

شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير
شركة مساهمة مصرية

القوائم المالية المستقلة الدورية
وتقرير الفحص المحدود عليها

عن الفترة المالية المنتهية
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

فهرس القوائم المالية

رقم الصفحة

- ١ • تقرير الفحص المحدود
- ٣ - ٢ • قائمة المركز المالي المستقلة الدورية
- ٤ • قائمة الدخل المستقلة الدورية (الأرباح أو الخسائر)
- ٥ • قائمة الدخل الشامل المستقلة الدورية
- ٦ • قائمة التغيرات في حقوق الملكية المستقلة الدورية
- ٨ - ٧ • قائمة التدفقات النقدية الدورية
- ٥٧ - ٩ • الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة الدورية

تقرير الفحص المحدود على القوائم المالية المستقلة الدورية

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

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود للقوائم المالية المستقلة الدورية المرفقة لشركة مدينة مصر للإسكان والتعمير - شركة مساهمة مصرية - المتمثلة في قائمة المركز المالي المستقلة الدورية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ وكذا القوائم المالية المستقلة 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 المستقلة الدورية هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وتتحصر مسؤوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية المستقلة 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 المستقلة 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 المستقلة الدورية.

الاستنتاج

وفي ضوء فحصنا المحدود، لم يُؤم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية المستقلة الدورية المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي المستقل الدوري لشركة مدينة مصر للإسكان والتعمير - شركة مساهمة مصرية - في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ وعن أدائها المالي المستقل الدوري وتدفقاتها النقدية المستقلة 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 ١١ نوفمبر ٢٠٢٥

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٩/٣٠	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٧٧,٤٢٠,٦٧٠	٦٩,١٠٤,٥٠٧	٤	الأصول غير المتداولة
١٤٩,٩١٤,٠٦١	٣٠٩,٩٢٧,٣٦٩	٥	الأصول الثابتة
٤٤,٤٩٦,١١٢	١١١,٧١٧,٧٦٥	٢١	أصول ثابتة تحت التنفيذ
٣٣٤,٠١٣,٤٦٢	١٧٢,٣٧١,٢٩٩	٣٤	أصول حق انتفاع
٢٨١,٤٧٣,٤٧٧	٤٣١,١٧٩,٨٢٧	١/٦	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
١٣٩,١٢٠,٨٩٣	٩٦,٥٨٢,٤٠٠	٢/٦	استثمارات في شركات تابعة
٨,٣٢٦,٧٣٧	٨,٣٢٦,٧٣٧	٣/٦	المسدد تحت حساب استثمارات في شركات تابعة
١,٥١٤,٩٤٩,٧٠٢	١,٥١٤,٩٤٩,٧٠٢	٤/٦	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
١٢١,٩٦٢	١,١٩١,٨٨٢	٦/٦	استثمارات عقارية
٩٦٨,٠٩٧,٠٥٠	٢,١٧١,٧٢٥,٥٩٤	٩	أصول مالية بالتكلفة المستهلكة
٣,٥١٧,٩٣٤,١٢٧	٤,٨٨٧,٠٧٧,٠٨٢		أوراق قبض طويلة الأجل
			إجمالي الأصول غير المتداولة
٧,٠٩٤,٩٧٣,٤٨٩	٩,٥٤٤,٥١٨,١٠١	٧	الأصول المتداولة
٣٣٢,١٧٦,٤٥٥	٣٧٤,٢٩٢,٦٥٥	٨	أعمال تحت التنفيذ
١٤,٧٩٩,٣٨٨	١٧,٠١١,٨٩٢		وحدات عقارية تامة
١,١٣١,٥٣٤,٦٣٢	٢,٤٩٥,٠٨٢,٨٧١	٩	مخزون مواد
٢٠٠,٥١٦,٧٠٣	٢٧٦,٢١٧,٩٥٥	٩	أوراق قبض قصيرة الأجل
٣,٨٨٩,٥١٦,٨٨٦	٣,٩٦٨,٩٩٢,٦١١		العملاء المدينون
٥,٣٤٦,٥٩١,٨٣٩	٦,٨٤٨,٦٩٨,٦٤٩	١٠	الموردون - أرصدة مدينة
٣,٣١٩,٧٢٨	٣,٧٣١,٩٦١	٥/٦	المدينون والأرصدة المدينة الأخرى
٦٢٥,٢٦٤,٣٩٧	٣,٣٨٣,٧٨٥,٥٨٣	٦/٦	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٥٩٣,٤٥٤,٨٧٠	١,١٦٩,٧٩٧,٨١٦	٣٤	أصول مالية بالتكلفة المستهلكة
٤,٨٤٩,٧٣١	٥٩,١١٥,٠٤٧	١٩	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
٢,٤٤٢,٦٩١,٨٧٦	١,٣٠٨,٣١٤,٢٨٩	١١	مدينو إدارة وتشغيل وصيانة التجمعات السكنية
٢١,٦٧٩,٦٨٩,٩٩٤	٢٩,٤٤٩,٥٥٩,٤٣٠		النقدية بالصندوق ولدى البنوك
٢٥,١٩٧,٦٢٤,١٢١	٣٤,٣٣٦,٦٣٦,٥١٢		إجمالي الأصول المتداولة
			إجمالي الأصول
٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	١٦	حقوق الملكية والالتزامات
-	(٣٨٦,٧٥٧,٥٦٩)	١٦	حقوق الملكية
٤٧٩,٢٦٠,٢٩١	٦٢٠,٦٧٢,٣٧٨		رأس المال المصدر والمدفوع
٣,٨٠٩,٢٨٦,٢٨٧	٥,٥٩٩,٨٧٧,٣٨٤		أسهم الخزينة
٢,٨٢٨,٢٤١,٧٢٨	٢,٢٠٦,٠٦٤,٧٦٠		احتياطي قانوني
٩٨,٣٥٠,٠٠٠	١٠٩,٩٠٠,٠٠٠		الأرباح المرحلة
٦,٢٩٨,٢٢٢	٦,٢٩٨,٢٢٢		صافي ربح الفترة / السنة
٤٥٢,٦٦٦,٤٨١	٤٥٢,٦٦٦,٤٨١		علاوة إصدار أسهم نظام التحفيز والإثابة للعاملين والمديرين
٩,٨٠٩,١٠٣,٠٠٩	١٠,٧٤٣,٧٢١,٦٥٦		التغير في الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
			فائض تقييم الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة بالصافي
			إجمالي حقوق الملكية

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

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٩/٣٠	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
			الالتزامات غير المتداولة
٧١٧,٠٨١,٤٠٨	١,٥٧٨,٥٠٤,٦٢٩	١٧	قروض لأجل
٤٨,٥٦٤,٣٣٨	٢٤,٨٢١,٠٢٥	١/١٥	أوراق دفع طويلة الأجل
١٤,٧٩٠,١٨٥	٨٤,٩٢٩,٠٤٠	٣٢	التزامات عقود التأجير طويلة الأجل
٥٦,٩٢٧,٧٢٢	١١٢,٤٤٢,٠٦٢	٢٠	التزامات ضريبية مؤجلة
٨٣٧,٣٦٣,٦٥٣	١,٨٠٠,٦٩٦,٧٥٦		إجمالي الالتزامات غير المتداولة
			الالتزامات المتداولة
٧,٠٨٩,٩٦٥,١٩٢	١٣,٩١٥,٠٢٢,٩٢٥	١٢	مقدمات من العملاء عن وحدات غير مسلمة
٣٠٣,٧٥١,٤٣٤	٣١٧,٨٦٣,٧٥٥	١٣	مخصصات
٩٥٢,٠٠٠,٦٧٠	٦٨١,٢٥٢,٨٢٤	١٤	التزامات استكمال المرافق
٢,٢١٤,٧١٤,٤٦٤	١,٨١١,٦٩٩,٤٢٨	٢/١٥	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٣١٥,٦٧٠,٩٣٦	٢٥٨,٩٢٠,٧٥٨	١٧	أقساط جارية من قروض لأجل
١,٦٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٢,٣٤٢,٦٦٣,٨١٨	١/١٨	قروض قصيرة الأجل
٣٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٤١,١٣٥,١٥٨	٢/١٨	بنوك دائنة (تسهيلات ائتمانية)
٧١٩,٩٢٤,٣٢٠	٨٢٧,٧٥٢,٣٢٥		الموردون
٩,٠٣٠,٣١٠	٦١,٢٧٣,٦٣٤	٣٤	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
٨٦٤,١١٨,٠٨٣	٥٩٩,٢٢٠,٢٣٦		مصلحة الضرائب
٣٠,٣٧٧,٩٣١	٢٣,٧٧٤,٩٥٥	٣٢	التزامات عقود التأجير قصيرة الأجل
٣٦٣,٢٧٤,٣٧٠	٣٧٢,٢٥٥,٩٥١	٣٩	التزامات تنمية أراضي قصيرة الأجل
٨,٣٢٩,٧٤٩	٣٣٩,٣٨٢,٣٣٣		دائنو توزيعات
١٤,٥٥١,١٥٧,٤٥٩	٢١,٧٩٢,٢١٨,١٠٠		إجمالي الالتزامات المتداولة
١٥,٣٨٨,٥٢١,١١٢	٢٣,٥٩٢,٩١٤,٨٥٦		إجمالي الالتزامات
٢٥,١٩٧,٦٢٤,١٢١	٣٤,٣٣٦,٦٣٦,٥١٢		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

تقرير الفحص المحدود "مرفق"

رئيس مجلس الإدارة
مهندس/ محمد حزم 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 ٤١ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المستقلة الدورية وتقرأ معها.

شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير - ش.م.م.
قائمة الدخل المستقلة الدورية (الأرباح أو الخسائر)
 عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

من ٢٠٢٤/٧/١ إلى ٢٠٢٤/٩/٣٠	من ٢٠٢٥/٧/١ إلى ٢٠٢٥/٩/٣٠	من ٢٠٢٤/١/١ إلى ٢٠٢٤/٩/٣٠	من ٢٠٢٥/١/١ إلى ٢٠٢٥/٩/٣٠	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري		
٢,٩٢٦,٥٦١,٨٨٩	٢,٤٢٩,٢٣٢,٣٣٨	٧,٢٣٣,٨٧١,٠٢٦	٦,٧٣٧,١٩٦,٦١٨	١٢٣	صافي إيرادات النشاط
(٨٤٨,٦١٤,٣٣٣)	(٧٣٩,٢٨٠,٩١٨)	(١,٧٩٨,٤٢٥,٨٧٩)	(١,٩٧٢,٧٠٥,٩٩٢)	٢٣ ب	بخصم: تكلفة إيرادات النشاط
٢,٠٧٧,٩٤٧,٥٥٦	١,٦٨٩,٩٥١,٤٢٠	٥,٤٣٥,٤٤٥,١٤٧	٤,٧٦٤,٤٩٠,٦٢٦		مجموع الربح
					يخصم:
(٤٠٧,٦٥٤,٥٢٢)	(٣٣٢,٩١٦,٤٠٧)	(١,٤٦٨,١٣٢,١٧٨)	(١,٥١١,٦٧٧,١٨٠)	٢٤	المصروفات البيعية والتسويقية
(١٠٠,٤٤١,٥١٠)	(٨٦,٨٩٢,٤٦٤)	(٢٦٨,٨٥٢,٩٣٠)	(٢٧٧,٢٦٨,٧٥٢)	٢٥	للمصروفات العمومية والإدارية
					مصروفات إدارة المجتمعات السكنية
(٢٢,٥١٢,٩٣٣)	(٣٠,٥٤٠,٠٤٠)	(٥٤,٧٨٠,١١٨)	(٧١,٣١٧,٧٦٢)	٢٦	والتشغيل الأخرى
(١٧٣,٠٤٩,٧٣٠)	(١٧٨,٦١٠,٦٦٥)	(٤٠٩,٩٤٧,٦٨٨)	(٥٠٣,٨٩٨,٢٨٩)	٢٧	مصروفات تمويلية
(٤٢,٩٠٠,٠٠٠)	(٢٠,٥٥٨,٦٨٢)	(٢٤٢,٦٠٠,٠٠٠)	(٦٥,٩٣٤,٣٠٤)	١٣	مخصصات مكونة
(٢٧,٤٩٣,١٧٣)	(٩,٣٧٣,٣٢٧)	(٥٠,٢٨٩,٣١٩)	(٢٨,١٧٤,١٠٩)		خسائر استثمارية متوقعة مكونة (بالصافي)
					بضائف:
١٠٩,١٢٨,٧٨١	١٩٥,٨٣٩,٨٥٨	٣١٩,٨٨٨,٨٠٧	٤٨٢,٩٠٩,١٤٤	٢٨	إيرادات تمويلية
٣٢,٦٨٩,٤٩٤	٧٠,٥٥٥,٧٥٥	٩٥,٥٢٣,٧١٢	١٣٠,٨٥٥,٦٩٤	٢٩	إيرادات مرتبطة بالنشاط
١,٤٤٥,٧١٣,٩٦٣	١,٢٩٧,٤٥٥,٤٤٨	٣,٣٥٦,٢٥٥,٤٣٣	٢,٩١٤,٩٨٥,٠٦٨		الأرباح الناتجة من التشغيل
-	١,٠٦٩,٩٢٠	٤١,٧١٦	١,٠٦٩,٩٢٠		عوائد من أصول مالية بالتكلفة المستهلكة
(١١,٥١٨,٤١٨)	(١٩,٨٦٦,٠٤٠)	(٣٣,٩٦٣,٠٥٤)	(٦٦,٩٩٩,٨٩٥)	٣٠	المصروفات الأخرى
١,٤٣٤,١٩٥,٥٤٥	١,٢٧٨,٦٥٩,٣٢٨	٣,٣٢٢,٣٣٤,٠٩٥	٢,٨٤٩,٠٥٥,٠٩٣		صافي أرباح للفترة قبل الضرائب
(٣٨٤,٠٦٠,٢٥٥)	(٢٥٨,٨٧٩,٤١٢)	(٨٥١,٢٢٦,٢٩٠)	(٥٨٧,٤٧٥,٩٩٣)	٢٢	ضريبة الدخل
٥٦,٩٦٠,٤٥٧	(٢٩,٢٩١,١٥٩)	٩٤,٤١٨,٠٠٧	(٥٥,٥١٤,٣٤٠)	٢٠	الضريبة المؤجلة
١,١٠٧,٠٩٥,٧٤٧	٩٩٠,٤٨٨,٧٥٧	٢,٥٦٥,٥٢٥,٨١٢	٢,٢٠٦,٠٦٤,٧٦٠		صافي أرباح الفترة
		١,٠٣١	٠,٩١٣	٣١	نصيب السهم في أرباح 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 ٤١ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المستقلة الدورية وتقرأ معها.

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

قائمة الدخل الشامل المستقلة 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	
١,١٠٧,٠٩٥,٧٤٩	٩٩٠,٤٨٨,٧٥٧	٢,٥٦٥,٥٢٥,٨١٢	٢,٢٠٦,٠٦٤,٧٦٠	صافي أرباح الفترة
-	-	-	-	التغير في الأصول المالية بقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
١٨٣,٠١٥,٤٥٦	-	٢٣٦,٢٣٩,٢٢٥	-	فائض تقييم الاستثمارات العقارية بقيمة العادلة بالصافي
<u>١,٢٩٠,١١١,٢٠٥</u>	<u>٩٩٠,٤٨٨,٧٥٧</u>	<u>٢,٨٠١,٧٦٥,٠٣٧</u>	<u>٢,٢٠٦,٠٦٤,٧٦٠</u>	إجمالي الدخل الشامل عن الفترة

رئيس مجلس الإدارة
مهندس/ محمد حازم بركات

الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب
مهندس/ محمد عبد الله سلام

نائب أول الرئيس التنفيذي للشئون المالية
محاسب/ أحمد حسين العزب

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤١ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المستقلة الدورية وتقرأ معها.

شركة مدينة مصر الإسكان والتعمير - ش.م.م.
قائمة التغيرات في حقوق الملكية المستقلة الدورية
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

الاجملي	أفضل تقييم الاستثمارات المعقولة بقيمة المعقولة بقيمة المعقولة بقيمة	التغير في الأصول المعقولة بقيمة المعقولة من خلال الاحتسابات الأخرى	حقوق المساهمين نظم التقييم والائتمانية المعقولة بقيمة	صافي ربح الفترة	ربح مرحلة	مخصصات فائض	سهم خيرية	رأس مال المعقولة بقيمة
جانب مصري	جانب مصري	جانب مصري	جانب مصري	جانب مصري	جانب مصري	جانب مصري	جانب مصري	جانب مصري
٧,٣٣٠,٨١٨,٩٢٧	٦٢,٥٧٢,٢٠٠	٢٣,٥٥٦,٢٦٧	١٠٧,١٠٠,٠٠٠	٢,١٢٢,٣٢٢,٥٣٨	٢,٤٩٧,١٢٢,٥٥٨	٣٧٢,٤٤٤,١١٤	-	٢,١٢٥,٠٠٠,٠٠٠
-	-	-	-	(٢,١٢٢,٣٢٢,٥٣٨)	٢,١٢٢,٣٢٢,٥٣٨	-	-	-
-	-	-	-	-	(١٠٦,١١٦,١٢٧)	١٠٦,١١٦,١٢٧	-	-
(٧٠,٤٠٠,٤٢,٨٨٦)	-	-	-	-	(٧٠,٤٠٠,٤٢,٨٨٦)	-	-	-
١٦,١٠٠,٠٠٠	-	-	١٦,١٠٠,٠٠٠	-	-	-	-	-
٢,٨٠١,٧٦٥,٠٣٧	٢٣٦,٢٣٩,٢٢٥	-	-	٢,٥٦٥,٥٢٥,٨١٢	-	-	-	-
٩,٤٤٤,٦٤١,٠٨٦	٢٩٨,٨١٢,٤٢٥	٢٣,٥٥٦,٢٦٧	١٢٣,٢٠٠,٠٠٠	٢,٥٦٥,٥٢٥,٨١٢	٣,٨٠٩,٢٨٦,٢٨٧	٤٧٩,٢٦٠,٢٩١	-	٢,١٢٥,٠٠٠,٠٠٠
٩,٨٠٩,١٠٣,٠٠٩	٤٥٢,٦٦٦,٤٨١	٦,٢٩٨,٢٢٢	٩٨,٣٥٠,٠٠٠	٢,٨٢٨,٢٤١,٧٢٨	٣,٨٠٩,٢٨٦,٢٨٧	٤٧٩,٢٦٠,٢٩١	-	٢,١٢٥,٠٠٠,٠٠٠
(٣٨٦,٧٥٧,٥٦٩)	-	-	-	-	-	(٣٨٦,٧٥٧,٥٦٩)	-	-
-	-	-	-	(٢,٨٢٨,٢٤١,٧٢٨)	٢,٨٢٨,٢٤١,٧٢٨	-	-	-
-	-	-	-	-	(١٤١,٤١٢,٠٨٧)	١٤١,٤١٢,٠٨٧	-	-
(٨٩٦,٢٣٨,٥٤٤)	-	-	-	-	(٨٩٦,٢٣٨,٥٤٤)	-	-	-
١١,٥٥٠,٠٠٠	-	-	١١,٥٥٠,٠٠٠	-	-	-	-	-
٢,٣٠٦,٠٦٤,٧٦٠	-	-	-	٢,٣٠٦,٠٦٤,٧٦٠	-	-	-	-
١٠,٧٤٢,٧٢٦,٦٥٦	٤٥٢,٦٦٦,٤٨١	٦,٢٩٨,٢٢٢	١٠,٩٩٠,٠٠٠,٠٠٠	٢,٣٠٦,٠٦٤,٧٦٠	٥,٥٩٩,٨٨٧,٣٨٤	٦٢٠,٦٧٢,٣٧٨	(٣٨٦,٧٥٧,٥٦٩)	٢,١٢٥,٠٠٠,٠٠٠

رئيس مجلس الإدارة

مهندس / محمد حازم بركات

الرئيس التنفيذي والمضو المنتخب

مهندس / محمد عبد الله سلام

نائب أول الرئيس التنفيذي للشؤون المالية

محاسب / أحمد حسين العريب

تعتبر الإيصاحات المرفقة من ١ إلى ٤١ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المستقلة الدورية وتقرأ معها.

