

شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير
شركة مساهمة مصرية

القوائم المالية المجمعة الدورية
وتقرير الفحص المحدود عليها

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

فهرس القوائم المالية

صفحة

١	• تقرير الفحص المحدود
٣-٢	• قائمة المركز المالي المجمع الدورية
٤	• قائمة الدخل المجمعة (الأرباح أو الخسائر) الدورية
٥	• قائمة الدخل الشامل المجمعة الدورية
٦	• قائمة التغيرات في حقوق الملكية المجمعة الدورية
٨-٧	• قائمة التدفقات النقدية المجمعة الدورية
٦٦-٩	• الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة الدورية

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 ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ وكذا القوائم المجمعة الدورية للدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن التسعة 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، وتنتصر 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 يُلْم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية المجمعة الدورية المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي المجمع الدوري لشركة مدينة مصر للإسكان والتعمير - شركة مساهمة مصرية - في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ وعن أدائها المالي المجمع الدوري وتدفقاتها النقدية المجمعة الدورية عن التسعة 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 ١٢ نوفمبر ٢٠٢٥

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٩/٣٠	إيضاح	الأصول
جنيه مصري	جنيه مصري		الأصول غير المتداولة
١٤٧,٩٧٤,٧٧٦	١٣٩,٣٤١,٥٢٠	٤	الأصول الثابتة
٤٦,٢٨٩,٥٤٢	١١٢,٩٤٥,٢٢٨	٢٤	أصول حق انتفاع
٢٠٥,٣١٩,٧٥٠	٣٦٨,٠٨٠,٣٦٧	٥	أصول ثابتة تحت التنفيذ
٩,٤٢١,٥١٩	٩٦,٥٨٢,٣٩٩	١/٦	المسدد تحت حساب استثمارات في شركات تابعة
٥٦٦,٩٦٨	١,٦٣٦,٨٨٩	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	٢,١٧١,٧٢٥,٥٩٤	١٠	أوراق قبض (بالصافي)
١٨٢,١٦٠,٦٤٣	١٨٣,١٠٨,٨٩٥	١/١٢	المدينون والأرصدة المدينة الأخرى
٣,٠٨٣,٣٢٥,٨٨٧	٤,٥٩٦,٦٩٧,٣٣١		إجمالي الأصول غير المتداولة
			الأصول المتداولة
٤٨,٨٩٥,٩٩٧	٥٤,٣٣٩,١١٧	٧	مخزون
٨,٨٣٧,٧٢٥,٢٢٣	١٢,١٧٥,٨٠١,٦٥٧	٨	أعمال تحت التنفيذ
٣,٤٥٩	٣,٤٥٩		أصول متاحة للبيع
٣٣١,٣٤٢,٧١٢	٣٧٣,٣٠٠,٦٤٠	٩	وحدات عقارية تامة
١٨٧,٦٨٤,٤٧١	٢٠٩,٧٧٦,٧٨٦		استثمارات عقارية متاحة للبيع
١,١٣١,٥٣٤,٦٣٢	٢,٤٩٥,٠٨٢,٨٧١	١٠	أوراق قبض قصيرة الأجل (بالصافي)
٣٤٤,٤٥١,٩١٩	٣٧٥,٢٤٤,٠٩١	١٠	العملاء المدينون
٤,٦٣٠,٥٥٣,٣٨١	٤,٥١٦,٨٥٤,١٠٦	١١	الموردون - أرصدة مدينة
٥,٣٩١,٩٩٧,٨٠٨	٦,٦٩٢,٨٥٨,٥٩٥	٢/١٢	المدينون والأرصدة المدينة الأخرى
٣,٣١٩,٧٢٨	٣,٧٣١,٩٦١	٥/٦	أصول بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٦٢٥,٢٦٤,٣٩٧	٣,٣٨٣,٧٨٥,٥٨٣	٦/٦	أصول مالية بالتكلفة المستهلكة - اذون خزائن
-	٥٥,١٨٨,١٤٨	٢٢	مدينو إدارة وتشغيل وصيانة التجمعات السكنية
١٧٧,٣٤٩,٠٦٦	١٩٩,٣٤٠,١٧١		أصول عقود مقاولات
٢,٩١٩,٧٦٨,٥٦٠	٢,٤٠٢,٤٥٥,١٠٦	١٣	النقدية بالصندوق ولدى البنوك
٢٤,٦٢٩,٨٩١,٣٥٣	٣٢,٩٣٧,٧٦٢,٢٩١		إجمالي الأصول المتداولة
٢٧,٧١٣,٢١٧,٢٤٠	٣٧,٥٣٤,٤٥٩,٦٢٢		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	١٨	رأس المال المصدر والمدفوع
-	(٣٨٦,٧٥٧,٥٦٩)		أسهم خزينة
٤٧٩,٢٦٠,٢٩١	٦٢٠,٦٧٢,٣٧٨		احتياطي قانوني
٣,٨٥٠,٤٦٨,٠٧١	٥,٧٢٢,٩٥١,٩٤٧		الأرباح المرحلة
٢,٩١٤,١٢٥,٢٥١	٢,٣٥٠,٨٤٤,٦٩٦		صافي ربح الفترة / السنة
٩٨,٣٥٠,٠٠٠	١٠٩,٩٠٠,٠٠٠		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	١١,٠١١,٥٧٦,١٥٤		حقوق الملكية الشركة الأم
١٣٤,٧٧٤,٨٣٤	١٣٤,٠٠٠,٥٠٤	١٩	الحقوق غير المسيطرة
١٠,٠٧٠,٩٤٣,١٤٩	١١,١٤٥,٥٧٦,٦٥٨		إجمالي حقوق الملكية

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المجمعة الدورية.

شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير - ش.م.م.
قائمة المركز المالي المجمع الدورية - تابع
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٩/٣٠	إيضاح
جنيه مصري	جنيه مصري	
		الالتزامات غير المتداولة
٤٨,٥٦٤,٣٣٨	٢٤,٨٢١,٠٢٥	١/١٧ أوراق دفع
٧١٧,٠٨١,٤٠٨	١,٥٧٨,٥٠٤,٦٢٩	٢٠ قروض لأجل
١٥,٩٢٢,٩٢٩	٨٥,٥٤٦,٤٩٦	٣٦ التزامات عقود التأجير
٣٨,٨٨٠,٣١٧	١٠٢,٣٣١,٣١٨	٣٥ التزامات ضريبية مؤجلة
٨٢٠,٤٤٨,٩٩٢	١,٧٩١,٢٠٣,٤٦٨	إجمالي الالتزامات غير المتداولة
		الالتزامات المتداولة
٨,٦٣٧,٤٠٢,٩١١	١٥,٧٢٣,٩٢٦,١٩٧	١٤ مقدمات من العملاء عن وحدات غير مسلمة
١٤,٩١٧,٤٤١	١٢,٨٦٤,٨٣٢	عملاء تشويكات ودفعات مقدمة
٣٣٩,٤٧٤,٦٦٨	٣٥٥,٤٨٤,٩٨٨	١٥ مخصصات
١,١٢٨,٧١٦,٦٨٠	١,٢٦٨,٧٤٨,٩١١	الموردون
٩٥٢,٠٠٠,٦٧٠	٦٨١,٢٥٢,٨٢٤	١٦ التزامات استكمال المرافق
٨,٣٢٩,٧٤٩	٣٤١,٥٣٨,١٩٦	دائنون توزيعات
٢,٣٠١,٣٢٢,٤٥٩	٢,١٥٩,٥٠٩,١١٢	٢/١٧ دائنون وأرصدة دائنة أخرى
١٥,٦٢٦,٢٠٠	-	٢٢ دائنون إدارة وتشغيل وصيانة التجمعات السكنية
٣١٥,٦٧٠,٩٣٦	٢٥٨,٩٢٠,٧٥٨	٢٠ أقساط جارية من قروض لأجل
١,٦٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٢,٣٤٢,٦٦٣,٨١٨	١/٢١ قروض قصيرة الأجل
٣٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٤١,١٣٥,١٥٧	٢/٢١ بنوك دائنة (تسهيلات ائتمانية)
٣١,٣٦٥,١٣٨	٢٤,٧٢١,٣٧٠	٣٦ التزامات عقود التأجير
٣٦٣,٢٧٤,٣٧٠	٣٧٢,٢٥٥,٩٥١	٤١ التزامات تنمية أراضي
١٢,١٣٩,٢٧٩	٨,٩٦٥,٩٠٦	التزامات عقود مقاولات
١,٠٢١,٥٨٤,٥٩٨	٨٠٥,٦٩١,٤٧٦	مصلحة الضرائب
١٦,٨٢١,٨٢٥,٠٩٩	٢٤,٥٩٧,٦٧٩,٤٩٦	إجمالي الالتزامات المتداولة
١٧,٦٤٢,٢٧٤,٠٩١	٢٦,٣٨٨,٨٨٢,٩٦٤	إجمالي الالتزامات
٢٧,٧١٣,٢١٧,٢٤٠	٣٧,٥٣٤,٤٥٩,٦٢٢	إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

تقرير الفحص المحدود "مرفق"



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 ٤٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المجمعة الدورية.

شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير - ش.م.م.
قائمة الدخل المجمعة الدورية
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

إيضاح	٢٠٢٥/١/١ من ٢٠٢٥/٩/٣٠ إلى ٢٠٢٤/٩/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢٤/١/١ من ٢٠٢٤/٩/٣٠ إلى ٢٠٢٣/٩/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢٤/١/١ من ٢٠٢٤/٩/٣٠ إلى ٢٠٢٣/٩/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢٤/١/١ من ٢٠٢٤/٩/٣٠ إلى ٢٠٢٣/٩/٣٠ جنيه مصري
صافي إيرادات النشاط بخصم: تكلفة إيرادات النشاط مجمول الربح	١٢٥	٧,٣٧٨,١٧٧,٠٣٧	٧,٤٥٣,٥٨٦,٥٧٢	٧,٤٥٣,٥٨٦,٥٧٢
بخصم: المصروفات البيئية والتسويقية المصروفات العمومية والإدارية مصرفات إدارة المجتمعات السكنية والتشغيل الأخرى مصرفات مكنية مصرفات تمويلية اضمحلال في استثمارات مالية بالقيمة العادلة المكون من خسائر استثمارية متوقعة بخصم:	٢٦ ٢٧ ٢٨ ١٥ ٢٩	(١,٣٦٧,٠٩٠,٢٤٢) (٣٤٤,١٢١,٠١٠) (٧٦,٣١٧,٧١٢) (٦٨,٤٣٤,٣٠٤) (٥٠٤,٠٦٨,٤٨٨) (٢١٩,٢٠٠) (٢٩,٦٨٦,٦٤٣)	(١,٤٦٨,١٣٢,١٧٨) (٣٠٢,٣١٠,٦٢٧) (٥٤,٧٨٠,١١٨) (٤٤٢,٦٠٠,١٠٠) (٤١٠,١٦٩,٨٧٦) (٥٦,٦٤٧,٠٠٩)	(١,٤٦٨,١٣٢,١٧٨) (١١٢,١٢٣,٩٥٧) (٣٠,٥٤٠,٠٣٩) (٢٣,٥٨,٦٨٧) (١٧٨,٦٦٢,٨٨٨) (٧,٦٧٣,٢٧٥)
إيرادات تمويلية إيرادات مرتبطة بالنشاط الأرباح الناتجة من التشغيل إيرادات أصول مالية بالقيمة المستهلكة المصروفات الأخرى صافي أرباح الفترة قبل الضرائب ضريبة الدخل الضريبة المؤجلة صافي أرباح الفترة (خصم) / يضاف : نصيب حقوق غير المسطرة نصيب حقوق الملكية للشركة الأم	٣٠ ٣١ ٣٢ ٣٥ ٣٣ ٣٨	٥٦٠,٦٩٧,٥٨٨ ١٣٤,٢٠٣,٨٨٤ ٣,١٩٠,٤٧١,٧٧٤ ١,٠٦٩,٩٧١ (٧٣,٣٤٠,٦٩٩) ٣,١١٨,٣٠٠,٩٩٢ (٧٠١,٠٦٢,٧٠٥) (١٣,٤٥١,٠٠١) ٢,٣٥٣,٦٨٧,٢٩٤ (٢,٨٤٢,٥٩٤) ٢,٣٥٠,٨٤٤,٦٩٦ ٠,٩٨٣	٣٤٩,٠٣٣,٧٩٢ ١٠٣,٧٤٩,٤٧٤ ٣,٣٧٢,١٧٧,٩٨٠ ٤١,٧١٦ (٣٤,٦٨٥,٩١٥) ٣,٣٣٧,٥٣٣,٧٨١ (٩١١,٣٧٢,٧٠٢) ٩٣,٣٧٤,٣٥٥ ٢,٥١٩,٥٣٥,٤٣٤ (٢,٦٤٦,٦٩٨) ٢,٥١٦,٨٨٨,٧٣٦ ١,٠٠٨	٢٢٦,٦٣٩,٤١٢ ٧١,٠٦٩,٣٠٨ ١,٤٥٥,٣٨٣,٩٨٤ ١,٠٦٩,٩٧١ (٢٢,٠١٩,٣٢٩) ١,٤٣٣,٣٨٣,٨٧٤ (٣٣٢,٠٧٠,٢٨٥) (٣٠,٩٨٥,٢٠٣) ١,٠٧٠,٣٣٨,٣٨٨ (١,٠٠٠,١٦٧) ١,٠٦٩,٣٣٨,٢٢١ ١,٠٠٨

رئيس مجلس الإدارة
مهاينس / محمد حاتم بركات

الرئيس التنفيذي والنائب
مهاينس / محمد عبد الله سلام

نائب أول الرئيس التنفيذي للشؤون المالية
محسب / احمد حسين العريب

شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير – ش.م.م.
قائمة الدخل الشامل المجمعة الدورية
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

من ٢٠٢٤/٧/١ إلى ٢٠٢٤/٩/٣٠ جنيه مصري	من ٢٠٢٥/٧/١ إلى ٢٠٢٥/٩/٣٠ جنيه مصري	من ٢٠٢٤/١/١ إلى ٢٠٢٤/٩/٣٠ جنيه مصري	من ٢٠٢٥/١/١ إلى ٢٠٢٥/٩/٣٠ جنيه مصري	صافي ربح الفترة بنود لا يتم إعادة تدويرها بقائمة الدخل فانضت تقييم الاستثمار العقاري بالقيمة العادلة بالصافي إجمالي الدخل الشامل عن الفترة (بخصم) نصيب حقوق غير المسيطرة نصيب حقوق الملكية للشركة الأم
١,٥٥٢,٨٧١,١٤٢	١,٠٧٠,٣٢٨,٣٨٨	٢,٥١٩,٥٣٥,٤٣٤	٢,٣٥٣,٦٨٧,٢٩٠	
١٨٣,٠١٥,٤٥٦	-	٢٣٦,٢٣٩,٢٢٥	-	
١,٥٥٢,٨٧١,١٤٢	١,٠٧٠,٣٢٨,٣٨٨	٢,٧٥٥,٧٧٤,٦٥٩	٢,٣٥٣,٦٨٧,٢٩٠	
(٦٤٥,٥٣٧)	(١,٠٠٠,١٦٧)	(٢,٦٤٦,٦٩٨)	(٢,٨٤٢,٥٩٤)	
١,٧٣٤,٨٦٩,١٢٠	١,٠٦٩,٣٢٨,٢٢١	٢,٧٥٣,١٢٧,٩٦١	٢,٣٥٠,٨٤٤,٦٩٦	



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 ٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المجمعة الدورية.

