ZAHRAA maadi
Investment & Development (S.A.E)

السيد الدكتور / محمد عبدالحفيظ
مساعد رئيس البورصة والمشرف على قطاع الإفصاح والحوكمة
البورصة المصرية

أتشرف بأن ارفق مع هذا القوائم المالية للشركة في ٣٠ / ٩ / ٢٠٢٦ وكذا تقرير الفحص المعتمد من السيد مراقب حسابات الشركة.

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

مدير عام العلاقات العامة
ومسئول علاقات المستثمرين

" دكتور / كريم ابوعيش "

تحرير في ٢٠٢٦/١١/١٢

(27) 206 st., Degla, Maadi
Tel.: 25196831 / 25196830, Fax: 25197277
www.zahraa-maadi.com

٢٧ ش ٢٠٦ دجله - المعادى
ص . ب ٣٣٠ ، المعادى / ١١٤٣١ - سجل تجارى ٢٠٤٠١٦
تليفون : ٢٥١٩٦٨٣٠ - ٢٥١٩٦٨٣١ - فاكس : ٢٥١٩٧٢٧٧

MOORE Egypt

شركة زهراء المعادى للإستثمار والتعمير
(شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية الدورية عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦
وتقرير الفحص المحدود عليها

المحتويات	الصفحة
تقرير الفحص المحدود	١/١-١
قائمة المركز المالى الدورية	٢٩/١
قائمه الأرباح أو الخسائر الدورية	٢٩/٢
قائمه الدخل الشامل الدورية	٢٩/٣
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الدورية	٢٩/٤
قائمة التدفقات النقدية الدورية	٢٩/٥
السياسات المحاسبية والإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية	٢٩/٢٩ -٦

MOORE Egypt

مور إيجيبت
محاسبون قانونيون و مستشارون
المكتب الرئيسى:
٥ ش الأهرام، هليوبوليس،
القاهرة، مصر ١١٧٥٧
ص.ب ٣٢٩ هليوبوليس
مكتب وسط البلد:
٨ (أ) ش علي الكسار، ميدان الأوبرا، وسط البلد
القاهرة، مصر ١١١١١١
مكتب المعادي:
برج الأصيل، ٤١ كورنيش النيل، المعادي
القاهرة، مصر ١١٧٢٨
www.moore-egypt.com

تقرير الفحص المحدود

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

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالى الدورية **لشركة زهراء المعادى للإستثمار و التعمير " شركة مساهمة مصرية"** فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ وكذا القوائم الدورية للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغيرات فى حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن التسعة أشهر المنتهية فى ذلك التاريخ وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الايضاحات المتممة الاخرى. والادارة هى المسئولة عن اعداد هذه القوائم المالية الدورية والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وتنحصر مسئوليتنا فى التوصل الى استنتاج على هذه القوائم المالية الدورية فى ضوء فحصنا المحدود لها.

نطاق الفحص المحدود

قمنا بفحصنا المحدود طبقاً للمعيار المصرى لمهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠) " الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية لمنشأه ما والمؤدى بمعرفة مراقب حساباتها". ويشمل الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية عمل استفسارات – بصورة أساسية من الأشخاص المسئولين بالشركة عن الأمور المالية والمحاسبية – وتطبيق إجراءات تحليلية ، وغيرها من إجراءات الفحص المحدود الأخرى . ويقل الفحص المحدود جوهرياً فى 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 نبدى رأى مراجعة على هذه القوائم المالية الدورية.

اساس إبداء الإستنتاج المتحفظ

قامت الشركة بإدراج مبلغ ١٨٦ مليون جنية مصري كتسويات علي بند الأرباح المرحلة والإحتياطيات والأرصدة المدينة والأرصدة الدائنة والناتج عن فسخ عقد شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير عن المبالغ السابق الإعتراف بها كإيرادات بالسنة السابقة بقائمة الأرباح أو الخسائر وذلك بالمخالفة لمعايير المحاسبة المصرية والتي تقضي بتحميلها علي قائمة الأرباح أو الخسائر بالفترة الحالية.

الإستنتاج المتحفظ

وفيما عدا الأثار المترتبة علي فقرة أساس الإستنتاج المتحفظ أعلاه وفى ضوء فحصنا المحدود ، لم ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح – في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالى للشركة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ وعن أدائها المالى وتدفقاتها النقدية عن التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

القاهرة في: ١٢ نوفمبر ٢٠٢٦

مور إيجيبت محاسبون قانونيون ومستشارون
MOORE Egypt
Moore Egypt Public Accountants & Consultants

شرين مراد نور الدين
س.م.م ٦٨٠٩
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٨٨)
Moore Egypt

قائمة المركز المالي الدورية

	ايضاح رقم	٢٠٢٦/٠٩/٣٠	٢٠٢٥/١٢/٣١
		جنيه مصرى	جنيه مصرى
الأصول			
الأصول غير المتداولة			
الأصول الثابتة (بالصافي)	(٤)	١١,٨٠٣,١٣١	٦,٣٤٢,١٧٠
مشروعات وحدات جاهزة	(٥)	١٨٤,٢٤٨,٦٦١	١٨٤,٧٧٨,١٠٩
استثمارات مالية	(٦)	٢٥,٠٠٠	٢٥,٠٠٠
اصول غير ملموسة (بالصافي)	(٧)	٢١١,٩٣٦	٢٦٠,٨٤٢
مدينو أقساط أراضي ووحدات سكنية تستحق بعد أكثر من عام	(٨)	٥٠٧,٩٨٥,٥٠٠	٣١٩,٣٩٢,٨٨٧
إجمالي الأصول غير المتداولة		٧٠٤,٢٧٤,٢٢٨	٥١٠,٧٩٩,٠٠٨
الأصول المتداولة			
أعمال تحت التنفيذ	(٩)	٣٦٣,٨٦٣,٦٧٣	٢٥٣,٢٥٥,٤٤٥
المخزون	(١٠)	١,٦٤٩,٢٨٥,٧٩٦	٦٢,٠٩٩,١٠٧
المسدد من تحت حساب شراء أرض سفنكس الجديدة		--	٩٥٨,١١٢,٧٦٨
عمليات مشتركة	(١١)	٦٦,٥٩٤,٨٦٦	٦٥٩,٨٨٥,٩١٥
أوراق قبض		٧,٠٣٦,٣١٢	٦,٨٠٣,٥١٠
مدينو أقساط أراضى ووحدات سكنية مستحقة خلال عام	(٨)	٢٩٢,٤٢٥,٩١٢	٤٢٢,٥٩٩,٢٥٠
المدينون والأرصدة المدينة الأخري	(١٢)	٥٥,٨٢٩,٣٦٥	١٧,٨١٠,٦٥٧
النقدية وما فى حكمها	(١٣)	٤١٠,٥١٦,٢٦١	١٧٣,٢٨٠,٨٠٥
إجمالي الأصول المتداولة		٢,٨٤٥,٥٥٢,١٨٥	٢,٥٥٣,٨٤٧,٤٥٧
إجمالي الأصول		٣,٥٤٩,٨٢٦,٤١٣	٣,٠٦٤,٦٤٦,٤٦٥
حقوق الملكية والإلتزامات			
حقوق الملكية			
رأس المال	(١٤)	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠
إحتياطيات	(١٥)	٢١١,٩٠٦,٥٥٠	١٨٣,٥١٧,٣٣٢
الأرباح المرحلة		٨٠٩,٠٧٣,٢٥١	٥٩٢,٤٥٦,٥٤٣
صافى أرباح الفترة / العام		٥٣٠,٥٤٧,٠٥٧	٧١٢,٢٦٧,٠٠١
إجمالي حقوق الملكية		٢,٥٥١,٥٢٦,٨٥٨	٢,٤٨٨,٢٤٠,٨٧٦
الالتزامات غير المتداولة			
التزامات إستكمال المرافق العامة	(١٦)	٢٢٨,٠٥٨,٨٤٠	٢٢٣,١٩٢,٣٨٠
التزامات ضريبية مؤجلة	(٢١)	٧٧٠,٧٢٢	٧٠٠,٦٥٦
إجمالي الالتزامات غير المتداولة		٢٢٨,٨٢٩,٥٦٢	٢٢٣,٨٩٣,٠٣٦
الالتزامات المتداولة			
المخصصات	(١٧)	١٦,٩٩٥,٦٦١	١٦,٩٩٥,٦٦١
مقدمات أراضى ووحدات سكنية ومحلات	(١٨)	١٤,٠٨٧,٠٩١	٥٧,٤٦٠,٠٨٦
ضريبة الدخل المستحقة	(٢٢)	١٥٤,٠٢٩,٧٩٠	٢٠٤,٠١٥,٤٩٢
أقساط أرض هليوبوليس الجديدة مستحقة خلال عام	(١٩)	٤,٩٨٤,٨٥٠	٢٠,٦١٥,٤١٦
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	(٢٠)	٥٧٩,٣٧٢,٦٠١	٥٣,٤٢٥,٨٩٨
إجمالي الالتزامات المتداولة		٧٦٩,٤٦٩,٩٩٣	٣٥٢,٥١٢,٥٥٣
إجمالي الالتزامات		٩٩٨,٢٩٩,٥٥٥	٥٧٦,٤٠٥,٥٨٩
إجمالي حقوق الملكية والالتزامات		٣,٥٤٩,٨٢٦,٤١٣	٣,٠٦٤,٦٤٦,٤٦٥

- الإيضاحات والسياسات المحاسبية المرفقة تعتبر جزءاً متمماً للقوائم المالية الدورية وتقرأ معها.
- تقرير الفحص المحدود " مرفق ".
- التاريخ : ٢١ أكتوبر ٢٠٢٦

دكتور / أحمد حسين محمود
العضو المنتدب للشئون المالية والإدارية

مهندسة / مشيرة كمال المغربى
العضو المنتدب والرئيس التنفيذى

قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية

	إيضاح رقم	عن التسعة أشهر المنتهية في		عن الثلاثة أشهر المنتهية في	
		٢٠٢٦/٠٩/٣٠	٢٠٢٥/٠٩/٣٠	٢٠٢٦/٠٩/٣٠	٢٠٢٥/٠٩/٣٠
		جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
صافى الإيرادات		٦٥٢,١٨١,٥٥٠	٦٣٥,٤١٦,٨٥٥	١٨٢,٩٦٧	٢٦٩,٤٦٨,٣٥٥
(يخصم):					
تكلفة الإيرادات		(٢٤,٠٥٦,٠٩١)	(٤١,٣٩٧,٥٩٢)	٣٩,٧٥٠,٠٣٠	(٩,٢٢٩,٥٦٤)
مجمل الربح		٦٢٨,١٢٥,٤٥٩	٥٩٤,٠١٩,٢٦٣	٣٩,٩٣٢,٩٩٧	٢٦٠,٢٣٨,٧٩١
عوائد أقساط مبيعات مستحقة	(٢٣)	٣٨,٩٣٢,٢٦٧	٥٢,٧٥٤,٦١١	١٧,٦٢٣,١٧٤	١٠,٩٦٣,٥٤٦
صافى أرباح النشاط		٦٦٧,٠٥٧,٧٢٦	٦٤٦,٧٧٣,٨٧٤	٥٧,٥٥٦,١٧١	٢٧١,٢٠٢,٣٣٧
يضاف / (يخصم):					
الإيرادات الأخرى	(٢٤)	٣١,٣١٦,٥٠٥	٦٤,٦٧٥,٢٦٦	٤,٠٩٦,٢٥١	٧,٤٦٧,٦٨٥
المصروفات العمومية والإدارية	(٢٥)	(٣٧,٦٢٦,٠٤٩)	(٥٧,١٦٥,٦٤٥)	(١٠,٩٥٥,٤٢٦)	(١٥,٩٤٦,٦٤٠)
رواتب مقطوعة وبدلات حضور أعضاء مجلس الإدارة والمديرين الرئيسيين	(٢٦)	(٥,٥٧٠,٦٣٤)	(٤,١١٨,٤٩١)	(١,٨٧١,٢٥٦)	(١,٣٢٨,٠٤٧)
(المكون من)/ رد الاضمحلال في قيمة مدينو اقساط اراضي ووحدات سكنية		(٤,٠٢٦,٦٤٤)	٦,٦٤٣,٢٧٥	(٣,٢٨٥,٨٨٢)	(٢٨١,٧٤٨)
(المكون من)/ رد الاضمحلال في المدينون والارصدة المدينة الاخري		(٥,٨٨٦,٦٧٨)	١٠٨,٥٣٤	(٥٥٥,٣٤٥)	(٥,٨٣٩)
		(٢١,٧٩٣,٥٠٠)	١٠,١٤٢,٩٣٩	(١٢,٥٧١,٦٥٨)	(١٠,٠٩٤,٥٨٩)
يضاف:					
عوائد دائنة		٣٩,٣٨٢,٦٨٧	١٠٠,١٢٣,٠٩٦	١٣,٦٠٦,٢٠٤	٣٣,٩٥٤,٢٧٦
صافى الإيرادات التمويلية		٣٩,٣٨٢,٦٨٧	١٠٠,١٢٣,٠٩٦	١٣,٦٠٦,٢٠٤	٣٣,٩٥٤,٢٧٦
صافى أرباح الفترة قبل الضرائب		٦٨٤,٦٤٦,٩١٣	٧٥٧,٠٣٩,٩٠٩	٥٨,٥٩٠,٧١٧	٢٩٥,٠٦٢,٠٢٤
(يخصم):					
ضريبة الدخل	(٢٢)	(١٥٤,٠٢٩,٧٩٠)	(١٧٠,٣٣٣,٩٨٠)	(١٣,١٦٧,١٤٦)	(٦٦,٣٨٨,٩٥٦)
ضريبة مؤجلة	(٢١)	(٧٠,٠٦٦)	(٤٥,٣٣٠)	--	(١٥,١١٠)
صافى أرباح الفترة بعد الضرائب		٥٣٠,٥٤٧,٠٥٧	٥٨٦,٦٦٠,٥٩٩	٤٥,٤٢٣,٥٧١	٢٢٨,٦٥٧,٩٥٨
نصيب السهم فى صافي ارباح الفترة (جنيه مصرى/سهم)	(٢٧)	٠,٤٤	٠,٤٨	٠,٠٤	٠,١٩

