

# مصطفى شوقى

شركة الإسماعيلية الجديدة للتطوير والتنمية العمرانية  
(شركة مساهمة مصرية)  
القوائم المالية  
عن السنة المالية المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

شركة الإسماعيلية الجديدة للتطوير والتنمية العمرانية  
( شركة مساهمة مصرية )

الفهرس

<u>رقم الصفحة</u>	<u>المحتويات</u>
٢ - ١	تقرير مراقب الحسابات
٣	قائمة المركز المالى
٤	قائمة الدخل
٥	قائمة الدخل الشامل
٦	قائمة التغير فى حقوق الملكية
٧	قائمة التدفقات النقدية
٢٩ - ٨	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

### تقرير مراقب الحسابات

إلى السادة / مساهمى شركة الإسماعيلية الجديدة للتطوير والتنمية العمرانية  
"شركة مساهمة مصرية"

### تقرير عن القوائم المالية

راجعنا القوائم المالية المرفقة لشركة الإسماعيلية الجديدة للتطوير والتنمية العمرانية "شركة مساهمة مصرية" والمتمثلة فى المركز المالى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ وكذا قوائم الدخل والدخل الشامل والتغير فى حقوق المساهمين والتدفق النقدى عن السنة المالية المنتهية فى ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

### مسئولية الإدارة عن القوائم المالية

هذه القوائم المالية مسئولية إدارة الشركة، فالإدارة مسئولة عن إعداد وعرض القوائم المالية عرضاً عادلاً وواضحاً وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفى ضوء القوانين المصرية السارية، وتتضمن مسئولية الإدارة تصميم وتنفيذ والحفاظ على رقابة داخلية ذات صلة بإعداد وعرض قوائم مالية عرضاً عادلاً وواضحاً خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة سواء ناتجة عن الغش أو الخطأ، كما تتضمن هذه المسئولية إختيار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف.

### مسئولية مراقب الحسابات

تتخصص مسئوليتنا فى إبداء الرأى على هذه القوائم المالية فى ضوء مراجعتنا لها. وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفى ضوء القوانين المصرية السارية. وتتطلب هذه المعايير تخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية خالية من أية أخطاء هامة ومؤثرة.

وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات فى القوائم المالية. وتعتمد الإجراءات التي تم اختيارها على الحكم المهني للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر فى القوائم المالية سواء الناتج عن الغش أو الخطأ. ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب فى إعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام المنشأة بإعداد القوائم المالية والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأى على كفاءة الرقابة الداخلية فى المنشأة. وتشمل عملية المراجعة أيضاً تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية.

وإننا نرى أن أدلة المراجعة التي قمنا بالحصول عليها كافية ومناسبة وتعد أساساً مناسباً لإبداء رأينا على القوائم المالية.

الرأى

من رأينا أن القوائم المالية المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح، فى جميع جوانبها الهامة، وعن المركز المالي لشركة الإسماعيلية الجديدة للتطوير والتنمية العمرانية "شركة مساهمة مصرية" فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ، وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية فى ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفى ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.

فقرة توجيه الانتباه

ومع عدم اعتبار ذلك تحفظا

- جارى قيام الشركة باستكمال الاجراءات القانونية لتقنين ملكية الاراضى المبوبة ضمن الاعمال تحت التنفيذ والبالغ رصيدها فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٧٥ ١٠٦ ٧٠٠ جنيه مصرى (ايضاح رقم ٤).

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

تمسك الشركة حسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة على وجوب إثباته فيها وقد وجدت القوائم المالية متفقة مع ما هو وارد الحسابات، وقد تم جرد وتقييم المخزون بمعرفة إدارة الشركة طبقاً للأصول المرعية.

البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة المعد وفقاً لمتطلبات القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية متفقة مع ما هو وارد بدفاتر الشركة وذلك فى الحدود التي تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر.

القاهرة فى : ٢١ فبراير ٢٠٢٣



سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٥)

Mazars مصطفى شوقى

شركة الإسماعيلية الجديدة للتطوير والتنمية العمرانية ش.م.م  
القوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ والإيضاحات المتممة لها

المركز المالي  
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

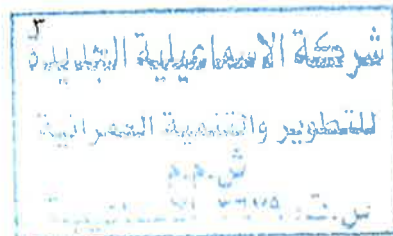
<u>٢٠٢١/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٢/١٢/٣١</u>	<u>إيضاح</u>	
<u>جنية مصرى</u>	<u>جنية مصرى</u>	<u>رقم</u>	
١ ٢٠٤ ٠٠٠	١٩ ٥٢٤ ٧٢٥	٣	<u>الأصول غير المتداولة</u>
١ ٢٠٤ ٠٠٠	١٩ ٥٢٤ ٧٢٥		استثمار عقارى (بالصافى)
			مجموع الأصول غير المتداولة
			<u>الأصول المتداولة</u>
٧٥ ٠٥٧ ٥٠٠	٧٥ ١٠٦ ٧٠٠	٤	أعمال تحت التنفيذ
٦٨ ١٥٨ ٤٠٠	٤٧ ٨٩٧ ٨٩٦	٥	مخزون عقارى
--	٩٨ ٠٠٠	٦	مدينون و حسابات مدينة اخرى
٨٨ ٠٧٨	٤ ٨٢٣ ٠٥٧	٧	النقدية بالصندوق ولدى البنوك
١٤٣ ٣٠٣ ٩٧٨	١٢٧ ٩٢٥ ٦٥٣		مجموع الأصول المتداولة
١٤٤ ٥٠٧ ٩٧٨	١٤٧ ٤٥٠ ٣٧٨		مجموع الأصول
			<u>حقوق الملكية</u>
١٤٧ ٣٥٣ ٠٠٠	١٤٧ ٣٥٣ ٠٠٠	١٠	رأس المال المصدر والمدفوع بالكامل
(٨ ٨٨٩ ٨١٤)	(٨ ٩٦٩ ٦٣٩)		(خسائر) مرحلة
(٩٤١ ٠٢٣)	٣ ٩٣٣ ٨٩٥		صافي ارباح ( خسائر) العام
١٣٧ ٥٢٢ ١٦٣	١٤٢ ٣١٧ ٢٥٦		مجموع حقوق الملكية
			<u>الإلتزامات غير المتداولة</u>
٩٦ ٦٩٦	١٥٩ ٥٠٧	١١	التزامات ضريبية مؤجلة
٩٦ ٦٩٦	١٥٩ ٥٠٧		اجمالى الإلتزامات غير المتداولة
			<u>الإلتزامات المتداولة</u>
٦ ٨٣٢ ٤٣٣	٤ ٩١٣ ٠٥٥	٩	حسابات دائنة لشركات شقيقة وقابضة
٥٦ ٦٨٦	٦٠ ٥٦٠	٨	دائنون وحسابات دائنة أخرى
٦ ٨٨٩ ١١٩	٤ ٩٧٣ ٦١٥		مجموع الألتزامات المتداولة
١٤٤ ٥٠٧ ٩٧٨	١٤٧ ٤٥٠ ٣٧٨		مجموع حقوق الملكية والالتزامات

- تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم (١) الى رقم (٢٠) متممة للقوائم المالية و تقرأ معها"  
- تقرير مراقب الحسابات مرفق .

