



ZAHRAA[®]maadi
Investment & Development (S.A.E.)

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير ن.م.م.

السيدة الاستاذة / رشا مصطفى موسى

مدير عام إدارة الإفصاح - البورصة المصرية
تحية طيبة وبعد

أتشرف بأن ارفق مع هذا تقرير الفحص المعتمد من السيد مراقب حسابات الشركة عن
القوائم المالية للشركة في ٣١ / ٣ / ٢٠٢٦.

واذ نشكر حسن تعاونكم .
نرجو ان تتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

مدير عام العلاقات العامة
ومسئول علاقات المستثمرين

كريم أبو عيش

" دكتور / كريم ابو عيش "



تحرير في ٢٠٢٦/٥/٢٠



MOORE Egypt

شركة زهراء المعادى للإستثمار والتعمير
(شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية الدورية عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦
وتقرير الفحص المحدود عليها

<u>المحتويات</u>	<u>الصفحة</u>
تقرير الفحص المحدود	١-١/١
قائمة المركز المالي الدورية	٢٨/١
قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية	٢٨/٢
قائمة الدخل الشامل الدورية	٢٨/٣
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الدورية	٢٨/٤
قائمة التدفقات النقدية الدورية	٢٨/٥
السياسات المحاسبية والإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية	٢٨-٢٨/٦

تقرير الفحص المحدود

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

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي الدورية لشركة زهراء المعادي للاستثمار و التعمير " شركة مساهمة مصرية" في ٣١ مارس ٢٠٢٦ وكذا القوائم الدورية للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الايضاحات المتممة الأخرى. والادارة هي المسؤولة عن اعداد هذه القوائم المالية الدورية والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وتتنحصر مسئوليتنا في التوصل الى استنتاج على هذه القوائم المالية الدورية في ضوء فحصنا المحدود لها.

نطاق الفحص المحدود

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

اساس إبداء الاستنتاج المتحفظ

قامت الشركة بالإعتراف بالإيرادات الخاصة بالحد الأدنى المضمون والخاص بالعمليات المشتركة بمبلغ ٢٣٣ مليون جنيه مصرى وذلك بالمخالفة لمتطلبات معيار المحاسبه المصري رقم (٤٨) " الايراد من العقود مع العملاء " والمتعلق بشروط الاعتراف بالإيرادات مع تحميل جزء من تكلفة الارض بمبلغ ٤٧ مليون جنيه مصري علي قائمة الأرباح أو الخسائر.

الإستنتاج المتحفظ

وفيما عدا الآثار المترتبة علي فقرة أساس الإستنتاج المتحفظ أعلاه وفي ضوء فحصنا المحدود ، لم ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد ان القوائم المالية الدورية المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح – في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي للشركة في ٣١ مارس ٢٠٢٦ وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

القاهرة في: ٢٠ مايو ٢٠٢٦

ش.م.م. ٦٨٠٩
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٨٨)
Moore Egypt

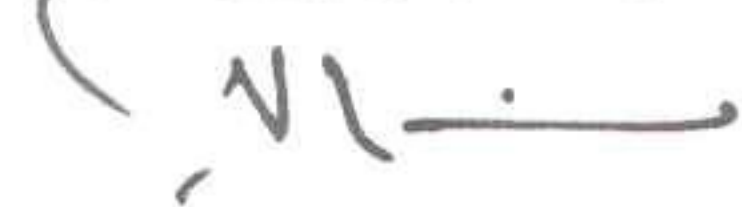


قائمة المركز المالي الدورية

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٠٣/٣١	إيضاح رقم	
جنيه مصرى	جنيه مصرى		
			الأصول
			الأصول غير المتداولة
٦,٣٤٢,١٧٠	٦,٠٩١,٠٥٢	(٤)	الأصول الثابتة (بالصافي)
١٨٤,٧٧٨,١٠٩	١٨٤,٧٧٨,١٠٩	(٥)	مشروعات وحدات جاهزة
٢٥,٠٠٠	٢٥,٠٠٠	(٦)	استثمارات مالية
٢٦٠,٨٤٢	٢٤٤,٥٣٩	(٧)	أصول غير ملموسة (بالصافي)
٣١٩,٣٩٢,٨٨٧	٢٩٣,٦٤٤,٣٦٠	(٨)	مدينو أقساط أراضي ووحدات سكنية مستحقة بعد أكثر من عام
٥١٠,٧٩٩,٠٠٨	٤٨٤,٧٨٣,٠٦٠		إجمالي الأصول غير المتداولة
			الأصول المتداولة
٢٥٣,٢٥٥,٤٤٥	٢٨٤,٥٥٢,١٨٠	(٩)	أعمال تحت التنفيذ
٦٢,٠٩٩,١٠٧	٦٢,٨٩٦,٧٧٤	(١٠)	المخزون
٩٥٨,١١٢,٧٦٨	٩٥٨,١١٢,٧٦٨	(١١)	المسدد من تحت حساب شراء أرض سفنكس الجديدة
٦٥٩,٨٨٥,٩١٥	٦١٢,٨٢١,٧٦٨	(١٢)	عمليات مشتركة
٦,٨٠٣,٥١٠	٥,٩٢٣,٢٧٠		أوراق قبض
٤٢٢,٥٩٩,٢٥٠	٣٠٩,٤٤٤,٧٠٩	(٨)	مدينو أقساط أراضي ووحدات سكنية مستحقة خلال عام
١٧,٨١٠,٦٥٧	١٠,١٣٣,٢٥٩	(١٣)	المدينون والأرصدة المدينة الأخرى
١٧٣,٢٨٠,٨٠٥	٤٨٧,٧٤١,٢٧٢	(١٤)	النقدية وما فى حكمها
٢,٥٥٣,٨٤٧,٤٥٧	٢,٧٣١,٦٢٦,٠٠٠		إجمالي الأصول المتداولة
٣,٠٦٤,٦٤٦,٤٦٥	٣,٢١٦,٤٠٩,٠٦٠		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والإلتزامات
			حقوق الملكية
١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	(١٥)	رأس المال
١٨٣,٥١٧,٣٣٢	٢١٩,١٣٠,٦٨٢	(١٦)	إحتياطيات
٥٩٢,٤٥٦,٥٤٣	٩٣١,٨٨٣,٤٩٤		الأرباح المرحلة
٧١٢,٢٦٧,٠٠١	١٦٤,١٤٠,٥٧١		صافي أرباح الفترة / العام
٢,٤٨٨,٢٤٠,٨٧٦	٢,٣١٥,١٥٤,٧٤٧		إجمالي حقوق الملكية
			الإلتزامات غير المتداولة
٢٢٣,١٩٢,٣٨٠	٢٢٣,١٩٢,٣٨٠	(١٧)	التزامات إستكمال المرافق العامة
٧٠٠,٦٥٦	٧٣٥,٦٨٩	(٢٢)	التزامات ضريبية مؤجلة
٢٢٣,٨٩٣,٠٣٦	٢٢٣,٩٢٨,٠٦٩		إجمالي الإلتزامات غير المتداولة
			الإلتزامات المتداولة
١٦,٩٩٥,٦٦١	١٦,٩٩٥,٦٦١	(١٨)	المخصصات
٥٧,٤٦٠,٠٨٦	٦٢,٠٧٣,٧٨٦	(١٩)	مقدمات أراضي ووحدات سكنية ومحلات
٢٠٤,٠١٥,٤٩٢	٢٥١,٩٧٢,٢٥٧	(٢٣)	ضريبة الدخل المستحقة
٢٠,٦١٥,٤١٦	١٥,٢٩٢,٥٥٨	(٢٠)	أقساط أرض هليوبوليس الجديدة مستحقة خلال عام
٥٣,٤٢٥,٨٩٨	٣٣٠,٩٩١,٩٨٢	(٢١)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٣٥٢,٥١٢,٥٥٣	٦٧٧,٣٢٦,٢٤٤		إجمالي الإلتزامات المتداولة
٥٧٦,٤٠٥,٥٨٩	٩٠١,٢٥٤,٣١٣		إجمالي الإلتزامات
٣,٠٦٤,٦٤٦,٤٦٥	٣,٢١٦,٤٠٩,٠٦٠		إجمالي حقوق الملكية والإلتزامات

- الإيضاحات والسياسات المحاسبية المرفقة تعتبر جزءاً متماً للقوائم المالية الدورية وتقرأ معها.
- تقرير الفحص المحدود "مرفق".
- التاريخ: ٦ مايو ٢٠٢٦.