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

دكتور / أحمد حسين محمود
العضو المنتدب للشئون المالية والادارية

مهندسة / مشيرة كمال المغربى
العضو المنتدب والرئيس التنفيذى

قائمة الدخل الشامل الدورية

	عن التسعة أشهر المنتهية في		عن الثلاثة أشهر المنتهية في	
	٢٠٢٦/٩/٣٠	٢٠٢٥/٩/٣٠	٢٠٢٦/٩/٣٠	٢٠٢٥/٩/٣٠
	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
صافى أرباح الفترة	٥٣٠,٥٤٧,٠٥٧	٥٨٦,٦٦٠,٥٩٩	٤٥,٤٢٣,٥٧١	٢٢٨,٦٥٧,٩٥٨
يضاف				
بنود الدخل الشامل الاخر	--	--	--	--
اجمالى الدخل الشامل	٥٣٠,٥٤٧,٠٥٧	٥٨٦,٦٦٠,٥٩٩	٤٥,٤٢٣,٥٧١	٢٢٨,٦٥٧,٩٥٨

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

دكتور / أحمد حسين محمود
العضو المنتدب للشئون المالية والادارية

مهندسة / مشيرة كمال المغربى
العضو المنتدب والرئيس التنفيذى

قائمة التغيرات فى حقوق الملكية الدورية

	رأس المال	إحتياطيات	الأرباح المرحلة	صافي أرباح الفترة	الإجمالى
	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى
عن التسعة أشهر المنتهية فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥					
الرصيد فى أول يناير ٢٠٢٥	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٥٧,٠٦٦,٤٩٤	٣٥٨,٣٢٧,٧٠٧	٥٢٩,٠١٦,٧٤٩	٢,٠٤٤,٤١٠,٩٥٠
معاملات مع مساهمى الشركة					
المحول إلى الأرباح المرحلة	--	--	٥٢٩,٠١٦,٧٤٩	(٥٢٩,٠١٦,٧٤٩)	--
المحول من الأرباح المرحلة إلى الإحتياطى القانونى	--	٢٦,٤٥٠,٨٣٨	(٢٦,٤٥٠,٨٣٨)	--	--
توزيعات أرباح عام ٢٠٢٤	--	--	(٢٦٨,٩٠١,٦٧٥)	--	(٢٦٨,٩٠١,٦٧٥)
اجمالى المعاملات مع مساهمى الشركة	--	٢٦,٤٥٠,٨٣٨	٢٣٣,٦٦٤,٢٣٦	(٥٢٩,٠١٦,٧٤٩)	(٢٦٨,٩٠١,٦٧٥)
الدخل الشامل					
صافي ربح الفترة	--	--	--	٥٨٦,٦٦٠,٥٩٩	٥٨٦,٦٦٠,٥٩٩
إجمالي الدخل الشامل	--	--	--	٥٨٦,٦٦٠,٥٩٩	٥٨٦,٦٦٠,٥٩٩
الرصيد فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٨٣,٥١٧,٣٣٢	٥٩١,٩٩١,٩٤٣	٥٨٦,٦٦٠,٥٩٩	٢,٣٦٢,١٦٩,٨٧٤
عن التسعة أشهر المنتهية فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦					
الرصيد فى أول يناير ٢٠٢٦	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٨٣,٥١٧,٣٣٢	٥٩٢,٤٥٦,٥٤٣	٧١٢,٢٦٧,٠٠١	٢,٤٨٨,٢٤٠,٨٧٦
معاملات مع مساهمى الشركة					
المحول إلى الأرباح المرحلة	--	--	٧١٢,٢٦٧,٠٠١	(٧١٢,٢٦٧,٠٠١)	--
المحول من الأرباح المرحلة إلى الإحتياطى القانونى	--	٣٥,٦١٣,٣٥٠	(٣٥,٦١٣,٣٥٠)	--	--
تسوية علي الأرباح المرحلة والإحتياطيات	--	(٧,٢٢٤,١٣٢)	(١٢٢,٨١٠,٢٤٣)	--	(١٣٠,٠٣٤,٣٧٥)
توزيعات أرباح عام ٢٠٢٥	--	--	(٣٣٧,٢٢٦,٧٠٠)	--	(٣٣٧,٢٢٦,٧٠٠)
اجمالى المعاملات مع مساهمى الشركة	--	٢٨,٣٨٩,٢١٨	٢١٦,٦١٦,٧٠٨	(٧١٢,٢٦٧,٠٠١)	(٤٦٧,٢٦١,٠٧٥)
الدخل الشامل					
صافي ربح الفترة	--	--	--	٥٣٠,٥٤٧,٠٥٧	٥٣٠,٥٤٧,٠٥٧
إجمالي الدخل الشامل	--	--	--	٥٣٠,٥٤٧,٠٥٧	٥٣٠,٥٤٧,٠٥٧
الرصيد فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢١١,٩٠٦,٥٥٠	٨٠٩,٠٧٣,٢٥١	٥٣٠,٥٤٧,٠٥٧	٢,٥٥١,٥٢٦,٨٥٨

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

دكتور / أحمد حسين محمود
العضو المنتدب للشئون المالية والإدارية

مهندسة / مشيرة كمال المغربى
العضو المنتدب والرئيس التنفيذى

قائمة التدفقات النقدية الدورية

	إيضاح رقم	عن التسعة أشهر المنتهية في ٢٠٢٦/٠٩/٣٠ جنيه مصرى	عن التسعة أشهر المنتهية في ٢٠٢٥/٠٩/٣٠ جنيه مصرى
أنشطة تشغيلية			
صافي أرباح الفترة قبل الضرائب		٦٨٤,٦٤٦,٩١٣	٧٥٧,٠٣٩,٩٠٩
تعديلات لتسوية صافى الربح مع التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل			
إهلاكات الاصول الثابتة	(٤)	٧٦٢,٠٨٩	٥٦٧,٤٤٥
إستهلاك الأصول الغير ملموسة	(٧)	٤٨,٩٠٦	٤٨,٩٠٨
المكون من / (رد) الاضمحلال في قيمة مدينو أقساط أراضى ووحدات سكنية	(٨)	٤,٠٢٦,٦٤٤	(٦,٦٤٣,٢٧٥)
المكون من / (رد) الاضمحلال في قيمة المدينون والارصدة المدينة الاخري	(١٢)	٥,٨٨٦,٦٧٨	(١٠٨,٥٣٤)
فوائد دائنة		(٣٩,٣٨٢,٦٨٧)	(١٠٠,١٢٣,٠٩٦)
أرباح التشغيل قبل التغير في رأس المال العامل		٦٥٥,٩٨٨,٥٤٣	٦٥٠,٧٨١,٣٥٧
التغير في:			
مشروعات وحدات جاهزة		٥٢٩,٤٤٨	٨١,٧٣٣
أعمال تحت التنفيذ		(١١٠,٦٠٨,٢٢٨)	(٣٤,٨٨٨,٣٠٠)
المخزون		(١,٥٨٧,١٨٦,٦٨٩)	(٩,٥٤٥,٢٨٤)
المسدد من تحت حساب شراء أرض سفنكس الجديدة		٩٥٨,١١٢,٧٦٨	--
عمليات مشتركة		٥٩٣,٢٩١,٠٤٩	١٤,١٥٠,٥٩٨
مدينو أقساط أراضى ووحدات سكنية		(٦٢,٤٤٥,٩١٩)	٤٩,١٧٢,٣٣٣
أوراق القبض		(٢٣٢,٨٠٢)	٢,٢١٨,٩٨٥
المدينون والأرصدة المدينة الأخري		(٤٤,٢٢٠,٩٥٣)	٥,٠٧٦,٢٩٨
التزامات استكمال المرافق العامة		٤,٨٦٦,٤٦٠	٢٠,٧٦٥,٨٧٥
مقدمات أراضى ووحدات سكنية ومحلات		(٤٣,٣٧٢,٩٩٥)	١٧,٧١٩,٧٢٤
دائنون وأرصدة دائنة أخرى		٣٦٥,١٩٠,٩٨٩	(١١٥,٠٣٦,٥٦٠)
أقساط أرض هليوبوليس الجديدة		(١٥,٦٣٠,٥٦٦)	(٧٠,٢٥٥,٠٢٠)
		٧١٤,٢٨١,١٠٥	٥٣٠,٢٤١,٧٣٩
توزيعات ارباح العاملين ومجلس الادارة		(٥٦,٥٠٥,٣٦١)	(٦٨,٩٠١,٦٧٥)
ضريبة الدخل المدفوعة		(٢٠٣,٦٩٩,٩٢٥)	(١٥٣,٢٨٠,٣٩٤)
صافى التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل		٤٥٤,٠٧٥,٨١٩	٣٠٨,٠٥٩,٦٧٠
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية			
مدفوعات لشراء أصول ثابتة		(٦,٢٢٣,٠٥٠)	(٣,٩٠٧,٦٥٢)
مدفوعات لشراء أصول غير ملموسة		--	(٣٢٦,٠٥٢)
فوائد دائنة محصلة		٣٩,٣٨٢,٦٨٧	١٠٠,١٢٣,٠٩٦
صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة الاستثمارية		٣٣,١٥٩,٦٣٧	٩٥,٨٨٩,٣٩٢
التدفقات النقدية من أنشطة التمويل			
سداد توزيعات ارباح المساهمين		(٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠)
صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التمويل		(٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠)
صافى التغير فى النقدية ومافى حكمها خلال الفترة		٢٣٧,٢٣٥,٤٥٦	٢٠٣,٩٤٩,٠٦٢
النقدية وما فى حكمها فى أول الفترة	(١٣)	١٧٣,٢٨٠,٨٠٥	٦٢٣,١١١,٠٢٧
النقدية ومافى حكمها في آخر الفترة	(١٣)	٤١٠,٥١٦,٢٦١	٨٢٧,٠٦٠,٠٨٩

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

دكتور / أحمد حسين محمود
العضو المنتدب للشئون المالية والإدارية

مهندسة / مشيرة كمال المغربى
العضو المنتدب والرئيس التنفيذى

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية

١- نبذة عن الشركة

- تأسست شركة **زهراء المعادي للاستثمار والتعمير "ش.م.م"** طبقا 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 الأتي:-

- ويتمثل غرض الشركة في القيام بكافة الأعمال المتعلقة بمشروعات التعمير والتنمية العقارية والانشاءات والإسكان والسياحة والاستثمار وباقي الاعمال الواردة بالمادة (٣) من النظام الأساسي للشركة.
- بناءً على قرار الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ١٠ مايو ٢٠٢١، قررت الجمعية العامة غير العادية تعديل المواد رقم ٣٠،٢٩،٢٠ من النظام الأساسي للشركة.
- تبدأ السنة المالية للشركة في أول يناير وتنتهي في ٣١ ديسمبر من كل سنة ، وقد تم اعتماد القوائم المالية للشركة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ خلال اجتماع مجلس إدارة الشركة المنعقد بتاريخ ٢١ أكتوبر ٢٠٢٦.