رئيس مجلس الإدارة  
عبد العزيز محمد عبده عبد الله يمانى  
م / عبد العزيز محمد عبده عبد الله يمانى

العضو المنتدب  
مصطفى حسين جمعة

المدير المالي  
السيد محمد مرسى



شركة الإسماعيلية الجديدة للتطوير والتنمية العمرانية ش.م.م  
القوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ والإيضاحات المتممة لها

قائمة الدخل  
عن السنة المالية من ١ يناير ٢٠٢٢ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

السنة المالية من ٢٠٢١/١/١ إلى ٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصرى	السنة المالية من ٢٠٢٢/١/١ إلى ٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصرى	إيضاح رقم	
٤٧٠.٣٢٢	٦٥٤٤.٠١٩	١٣	إيرادات النشاط <b>يخصم:</b>
(٣٠.١٠٠)	(١٣٤١.٣٧٧)	١٤	تكلفة النشاط
٤٤٠.٢٢٢	٥٢٠٢.٦٤٢		مجموع الربح <b>يخصم:</b>
(١٢٩٧.٨٠٠)	(١٢٠١.٤١١)	١٢	مصروفات إدارية وعمومية
(١٦٨٦)	(١٦٥٢٩)		مساهمة تكافئية
(٧١.٦٠٠)	(٥٦.٠٠٠)		بدلات أعضاء مجلس الإدارة
(١٣٧١.٠٨٦)	(١٢٧٣.٩٤٠)		مجموع المصروفات والأعباء الإدارية <b>يضاف:</b>
--	٦٨.٠٠٤		فوائد دائنة
(٩٣٠.٨٦٤)	٣٩٩٦.٧٠٦		صافى ارباح ( خسارة ) العام
(١٠.١٥٩)	(٦٢.٨١١)	٩	الضريبة المؤجلة
(٩٤١.٠٢٣)	٣٩٣٣.٨٩٥		صافى ارباح ( الخسارة ) بعد الضرائب
(٠,٠٢٦)	٠,١٠٧	١٥	نصيب السهم فى ارباح ( خسارة ) العام

- تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم (١) الى رقم (٢٠) متممة للقوائم المالية و تقرأ معها
- تقرير مراقب الحسابات مرفق .

رئيس مجلس الإدارة  
م / عبد العزيز محمد عبده عبد الله يمانى

العضو المنتدب  
مصطفى حسين جمعة

المدير المالى  
السيد محمد مرسي

شركة الإسماعيلية الجديدة  
للتطوير والتنمية العمرانية  
ش.م.م  
س.ت: ٣٦٧٩ الإسماعيلية

شركة الإسماعيلية الجديدة للتطوير والتنمية العمرانية ش.م.م  
القوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ والايضاحات المتممة لها

قائمة الدخل الشامل  
عن السنة المالية من ١ يناير ٢٠٢٢ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

<u>٢٠٢١/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٢/١٢/٣١</u>	
<u>جنية مصرى</u>	<u>جنية مصرى</u>	
(٩٤١٠٢٣)	٣٩٣٣٨٩٥	أرباح (خسارة) العام
--	--	الدخل الشامل الاخر
<u>(٩٤١٠٢٣)</u>	<u>٣٩٣٣٨٩٥</u>	اجمالى الدخل الشامل عن العام

- تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم (١) الى رقم (٢٠) متممة للقوائم المالية و تقرأ معها"
- تقرير مراقب الحسابات مرفق .

رئيس مجلس الإدارة  
م / عبد العزيز محمد عبده عبد الله يمانى

العضو المنتدب  
مصطفى حسين جمعة

المدير المالي  
السيد محمد مرسى

شركة الإسماعيلية الجديدة  
للتطوير والتنمية العمرانية  
ش.م.م  
س.ت. ٢٦٧٩ الإسماعيلية

قائمة التغير في حقوق الملكية  
عن السنة المالية من ١ يناير ٢٠٢٢ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

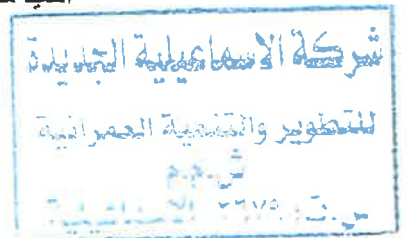
الإجمالي	صافي ارباح (خسارة) العام جنية مصرى	( الخسائر ) المرحلة جنية مصرى	رأس المال جنية مصرى	
١٣٨ ٦١٨ ٥٢٢	(١ ١٣٣ ٩٤٠)	(٧ ٦٠٠ ٥٣٨)	١٤٧ ٣٥٣ ٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١
--	١ ١٣٣ ٩٤٠	(١ ١٣٣ ٩٤٠)	--	المحول إلى الخسائر المرحلة
(١٥٥ ٠٠٠)	--	(١٥٥ ٣٣٦)	--	تسويات على الخسائر المرحلة
(٩٤١ ٠٢٣)	(٩٤١ ٠٢٣)	--	--	صافي خسارة العام في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
١٣٧ ٥٢٢ ١٦٣	(٩٤١ ٠٢٣)	(٨ ٨٨٩ ٨١٤)	١٤٧ ٣٥٣ ٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
١٣٧ ٥٢٢ ١٦٣	(٩٤١ ٠٢٣)	(٨ ٨٨٩ ٨١٤)	١٤٧ ٣٥٣ ٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢
--	٩٤١ ٠٢٣	(٩٤١ ٠٢٣)	--	المحول إلى الخسائر المرحلة
٨٦١ ١٩٨	--	٨٦١ ١٩٨	--	تسويات على الخسائر المرحلة (إيضاح رقم ١٦)
٣ ٩٣٣ ٨٩٥	٣ ٩٣٣ ٨٩٥	--	--	صافي ارباح العام في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
١٤٢ ٣١٧ ٢٥٦	٣ ٩٣٣ ٨٩٥	(٨ ٩٦٩ ٦٣٩)	١٤٧ ٣٥٣ ٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

- تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم (١) الى رقم (٢٠) متممة للقوائم المالية و تقرأ معها"
- تقرير مراقب الحسابات مرفق .

رئيس مجلس الإدارة  
م / عبد العزيز محمد عبده عبد الله يمانى

العضو المنتدب  
مصطفى حسين جمعة

المدير المالي  
السيد محمد مرسى





شركة الإسماعيلية الجديدة للتطوير والتنمية العمرانية ش.م.م  
القوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ والايضاحات المتممة لها

قائمة التدفقات النقدية

عن السنة المالية من ١ يناير ٢٠٢٢ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

<u>٢٠٢١/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٢/١٢/٣١</u>	<u>إيضاح</u>
<u>جنية مصري</u>	<u>جنية مصري</u>	<u>رقم</u>
		<u>التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل</u>
(٩٣٠ ٨٦٤)	٣ ٩٩٦ ٧٠٦	صافي ارباح (خسارة) العام قبل الضرائب
		<u>تعديلات لتسوية صافي الخسارة مع التدفقات النقدية</u>
		<u>من أنشطة التشغيل</u>
٣٠ ١٠٠	٣٩١ ٣٧٧	٣ إهلاك الإستثمار العقاري
(٩٠٠ ٧٦٤)	٤ ٣٨٨ ٠٨٣	خسارة التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل
		<u>التغير في بنود رأس المال العامل</u>
(٣١٢ ٥٠٠)	(٤٩ ٢٠٠)	(الزيادة) النقص في اعمال تحت التنفيذ
--	٩٥٠ ٠٠٠	(الزيادة) النقص في المخزون العقاري
--	(٩٨ ٠٠٠)	(الزيادة) النقص في المدينون و حسابات مدينة أخرى
١ ٣٧٤ ٠٤٠	(٣٧٩ ٢٧٣)	الزيادة (النقص) في حسابات دائنة لشركات شقيقة وقابضة
(١٥٥ ٥٠٠)	(٧٦ ٦٣١)	الزيادة (النقص) في دائنون و حسابات دائنة أخرى
٥ ٢٧٦	٤ ٧٣٤ ٩٧٩	صافي النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
٥ ٢٧٦	٤ ٧٣٤ ٩٧٩	التغير في النقدية وما في حكمها خلال العام
٨٢ ٨٠٢	٨٨ ٠٧٨	٧ النقدية وما في حكمها في أول العام
٨٨٠٧٨	٤ ٨٢٣ ٠٥٧	٧ النقدية وما في حكمها في آخر العام

- تم اعتبار مبلغ ١٩ ٣١٠ ٥٠٤ جنية مصري مبلغ غير نقدي و تم استعادة من التغير في المخزون العقاري.

- تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم (١) الى رقم (٢٠) متممة للقوائم المالية و تقرأ معها"  
- تقرير مراقب الحسابات مرفق .

