد أو كليهما معاً، وليس للبيع ضمن النشاط المعتاد للمنشأة وتشمل الأراضي المحتفظ بها لغرض مستقبلي غير محدد في الوقت الحاضر ويتم الإثبات الأولي لتلك الاستثمارات بالتكلفة - تكلفة الاقتناء - في تاريخ الاقتناء أو في تاريخ التبادل .

(جميع المبالغ بالجنيه المصري مالم يذكر خلاف ذلك)

ويتم تحميل الاهلاك علي قائمة الدخل باستخدام طريقة القسط الثابت علي مدار العمر الإنتاجي المقدر لكل

نوع من الاستثمارات العقارية فيما عدا الأراضي

العمر الإنتاجي (سنة)

بيان الاصل

٥٠

مبانى وإنشاءات

ولا تشمل تلك الاستثمارات العقارية اي عقارات محتفظ بها ومقتناه فقط بغرض التصرف اللاحق فيها في

المستقبل القريب او لتطويرها او اعادة بيعها ضمن النشاط المعتاد للشركة

علي ان يتم القياس اللاحق لتلك الاستثمارات العقارية التي يتولد عنها ايرادات في نهاية كل فترة مالية بالتكلفة

مخصوما منها مجمع الاهلاك متضمنا مجمع خسائر اضمحلال القيمة , وطبقا لنسب الاهلال التي حددتها

الادارة لكل نوع من تلك الاستثمارات , علي ان يتم استبعاد الاستثمار العقاري من الدفاتر وذلك عند التصرف

فيه , او عندما يتم سحب نهائيا من الاستخدام ولا توجد اية منافع اقتصادية مستقبلية متوقعة من التصرف

فيه .

٤,٩. أعمال تحت التنفيذ

تتمثل الأعمال تحت التنفيذ في القيمة والتكلفة المباشرة وغير المباشرة للأراضي المخصصة للشركة لمباشرة

النشاط المعتاد والرئيسي للشركة وسواء تم البدء في اجراءات تسويقها ام لم يتم كما تشمل الأعمال الانشائية

وأعمال المرافق والتكاليف غير المباشرة الأخرى المرتبطة بأعمال الانشاءات عن الوحدات المتعاقد على تنفيذها

ولم تتحقق فيها محددات الاعتراف بالإيرادات في ضوء تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم ٤٨ وذلك من خلال

قياس مدى التقدم في الوفاء بالتزامات الاداء لأدراجها ضمن قائمة الدخل (الأرباح والخسائر) .

٤,١٠. وحدات تامة معدة للبيع

تتمثل الوحدات التامة المعدة للبيع في الوحدات التي تقوم الشركة بانشائها قبل البدء في أعمال تسويقها او

البدء في انشائها طبقا للمخطط العام وبالتوازي مع اجراءات تسويقها حيث يتم اثبات الوحدات التامة المعدة

للبيع بالتكلفة حيث يتم تحميل كلفة التكاليف المرتبطة بتلك الوحدات من تكاليف أراضي وتكاليف انشائية

وتكاليف غير مباشرة على بند أعمال تحت التنفيذ لحين الانتهاء من كلفة الأعمال بتلك المرحلة حيث يتم تحديد

نصيب المتر المربع من اجمالي التكاليف وبالتالي يتم تحديد تكلفة الوحدات حسب مساحتها وأدراج تكلفه الوحدة

تامة على ان تدرج تكلفه الوحدة بقائمة الدخل (الأرباح او الخسائر) مقابل القيمة التعاقدية عند نقطه من

الزمن وذلك بواقعه التسليم الفعلي لتلك الوحدات والتي تمثل نقطه انتقال السيطرة للعميل على ان يتم

اعاده قياس تلك الوحدات بالتكلفة او صافي القيمة البيعية ايهما اقل.

(جميع المبالغ بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٤.١١. الأدوات المالية

الاعتراف الأولي والقياس اللاحق

الأداة المالية هي أي عقد يؤدي إلى نشأة أصل مالي لمنشأة ما والتزام مالي أو أداة ملكية لمنشأة أخرى.

أ- الأصول المالية

يتم تصنيف الأصول المالية، عند الاعتراف الأولي، كما يتم قياسها لاحقاً، بالتكلفة المستهلكة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. يعتمد تصنيف الأصول المالية عند الاعتراف الأولي على خصائص التدفق النقدي التعاقدية للأصل المالي ونموذج أعمال الشركة لإدارتها.

لكي يتم تصنيف الأصل المالي وقياسه بالتكلفة المستهلكة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، يجب أن يؤدي إلى تدفقات نقدية تكون "مدفوعات أصل الدين والفائدة فقط" على المبلغ الأصلي القائم. يتم الإشارة إلى هذا الاختبار باختبار "مدفوعات أصل الدين والفائدة فقط" ويتم إجراؤه على مستوى الأداة. يتم تصنيف وقياس الأصول المالية التي لا تجتاز اختبار "مدفوعات أصل الدين والفائدة فقط" بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، بغض النظر عن نموذج الأعمال.

يشير نموذج أعمال الشركة لإدارة الأصول المالية إلى كيفية إدارتها لأصولها المالية من أجل توليد تدفقات نقدية. يحدد نموذج الأعمال ما إذا كانت التدفقات النقدية تنتج عن تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، أو بيع الأصول المالية، أو كليهما. يتم الاحتفاظ بالأصول المالية المصنفة والمقاسة بالتكلفة المستهلكة ضمن نموذج الأعمال بهدف الاحتفاظ بالأصول المالية من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، بينما يتم الاحتفاظ بالأصول المالية المصنفة والمقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ضمن نموذج الأعمال بهدف تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع.

يتم لاحقاً قياس الأصول المالية المدرجة بالتكلفة المستهلكة بواسطة طريقة معدل الفائدة الفعلي وتعرض للانخفاض في القيمة. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر ضمن قائمة الأرباح أو الخسائر عند إلغاء الاعتراف بالأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته.

تتضمن الأصول المالية للشركة بالتكلفة المستهلكة عملاء وأوراق قبض وأرصدة مدينة أخرى، وأذون/سندات خزانة.

إضمحلال الأصول المالية

تعترف الشركة بمخصص خسائر الائتمان المتوقعة لجميع أدوات الدين غير المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تستند الخسائر الائتمانية المتوقعة على الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقعها الشركة، مخصومة بمعدل يقارب معدل الفائدة الفعلي الأصلي.

(جميع المبالغ بالجنيه المصري مالم يذكر خلاف ذلك)

يتم الاعتراف بمخصص خسائر الائتمان المتوقعة على مرحلتين. بالنسبة للتعرضات الائتمانية التي لم تحدث لها زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف الأولي، يتم قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة لخسائر الائتمان بقيمة خسائر الائتمان التي تنتج عن أحداث التخلف عن السداد المحتملة خلال الـ ١٢ شهراً القادمة (الخسائر الائتمانية المتوقعة لـ ١٢ شهر). بالنسبة لتعرضات الائتمان التي حدثت لها زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف الأولي، يتم قياس خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتبقي للتعرض، بغض النظر عن توقيت التخلف عن (السداد) الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر.

عند تحديد ما إذا كانت مخاطر الائتمان لأصل مالي قد زادت بصورة جوهرية منذ الاعتراف المبدئي وعند تقدير خسائر الائتمان المتوقعة، تأخذ الشركة بالاعتبار المعلومات المعقولة والداعمة والمتاحة بدون تكلفة أو مجهود زائد. تشمل هذه المعلومات على معلومات والتحليلات الكمية والنوعية بناء على الخبرة السابقة لدى الشركة والتقييم الائتماني المعزز والمعلومات المستقبلية.

بالنسبة لأرصدة العملاء والأرصدة المدينة الأخرى، تقوم الشركة بتطبيق منهجية بسيطة في حساب الخسائر الائتمانية المتوقعة بناءً على خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الاستخدام. وضعت الشركة مصفوفة مخصصات بناء على الخبرة السابقة لخسائر الائتمان للمجموعة، وتم تسويتها للعوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية. يتم الاعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة في قائمة الأرباح أو الخسائر.

قد تعتبر الشركة أيضاً الأصل المالي متخلف عن السداد عندما تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى أنه من غير المحتمل أن تحصل الشركة على المبالغ التعاقدية القائمة بالكامل قبل الأخذ في الاعتبار أي تعزيزات ائتمانية تحتفظ بها الشركة. يتم استبعاد الأصل المالي عندما لا تكون هناك توقعات استرداد معقولة للتدفقات النقدية المتوقعة.

تقوم الشركة في تاريخ كل تقرير بتقييم ما إذا كانت الأصول المالية المسجلة بالتكلفة المستهلكة وسندات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر قد تعرضت لانخفاض ائتماني. يعتبر الأصل أنه "تعرض لانخفاض ائتماني" عند وقوع حدث أو أكثر له تأثير سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي.

ب- الالتزامات المالية

الأولى والقياس

يتم تصنيف الالتزامات المالية عند الاعتراف الأولى كالالتزامات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو قروض وتسهيلات أو موردين واوراق دفع أو التزامات أخرى. يتم الاعتراف بجميع الالتزامات المالية أولاً بالقيمة العادلة، وفي حالة القروض والسلف والأرصدة الدائنة، يتم خصم التكاليف المباشرة المتعلقة بالمعاملة.