مهندسة / مشيرة كمال المغربى
العضو المنتدب والرئيس التنفيذي



دكتور / أحمد حسين محمود
العضو المنتدب للشئون المالية والإدارية

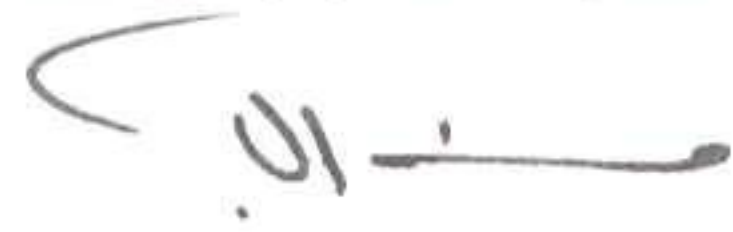


قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية

عن الثلاثة أشهر المنتهية في		إيضاح رقم
٢٠٢٥/٣/٣١	٢٠٢٦/٠٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٥٣,٣٥٢,٥٠٠	٢٣٣,٣١٢,٦٣٣	صافي المبيعات
		(يخصم):
(٨,٠٥٨,١٥٠)	(٤٧,٠٦٤,١٤٧)	تكلفة المبيعات
١٤٥,٢٩٤,٣٥٠	١٨٦,٢٤٨,٤٨٦	مجمول الربح
٢١,٥٢٧,٩١٢	٩,٠٣٧,٥٤٨	عوائد أقساط مبيعات مستحقة
١٦٦,٨٢٢,٢٦٢	١٩٥,٢٨٦,٠٣٤	صافي أرباح النشاط
		يضاف / (يخصم):
٢٥,٥٠٧,٣٥٩	٢٠,٨١٣,٣٢٩	(٢٥) الإيرادات الأخرى
(٢٢,٩١٣,٩٦٥)	(١٤,١٢٩,٥٤٠)	(٢٦) المصروفات العمومية والإدارية
(١,٤١٩,٠٤٧)	(٢,٠١٠,٦٥٢)	(٢٧) رواتب مقطوعة وبدلات حضور أعضاء مجلس الإدارة والمديرين الرئيسيين
(٢٧١,٠٧٢)	٤,٦٠١,٣٧٨	رد/(المكون من) الاضمحلال في قيمة مدينو اقساط اراضي ووحدات سكنية
٢٥,٨٧٩	(٥,٦١٠,١٧٨)	(المكون من)/ رد الاضمحلال في المدينون والارصدة المدينة الاخرى
٩٢٩,١٥٤	٣,٦٦٤,٣٣٧	
		يضاف:
٢٩,٠٥٣,١٠٨	١٣,١٨١,٩٩٨	عوائد دائنة
٢٩,٠٥٣,١٠٨	١٣,١٨١,٩٩٨	صافي الإيرادات التمويلية
١٩٦,٨٠٤,٥٢٤	٢١٢,١٣٢,٣٦٩	صافي أرباح الفترة قبل الضرائب
		(يخصم):
(٤٤,٢٨١,٠١٨)	(٤٧,٩٥٦,٧٦٥)	(٢٣) ضريبة الدخل
(١٥,١١٠)	(٣٥,٠٣٣)	(٢٢) ضريبة مؤجلة
١٥٢,٥٠٨,٣٩٦	١٦٤,١٤٠,٥٧١	صافي أرباح الفترة بعد الضرائب
٠,١٣	٠,١٤	(٢٨) نصيب السهم في صافي ارباح الفترة (جنيه مصري/سهم)

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

مهندسة / مشيرة كمال مغربي
العضو المنتدب والرئيس التنفيذي



دكتور / أحمد حسين محمود
العضو المنتدب للشئون المالية والإدارية

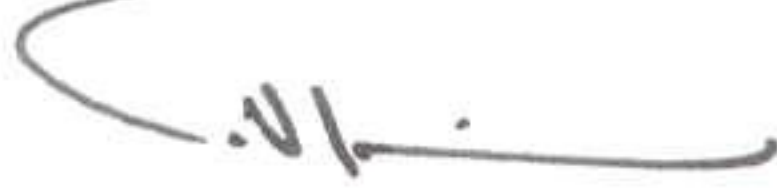


قائمة الدخل الشامل الدورية

عن الثلاثة أشهر المنتهية في		
٢٠٢٥/٣/٣١	٢٠٢٦/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٥٢,٥٠٨,٣٩٦	١٦٤,١٤٠,٥٧١	صافى أرباح الفترة
		يضاف
--	--	بنود الدخل الشامل الاخر
١٥٢,٥٠٨,٣٩٦	١٦٤,١٤٠,٥٧١	اجمالى الدخل الشامل

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

مهندسة / مشيرة كمال مغربى
العضو المنتدب والرئيس التنفيذي



دكتور / أحمد حسين محمود
العضو المنتدب للشئون المالية والادارية



قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية

عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥		عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥	
رأس المال	إحتياطيات	الأرباح المرحلة	صافي أرباح الفترة
جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى
الإجمالي	الإجمالي	الإجمالي	الإجمالي
١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٥٧,٠٦٦,٤٩٤	٣٥٨,٣٢٧,٧٠٧	٥٢٩,٠١٦,٧٤٩
٢٠٢٥ أول يناير			٢,٠٤٤,٤١٠,٩٥٠
معاملات مع مساهمى الشركة	--	٥٢٩,٠١٦,٧٤٩	--
المحول إلى الأرباح المرحلة	--	(٢٦,٤٥٠,٨٣٨)	--
المحول من الأرباح المرحلة إلى الإحتياطى القلبنى	--	(٢٦٨,٩٠١,٦٧٥)	--
توزيعت أرباح عام ٢٠٢٤	--	٢٣٣,٦٦٤,٢٣٦	(٢٦٨,٩٠١,٦٧٥)
إجمالي المعاملات مع مساهمى الشركة	--	٢٦,٤٥٠,٨٣٨	(٥٢٩,٠١٦,٧٤٩)
الدخل الشامل	--	--	١٥٢,٥٠٨,٣٩٦
صافي ربح الفترة	--	--	١٥٢,٥٠٨,٣٩٦
إجمالي الدخل الشامل	--	--	١٥٢,٥٠٨,٣٩٦
٢٠٢٥ مارس ٣١	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٨٣,٥١٧,٣٣٢	١,٩٢٨,٠١٧,٦٧١
٢٠٢٦ أول يناير	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٨٣,٥١٧,٣٣٢	٢,٤٨٨,٢٤٠,٨٧٦
الرصيد في أول يناير ٢٠٢٦		٥٩٢,٤٥٦,٥٤٣	٧١٢,٢٦٧,٠٠١
معاملات مع مساهمى الشركة	--	٧١٢,٢٦٧,٠٠١	--
المحول إلى الأرباح المرحلة	--	(٣٥,٦١٣,٣٥٠)	--
المحول من الأرباح المرحلة إلى الإحتياطى القلبنى	--	(٣٣٧,٢٢٦,٧٠٠)	--
توزيعت أرباح عام ٢٠٢٥	--	٣٥,٦١٣,٣٥٠	(٣٣٧,٢٢٦,٧٠٠)
إجمالي المعاملات مع مساهمى الشركة	--	٣٥,٦١٣,٣٥٠	(٧١٢,٢٦٧,٠٠١)
الدخل الشامل	--	--	١٦٤,١٤٠,٥٧١
صافي ربح الفترة	--	--	١٦٤,١٤٠,٥٧١
إجمالي الدخل الشامل	--	--	١٦٤,١٤٠,٥٧١
٢٠٢٦ مارس ٣١	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٩٣١,٨٨٣,٤٩٤	٢,٣١٥,١٥٤,٧٤٧
٢٠٢٦ أول يناير	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٩٣١,٨٨٣,٤٩٤	٢,٣١٥,١٥٤,٧٤٧

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

مهندسة / مشيرة كمال المغربى
العضو المنتدب والرئيس التنفيذى

٥١

دكتور / أحمد حسين محمود
العضو المنتدب للشئون المالية والإدارية

٢٨

قائمة التدفقات النقدية الدورية

عن الثلاثة أشهر المنتهية في		إيضاح رقم
٢٠٢٥/٠٣/٣١	٢٠٢٦/٠٣/٣١	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
أنشطة تشغيلية		
١٩٦,٨٠٤,٥٢٤	٢١٢,١٣٢,٣٦٩	صافي أرباح الفترة قبل الضرائب
		تعديلات لتسوية صافي الربح مع التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
١٧٤,٦٢٢	٢٥١,١١٨	(٤) إهلاكات الأصول الثابتة
١٦,٣٠٣	١٦,٣٠٣	(٧) إستهلاك الأصول الغير ملموسة
٢٧١,٠٧٢	(٤,٦٠١,٣٧٨)	(٨) (رد) / المكون من الاضمحلال في قيمة مدينو أقساط أراضي ووحدات سكنية
(٢٥,٨٧٩)	٥,٦١٠,١٧٨	(١٣) المكون من / (رد) الاضمحلال في قيمة المدينون والأرصدة المدينة الأخرى
(٢٩,٠٥٣,١٠٨)	(١٣,١٨١,٩٩٨)	فوائد دائنة
١٦٨,١٨٧,٥٣٤	٢٠٠,٢٢٦,٥٩٢	أرباح التشغيل قبل التغير في رأس المال العامل
التغير في:		
(٧١٢,٨٤٦)	--	مشروعات ووحدات جاهزة
(٥,٦٦٤,٤٦٠)	(٣١,٢٩٦,٧٣٥)	أعمال تحت التنفيذ
(١٠,٦٣٢,٨٣٠)	(٧٩٧,٦٦٧)	المخزون
--	٤٧,٠٦٤,١٤٧	عمليات مشتركة
(٢٨,٥٠٠,٩١٦)	١٤٣,٥٠٤,٤٤٦	مدينو أقساط أراضي ووحدات سكنية
(٩,٢٢٣,٤١٩)	٨٨٠,٢٤٠	أوراق القبض
٤,٦٩٧,٢٨٩	٢,٠٦٧,٢٢٠	المدينون والأرصدة المدينة الأخرى
٧,٦٣٧,٥٠٠	--	التزامات استكمال المرافق العامة
٤٥,٢٧٥,٩٩٧	٤,٦١٣,٧٠٠	مقدمات أراضي ووحدات سكنية ومحلات
٢٠,٨٤٦,٦٧٣	(٣,١٥٥,٢٥٥)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
(٢٣,٥٣١,٠٠٩)	(٥,٣٢٢,٨٥٨)	أقساط أرض هليوبوليس الجديدة
١٦٨,٣٧٩,٥١٣	٣٥٧,٧٨٣,٨٣٠	توزيعات ارباح العاملين ومجلس الادارة
(٦٨,٩٠١,٦٧٥)	(٥٦,٥٠٥,٣٦١)	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
٩٩,٤٧٧,٨٣٨	٣٠١,٢٧٨,٤٦٩	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(٨٨٥,٩٩٩)	--	مدفوعات لشراء أصول ثابتة ومشروعات تحت التنفيذ
(٣٢٦,٠٥٢)	--	مدفوعات لشراء أصول غير ملموسة
٢٩,٠٥٣,١٠٨	١٣,١٨١,٩٩٨	فوائد دائنة محصلة
٢٧,٨٤١,٠٥٧	١٣,١٨١,٩٩٨	صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة الاستثمارية
١٢٧,٣١٨,٨٩٥	٣١٤,٤٦٠,٤٦٧	صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال الفترة
٦٢٣,١١١,٠٢٧	١٧٣,٢٨٠,٨٠٥	(١٤) النقدية وما في حكمها في أول الفترة
٧٥٠,٤٢٩,٩٢٢	٤٨٧,٧٤١,٢٧٢	(١٤) النقدية وما في حكمها في آخر الفترة

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

مهندسة / مشيرة كمال المغربى

العضو المنتدب والرئيس التنفيذي

٧١

دكتور / أحمد حسين محمود

العضو المنتدب للشئون المالية والإدارية

٧١

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية

١- نبذة عن الشركة

- تأسست شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير "ش.م.م" طبقاً لأحكام القانون ٤٣ لسنة ١٩٧٤ وتعديلاته والذي حل محله القانون ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ والذي ألغى وحل محله قانون ضمانات وحوافز الاستثمار ٨ لسنة ١٩٩٧.