قائمة التغيرات في حقوق الملكية المجمعة الدورية
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

~~رئيس مجلس الإدارة~~
مهاضن / محمد حاتم بركات

الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب
مهاضن / محمد عبد الله مسلم

نائب أول الرئيس التنفيذي للشؤون المالية
محاسب / أحمد حسين الزويب

4

شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير ش.م.م.

قائمة التدفقات النقدية المجمعة الدورية

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٢٠٢٤/٩/٣٠	٢٠٢٥/٩/٣٠	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٣,٣٣٧,٥٣٣,٧٨١	٣,١١٨,٢٠٠,٩٩٦		الأنشطة التشغيلية:
			صافي أرباح الفترة قبل الضريبة
			التعديلات للبند التالي:
١٠,٠٤٠,٢٦٤	١٥,٩٠٧,٣٦٣	٤/٦، ٤	إهلاك الأصول الثابتة والاستثمارات العقارية
٨,١٧١,٥٢٣	-		استهلاك أصول غير ملموسة
٢٩,٧٨٨,٦٦٥	٣٣,٠٨٤,٩٩٨	٢٤	استهلاك أصول حق انتفاع
٢٤٢,٦٠٠,٠٠٠	٦٨,٤٣٤,٣٠٤	١٥	مخصصات مكونة
٥٠,٩٧٨,١٠٠	٢٩,٦٨٦,٦٤٣		مكون من خسائر انتمائية متوقعة (بالصافي)
(٤١,٧١٦)	(١,٠٦٩,٩٢١)		إيرادات أصول مالية بالتكلفة المستهلكة
(١٢,٨٧٥,٠٦٩)	١٩,٩٣٧,٨٧٧	٣٢/٣١	خسائر/أرباح فروق عملات أجنبية
٤١٠,١٦٩,٨٧٦	٥٠٤,٠٦٨,٤٨٨	٢٩	مصرفات تمويلية مستحقة
-	٢١٩,٢٠٠		رد اضمحلال أصول مالية
٤,٨٠٦,٨٣٧	-		المحول من أصول غير ملموسة للمصرفات
٤,٠٨١,١٧٢,٢٦١	٣,٧٨٨,٤٦٩,٩٤٨		أرباح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل
(١,٣٤٥,٢٥٣,٤٣٧)	(٣,٤٢٠,٥٧٩,٣١٥)		مخزون وأراضي ووحدات تامة وغير تامة
(٢,٥٨٩,٨٣٦,٤٥٠)	(٣,٨٧٥,٠٢٩,٧١٦)		المدينون والعلاء والموردين وأوراق القبض وأعمال تحت التنفيذ
٢,٢٢٩,١٩٢,١٠١	٦,٧٣٢,٦٣٥,٦٧٤		ومدينون ودائنو التجمعات السكنية
(٨,٠٦٣,٥٧٩)	(٥٢,٤٢٣,٩٨٣)	١٥	الدائنون والموردين ومقدمات من العلاء عن وحدات غير مسلمة
(٢٦٠,٩٢٣,٢٥٨)	(٣١٢,٠١٢,٧٦٥)		والتزامات استكمال مرافق
(٣٠,٩٦٤,٣٩٠)	(٣٦,٧٦٠,٨٨٦)		المستخدم من المخصصات
(٧٤٦,٨٢٨,٣٧٤)	(٩١٦,٩٥٥,٨٢٤)		المسدد من توزيعات أرباح العاملين ومكافأة مجلس الإدارة
(٤١٠,١٦٩,٨٧٦)	(٤٥١,٦٧٩,١٣٥)		المسدد من التزامات التاجير
٩١٨,٣٢٤,٩٩٨	١,٤٥٥,٦٦٣,٩٩٨		ضرائب الدخل المسددة
			مصرفات تمويلية مدفوعة
			صافي النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
(١٣١,٨٨٨,٥٦٩)	(١٧٠,٠٣٤,٧٢٤)	٥، ٤	الأنشطة الاستثمارية:
(٢,١٢٢,٩٨٦)	-		مدفوعات لشراء أصول ثابتة وأصول ثابتة تحت التنفيذ
(٧,٧٠٢,٤٣٥)	(٨٧,١٦٠,٨٨٠)	١/٦	مدفوعات لشراء أصول غير ملموسة
٤١,٧١٦	-		مدفوعات تحت حساب استثمارات في شركات تابعة
-	(٢٠,٠٠٠,٠٠٠)		إيرادات أصول مالية بالتكلفة المستهلكة
(١٤١,٦٧٢,٢٧٤)	(٢٧٧,١٩٥,٦٠٤)		شراء أذون خزانة أكثر من ٩٠ يوم
			صافي النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المجمعة الدورية.

شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير ش.م.م.
قائمة التدفقات النقدية المجمعة الدورية - تابع
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٢٠٢٤/٩/٣٠	٢٠٢٥/٩/٣٠	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
			الأنشطة التمويلية:
-	(٣٨٦,٧٥٧,٥٦٩)		أسهم خزينة
(٢١٣,٥٠٠,٠٠٠)	(٢٥٨,٦٢٥,٠٠٠)		توزيعات أرباح مدفوعة للمساهمين
-	١,١٧٥,٥١٩,٤٦٥		مدفوعات التزامات التأجير
(١٨٧,٠٦١,٨٧٦)	(٣٧٠,٨٤٦,٤٢٣)	٢٠	المسدد من قروض طويلة الأجل
١,١٥٠,٠٠٠,٠٠٠	-	٢٠	المبالغ المسحوبة من قروض طويلة الأجل
-	٦٩٢,٦٦٣,٨١٩	٢١/١	المبالغ المسحوبة من قروض قصيرة الأجل
٧٤٩,٤٣٨,١٢٤	٨٥١,٩٥٤,٢٩٢		صافي النقدية الناتجة من الأنشطة التمويلية
١,٥٢٦,٠٩٠,٨٤٨	٢,٠٣٠,٤٢٢,٦٨٦		التغير في النقدية وما في حكمها خلال الفترة
٢,٢٨٢,٩٩٧,٤٤٨	٣,٥١٨,٣٥٢,٦٨٤		النقدية وما في حكمها في بداية الفترة
١٢,٨٧٥,٠٦٩	(١٩,٩٣٧,٨٧٧)	٣٢/٣١	(خسائر) / أرباح فروق عملات أجنبية
٣,٨٢١,٩٦٣,٣٦٥	٥,٥٢٨,٨٣٧,٤٩٣		إجمالي النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة
(٦٢,٩٢٥,٠٣٧)	(٨٢,٦١٧,٩٢٦)		بخصم: ودائع لتغطية خطابات الضمان
-	(١٦,١١٦,٦٠٠)	٦/٦	اذن خزانة مجمدة
(٤٨٧,٠٠٠)	(٤٨٧,٠٠٠)		وثائق صناديق استثمار مجمدة لحساب خطاب ضمان (إيضاح ٤/٦)
٣,٧٥٨,٥٥١,٣٢٨	٥,٤٢٩,٦١٥,٩٦٧	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 للشؤون المالية
محاسب / أحمد حسين العزب

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

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 ٢٠٠٠٠٩٠٠٩٥.

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 ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ بتاريخ ١٠ نوفمبر 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 ٣٠ سبتمبر 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 وسمرة

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 الائتمانية المتوقعة

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 بأكبر 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.

٢. استخدام التقديرات والافتراضات - تابع

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 إلى (٤١) مكرر ٨ من قانون سوق راس المال الصادر بالقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢.

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

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 ٤). تتضمن التكلفة التاريخية التكاليف المباشرة المتعلقة باقتناء الأصل. بالنسبة للأصول التي يتم إنشائها 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 كبند مستقل 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:

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
٥ - ١٠ 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

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

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 ٥). يتم تحويل الأصول الثابتة تحت التنفيذ إلى بند الأصول الثابتة أو الاستثمارات العقارية أو الأصول غير ملموسة (بحسب الأحوال) عندما يتم الانتهاء منها وتكون متاحة للغرض منها. ويتم تقييم الأصول الثابتة تحت التنفيذ في تاريخ المركز المالي المجموع بالتكلفة مخصصاً 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 ملموسة 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 كفاائدة. ويتم عرض الأصول غير ملموسة بالصافي بعد خصم الاستهلاك والانخفاض في القيمة.

النفقات اللاحقة

يتم رسملة النفقات اللاحقة على اقتناء الأصول غير ملموسة 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 الإنتاجي للأصول غير ملموسة، هذا ويتم استهلاك الأصول غير ملموسة من التاريخ الذي تكون فيها متاحة للاستخدام أما إذا كان العمر الإنتاجي للأصول غير ملموسة غير محدد فإنه يتم إجراء اختبار الانخفاض في القيمة بصفة منتظمة في تاريخ كل مركز مالي لهذه الأصول.

العمر الإنتاجي المقدر

١ سنة

برامج حاسب آلي ونظم معلومات

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

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 أولياً في تاريخ المعاملة عندما تصبح الشركة طرفاً 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 لتحصيل 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.

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

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

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

عند الاعتراف الأولي يمكن للشركة أن تخصص بشكل غير قابل للإلغاء أصلاً مالياً 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 أحياناً 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 عملياً. 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:

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

لأغراض هذا التقييم يكون المبلغ الأصلي هو القيمة العادلة للأصل المالي عند الاعتراف الأولي، وتكون الفائدة هي مقابل القيمة الزمنية للنقود، ومقابل المخاطر الائتمانية 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.

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.

إيرادات الفوائد، أرباح وخسائر فروق العملة
والاضمحلال يتم الاعتراف بهم ضمن الأرباح
والخسائر، وبالنسبة للأرباح والخسائر الناتجة عن
الاستبعاد تسجل ضمن الأرباح والخسائر.

أدوات الدين المقيمة بالقيمة
العادلة من خلال الدخل الشامل
الآخر

تقاس الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال
الدخل الشامل لاحقاً بالقيمة العادلة.

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

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.

استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	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.

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.

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

الالتزامات 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 اختلافاً جوهرياً، 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

٣-٢-٤ 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 حالة وجود خسائر تقييم استثمارات عقارية يتم تخفيضه أولاً من فائض إعادة التقييم المكون من قبل بقائمة الدخل الشامل الآخر وفي حالة تجاوز خسائر تقييم الاستثمارات العقارية فائض إعادة التقييم المكون سلفاً يتم إثبات ما زاد ضمن قائمة الدخل المستقلة ويتم استخدام نموذج التكلفة للاستثمارات العقارية التي تعذر تحديد القيمة العادلة لها بشكل يعتمد عليه وفقاً للفقرة ٥٣ من معيار الاستثمارات العقارية ويتم تحميل الإهلاك لها على قائمة الدخل المستقلة وفقاً 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

نوع الأصل

٤٠ سنة

وحدات سكنية

٤٠ سنة

وحدات غير سكنية

٣-٢-٥ 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.

٣-٢-٦ 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 مخصوماً منه التكاليف التقديرية اللازمة للإلتزام 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 مخصوماً 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 مخصوماً منها قيمة المبالغ المتوقع 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).

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

تتمثل أوراق القبض في قيمة الشيكات المحددة بتاريخ 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 الاستردادية لكل أصل على حدى بغرض تحديد خسائر الاضمحلال. فإذا ما تعذر تقدير القيمة الاستردادية للأصل تقوم الشركة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المولدة للنقد التي يتبعها الأصل.

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 (مخصوصاً 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 للنقود 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.

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

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.

تطبق الشركة منهاجاً 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 مدة 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.

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.

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

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
- تحديد سعر المعاملة
- توزيع سعر المعاملة على التزامات الأداء في حال أن عقد العميل يشمل أكثر من التزام أداء.

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

- 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 تستوفي 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.

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

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 لمراحل التسليم بالقيمة البيعية طبقاً للعقود المبرمة مع العملاء مقابل تلك الوحدات ويتم إثبات إيراد 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.

إيرادات تمويلية

يتم إثبات إيرادات الفوائد على أساس الاستحقاق باستخدام طريقة الفائدة الفعال. هو المعدل الذي يستخدم لحصم 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 مالي أو التزام مالي.