(جميع المبالغ بالجنيه المصرى مالم يذكر خلاف ذلك)

تتضمن الالتزامات المالية للشركة موردين واوراق دفع وأرصدة دائنة أخرى وقروض وتسهيلات بما في ذلك السحب على المكشوف من البنوك والالتزامات المالية الأخرى .
القياس اللاحق
يعتمد قياس الالتزامات المالية على تبويبها كما هو موضح أدناه:
الالتزامات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
الالتزامات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر تتضمن الالتزامات المالية المحتفظ بها بفرض المتاجرة أو التي تم تحديدتها عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر.

الالتزامات المالية بالتكلفة المستهلكة (القروض)

هذه هي الفئة الأكثر صلة بالشركة. بعد الاعتراف الأولي، يتم قياس القروض والسلف لاحقًا بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعال. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر في قائمة الأرباح أو الخسائر، عند إلغاء الاعتراف بالالتزامات ومن خلال عملية استهلاك معدل الفائدة الفعلي.
يتم احتساب التكلفة المستهلكة من خلال الأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة عند الاقتناء والرسوم أو التكاليف التي تشكل جزءًا لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. يتم إدرا استهلاك سعر الفائدة الفعلي كتكاليف تمويل في قائمة الأرباح أو الخسائر. تنطبق هذه الفئة بشكل عام على القروض والتسهيلات.

الإستبعاد

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

٤,١٢. التأجير

تقوم الشركة عند بداية العقد بتقييم ما إذا كان العقد عقد إيجار أو يحتوي على عقد إيجار. أي إذا كان العقد ينقل الحق في التحكم في استخدام أصل محدد لفترة زمنية نظير مقابل.

الشركة كمستأجر

تعترف الشركة بالتزامات الإيجار لسداد مدفوعات الإيجار وأصول حق الانتفاع التي تمثل الحق في استخدام الأصول.

أ- أصول حق الانتفاع

تقوم الشركة بتقييم ما إذا كان العقد هو عقد إيجار عند نشأة العقد. تعترف الشركة بأصل حق الانتفاع والتزام عقد التأجير في الميزانية في تاريخ بداية عقد التأجير. يتم قياس أصل حق الانتفاع بالتكلفة، وتتكون من القياس

(جميع المبالغ بالجنيه المصري مالم يذكر خلاف ذلك)

الأولي للالتزام عقد التأجير، وأي تكاليف مباشرة أولية متكبدة بواسطة الشركة، وتقدير لأي تكاليف لتفكيك وإزالة الأصل في نهاية عقد التأجير، وأي دفعات إيجار تمت في أو قبل تاريخ بداية عقد الإيجار (ناقصاً أي حوافز مستلمة). تستهلك الشركة أصول حق الانتفاع على أساس القسط الثابت من تاريخ بداية الإيجار وحتى نهاية العمر الإنتاجي لأصل حق الانتفاع أو نهاية مدة الإيجار أيهما أقرب. تقوم الشركة أيضاً بتقييم الاضمحلال في قيمة أصل حق الانتفاع عند وجود مثل هذه المؤشرات.

ب- التزامات الإيجار

في تاريخ بداية عقد التأجير، تقوم الشركة بقياس التزام الإيجار بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار غير المدفوعة في ذلك التاريخ، مخصومة باستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار إذا كان يمكن تحديد هذا المعدل بسهولة أو معدل الاقتراض الإضافي للمجموعة.

تتكون دفعات الإيجار المدرجة في قياس التزام الإيجار من دفعات الإيجار الثابتة (تشمل دفعات ثابتة في جوهرها)، ودفعات متغيرة تستند إلى مؤشر أو معدل، والمبالغ المتوقعة دفعها بموجب ضمان القيمة المتبقية والدفعات الناشئة من ممارسة خيارات معينة التي تكون مؤكدة بصورة معقولة. بعد القياس الأولي، يتم تخفيض الالتزام بالدفعات التي تمت ويتم زيادة الالتزام بالفائدة. يتم إعادة قياس الالتزام ليعكس أي إعادة قياس أو تعديل، أو إذا كانت هناك تغييرات في الدفعات الثابتة في جوهرها. عند إعادة قياس التزام الإيجار، ينعكس التعديل المقابل على أصل حق الانتفاع، أو الأرباح والخسائر إذا تم تخفيض أصل حق الانتفاع إلى الصفر.

تقوم الشركة بالمحاسبة عن الإيجارات التي يكون فيها الأصول محل العقد ذات قيمة صغيرة باستخدام الوسائل العملية. بدلاً من الاعتراف بأصول حق الانتفاع والتزامات الإيجار، يتم الاعتراف بالدفعات المتعلقة بها كمصروف في الأرباح أو الخسائر على أساس القسط الثابت على مدة فترة الإيجار. الشركة كمؤجر

عقود الإيجار التي لا تقوم الشركة بتحويل معظم مخاطرها ومنافع الخاصة بملكية الأصل يتم محاسبتها كعقود تأجير تشغيلي. يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار باستخدام القسط الثابت على مدة العقد وتدرج في بند الإيرادات بقائمة الأرباح أو الخسائر نتيجة إلى طبيعتها التشغيلية. يتم إضافة التكاليف المباشرة الأولية المتكبدة خلال فترة التفاوض والترتيب لعقد التأجير التشغيلي للقيمة الدفترية للأصل المؤجرو يتم الاعتراف به على مدة العقد كما الاعتراف بإيرادات الإيجار. يتم الاعتراف بإيراد الإيجار المحتمل في الفترة التي تحقق فيها.

يعترف المؤجر بالتكاليف المتكبدة المتعلقة بالحصول على عقود التأجير التمويلي كمصروف في تاريخ البدء ويتم استبعادها من صافي الاستثمار في عقد الإيجار لأنها تتعلق بأرباح المؤجر.

(جميع المبالغ بالجنيه المصري مالم يذكر خلاف ذلك)

٤.١٣ قياس القيمة العادلة

تمثل القيمة العادلة السعر الذي يمكن الحصول عليه من بيع أصل أو الذي يمكن دفعه لنقل/تحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. ويستند القياس بالقيمة العادلة إلى الافتراض أن المعاملة الخاصة ببيع الأصل أو نقل الالتزام ستحدث في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام أو السوق الذي سيعود بأكبر فائدة (السوق الأكثر نفعاً) للأصل أو للالتزام. وتُقاس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي من شأن المشاركين بالسوق استخدامها عند تسعير الأصل أو الالتزام، وذلك بافتراض أن المشاركين في السوق سيعملون على تحقيق مصالحهم الاقتصادية. ويضع القياس بالقيمة العادلة للأصل غير المالي في الاعتبار قدرة المشارك بالسوق على توليد منافع اقتصادية عن طريق استخدام الأصل بأفضل وأعلى استخدام أو عن طريق بيعه إلى مشارك آخر بالسوق من شأنه استخدام الأصل بأفضل وأعلى استخدام.

بالنسبة للأصول المتداولة في سوق نشط، يجري تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى الأسعار السوقية المعلنة. وتُقدر القيمة العادلة للبنود ذات الفوائد استناداً إلى التدفقات النقدية المخصومة باستخدام أسعار الفائدة على بنود مشابهة لها نفس الشروط ونفس خصائص المخاطر. أما بالنسبة للأصول غير المدرجة في سوق نشط، فتُحدد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية لأصل مشابه أو بالاستناد إلى التدفقات النقدية المخصومة المتوقعة. وتستخدم الشركة أساليب التقييم الملائمة في ظل الظروف المحيطة والتي تتوفر بشأنها بيانات كافية من أجل قياس القيمة العادلة، ومن ثم تعظم استخدام المدخلات ذات الصلة التي يمكن ملاحظتها وتقلل استخدام المدخلات التي لا يمكن ملاحظتها إلى الحد الأدنى.

ويجري تصنيف جميع الأصول والالتزامات التي تقاس قيمتها العادلة أو يجري الإفصاح عنها في القوائم المالية ضمن تسلسل القيمة العادلة بناءً على أقل مستوى والذي يعد جوهرياً لقياس القيمة العادلة ككل وذلك كما يلي:

المستوى الأول: قياس القيمة العادلة باستخدام أسعار التداول (غير المعدلة) لأصول أو التزامات مطابقاً تماماً في أسواق نشطة.

المستوى الثاني: قياس القيمة العادلة باستخدام مدخلات غير أسعار التداول الواردة في المستوى الأول، ولكن يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام بشكل مباشر (أي الأسعار) أو غير مباشر (أي المستمدة من الأسعار).

المستوى الثالث: قياس القيمة العادلة باستخدام أساليب التقييم التي تتضمن مدخلات للأصل أو الالتزام لا تستند لبيانات سوق يمكن ملاحظتها (بيانات لا يمكن ملاحظتها) وفيما يتعلق بالأصول والالتزامات التي يجري الاعتراف بها في القوائم المالية على أساس متكرر، تحدد

(جميع المبالغ بالجنيه المصري مالم يذكر خلاف ذلك)

المنشأة إذا ما كان ثمة تحويلات قد حدثت بين المستويات الثلاث لتسلسل القيمة العادلة عن إعادة تقييم التصنيف في تاريخ إعداد القوائم المالية. ولأغراض إفصاحات القيمة العادلة، وضعت الشركة فئات للأصول والالتزامات استناداً إلى طبيعتها، وخصائصها والمخاطر المرتبطة بكل منها والمستوى التي تصنف به في تسلسل القيمة العادلة كما هو موضح أعلاه.

٤,١٤. الاستثمارات في أذون الخزانة

يتم تقييم أذون الخزانة طبقاً لسعر الشراء مضافاً إليها الفائدة المستحقة من يوم الشراء حتي يوم التقييم طبقاً للعائد المحتسب على أساس سعر الشراء.