رئيس مجلس الإدارة

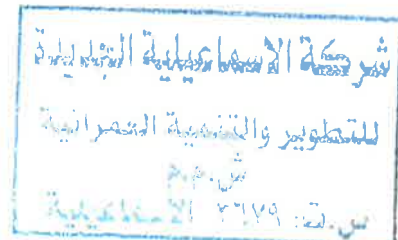
م / عبد العزيز محمد عبده عبد الله يمانى

العضو المنتدب

مصطفى حسين جمعة

المدير المالي

السيد محمد مرسي



الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

**١- نيذة عن الشركة :**

**١-١ إسم الشركة : الإسماعيلية الجديدة للتطوير والتنمية العمرانية " شركة مساهمة مصرية "**

تأسست شركة الإسماعيلية الجديدة للتطوير والتنمية العمرانية ( شركة منقسمة ) شركة مساهمة مصرية بنظام الإستثمار الداخلى نتيجة تقسيم شركة الإسماعيلية مصر للدواجن شركة مساهمة مصرية بموجب قرار الهيئة العامة للإستثمار والمناطق الحرة رقم ١٠٠ بتاريخ ٢٠/٠٧/٢٠١٠ وبناءً على قرار الجمعية العامة غير العادية لشركة الإسماعيلية / مصر للدواجن ش . م . م طبقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ والمنعقدة بتاريخ ١٦/٠٨/٢٠٠٩ والمتضمنة الموافقة على تقسيم الشركة إلى شركتين شركة / الإسماعيلية / مصر للدواجن (ش.م.م)- شركة قاسمة ( خاضعة لأحكام القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ وشركة / الإسماعيلية الجديدة للتطوير والتنمية العمرانية (ش . م . م ) - شركة منقسمة) تحت التأسيس خاضعة لأحكام القانون ٨ لسنة ١٩٩٧ ) وإتخاذ ٣١/١٢/٢٠٠٨ أساساً للتقسيم وعلى قرار رئيس الهيئة رقم ١١٠٩ / ٤ لسنة ٢٠٠٧ بتشكيل لجنة للتحقق من صحة التقدير المبدئى لأصول والتزامات شركة الإسماعيلية / مصر للدواجن ش. م . م والمعتمد تقريرها بتاريخ ٢٥/٠٦/٢٠٠٩ والمنتهى إلى :

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

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

وعلى قرار الجمعية العامة غير العادية لشركة الإسماعيلية / مصر للدواجن ش. م . م - الشركة القاسمة المنعقدة بتاريخ ١٦/٠٨/٢٠٠٩ والمتضمن الموافقة على نتيجة التقييم الذى إنتهت إليه اللجنة المشكلة من الهيئة لتقييم صافى حقوق الملكية فى الشركة المنقسمة (الإسماعيلية الجديدة للتطوير والتنمية العمرانية ش . م . م )

وعلى قرار رئيس الهيئة العامة للإستثمار والمناطق الحرة برقم ١٥٨ لسنة ٢٠١٠ بشأن الترخيص بتقسيم شركة الإسماعيلية مصر للدواجن - ش . م . م خاضعة لأحكام القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ إلى شركتين وهى شركة الإسماعيلية / مصر للدواجن (ش.م.م)- قاسمة ، وشركة الإسماعيلية الجديدة للتطوير والتنمية العمرانية ش . م . م - منقسمة ، وعلى توصيات لجنة السياسات بالهيئة العامة للإستثمار والمناطق الحرة رقم ٣/٥/١٩٧ بتاريخ ١٥/٠٦/٢٠١٠ بشأن الموافقة على طلب تأسيس الشركة المنقسمة طبقاً للقانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ بشرط أن يتم تحديد مؤسسى الشركة ومساهمىها على النحو الوارد بطلب الشركة ثلاثة مؤسسين والباقى مكتتبين يتم تحديدهم وفقاً لقواعد البورصة ورأسمال قدره ١٤٧٣٥٣٠٠٠ جم ( فقط مائة وسبعة وأربعون مليون وثلاثمائة وثلاثة وخمسون ألف جنيه مصرى لا غير ) طبقاً لما هو وارد بكتاب الرقابة المالية ، وعلى العقد الإبتدائى والنظام الأساسى للشركة المنقسمة فى ضوء إعتقاد الهيئة للتقسيم.

مدة الشركة: ٢٥ سنة تبدأ من ٢٠/٠٧/٢٠١٠ إلى ١٩/٠٧/٢٠٣٥.

## ٢-١ غرض الشركة :

غرض الشركة هو:

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

شركة الإسماعيلية الجديدة للتطوير والتنمية العمرانية ش.م.م  
القوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ والايضاحات المتممة لها

**٣-١ عنوان الشركة :**

المركز الرئيسي في سرايوم - طريق الاسماعيلية- السويس الصحراوي - مركز فايد - الإسماعيلية .

**٤-١ رأسمال الشركة :**

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

**٢- أهم السياسات المحاسبية المتبعة :**

**١/٢- أسس إعداد القوائم المالية :**

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

**قياس القيم العادلة**

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

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

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

**الالتزام بمعايير المحاسبة**

تم اعداد القوائم المالية للشركة وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية و القوانين و اللوائح السارية .

**القوائم المالية المقارنة**

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

**سلطة وتاريخ اعتماد القوائم المالية**

تم اعتماد القوائم المالية بمحضر اجتماع مجلس الادارة المنعقد بتاريخ ٢٠٢٣/٢/٢١

### السنة المالية للشركة

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

### ٢/٢- ترجمة المعاملات بالعملة الاجنبية :

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

### ٣/٢- إثبات الأصول الثابتة وإهلاكها :

- يتم إثبات الأصول الثابتة بالتكلفة التاريخية مخصوماً منها مجمع الإهلاك والخسائر الناتجة من النقص فى قيمة تلك الأصول.
- عندما يتم تخريد أو إستبعاد أى أصل من الحسابات فإن أى أرباح أو خسائر تنتج من هذا الإستبعاد يتم تحميلها على قائمة الدخل .
- وتتضمن تكلفة الأصول الثابتة سعر الشراء بالإضافة إلى الجمارك أو أى ضرائب غير مستردة أو أى مصاريف مباشرة تتعلق بعملية الشراء وأى مصاريف أخرى لازمة لجعل الأصل جاهز للأستخدام فى الغرض المخصص له والمصروفات المتعلقة بالعمرات الجسيمة التى تزيد من الطاقة الإنتاجية يتم رسملتها على تكلفة الأصل .
- يتم إهلاك الأصول بإتباع طريقة القسط الثابت بإستخدام معدلات الإهلاك الآتية :

#### معدل الإهلاك

#### البيان

٢٪

مبانى وانشاءات ومرافق

٢٥٪

اثاث ومفروشات

- يتم مراجعة القيم المتبقية للأصول والأعمار الإنتاجية لها وطرق إهلاكها فى نهاية كل سنة مالية.
- تقوم الشركة بشكل دوري فى تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل ثابت قد اضمحل عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل عن قيمته الاستردادية، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الاستردادية، وتثبت خسارة اضمحلال بقائمة الدخل.

### التكاليف اللاحقة للأقتناء

تتضمن التكلفة الدفترية للأصول الثابتة تكلفة إحلال جزء أو مكون من مكونات تلك الأصول عندما يكون من المتوقع الحصول على منافع اقتصادية مستقبلية نتيجة لإنفاق تلك التكلفة ، وكذلك يمكن قياس التكلفة بدرجة عالية من الدقه ، هذا ويتم الاعتراف بالتكلفة الأخرى بقائمة الدخل كمصروفات عند تكبدها.

#### ٤/٢- المشروعات تحت التنفيذ :

تسجل المبالغ التي يتم إنفاقها على إنشاء أو إقتناء الأصول الثابتة في بند مشروعات تحت التنفيذ وعندما يصبح الأصل الثابت صالحاً للاستخدام يتم إضافة قيمته إلى بند الأصول الثابتة.

#### ٥/٢- الأستثمارات :

##### الأستثمارات العقارية

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

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

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

#### ٦/٢- العملاء والمدينون وأوراق القبض :

يتم تسجيل أرصدة العملاء والمدينون وأوراق القبض بالقيمة الفعلية ويتم تبويبها ضمن الاصول المتداوله حتى عندما لا يكون متوقعا تحصيل ارصدها خلال اثني عشر شهرا من تاريخ الميزانية مخصصاً منها قيمه الاضمحلال المناسب والمتمثل فى الفرق بين القيمة الدفترية للاصل والقيمة القابلة للتحويل حيث تقوم الشركة سنويا فى تاريخ كل ميزانيه بالتقدير ما اذا كان هناك اى مؤشر او دلالة على احتمال حدوث اضمحلال فى قيمه الاصل واذا كان الامر كذلك فانه يجب ان تقوم المنشأة بعمل تقدير للقيمة القابلة للتحويل للاصل .

#### ٧/٢- أهداف وأساليب إدارة رأس المال:

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

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

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

#### ٨/٢- الإرتباطات الرأسمالية

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

#### ٩/٢- الأطراف ذوى العلاقة

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

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

#### ١٠/٢- المخزون

- يتم تقييم المخزون على أساس التكلفة أو صافي القيمة البيعية ايهما اقل و يتم تحديد صافي القيمة البيعية على اسعار البيع المتوقعه في ظل الظروف العادية مخصوما منها التكاليف التقديرية اللازمة واي تكاليف اخري لاتمام عملية البيع.

