

شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير
شركة مساهمة مصرية

القوائم المالية المجمعة
وتقرير الفحص المحدود عليها

في ٣١ مارس ٢٠٢٥

فهرس القوائم المالية

صفحة

١	• تقرير الفحص المحدود
٣ - ٤	• قائمة المركز المالي المجمع
٥	• قائمة الدخل المجمعة (الأرباح أو الخسائر)
٦	• قائمة الدخل الشامل المجمعة
٧	• قائمة التغيرات في حقوق الملكية المجمعة
٨ - ٩	• قائمة التدفقات النقدية المجمعة
١٠ - ٦٠	• الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

تقرير الفحص المحدود على القوائم المالية المجمعة الدورية

إلى السادة أعضاء مجلس الإدارة
شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير - شركة مساهمة مصرية

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود للقوائم المالية المجمعة الدورية المرفقة لشركة مدينة مصر للإسكان والتعمير - شركة مساهمة مصرية المتمثلة في قائمة المركز المالي المجمعة الدورية في ٣١ مارس ٢٠٢٥ وكذا القوائم المجمعة الدورية للدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى. والإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية المجمعة الدورية هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وتنحصر مسؤوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية المجمعة الدورية في ضوء فحصنا المحدود لها.

نطاق الفحص المحدود

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

الاستنتاج

وفي ضوء فحصنا المحدود، لم يئتم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية المجمعة الدورية المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي المجمع لشركة مدينة مصر للإسكان والتعمير - شركة مساهمة مصرية - في ٣١ مارس ٢٠٢٥ وعن أدائها المالي المجمع وتدفقاتها النقدية المجمعة عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.



حمدي يوسف

عضو جمعية المحاسبين القانونيين - أمريكا
زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية
عضو جمعية الضرائب المصرية
سجل المحاسبين والمراجعين رقم ٧٢٤٢
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ٤٠٤

القاهرة في ٢٩ مايو ٢٠٢٥

شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير - ش.م.م.

قائمة المركز المالي المجمع

في ٣١ مارس ٢٠٢٥

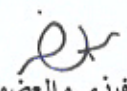
٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٣/٣١	إيضاح	الأصول
جنيه مصري	جنيه مصري		الأصول غير المتداولة
١٤٧,٩٧٤,٧٧٦	١٤٤,٠٤٨,٢٦٥	١/٤	الأصول الثابتة
٤٦,٢٨٩,٥٤٢	٥٠,٩٨٨,٦١٦	٢٤	أصول حق انتفاع
٢٠٥,٣١٩,٧٥٠	٢٢٠,٣٢٧,١٨٨	٥	أصول ثابتة تحت التنفيذ
٩,٤٢١,٥١٩	٩,٤٢١,٥١٩	١/٦	المسدد تحت حساب استثمارات في شركات تابعة
٥٦٦,٩٦٨	٥٦٦,٩٦٨	٢/٦	أصول مالية بالتكلفة المستهلكة
٨,٥٤٥,٩٣٧	٨,٣٢٦,٧٣٧	٣/٦	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
١,٥١٤,٩٤٩,٧٠٢	١,٥١٤,٩٤٩,٧٠٢	٤/٦	استثمارات عقارية
٩٦٨,٠٩٧,٠٥٠	١,٣٢٧,٥٥٧,٥٧٨	١٠	أوراق قبض (بالصافي)
١٨٢,١٦٠,٦٤٣	١٨٣,٦٦٣,٧٩٢	١/١٢	المدينون والأرصدة المدينة الأخرى
٣,٠٨٣,٣٢٥,٨٨٧	٣,٤٥٩,٨٥٠,٣٦٥		إجمالي الأصول غير المتداولة
			الأصول المتداولة
٤٨,٨٩٥,٩٩٧	٥٠,٠٠٩,٢٨٧	٧	مخزون
٨,٨٣٧,٧٢٥,٢٢٣	٩,٧٨١,٠٥٧,٢٦٤	٨	أعمال تحت التنفيذ
٣,٤٥٩	٣,٤٥٩		أصول متاحة للبيع
٣٣١,٣٤٢,٧١٢	٣٤٦,٣٩٦,٦٨٨	٩	وحدات عقارية تامة
١٨٧,٦٨٤,٤٧١	٢٢١,٦٦٧,٤٦٦		استثمارات عقارية
١,١٣١,٥٣٤,٦٣٢	١,٦٢٨,٩١٧,١٢٠	١٠	أوراق قبض قصيرة الأجل (بالصافي)
٣٤٤,٤٥١,٩١٩	٤٦٥,٨٩٢,٧٦١	١٠	العملاء المدينون
٤,٦٣٠,٥٥٣,٣٨١	٤,٦٤٥,٥٩٨,١٠٦	١١	الموردون - أرصدة مدينة
٥,١٨٧,٠٩١,٨٨١	٥,٣٧٤,٢٥٧,٩٤٣	٢/١٢	المدينون والأرصدة المدينة الأخرى - قصيرة الأجل
٣,٣١٩,٧٢٨	٣,٤٤٦,٤٩٢	٥/٦	أصول بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٢,٣٢٥,٣٤٧,٥٣٩	٢,٢٨٢,٤١٦,٢٧٨	٦/٦	أصول مالية بالتكلفة المستهلكة
١٧٧,٣٤٩,٠٦٦	١٨٢,٨١٦,٣٥٥		أصول عقود مقاولات
١,٢١٩,٦٨٥,٤١٨	١,٧١٣,٧٢٢,٥٥٢	١٣	النقدية بالصندوق ولدى البنوك
٢٤,٤٢٤,٩٨٥,٤٢٦	٢٦,٦٩٦,٢٠١,٧٧١		إجمالي الأصول المتداولة
٢٧,٥٠٨,٣١١,٣١٣	٣٠,١٥٦,٠٥٢,١٣٦		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	١٨	رأس المال المصدر والمدفوع
-	(١٢٨,٣٦٦,١٦٧)		أسهم خزينة
٤٧٩,٢٦٠,٢٩١	٤٧٩,٢٦٠,٢٩١		احتياطي قانوني
٣,٨٥٠,٤٦٨,٠٧١	٦,٧٦٤,٥٩٣,٣٢٢		الأرباح المرحلة
٢,٩١٤,١٢٥,٢٥١	٧٩٣,٨٥٨,٢٢٥		صافي ربح الفترة / السنة
٩٨,٣٥٠,٠٠٠	١٢٤,٦٠٠,٠٠٠		علاوة إصدار أسهم نظام التحفيز والإثابة للعاملين والمديرين
٦,٢٩٨,٢٢٢	٦,٢٩٨,٢٢٢		التغير في الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٤٥٢,٦٦٦,٤٨٠	٤٥٢,٦٦٦,٤٨٠		فائض تقييم الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة بالصافي
٩,٩٣٦,١٦٨,٣١٥	١٠,٦٢٧,٩١٠,٣٧٣		حقوق الملكية الشركة الأم
١٣٤,٧٧٤,٨٣٤	١٣٥,٨٥٢,٧٣٢	١٩	الحقوق غير المسيطرة
١٠,٠٧٠,٩٤٣,١٤٩	١٠,٧٦٣,٧٦٣,١٠٥		إجمالي حقوق الملكية

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المجمعة.

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٣/٣١	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
			الالتزامات غير المتداولة
٤٨,٥٦٤,٣٣٨	٥١,٩٧٧,٠٩٣	١/١٧	أوراق دفع
٧١٧,٠٨١,٤٠٨	٥٠٩,٢٠٨,٧٠١	٢٠	قروض لأجل
١٥,٩٢٢,٩٢٩	٢٦,٧٧٩,٠٤٩	٣٦	التزامات عقود التأجير
٣٨,٨٨٠,٣١٧	٥٩,١٥٢,٤١٦	٣٥	التزامات ضريبية مؤجلة
٨٢٠,٤٤٨,٩٩٢	٦٤٧,١١٧,٢٥٩		إجمالي الالتزامات غير المتداولة
			الالتزامات المتداولة
٨,٦٣٧,٤٠٢,٩١١	١٠,٦٥٦,٠١٤,٥٢٥	١٤	مقدمات من العملاء عن وحدات غير مسلمة
١٤,٩١٧,٤٤١	١١,٨٥٤,٧٨٦		عملاء تشوينات ودفعات مقدمة
٣٣٩,٤٧٤,٦٦٨	٣٠٠,٥٠٥,٢٥٥	١٥	مخصصات
١,١٢٨,٧١٦,٦٨٠	٩٦٨,٤٧٥,٠٩٦		الموردون
٩٥٢,٠٠٠,٦٧٠	٩٠٤,٣٥٥,١٣٣	١٦	التزامات استكمال المرافق
٨,٣٢٩,٧٤٩	٨,١٧٩,٧٤٩		دائنو توزيعات
٢,٠٩٦,٤١٦,٥٣٢	١,٤٦٣,٠٠٥,٠٢٠	٢/١٧	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
١٥,٦٢٦,٢٠٠	٩,٣١٨,١٦٤	٢٢	دائنو إدارة وتشغيل وصيانة التجمعات السكنية
٣١٥,٦٧٠,٩٣٦	٣٣٧,٥١٥,٥٢٠	٢٠	أقساط جارية من قروض لأجل
١,٦٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٦٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١/٢١	قروض قصيرة الأجل
٣٠,٠٠٠,٠٠٠	٨٢٧,٥٤١,٥٠٥	٢/٢١	بنوك دائنة (تسهيلات ائتمانية)
٣١,٣٦٥,١٣٨	٢٣,٨٨٦,٥٤٠	٣٦	التزامات عقود التأجير
٣٦٣,٢٧٤,٣٧٠	٣٦٧,٠٦٦,٩٣٦	٤١	التزامات تنمية أراضي
١٢,١٣٩,٢٧٩	١٠,٤٧٩,٦٣٣		التزامات عقود مقاولات
١,٠٢١,٥٨٤,٥٩٨	١,٢٠٦,٩٧٣,٩١٠		مصلحة الضرائب
١٦,٦١٦,٩١٩,١٧٢	١٨,٧٤٥,١٧١,٧٧٢		إجمالي الالتزامات المتداولة
١٧,٤٣٧,٣٦٨,١٦٤	١٩,٣٩٢,٢٨٩,٠٣١		إجمالي الالتزامات
٢٧,٥٠٨,٣١١,٣١٣	٣٠,١٥٦,٠٥٢,١٣٦		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات


رئيس مجلس الإدارة

مهندس / محمد حازم بركات


الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب

مهندس/ محمد عبد الله سلام


نائب أول الرئيس التنفيذي للشئون المالية

محاسب/ أحمد حسين العزب

إيضاح	من ٢٠٢٥/١/١ إلى ٢٠٢٥/٣/٣١ جنيه مصري	من ٢٠٢٤/١/١ إلى ٢٠٢٤/٣/٣١ جنيه مصري
صافي إيرادات النشاط	٢٥٠,٦٢,٦٦٠,١٠٦	٣,٠٧٦,٣٣٨,٧١٧
يخصم:		
تكلفة إيرادات النشاط	(٨٩١,٤٣٩,٥٨٠)	(٦٥٨,٨٠٨,٧٨٦)
مجمول الربح	١,٦٧١,٢٢٠,٥٢٦	٢,٤١٧,٥٢٩,٩٣١
يخصم:		
اضمحلال في استثمارات مالية بالقيمة العادلة	(٢١٩,٢٠٠)	-
من خلال الدخل الشامل الآخر	(٤٨٨,٥٠٤,٤٨٤)	(٦١٨,٠٤١,٥٢٦)
المصروفات البيعية والتسويقية	(١١٩,١٨٧,٨٤٨)	(٨٦,٠٥١,٥٠٧)
المصروفات العمومية والإدارية	(٢٩,٠٨٤,٤٧٨)	(١٧,١٤١,٧٦٠)
مصروفات إدارة المجتمعات السكنية والتشغيل الأخرى	(٨,٠٠٠,٠٠٠)	(١٥٧,٩٥٠,٠٠٠)
مخصصات مكونة	(١٥٨,٨٧١,٠٣٥)	(١٣٨,٨٧٤,٧٩٨)
مصروفات تمويلية	(١٥,٩٧٤,٣٣٩)	(٢٠,٠٨٥,١٩٥)
(المكون) من خسائر انتمائية متوقعة		
يضاف:		
إيرادات تمويلية	١٧٦,٣٦٢,٢٥٦	١١٠,٩١٦,٦١٩
إيرادات مرتبطة بالنشاط	٢٩,٦٧٧,٩٦٥	٤٣,٤١٦,٥٩٥
الأرباح الناتجة من التشغيل	١,٠٥٧,٤١٩,٣٦٢	١,٥٣٣,٧١٨,٣٥٩
المصروفات الأخرى	(١٣,٤٧٢,٢٠٠)	(١٠,٩٦٠,٩٩٨)
صافي أرباح الفترة قبل الضرائب	١,٠٤٣,٩٤٧,١٦٢	١,٥٢٢,٧٥٧,٣٦١
ضريبة الدخل	(٢٢٨,٧٣٨,٩٤٠)	(٣٩٠,٢٨٧,٤٠٣)
الضريبة المؤجلة	(٢٠,٢٧٢,٠٩٩)	٤٦,٦٣٥,٢٢٢
صافي أرباح الفترة	٧٩٤,٩٣٦,١٢٣	١,١٧٩,١٠٥,١٨٠
(يخصم) نصيب حقوق الأقلية	(١,٠٧٧,٨٩٨)	(٤٣٢,٨٥٤)
نصيب حقوق الملكية للشركة الأم	٧٩٣,٨٥٨,٢٢٥	١,١٧٨,٦٧٢,٣٢٦
نصيب السهم في أرباح الفترة	٠.٣٢	٠.٤٧٥

رئيس مجلس الإدارة
مهندس / محمد حازم بركاش

الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب
مهندس / محمد عبد الله سلام

نائب أول الرئيس التنفيذي للشؤون المالية
محاسب / أحمد حسين العزب

قائمة الدخل الشامل المجمعة

عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥

من ٢٠٢٤/١/١ إلى ٢٠٢٤/٣/٣١ جنيه مصري	من ٢٠٢٥/١/١ إلى ٢٠٢٥/٣/٣١ جنيه مصري	صافي ربح الفترة بنود لا يتم إعادة تبويبها بقائمة الدخل فانض تقييم الاستثمار العقاري بالقيمة العادلة بالصافي إجمالي الدخل الشامل عن الفترة (يخصم) نصيب حقوق غير المسيطرة نصيب حقوق الملكية للشركة الأم
١,١٧٨,٦٧٢,٣٢٦	٧٩٤,٩٣٦,١٢٣	
٥٣,٢٢٣,٧٦٩	-	
١,٢٣١,٨٩٦,٠٩٥	٧٩٤,٩٣٦,١٢٣	
(٤٣٢,٨٥٤)	(١,٠٧٧,٨٩٨)	
١,٢٣١,٤٦٣,٢٤١	٧٩٣,٨٥٨,٢٢٥	

رئيس مجلس الإدارة
مهندس / محمد حازم بركات

الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب
مهندس / محمد عبد الله سلام

نائب أول الرئيس التنفيذي للشئون المالية
محاسب / أحمد حسين العزب

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٦ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المجمعة.

٢٠٢٤/٣/٣١	٢٠٢٥/٣/٣١	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
١,٥٢٢,٧٥٧,٣٦١	١,٠٤٣,٩٤٧,١٦٢		الأنشطة التشغيلية
			صافي أرباح الفترة قبل الضريبة
			التعديلات للبنود التالية:
٢,٩٩٦,٤٢٨	٥,١٣٧,٣٨٤	٣/٦، ١/٤	إهلاك الأصول الثابتة والاستثمارات العقارية
٣,٩٢٤,٠٨٣	-	٥	استهلاك أصول غير ملموسة
٩,٩٢٩,٥٥٧	١٠,٢٦٤,٢٧١	٢٤	استهلاك أصول حق انتفاع
-	٢١٩,٢٠٠		رد اضمحلال في استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل
١٥٧,٩٥٠,٠٠٠	٨,٠٠٠,٠٠٠	١٥	الشامل الآخر
٢٠,٠٨٥,١٩٥	١٥,٩٧٤,٣٣٩		مخصصات مكونة
(١٥,٩٧٨,٥١٨)	٢,٠٧١,٤٦٥	٣٢/٣١	(رد) / مكون من خسائر انتمائية متوقعة (بالصافي)
١٣٨,٨٧٤,٧٩٨	١٥٨,٨٧١,٠٣٥	٢٩	خسائر/أرباح فروق عملات أجنبية
٤,٨١٣,٧٧٥	-		مصرفات تمويلية مستحقة
١,٨٤٥,٣٥٢,٦٧٩	١,٢٤٤,٤٨٤,٨٥٦		رد خسائر استبعاد استثمارات عقارية
			أرباح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل
(٥٤١,٨٠٠,٥٢٢)	(٩٩٥,١٥٧,٠٢٠)		مخزون وأراضي ووحدات تامة وغير تامة
(٥٣,١٦٢,٩٨٣)	(١,١٧٨,٠٣٠,١٦٩)		المدينون والعملاء والموردين وأوراق القبض وأعمال تحت التنفيذ
٦١١,٢٩٠,٧٣٨	١,١٧٢,٢٤٥,٦٠٠		ومدينو ودائنو التجمعات السكنية
(٢,٢٨٩,٢١١)	(٤٦,٩٦٩,٤١٣)	١٥	الدائنون والموردين ومقدمات من العملاء عن وحدات غير مسلمة
-	(١٥٠,٠٠٠)		والتزامات استكمال مرافق
(١٦,١٠١,٦٤٦)	(٤٣,٣٤٩,٦٢٧)		المستخدم من المخصصات
(١١٠,١٨٤,١٩٩)	(١٥٥,١١٣,٢٠٦)		المسدد من توزيعات أرباح العاملين ومكافأة مجلس الإدارة
١,٧٣٣,١٠٤,٨٥٦	(٢,٠٣٨,٩٧٩)		ضرائب الدخل المسددة
			مصرفات تمويلية مدفوعة
			صافي النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
(٢٢,٤٣٥,٠٧٦)	(١٦,٢١٨,٣١٠)	٢/٤، ١/٤	الأنشطة الاستثمارية
(٢,١٢٢,٩٨٦)	-	٥	مدفوعات لشراء أصول ثابتة وأصول ثابتة تحت التنفيذ
(٢٤,٥٥٨,٠٦٢)	(١٦,٢١٨,٣١٠)		مدفوعات لشراء أصول غير ملموسة
			صافي النقدية (المستخدمة في)/ الناتجة من الأنشطة الاستثمارية

٢٠٢٤/٣/٣١	٢٠٢٥/٣/٣١	إيضاح	الأنشطة التمويلية
جنيه مصري	جنيه مصري		
-	(١٢٨,٣٦٦,١٦٧)		أسهم خزينة
(١٢,٧٤٧,٦٨١)	(١١,٥٨٥,٨٢٣)		مدفوعات التزامات التأجير
٥٠,٠٠٠,٠٠٠	-		المبالغ المسحوبة من قروض طويلة الأجل
(١١٧,٨٢٢,٧٧٣)	(١٨٦,٠٢٨,١٢٣)	٢٠	المسدد من قروض طويلة الأجل
(٨٠,٥٧٠,٤٥٤)	(٣٢٥,٩٨٠,١١٣)		صافي النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
١,٦٢٧,٩٧٦,٣٤٠	(٣٤٤,٢٣٧,٤٠٢)		التغير في النقدية وما في حكمها خلال الفترة
٢,٢٨٢,٩٩٧,٤٤٨	٣,٥١٨,٣٥٢,٦٨٤		النقدية وما في حكمها في بداية الفترة
١٥,٩٧٨,٥١٨	(٢,٠٧١,٤٦٥)	٣١	خسائر فروق عملات أجنبية
٣,٩٢٦,٩٥٢,٣٠٦	٣,١٧٢,٠٤٣,٨١٧		إجمالي النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة
(٦٠,٤٥٥,٨٠٠)	(٧٧,٤٧٩,٥٩٧)		يخصم: ودائع لتغطية خطابات الضمان
-	(١٦,١١٦,٦٠٠)		أذون خزانة مجمدة
(٤٨٧,٠٠٠)	(٤٨٧,٠٠٠)		وثائق صناديق استثمار مجمدة لحساب خطاب ضمان (إيضاح ٤/٦)
٣,٨٦٦,٠٠٩,٥٠٦	٣,٠٧٧,٩٦٠,٦٢٠	٢١	النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة



رئيس مجلس الإدارة
مهندس / محمد حازم بركات



الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب
مهندس/ محمد عبد الله سلام



نائب أول الرئيس التنفيذي للشئون المالية
محاسب/ أحمد حسين العزب

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٦ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المجمعة.

١. نبذة عن الشركة

١-١ الشكل القانوني للشركة

تأسست الشركة بموجب القرار الجمهوري رقم ١٩٥٩/٨١٥ باسم مؤسسة مدينة نصر. وتم تحويلها إلى شركة مساهمة باسم شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير بموجب القرار الجمهوري رقم ١٩٦٤/٢٩٠٨. ثم أصبحت الشركة تابعة لهيئة القطاع العام للإسكان بموجب القرار الجمهوري رقم ١٩٨٣/٤٦٩.

تحولت الشركة بموجب أحكام قانون قطاع الأعمال رقم ١٩٩١/٢٠٣ إلى شركة مساهمة مصرية تابعة للشركة القابضة للإسكان باسم شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير. وبتاريخ ١٩٩٦/٦/٣٠ وافقت الجمعية العامة غير العادية للشركة على تحويل الشركة من العمل في ظل أحكام القانون رقم ١٩٩١/٢٠٣ إلى العمل تحت مظلة أحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولانحته التنفيذية وقد تم النشر بصحيفة الشركات في شهر يناير ١٩٩٧.

تم قيد الشركة بالسجل التجاري برقم ٣٠٠٨٧٤ بتاريخ ٢٣ ديسمبر ١٩٩٦، رقم البطاقة الضريبية ٢٠٠٠٠٩-٠٩٥.

بتاريخ ٢ مايو ٢٠٢٣، وافقت الجمعية العامة غير العادية لمساهمي الشركة على تعديل اسم الشركة بالمادة (٢) من النظام الأساسي ليصبح "شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير"، وتم التأشير بالتعديل بالسجل التجاري للشركة في ١٣ يونيو ٢٠٢٣.

٢-١ نشاط الشركة

تقوم الشركة بمزاولة كافة الأنشطة المتعلقة بالتنمية العقارية للأراضي والمباني والمنشآت بما في ذلك الحصول على كافة الأراضي والعقارات وبيعها وتأجيرها وكذا القيام بأعمال تقسيم الأراضي وتزويدها بكافة أنواع المرافق اللازمة للتعمير والمتصلة به وذلك في منطقة مدينة نصر وغيرها من المناطق بمحافظات الجمهورية. وشراء وإنشاء واستغلال وتأجير وبيع جميع المباني والأراضي. وللشركة إنشاء وإدارة واستثمار جميع المنشآت السكنية والإدارية والسياحية والترفيهية وكافة المشروعات اللازمة لتحقيق هذه الأغراض وجميع العمليات العقارية والمالية والتجارية والترفيهية المتصلة بهذه الأغراض.