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

قائمة التدفقات النقدية المستقلة الدورية
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٢٠٢٤/٩/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢٥/٩/٣٠ جنيه مصري	إيضاح	
الأنشطة التشغيلية:			
٣,٣٢٢,٣٣٤,٠٩٤	٢,٨٤٩,٠٥٥,٠٩٣		صافي أرباح الفترة قبل الضرائب
			التعديلات للبندوب التالية:
٩,٣٨٥,٥٨٥	١٥,٤٨٨,٨١١	٢٣,٤	إهلاك الأصول الثابتة والاستثمارات العقارية
٨,١٧١,٥٢٣	-		استهلاك الأصول غير ملموسة
٤,٨٠٦,٨٣٧	-		المحول من أصول غير ملموسة للمصروفات
٢٩,٢٢٢,٦٩٧	٣٢,٥١٩,٠٣١	٢٤	استهلاك حق انتفاع أصول مستأجرة
٤٠٩,٩٤٧,٦٨٨	٥٠٣,٨٩٨,٢٨٩	٢٧	مصروفات تمويلية مستحقة
٥٠,٢٨٩,٣١٩	٢٨,١٧٤,١٠٩		تكوين خسائر ائتمانية متوقعة (بالصافي)
٢٤٢,٦٠٠,٠٠٠	٦٥,٩٣٤,٣٠٤	١٣	مخصصات مكونة
(٤١,٧١٦)	(١,٠٦٩,٩٢٠)		عوائد من أصول مالية بالتكلفة المستهلكة
(٩,٦٣٦,٢٦٦)	١٩,٢٢٥,١٨٣	٣٠,٢٩	خسائر / (أرباح) فروق عملات أجنبية
٤,٠٦٧,٠٧٩,٧٦١	٣,٥١٣,٢٢٤,٩٠٠		أرباح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل:
(١,٠٣١,٤٨٤,٥٧٦)	(٢,٤٨٤,٨٩١,٧٣٥)		أعمال تحت التنفيذ ووحدات عقارية تامة ومخزون مواد
(٢,٣٨٣,٣٠٧,١٢٨)	(٤,٧١٠,٠٥٠,٧٨٠)		المدينون والعملاء والموردين وأوراق القبض وإدارة وتشغيل وصيانة التجمعات السكنية والمستحق من أطراف ذات علاقة
١,٥١٨,٧٣٠,٦٩٢	٦,٢٣٥,٢٣٣,٥١٥	١٣	الدائنون والموردون ومقدمات من العملاء عن وحدات غير مسلمة والتزامات استكمال مرافق والمستحق إلى أطراف ذات علاقة وأوراق دفع
(٤,٩٦٣,٥٧٩)	(٥١,٨٢١,٩٨٣)		المستخدم من المخصصات
(٢٥٩,٠٨٦,٢٢١)	(٣٠٦,٥٦٠,٩٥٩)		المسدد من توزيعات أرباح العاملين ومكافأة مجلس الإدارة
(٨١٣,٦٦٩,٣٥٦)	(٨٥٢,٣٧٣,٨٤٠)		ضرائب دخل مسددة
(٣٥٦,٠٦٠,٦٠٧)	(٤٥١,٥٠٨,٩٣٦)		مصروفات تمويلية مدفوعة
٧٣٧,٢٣٨,٩٨٦	٨٩١,٢٥٠,١٨٢		صافي النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
الأنشطة الاستثمارية:			
(١٢٩,٥٠٤,٣٧٠)	(١٦٧,١٨٥,٩٥٧)	٤	مدفوعات لشراء أصول ثابتة وأصول ثابتة تحت التنفيذ
(٢,١٢٢,٩٨٦)	-		مدفوعات لشراء أصول غير ملموسة
(٤٢,٩٥٢,٣٨٥)	(١٠٧,١٦٧,٨٥٦)		استثمارات في شركات تابعة
٤١,٧١٦	-		توزيعات أرباح من أصول مالية بالتكلفة المستهلكة
-	(٢٠,٠٠٠,٠٠٠)		شراء أصول مالية بالتكلفة المستهلكة أكثر من ٩٠ يوم
(١٧٤,٥٣٨,٠٢٥)	(٢٩٤,٣٥٣,٨١٣)		صافي النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤١ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المستقلة الدورية وتقرأ معها.

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

قائمة التدفقات النقدية المستقلة الدورية - تابع

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٢٠٢٤/٩/٣٠	٢٠٢٥/٩/٣٠	إيضاح
جنيه مصري	جنيه مصري	
(٢١٣,٥٠٠,٠٠٠)	(٢٥٨,٦٢٥,٠٠٠)	الأنشطة التمويلية:
-	(٣٨٦,٧٥٧,٥٦٩)	توزيعات أرباح مدفوعة للمساهمين
(٣٠,٥٩٥,١٥١)	(٣٦,٢٠٤,٨٠٥)	شراء أسهم خزينة
(١٨٧,٠٦١,٨٧٦)	(٣٧٠,٨٤٦,٤٢٢)	المسدد من التزامات التجار
-	١,١٧٥,٥١٩,٤٦٥	المسدد من قروض طويلة الأجل
١,١٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٩٢,٦٦٣,٨١٨	المبالغ المسحوبة من قروض طويلة الأجل
٧١٨,٨٤٢,٩٧٣	٨١٥,٧٤٩,٤٨٧	المبالغ المسحوبة من قروض قصيرة الأجل
		صافي النقدية الناتجة من الأنشطة التمويلية
١,٢٨١,٥٤٣,٩٣٤	١,٤١٢,٦٤٥,٨٥٦	التغير في النقدية وما في حكمها خلال الفترة
١,٩٣٣,٥٠٧,٨٩١	٣,٠٤١,٢٧٦,٠٠١	النقدية وما في حكمها في بداية الفترة
٩,٦٣٦,٢٦٦	(١٩,٢٢٥,١٨٢)	أرباح / خسائر فروق عملات أجنبية
٣,٢٢٤,٦٨٨,٠٩١	٤,٤٣٤,٦٩٦,٦٧٥	إجمالي النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة
		يخصم:
(١٢,٤٧٦,٨٨٠)	(١٢,٤٧٦,٨٨٠)	ودائع مجمدة لتغطية خطابات ضمان
-	(١٦,١١٦,٦٠٠)	أذون خزانة مجمدة لتغطية خطابات الضمان
(٤٨٧,٠٠٠)	(٤٨٧,٠٠٠)	وثائق صناديق استثمار مجمدة لتغطية خطابات الضمان
٣,٢١١,٧٢٤,٢١١	٤,٤٠٥,٦١٦,١٩٥	النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة

معاملات غير نقدية:

لا تتضمن قائمة التدفقات النقدية المعاملات غير النقدية التالية:

- ١- إعادة تقييم رصيد نظام أسهم الاثابة والتحفيز ومصرف أسهم الاثابة والتحفيز بالقيمة العادلة مقابل زيادة حقوق الملكية (علاوة إصدار) بمبلغ ١١,٥٥٠,٠٠٠ جنيه مصري.
- ٢- تحويل مبلغ ١٤٩,٧٠٦,٣٥٠ جنيه مصري من بند المدفوع تحت حساب استثمارات في شركات تابعة - شركة منك للاستثمار العقاري الى بند استثمارات في شركات تابعة - شركة منك للاستثمار العقاري.
- ٣- مبلغ ١,٠٦٩,٩٢٠ جنيه مصري قيمة إيرادات استثمارات في اصول ماليه بالتكلفة المستهلكة تم زياده قيمة الاستثمار بذات القيمة.



رئيس مجلس الإدارة
مهندس/ محمد حاتم 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 ٤١ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المستقلة الدورية وتقرأ معها.

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 الصادر في ١٩٩١/٦/١٩ 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 ولائحته التنفيذية وقد تم النشر بصحيفة الشركات في شهر يناير ١٩٩٧.

تم قيد الشركة بالسجل التجاري برقم ٣٠٠٨٧٤ بتاريخ ٢٣ ديسمبر ١٩٩٦، رقم البطاقة الضريبية ٢٠٠٠-٠٠٩-٠٩٥.

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

• قام مجلس الإدارة باعتماد إصدار القوائم المالية المستقلة للشركة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ بتاريخ ١٠ نوفمبر ٢٠٢٥.

٢. استخدام التقديرات والافتراضات

إن إعداد القوائم المالية المستقلة 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 وغير المالية
- الضرائب
- التزامات استكمال المرافق
- استهلاك خصم القيمة الحالية لأوراق القبض (المكون التمويلي)
- الخسائر الائتمانية المتوقعة

١-٢ قياس القيمة العادلة

تمثل القيمة العادلة السعر الذي من شأن الشركة أن تتلقاه مقابل بيع الأصل أو المقابل المدفوع نظير تحويل الالتزام في معاملة نظامية بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. ويستند القياس بالقيمة العادلة إلى الافتراض أن المعاملة الخاصة ببيع الأصل أو نقل الالتزام ستحدث في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام أو السوق الذي سيعود 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. 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 وتقل استخدام المعطيات التي لا يمكن ملاحظتها إلى الحد الأدنى.

٢. استخدام التقديرات والافتراضات

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

١-٣ أسس إعداد القوائم المالية المستقلة

تعد القوائم المالية المستقلة طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.

تعرض القوائم المالية المستقلة بالجنيه المصري (العملة الوظيفية) والذي يمثل عملة التعامل للشركة.

طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم ٤٢ (القوائم المالية المجمعة) والمادة ١٨٨ من اللائحة التنفيذية لقانون الشركات رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ تعد الشركة قوائم مالية مجمعة يمكن الرجوع إليها عند الحاجة للحصول على صورة أوضح عن المركز المالي ونتائج الأعمال والتدفقات النقدية للمجموعة ككل.

تسري على معالجات التوريث بالقوائم المالية أحكام المواد من (٤١) مكرر إلى (٤١) مكرر ٨ من قانون سوق راس المال الصادر بالقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢.

إصدارات جديدة وتعديلات على معايير المحاسبة المصرية

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.