يتمثل غرض الشركة في الآتي:-

- ويتمثل غرض الشركة في القيام بكافة الأعمال المتعلقة بمشروعات التعمير والتنمية العقارية والانشاءات والإسكان والسياحة والاستثمار وباقي الأعمال الواردة بالمادة (٣) من النظام الأساسي للشركة.
- بناءً على قرار الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ١٠ مايو ٢٠٢١، قررت الجمعية العامة غير العادية تعديل المواد رقم ٢٠، ٢٩، ٣٠ من النظام الأساسي للشركة.
- تبدأ السنة المالية للشركة في أول يناير وتنتهي في ٣١ ديسمبر من كل سنة، وقد تم اعتماد القوائم المالية للشركة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦ خلال اجتماع مجلس إدارة الشركة المنعقد بتاريخ ٦ مايو ٢٠٢٦.

٢- أسس إعداد القوائم المالية

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

١، ٢. الالتزام بالمعايير المحاسبية والقوانين

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

٢، ٢. عملة التعامل والعرض

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

٣، ٢. استخدام التقديرات والافتراضات

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

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

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

أ- الحكم الشخصي

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

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

ب- الافتراضات والتقديرات غير المؤكدة

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

- الاعتراف بالإيراد وتقدير مردودات المبيعات (إن وجدت)
- الاعتراف بقياس المخصصات والالتزامات: الافتراضات الأساسية حول احتمالية وحجم تدفق الموارد.
- قياس خسائر الإئتمان المتوقعة للأصول المالية.
- الأعمار الانتاجية للأصول الثابتة .
- إثبات الأصول الضريبية المؤجلة .

٢- أسس إعداد القوائم المالية (تابع)

٣,٢. استخدام التقديرات والإفتراسات (تابع)

ج- اضمحلال قيمة الأصول غير المالية

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

اذا تم تقدير القيمة الممكن تحصيلها للأصل بأقل من قيمته الدفترية، يتم تخفيض القيمة الدفترية المستقلة للأصل إلى قيمته الممكن تحصيلها، يتم الاعتراف بخسارة الاضمحلال مباشرة في قائمة الأرباح أو الخسائر.

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

د- المخصصات

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

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

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

هـ- العمر الانتاجي للأصول الثابتة والأصول غير الملموسة

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

و- عقود التأجير – تقرير معدل الاقتراض الإضافي

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

٤,٢. قياس القيم العادلة

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

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

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

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

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

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

٣. أهم السياسات المحاسبية المتبعة

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

١,٣. المعاملات بالعملة الأجنبية

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

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

٢,٣. العمليات غير المستمرة

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

٣,٣. الأصول الثابتة وإهلاكاتها

الإعتراف والقياس الأولي

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

التكاليف اللاحقة للإقتناء

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

الإهلاك

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

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

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

٣- أهم السياسات المحاسبية المتبعة (تابع)

٤,٣ الأصول غير الملموسة

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

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

نوع الأصل	السنوات
-----------	---------

تطبيقات برامج حاسب آلي	٥
------------------------	---

٥,٣ مشروعات تحت التنفيذ

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

٦,٣ الاستثمارات في شركات ذات سيطرة مشتركة

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

٧,٣ أعمال تحت التنفيذ

يتم إدراج أعمال تحت التنفيذ المتمثلة في قيمة مشروعات الإسكان وأعمال مرافق التي ما زالت في مرحلة التنفيذ بالتكلفة، حتى تكون جاهزة للاستخدام، ويتم تحويلها بعد ذلك إلى حساب مشروعات الإسكان الجاهزة للبيع.

٨,٣ مخزون اراضي

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

٩,٣ مدينو أقساط أراضي ووحدات سكنية مستحقة وأوراق القبض والمدينون والأرصدة المدينة الأخرى

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

١٠,٣ عمليات مشتركة

هي تلك العمليات عندما تدخل المنشأة في عملية هي مشغل مشترك فيه، مثل بيع أو تقديم أصول وتقوم بأداة المعاملة مع أطراف أخرى بالعملية المشتركة، في مثل هذه الحالة على المشغل المشترك ان يعترف بالأرباح والخسائر الناشئة من تلك المعاملة فقط في حدود انصبة أطراف الترتيب الأخرى في العملية المشتركة، عندما تدخل المنشأة في عملية مشتركة والتي تكون المنشأة فيها مشغلا مشتركة لن تقوم المنشأة بالاعتراف بنصيبها في الأرباح أو الخسائر من شراء هذه الأصول حتى يتم اعاده بيع تلك الأصول لأطراف خارجية، عندما تشير تلك المعاملات الي وجود دليل الي انخفاض في صافي القيمة البيعية للأصول التي سيتم شراؤها أو خسائر اضمحلال تلك الأصول فعلي المشغل المشترك ان يعترف بنصيبه في تلك الخسائر

١١,٣ المعاملات مع الأطراف ذوى العلاقة

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

١٢,٣ النقدية وما في حكمها

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

٣- أهم السياسات المحاسبية المتبعة (تابع)

١٣,٣ الإضمحلال

الأصول المالية غير المشتقة

الأدوات المالية والأصول الناشئة عن العقد

تعترف الشركة بمخصصات الخسارة لخسائر الائتمان المتوقعة للآتي :

- الأصول المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة؛
 - الاستثمارات في أدوات الدين التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ؛ و
 - الأصول الناشئة عن العقد.
- تقيس الشركة مخصصات الخسارة بمبلغ مساوٍ للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأصل المالي ، باستثناء مايلي ، والتي يتم قياسها بمبلغ مساوٍ للخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهر:
- أدوات الدين التي تم تحديدها على أن تكون لها مخاطر ائتمان منخفضة في تاريخ التقرير؛ و
 - أدوات الدين الأخرى و الأرصدة البنكية التي لم تزداد فيها مخاطر الائتمان (أي خطر التخلف عن السداد على مدى العمر المتوقع للأداة المالية) زيادة كبيرة منذ الاعتراف الأولى.
 - دائما ما يتم قياس مخصصات خسائر العملاء التجاريين و الأصول الناشئة عن العقود بمبلغ مساوٍ لخسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمرها.
 - عند تحديد ما إذا كانت مخاطر الائتمان للأصل المالي قد ازدادت بشكل كبير منذ الاعتراف المبدئي وعند تقدير خسائر الائتمان المتوقع، تضع الشركة في الاعتبار المعلومات المعقولة والداعمة ذات الصلة والمتاحة دون تكلفة أو جهد غير مبرر. و يشمل ذلك كل من المعلومات والتحليلات الكمية والنوعية بناءً على الخبرة التاريخية للمجموعة وتقييم الائتمان المعلوم بما في ذلك المعلومات المستقبلية.
 - تفترض الشركة أن مخاطر الائتمان للأصل المالي قد زادت بشكل ملحوظ إذا كان قد استحق على تحصيله لفترة أكثر من ٣٠ يوم

تعتبر الشركة أن الأصل المالي أخفق عن السداد عندما :

- من غير المحتمل أن يدفع المقترض إلتزاماته الائتمانية للمجموعة بالكامل، دون اللجوء من قبل الشركة إلى إجراءات مثل تسهيل الضمان (إن وجد)؛ أو
 - الأصل المالي قد مضى عليه فترة أكثر من ٩٠ يوماً.
 - تعتبر الشركة أن أدوات الدين تنطوي على مخاطر ائتمانية منخفضة عندما يكون تصنيف مخاطر الائتمان لها مساوياً للتعريف المفهوم عالمياً لـ "درجة الاستثمار"
- الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأصل هي الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تنتج من جميع أحداث الإخفاق الممكنة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية
- الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهر هي جزء من الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تنتج عن أحداث أخفاق التي تكون ممكنة خلال فترة ١٢ شهر بعد تاريخ التقرير (أو فترة أقصر إذا كان العمر المتوقع للأداة أقل من ١٢ شهر) الحد الأقصى للفترة التي يتم أخذها في الاعتبار عند تقدير خسائر الائتمان المتوقعة و الحد الأقصى للفترة التعاقدية التي تتعرض فيها الشركة لمخاطر الائتمان.

قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة

هي تقدير مرجح بالاحتمالات لخسائر الائتمان. يتم قياس القيمة الحالية لجميع حالات النقص في النقد (أي الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة للمنشأة وفقاً للعقد والتدفقات النقدية التي تتوقع الشركة إستلامها)

يتم خصم خسائر الائتمان المتوقعة بسعر الفائدة الفعلي للأصل المالي.

الأصول المالية المضمحلة ائتمانيا

في تاريخ كل تقرير، تقوم الشركة بتقييم ما إذا كانت الأصول المالية المدرجة بالتكلفة المستهلكة وأدوات الدين المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر قد انخفضت قيمتها الائتمانية. يعتبر الأصل المالي "إضمحلال ائتمانياً"،

عندما يحدث واحد أو أكثر من الأحداث التي لها أثر ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي

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

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

عرض مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة في قائمه المركز المالي

يتم خصم مخصص الخسائر للأصول المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة من اجمالي مبلغ القيمة الدفترية للأصول.

بالنسبة للأوراق المالية في سندات الدين التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم تحميل مخصص خساره على الأرباح أو الخسائر ويتم الاعتراف به في الدخل الشامل الآخر

اعداد الدين

يتم شطب اجمالي القيمة الدفترية الإجمالية للأصل المالي عندما لا يكون لدى الشركة توقعات معقولة لاسترداد الأصل المالي بأكمله أو جزء منه.

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

٣- أهم السياسات المحاسبية المتبعة (تابع)

١٤,٣ رأس المال

أ- الأسهم العادية

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

ب- إعادة شراء أسهم رأس المال (أسهم الخزينة)

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

ج- توزيعات الأرباح

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

١٥,٣ الإحتياطي القانوني

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

١٦,٣ موردين وأرصدة دائنة أخرى

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

١٧,٣ مخصصات

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

المطالبات القانونية

يتم الإعترااف بمخصص مطالبات القانونية عند وجود مطالبات قانونية ضد الشركة وبعد الحصول على الإستشارات القانونية الملزمة.