شركة بي أي جي انفستمنت جروب ليمتد - بريطانيا- هي المساهم الرئيسي بالشركة.

٣-١ مدة الشركة

مدة الشركة المحددة طبقاً للنظام الأساسي ٥٠ سنة تبدأ من ١٩٩٦/١٢/٢٣ إلى ٢٠٤٦/١٢/٢٢.

٤-١ مقر الشركة

يقع المقر الرئيسي للشركة في ٤ شارع يوسف عباس- المنطقة الثانية - مدينة نصر - القاهرة - جمهورية مصر العربية. ورئيس مجلس إدارة الشركة هو السيد المهندس/ محمد حازم بركات.

الشركة مقيدة بالجدول الرسمي بالبورصة المصرية، وتم قيد شهادات الإيداع الدولية (GDR) مقابل أسهم الشركة ببورصة لندن للأوراق المالية.

اعتمد مجلس الإدارة إصدار القوائم المالية المجمعة للشركة للفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥ بتاريخ ٢٢ مايو ٢٠٢٥.

١. نبذة عن الشركة - تابع

٥-١ أسس تجميع القوائم المالية للشركة وشركاتها التابعة

- الشركة التابعة هي التي تمتلك فيها الشركة حصة تزيد عن ٥٠٪ من رأس المال وتمارس الشركة حق السيطرة على الشركة المستثمر فيها عندما يتعرض أو يحق للشركة عوائد متغيرة من خلال مساهمة الشركة في الشركة المستثمر فيها ولديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سلطتها على الشركة المستثمر فيها، وبالتالي فإن الشركة تسيطر على الشركة المستثمر فيها عندما يكون للشركة جميع ما يلي:

١. السلطة على الشركة المستثمر فيها.
٢. التعرض أو الحق في العوائد المتغيرة من خلال المساهمة في الشركة المستثمر فيها.
٣. القدرة على استخدام السلطة على الشركة المستثمر فيها للتأثير على مبلغ العوائد التي يحصل عليها منها.

- ويتم تسجيل الاستثمارات في الشركات التابعة بطريقة التكلفة بعد خصم خسائر الاضمحلال إن وجدت.
- تشمل القوائم المالية المجمعة القوائم المالية للشركة ولشركاتها التابعة.
- تعد القوائم المالية للشركات التابعة لنفس الفترات المالية وباستخدام نفس السياسات المحاسبية التي تتبعها الشركة الأم.
- إن جميع أرصدة حسابات الأصول والالتزامات والإيرادات والمصروفات والأرباح والخسائر الناتجة عن المعاملات بين شركات المجموعة التي تم الاعتراف بها بالقوائم المالية المجمعة يتم استبعادها بالكامل بالقوائم المالية المجمعة.
- يتم تجميع القوائم المالية للشركات التابعة مع الشركة الأم في تاريخ اقتناء الشركة التابعة الذي يمثل التاريخ الذي سيطرت فيه الشركة الأم على الشركة التابعة، ويستمر تجميع القوائم المالية حتى تفقد الشركة الأم هذه السيطرة.
- تمثل الحقوق غير المسيطرة جزءاً من الأرباح والخسائر وصافي الأصول التي لا تمتلكها المجموعة ويتم عرضها بصورة مستقلة في قائمة الدخل وضمن حقوق الملكية في المركز المالي المجمع منفصلة عن حقوق المساهمين في الشركة الأم.

تساهم الشركة الأم – شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير – وتتوافر لديها السيطرة خلال الفترة المالية المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥ على الشركات التابعة والتي تم إدراجها ضمن القوائم المالية المجمعة وذلك كما يلي:

اسم الشركة	الشكل القانوني	النسبة المملوكة %	النشاط
النصر للأعمال المدنية	شركة مساهمة مصرية	٥٢,٤٦٪	إنشاءات مدنية
شركة إيجي كان للتطوير العقاري	شركة مساهمة مصرية	١٠٠٪	استثمار وتطوير عقاري
شركة منك للاستثمار العقاري	شركة مساهمة مصرية	١٠٠٪	استثمار وتطوير عقاري
شركة دورز لإدارة الأصول العقارية	شركة مساهمة مصرية	١٠٠٪	وساطة وسمسة

٢. استخدام التقديرات والافتراضات

إن إعداد القوائم المالية المجمعة وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية يتطلب من الإدارة استخدام الحكم المهني والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على تطبيق السياسات وعلى القيم المعروضة للأصول والالتزامات والإيرادات والمصروفات. تعتمد التقديرات والافتراضات على الخبرات السابقة وعوامل أخرى يعتقد أنها معقولة في ظروف تطبيقها. وتعتبر نتائج هذه التقديرات والافتراضات الأساس للحكم المهني على القيم الدفترية للأصول والالتزامات. إن النتائج الفعلية قد تختلف عن تلك التقديرات.

يتم مراجعة التقديرات والافتراضات المتعلقة بها بصورة دورية. كما يتم الاعتراف بالتغيير في التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها تغيير التقدير وفي الفترات المستقبلية في حالة تأثير تلك التقديرات على الفترات المستقبلية.

وفيما يلي أهم البنود المستخدم فيها التقديرات والافتراضات والحكم المهني:

- الأعمار الإنتاجية للأصول الثابتة والأصول غير الملموسة والاستثمارات العقارية
- المخصصات والالتزامات المحتملة
- الاضمحلال في قيم الأصول المالية والغير مالية
- الضرائب
- تكلفة المبيعات والتزامات استكمال المرافق
- خصم القيمة الحالية (المكون التمويلي من العقود مع العملاء)
- الخسائر الانتمائية المتوقعة

١-٢ قياس القيمة العادلة

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

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

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

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

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

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

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

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

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

٣. ملخص بأهم السياسات المحاسبية المتبعة ومعايير المحاسبة المطبقة

بتاريخ ٦ مارس ٢٠٢٣ صدر قرار السيد رئيس الوزراء رقم (٨٨٣) لسنة ٢٠٢٣ بتعديل وإصدار بعض أحكام معايير المحاسبة المصرية الصادرة بالقرار رقم ١١٠ لسنة ٢٠١٥ والمعدلة بتاريخ ١٨ مارس ٢٠١٩ بقرار وزيرة الاستثمار والتعاون الدولي التي تتضمن بعض معايير المحاسبة الجديدة وتعديلات على بعض المعايير القائمة والتي تم نشرها بالجريدة الرسمية بتاريخ ٦ مارس ٢٠٢٣.

١-٣ أسس إعداد القوائم المالية المجمعة

- تعد القوائم المالية المجمعة طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية (العملة الوظيفية) وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.
- تعرض القوائم المالية المجمعة بالجنيه المصري والذي يمثل عملة التعامل للمجموعة.
- تسري على معالجات التوريق بالقوائم المالية أحكام المواد من (٤١) مكرر الى (٤١) مكرر ٨ من قانون سوق راس المال الصادر بالقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢.

١-٢-٣ الأصول الثابتة وإهلاكاتها

الاعتراف والقياس

يتم إثبات الأصول الثابتة بالتكلفة وتظهر بالمركز المالي المجمع بتكلفتها التاريخية مخصصاً منها مجمع الإهلاك والاضمحلال (إيضاح ١/٤). تتضمن التكلفة التاريخية التكاليف المباشرة المتعلقة باقتناء الأصل. بالنسبة للأصول التي يتم إنشاؤها داخلياً تتضمن تكلفة الأصل تكلفة الخامات والعمالة المباشرة والتكاليف المباشرة الأخرى التي تستلزم عملية تجهيز الأصل إلى الحالة التي يتم تشغيله بها في موقعه وفي الغرض الذي تم اقتناؤه من أجله. وكذلك تكاليف إزالته وإعادة تسوية الموقع الذي يوجد به هذا الأصل.

يتم المحاسبة عن المكونات الخاصة ببند من بنود الأصول الثابتة التي تختلف أعمارها الإنتاجية كبنود مستقلة ضمن تلك الأصول الثابتة.

التكاليف اللاحقة

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

يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر ناتجة من استبعاد الأصول الثابتة في الأرباح أو الخسائر.

١-٢-٣ الأصول الثابتة وإهلاكاتها - تابع

الإهلاكات

يتم تحميل الإهلاك على قائمة الدخل وفقاً لطريقة القسط الثابت وذلك على مدار العمر الإنتاجي المقدر لكل نوع من أنواع الأصول الثابتة. فيما عدا الأراضي. ويتم مراجعة الأعمار الإنتاجية المقدرة للأصول الثابتة بصفة دورية وفيما يلي بيان بالأعمار الإنتاجية المقدرة لتلك الأصول:

٣. ملخص بأهم السياسات المحاسبية المتبعة ومعايير المحاسبة المطبقة - تابع

العمر الإنتاجي (سنوات)

١٠ - ٤٠ سنة	المباني
٥ سنوات أو مدة الإيجار أيهما أقل	تحسينات لمباني مؤجرة
٨ سنوات	تحسينات لمباني مملوكة
١٠-٢ سنوات	آلات ومعدات نشاط إنتاجي
١٠ - ٥ سنوات	وسائل نقل وانتقال
٤ سنوات	أجهزة الحاسب الآلي والسيرفرات
٢ - ١٠ سنة	عدد وأدوات صغيرة
٢ - ١٠ سنة	أثاث ومعدات مكاتب
٤ سنوات	تجهيزات وديكورات

أصول ثابتة تحت التنفيذ

يتم تسجيل الأصول الثابتة تحت التنفيذ بالتكلفة. تتضمن التكلفة كافة النفقات المتعلقة مباشرة واللازمة لإنشاء الأصل إلى حالته التي يتم تشغيله بها وفي الغرض الذي اقتني من أجله (إيضاح ٢/٤). يتم تحويل الأصول الثابتة تحت التنفيذ إلى بند الأصول الثابتة أو الاستثمارات العقارية أو الأصول غير الملموسة (بحسب الأحوال) عندما يتم الانتهاء منها وتكون متاحة للغرض منها. ويتم تقييم الأصول الثابتة تحت التنفيذ في تاريخ المركز المالي المجموع بالتكلفة مخصوماً منها خسائر الاضمحلال - إن وجدت.

٢-٢-٣ أصول غير ملموسة (برامج الحاسب الآلي ونظم المعلومات)

الاعتراف

يتم معالجة الأصول ذات الطبيعة غير النقدية والتي يمكن تحديدها وليس لها وجود مادي والمقتناة لأغراض الاستخدام والمتوقع أن يتدفق منها منافع مستقبلية كأصول غير ملموسة.

القياس الأولي

يتم قياس الأصول غير الملموسة بالتكلفة والتي تتمثل في السعر النقدي في تاريخ الإثبات، وفي حالة تأجيل السداد لفترات تزيد عن فترات الائتمان المتبعة فإنه يتم الاعتراف بالفرق بين السعر النقدي وإجمالي المبلغ المسدد كفائدة. ويتم عرض الأصول غير الملموسة بالصافي بعد خصم الاستهلاك والانخفاض في القيمة.

النفقات اللاحقة

يتم رسملة النفقات اللاحقة على اقتناء الأصول غير الملموسة فقط عندما تزيد هذه النفقات من المنافع الاقتصادية المستقبلية الخاصة بالأصل المتعلقة به، ويتم تحميل كافة النفقات الأخرى بقائمة الدخل (الأرباح أو الخسائر) عند تكبدها.

٢-٢-٣ أصول غير ملموسة (برامج الحاسب الآلي ونظم المعلومات) - تابع

الاستهلاك

يتم تحميل الاستهلاك على قائمة الدخل (الأرباح أو الخسائر) وفقاً لطريقة القسط الثابت وذلك على مدار العمر الأعمار الإنتاجية للأصول غير الملموسة، هذا ويتم استهلاك الأصول غير الملموسة من التاريخ الذي تكون فيها متاحة للاستخدام أما إذا كان العمر الإنتاجي للأصول غير الملموسة غير محدد فإنه يتم إجراء اختبار الانخفاض في القيمة بصفة منتظمة في تاريخ كل مركز مالي لهذه الأصول.

٣. ملخص بأهم السياسات المحاسبية المتبعة ومعايير المحاسبة المطبقة - تابع

العمر الإنتاجي المقدر (بالسنة)

١ سنة

برامج حاسب آلي ونظم معلومات

٣-٢-٣ الأدوات المالية

الاعتراف والقياس الأولي

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

التبويب والقياس اللاحق

الأصول المالية

عند الاعتراف الأولي يتم تبويب الأصل المالي على أنه مقاس:

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

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

يتم تبويب الأصل المالي كمقيم بالتكلفة المستهلكة إذا استوفى الشرطين التاليين ولم يتم تحديده على أنه مقيم بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

- في حالة إذا كان سيتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج عمل يهدف إلى الاحتفاظ بالأصول لتحقيق تدفقات نقدية تعاقدية، و
 - في حالة أنه ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصول المالية تدفقات نقدية في تواريخ محددة والتي تكون فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي مستحق السداد.
- يتم تبويب الاستثمار في أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا استوفى الشرطين التاليين ولم يتم تحديده على أنه مقيم بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر:

٣-٢-٣ الأدوات المالية

- يكون الاحتفاظ بها ضمن نموذج أعمال يتم تحقيق هدفه من خلال تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الأصول المالية كليهما، و
- ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصل المالي تدفقات نقدية في تواريخ محددة والتي تمثل فقط مدفوعات المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ القائم.

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

٣. ملخص بأهم السياسات المحاسبية المتبعة ومعايير المحاسبة المطبقة - تابع

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

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

الأصول المالية - تقييم نموذج الأعمال

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

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

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

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

الأصول المالية - تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية هي فقط مدفوعات أصل وفائدة: لأغراض هذا التقييم يكون المبلغ الأصلي هو القيمة العادلة للأصل المالي عند الاعتراف الأولي، وتكون الفائدة هي مقابل القيمة الزمنية للنقود، ومقابل المخاطر الانتمانية المرتبطة بالمبلغ الأصلي القائم خلال فترة زمنية معينة ومقابل مخاطر الإقراض الأساسية الأخرى والتكاليف (خطر السيولة والتكاليف الإدارية) بالإضافة إلى هامش الربح.

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

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

٣. ملخص بأهم السياسات المحاسبية المتبعة ومعايير المحاسبة المطبقة - تابع

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

الالتزامات المالية – التبويب والقياس اللاحق والأرباح والخسائر

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

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

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

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

٣. ملخص بأهم السياسات المحاسبية المتبعة ومعايير المحاسبة المطبقة - تابع

الاستبعاد

الأصول المالية

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

التزامات مالية

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

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

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

٤-٢-٣ الاستثمارات العقارية

يتم إثبات الاستثمارات العقارية عند الاعتراف الأولى بالتكلفة ويتم القياس اللاحق لها باستخدام نموذج القيمة العادلة ويتم تحميل ناتج تقييم الاستثمارات العقارية على قائمة الدخل الشامل الآخر وفي حالة وجود خسائر تقييم استثمار عقارية يتم تخفيضه أو لا من فائض إعادة التقييم المكون من قبل بقائمة الدخل الشامل الآخر وفي حالة تجاوز خسائر تقييم الاستثمارات العقارية فائض إعادة التقييم المكون سلفًا يتم إثبات ما زاد ضمن قائمة الدخل المستقلة ويتم استخدام نموذج التكلفة للاستثمارات العقارية التي تعذر تحديد القيمة العادلة لها بشكل يعتمد عليه وفقًا للفقرة ٥٣ من معيار الاستثمارات العقارية ويتم تحميل الإهلاك لها على قائمة الدخل المستقلة وفقًا لطريقة القسط الثابت وذلك على مدار العمر الإنتاجي المقدر لكل نوع من الاستثمارات العقارية فيما عدا الأراضي، وفي حالة حدوث اضمحلال يتم تحميله على قائمة الدخل المستقلة والإفصاح عن المدي المتوقع للقيمة العادلة للاستثمارات العقارية التي لم يمكن تحديد القيمة العادلة بصورة يعتمد عليها.

العمر الإنتاجي

٤٠ سنة

٤٠ سنة

نوع الأصل

وحدات سكنية

وحدات غير سكنية

٥-٢-٣ التوريق

تقوم الشركة باستبعاد أوراق القبض التي تم بيعها خلال عمليات التوريق من الدفاتر المحاسبية وتقوم بالاعتراف بالفرق بين القيمة الحالية والقيمة النقدية المستلمة من خلال عمليات التوريق ضمن المصروفات التمويلية بقائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة.

٦-٢-٣ أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

تثبت الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالدفاتر بالتكلفة ويتم تقييم الأصول المالية في تاريخ القوائم المالية المجمعة بالقيمة العادلة التي تمثل سعر السوق في تاريخ التقييم، وتدرج فروق التقييم في قائمة الدخل المجمعة.

٣. ملخص بأهم السياسات المحاسبية المتبعة ومعايير المحاسبة المطبقة - تابع

٧-٢-٣ المخزون

يتم تقييم المخزون في نهاية السنة بالتكلفة أو صافي القيمة الإسترادية أيهما أقل. تتضمن تكلفة المخزون المصروفات التي تتحملها المنشأة للوصول بالمخزون إلى موقعه وحالته الراهنة. ويتم تحديد التكلفة بالنسبة لمخزون الخامات، المواد، الوقود، وقطع الغيار بإتباع طريقة المتوسط المرجح.

ويتم تحديد صافي القيمة الإسترادية على أساس سعر البيع المتوقع في ظل الظروف العادية مخصصاً منه التكاليف التقديرية اللازمة للإتمام وأي تكاليف أخرى لإتمام عملية البيع.

٨-٢-٣ أعمال تحت التنفيذ ووحدات عقارية تامة

يتم تسجيل كافة تكاليف الوحدات العقارية التامة والأعمال تحت التنفيذ على أساس المنصرف الفعلي على التجمعات السكنية. ويتم تسوية نصيب الأرض المباعة أو الوحدات المباعة عند البيع وفقاً للتكلفة الفعلية للمتر المباع. ويتم قياس المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة الإسترادية أيهما أقل. وفي حالة انخفاض القيمة الإسترادية عن التكلفة يتم تسجيل الانخفاض في قائمة الدخل المجمعة.

٩-٢-٣ قائمة التدفقات النقدية المجمعة

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية المجمعة طبقاً للطريقة غير المباشرة. يتم تبويب الفوائد المدفوعة والمقبوضة وكذلك حصة العاملين في توزيعات الأرباح ومكافأة مجلس الإدارة من أرباح السنة ضمن الأنشطة التشغيلية.

١٠-٢-٣ النقدية وما في حكمها

تتضمن النقدية وما في حكمها أرصدة النقدية بالصندوق وحسابات جارية بالبنوك والودائع لأجل وأذون الخزانة (استحقاق خلال ٣ شهور) والاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر مخصصاً منها الودائع المجمدة لحساب خطابات الضمان وأرصدة البنوك الدائنة (تسهيلات ائتمانية). ولا يدخل ضمن النقدية وما في حكمها أرصدة الحسابات الجارية والودائع البنكية الخاصة بوديعة صيانة التجمعات السكنية التي يتم تحصيلها وإدارتها لصالح العملاء ولا تعد من الأرصدة النقدية الخاصة بالشركة.

١١-٢-٣ المدينون وأوراق القبض والأرصدة المدينة الأخرى

يتم إثبات المدينون والأرصدة المدينة الأخرى بالقيمة المستحقة مخصصاً منها قيمة المبالغ المتوقعة عدم تحصيلها والتي يتم تقديرها عندما يكون من غير المحتمل تحصيل المبالغ بالكامل. هذا ويتم إثبات الأرصدة المدينة الأخرى بالتكلفة ناقصاً خسائر الاضمحلال (إن وجد).

تتمثل أوراق القبض في قيمة الشيكات المحددة بتواريخ استحقاق والتي حصلت عليها الشركة من عملاءها كأداة وفاء بباقي القيم التعاقدية للوحدات العقارية المتعاقد عليها. ويتم الإثبات الأولي لأوراق القبض بالقيمة العادلة وقت إبرام التعاقد مع العملاء. على أن يتم إعادة قياسها في تاريخ إعداد القوائم المالية المجمعة بالتكلفة المستهلكة والتي يتم تحديدها بخضم التدفقات النقدية المستقبلية لأوراق القبض باستخدام معدل العائد الذي يخضم القيمة الاسمية لأداة الوفاء للوصول بها للسعر النقدي الجاري لبيع الوحدات العقارية.

١٢-٢-٣ اضمحلال قيمة الأصول

الأصول غير المالية

تقوم الشركة في تاريخ كل قوائم مالية مجمعة بمراجعة القيم الدفترية لأصولها غير المالية لتحديد ما إذا كانت هناك دلالات أو مؤشرات على احتمال حدوث اضمحلال في قيمتها. فإذا ما توافرت تلك الدلالات أو المؤشرات تقوم الشركة بتقدير القيمة الإسترادية لكل أصل على حدى بغرض تحديد خسائر الاضمحلال. فإذا ما تعذر تقدير القيمة الإسترادية للأصل تقوم الشركة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المولدة للنقد التي يتبعها الأصل.

٣. ملخص بأهم السياسات المحاسبية المتبعة ومعايير المحاسبة المطبقة - تابع

وفي حالة استخدام أسس منطقية وثابتة لتوزيع الأصول على الوحدات المولدة للنقد فإن الأصول العامة للشركة يتم توزيعها أيضاً على تلك الوحدات. ولو تعذر تحقيق ذلك يتم توزيع الأصول العامة للشركة على أصغر مجموعة من الوحدات المولدة للنقد التي أمكن للشركة تحديدها باستخدام أسس منطقية وثابتة.

هذا وتتمثل القيمة الاستردادية للأصل أو للوحدة المولدة للنقد في القيمة العادلة (مخصوماً منها تكاليف البيع المقدرة) أو القيمة المتوقعة من استخدام الأصل (أو للوحدة المولدة للنقد) أيهما أكبر.

ويتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة من استخدام الأصل أو الوحدة المولدة للنقد باستخدام معدل خصم قبل حساب الضريبة للوصول إلى القيمة الحالية لتلك التدفقات والتي تعبر عن القيمة المتوقعة من استخدام الأصل (أو الوحدة المولدة للنقد).

ويعكس هذا المعدل تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر المرتبطة بذلك الأصل والتي لم يتم أخذها في الاعتبار عند تقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتولدة عنه. وإذا كانت القيمة الاستردادية المقدرة لأصل (أو لوحدة مولدة للنقد) أقل من قيمتها الدفترية يتم تخفيض القيمة الدفترية لذلك الأصل (أو للوحدة المولدة للنقد) لتعكس قيمته الاستردادية. ويتم الاعتراف بخسائر الاضمحلال فوراً بقائمة الدخل المجمعة.