٢-٣ الأصول الثابتة وإهلاكاتها

الاعتراف والقياس

يتم إثبات الأصول الثابتة بالتكلفة وتظهر بالمركز المالي بتكلفتها التاريخية مخصوماً منها مجمع الإهلاك والاضمحلال (إيضاح ٤). تتضمن التكلفة التاريخية التكاليف المباشرة المتعلقة باقتناء الأصل والتكاليف المباشرة الأخرى التي تستلزمها عملية تجهيز الأصل إلى الحالة التي يتم تشغيله بها في موقعه وفي الغرض الذي تم اقتنائه من أجله. وكذلك تكاليف إزالته وإعادة تسوية الموقع الذي يوجد به هذه الأصول.

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

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

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 الخاصة بالأصول الثابتة بقائمة الدخل المستقلة كمصروفات عند تكبدها.

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

الإهلاكات

يتم تحميل الإهلاك على قائمة الدخل المستقلة 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. وبناء على المراجعة الدورية تم تعديل الأعمار الانتاجية ومعدلات الإهلاك لأجهزة الحاسب الآلي والسيرفرات للعام المالي ٢٠٢٤ من (٥-٨) سنوات إلى (٤) سنوات طبقاً لموافقة مجلس الإدارة بتاريخ ٢٥ فبراير ٢٠٢٤. وفيما يلي بيان بالأعمار الإنتاجية المقدرة لتلك الأصول:

نوع الأصل	العمر الإنتاجي
المباني	٤٠ سنة
تحسينات لمباني مملوكة	٨ سنوات
تحسينات لمباني مؤجرة	٥ سنوات أو مدة الإيجار أيهما أقل
آلات ومعدات	٥ سنوات
وسائل نقل وانتقال	٥ سنوات
أجهزة الحاسب الآلي والسيرفرات	٤ سنوات
عدد وأدوات صغيرة	سنتين
أثاث ومعدات مكاتب	٢ - ٨ سنوات

أصول ثابتة تحت التنفيذ

يتم تسجيل الأصول الثابتة تحت التنفيذ بالتكلفة. تتضمن التكلفة كافة النفقات المتعلقة مباشرة واللازمة لإنشاء وتجهيز الأصل إلى حالته التي يتم تشغيله بها وفي الغرض الذي اقتني من أجله. 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 بالتكلفة مخصوماً منها خسائر الاضمحلال- إن وجدت.

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

الاعتراف

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

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

القياس الأولي

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

النفقات اللاحقة

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

الاستهلاك

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

العمر الإنتاجي المقدر (بالفترة)
١ سنة

برامج حاسب آلي ونظم معلومات

٣-٢-٣ الاستثمارات في شركات تابعة

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.

وفي حالة حدوث اضمحلال في قيمتها فإنه يتم تخفيض القيمة الدفترية بقيمة خسائر هذا الاضمحلال وتحمله على قائمة الدخل المستقلة وذلك بالنسبة لكل استثمار على حده ويتم عكس قيمة هذا الاضمحلال السابق تسجيله في الفترات السابقة بحيث لا تزيد القيمة الدفترية لهذه الاستثمارات عن صافي قيمتها الأصلية قبل تسجيل خسائر الاضمحلال في القيمة.

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

٤-٢-٣ الأدوات المالية

الاعتراف والقياس الأولي

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

يتم قياس الأصل المالي (ما لم يكن المدينين التجاريين بدون مكون تمويل مهم) أو الالتزام المالي مبدئيا بالقيمة العادلة بالإضافة إلى تكاليف المعاملات التي تنسب مباشرة إلى حيازتها أو إصدارها لبند ليس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. يتم قياس العملاء الذين ليس لهم عنصر تمويل مهم مبدئيا بسعر المعاملة.

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 مع إعادة تدوير الأرباح أو الخسائر المتراكمة
- أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كاستثمار في حقوق ملكية مع عدم إعادة تدوير الأرباح أو الخسائر
- 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.

الأصول المالية بالتكلفة المستهلكة:

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.

الأصول المالية بالقيمة من خلال الدخل الشامل الآخر (أدوات دين):

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. ملخص بأهم السياسات المحاسبية المتبعة ومعايير المحاسبة المطبقة - تابع

- 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 توار يخ محددة والتي تمثل فقط مدفوعات المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ القائم.

الأصول المالية بالقيمة من خلال الدخل الشامل الآخر (أدوات حقوق ملكية):

عند الاعتراف الأولى باستثمار في أدوات حقوق الملكية غير محتفظ به لغرض المتاجرة يمكن أن يتم اختبار 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 بالقيمة من خلال الأرباح أو الخسائر:

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

الأصول المالية - تقييم نموذج الأعمال

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

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

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

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

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

الأصول المالية - تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية هي فقط مدفوعات أصل وفائدة:

لأغراض هذا التقييم يكون المبلغ الأصلي هو القيمة العادلة للأصل المالي عند الاعتراف الأولي، وتكون الفائدة هي مقابل القيمة الزمنية للنقود، ومقابل المخاطر 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)
- تنماشى 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 التعاقدى 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 بالتكلفة المستهلكة

تقاس الأصول المالية المقيمة بالتكلفة المستهلكة لاحقا 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 لاحقا بالقيمة العادلة. إيرادات الفوائد يتم احتسابها باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، أرباح وخسائر فروق العملة والاضمحلال يتم الاعتراف بهم ضمن الأرباح والخسائر.

صافي الأرباح والخسائر الأخرى يتم الاعتراف بها ضمن الدخل الشامل. عند الاستبعاد، مجمع الأرباح والخسائر ضمن الدخل الشامل يتم إعادة تبويبه ليصبح ضمن الأرباح والخسائر.

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.

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

الالتزامات المالية - التوبيب والقياس اللاحق والأرباح والخسائر

يتم توبيب الالتزامات المالية على أنها مقبلة بالتكلفة المستهلكة أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر. يتم توبيب الالتزامات المالية على أنها مقبلة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر إذا تم توبيبها على أنها محتفظ بها لأغراض المتاجرة عند الاعتراف الأولى.

يتم قياس الالتزامات المالية المقبلة 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.

التزامات مالية

يتم استبعاد الالتزامات المالية عندما يتم سداد الالتزامات التعاقدية أو إلغاؤها 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.

٥-٢-٣ الاستثمارات العقارية

يتم إثبات الاستثمارات العقارية عند الاعتراف الأولى بالتكلفة ويتم القياس اللاحق لها باستخدام نموذج القيمة العادلة ويتم تحميل ناتج تقييم الاستثمارات العقارية على قائمة الدخل الشامل الآخر وفي حالة وجود خسائر تقييم 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.

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

نوع الأصل	العمر الإنتاجي
وحدات سكنية	٤٠ سنة
وحدات غير سكنية	٤٠ سنة

٦-٢-٣ التوريق

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

٧-٢-٣ أعمال تحت التنفيذ ووحدات عقارية تامة

يتم تسجيل كافة تكاليف الأعمال تحت التنفيذ والوحدات العقارية التامة على أساس المنصرف الفعلي على المشروعات، ويتم تسوية نصيب الأرض المباعة أو الوحدات المباعة عند البيع وفقاً للتكلفة الفعلية للمتر المباع.

يتم قياس المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة الإسترادية أيهما أقل، وفي حالة انخفاض القيمة الإسترادية عن التكلفة يتم تسجيل الانخفاض في قائمة الدخل المستقلة.

٨-٢-٣ قائمة التدفقات النقدية المستقلة

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

٩-٢-٣ النقدية وما في حكمها

تتضمن النقدية وما في حكمها أرصدة النقدية بالصندوق وحسابات جارية بالبنوك والودائع لأجل وأذون الخزانة استحقاق ٣ شهور واستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر مخصوماً منها الودائع المجمدة لحساب خطابات الضمان والبنوك 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.

١٠-٢-٣ 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).

تتمثل أوراق القبض في قيمة الشيكات المحددة بتاريخ استحقاق والتي حصلت عليها الشركة من عملائها 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 المستقلة بالتكلفة المستهلكة، والتي يتم تحديدها بخصم التدفقات النقدية المستقبلية لأوراق القبض باستخدام معدل العائد الذي يخصم القيمة الاسمية لأداة الوفاء للوصول بها للسعر النقدي الجاري لبيع الوحدات العقارية.

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

١١-٢-٣ اضمحلال قيمة الأصول

الأصول غير المالية

تقوم الشركة في تاريخ كل قوائم مالية مستقلة 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 حدا 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 المقرة) أو القيمة المتوقعة من استخدام الأصل (أو للوحدة المولدة للنقد) أيهما أكبر.

ويتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقرة 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).

وبعكس هذا المعدل تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر المرتبطة بذلك الأصل والتي لم يتم أخذها في الاعتبار عند تقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتولدة عنه، وإذا كانت القيمة الاستردادية المقرة 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 المستقلة.

إذا انخفض اضمحلال 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 المستقلة 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.

الأصول المالية

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 الاستبدادية جودة الائتمان من الاعتراف الأولي بها.

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

المرحلة الأولى: خسارة الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهرا.

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 نسبيا. بالنسبة لهذه الأصول، يتم أو بخسائر أو متوقعة على مدى ١٢ شهرا وتحسب الفائدة على إجمالي القيمة الدفترية للأصول (بدون خصم مخصص الائتمان). خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهرا هي الخسائر الائتمانية المتوقعة التي قد تنتج من حالات إخفاق محتملة خلال ١٢ شهرا 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 الدفترية 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 مدار العمر المتوقع للاداء المالية.

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

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

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

١٢-٢-٣ المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزام حالي (قانوني أو حكومي) 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 المستقلة وتعديلها (عند الضرورة) لإظهار أفضل تقدير حالي لها.

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

١٣-٢-٣ أسهم الخزينة

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

١٤-٢-٣ توزيعات الأرباح

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

١٥-٢-٣ تحقق الإيراد

(١) الإيرادات من العقود مع العملاء

قامت الشركة بتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) الخاص بالإيرادات من عقود العملاء في ١ يناير ٢٠٢١ 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.
- 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 الحصول 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 للالتزام 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 للدفوعات. 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.

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

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.