النصر لأعمال المدنية

إيراد الخدمات والمقاولات

تقدير إيرادات العقود

تقوم الشركة بإثبات إيرادات العقود بالرجوع إلى نسبة الاتمام لأعمال العقود في نهاية الفترة المالية، وذلك في حال إمكانية تقدير نتيجة العقد بشكل موثوق به. يتم قياس نسبة الاتمام بالرجوع إلى نسبة تكاليف العقد المنجزة 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 الاتمام. يتم إجراء التقديرات بناءً 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.

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

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 تعاقدي 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) 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.

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

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.

١٧-٢-٣ التكاليف المباشرة وغير المباشرة

يتم رسمة 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.

١٨-٢-٣ مصروفات إدارة المجتمعات السكنية والتشغيل الأخرى

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

١٩-٢-٣ عقود التأجير

الاعتراف والقياس الشركة كمستأجر

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

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 متكبدة بواسطة الشركة.

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

- تقدير للتكاليف التي ستتكبدها الشركة في تفكيك وإزالة الأصل محل العقد وإعادة الموقع الذي يوجد فيه الأصل إلى الحالة الأصلية أو إعادة الأصل نفسه إلى الحالة المطلوبة وفقا 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 ويخصم 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 ناقصا حوافز إيجار مستحقة التحصيل.
- دفعات عقد تأجير متغيرة تعتمد على مؤشر أو معدل ويتم قياسها أوليا 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 تعبير 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.

٢٠٢-٢٠٣ 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 بحد أقصى ٥٠ ألف جنيه مصري وبتاريخ ٢١ ديسمبر ٢٠٢٢ قرر مجلس إدارة الشركة زيادة مكافأة نهاية خدمة بحد 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 قائمة الدخل المجمعة في الفترة التي يتم الموافقة فيها على تقاعدهم المبكر.

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

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.
- 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 (الناتجة 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 رسمة 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.

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

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 رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١.

٢٥-٢-٣ ترجمة المعاملات بالعملة الأجنبية

تمسك الشركة دفاترها المحاسبية بالجنيه المصري. وتثبت المعاملات بالعملة الأجنبية بالدفاتر بالجنيه المصري وفقاً لأسعار الصرف السارية في تاريخ تنفيذ هذه المعاملات. يتم إعادة تقييم أرصدة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملة 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 أيّاً كانت طبيعتها أو النظام القانوني الخاضعة له.

شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير ش.م.م.
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة الدورية
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٤ الأصول الثابتة

الإجمالي جنيه مصري	تجهيزات وإلكترونيات جنيه مصري	الحاسبات الآلية جنيه مصري	أثاث ومعدات مكاتب جنيه مصري	عدد وأدوات صغيرة جنيه مصري	وسائل نقل وانتقال جنيه مصري	آلات ومعدات جنيه مصري	تحسينات في أصول مستأجرة جنيه مصري	المباني والإنشاءات (*) جنيه مصري	الأراضي (*) جنيه مصري	٢٠٢٥/٩/٣٠	التكلفة: في ١ يناير ٢٠٢٥ الإضافات خلال الفترة استبعادات الفترة ٢٠٢٥ سبتمبر
٢٨٤,٥١٠,٩٦٠	١,٨١٥,٢٨٢	٤٧,٣٥١,٦١٥	٢١,٦٢٤,٥٦٤	٤,١٤٤,٣٤٧	٤٠,٦١٨,٧١٢	٣٣,١٧١,٩٩٦	٣٨,٠٣٤,٩١٦	٢٩,١٩٠,٧٤٣	٦٨,٥٥٨,٧٨٥		
٧,٣٧٤,١٠٧	-	٦,١٩٨,٤٠٧	٩٩٨,٢٠٠	-	-	٧٧,٥٠٠	-	-	-		
(٦١٨,٨٧٩)	-	-	-	-	(٦١٨,٨٧٩)	-	-	-	-		
٢٩١,١٦٦,١٨٨	١,٨١٥,٢٨٢	٥٣,٥٥٠,٠٢٢	٢٢,٦٢٢,٧٦٤	٤,١٤٤,٣٤٧	٣٩,٩٩٩,٨٣٣	٣٣,٢٤٩,٤٩٦	٣٨,٠٣٤,٩١٦	٢٩,١٩٠,٧٤٣	٦٨,٥٥٨,٧٨٥		
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	مجموع الإهلاك:
١٥,٩٠٧,٣٦٣	١١١,٠٥٨	٧,٥٧٨,٩٨٨	٩٦٧,٢٢٤	١,٠٦٠,٦٢٧	٤,٢٩٢,٥٤٨	١٣٨,٢٦٧	٤٨٣,٢٣٦	١,٢٧٥,٤١٥	-	٢٠٢٥	في ١ يناير ٢٠٢٥
(٦١٨,٨٧٩)	-	-	-	-	(٦١٨,٨٧٩)	-	-	-	-	٢٠٢٥	إهلاك الفترة
١٥١,٨٢٤,٦٦٨	١,٧٨٦,٦٢٢	٢٣,٣١٥,٨٧٩	١٩,٤١٣,٢٣٢	٣,٨٢٣,٤٦٧	١٦,١٧٠,٥٠٢	٣٣,٠٦٣,٥١٣	٣٦,٥٩٧,٥٣٧	١٧,٦٥٣,٩١٦	-	٢٠٢٥	استبعادات الفترة
١٣٩,٣٤١,٥٢٠	٢٨٦,٦٦٠	٣٠,٢٣٤,١٤٣	٢٠,٨٢٩,٣٣١	٣٢٠,٨٨٠	٢٣,٨٢٩,٣٣١	١٨٥,٩٨٣	١,٤٣٧,٣٧٩	١١,٥٣٦,٨٢٧	٦٨,٥٥٨,٧٨٥	٢٠٢٥	صافي القيمة الدفترية: ٢٠٢٥ سبتمبر

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

لا توجد أية ضمانات أو رهونات على الأصول الثابتة الخاصة بالشركة في تاريخ القوائم المالية المجمعة.

٤ الأصول الثابتة - تابع

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

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٦,٢١١,٦٦٥	٣٩,٥٤٠,١٠٢	تحسينات في أصول مستأجرة
-	٨٨٥,٩٣٢	مصاعد
٢,٠٧٨,٧٧٠	-	مباني وإنشاءات
٣٢,٢٤٠,٧٧٠	٣٢,٣٥٩,٣٠٢	آلات ومعدات
١١,٨٨٦,٥٧٥	١١,٣٢٢,٤١٦	وسائل نقل وانتقال
١,٠٤٧,٠٩٠	١,١٣٠,٩٧٣	عدد وأدوات صغيرة
١٢,٧١٦,٢١٩	١٣,١٣٨,٧٠٢	أثاث ومعدات مكاتب
٤,٣٥٤,٩٢٧	٢,٧٣٧,٧٢٨	حاسبات آلية
<u>١٠٠,٥٣٦,٠١٦</u>	<u>١٠١,١١٥,١٥٥</u>	

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

٢٠٢٤/٩/٣٠	٢٠٢٥/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٩٢٠,٦٤٨	٣,٤٢٨,٩٧٨	تكلفة المبيعات
٣,٥٠٣,٢٧٢	٣,١٢٠,٧٠٤	المصروفات البيعية والتسويقية (إيضاح ٢٦)
٣,٤٢٨,٧٤١	٩,٠٩٣,١٤٨	المصروفات العمومية والإدارية (إيضاح ٢٧)
١٦٢,٨٠١	٢٦٤,٥٣٣	مصروفات إدارة المجتمعات السكنية والتشغيل الأخرى (إيضاح ٢٨)
<u>١٠,٠١٥,٤٦٢</u>	<u>١٥,٩٠٧,٣٦٣</u>	

٥. أصول ثابتة تحت التنفيذ

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٤٩,٠٠٩,١٠٠	٢٨٢,٠٥٠,٢٩٥	المقر الإداري الجديد بمشروع تاج سيتي
٧٠٩,٦٣٣	٧٠٩,٦٣٣	معدات حفظ المستندات الورقية
١٩٥,٣٢٨	٢٧,١٦٧,٤٤١	خيمة المبيعات الجديدة بمشروع تاج سيتي
٥٥,٤٠٥,٦٨٩	٥٧,١٦٦,٢٧٠	حصة شركة منك في ارض مشروع كيندا
-	٩٨٦,٧٢٨	برامج محاسبية (نورز)
<u>٢٠٥,٣١٩,٧٥٠</u>	<u>٣٦٨,٠٨٠,٣٦٧</u>	

٦. أصول مالية واستثمارات

١/٦ المسدد تحت حساب استثمارات في شركات تابعة		
اسم الشركة	نسبة المساهمة %	٢٠٢٥/٩/٣٠ ٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري جنيه مصري
شركة مدينة مصر للتنشيطات	١٠٠	١,٠١٠,٧٦٠
شركة مدينة مصر لإدارة المشروعات	١٠٠	٦,٠١٠,٧٦٠
شركة مدينة مصر لإدارة الأندية الرياضية	٧٤	٧,٤٠٠,٠٠٠
شركة أبواب الخبرة السعودية للعقارات	١٠٠	٥٠,٠٠٠,٠٠٠
شركة صندوق استثمار اس اي اف اي العقاري	١٠٠	٥,٠٠٠,٨٠٥
شركة اس اي اف اي لترويج وتغطية الاككتاب	١٠٠	١٠,٠٠٠,٨٠٥
شركة سيف انترناشيونال	١٠٠	١٦,٢١٩,١٩٤
شركة سيتيز اوف زاوورلد	١٠٠	٩٤٠,٠٧٥
		<u>٩٦,٥٨٢,٣٩٩</u>
		<u>٩,٤٢١,٥١٩</u>

٢/٦ أصول مالية بالتكلفة المستهلكة

٢٠٢٥/٩/٣٠ ٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري جنيه مصري	استثمارات في سندات حكومية (غير متداولة بالبورصة)
<u>١,٦٣٦,٨٨٩</u>	<u>٥٦٦,٩٦٨</u>

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

نسبة المساهمة %	٢٠٢٥/٩/٣٠ ٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري جنيه مصري	دار التعليم الراقي ش.م.م. شركة النصر لصناعة المحولات (الماكو) شركة مصر لإنتاج الطوب الطفلي يخصم: الاضمحلال في قيمة الاستثمارات
١,٢٠	٨,٣٢٦,٧٣٧	٨,٣٢٦,٧٣٧
٠,٠١	١٩,٢٠٠	١٩,٢٠٠
٠,٨	٢٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠
	(٢١٩,٢٠٠)	-
	<u>٨,٣٢٦,٧٣٧</u>	<u>٨,٥٤٥,٩٣٧</u>

٤/٦ استثمارات عقارية

٢٠٢٥/٩/٣٠ ٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري جنيه مصري	عقارات مؤجرة للغير-باستخدام نموذج القيمة العادلة أراضي محتفظ بملكيته عن عقارات مباحة عقارات مؤجرة للغير-باستخدام نموذج التكلفة بالصافي (*)
١,٥١٢,٧٠٩,١٥٠	١,٥١٢,٧٠٩,١٥٠
٢,٠٧٦,٣٣٣	٢,٠٧٦,٣٣٤
١٦٤,٢١٨	١٦٤,٢١٨
<u>١,٥١٤,٩٤٩,٧٠٢</u>	<u>١,٥١٤,٩٤٩,٧٠٢</u>

٦. أصول مالية واستثمارات – تابع

(*) وفيما يلي بيان بحركة أراضي محتفظ بملكيته عن عقارات مباحة باستخدام نموذج التكلفة.

٢٠٢٥/٩/٣٠			التكلفة:
وحدات سكنية جنيه مصري	وحدات غير سكنية جنيه مصري	الإجمالي جنيه مصري	في ١ يناير ٢٠٢٥ وفي ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
٥٩٦,١٦٣	٣٣٩,٩٠٥	٩٣٦,٠٦٨	
٢٠٢٤/١٢/٣١			التكلفة:
وحدات سكنية جنيه مصري	وحدات غير سكنية جنيه مصري	الإجمالي جنيه مصري	في ١ يناير ٢٠٢٤ وفي ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٥٢٧,٨٩٤	٢٤٣,٩٥٦	٧٧١,٨٥٠	
٢٠٢٤/١٢/٣١			صافي القيمة الدفترية:
وحدات سكنية جنيه مصري	وحدات غير سكنية جنيه مصري	الإجمالي جنيه مصري	في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
٦٨,٢٦٩	٩٥,٩٤٩	١٦٤,٢١٨	

عقارات مؤجرة للغير – باستخدام نموذج التكلفة بالصافي (**)

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

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

وحدات سكنية وحدات غير سكنية	٢٠٢٥/٩/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري
٥٢٧,٨٩٤	٥٢٧,٨٩٤	٥٢٧,٨٩٤
٢٤٣,٩٥٦	٢٤٣,٩٥٦	٢٤٣,٩٥٦
٧٧١,٨٥٠	٧٧١,٨٥٠	٧٧١,٨٥٠

٦. أصول مالية واستثمارات - تابع

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

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

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

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٣٨٩,٣٢٦	٢,٦٥٥,٣٢١	قيمة وثائق استثمار في صناديق استثمار نقدي:
١١٣,١٠٠	١٢٤,٣٦٩	صندوق استثمار بنك قطر الوطني الأهلي
٨١٧,٣٠٢	٩٥٢,٢٧١	صندوق استثمار بنك القاهرة
٣,٣١٩,٧٢٨	٣,٧٣١,٩٦١	صندوق استثمار بنك المصرف المتحد - رخاء (*)

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 (٢٠٢٤: ٤٨٧,٠٠٠ جنيه مصري) كما في تاريخ القوائم المالية المستقلة (إيضاح ٢١).