إذا انخفض الاضمحلال في قيمة أصل (أو وحدة مولدة للنقد) في فترة لاحقة وأمكن ربط هذا الانخفاض بطريقة موضوعية بحدث أو أكثر وقع بعد الاعتراف الأولي بالاضمحلال ضمن الأرباح أو الخسائر، عندئذ يتم رد خسارة اضمحلال القيمة (أو جزء منها) - والتي اعترف بها في فترات سابقة - فوراً بقائمة الدخل المجمعة وزيادة القيمة الدفترية للأصل (أو للوحدة المولدة للنقد) بما يتماشى مع القيمة الاستردادية التقديرية الجديدة وبشرط ألا تزيد القيمة الدفترية للأصل (أو للوحدة المولدة للنقد) بعد الرد عن القيمة الدفترية التي كان من الممكن أن يصل إليها الأصل لو لم يتم الاعتراف بالخسارة الناتجة عن الاضمحلال في قيمة ذلك الأصل في السنوات السابقة.

تطبيق الشركة منهجا من ثلاث مراحل لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة من الأصول المالية المثبتة بالتكلفة المستهلكة وأدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. تقوم الأصول بالانتقال بين المراحل الثلاث التالية استناداً إلى التغير في جودة الائتمان منذ الاعتراف الأولي بها.

المرحلة الأولى: خسارة الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً

تتضمن المرحلة الأولى الأصول المالية عند الاعتراف الأولي والتي لا تنطوي على زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف الأولي أو التي تنطوي على مخاطر ائتمانية منخفضة نسبياً. بالنسبة لهذه الأصول، يتم الاعتراف بخسائر ائتمانية متوقعة على مدى ١٢ شهراً وتحسب الفائدة على إجمالي القيمة باستبعاد للأصول (بدون خصم مخصص الائتمان). خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً هي الخسائر الائتمانية المتوقعة التي قد تنتج من حالات إخفاق محتملة خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ القوائم المالية.

المرحلة الثانية: خسارة الائتمان المتوقعة على مدى الحياة - مع عدم اضمحلال قيمة الائتمان

تتضمن المرحلة الثانية الأصول المالية التي بها زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف الأولي ولكن لا يوجد دليل موضوعي على اضمحلال القيمة. يتم الاعتراف بخسائر ائتمان متوقعة على مدى الحياة لتلك الأصول ولكن يستمر احتساب الفائدة على إجمالي القيمة باستبعاد للأصول. خسارة الائتمان المتوقعة على مدى الحياة هي الخسائر الائتمانية المتوقعة الناتجة من جميع حالات الإخفاق الممكنة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية.

٣. ملخص بأهم السياسات المحاسبية المتبعة ومعايير المحاسبة المطبقة - تابع

المرحلة الثالثة: خسارة الائتمان المتوقعة - اضمحلال قيمة الائتمان

تتضمن المرحلة الثالثة الأصول المالية التي يوجد بها دليل موضوعي على انخفاض القيمة في تاريخ القوائم المالية؛ بالنسبة لهذه الأصول يتم الاعتراف بخسائر ائتمان متوقعة على مدى الحياة.

الأصول المالية

تقوم الشركة في تاريخ كل قوائم مالية مجمعة بتحديد ما إذا كانت هناك دلالات أو مؤشرات على احتمال حدوث اضمحلال في قيمة كافة أصولها المالية.

تتعرض قيمة الأصول المالية للاضمحلال عندما يتوافر دليل موضوعي على أن التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة قد تأثرت بسبب حدث أو أكثر نشأ في تاريخ لاحق للاعتراف الأولي بهذا الأصل المالي.

ويتم تخفيض القيمة الدفترية لكافة الأصول المالية مباشرة بخسائر الاضمحلال فيما عدا تلك المتعلقة بالانخفاض في القيمة المتوقع تحصيلها من مديونيات العملاء وبعض الأرصدة المدينة حيث يتم تكوين حساب للاضمحلال في قيمتها. وعندما تصبح مديونية العميل أو صاحب الرصيد المدين غير قابل للتحويل يتم إعدامها خصماً على ذلك الحساب. وتثبت كافة التغيرات التي تحدث على القيمة الدفترية لهذا الحساب بقائمة الدخل المجمعة.

١٣-٢-٣ المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزام حالي (قانوني أو حكمي) نتيجة لحدث في الماضي ويكون من المحتمل أن يترتب عنه تدفق خارج لموارد ذات منافع اقتصادية يتم استخدامها لسداد ذلك الالتزام ويمكن عمل تقدير موثوق به لمبلغ الالتزام. يتم تقدير قيمة المخصص بخصم التدفقات النقدية المستقبلية بسعر خصم قبل الضريبة والذي يعكس التقدير الحالي للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المتعلقة بالالتزام إذا كان ذلك ملائماً. هذا ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ القوائم المالية المجمعة وتعديلها (عند الضرورة) لإظهار أفضل تقدير حالي لها.

١٤-٢-٣ أسهم الخزينة

تدرج أسهم الخزينة بالتكلفة، وتظهر بقائمة المركز المالي المجمعة مطروحة من حقوق الملكية، وتسجل الأرباح أو الخسائر الناتجة من بيع أسهم الخزينة ضمن حساب حقوق الملكية.

١٥-٢-٣ توزيعات الأرباح

يتم إثبات توزيعات الأرباح كالتزامات في السنة التي يتم فيها إعلان التوزيع.

١٦-٢-٣ تحقق الإيراد

(١) الإيرادات من العقود مع العملاء

قامت الشركة بتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) الخاص بالإيرادات من عقود العملاء في ١ يناير ٢٠٢٢ حيث تقوم الشركة بالاعتراف بالإيرادات المحققة من العقود مع العملاء في ضوء شروط ما جاء بمعيار المحاسبة المصري (٤٨) وذلك من خلال تحديد وتطبيق الإجراءات التالية:

- تحديد العقد
- تحديد التزامات الأداء

٣. ملخص بأهم السياسات المحاسبية المتبعة ومعايير المحاسبة المطبقة - تابع

- تحديد سعر المعاملة
 - توزيع سعر المعاملة على التزامات الأداء في حال أن عقد العمل يشمل أكثر من التزام أداء.
 - تحقيق الإيرادات عندما أو كلما أوفت الشركة بالتزام الأداء.
- يتم الاعتراف بالإيرادات المحققة من عقود العملاء على مدار زمني (الوفاء بالتزامات الأداء على مدى زمني يمثل الزمن الذي يتم فيه الوفاء بالتزامات الأداء) إذا تم استيفاء أحد الضوابط التالية:
- أ- تلقى العميل المنافع الناتجة عن أداء الشركة ويستهلكها في التوقيت الذي تقوم فيه الشركة بالتنفيذ.
 - أو ب- يترتب على التزامات الأداء قيام الشركة بإنشاء أو تحسين أصل
 - أو ج- لا يترتب على أداء الشركة إنشاء أصل له استخدام بديل وللشركة حق واجب التنفيذ في تحصيل مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه.
- يتم الاعتراف بالإيرادات المحققة من عقود العملاء عند نقطة من الزمن إذا لم يكن الوفاء بالتزامات الأداء يتم على مدار زمني حيث تقوم الشركة بالوفاء بالتزام الأداء عند نقطة من الزمن وهي النقطة التي يحصل فيها العميل على السيطرة على الأصل - وتوجيه استخدام الأصل - والحصول على ما يقارب جميع المنافع المتبقية، في هذه الحالة يجب على الشركة أن تعترف بالإيراد لأنها قامت بالوفاء بالتزامات الأداء.
- عند استيفاء الشركة لالتزام الأداء من خلال تقديم السلع والخدمات التي وعدت بها، ينشأ عن ذلك أصل العقد على أساس المبلغ المحقق من خلال الأداء. عندما يتجاوز المبلغ المحصل من العميل مبلغ الإيرادات المعترف به تنشأ التزام العقد.
- يتم قياس الإيراد بالقيمة العادلة للمبلغ المحصل أو مستحق التحصيل، مع الأخذ في الاعتبار البنود التعاقدية المحددة للدفعات. تقوم الشركة بتقييم عقود الإيراد مقابل معايير محددة لتحديد ما إذا كانت تعمل كمورد رئيسي أم كوكيل. استنتجت الشركة بأنها تعمل كمورد رئيسي في جميع عقود إيراداتها.
- تقوم الشركة بتعديل سعر المعاملة بتأثير المكون التمويلي الهام عن طريق خصمه باستخدام المعدل الذي سينعكس في معاملة تمويل منفصلة بين الشركة وعملائها في تاريخ نشأة العقد.
- تدفع الشركة عمولة مبيعات للعقود التي تحصل عليها لبيع وحدات معينة من العقارات ورسملة التكاليف الإضافية للحصول على عقد والتي تسنوفي المعايير الواردة في معيار المحاسبة المصري رقم ٤٨. يتم الاعتراف بهذه التكاليف عند الاعتراف بالإيراد. يتم عرض التكاليف المرسملة للحصول على مثل هذه العقود بشكل منفصل كأصل متداول، ويتم إدراج استهلاكها في المصروفات البيعية والتسويقية في قائمة الأرباح أو الخسائر على مدى فترة استيفاء التزامات الأداء.

الاعتراف بالإيراد

مدينة مصر للإسكان والتعمير

مبيعات العقارات

يتم إثبات الإيراد من بيع الوحدات السكنية والإدارية والتجارية المتعاقد عليها عند انتقال السيطرة للعملاء تسليمًا فعليًا أو حكميًا وفقًا لمرحل التسليم بالقيمة البيعية طبقًا للعقود المبرمة مع العملاء مقابل تلك الوحدات ويتم إثبات إيرادات تلك الوحدات عند نقطة من الزمن بالصافي للوحدات التي انتقلت السيطرة عليها للعميل.

مبيعات الأراضي

يتم الاعتراف بإيرادات بيع الأراضي عندما تنتقل السيطرة من الشركة للعملاء وذلك عند تسليم الأراضي للعملاء تسليمًا فعليًا ويتم إثبات الإيراد من الأراضي عند نقطة من الزمن لأراضي التي انتقلت السيطرة عليها للعملاء.

٣. ملخص بأهم السياسات المحاسبية المتبعة ومعايير المحاسبة المطبقة - تابع

إيرادات تمويلية

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

النصر لأعمال المدنية

إيراد الخدمات والمقاولات

تقدير إيرادات العقود

تقوم الشركة بإثبات إيرادات العقود بالرجوع إلى نسبة الإتمام لأعمال العقود في نهاية الفترة المالية، وذلك في حال إمكانية تقدير نتيجة العقد بشكل موثوق به. يتم قياس نسبة الإتمام بالرجوع إلى نسبة تكاليف العقد المنكبدة للأعمال المنجزة حتى تاريخه إلى إجمالي التكاليف المقدرة للعقد. ويتطلب الأمر إجراء الافتراضات لتقدير إجمالي تكاليف العقود المقدرة والأعمال المختلفة القابلة للاسترداد التي تؤثر على نسبة الإتمام. يتم إجراء التقديرات بناء على الخبرة والمعرفة السابقة لمهندسي المشروع والفروق الفنية الأخرى. إن دقة هذا التقدير من المحتمل أن يكون لها تأثير على مبلغ الإيرادات والأرباح المثبتة ذات العلاقة.

وفي نهاية كل فترة مالية، يتعين على الشركة تقدير تكاليف إتمام العقود على أساس العمل الذي يتعين تنفيذه بعد السنة المالية. يتضمن ذلك تقيماً موضوعياً لتقدم المشروع وفقاً للجدول الزمني وتقييم العمل الذي سيتم تنفيذه والتكاليف المرتبطة بتسليم العقد بالكامل إلى العميل. يتأثر قياس إيرادات العقد بمجموعة متنوعة من حالات عدم التأكد (بما في ذلك تقدير التكلفة) التي تعتمد على نتيجة الأحداث المستقبلية. غالباً ما تحتاج التقديرات إلى مراجعة نظراً لوقوع الأحداث وتسوية حالات عدم التأكد. وعليه، قد يزيد مبلغ إيرادات العقود المثبت أو ينخفض من فترة لأخرى.

(٢) الترتيبات المشتركة

الترتيب المشترك هو الترتيب الذي به طرفين أو أكثر لديهم سيطرة مشتركة. وهو إما أن يكون عملية مشتركة أو مشروع مشترك. ويتميز الترتيب المشترك بأن الأطراف ملزمون باتفاق تعاقدية يمنح سيطرة مشتركة لطرفين أو أكثر من الترتيب.

يعتمد تصنيف الترتيب المشترك كعملية مشتركة أو مشروع مشترك على الحقوق والالتزامات (التعهدات) لأطراف الترتيب. تصبح العملية المشتركة ترتيب مشترك عندما يكون لدى أطرافه سيطرة مشتركة على الحقوق على الأصول والتعهدات بالالتزامات المرتبطة بالترتيب. ويطلق على هؤلاء الأطراف المشغلين المشتركين. ويكون المشروع المشترك ترتيب مشترك عندما يكون لدى أطرافه سيطرة مشتركة على الحقوق على صافي الأصول المرتبطة بالترتيب. وهؤلاء الأطراف يطلق عليهم أصحاب الحصص في المشروعات المشتركة. وتطبق المنشأة الحكم الشخصي عند تقدير ما إذا كان الترتيب المشترك عملية مشتركة أو مشروع مشترك.

وعلى المشغل المشترك أن يعالج محاسبياً الأصول والالتزامات والإيرادات والمصروفات المرتبطة بحصته في العملية المشتركة طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية المطبقة على تلك الأصول والالتزامات والإيرادات والمصروفات.

في عام ٢٠١٥ أبرمت الشركة عقداً للتطوير بالمشاركة مع إحدى شركات التطوير العقاري ويقوم هذا العقد على حصول كل طرف من أطراف التعاقد على نصيب من القيم التعاقدية للوحدات المتعاقد على تنفيذها، وتقسيم حصة الشركة إلى جزأين أحدهما مقابل تقديم أرض المشروع والآخر مقابل تنفيذ أعمال المرافق لحدود أرض المشروع وكذا مقابل التزاماتها الناشئة بموجب التعاقد (ملحوظة: هذا العقد لا يمثل استراتيجية للشركة في الوقت الحالي).

٣. ملخص بأهم السياسات المحاسبية المتبعة ومعايير المحاسبة المطبقة - تابع

(٣) باقي الإيرادات

- يتم إثبات إيرادات الإيجارات طبقاً للاستحقاق على أساس زمني.
- يتم إثبات إيرادات التوزيعات بقائمة الدخل المجمعة حينما ينشأ الحق للشركة في استلام توزيعات أرباح من الشركات المستثمر فيها والمحقة بعد تاريخ الاقتناء.
- عندما تقوم المجموعة باستيفاء التزام أداء من خلال تسليم البضائع المتفق عليها أو تقديم الخدمات، فإن المجموعة بذلك تقوم بإيجاد أصل بناءً على العقد مقابل الثمن الذي حصلت عليه جراء الأداء. وإذا ما تجاوز مبلغ الثمن المفوتر للعميل مبلغ الإيرادات المدرجة فهذا يزيد من التزام العقد.
- تقاس الإيرادات بالقيمة العادلة للثمن المستلم أو المستحق القبض مع الأخذ بالحسبان شروط الدفع التعاقدية المحددة.
- يتم إدراج الإيرادات في قائمة الربح أو الخسارة بمقدار الحد المتوقع لتدفق المنافع الاقتصادية إلى المجموعة مع إمكانية قياس الإيرادات والتكاليف - حيثما ينطبق - بصورة يعتد بها.

٢-٣-١٧ التكاليف المباشرة وغير المباشرة

يتم رسملة التكاليف الفعلية الخاصة بإنشاء الوحدات العقارية ضمن (حساب أعمال تحت التنفيذ ووحدات عقارية تامة). ويتم تحميل التكاليف وفقاً لمستخلصات المقاولين والموردين بعد اعتماد إدارة الشؤون الفنية بالشركة لتلك المستخلصات. ويتم توزيع التكاليف على الوحدات على أساس الإنجاز الفعلي لكل مرحلة وفقاً للأسس الآتية:

- نصيب الوحدة من تكلفة الأرض المرفقة والمخصصة لإقامة الوحدة التي تم توزيعها على أساس مساحة أرض كل وحدة إلى إجمالي مساحة أرض الوحدات بالتجمع السكني.
- نصيب الوحدة من تكاليف البناء الفعلية والتي تم توزيعها على أساس العقود والفواتير الخاصة بكل الوحدات داخل كل مرحلة.
- نصيب الوحدة من التكاليف غير المباشرة الفعلية والأعباء التمويلية على أساس التكاليف المباشرة للوحدة إلى إجمالي تكلفة الوحدات للتجمع السكني لكل مرحلة.

٢-٣-١٨ مصروفات إدارة المجتمعات السكنية والتشغيل الأخرى

يتم تسجيل مصروف بقيمة تكاليف إدارة التجمعات السكنية لحين تسليم الوحدات المباعة للعملاء.

٢-٣-١٩ عقود التأجير

الاعتراف والقياس الشركة كمستأجر

تقوم الشركة كمستأجر بالاعتراف بأصل حق الانتفاع والتزام عقد التأجير في تاريخ بداية عقد التأجير.

٣. ملخص بأهم السياسات المحاسبية المتبعة ومعايير المحاسبة المطبقة - تابع

القياس الأولي لأصل حق الانتفاع:

في تاريخ بداية عقد التأجير يتم قياس الأصل حق الانتفاع "بالتكلفة" تتكون تكلفة الأصل "حق الانتفاع" من:

- مبلغ القياس الأولي للالتزام عقد التأجير كما هو مبين في فقرة القياس الأولي للالتزام عقد التأجير أدناه.
- أي دفعات إيجار تمت في أو قبل تاريخ بداية عقد التأجير ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة.
- أي تكاليف مباشرة أولية منكبة بواسطة الشركة.
- تقدير للتكاليف التي ستتكبها الشركة في تفكيك وإزالة الأصل محل العقد وإعادة الموقع الذي يوجد فيه الأصل إلى الحالة الأصلية أو إعادة الأصل نفسه إلى الحالة المطلوبة وفقاً لأحكام وشروط عقد التأجير ما لم تكن التكاليف سيتم تكبدها لإنتاج المخزون وتتكبد الشركة التزامات لتلك التكاليف سواء في تاريخ بداية عقد التأجير أو كنتيجة لاستخدام الأصل محل العقد خلال فترة معينة.

القياس الأولي للالتزام عقد التأجير

تقوم الشركة في تاريخ بداية عقد التأجير بقياس التزام عقد التأجير بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار غير المدفوعة في ذلك التاريخ ويخصص الإيجار باستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد التأجير إذا كان يمكن تحديد ذلك المعدل بسهولة وإذا لم يكن في الإمكان تحديد ذلك المعدل بسهولة تستخدم الشركة سعر الفائدة على الإقراض الإضافي للشركة.

تتكون دفعات الإيجار في تاريخ بداية عقد التأجير والمدرجة في قياس التزام عقد التأجير من الدفعات التالية لحق استخدام الأصل محل العقد خلال مدة عقد التأجير والتي لم يتم سدادها في تاريخ بداية عقد التأجير:

- دفعات ثابتة ناقصاً حوافز إيجار مستحقة التحصيل.
- دفعات عقد تأجير متغيرة تعتمد على مؤشر أو معدل ويتم قياسها أولياً باستخدام المؤشر أو المعدل في تاريخ بداية عقد التأجير.
- مبالغ يتوقع دفعها بواسطة الشركة وبموجب ضمانات القيمة المتبقية.
- سعر ممارسة خيار الشراء إذا كانت الشركة متأكدة من ممارسة هذا الخيار بصورة معقولة.
- دفع الغرامات لإنهاء عقد التأجير إذا كانت مدة عقد التأجير تعكس ممارسة الشركة خيار إنهاء عقد التأجير.

الاعتراف والقياس الشركة كمؤجر:

تقوم الشركة بتصنيف كل عقد من عقود الإيجارات أما على أنه عقد تأجير تشغيلي أو أنه عقد تأجير تمويلي:

الإيجار التشغيلي:

تقوم الشركة بالاعتراف بدفعات التأجير من عقود التأجير التشغيلية على أنها دخل إما بطريقة القسط الثابت أو أي أساس منتظم آخر إذا كان ذلك الأساس أكثر تعبيراً عن النمط الذي تتناقص فيه الاستفادة من استخدام الأصل محل العقد.

٣. ملخص بأهم السياسات المحاسبية المتبعة ومعايير المحاسبة المطبقة - تابع

عقود البيع مع إعادة الاستئجار:

في حالة البيع مع إعادة الاستئجار يتم تقييم عملية تحويل الأصول إذا كانت عملية بيع حصول المشتري على السيطرة على الأصل وتوجيه استخدامه والحصول المنافع المتبقية منه أو ليست عملية بيع على النحو التالي: -

تحويل الأصل يمثل عملية بيع:

يتم إثبات الأصل كحق انتفاع طبقاً لمتطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) الخاص بعقود الإيجار مقابل إثبات التزامات عقد التأجير بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار كالتزامات على النحو الوارد بسياسة قياس الأولي لأصل حق الانتفاع حيث يصنف العقد في هذه الحالة كعقد إيجار.

تحويل الأصل ليس عملية بيع: -

يتم الاعتراف بالأصل المحول بدفاتر الشركة ضمن الأصول مقابل التزام مالي يساوي متحصلات التحويل بالعقد ويتم المحاسبة عن هذا الالتزام طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٧)، حيث يصنف العقد في هذه الحالة كعقد تمويل بضمان.

الإعفاءات من الاعتراف:

قد تختار الشركة عدم الاعتراف بأصول حق الاستخدام والتزامات الإيجار لعقود الإيجار قصيرة الأجل التي تكون فيها مدة الإيجار ١٢ شهراً أو أقل وعقود إيجار الأصول ذات القيمة المنخفضة. تقوم الشركة بالاعتراف بدفعات الإيجار المرتبطة بهذه العقود كمصروف على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار

٢٠-٢-٣ مزايا العاملين

تساهم الشركة في نظام التأمينات الاجتماعية الحكومي لصالح العاملين بها طبقاً لقانون التأمينات الاجتماعية رقم ٧٩ لسنة ١٩٧٥ وتعديلاته، ويساهم العاملون وأصحاب العمل بموجب هذا القانون في النظام بنسبة ثابتة من الأجور. يقتصر التزام الشركة على قيمة مساهمتها. وتحمل مساهمات الشركة على قائمة الدخل المجمعة طبقاً لأساس الاستحقاق، كما أن الشركة تمنح العاملين الذين بلغوا سن التقاعد مكافأة نهاية خدمة بعد أقصى ٥٠ ألف جنيه مصري وبتاريخ ٢١ ديسمبر ٢٠٢٢ قرر مجلس إدارة الشركة زيادة مكافأة نهاية خدمة بعد أقصى ١٠٠ ألف جنيه مصري، كما تطبق الشركة نظام للتقاعد المبكر الاختياري، ويتم تحميل مكافأة نهاية الخدمة الخاصة بالعاملين الذين يستفيدوا من هذا النظام على قائمه الدخل المجمعة في الفترة التي يتم الموافقة فيها على تقاعدهم المبكر.