الاعتراف بالإيراد

مبيعات العقارات

يتم إثبات الإيراد من بيع الوحدات السكنية والإدارية والتجارية المتعاقد عليها عند انتقال السيطرة للعملاء تسليمًا فعليًا أو حكميًا وفقًا لمرحلة التسليم بالقيمة البيعية طبقًا للعقود المبرمة مع العملاء مقابل تلك الوحدات ويتم إثبات إيراد تلك الوحدات عند نقطة من الزمن بالوصافي 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 سعر الفائدة الفعال. هو المعدل الذي يستخدم لخصم الدفعات النقدية المستقبلية المتوقعة سدادها أو تحصيلها خلال العمر المتوقع للأداة المالية (أو فترة زمنية أقل إذا كان ذلك مناسبًا) لتساوي تمامًا القيمة الدفترية للأصل مالي أو التزام مالي.

(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 بمنح 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.

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

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 استراتيجياً للشركة في الوقت الحالي).

(٣) باقي الإيرادات

- يتم إثبات إيرادات الإيجارات طبقاً للاستحقاق على أساس زمني.
- يتم إثبات إيرادات التوزيعات بقائمة الدخل المستقلة حينما ينشأ الحق للشركة في استلام توزيعات أرباح من الشركات المستثمر فيها والمحقة بعد تاريخ الاقتناء.

١٦-٢-٣ التكاليف المباشرة وغير المباشرة

يتم رسملة التكاليف الفعلية الخاصة بإنشاء الوحدات العقارية ضمن (أعمال تحت التنفيذ وحدات 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 الخاص بكل مرحلة.

١٧-٢-٣ مصروفات إدارة المجتمعات السكنية والتشغيل الأخرى

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

١٨-٢-٣ مزايا العاملين

تساهم الشركة في نظام التأمينات الاجتماعية الحكومي لصالح العاملين بها طبقاً لقانون التأمينات الاجتماعية رقم ٧٩ لسنة ١٩٧٥ وتعديلاته، ويساهم العاملون والشركة بموجب هذا القانون في النظام بنسبة ثابتة من الأجور، يقتصر التزام الشركة على قيمة مساهمتها، وتحمل مساهمات الشركة على قائمة الدخل المستقلة 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 المستقلة في الفترة التي يتم الموافقة فيها على تقاعدهم المبكر.

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

١٩-٢-٣ 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 المستقلة) والضريبة المؤجلة، ويعترف بالضريبة الجارية والضريبة المؤجلة كإيراد أو كمصروف وتدرج في ربح أو خسارة الفترة، 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 المستقلة وقيم تلك الأصول والالتزامات طبقاً للأسس الضريبية المستخدمة في احتساب الربح الضريبي، هذا ويتم تحديد قيمة الضريبة المؤجلة بناءً على الطريقة التي من المتوقع تحقق أو تسوية القيمة الحالية لتلك الأصول والالتزامات بها وباستخدام أسعار الضريبة السارية في تاريخ إعداد القوائم المالية المستقلة.

- 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.

٢٠-٢-٣ 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 الفترة.

٢١-٢-٣ تكلفة الاقتراض

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

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

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

- 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.

٢٢-٢-٣ 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.

٢٣-٢-٣ ترجمة المعاملات بالعملة الأجنبية

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

٢٤-٢-٣ المعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة

تثبت المعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة التي تقوم بها الشركة في سياق معاملاتها العادية وفقاً للشروط التي يضعها مجلس الإدارة وبنفس أسس التعامل مع الغير.

٢٥-٢-٣ 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.

٢٦-٢-٣ عقود التأجير

الاعتراف والقياس الشركة كمستأجر:

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

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

القياس الأولي لأصل حق الانتفاع

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

- مبلغ القياس الأولي لالتزام عقد التأجير كما هو مبين في فقرة القياس الأولي لالتزام 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.
- 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 وفقاً لأحكام وشروط عقد التأجير ما لم تكن التكاليف سيتم تكبدها لإنتاج المخزون وتتكبد الشركة التزامات لتلك التكاليف سواء في تاريخ بداية عقد التأجير أو كنتيجة لاستخدام الأصل محل العقد خلال فترة معينة.

القياس الأولي لالتزام 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 ناقصاً حوافز إيجار مستحقة التحصيل.
- دفعات عقد تأجير متغيرة تعتمد على مؤشر أو معدل ويتم قياسها أولاً 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.

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:

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

تحويل الأصل بمثل 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.

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

٤. الأصول الثابتة - تابع

الإجمالي جنية مصري	الحسابات الآتية جنية مصري	أثاث ومعدات مكتتب جنية مصري	عدد وألوات صغيرة جنية مصري	وسائل نقل وانتقل جنية مصري	آلات ومعدات جنية مصري	تحسينات في أصول مستأجرة جنية مصري	المباني ^(١) والإضافات جنية مصري	الأراضي ^(٢) جنية مصري	٢٠٢٤/١٢/٣١
١١٦,٦٦١,٦٥٢	٢٦,٩٨٢,١١٤	١٣,٩٦٠,١٧٥	٢,٢٥١,٠٤٦	٢,١٦٤,٨٩٨	٦,٥٢٤,٢٩٤	٣٨,٠٣٤,٩١٦	٢٣,٣٩٢,٩٨٠	١,٣٥١,٢٢٩	٢٠٢٤/١٢/٣١
٥٣,٦٢٤,٣١٠	٢٣,٧٥٩,٤٨٤	١,٦٠٢,٧٩٣	-	٢٨,١٦٥,٠٠٠	٩٧,٠٣٣	-	-	-	٢٠٢٤ في ١ يناير
(٤,٧٠٩,٣٣٩)	(٤,٥١٥,٣٨٩)	(١٩٣,٩٥٠)	-	-	-	-	-	-	الإضافات خلال السنة
١٢٥,٥٧٦,٦٢٣	٤٦,٢٢٦,٢٠٩	١٥,٣٦٩,٠١٨	٢,٢٥١,٠٤٦	٣١,٣٢٩,٨٩٨	٦,٦٢١,٣٢٧	٣٨,٠٣٤,٩١٦	٢٣,٣٩٢,٩٨٠	١,٣٥١,٢٢٩	الإستبعادات خلال السنة
									في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٧٩,٣٩٠,٧٢٧	١١,٨٩٩,٥٥٨	١١,٧٩٧,٤٩٦	٥٤٢,٣١٠	٢,٧٦٥,٨٥٠	٦,٢٠٧,٢٨١	٣٥,٤٦٨,٢١٤	١٠,٧١٠,٠١٨	-	مجموع الإهلاك:
١٣,٤٧٤,٥٦٥	٧,٢٢٧,٣٠٥	٨٧٥,٠١٥	١,٣٨٩,٧١٨	٤٤٢,١٦٨	١٧٠,٧٧١	٦٤٦,٠٨٤	٢,٧٢٣,٥٠٤	-	في ١ يناير ٢٠٢٤
(٤,٧٠٩,٣٣٩)	(٤,٥١٥,٣٨٩)	(١٩٣,٩٥٠)	-	-	-	-	-	-	إهلاك السنة
٨٨,١٥٥,٩٥٣	١٤,٦١١,٤٧٤	١٢,٤٧٨,٥٦١	١,٩٣٢,٠٢٨	٣,٢٠٨,٠١٨	٦,٣٧٨,٠٥٢	٣٦,١١٤,٢٩٨	١٣,٤٣٣,٥٢٢	-	الإستبعادات خلال السنة
									في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٧٧,٤٢٠,٦٧٠	٣١,٦١٤,٧٣٥	٢,٨٩٠,٤٥٧	١,٣١٩,٠١٨	٢٨,١٢١,٨٨٠	٢٤٣,٢٧٥	١,٩٩٢,٦١٨	٩,٩٥٩,٤٥٨	١,٣٥١,٢٢٩	صافي القيمة الدفترية:
									في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٤. الأصول الثابتة - تابع

(أ) بلغت قيمة الأصول المهلكة دفترياً بالكامل وما زالت تستخدم كما يلي:

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٦,٢١١,٦٦٥	٣٨,٣٤٧,٢٦٤	تحسينات في أصول مستأجرة
٨٨٥,٩٣٢	٨٨٥,٩٣٢	مصاعد
٤٧١,٦١٢	٤٨٥,٤٠٦	عدد وانوات صغيرة
٥,٧٠٥,٤٩٤	٥,٨٢٤,٠٢٥	الات ومعدات
٢,٥٩٧,٧٦٠	٢,٠٣٣,٦٠١	وسائل نقل
٩,٩٠١,٧٣٦	١٠,٢٧٩,١٩٧	أثاث ومعدات مكاتب
٤,٣٥٤,٩٢٧	٢,٧٣٧,٧٢٨	أجهزة الحاسب الآلي والسيرفرات
<u>٦٠,١٢٩,١٢٦</u>	<u>٦٠,٥٩٣,١٥٣</u>	

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

٢٠٢٤/١/١ من	٢٠٢٥/١/١ من	
٢٠٢٤/٩/٣٠ إلى	٢٠٢٥/٩/٣٠ إلى	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٧٢٩,٨٨٣	٣,٣٢٧,٨٢٨	تكلفة المبيعات
٣,٥٠٣,٢٧٢	٣,١٢٠,٧٠٤	المصروفات البيعية والتسويقية (إيضاح ٢٤)
٢,٩٦٤,٨٢٧	٨,٧٧٥,٧٤٦	المصروفات العمومية والإدارية (إيضاح ٢٥)
		مصروفات إدارة المجتمعات السكنية والتشغيل الأخرى
١٦٢,٨٠١	٢٦٤,٥٣٣	(إيضاح ٢٦)
<u>٩,٣٦٠,٧٨٣</u>	<u>١٥,٤٨٨,٨١١</u>	

٥. أصول ثابتة تحت التنفيذ

٣١/١٢/٢٠٢٤	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
<u>١٤٩,٩١٤,٠٦١</u>	<u>٣٠٩,٩٢٧,٣٦٩</u>	

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

٦. استثمارات في أصول مالية

١/٦ استثمارات في شركات تابعة

اسم الشركة	نسبة المساهمة %	٢٠٢٥/٩/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري
شركة النصر للأعمال المدنية - ش.م.م.	٥٢,٤٦	٧٨,٩٥٧,٣٣٧	٧٨,٩٥٧,٣٣٧
شركة منك للاستثمار العقاري	١٠٠	١٥٤,٧٤٣,٩٨٥	٥,٠٣٧,٦٣٥
شركة إيجي كان للتطوير العقاري	١٠٠	١٩٦,٤٦٧,٧٤٥	١٩٦,٤٦٧,٧٤٥
شركة دورز لإدارة الأصول العقارية	٩٩,٩٨	١,٠١٠,٧٦٠	١,٠١٠,٧٦٠
		<u>٤٣١,١٧٩,٨٢٧</u>	<u>٢٨١,٤٧٣,٤٧٧</u>