#### ١١/٢- المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود إلترزام حال قانونى أو حكمى من الظروف المحيطة نتيجة لحدث في الماضى ويكون من المحتمل أن يتطلب تدفق خارج لمنافع إقتصادية يتم إستخدامها لسداد ذلك الإلتزام ويمكن عمل تقرير موثوق به لمبلغ الإلتزام وإذا كان هناك تأثيراً هاماً للقيمة الزمنية للنقود فإنه يتم تحديد قيمة المخصصات بخصم التدفقات النقدية المستقبلية بإستخدام معدل خصم - قبل الضرائب - لأخذ هذا التأثير في الإعتبار هذا ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ الميزانية وتعديلها (عند الضرورة) لإظهار أفضل تقدير حالى لها .

#### ١٢/٢- ضريبة الدخل :

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصرى .

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

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

### الضريبة المؤجلة

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

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

### ١٣/٢-تحقق الإيراد :

يتم للاعتراف بالإيراد بتحقق خمس خطوات لاستيفاء إجراءات شروط الاعتراف بالإيراد وذلك على النحو التالي:

- ١- تحديد أطراف العقد.
  - ٢- تحديد التزامات الأداء (حقوق كل طرف)
  - ٣- تحديد سعر المعاملة (مقابل السلع أو الخدمات التي سيتم تحويلها).
  - ٤- تخصيص سعر المعاملة (توزيع سعر المعاملة على التزامات الأداء في حال أن العقد أكثر من التزام أداء).
  - ٥- يتم الاعتراف بإيراد العقد عندما أو كلما تقدمت الشركة في الوفاء بالتزامات الأداء.
    - و حيث ان الثلاث شروط التي يتحقق عندها الايراد علي مدار الزمن و هي :-
    - يتلقى العميل المنافع التي تنتج عن اداء المنشأ و يستهلكها في نفس الوقت.
    - يترتب علي وفاء المنشأ بالتزاماتها انشاء او تحسين اصل يسيطر عليه العميل.
    - يترتب علي وفاء المنشأ بالتزاماتها : انشاء أصل ليس له استخدام بديل للمنشأ و يكون للمنشأ حق واجب النفاذ في تحصيل مقابل الاداء المكتمل حتي تاريخه.
- وحيث يتم الاعتراف ببيع المخزون العقاري عند نقطة من الزمن فان مؤشرات تحويل السيطرة تتضمن علي سبيل المثال و ليس الحصر ما يلي:
- ١- لدي المنشأ حق حالي في دفعات مقابل الأصل.
  - ٢- لدي المنشأ حق قانوني في الأصل.
  - ٣- قامت المنشأ بتحويل الحيازة المادية للأصل.
  - ٤- يمتلك العميل المخاطر و المنافع المهمة لملكية الأصل.
  - ٥- قام العميل بقبول الأصل.



**١٤/٢ - الفوائد الدائنة :**

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

**١٥/٢ - قائمة التدفقات النقدية**

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

**١٦/٢ - الإحتياطات :**

**الإحتياطى القانونى**

طبقاً للنظام الأساسى للشركة يجنب ٥٪ من صافى الربح لتكوين إحتياطى قانونى ويتم التوقف عن تجنب هذه النسبة إذا ما بلغ هذا الإحتياطى ٥٠٪ من رأس المال المصدر ومتى نقص الإحتياطى تعين العودة إلى الإقتطاع ويستعمل الإحتياطى بقرار من الجمعية العامة بناء على إقتراح مجلس الإدارة .

**الإحتياطيات الأخرى**

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

**١٧/٢ - التقديرات المحاسبية**

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

**١٨/٢ - المصروفات**

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

**١٩/٢ - الدائنون والمستحقات**

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

## ٢٠/٢- مزايا العاملين

### - نظام التأمينات والمعاشات

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

### - حصة العاملين في الأرباح

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

## ٢١/٢- الإلتزامات العرضية

لا توجد أية إلتزامات عرضية على الشركة .

## ٢٢/٢- الإلتزام بتطبيق معايير المحاسبة المصرية

إن إعداد القوائم المالية من مسئولية إدارة الشركة ، كما يتم وضع وتنفيذ السياسات المحاسبية وإعداد تلك القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية ومعايير المحاسبة الدولية فيما لم يرد في شأنه معيار من معايير المحاسبة المصرية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (١١٠) لسنة ٢٠١٥، والمعدل بموجب القرار الوزاري رقم (٦٩) لسنة ٢٠١٩، وقد تم تطبيق معايير المحاسبة المصرية ذات العلاقة لدى إعداد القوائم المالية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ وذلك فيما عدا معايير المحاسبة المصرية غير ذات العلاقة.

### التغير في السياسات المحاسبية

طبقاً لقرار وزير الاستثمار رقم (٦٩) لسنة ٢٠١٩ بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة المصرية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (١١٠) لسنة ٢٠١٥، حيث تضمن القرار صدور بعض المعايير الجديدة بالإضافة إلي تعديلات على بعض المعايير القائمة على أن يبدأ تطبيق تلك المعايير اعتباراً من أول يناير ٢٠٢٠.

وبتاريخ ١٢ ابريل ٢٠٢٠ أصدرت الهيئة العامة للرقابة المالية قرار بشأن تأجيل تطبيق التعديلات في معايير المحاسبة المصرية الجديدة على القوائم المالية الدورية وقصرها على القوائم المالية السنوية بنهاية عام ٢٠٢٠.

وبتاريخ ١٧ سبتمبر ٢٠٢٠ صدر قرار السيد/ رئيس مجلس الوزراء رقم ١٨٧١ لسنة ٢٠٢٠ بتأجيل تطبيق معايير المحاسبة المصرية التالية إلي أول يناير ٢٠٢١:

(أ) معيار (٤٨) - الإيراد من العقود مع العملاء .

(ب) معيار (٤٩) - عقود التأجير .

(ج) معيار (٤٧) - الأدوات المالية .

علي أن يتم تعديل الرصيد الافتتاحي للأرباح المرحلة في أول يناير ٢٠٢١ بالأثر التراكمي المعدل للتطبيق لأول مرة ولا يتم تعديل أرقام المقارنة بمتطلبات المعايير الجديدة .

وتتمثل المعايير الجديدة فيما يلي:

#### (أ) معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) الإيراد من العقود مع العملاء

يبدأ تطبيق المعيار اعتبارًا من أول يناير ٢٠٢١ ويجوز التطبيق المبكر حيث حل هذا المعيار محل معيار المحاسبة المصري رقم (٨) الخاص بعقود الإنشاء وكذا معيار المحاسبة المصري رقم (١١) ويتطلب المعيار للاعتراف بالإيراد تحقق خمس خطوات لاستيفاء إجراءات شروط الاعتراف بالإيراد وذلك على النحو التالي:

١- تحديد أطراف العقد .

٢- تحديد التزامات الأداء (حقوق كل طرف)

٣- تحديد سعر المعاملة (مقابل السلع أو الخدمات التي سيتم تحويلها).

٤- تخصيص سعر المعاملة (توزيع سعر المعاملة على التزامات الأداء في حال أن العقد أكثر من التزام أداء).

٥- يتم الاعتراف بإيراد العقد عندما أو كلما تقدمت الشركة في الوفاء بالتزامات الأداء .

كما يحدد هذا المعيار كيفية المحاسبة عن التكاليف المباشرة التي يتم تكبدها والمتعلقة بالعقد مع العميل وأيضا اية تكاليف إضافية للحصول على العقد على أنه في حالة استخدام المنشأة التقدير المحاسبي فإن هذا المعيار يلزم المنشأة بأخذ كافة الحقائق والظروف المرتبطة عند تطبيق كل خطوة من إجراءات استيفاء شروط الاعتراف بالإيراد .