٤,١٥. النقدية وما في حكمها

لأغراض إعداد القوائم المالية فإن النقدية وما في حكمها تتمثل في النقدية بالصندوق، الحسابات الجارية بالبنوك والودائع لأجل التي تستحق خلال ثلاثة أشهر.

٤,١٦. المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عند وجود التزام حالي قانوني أو حكومي أو التزام مستدل عليه من الظروف المحيطة نتيجة لحدث في الماضي ويكون من المحتمل أن يترتب عليه تدفق خارج لمنافع اقتصادية يتم استخدامها لسداد ذلك الالتزام ويمكن عمل تقدير موثوق به لمبلغ الالتزام، هذا ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ الميزانية وتعديلها عند الضرورة لإظهار أفضل تقدير حالي. وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقد جوهرياً فيجب أن يكون المبلغ المعترف به كمخصص هو القيمة الحالية للإنفاق المتوقع المطلوب لتسوية الالتزام. وفي حالة استخدام الخصم يتم الاعتراف بالزيادة في المخصص نتيجة مرور الزمن بقائمة الدخل ضمن المصروفات التمويلية.

٤,١٧. دائنو شراء أراضي

يتمثل بند دائنو شراء الأراضي في قيمه الالتزامات المحددة المقدار والمحددة تواريخ الاستحقاق والتي التزمت بها الشركة مقابل الحصول على أراضي لمزاولة نشاطها الرئيسي ويتم الاعتراف الاولي لتلك الالتزامات بالقيمة العادلة للأصول المستحوذ عليها على ان يتم القياس اللاحق لتلك الالتزامات في تاريخ اعداد القوائم المالية باتباع اسلوب التكلفة المستهلكه وباستخدام سعر الفائده الفعلي او سعر الفائده السائد

(جميع المبالغ بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٤,١٨. التزامات استكمال مرافق

تتمثل التزامات استكمال مرافق في قيمة الفرق بين تكاليف المرافق التقديرية وبين التكاليف الفعلية للمرافق الخاصة بالوحدات المتعاقد عليها خصماً من الإيرادات المحققة من إيرادات التطوير العقاري للوحدات المتعاقد عليها

٤,١٩. تكلفة الاقتراض

يتم رسملة تكلفة الاقتراض المتعلقة مباشرة باقتناء أو إنشاء أو انتاج الأصول الثابتة المؤهلة للرسملة وتحميلها على تكلفة تلك الأصول وتتوقف رسملة تلك القوائد والعمولات إعتباراً من تاريخ صلاحية تلك الأصول للإستخدام.

هذا ويتم تحميل تكلفة الاقتراض الأخرى كمصروف خلال الفترة المالية التي تكبدت فيها الشركة تلك التكلفة على قائمة الدخل في حساب المصروفات التمويلية باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلي. يتم التوقف عن رسملة تكلفة الاقتراض خلال الفترات التي تتعطل فيها أعمال تنفيذ الأنشطة اللازمة لإعداد الأصل للإستخدام في الأغراض المحددة له، كما يتم الإنتهاء من عملية الرسملة عندما يتم الإنتهاء من كل الأنشطة الجوهرية اللازمة لإعداد الأصل المؤهل لتحمل تكلفة الاقتراض للإستخدام في الأغراض المحددة له أو عند الإنتهاء من إنشاء جزء من الأصل المؤهل لتحمل تكلفة الاقتراض.

٤,٢٠. المعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة

تتمثل الأطراف ذوي العلاقة في كل من الشركات الشقيقة وكبار المساهمين والمديرين والإدارة العليا للشركة، وتمثل أيضاً الشركات المسيطر عليها أو خاضعة لسيطرة مشتركة أو نفوذ مؤثر من قبل تلك الأطراف ذوي العلاقة ، ويتم اعتماد الشروط والسياسات التسعيرية للمعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة من قبل مجلس الإدارة .

٤,٢١. الموردون والدائنون والحسابات الدائنة الأخرى

تمثل الالتزامات التي سيتم سدادها مستقبلاً مقابل السلع المستلمة والخدمات المؤداة للشركة سواء وردت فواتيرها من الموردين أم لم ترد بعد .

٤,٢٢. الاحتياطات

طبقاً للنظام الأساسي للشركة، يجنب ٥ % من صافي ربح العام لتكوين احتياطي قانوني حتى يبلغ هذا الاحتياطي ٥ % من رأس مال الشركة المصدر ويستخدم الاحتياطي بناءً على قرار من الجمعية العامة وفقاً لاقتراح مجلس الإدارة .

أما باقي الاحتياطات فيتم تكوينها طبقاً لاحتياجات الشركة التمويلية وبناءً على قرار الجمعية العامة .

(جميع المبالغ بالجنيه المصري مالم يذكر خلاف ذلك)

٤,٢٣. الإيراد

- قامت الشركة بتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم ٤٨ الخاص بالإيرادات من عقود العملاء ، بداية من العام المالي ٢٠٢٢ ، حيث تقوم الشركة بالاعتراف بالإيرادات المحققة من العقود مع العملاء في ضوء شروط ما جاء بمعيار المحاسبة المصري رقم ٤٨ وذلك من خلال تحديد وتطبيق الاجراءات التالية :
 - تحديد العقد .
 - تحديد التزامات الاداء .
 - تحديد سعر المعاملة .
 - توزيع سعر المعاملة علي التزامات الاداء في حل ان عقد العميل يشمل اكثر من التزام اداء .
- يتم الاعتراف بالإيرادات المحققة من عقود العملاء علي مدار زمني (الوفاء بالتزامات الاداء علي مدي زمني يمثل الزمن الذي يتم فيه الوفاء بالتزامات الاداء) اذا تم استيفاء احد الضوابط التالية :
 - أ- تلقي العميل المنافع الناتجة عن اداء المنشأة ويستهلكها في التوقيت الذي تقوم فيه الشركة بالتنفيذ
 - ب- يترتب علي التزامات الاداء قيام الشركة بانشاء او تحسين اصل
 - ت- لا يترتب علي اداء الشركة انشاء اصل ليس لة استخدام بديل وللشركة حق واجب التنفيذ في تحصيل مقابل الاداء المكتمل في تاريخه
- يتم الاعتراف بالإيرادات المحققة من عقود العملاء عند نقطة من الزمن اذا لم يكن الوفاء بالتزامات الاداء يتم علي مدار زمني حيث تقوم الشركة بالوفاء بالتزام الاداء عند نقطة من الزمن وهي النقطة التي يحصل فيها العميل علي السيطرة علي الاصل - وتوجيه استخدام الاصل - والحصول علي ما يقارب جميع المنافع المتبقية في هذه الحالة يجب علي الشركة ان تعترف بالإيراد لانها قامت بالوفاء وبالتزامات الاداء وجود مكون تمويلي هام
- يتم تعديل قيمة المبلغ المتعهد به - القيمة التعاقدية ليعكس اثار القيمة الزمنية للنقود اذا كان العقد يتضمن مكون تمويلي هام

٤,٢٤. تحقق الإيراد :

أ - مبيعات العقارات والأراضي :

يتم إثبات الإيراد من بيع الوحدات السكنية والمهنية والتجارية والخدمية و الأراضي المتعاقد عليها إنتقال السيطرة للعملاء سواء كانت هذه الوحدات والفيلات قد تم تنفيذها كلياً أو جزئياً (تشطيب أو نص تشطيب) بالقيمة التي تعكس القيمة المتوقعة من الشركة مقابل تلك الوحدات ويتم إثبات لإيراد تلك الوحدة \ الأراضي عند نقطة من الزمن .

(جميع المبالغ بالجنيه المصري مالم يذكر خلاف ذلك)

ويتم إثبات الإيراد من الوحدات والأراضي بالصافي بعد خصم المردودات وخصم تعجيل السداد النقدي للعملاء عن السداد المبكر للأقساط المستقبلية للوحدات التي إنتقلت السيطرة عليها للعملاء .

كذلك يتضمن إيراد مبيعات الوحدات قيمة للفوائد على الأقساط المحصلة خلال السنة \ الفترة المالية عن مبيعات سنوات سابقة .

وكذلك يتم اثبات الإيراد من مشروع المشاركة بالعاصمة الادارية باثبات شيكات الحد الادني المضمون في تاريخ استحقاق الشيكات كإيراد وهي تمثل قيمة ٦٠ % من نصيب الشركة في مبيعات المشروع ببناء علي المقترح المقدم من المطور العقاري في بداية المشروع .

المكون التمويلي الهام :

تحصل الشركة دفعات مقدمة وأقساط من العملاء مقابل الوحدات وذلك قبل إنتقال السيطرة عليها للعملاء هو متفق عليه بالعقد , وبناء عليه يوجد مكون تمويلي هام لهذه العقود أخذا بالإعتبار طول الفترة الزمنية بين دفعات العميل وإنتقال السيطرة له , هذا بالإضافة إلى سعر الفائدة السائد في السوق .

ويتم خصم سعر المعاملة لتلك العقود بإستخدام سعر الفائدة الضمني بالعقد وتستخدم الشركة المعدل وكان سيستخدم في حالة وجود عقد تمويل منفصل بين الشركة والعميل عند بداية العقد والذي عادة ما يسدد سعر الفائدة السائد بالدولة عند التعاقد .
تستخدم الشركة إستثناء التطبيق العملي للدفعات قصيرة الأجل المستلمة من العملاء , هذا بالمبالغ المحصلة من العملاء لا تعدل بتأثير المكون التمويلي الهام إذا كانت المدة بين نقل السيطرة للوحدات أو الخدمة الدفعة سنة أو أقل .