المخصصات الأخرى

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

١٨,٣ الإيراد

الاعتراف بالإيراد

- تثبت الشركة الإيرادات من العقود مع العملاء على أساس نموذج من خمس خطوات كما هو محدد في معيار المحاسبة المصري (٤٨).
- الخطوة ١:** تحديد العقد (العقود) مع العميل: يعرف العقد بأنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقاً والتزامات قابلة للتنفيذ ويحدد المعايير التي يجب الوفاء بها لكل عقد.
- الخطوة ٢:** تحديد التزامات الأداء في العقد: إلتزام الأداء هو وعد في عقد مع عميل لنقل سلعة أو خدمة الى العميل.
- الخطوة ٣:** تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو مبلغ العوض الذي تتوقع الشركة الحصول عليه في نظير نقل السلع أو الخدمات التي وعد بها العميل، باستثناء المبالغ المحصلة نيابة عن أطراف أخرى.
- الخطوة ٤:** توزيع سعر المعاملة على التزامات الأداء في العقد : بالنسبة للعقد الذي يتضمن أكثر من إلتزام أداء، ستقوم الشركة بتوزيع سعر المعاملة على كل إلتزام أداء بمبلغ مقابل العقد الذي تتوقع الشركة الحصول عليه مقابل الوفاء بكل إلتزام من التزامات الأداء.
- الخطوة ٥:** تحقق الإيرادات عندما (أو كلما) أوفت المنشأ بالتزام الأداء.

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

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

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

عندما تستوفي الشركة إلتزاماً بالإداء من خلال تقديم الخدمات التي وعد بها فإنها تنشأ أصلاً مبني على العقد على مبلغ مقابل العقد الذي تم الحصول عليها من الأداء، عندما يتجاوز مبلغ مقابل العقد المستلم من العميل مبلغ الإيرادات المحققة ينتج عن ذلك دفعات مقدمة من العميل (إلتزام العقد).

تثبت الإيرادات بالقدر الذي يوجد فيه إحتمال بتدفق منافع إقتصادية للشركة وإمكانية قياس الإيرادات والتكاليف بشكل موثوق حيثما كان ذلك مناسباً.

٣. أهم السياسات المحاسبية المتبعة (تابع)

١٨,٣ الإيراد (تابع)

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

إستيفاء التزامات الأداء

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

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

تحديد أسعار المعاملة

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

تحويل السيطرة في العقود مع العملاء

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

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

توزيع سعر المعاملة للالتزامات الأداء في العقود مع العملاء

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

أمور أخرى ينبغي اخذها في الاعتبار

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

مبيعات العقارات - بيع الوحدات المكتملة

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

مبيعات الأراضي

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

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) لتساوى تماماً القيمة الدفترية لأصل مالي أو التزام مالي.

إثبات تكاليف النشاط العقاري

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

التكاليف المباشرة وغير المباشرة

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

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

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

٣. أهم السياسات المحاسبية المتبعة (تابع)

١٨,٣ الإيراد (تابع)

وفقا للعقود المبرمة حاليا مع العملاء

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

المكون التمويلي بالعقد

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

- المقابل المتعهد به: القيمة التعاقدية أو القيمة الأسمية (ثمن البيع بالعقد أو سعر التعاقد)
- سعر المعاملة: ثمن البيع للسداد الفوري في تاريخ التسليم (سعر التسليم أو القيمة الحالية عند التسليم).
- المكون التمويلي: الفرق بين سعر التعاقد وسعر المعاملة.

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

تكاليف نشاط التطوير العقاري:

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

١٩,٣ المصروفات

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

أ- تكلفة الاقتراض

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

ب- مزايا العاملين

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

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

ج- ضريبة الدخل

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

ج-١ ضريبة الدخل الجارية

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

٣. أهم السياسات المحاسبية المتبعة (تابع)

١٩,٣. المصروفات (تابع)

ج- ضريبة الدخل (تابع)

ج-٢ الضريبة المؤجلة

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

- الاعتراف الأولى بالشهرة،
- أو الاعتراف الأولى بالأصل أو الالتزام للعملية التي:
- (١) ليست تجميع الأعمال.
- (٢) لا تؤثر على صافي الربح المحاسبي ولا على الربح الضريبي (الخسارة الضريبية).

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

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

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

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

لا يتم عمل مقاصه للأصول والالتزامات الضريبية الا عند استيفاء شروط معينة.

٢٠,٣. حصة العاملين في الأرباح

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

٢١,٣. ربحية السهم

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

٢٢,٣. قائمة التدفقات النقدية

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

٢٣,٣. الأدوات المالية

(١) الاعتراف والقياس الأولى

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

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

(٢) التصنيفات والقياس اللاحق

الأصول المالية

عند الاعتراف المبدئي ، يتم تصنيف الأصل المالي وقياسه بالتكلفة المستهلكه، او بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - سندات الدين، أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - أدوات حقوق الملكية، أو القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

لا يتم إعادة تصنيف الأصول المالية بعد الاعتراف المبدئي إلا إذا غيرت الشركة نموذج أعمالها لإدارة الأصول المالية، و في هذه الحالة يتم إعادة تصنيف جميع الأصول المالية المتأثرة في اليوم الأول من فترة التقرير الأولى التالية للتغيير في نموذج الأعمال.

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

- إذا كان الاحتفاظ بهذه الأصول ضمن نموذج أعمال الإدارة بهدف تحصيل تدفقات نقدية مستقبلية.
- إذا كانت الشروط التعاقدية لهذه الأصول المالية تحدد تاريخ معين للتدفقات النقدية (أصل المبلغ والفائدة على المبلغ الأصلي المتبقى وغير المسدد) كما تقاس أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا استوفت الشروط التالية وإذا لم يتم تصنيفها مسبقاً لتكون أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الأرباح أو الخسائر:

- إذا كان الاحتفاظ بهذه الأصول ضمن نموذج أعمال الإدارة يشمل كل من تحصيل تدفقات نقدية مستقبلية وبيع الأصول المالية
- إذا كانت الشروط التعاقدية لهذه الأصول المالية تحدد تاريخ معين للتدفقات النقدية (أصل المبلغ والفائدة على المبلغ الأصلي المتبقى والغير مسدد) عند الاعتراف الأولى لأدوات الملكية وغير المحتفظ بها بغرض التداول، قد تختار الشركة بشكل غير قابل للتعديل عرض التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة لهذه الإستثمارات في قائمه الدخل الشامل الآخر بحيث يتم هذا الإختيار لكل استثمار على حده.

٣. أهم السياسات المحاسبية المتبعة (تابع)

٣.٢. الأدوات المالية (تابع)

٢) التصنيفات والقياس اللاحق (تابع)

إن جميع الأصول المالية التي لا تقاس بالتكلفة المستهلكة أو بالقيمة العادلة من خلال قائمه الدخل الشامل الآخر المجمع المذكوره أعلاه يتوجب قياسها بالقيمة العادلة من خلال بيان الربح أو الخسارة و هذا يشمل كافة مشتقات الأصول المالية عند الإعراف الأولى ، للشركة إمكانية الاختيار بشكل لا رجعة فيه تصنيف وقياس الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمه الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر اذا كان ذلك يقلل بشكل جوهري من عدم التوافق المحاسبى الذي قد ينشأ.

الأصول المالية - تقييم نموذج الأعمال:

تقوم الشركة بإجراء تقييم لهدف نموذج الأعمال الذي يتم فيه الاحتفاظ بالأصل المالى على مستوى المحفظة لأن هذا يعكس أفضل طريقة لإدارة الأعمال وتوفير المعلومات للإدارة. وتكمل المعلومات التي يتم أخذها في الاعتبار :

- السياسات والأهداف المحددة للمحفظة وتشغيل تلك السياسات في الممارسة العملية. ويشمل ذلك ما إذا كانت إستراتيجية الإدارة تركز على تحقيق دخل الفوائد التعاقدية، والحفاظ على صوره معينه لسعر الفائدة، ومطابقة مدة الأصول المالية مع مدة أي التزامات ذات صلة أو تدفقات نقدية خارجة أو تحقيق تدفقات نقدية من خلال بيع الأصول و
- كيفية تقييم أداء المحفظة والتقرير لإدارة الشركة عنها و
- المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال (و الأصول المالية المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال) وكيفية إدارة هذه المخاطر.
- كيف يتم تعويض مديري النشاط - على سبيل المثال ما إذا كان التعويض يستند إلى القيمة العادلة للأصول المدارة أو التدفقات النقدية التعاقدية المحصلة ؛ و

- تكرار وحجم وتوقيت مبيعات الأصول المالية في الفترات السابقة، وأسباب هذه المبيعات والتوقعات المتعلقة بنشاط المبيعات في المستقبل.
- إن تحويلات الأصول المالية إلى أطراف ثالثة في معاملات غير مؤهلة للإلغاء، لا تعتبر مبيعات لهذا الغرض، بما يتماشى مع إعراف الشركة المستمر بالأصول.

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

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

لأغراض هذا التقييم ، يتم تعريف أصل المبلغ على أنه القيمة العادلة للأصل المالى عند الإعراف الأولى . تُعرف "الفائدة" على أنها مقابل القيمة الزمنية للنقد ومخاطر الائتمان المرتبطة بالمبلغ الرئيسى المستحق خلال فترة زمنية محددة ولمخاطر وتكاليف الإقراض الأساسية الأخرى (مثل مخاطر السيولة والتكاليف الإدارية)، وكذلك هامش ربح.