٢- أسس إعداد القوائم المالية

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

٢,١. الإلتزام بالمعايير المحاسبية والقوانين

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

٢,٢. عملة التعامل والعرض

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

٣,٢. إستخدام التقديرات والإفتراضات

- يتطلب إعداد القوائم المالية وفقا 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 فى قيمة الاصول.
- الاضمحلال فى قيمة الاصول غير المالية.
- تصنيف عقود التأجير .
- الاعتراف بالايراد :- يتم الاعتراف بالايراد طبقاً لما هو وارد تفصيلاً بالسياسات المحاسبية المطبقة.

أ- الحكم الشخصى

المعلومات الخاصة بالأحكام المستخدمة فى تطبيق السياسات المحاسبية التى لها تأثير هام على القيم المعروضة للقوائم المالية متضمنة فيما يلى:

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

ب- الافتراضات والتقديرات غير المؤكدة

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

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

٢- أسس إعداد القوائم المالية (تابع)

٢,٣ إستخدام التقديرات والإفتراضات (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 للاصل، ان مبلغ الأصل الممكن تحصيله هو القيمة العادلة للاصل ناقصاً تكاليف البيع او قيمته المستخدمة ايهما اعلى، عند تقييم القيمة المستخدمة يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للاصل الى قيمتها الحالية باستخدام سعر خصم يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للاموال والمخاطر المحددة للاصل، عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، تؤخذ معاملات السوق الأخيرة في الاعتبار.
اذا تم تقدير القيمة الممكن تحصيلها للاصل باقل من قيمته الدفترية، يتم تخفيض القيمة الدفترية المستقلة للاصل الى قيمته الممكن تحصيلها، يتم الاعتراف بخسارة الاضمحلال مباشرة في قائمة الأرباح أوالخسائر.
في حالة عكس خسارة الاضمحلال لاحقاً، يتم زيادة القيمة الدفترية للاصل الى القيمة المعدلة للقيمة الممكن تحصيلها، ولكن فقط الى الحد الذى لاتزيد فيه القيمة الدفترية عن القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها في حالة عدم وجود خسارة اضمحلال في القيمة الدفترية للاصل في السنوات السابقة، يتم الاعتراف بعكس خسارة الاضمحلال في القيمة مباشرة في قائمة الأرباح أوالخسائر المستقلة.

د- المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة التزامات ناشئة (قانونية او ضمنية) عن احداث سابقة وان تسديد الالتزامات محتمل ويمكن قياس قيمتها في شكل يعتمد عليه.
ان المبلغ المعترف به كمخصص هو افضل تقدير للمقابل المطلوب لتسوية الالتزام الحالي في تاريخ التقرير مع الاخذ في الاعتبار المخاطر والشكوك المحيطة بالالتزام، عندما يتم قياس المخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لتسوية الالتزام الحالي، فان قيمته الدفترية هي القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.
في حالة توقع استرداد بعض او 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.

ه- العمر الانتاجى للأصول الثابتة والأصول غير الملموسة

تحدد إدارة الشركة العمر الانتاجى المقدر للأصول الثابتة والأصول غير الملموسة لغرض احتساب الإهلاك والاستهلاك، يتم هذا التقدير بعد الاخذ في الاعتبار الاستخدام المتوقع للاصل او التقادم الفعلى، تقوم الإدارة بمراجعة دورية للاعمار الإنتاجية بصفة سنوية على الأقل وطريقة الاهلاك للتاكد من ان طريقة وفترات الاهلاك تتفق مع النمط المتوقع للمنافع الاقتصادية للأصول.

و- عقود التأجير – تقرير معدل الاقتراض الاضافى

لايمكن للشركة ان تحدد بسهولة معدل الفائدة الضمنى في عقد التأجير، وبالتالي فانها تستخدم معدل الاقتراض الاضافى لقياس التزامات عقد التأجير. ان معدل الاقتراض الاضافى هو معدل الفائدة الذى يجب ان تدفعه الشركة لكى 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 الاضافى ما "يتعين على الشركة سداده"، وهو ما يتطلب تقديراً عند عدم توافر معدلات معلنة او عندما تحتاج الى تعديل لتعكس شروط واحكام عقد التأجير.

٢,٤ 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 اما
في السوق الأساسي للأصل أو الالتزام او
في غياب السوق الأساسي، في السوق الأكثر نفعاً للأصل أو الالتزام
تُقاس القيمة العادلة للأصل او 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 الدورية 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 فى هذه القوائم المالية.

١,٣. المعاملات بالعملات الأجنبية

تمسك الشركة حساباتها بالجنيه 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 الأخر:

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

٢,٣. العمليات غير المستمرة

- العمليات غير المستمرة جزء من عمليات الشركة والتى 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 الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر كما لو كانت العملية قد تم استبعادها من بداية فترة المقارنة.

٣,٣. الأصول الثابتة وإهلاكاتها

الإعتراف والقياس الأولى

- 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 بإقتناء الأصل وبالنسبة للأصول التى يتم انشائها داخلياً تتضمن تكلفة الأصل تكلفة الخامات والعمالة المباشرة والتكاليف المباشرة الأخرى التى تستلزمها عملية التجهيز لتلك الأصول لتصل إلى الحالة التشغيلية وفى الموقع والغرض الذى تم اقتناؤها من أجله وكذلك تكاليف إزالتها وإعادة تسوية الموقع الذى توجد به الأصول
- يتم المحاسبة عن المكونات الخاصة ببند الأصول الثابتة التى 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 الذى أقتنى من أجله وتكلفة هذا الاقتراض بعد ذلك تدرج بقائمة الأرباح أو الخسائر عند تكبدها.
- يتم الإعتراف بالأرباح أو الخسائر الناجمة عن إستبعاد الأصول الثابتة فى قائمة الأرباح أو الخسائر.

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 الأرباح أو الخسائر كمصروف عند تكبدها.

الإهلاك

يتم اهلاك قيمة الأصل الثابت القابلة للإهلاك ، والتى تتمثل فى تكلفة الأصل مخصوماً منها قيمته التخريدية – وفقاً (لطريقة القسط الثابت)، وذلك على مدار العمر الإنتاجى المقدر لكل نوع من أنواع الأصول الثابتة ويتم تحميل الإهلاك على قائمة الأرباح أو الخسائر ، ولا يتم اهلاك الأراضى، وفيما يلى 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 ، وفى 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. الاصول غير الملموسة

يتم الإعتراف بالأصول غير الملموسة المقتناة بشكل منفرد أولياً بالتكلفة. بعد الإعتراف 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 الاقتصادى للأصل ، ويتم إجراء إختبار قياس للإضمحلال عندما يكون هناك مؤشر على إضمحلال الأصل . يتم مراجعة فترة الاستهلاك وطريقة الاستهلاك 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 الإعتراف 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 الاصول الثابتة ، وتتضمن التكلفة كافة النفقات المتعلقة مباشرة واللازمة لتجهيز الأصل إلى الحالة التى يتم تشغيله بها وفى الغرض الذى اقتنى من أجله ويتم تحويل المشروعات تحت التنفيذ إلى الأصول الثابتة عندما يتم الإنتهاء منها وتكون متاحة للإستخدام .

٦,٣. الاستثمارات في شركات ذات سيطرة مشتركة

يتم اثبات الاستثمار في شركات ذات سيطرة مشتركة عند الاقتناء والاعتراف الاولى 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 اراضى

تتمثل تكلفة الارض فى قيمة شراء الأراضى المتعلقة بتجهيزها حتى تكون جاهزة للبيع بالتكلفة الفعلية وتظهر بالقوائم المالية بالصافى بعد خصم تكلفة الأراضى المباعة.

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

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

١٠,٣. عمليات مشتركة

هي تلك العمليات عندما تدخل المنشاة في عملية هي مشغل مشترك فيه، مثل بيع أو تقديم أصول وتقوم بأداة المعاملة مع أطراف اخري 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 المنشاة في عملية مشتركة والتي تكون المنشاة فيها مشغلا مشتركة لن تقوم المنشاة بالاعتراف بنصيبها في الأرباح او 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 او 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 التى تقوم بها الشركة فى سياق معاملاتها العادية وفقا للشروط وبنفس أسس التعامل مع الغير ، ودون تأثير على الأرباح والمركز المالى للشركة.
- فى نهاية العام المالى يتم عرض عقود المعاوضة وطلب الترخيص بابرام عقود المعاوضة للعام التالى من الجمعية العامة.
- يتم الإفصاح عن العلاقات والمعاملات مع الأطراف ذوى العلاقة والأرصدة القائمة ضمن إيضاحات بنود المركز المالى.

١٢,٣. النقدية وما فى حكمها

تتضمن النقدية وما فى حكمها أرصدة النقدية بالصندوق والبنوك والودائع تحت الطلب وكذا أرصدة البنوك سحب على المكشوف التى يتم سدادها عند الطلب والتى تعد جزءً مكملاً لنظام إدارة الأموال بالشركة ، وذلك لأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية .

٣- أهم السياسات المحاسبية المتبعة (تابع)

١٣,٣. الإضمحلال

الأصول الماليه غير المشتقه

الأدوات الماليه والأصول الناشئه عن العقد

تعترف الشركة بمخصصات الخسارة لخسائر الإئتمان المتوقعه للأتى :
- الأصول المالية التى يتم قياسها بالتكلفة المستهلكه؛
- الإستثمارات فى أدوات الدين التى يتم قياسها بالقيمه العادله من خلال الدخل الشامل الأخر ؛ و
- الأصول الناشئه عن العقد.

تقيس الشركة مخصصات الخسارة بمبلغ مساوٍ للخسائر الإئتمانية المتوقعة عل مدي عمر الأصل المالى ، باستثناء مايلى ، والتى يتم قياسها بمبلغ مساوٍ للخسائر الإئتمانية المتوقعه لمده ١٢ شهر:
- ادوات الدين التى تم تحديديها على أن تكون لها مخاطر أئتمان منخفضة فى تاريخ التقرير؛ و
- ادوات الدين الأخرى و الأرصدة البنكية التى لم تزداد فيها مخاطر الإئتمان (أي خطر التخلف عن السداد على مدى العمر المتوقع للأدة المالية) زيادة كبيرة منذ الإعتراف الأولى.
- دائما ما يتم قياس مخصصات خسائر العملاء التجاريون و الأصول الناشئه عن العقود بمبلغ مساوٍ لخسائر الإئتمان المتوقعة على مدى عمرها.
- عند تحديد ما إذا كانت مخاطر الإئتمان للأصل المالى قد إزدادت بشكل كبير منذ الإعتراف المبدئ وعند تقدير خسائر الإئتمان المتوقع، تضع الشركة فى الإعتبار المعلومات المعقولة والداعمة ذات الصلة والمتاحة دون تكلفة أو جهد غيرمبرر. و يشمل ذلك كل من المعلومات والتحليلات الكمية والنوعية بناءاً على الخبرة التاريخية للمجموعة وتقييم الإئتمان المعلوم بما فى ذلك المعلومات المستقبلية .
- تفترض الشركة أن مخاطر الإئتمان للأصل المالى قد زادت بشكل ملحوظ إذا كان قد استحق عل تحصيله لفتره أكثر من ٣٠ يوم

تعتبر الشركة أن الأصل المالي اخفق عن السداد عندما :
- من غير المحتمل أن يدفع المقترض إلتزاماته الإئتمانية للمجموعة بالكامل، دون اللجوء من قبل الشركة إلى إجراءات مثل تسييل الضمان (إن وجد)؛ أو
- الأصل المالى قد مضى عليه فتره أكثر فع ٩٠ يوماً.
- تعتبر الشركة أن أدوات الدين تنطوي على مخاطر ائتمانية منخفضة عندما يكون تصنيف مخاطر الإئتمان لها مساويا للتعريف المفهوم عالميا لـ "درجة الإستثمار"

الخسائر الإئتمانية المتوقعه عل مدي عمر الأصل هى الخسائر الإئتمانية المتوقعه التى تنتج من جميع احداث الإخفاق الممكنه على مدى العمر المتوقع للأدة المالية

الخسائر الإئتمانية المتوقعه عل مدى ١٢ شهر هى جزء من الخسائر الإئتمانية المتوقعه التى تنتج عن أحداث اخفاق التى تكون ممكنة خلال فترة ١٢ شهر بعد تاريخ التقرير (أوفترة أقصر إذا كان العمر المتوقع للأداة أقل من ١٢ شهر) الحد الأقصى للفترة التى يتم أخذها فى الإعتبار عند تقدير خسائر الإئتمان المتوقعه و الحد الأقصى للفترة التعاقدية التى تتعرض فيها الشركة لمخاطر الإئتمان.