ب - إيراد الخدمات :

يتم إثبات إيراد الخدمات عند تقديمها للعملاء ولا يتم الإعتراف بأي إيراد في حالة عدم التأكد إسترداد مقابل هذا الإيراد أو التكاليف المرتبطة به .

ج - إيراد التأجير:

تسجل إيرادات التأجير على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار .

(جميع المبالغ بالجنيه المصري مالم يذكر خلاف ذلك)

د - إيرادات الفوائد :

يتم إثبات الفوائد على أساس الاستحقاق أخذاً في الاعتبار المدة الزمنية ومعدل الفائدة الفعال .

هـ - إيرادات العمولات :

يتم الاعتراف بإيراد العمولات بقائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة وفقاً لأساس الاستحقاق.

و - التوزيعات : يتم الاعتراف بإيراد التوزيعات بقائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة في التاريخ الذي ينشأ فيه للشركة في تحصيل تلك التوزيعات .

ح - إيرادات أرباح رأسمالية :

يتم الاعتراف بالإيرادات عند انتقال السيطرة المتعلقة بملكية البضاعة المباعة إلى المشتري وذلك عقد التأكد من إسترداد قيمة هذه البضاعة وتقدير التكاليف المرتبطة بها وكذلك المرتد منها بشكل يمكن الوثوق به ، مع عدم قدرة الإدارة على إحداث أي تأثير لاحق على البضاعة المباعة ، ومع إمكانية قياس الإيراد بشكل يمكن الوثوق به ، وفي حالة مبيعت التصدير يتم تحديد انتقال السيطرة للبضائع المباعة وفقاً لشروط الشحن .

ط - أرباح بيع الإستثمارات :

يتم الاعتراف بأرباح بيع الإستثمارات المالية فور ورود ما يفيد نقل ملكيتها إلى المشتري وذلك على أساس الفرق بين سعر البيع وقيمتها الدفترية في تاريخ البيع .

تقاس قيمة الإيراد بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق للمنشأة ، ويتحقق الإيراد عندما يكون هناك توقع كاف بأن هناك منافع إقتصادية مستقبلية سوف تتدفق إلى المنشأة ، وأنه يمكن قياس قيمة هذا الإيراد بشكل دقيق ولا يتم الاعتراف بأي إيراد في حالة عدم التأكد من إسترداد مقابل هذا الإيراد أو التكاليف المرتبطة به .

٤,٢٥ تكاليف الوحدات التامة

تتمثل تكاليف النشاط في قيمه والتكلفه المباشره وغير المباشره لكل من الاراضي المتعاقد على تنفيذ وحدات عليها بالاضافه الى التكاليف الانشائيه والمرافق والتكاليف غير مباشره الاخرى المرتبطه باعمال الانشاءات حتى يتم تنفيذ الوحده المتعاقد عليها على ان يتم ادراج اجمالي تكلفه العقد والمتمثله في الاراضي المتعاقد على تنفيذ وحدات عليها بقائمه الدخل (الارباح والخسائر) بالاضافه الى التكاليف الانشائيه والتكاليف الاخرى حتي تمام التنفيذ لتلك الوحدات في ، حيث يتم تحميل كافة التكاليف المرتبطه بتلك الوحدات من تكاليف اراضى و تكاليف انشائيه و تكاليف غير مباشره علي بند اعمال تحت التنفيذ لحين الانتهاء من كافة الاعمال بتلك المرحله حيث يتم تحديد نصيب المتر المربع من اجمالي التكاليف بالتالي يتم تحديد تكلفه الوحدات حسب مساحتها علي ان تدرج تكلفه الوحده بقائمه الدخل (الارباح والخسائر) مقابل القيمة التعاقدية عند نقطة الزمن وذلك عند التسليم الفعلي لتلك الوحدات ونقل السيطرة للعميل .

(جميع المبالغ بالجنيه المصري مالم يذكر خلاف ذلك)

٤,٢٦. المصروفات

يتم الاعتراف بجميع المصروفات شاملة المصروفات الإدارية والعمومية والمصروفات الأخرى مع إدراجها بقائمة الدخل في السنة المالية التي تحققت فيها تلك المصروفات .

٤,٢٧. ضريبة الدخل

تتضمن ضريبة الدخل علي أرباح العام كل من ضريبة العام والضريبة المؤجلة، ويتم إثباتها بقائمة الدخل عن العام باستثناء ضريبة الدخل المتعلقة ببندود حقوق الملكية والتي يتم إثباتها مباشرة ضمن حقوق الملكية. هذا ويتم إثبات ضريبة الدخل علي صافي الربح الخاضع للضريبة باستخدام أسعار الضريبة السارية في تاريخ إعداد الميزانية بالإضافة إلي الفروق الضريبية الخاصة بالسنوات السابقة. يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة والناشئة عن فروق زمنية مؤقتة بين القيمة الدفترية للأصول والالتزامات طبقاً للأساس المحاسبي وقيمتها طبقاً للأساس الضريبي. هذا ويتم تحديد قيمة الضريبة المؤجلة بناء علي الطريقة المتوقعة لتحقيق أو تسوية قيم الأصول والالتزامات، باستخدام أسعار الضريبة السارية في تاريخ إعداد الميزانية. ويتم الاعتراف بالأصول الضريبية المؤجلة للمنشأة عندما يكون هناك احتمال قوي بإمكانية تحقيق أرباح تخضع للضريبة في المستقبل يمكن من خلالها الانتفاع بهذا الأصل. ويتم تخفيض قيمة الأصول الضريبية المؤجلة بقيمة الجزء الذي لن يتحقق منه المنفعة الضريبية المتوقعة خلال الفترات التالية.

٤,٢٨. قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية وفقاً للطريقة غير المباشرة، ولأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية عن الفترة تتضمن النقدية وما في حكمها الأرصدة النقدية والودائع لأجل لمدة لا تزيد عن ٣ شهور وأذون الخزانة لمدة لا تزيد عن ٣ شهور.

٤,٢٩. الإلتزامات العرضية والإرتباطات

تظهر الإلتزامات العرضية والتي تدخل فيها الشركة طرفاً بالإضافة إلي الإرتباطات خارج المركز المالي باعتبارها لا تمثل أصول أو التزامات فعلية في تاريخ المركز المالي.

٤,٣٠. نصيب السهم من الأرباح

تعرض الشركة النصيب الأساسي للسهم لأسهمها العادية، ويتم احتساب النصيب الأساسي للسهم بقسمة الربح أو الخسارة المتعلقة بالمساهمين عن مساهمتهم في الأسهم العادية بالشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال العام.

بلغ إجمالي الأصول الثابتة في 30/6/2026 مبلغ 12,214,416 جنيه مصري، كما بلغ مجمع الإهلاك الخاص بها في ذلك التاريخ مبلغ 9,532,373 جنيه مصري، وبينما كما يلي:-

إجمالي	أثاث ومعدات مكاتب	كاميرات	شبكات	حاسب آلي	مصاعد	سيارات	مباني	أراضي	بيان
11 474 470	3 831 158	130 442	168 981	1 432 363	165 000	5 410 900	320 198	15 428	تكلفة الأصل في 01-01-2025 الإضافات خلال الفترة الاستيعادات خلال الفترة
597 001	237 957	12 905		346 139					
12 071 471	4 069 115	143 347	168 981	1 778 502	165 000	5 410 900	320 198	15 428	الرصيد في 31-12-2025
8 497 946	1 594 920	101 513	64 987	1 017 889	165 000	5 249 771	303 866		مجمع الإهلاك في 01-01-2025
732 913	334 010	10 436	33 796	192 709		161 125	837		إهلاك الفترة
9 230 859	1 928 930	111 949	98 783	1 210 598	165 000	5 410 896	304 703		إستيعادات وتحويل خلال الفترة
2 840 613	2 140 185	31 398	70 198	567 905		4	15 495	15 428	مجمع الإهلاك في 31-12-2025
12 071 471	4 069 115	143 347	168 981	1 778 502	165 000	5 410 900	320 198	15 428	صافي القيمة الدفترية في 31-12-2025
142 945	32 235	19 973	2 508	88 229					تكلفة الأصل في 01-01-2026 الإضافات خلال الفترة الاستيعادات خلال الفترة
12 214 416	4 101 350	163 320	171 489	1 866 731	165 000	5 410 900	320 198	15 428	الرصيد في 30-6-2026
9 230 859	1 928 930	111 949	98 783	1 210 598	165 000	5 410 896	304 703		مجمع الإهلاك في 01-01-2026
301 514	168 190	7 400	17 023	108 483			418		إهلاك الفترة
9 532 373	2 097 120	119 349	115 806	1 319 081	165 000	5 410 896	305 121		إستيعادات وتحويل خلال الفترة
2 682 043	2 004 230	43 971	55 683	547 650		4	15 077	15 428	مجمع الإهلاك في 30-6-2026
									صافي القيمة الدفترية في 30-6-2026

تتضمن الأصول الثابتة أصول مهلكة دفترية بلغت تكلفتها 7540215 جنيه مصري (سيارات، حاسب آلي، اثاث، كاميرات) في 30/6/2026 ومازالت تعمل بكفاءة
لا توجد ارتباطات رأس مالية لاقتناء الأصول الثابتة في المستقبل أو أي قيود علي ملكية المنشأة للأصول الثابتة.