٦/٦ أصول مالية بالتكلفة المستهلكة

أذون خزانة

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
-	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	أذون خزانة - استحقاق ٣٤٩ يوم
-	٥٧٣,٣٠٠,٠٠٠	أذون خزانة - استحقاق ٨٤ يوم
-	١٦٠,٠٠٠,٠٠٠	أذون خزانة - استحقاق ٦٥ يوم
-	٤١٥,٠٠٠,٠٠٠	أذون خزانة - استحقاق ٥٧ يوم
-	٥٥٠,١٠٠,٠٠٠	أذون خزانة - استحقاق ٥٦ يوم
-	٩٨,٧٧٥,٠٠٠	أذون خزانة - استحقاق ٥٤ يوم
-	٢٩٢,٤٢٥,٠٠٠	أذون خزانة - استحقاق ٤٩ يوم
-	٢٨٥,٥٠٠,٠٠٠	أذون خزانة - استحقاق ٤٨ يوم
٤٧,٠٥٠,٠٠٠	٣٤٠,٠٠٠,٠٠٠	أذون خزانة - استحقاق ٤٢ يوم
-	٧٤٠,٢٥٠,٠٠٠	أذون خزانة - استحقاق ٤١ يوم
٥٣٧,٩٥٠,٠٠٠	-	أذون خزانة - استحقاق ٢٨ يوم
٥١,٣٧٥,٠٠٠	-	أذون خزانة - استحقاق ١٤ يوم
٦٣٦,٣٧٥,٠٠٠	٣,٤٧٥,٣٥٠,٠٠٠	
(١١,١١٠,٦٠٣)	(٩١,٥٦٤,٤١٧)	
٦٢٥,٢٦٤,٣٩٧	٣,٣٨٣,٧٨٥,٥٨٣	

يخصم: عوائد لم تستحق بعد

- تتضمن أذون الخزانة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ مبلغ ١٦,١١٦,٦٠٠ جنيه مصري مجمدة كغطاء مقابل خطاب ضمان.
- تم تبويب أذون الخزانة المستحقة خلال ثلاثة أشهر من تاريخ الاقتناء بالنقدية وما في حكمها (إيضاح ٢١).

٧. المخزون

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٠٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤٨,٠٢١,٣٠٥	٥١,٨٨٧,١٥٠	خامات رئيسية ومساعدة
٢٦,٥٤١	٢٠,٥٩٢	وقود وزيوت
٨٤٨,١٥١	٢,٤٣١,٣٧٥	قطع غيار ومهمات
<u>٤٨,٨٩٥,٩٩٧</u>	<u>٥٤,٣٣٩,١١٧</u>	

٨. أعمال تحت التنفيذ

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٠٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
		<u>أراضي ووحدات عقارية غير تامة</u>
٤,٢٥٥,٨١٩,٨١٦	٤,٩٤١,٦٨٣,٠٣٨	تاج سيتي (*)
١,٦٤٣,٦٢١,٩٦٣	٢,٩١٧,٢٧٣,١٦٤	سراي (*)
٥٥٥,٧٢٩,٢٩٩	٥٩٨,٧٠٤,٧٥٣	غرب أسيوط (**)
٦٥٩,٨٨١,٠٥٨	٩٦٧,٥٢٨,٧٥٩	تاج فيل
-	٦٤,٩٥٨,٧٢٠	بترفلاي
٦٨,١١٢	٤٣,٤٧٦,٣٨٣	هيلوبوليس الجديدة
١,٧٢٢,٦٠٤,٩٧٥	٢,٦٤٢,١٧٦,٨٤٠	كندا- شركة إيجي كان للتطوير العقاري
<u>٨,٨٣٧,٧٢٥,٢٢٣</u>	<u>١٢,١٧٥,٨٠١,٦٥٧</u>	

(*) يشمل بند "تاج سيتي" المراحل التي بدء طرحها للبيع: "تاج سلطان"، "بارك رزدينس"، "شاليا & ليك بارك"، "اليكت"، "كوبلت"، "كلوب سايد"، "أورجامي". بالإضافة إلى المراحل التي لم يتم طرحها بعد للبيع، ويمثل الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ قيمة تكلفة أعمال المرافق الخارجية والداخلية والإنشاءات وتكلفة أعمال امتداد محور شينزو أبي 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 ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ 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 ويسدد 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) -
الايراد من العقود مع العملاء بيانها كالاتي:

من ٢٠٢٤/١/١ الى ٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	من ٢٠٢٥/١/١ الى ٢٠٢٥/٩/٣٠ جنيه مصري	
٢٠,٥٥٨,١٠٨	٢٤,٩٢٦,١١٥	تاج سيتي
١٦,٠١٢,٨٧٤	١٦,١١٦,٧٥٥	سراي
٣١٨,٦٧٥	٤٥٨,٢٤٠	تاج فيل
٣٦,٨٨٩,٦٥٧	٤١,٥٠١,١١٠	

٩. وحدات عقارية تامة

٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٥/٩/٣٠ جنيه مصري	
١٣,٤١٣,٧١٧	٣٤,٤٨٦,٨٥٥	الواحة، مدينة نصر
٣١٧,٩٢٨,٩٩٥	٣٣٨,٨١٣,٧٨٥	نصر جاردنز
٣٣١,٣٤٢,٧١٢	٣٧٣,٣٠٠,٦٤٠	

١٠. العملاء المدينون وأوراق القبض

٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٥/٩/٣٠ جنيه مصري	
٦٦٠,٩٨٦,٠٦٠	١,٠١١,٢٦٠,٣٠٩	<u>أوراق قبض طويلة الأجل</u>
٧٧٥,٣٤٩,٣٢٨	١,٧٥٥,٢٩٨,٠٨٦	تاج سيتي
١٦,١٧٠,٠٤٠	١٠,٦٠٨,٤٣٦	سراي
١,٤٥٢,٥٠٥,٤٢٨	٢,٧٧٧,١٦٦,٨٣١	أخرى
(٤٤٩,٢٤٨,٣٠٢)	(٥٦٧,٨٩١,٥٩٤)	يخصم: المكون التمويلي من العقود مع العملاء
(٣٥,١٦٠,٠٧٦)	(٣٧,٥٤٩,٦٤٣)	يخصم: خسائر ائتمانية متوقعة
٩٦٨,٠٩٧,٠٥٠	٢,١٧١,٧٢٥,٥٩٤	
٥٩٦,٠٣٢,٢٤٧	٩٠٦,٥٧١,٧٦٤	<u>أوراق قبض قصيرة الأجل</u>
٩٨٩,٦٠١,٠٨٧	١,٩٤٧,٣٢٣,٢٦٢	تاج سيتي
٢١,٤١٣,٨٢٤	٩,١١٧,٩٠٩	سراي
١,٦٠٧,٠٤٧,١٥٨	٢,٨٦٣,٠١٢,٩٣٥	أخرى
(٤٧٠,٩٩١,٦٢٩)	(٣٢٩,٢١٩,٧٠٩)	يخصم: المكون التمويلي من العقود مع العملاء
(٤,٥٢٠,٨٩٧)	(٣٨,٧١٠,٣٥٥)	يخصم: خسائر ائتمانية متوقعة
١,١٣١,٥٣٤,٦٣٢	٢,٤٩٥,٠٨٢,٨٧١	

١٠. العملاء المدينون وأوراق القبض

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥٣,١١٠,٤١٣	٨٦,٧١٥,٧١٧	العملاء المدينون
١١٠,٧١٨,٣٠٤	١٢٥,٥٠٦,٨٣١	تاج سيتي
١٥٢,٣١٧,١٨١	١٠٦,٦٧٩,١٧٦	سراي
٤٦,٧٣٤,٦٣٩	٦٧,٧٨١,٢٩٦	عملاء مقاولات (النصر للأعمال المدنية)
٣٦٢,٨٨٠,٥٣٧	٣٨٦,٦٨٣,٠٢٠	أخرى
(١٨,٤٢٨,٦١٨)	(١١,٤٣٨,٩٢٩)	يخصم: خسائر الائتمانية متوقعة
٣٤٤,٤٥١,٩١٩	٣٧٥,٢٤٤,٠٩١	

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	٢٠٢٥/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٦٣,٠٠٥,٣٣٥	٥٨,١٠٩,٥٩١	الرصيد في بداية الفترة / السنة
(١٠٤,٨٩٥,٧٤٤)	٢٩,٥٨٩,٣٣٦	المكون / (رد) من الخسائر الائتمانية المتوقعة / السنة
٥٨,١٠٩,٥٩١	٨٧,٦٩٨,٩٢٧	

- في ضوء قرار الهيئة العامة للرقابة المالية الصادر بتاريخ ١٢ يناير ٢٠٢٢ قامت الشركة بتطبيق المعالجة المحاسبية المرتبطة بنشاط التطوير العقاري والخاصة 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	٢٠٢٥/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥٩,٨٢٣,٨٣٤,٩١٦	٧٠,٧١٨,٣٣١,٨٢٢	أوراق قبض عن وحدات غير مسلمة

١١. الموردون - أرصدة مدينة (بالصافي)

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤,٦٣٩,٦٧٤,٥٩٠	٤,٥٢٥,٧٧٣,٠٠٣	موردون ومقاولون دفعات وسلف
(٩,١٢١,٢٠٩)	(٨,٩١٨,٨٩٧)	يخصم: الخسائر الائتمانية المتوقعة في الموردين - أرصدة مدينة
٤,٦٣٠,٥٥٣,٣٨١	٤,٥١٦,٨٥٤,١٠٦	

١١. الموردون - أرصدة مدينة (بالصافي) - تابع

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

٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٥/٩/٣٠ جنيه مصري	الرصيد في بداية الفترة/السنة رد/المكون خلال الفترة/ السنة
٨,٥٣٠,٣٨٥	٩,١٢١,٢٠٩	
٥٩٠,٨٢٤	(٢٠٢,٣١٢)	
<u>٩,١٢١,٢٠٩</u>	<u>٨,٩١٨,٨٩٧</u>	

١٢. المدينون والأرصدة المدينة الأخرى (بالصافي)

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

٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٥/٩/٣٠ جنيه مصري	حسابات جارية حجز تاميني امانات وإلتزامات
٣٠,٠٦٣,٤٢٥	٢٦,٩٦٤,٤٦٢	
١٠٧,٣٩٣,٠٥٤	١١٠,٢٥٩,١٧٧	
٥٧,٧٠٧,٠١٥	٥٩,٠٧٨,٠٥٦	
<u>١٩٥,١٦٣,٤٩٤</u>	<u>١٩٦,٣٠١,٦٩٥</u>	
(١٣,٠٠٢,٨٥١)	(١٣,١٩٢,٨٠٠)	يخصم : الخسائر الائتمانية المتوقعة
<u>١٨٢,١٦٠,٦٤٣</u>	<u>١٨٣,١٠٨,٨٩٥</u>	

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

٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٥/٩/٣٠ 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) (****)
٢,٥٦١,٢١٩,٨٨٦	٣,٨٢٨,٤٢٧,٠٧٤	تكاليف الحصول على عقود مع العملاء (**)
٢١,٥٩٨,٧٦٧	٢١,٥٩٨,٧٦٧	شركة تمويل للتمويل العقاري
٦٨,١٥٣,٣٠٦	٤٩,٤٢٧,١٠٢	المجموعة المالية للتوريق
٥٧,١٤٩,٩٨٥	٢١,٣١٤,١٠٣	نظام الإثابة والتحفيز (*)
٣٩,٤٤٧,٧٥٩	٢٤,١٨٣,١٢٥	مدفوع تحت حساب شبكات الغاز والصواعد
٦٨,٧٩٠,٤٤٩	٩٩,٢٨٠,٢٧٤	تأمينات لدى الغير
٦٣,٥٦٥,٧٥٧	٨٧,٩٦٦,٣٠٦	مصرف مدفوع مقدما
١,٢٦٨,٩٣٢	١,٠٩٦,٦٧٢	إيرادات مستحقة التحصيل (فوائد الودائع)
٤٣,١٠٢,٦٧٤	١٠٩,٠٤٩,٤٧١	أرصدة مدينة أخرى
٢١,٠٣٩,٤٤٣	١,٠٣٩,٤٤٣	غطاء نقدي خطابات ضمان
-	٦,٣٢٩,٠٧٧	فوائد تأجير مدفوعة مقدما
٧٧,٠٤٨,٨٦٨	٧٣,٦٤٤,٨٧٠	مصلحة الضرائب
<u>٥,٣٩٢,٢١٢,٨٣٠</u>	<u>٦,٦٩٣,١٨٣,٢٨٨</u>	
(٢١٥,٠٢٢)	(٣٢٤,٦٩٣)	
<u>٥,٣٩١,٩٩٧,٨٠٨</u>	<u>٦,٦٩٢,٨٥٨,٥٩٥</u>	يخصم : الخسائر الائتمانية المتوقعة

١٢. المدينون والأرصدة المدينة الأخرى (بالصافي) - تابع

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

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٢٥,١٢١	٢١٥,٠٢٢	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
-	١٠٩,٦٧١	المكون خلال الفترة/ السنة
(١٠,٠٩٩)	-	رد/(تكوين) خسائر ائتمانية متوقعة خلال الفترة/ السنة
<u>٢١٥,٠٢٢</u>	<u>٣٢٤,٦٩٣</u>	

(*) بتاريخ ١٨ أبريل ٢٠٢٣، وافقت الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة على زيادة رأس المال المصدر والمدفوع 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 أن 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 لتتكبدها 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 ٢٠٢٤/٦/٣٠.

(***) بتاريخ ١٠ يوليو ٢٠٢٤ أبرمت الشركة عقد تطوير بالمشاركة لمشروع سكني متكامل الخدمات على مساحة ٢٣٨ فدان بمدينة المستقبل سيتي مع شركة ميدار للاستثمار والتنمية العمرانية بنظام المشاركة في الإيرادات. ووفقاً للعقد تم سداد مبلغ ١,٠٧ مليار جنيه مصري لشركة ميدار 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 هيلوبوليس 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.

(*****) بتاريخ ٢٣ أكتوبر ٢٠٢٤ أبرمت الشركة عقد تطوير بالمشاركة لمشروع سكني متكامل الخدمات على مساحة ٤٢ فدان بمدينة هيلوبوليس 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.