٢١-٢-٣ الضرائب

يتم حساب الضرائب وفقاً لقوانين ولوائح الضرائب في جمهورية مصر العربية.

- تتضمن ضريبة الدخل التي يتم حسابها على الأرباح المحققة للشركة كل من الضريبة الجارية (المحسوبة طبقاً للقوانين واللوائح والتعليمات السارية المعمول بها في هذا الشأن وباستخدام أسعار الضريبة السارية في تاريخ إعداد القوائم المالية المجمعة) والضريبة المؤجلة. ويعترف بالضريبة الجارية والضريبة المؤجلة كإيراد أو كمصروف وتدرج في ربح أو خسارة السنة، فيما عدا الحالات التي تنشأ فيها الضريبة من:

- عملية أو حدث يعترف به في نفس الفترة أو في فترة مختلفة خارج الأرباح أو الخسائر سواء في قائمة الدخل الشامل أو ضمن حقوق الملكية مباشرة، أو
- تجميع الأعمال.

٣. ملخص بأهم السياسات المحاسبية المتبعة ومعايير المحاسبة المطبقة - تابع

- الضريبة المؤجلة هي الضريبة التي تنشأ عن وجود فروق مؤقتة بين القيم الدفترية للأصول والالتزامات طبقاً للأسس المحاسبية المستخدمة في إعداد القوائم المالية المجمعة وقيم تلك الأصول والالتزامات طبقاً للأسس الضريبية المستخدمة في احتساب الربح الضريبي. هذا ويتم تحديد قيمة الضريبة المؤجلة بناء على الطريقة التي من المتوقع تحقق أو تسوية القيمة الحالية لتلك الأصول والالتزامات بها وباستخدام أسعار الضريبة السارية في تاريخ إعداد القوائم المالية المجمعة.
- وبصفة عامة يتم الاعتراف بكافة الالتزامات الضريبية المؤجلة (الناجمة عن الفروق المؤقتة الخاضعة للضريبة في المستقبل) بينما لا تثبت الأصول الضريبية المؤجلة إلا إذا توافر احتمال قوي بإمكانية استخدام تلك الأصول لتخفيض الأرباح الضريبية المستقبلية أو وجود دليل آخر مقنع على تحقق أرباح ضريبية كافية في المستقبل.

ويتم مراجعة القيمة الدفترية للأصول الضريبية المؤجلة في تاريخ كل مركز مالي ويتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل الضريبي المؤجل عندما يصبح من غير المحتمل أن يسمح الربح الضريبي المستقبلي باستخدام الأصل الضريبي المؤجل أو جزء منه. هذا وتستخدم طريقة الميزانية لاحتساب الأصول والالتزامات الضريبية المؤجلة ويتم تبويبها ضمن الأصول والالتزامات طويلة الأجل.

٢٢-٢-٣ ربحية السهم

تعرض الشركة النصيب الأساسي للسهم العادي، ويتم احتساب النصيب الأساسي للسهم بقيمة الربح والخسارة المتعلقة بالمساهمين عن مساهمتهم في الأسهم العادية بالشركة بعد استبعاد نصيب العاملين ومكافأة مجلس الإدارة) على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة.

٢٣-٢-٣ تكلفة الاقتراض

يتم رسملة تكلفة الاقتراض المتعلقة مباشرة باقتناء أو إنشاء أو إنتاج أصل مؤهل لتحمل تكلفة الاقتراض وتحميلها كجزء من تكلفة هذا الأصل. وأما غير ذلك من تكلفة اقتراض يتم تحميلها كمصروف بقائمة الدخل المجمعة على أساس الفترة الزمنية وباستخدام معدل الفائدة الفعلي.

والأصل المؤهل لتحمل تكلفة الاقتراض هو الذي يتطلب بالضرورة فترة زمنية طويلة لتجهيزه للاستخدام في الأغراض المحددة له أو لبيعه. وينطبق ذلك على بنود مرافق الأراضي والمباني كأصول ثابتة تحت التنفيذ ومخزون مرافق الأراضي والوحدات العقارية التامة وأعمال تحت التنفيذ.

وتبدأ رسملة تكلفة الاقتراض كجزء من تكلفة الأصل المؤهل لتحمل تكلفة الاقتراض عندما:

- يتم الإنفاق على الأصل المؤهل للرسملة.
- تكبد الشركة تكلفة اقتراض.
- تكون الأنشطة اللازمة لإعداد الأصل للاستخدام في الأغراض المحددة له أو لبيعه للغير محل تنفيذ في الوقت الحالي.

ويتم تعليق رسملة تكلفة الاقتراض خلال الفترات التي تتعطل فيها أعمال الإنشاء الفعالة للأصل. وتتوقف الرسملة عندما يتم الانتهاء من كل الأنشطة الجوهرية اللازمة لإعداد الأصل المؤهل لتحمل تكلفة الاقتراض للاستخدام في الأغراض المحددة له أو لبيعه للغير.

٢٤-٢-٣ الاحتياطي القانوني

يتم تكوين الاحتياطي القانوني بنسبة ٥٪ على الأقل من الأرباح، ويوقف هذا التكوين متى بلغ إجمالي الاحتياطي ما يوازي ٥٠٪ من رأس المال المصدر، ومتى نقص عن ذلك يتعين العودة إلى تكوينه. إن الاحتياطي القانوني غير قابل للتوزيع إلا في الحالات التي نص عليها القانون.

٣. ملخص بأهم السياسات المحاسبية المتبعة ومعايير المحاسبة المطبقة - تابع

٢٥-٢-٣ ترجمة المعاملات بالعملة الأجنبية

تمسك الشركة دفاترها المحاسبية بالجنيه المصري. وتثبت المعاملات بالعملات الأجنبية بالدفاتر بالجنيه المصري وفقاً لأسعار الصرف السارية في تاريخ تنفيذ هذه المعاملات. يتم إعادة تقييم أرصدة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية في تاريخ المركز المالي وفقاً لأسعار الصرف السارية في ذلك التاريخ. تدرج أرباح وخسائر العملات الأجنبية الناتجة عن إعادة التقييم في تاريخ المركز المالي بقائمة الدخل المجمعة.

٢٦-٢-٣ المساهمة التكافلية

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

١/٤ الأصول الثابتة

الإجمالي	تجهيزات وبكورات	الحاسبات الآلية	أثاث ومعدات مكاتب	عدد وأدوات صغيرة	وسائل نقل وانتقال	آلات ومعدات	تحسينات في أصول مستأجرة	المباني والإشاءات (*)	الأراضي (*)	جنيه مصري	جنيه مصري	٢٠٢٥/٣/٣١ التكلفة:
٢٨٤,٥١٠,٩٦٠	١,٨١٥,٢٨٢	٤٧,٣٥١,٢١٥	٢١,٦٢٤,٥٦٤	٤,١٤٤,٣٤٧	٤٠,٦١٨,٧١٢	٣٣,١٧١,٩٩٦	٣٨,٠٣٤,٩١٦	٢٩,١٩٠,٧٤٣	٦٨,٥٥٨,٧٨٥	جنيه مصري	جنيه مصري	٢٠٢٥
١,٢١٠,٨٧٣	-	٩٤١,٠٠٥	١٩٢,٣٦٨	-	-	٧٧,٥٠٠	-	-	-	-	-	٢٠٢٥
٢٨٥,٧٢١,٨٣٣	١,٨١٥,٢٨٢	٤٨,٢٩٢,٢٢٠	٢١,٨١٦,٩٣٢	٤,١٤٤,٣٤٧	٤٠,٦١٨,٧١٢	٣٣,٢٤٩,٤٩٦	٣٨,٠٣٤,٩١٦	٢٩,١٩٠,٧٤٣	٦٨,٥٥٨,٧٨٥	جنيه مصري	جنيه مصري	٢٠٢٥
١٣٦,٥٣٦,١٨٤	١,٦٧٥,٥٦٤	١٥,٧٣٦,٨٩١	١٨,٤٤٦,٠٠٨	٢,٧٦٢,٨٤٠	١٢,٤٩٦,٨٣٣	٣٢,٩٢٥,٢٤٦	٣٦,١١٤,٣٠١	١٦,٣٧٨,٥٠١	-	-	-	٢٠٢٥
٥,١٣٧,٣٨٤	٣٧,٨٢٩	٢,٣٥٠,٦٤١	٣١٠,٠٣٩	٣٥٠,٣١٦	١,٤١٦,٩٣١	٤٧,٥٨٣	١٥٩,٣٠٩	٤٦٤,٦٩٦	-	-	-	٢٠٢٥
١٤١,٦٧٣,٥٦٨	١,٧١٣,٤٨٣	١٨,٠٨٧,٥٣٢	١٨,٧٥٦,٠٤٧	٣,١١٣,١٥٦	١٣,٩١٣,٧٦٤	٣٢,٩٧٢,٨٢٩	٣٦,٢٧٣,٦١٠	١٦,٨٤٣,١٩٧	-	-	-	٢٠٢٥
١٤٤,٠٤٨,٣٦٥	١,٠١٨,٤٤٩	٣٠,٢٠٥,٠٨٨	٣٠,٦٠٠,٨٨٥	١,٠٣١,١٩١	٢٦,٧٠٤,٩٤٨	٢٧٦,٢٢٧	١,٧٦١,٣٠٦	١٢,٣٤٧,٥٤٦	٦٨,٥٥٨,٧٨٥	جنيه مصري	جنيه مصري	٢٠٢٥
صافي القيمة الدفترية:												
٢٠٢٥	٢٠٢٥	٢٠٢٥	٢٠٢٥	٢٠٢٥	٢٠٢٥	٢٠٢٥	٢٠٢٥	٢٠٢٥	٢٠٢٥	٢٠٢٥	٢٠٢٥	٢٠٢٥
مجموع الإهلاك:												
٢٠٢٥	٢٠٢٥	٢٠٢٥	٢٠٢٥	٢٠٢٥	٢٠٢٥	٢٠٢٥	٢٠٢٥	٢٠٢٥	٢٠٢٥	٢٠٢٥	٢٠٢٥	٢٠٢٥
٢٠٢٥	٢٠٢٥	٢٠٢٥	٢٠٢٥	٢٠٢٥	٢٠٢٥	٢٠٢٥	٢٠٢٥	٢٠٢٥	٢٠٢٥	٢٠٢٥	٢٠٢٥	٢٠٢٥

صافي القيمة الدفترية:
في ٣١ مارس ٢٠٢٥

(*) يتضمن بندي الأراضي والمباني قيمة أرض ومبنى النادي الاجتماعي والملاعب المخصصة لنادي العاملين بالشركة، حيث تبلغ القيمة الدفترية لأرض النادي مبلغ ١,٣ مليون جنيه مصري وتبلغ القيمة الدفترية لمبنى النادي مبلغ ١,٩ مليون جنيه مصري.

شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير ش.م.م.
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة
٣١ مارس ٢٠٢٥

١/٤ الأصول الثابتة - تابع

الإجمالي	تجهيزات وديكورات	الحاسبات الآلية	أثاث ومعدات مكاتب	عدد وأدوات صغيرة	وسائل نقل وانتقال	آلات ومعدات	تحسينات في أصول مستأجرة	المباني والإنشاءات (*)	الأراضي (*)	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري</
----------	------------------	-----------------	-------------------	------------------	-------------------	-------------	-------------------------	------------------------	-------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-------------

مجمع الإهلاك:

في ١ يناير ٢٠٢٤
إهلاك السنة
الاستبعادات خلال السنة
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

صافي القيمة الدفترية:

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١/٤ الأصول الثابتة - تابع

بلغت قيمة الأصول المهلكة دفترياً بالكامل وما زالت تعمل كما يلي:

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٦,٢١١,٦٦٥	٣٦,٢١١,٦٦٥	تحسينات في أصول مستأجرة
٢,٠٧٨,٧٧٠	٢,٠٧٨,٧٧٠	مباني وإنشاءات
٣٢,٢٤٠,٧٧٠	٢٧,٠٠٦,٨٨٩	آلات ومعدات
١١,٨٨٦,٥٧٥	١٤,٩٩٤,٣٠٩	وسائل نقل وانتقال
١,٠٤٧,٠٩٠	٣,١٩١,١٤٨	عدد وأدوات صغيرة
١٢,٧١٦,٢١٩	١٢,٩٢٧,٨١٧	أثاث ومعدات مكاتب
٤,٣٥٤,٩٢٧	٢,٣٩٤,٦٦٠	حاسبات آلية
١٠٠,٥٣٦,٠١٦	٩٨,٨٠٥,٢٥٨	إجمالي

تم توزيع مصروف الإهلاك بين بنود المصروفات خلال الفترة كما يلي:

٢٠٢٤/٣/٣١	٢٠٢٥/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٩٥١,٢١٥	١,٠٦٥,٩٨٩	تكلفة المبيعات
١,١٢٨,٤٥٩	١,٠٥٩,٣٨٨	المصروفات البيعية والتسويقية (إيضاح ٢٦)
٨٤٧,٥٧٤	٢,٩٣٢,٦٨٩	المصروفات العمومية والإدارية (إيضاح ٢٧)
٤٤,٤٠٦	٧٩,٣١٨	مصروفات إدارة المجتمعات السكنية والتشغيل الأخرى (إيضاح ٢٨)
٢,٩٧١,٦٥٤	٥,١٣٧,٣٨٤	

٥. أصول ثابتة تحت التنفيذ

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٤٩,٠٠٩,١٠٠	١٥٧,٣١٥,٥٢٠	المقر الإداري الجديد بمشروع تاج سيتي
٧٠٩,٦٣٣	٧٠٩,٦٣٣	معدات حفظ المستندات الورقية
١٩٥,٣٢٨	٥,٢٦٨,٠٥٦	خيمة المبيعات الجديدة بمشروع تاج سيتي
٥٥,٤٠٥,٦٨٩	٥٦,١٨٣,٩٧٩	أرض شركة منك
-	٨٥٠,٠٠٠	برامج محاسبية
٢٠٥,٣١٩,٧٥٠	٢٢٠,٣٢٧,١٨٨	

٦. أصول مالية واستثمارات

١/٦ المسدد تحت حساب استثمارات في شركات تابعة

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٣/٣١	نسبة المساهمة	اسم الشركة
جنيه مصري	جنيه مصري	%	
١,٠١٠,٧٥٩	١,٠١٠,٧٥٩	١٠٠	شركة مدينة مصر للتطبيقات
١,٠١٠,٧٦٠	١,٠١٠,٧٦٠	١٠٠	شركة مدينة مصر لإدارة المشروعات
٧,٤٠٠,٠٠٠	٧,٤٠٠,٠٠٠	٧٤	شركة مدينة مصر لإدارة الأندية الرياضية
٩,٤٢١,٥١٩	٩,٤٢١,٥١٩		

٦. أصول مالية واستثمارات - تابع

٢/٦ أصول مالية بالتكلفة المستهلكة

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥٦٦,٩٦٨	٥٦٦,٩٦٨	استثمارات في سندات حكومية (غير متداولة بالبورصة)

٣/٦ أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٣/٣١	نسبة المساهمة %	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٨,٣٢٦,٧٣٧	٨,٣٢٦,٧٣٧	١,٢٠	دار التعليم الراقي ش.م.م.
١٩,٢٠٠	١٩,٢٠٠	٠,٠١	شركة النصر لصناعة المحولات (الماكو)
٢٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠	٠,٨	شركة مصر لإنتاج الطوب الطفلي
-	(٢١٩,٢٠٠)		يخصم:
٨,٥٤٥,٩٣٧	٨,٣٢٦,٧٣٧		الاضمحلال في قيمة الاستثمارات

٤/٦ استثمارات عقارية

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٥١٢,٧٠٩,١٥١	١,٥١٢,٧٠٩,١٥١	عقارات مؤجرة للغير-باستخدام نموذج القيمة العادلة
٢,٠٧٦,٣٣٣	٢,٠٧٦,٣٣٣	أراضي محتفظ بملكيتها عن عقارات مبيعة
١٦٤,٢١٨	١٦٤,٢١٨	عقارات مؤجرة للغير-باستخدام نموذج التكلفة بالصافي (*)
١,٥١٤,٩٤٩,٧٠٢	١,٥١٤,٩٤٩,٧٠٢	

(*) عقارات مؤجرة للغير-باستخدام نموذج التكلفة بالصافي.

٢٠٢٥/٣/٣١			
التكلفة:			
٢٠٢٥	١ يناير	٥٩٦,١٦٣	وحدات سكنية
٢٠٢٥	٣١ مارس	٥٩٦,١٦٣	جنيه مصري
٢٠٢٥	١ يناير	٣٣٩,٩٠٥	وحدات غير سكنية
٢٠٢٥	٣١ مارس	٣٣٩,٩٠٥	جنيه مصري
٢٠٢٥	١ يناير	٩٣٦,٠٦٨	الإجمالي
٢٠٢٥	٣١ مارس	٩٣٦,٠٦٨	جنيه مصري
مجمع الإهلاك:			
٢٠٢٥	١ يناير	٥٢٧,٨٩٤	وحدات سكنية
٢٠٢٥	٣١ مارس	٥٢٧,٨٩٤	جنيه مصري
٢٠٢٥	١ يناير	-	وحدات غير سكنية
٢٠٢٥	٣١ مارس	-	جنيه مصري
٢٠٢٥	١ يناير	٧٧١,٨٥٠	الإجمالي
٢٠٢٥	٣١ مارس	٧٧١,٨٥٠	جنيه مصري
٢٠٢٥	١ يناير	٦٨,٢٦٩	صافي القيمة الدفترية:
٢٠٢٥	٣١ مارس	٩٥,٩٤٩	جنيه مصري
٢٠٢٥	١ يناير	١٦٤,٢١٨	الإجمالي
٢٠٢٥	٣١ مارس	١٦٤,٢١٨	جنيه مصري

٦. أصول مالية واستثمارات - تابع

٤/٦ استثمارات عقارية - تابع

الإجمالي جنيه مصري	وحدات غير سكنية جنيه مصري	وحدات سكنية جنيه مصري	٢٠٢٤/١٢/٣١	التكلفة:
٩٣٦,٠٦٨	٣٣٩,٩٠٥	٥٩٦,١٦٣		في ١ يناير ٢٠٢٤
٩٣٦,٠٦٨	٣٣٩,٩٠٥	٥٩٦,١٦٣		وفي ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٧٤٧,٠٤٨	٢١٩,٥٧٤	٥٢٧,٤٧٤		مجمع الإهلاك:
٢٤,٨٠٢	٢٤,٣٨٢	٤٢٠		في ١ يناير ٢٠٢٤
٧٧١,٨٥٠	٢٤٣,٩٥٦	٥٢٧,٨٩٤		إهلاك الفترة (إيضاح ٢٥ ب)
				في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
١٦٤,٢١٨	٩٥,٩٤٩	٦٨,٢٦٩		صافي القيمة الدفترية:
				في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

- بلغت قيمة الاستثمارات العقارية المهلكة دفترياً بالكامل وما زالت تستخدم كما يلي:

٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٥/٣/٣١ جنيه مصري	وحدات سكنية
٥٢٧,٨٩٤	٥٢٧,٨٩٤	وحدات غير سكنية
٢٤٣,٩٥٦	٢٤٣,٩٥٦	
٧٧١,٨٥٠	٧٧١,٨٥٠	

الاستثمارات العقارية المقيمة بنموذج القيمة العادلة تم تقدير قيمتها بواسطة مقيم مستقل من بين المقيدين بالسجل المعد لذلك بالهيئة العامة للرقابة المالية وفقاً للفقرة (٧٥) من معيار (٣٤).

الاستثمارات العقارية التي تم تقييمها باستخدام نموذج التكلفة يتعذر تحديد القيمة العادلة لها بشكل يعتمد عليه وفقاً للفقرة (٥٣) من معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) نظراً لأنها عقارات سكنية مؤجرة بعقود إيجار غير محددة المدة وممتدة لفترات غير معلومة وفقاً للقانون، ولا توجد معاملات سوقية حالياً للعقارات المقارنة والتقديرات البديلة للقيمة العادلة ليست متاحة.

٥/٦ أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٥/٣/٣١ جنيه مصري	قيمة وثائق استثمار في صناديق استثمار نقدي:
٢,٣٨٩,٣٢٦	٢,٥١٦,٠٩٠	صندوق استثمار بنك قطر الوطني الأهلي
١١٣,١٠٠	١١٣,١٠٠	صندوق استثمار بنك القاهرة
٨١٧,٣٠٢	٨١٧,٣٠٢	صندوق استثمار بنك المصرف المتحد - رخاء (*)
٣,٣١٩,٧٢٨	٣,٤٤٦,٤٩٢	

٦. أصول مالية واستثمارات - تابع

٥/٦ أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر - تابع

الاستثمارات في وثائق صناديق الاستثمار هي استثمارات قصيرة الأجل بغرض إدارة الأرصدة النقدية للشركة من خلال الاستثمار في صناديق الاستثمار النقدي، وهي استثمارات عالية السيولة يمكن استردادها يوميا أو أسبوعيا وتعتبر جزءا من رصيد النقدية وما في حكمها (إيضاح ٢١).

(*) يتضمن صندوق استثمار بنك المصرف المتحد وثائق مجمدة بالمصرف المتحد لتغطية خطابات ضمان بمبلغ ٤٨٧,٠٠٠ جنيه مصري (٢٠٢٣: ٤٨٧,٠٠٠ جنيه مصري) كما في تاريخ القوائم المالية المستقلة (إيضاح ٢١).

٦/٦ أصول مالية بالتكلفة المستهلكة

٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٥/٣/٣١ جنيه مصري	
٦٢٥,٢٦٤,٣٩٧	١,٤١٤,٩١٣,٥٦١	أذون خزانة
١,٧٠٠,٠٨٣,١٤٢	٨٦٧,٥٠٢,٧١٧	ودائع لأجل (*)
<u>٢,٣٢٥,٣٤٧,٥٣٩</u>	<u>٢,٢٨٢,٤١٦,٢٧٨</u>	

تتضمن بنوك وودائع لأجل في ٣١ مارس ٢٠٢٥ مبلغ ٧٧,٤٧٩,٥٩٧ جنيه مصري وفي ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: مبلغ ٧٥,٥٦٠,٠٢١ جنيه مصري (ودائع مجمدة مقابل خطابات ضمان، كما تتضمن أذون الخزانة في ٣١ مارس ٢٠٢٥ مبلغ ١٦,١١٦,٦٠٠ جنيه مصري مجمدة كغطاء مقابل خطابات ضمان).