بلغ إجمالي استثمارات عقارى في 2026-6-30 ما قيمته 2,952,542 جنيهه مصرى، وبها كما يلى:- كما بلغ مجموع اهلاك استثمار عقارى في ذلك التاريخ ما قيمته 1,796,020 جنيهه مصرى، وبها كما يلى:-

بيان	أراضى	مبانى	اجمالى
إجمالي التكلفة فى 2025-01-01	629 333	2 321 888	2 951 221
محول من الانتاج التام		10 383	10 383
محول للإنتاج التام	629 333	2 311 505	2 940 838
الرصيد فى 2025-12-31		1 826 598	1 826 598
مجمع الإهلاك فى 2025-01-01		25 399	25 399
إهلاك الفترة		10 380	10 380
إستبعادات وتحويل خلال الفترة		1 841 617	1 841 617
مجمع الإهلاك فى 2025-12-31	629 333	469 888	1 099 221
صافي القيمة الدفترية فى 2025-12-31			
إجمالي التكلفة فى 2026-01-01	629 333	2 311 505	2 940 838
إضافات		70 000	70 000
محول للإنتاج التام		(58 296)	(58 296)
الرصيد فى 2026-6-30	629 333	2 323 209	2 952 542
مجمع الإهلاك فى 2026-01-01		1 841 617	1 841 617
إهلاك الفترة		12 699	12 699
إستبعادات وتحويل خلال الفترة		(58 296)	(58 296)
مجمع الإهلاك فى 2026-6-30		1 912 612	1 796 020
صافي القيمة الدفترية فى 2026-6-30	629 333	410 597	1 156 522

يتم اثبات الاستثمار العقاري بالتكلفة التاريخية مخصص منها الإهلاك

جميع أصول الاستثمار العقاري استهلك دفترياً ماعدا برج الشمس ولا زالت تستخدم فى النشاط.
تم عمل تقييم للاستثمارات فى الأصول العقارية والتشغيلية للشركة عن طريق شركة تراست لتقييم الأصول العقارية والاستثمارات، وتم اعداد تقرير التقييم النهائي بتاريخ 27 يوليو 2026 لتحديد القيمة العادلة لتلك الاستثمارات العقارية وبلغت القيمة العادلة للاستثمار العقاري 1,992 مليار جنيه

6- برامج حاسب إلى

بلغ رصيد هذا البند في 30/6/2026 مبلغ 24,657 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

12/31/2025	2026-06-30
47 526	80 376
32 850	
-	-
80 376	80 376
33 464	47 897
14 433	7 822
-	-
47 897	55 719
32 479	24 657

إجمالي التكلفة أول المدة

الاضافات خلال الفترة

الاستبعادات خلال الفترة

الرصيد في 2026-6-30

مجمع الإهلاك في 2025-01-01

إهلاك الفترة

إستبعادات وتحويل خلال الفترة

مجمع الإهلاك في 2026-6-30

صافي القيمة الدفترية

7- استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة

بلغ رصيد هذا البند في 30/6/2026 مبلغ 69,149 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

69 149	69 149
69 149	69 149

الإجمالي

سندات إسكان حكومية لا ترد قيمتها ويقتصر حق الشركة على العائد فقط ولا يجري عليها استهلاك وذلك طبقاً لفتوى مجلس الدولة رقم 37/2/492 بتاريخ 24/12/1995 تخص سندات غير حرة التداول وتخرج عن نطاق المعيار المحاسبي

8- استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

بلغ رصيد هذا البند في 30/6/2026 مبلغ 170,892,390 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

170 892 390	170 892 390
170 892 390	170 892 390

الإجمالي

قيمة الاستثمارات بشركة التعمير السياحي تم في 2026/6/30 تقييم الشركة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل في 2026/6/30 من مقيم معتمد من قبل هيئة الرقابة المالية بقيمة السهم الواحد 183.76 جنيه لعدد 929976 سهم تمثل نسبة 14.30% من قيمة رأس المال باجمالي مبلغ 170,892,390 مليون جنيه

بتاريخ 2026-5-18 اقرت الجمعية العامة العادية للشركة عن العام المالي 2025 توزيع أرباح حيث بلغ نصيب الشركة مبلغ 15.161.311 مليون جنيها .

9- استثمارات في شركات شقيقة

بلغ رصيد هذا البند في 30/6/2026 مبلغ 17,910,419 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

17 339 635	17 910 419
17 339 635	17 910 419

الإجمالي

2026-06-30	المعيار
116 586 117	169 444 594
226 935 695	260 484 783
343 521 812	429 929 377
(199 012 276)	(231 351 872)
(5 094 384)	(5 903 866)
139 415 152	192 673 639

10-1 أقساط عملاء وأوراق قبض تستحق بعد أكثر من عام
بلغ رصيد هذا البند في 30/6/2026 مبلغ 139,415,152 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-
عملاء
أوراق قبض . برسم التحصيل
تخصم فوائد غير مستهلكة
تخصم فوائد طويلة الاجل

القيمة الحالية لعملاء وأوراق القبض طويلة الاجل

شيكات اجلة (غير مدرجة ضمن بنود المركز المالي)

1- شيكات شركة اوليف تري
وهي عبارة عن قيمة شيكات اجلة تتمثل في الحد الادني المضمون الخاص بمشروع المشاركة بالعاصمة الإدارية الجديدة مع المطور العقاري (شركة اوليف تري)
والبالغ قيمتها 584733600 جنيها عبارة عن الاتي :-

559 893 600

شيكات مشروع العاصمة

* مع العلم بأن المطور العقاري لم يسدد عدد (9) دفعات متتالية من شيكات الحد المضمون من 30-6-2024 حتي 2026-3-31 والتي تقدر بمبلغ 309.133.800 مليون جنيها .

2- شيكات شركة حي ارام

وهي عبارة عن قيمة شيكات اجلة تتمثل في الحد الادني المضمون عن مشاركة الشركة مع المطور العقاري شركة حي ارام في منطقة الخدمات المركزية بمدينة 6 أكتوبر

841 500 000

- مشاركة قطعه رقم 23 - 24-26-27-28-29

223 831 647

3- شيكات عملاء تملك (ضمان)

10-2 أقساط عملاء وأوراق قبض تستحق خلال عام
بلغ رصيد هذا البند في 30/6/2026 مبلغ 123,888,257 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

عملاء تملك (اقسط تستحق خلال العام)

أوراق قبض برسم التحصيل

اجمالي العملاء تملك وأوراق القبض

تخصم فوائد غير مستهلكة

تخصم فوائد قصيرة الاجل

تخصم خسائر ائتمانية متوقعة في قيمة العملاء تملك

القيمة الحالية لعملاء وأوراق القبض قصيرة الاجل

عملاء مستأجرين (مناخرات) *

يخصم المبالغ المعلة بالارصدة الدائنة تخص العملاء مستأجرين

يخصم الاضمحلال في قيمة العملاء مستأجرين *

صافي القيمة الحالية للعملاء مستأجرين

الاجمالي

تم تطبيق نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة وطبقا للدراسة المعدة في هذا الشأن .

11- عملاء شيكات مقطوعة تستحق بعد أكثر من عام

بلغ رصيد هذا البند في 30/6/2026 مبلغ 54,563,969 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

* عملاء قطع شيكات

يخصم الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء قطع شيكات

صافي القيمة الحالية للعملاء قطع شيكات

12- عملاء شيكات مقطوعة تستحق خلال عام

بلغ رصيد هذا البند في 30/6/2026 مبلغ 32,448,386 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

* عملاء قطع شيكات

يخصم الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء قطع شيكات

صافي القيمة الحالية للعملاء قطع شيكات

تم تطبيق نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة وطبقا للدراسة المعدة في هذا الشأن .

بموجب العقد المبرم بين الشركة والبنك المصري العربي بتاريخ 5/3/2020 والخاص بشراء محفظة عقارية بمبلغ 92920555 جنيه ، وكذلك عقد شراء محفظة عقارية من ذات البنك بتاريخ 28/9/2021 بمبلغ 53830381 جنيه ، وكذلك عقد إتفاقية خدمات تحصيل والذي بموجبه تقوم الشركة بتحصيل كافة المستحقات من السادة العملاء محل عقود المحافظ العقارية

53027220 مشروع جاردنيا الشمس وكذلك عقد إتفاقية خدمات تحصيل والذي بموجبه تقوم الشركة بتحصيل كافة المستحقات من السادة العملاء محل عقود المحافظ العقارية

نيابة عن البنك

المحفظة الاولى 2020-3-5

المحفظة الثانية 2020-9-8

اجمالي عام 2020

المحفظة الثالثة 2021-3-2

المحفظة الرابعة 2021-9-28

مصرفات ادارية

الفرق

القيمة الحالية

القيمة الاسمية للشيكات

البيان

314 638

29 992 867

62 927 688

92 920 555

المحفظة الاولى 2020-3-5

177 729

18 284 520

35 545 861

53 830 381

المحفظة الثانية 2020-9-8

492 367

48 277 387

98 473 549

146 750 936

اجمالي عام 2020

345 400

36 801 491

69 063 199

105 864 690

المحفظة الثالثة 2021-3-2

167 761

19 474 942

33 552 278

53 027 220

المحفظة الرابعة 2021-9-28

1 005 528

104 553 820

201 089 026

305 642 846

المعدلة 2/31/2025 2026-06-30

13- أعمال مشاركة

بلغ رصيد هذا البند في 30/6/2026 مبلغ 746,625,118 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