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

- الأحداث الطارئة التي من شأنها تغيير مقدار أو توقيت التدفقات النقدية؛
- الشروط التي قد تعدل معدل الكوبون التعاقدية، بما ذلك صفات المعدل المتغير ؛
- الدفع مقدماً وميزات التمديد؛ و

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

الأصول المالية - القياس اللاحق و الأرباح والخسائر:

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

٣. أهم السياسات المحاسبية المتبعة (تابع)

٣.٢. الأدوات المالية (تابع)

٢) التصنيفات والقياس اللاحق (تابع)

الأصول المالية الإستبعاد من الدفاتر

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

الإلتزامات المالية

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

المقاصة

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

شركة زهرام المعادي للاستثمار و التعمير "شركة مساهمة مصرية"
القرانم المالية الدورية عن الثلاثة اشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٤. الأصول الثابتة (بالصافي)

٢٠٢٦		٢٠٢٥	
أراضي	مباني	وسائل نقل وانتقل	اثاث ومعدات مكاتب
جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى
التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٦	٢٧٤,٧٤٨	٥,٢٩٤,٥٢٢	٤,٥٠٦,٧١٩
الإضافات خلال الفترة	--	--	--
التكلفة في ٣١ مارس ٢٠٢٦	٢٧٤,٧٤٨	٥,٢٩٤,٥٢٢	٤,٥٠٦,٧١٩
مجموع الإهلاك في ١ يناير ٢٠٢٦	--	٥,١٠٦,٤٩٥	١,٩٨٩,٣٢٨
إهلاك الفترة	--	٩٤,٠٠٠	٩١,٥٠٦
مجموع الإهلاك في ٣١ مارس ٢٠٢٦	--	٥,٢٠٠,٤٩٥	٢,٠٨٠,٨٣٤
صافي تكلفة الأصول الثابتة في ٣١ مارس ٢٠٢٦	٢٧٤,٧٤٨	٩٤,٠٢٧	٢,٤٢٥,٨٨٥

٢٠٢٥		٢٠٢٥	
أراضي	مباني	وسائل نقل وانتقل	اثاث ومعدات مكاتب
جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى
التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٥	٢٧٤,٧٤٨	٦,٣٦٣,٥٢٢	٣,٧٤٣,١٨٤
الإضافات خلال العام	--	--	١,٠٣٨,٤٢٣
الاستبعادات خلال العام	--	(١,٠٦٩,٠٠٠)	(٢٧٤,٨٨٨)
التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٢٧٤,٧٤٨	٥,٢٩٤,٥٢٢	٤,٥٠٦,٧١٩
مجموع الإهلاك في ١ يناير ٢٠٢٥	--	٥,٧٩٩,٤٨٥	١,٩١٧,٠٩١
إهلاك خلال العام	--	٣٧٦,٠٠٠	٣٢٩,٥٩٩
مجموع الإهلاك خلال العام	--	(١,٠٦٨,٩٩٠)	(٢٥٧,٣٦٢)
مجموع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	--	٥,١٠٦,٤٩٥	١,٩٨٩,٣٢٨
صافي تكلفة الأصول الثابتة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٢٧٤,٧٤٨	١٨٨,٠٢٧	٢,٥١٧,٣٩١

تتضمن الأصول الثابتة في ٣١ مارس ٢٠٢٦ أصول مملكة دفتريا بالكامل ومزالت صالحة للاستخدام وكانت تكلفة إقتناء هذه الأصول كما يلي:

٢٠٢٦/٣/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١
جنيه مصرى	جنيه مصرى
١٠٢,٢٤٠	١٠٢,٢٤٠
٣,٤١٤,٥٢٢	٣,٤١٤,٥٢٢
١,٠٨٣,٧٩٤	١,٠٨٣,٧٩٤
٤,٦٠٠,٥٥٦	٤,٦٠٠,٥٥٦

٥. مشروعات وحدات جاهزة

- تتمثل في قيمة التكاليف الفعلية المنصرفة علي المرافق والمقابل للالتزامات استكمال المرافق العامة ايضاح (١٧).

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٠٣/٣١	إيضاح رقم
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٨٤,٧٧٨,١٠٩	١٨٤,٧٧٨,١٠٩	(١٧)
١٨٤,٧٧٨,١٠٩	١٨٤,٧٧٨,١٠٩	
إجمالي مشروعات وحدات جاهزة		

٦. إستثمارات مالية

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٠٣/٣١	نسبة المساهمة
جنيه مصري	جنيه مصري	
أستثمارات مالية مقيمة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر		
٢٤,٠٠٠,٠٠٠	٢٤,٠٠٠,٠٠٠	١٠٪
قيمة الإستثمار في رأس مال شركة النصر للتطوير العقاري		
٢٤,٠٠٠,٠٠٠	٢٤,٠٠٠,٠٠٠	
إجمالي أستثمارات مالية مقيمة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر		
أستثمارات في شركات ذات سيطرة مشتركة		
٢٥,٠٠٠	٢٥,٠٠٠	٥٠٪
قيمة الإستثمار في رأس مال شركة باثيو زهراء لإدارة المشروعات		
٢٥,٠٠٠	٢٥,٠٠٠	
إجمالي أستثمارات في شركات ذات سيطرة مشتركة		
٢٤,٠٢٥,٠٠٠	٢٤,٠٢٥,٠٠٠	
إجمالي الأستثمارات المالية		
(يخصم):		
(٢٤,٠٠٠,٠٠٠)	(٢٤,٠٠٠,٠٠٠)	
الاضمحلال في قيمة الأستثمارات *		
٢٥,٠٠٠	٢٥,٠٠٠	
صافي الأستثمارات المالية		

* بتاريخ ٩ نوفمبر ٢٠٢٣ تم إجتماع الجمعية العامة غير العادية لشركة النصر للتطوير العقاري وقررت وضع الشركة تحت التصفية وبناءً على ذلك قامت الشركة بتدعيم الاضمحلال في قيمة الإستثمار بمبلغ ٢٤,٠٠٠,٠٠٠ جنيهاً مصرياً.

٧. اصول غير ملموسة (بالصافي)

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٠٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
التكلفة		
--	٣٢٦,٠٥٢	الرصيد في اول الفترة / العام
٣٢٦,٠٥٢	--	الاضافات خلال الفترة / العام
٣٢٦,٠٥٢	٣٢٦,٠٥٢	الرصيد في آخر الفترة
الاستهلاك		
--	٦٥,٢١٠	الرصيد في اول الفترة / العام
٦٥,٢١٠	١٦,٣٠٣	الاستهلاك خلال الفترة / العام
٦٥,٢١٠	٨١,٥١٣	مجمع الاستهلاك في اخر الفترة
٢٦٠,٨٤٢	٢٤٤,٥٣٩	صافي القيمة الدفترية

٨. مدينو أقساط اراضى و وحدات سكنية مستحقة

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٠٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٤١,٩٦٥,٢١٨	٢٢٨,٧٣٠,٣٩٣	أراضى
٤٢٠,٤٦٤,٨٣٠	٣٩٠,١٩٥,٢٠٩	وحدات سكنية
٢٩,٧٧٤	٢٩,٧٧٣	السوق التجارى ومجمع الحرفيين
٧٦٢,٤٥٩,٨٢١	٦١٨,٩٥٥,٣٧٥	إجمالي مدينو أقساط أراضى ووحدات سكنية مستحقة
(٢٠,٤٦٧,٦٨٤)	(١٥,٨٦٦,٣٠٦)	(يخصم):
٧٤١,٩٩٢,١٣٧	٦٠٣,٠٨٩,٠٦٩	خسائر إنتمانية متوقعة
		صافي مدينو أقساط أراضى ووحدات سكنية مستحقة

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٠٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤٤٥,٩٨٣,١٣٩	٤١٢,٢٦٦,٧٨٤	و يتمثل مدينو أقساط أراضى ووحدات سكنية مستحقة فى الآتى :
(١٢٥,٨٨١,٧٦٥)	(١١٨,٥٠٢,١١٢)	اجمالي مدينو أقساط أراضى ووحدات سكنية مستحقة بعد أكثر من عام
(٧٠٨,٤٨٧)	(١٢٠,٣١٢)	عوائد تقسيط مؤجلة
٣١٩,٣٩٢,٨٨٧	٢٩٣,٦٤٤,٣٦٠	خسائر انتمانية متوقعة
		صافي مدينو أقساط أراضى ووحدات سكنية مستحقة بعد أكثر من عام

٤٨٢,٤٨٣,٢٤٨	٣٦٣,٤١١,١٠٢	اجمالي مدينو أقساط أراضى ووحدات سكنية مستحقة خلال عام
(٤٠,١٢٤,٨٠١)	(٣٨,٢٢٠,٣٩٨)	عوائد تقسيط مستحقة
(١٩,٧٥٩,١٩٧)	(١٥,٧٤٥,٩٩٤)	خسائر انتمانية متوقعة
٤٢٢,٥٩٩,٢٥٠	٣٠٩,٤٤٤,٧٠٩	صافي مدينو أقساط أراضى ووحدات سكنية مستحقة خلال عام
٧٤١,٩٩٢,١٣٧	٦٠٣,٠٨٩,٠٦٩	صافي مدينو أقساط أراضى ووحدات سكنية
		وتتمثل الحركة على الخسائر الانتمانية المتوقعة كما يلي :

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٠٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٠,٠٠٢,٦٨١	٢٠,٤٦٧,٦٨٤	رصيد اول الفترة / العام
(٩,٥٣٤,٩٩٧)	(٤,٦٠١,٣٧٨)	رد الاضمحلال فى قيمة مدينو اقساط اراضى ووحدات سكنية
٢٠,٤٦٧,٦٨٤	١٥,٨٦٦,٣٠٦	رصيد اخر الفترة / العام

٩. أعمال تحت التنفيذ

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٠٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١١٥,٧٧٨,٠٢٨	١١٥,٧٧٩,٣٠٦	أعمال مرافق
٣٩,٣٤٠,٢٧٦	٣٩,٨١٩,٤٥٢	الأشطر من الأول حتى الرابع عشر
٩٨,١٣٧,١٤١	١٢٨,٩٥٣,٤٢٢	مشروع مبنى كمبوند
٢٥٣,٢٥٥,٤٤٥	٢٨٤,٥٥٢,١٨٠	إجمالي الأعمال تحت التنفيذ

١٠. المخزون

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٠٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٩,٩٠٢,٥٠١	٣٩,٩٠٢,٥٠١	أراضى مدينة زهراء المعادى
٢٢,١٩٦,٦٠٦	٢٢,٩٩٤,٢٧٣	مهمات مياه و كهرباء
٦٢,٠٩٩,١٠٧	٦٢,٨٩٦,٧٧٤	إجمالي المخزون

١١. المسدد من تحت حساب شراء أرض سفنكس الجديدة

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٠٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٩٥٨,١١٢,٧٦٨	٩٥٨,١١٢,٧٦٨	المسدد من تحت حساب شراء أرض سفنكس الجديدة
٩٥٨,١١٢,٧٦٨	٩٥٨,١١٢,٧٦٨	الإجمالي

- بتاريخ ٣٠ أكتوبر ٢٠٢٥ صدر قرار إخطار تخصيص من جهاز تنمية مدينة سفنكس الجديدة التابع لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة - وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية ، بتخصيص مساحة ٦٠ فدان للشركة بقطعة الأرض الكائنة شرق طريق القاهرة / الإسكندرية الصحراوي بالكيلو (٤٩) بجوار مشروع السلمانية بمدينة سفنكس الجديدة ، علي ان يتم تنفيذ المشروع خلال خمس سنوات من تاريخ صدور اول قرار وزاري ، وذلك بمبلغ ٩٥٨,٠٨٥,٣٩٨,٥ جنيه مصري وذلك قيمة (١٠٠٪ ثمن الأرض + ١٪ مصاريف إدارية + ٠,٥٪ مجلس الامناء) علي اساس سعر ٣,٧٤٥ جنيه/متر مربع .
- وقامت الشركة بسداد تلك المبالغ بتاريخ ٢٨ ديسمبر ٢٠٢٥ ، وجاري توقيع العقد مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وإستكمال الإجراءات الإدارية الخاصة بإستلام الأرض.