أذون خزانة

٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٥/٣/٣١ جنيه مصري	
-	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	أذون خزانة - استحقاق ٣٤٩ يوم
-	٧٤,٦٧٥,٠٠٠	أذون خزانة - استحقاق ٤٨ يوم
٤٧,٠٥٠,٠٠٠	-	أذون خزانة - استحقاق ٤٢ يوم
-	٢٢٤,٣٠٠,٠٠٠	أذون خزانة - استحقاق ٢٧ يوم
-	٧٩٠,٨٥٠,٠٠٠	أذون خزانة - استحقاق ١٩ يوم
-	١١٠,٠٠٠,٠٠٠	أذون خزانة - استحقاق ١٦ يوم
-	٨٣,٠٠٠,٠٠٠	أذون خزانة - استحقاق ١٥ يوم
٥٣٧,٩٥٠,٠٠٠	١٢١,٢٢٥,٠٠٠	أذون خزانة - استحقاق ١٤ يوم
٥١,٣٧٥,٠٠٠	-	أذون خزانة - استحقاق ٧ يوم
<u>٦٣٦,٣٧٥,٠٠٠</u>	<u>١,٤٢٤,٠٥٠,٠٠٠</u>	
(١١,١١٠,٦٠٣)	(٩,١٣٦,٤٣٩)	يخصم: عوائد لم تستحق بعد
<u>٦٢٥,٢٦٤,٣٩٧</u>	<u>١,٤١٤,٩١٣,٥٦١</u>	

- تم تبويب أذون الخزانة المستحقة خلال ثلاثة أشهر من تاريخ الاقتناء بالنقدية وما في حكمها (إيضاح ٢١).

٧. المخزون

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤٨,٠٢١,٣٠٥	٤٩,١٣١,٧٦٦	خامات رئيسية ومساعدة
٢٦,٥٤١	٢٦,٣٧٤	وقود وزيوت
٨٤٨,١٥١	٨٥١,١٤٧	قطع غيار ومهمات
٤٨,٨٩٥,٩٩٧	٥٠,٠٠٩,٢٨٧	

٨. أعمال تحت التنفيذ

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤,٢٥٥,٨١٩,٨١٦	٤,٣٨٦,٠١٩,٧٠٩	<u>أراضي ووحدات عقارية غير تامة</u>
١,٦٤٣,٦٢١,٩٦٣	٢,٠٦٦,١٣٨,٧٤٤	تاج سيتي (*)
٥٥٥,٧٢٩,٢٩٩	٥٧١,٩٠٣,٥٨٦	سراي (*)
٦٥٩,٨٨١,٠٥٨	٧٨٤,٠٥٣,٤٤٠	غرب أسيوط (**)
-	٥٢,٠٥٤,٠٣١	تاج فيل
٦٨,١١٢	٦٨,١١٢	بتر فلاي
١,٧٢٢,٦٠٤,٩٧٥	١,٩٢٠,٨١٩,٦٤٢	هيليو بوليس الجديدة
٨,٨٣٧,٧٢٥,٢٢٣	٩,٧٨١,٠٥٧,٢٦٤	كندا- شركة إيجي كان للتطوير العقاري

(*) يشمل بند "تاج سيتي" المراحل التي بدء طرحها للبيع: "تاج سلطان"، "بارك رزديبنس"، "شاليا & ليك بارك"، "الليكت"، "كوبلت"، "كلوب سايد"، "أورجامي". بالإضافة إلى المراحل التي لم يتم طرحها بعد للبيع، ويمثل الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ قيمة تكلفة أعمال المرافق الخارجية والداخلية والإنشاءات وتكلفة أعمال امتداد محور شينزو أبى المار داخل أراضي الشركة (إيضاح ٤١).

يشمل بند "سراي" المراحل التي بدء طرحها للبيع: "تافال"، "كرونز"، "كافانا"، "ستريب مول"، "مانشن"، "راي". بالإضافة إلى المراحل التي لم يتم طرحها بعد للبيع، ويمثل الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ قيمة تكلفة أعمال المرافق الخارجية والداخلية والإنشاءات. تم تسجيل الأعمال تحت التنفيذ وكذلك الوحدات العقارية التامة بالتكلفة الفعلية والتي لا تقل عن قيمتها الاستردادية كما في تاريخ القوائم المالية المستقلة.

(**) وافق مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بقراره رقم (١٣٤) بتاريخ ٢٢ يناير ٢٠٢٠ على تخصيص قطعة أرض بمساحة ١٠٤,١٥ فدان بمدينة ناصر الجديدة (غرب أسيوط) لصالح الشركة لإقامة تجمع عمراني متكامل، وكذلك وافق مجلس إدارة الهيئة بقراره رقم (١٣٨) بتاريخ ١٤ مايو ٢٠٢٠ على تعديل آلية السداد وذلك بإجمالي مبلغ ٤٩٧,٣٠٩,٣٢٥ جنيه مصري وبسداد نسبة ١٥٪ ومصروفات إدارية ومجلس الأمناء بمبلغ ٥٦,٢٩٧,٩٦٢ جنيه مصري على أن يسدد الباقي (٨٥ ٪) البالغ ٤٤١,٠١١,٣٦٧ جنيه مصري على أقساط بعد فترة سماح لمدة عامين من تاريخ الإخطار.

وقد تم إصدار أوراق دفع مقابل تلك الأقساط لجهاز تنمية مدينة ناصر الجديدة (غرب أسيوط). (إيضاح ١/١٧، ٢/١٧).

٨. أعمال تحت التنفيذ - تابع

الفوائد المرسمة الناتجة عن المكون التمويلي من العقود مع العملاء وفقا لمعيار المحاسبة المصري (٤٨) - الأيراد من العقود مع العملاء بيانها كالتالي:

من ٢٠٢٤/١/١ الى ٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	من ٢٠٢٥/١/١ الى ٢٠٢٥/٣/٣١ جنيه مصري
٢٠,٥٥٨,١٠٨	٢,٥١٤,٠٧٣
١٦,٠١٢,٨٧٤	١,٨٦٧,٩٦٢
٣١٨,٦٧٥	٣٩,٠٦٠
٣٦,٨٨٩,٦٥٧	٤,٤٢١,٠٩٥

تاج سيتي
سراي
تاج فيل

٩. وحدات عقارية تامة

٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٥/٣/٣١ جنيه مصري
١٣,٤١٣,٧١٧	١٢,٨٥٣,٦٤٢
٣١٧,٩٢٨,٩٩٥	٣٣٣,٥٤٣,٠٤٦
٣٣١,٣٤٢,٧١٢	٣٤٦,٣٩٦,٦٨٨

الواحة، مدينة نصر، بريميرا
نصر جاردنز

١٠. العملاء المدينون وأوراق القبض

٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٥/٣/٣١ جنيه مصري
٦٦٠,٩٨٦,٠٦٠	٧٨٦,٨١٤,٩٧٣
٧٧٥,٣٤٩,٣٢٨	٩٨٦,٧٣٠,٧٥٦
١٦,١٧٠,٠٤٠	٢٢,٠٣٠,٠٨٨
١,٤٥٢,٥٠٥,٤٢٨	١,٧٩٥,٥٧٥,٨١٧
(٤٤٩,٢٤٨,٣٠٢)	(٤٤٠,٢٣٧,٣٩٢)
(٣٥,١٦٠,٠٧٦)	(٢٧,٧٨٠,٨٤٧)
٩٦٨,٠٩٧,٠٥٠	١,٣٢٧,٥٥٧,٥٧٨
٥٩٦,٠٣٢,٢٤٧	١,٠٧٨,١٥٢,٠٢٢
٩٨٩,٦٠١,٠٨٧	١,٠٤٨,٩٨٠,٦٢٤
٢١,٤١٣,٨٢٤	٣,٧٢٥,٣٨٧
١,٦٠٧,٠٤٧,١٥٨	٢,١٣٠,٨٥٨,٠٣٣
(٤٧٠,٩٩١,٦٢٩)	(٤٦٨,٩٧٢,٦٣٧)
(٤,٥٢٠,٨٩٧)	(٣٢,٩٦٨,٢٧٦)
١,١٣١,٥٣٤,٦٣٢	١,٦٢٨,٩١٧,١٢٠

أوراق قبض طويلة الأجل
تاج سيتي
سراي
أخرى

يخصم: المكون التمويلي من العقود مع العملاء
يخصم: خسائر ائتمانية متوقعة

أوراق قبض قصيرة الأجل
تاج سيتي
سراي
أخرى

يخصم: المكون التمويلي من العقود مع العملاء
يخصم: خسائر ائتمانية متوقعة

العملاء المدينون
تاج سيتي
سراي
عملاء مقاولات (النصر للأعمال المدنية)
أخرى

٥٣,١١٠,٤١٣	١٠٥,٧٨٥,٥٠١
١١٠,٧١٨,٣٠٤	١٥٨,٦١٦,٤٠٦
١٥٢,٣١٧,١٨١	٤٦,٥١٣,٧٢٧
٤٦,٧٣٤,٦٣٩	١٦٧,٨٨٧,٣٣١
٣٦٢,٨٨٠,٥٣٧	٤٧٨,٨٠٢,٩٦٥
(١٨,٤٢٨,٦١٨)	(١٢,٩١٠,٢٠٤)
٣٤٤,٤٥١,٩١٩	٤٦٥,٨٩٢,٧٦١

يخصم: خسائر ائتمانية متوقعة

١٠. العملاء المدينون وأوراق القبض - تابع

يتم استهلاك خصم القيمة الحالية لأوراق القبض كإيراد في فترات استحقاق هذه الأوراق وفقا لسعر الفائدة الفعلي. وفيما يلي بيان بحركة الخسائر الائتمانية المتوقعة في أوراق القبض والعملاء المدينون:

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٦٣,٠٠٥,٣٣٥	٥٨,١٠٩,٥٩١	الرصيد في بداية الفترة
(١٠٤,٨٩٥,٧٤٤)	١٥,٥٤٩,٧٣٦	المكون / (رد) من الخسائر الائتمانية المتوقعة
<u>٥٨,١٠٩,٥٩١</u>	<u>٧٣,٦٥٩,٣٢٧</u>	

- في ضوء قرار الهيئة العامة للرقابة المالية الصادر بتاريخ ١٢ يناير ٢٠٢٢ قامت الشركة بتطبيق المعالجة المحاسبية المرتبطة بنشاط التطوير العقاري و الخاصة بالشيكات الآجلة.

شيكات آجلة (غير مدرجة ضمن بنود المركز المالي)

تبلغ قيمة الشيكات الآجلة المحتفظ بها المستلمة من العملاء عن الوحدات غير المسلمة وغير مدرجة ضمن بنود المركز المالي:

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥٩,٨٣٢,٨٣٤,٩١٦	٦٦,١١٢,٢٢٤,٦٨٩	أوراق قبض عن وحدات غير مسلمة

١١. الموردون - أرصدة مدينة (بالصافي)

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤,٦٣٩,٦٧٤,٥٩٠	٤,٦٥٤,٧٦٧,٨٦٢	موردون ومقاولون دفعات وسلف
(٩,١٢١,٢٠٩)	(٩,١٦٩,٧٥٦)	يخصم: الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة الموردين - أرصدة مدينة
<u>٤,٦٣٠,٥٥٣,٣٨١</u>	<u>٤,٦٤٥,٥٩٨,١٠٦</u>	

وفيما يلي بيان بحركة الخسائر الائتمانية المتوقعة في الموردون - الأرصدة المدينة:

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٨,٥٣٠,٣٨٥	٩,١٢١,٢٠٩	الرصيد في بداية السنة
٥٩٠,٨٢٤	٤٨,٥٤٧	المكون خلال السنة
<u>٩,١٢١,٢٠٩</u>	<u>٩,١٦٩,٧٥٦</u>	

١٢. المدينون والأرصدة المدينة الأخرى (بالصافي)

١/١٢ المدينون والأرصدة المدينة الأخرى - طويلة الأجل (بالصافي)

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٠,٠٦٣,٤٢٥	٢٩,٣٦٣,٤٢٥	حسابات جارية
١٠٧,٣٩٣,٠٥٤	١١٠,٧٦٣,١٠٦	حجز تأميني
٥٧,٧٠٧,٠١٥	٥٦,٨٤٤,١٧٧	أمانات والتزامات
١٩٥,١٦٣,٤٩٤	١٩٦,٩٧٠,٧٠٨	
(١٣,٠٠٢,٨٥١)	(١٣,٣٠٦,٩١٦)	يخصم : الخسائر الائتمانية المتوقعة
١٨٢,١٦٠,٦٤٣	١٨٣,٦٦٣,٧٩٢	

٢/١٢ المدينون والأرصدة المدينة الأخرى - قصيرة الأجل (بالصافي)

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (****)
١,٠٦٩,٨٢٧,٠٠٤	١,٠٦٩,٨٢٧,٠٠٤	شركة ميدار (***)
٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (مقدم تطوير بالمشاركة) (*****)
٢,٣٥٦,٣١٣,٩٦١	٢,٤٣٠,٤٠٧,٥٠٩	تكاليف الحصول على عقود مع العملاء (**)
٢١,٥٩٨,٧٦٧	٢١,٥٩٨,٧٦٧	شركة تمويل للتمويل العقاري
٦٨,١٥٣,٣٠٦	٦٨,١٥٣,٣٠٦	المجموعة المالية للتوزيع
٥٧,١٤٩,٩٨٥	٦٨,٣٩٩,٩٨٢	نظام الإثابة والتحفيز (*)
٣٩,٤٤٧,٧٥٩	٢٧,٩٢٩,٧٠٢	مدفوع تحت حساب شبكات الغاز والصواعد
٦٨,٧٩٠,٤٤٩	١٠٤,٨٧٩,٦٤٤	تأمينات لدى الغير
٦٣,٥٦٥,٧٥٧	٦٨,٤١٣,٣٧٠	مصرف مدفوع مقدما
١,٢٦٨,٩٣٢	١,٠٨٦,١١٠	إيرادات مستحقة التحصيل (فوائد الودائع)
٤٣,١٠٢,٦٧٤	١٣٠,٨٤١,٨٧٦	أرصدة مدينة أخرى
٢١,٠٣٩,٤٤٣	١,٠٣٩,٤٤٣	غطاء نقدي خطابات ضمان
-	٢,٥٨٨,٦٠٧	فوائد تأجير مدفوعة مقدما
٧٧,٠٤٨,٨٦٦	٧٩,٣٧٩,٦٣٦	مصلحة الضرائب
٥,١٨٧,٣٠٦,٩٠٣	٥,٣٧٤,٥٤٤,٩٥٦	
(٢١٥,٠٢٢)	(٢٨٧,٠١٣)	يخصم : الخسائر الائتمانية المتوقعة
٥,١٨٧,٠٩١,٨٨١	٥,٣٧٤,٢٥٧,٩٤٣	

وفيما يلي بيان بحركة الخسائر الائتمانية المتوقعة في المدينون والأرصدة المدينة الأخرى:

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٢٥,١٢١	٢١٥,٠٢٢	الرصيد في بداية الفترة / السنة
-	٧١,٩٩١	المكون خلال الفترة / السنة
(١٠,٠٩٩)	-	رد خسائر ائتمانية متوقعة خلال الفترة / السنة
٢١٥,٠٢٢	٢٨٧,٠١٣	

١٢. المدينون والأرصدة المدينة الأخرى (بالصافي) - تابع

(*) بتاريخ ١٨ أبريل ٢٠٢٣، وافقت الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة على زيادة رأس المال المصدروالمدفوع من خلال إصدار عدد ٣٥ مليون سهم مجاني عادي ممول إصدارها من الأرباح المرحلة وذلك بمبلغ ٣٥ مليون جنيه مصري وقد وافقت الجمعية سائلة الذكر علي ان تخصص هذه الاسهم بالكامل لبرنامج الإثابة والتحفيز لأعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين والمنتدبين والمديرين والعاملين بالشركة والسابق اعتماده من الهيئة العامة للرقابة المالية في فبراير ٢٠٢٢.

(**) وفقاً للفقرة (٩١) من معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) الإيراد من العقود مع العملاء فإنه يجب على المنشأة أن تعترف بالتكاليف الإضافية للحصول على عقد مع عميل كأصل إذا كانت المنشأة تتوقع استرداد تلك التكاليف والتي لم تكن المنشأة لتكبتها لو لم يتم الحصول على العقد (على سبيل المثال: عمولة المبيعات). المبلغ المذكور يمثل عمولة المبيعات عن الإيرادات غير المحققة من العقود مع العملاء حتى ٢٠٢٤/٣/٣١.

(***) بتاريخ ١٠ يوليو ٢٠٢٤ أبرمت الشركة عقد تطوير بالمشاركة لمشروع سكني متكامل الخدمات على مساحة ٢٣٨ فدان بمدينة المستقبل سيتي مع شركة مبدار للاستثمار والتنمية العمرانية بنظام المشاركة في الإيرادات. ووفقاً للعقد تم سداد مبلغ ١,٠٧ مليار جنيه مصري لشركة مبدار كدفعة مقدمة من حصتها في إيرادات المشروع يتم تسويتها خصماً من الإيرادات المستقبلية.

(****) بتاريخ ٢٣ أكتوبر ٢٠٢٤ أبرمت الشركة عقد تطوير بالمشاركة لمشروع سكني متكامل الخدمات على مساحة ٤٢ فدان بمدينة هليوبوليس الجديدة مع شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير بنظام المشاركة في الإيرادات. ووفقاً للعقد تم سداد مبلغ ٢٠٠ مليون جنيه مصري لشركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير كدفعة مقدمة من حصتها في إيرادات المشروع يتم تسويتها خصماً من الإيرادات المستقبلية.

(****) بتاريخ ١٠ يوليو ٢٠٢٤ أبرمت الشركة عقد تطوير بالمشاركة لمشروع سكني متكامل الخدمات على مساحة ٤٩١ فدان بمدينة هليوبوليس الجديدة مع شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير بنظام المشاركة في الإيرادات. ووفقاً للعقد تم سداد مبلغ ١,١٠ مليار جنيه مصري لشركة مصر الجديدة كدفعة مقدمة من حصتها في إيرادات المشروع يتم تسويتها خصماً من الإيرادات المستقبلية.

١٣. النقدية بالصندوق ولدى البنوك

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣,٧٢٠,٠٨٩	٩,٩١٣,٢١٩	نقدية بالصندوق
١,٢١٥,٩٦٥,٣٢٩	١,٧٠٣,٨٠٩,٣٣٣	حسابات جارية بعائد بالبنوك
١,٢١٩,٦٨٥,٤١٨	١,٧١٣,٧٢٢,٥٥٢	

١٤. مقدمات من العملاء عن وحدات غير مسلمة

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٦٨٧,٩٢٧,١٦٧	٣,٠٧٨,٨٥٠,٨٨٣	تاج سيتي
٣,٤٩٠,٥٠٦,٢١٢	٤,٧٧٢,١٢٣,٧٠١	سراي
٤٨١,٩٤٧,٣٨٧	٤٥٦,١٢٩,٤٢١	تاج فيل
٤٠٩,٦٥٧,٣٨٨	٦٧٠,٦٢٠,١٨٤	مستقبل سيتي
١٩,٩٢٧,٠٣٨	٢٠,٣٣٦,٩٥٥	غرب أسيوط (ز هو)
١,٤٤٥,٧٨٠,٧٨٣	١,٥٦١,٩٣٢,٣٤٠	كيندا
١٠١,٦٥٦,٩٣٦	٩٦,٠٢١,٠٤١	ذى هوفت
<u>٨,٦٣٧,٤٠٢,٩١١</u>	<u>١٠,٦٥٦,٠١٤,٥٢٥</u>	

تبلغ الإيرادات غير المحققة من العقود مع العملاء شاملة المبالغ المحصلة من العملاء والشيكات الاجلة المستلمة كما في ٢٠٢٥/٣/٣١ مبلغ ٧٦,٧٦٨,٢٣٩,٢١٦ جنيه مصري (٢٠٢٤/١٢/٣١: ٦٨,٤٦١,٢٣٧,٨٣٠ جنيه مصري).

١٥. المخصصات

الرصيد في ٢٠٢٥/٣/٣١	المستخدم خلال الفترة	المكون خلال الفترة	الرصيد في ٢٠٢٥/١/١	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
١٠٢,٢٥٠,٠٠٠	(٤٤,٧٥٠,٠٠٠)	-	١٤٧,٠٠٠,٠٠٠	مخصص اشتراك النادي للعملاء
١١٨,٢٥٥,٩٧٣	(٦٠٢,٠٠٠)	٨,٠٠٠,٠٠٠	١١٠,٨٥٧,٩٧٣	مخصص مطالبات
٥٠,٥٩٩,٦٠٣	(١١٦,١٠٩)	-	٥٠,٧١٥,٧١٢	مخصص القضايا
٢٩,٣٩٩,٦٧٩	(١,٥٠١,٣٠٣)	-	٣٠,٩٠٠,٩٨٢	مخصصات أخرى
<u>٣٠٠,٥٠٥,٢٥٥</u>	<u>(٤٦,٩٦٩,٤١٢)</u>	<u>٨,٠٠٠,٠٠٠</u>	<u>٣٣٩,٤٧٤,٦٦٧</u>	

١٦. التزامات استكمال مرافق

الرصيد في ٢٠٢٥/٣/٣١	الأعمال المنفذة خلال السنة	المكون / (مردودات) عن مبيعات السنة	الرصيد في ٢٠٢٥/١/١	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٤,٠٠٥,٨٥٦	(٤٠,٢٣٦,٩٤٩)	٣٨,٩٤٠,٧٧٧	٥,٣٠٢,٠٢٨	تاج سيتي
٣٤٦,٤٦٢,١٠٢	(٧١,٣٤١,٤٧٦)	٤٥,٦٧٠,١٣٠	٣٧٢,١٣٣,٤٤٨	سراي وكابيتال جار دنز
٥٥٣,٨٨٧,١٧٥	(٢٠,٦٧٨,٠١٩)	-	٥٧٤,٥٦٥,١٩٤	التزام مصروفات تشغيل
<u>٩٠٤,٣٥٥,١٣٣</u>	<u>(١٣٢,٢٥٦,٤٤٤)</u>	<u>٨٤,٦١٠,٩٠٧</u>	<u>٩٥٢,٠٠٠,٦٧٠</u>	وصيانة المجمعات السكنية

يمثل رصيد حساب التزامات استكمال مرافق قيمة المبالغ المقدرة لاستكمال شبكات المرافق الخارجية والرئيسية الخاصة بالتجمعات السكنية، حيث جاري العمل في تنفيذ هذه الشبكات ولم يتم تسلمها نهائيا من شركات المقاولات.