1 767 695	3 347 692
6 899 581	3 860 040
(5 319 584)	(3 140 811)
3 347 692	4 066 921
1 672 577	1 672 577
1 672 577	1 672 577
461 719	9 330
461 719	471 049
	606 520
	606 520
	841 115
	841 115
745 973 650	745 973 650
745 973 650	(7 006 714)
745 973 650	738 966 936
751 455 638	746 625 118

رصيد 2026-01-01	قطعة 23 - 24
إضافات	
استيعادات	
رصيد 2026-6-30	
رصيد 2026-01-01	قطعة 26 - 27
إضافات	
استيعادات	
رصيد 2026-6-30	
رصيد 2026-01-01	قطعة 28
إضافات	
استيعادات	
رصيد 2026-6-30	
رصيد 2026-01-01	قطعة 25
إضافات	
استيعادات	
رصيد 2026-6-30	
رصيد 2026-01-01	قطعة 29
إضافات	
استيعادات	
رصيد 2026-6-30	

مشروع العاصمة الإدارية "ORO"

رصيد 2026-01-01
إضافات
استيعادات
رصيد 2026-6-30
الإجمالي

14- أعمال تحت التنفيذ

بلغ رصيد هذا البند في 30/6/2026 مبلغ 358,211,292 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

مشروع جاردينيا الشمس

مشروع جاردينيا (عدد 13 قطعة + مول)

25 012 288	91 170 635
66 288 624	38 524 841
(130 277)	(588 528)
91 170 635	129 106 948
4 310 453	3 057 916
650 960	
(1 903 497)	(1 447 635)
3 057 916	1 610 281

رصيد 2026-01-01
إضافات
استيعادات
رصيد 2026-6-30
رصيد 2026-01-01
إضافات
استيعادات
رصيد 2026-6-30

مشروع المنطقة المركزية جاردينيا الشمس

قطعة ارض الشيخ زايد

51 088 588	176 405 475
51 088 588	227 494 063
145 317 139	358 211 292

رصيد
إضافات
استيعادات
رصيد 2026-6-30
الإجمالي

(جم)

15- أعمال تامة بغرض البيع (المخزون)

بلغ رصيد هذا البند في 30/6/2026 مبلغ 19,827,409 جنيه مصرى ، وبيانه كما يلى:-

31-12-2025	استيعادات	إضافات	2026-01-01	بيان
589 014			589 014	مشروع جاردينيا الشمس
223 792			223 792	مشروع 22 عمارة " 2 وحدات "
163 123			163 123	مشروع 72 عمارة " 1 وحدة "
2 600 000			2 600 000	مشروع 85 عمارة " 1 وحدة "
2 293 832	(197 998)	18 833	2 472 997	مشروع 72 عمارة " 2 وحدة "
657 724			657 724	مشروع 21 عمارة " 34 وحدة "
12 615			12 615	إسكان المعراج " 4 وحدات * "
12 431			12 431	القبة " محل "
183 656			183 656	أكتوبر منخفض التكاليف (1 وحدة)
19 201			19 201	جراج الميرغنى
1 000 001		1 000 001		الإيموبيليا مخزن
8 000 000		8 000 000		الإيموبيليا " محل رقم 20
3 750 000			3 750 000	الإيموبيليا " وحدة 456 الدور الخامس
178 296			178 296	الإيموبيليا " 2 محل أرقام 9 ، 10
113 723			113 723	عبد الخالق ثروت " 2 وحدة "
1			1	كورنيش النيل " 2 مخزن "
				المنصور محمد - الزمالك
30 000	(12)	12	30 000	22 عمارة عدلي
19 827 409	(198 010)	9 018 846	11 006 573	93 القصر العيني " 1 وحدة "

* إسكان المعراج مرحلة ثانية تم تخصيص هذه الوحدات بموجب مقدمات الحجز ولم يتم التعاقد والتسليم للحاجزين لوجود نزاع قانوني ما زالت متداولا أمام القضاء .
العمارات القديمة وحدات تم تنازل مستأجرها عن عقد الإيجار مقابل تعويض لإعادة استثمارها (الإيموبيليا، قصر النيل، عبد الخالق ثروت، القصر العيني، كورنيش النيل، المبتديان) وبالفعل قامت الشركة ببيع بعض الوحدات بجلسة مزاد علنية بتاريخ.

16- مدينون آخرون

بلغ رصيد هذا البند في 30-06-2026 مبلغ 475,642,218 جنيه مصرى ، وبيانه كما يلى:-

30-06-2026	2026-06-30	بيان
2 268 039	2 295 695	محكمة عابدين وجنوب القاهرة *
43 892 508	12 277 976	أرصدة مدينة متنوعة
355 067 142	415 977 072	* أرصدة مدينة أوليف تري
37 818 943	37 819 368	أرصدة مدينة شركة العاصمة - شيكات الشمس
1 990 492	1 467 567	أرصدة مدينة أوليف تري - ح/مجنب 5% العاصمة الادارية
728 224	755 383	(ح/ نظامي سيتم اضمحلاله مع كل قسط)
2 065 723	1 660 196	تأمينات لدى الغير
	167 000	دفعات مقدمة
1 537 786	880 532	عهد مستديمة
2 211 310	1 726 321	إيرادات مستحقة
280 983	670 362	ضريبة خصم منبع
447 861 150	475 697 472	تشوينات
	(55 254)	الإجمالى
447 861 150	475 642 218	مخصص خسائر انتمانية متوقعه المدينون والارصدة
		المدينة
		الصافي

* مبالغ مودعة من العملاء (إيجار - تملك) بالمحكمة وجارى إسترداد المبالغ التي إنتهى النزاع القضائى بشأنها ولا تسترد المبالغ المودعة والتي لم يفصل فيها وتؤثر في سير النزاع القانوني .

* أرصدة مدينة أوليف تري يعتبر ذلك المبلغ مكون من :-

309 009 600

91 876 525

10 572 090

4 518 857

415 977 072

قيمة عدد 8 دفعات حد ادنى لم تسدد للشركة

قيمة نصيب أوليف تري في اقساط اعادة التعامل المتبقية

نصيب أوليف تري في تحكيم دولي

17- مبالغ مستحقة على اطراف ذات علاقة

1 127 023	1 127 023	الشركة القابضة للتشيد والتعمير
	(7 330)	مخصص خسائر انتمانية متوقعه اطراف ذات علاقة
1 127 023	1 119 693	

تم تطبيق نموذج الخسائر الانتمانية المتوقعة وطبقا للدراسة المعدة في هذا الشأن .

و افقت الجمعية العامة العادية للشركة بتاريخ 26-4-2022 بالاجماع علي التصريح لمجلس الإدارة بإبرام عقد معاوضة مع الشركة القابضة للتشيد والتعمير وذلك من خلال الحصول علي وحدات سكنية بمشروع العاصمة الإدارية مقابل حصتها في الأرباح عن عام 2020 والبالغة 16,167,219 جنيها وتسويتها من خلال تملك عدد 9 وحدات سكنية طبقا لما هو وارد بمحضر اجتماع مجلس الإدارة للشركة في 5-1-2022 بشأن تسوية مستحقات الشركة القابضة للتشيد والتعمير في أرباح عام 2020 .

12/31/2025	2026-06-30
743	1 807 133
12 276 201	11 474 625
177 416 290	150 124 367
30 000 000	30 000 000
219 693 234	193 406 125
	(26 399)
219 693 234	193 379 726

19- النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة
بلغ رصيد هذا البند في 2026-06-30 مبلغ 193,379,726 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

الخزينة ، الشركة
حسابات جارية بالبنوك
ودائع لأجل بالبنوك
ودائع لأجل بالبنوك (الموقع العام جاردينيا)
الإجمالي
مخصص خسائر ائتمانية متوقعه التقديرية لدى
البنوك
الصافي

تم تطبيق نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة وطبقا للدراسة المعدة في هذا الشأن .

يتم استثمار الحسابات النقدية في شكل ودائع محددة المدة لأعلى عائد وكذا بحساب العائد اليومي وذلك لمقابلة الإلتزامات والإحتياجات النقدية العاجلة.

20- رأس المال
بلغ رصيد هذا البند في 2026-06-30 مبلغ 226,875,000 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-
هيكل المساهمين :

النسبة	قيمة الاسهم	عدد الأسهم
44.54%	101 045 122	101 045 122
15.86%	35 984 572	35 984 572
39.60%	89 845 306	89 845 306
100.00%	226 875 000	226 875 000

المالك
الشركة القابضة للتشييد والتعمير
شركة مصر للتأمين
صناديق وشركات و أفراد
الإجمالي

21- الإحتياطيات :
بلغ رصيد هذا البند في 2026-06-30 مبلغ 571,892,274 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

88615951	96732461
92053932	100170442
543535	543535
374445836	374445836
555 659 254	571 892 274

قانوني
نظامي
رأسمالي
اخرى

تم زيادة الاحتياطيات طبقا لقرار الجمعية العامة المنعقدة في 2026-5-20 *
أوراق دفع بعد أكثر من عام

22- بلغ رصيد هذا البند في 30/6/2026 مبلغ 81,796,438 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-
أوراق دفع تخص المحافظ العقارية لدى البنك العقاري العربي
شركة العاصمة الإدارية - إعادة تعامل
جهاز مدينة 6 أكتوبر

87 491 012	63 848 263
17 948 175	17 948 175
35 788 485	
141 227 672	81 796 438

الإجمالي

تم استرداد الشيكات بمبلغ 35.788 مليون جنيها المصدرة هيئة المجتمعات العمرانية -جهاز مدينة 6 أكتوبر وذلك لاتمام نسب انجاز
الاعمال المقررة *