قياس الخسائر الإئتمانية المتوقعه

هى تقدير مرجح بالإحتمالات لخسائر الإئتمان. يتم قياس القيمة الحالية لجميع حالات النقص فى النقد (أي الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة للمنشأة وفقاً للعقد والتدفقات النقدية التى تتوقع الشركة إستلامها)

يتم خصم خسائر الإئتمان المتوقعه بسعر الفائدة الفعلى للأصل المالى.

الأصول الماليه المضمحله انتمانيا

فى تاريخ كل تقرير، تقوم الشركة بتقييم ما إذا كانت الأصول المالية المدرجة بالتكلفة المستهلكه وادوات الدين المقاسه بالقيمه العادله من خلال الدخل الشامل الأخر قد انخفضت قيمتها الإئتمانية. يعتبر الأصل المالى " إضمحلال إئتمانياً "، عندما يحدث واحد أو أكثر من الأحداث التى لها أثر ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالى

تشمل الأدلة التي تشير إلى إضمحلال الأصول المالية انتمانيا البيانات القابلة للرصد.
- صعوبه ماليه كبيره للمقرض أو المصدر و
- انتهاك العقد مثل الإخفاق أو يكون متأخر السداد لفتره أكبر من ٩٠ يوم و
- إعادة الهيكلة الخاصه بقرض او سلفه بواسطه الشركة بشروط لن تراعيها الشركة بطريقه او بأخري؛ و
- من المحتمل أن يدخل المقترض فى إفلاس أو عمليه إعادة تنظيم مالى أخرى؛ أو
- اختفاء سوق نشط للورقه المالية بسبب الصعوبات المالية.

عرض مخصص الخسائر الإئتمانية المتوقعه في قائمه المركز المالي

يتم خصم مخصص الخسائر للأصول الماليه التى يتم قياسها بالتكلفه المستهلكه من اجمالى مبلغ القيمه الدفترية للأصول.

بالنسبه للأوراق الماليه فى سندات الدين التى يتم قياسها بالقيمه العادله من خلال الدخل الشامل الأخر يتم تحميل مخصص الخساره على الأرباح او الخسائر ويتم الإعتراف به فى الدخل الشامل الأخر

اعدام الدين

يتم شطب اجمالى القيمة الدفترية الإجمالية للأصل المالى عندما لا يكون لدى الشركة توقعات معقولة لإسترداد الأصل المالى بأكمله أو جزء منه. بالنسبة للعملاء المنفردين، لدى الشركة سياسة إعدام اجمالى القيمة الدفترية الإجمالية عندما يكون الأصل المالى مستحق السداد أكثر من عامين بناءاً على الخبرة السابقة فى استرداد الأصول المماثلة. بالنسبة لعملاء الشركات، تقوم الشركة بإجراء تقييم بصوره منفرده فيما يتعلق بتوقيت ومقدار الشطب بناء على ما إذا كان هناك توقع معقول للإسترداد. لا تتوقع الشركة أي استرداد كبير من المبلغ المشطب. و مع ذلك، فإن الأصول المالية التى 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 وفقا لمعيار المحاسبة المصري رقم (٢٤) "ضرائب الدخل "

ب- إعادة شراء أسهم رأس المال (أسهم الخزينة)

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

ج- توزيعات الأرباح

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

١٥,٣. الإحتياطى القانونى

طبقاً لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسى للشركة، يتم تجنيب ٥٪ على الأقل من صافى الربح السنوى لتكوين الإحتياطى القانونى. يتوقف التحويل إلى الإحتياطى القانونى عندما يبلغ الإحتياطى١٠٠ ٪ من رأس المال الشركة المدفوع ومتى نقص الإحتياطى القانونى عن الحد المقرر تعين العودة إلى الإقتطاع.

١٦,٣. موردين وأرصدة دائنة أخرى

يثبت الدائنون التجاريون بالقيمة الأسمية ، كما يتم الإعتراف بالإلتزامات (المستحقات) بالقيم التى سيتم دفعها فى المستقبل وذلك مقابل البضائع والخدمات التى 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 الالتزام . ويمكن تقديرها بدرجة يعتمد عليها وتقوم الشركة بمراجعة المخصصات فى تاريخ إعداد الميزانية وتعديله وفق أفضل تقدير حالى لها.
- تحدد قيمة المخصصات بالقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة مخصومة بمعدل خصم قبل الضرائب الذى يعكس تقديرات السوق الجارية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المحددة للإلتزام . والزيادة فى القيمة الدفترية للمخصص الناتجة عن استخدام الخصم لإيجاد القيمة الحالية والتى تعكس مرور الوقت يتم الإعتراف بها كتكلفة إقتراض.

المطالبات القانونية

يتم الإعتراف بمخصص مطالبات القانونية عند وجود مطالبات قانونية ضد الشركة وبعد الحصول على الإستشارات القانونية الملائمة.

المخصصات الأخرى

يتم الإعتراف 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 الإيـــراد

تثبت الشركة الإيرادات من العقود مع العملاء على أساس نموذج من خمس خطوات كما هو محدد في معيار المحاسبة المصرى (٤٨).

الخطوة ١: تحديد العقد (العقود) مع العميل: يعرف العقد بأنه اتفاق بين طرفين او اكثر ينشئ حقوقا 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 او خدمة الى العميل.

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

الخطوة ٤: توزيع سعر المعاملة علي التزامات الأداء في العقد : بالنسبة للعقد الذي يتضمن أكثر من إلتزام أداء، ستقوم الشركة بتوزيع سعر المعاملة علي 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 المنشأه بالتزام الأداء.

تفي الشركة بالتزام الأداء وتثبت الإيرادات علي 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 علي مدي زمني الذي يمثل الزمن الذي يتم فيه الوفاء بإلتزام الأداء.

عندما تستوفي الشركة إلتزاماً بالإداء من خلال تقديم الخدمات التي وعد بها فإنها تنشأ أصلاً مبني علي العقد علي 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. الإيـــراد (تابع)

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

إستيفاء إلتزامات الأداء

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

وفى هذه الظروف تقوم الشركة باثبات الإيرادات على مدى زمنى، واذا لم يكن ذلك هو الحال، فيتم اثبات 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 او وجود أي مكون تمويل هام في العقد أو أي مقابل غير نقدى 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 المصرى رقم (٤٨) أدى الى ما يلى:

توزيع سعر المعاملة لالتزامات الأداء في العقود مع العملاء

اختارت الشركة طريقة المدخلات في توزيع سعر المعاملة على التزامات الأداء بحيث يتم الاعتراف بالايرادات على مدى زمنى، تعتبر الشركة إن إستخدام طريقة المدخلات، والتي تتطلب إثبات الإيرادات بناء على جهود الشركة في الوفاء بالتزامات الأداء توفر افضل مرجع للايرادات المحققة فعلياً، وعند تطبيق طريقة المدخلات، تقدر الشركة الجهود او 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 الذى يكون لها حق فيه مقابل تحويل البضائع او الخدمات المتعهد بها الى العميل ، تقدر الشركة سعر المعاملة على العقود ذات المقابل المتغير بإستخدام القيمة المتوقعة وكذالانواع 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 كليا أو جزئيا بالقيمة التي تعكس القيمة المتوقعة من الشركة مقابل تلك الوحدات ويتم أثبات إيراد تلك الوحدات عند نقطة من الزمن بالصافي للوحدات التي انتقلت السيطرة عليها للعملاء.

مبيعات الاراضي

يتم الاعتراف بإيرادات بيع الأراضي عندما تنتقل السيطرة من الشركة للعملاء وذلك عند تسليم الأراضي للعملاء تسليماً فعلياً ويتم أثبات الإيراد من الاراضي 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 علية 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 الشئون الفنية بالشركة لتلك المستخلصات ويتم توزيع التكاليف على الوحدات المباعة وفقاً للأسس الأتية:

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. الإيـــراد (تابع)

وفقا للعقود المبرمة حاليا مع العملاء

التزام الشركة بتسليم الوحدة العقارية المباعة /الارض 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 /الارض (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 /الارض 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)/الارض للعميل.

المكون التمويلي بالعقد

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

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

* عند تعديل مبلغ المقابل (القيمة الأسمية/التعاقدية) بأثر المكون التمويلي بالعقد للوصول لسعر المعاملة (ثمن البيع 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 ائتمان 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 الارباح أو الخسائر بشكل منفصل عن الإيرادات من العقود مع العملاء .
* يتم عرض أثر المكون التمويلي بقائمة الارباح أو الخسائر بصافي القيمة (إما دائنا 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 فى ذلك المصروفات الإدارية والعمومية ومصروفات البيع والتوزيع مع تحميلها على قائمة الارباح او الخسائر وفقا لمبدأ الاستحقاق فى السنة المالية التى تحققت فيها تلك المصروفات.

أ- تكلفة الأقتراض

- يتم الاعتراف بالفوائد المدينة والمرتبطة بقروض وتسهيلات ائتمانية بفوائد فى قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعال (السارى) وفقاً لأساس الاستحقاق.
- يتم رسملة تكلفة الاقتراض التى تتصل مباشرة باقتناء أو تشييد أو إنتاج أصول مؤهلة وتضاف على قيمة هذا الأصل وتهلك على مدى العمر الانتاجى المقدر له وتبدأ رسملة تكلفة الاقتراض كجزء من تكلفة الأصل الثابت المتعلقة به عندما يبدأ الإنفاق الفعلى على الأصل وخلال العام التى تتحمل فيها الشركة تكلفة الاقتراض وتتوقف رسملة تكلفة الاقتراض فى الفترات التى 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 تؤدى 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 العاملين 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 او خسائر العام، فيما عدا الحالات التي تنشأ فيها الضريبة من عملية أو حدث يعترف به – في نفس السنة أو في فترة مختلفة – خارج الأرباح أو الخسائر سواء في الدخل الشامل الأخر أو ضمن حقوق الملكية مباشرة أو تجميع الأعمال.

ج-١ ضريبة الدخل الجارية

يتم الاعتراف بالضرائب الجارية للفترة الحالية والفترات السابقة والتي لم يتم سدادها بعد 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 المتوقع 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,. 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 الموقتة 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 الضريبية المؤجلة باستخدام أسعار الضرائب المتوقع تطبيقها عند تحقق الفروق الموقتة وذلك باستخدام اسعار الضريبة السارية أو التي في سبيلها لأن تصدر.

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

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

٢٠,٣ .حصة العاملين فى الأرباح

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

٢١,١ .ربحية السهم

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

٢٢,١ .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 التى لا تعتبر ضمن ترتيبات الأقتراض و يتم تعريف ما فى حكم النقدية على أنها استثمارات قصيرة الاجل عالية السيولة يمكن تحويلها بسهولة الى مبالغ نقدية محددة و يكون خطر تعرضها لتغير فى قيمتها ضئيلا .

٢٣,٣ .الأدوات المالية

١) الإعتراف والقياس الأولى

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

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

٢) التصنيفات والقياس اللاحق

الأصول الماليه

عند الإعتراف المبدئى ، يتم تصنيف الأصل المالى وقياسه بالتكلفة المستهلكه، او بالقيمه العادله من خلال الدخل الشامل الأخر - سندات الدين، أو بالقيمه العادله من خلال الدخل الشامل الأخر - أدوات حقوق الملكية، أو القيمه العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

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

يتم قياس الأصل المالى بالتكلفة المستهلكه إذا استوفى كلا من الشرطين التاليين ولم يتم تخصيصهم بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أوالخسائر:

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

- اذا كان الإحتفاظ بهذه الأصول ضمن نموذج اعمال الإدارة يشمل كل من تحصيل تدفقات نقدية مستقبلية وبيع الأصول المالية
- اذا كانت الشروط التعاقديه لهذه الأصول الماليه تحدد تاريخ معين للتدفقات النقديه (أصل المبلغ والفائده عل المبلغ الأصلى المتبقى والغير مسدد)

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

٣. أهم السياسات المحاسبية المتبعة (تابع)

٣,٢٣. الأدوات المالية (تابع)

٢) التصنيفات والقياس اللاحق (تابع)

إن جميع الأصول الماليه التى لا تقاس بالتكلفه المستهلكه أو بالقيمه العادله من خلال قائمه الدخل الشامل الأخر المجمع المذكوره أعلاه يتوجب قياسها بالقيمه العادله من خلال بيان الربح او الخساره و هذا يشمل كافه مشتقات الأصول الماليه.عند الإعتراف الأولى ، للشركه امكانيه الإختيار بشكل لا رجعه فيه تصنيف وقياس الأصول الماليه بالقيمه العادله من خلال قائمه الارباح أو الخسائر والدخل الشامل الأخر 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 الإحتفاظ بالأصل المالى على مستوى المحفظة لأن هذا يعكس أفضل طريقة لإدارة الأعمال وتوفير المعلومات للإدارة. وتكمل المعلومات التى يتم اخذها فى الإعتبار :

- السياسات والأهداف المحدده للمحفظه وتشغيل تلك السياسات فى 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 المحفظه والتقرير لإدارة الشركة عنها و
- المخاطر التى 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 فى الفترات السابقة، وأسباب هذه المبيعات والتوقعات المتعلقة بنشاط المبيعات فى المستقبل.
- إن تحويلات الأصول المالية إلى أطراف ثالثة فى معاملات غير مؤهلة للإلغاء، لا تعتبر مبيعات لهذا الغرض، بما يتمشى مع إعتراف الشركة المستمر بالأصول.