١٣. النقدية بالصندوق ولدى البنوك

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣,٧٢٠,٠٨٩	٤,٢٣١,٥١١	نقدية بالصندوق
١,٢١٥,٩٦٥,٣٢٩	٢,٣١٥,٥٨٢,٥٤٩	حسابات جارية بعائد بالبنوك
١,٧٠٠,٠٨٣,١٤٢	٨٢,٦٤١,٠٤٦	ودائع لأجل
<u>٢,٩١٩,٧٦٨,٥٦٠</u>	<u>٢,٤٠٢,٤٥٥,١٠٦</u>	

تتضمن بنوك ودائع لأجل في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ ٨٢,٦١٧,٩٢٦ جنيه مصري (وفي ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: مبلغ ٧٥,٥٦٠,٠٢١ جنيه مصري) ودائع مجمدة مقابل خطابات ضمان.

١٤. مقدمات من العملاء عن وحدات غير مسلمة

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٦٨٧,٩٢٧,١٦٧	٥,٨٢٨,١٢٦,٧٧٤	تاج سيتي
٣,٤٩٠,٥٠٦,٢١٢	٦,٢٠٩,٧٥٥,٩٤٤	سراي
٤٨١,٩٤٧,٣٨٧	٥١٨,٠٥٦,٠٥٩	تاج فيل
٤٠٩,٦٥٧,٣٨٨	١,٢٤٤,١٠١,٠٢٦	مستقبل سيتي
-	٨١,٨٠٩,٣٠٩	نيو هليوبوليس
١٩,٩٢٧,٠٣٨	٣٣,١٧٣,٨١٣	غرب أسبوط (ز هو)
١,٤٤٥,٧٨٠,٧٨٣	١,٧٩٨,٩٧١,٦٦١	كيندا
١٠١,٦٥٦,٩٣٦	٩,٩٣١,٦١١	ذى هوفت
٨,٦٣٧,٤٠٢,٩١١	١٥,٧٢٣,٩٢٦,١٩٧	

تبلغ الايرادات غير المحققة من العقود مع العملاء شاملة المبالغ المحصلة من العملاء والشيكات الاجلة المستلمة كما في ٢٠٢٥/٩/٣٠ مبلغ ٨٦,٤٤٢,٢٥٨,٠١٩ جنيه مصري (٢٠٢٤/١٢/٣١: ٦٨,٤٦١,٢٣٧,٨٢٧ جنيه مصري).

١٥. المخصصات

الرصيد في ٢٠٢٥/٩/٣٠	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
١١٩,١٧٤,٧٦٨	(٦,٠٥٦,٥٧١)	٢٣,٠٠٠,٠٠٠	١٠٢,٢٣١,٢٣٩	مخصص مطالبات
٤٨,٥٩٩,٦٠٣	(١١٦,١٠٩)	-	٤٨,٧١٥,٧١٢	مخصص القضايا
١٥,٦٦٢,٩٣٧	-	-	١٥,٦٦٢,٩٣٧	مخصص ضرائب
٦٩,٧٩٧,٦٨٠	(١,٥٠١,٣٠٤)	٤٥,٤٣٤,٣٠٤	٢٥,٨٦٤,٦٨٠	مخصصات أخرى
٣٥٥,٤٨٤,٩٨٨	(٥٢,٤٢٣,٩٨٤)	٦٨,٤٣٤,٣٠٤	٣٣٩,٤٧٤,٦٦٨	

١٦. التزامات استكمال مرافق

الرصيد في ٢٠٢٥/٩/٣٠	الأعمال المنفذة خلال السنة	المكون / (مردودات) عن مبيعات السنة	الرصيد في ٢٠٢٥/١/١	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٤,١٠٣,٥٥٠	(٤٣,٧٧٠,٧١٨)	٤٢,٥٧٢,٢٤٠	٥,٣٠٢,٠٢٨	تاج سيتي
١٧٤,٠١١,٦٢٢	(٣٤٩,٠٩٣,٠٣٤)	١٥٠,٩٧١,٢٠٨	٣٧٢,١٣٣,٤٤٨	سراي وكابيتال جاردنز
٥٠٣,١٣٧,٦٥٢	(٧١,٤٢٧,٥٤٢)	-	٥٧٤,٥٦٥,١٩٤	التزام مصروفات تشغيل وصيانة
٦٨١,٢٥٢,٨٢٤	(٤٦٤,٢٩١,٢٩٤)	١٩٣,٥٤٣,٤٤٨	٩٥٢,٠٠٠,٦٧٠	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	٢٠٢٥/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦٣,٣٣٣,٠٧٤	٣٠,٧٧٨,٣٥٢	أوراق دفع طويلة الأجل بالقيمة الاسمية- أرض غرب أسيوط (إيضاح ٨)
(١٤,٧٦٨,٧٣٦)	(٥,٩٥٧,٣٢٧)	يخصم: المكون التمويلي من العقد
<u>٤٨,٥٦٤,٣٣٨</u>	<u>٢٤,٨٢١,٠٢٥</u>	

٢/١٧ دائنون وأرصدة دائنة أخرى - متداولة

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٧٠,٤٣٨,٥٦٠	١٠٢,٩٩٣,٢٨٢	أوراق دفع - أرض أسيوط
١,١٠٤,٥٢٩,٠٦١	٣٠٣,٤١٦,٣١٨	أوراق دفع
٣٥٠,٠٠٠	٣٥٠,٠٠٠	دعم المشروع القومي للإسكان
٨٦,٦٠٥,٨٣٢	١٨٤,٦٠٨,٩٠٨	مقدم حجز أراضي وعقارات
٥٥٣,١٢٠	٣٢٠,٠٩٤	تحصيلات عملاء (غاز-مياه-دش)
٥١,٨١٣,٠٩٦	-	مقاولون ومبالغ تحت التسوية
٣١٩,٧٣٣	٣٢٨,١٠٣	دمغه هندسيه ودمغه الاتحاد
٣٥,٥٥٦,٣٦١	٤٣,٥٠٣,٤٨١	أرصدة عملاء عن حجوزات ملغاة
٤٠,٦٨١,٥١٢	٤٣,٦٢٥,٩٣٠	مبالغ محصلة لمصروفات الصيانة والعدادات
٥٧,٢٣٦,٩٧٢	٥٢,٣٨٩,٣٥٣	فوائد مستحقة
٢٠٤,٩٠٥,٩٢٥	٦١٢,٢٨٩,٦٠٢	عمولات مستحقة
١٧٥,٧٣٠,٦٨٤	٢٦١,٩٣٩,٢٩٦	مصالح وهيئات حكومية
٢١,٧٩٥,١٢٦	٢٠٣,٢٨٧,٤١٩	مصروفات مستحقة
١,٠٦٤,٩٢١	١٠٤,٥٧٤	أجور مستحقة وأمانات عاملين
١٥١,٢٧٠,٣٥٠	٣٩,٥٨٨,٦٩٨	إيداعات بنكية من العملاء تحت التسوية
٢٢٠,٣٣٣,١٧٦	١٥٥,١٣٤,٩٠٩	مستحقات لشركاء التطوير
٣٠,٢٠١,١٨٢	٢٨,٤٤٠,٤٣١	مساهمة تكافلية للتأمين الصحي
٤٧,٩٣٦,٨٤٨	١٢٧,١٨٨,٧١٤	أخرى
<u>٢,٣٠١,٣٢٢,٤٥٩</u>	<u>٢,١٥٩,٥٠٩,١١٢</u>	

١٨. رأس المال

المرخص به:

حدد رأس المال المرخص به بمبلغ خمسة مليار جنيه مصري.

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٩/٣٠	
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 ٢٠٢٥/٩/٣٠ جنيه مصري	عدد الأسهم ٢٠٢٥/٩/٣٠	
١٩,٥٧	٤١٧,٨٨٣,٢٧٢	٤١٧,٨٨٣,٢٧٢	شركة بي أي جي إنفستمنت جروب ليمتد
١٤,٩٤	٣١٨,٩٩٩,١٨٢	٣١٨,٩٩٩,١٨٢	الشركة القابضة للتشييد والتعمير
٨,٠٤	١٧١,٥٥١,٣٥٧	١٧١,٥٥١,٣٥٧	صندوق التأمين الاجتماعي للعاملين بالقطاع الحكومي
٧,٣٥	١٥٦,٩٠٩,١٠٤	١٥٦,٩٠٩,١٠٤	شركة بي إنفستمنت 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
٣٨,٠١	٨١١,٣٦٤,٤٤٢	٨١١,٣٦٤,٤٤٢	باقي المساهمين / اكتتاب عام (جنسيات مختلفة)
٤,٠٠	٨٥,٤٠٠,٠٠٠	٨٥,٤٠٠,٠٠٠	أسهم خزينة
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 إنفستمنت 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 إنفستمنت القابضة
٤,٤٧	٩٥,٥٠٠,٠٠٢	٩٥,٥٠٠,٠٠٢	بنك الاستثمار القومي
٣,٦٢	٧٧,٣٩٢,٦٤١	٧٧,٣٩٢,٦٤١	شركة العليان السعودية الاستثمارية المحدودة
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:

الحقوق غير المسيطرة في صافي الأصول ٢٠٢٥/٩/٣٠ جنيه مصري	نصيب الحقوق غير المسيطرة في أرباح الفترة جنيه مصري	توزيعات الحقوق غير المسيطرة جنيه مصري	الحقوق غير المسيطرة في صافي الأصول ٢٠٢٥/١/١ جنيه مصري	نسبة الحقوق غير المسيطرة في صافي الأصول %	
١٣٣,٨٦٢,١٣٠	٢,٧٤٥,٥٩٠	(٣,٦١٦,٩٢٤)	١٣٤,٧٣٣,٤٦٤	٤٧,٥٤	شركة النصر للأعمال المدنية
١٢٦,١٧٣	٧٣,٥٥٩	-	٥٢,٦١٤	٠,٠٢٠	شركة دورز لإدارة الأصول
١٢,١٨٨	٢٣,٤٤١	-	(١١,٢٥٣)	٠,٠٦٧٩	شركة منك للاستثمار العقاري
١٣	٤	-	٩	٠,٠٠٠٢	شركة إيجي كان للتطوير العقاري
١٣٤,٠٠٠,٥٠٤	٢,٨٤٢,٥٩٤	(٣,٦١٦,٩٢٤)	١٣٤,٧٧٤,٨٣٤	٤٧,٦٢٨١	

شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير ش.م.م.
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة الدورية
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٢٠. القروض لأجل

شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير

تتمثل حركة القروض خلال الفترة كما يلي:

٢٠٢٥/٩/٣٠			
الرصيد في أول الفترة جنيه مصري	المبالغ المسحوبة خلال الفترة جنيه مصري	الأقساط المسددة خلال الفترة جنيه مصري	الرصيد في آخر الفترة جنيه مصري
١٦٧,٢٩٤,٥٧١	-	(١٦٧,٢٩٤,٥٧١)	-
٥١٧,٥١١,٧٧٩	-	(١٦٧,٤٣٩,٨٣٧)	٣٥٠,٠٧١,٩٤٢
٣٤٧,٩٤٥,٩٩٤	-	(٣٦,١١٢,٠١٤)	٣١١,٨٣٣,٩٨٠
-	١,١٧٥,٥١٩,٤٦٥	-	١,١٧٥,٥١٩,٤٦٥
١,٠٣٢,٧٥٢,٣٤٤	١,١٧٥,٥١٩,٤٦٥	(٣٧٠,٨٤٦,٤٢٢)	١,٨٣٧,٤٢٥,٣٨٧

(أ) البنك المصري الخليجي
(ب) قرض مشترك- خصم أوراق تجارية
(ج) قرض مشترك- خصم أوراق تجارية
(د) قرض مشترك نوار متوسط الأجل

تصنيف القروض والفوائد الخاصة بكل قرض كما يلي:

٢٠٢٥/٩/٣٠			
الأقساط 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
-	-	-	١٧,٢٩٥,٤٤٥
١٨٧,٣٥٧,٤٩٧	١٦٢,٧١٤,٤٤٤	٣٥٠,٠٧١,٩٤١	٣٦,٤١٤,٤٢٦
٧١,٥٦٣,٢٦١	٢٤٠,٢٧٠,٧٢٠	٣١١,٨٣٣,٩٨١	٢٦,٩٦٣,٥٢٥
-	١,١٧٥,٥١٩,٤٦٥	١,١٧٥,٥١٩,٤٦٥	-
٢٥٨,٩٢٠,٧٥٨	١,٥٧٨,٥٠٤,٦٢٩	١,٨٣٧,٤٢٥,٣٨٧	٨٠,٦٧٣,٣٩٦

(أ) البنك المصري الخليجي
(ب) قرض مشترك- خصم أوراق تجارية
(ج) قرض مشترك- خصم أوراق تجارية
(د) قرض مشترك نوار متوسط الأجل

تتمثل حركة القروض خلال الفترة المقارنة كما يلي:

٢٠٢٤/١٢/٣١		
الرصيد في أول السنة جنيه مصري	الأقساط المسددة خلال السنة جنيه مصري	الرصيد في آخر السنة جنيه مصري
٢٤١,٦٤٧,٧١٤	(٧٤,٣٥٣,١٤٣)	١٦٧,٢٩٤,٥٧١
٦١٦,٧٤٦,٢٦٦	(٩٩,٢٣٤,٤٨٧)	٥١٧,٥١١,٧٧٩
٤١٠,٧٢٢,٤٣٣	(٦٢,٧٧٦,٤٣٩)	٣٤٧,٩٤٥,٩٩٤
١,٢٦٩,١١٦,٤١٣	(٢٣٦,٣٦٤,٠٦٩)	١,٠٣٢,٧٥٢,٣٤٤

(أ) البنك المصري الخليجي
(ب) قرض مشترك- خصم أوراق تجارية
(ج) قرض مشترك- خصم أوراق تجارية

٢٠. القروض لأجل - تابع

تصنيف القروض والفوائد الخاصة بكل قرض كما يلي:

٢٠٢٤/١٢/٣١

الفوائد والعمولات المحملة على قائمة الدخل خلال السنة جنيه مصري	الرصيد في آخر السنة جنيه مصري	قروض لأجل جنيه مصري	الاقساط الجارية من القروض لأجل جنيه مصري	
٥٧,٢٩٩,٤٢٣	١٦٧,٢٩٤,٥٧١	٩٢,٩٤١,٤٢٨	٧٤,٣٥٣,١٤٣	(أ) البنك المصري الخليجي
٦٣,٩٦٠,٣٢٨	٥١٧,٥١١,٧٧٩	٣٥٠,٠٧١,٩٤٢	١٦٧,٤٣٩,٨٣٧	(ب) قرض مشترك- خصم أوراق تجارية
٤١,٨٣٩,٥٠٩	٣٤٧,٩٤٥,٩٩٤	٢٧٤,٠٦٨,٠٣٨	٧٣,٨٧٧,٩٥٦	(ج) قرض مشترك- خصم أوراق تجارية
١٦٣,٠٩٩,٢٦٠	١,٠٣٢,٧٥٢,٣٤٤	٧١٧,٠٨١,٤٠٨	٣١٥,٦٧٠,٩٣٦	

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.
- تم سداد كامل قيمة الرصيد القائم من التمويل المشترك الدوار متوسط الاجل الممنوح من البنك التجاري الدولي مصر (CIB) وبنوك أخرى.