٢/٦ المسدد تحت حساب استثمارات في شركات تابعة

اسم الشركة	نسبة المساهمة %	٢٠٢٥/٩/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري
شركة منك للاستثمار العقاري	١٠٠	-	١٢٩,٦٩٩,٣٧٣
شركة مدينة مصر للتشطيبات	١٠٠	١,٠١٠,٧٦٠	١,٠١٠,٧٦٠
شركة مدينة مصر لإدارة المشروعات	١٠٠	٦,٠١٠,٧٦٠	١,٠١٠,٧٦٠
شركة مدينة مصر لإدارة الأندية الرياضية	٧٤	٧,٤٠٠,٠٠٠	٧,٤٠٠,٠٠٠
شركة ابواب 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 الاكتتاب	١٠٠	١٠,٠٠٠,٨٠٥	-
شركة سيف إنترناشيونال	١٠٠	١٦,٢١٩,١٩٥	-
شركة سيتيز اوف ذاوورلد	١٠٠	٩٤٠,٠٧٥	-
		<u>٩٦,٥٨٢,٤٠٠</u>	<u>١٣٩,١٢٠,٨٩٣</u>

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

نسبة المساهمة %	٢٠٢٥/٩/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري
١,٢٠	٨,٣٢٦,٧٣٧	٨,٣٢٦,٧٣٧
	<u>٨,٣٢٦,٧٣٧</u>	<u>٨,٣٢٦,٧٣٧</u>

٤/٦ استثمارات عقارية

٢٠٢٥/٩/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري
١,٥١٢,٧٠٩,١٥٠	١,٥١٢,٧٠٩,١٥٠
٢,٠٧٦,٣٣٤	٢,٠٧٦,٣٣٤
١٦٤,٢١٨	١٦٤,٢١٨
<u>١,٥١٤,٩٤٩,٧٠٢</u>	<u>١,٥١٤,٩٤٩,٧٠٢</u>

(*) عقارات مؤجرة للغير - باستخدام نموذج القيمة العادلة

عقارات مؤجرة للغير - باستخدام نموذج القيمة العادلة
أراضي محتفظ بملكيتها عن عقارات مبيعة - نموذج التكلفة
عقارات مؤجرة للغير - باستخدام نموذج التكلفة بالصافي (*)

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

٦. استثمارات في أصول مالية – تابع

٢٠٢٥/٩/٣٠			التكلفة:
وحدات سكنية جنيه مصري	وحدات غير سكنية جنيه مصري	الإجمالي جنيه مصري	
٥٩٦,١٦٣	٣٣٩,٩٠٥	٩٣٦,٠٦٨	في ١ يناير ٢٠٢٥
٥٩٦,١٦٣	٣٣٩,٩٠٥	٩٣٦,٠٦٨	وفي ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
مجمع الإهلاك:			في ١ يناير ٢٠٢٥
٥٢٧,٨٩٤	٢٤٣,٩٥٦	٧٧١,٨٥٠	إهلاك الفترة (إيضاح ٢٣ ب)
-	-	-	في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
٥٢٧,٨٩٤	٢٤٣,٩٥٦	٧٧١,٨٥٠	صافي القيمة الدفترية:
٦٨,٢٦٩	٩٥,٩٤٩	١٦٤,٢١٨	في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٢٠٢٤/١٢/٣١			التكلفة:
وحدات سكنية جنيه مصري	وحدات غير سكنية جنيه مصري	الإجمالي جنيه مصري	
٥٩٦,١٦٣	٣٣٩,٩٠٥	٩٣٦,٠٦٨	في ١ يناير ٢٠٢٤
٥٩٦,١٦٣	٣٣٩,٩٠٥	٩٣٦,٠٦٨	وفي ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
مجمع الإهلاك:			في ١ يناير ٢٠٢٤
٥٢٧,٤٧٤	٢١٩,٥٧٤	٧٤٧,٠٤٨	إهلاك الفترة (إيضاح ٢٣ ب)
٤٢٠	٢٤,٣٨٢	٢٤,٨٠٢	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٥٢٧,٨٩٤	٢٤٣,٩٥٦	٧٧١,٨٥٠	صافي القيمة الدفترية:
٦٨,٢٦٩	٩٥,٩٤٩	١٦٤,٢١٨	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

بلغت قيمة الاستثمارات العقارية المهلكة دفترياً بالكامل ومازالت تستخدم كما يلي:

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

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

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

٦. استثمارات في أصول مالية – تابع

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

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

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 يومياً أو أسبوعياً وتعتبر جزءاً من رصيد النقدية وما في حكمها (إيضاح ١٨).

(*) 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 ١٨).

٦/٦ أصول مالية بالتكلفة المستهلكة

أصول مالية بالتكلفة المستهلكة – طويلة الأجل

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٩/٣٠	استثمارات في سندات حكومية (غير متداولة بالبورصة)
جنيه مصري	جنيه مصري	
<u>١٢١,٩٦٢</u>	<u>١,١٩١,٨٨٢</u>	

أصول مالية بالتكلفة المستهلكة – متداولة قصيرة الأجل

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٩/٣٠	أذون خزانة (*)
جنيه مصري	جنيه مصري	
<u>٦٢٥,٢٦٤,٣٩٧</u>	<u>٣,٣٨٣,٧٨٥,٥٨٣</u>	

تتضمن أذون الخزانة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ مبلغ ١٦,١١٦,٦٠٠ جنيه مصري مجمدة كغطاء مقابل خطاب ضمان.

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

٦. استثمارات في أصول مالية – تابع

(*) أذون خزانة

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
-	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	أذون خزانة – استحقاق ١٢٦ 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)	يخصم: عوائد لم تستحق بعد
٦٢٥,٢٦٤,٣٩٧	٣,٣٨٣,٧٨٥,٥٨٣	

تم تبويب أذون الخزانة المستحقة خلال ثلاثة اشهر من تاريخ الاقتناء بالنقدية وما في حكمها (إيضاح ١٨).

٧. أعمال تحت التنفيذ

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤,٢٣٥,٦٧٣,٠٥٧	٤,٩٥٢,٥٧٦,٣٢٢	تاج سيتي (*)
١,٦٤٣,٦٢١,٩٦٣	٢,٩١٧,٢٧٣,١٦٢	سراي (**)
٥٥٥,٧٢٩,٢٩٩	٥٩٨,٧٠٤,٧٥٣	غرب اسبوط (***)
٦٥٩,٨٨١,٠٥٨	٩٦٧,٥٢٨,٧٥٩	تاج فيل
-	٦٤,٩٥٨,٧٢٠	بتر فلاي
٦٨,١١٢	٤٣,٤٧٦,٣٨٥	هليوبوليس الجديدة
٧,٠٩٤,٩٧٣,٤٨٩	٩,٥٤٤,٥١٨,١٠١	

(*) يشمل بند "تاج سيتي" المراحل التي بدء طرحها للبيع: "تاج سلطان"، "بارك رزدينس"، "شاليا & ليك بارك"، "الليكت"، "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 أبى المار داخل أراضي الشركة (إيضاح ٣٩).

(**) 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.

٧. أعمال تحت التنفيذ -تابع

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

وقد تم إصدار أوراق دفع مقابل تلك الأقساط لجهاز تنمية مدينة ناصر الجديدة (غرب أسيوط). (إيضاح ١/١٥، ٢/١٥).

الفوائد المرسلة الناتجة عن المكون التمويلي من العقود مع العملاء وفقا لمعيار المحاسبة المصري (٤٨) - الايراد من العقود مع العملاء بيانها كالاتي:

من ٢٠٢٤/١/١ إلى ٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	من ٢٠٢٥/١/١ إلى 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
<u>٣٦,٨٨٩,٦٥٧</u>	<u>٤١,٥٠١,١١٠</u>	

٨. وحدات عقارية تامة

٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٥/٩/٣٠ جنيه مصري	
١٢,٨٦٣,٥١٥	٣٤,٤٨٦,٨٥٥	الواحة، مدينة نصر
٣١٩,٣١٢,٩٤٠	٣٣٩,٨٠٥,٨٠٠	نصر جاردنز
<u>٣٣٢,١٧٦,٤٥٥</u>	<u>٣٧٤,٢٩٢,٦٥٥</u>	

٩. العملاء المدينون وأوراق القبض

٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٥/٩/٣٠ جنيه مصري	اوراق قبض طويلة الأجل
٦٦٠,٩٨٦,٠٦٠	١,٠١١,٢٦٠,٣٠٩	تاج سيتي
٧٧٥,٣٤٩,٣٢٨	١,٧٥٥,٢٩٨,٠٨٦	سراي
١٦,١٧٠,٠٤٠	١٠,٦٠٨,٤٣٦	أخرى
<u>١,٤٥٢,٥٠٥,٤٢٨</u>	<u>٢,٧٧٧,١٦٦,٨٣١</u>	
(٤٤٩,٢٤٨,٣٠٢)	(٥٦٧,٨٩١,٥٩٤)	يخصم: المكون التمويلي من العقود مع العملاء
(٣٥,١٦٠,٠٧٦)	(٣٧,٥٤٩,٦٤٣)	يخصم: خسائر ائتمانية متوقعة
<u>٩٦٨,٠٩٧,٠٥٠</u>	<u>٢,١٧١,٧٢٥,٥٩٤</u>	