الأصول المالية المحتفظ بها لغرض المتاجرة أوالتى تتم إدارتها والتى يتم تقييم أدائها على أساس القيمة العادلة يتم قياسها بالقيمه العادله من خلال قائمة الارباح 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 الإعتراف الأولى . تُعرف "الفائدة" على أنها مقابل القيمة الزمنية للنقود ومخاطر الإئتمان 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 هى مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة فقط، فإن الشركة تأخذ فى الإعتبار الشروط التعاقدية للأدة. يتضمن ذلك تقييم ما إذا كان الأصل المالى يحتوي على مدة تعاقدية يمكن أن تغير توقيت التدفقات النقدية التعاقدية أو مقدارها بحيث لا يفى بهذا الشرط. عند إجراء هذا التقييم، تراعى الشركة ما يلى :

- الأحداث الطارئة التى من شأنها تغيير مقدار أو توقيت التدفقات النقدية؛
- الشروط التى قد تعدل معدل الكوبون التعاقدي، بما ذلك صفات المعدل المتغير؛
- الدفع مقدماً وميزات التمديد؛ و
- الشروط التى تحد من مطالبة الشركة بالتدفقات النقدية من اصول محددة (على سبيل المثال، الصفات الخاصه بحق عدم الرجوع)

تتوافق صفه 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 الأصلى القائم، والذي قد يشمل تعويضاً إضافياً معقولاً للإنهاء المبكر للعقد.بالإضافة إلى ذلك، بالنسبة للأصل المالى الذي تم الحصول عليه بخصم أو علاوة لمبلغه التعاقدي، و هى صفه تسمح أو تتطلب الدفع المقدم بمبلغ يمثل إلى حد كبير المبلغ الأسمى التعاقدي بالأضافة إلى الفائدة التعاقدية المستحقة (ولكن غير المدفوعة) (والتى 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 الإعتراف الأولى.

الأصول المالية - القياس اللاحق و الأرباح والخسائر:

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

٣. أهم السياسات المحاسبية المتبعة (تابع)

٣,٢٣.الأدوات المالية (تابع)

٢) التصنيفات والقياس اللاحق (تابع)

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

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

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

٤. الأصول الثابتة (بالصافى)

٢٠٢٦	أراضى	مبانى	وسائل نقل وانتقال	أثاث ومعدات مكتب	الإجمالى
	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى
التكلفة فى ١ يناير ٢٠٢٦	٢٧٤,٧٤٨	٤,٦٢٠,٥٤٦	٥,٢٩٤,٥٢٢	٤,٥٠٦,٧١٩	١٤,٦٩٦,٥٣٥
الأضافات خلال الفترة	--	--	٥,٧٥٦,٠٠٠	٤٦٧,٠٥٠	٦,٢٢٣,٠٥٠
التكلفة فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٢٧٤,٧٤٨	٤,٦٢٠,٥٤٦	١١,٠٥٠,٥٢٢	٤,٩٧٣,٧٦٩	٢٠,٩١٩,٥٨٥
مجمع الإهلاك في ١ يناير ٢٠٢٦	--	١,٢٥٨,٥٤٢	٥,١٠٦,٤٩٥	١,٩٨٩,٣٢٨	٨,٣٥٤,٣٦٥
إهلاك الفترة	--	١٩٦,٨٣٣	٢٨٣,٩٣٥	٢٨١,٣٢١	٧٦٢,٠٨٩
مجمع الإهلاك فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	--	١,٤٥٥,٣٧٥	٥,٣٩٠,٤٣٠	٢,٢٧٠,٦٤٩	٩,١١٦,٤٥٤
صافي تكلفة الأصول الثابتة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٢٧٤,٧٤٨	٣,١٦٥,١٧١	٥,٦٦٠,٠٩٢	٢,٧٠٣,١٢٠	١١,٨٠٣,١٣١

٢٠٢٥	أراضى	مبانى	وسائل نقل وانتقال	أثاث ومعدات مكتب	الإجمالى
	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى
التكلفة فى ١ يناير ٢٠٢٥	٢٧٤,٧٤٨	١,٧٢٧,٠٣٤	٦,٣٦٣,٥٢٢	٣,٧٤٣,١٨٤	١٢,١٠٨,٤٨٨
الأضافات خلال العام	--	٢,٨٩٣,٥١٢	--	١,٠٣٨,٤٢٣	٣,٩٣١,٩٣٥
الاستبعدات خلال العام	--	--	(١,٠٦٩,٠٠٠)	(٢٧٤,٨٨٨)	(١,٣٤٣,٨٨٨)
التكلفة فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٢٧٤,٧٤٨	٤,٦٢٠,٥٤٦	٥,٢٩٤,٥٢٢	٤,٥٠٦,٧١٩	١٤,٦٩٦,٥٣٥
مجمع الإهلاك في ١ يناير ٢٠٢٥	--	١,١٤٩,٣٩٤	٥,٧٩٩,٤٨٥	١,٩١٧,٠٩١	٨,٨٦٥,٩٧٠
إهلاك خلال العام	--	١٠٩,١٤٨	٣٧٦,٠٠٠	٣٢٩,٥٩٩	٨١٤,٧٤٧
مجمع إهلاك الإستبعدات خلال العام	--	--	(١,٠٦٨,٩٩٠)	(٢٥٧,٣٦٢)	(١,٣٢٦,٣٥٢)
مجمع الإهلاك فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	--	١,٢٥٨,٥٤٢	٥,١٠٦,٤٩٥	١,٩٨٩,٣٢٨	٨,٣٥٤,٣٦٥
صافي تكلفة الأصول الثابتة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٢٧٤,٧٤٨	٣,٣٦٢,٠٠٤	١٨٨,٠٢٧	٢,٥١٧,٣٩١	٦,٣٤٢,١٧٠

تتضمن الأصول الثابتة فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ أصول مهلكة دفتريا بالكامل ومازالت صالحة للاستخدام وكانت تكلفة إقتناء هذه الأصول كما يلى:

	٢٠٢٦/٩/٣٠	٢٠٢٥/١٢/٣١
	جنية مصرى	جنية مصرى
مبانى	١٠٢,٢٤٠	١٠٢,٢٤٠
وسائل نقل	٥,٢٩٤,٥٢٢	٣,٤١٤,٥٢٢
أثاث ومعدات مكاتب	١,٠٩٨,١٠٤	١,٠٨٣,٧٩٤
	٦,٤٩٤,٨٦٦	٤,٦٠٠,٥٥٦

٥. مشروعات وحدات جاهزة

- تتمثل في قيمة التكاليف الفعلية المنصرفة علي المرافق والمقابل للألتزامات استكمال المرافق العامة ايضاح (١٦).

	إيضاح رقم	٢٠٢٦/٠٩/٣٠	٢٠٢٥/١٢/٣١
		جنيه مصري	جنيه مصري
المرافق العامة	(١٦)	١٨٤,٢٤٨,٦٦١	١٨٤,٧٧٨,١٠٩
إجمالى مشروعات وحدات جاهزة		١٨٤,٢٤٨,٦٦١	١٨٤,٧٧٨,١٠٩

٦. إستثمارات مالية

	نسبة المساهمة	٢٠٢٦/٠٩/٣٠	٢٠٢٥/١٢/٣١
		جنيه مصري	جنيه مصري
أستثمارات مالية مقيمة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر			
قيمة الإستثمار فى رأس مال شركة النصر للتطوير العقارى	١٠%	٢٤,٠٠٠,٠٠٠	٢٤,٠٠٠,٠٠٠
إجمالى أستثمارات مالية مقيمة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر		٢٤,٠٠٠,٠٠٠	٢٤,٠٠٠,٠٠٠
استثمارات في شركات ذات سيطرة مشتركة			
قيمة الإستثمار فى رأس مال شركة باتيو زهراء لإدارة المشروعات	٥٠%	٢٥,٠٠٠	٢٥,٠٠٠
إجمالى استثمارات في شركات ذات سيطرة مشتركة		٢٥,٠٠٠	٢٥,٠٠٠
إجمالى الاستثمارات الماليـة		٢٤,٠٢٥,٠٠٠	٢٤,٠٢٥,٠٠٠
(يخصم):			
الاضمحلال فى قيمة الاستثمارات *		(٢٤,٠٠٠,٠٠٠)	(٢٤,٠٠٠,٠٠٠)
صافى الاستثمارات الماليـة		٢٥,٠٠٠	٢٥,٠٠٠

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

٧. اصول غير ملموسة (بالصافى)

	٢٠٢٦/٠٩/٣٠	٢٠٢٥/١٢/٣١
	جنيه مصري	جنيه مصري
التكلفة		
الرصيد فى اول الفترة / العام	٣٢٦,٠٥٢	--
الاضافات خلال الفترة / العام	--	٣٢٦,٠٥٢
الرصيد فى أخر الفترة / العام	٣٢٦,٠٥٢	٣٢٦,٠٥٢
الاستهلاك		
الرصيد في اول الفترة / العام	٦٥,٢١٠	--
الاستهلاك خلال الفترة / العام	٤٨,٩٠٦	٦٥,٢١٠
مجمع الاستهلاك فى اخر الفترة / العام	١١٤,١١٦	٦٥,٢١٠
صافي القيمة الدفتريـة	٢١١,٩٣٦	٢٦٠,٨٤٢

٨. مدينو اقساط اراضي و وحدات سكنية مستحقة

	٢٠٢٦/٠٩/٣٠	٢٠٢٥/١٢/٣١
	جنيه مصري	جنيه مصري
أراضى	٣٣٩,٥١٧,٢٤٤	٣٤١,٩٦٥,٢١٨
وحدات سكنية	٤٨٥,٣٥٨,٧٢٣	٤٢٠,٤٦٤,٨٣٠
السوق التجارى ومجمع الحرفيين	٢٩,٧٧٣	٢٩,٧٧٤
إجمالى مدينو أقساط أراضى ووحدات سكنية مستحقة	٨٢٤,٩٠٥,٧٤٠	٧٦٢,٤٥٩,٨٢١
(يخصم) :		
خسائر إئتمانية متوقعة	(٢٤,٤٩٤,٣٢٨)	(٢٠,٤٦٧,٦٨٤)
صافى مدينو أقساط أراضى ووحدات سكنية مستحقة	٨٠٠,٤١١,٤١٢	٧٤١,٩٩٢,١٣٧

و يتمثل مدينو أقساط أراضى ووحدات سكنية مستحقة فى الأتى :

	٢٠٢٦/٠٩/٣٠	٢٠٢٥/١٢/٣١
	جنيه مصري	جنيه مصري
اجمالي مدينو أقساط أراضى ووحدات سكنية تستحق بعد أكثر من عام	٦٣١,٤٥٣,٥٥٦	٤٤٥,٩٨٣,١٣٩
عوائد تقسيط مؤجلة	(١٢٣,٢٣١,١٩٣)	(١٢٥,٨٨١,٧٦٥)
خسائر ائتمانية متوقعة	(٢٣٦,٨٦٣)	(٧٠٨,٤٨٧)
صافي مدينو أقساط أراضى ووحدات سكنية تستحق بعد أكثر من عام	٥٠٧,٩٨٥,٥٠٠	٣١٩,٣٩٢,٨٨٧
اجمالي مدينو أقساط أراضى ووحدات سكنية مستحقة خلال عام	٣٧٥,٠٣١,٧٣١	٤٨٢,٤٨٣,٢٤٨
عوائد تقسيط مستحقة	(٥٨,٣٤٨,٣٥٤)	(٤٠,١٢٤,٨٠١)
خسائر ائتمانية متوقعة	(٢٤,٢٥٧,٤٦٥)	(١٩,٧٥٩,١٩٧)
صافي مدينو أقساط أراضى ووحدات سكنية مستحقة خلال عام	٢٩٢,٤٢٥,٩١٢	٤٢٢,٥٩٩,٢٥٠
صافى مدينو أقساط أراضى ووحدات سكنية	٨٠٠,٤١١,٤١٢	٧٤١,٩٩٢,١٣٧