(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.

٢٠. القروض لأجل - تابع

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.

(د) تمويل مشترك دوار متوسط الأجل

عقد تمويل مشترك دوار متوسط الأجل بإجمالي مبلغ وقدره ٩ مليار جنيه مصري.

بتاريخ ٢٤ ديسمبر ٢٠٢٤ قامت الشركة بتوقيع عقد التمويل مع كلاً من البنك التجارى الدولى، بنك أبو ظبى الأول، بنك البركة، بنك أبو ظبى التجارى، البنك المصرى لتنمية الصادرات، بنك التعمير والإسكان وبنك التنمية الصناعية وذلك بغرض تمويل عدد من مراحل مشروع تاج سيتى ومشروع سراى وسداد رصيد القرض المعبرى الممنوح من البنك التجارى الدولى بالإضافة إلى سداد رصيد تسهيل البنك المصرى الخليجى ويستخدم هذا التمويل على شريحتين كالتالى:

- الشريحة الأولى - تاج سيتى بإجمالى مبلغ وقدره ٤ مليار جنيه مصري لتمويل مراحل شاليا ولبك بارك، تاج جاردنز، تاج فيل، إلبكت، كلوب سايد، وأريجامى بالإضافة الى سداد رصيد القرض المعبرى الممنوح من البنك التجارى الدولى مصر (CIB) لتمويل مشروعات الشريحة الاولى.

- الشريحة الثانية - سراى بإجمالى مبلغ وقدره ٥ مليار جنيه مصري لتمويل مراحل كرونز، كافانا، راى، راى فيوز وإيلان بالإضافة الى سداد رصيد القرض المعبرى الممنوح من البنك التجارى الدولى مصر (CIB) لتمويل مشروعات الشريحة الثانية وايضا قرض البنك المصرى الخليجى.

فترة الإتاحة التى يكون خلالها التمويل متاحاً للسحب، تبدأ في تاريخ الإقفال المالى (شهر من تاريخ العقد) وتنتهى في:

- الشريحة الأولى: التاريخ الواقع بعد ٤ سنوات و ١٠ أشهر من تاريخ الإقفال المالى أو ٣٠ أغسطس ٢٠٢٩
- الشريحة الثانية: التاريخ الواقع بعد ٧ سنوات و ٤ أشهر من تاريخ الإقفال المالى أو ٢٩ فبراير ٢٠٣٢.

تاريخ الإستحقاق النهائى:

- الشريحة الأولى: التاريخ الواقع بعد ٤ سنوات و ١١ أشهر من تاريخ الإقفال المالى أو ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٩
- الشريحة الثانية: التاريخ الواقع بعد ٧ سنوات و ٥ أشهر من تاريخ الإقفال المالى أو ٣١ مارس ٢٠٣٢.

٢١. النقدية وما في حكمها

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

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٩١٩,٧٦٨,٥٦٠	٢,٤٠٢,٤٥٥,١٠٦	النقدية بالصندوق والبنوك (إيضاح ١٣)
		أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٣,٣١٩,٧٢٨	٣,٧٣١,٩٦١	(إيضاح ٥/٦)
٦٢٥,٢٦٤,٣٩٧	٣,٣٦٣,٧٨٥,٥٨٣	أصول مالية بالتكلفة المستهلكة (إيضاح ٦/٦)
		يخصم:
(٣٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٢٤١,١٣٥,١٥٧)	بنوك دائنة - تسهيلات ائتمانية (إيضاح ٢/٢١)
٣,٥١٨,٣٥٢,٦٨٥	٥,٥٢٨,٨٣٧,٤٩٣	إجمالي النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة/السنة
		يخصم:
-	(١٦,١١٦,٦٠٠)	أذون خزانة مجمدة لتغطية خطابات الضمان (إيضاح ٦/٦)
		وثائق صناديق استثمار مجمدة لحساب خطابات الضمان
(٤٨٧,٠٠٠)	(٤٨٧,٠٠٠)	(إيضاح ٥/٦)
(٧٥,٥٦٠,٠٢١)	(٨٢,٦١٧,٩٢٦)	ودائع مجمدة لتغطية تسهيلات خطابات الضمان (إيضاح ١٣)
٣,٤٤٢,٣٠٥,٦٦٤	٥,٤٢٩,٦١٥,٩٦٧	النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة/السنة

١/٢١ قروض قصيرة الأجل

٢٠٢٥/٩/٣٠					
الرصيد في أول الفترة	المبالغ المسحوبة خلال الفترة	الأقساط المسددة خلال الفترة	الرصيد في آخر الفترة	الفوائد والعمولات المحملة على قائمة الدخل خلال الفترة	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٦٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٩٢,٦٦٣,٨١٨	-	٢,٣٤٢,٦٦٣,٨١٨	٣٨٩,٠٥٣,٧٩٦	(أ) بنك الكويت الوطني
٢٠٢٤/١٢/٣١					
الرصيد في أول الفترة	المبالغ المسحوبة خلال الفترة	الأقساط المسددة خلال الفترة	الرصيد في آخر الفترة	الفوائد والعمولات المحملة على قائمة الدخل خلال الفترة	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
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 بمبلغ ٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري لتمويل مدفوعات التشغيلية وفي مارس ٢٠٢٣ تم تجديد القرض وزيادة الحد الائتماني ليصبح ١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري لينتهي في ٣١ مارس ٢٠٢٤ وتم تجديد العقد في مارس ٢٠٢٤. وفي يونيو ٢٠٢٤، تم زيادة الحد الائتماني ليصبح ٢,٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري لينتهي في ٣١ يوليو ٢٠٢٥.

٢١. النقدية وما في حكمها - تابع

٢/٢١ بنوك دائنة - تسهيلات ائتمانية

أولاً: التسهيلات الائتمانية لبنك المصرف المتحد مع شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير

حد جارى مدين بمبلغ ٤٠٠ 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 ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ مبلغ ٢٤١,١٣٥,١٥٧ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٣٠ مليون جنيه مصري).
حد فرعى حد خطابات ضمان بقيمة ٥٧٢,٤١٥ جنيه مصري.

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

تتمثل التسهيلات الائتمانية 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.

تسرى على التسهيلات الائتمانية الموضحة أعلاه عوائد وعمولات بالنسب المستحقة عليها مع كل بنك على حده طبقاً لعقود التسهيلات.

٢٢. مدينو إدارة وتشغيل وصيانة التجمعات السكنية

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٨٩٩,٢٩٥,٩٤٦	٢,٦١٧,٣٨٨,٥٨٥	أذون خزانة
٣٥٠,٠٠٠,٠٠٠	-	ودائع لاجل لدي البنوك
٢٠١,٢٨١,٢٠٠	٢٠٨,٢٦٦,٤٠٨	حسابات جارية بعائد بالبنوك
١,٩٦٣,٢٨١,١٣٦	٢,٧٣٦,٩٢٦,٢٠٧	شيكات آجلة (أوراق قبض)
٤,٤١٣,٨٥٨,٢٨٢	٥,٥٦٢,٥٨١,٢٠٠	حسابات وودائع بنكية لإدارة التجمعات السكنية
١٥,٦٢٦,٢٠٠	(٥٥,١٨٨,١٤٨)	مبالغ تحت التسوية - شركة مدينة مصر
٤,٤٢٩,٤٨٤,٤٨٢	٥,٥٠٧,٣٩٣,٠٥٢	دائنو إدارة التجمعات السكنية

شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير ش.م.م.
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة الدورية
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٢٣. ترتيبات مشتركة

الرصيد في ٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	الرصيد في ٢٠٢٥/٩/٣٠ جنيه مصري	طبيعة الحساب	طبيعة العلاقة	عمليات مشتركة
٢٨٤,١٢٣,٢٨٩ (١٧٠,٣١٩,٥٠١)	٧٧٤,٨٤٤,٥٥٥ (٤٩٩,٨٩٠,٤٩٢)	أوراق قبض - طويلة الأجل المكون التمويلي الصافي	عملية مشتركة	كابيتال جاردنز
١١٣,٨٠٣,٧٨٨	٢٧٤,٩٥٤,٠٦٣	أوراق قبض - قصيرة الأجل		
٨٤,٨٦٧,٩٩٦	١٤٦,١٢٦,٩٩٦	الإجمالي		
١٩٨,٦٧١,٧٨٤	٤٢١,٠٨١,٠٥٩			

٢٤. أصول حق انتفاع

٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٥/٩/٣٠ جنيه مصري	التكلفة:
١٢٣,١٤٥,٩٠٤	١٢٤,٦٧٥,٥٧٠	رصيد أول الفترة
١٦,٢٧٣,٧٩٥	٩٩,٧٤٠,٦٨٥	الإضافات خلال الفترة
(١٤,٧٤٤,١٢٩)	(٦٧,٧٢٣,٧٦٤)	استبعادات الفترة
١٢٤,٦٧٥,٥٧٠	١٥٦,٦٩٢,٤٩١	رصيد آخر الفترة
٥٣,١٨٢,٠٧٣	٧٨,٣٨٦,٠٢٨	مجمع الاستهلاك
٣٩,٩٤٨,٠٨٤	٣٣,٠٨٤,٩٩٨	رصيد أول الفترة
(١٤,٧٤٤,١٢٩)	(٦٧,٧٢٣,٧٦٣)	الاستهلاك خلال الفترة (إيضاح ٢٦، ٢٧)
٧٨,٣٨٦,٠٢٨	٤٣,٧٤٧,٢٦٣	استبعادات الفترة
٤٦,٢٨٩,٥٤٢	١١٢,٩٤٥,٢٢٨	رصيد آخر الفترة
		صافي القيمة الدفترية

٢٥. إيرادات النشاط وتكلفة إيرادات النشاط

٢٠٢٤/٩/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢٥/٩/٣٠ جنيه مصري	(أ) إيرادات النشاط
٢,١٥٣,٣٨٨,٣٢٢	٢,٥٧٤,٧٩٨,٢٦٢	تاج سيتي
٥,٢٠٢,٧٧٥,٠٧٣	٤,١٣١,٠٤٢,٢٠٩	سراي
٦٠,٣٠٢,٠٤٢	٢٥٠,٠٢٨,٩٨٥	مدينة نصر ونصر جاردنز
-	٤٢٦,٤٠٨,٩٤٠	إيرادات شركة منك للاستثمار العقاري
٢١٩,٧١٥,٥٤٦	١٨٨,٤٠١,٥٢٥	إيرادات مقاولات (النصر للأعمال المدنية)
-	٢٦,١٦٩,٩٥٤	إيرادات شركة دورز
٧,٦٣٦,١٨٠,٩٨٣	٧,٥٩٦,٨٤٩,٨٧٥	إجمالي إيرادات المبيعات
(٢٦٤,٠٨٢,٣٦٦)	(٣٤٢,٥٢٨,٦٩٥)	يخصم: مردودات المبيعات
٧,٣٧٢,٠٩٨,٦١٧	٧,٢٥٤,٣٢١,١٨٠	صافي الإيرادات
٧٥,٤٣٧,٨٩٠	٩٩,٦٧٢,٩١٨	يضاف:
٦,٠٥٠,٠٦٥	٢٤,١٨٢,٩٣٩	إيراد المكون التمويلي من العملاء
٧,٤٥٣,٥٨٦,٥٧٢	٧,٣٧٨,١٧٧,٠٣٧	إيراد استثمارات عقارية
		صافي إيرادات النشاط

٢٥. إيرادات النشاط وتكلفة إيرادات النشاط - تابع

(ب) تكلفة إيرادات النشاط		
٢٠٢٤/٦/٣٠	٢٠٢٥/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٧٠٢,٩٢٨,٤٣٨	١,٥٨٨,٤٦٨,٧٣٩	تاج سيتي
٩٨٢,٨٦٧,٠٣٩	٤٣٣,٩٣٥,٨٦٩	سراي
٤,٢٤٠,٦٩٤	٥,٧٤٢,٧١٠	مدينة نصر ونصر جاردنز
-	٣٤٩,٨٩٩,٨٢٧	تكلفة إيرادات منك للاستثمار العقاري
٢٠١,١٢٦,١٧١	١٧٠,٠٦٣,٢٦٧	تكلفة إيرادات مقاولات (النصر للأعمال المدنية)
١,٨٩١,١٦٢,٣٤٢	٢,٥٤٨,١١٠,٤١٢	تكلفة الإيرادات
(٤١,٦٣٥,٠٩٤)	(٥٥,٤٤١,٣٢٦)	يخصم: تكلفة مردودات المبيعات
١,٨٤٩,٥٢٧,٢٤٨	٢,٤٩٢,٦٦٩,٠٨٦	صافي تكلفة الإيرادات
		يضاف:
١٥٠,٠٠٠,٠٠٠	-	التزام مصروفات تشغيل و صيانة - المجتمعات السكنية
٢٤,٨٠٢	-	إهلاك استثمارات عقارية
١,٩٩٩,٥٥٢,٠٥٠	٢,٤٩٢,٦٦٩,٠٨٦	تكلفة إيرادات النشاط

تتمثل تعاقدات الشركة التابعة (شركة النصر للأعمال المدنية) مع عملائها في الآتي :

بلغت قيمة الارتباطات التعاقدية مع جهات الإسناد لتنفيذ الأعمال المسندة للشركة مبلغ ٤,٥٧٢,٨١٩ ألف جنيه مصري (٢٠٢٤: ٤,٤٧٤,١١٢ ألف جنيه مصري) بلغ المنفذ منها حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ مبلغ ٣,٩٣٠,١٦٧ ألف جنيه مصري (٢٠٢٤: ٣,٧١٨,٤١٠ ألف جنيه مصري).