١٧. دائنون وحسابات دائنة أخرى

١/١٧ أوراق دفع طويلة الأجل (بالصافي)

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦٣,٣٣٣,٠٧٤	٦٣,٣٣٣,٠٧٤	أوراق دفع طويلة الأجل بالقيمة الاسمية - أرض غرب أسيوط (إيضاح ٨)
(١٤,٧٦٨,٧٣٦)	(١١,٣٥٥,٩٨١)	يخصم: المكون التمويلي من العقد
<u>٤٨,٥٦٤,٣٣٨</u>	<u>٥١,٩٧٧,٠٩٣</u>	

٢/١٧ دائنون وأرصدة دائنة أخرى - متداولة

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٧٠,٤٣٨,٥٦٠	٧٠,٤٣٨,٥٦٠	أوراق دفع - أرض أسيوط
١,١٠٤,٥٢٩,٠٦١	٤٠٢,٥٣٦,٠٥٨	أوراق دفع
٣٥٠,٠٠٠	٣٥٠,٠٠٠	دعم المشروع القومي للإسكان
٨٦,٦٠٥,٨٣٢	٩٩,٨٧١,٤٩٨	مقدم حجز أراضي وعقارات
٥٥٣,١٢٠	١٧١,٨٦٨	تحصيلات عملاء (غاز-مياه-دش)
٥١,٨١٣,٠٩٦	٦٢,٥٨١,٦١٥	مقاولون ومبالغ تحت التسوية
٣١٩,٧٣٣	٣٢٠,١٣٧	دمغه هندسيه ودمغه الاتحاد
٣٥,٥٥٦,٣٦١	٣٦,٥٨٩,٨٧٦	أرصدة عملاء عن حجوزات ملغاة
٤٠,٦٨١,٥١٢	٤٠,٩٠٩,٣٢٨	مبالغ محصلة لمصروفات الصيانة والعدادات
٥٧,٢٣٦,٩٧٢	٣,٧٥٧,٨٢٩	فوائد مستحقة
١٧٥,٧٣٠,٦٨٤	٢٠٤,٩٤٣,٢١٤	مصالح وهيئات حكومية
٢١,٧٩٥,١٢٦	٩٨,٠٨٢,٧٢٠	مصروفات مستحقة
١,٠٦٤,٩٢١	٨٩,٨٣١	أجور مستحقة وأمانات عاملين
١٥١,٢٧٠,٣٥٠	٢٦٠,٨٦٦,٣٠٤	إيداعات بنكية من العملاء تحت التسوية
٢٢٠,٣٣٣,١٧٦	٥٦,٣١٢,٠٨٩	مستحقات لشركاء التطوير
٣٠,٢٠١,١٨٠	٣٧,٠٦٩,٦٢٩	مساهمة تكافلية للتأمين الصحي
٤٧,٩٣٦,٨٤٨	٨٨,١١٤,٤٦٤	أخرى
<u>٢,٠٩٦,٤١٦,٥٣٢</u>	<u>١,٤٦٣,٠٠٥,٠٢٠</u>	

١٨. رأس المال

المرخص به:

حدد رأس المال المرخص به بمبلغ خمسة مليار جنيه مصري.

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
<u>٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠</u>	<u>٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠</u>	رأس المال المصدر والمدفوع (موزع علي ٢,١٣٥ مليار سهم اسمي نقدي بقيمة الاسمية واحد جنيه مصري للسهم)

١٨. رأس المال – تابع

وفيما يلي نسبة المساهمة في رأس المال المصدر والمدفوع للمساهمين:

نسبة المساهمة %	القيمة الاسمية ٢٠٢٥/٣/٣١ جنيه مصري	عدد الأسهم ٢٠٢٥/٣/٣١	
١٩,٥٧	٤١٧,٨٨٣,٢٧٢	٤١٧,٨٨٣,٢٧٢	شركة بي أي جي انفستمنت جروب ليمتد
١٤,٩٤	٣١٨,٩٩٩,١٨٢	٣١٨,٩٩٩,١٨٢	الشركة القابضة للتشييد والتعمير
٧,٨٥	١٦٧,٦٣٩,٨٥٧	١٦٧,٦٣٩,٨٥٧	صندوق التأمين الاجتماعي للعاملين بالقطاع الحكومي
٧,٣٥	١٥٦,٩٠٩,١٠٤	١٥٦,٩٠٩,١٠٤	شركة بي انفستمنت القابضة
٤,٤٧	٩٥,٥٠٠,٠٠٢	٩٥,٥٠٠,٠٠٢	شركة العليان السعودية الاستثمارية المحدودة
٣,٦٢	٧٧,٣٩٢,٦٤١	٧٧,٣٩٢,٦٤١	بنك الاستثمار القومي
٤٢,٢٠	٩٠٠,٦٧٥,٩٤٢	٩٠٠,٦٧٥,٩٤٢	باقي المساهمين / اكتتاب عام (جنسيات مختلفة)
١٠٠	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	

نسبة المساهمة %	القيمة الاسمية ٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	عدد الأسهم ٢٠٢٤/١٢/٣١	
١٩,٥٧	٤١٧,٨٨٣,٢٧٢	٤١٧,٨٨٣,٢٧٢	شركة بي أي جي انفستمنت جروب ليمتد
١٤,٩٤	٣١٨,٩٩٩,١٨٢	٣١٨,٩٩٩,١٨٢	الشركة القابضة للتشييد والتعمير
٧,٨٥	١٦٧,٦٣٩,٨٥٧	١٦٧,٦٣٩,٨٥٧	صندوق التأمين الاجتماعي للعاملين بالقطاع الحكومي
٧,٣٥	١٥٦,٩٠٩,١٠٤	١٥٦,٩٠٩,١٠٤	شركة بي انفستمنت القابضة
٤,٤٧	٩٥,٥٠٠,٠٠٢	٩٥,٥٠٠,٠٠٢	شركة العليان السعودية الاستثمارية المحدودة
٣,٦٢	٧٧,٣٩٢,٦٤١	٧٧,٣٩٢,٦٤١	بنك الاستثمار القومي
٤٢,٢٠	٩٠٠,٦٧٥,٩٤٢	٩٠٠,٦٧٥,٩٤٢	باقي المساهمين / اكتتاب عام (جنسيات مختلفة)
١٠٠	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	

١٩. الحقوق غير المسيطرة

تتمثل الحقوق غير المسيطرة في نصيبهم من حقوق الملكية (صافي الأصول) في الشركات التابعة على النحو التالي:

نسبة الحقوق غير المسيطرة في صافي الأصول %	الحقوق غير المسيطرة في صافي الأصول ٢٠٢٥/١/١ جنيه مصري	نصيب الحقوق غير المسيطرة في أرباح الفترة جنيه مصري	الحقوق غير المسيطرة في صافي الأصول ٢٠٢٥/٣/٣١ جنيه مصري	
٤٧,٥٤	١٣٤,٧٣٣,٤٦٤	١,٠٥٦,١٢٩	١٣٥,٧٨٩,٥٩٣	شركة النصر للأعمال المدنية
٠,٢٠	٥٢,٦١٤	١٢,٧٨٥	٦٥,٣٩٩	شركة دورز لإدارة الأصول
٠,٦٧٩	(١١,٢٥٣)	٨,٩٨٣	(٢,٢٧٠)	شركة منك للاستثمار العقاري
٠,٠٠٠٢	٩	١	١٠	شركة ايجي كان للتطوير العقاري
٤٧,٦٢٨١	١٣٤,٧٧٤,٨٣٤	١,٠٧٧,٨٩٨	١٣٥,٨٥٢,٧٣٢	

٢٠. القروض لأجل

شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير

تتمثل حركة القروض خلال الفترة كما يلي:

٢٠٢٥/٣/٣١	الرصيد في أول الفترة جنيه مصري	الاقساط المسددة خلال الفترة جنيه مصري	الرصيد في آخر الفترة جنيه مصري
(أ) البنك المصري الخليجي	١٦٧,٢٩٤,٥٧١	(١٨,٥٨٨,٢٨٦)	١٤٨,٧٠٦,٢٨٥
(ب) قرض مشترك- خصم أوراق تجارية	٥١٧,٥١١,٧٧٩	(١٦٧,٤٣٩,٨٣٧)	٣٥٠,٠٧١,٩٤٢
(ج) قرض مشترك- خصم أوراق تجارية	٣٤٧,٩٤٥,٩٩٤	-	٣٤٧,٩٤٥,٩٩٤
	١,٠٣٢,٧٥٢,٣٤٤	(١٨٦,٠٢٨,١٢٣)	٨٤٦,٧٢٤,٢٢١

تصنيف القروض والفوائد الخاصة بكل قرض كما يلي:

٢٠٢٥/٣/٣١	الاقساط الجارية من القروض لأجل جنيه مصري	قروض لأجل جنيه مصري	الرصيد في آخر الفترة جنيه مصري	الفوائد والعمولات المحملة على قائمة الدخل خلال الفترة جنيه مصري
(أ) البنك المصري الخليجي	٧٤,٣٥٣,١٤٣	٧٤,٣٥٣,١٤٣	١٤٨,٧٠٦,٢٨٦	١١,٣٤٢,٣٤٠
(ب) قرض مشترك- خصم أوراق تجارية	١٨٧,٣٥٧,٤٩٧	١٦٢,٧١٤,٤٤٤	٣٥٠,٠٧١,٩٤١	١٥,٠١٠,٥٦٠
(ج) قرض مشترك- خصم أوراق تجارية	٧٥,٨٠٤,٨٨٠	٢٧٢,١٤١,١١٤	٣٤٧,٩٤٥,٩٩٤	٩,٠٧٥,٣١١
	٣٣٧,٥١٥,٥٢٠	٥٠٩,٢٠٨,٧٠١	٨٤٦,٧٢٤,٢٢١	٣٥,٤٢٨,٢١١

تتمثل حركة القروض خلال الفترة المقارنة كما يلي:

٢٠٢٤/١٢/٣١	الرصيد في أول الفترة جنيه مصري	الاقساط المسددة خلال الفترة جنيه مصري	الرصيد في آخر الفترة جنيه مصري
(ب) البنك المصري الخليجي	٢٤١,٦٤٧,٧١٤	(٧٤,٣٥٣,١٤٣)	١٦٧,٢٩٤,٥٧١
(د) قرض مشترك- خصم أوراق تجارية	٦١٦,٧٤٦,٢٦٦	(٩٩,٢٣٤,٤٨٧)	٥١٧,٥١١,٧٧٩
(هـ) قرض مشترك- خصم أوراق تجارية	٤١٠,٧٢٢,٤٣٣	(٦٢,٧٧٦,٤٣٩)	٣٤٧,٩٤٥,٩٩٤
	١,٢٦٩,١١٦,٤١٣	(٢٣٦,٣٦٤,٠٦٩)	١,٠٣٢,٧٥٢,٣٤٤

تصنيف القروض والفوائد الخاصة بكل قرض كما يلي:

الاقساط الجارية من القروض لأجل جنيه مصري	قروض لأجل جنيه مصري	الرصيد في آخر الفترة جنيه مصري	الفوائد والعمولات المحملة على قائمة الدخل خلال الفترة جنيه مصري
(ب) البنك المصري الخليجي	٧٤,٣٥٣,١٤٣	١٦٧,٢٩٤,٥٧١	٥٧,٢٩٩,٤٢٣
(ج) قرض مشترك- خصم أوراق تجارية	١٦٧,٤٣٩,٨٣٧	٥١٧,٥١١,٧٧٩	٦٣,٩٦٠,٣٢٨
(د) قرض مشترك- خصم أوراق تجارية	٧٣,٨٧٧,٩٥٦	٣٤٧,٩٤٥,٩٩٤	٤١,٨٣٩,٥٠٩
	٣١٥,٦٧٠,٩٣٦	١,٠٣٢,٧٥٢,٣٤٤	١٦٣,٠٩٩,٢٦٠

٢٠. القروض لأجل - تابع

تتمثل هذه القروض في التسهيلات طويلة الأجل الممنوحة من البنوك التالية:

(أ) البنك المصري الخليجي

- تم توقيع عقد قرض متوسط الأجل بين البنك المصري الخليجي وشركة مدينة مصر للإسكان والتعمير بتاريخ ٢٣ فبراير ٢٠٢٠ وذلك لتمويل تكلفة إنشاء وتطوير محطة محولات سراي الكهربائية.
- تم إتاحة التمويل للسحب من ١٧ يونيو ٢٠٢٠ وحتى ٣٠ يوليو ٢٠٢٤.
- فترة التمويل ٧٤ شهرا تبدأ من تاريخ التوقيع على مستندات التمويل وتنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٨.

(ب) قرض مشترك - خصم أوراق تجارية

- عقد تمويل مشترك طويل الأجل تم عقده في ٢٦ أغسطس ٢٠٢٠.
- الغرض من التمويل: خصم أوراق تجارية بقيمة اسمية قدرها ١,١٣٣,٨٧٠,٠٠٠ جنيه مصري وذلك بغرض توفير المبالغ اللازمة لتمويل أعمال إنشاء وتطوير مشروعات الشركة غير الممولة.
- البنوك المشاركة:

- البنك التجاري الدولي بصفته المرتب الرئيسي ومسوق التمويل ووكيل التمويل والبنك المقرض.
- المصرف المتحد بصفته البنك المقرض.
- بنك الاستثمار العربي بصفته البنك المقرض.
- البنك المصري الخليجي بصفته البنك المقرض.
- فترة القرض: تنتهي في ٩ مارس ٢٠٢٧.

(ج) قرض مشترك - خصم أوراق تجارية

- عقد تمويل مشترك طويل الأجل تم توقيعه في يوليو ٢٠٢١

البنوك المشاركة:

- البنك التجاري الدولي بصفته المرتب الرئيسي ومسوق التمويل ووكيل التمويل والبنك المقرض.
- بنك الكويت الوطني بصفته البنك المقرض.
- الغرض من التمويل: خصم أوراق تجارية بقيمة اسمية قدرها ٧٦١,١٠٨,٤٠١ جنيه مصري وذلك بغرض توفير المبالغ اللازمة لتمويل أعمال إنشاء وتطوير مشروعات الشركة غير الممولة.
- فترة القرض: تنتهي في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٨.

٢١. النقدية وما في حكمها

تمثل النقدية وما في حكمها المدرجة في قائمة التدفقات النقدية المجمعة في الأرصدة التالية المدرجة في قائمة المركز المالي المجمع:

٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٥/٣/٣١ جنيه مصري	
١,٢١٩,٦٨٥,٤١٨	١,٧١٣,٧٢٢,٥٥٢	النقدية بالصندوق والبنوك (إيضاح ١٣)
٣,٣١٩,٧٢٨	٣,٤٤٦,٤٩٢	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (إيضاح ٥/٦)
٢,٣٢٥,٣٤٧,٥٣٩	٢,٢٨٢,٤١٦,٢٧٨	أصول مالية بالتكلفة المستهلكة (إيضاح ٦/٦)
		يخصم:
(٣٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٨٢٧,٥٤١,٥٠٥)	بنوك دائنة - تسهيلات ائتمانية (إيضاح ٢/٢١)
٣,٥١٨,٣٥٢,٦٨٥	٣,١٧٢,٠٤٣,٨١٧	إجمالي النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة/السنة
		يخصم:
(٤٨٧,٠٠٠)	(٤٨٧,٠٠٠)	وثائق صناديق استثمار مجمدة لحساب خطابات الضمان (إيضاح ٥/٦)
-	(١٦,١١٦,٦٠٠)	أذون خزانة مجمدة
(٧٥,٥٦٠,٠٢١)	(٧٧,٤٧٩,٥٩٧)	ودائع مجمدة لتغطية تسهيلات خطابات الضمان (إيضاح ٦/٦)
٣,٤٤٢,٣٠٥,٦٦٤	٣,٠٧٧,٩٦٠,٦٢٠	النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة/السنة

٢١. النقدية وما في حكمها - تابع

١/٢١ قروض قصيرة الأجل

٢٠٢٥/٣/٣١				
الرصيد في أول الفترة جنيه مصري	المبالغ المسحوبة خلال الفترة جنيه مصري	الافساض المسددة خلال الفترة جنيه مصري	الرصيد في آخر الفترة جنيه مصري	الفوائد والعمولات المحملة على قائمة الدخل خلال الفترة جنيه مصري
١,٦٥٠,٠٠٠,٠٠٠	-	-	١,٦٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١١٧,١٥٠,٠٠٠

(أ) بنك الكويت الوطني

٢٠٢٤/١٢/٣١				
الرصيد في أول السنة جنيه مصري	المبالغ المسحوبة خلال السنة جنيه مصري	الافساض المسددة خلال السنة جنيه مصري	الرصيد في آخر السنة جنيه مصري	الفوائد والعمولات المحملة على قائمة الدخل خلال السنة جنيه مصري
٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,١٥٠,٠٠٠,٠٠٠	(٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠)	١,٦٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٥٧,٤٩٨,٨٨٩
٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,١٥٠,٠٠٠,٠٠٠	(٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠)	١,٦٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٥٧,٤٩٨,٨٨٩

(أ) بنك الكويت الوطني

(أ) بنك الكويت الوطني

في مارس ٢٠٢٠ تم الحصول على قرض قصير الأجل من بنك الكويت الوطني - مصر بمبلغ ٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري لتمويل مدفوعات المصروفات التشغيلية وفي مارس ٢٠٢٣ تم تجديد القرض وزيادة الحد الإئتماني ليصبح ١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري لينتهي في ٣١ مارس ٢٠٢٤ وتم تجديد العقد في مارس ٢٠٢٤. وفي يونيو ٢٠٢٤، تم زيادة الحد الإئتماني ليصبح ٢,٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري لينتهي في ٣١ مايو ٢٠٢٥.

٢/٢١ بنوك دائنة - تسهيلات ائتمانية

أولاً: التسهيل الائتماني لبنك المصرف المتحد مع شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير

حد جاري مدين بمبلغ ٢٠٠ مليون جنيه مصري بدون غطاء عيني بغرض تمويل سداد الشيكات والتحويلات لحساب المستفيدين في بنوك التعامل الأخرى الخاصة بالمصروفات الإدارية والعمومية وبلغ رصيد التسهيل في ٣١ مارس ٢٠٢٥ مبلغ ٣٠ مليون جنيه مصري.

حد فرعي حد خطابات ضمان بقيمة ٢,٥٧٢,٤١٥ جنيه مصري.

التسهيل الائتماني من البنك التجاري الدولي

عقد تسهيل في صورة سحب على المكشوف دوار بإجمالي مبلغ وقدره ١,٥٥٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (فقط مليار وخمسمائة وخمسون مليون جنيه مصري).

بتاريخ ٣٠ أكتوبر ٢٠٢٤ تم الحصول على قرض معبري في صورة تسهيل سحب على المكشوف دوار من البنك التجاري الدولي - وذلك بغرض التمويل الجزئي للتكلفة الاستثمارية لعدة مراحل في مشروع تاج سيتي ومشروع سراي يستخدم على شريحتين كالتالي:

- الشريحة الأولى - تاج سيتي بإجمالي مبلغ وقدره ١,٢ مليار جنيه مصري للتمويل الجزئي للتكلفة الاستثمارية لمرحلة شاليا وليك بارك، تاج جاردنز، تاج فيل، إليكت، كلوب سايد، وأريجامي.
- الشريحة الثانية - سراي بإجمالي مبلغ وقدره ١,٢٣٥٠ مليون جنيه مصري للتمويل الجزئي للتكلفة الاستثمارية لمرحلة كرونز، كافانا، راى، راى فيوز وإيلان.

تاريخ الإستحقاق النهائي ٦ أشهر من تاريخ التوقيع على العقد تنتهي في ٣٠ أبريل ٢٠٢٥ وهى نفسها فترة الإئحة التى يكون التسهيل متاح للاستخدام فيها ولم يتم الاستخدام أو السحب من التسهيل حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

يتم سداد إجمالى مبلغ التسهيل المستخدم من خلال التمويل المشترك من قبل بنوك ومؤسسات مالية لتمويل المشروعين والذى تم توقيعه بتاريخ ٢٤ ديسمبر ٢٠٢٤ وبلغ رصيد التسهيل في ٣١ مارس ٢٠٢٥ مبلغ ٧٩٧,٥٤١,٥٠٥ جنيه مصري

٢/٢١ بنوك دائنة – تسهيلات انتمائية - تابع

ثانياً: التسهيلات الانتمائية مع شركة النصر للأعمال المدنية (شركة تابعة)

تتمثل التسهيلات الانتمائية الممنوحة من البنوك للشركة فيما يلي:

البنك الأهلي المصري

- مبلغ ٣٠,٧ مليون جنيه مصري لإصدار خطابات ضمان لغرض الدخول في المناقصات المطروحة وتنفيذ الأعمال المسندة.

بنك قطر الوطني الأهلي

- مبلغ ٨٩ مليون جنيه مصري لإصدار خطابات ضمان لغرض الدخول في المناقصات المطروحة وتنفيذ الأعمال المسندة.

بنك أبو ظبي الوطني

- مبلغ ٥٤,١ مليون جنيه مصري لإصدار خطابات ضمان لغرض الدخول في المناقصات المطروحة وتنفيذ الأعمال المسندة.
- تسري على التسهيلات الانتمائية الموضحة أعلاه عوائد وعمولات بالنسب المستحقة عليها مع كل بنك على حده طبقاً لعقود التسهيلات.