وتتمثل الحركة علي الخسائر الائتمانية المتوقعة كما يلي :

	٢٠٢٦/٠٩/٣٠	٢٠٢٥/١٢/٣١
	جنيه مصري	جنيه مصري
رصيد اول الفترة / العام	٢٠,٤٦٧,٦٨٤	٣٠,٠٠٢,٦٨١
(المكون من) مخصص الخسائر الائتمانية التوقعة	٤,٠٢٦,٦٤٤	--
رد الاضمحلال في قيمة مدينو اقساط اراضي ووحدات سكنية	--	(٩,٥٣٤,٩٩٧)
رصيد اخر الفترة / العام	٢٤,٤٩٤,٣٢٨	٢٠,٤٦٧,٦٨٤

٩. أعمال تحت التنفيذ

	٢٠٢٦/٠٩/٣٠	٢٠٢٥/١٢/٣١
	جنيـة مصـري	جنيـة مصـري
أعمـال مرافق	١٢٢,٦٥٠,٨٦٩	١١٥,٧٧٨,٠٢٨
الأشـطر من الأول حتى الرابع عشـر	٤١,٨٧٤,٦٥٤	٣٩,٣٤٠,٢٧٦
مشروع مينى كمبونـد	١٩٩,٣٣٨,١٥٠	٩٨,١٣٧,١٤١
اجمـالي الأعمـال تحـت التنفيـذ	٣٦٣,٨٦٣,٦٧٣	٢٥٣,٢٥٥,٤٤٥

٩. أعمال تحت التنفيذ (تابع)

وتتمثل الحركة علي بند أعمال تحت التنفيذ فيما يلي:

	الرصيد في ٢٠٢٦/٠١/٠١	الاضافات خلال الفترة	الاستبعادات خلال الفترة	الرصيد في ٢٠٢٦/٠٩/٣٠
	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري
أعمال مرافق	١١٥,٧٧٨,٠٢٨	٦,٨٧٢,٨٤١	--	١٢٢,٦٥٠,٨٦٩
الأشطر من الأول حتى الرابع عشر	٣٩,٣٤٠,٢٧٦	٢,٥٣٤,٣٧٨	--	٤١,٨٧٤,٦٥٤
مشروع مينى كمبوند	٩٨,١٣٧,١٤١	١٠٣,٥٣٢,٦٦٢	(٢,٣٣١,٦٥٣)	١٩٩,٣٣٨,١٥٠
	٢٥٣,٢٥٥,٤٤٥	١١٢,٩٣٩,٨٨١	(٢,٣٣١,٦٥٣)	٣٦٣,٨٦٣,٦٧٣

١٠. المخزون

	٢٠٢٦/٠٩/٣٠	٢٠٢٥/١٢/٣١
	جنيه مصري	جنيه مصري
ارض سفنكس الجديدة	٩٥٨,٢٠٦,٤٦٨	--
ارض هليوبوليس الجديدة	٦٢٩,١٨٠,٢٣٩	--
أراضى مدينة زهراء المعادى	٣٩,٧٣٧,١٦٣	٣٩,٩٠٢,٥٠١
مهمات مياه و كهرباء	٢٢,١٦١,٩٢٦	٢٢,١٩٦,٦٠٦
إجمالى المخزون	١,٦٤٩,٢٨٥,٧٩٦	٦٢,٠٩٩,١٠٧

- بتاريخ ٣٠ أكتوبر ٢٠٢٥ صدر قرار إخطار تخصيص من جهاز تنمية مدينة سفنكس الجديدة التابع لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة – وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات 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 ، وتم استلام الأرض بتاريخ ٢٥ مايو ٢٠٢٦ وجاري توقيع العقد مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وإستكمال الإجراءات الإدارية.
- بتاريخ ٢٧ سبتمبر ٢٠٢٦ تم رد مخزون ارض هليوبوليس الجديدة لفسخ عقد المشاركة مع شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير بالتراضي.

١١. عمليات مشتركة

	٢٠٢٦/٠٩/٣٠	٢٠٢٥/١٢/٣١
	جنيه مصري	جنيه مصري
مشروع الشيخ زايد *	٥٠,٢٨٤,١٠٤	٦٠,٧٩٢,٥٠٤
مشروع هليوبوليس الجديدة **	--	٥٨٢,٦٠٩,٤٥٠
مشروع الشطر الثامن ***	١٠,٠٨٠,١٦٩	١٠,٠٨٠,١٦٩
مشروع الشطر التاسع ****	٦,٢٣٠,٥٩٣	٦,٤٠٣,٧٩٢
الإجمالى	٦٦,٥٩٤,٨٦٦	٦٥٩,٨٨٥,٩١٥

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

- قامت الشركة بتاريخ ١٣ مارس ٢٠١٤ بشراء قطعة ارض بمدينة الشيخ زايد لانشاء 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 ، ٩٦ع) بالحي التاسع بمدينة هليوبوليس الجديدة**

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

١١. عمليات مشتركة (تابع)

- قامت لجنة البت بفحص العروض المقدمة وبعد الدراسة و اجراء المفاوضة أوصت اللجنة بقبول العرض المقدم من شركة مدينة مصر للاسكان والتعمير ، نظرا لتقدم أفضل عرض فني و مالي بنسبة توزيع إيرادات المشروع ٣٦% للمالك و نسبة ٦٤% للمطور باجمالي إيرادات متوقعة للمشروع بمبلغ وقدره ١١,٤٦٧ مليار جنيه مصرى، على أن تكون حصة الشركة منها ٤,١٢٨ مليار جنيه مصرى ، 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 ، ٩٦ع) بالحي التاسع بمدينة هيليوبلس الجديدة.
- بتاريخ ٢٠٢٥/٦/٣٠ تم تخفيض تكلفة مشروع هليوبوليس الجديدة بنسبة الحد الأدني المحول بتكلفة مبيعات مقدره بمبلغ ١٩,٧٤١,٨٤٥ جنيه مصري ، تقابل نسبة الحد الأدني المسدد بمبلغ ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري.
- بتاريخ ٢٠٢٥/١١/٣٠ تم تخفيض تكلفة مشروع هليوبوليس الجديدة بنسبة الحد الأدني المحول بتكلفة مبيعات مقدره بمبلغ ٢٦,٨٢٨,٩٤٤ جنيه مصري ، تقابل نسبة الحد الأدني المسدد بمبلغ ١٣٣,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري.
- بتاريخ ٢٠٢٦/٢/٢٨ تم تخفيض تكلفة مشروع هليوبوليس الجديدة بنسبة الحد الأدني المحول بتكلفة مبيعات مقدره بمبلغ ٢٦,٨٩٢,٠٠٩ جنيه مصري ، تقابل نسبة الحد الأدني المسدد بمبلغ ١٣٣,٣١٢,٦٣٣ جنيه مصري.
- بتاريخ ٢٠٢٦/٢/٢٨ تم تخفيض تكلفة مشروع هليوبوليس الجديدة بنسبة الحد الأدني المحول بتكلفة مبيعات مقدره بمبلغ ٢٠,١٧٢,١٣٨ جنيه مصري، تقابل نسبة الحد الأدني المسدد بمبلغ ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري.
- بتاريخ ٢٠٢٦/٩/٢٧ تم فسخ عقد المشاركة مع شركة مدينة مصر للاسكان والتعمير بالتراضي مع ارجاع كافة المبالغ المسددة كحد ادني مضمون باجمالي قيمة ٤٦٦,٣١٢,٦٣٣ جنيه مصري ، يتم ردها علي دفعتين متساويتين الاولي تبلغ ٢٣٣,١٥٦,٣١٧ جنيه مصري تستحق في ٢٠٢٦/١٠/٦ والثانية تبلغ ٢٣٣,١٥٦,٣١٦ جنيه مصري تستحق في ٢٠٢٧/٣/٢٧.

*****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 مصريًا (فقط مائتان تسعة وعشرون مليون وثمانمائة أربعة وتسعون ألفا وثلاثمة واحد وأربعون جنيها مصريا لاغير) على ان يكون الحد الأدنى المضمون للطرف الأول (المالك) مقسم على ٦ سنوات.
- وتقوم الشركة حاليا بإتخاذ 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 جنيه مصري (فقط خمسة وثمانون مليون وأربعمائة وثمانية وخمسون الفا وخمسمائة جنيهاً لاغير) على أن يكون الحد الأدنى المضمون للطرف الأول (المالك) مقسم على ٦ سنوات.
- بتاريخ ٢٠٢٤/٧/٨ تم تعديل العقد المبرم بين شركة زهراء المعادى و شركة برايت سيتى للاستثمار العقارى وتم الاتفاق علي الحد الادنى من ايرادات و متحصلات المشروع والذى يلتزم به الطرف الثانى المطور وهو مبلغ قدرة ٢٣٦,٠٠٠,٠٠٠ جنية مصرى على ان يقسم على ٦ سنوات بداية من تاريخ ٢٠٢٤/١٠/١
- بتاريخ ٢٠٢٥/٦/٣٠ تم تخفيض تكلفة مشروع الشطر التاسع بنسبة الحد الأدني المحول بتكلفة مبيعات مقدره بمبلغ ٤٠٨,٧٥٤ جنيه مصري، تقابل نسبة الحد الأدني المسدد بمبلغ ١٤,١٦٠,٠٠٠ جنيه مصري.
- بتاريخ ٢٠٢٦/٩/٣٠ تم تخفيض تكلفة مشروع الشطر التاسع بنسبة الحد الأدني المحول بتكلفة مبيعات مقدره بمبلغ ١٧٣,٢٠٠ جنيه مصري ، تقابل نسبة الحد الأدني المسدد بمبلغ ٦,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري.

١٢. المدينون والأرصدة المدينة الأخرى

	إيضاح رقم	٢٠٢٦/٠٩/٣٠	٢٠٢٥/١٢/٣١
		جنيه مصري	جنيه مصري
إيرادات مستحقة	(١٢-١)	٦,٩٦٦,٩٦٧	٧,٤٥٣,٨١١
تأمينات خطابات ضمان		٧٦٥,٨٩٦	٥٩٤,٨٥٠
تأمينات لدى الغير		٣٧١,٢٦٢	٣٧١,٢٦٢
مقايسات عدادات كهرباء		١,٣٨٦,٠٣٠	١,٣٨٦,٢٧١
مصروفات مدفوعة مقدما		١٣١,١٤٨	١,٣٧٦,٦٩٤
مبالغ مودعة طرف المحكمة		٦,٠٦٠,٢٧٧	٥,٠٤٠,٦٧٥
العهد والسلف		١,٠٨٤,٢٨٠	٦٤٧,٩١٥
ضريبة خصم وتحصيل تحت حساب الضريبة		١٠,١٠٨	٣١٥,٥٦٧
مصلحة الضرائب المصرية		٤١,٩٤٦,٥٧٢	--
أرصدة مدينة اخري		٣,٠٧٦,٢٢٩	٧٠٦,٣٣٨
		٦١,٧٩٨,٧٦٩	١٧,٨٩٣,٣٨٣
(يخصم) :			
الاضمحلال فى قيمة المدينون والأرصدة المدينة الآخري *		(٥,٩٦٩,٤٠٤)	(٨٢,٧٢٦)
صافى المدينون والأرصدة المدينة الأخري		٥٥,٨٢٩,٣٦٥	١٧,٨١٠,٦٥٧

*** الإضمحلال فى قيمة المدينون والأرصدة المدينة الأخري**

	٢٠٢٦/٠٩/٣٠	٢٠٢٥/١٢/٣١
	جنيه مصري	جنيه مصري
رصيد أول الفترة / العام	٨٢,٧٢٦	١٨٣,٩٦١
المكون من الخسائر الائتمانية المتوقعة خلال الفترة / العام	٥,٨٨٦,٦٧٨	--
رد الاضمحلال فى قيمة المدينون والأرصدة المدينة الآخري خلال الفترة / العام	--	(١٠١,٢٣٥)
رصيد أخر الفترة / العام	٥,٩٦٩,٤٠٤	٨٢,٧٢٦