#### (ب) معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) عقود التأجير

يبدأ تطبيق المعيار اعتبارًا من أول يناير ٢٠٢١ ويجوز التطبيق المبكر حيث حل معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) الخاص بعقود التأجير محل معيار المحاسبة المصري رقم (٢٠) الخاص بالقواعد والمعايير المحاسبية المتعلقة بعمليات التأجير التمويلي وذلك على النحو التالي:

#### إذا كانت الشركة مستأجر

- يتم الاعتراف بحق انتفاع الأصل المؤجر ضمن الأصول بالتكلفة في بداية العقد مقابل إثبات التزامات عقد التأجير بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار غير المدفوعة في ذلك التاريخ ضمن التزامات الشركة على أن يتم استهلاك الأصل "حق الانتفاع" من تاريخ بداية العقد وحتى نهاية العمر الإنتاجي للأصل محل العقد طبقاً لمتطلبات الإهلاك الواردة في معيار المحاسبة المصري رقم (١٠)، كما يتم احتساب أية خسائر اضمحلال في قيمة الأصل "حق انتفاع" إن وجدت .

- يوجد إعفاءات اختيارية من تطبيق المعيار لعقود التأجير قصيرة الأجل وعقود التأجير ذات القيمة المختلفة .

#### إذا كانت الشركة مؤجر

- يجب على المؤجر أن يصنف عقد التأجير (عقد يحول الحق في استخدام الأصل محل العقد لفترة من الزمن مقابل مبالغ مستحقة التحصيل) طبقاً لجوهر المعاملة وليس على شكل العقد حيث تصنف العقود طبقاً لما يلي:-

#### • إيجار تمويلي:

- حيث يتم الاعتراف بالأصول المحتفظ بها إذا كان العقد يحول بصورة جوهرية كافة المخاطر والمنافع العائدة لملكية الأصل فيعتبر في هذه الحالة عقد إيجار تمويلي وعرضها على أنها مبالغ مستحقة التحصيل بمبلغ مساوي لصافي الاستثمار (إجمالي المبالغ مستحقة التحصيل محل العقد والتي تمثل دفعات الإيجار) في عقد التأجير (صافي الاستثمار في عقود تأجير) كما يتم توزيع إيرادات التمويل على مدي مدة عقد التأجير على أساس منتظم ومنطقي يعكس مصدر عائد دوري ثابت لصافي الاستثمار المؤجر في عقد التأجير.

#### • إيجار تشغيلي:

- إذا كان العقد لا يحول بصورة جوهرية كافة المخاطر والمنافع العائدة لملكية الأصل فيعتبر في هذه الحالة عقد إيجار تشغيلي حيث يتم الاعتراف بعقود التأجير التشغيلية على أنها دخل إما بطريقة القسط الثابت أو أي أساس منتظم آخر.

#### • معاملات البيع وإعادة الاستئجار

- إذا قام البائع المستأجر (بتحويل أصل لمنشأة أخرى) المشتري المؤجر (وأعاد استئجار هذا الأصل مرة أخرى من المشتري المؤجر، فيجب علي كل من البائع المستأجر والمشتري المؤجر المحاسبة عن عقد التحويل وعقد التأجير بتقييم ما إذا كانت عملية تحويل الأصول هي عملية بيع وفقاً لما يلي:

#### تحويل الأصل يمثل عملية بيع

- إذا استوفى تحويل الأصل من قبل البائع (المستأجر) متطلبات استيفاء التزام الأداء في معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) الإيرادات من عقود مع العملاء والخاصة بحصول المشتري (المؤجر) على السيطرة (القدرة على توجيه استخدام الأصل والحصول على جميع المنافع المتبقية منه) على ذلك الأصل فإنه يتم المحاسبة عنه على أنه عملية بيع لهذا الأصل، ويتم المحاسبة عنها طبقاً لما يلي :

١. يجب على البائع (المستأجر) إثبات أصل "حق انتفاع" طبقاً لمتطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) الخاص بعقود الإيجار فيما يتعلق بالمستأجر.

٢. يجب على المشتري (المؤجر) عند شراء الأصل بتطبيق المعايير المنطبقة عليه وتطبيق متطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) الخاص بعقود الإيجار فيما يتعلق بالمؤجر.

### تحويل الأصل ليس عملية بيع

- إذا لم يستوف تحويل الأصل من قبل البائع (المستأجر) متطلبات استيفاء التزام الأداء في معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) الإيرادات من عقود مع العملاء والخاصة بحصول المشتري (المؤجر) على السيطرة (القدرة على توجيه استخدام الأصل والحصول على جميع المنافع المتبقية منه) على ذلك الأصل فإن هذه المعاملة تعتبر تمويل وليس بيع للأصل ويتم المحاسبة عنه طبقاً لما يلي :

١. يجب على البائع (المستأجر) الاستمرار في الاعتراف بالأصل المحول بدفاته مقابل إثبات التزام مالي يساوي متحصلات التحويل على أن يتم المحاسبة عن هذا الالتزام طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٧).
٢. لا يجوز للمشتري (المؤجر) الاعتراف بالأصل المحول، ويجب عليه الاعتراف بأصل مالي يساوي متحصلات التحويل ويتم المحاسبة عن الأصل المالي طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٧).

### (ج) معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) الخاص بالأدوات المالية

يبدأ تطبيق هذا المعيار اعتباراً من أول ٢٠٢١ مع تأجيل إظهار التأثير المحاسبي إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ويتطلب المعيار وضع مبادئ التقرير المالي عن الأصول والالتزامات المالية لعرض معلومات ملائمة ومفيدة لمستخدمي القوائم المالية في تقديرهم لمبالغ التدفقات النقدية المستقبلية للمنشأة، وتوقيتها وعدم تأكدها وذلك على النحو التالي: -

- يقضي المعيار أن يتم تبويب الأصول المالية على أساس قياسها لاحقاً إما بالتكلفة المستهلكة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر.
- يتم تبويب الالتزامات المالية على أساس قياسها لاحقاً بالتكلفة المستهلكة باستثناء الالتزامات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر والالتزامات المالية التي تنشأ عندما لا يتأهل تحويل أصل مالي للاستبعاد من الدفاتر.
- يجب على الشركة أن تثبت مخصص خسارة مقابل الخسائر الائتمانية المتوقعة من الأصل المالي الذي يتم قياسه (طبقاً لهذا المعيار) أو من أية مبالغ إيجار مستحقة التحصيل طبقاً لمعيار المحاسبة رقم (٤٩) الخاص بعقود الإيجار أو أصل عقد مع عميل طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) الخاص بالإيراد من العقود مع العملاء أو من ارتباطات القروض وعقود الضمان المالي، فإذا زادت المخاطر الائتمانية المتوقعة في تاريخ التقرير بشكل جوهري لأداة مالية بعد الاعتراف الأولي فإنه يجب على الشركة أن تقيس خسارة الاضمحلال لتلك الأداة المالية بمبلغ مساوٍ للخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهر.
- وعند زيادة المخاطر الائتمانية على أداة مالية بشكل جوهري بعد الاعتراف الأولي حيث يجب على الشركة عند القيام بالتقييم أن تستخدم التغير في مخاطر السداد الواقعة على مدى عمر الأداة المالية بدلاً من الخسائر الائتمانية المتوقعة حيث يتم مقارنة مخاطر الإخفاق في السداد الواقعة على الأداة المالية في تاريخ التقرير ومقارنتها بنفس المخاطر في تاريخ الاعتراف الأولي والتي تعد مؤشراً على زيادات جوهرياً في المخاطر الائتمانية.
- كما يتناول معيار المحاسبة عن أدوات التغطية حيث يتم تطبيق المتطلبات بشكل مستقبلي.