20-2 أوراق دفع خلال عام
بلغ رصيد هذا البند في 30/6/2026 مبلغ 49,131,602 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-
أوراق دفع تخص المحافظ العقارية لدى البنك العقاري العربي
شركة العاصمة الإدارية - إعادة التعامل

30 136 881	29 260 409
19 871 193	19 871 193
50 008 074	49 131 602

الإجمالي

20

20

*

21- المخصصات

بلغ رصيد هذا البند في 30/6/2026 مبلغ 41,231,149 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

الرصيد في 01-01-2026	استخدام	تدعيم	رد لانتهااء الغرض	الرصيد في 2026-6-30
20 846 326		20 356 300		41 202 626
28 523				28 523
20 874 849		20 356 300		41 231 149

بيان

مخصص مطالبات واخرى
مخصص قضايا

الإجمالي

22- التزامات مكافأة نهاية الخدمة

بلغ رصيد هذا البند في 30/6/2026 مبلغ 15,635,996 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

الرصيد في 01-01-2026	استخدام	تدعيم	رد لانتهااء الغرض	الرصيد في 2026-6-30
14 799 210	(1 098 056)	1 934 842		15 635 996
14 799 210	(1 098 056)	1 934 842		15 635 996

بيان

التزام مكافأة نهاية الخدمة

الإجمالي

تم تعديل ارقام المقارنة بالقوائم المالية وفقا لمتطلبات معيار المحاسبة المصري رقم 38 بإثبات التزامات مكافأة نهاية الخدمة للعاملين

12/31/2025 المعدلة	2026-06-30
-----------------------	------------

23- دائنون آخرون وأرصدة دائنة

بلغ رصيد هذا البند في 30/6/2026 مبلغ 730,158,555 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

14 847 771	15 493 200
414 551	398 954
29 210	14 950
16 407 889	21 457 161
57 080 088	45 959 812
2 917 209	2 917 209
64 150	64 150
91 828 815	112 578 319
39 809 437	96 396 456
2 394 185	29 350 915
828 693	2 917 111
282 182 400	828 693
58 545 532	309 009 600
948 000	91 876 525
	895 500
568 297 930	730 158 555

تأمينات للغير
جاري هيئة تأمينات
دائنوا مبالغ مستقطعة
تأمينات مقاولين وتعليلات أعمال
إستكمال أعمال لمشروع جاردينيا الشمس
إتحاد ملاك (مشروعات الشركة) تحت التصرف
تسجيل أراضي
أرصدة دائنة متنوعة
جهاز مدينة الشيخ زايد
5% مشروع العاصمة حـ /مجنب
5% حـ /مجنب استرداد وحدات
قيمة شيكات الحد الادني المضمون
غرامات التأخير المستحقة علي الحد الادني المضمون
مقدمات وعرايين

الإجمالي

وذلك قيمة شيكات المشاركة المستحقة للشركة من المطور العقاري وتم اثباتها في حسابات المدينة

24- إرباح مرحلة

بلغ رصيد هذا البند في 30/6/2026 مبلغ 182,998,021 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

12/31/2025 المعدلة	2026-06-30
241 190 649	107 666 809
112 228 625	75 331 212
(200 000 000)	
(524 038)	
(90 750 000)	
(14 799 210)	
3 329 822	
56 990 961	
107 666 809	182 998 021

رصيد الأرباح المرحلة أول المدة
المحول من أرباح عام 2025
المحول الاحتياطي
المستخدم من الأرباح المرحلة
المحول لزيادة رأس المال
تسوية التزامات مكافأة نهاية الخدمة كما في 2025-12-31
الضريبة المؤجلة على التزامات مكافأة نهاية الخدمة رصيد 2025-12-31
تسوية تسوية الأرباح المؤجلة طبقا لمعيار المحاسبة المصري

الإجمالي

تم تعديل ارقام المقارنة بالقوائم المالية وفقا لمتطلبات معيار المحاسبة المصري رقم 48 بإثبات إيرادات أرباح سنوات سابقة

12/31/2025	2026-06-30
43 297 490	40 926 170
43 297 490	40 926 170
12/31/2025	2026-06-30
(30 263 170)	627 246
(30 263 170)	627 246

25- ضريبة الدخل المستحقة

بلغ رصيد هذا البند في 30/6/2026 مبلغ 40,926,170 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

ضريبة الدخل المستحقة

الإجمالي

25- الضرائب المؤجلة

بلغ رصيد هذا البند في 30/6/2026 مبلغ 627,246 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

الضرائب المؤجلة

الإجمالي

من 01/01/2025 حتى 30/06/2025	من 01/01/2026 حتى 30/06/2026
---------------------------------	---------------------------------

27- المبيعات وإيرادات النشاط

بلغ رصيد هذا البند في 30/6/2026 مبلغ 147,645,983 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

3 441 962	36 614 302	عمارات مؤجرة (عمارة 22 عدلي)
8 530 121	14 822 702	جاردينيا الشمس 4 وحدات
14 500 000	38 822 217	جاردينيا 3 وحدة) مشروع مشاركة ميراد
		مشاركة GRM متحصلات المبيعات
	24 964 200	مشروع العاصمة الادارية ORO (شيك استحقاق 2024-9-30)
244 800		
26 716 883	115 223 421	معراج
		اجمالي المبيعات
7 256 483	1 292 280	أرباح من مبيعات تقسيط (أعوام سابقة)
14 975 868	21 092 295	أرباح مبيعات من الفوائد التمويلية المؤجلة
5 876 514	6 663 254	إيجارات دائنة (إيجار جديد)
216 392	940 889	إيجارات دائنة (عقارات قديمة)
2 144 931	2 433 844	خدمات مؤداه متصلة بالنشاط
30 470 188	32 422 562	
(507 150)		
56 679 921	147 645 983	يخصم : مردودات مبيعات
		اجمالي المبيعات وإيرادات النشاط

لم تتأثر المبيعات خلال الفترة من 1-1-2026 حتى 30-6-2026 بعدد (2) دفعة من شيكات الحد الادني المضمون بمبلغ 51,791,400 جنيا الخاصة بمشروع العاصمة الادارية مع المطور العقاري شركة اوليف وتم تحصيل شيك 2023-9-30

28- تكلفة المبيعات

بلغ رصيد هذا البند في 30/6/2026 مبلغ 10,345,534 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

917 221	12	عمارات مؤجرة (عمارة 22 عدلي)
181 773	197 998	جاردينيا الشمس 4 وحدات
256 123	3 140 810	جاردينيا 3 وحدة) مشروع مشاركة ميراد
	7 006 714	مبيعات مشاركة جي ارام
153 804		مشروع العاصمة الادارية ORO
1 508 921	10 345 534	مشروع المعراج
		الإجمالي

29- الإيرادات الأخرى

بلغ رصيد هذا البند في 30/6/2026 مبلغ 7,065,473 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

1 263 703	893 827	تعويضات وغرامات
785 380	6 171 646	إيرادات متنوعة
2 049 083	7 065 473	الإجمالي

30- إيرادات استثمارات أوراق مالية شركات شقيقة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

توزيعات أرباح عام 2025

تقييم إيرادات استثمارات أوراق مالية شركات شقيقة

الإجمالي

450 000	2 550 000
1 407 819	570 784
1 857 819	3 120 784
14 161 311	15 442 300
14 161 311	15 442 300

31- إيرادات استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

توزيعات أرباح عام 2025

الإجمالي

14 161 311	15 442 300
14 161 311	15 442 300

من 01/01/2025 حتى 30/06/2025	من 01/01/2026 حتى 30/06/2026
---------------------------------	---------------------------------

32- مصرفات إدارية وعمومية
بلغ رصيد هذا البند في 30-06-2026 مبلغ 21,678,054 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

13 465 917	13 591 471
1 680 732	1 917 493
1 289 605	1 139 089
88 695	102 926
380 000	540 000
2 047 101	2 090 628
12370	20 000
222 099	79 915
4652682	225 000
335 000	292 512
91 023	75 891
992 932	954 734
148 696	319 128
116 518	329 267
40 912	
25 564 282	21 678 054

* أجور
تأمينات اجتماعية
مزايا طبية
ادوات كتابية
وقود وزيوت
خدمية متنوعة
دورات تدريبية
رسوم قضائية وتنفيذ احكام
اتعاب ورسوم تحكيم
الهيئات (البورصة . هيئة الإستثمار . مصر للمقاصة)
نقل و اتصالات
صيانة ، قطع غيار ومهمات
دعاية وطباعة وتصوير ونشر القوائم المالية
مياه وإنارة
ض دمغة ورسم تنمية -ض عقارية

الإجمالي

* تم تحميل اعمال تحت التنفيذ بما يخصهم من الاجور عام 2026 والتي بلغت 5.076 جنيه

من 01/01/2025 حتى 30/06/2025	من 01/01/2026 حتى 30/06/2026
1 678 718	1 886 140
1 678 718	1 886 140

بيان

الإجمالي

34- نصيب السهم من الأرباح

بلغ نصيب السهم الأساسي من أرباح الفترة بعد خصم الضرائب ما قيمته 0.39 جنيه مصري ، وفقاً للآتي :

من 01/01/2025 حتى 30/06/2025	من 01/01/2026 حتى 30/06/2026
71 289 405	89 052 775
226 875 000	226 875 000
0.31	0.39

البيان

صافي أرباح الفترة بعد الضرائب

عدد الأسهم

35- أسس وأساليب إدارة رأس المال

تتمثل إدارة رأس المال في قدرة الشركة في الحفاظ على استمراريتهما والاحتفاظ بمعدلات مالية قوية لدعم أنشطة الشركة وتحقيق منفعة للمساهمين ولذلك فتتمثل سياسة مجلس الإدارة في الحفاظ على قاعدة رأسمالية قوية وتقوم بعمل الدراسات السوقية اللازمة لمواجهة التغيرات الخاصة بالظروف الاقتصادية وذلك للمحافظة على ثقة المستثمرين والدائن والسوق ودعم النمو في السوق.