٢.٢ دائنو إدارة وتشغيل وصيانة التجمعات السكنية

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٨٩٩,٢٩٥,٩٤٦	٢,٤٧٦,٨٦٠,٧٤٤	أذون خزانة
٣٥٠,٠٠٠,٠٠٠	-	ودائع لأجل لدى البنوك
٢٠١,٢٨١,٢٠٠	٦٨,١٥٠,٩٩٩	حسابات جارية بعائد بالبنوك
١,٩٦٣,٢٨١,١٣٦	٢,٢٩١,٦٦٤,٦٠٣	شيكات آجلة (أوراق قبض)
٤,٤١٣,٨٥٨,٢٨٢	٤,٨٣٦,٦٧٦,٣٤٦	حسابات وودائع بنكية لإدارة التجمعات السكنية
٤,٤٠٩,٠٠٨,٥٥٢	٤,٨٤٣,٦٦٩,٧٢٤	دائنو إدارة التجمعات السكنية
(٤,٨٤٩,٧٣٠)	٦,٩٩٣,٣٧٨	مبالغ تحت التسوية – شركة مدينة مصر
٢٠,٤٧٥,٩٣٠	٢,٣٢٤,٧٨٦	دائنو إدارة التجمعات السكنية – شركة إيجي كان
١٥,٦٢٦,٢٠٠	٩,٣١٨,١٦٤	

٢.٣ ترتيبات مشتركة

الرصيد في	الرصيد في	طبيعة	طبيعة	عمليات مشتركة
٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٣/٣١	الحساب	العلاقة	
جنيه مصري	جنيه مصري			
٢٨٤,١٢٣,٢٨٩	٢٨٤,١٢٣,٢٨٩	أوراق قبض – طويلة الأجل	عملية مشتركة	كابيتال جار دنز
(١٧٠,٣١٩,٥٠١)	(١٧٠,٣١٩,٥٠١)	المكون التمويلي		
١١٣,٨٠٣,٧٨٨	١١٣,٨٠٣,٧٨٨	الصادفي		
٨٤,٨٦٧,٩٩٦	٨٤,٨٦٧,٩٩٦	أوراق قبض – قصيرة الأجل		
١٩٨,٦٧١,٧٨٤	١٩٨,٦٧١,٧٨٤	الإجمالي		

٢٤. أصول حق انتفاع

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	التكلفة:
١٢٤,٥٩٢,٢٦٨	١٢٦,١٢١,٩٣٤	رصيد أول الفترة
١٦,٢٧٣,٧٩٥	١٤,٩٦٣,٣٤٥	الإضافات خلال الفترة
(١٤,٧٤٤,١٢٩)	-	استبعادات الفترة
١٢٦,١٢١,٩٣٤	١٤١,٠٨٥,٢٧٩	رصيد آخر الفترة
		مجمع الاستهلاك
٥٤,٦٢٨,٤٣٧	٧٩,٨٣٢,٣٩٢	رصيد أول الفترة
٣٩,٩٤٨,٠٨٤	١٠,٢٦٤,٢٧١	الاستهلاك خلال السنة (إيضاح ٢٦، ٢٧)
(١٤,٧٤٤,١٢٩)	-	استبعادات الفترة
٧٩,٨٣٢,٣٩٢	٩٠,٠٩٦,٦٦٣	رصيد آخر الفترة
٤٦,٢٨٩,٥٤٢	٥٠,٩٨٨,٦١٦	صافي القيمة الدفترية

٢٥. إيرادات النشاط وتكلفة إيرادات النشاط

(أ) إيرادات النشاط

٢٠٢٤/٣/٣١	٢٠٢٥/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٨٦٥,٢٧٣,٧٢٨	١,٢٨٢,٢١٨,٤٥١	تاج سيتي
٢,٠٦٩,٨٩٠,١٨٨	١,٠٩٤,٥٨٠,٣٥٩	سراي
١٥,٨٨٨,٢٩٧	١,٥٩٧,٠٠٠	مدينة نصر ونصر جاردنز
-	١٥٣,٥٩٢,٢٣٢	إيرادات شركة منك للاستثمار العقاري
٨٧,٦٧٠,٦٨٩	٦٩,٠٦١,٢٨٤	إيرادات مقاولات (النصر للأعمال المدنية)
٣,٠٣٨,٧٢٢,٩٠٢	٢,٦٠١,٠٤٩,٣٢٦	إجمالي إيرادات المبيعات
(١٢,٠١٢,٠٣٠)	(٨٢,٤٨٥,٦٦٩)	يخصم: مردودات المبيعات
٣,٠٢٦,٧١٠,٨٧٢	٢,٥١٨,٥٦٣,٦٥٧	صافي الإيرادات
		بضائف:
٤٧,٨٢٥,٦٠٧	٣٦,٠٣٧,٦٩٨	إيراد المكون التمويلي من العملاء
١,٨٠٢,٢٣٨	٨,٠٥٨,٧٥١	إيراد استثمارات عقارية
٣,٠٧٦,٣٣٨,٧١٧	٢,٥٦٢,٦٦٠,١٠٦	صافي إيرادات النشاط

٢٥. إيرادات النشاط وتكلفة إيرادات النشاط - تابع

		(ب) تكلفة إيرادات النشاط
٢٠٢٤/٣/٣١	٢٠٢٥/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٩٧,٣١٥,٨٤٧	٥٨٦,١٧١,٣٦٢	تاج سيتي
٣٧٥,٣٦٣,٢٢٦	١٢٨,١٠٤,٣٨٤	سراي
٨,٥٨٤,٤٠٥	٩,٨٧٣	مدينة نصر ونصر جاردنز
-	١٢٩,٢١٢,٤٤٩	تكلفة إيرادات منك للاستثمار العقاري
٨٠,٥٤١,٧٠٦	٦٣,١٨٩,٤٤٧	تكلفة إيرادات مقاولات (النصر للأعمال المدنية)
٦٦١,٨٠٥,١٨٤	٩٠٦,٦٨٧,٥١٥	تكلفة الإيرادات
(٣,٠٢١,١٧٢)	(١٥,٢٤٧,٩٣٥)	يخصم: تكلفة مردودات المبيعات
٦٥٨,٧٨٤,٠١٢	٨٩١,٤٣٩,٥٨٠	صافي تكلفة الإيرادات
		يضاف:
٢٤,٧٧٤	-	إهلاك استثمارات عقارية (إيضاح ٤/٦)
٦٥٨,٨٠٨,٧٨٦	٨٩١,٤٣٩,٥٨٠	تكلفة إيرادات النشاط

٢٦. المصروفات البيعية والتسويقية

٢٠٢٤/١/١ من	٢٠٢٥/١/١ من	
٢٠٢٤/٣/٣١ إلى	٢٠٢٥/٣/٣١ إلى	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١١,٤٤٠,٢٩٥	٨,٩٨٢,٦٦٧	أجور ومرتببات
٤٥٠,٤٩١,١٠٢	١٦٤,٠١٧,١٦٧	عمولة بيع
١٢٧,٠٩٠,٢٥٦	٢٧٣,٦٩٧,٥٦٤	دعاية وإعلان ومعارض
٣٦٤,٢٧٨	٢,٤٠٧,٦٥٤	أتعاب مهنية واستشارات تسويقية
١,١٢٨,٤٥٩	١,٠٥٩,٣٨٨	إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ٤)
١,٥٥٤,٣٩٠	-	استهلاك أصول غير ملموسة
١,٣٧٢,٥٠٢	١,١٤٤,٥١٤	مصروفات نقل وانتقالات واتصالات
١٢,٠٠٢,٥٨٦	٢٣,٥٤٢,٨٢٠	مصروفات صيانة وتجديد رخص برامج حاسب آلي
١,٩٣٥,٥٠٣	٦٠٤,٣٢٠	إيجارات
٤٩٥,٤٠١	١٥٥,٧٤٥	مواد ووقود وقطع غيار
٤٠٤,٠٥٥	٢,٣٨٥,٥٦٣	أمن وحراسة ونظافة
٢١,٧٩٩	٤٣١,٤٦٦	مصروفات خدمية أخرى
٩,٧٤٠,٩٠٠	١٠,٠٧٥,٦١٦	استهلاك أصول حق انتفاع (إيضاح ٢٤)
٦١٨,٠٤١,٥٢٦	٤٨٨,٥٠٤,٤٨٤	

٢٧. المصروفات العمومية والإدارية

٢٠٢٤/٣/٣١	٢٠٢٥/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٧,٢٠١,٤٧٩	٥٢,٩٨٨,٨٤٨	أجور ومرتببات وما في حكمها
٦,٣٧٠,٣٩٥	٦,٧٧٧,٢٤٤	رواتب وبدلات ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة
-	١٠,١٠٠,٠٠٢	مصروف أسهم الإثابة والتحفيز للعاملين
٢١٨,٣٩٦	-	مصروفات نشر
١,٩٣٤,٧٧١	٢,٥٦٣,١٠٢	مصروفات نقل وانتقالات واتصالات
-	٨,٣٣٧,١١٧	استشارات وخدمات وتدريب ومؤتمرات ومصروفات قضائية
٨٤٧,٥٧٤	٢,٩٣٢,٦٨٩	إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ١/٤)
٤٩٠,٧٦٥	-	استهلاك أصول غير ملموسة (إيضاح ٥)
١٨٨,٦٥٧	١٨٨,٦٥٥	استهلاك أصول حق انتفاع (إيضاح ٢٤)
٢٠,١٣٤,٤٧٠	١٣,٨٤٩,٦٦٦	مصروفات صيانة وتجديد رخص برامج حاسب آلي واشتراكات
٢,٥٣٨,٧٣٥	٦٧١,١٥١	إيجارات
٦٨٣,٤٧١	٧٢٥,٧١٢	مواد ووقود وقطع غيار
٣٨٨,١٢٨	٤٥,١١٣	ضرائب عقارية ودمغة
٦٩١,٠٠٢	٦٠٦,٦٦٨	مصروفات قيد الأسهم وشهادات الإيداع الدولية بالبورصات
٤٢٧,٠١٤	٣,٣٧٨,٧٤٥	أمن وحراسة ونظافة وتدريب
٤,٢٦٨,٤٥٣	٦,٨٤٣,٣١٦	مصروفات بنكية
٩,٦٦٨,١٩٧	٩,١٧٩,٨٢٠	مصروفات خدمية أخرى
٨٦,٠٥١,٥٠٧	١١٩,١٨٧,٨٤٨	

٢٨. مصروفات إدارة المجتمعات السكنية والتشغيل الأخرى

٢٠٢٤/٣/٣١	٢٠٢٥/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥,٨٧٢,٨٢٠	٧,٩٢٨,٤٣٧	أجور ومرتببات وما في حكمها
٥,٢٢١,٣٧٥	٥٢٥,٠٠٠	مصروفات تشغيل المجتمعات السكنية
٢٥,٦٥١	-	مطبوعات
١٨٢	٣٥,٩٤٥	مصروفات نقل وانتقالات واتصالات
٤٤,٤٠٦	٧٩,٣١٨	إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ٤)
٢٢,٧٧١	-	استهلاك أصول غير ملموسة (إيضاح ٥)
٤,٠٢٤,٠٥٢	١٨,١٦٦,٨٥٥	مصروفات صيانة مباني وأثاث ومهمات وحاسب آلي وقود وقطع غيار
٤٦٧,٤١٨	٦٧٦,٢٩٦	إيجارات
-	١,٤٢٦,٦٣١	مواد ووقود وقطع غيار
١,٤٦٣,٠٨٥	٢٠١,٥٣٠	أمن وحراسة ونظافة
-	٤٤,٤٦٦	مصروفات خدمية أخرى
١٧,١٤١,٧٦٠	٢٩,٠٨٤,٤٧٨	

٢٩. مصروفات تمويلية

٢٠٢٤/٣/٣١	٢٠٢٥/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٩١,٩٩٧,٣٥٦	١٥٦,٣٨٤,٦٤٤	فوائد قروض وتسهيلات بنكية
٤٣,٨٦٣,٩٦٠	-	فوائد التوريق وخصم أوراق تجارية
٣,٠١٣,٤٨٢	٢,٤٨٦,٣٩١	فوائد عقود التأجير
١٣٨,٨٧٤,٧٩٨	١٥٨,٨٧١,٠٣٥	

٣٠. إيرادات تمويلية

٢٠٢٤/٣/٣١	٢٠٢٥/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٩٥,١٥٨	١٢٦,٧٦٤	إيرادات أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٢٨,٧٧٣,٥٤٣	٦٥,١٨٨,٥٦٩	إيرادات فوائد وودائع بنكية
٨٢,٠٤٧,٩١٨	١١١,٠٤٦,٩٢٣	إيرادات أدون خزانة
<u>١١٠,٩١٦,٦١٩</u>	<u>١٧٦,٣٦٢,٢٥٦</u>	

٣١. إيرادات مرتبطة بالنشاط

٢٠٢٤/٣/٣١	٢٠٢٥/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٩,٠٢٧,٥٩٧	١١,٨٠١,٢٢٩	مقابل مصروفات إدارية وتعويضات
٤,١٥٠	١,٤٢٩	إيرادات متنوعة
١٨,٤٠٦,٣٣٠	١٧,٨٧٥,٣٠٧	غرامات تأخير ومقابل تصالح مع العملاء
١٥,٩٧٨,٥١٨	-	أرباح فروق عملات أجنبية
<u>٤٣,٤١٦,٥٩٥</u>	<u>٢٩,٦٧٧,٩٦٥</u>	

٣٢. المصروفات الأخرى

٢٠٢٤/٣/٣١	٢٠٢٥/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٩٠١,٦٨٧	٤,٤٧٣,٦٨٠	تعويضات وغرامات
-	٢٥,٠٠٠	تبرعات وإعانات
٨,٠٥٩,٣١١	٦,٩٠٢,٠٥٥	المساهمة التكافلية
-	٢,٠٧١,٤٦٥	خسائر فروق عملة
<u>١٠,٩٦٠,٩٩٨</u>	<u>١٣,٤٧٢,٢٠٠</u>	

٣٣. قائمة الدخل المجمعة

تتمثل الأرباح المجمعة الظاهرة في قائمة الدخل المجمعة في الآتي:

٢٠٢٤/٣/٣١	٢٠٢٥/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,١٧٧,١٧١,٠٦٥	٧٦١,٣١٣,٠٦٨	أرباح شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير
٣,٨٤١,١٨٢	٧٨,٨٢٠,٠١٦	أرباح شركة مدينة مصر من الشركات التابعة
(١٢٧,٧٠٢)	-	صافي نصيب الشركة في (خسائر) الشركة التابعة
(١,٦٩٦,٥٧٦)	(٤٣,٦٦٩,٠٣١)	استبعاد أثر الإيرادات والتكاليف المحققة من خلال التعامل مع الشركة التابعة
(٥١٥,٦٤٣)	(٢٦٠,٥٨٢٨)	رد الخسائر الائتمانية المتوقعة للأطراف ذات العلاقة
<u>١,١٧٨,٦٧٢,٣٢٦</u>	<u>٧٩٣,٨٥٨,٢٢٥</u>	

٣٤. الالتزامات المحتملة

مدينة مصر للإسكان والتعمير

بلغت قيمة خطابات الضمان في ٣١ مارس ٢٠٢٥ مبلغ ٢٨٤,١٠٥,١٦٣ جنيه مصري في (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٢٨٤,١٠٥,١٦٣ جنيه مصري) وذلك بغطاء نقدي خطابات ضمان بمبلغ ١,٠٣٩,٤٤٣ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٢١,٠٣٩,٤٤٣ جنيه مصري) (إيضاح ١٢) وغطاء اذون خزانة بمبلغ ١٦,١١٦,٦٠٠ جنيه مصري (إيضاح ٦/٦) بالإضافة إلى شهادات وثائق صندوق الاستثمار النقدي (صندوق رخاء) بالمصرف المتحد بمبلغ ٤٨٧,٠٠٠ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٤٨٧,٠٠٠ جنيه مصري) (إيضاح ٥/٦).

النصر للأعمال المدنية

تتمثل الالتزامات المحتملة في ٣١ مارس ٢٠٢٥ في قيمة خطابات الضمان الصادرة من البنوك نيابة عن الشركة ولصالح الغير مقابل عقود التنفيذ بمبلغ ١٨٧,٤٣٤,٠٢٥ جنيه مصري (٢٠٢٤: ١٨٨,٩١١,٣٤٦ جنيه مصري) مع العلم بأنه تم تخفيض خطابات ضمان الدفعة المقدمة بمبلغ ١,٤٧٧,٣٢١ جنيه مصري حتى ٣١ مارس ٢٠٢٥.

٣٥. الضرائب المؤجلة

شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير (القوائم المالية المجمعة)

يتمثل رصيد الأصول والالتزامات الضريبية المؤجلة الناتجة عن الفروق الضريبية لبنود الأصول والالتزامات فيما يلي:

٢٠٢٤/١٢/٣١		٢٠٢٥/٣/٣١		
أصول	(التزامات)	أصول	(التزامات)	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
-	(٢,٠٩٨,٥٧٤)	-	(٢,١١٨,١١٨)	فروق ضريبية لقيم الأصول الثابتة
-	(١,٨٢٨,٥١٥)	-	(١,٨٢٨,٥١٥)	فروق ضريبية لقيم الأصول المالية
-	(٢٩٥,٠٥٠,٢٣١)	-	(٢٩٥,٠٤١,٨٥٣)	فروق ضريبية لقيم الاستثمارات العقارية
٥,٤٧٧,٩٢١	-	٢,٨١٣,١٩٥	-	فروق ضريبية لقيم أصول حق انتفاع
٢٣٦,٥٧١,٦٧٧	-	٢٢٣,٠٣٤,٤٧٧	-	فروق ضريبية لقيم المخصصات
٢٤٢,٠٤٩,٥٩٨	(٢٩٨,٩٧٧,٣٢٠)	(٢٩٨,٩٨٨,٤٨٦)	٢٢٥,٨٤٧,٦٧٢	إجمالي الفروق الضريبية
-	(٥٦,٩٢٧,٧٢٢)	(٧٣,١٤٠,٨١٤)	-	صافي الفروق الضريبية أصل/(التزام)
٦٣,٥٤١,٩١٨	-	(١٦,٢١٣,٠٩٢)	-	الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل
-	(٢٩٦,٨٧٠,٣٦٨)	-	-	الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل الشامل

شركة النصر للأعمال المدنية ش.م.م. (شركة تابعة)

٢٠٢٤/١٢/٣١		٢٠٢٥/٣/٣١		
أصول	(التزامات)	أصول	(التزامات)	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٩٩,٩٩٧	-	٧٣,١٦٣	-	الأصول الثابتة
-	-	(١٤٨,١٥٢)	-	خسائر ضريبية مرحلة
-	(١٤٨,٦٥٤)	-	-	أصول مؤجرة حق انتفاع
١٠,٢٣٦,٢٠٤	-	١٠,١١٦,٠٧٣	-	مخصصات
١٠,٣٣٦,٢٠١	(١٤٨,٦٥٤)	(١٤٨,١٥٢)	١٠,١٨٩,٢٣٦	إجمالي الضريبة التي ينشأ عنها أصل/(التزام)
١٠,١٨٧,٥٤٧	-	-	١٠,٠٤١,٠٨٤	صافي الضريبة التي ينشأ عنها أصل/(التزام)
(١,٨٠٤,٦٨٩)	-	(١٤٦,٤٦٣)	-	الضريبة المحملة على قائمة الدخل

٣٥. الضرائب المؤجلة -تابع

شركة منك للاستثمار العقاري ش.م.م. (شركة تابعة)

٢٠٢٤/١٢/٣١		٢٠٢٥/٣/٣١		
أصول	(التزامات)	أصول	(التزامات)	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
-	٨٦,٠٦٥	-	٨٩,٦٠٧	فروق ضريبية لقيم الأصول الثابتة
-	٢٢,٥٠٠	-	٢٢,٥٠٠	فروق ضريبية لقيم المخصصات
-	٧,٦١٩,٠٣٩	-	٣,٧٠٢,٩٥٣	خسائر ضريبية مرحلة
-	٧,٧٢٧,٦٠٤	-	٣,٨١٥,٠٦٠	إجمالي الفروق الضريبية
-	٧,٧٢٧,٦٠٤	-	٣,٨١٥,٠٦٠	صافي الفروق الضريبية (التزام) / أصل
-	٤,٨٠١,٩٤٣	(٣,٩١٢,٥٤٤)	-	الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل

شركة ابجي كان للتطوير العقاري ش.م.م. (شركة تابعة)

٢٠٢٤/١٢/٣١		٢٠٢٥/٣/٣١		
التزامات	أصول	التزامات	أصول	
ضريبية	ضريبية	ضريبية	ضريبية	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
-	٩٧,٥٩٣	-	٩٧,٥٩٣	فروق ضريبية لقيم الأصول الثابتة
-	٣٤,٦٦١	-	٣٤,٦٦١	فروق ضريبية لقيم المخصصات
-	-	-	-	خسائر ضريبية مرحلة
-	١٣٢,٢٥٤	-	١٣٢,٢٥٤	إجمالي الفروق الضريبية
-	١٣٢,٢٥٤	-	١٣٢,٢٥٤	صافي الفروق الضريبية أصل / (التزام)
-	(١,١٦٧,٣٥٠)	-	-	الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل
-	-	-	-	المستقلة عن السنة

الأثر على القوائم المجمعة

إجمالي أصول ضريبية مؤجلة (المركز المالي)

إجمالي الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٣/٣١
١٨,٠٤٧,٤٠٥	١٣,٩٨٨,٣٩٨
٦٥,٣٧١,٨٢٢	٢٠,٢٧٢,٠٩٩

٣٦. التزامات التأجير

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٣/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٣٠,٣٧٧,٩٣١	٢٢,٩٤١,١٠٧
١٤,٧٩٠,١٨٥	٢٥,٨٣٢,٧٢٧
٩٨٧,٢٠٧	٩٤٥,٤٣٣
١,١٣٢,٧٤٤	٩٤٦,٣٢٢
٢,١١٩,٩٥١	١,٨٩١,٧٥٥
٤٧,٢٨٨,٠٦٧	٥٠,٦٦٥,٥٨٩

١ - شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير

التزامات عقود التأجير قصيرة الأجل

التزامات عقود التأجير طويلة الأجل

١ سنة - ٥ سنوات

٢ - شركة النصر للأعمال المدنية

التزامات عقود التأجير قصيرة الأجل

التزامات عقود التأجير طويلة الأجل

إجمالي التزامات عقود التأجير

٣٦. التزامات التأجير - تابع

الأثر على القوائم المالية المجمعة

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣١,٣٦٥,١٣٨	٢٣,٨٨٦,٥٤٠	التزامات عقود التأجير قصيرة الأجل
١٥,٩٢٢,٩٢٩	٢٦,٧٧٩,٠٤٩	التزامات عقود التأجير طويلة الأجل
٤٧,٢٨٨,٠٦٧	٥٠,٦٦٥,٥٨٩	إجمالي التزامات عقود التأجير

٣٧. الموقف الضريبي

شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير - ش.م.م. (شركة الأم)

• ضريبة شركات الأموال

قدمت الشركة إقراراتها الضريبية وإقراراتها المعدلة في المواعيد المقررة قانوناً وقامت الشركة بسداد الضرائب من واقع هذه الإقرارات بعد اعتمادها من المستشار الضريبي للشركة حتى عام ٢٠٢٣.

السنوات من بدء النشاط حتى عام ٢٠١٧

تم إنهاء الفحص الضريبي بين الشركة ومصلحة الضرائب عن تلك السنوات وتم سداد الضريبة المستحقة عليها بالكامل طبقاً لقرارات اللجان الداخلية ولجان الطعن ولجان فض المنازعات.

السنوات من ٢٠١٨ حتى ٢٠١٩

ورد للشركة نموذج ١٩ ضريبة عن تلك السنوات وقامت المأمورية بالربط التقديري بنموذج ١٩ الصادر برقم ٣١٣ بتاريخ ٢٠٢٤/٠٤/٠٨ وتم الطعن على النموذج في المواعيد القانونية وجاري تجهيز المستندات للفحص الميداني مع المصلحة وطبقاً لأسلوب مصلحة الضرائب في الفحص تم تكوين المخصص المقدّر لنقاط الخلاف المتوقعة.

السنوات من ٢٠٢٠ حتى ٢٠٢٤

لم يتم الفحص من قبل مصلحة الضرائب ولم يرد للشركة أي نماذج عن تلك الأعوام حتى تاريخه، وطبقاً لأسلوب مصلحة الضرائب في الفحص تم تكوين المخصص المقدّر لنقاط الخلاف المتوقعة.