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

٩. العملاء المدينون وأوراق القبض - تابع

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
		<u>أوراق قبض قصيرة الأجل</u>
٥٩٦,٠٣٢,٢٤٧	٩٠٦,٥٧١,٧٦٤	تاج سيتي
٩٨٩,٦٠١,٠٨٧	١,٩٤٧,٣٢٣,٢٦٢	سراي
٢١,٤١٣,٨٢٤	٩,١١٧,٩٠٩	أخرى
<u>١,٦٠٧,٠٤٧,١٥٨</u>	<u>٢,٨٦٣,٠١٢,٩٣٥</u>	
(٤٧٠,٩٩١,٦٢٩)	(٣٢٩,٢١٩,٧٠٩)	يخصم: المكون التمويلي من العقود مع العملاء
(٤,٥٢٠,٨٩٧)	(٣٨,٧١٠,٣٥٥)	يخصم: خسائر ائتمانية متوقعة
<u>١,١٣١,٥٣٤,٦٣٢</u>	<u>٢,٤٩٥,٠٨٢,٨٧١</u>	
		<u>العملاء المدينون</u>
٥٣,١١٠,٤١٣	٨٦,٧١٥,٧١٧	تاج سيتي
١١٠,٧١٨,٣٠٤	١٢٥,٥٠٦,٨٣١	سراي
٤٦,٧٣٤,٦٣٩	٦٧,٧٨١,٢٩٦	أخرى
<u>٢١٠,٥٦٣,٣٥٦</u>	<u>٢٨٠,٠٠٣,٨٤٤</u>	
(١٠,٠٤٦,٦٥٣)	(٣,٧٨٥,٨٨٩)	يخصم: خسائر ائتمانية متوقعة
<u>٢٠٠,٥١٦,٧٠٣</u>	<u>٢٧٦,٢١٧,٩٥٥</u>	

وفيما يلي بيان بحركة الخسائر الائتمانية المتوقعة لأوراق القبض والعملاء:

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٥٧,٨٣١,٣٢٩	٤٩,٧٢٧,٦٢٦	الرصيد في بداية الفترة / السنة
(١٠٨,١٠٣,٧٠٣)	٣٠,٣١٨,٢٦٠	المكون / (رد) خلال الفترة / السنة
<u>٤٩,٧٢٧,٦٢٦</u>	<u>٨٠,٠٤٥,٨٨٦</u>	الرصيد في نهاية الفترة / السنة

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 غير مدرجة ضمن بنود المركز المالي)

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

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
<u>٥٧,٧٦٢,٢٥٣,٤٤٣</u>	<u>٦٨,٩٣٩,٦٤٤,١٠٩</u>	شيكات مستلمة من العملاء عن وحدات غير مسلمة

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

١٠. المدينون والأرصدة المدينة الأخرى

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
		دفعات مقدمة لعقود تطوير بالمشاركة
١,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (مقدم بالمشاركة) (****)
١,٠٦٩,٨٢٧,٠٠٤	١,٠٦٩,٨٢٧,٠٠٤	شركة ميدار للاستثمار والتنمية العمرانية (مقدم بالمشاركة) (***)
٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (مقدم بالمشاركة) (*****)
٢,٣٦٩,٨٢٧,٠٠٤	٢,٣٦٩,٨٢٧,٠٠٤	
٢١,٥٩٨,٧٦٧	٢١,٥٩٨,٧٦٧	شركة تمويل للتمويل العقاري
٦٨,١٥٣,٣٠٦	٤٩,٤٢٧,١٠٢	المجموعة المالية للتوزيع
٢,٦٣٨,٢١٧,٨٩٢	٤,١٦٦,٢٩٨,٥٧٩	تكاليف الحصول على عقود مع العملاء (**)
٣٩,٤٤٧,٧٥٩	٢٤,١٨٣,١٢٥	مدفوع تحت حساب شبكات الغاز والصواعد
٥٠,٢٩٢,٣٤٧	٧٧,٦٠٦,٢٤٧	تأمينات لدى الغير
٥٧,١٤٩,٩٨٥	٢١,٣١٤,١٠٣	أسهم الإثابة والتحفيز (*)
٦٣,٥١٨,٢٣٥	٨٧,٩٥٢,٩٤٩	مصرف مدفوع مقدم
٢,٠٥١,٣٩٩	٦,٣٢٩,٠٧٧	فوائد تأجير مدفوعة مقدما
٢١,٠٣٩,٤٤٣	١,٠٣٩,٤٤٣	غطاء نقدي خطاب ضمان (إيضاح ٣٣)
١٥,٤٩٢,٤٥٢	٢٣,٤٤٢,٢٣٦	أرصدة مدينة أخرى
٥,٣٤٦,٧٨٨,٥٨٩	٦,٨٤٩,٠١٨,٦٣٢	
(١٩٦,٧٥٠)	(٣١٩,٩٨٣)	يخصم: خسائر ائتمانية متوقعة
٥,٣٤٦,٥٩١,٨٣٩	٦,٨٤٨,٦٩٨,٦٤٩	

(*) 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 على أن تخصص هذه الأسهم بالكامل لبرنامج الإثابة والتحفيز لأعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين والمنتدبين والمديرين والعاملين بالشركة والسابق اعتماده من الهيئة العامة للرقابة المالية في فبراير ٢٠٢٢.

(**) وفقا 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 ٢٠٢٥/٩/٣٠.

(***) 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 هليوبوليس الجديدة مع شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير بنظام المشاركة في الإيرادات. ووفقاً للعقد تم سداد مبلغ ١,١٠ مليار جنيه مصري لشركة مصر الجديدة كدفعة مقدمة من حصتها في إيرادات المشروع يتم تسويتها خصماً من الإيرادات المستقبلية.

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

١٠. المدينون والأرصدة المدينة الأخرى – تابع

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

وفيما يلي بيان بحركة الخسائر الائتمانية المتوقعة للمدينين والأرصدة المدينة الأخرى:

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٩٦,٧٥٠	١٩٦,٧٥٠	الرصيد في بداية الفترة / السنة
-	١٢٣,٢٣٣	المكون خلال الفترة / السنة
١٩٦,٧٥٠	٣١٩,٩٨٣	الرصيد في نهاية الفترة / السنة

١١. النقدية بالصندوق ولدى البنوك

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣,٦٧٣,٨٦٤	٤,٢٣١,٥١٣	نقدية بالصندوق
٨٠٢,٠١٨,٠١٢	١,٢٩١,٥٨٢,٧٧٦	حسابات جارية بعائد بالبنوك
١,٦٣٧,٠٠٠,٠٠٠	١٢,٥٠٠,٠٠٠	ودائع لأجل بالبنوك
٢,٤٤٢,٦٩١,٨٧٦	١,٣٠٨,٣١٤,٢٨٩	

تتضمن بنوك ودائع لأجل في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ مبلغ ١٢,٤٧٦,٨٨٠ جنيه مصري (وفي ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: مبلغ ١٢,٤٧٦,٨٨٠ جنيه مصري) ودائع مجمدة مقابل خطابات ضمان.

١٢. 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 أسيوط (زهو)
٧,٠٨٩,٩٦٥,١٩٢	١٣,٩١٥,٠٢٢,٩٢٥	

تبلغ الإيرادات غير المحققة من العقود مع العملاء شاملة المبالغ المحصلة من العملاء والشيكات الآجلة المستلمة كما في ٢٠٢٥/٩/٣٠ مبلغ ٨٢,٨٥٤,٦٦٧,٠٣٤ جنيه مصري (٢٠٢٤/١٢/٣١: ٦٤,٨٥٢,٢١٨,٦٣٥ جنيه مصري).

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

١٣. مخصصات

الرصيد في ٢٠٢٥/١/١ جنيه مصري	المكون خلال الفترة جنيه مصري	المستخدم خلال الفترة جنيه مصري	انقضى الغرض منها جنيه مصري	الرصيد في ٢٠٢٥/٩/٣٠ جنيه مصري
١٤٧,٠٠٠,٠٠٠	-	(٤٤,٧٥٠,٠٠٠)	-	١٠٢,٢٥٠,٠٠٠
٩٥,١٩٥,٠٣٥	٢٣,٠٠٠,٠٠٠	(٥,٤٥٤,٥٧١)	-	١١٢,٧٤٠,٤٦٦
٤٨,٧١٥,٧١٢	-	(١١٦,١٠٩)	-	٤٨,٥٩٩,٦٠٣
١٢,٨٤٠,٦٨٧	٤٢,٩٣٤,٣٠٤	(١,٥٠١,٣٠٤)	-	٥٤,٢٧٣,٦٨٦
٣٠٣,٧٥١,٤٣٤	٦٥,٩٣٤,٣٠٤	(٥١,٨٢١,٩٨٤)	-	٣١٧,٨٦٣,٧٥٥

١٤. التزامات استكمال مرافق

الرصيد في ٢٠٢٥/١/١ جنيه مصري	المكون / (مردودات) عن مبيعات الفترة جنيه مصري	الأعمال المنفذة خلال الفترة جنيه مصري	الرصيد في ٢٠٢٥/٩/٣٠ جنيه مصري
٥,٣٠٢,٠٢٨	٤٢,٥٧٢,٢٤٠	(٤٣,٧٧٠,٧١٨)	٤,١٠٣,٥٥٠
٣٧٢,١٣٣,٤٤٨	١٥٠,٩٧١,٢٠٨	(٣٤٩,٠٩٣,٠٣٤)	١٧٤,٠١١,٦٢٢
٥٧٤,٥٦٥,١٩٤	-	(٧١,٤٢٧,٥٤٢)	٥٠٣,١٣٧,٦٥٢
٩٥٢,٠٠٠,٦٧٠	١٩٣,٥٤٣,٤٤٨	(٤٦٤,٢٩١,٢٩٤)	٦٨١,٢٥٢,٨٢٤

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

١٥. دانون وأرصدة دائنة أخرى

١/١٥ أوراق دفع طويلة الأجل

٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٥/٩/٣٠ جنيه مصري	أوراق دفع طويلة الأجل بالقيمة الاسمية - أرض غرب أسيوط (إيضاح ٧)
٦٣,٣٣٣,٠٧٤	٣٠,٧٧٨,٣٥٢	يخصم: المكون التمويلي من العقد
(١٤,٧٦٨,٧٣٦)	(٥,٩٥٧,٣٢٧)	
٤٨,٥٦٤,٣٣٨	٢٤,٨٢١,٠٢٥	