القيمة العادلة للأدوات المالية

تتمثل الأدوات المالية للشركة في الأصول والالتزامات المالية، وتتضمن الأصول المالية أرصدة النقدية لدى البنوك، العملاء وأوراق القبض والمستحق من أطراف ذات علاقة وأرصدة مدينة أخرى، كما تتضمن الالتزامات المالية أرصدة التسهيلات الائتمانية، الموردين وأوراق الدفع، المستحق إلى أطراف ذات علاقة، ضريبة الدخل المستحقة، دائنو التوزيعات والمصروفات المستحقة وأرصدة دائنة أخرى.

ويتضمن الإيضاح (3) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية السياسات المحاسبية المتبعة بشأن أسس إثبات وقياس الأصول والالتزامات المالية المذكورة أعلاه وما يرتبط بها من إيرادات ومصروفات.

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

إدارة المخاطر

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

يتحمل مجلس إدارة الشركة مسؤولية وضع إطار لإدارة المخاطر التي تتعرض لها الشركة والإشراف عليه، وتتحمل الإدارة العليا بالشركة مسؤولية وضع وتبني سياسات إدارة المخاطر ورفع تقارير إلى مجلس الإدارة لتتناول أنشطتها على أساس منتظم، والإطار الحالي لإدارة المخاطر المالية في الشركة عبارة عن مزيج من سياسات إدارة المخاطر الموثقة رسمياً في مجالات محددة ومن سياسات إدارة مخاطر غير موثقة رسمياً تستخدم في مجالات أخرى.

مخاطر الائتمان

خسائر مالية تتعرض لها الشركة في حالة قيام أحد الأطراف بعدم الوفاء بالتزاماته التي ينظمها عقد الأداة المالية، ومن ثم تتعرض الشركة لمخاطر الائتمان بشكل رئيسي من العملاء وأوراق القبض ومدينون متنوعون وأرصدة مدينة أخرى والمستحق من أطراف ذات علاقة وكذا الأصول المالية الأخرى والودائع النقدية.

أرصدة العملاء وأوراق القبض والأرصدة المدينة

ينشأ خطر الائتمان بناءً على سياسات وإجراءات و أنظمة رقابة الشركة المتعلقة بإدارة المخاطر، والقوة الائتمانية للعميل يتم قياسها بناءً على بطاقة أداء ائتماني لكل عميل على حده ويتم تحديد الحد الائتماني بناءً على هذا التقييم، وتقوم الشركة بعمل دراسة الخسائر الائتمانية المتوقعة في كل سنة مالية وفقاً لقوة العميل الائتمانية.

الأصول المالية الأخرى والودائع النقدية

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

وتتولى إدارة الشركة إدارة مخاطر الائتمان الناشئة عن الأرصدة لدى البنوك والمؤسسات المالية، وتحد الشركة من تعرضها لمخاطر الائتمان عن طريق إيداع أرصدة لدى بنوك دولية فقط أو بنوك محلية ذات سمعة جيدة، وتقوم الشركة بعمل دراسة الخسائر الائتمانية المتوقعة من التعامل مع البنوك والمؤسسات المالية، ولا تتوقع الإدارة وفقاً للمعلومات التي تتوافر لدى الشركة عن البنوك والمؤسسات المالية الذين تتعامل معهم أن يتعرض أي طرف مقابل للوفاء بالتزاماته.

36- الموقف الضريبي :-

أولا ضريبة الأموال :

1. اعوام 98/99 حتي 2004 :-

تم إنهاء الخلاف الضريبي عن هذه السنوات والتي كانت محالة للجان الطعن وتم التصالح في مأمورية ضرائب كبار الممولين طبقا لمحضر اللجنة الداخلية

عن السنوات 98/99 حتي عام 2002 وتم تحويل بند إيرادات اوراق مالية الي لجنة الطعن وصدر قرار لجنة الطعن لصالح الشركة عن هذه السنوات .
اقامت هيئة قضايا الدولة بقسم الضرائب جنوب القاهرة دعوي قضائية امام محكمة جنوب القاهرة الابتدائية للاعتراض علي قرار لجنة الطعن في بند إيرادات الاوراق المالية وحكمت المحكمة برفض الطعن وتأييد القرار المطعون فيه و بتاريخ 9/7/2014 استأنفت هيئة قضايا الدولة علي الحكم الصادر من محكمة جنوب القاهرة الابتدائية وقدمت الشركة دفاعها بأحقيتها في الحكم المستأنف وصدر حكم الاستئناف بقبول الاستئناف شكلا وفي الموضوع برفضه وتأييد الحكم المستأنف ولجات هيئة قضايا الدولة الي النقض في الحكم ، وتم الحكم برفض الدعوي وبهذا انتهى الخلاف عن هذه السنوات .

2. عام 2005 : 2009 :- تم إنهاء الخلاف الضريبي عن هذه السنوات وسداد باقي الفروق .

3. اعوام 2010 حتي 2014 :- تم فحص تلك السنوات وتم الاعتراض علي نتيجة الفحص في الميعاد القانوني لذلك وتم تحويل تلك السنوات الي اللجنة

الداخلية ولم يتم تحديد ميعاد اللجنة الداخلية حتي الآن وتم إحالة الملف إلى لجنة الطعن وقامت اللجنة بتأييد رأي المصلحة فقامت الشركة برفع دعوى قضائية لإثبات حق الشركة كما تم عمل نموذج تصالح عن السنوات بمركز كبار الممولين ، والملف الآن منظور امام لجنة فض إنهاء المنازعات .
4. اعوام 2015 حتي 2019 :- تم الانتهاء من فحص هذه السنوات وجاري استخراج المطالبات النهائية لسداد الفروق الضريبية عن هذه السنوات .

5- اعوام 2020 حتي 2022 :- تم فحص هذه السنوات والاعتراض علي نتيجة الفحص وهي منظورة امام اللجان الداخلية .

6- عام 2023 :- لم يتم الفحص حتي تاريخه .

ثانيا ضريبة كسب العمل :-

من 1/7/2005 حتي 2014 : تم الإنتهاء من الخلاف الضريبي لهذه السنوات وذلك بعد الإعتراض على الفحص التقديري لهذه السنوات والطعن باللجان المختصة ، وقامت الشركة بعمل محضر تصالح وإعادة فحص هذه السنوات وتم اعتماد قرار لجنة التصالح من قبل لجنة الطعن ، وتم سداد الفروق الضريبية .

عام 2015 ، 2022 : تم الفحص وسداد الفروق الضريبية المستحقة .

والجدير بالذكر ان الشركة قامت بالاشتراك في المنظومة الضريبية الموحدة للأجور والمرتبات وتم رفع التسوية الضريبية شهريا بداية من يناير 2023 حتي ديسمبر 2025 وسداد الضريبة طبقا للمنظومة .

ثالثا ضريبة دمغة النشر :-

. اعوام 2019 حتي 2020 تم فحص هذه السنوات وتم الاعتراض علي نتيجة الفحص والملف امام اللجان الداخلية .

تم فحص السنوات 2021-2022 وسداد الضريبة عن هذه السنوات .

رابعا الضريبة العقارية :- تم سداد مطالبات الضرائب العقارية وكذلك المستحق لها وغير المتنازع عليها حتي 31/12/2025 .

خامسا ضريبة القيمة المضافة :-

تم فحص ضريبة القيمة المضافة بداية من عام 2016 حتي شهر 11 لعام 2020 وقامت الشركة بسداد الفروق الضريبية عن هذه السنوات .

وتم فحص الشركة لاعوام 2021 ، 2022 الكترونيا من خلال المنظومة الضريبية وتم سداد فروق الفحص .

. الارتباطات الرأسمالية والالتزامات المحتملة :- لاتوجد ارتباطات رأسمالية ولا التزامات محتملة .

37- أحداث هامة

34-1 مشروع العاصمة الادارية ORO

- 1- استعرض مجلس إدارة شركة الشمس للإسكان والتعمير محضري لجنة متابعة المشروع المنبثقة من أعضاء المجلس وما صاحبها من توصيات بفسخ العقد لتحقيق الشرط الفاسخ الصريح نتيجة حالات الاخلال لبنود التعاقد وقد قام مجلس إدارة شركة الشمس للإسكان والتعمير بالموافقة على توصيات لجان المتابعة.
- 2- تم رفع دعوى تحكيمية أمام مركز القاهرة الاقليمي للتحكيم التجاري الدولي استناداً لأحكام البندين التاسع عشر والرابع والعشرون من العقد الاساسي مع المطور العقاري .

34-2 سعر الصرف

- قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي المصري في اجتماعها يوم الخميس الموافق 19 فبراير 2026 تخفيض سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع 100 نقطة أساس ليصل إلى 20%، 20%، 19%، على الترتيب.
- قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي المصري في اجتماعها يوم الخميس الموافق 02 أبريل 2026 الابقاء على سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع 100 نقطة أساس ليصل إلى 20%، 20%، 19%، على الترتيب.

38- أرقام المقارنة

يعاد تبويب الأرقام المقارنة كلما كان ذلك ضرورياً لتتوافق مع التغيرات في العرض المستخدم في الفترة الحالية.