١٢-١ إيرادات مستحقة

	٢٠٢٦/٠٩/٣٠	٢٠٢٥/١٢/٣١
	جنيه مصري	جنيه مصري
فوائد تأخير مستحقة	٦,٩٦٦,٩٦٧	٦,٩٦٦,٩٦٧
فوائد ودائع مستحقة	--	٤٨٦,٨٤٤
إجمالى الإيرادات المستحقة	٦,٩٦٦,٩٦٧	٧,٤٥٣,٨١١

١٣. النقدية وما فى حكمها

	٢٠٢٦/٠٩/٣٠	٢٠٢٥/١٢/٣١
	جنيه مصري	جنيه مصري
حسابات جارية	١٠٨,٦٨٧,٩٠٢	٥١,٦٦٥,٨٠٥
ودائع لأجل	٣٠١,١٦٥,٠٠٠	١٢١,٦١٥,٠٠٠
نقدية بالصندوق	٦٦٣,٣٥٩	--
إجمالي النقدية وما فى حكمها	٤١٠,٥١٦,٢٦١	١٧٣,٢٨٠,٨٠٥

١٤. رأس المال

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

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

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

١٥. إحتياطات

	٢٠٢٦/٠٩/٣٠	٢٠٢٥/١٢/٣١
	جنيه مصري	جنيه مصري
احتياطى قانونى	١٧٣,٧٢٩,٨٦٤	١٤٥,٣٤٠,٦٤٦
إحتياطى عام	٣٧,٦٧٧,١٨٦	٣٧,٦٧٧,١٨٦
إحتياطى رأسمالى	٤٩٩,٥٠٠	٤٩٩,٥٠٠
إجمالي الاحتياطيات	**٢١١,٩٠٦,٥٥٠**	**١٨٣,٥١٧,٣٣٢**

١٦. إلتزامات إستكمال المرافق العامة

بلغ رصيد التزامات إستكمال المرافق العامة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ مبلغ ٢٢٨,٠٥٨,٨٤٠ جنيه مصري، (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مبلغ ٢٢٣,١٩٢,٣٨٠ جنيه مصري) يقابلها تكاليف منصرفة فعليا على المرافق بمبلغ ١٨٤,٢٤٨,٦٦١جنيه 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 المعادي بناءاً على دراسة جدوى اقتصادية .

١٧. المخصصات

	٢٠٢٦/٠٩/٣٠	٢٠٢٥/١٢/٣١
	جنيه مصري	جنيه مصري
مخصص مطالبات ومنازعات	٥,٣٣١,٣٠١	٥,٣٣١,٣٠١
مخصص ضرائب متنازع عليها	١١,٦٦٤,٣٦٠	١١,٦٦٤,٣٦٠
إجمالي المخصصات	**١٦,٩٩٥,٦٦١**	**١٦,٩٩٥,٦٦١**

١٨. مقدمات أراضى ووحدات سكنية ومحلات

	٢٠٢٦/٠٩/٣٠	٢٠٢٥/١٢/٣١
	جنيه مصري	جنيه مصري
أراضى	٣,٨٨٣,٠٦٦	٣,٨٨٣,٠٦٦
أرض مول الشيخ زايد	٨,٢١٠,٧٢٥	٥٣,٥٧٧,٠٢٠
وحدات ذا جاردن الشطر ٨	٧٨٢,٥٠٠	--
فيلات الشيخ زايد	١,٢١٠,٨٠٠	--
إجمالي مقدمات أراضى ووحدات سكنية ومحلات	**١٤,٠٨٧,٠٩١**	**٥٧,٤٦٠,٠٨٦**

١٩. اقساط ارض هليوبليس الجديدة مستحقة خلال عام

	٢٠٢٦/٠٩/٣٠	٢٠٢٥/١٢/٣١
	جنيه مصري	جنيه مصري
أرض هليوبليس الجديدة	٤,٩٨٤,٨٥٠	٢٠,٦١٥,٤١٦
إجمالى أقساط أرض هليوبليس الجديدة مستحقة خلال عام	٤,٩٨٤,٨٥٠	٢٠,٦١٥,٤١٦

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

٢٠. داننون وأرصدة دائنة أخرى

	٢٠٢٦/٠٩/٣٠	٢٠٢٥/١٢/٣١
	جنيه مصري	جنيه مصري
تأمينات الأعمال ابتدائى/ دفعات	٧,٤٥٩,٦٣٥	٣,١٨٠,٥٨٦
مصلحة الضرائب المصرية	٣,٠٧١,٣٩٤	١,٩١٨,٨٥٩
التأمينات النهائية	٨٥١,٢٧٥	١,٠٥٦,٢٢٥
تأمينات أخرى	٥,٤٥٨,٨٨٠	٥,٢٧٨,٨٨٠
مصاريف مستحقة - صندوق خدمات العاملين	٢٢,٧٩٧,٣٨٦	١٢,٩٨٧,٨٦٩
التأمينات الإجتماعية	٩٠٦,٠٧٧	٥١٤,١٨٢
التأمين الصحى الشامل	١,٨٨٥,٦٠٩	٢,٦٦٣,٨٢٩
شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير *	٤٦٦,٣١٢,٦٣٣	--
جدية حجز المشاركة الشطر الرابع عشر زهراء المعادي	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	--
أرصدة داننة أخرى	٢٠,٦٢٩,٧١٢	٢٥,٨٢٥,٤٦٨
اجمالي داننون وارصدة داننة اخرى	٥٧٩,٣٧٢,٦٠١	٥٣,٤٢٥,٨٩٨

* بتاريخ ٢٠٢٦/٩/٢٧ تم فسخ عقد المشاركة مع شركة مدينة مصر للاسكان والتعمير بالتراضي مع ارجاع كافة المبالغ المسددة كحد ادني مضمون باجمالي قيمة ٤٦٦,٣١٢,٦٣٣ جنيه مصري ، يتم ردها علي دفعتين متساويتين الاولي تبلغ ٢٣٣,١٥٦,٣١٧ جنيه مصري تستحق في ٢٠٢٦/١٠/٦ والثانية تبلغ ٢٣٣,١٦٥,٣١٦ جنيه مصري تستحق في ٢٠٢٧/٣/٢٧.

٢١. التزامات ضريبية مؤجلة

يتمثل رصيد الالتزامات الضريبية المؤجلة فيما يلي: -

	٢٠٢٦/٠٩/٣٠	٢٠٢٥/١٢/٣١
	جنيه مصري	جنيه مصري
رصيد أول الفترة / العام	٧٠٠,٦٥٦	٣٠٥,٣٠٠
الحركة خلال الفترة / العام	٧٠,٠٦٦	٣٩٥,٣٥٦
رصيد أخر الفترة/ العام	٧٧٠,٧٢٢	٧٠٠,٦٥٦

٢٢. تسويات لاحتساب السعر الفعلى لضريبة الدخل

	٢٠٢٦/٠٩/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري
صافى الأرباح قبل الضريبة	٦٨٤,٦٤٦,٩١٣	٩١٦,٦٧٧,٨٤٩
الضريبة على أساس سعر الضريبة ٢٢,٥%	١٥٤,٠٤٥,٥٥٥	٢٠٦,٢٥٢,٥١٦
يضاف/ (يخصم):		
المصروفات غير القابلة للخصم	(٧٠,٠٦٧)	٢,٠٥٠,١٢٠
المساهمة التكافلية لنظام التأمين الصحي الشامل	--	٢,٦٦٣,٨٢٩
تبرعات مدفوعة للجمعيات المشهرة وجهات حكومية	--	(٢١٤,١٢٠)
الرصيد السالب لأساس الاهلاك	--	١,٤٦٦,٥٣٤
اثر المخصصات	--	(٩,٦٣٦,٢٣٢)
فرق إهلاك الأصول الثابتة	--	(٢,٢٦٩,٤٦٤)
خسائر رأسمالية	--	(٤,٠٠٢,٩٩٥)
صافى الوعاء الضريبى	٦٨٤,٥٧٦,٨٤٦	٩٠٦,٧٣٥,٥٢١
الضريبة	١٥٤,٠٢٩,٧٩٠	٢٠٤,٠١٥,٤٩٢
سعر الضريبة الفعلى	٢٢,٥%	٢٢,٣%

٢٣. عوائد أقساط مبيعات مستحقة

	عن التسعة أشهر المنتهية في		عن الثلاثة أشهر المنتهية في	
	٢٠٢٦/٠٩/٣٠ جنيه مصرى	٢٠٢٥/٠٩/٣٠ جنيه مصرى	٢٠٢٦/٠٩/٣٠ جنيه مصرى	٢٠٢٥/٠٩/٣٠ جنيه مصرى
أراضى	١٦,٨١٩,٩٠٩	٢٧,٣١٧,١٢٦	١٠,٦٣٤,٢٨٣	٢,٢٠٧,٨٣٩
وحدات سكنية	٢٢,١١٢,٣٥٨	٢٥,٤٣٧,٤٨٥	٦,٩٨٨,٨٩١	٨,٧٥٥,٧٠٧
اجمالى عوائد أقساط مبيعات مستحقة	٣٨,٩٣٢,٢٦٧	٥٢,٧٥٤,٦١١	١٧,٦٢٣,١٧٤	١٠,٩٦٣,٥٤٦

٢٤. الايرادات الاخرى

	عن التسعة أشهر المنتهية في		عن الثلاثة أشهر المنتهية في	
	٢٠٢٦/٠٩/٣٠ جنيه مصرى	٢٠٢٥/٠٩/٣٠ جنيه مصرى	٢٠٢٦/٠٩/٣٠ جنيه مصرى	٢٠٢٥/٠٩/٣٠ جنيه مصرى
غرامات تاخير اقساط	٥,٠٨٥,٨٩٥	١١,٤٠٧,٠٠٨	١,٢١١,٥٠٢	٤,٨٥٢,٤٣٠
مصاريف قضائية	١٥٠,٠٠٠	١,٠٧٥,٥٠٠	١٣٠,٠٠٠	١٤,٠٠٠
مصاريف إدارية	٢,٠٩٥,٧٩٥	١,٤٤٤,٨٤٩	٢٣٥,٩٢٠	٩١١,٤٩١
كراسات شروط البيع	١٤٠,٠٠٠	١,١٧٠,٠٠٠	١,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠
اعمال ومقايسات كهرباء	٤١٣,٨٠٨	٢٢,٧٠٦,٤٥٦	٤١٣,٨٠٨	--
ايجارات	٥,١٥٤,٠٧٤	٥,٠٣١,٦٨٩	٢,٠٩٩,٠٧٤	١,٥٣٠,٩٢٨
فرق تكلفة مرافق	١٨,١٢١,٣٢٥	٤,٠٥٢,١٠٠	--	--
تسوية رصيد صندوق التدريب والتاهيل	--	١٧,٥٦٨,٩١٣	--	--
اخرى	١٥٥,٦٠٨	٢١٨,٧٥١	٤,٩٤٧	٥٨,٨٣٦
الإجمالى	٣١,٣١٦,٥٠٥	٦٤,٦٧٥,٢٦٦	٤,٠٩٦,٢٥١	٧,٤٦٧,٦٨٥