٢٦. المصروفات البيعية والتسويقية

٢٠٢٤/١/١ من	٢٠٢٥/١/١ من	
٢٠٢٤/٩/٣٠ إلى	٢٠٢٥/٩/٣٠ إلى	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٢,٩٦٨,٧٢٦	٢٤,٩٧٨,٠٢٧	أجور ومرتببات
٨٧٦,٢٣٠,٠٨٤	٣٦٧,٦٧٢,٣٢٧	عمولة بيع
٤٨٢,٩٤٩,٠٤٤	٨٤٩,٨٠٨,٣٣٨	دعاية وإعلان ومعارض (شاملة ضريبة الدمغة)
٥٥١,١٧٤	٦,٤٦٧,٢٤٥	أتعاب مهنية واستشارات تسويقية
٣,٥٠٣,٢٧٢	٣,١٢٠,٧٠٤	إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ١/٤)
٢,٧٣٦,٩٧١	-	استهلاك أصول غير ملموسة
٣٩,٦١١,١١٠	٥,٦٠٥,٠٤٢	مصروفات نقل وانتقالات واتصالات و مواد و مهمات صيانة
-	٦٩,٨١٣,٤١٤	مصروفات صيانة وتجديد رخص برامج حاسب آلي
٣٥٩,١٠٠	١,٤٩٥,٨٣٨	إيجار مراكز بيع
-	٨٣١,٤٥٠	مواد ووقود وقطع غيار
-	٣,٥١٨,٤٣٦	أمن وحراسة ونظافة
-	١,٢٦٠,٣٩٠	مصروفات خدمية أخرى
٢٩,٢٢٢,٦٩٧	٣٢,٥١٩,٠٣١	استهلاك أصول حق انتفاع (إيضاح ٢٤)
١,٤٦٨,١٣٢,١٧٨	١,٣٦٧,٠٩٠,٢٤٢	

٢٧. المصروفات العمومية والإدارية

٢٠٢٤/٩/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢٥/٩/٣٠ جنيه مصري	
١٢٩,٦٧٧,٥٨٩	١٦٤,٨٣٥,٦٧٠	أجور ومرتبات وما في حكمها
١٨,٣٩٩,٥٩٢	٢١,١٢٩,٣٤٧	رواتب وبدلات ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة
٧,٥٣٧,٦٤٣	٢٢,٩٣٢,٩٤٥	مصروف أسهم الإثابة والتحفيز للعاملين
١,٢٢٣,٧٥١	٨٨٠,١٢٦	مصروفات نشر
٤,٣٩١,٤٨٤	٨,٤٤٨,٠١٤	مصروفات نقل وانتقالات واتصالات
١٧,٧٨٢,١٣٧	٢٥,٢٦٥,٨٩٦	استشارات وخدمات وتدريب ومؤتمرات ومصروفات قضائية
٣,٤٢٨,٧٩٢	٩,٠٩٣,١٤٨	إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ٤)
١,١١٨,٤٢٤	-	استهلاك أصول غير ملموسة
٥٦٥,٩٦٨	٥٦٥,٩٦٧	استهلاك أصول حق انتفاع (إيضاح ٢٤)
٨٠,٨٧٠,٠٥٤	٣٩,١٠٣,٨٨٠	مصروفات صيانة وتجديد رخص برامج حاسب آلي واشتراكات
٧,٨٨٥,٢٨٠	١,٨٦٧,١٥٦	إيجارات
٢,٠٣٧,٧٨٠	٢,٢٤١,٥٠٠	مواد ووقود وقطع غيار
٤٩٩,٥٥١	١٤٥,٥١٥	ضرائب عقارية ودمغة
٢,٢٤٢,٠٩٠	٢,٧٢١,٩٧٦	مصروفات قيد الأسهم وشهادات الإيداع الدولية بالبورصات
١,٤٠٥,٥٢١	٥,١٢٨,٨٦٤	أمن وحراسة ونظافة وتدريب
١٦,٧٧٤,٩٥٤	٢١,٩٦٩,١٣٩	مصروفات بنكية
٦,٤٧٠,٠١٧	١٧,٧٩١,٨٦٧	مصروفات خدمية أخرى
٣٠٢,٣١٠,٦٢٧	٣٤٤,١٢١,٠١٠	

٢٨. مصروفات إدارة المجتمعات السكنية والتشغيل الأخرى

٢٠٢٤/١/١ من ٢٠٢٤/٩/٣٠ إلى جنيه مصري	٢٠٢٥/١/١ من ٢٠٢٥/٩/٣٠ إلى جنيه مصري	
١٧,٤٩٠,٦٥١	١٦,١٨٠,٩٨٦	أجور ومرتبات وما في حكمها
٥,٢٢١,٣٧٥	٦,٠٨٣,٨٥٥	مصروفات تشغيل المجتمعات السكنية
٣٧٤,٧٩٦	-	مطبوعات
٣,٢٦٢	٥٨٣,٦٣٤	مصروفات نقل وانتقالات واتصالات
١٦٢,٨٠١	٢٦٤,٥٣٣	إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ٤)
٢٩,٩١٨	-	استهلاك أصول غير ملموسة (إيضاح ٥)
٢٣,٥٩٦,٧٠١	٤٥,٢٣٣,٦٨٧	مصروفات صيانة وأمن وحراسة ونظافة
١,٥٤٩,٢٤٩	٦٩٧,٤٦٣	إيجارات
٦,٢٤٨,٧٦٤	٧,١٥٥,٣٩٦	مواد ووقود وقطع غيار
١٠٢,٦٠١	١١٨,٢٠٨	مصروفات خدمية أخرى
٥٤,٧٨٠,١١٨	٧٦,٣١٧,٧٦٢	

٢٩. مصروفات تمويلية

٢٠٢٤/٩/٣٠	٢٠٢٥/٩/٣٠
جنيه مصري	جنيه مصري
٣٥٧,٩٠٩,٤٣٢	٤٩٦,٣٧٥,٠٤٥
٤٣,٨٦٣,٩٦٠	-
٨,٣٩٦,٤٨٤	٧,٦٩٣,٤٤٣
<u>٤١٠,١٦٩,٨٧٦</u>	<u>٥٠٤,٠٦٨,٤٨٨</u>

فوائد قروض وتسهيلات بنكية
فوائد التوريق وخصم أوراق تجارية
فوائد عقود التأجير

٣٠. إيرادات تمويلية

٢٠٢٤/٩/٣٠	٢٠٢٥/٩/٣٠
جنيه مصري	جنيه مصري
٢٦٨,٠٨٣	٤١٢,٢٣٣
١١٨,٧٤٩,٢١٣	٢١٨,٨٨٦,٠٦٥
٢٣٠,٠١٦,٤٩٦	٣٤١,٣٩٩,٢٩٠
<u>٣٤٩,٠٣٣,٧٩٢</u>	<u>٥٦٠,٦٩٧,٥٨٨</u>

إيرادات أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
إيرادات فوائد وودائع بنكية
إيرادات أدون خزانة

٣١. إيرادات مرتبطة بالنشاط

٢٠٢٤/٩/٣٠	٢٠٢٥/٩/٣٠
جنيه مصري	جنيه مصري
٣٢,٥٦٨,٣٤٧	٦٢,٢٩٧,٦٤٣
٣,٢٥٧,٥٢٤	٦٤,٨٢٨
٥٥,٠٤٨,٥٣٤	٧١,٨٣٦,٢٨٥
١٢,٨٧٥,٠٦٩	٥,١٢٨
<u>١٠٣,٧٤٩,٤٧٤</u>	<u>١٣٤,٢٠٣,٨٨٤</u>

مقابل مصروفات إدارية وتعويضات
إيرادات متنوعة
غرامات تأخير ومقابل تصالح مع العملاء
أرباح فروق عملات أجنبية

٣٢. المصروفات الأخرى

٢٠٢٤/٩/٣٠	٢٠٢٥/٩/٣٠
جنيه مصري	جنيه مصري
٧,٩١٩,٧٤٠	١٩,٣١٩,٩٧٠
٦,٩٢٠,٠٠٠	١٠,٢٦٧,١٧١
١٩,٨٤٦,١٧٥	٢٣,٨١٠,٥٥٣
-	١٩,٩٤٣,٠٠٥
<u>٣٤,٦٨٥,٩١٥</u>	<u>٧٣,٣٤٠,٦٩٩</u>

تعويضات وغرامات
تبرعات وإعانات
المساهمة التكافلية
خسائر فروق عملة

شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير ش.م.م.
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة الدورية
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٣٣. قائمة الدخل المجمعة

تتمثل الأرباح المجمعة الظاهرة في قائمة الدخل المجمعة في الآتي:

٢٠٢٤/٩/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢٥/٩/٣٠ جنيه مصري	
٢,٥٦٥,٥٢٥,٨١١	٢,٢٠٦,٠٦٤,٧٦٠	أرباح شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير
٢٠٦,٠٣١,٠١٨	٤٠٧,٠٣٣,٨٢٣	أرباح شركة مدينة مصر من الشركات التابعة
(٢,٦٤٦,٦٩٧)	-	صافي نصيب الشركة في (خسائر) / أرباح الشركة التابعة
(٢٥١,٣٣٢,٦١٤)	(٢٥٩,٩٨٦,٥٠٢)	استبعاد أثر الإيرادات والتكاليف المحققة من خلال التعامل مع الشركة التابعة
(٦٨٨,٧٨٢)	(٢,٢٦٧,٣٨٥)	رد الخسائر الانتمائية المتوقعة للأطراف ذات العلاقة
٢,٥١٦,٨٨٨,٧٣٦	٢,٣٥٠,٨٤٤,٦٩٦	

٣٤. الالتزامات المحتملة

- مدينة مصر للإسكان والتعمير

بلغت قيمة خطابات الضمان في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ مبلغ ٢٣٥,٩٢٥,٩٦٣ 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 ١٠) 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) وودائع لأجل بمبلغ ١٢,٤٧٦,٨٨٠ جنيه مصري لدى بنك أبو ظبي التجاري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ١٢,٤٧٦,٨٨٠ جنيه مصري) (إيضاح ٥/٦).

- النصر للأعمال المدنية

تتمثل الالتزامات المحتملة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ في قيمة خطابات الضمان الصادرة من البنوك نيابة عن الشركة ولصالح الغير مقابل عقود التنفيذ بمبلغ ١٨٢,٩٠٣,٨٤٢ جنيه مصري (٢٠٢٤: ١٨٨,٩١١,٣٤٦ جنيه مصري) مع العلم بأنه تم تخفيض خطابات ضمان الدفعة المقدمة بمبلغ ٥,٩٨١,٧٨٩ جنيه مصري حتى ٣٠ سبتمبر 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	٢٠٢٥/٩/٣٠	
أصول (التزامات) جنيه مصري	أصول (التزامات) جنيه مصري	أصول جنيه مصري
(٢,٠٩٨,٥٧٤)	(٢,٦٧٨,٠٣٧)	-
(١,٨٢٨,٥١٥)	(١,٨٢٨,٥١٥)	-
(٢٩٥,٠٥٠,٢٣١)	(٢٩٤,٨٦٢,٠٢٧)	-
-	-	٢,٨١٣,١٩٥
-	-	١٨٤,١١٣,٣٢٢
(٢٩٨,٩٧٧,٣٢٠)	(٢٩٩,٣٦٨,٥٧٩)	١٨٦,٩٢٦,٥١٧
(٥٦,٩٢٧,٧٢٢)	(١١٢,٤٤٢,٠٦٢)	-
-	(٥٥,٥١٤,٣٤٠)	-
(٢٩٦,٨٧٠,٣٦٨)	-	-

فروق ضريبية لقيم الأصول الثابتة والأصول الملموسة
فروق ضريبية لقيم الأصول المالية
فروق ضريبية لقيم الاستثمارات العقارية
فروق ضريبية لقيم أصول حق انتفاع
فروق ضريبية لقيم المخصصات
إجمالي الفروق الضريبية
صافي الفروق الضريبية أصل/ (التزام)
الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل المستقلة عن الفترة
الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل الشامل

شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير ش.م.م.
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة الدورية
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٣٥. الضرائب المؤجلة - تابع

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

٢٠٢٤/١٢/٣١		٢٠٢٥/٩/٣٠		
أصول	(التزامات)	أصول	(التزامات)	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٩٩,٩٩٧	-	١٨,٩٣٨	-	فروق ضريبية لقيم الأصول الثابتة
(١٤٨,٦٥٤)	-	(١٣٧,٢٥٢)	-	أصول مؤجلة حق انتفاع
١٠,٢٣٦,٢٠٤	-	٩,٩٨٠,٢٣٣	-	مخصصات
١٠,٣٣٦,٢٠١	(١٤٨,٦٥٤)	٩,٩٩٩,١٧١	(١٣٧,٢٥٢)	إجمالي الضريبة التي ينشأ عنها أصل/(التزام)
١٠,١٨٧,٥٤٧	-	٩,٨٦١,٩١٩	-	صافي الضريبة التي ينشأ عنها أصل/(التزام)
(١,٨٠٤,٦٨٩)	-	(٣٢٥,٦٢٨)	-	الضريبة المحملة على قائمة الدخل