١٢. عمليات مشتركة

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٠٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦٠,٧٩٢,٥٠٤	٦٠,٧٩٢,٥٠٤	مشروع الشيخ زايد *
٥٨٢,٦٠٩,٤٥٠	٥٣٥,٥٤٥,٣٠٣	مشروع هليوبوليس الجديدة **
١٠,٠٨٠,١٦٩	١٠,٠٨٠,١٦٩	مشروع الشطر الثامن ***
٦,٤٠٣,٧٩٢	٦,٤٠٣,٧٩٣	مشروع الشطر التاسع ****
٦٥٩,٨٨٥,٩١٥	٦١٢,٨٢١,٧٦٨	الإجمالي

*مشروع الشيخ زايد وعقد المشاركة مع شركة بريميرا للاستثمار العقاري

قامت الشركة بتاريخ ١٣ مارس ٢٠١٤ بشراء قطعة أرض بمدينة الشيخ زايد لإنشاء مشروع فيلات على مساحة ٧٦,٢٥ فدان وتم سداد كامل الثمن لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.

وافق مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٠١٥/١٢/١٠ على مشاركة شركة بريميرا للاستثمار العقاري في تطوير المشروع المزمع أقامته بإيرادات تقديرية ٢ مليار جنيه مصري على أن توزع الإيرادات بواقع ٦٠٪ لشركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير و ٤٠٪ لشركة بريميرا للاستثمار العقاري.

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

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

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

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

بتاريخ ٢٠٢٥/٦/٣٠ تم تخفيض تكلفة مشروع هليوبوليس الجديدة بنسبة الحد الأدنى المحول بتكلفة مبيعات مقدره بمبلغ ١٩,٧٤١,٨٤٥ جنيه مصري ، تقابل نسبة الحد الأدنى المسدد بمبلغ ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري.

بتاريخ ٢٠٢٥/١١/٣٠ تم تخفيض تكلفة مشروع هليوبوليس الجديدة بنسبة الحد الأدنى المحول بتكلفة مبيعات مقدره بمبلغ ٢٦,٨٢٨,٩٤٤ جنيه مصري ، تقابل نسبة الحد الأدنى المسدد بمبلغ ١٣٣,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري.

بتاريخ ٢٠٢٦/٢/٢٨ تم تخفيض تكلفة مشروع هليوبوليس الجديدة بنسبة الحد الأدنى المحول بتكلفة مبيعات مقدره بمبلغ ٢٦,٨٩٢,٠٠٩ جنيه مصري ، تقابل نسبة الحد الأدنى المسدد بمبلغ ١٣٣,٣١٢,٦٣٣ جنيه مصري.

بتاريخ ٢٠٢٦/٢/٢٨ تم تخفيض تكلفة مشروع هليوبوليس الجديدة بنسبة الحد الأدنى المحول بتكلفة مبيعات مقدره بمبلغ ٢٠,١٧٢,١٣٨ جنيه مصري ، تقابل نسبة الحد الأدنى المسدد بمبلغ ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري.

١٢. عمليات مشتركة (تابع)

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

- بتاريخ ٨ / ٩ / ٢٠٢١ قامت الشركة بالتعاقد مع شركة بريميم بدير والسبع على طرح مشروع تطوير وتنفيذ عدد (٥) عمارات سكنية على قطع الأراضي أرقام (١١ ، ١٢ ، ١٣ ، ١٤ ، ١٥) بلوك (ف ٤٠) بالشطر الثامن بمدينة زهراء المعادي.
- اتفق الطرفان على توزيع إيرادات المشروع بنسبة ٦٠% لشركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (المالك) ونسبة ٤٠% للشركة بريميم بدير والسبع (المطور) كما اتفقا على أن الحد الأدنى المضمون للشركة (المالك) من إيرادات ومتحصلات المشروع والذي يلتزم به الطرف الثاني المطور هو مبلغ وقدره ٢٢٩,٨٩٤,٣٤١ جنيهاً مصرياً (فقط مائتان تسعة وعشرون مليون وثمانمائة أربعة وتسعون ألفاً وثلاثمائة واحد وأربعون جنيهاً مصرياً لا غير) على أن يكون الحد الأدنى المضمون للطرف الأول (المالك) مقسم على ٦ سنوات.
- وتقوم الشركة حالياً باتخاذ الإجراءات القانونية لفسخ التعاقد مع تلك الشركة.

****مشروع تطوير وتنفيذ عدد (٥) عمارات سكنية على قطع الأراضي أرقام (١٢ ، ١٣ ، ١٤ ، ١٥ ، ١٦) بلوك (س ٥٣) بالشطر التاسع بمدينة زهراء المعادي :-

- بتاريخ ٤ / ٧ / ٢٠٢١ قامت الشركة بالتعاقد مع شركة برايت سيتي للاستثمار العقاري على طرح مشروع تطوير وتنفيذ عدد (٥) عمارات سكنية على قطع الأراضي أرقام (١٢ ، ١٣ ، ١٤ ، ١٥ ، ١٦) بلوك (س ٥٣) بالشطر التاسع بمدينة زهراء المعادي
- اتفق الطرفان على توزيع إيرادات المشروع بنسبة ٥٨% لشركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (المالك) ونسبة ٤٢% لشركة برايت سيتي للاستثمار العقاري (المطور) كما اتفقا على أن الحد الأدنى المضمون للشركة (المالك) من إيرادات ومتحصلات المشروع والذي يلتزم به الطرف الثاني المطور هو مبلغ وقدره ٨٥,٤٥٨,٥٠٠ جنيهاً مصرياً (فقط خمسة وثمانون مليون وأربعمائة وثمانية وخمسون ألفاً وخمسمائة جنيهاً لا غير) على أن يكون الحد الأدنى المضمون للطرف الأول (المالك) مقسم على ٦ سنوات.
- بتاريخ ٨/٧/٢٠٢٤ تم تعديل العقد المبرم بين شركة زهراء المعادي وشركة برايت سيتي للاستثمار العقاري وتم الاتفاق على الحد الأدنى من إيرادات ومتحصلات المشروع والذي يلتزم به الطرف الثاني المطور وهو مبلغ قدرة ٢٣٦,٠٠٠,٠٠٠ جنية مصري على أن يقسم على ٦ سنوات بداية من تاريخ ١/١٠/٢٠٢٤
- بتاريخ ٣٠/٦/٢٠٢٥ تم تخفيض تكلفة مشروع الشطر التاسع بنسبة الحد الأدنى المحول بتكلفة مبيعات مقدره بمبلغ ٤٠٨,٧٥٤ جنية مصري، تقابل نسبة الحد الأدنى المسدد بمبلغ ١٤,١٦٠,٠٠٠ جنية مصري.

١٣. المدينون والأرصدة المدينة الأخرى

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٠٣/٣١	إيضاح رقم
جنيه مصري	جنيه مصري	
٧,٤٥٣,٨١١	٦,٩٦٦,٩٦٧	(١٣-١) إيرادات مستحقة
٥٩٤,٨٥٠	٥٩٤,٨٥٠	تأمينات خطابات ضمان
٣٧١,٢٦٢	٣٧١,٢٦٢	تأمينات لدى الغير
١,٣٨٦,٢٧١	١,٤٩١,٩٢٠	مقاييسات عدادات كهرباء
١,٣٧٦,٦٩٤	٣,٧٤٨	مصرفات مدفوعة مقدما
٥,٠٤٠,٦٧٥	٥,٠١٤,٦٢٦	مبالغ مودعة طرف المحكمة
٦٤٧,٩١٥	٣٨٠,٢٠٩	العهد والسلف
١٨٥,٥٦٧	١٩٥,٦٧٥	ضريبة خصم وتحصيل تحت حساب الضريبة
٨٣٦,٣٣٨	٨٠٦,٩٠٦	أرصدة مدينة أخرى
١٧,٨٩٣,٣٨٣	١٥,٨٢٦,١٦٣	
(يخصم) :		
(٨٢,٧٢٦)	(٥,٦٩٢,٩٠٤)	الاضمحلال في قيمة المدينون والأرصدة المدينة الأخرى *
١٧,٨١٠,٦٥٧	١٠,١٣٣,٢٥٩	صافي المدينون والأرصدة المدينة الأخرى
٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٠٣/٣١	الإضمحلال في قيمة المدينون والأرصدة المدينة الأخرى *
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٨٣,٩٦١	٨٢,٧٢٦	رصيد أول الفترة / العام
--	٥,٦١٠,١٧٨	المكون من الخصائر الائتمانية المتوقعة خلال الفترة / العام
(١٠١,٢٣٥)	--	رد الاضمحلال في قيمة المدينون والأرصدة المدينة الأخرى خلال الفترة / العام
٨٢,٧٢٦	٥,٦٩٢,٩٠٤	رصيد آخر الفترة / العام

١٣. المدينون والأرصدة المدينة الأخرى (تابع)

١٣-١ إيرادات مستحقة

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٠٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦,٩٦٦,٩٦٧	٦,٩٦٦,٩٦٧	فوائد تأخير مستحقة
٤٨٦,٨٤٤	--	فوائد ودائع مستحقة
٧,٤٥٣,٨١١	٦,٩٦٦,٩٦٧	إجمالي الإيرادات المستحقة