٢٥. المصروفات العمومية والإدارية

	إيضاح رقم	عن التسعة أشهر المنتهية في		عن الثلاثة أشهر المنتهية في	
		٢٠٢٦/٠٩/٣٠	٢٠٢٥/٠٩/٣٠	٢٠٢٦/٠٩/٣٠	٢٠٢٥/٠٩/٣٠
		جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى
أجور ومرتبات وما فى حكمها		٢٢,٣٣١,٧٩١	٣٩,٨٠٤,٣٥٠	٦,٥٤٦,٣٠٣	١١,٩٠٦,٠٨٣
المساهمة التكافلية		١,٨٨٥,٦٠٩	٢,١٥٧,٨٠٣	٦٩,٨٤٨	٧٠٢,٤٦٦
اقساط التأمين		--	١,٥٠٨,٩١٥	--	--
تأمين وتراخيص		٤٤٩,٦٣٦	١,٦٤٦,٣٨١	٧٩,٤٢٧	١٠٤,٠٤٧
رسوم واشتراكات		٢,٥٣٣,٠٣٢	١,٩٤٥,٠١٨	٣٥٦,٨٥٧	٣٦١,٢٨٣
أتعاب مهنية و إستشارات		٦٩٠,٥٠٠	٥٥٩,٢٥٢	٣٣٥,٥٠٠	١٢٣,٧٥٠
أدوات كتابية ومطبوعات ومهمات		٦٩٧,١٦٤	٣١٧,٩٨٠	١٢٦,٦٣٧	١٠٩,٣٩٣
ضيافة وإستقبال		٧٩٦,٤٧١	٩٤٦,٢٦٤	٣٣٧,٧٣٣	٣٦٢,٢٠٣
تشغيل وسائل نقل		٦٦٠,٥٧١	٧٦٦,٦٧٩	٢٥٢,٤٣٣	٢٥٧,٦٠٤
صيانة وإصلاحات		١,٩٦٤,٥١٣	٤,١٤٨,٢٦٩	١,٠٢٨,٧٨٢	٩٩٢,٤١٥
مياه وكهرباء وهاتف		٧١٧,٩٩٠	٥٢٦,٥٤٧	٣٧٣,٨٨٠	٢٤٦,١١٩
تبرعات		٤٥٠,٠٠٠	٢١٤,١٢٠	--	--
أتعاب قضائية		٢٧٧,٧٦١	١٤٩,٣٢٩	٣٨,٣٥٩	٤٠,٥٥٩
مصروفات بنكية		١٩٨,٧٩٩	١٨٠,٠٨٦	٦٩,٦٢١	٦٣,٦٦١
خصم مسموح به		٢٢٣,٧٣٩	٢٢٠,٦٠٠	٩٣,٩٠٦	٦٩,٤٠٣
حراسة ونظافة		١,٠٦٨,٠٣٢	٩١٩,٢٠٠	٤٢٥,٤٦٧	٥٨٠,٦٢٠
تدريبات		--	٨٠,٠٠٠	--	٨٠,٠٠٠
إهلاكات الأصول الثابتة	(٤)	٧٦٢,٠٨٩	٥٦٧,٤٤٥	٢٥٩,٠٦٥	٢٠٦,٤٨٢
إستهلاك الأصول الغير ملموسة	(٧)	٤٨,٩٠٦	٤٨,٩٠٨	١٦,٣٠٢	١٦,٣٠٣
ضرائب سنوات سابقة (ضريبة دمغة)		٧٢,٥٧٠	--	--	--
ضريبة عقارية		٣١٢,١٢٠	--	--	--
أخرى		١,٤٨٤,٧٥٦	٤٥٨,٤٩٩	٥٤٥,٣٠٦	(٢٧٥,٧٥٢)
إجمالي المصروفات العمومية والإدارية		**٣٧,٦٢٦,٠٤٩**	**٥٧,١٦٥,٦٤٥**	**١٠,٩٥٥,٤٢٦**	**١٥,٩٤٦,٦٤٠**

٢٦. رواتب مقطوعة وبدلات حضور أعضاء مجلس الإدارة والمديرين الرئيسين

يتمثل فيما يحصلوا عليه من مكافآت وبدلات خلال الفترة المنتهية فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ و ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ كما يلي:

	عن التسعة أشهر المنتهية في		عن الثلاثة أشهر المنتهية في	
	٢٠٢٦/٠٩/٣٠	٢٠٢٥/٠٩/٣٠	٢٠٢٦/٠٩/٣٠	٢٠٢٥/٠٩/٣٠
	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى
رئيس مجلس الإدارة	٤,٢١٥,٦٣٤	٣,١٠٩,٤٩١	١,٢٧١,٢٥٦	١,٠٤٨,٠٤٧
أعضاء المجلس	١٨٥,٠٠٠	٢٦٤,٠٠٠	٧٥,٠٠٠	٨٠,٠٠٠
بدلات حضور الجلسات	١,١٧٠,٠٠٠	٧٤٥,٠٠٠	٥٢٥,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠
الإجمالى	**٥,٥٧٠,٦٣٤**	**٤,١١٨,٤٩١**	**١,٨٧١,٢٥٦**	**١,٣٢٨,٠٤٧**

٢٧. نصيب السهم في صافي ارباح الفترة (جنية مصرى / سهم)

	عن التسعة أشهر المنتهية في		عن الثلاثة أشهر المنتهية في	
	٢٠٢٦/٠٩/٣٠	٢٠٢٥/٠٩/٣٠	٢٠٢٦/٠٩/٣٠	٢٠٢٥/٠٩/٣٠
صافى أرباح الفترة بعد الضرائب (جنيه مصرى)	٥٣٠,٥٤٧,٠٥٧	٥٨٦,٦٦٠,٥٩٩	٤٥,٤٢٣,٥٧١	٢٢٨,٦٥٧,٩٥٨
(يخصم):				
نصيب أعضاء مجلس الإدارة (تقديرى) *	(٤٠,٦١١,٧٧٣)	(٤٤,٨٦٦,١٥٠)	(٤,٣٧٦,٢٧٧)	(١٩,٤٣٥,٩٢٥)
نصيب العاملين (تقديرى) *	(٥٣,٠٥٤,٧٠٦)	(٥٨,٦٦٦,٠٦٠)	(٤,٥٤٢,٣٥٨)	(٢٢,٨٦٥,٧٩٦)
صافي الارباح القابلة للتوزيع	٤٣٦,٨٨٠,٥٧٨	٤٨٣,١٢٨,٣٨٩	٣٦,٥٠٤,٩٣٦	١٨٦,٣٥٦,٢٣٧
(يقسم علي) المتوسط المرجح لعدد الأسهم العلية (سهم)	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠
نصيب السهم في صافي أرباح الفترة (جنية مصرى / سهم)	٠,٤٤	٠,٤٨	٠,٠٤	٠,١٩

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

٢٨. الالتزامات المحتملة

خطابات ضمان

- تتمثل في الجزء الغير مغطى من خطابات الضمان الصادرة لصالح الغير والتي بلغت قيمتها ٢,٤٢٦,٣٢٩ جنيها.

٢٩. إدارة المخاطر المالية

تتعرض الشركة للمخاطر المالية التالية نتيجة لإستخدامها للأدوات المالية:
أ- خطر الإئتمان
ب- خطر السيولة
ج- خطر السوق
د- خطر العملة
ه- خطر سعر الفائدة

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

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

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

أ- خطر الإئتمان

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 الاخرون

إن تعرض الشركة لخطر الائتمان يتأثر بصفة جوهرية بالخصائص الأساسية الخاصة بكل عميل، كما يتأثر بالخصائص الديموجرافية لقاعدة عملاء الشركة بما فيها خطر الإخفاق الخاص 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 الاجنبية

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

١,٢٩ خطر الائتمان

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

	إيضاح رقم	٢٠٢٦/٠٩/٣٠	٢٠٢٥/١٢/٣١
		جنيه مصري	جنيه مصري
مدينو اقساط اراضي و وحدات سكنية	(٨)	٨٢٤,٩٠٥,٧٤٠	٧٦٢,٤٥٩,٨٢١
أوراق القبض		٧,٠٣٦,٣١٢	٦,٨٠٣,٥١٠
المدينون والارصدة المدينة الاخرى	(١٢)	٦٠,٨٩١,٦١٧	١٥,٧٣٦,٢٧٢
النقدية بالبنوك	(١٣)	٤٠٩,٨٥٢,٩٠٢	١٧٣,٢٨٠,٨٠٥
الإجمالي		١,٣٠٢,٦٨٦,٥٧١	٩٥٨,٢٨٠,٤٠٨

٢٩. إدارة المخاطر المالية (تابع)

٢,٢٩ خطر السيولة

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

	إيضاح رقم	القيمة الدفترية	أقل من عام	اكثر من عام
		جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى
الأستحقاقات التعاقدية للألتزامات المالية في				
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦				
أقساط أرض هليوبلس الجديدة	(١٩)	٤,٩٨٤,٨٥٠	٤,٩٨٤,٨٥٠	--
مقدمات أراضى ووحدات سكنية	(١٨)	١٤,٠٨٧,٠٩١	١٤,٠٨٧,٠٩١	--
الدائنون والارصدة الدائنة الاخرى	(٢٠)	٥٧٣,٥٠٩,٥٢١	٥٧٣,٥٠٩,٥٢١	--
		٥٩٢,٥٨١,٤٦٢	٥٩٢,٥٨١,٤٦٢	--
الأستحقاقات التعاقدية للألتزامات المالية في				
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥				
أقساط أرض هليوبلس الجديدة	(١٩)	٢٠,٦١٥,٤١٦	٢٠,٦١٥,٤١٦	--
مقدمات أراضى ووحدات سكنية	(١٨)	٥٧,٤٦٠,٠٨٦	٥٧,٤٦٠,٠٨٦	--
الدائنون والارصدة الدائنة الاخرى	(٢٠)	٤٨,٣٢٩,٠٢٨	٤٨,٣٢٩,٠٢٨	--
		١٢٦,٤٠٤,٥٣٠	١٢٦,٤٠٤,٥٣٠	--

٣,٢٩ خطر سعر الفائدة

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

	٢٠٢٦/٠٩/٣٠	٢٠٢٥/١٢/٣١
	جنيه مصري	جنيه مصري
أدوات مالية بسعر فائدة ثابت		
أصول مالية – ودائع	٣٠١,١٦٥,٠٠٠	١٢١,٦١٥,٠٠٠
التزامات مالية - أقساط أرض هليوبوليس الجديدة	٤,٩٨٤,٨٥٠	٢٠,٦١٥,٤١٦
	٣٠٦,١٤٩,٨٥٠	١٤٢,٢٣٠,٤١٦
أدوات مالية بسعر فائدة متغيرة		
أصول مالية - حسابات جارية	١٠٨,٦٨٧,٩٠٢	٥١,٦٦٥,٨٠٥
أصول مالية - مدينو اقساط اراضي ووحدات سكنية	٨٢٤,٩٠٥,٧٤٠	٧٦٢,٤٥٩,٨٢١
	٩٣٣,٥٩٣,٦٤٢	٨١٤,١٢٥,٦٢٦

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.

٤,٢٩ إدارة رأس المال

لغرض إدارة رأس مال الشركة، يشمل رأس المال المدفوع وجميع احتياطيات حقوق الملكية الأخرى الخاصة بمساهمي الشركة.
تقوم الشركة بإدارة هيكل رأس المال الخاص بها وإجراء التعديلات عليها في ضوء التغييرات 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.

٣٠. الموقف الضريبى

الضريبة على أرباح الأشخاص الاعتبارية

- تم فحص الضريبة حتى عام ٢٠٢٠ وتم سدادها .
- بلغ رصيد مخصص الضرائب في ٢٠٢٦/٩/٣٠ مبلغ ١١,٦٦٤,٣٦٠ جنية مصرى ونرى كفايته.

ضريبة المرتبات وما في حكمها

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

الخصم تحت حساب الضريبة

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

٣٠. الموقف الضريبى (تابع)

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 الإعادة الفحص بالمأمورية.
- السنوات من ٢٠١٧/٠١/٠١ وحتى٣١ /٢٠١٩/١٢ تم الفحص وربط الضريبة وسدادها.

٣١. أرقام المقارنة

يعاد تبويب أرقام المقارنة كلما كان ضرورياً لتتوافق مع التغيرات فى العرض المستخدم فى الفترة الحالية.

٣٢. إصدارات جديدة و تعديلات على معايير المحاسبة المصرية

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

المعايير الجديدة او التي تم إعادة إصدارها	ملخص لأهم التعديلات	التأثير على القوائم المالية	تاريخ التطبيق
معيار المحاسبة المصرى رقم (٥١) القوائم المالية فى اقتصاديات التضخم المفرط	فى ٢٣ أكتوبر ٢٠٢٤ أصدر مجلس الوزراء المصرى قراراً باضافة معيار المحاسبة المصرى رقم (٥١) " القوائم المالية فى اقتصاديات التضخم المفرط" على ان يطبق المعيار على القوائم المالية المستقلة والمجمعة لاى شركة أو مجموعة تكون عملة القيد الخاص بها فى اقتصاديات ذى تضخم مفرط كما يطبق هذا المعيار على اى مجموعة لديها عملة اجنبية (بما فى ذلك فرع أو شركة تابعة أو شركة شقيقة أو مشروع مشترك أو غيرها) فى 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 وفقا لقرار رئيس الوزراء المصري

٣٣. الأحداث الهامة

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.

٣٤. الاحداث التالية لتاريخ القوائم المالية

- قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي المصري في اجتماعها يوم الخميس الموافق ٢٩ اكتوبر ٢٠٢٦ رفع سعري عائد الايداع والاقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزى بواقع ١٠٠ نقطة اساس الى ٢٠,٠٠٪ و ٢١,٠٠٪ و ٢٠,٥٠٪ على الترتيب كما قررت رفع سعر الائتمان والخصم بواقع ١٠٠ نقطة اساس ليصل الى ٢٠,٥٠٪.