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

٢٠٢٤/١٢/٣١		٢٠٢٥/٩/٣٠		
أصول	(التزامات)	أصول	(التزامات)	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٨٦,٠٦٥	-	٩٣,٣٩٥	-	فروق ضريبية لقيم الأصول الثابتة
٢٢,٥٠٠	-	٢٢,٥٠٠	-	فروق ضريبية لقيم المخصصات
٧,٦١٩,٠٣٩	-	-	-	خسائر متراكمة
٧,٧٢٧,٦٠٤	-	١١٥,٨٩٥	-	إجمالي الفروق الضريبية
٧,٧٢٧,٦٠٤	-	١١٥,٨٩٥	-	صافي الفروق الضريبية (التزام) / أصل
٤,٨٠١,٩٤٣	-	(٧,٦١١,٧٠٩)	-	الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل

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

٢٠٢٤/١٢/٣١		٢٠٢٥/٩/٣٠		
أصول	(التزامات)	أصول	(التزامات)	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٩٧,٥٩٣	-	٩٨,٢٦٩	-	فروق ضريبية لقيم الأصول الثابتة
٣٤,٦٦١	-	٣٤,٦٦١	-	فروق ضريبية لقيم الأصول
١٣٢,٢٥٤	-	١٣٢,٩٣٠	-	إجمالي الفروق الضريبية
١٣٢,٢٥٤	-	١٣٢,٩٣٠	-	صافي الفروق الضريبية أصل / (التزام)
(١,١٦٧,٣٥٠)	-	٦٧٦	-	الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل

الأثر على القوائم المجمعة

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٨,٨٨٠,٣١٧	١٠٢,٣٣١,٣١٨	إجمالي التزامات ضريبية مؤجلة (المركز المالي)
٦٥,٣٧١,٨٢٢	٦٣,٤٥١,٠٠١	إجمالي الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل

٣٦. التزامات التأجير

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٠,٣٧٧,٩٣١	٢٣,٧٧٤,٩٥٥	١- شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير
		التزامات عقود التأجير قصيرة الأجل
		التزامات عقود التأجير طويلة الأجل
١٤,٧٩٠,١٨٥	٨٤,٩٢٩,٠٤٠	١ سنة - ٥ سنوات
		٢- شركة النصر للأعمال المدنية
٩٨٧,٢٠٧	٩٤٦,٤١٥	التزامات عقود التأجير قصيرة الأجل
١,١٣٢,٧٤٤	٦١٧,٤٥٦	التزامات عقود التأجير طويلة الأجل
٢,١١٩,٩٥١	١,٥٦٣,٨٧١	
٤٧,٢٨٨,٠٦٧	١١٠,٢٦٧,٨٦٦	إجمالي التزامات عقود التأجير

الأثر على القوائم المالية المجمعة

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣١,٣٦٥,١٣٨	٢٤,٧٢١,٣٧٠	التزامات عقود التأجير قصيرة الأجل
١٥,٩٢٢,٩٢٩	٨٥,٥٤٦,٤٩٦	التزامات عقود التأجير طويلة الأجل
٤٧,٢٨٨,٠٦٧	١١٠,٢٦٧,٨٦٦	إجمالي التزامات عقود التأجير

٣٧. الموقف الضريبي

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

• ضريبة شركات الأموال

قنمت 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 ٢٠٢٤.

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 المقدر 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 المقدر لنقاط الخلاف المتوقعة.

٣٧. الموقف الضريبي - تابع

• ضريبة الأجور والمرتبات (كسب العمل)

السنوات من بدء النشاط حتى ٢٠٢٠

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

السنوات من ٢٠٢١ حتى ٢٠٢٢

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

السنوات من ٢٠٢٣ حتى ٢٠٢٤

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

• ضريبة الدمغة

السنوات من بدء النشاط حتى ٢٠٢٠

تم إنهاء النزاع الضريبي بين الشركة ومصلحة الضرائب 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 المقدر 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

٣٧. الموقف الضريبي - تابع

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 ٢٠٢٤
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.

- 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 : ٢٠٢٤
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 ٢٠٢٤/١٢/٣١
لم يتم الفحص حتى تاريخه.

• مبالغ الخصم والتحصيل تحت حساب الضريبة

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

٣٧. الموقف الضريبي - تابع

• 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 ٢٠٢٤
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.

• 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 في 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 وتم تقديم نموذج ٦ تسويات عن عام ٢٠٢٤.

٣٧. الموقف الضريبي - تابع

• 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 في المواعيد المحددة قانوناً، وقد تم إخطار الشركة بنموذج رقم (٣/٤) فحص عن الأعوام منذ بداية النشاط وحتى عام ٢٠٢١ وجاري 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، وجاري فحص حسابات الشركة عن الأعوام منذ بداية النشاط وحتى عام ٢٠٢٠.

• 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

٢٠٢٤/٩/٣٠	٢٠٢٥/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٥١٦,٨٨٨,٧٣٦	٢,٣٥٠,٨٤٤,٦٩٦	صافي ربح الفترة
(٣٦٥,٠٠٠,٠٠٠)	(٣٠٩,٠٠٠,٠٠٠)	يخصم: تقديري لحصة العاملين ومكافأة مجلس الإدارة
٢,١٥١,٨٨٨,٧٣٦	٢,٠٤١,٨٤٤,٦٩٦	حصة المساهمين في صافي ربح الفترة
٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٧٦,٧٩٥,١٦٧	المتوسط المرجح لعدد الأسهم خلال الفترة
١,٠٠٨	٠,٩٨٣	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 والمدنيين. 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 المدنيين 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.

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.

• 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.

٣٩. الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها - تابع

وفيما يلي بيان آجال الالتزامات المالية للشركة:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	أقل من سنة جنيه مصري	٢-١ سنة جنيه مصري	أكثر من سنتين جنيه مصري	القيمة الدفترية جنيه مصري
قروض لأجل	٢٥٨,٩٢٠,٧٥٨	٢٥١,٣٨٥,٣٢٩	١,٣٢٧,١١٩,٣٠٠	١,٨٣٧,٤٢٥,٣٨٧
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	٢,١٥٩,٥٠٩,١١٢	-	-	٢,١٥٩,٥٠٩,١١٢
قروض قصيرة الأجل	٢,٣٤٢,٦٦٣,٨١٨	-	-	٢,٣٤٢,٦٦٣,٨١٨
الموردون	١,٢٦٨,٧٤٨,٩١١	-	-	١,٢٦٨,٧٤٨,٩١١
التزامات تنمية أراضي بالقيمة الاسمية	٣٧٢,٢٥٥,٩٥١	-	-	٣٧٢,٢٥٥,٩٥١
أوراق دفع طويلة الأجل	-	٣٠,٧٧٨,٣٥٢	-	٣٠,٧٧٨,٣٥٢
	٦,٤٠٢,٠٩٨,٥٥٠	٢٨٢,١٦٣,٦٨١	١,٣٢٧,١١٩,٣٠٠	٨,٠١١,٣٨١,٥٣١
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١٥,٦٧٠,٩٣٦	٣٤٣,٧١٩,٨٩٣	٣٧٣,٣٦١,٥١٥	١,٠٣٢,٧٥٢,٣٤٤
قروض لأجل	٢,٣٠١,٣٢٢,٤٥٩	-	-	٢,٣٠١,٣٢٢,٤٥٩
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	١,٦٥٠,٠٠٠,٠٠٠	-	-	١,٦٥٠,٠٠٠,٠٠٠
قروض قصيرة الأجل	١,١٢٤,٠٢٥,٣٣٨	٤,٦٩١,٣٤٢	-	١,١٢٨,٧١٦,٦٨٠
الموردون	١٩٣,٦٨٧,٥١٠	١٧٨,٥٦٨,٤٤٢	-	٣٧٢,٢٥٥,٩٥٢
التزامات تنمية أراضي بالقيمة الاسمية	-	٦٣,٣٣٣,٠٧٤	-	٦٣,٣٣٣,٠٧٤
أوراق دفع طويلة الأجل (بالقيمة الاسمية)	٥,٥٨٤,٧٠٦,٢٤٣	٥٩٠,٣١٢,٧٥١	٣٧٣,٣٦١,٥١٥	٦,٥٤٨,٣٨١,٥٠٩

• خطر السوق

تشتمل مخاطر السوق على كل من الخسائر والأرباح المحتملة من الاستثمارات المالية للشركة. وتقوم إدارة الشركة بإتباع 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.

وفيما يلي بيان الأصول والالتزامات المالية وفقاً لطبيعة سعر الفائدة:

٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٥/٩/٣٠ جنيه مصري	أدوات مالية بسعر فائدة ثابت
٣,٥٥٥,٣٦٥,٦٨٨	٦,٢٣٦,٢٣١,٩٧٣	أصول مالية (مدينون وأوراق قبض)
٢,٧١٢,٧٥٢,٣٤٤	٤,٤٢١,٢٢٤,٣٦٣	أدوات مالية بسعر فائدة متغيرة
		التزامات مالية (قروض طويلة وقصيرة الأجل وبنوك دائنة)

٣٩. الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها - تابع

• 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 ٢٣,٣١ مليار جنيه مصري، بلغ المنفذ منها حتى ٢٠٢٥/٩/٣٠ مبلغ ١١,٣١ مليار جنيه مصري، وقد تم سداد مستحقات المقاولين طبقاً للتعاقدات. وفيما يلي بيان لقيمة الالتزامات التعاقدية المتبقية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥:

اسم المشروع	قيمة الأعمال التعاقدية الجارية مع المقاولين لتنفيذ إنشاءات الوحدات السكنية جنيه مصري	قيمة الأعمال المنفذة حتى ٢٠٢٥/٩/٣٠ جنيه مصري	قيمة الالتزام التعاقدية المتبقية في ٢٠٢٥/٩/٣٠ جنيه مصري
تاج سلطان	١,٩٥ مليار جنيه مصري	١,٧٠ مليار جنيه مصري	٢٥٠ مليون جنيه مصري
بارك رديدنس	١,٧٧ مليار جنيه مصري	١,٦٩ مليار جنيه مصري	٨٠ مليون جنيه مصري
شاليا	١,٦٢ مليار جنيه مصري	١,٥٤ مليار جنيه مصري	٨٠ مليون جنيه مصري
ليك بارك	٩٧٠ مليون جنيه مصري	٦٦٣ مليون جنيه مصري	٣٠٧ مليون جنيه مصري
إيلكت بتاج سيتي	٩٢٧ مليون جنيه مصري	١٠٦ مليون جنيه مصري	٨٢١ مليون جنيه مصري
كلوب سايد بتاج سيتي	٣,٣١ مليار جنيه مصري	-	٣,٣١ مليار جنيه مصري
تاج فيلا - بالمشاركة	٨١٠ مليون جنيه مصري	٥٧٥ مليون جنيه مصري	٢٣٥ مليون جنيه مصري
ز هو أسبوط	١٧٦ مليون جنيه مصري	٢٩ مليون جنيه مصري	١٤٧ مليون جنيه مصري
تافال	١,١٣ مليار جنيه مصري	٩٩٥ مليون جنيه مصري	١٣٥ مليون جنيه مصري
كرونز	٥,٦٩ مليار جنيه مصري	٢,٩٥ مليار جنيه مصري	٢,٧٤ مليار جنيه مصري
كافانا	٨٢٧ مليون جنيه مصري	٥٥٧ مليون جنيه مصري	٢٧٠ مليون جنيه مصري
راي	١,٥٦ مليار جنيه مصري	-	١,٥٦ مليار جنيه مصري
راي فيوز	١,٢٠ مليار جنيه مصري	-	١,٢٠ مليار جنيه مصري
راي فاليز	٤٤٤ مليون جنيه مصري	-	٤٤٤ مليون جنيه مصري
ستريب مول بسراي	١٤٢ مليون جنيه مصري	١٣٩ مليون جنيه مصري	٣ مليون جنيه مصري
صالة العرض تجد (بي تك)	١٦١ مليون جنيه مصري	١٥٨ مليون جنيه مصري	٣ مليون جنيه مصري
صالة العرض تجد (كارفور)	٤٩٧ مليون جنيه مصري	٩٩ مليون جنيه مصري	٣٩٨ مليون جنيه مصري
نصر جاردنز ٦ أكتوبر	١٢٣ مليون جنيه مصري	١١٢ مليون جنيه مصري	١١ مليون جنيه مصري
الإجمالي	٢٣,٣١ مليار جنيه مصري	١١,٣١ مليار جنيه مصري	١٢ مليار جنيه مصري

٤١. التزامات تنمية أراضي

التزام تعاقدي بتمويل تنفيذ جزء من امتداد محور "شينزو أبى" المار داخل أراضي الشركة بتاج سيتي 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	٢٠٢٥/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٧٢,٢٥٥,٩٥١	٣٧٢,٢٥٥,٩٥١	التزام تنمية أراضي قصيرة الأجل
(٨,٩٨١,٥٨١)	-	يخصم: المكون التمويلي
<u>٣٦٣,٢٧٤,٣٧٠</u>	<u>٣٧٢,٢٥٥,٩٥١</u>	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 ٣٠ سبتمبر 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 الجارية

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٪.

وفقاً لقرار لجنة السياسة النقدية بالبنك المركزي المصري الصادر في اجتماعها الذي عقد في ٢٨ أغسطس ٢٠٢٥، قررت اللجنة خفض سعري الإيداع والإقراض لليلة واحدة الصادر عن البنك المركزي المصري (CBE) ومعدل العملية الرئيسية بمقدار ٢٠٠ نقطة أساس ليصبحا ٢٢٪ و ٢٣٪ على التوالي. كما تم خفض سعر الائتمان والخصم بواقع ٢٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ٢٢,٥٠٪.