شركة الإسمايلية الجديدة للتطوير والتنمية العمرانية ش.م.م  
القوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ والايضاحات المتممة لها

٣- الإستثمار العقاري (بالصافي)

بلغت صافي القيمة الدفترية للإستثمارات العقارية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ١٩ ٥٢٤ ٧٢٥ جنية مصرى وبيانها كالآتي:

البيان	التكلفة ٢٠٢٢-١-١ جنيه مصرى	إضافات خلال العام جنيه مصرى	التكلفة ٢٠٢٢-١٢-٣١ جنيه مصرى	مجمع إهلاك ٢٠٢٢-١-١ جنيه مصرى	إهلاك العام جنيه مصرى	تسويات خلال العام جنيه مصرى	مجمع الإهلاك ٢٠٢٢-١٢-٣١ جنيه مصرى	صافي القيمة جنيه مصرى
عدد ( ٢٠ وحدة ) عمارة سكنية بمدينة الإسمايلية	١ ١٦٠ ٠٠٠	--	١ ١٦٠ ٠٠٠	٢٣٢ ٠٠٠	٢٣٢ ٠٠	--	٢٥٥ ٢٠٠	٩٠٤ ٨٠٠
عدد ( ٣ وحدة ) شقة بمدينة فايد بمحافظة الإسمايلية	١٠٥ ٠٠٠	--	١٠٥ ٠٠٠	٢١ ٠٠٠	٢١ ٠٠	--	٢٣ ١٠٠	٨١ ٩٠٠
عدد ( ١ وحدة ) إستراحة بمدينة الإسمايلية	٢٤٠ ٠٠٠	--	٢٤٠ ٠٠٠	٤٨ ٠٠٠	٤٨ ٠٠	--	٥٢ ٨٠٠	١٨٧ ٢٠٠
أثاث ومفروشات بالوحدات بمدينة الإسمايلية	٨٤ ٦٠٠	--	٨٤ ٦٠٠	٨٤ ٦٠٠	--	--	٨٤ ٦٠٠	--
مبنى الرعاية البيطرية	--	٢٤٤ ٨٠٠	٢٤٤ ٨٠٠	--	٤ ٨٩٦	--	٤ ٨٩٦	٢٣٩ ٩٠٤
محطة ١٦ امهات	--	١١ ٥٨٥ ٦٧٠	١١ ٥٨٥ ٦٧٠	--	٢٣١ ٧١٣	--	٢٣١ ٧١٣	١١ ٣٥٣ ٩٥٧
المحطة رقم (١٠)	--	٢ ٩٩٠ ٨٨٠	٢ ٩٩٠ ٨٨٠	--	٤٩ ٨٤٨	٢٣٩ ٢٧٠	٢٨٩ ١١٨	٢ ٧٠١ ٧٦٢
مبنى اداري محطة رقم (١١)	--	٩٣ ٩٢٥	٩٣ ٩٢٥	--	١ ٥٦٥	٧ ٥١٤	٩ ٠٧٩	٨٤ ٨٤٦
المحطة رقم (١١)	--	٢ ٩٩٠ ٨٨٠	٢ ٩٩٠ ٨٨٠	--	٤٩ ٨٤٨	٢٣٩ ٢٧٠	٢٨٩ ١١٨	٢ ٧٠١ ٧٦٢
استراحتين بالمحطة رقم (١٢)	--	٢٠٧ ٩٩٧	٢٠٧ ٩٩٧	--	٣ ٤٦٧	١٦ ٦٤١	٢٠ ١٠٨	١٨٧ ٨٨٩
عنبرين بالمحطة رقم (١٢)	--	١ ١٩٦ ٣٥٢	١ ١٩٦ ٣٥٢	--	١٩ ٩٤٠	٩٥ ٧٠٧	١١٥ ٦٤٧	١ ٠٨٠ ٧٠٥
الإجمالي	١ ٥٨٩ ٦٠٠	١٩ ٣١٠ ٥٠٤	٢٠ ٩٠٠ ١٠٤	٣٨٥ ٦٠٠	٣٩١ ٣٧٧	٥٩٨ ٤٠٢	١ ٣٧٥ ٣٧٩	١٩ ٥٢٤ ٧٢٥

- طبقا لمعيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) الخاص بالإستثمار العقاري تتطلب الفقرة "٥٧-ب" أن تقوم المنشأة بتحويل العقار من المخزون العقاري إلى الإستثمار العقاري فقط وعندما يكون هناك تغيير في الاستخدام وعلي هذا في تاريخ ٢٠٢٢-١-١ تم التحويل من المخزون العقاري إلى الإستثمار العقاري حيث تم البدء في التأجير التشغيلي لطرف آخر (شركة الاسمايلية مصر للدواجن) و لهذا تم تحويل مبنى الرعاية البيطرية و محطة ١٦ امهات و المحطة رقم (١٠) و المبنى الاداري لمحطة رقم (١١) و المحطة رقم (١١) و استراحتين بالمحطة رقم (١٢) و عنبرين بالمحطة رقم (١٢) من المخزون العقاري الي الإستثمار العقاري و تم تقييم القيمة الدفترية لهم بناء علي تقدير لجنة التقييم عند الانقسام كما هو موضح بالجدول السابق.

شركة الإسماعيلية الجديدة للتطوير والتنمية العمرانية ش.م.م  
القوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ والإيضاحات المتممة لها

تابع الإستثمار العقاري (بالصافي)

بلغت صافي القيمة الدفترية للإستثمارات العقارية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ١ ٢٠٤ ٠٠٠ جنيه مصري وبيانها كالآتي:

صافي القيمة	مجمع الإهلاك	إهلاك العام	مجمع إهلاك	التكلفة	إضافات خلال العام	التكلفة	البيان
	٢٠٢١-١٢-٣١		٢٠٢١-١-١	٢٠٢١-١٢-٣١		٢٠٢١-١-١	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٩٢٨ ٠٠٠	٢٣٢ ٠٠٠	٢٣٢ ٠٠	٢٠٨ ٨٠٠	١ ١٦٠ ٠٠٠	--	١ ١٦٠ ٠٠٠	عدد ( ٢٠ وحدة ) عمارة سكنية بمدينة الإسماعيلية
٨٤ ٠٠٠	٢١ ٠٠٠	٢١ ٠٠	١٨ ٩٠٠	١٠٥ ٠٠٠	--	١٠٥ ٠٠٠	عدد ( ٣ وحدة ) شقة بمدينة فايد بمحافظة الإسماعيلية
١٩٢ ٠٠٠	٤٨ ٠٠٠	٤ ٨٠٠	٤٣ ٢٠٠	٢٤٠ ٠٠٠	--	٢٤٠ ٠٠٠	عدد ( ١ وحدة ) إستراحة بمدينة الإسماعيلية
--	٨٤ ٦٠٠	--	٨٤ ٦٠٠	٨٤ ٦٠٠	--	٨٤ ٦٠٠	أثاث ومفروشات بالوحدات
١ ٢٠٤ ٠٠٠	١ ٣٧٥ ٣٧٩	٣٠ ١٠٠	٣٥٥ ٥٠٠	١ ٥٨٩ ٦٠٠	--	١ ٥٨٩ ٦٠٠	الإجمالي

شركة الإسماعيلية الجديدة للتطوير والتنمية العمرانية ش.م.م  
القوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ والايضاحات المتممة لها

٤- أعمال تحت التنفيذ

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٧٥.٥٧٥.٠٠	٧٥.١٠٦.٧٠٠	اراضي (*)
<u>٧٥.٥٧٥.٠٠</u>	<u>٧٥.١٠٦.٧٠٠</u>	الإجمالي

- وهى عبارة عن ١٤١١ فدان وهى واقعة على طريق الإسماعيلية - السويس الصحراوى وهى موازية للطريق من الناحية الشرقية عند نقطة تقاطعه مع طريق سرايوم وأبو سلطان ، بناحية سرايوم - مركز فايد - محافظة الإسماعيلية  
- وهى غير شاملة لأى منشآت أو مرافق تخدم الأرض استحوذت القوات المسلحة على مساحة ٥٢ فدان من مساحة الارض لاستخدامها فى الطريق العام التابعة للهيئة العامة للطرق والكبارى وفي عام ٢٠١٩ .  
- تم الحكم لصالح الشركة بالتعويض بقيمة الأرض التي تم الإستحواذ عليها (٥٢ فدان) بمبلغ (٢,٢٥) مليون جنيه وظهر الاثر المالي لذلك بالقوائم الماليه للربع الرابع في عام ٢٠١٩ (٢٠١٩/١٢/٣١) حيث قامت شركة الإسماعيلية مصر للدواجن(شركة شقيقه - قاسمة) بتحصيل مبلغ التعويض (٢,٢٥) مليون جنيه) وتخفيضه من مديونية الشركة طرفها مع زيادة ايرادات الشركة بمبلغ (٢,٢٥) مليون جنيه وتخفيض قيمة أعمال تحت التنفيذ بمبلغ ٢,٨٦ مليون جنيه (القيمة الدفترية لل ٥٢ فدان).