• ضريبة الأجور والمرتبات (كسب العمل)

السنوات من بدء النشاط حتى ٢٠١٨

تم إنهاء الفحص الضريبي بين الشركة ومصلحة الضرائب عن تلك السنوات وتم سداد الضريبة المستحقة عليها بالكامل.

السنوات من ٢٠١٩ حتى ٢٠٢٠

تم إنهاء الفحص الضريبي بين الشركة ومصلحة الضرائب عن تلك السنوات وتم سداد أصل الضريبة المستحقة عليها بالكامل.

السنوات من ٢٠٢١ حتى ٢٠٢٤

لم يتم الفحص الضريبي عن هذه السنوات ولم يتم إخطار الشركة بأية نماذج ربط حتى تاريخه وطبقاً لأسلوب مصلحة الضرائب في الفحص تم تكوين المخصص المقدّر لنقاط الخلاف.

٣٧. الموقف الضريبي - تابع

• ضريبة الدمغة

السنوات من بدء النشاط حتى ٢٠١٤

تم إنهاء النزاع الضريبي بين الشركة ومصلحة الضرائب وتم سداد الضريبة المستحقة عليها بالكامل.

السنوات من ٢٠١٥ حتى ٢٠١٩

تم إعادة الفحص الضريبي عن تلك السنوات وذلك بعد حل جزء من البنود باللجنة الداخلية، وتم التوصل الي اتفاق على بنود الخلاف بعد إعادة الفحص وسداد أصل الضريبة المستحقة بالكامل.

سنة ٢٠٢٠

تم إنهاء الفحص الضريبي بين الشركة ومصلحة الضرائب عن تلك السنوات وتم سداد الضريبة المستحقة عليها بالكامل.

السنوات من ٢٠٢١ حتى ٢٠٢٢/١/٢٦

لم يتم الفحص الضريبي عن تلك الفترة ولم تخطر الشركة بأية نماذج ربط حتى تاريخه، وطبقاً لأسلوب الفحص السابق تم تكوين المخصص المقدّر لنقاط الخلاف.

• الضريبة العقارية

السنوات من ٢٠١٣ حتى ٢٠٢٣

تم تقديم الإقرارات الضريبية في الميعاد القانوني المحدد وتم سداد الضريبة للعقارات التي تم استلام النماذج الضريبية الخاصة بها، وتم تكوين مخصص للضريبة على العقارات التي لم يرد لها نماذج ضريبية حتى تاريخه.

شركة النصر للأعمال المدنية – ش.م.م. (شركة تابعة)

تتبع الشركة مأمورية مركز كبار الممولين ملف رقم ٥٥٥/٥/٣/٤١٠ ومسجلة تحت رقم ١٠٠/٣٩٦/٩٣٣ ضريبة عامة ومبيعات.

• ضريبة شركات الأموال والقيم المنقولة

- السنوات حتى ٢٠٠٨/٦/٣٠ تم انتهاء النزاع والربط وسداد الضريبة بالكامل.

- السنوات من ٢٠٠٩/٧/١ حتى ٢٠١٢/١٢/٣١

تم الربط بناء على قرارات لجان الطعن وتم الطعن عليها أمام القضاء الإداري وتم تقديم طلب تصالح لمركز كبار الممولين وتقديم طلب تجاوز طبقاً للقانون ١٧٤ لسنة ٢٠١٨ عن غرامات التأخير.

- السنوات من ٢٠١٣ – ٢٠١٩

تم الفحص تقديرياً وعمل لجنة داخلية بإعادة الفحص.

- السنوات من ٢٠٢٠ حتى ٢٠٢٣

لم يتم الفحص حتى تاريخه وتم تقديم الإقرار الضريبي وفقاً لأحكام القانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥

• ضريبة المرتبات " كسب العمل "

- السنوات حتى ٢٠٠٤/١٢/٣١

تم الفحص والربط وإنهاء النزاع وسداد الفروق الضريبية.

٣٧. الموقف الضريبي- تابع

- السنوات ٢٠٠٥ حتى ٢٠١٨
تم الفحص التقديري وصدر قرار لجنة الطعن بإعادة الفحص في ضوء التسويات السنوية والمستندات المقدمة من الشركة.
- السنوات ٢٠١٩ حتى ٢٠٢٠
تم الفحص التقديري وتم الاعتراض وجاري إعادة الفحص في ضوء التسويات السنوية والمستندات المقدمة من الشركة.
- السنوات ٢٠٢١ : ٢٠٢٣
لم تطلب للفحص حتى تاريخه.

• ضريبة الدمغة

- الفترة حتى ٢٠١٥/١٢/٣١
تم الفحص وإنهاء النزاع وتم سداد مبالغ من تحت حساب المستحقات الضريبية.

- الفترة من ٢٠١٦/١/١ حتى ٢٠٢٣/١٢/٣١
لم يتم الفحص حتى تاريخه.

• مبالغ الخصم والتحويل تحت حساب الضريبة

- تقوم الشركة بالسداد أولاً بأول على فترات ربع سنوية وفق للنماذج المعدة لذلك.

• ضريبة المبيعات / ضريبة القيمة المضافة

- السنوات حتى ٢٠١٣/١٢/٣١
تم فحصها وسداد الفروق المستحقة بالكامل.
 - السنوات ٢٠١٤ ، ٢٠١٥
تم الفحص وتم التظلم وتم صدور قرار لجنة الطعن بتخفيض الفروق المستحقة.
 - السنوات ٢٠١٦ ، ٢٠١٧
تم الفحص وتم التظلم وجاري نظر النزاع.
 - السنوات من ٢٠١٨ حتى ٢٠٢٠ تم الانتهاء من الفحص وعمل لجنة داخلية .
 - السنوات من ٢٠٢١ حتى ٢٠٢٣
تقوم الشركة بتقديم الإقرارات الضريبية الشهرية وسداد الضريبة المستحقة من واقع الإقرار.
- قامت الشركة بالتسجيل في ضريبة القيمة المضافة الصادرة بالقانون رقم ٦٧ لسنة ٢٠١٦ .

٣٧. الموقف الضريبي- تابع

• الضريبة العقارية

- تم تقديم الإقرارات الضريبية وفقاً للقانون وسداد الضريبة المستحقة حتى ٢٠٢٤/١٢/٣١.

شركة إيجي كان للتطوير العقاري – ش.م.م. (شركة تابعة)

• ضريبة شركات الاموال

السنوات من بداية النشاط وحتى عام ٢٠٢٤ تخضع الشركة لضريبة أرباح شركات الاموال ويتم تقديم الإقرار الضريبي فى المواعيد المحددة قانوناً، لم يتم فحص حسابات الشركة من بداية النشاط وحتى عام ٢٠٢٤.

• ضرائب الخصم والاضافة

تلتزم الشركة بتقديم الإقرار الربع سنوي نموذج ٤١ وتوريد الضريبة وفقاً للمواعيد القانونية، وجارى فحص حسابات الشركة عن الاعوام من بداية النشاط وحتى عام ٢٠٢٤.

• ضريبة الأجور والمرتببات

يتم استقطاع الضريبة من العاملين وسدادها لمأمورية الضرائب وفقاً للمواعيد القانونية من واقع الإقرارات الربع السنوية نموذج ٤ مرتببات.

• ضريبة الدمغة

تقوم الشركة بتوريد ضريبة الدمغة على مصروفات الدعاية والإعلان طبقاً لقانون ضريبة الدمغة وفقاً للمواعيد القانونية، لم يتم فحص الشركة من بداية النشاط وحتى عام ٢٠٢٤.

شركة منك للاستثمار للتطوير العقاري – ش.م.م. (شركة تابعة)

• ضريبة شركات الاموال

السنوات من بداية النشاط وحتى عام ٢٠٢٤

تخضع الشركة لضريبة أرباح شركات الاموال ويتم تقديم الإقرار الضريبي فى المواعيد المحددة قانوناً، وقد تم إخطار الشركة بنموذج رقم (٣/٤) فحص عن الأعوام منذ بداية النشاط وحتى عام ٢٠٢١ وجارى تجهيز المستندات والتحليلات المطلوبة من قبل المأمورية لفحص حسابات الشركة.

• ضرائب الخصم والاضافة

تلتزم الشركة بتقديم الإقرار الربع سنوي نموذج ٤١ خصم وتحصيل وتوريد الضريبة وفقاً للمواعيد القانونية، وجارى فحص حسابات الشركة عن الأعوام منذ بداية النشاط وحتى عام ٢٠٢٠.

٣٧. الموقف الضريبي - تابع

• ضريبة الأجور والمرتببات

يتم استقطاع الضريبة من العاملين وسدادها لمأمورية الضرائب وفقاً للمواعيد القانونية من واقع الإقرارات الربع سنوية نموذج ٤ مرتببات، وتم فحص الشركة منذ بداية النشاط وحتى عام ٢٠١٩ وتم سداد الضريبة المستحقة.

وتم إخطار الشركة بنموذج (٤) فحص وجاري تجهيز التسويات والمستندات والتحليلات المطلوبة من قبل المأمورية لفحص حسابات الشركة.

• ضريبة القيمة المضافة

تلتزم الشركة بتقديم الإقرارات الشهرية في المواعيد القانونية، لم يتم فحص حسابات الشركة من بداية النشاط وحتى عام ٢٠٢٤.

• ضريبة الدمغة

تقوم الشركة بتوريد ضريبة الدمغة على مصروفات الدعاية والإعلان طبقاً لقانون ضريبة الدمغة وفقاً للمواعيد القانونية، ولم يتم فحص الشركة من بداية النشاط وحتى عام ٢٠٢٤.

٣٨. نصيب السهم في ربح السنة

٢٠٢٤/٣/٣١	٢٠٢٥/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,١٧٨,٦٧٢,٣٢٦	٧٩٣,٨٥٨,٢٢٥	صافي ربح الفترة
(١٦٥,٠٠٠,٠٠٠)	(١٠٨,٠٠٠,٠٠٠)	يخصم: تقديري لحصة العاملين ومكافأة مجلس الإدارة
١,٠١٣,٦٧٢,٣٢٦	٦٨٥,٨٥٨,٢٢٥	حصة المساهمين في صافي ربح الفترة
٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم خلال الفترة
٠.٤٧٥	٠.٣٢	نصيب السهم في ربح الفترة

٣٩. الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

تتمثل الأدوات المالية للشركة الأم في الأصول والالتزامات المالية. وتتضمن الأصول المالية أرصدة النقدية بالبنوك والاستثمارات المالية والمدينين. كما تتضمن الالتزامات المالية بنوك سحب على المكشوف والدائنين. وتتضمن الإيضاحات المتممة للقوائم المالية السياسات المحاسبية المتبعة بشأن إثبات وقياس أهم الأدوات المالية وما يرتبط بها من إيرادات ومصروفات. وفيما يلي أهم المخاطر المتعلقة بتلك الأدوات المالية وأهم السياسات والإجراءات التي تتبعها الشركة لخفض أثر تلك المخاطر:

• خطر الائتمان

يتمثل خطر الائتمان في عدم قدرة المدينين على سداد المستحق عليهم ولتخفيض هذا الخطر تقوم الشركة بالموافقة على اتخاذ إجراءات نقل ملكية العقارات المباعة للعملاء بعد سداد كامل المديونية كما تحصل الشركة على شيكات مؤجلة وتقوم باحتساب فوائد تأخير على الأقساط المتأخرة عن مواعيد استحقاقها وتحسب عند تاريخ التحصيل.

٣٩. الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها - تابع

• خطر السيولة

يتمثل خطر السيولة في العوامل التي قد تؤثر على قدرة الشركة على سداد جزء أو كل من التزاماتها في مواعيد استحقاقها وطبقاً لسياسة الشركة يتم الاحتفاظ بالسيولة المناسبة لتخفيض ذلك الخطر إلى الحد الأدنى وتعتمد الشركة بدرجة كبيرة على التحصيلات النقدية من المبيعات وتقوم بإدارة الأرصدة النقدية بما يسمح

لها بتوفير السيولة اللازمة لعمليات التشغيل وتمويل التوسعات الجديدة ولسداد الضرائب والتوزيعات كل في الوقت المحدد له لتخفيض الأعباء التمويلية والحد من خطر السيولة قدر الإمكان.

وفيما يلي بيان آجال الالتزامات المالية للشركة:

أقل من سنة جنيه مصري	٢-١ سنة جنيه مصري	أكثر من سنتين جنيه مصري	القيمة الدفترية جنيه مصري
٣١ مارس ٢٠٢٥			
٣٣٧,٥١٥,٥٢٠	٣٢١,٢١٥,٨٤٩	١٨٧,٩٩٢,٨٥٢	٨٤٦,٧٢٤,٢٢١
١,٤٢٥,٩٣٥,٣٩١	-	-	١,٤٢٥,٩٣٥,٣٩١
١,٦٥٠,٠٠٠,٠٠٠	-	-	١,٦٥٠,٠٠٠,٠٠٠
٩٦٨,٤٧٥,٠٩٦	-	-	٩٦٨,٤٧٥,٠٩٦
٣٦٧,٠٦٦,٩٣٦	-	-	٣٦٧,٠٦٦,٩٣٦
-	٦٣,٣٣٣,٠٧٤	-	٦٣,٣٣٣,٠٧٤
٤,٧٤٨,٩٩٢,٩٤٣	٣٨٤,٥٤٨,٩٢٣	١٨٧,٩٩٢,٨٥٢	٥,٣٢١,٥٣٤,٧١٨
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤			
٣١٥,٦٧٠,٩٣٦	٣٤٣,٧١٩,٨٩٣	٣٧٣,٣٦١,٥١٥	١,٠٣٢,٧٥٢,٣٤٤
٢,٠٦٦,٢١٥,٣٥٢	-	-	٢,٠٦٦,٢١٥,٣٥٢
١,٦٥٠,٠٠٠,٠٠٠	-	-	١,٦٥٠,٠٠٠,٠٠٠
١,١٢٤,٠٢٥,٣٣٨	٤,٦٩١,٣٤٢	-	١,١٢٨,٧١٦,٦٨٠
١٩٣,٦٨٧,٥١٠	١٧٨,٥٦٨,٤٤٢	-	٣٧٢,٢٥٥,٩٥٢
-	٦٣,٣٣٣,٠٧٤	-	٦٣,٣٣٣,٠٧٤
٥,٣٤٩,٥٩٩,١٣٦	٥٩٠,٣١٢,٧٥١	٣٧٣,٣٦١,٥١٥	٦,٣١٣,٢٧٣,٤٠٢

• خطر السوق

تشتمل مخاطر السوق على كل من الخسائر والأرباح المحتملة من الاستثمارات المالية للشركة. وتقوم إدارة الشركة باتباع سياسة استثمارية تهدف إلى تقليل المخاطر، فضلاً عن طريق الاستثمار في أدوات مالية متنوعة ذو مخاطر منخفضة (بصفة أساسية أذون الخزانة المصرية).

• خطر تقلب سعر الفائدة

تتعرض قيمة بعض الأدوات المالية لتقلبات نتيجة تغيير أسعار الفائدة بالسوق، وتعتبر الودائع والقروض والتسهيلات الائتمانية من الأدوات المعرضة لذلك الخطر، ولذا تقوم الشركة باستخدام معظم أرصدة الودائع في تسوية أرصدة القروض والتسهيلات الائتمانية كلما رأت حدوث فجوة بين الفائدة المدينة والدائنة لتقليل أثر هذا الخطر قدر الإمكان.

٣٩. الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها - تابع

وفيما يلي بيان الأصول والالتزامات المالية وفقا لطبيعة سعر الفائدة:

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	أدوات مالية بسعر فائدة ثابت
٣,٥١٥,٨٩٧,٦٢٧	٤,٦٤١,٩٩٧,٧٧٦	أصول مالية (مدينون وأوراق قبض)
		أدوات مالية بسعر فائدة متغيرة
٢,٧١٢,٧٥٢,٣٤٤	٣,٣٢٤,٢٦٥,٧٢٦	التزامات مالية (قروض طويلة وقصيرة الأجل وبنوك دائنة)

• إدارة رأس المال

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

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

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

٤٠. التزامات تعاقدية

بلغت قيمة التعاقدات الجارية مع المقاولين لتنفيذ عمليات إنشاءات الوحدات السكنية ١٥,٣١ مليار جنيه مصري، بلغ المنفذ منها حتى ٢٠٢٥/٣/٣١ مبلغ ٩,٤٤ مليار جنيه مصري، وقد تم سداد مستحقات المقاولين طبقاً للتعاقدات. وفيما يلي بيان لقيمة الالتزامات التعاقدية المتبقية في ٣١ مارس ٢٠٢٥:

اسم المشروع	قيمة الأعمال التعاقدية الجارية مع المقاولين لتنفيذ إنشاءات الوحدات السكنية جنيه مصري	قيمة الأعمال المنفذة حتى ٢٠٢٥/٣/٣١ جنيه مصري	قيمة الالتزام التعاقدية المتبقية في ٢٠٢٥/٣/٣١ جنيه مصري
تاج سلطان	١,٩٢ مليار جنيه مصري	١,٤٦ مليار جنيه مصري	٤٦٠ مليون جنيه مصري
بارك رزدينس	١,٧٧ مليار جنيه مصري	١,٦٩ مليار جنيه مصري	٨٠ مليون جنيه مصري
شاليا	١,٥٠ مليار جنيه مصري	١,١٨ مليار جنيه مصري	٣١٧ مليون جنيه مصري
ليك بارك	٩٣٧ مليون جنيه مصري	٥٦٣ مليون جنيه مصري	٣٧٤ مليون جنيه مصري
إيلكت بتاج سيتي	٩٢٧ مليون جنيه مصري	١ مليون جنيه مصري	٩٢٦ مليون جنيه مصري
تاج فيلا - بالمشاركة	٨٠٢ مليون جنيه مصري	٤٩٨ مليون جنيه مصري	٣٠٤ مليون جنيه مصري
ز هو أسبوت	١٧٦ مليون جنيه مصري	١٤ مليون جنيه مصري	١٦٢ مليون جنيه مصري
نافال	١,١٢ مليار جنيه مصري	١,٠٤ مليار جنيه مصري	٨٠ مليون جنيه مصري
كرونز	٤,٤١ مليار جنيه مصري	٢,١٦ مليار جنيه مصري	٢,٢٥ مليار جنيه مصري
كافانا	٨٢٧ مليون جنيه مصري	٤٢٤ مليون جنيه مصري	٤٠٣ مليون جنيه مصري
ستريب مول بسراي	١٣٩ مليون جنيه مصري	١٣٥ مليون جنيه مصري	٤ مليون جنيه مصري
صالة العرض تجد (بي تك)	١٦١ مليون جنيه مصري	١٥٧ مليون جنيه مصري	٤ مليون جنيه مصري
صالة العرض تجد (كارفور)	٤٩٧ مليون جنيه مصري	٨ مليون جنيه مصري	٤٨٩ مليون جنيه مصري
نصر جاردنز ٦ أكتوبر	١٢٣ مليون جنيه مصري	١٠٥ مليون جنيه مصري	١٨ مليون جنيه مصري
الإجمالي	١٥,٣١ مليار جنيه مصري	٩,٤٤ مليار جنيه مصري	٥,٨٧ مليار جنيه مصري

٤١. التزامات تنمية أراضي

التزام تعاقدي بتمويل تنفيذ جزء من امتداد محور "شينزو أبى" المار داخل أراضي الشركة بتاج سيني بإجمالي ٨٧١,٧ مليون جنيه مصري مضافا إليها الفوائد المستحقة تبلغ ١٥١,٢ مليون جنيه مصري، سددت الشركة منها ٦٥٠,٦٦ مليون جنيه مصري، والباقي يسدد سنويا حتى يوليو ٢٠٢٥ كالتالي:

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٧٢,٢٥٥,٩٥١	٣٧٢,٢٥٥,٩٥١	التزام تنمية أراضي قصيرة الأجل
(٨,٩٨١,٥٨١)	(٥,١٨٩,٠١٥)	بخصم: المكون التمويلي
٣٦٣,٢٧٤,٣٧٠	٣٦٧,٠٦٦,٩٣٦	القيمة الحالية للالتزامات قصيرة الأجل

٤٢. القيمة العادلة

تتكون الأدوات المالية من الأصول المالية والالتزامات المالية. وتتضمن الأصول المالية للشركة أرصدة النقدية بالصندوق ولدى البنوك، أرصدة العملاء وأوراق القبض، وبعض الأرصدة المدينة أخرى، والاستثمارات بالتكلفة المستهلكة، بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وبالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، والمستحق من أطراف ذات علاقة. أما الالتزامات المالية الخاصة بالمجموعة فتشمل التسهيلات الائتمانية والقروض وأرصدة الموردين والأرصدة الدائنة الأخرى، ودائنو تنمية أراضي، والمستحق إلى أطراف ذات العلاقة والالتزامات المالية بالتكلفة المستهلكة والالتزامات المالية من خلال الأرباح أو الخسائر لا تختلف القيم العادلة لأصول والالتزامات المالية جوهريا عن القيمة الدفترية الخاصة بها ما لم ينص على خلاف ذلك. تم عرض المنهجيات والافتراضات المستخدمة لتحديد القيمة العادلة للموجودات ضمن القسم الخاص بالقيمة العادلة في الإيضاح رقم ٣: ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

٤٣. الأدوات المالية

تحتفظ المجموعة بأصول مالية مقيمة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر التالية:

التقييم لقياس القيمة العادلة المتكررة	المستوى الأول جنيه مصري	المستوى الثاني جنيه مصري	المستوى الثالث جنيه مصري	الإجمالي جنيه مصري
التقييم لقياس القيمة العادلة المتكررة في ٣١ مارس ٢٠٢٥ الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (أدوات حقوق الملكية) إيضاح (٣/٦) الإجمالي الأصول المالية	-	٨,٣٢٦,٧٣٧	-	٨,٣٢٦,٧٣٧
التقييم لقياس القيمة العادلة المتكررة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (أدوات حقوق الملكية) إيضاح (٣/٦) الإجمالي الأصول المالية	-	٨,٣٢٦,٧٣٧	-	٨,٣٢٦,٧٣٧

٤٤. الأحداث اللاحقة

وفقاً لقرار لجنة السياسة النقدية بالبنك المركزي المصري الصادر في اجتماعها الذي عقد في ١٧ أبريل ٢٠٢٥، قررت اللجنة خفض سعري الإيداع والإقراض لليلة واحدة الصادر عن البنك المركزي المصري (CBE) ومعدل العملية الرئيسية بمقدار ٢٢٥ نقطة أساس ليصبحا ٢٥% و ٢٦% على التوالي. كما تم خفض سعر الائتمان والخصم بواقع ٢٢٥ نقطة أساس ليصل إلى ٢٥,٥٠%.