١٤. النقدية وما في حكمها

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٠٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥١,٦٦٥,٨٠٥	٧٠,٨٣٨,٨٩٨	حسابات جارية
١٢١,٦١٥,٠٠٠	٤١٦,٠٩٥,٠٠٠	ودائع لأجل
--	٨٠٧,٣٧٤	نقدية بالصندوق
١٧٣,٢٨٠,٨٠٥	٤٨٧,٧٤١,٢٧٢	إجمالي النقدية وما في حكمها

١٥. رأس المال

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

القيمة	عدد الأسهم	نسبة المساهمة	
جنيه مصري		%	
٢٣٤,٨٤٨,٤٨٣	٢٣٤,٨٤٨,٤٨٣	٢٣,٤٨%	الشركة القابضة للتشييد والبناء
١٤٧,٩٠٨,٩٦٥	١٤٧,٩٠٨,٩٦٥	١٤,٧٩%	شركة المعادى للتنمية والتعمير
٩٣,٢٥١,٤٦٢	٩٣,٢٥١,٤٦٢	٩,٣٣%	شركة النصر للإسكان والتعمير
٦٣,١٥٩,٩٩٢	٦٣,١٥٩,٩٩٢	٦,٣٢%	شركة المعمورة للتعمير والتنمية السياحية
٤٦٠,٨٣١,٠٩٨	٤٦٠,٨٣١,٠٩٨	٤٦,٠٨%	مساهمون آخرون
١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠%	

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

١٦. احتياطات

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٠٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٤٥,٣٤٠,٦٤٦	١٨٠,٩٥٣,٩٩٦	احتياطي قانوني
٣٧,٦٧٧,١٨٦	٣٧,٦٧٧,١٨٦	احتياطي عام
٤٩٩,٥٠٠	٤٩٩,٥٠٠	احتياطي رأسمالي
١٨٣,٥١٧,٣٣٢	٢١٩,١٣٠,٦٨٢	إجمالي الاحتياطات

١٧. التزامات استكمال المرافق العامة

بلغ رصيد التزامات استكمال المرافق العامة في ٣١ مارس ٢٠٢٦ مبلغ ٢٢٣,١٩٢,٣٨٠ جنيه مصري، (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مبلغ ٢٢٣,١٩٢,٣٨٠ جنيه مصري) يقابلها تكاليف منصرفه فعلياً على المرافق بمبلغ ١٨٤,٧٧٨,١٠٩ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مبلغ ١٨٤,٧٧٨,١٠٩ جنيه مصري) مدرجة ضمن بند مشروعات وحدات جاهزة إيضاح رقم (٥) وجدير بالذكر أنه يتم تحديد تكلفة سعر المتر من الأراضي القابلة للبيع بمدينة زهراء المعادى بناءً على دراسة جدوى اقتصادية .

١٨. المخصصات

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٠٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥,٣٣١,٣٠١	٥,٣٣١,٣٠١	مخصص مطالبات ومنازعات
١١,٦٦٤,٣٦٠	١١,٦٦٤,٣٦٠	مخصص ضرائب متنازع عليها
١٦,٩٩٥,٦٦١	١٦,٩٩٥,٦٦١	إجمالي المخصصات

١٩. مقدمات أراضي ووحدات سكنية ومحلات

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٠٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣,٨٨٣,٠٦٦	٣,٨٨٣,٠٦٦	أراضي
٥٣,٥٧٧,٠٢٠	٥٨,١٩٠,٧٢٠	أرض مول الشيخ زايد
٥٧,٤٦٠,٠٨٦	٦٢,٠٧٣,٧٨٦	إجمالي مقدمات أراضي ووحدات سكنية ومحلات

٢٠. أقساط أرض هليوبليس الجديدة مستحقة خلال عام

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٠٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٠,٦١٥,٤١٦	١٥,٢٩٢,٥٥٨	أرض هليوبليس الجديدة
٢٠,٦١٥,٤١٦	١٥,٢٩٢,٥٥٨	إجمالي أقساط أرض هليوبليس الجديدة مستحقة خلال عام

- تم سداد أقساط قطعة الأرض ٩٤ بالكامل ومتبقي ٣ دفعات ربع سنوية مستحقة للقطعة رقم ٩٦ .

٢١. دائنون وأرصدة دائنة أخرى

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٠٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣,١٨٠,٥٨٦	٤,٢١٩,٤٨٢	تأمينات الأعمال ابتدائي/ دفعات
١,٩١٨,٨٥٩	٢,٧٤٢,٠٩٥	مصلحة الضرائب المصرية
١,٠٥٦,٢٢٥	٩٩٢,٠٢٦	التأمينات النهائية
٥,٢٧٨,٨٨٠	١٣,٧٥٦,١٧٤	تأمينات أخرى
١٢,٩٨٧,٨٦٩	٤٤,٤٥٤,٤٠٩	مصاريف مستحقة - صندوق خدمات العاملين
٥١٤,١٨٢	٦٧١,٩٧٦	التأمينات الإجتماعية
٢,٦٦٣,٨٢٩	٣,٢٣٧,٠٣٤	التأمين الصحي الشامل
--	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	دائنو توزيعات
٢٥,٨٢٥,٤٦٨	١٠,٩١٨,٧٨٦	أرصدة دائنة أخرى
٥٣,٤٢٥,٨٩٨	٣٣٠,٩٩١,٩٨٢	إجمالي دائنون وأرصدة دائنة أخرى

٢٢. التزامات ضريبية مؤجلة

يتمثل رصيد الالتزامات الضريبية المؤجلة فيما يلي: -

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٠٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٠٥,٣٠٠	٧٠٠,٦٥٦	رصيد أول الفترة / العام
٣٩٥,٣٥٦	٣٥,٠٣٣	الحركة خلال الفترة / العام
٧٠٠,٦٥٦	٧٣٥,٦٨٩	رصيد آخر الفترة / العام

٢٣. تسويات لاحتساب السعر الفعلي لضريبة الدخل

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٠٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٩١٦,٦٧٧,٨٤٩	٢١٢,١٣٢,٣٦٩	صافي الأرباح قبل الضريبة
٢٠٦,٢٥٢,٥١٦	٤٧,٧٢٩,٧٨٣	الضريبة على أساس سعر الضريبة ٢٢,٥%
		يضاف / (يخصم):
٢,٠٥٠,١٢٠	١,٠٠٨,٨٠٠	المصروفات غير القابلة للخصم
٢,٦٦٣,٨٢٩	--	المساهمة التكافلية لنظام التأمين الصحي الشامل
(٢١٤,١٢٠)	--	تبرعات مدفوعة للجمعيات المشهرة وجهات حكومية
١,٤٦٦,٥٣٤	--	الرصيد السالب لأساس الاهلاك
(٩,٦٣٦,٢٣٢)	--	اثر المخصصات
(٢,٢٦٩,٤٦٤)	--	فرق إهلاك الأصول الثابتة
(٤,٠٠٢,٩٩٥)	--	خسائر رأسمالية
٩٠٦,٧٣٥,٥٢١	٢١٣,١٤١,١٦٩	صافي الوعاء الضريبي
٢٠٤,٠١٥,٤٩٢	٤٧,٩٥٦,٧٦٥	الضريبة
٢٢,٣%	٢٢,٦%	سعر الضريبة الفعلي

٢٤. عوائد أقساط مبيعات مستحقة

٢٠٢٥/٠٣/٣١	٢٠٢٦/٠٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٣,٠٤٨,٦٢٤	١,٧٥٣,٤٣٨	أراضي
٨,٤٧٩,٢٨٨	٧,٢٨٤,١١٠	وحدات سكنية
٢١,٥٢٧,٩١٢	٩,٠٣٧,٥٤٨	اجمالي عوائد أقساط مبيعات مستحقة

٢٥. الإيرادات الأخرى

٢٠٢٥/٠٣/٣١	٢٠٢٦/٠٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٧١٩,٥٣٠	٢,٥٦٨,٣٢٣	غرامات تأخير أقساط
--	٢٠,٠٠٠	مصاريف قضائية
٣٦٧,٠٦٥	١,٦٢٩,٧٢٠	مصاريف إدارية
٨٧٠,٠٠٠	٣٥,٠٠٠	كراسات شروط البيع
٢٠,٠١٠,٢٠٩	--	اعمال ومقاييس كهرباء
١,٩٨٥,٢٩٧	٢,٠١٦,٩٣٨	ايجارات
--	١٤,٤٧٦,٣٢٥	فرق تكلفة مرافق
٥٥٥,٢٥٨	٦٧,٠٢٣	اخرى
٢٥,٥٠٧,٣٥٩	٢٠,٨١٣,٣٢٩	الإجمالي

٢٦. المصروفات العمومية والإدارية

عن الثلاثة أشهر المنتهية في		إيضاح رقم	
٢٠٢٥/٠٣/٣١	٢٠٢٦/٠٣/٣١		
جنيه مصرى	جنيه مصرى		
١١,٩٩٣,٧٩٣	٨,٦٣٢,٣٣٣		أجور ومرتببات وما فى حكمها
٥٥٣,٤٥٦	٥٧٣,٢٠٥		المساهمة التكافلية
٢,٨٨٨,٨٩٩	--		اقساط التأمين
١,٤٥٤,٦٨٩	٣٤٣,٧٣١		تأمين وترخيص
١,٠١٦,٤٢٤	١,٨٩١,٦٤٣		رسوم وإشتراكات
١١٤,١٤٨	٥٥,٠٠٠		أتعاب مهنية و إستشارات
١٢٧,٧٣٤	٢٢٠,٩٥٢		أدوات كتابية ومطبوعات ومهمات
٣٣٩,٦٤٦	٣٤٨,٠٩٢		ضيافة وإستقبال
٢٣٤,٢٠٧	١٧٨,٥٦٤		تشغيل وسائل نقل
١,٥٤١,٧١٦	٣٩٧,٥٥٤		صيانة وإصلاحات
٩٢,٧٤٤	١٦٨,٤٤٣		مياه وكهرباء وهاتف
١١٤,١٢٠	--		تبرعات
٦٤,٦٧١	٨٨,٤١٥		أتعاب قضائية
٤٩,٧٥٣	٥٩,٢٠٢		مصروفات بنكية
٨٠,٤٣٧	٤٧,١٧٩		خصم مسموح به
١٦٩,٢٩٠	٢٩٤,٩٩٦		حراسة ونظافة
١,٥٢٥,٠٨٥	--		تدريبات
١٧٤,٦٢٢	٢٥١,١١٨	(٤)	إهلاكات الأصول الثابتة
١٦,٣٠٣	١٦,٣٠٣	(٧)	إستهلاك الأصول الغير ملموسة
--	٧٢,٥٧٠		ضرائب سنوات سابقة (ضريبة دمغة)
٣٦٢,٢٢٨	٤٩٠,٢٤٠		أخرى
٢٢,٩١٣,٩٦٥	١٤,١٢٩,٥٤٠		إجمالي المصروفات العمومية والإدارية