٥- المخزون العقارى

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٦٧.١٢٨.٤٠٠	٤٧.٨١٧.٨٩٦	مبانى ومرافق وإنشاءات (**)(ايضاح رقم ٣)
٣٥٠.٠٠٠	--	عدد (٢ وحدة) شقة بمدينة المعمورة - محافظة الإسكندرية (ايضاح رقم ١٤)
٦٠٠.٠٠٠	--	عدد (١ وحدة) شقة بمدينة المروة - بمدينة نصر - محافظة القاهرة (ايضاح رقم ١٤)
٨٠.٠٠٠	٨٠.٠٠٠	عدد (٢ وحدة) شقة بمدينة الشيخ زايد - محافظة الإسماعيلية
<u>٦٨.١٥٨.٤٠٠</u>	<u>٤٧.٨٩٧.٨٩٦</u>	الإجمالي

(\*\*) وهى عبارة عن المنشآت المقامة على أرض الشركة بسرايوم وبيانها كالتالى :

- محطات الدواجن (تتضمن على عدد ٣ محطات امهات - عدد ٥ عنابر من محطة ١٠ و عدد ٢ استراحة - عدد ٥ عنابر من محطة ١٠- و عدد ١ استراحة - عدد ٨ عنابر من محطة ١٢)، المرافق وتشتمل على خط تغذية مياة الشرب بمحطة أبو سلطان - وشبكات المياة لجميع المبانى وشبكات الكهرباء .



شركة الإسماعيلية الجديدة للتطوير والتنمية العمرانية ش.م.م  
القوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ والإيضاحات المتممة لها

٦- مدينون و حسابات مدينة أخرى

<u>٢٠٢١/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٢/١٢/٣١</u>	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
--	٥٥ ٠٠٠	مصلحة الضرائب - ضريبة ارباح تجارية و صناعية
--	٤٣ ٠٠٠	ارصدة مدينة اخرى
--	٩٨ ٠٠٠	<b>الإجمالى</b>

٧- النقدية بالصندوق ولدى البنوك

<u>٢٠٢١/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٢/١٢/٣١</u>	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
٨٧ ٩٠٦	٤ ٨٢٢ ٨٨٥	بنك البركة
١٧٢	١٧٢	البنك التجاري الدولي ( حساب جارى )
٨٨ ٠٧٨	٤ ٨٢٣ ٠٥٧	<b>الإجمالى</b>

٨- دائنون و حسابات دائنة أخرى

<u>٢٠٢١/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٢/١٢/٣١</u>	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
٥٥ ٠٠٠	٥٥ ٠٠٠	أتعاب مراقب الحسابات
١ ٦٨٦	١ ٦٧٥	الهيئة العامة للتأمين الصحى ( المساهمة التكافلية )
--	٣ ٨٨٥	حسابات دائنة اخرى
٥٦ ٦٨٦	٦٠ ٥٦٠	<b>الإجمالى</b>

شركة الإسماعيلية الجديدة للتطوير والتنمية العمرانية ش.م.م  
القوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ والإيضاحات المتممة لها

٩- حسابات دائنة لشركات شقيقة وقابضة

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	طبيعة التعاملات	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>		
١ ٩٨٢ ٥٠٠	١ ٩٨٢ ٥٠٠	تمويل نقدى	الإسماعيلية للإستثمار ( ش . م . م )
٣٨٨ ٨٧٢	--	تمويل نقدى	المأظة للتنمية العقارية
٤ ٤٦١ ٠٦١	٢ ٩٣٠ ٥٥٥	تمويل نقدى	شركة الاسماعيلية / مصر للدواجن
<u>٦ ٨٣٢ ٤٣٣</u>	<u>٤ ٩١٣ ٠٥٥</u>		<b>الإجمالى</b>

وفيما يلى بيان بحركات تعاملات بين الشركات الشقيقة و القابضة خلال العام  
طبيعة المعاملة الشركة

قيمة التعامل جنيه مصرى	طبيعة المعاملة	الشركة
٣٨٨ ٨٧٢	تحويلات الى	المأظة للتنمية العقارية
--	تحويلات من	
٢ ٥٨٤ ٠٧٤	تحويلات الى	شركة الاسماعيلية / مصر للدواجن
١ ٠٥٣ ٥٦٨	تحويلات من	

١٠- رأس المال

بلغ رأس المال المرخص به ٧٣٦ ٧٦٥ ٠٠٠ جنيه مصرى ( فقط سبعمائة وستة وثلاثون مليوناً وسبعمائة وخمسة وستون ألفاً جنيه مصري لا غير ) ، كما بلغ رأس المال المصدر والمدفوع ١٤٧٣٥٣٠٠٠ جنيه مصرى ( فقط مائة وسبعة وأربعون مليون وثلاثمائة وثلاثة وخمسون ألف جنيه مصرى لا غير ) موزع على ٣٦٨٣٨٢٥٠ سهم ( ستة وثلاثون مليون وثمانمائة وثمانية وثلاثون ألف ومائتان وخمسون سهم ) بقيمة إسمية للسهم ٤ جنيه مصرى وبيانهم كالتالى :

نسبة المساهمة %	قيمة الأسهم	عدد الأسهم	الاسم
٨٠,٥٠ %	١١٨ ٦١٢ ٠٠٠	٢٩ ٦٥٣ ٠٠٠	الإسماعيلية للإستثمار ( ش . م . م )
١٩,٥٠ %	٢٨ ٧٤١ ٠٠٠	٧ ١٨٥ ٢٥٠	أفراد - آخرون
<u>١٠٠ %</u>	<u>١٤٧ ٣٥٣ ٠٠٠</u>	<u>٣٦ ٨٣٨ ٢٥٠</u>	<b>الإجمالى</b>

شركة الإسماعيلية الجديدة للتطوير والتنمية العمرانية ش.م.م  
القوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ والايضاحات المتممة لها

١١- الإلتزامات الضريبية المؤجلة

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	رصيد أول المدة
٨٦ ٥٣٧	٩٦ ٦٩٦	فروق مؤجلة محملة علي قائمة الدخل
١٠ ١٥٩	٦٢ ٨١١	رصيد آخر المدة
<u>٩٦ ٦٩٦</u>	<u>١٥٩ ٥٠٧</u>	

١٢- المصروفات العمومية

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	الأجور
٧٨٠ ٥٨٤	٦٢٨ ٥٢٩	رسوم و تراخيص
٣٠٢ ٧٢٠	٣٤٣ ٣٩٨	دعاية و اعلان
٢٠ ٤٠٠	١٠٧ ٥٤١	علاقات عامة
٨ ١٥٧	--	مصاري ف بنكية
٤٣٨	٣٨٢	متنوعة
٧١ ٤٠١	٩٢ ٩١١	أتعاب استشارات
١١٠ ٥٠٠	٢٣ ٩٠٠	مصروفات صيانة
٣ ٦٠٠	٤ ٧٥٠	الإجمالي
<u>١ ٢٩٧ ٨٠٠</u>	<u>١ ٢٠١ ٤١١</u>	

١٣- إيرادات النشاط

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
٢٠٥ ٦٧٠	٢٥٧ ٨٠٠	ايجار الوحدات بالعمارة السكنية
٢٣ ١١٦	٣٥ ٢٠١	شقة بنمره ٦ الاسماعيلية
١٥ ٦٨٠	١٣ ٢٧٨	مبنى الرعاية البيطرية
٢١ ٦٣٠	٢٩ ٢٠٠	عدد(٢) شقة بفايد الاسماعيلية
٢٠٤ ٢٢٦	٢٩١ ٦١٤	محطة الدواجن رقم ١٦
--	٤١٦ ٨٧٦	ايراد ايجارات لبعض مواقع الشركة (**)
--	٥ ٥٠٠ ٠٥٠	ايرادات بيع شقتي المعمورة و شقة مدينة نصر(*)
<u>٤٧٠ ٣٢٢</u>	<u>٦ ٥٤٤ ٠١٩</u>	الإجمالي

(\*) بلغت ايرادات بيع شقتي المعمورة و شقة المروة بمدينة نصر بإجمالي مبلغ ٥ ٥٠٠ ٠٥٠ جنيه مصري لشركة دلة للاستثمارات العقارية و قد تم تقييمهم بواسطة مقيم قانوني. و هذا طبقا بموافقة الجمعية العمومية علي عقود المعاوضة والتي انعقدت بتاريخ ٢٠٢٢/٠٤/١٠.

شركة الإسماعيلية الجديدة للتطوير والتنمية العمرانية ش.م.م  
القوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ والإيضاحات المتممة لها

(\*\*) بلغت اجمالي إيرادات التاجير لبعض مواقع الشركة على النحو التالي:

الموقع	ما يخص سنوات سابقة (من ٢٠١٨ حتى ٢٠٢١)	ما يخص السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٢-١٢-٣١	اجمالي الإيرادات
	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
المحطة رقم (١٠)	٥٧٠ ٣٤١	١٤٩ ٩٣٨	٧٢٠ ٢٧٩
مبنى اداري محطة رقم (١١)	٥٧٠ ٩٥	١٥٠ ١٠	٧٢١ ٠٥
المحطة رقم (١١)	٥٧٠ ٣٤١	١٤٩ ٩٣٨	٧٢٠ ٢٧٩
استراحتين بالمحطة رقم (١٢)	١١٤ ١٩١	٣٠ ٠٢٠	١٤٤ ٢١١
عنبرين بالمحطة رقم (١٢)	٢٢٨ ١٣٧	٧١ ٩٧٠	٣٠٠ ١٠٧
<b>الإجمالي</b>	<b>١ ٥٤٠ ١٠٥</b>	<b>٤١٦ ٨٧٦</b>	<b>١ ٩٥٦ ٩٨١</b>

وبذلك يكون اجمالي إيرادات المستحق من تاجير بعض مواقع الشركة لشركة الاسماعيلية مصر للدواجن مبلغ اجمالي ١ ٩٥٦ ٩٨١ جنية مصري.

و طبقا للمعيار المحاسبي رقم (٥) الخاص بالسياسات المحاسبية و التغييرات في التقديرات المحاسبية و الأخطاء قامت الشركة بتصحيح الأخطاء الهامة للفترات السابقة بأثر رجعي في القوائم المالية الحالية المنتهية في ٢٠٢٢-١٢-٣١ و تم اثبات إيرادات تاجير تخص سنوات سابقة بمبلغ ١ ٥٤٠ ١٠٥ جنية مصري على الأرباح والخسائر المرحلة.

١٤- تكلفة النشاط

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
٦٦ ٦٧٧	٣٩١ ٣٧٧	اهلاك الاستثمار العقاري (ايضاح رقم ٣)
--	٩٥٠ ٠٠٠	تكلفة بيع المخزون العقاري (شقتي المعمورة و شقة مدينة نصر) (**)
<b>٦٦ ٦٧٧</b>	<b>١ ٣٤١ ٣٧٧</b>	<b>الإجمالي</b>

(\*\*) حيث بلغت تكلفة بيع المخزون العقاري لشقتي المعمورة و شقة المروة مدينة نصر بمبلغ وقدرة ٣٥٠ ٠٠٠ جنية مصري؛ ومبلغ ٦٠٠ ٠٠٠ جنية مصري على التوالي.

١٥- النصيب الأساسي للسهم من الخسارة

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	بلغ متوسط النصيب الأساسي للسهم من الخسارة كما يلي:
(٩٤١ ٠٢٣)	٣ ٩٣٣ ٨٩٥	صافي ارباح (خسارة) بعد الضرائب
٣٦ ٨٣٨ ٢٥٠	٣٦ ٨٣٨ ٢٥٠	عدد الأسهم القائمة في تاريخ القوائم المالية
(٠,٠٢٦)	٠,١٠٧	النصيب الأساسي للسهم من الربح (الخسارة)

١٦- الخسائر المرحلة

٢٠٢٢/١٢/٣١
<u>جنيه مصرى</u>
(٨ ٨٨٩ ٨١٤)
(٩٤١ ٠٢٣)
(٨٠ ٥٠٥)
(٥٩٨ ٤٠٢)
١ ٥٤٠ ١٠٥
٨٦١ ١٩٨
<u>(٨ ٩٦٩ ٦٣٩)</u>

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢  
اقفال خسائر سنة ٢٠٢١ في الخسائر المرحلة

يضاف (يخصم) :-

مصروفات عن سنوات سابقة  
تكلفة استثمار عقاري عن سنوات سابقة (ايضاح رقم ٣)  
ايرادات استثمار عقاري عن سنوات سابقة (ايضاح رقم ١٣)  
اجمالي التسويات على الخسائر المرحله  
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٧- الأدوات المالية وإدارة المخاطر وأساليب إدارة رأس المال :

(أ) الأدوات المالية

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

(ب) مخاطر السوق وتتضمن أنواع من المخاطر

- مخاطر العملة

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

- مخاطر القيمة العادلة لسعر الفائدة

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

- مخاطر السعر

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

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

- مخاطر الائتمان

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

**- مخاطر السيولة**

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

**- مخاطر التدفقات النقدية المتعلقة بسعر الفائدة**

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

**(ج) أساليب إدارة رأس المال**

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

**١٨- الموقف الضريبي :**

**١/١٨ - ضريبة شركات الأموال**

**السنوات من ٢٠١١ حتى ٢٠١٨**

- تم الطعن علي الفحص التقديري و تم اعادة الفحص و اعتماد خسائر محققة ، و لا يوجد أي ضرائب مستحقة .

**السنوات من ٢٠١٩ حتى ٢٠٢١**

- تم تقديم الإقرارات الضريبية في ميعادها القانوني و لم يتم صدور أي نماذج .

**٢/١٨ - ضريبة المرتبات وما في حكمها (كسب عمل)**

**السنوات من ٢٠١١ حتى ٢٠١٨**

- تم الطعن علي الفحص التقديري و اعادة الفحص و الطعن عليه و تم احواله الملف الي اللجنة الداخلية وأسفرت نتيجة الفحص عن ضريبة مستحقة بمبلغ ٤٥٠ ٣٤ جم ، و تم السداد بتاريخ ٢٠٢٢/٠٥/٣٠ .

**السنوات من ٢٠١٩ حتى ٢٠٢١**

- تم تقديم الإقرارات الضريبية في ميعادها القانوني و لم يتم صدور أي نماذج حتي تاريخه .

**٣/١٨ ضريبة الدمغة**

- تم المحاسبة و الفحص و الربط حتي عام ٢٠١٩ و الضريبة مسددة و لا يوجد أي ضرائب مستحقة ، و لم يتم اصدار أي نماذج حتي تاريخه .

**٤/١٨ ضريبة الخصم و التحصيل تحت حساب الضريبة**

- الشركة ملتزمة بتنفيذ أحكام القانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥ المتعلقة بأحكام الخصم و التحصيل تحت حساب الضريبة منذ بداية نشاط الشركة في ٢٠١٠/٠٧/٢٠ و حتى تاريخ اعداد المركز المالي و لم ترد للشركة اي نماذج حتى تاريخه .

#### ٥/١٨ الضريبة العقارية

تم المطالبة بسداد الضريبة علي العقارات المبنية للشركة وتم سداد جميع المطالبات حتي ربط ٢٠٢٢ .

#### ١٩- الاستمرارية في ظل تحقيق الشركة للخسائر

- تم تعديل غرض الشركة وذلك باضافه انشطه جديده حتى تتواكب مع مشروعات التنميه الاقتصاديه القادمه والمتوقع اقامتها في المنطقه خلال الفتره المقبله ومن ثم فان فرص استمراريه الشركه تعتبر كبيره
- وحقت الشركة خسائر حيث أن الإيرادات الحاليه للشركه تتحقق من خلال تأجير بعض الوحدات العقارية المملوكه للشركه، وقد قامت الشركه بإعداد دراسة لإستغلال أرض الشركه لتعظيم إيراداتها وذلك بإقامة مشروع زراعي على أرض الشركه وقد تم الإفصاح عن تلك الدراسة على شاشات البورصة المصريه بتاريخ ٢٠٢١/١١/٢١، وجاري حالياً حل المنازعه القائمه مع محافظة الإسماعيلية والمنظوره أمام اللجنة الوزارية لمنازعات الإستثمار بشأن نقل ملكية الأرض لتصبح بإسم شركه الإسماعيلية الجديدة للتطوير والتنمية العمرانية (شركه منقسمه) بدلاً من شركه الإسماعيلية مصر للنواجن (شركه قاسمه)، ومن ثم البدء في إستخراج الموافقات والترخيص اللازمه للبدء في تنفيذ الدراسة وتعظيم إيرادات الشركه
- وتم بيع ٣ وحدات من المخزون العقاري كما هو وارد بإيضاح الإيرادات ايضاح رقم (١٣) و هناك خطة مستقبلية ببيع عدد ٢ وحدة عقارية ، بالإضافة إلى إستثمار باقي المخزون العقاري (المقام على أرض الشركه) وكذلك أرض الشركه ببند أعمال تحت التنفيذ ضمن المشروع الزراعي لما سوف يكون لذلك اثر ايجابي على الربحيه والسيوله بالشركه

#### ٢٠- أرقام المقارنة

- يتم إعادة تبويب أرقام المقارنة كلما كان ذلك ضرورياً لتتماشى مع تبويب الفتره الماليه الحاليه.