٢٧. رواتب مقطوعة وبدلات حضور أعضاء مجلس الإدارة والمديرين الرئيسيين

يتمثل فيما حصلوا عليه من مكافآت وبدلات خلال الفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦ و ٣١ مارس ٢٠٢٥ كما يلي:

عن الثلاثة أشهر المنتهية في		
٢٠٢٥/٠٣/٣١	٢٠٢٦/٠٣/٣١	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
١,٠٢٠,٠٤٧	١,٦٣٠,٦٥٢	رئيس مجلس الإدارة
٨٤,٠٠٠	٨٠,٠٠٠	أعضاء المجلس
٣١٥,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠	بدلات حضور الجلسات
١,٤١٩,٠٤٧	٢,٠١٠,٦٥٢	الإجمالي

٢٨. نصيب السهم في صافى ارباح الفترة (جنيه مصرى / سهم)

عن الثلاثة أشهر المنتهية في		
٢٠٢٥/٣/٣١	٢٠٢٦/٣/٣١	
١٥٢,٥٠٨,٣٩٦	١٦٤,١٤٠,٥٧١	صافى أرباح الفترة بعد الضرائب (جنيه مصرى)
		(يخصم):
(٧,٩٦٣,٢١٣)	(٨,٩٥١,٩٤٩)	نصيب أعضاء مجلس الإدارة (تقديرى) *
(١٥,٢٥٠,٨٤٠)	(١٦,٤١٤,٠٥٧)	نصيب العاملين (تقديرى) *
١٢٩,٢٩٤,٣٤٣	١٣٨,٧٧٤,٥٦٥	صافى الارباح القابلة للتوزيع
١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	(يقسم على) المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية (سهم)
٠,١٣	٠,١٤	نصيب السهم في صافى أرباح الفترة (جنيه مصرى / سهم)

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

٢٩. الالتزامات المحتملة

خطابات ضمان

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

٣٠. إدارة المخاطر المالية

تتعرض الشركة للمخاطر المالية التالية نتيجة لإستخدامها للأدوات المالية:

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

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

يتولى مجلس إدارة الشركة المسؤولية الكاملة الخاصة بوضع ومراقبة الإطار العام لإدارة مخاطر الشركة كما يقوم بتحديد وتحليل المخاطر التي تواجه الشركة لتحديد مستويات المخاطر وأوجه الرقابة المناسبة ومتابعة تلك المخاطر ومدى التزامها بتلك المستويات. وتهدف إدارة الشركة إلى وضع بيئة رقابية بناءه ومنضبطة والتي من خلالها تضمن أن كافة الموظفين على دراية وفهم بدورهم والتزاماتهم.

أ- خطر الائتمان

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

العملاء والمدينون الآخرون

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

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

ب- خطر السيولة

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

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

ج- خطر السوق

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

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

د- خطر التغير في سعر صرف العملات الأجنبية

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

١,٣٠ خطر الائتمان

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

إيضاح رقم	٢٠٢٦/٠٣/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري
مدينو اقساط اراضي و وحدات سكنية	٦١٨,٩٥٥,٣٧٥	٧٦٢,٤٥٩,٨٢١
أوراق القبض	٥,٩٢٣,٢٧٠	٦,٨٠٣,٥١٠
المدينون والارصدة المدينة الأخرى	١٥,٠٣١,٨٩٠	١٥,٧٣٦,٢٧٢
النقدية بالبنوك	٤٨٦,٩٣٣,٨٩٨	١٧٣,٢٨٠,٨٠٥
الإجمالي	١,١٢٦,٨٤٤,٤٣٣	٩٥٨,٢٨٠,٤٠٨

٣٠. إدارة المخاطر المالية (تابع)

٢,٣٠ خطر السيولة

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

إيضاح رقم	القيمة الدفترية جنيه مصرى	أقل من عام جنيه مصرى	أكثر من عام جنيه مصرى
الاستحقاقات التعاقدية للإلتزامات المالية في ٣١ مارس ٢٠٢٦			
(٢٠)	١٥,٢٩٢,٥٥٨	١٥,٢٩٢,٥٥٨	--
(١٩)	٦٢,٠٧٣,٧٨٦	٦٢,٠٧٣,٧٨٦	--
(٢١)	٣٢٤,٣٤٠,٨٧٧	٣٢٤,٣٤٠,٨٧٧	--
--	٤٠١,٧٠٧,٢٢١	٤٠١,٧٠٧,٢٢١	--
الاستحقاقات التعاقدية للإلتزامات المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥			
(٢٠)	٢٠,٦١٥,٤١٦	٢٠,٦١٥,٤١٦	--
(١٩)	٥٧,٤٦٠,٠٨٦	٥٧,٤٦٠,٠٨٦	--
(٢١)	٤٨,٣٢٩,٠٢٨	٤٨,٣٢٩,٠٢٨	--
--	١٢٦,٤٠٤,٥٣٠	١٢٦,٤٠٤,٥٣٠	--

٣,٣٠ خطر سعر الفائدة

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

٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٦/٠٣/٣١ جنيه مصري	
أدوات مالية بسعر فائدة ثابت		
١٢١,٦١٥,٠٠٠	٤١٦,٠٩٥,٠٠٠	أصول مالية - ودائع
٢٠,٦١٥,٤١٦	١٥,٢٩٢,٥٥٨	التزامات مالية - أقساط أرض هليوبوليس الجديدة
١٤٢,٢٣٠,٤١٦	٤٣١,٣٨٧,٥٥٨	
أدوات مالية بسعر فائدة متغيرة		
٥١,٦٦٥,٨٠٥	٧٠,٨٣٨,٨٩٨	أصول مالية - حسابات جارية
٧٦٢,٤٥٩,٨٢١	٦١٨,٩٥٥,٣٧٥	أصول مالية - مدينو اقساط اراضي ووحدات سكنية
٨١٤,١٢٥,٦٢٦	٦٨٩,٧٩٤,٢٧٣	

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

٤,٣٠ إدارة رأس المال

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

٣١. الموقف الضريبي

الضريبة على أرباح الأشخاص الاعتبارية

- تم فحص الضريبة حتى عام ٢٠٢٠ وتم سدادها .
- بلغ رصيد مخصص الضرائب في ٢٠٢٦/٣/٣١ مبلغ ١١,٦٦٤,٣٦٠ جنية مصرى ونرى كفاية.

ضريبة المرتبات وما في حكمها

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

الخصم تحت حساب الضريبة

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

ضريبة الدمغة

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

٣٢. أرقام المقارنة

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

٣٣. إصدارات جديدة و تعديلات على معايير المحاسبة المصرية

بتاريخ ٢٣ أكتوبر ٢٠٢٤ صدرت قرارات رئيس مجلس الوزراء بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة المصرية وفيما يلي ملخص لأهم تلك التعديلات:

المعايير الجديدة او التي تم إعادة إصدارها	ملخص لأهم التعديلات	التأثير على القوائم المالية	تاريخ التطبيق
معيار المحاسبة المصري رقم (٥١) القوائم المالية في اقتصاديات التضخم المفرط	في ٢٣ أكتوبر ٢٠٢٤ أصدر مجلس الوزراء المصري قراراً بإضافة معيار المحاسبة المصري رقم (٥١) " القوائم المالية في اقتصاديات التضخم المفرط" على ان يطبق المعيار على القوائم المالية المستقلة والمجموعة لاي شركة أو مجموعة تكون عملة القيد الخاص بها في اقتصاديات ذى تضخم مفرط كما يطبق هذا المعيار على اى مجموعة لديها عملة اجنبية (بما في ذلك فرع أو شركة تابعة أو شركة شقيقة أو مشروع مشترك أو غيرها) في اقتصاديات تضخم مفرط ويتطلب هذا المعيار بصورة اساسية تعديل القوائم المالية المعدة بعملة اقتصاد ذى تضخم مفرط	لم يتم إعلان الاقتصاد المصري إقتصاد عالي التضخم وعلي ذلك فإن المعيار غير مطبق حتي الان	يطبق المعيار المحاسبي رقم ٥١ من بداية الفترة التي يعتبر فيها الاقتصاد إقتصاداً يعاني من التضخم المفرط وفقاً لقرار رئيس الوزراء المصري

٣٤. أحداث هامة

أ- قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي المصري في اجتماعها يوم الخميس الموافق ١٢ فبراير ٢٠٢٦ خفض سعري عائد الايداع والاقرض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ١٠٠ نقطة اساس الى ١٩,٠٠٪ و ٢٠,٠٠٪ و ١٩,٥٠٪ على الترتيب كما قررت خفض سعر الائتمان والخصم بواقع ١٠٠ نقطة اساس ليصل الى ١٩,٥٠٪.

ب- تطورات الأوضاع الجيوسياسية وتأثيراتها الاقتصادية

- بتاريخ ٢٨ فبراير ٢٠٢٦ شهدت المنطقة تصاعداً ملحوظاً في التوترات الجيوسياسية في منطقة الخليج والشرق الأوسط ، مما أدى إلى تداعيات اقتصادية واسعة النطاق أثرت على بيئة الأعمال محلياً وإقليمياً. وتتمثل أهم هذه التأثيرات في الآتي:
- تقلبات أسعار الصرف: شهدت قيمة العملة المحلية (الجنيه المصري) انخفاضاً أمام العملات الأجنبية الرئيسية، مما قد يؤثر على تكلفة الاستيراد والالتزامات القائمة بالعملة الصعبة

تكاليف الطاقة والنقل: أدت هذه الأحداث إلى ارتفاع عالمي ومحلي في أسعار الوقود، مما ترتب عليه زيادة مباشرة في تكاليف النقل والشحن

سلاسل الإمداد: تسببت التوترات في اضطراب سلاسل الإمداد العالمية وتأخر وصول التوريدات، مما قد يؤثر على الخطط التشغيلية والإنتاجية