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

١٥. دائنون وأرصدة دائنة أخرى - تابع

٢/١٥ دائنون وأرصدة دائنة أخرى - متداولة

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٧٠,٤٣٨,٥٦٠	١٠٢,٩٩٣,٢٨٢	أوراق دفع - أرض غرب أسيوط (إيضاح ٧)
١,١٠٤,٥٢٩,٠٦١	٣٠٣,٤١٦,٣١٨	أوراق دفع
٢٨,٢٠١,٤٣٣	٤٧٨,٨٥٦	تحويلات بنكية صادرة تحت التسوية
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 - صواعد)
١٠,٩٦٨,٨٤٢	١١,٠٥١,٤٠١	أرصدة عملاء عن حجوزات ملغاة
٢٤,٥٨٧,٥١٨	٣٢,٤٥٢,٠٨٠	مستحقات عملاء عن تعاقدات ملغاة
٤٠,٦٨١,٥١٢	٤٣,٦٢٥,٩٣٠	مبالغ محصلة تحت حساب العدادات
٥٧,٢٣٦,٩٧٢	٥٢,٣٨٩,٣٥٣	فوائد مستحقة
١٧٠,٦٥٢,٩٤٢	٢٥١,٦٠٩,٢٨٤	مصالح وهيئات حكومية
٢١,١٧٠,٩٨٢	-	مصروفات مستحقة
٢٠٤,٩٠٥,٩٢٥	٦١٢,٢٨٩,٦٠٢	عمولات مستحقة
٣٨,١١٣	٣٧,٥٦٩	أجور مستحقة وأمانات عاملين
٢٢٠,٣٣٣,١٧٦	٣٢,٨٨٣,٤٢٧	مستحقات لشركاء التطوير
١٤٤,٤١٦,٩٣١	١٥٥,١٣٤,٩٠٩	إيداعات بنكية من العملاء تحت التسوية
٢٢,١٧٦,٩٩٣	١٨,٣٨٠,٠٧٧	مساهمة تكافلية للتأمين الصحي
٦,٨٦٦,٥٥٢	٩,٦٧٨,٣٣٨	أرصدة دائنة أخرى
<u>٢,٢١٤,٧١٤,٤٦٤</u>	<u>١,٨١١,٦٩٩,٤٢٨</u>	

١٦. رأس المال

المرخص به:

حدد رأس المال المرخص به بمبلغ خمسة مليار جنيه مصري.

رأس المال المصدر والمدفوع:

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	(موزع على ٢,١٣٥ مليار سهم اسمي عادي نقدي بقيمة اسمية واحد جنيه مصري للسهم)
-	(٣٨٦,٧٥٧,٥٦٩)	أسهم خزينة (عدد ٨٥,٤ مليون سهم)

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

١٦. 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 انفيستمنت 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 انفيستمنت 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 انفيستمنت 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 انفيستمنت 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	

١٧. القروض لأجل

تتمثل حركة القروض خلال الفترة كما يلي:

الرصيد في أول الفترة جنيه مصري	المبالغ المسحوبة خلال الفترة جنيه مصري	الاقساط المسددة خلال الفترة جنيه مصري	الرصيد في آخر الفترة جنيه مصري	
١٦٧,٢٩٤,٥٧١	-	(١٦٧,٢٩٤,٥٧١)	-	أ) البنك المصري الخليجي
٥١٧,٥١١,٧٧٩	-	(١٦٧,٤٣٩,٨٣٧)	٣٥٠,٠٧١,٩٤٢	ب) قرض مشترك- خصم أوراق تجارية
٣٤٧,٩٤٥,٩٩٤	-	(٣٦,١١٢,٠١٤)	٣١١,٨٣٣,٩٨٠	ج) قرض مشترك- خصم أوراق تجارية
-	١,١٧٥,٥١٩,٤٦٥	-	١,١٧٥,٥١٩,٤٦٥	د) قرض مشترك دوار متوسط الأجل
١,٠٣٢,٧٥٢,٣٤٤	١,١٧٥,٥١٩,٤٦٥	(٣٧٠,٨٤٦,٤٢٢)	١,٨٣٧,٤٢٥,٣٨٧	

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

١٧. القروض لأجل - تابع

تصنيف القروض والفوائد الخاصة بكل قرض كما يلي:

٢٠٢٥/٩/٣٠

الفوائد والعمولات المحملة على قائمة الدخل خلال الفترة جنيه مصري	الرصيد في آخر الفترة جنيه مصري	قروض لأجل جنيه مصري	الأقساط الجارية من القروض لأجل جنيه مصري	
١٧,٢٩٥,٤٤٥	-	-	-	(أ) البنك المصري الخليجي
٣٦,٤١٤,٤٢٦	٣٥٠,٠٧١,٩٤٢	١٦٢,٧١٤,٤٤٤	١٨٧,٣٥٧,٤٩٧	(ب) قرض مشترك- خصم أوراق تجارية
٢٦,٩٦٣,٥٢٥	٣١١,٨٣٣,٩٨٠	٢٤٠,٢٧٠,٧٢٠	٧١,٥٦٣,٢٦١	(ج) قرض مشترك- خصم أوراق تجارية
-	١,١٧٥,٥١٩,٤٦٥	١,١٧٥,٥١٩,٤٦٥	-	(د) قرض مشترك دوار متوسط الأجل
٨٠,٦٧٣,٣٩٦	١,٨٣٧,٤٢٥,٣٨٧	١,٥٧٨,٥٠٤,٦٢٩	٢٥٨,٩٢٠,٧٥٨	

تتمثل حركة القروض خلال السنة كما يلي:

٢٠٢٤/١٢/٣١

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

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	الأقساط 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	١٦٧,٤٣٩,٨٢٧	(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 سبتمبر ٢٠٢٠ وحتى ٣١ مارس ٢٠٢٣.
- 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 الأجل الممنوح من البنك التجاري الدولي مصر (CIB) وبنوك أخرى.

١٧. القروض لأجل - تابع

(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:

- ١ - البنك التجاري الدولي بصفته المرتب الرئيسي ومسوق التمويل ووكيل التمويل والبنك المقرض.
- ٢ - المصرف المتحد بصفته البنك المقرض.
- ٣ - بنك الاستثمار العربي بصفته البنك المقرض.
- ٤ - البنك المصري الخليجي بصفته البنك المقرض.

فترة القرض: تنتهي في ٩ مارس ٢٠٢٧.

(ج) قرض مشترك خصم أوراق تجارية

عقد تمويل مشترك طويل الأجل تم توقيعه في يوليو ٢٠٢١

البنوك المشاركة:

- البنك التجاري الدولي بصفته المرتب الرئيسي ومسوق التمويل ووكيل التمويل والبنك المقرض.
- بنك الكويت الوطني بصفته البنك المقرض.

الغرض من التمويل: خصم أوراق تجارية بقيمة اسمية قدرها ٧٦١,١٠٨,٤٠١ جنيه مصري وذلك بغرض توفير المبالغ اللازمة لتمويل أعمال إنشاء وتطوير مشروعات الشركة غير الممولة.

فترة القرض: تنتهي في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٨.

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 التجاري الدولي، بنك أبو ظبي الأول، بنك البركة، بنك أبو ظبي التجاري، البنك المصري لتنمية الصادرات، بنك التعمير والإسكان وبنك التنمية الصناعية وذلك بغرض تمويل عدد من مراحل مشروع تاج سيتي ومشروع سراي وسداد رصيد القرض المعبري الممنوح من البنك التجاري الدولي بالإضافة إلى سداد رصيد تسهيل البنك المصري الخليجي ويستخدم هذا التمويل على شريحتين كالتالي:

- الشريحة الأولى - تاج سيتي بإجمالي مبلغ وقدره ٤ مليار جنيه مصري لتمويل مراحل شاليا وليك بارك، تاج جاردنز، تاج فيل، إليكت، كلوب سايد، وأريجامي بالإضافة إلى سداد رصيد القرض المعبري الممنوح من البنك التجاري الدولي مصر (CIB) لتمويل مشروعات الشريحة الأولى.
- الشريحة الثانية - سراي بإجمالي مبلغ وقدره ٥ مليار جنيه مصري لتمويل مراحل كرونز، كافانا، راى، راى فيوز وإعلان بالإضافة إلى سداد رصيد القرض المعبري الممنوح من البنك التجاري الدولي مصر (CIB) لتمويل مشروعات الشريحة الثانية وأيضاً قرض البنك المصري الخليجي.

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

١٧. القروض لأجل - تابع

فترة الإتاحة والتي يكون خلالها التمويل متاحاً للسحب، تبدأ في تاريخ الإقفال المالي (شهر من تاريخ العقد) وتنتهي في:

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

تاريخ الاستحقاق النهائي:

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

١٨. النقدية وما في حكمها

تتمثل النقدية وما في حكمها المدرجة في قائمة التدفقات النقدية المستقلة في الأرصدة التالية المدرجة في قائمة المركز المالي المستقلة على النحو التالي:

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٤٤٢,٦٩١,٨٧٦	١,٣٠٨,٣١٤,٢٨٩	النقدية بالصندوق ولدى البنوك (إيضاح ١١)
٣,٣١٩,٧٢٨	٣,٧٣١,٩٦١	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر (إيضاح ٥/٦)
٦٢٥,٢٦٤,٣٩٧	٣,٣٦٣,٧٨٥,٥٨٣	أصول مالية بالتكلفة المستهلكة (إيضاح ٦/٦)
		يخصم:
(٣٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٢٤١,١٣٥,١٥٨)	بنوك دائنة تسهيلات ائتمانية (٢/١٨)
٣,٠٤١,٢٧٦,٠٠١	٤,٤٣٤,٦٩٦,٦٧٥	إجمالي النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة
(١٢,٤٧٦,٨٨٠)	(١٢,٤٧٦,٨٨٠)	ودائع مجمدة لتغطية خطابات ضمان (إيضاح ١١)
-	(١٦,١١٦,٦٠٠)	أذون خزانة مجمدة لتغطية خطابات الضمان (إيضاح ٦/٦)
(٤٨٧,٠٠٠)	(٤٨٧,٠٠٠)	وثائق صناديق استثمار مجمدة لتغطية خطابات الضمان (إيضاح ٥/٦)
٣,٠٢٨,٣١٢,١٢١	٤,٤٠٥,٦١٦,١٩٥	النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة

١/١٨ 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

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

١٨. النقدية وما في حكمها - تابع

بنك الكويت الوطني

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

٢/١٨ بنوك دائنة - تسهيلات ائتمانية

التسهيل الائتماني من بنك المصرف المتحد

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 ٢٤١,١٣٥,١٥٨ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٣٠ مليون جنيه مصري).
حد فرعى حد خطابات ضمان بقيمة ٥٧٢,٤١٥ جنيه مصري.

١٩. مدينو إدارة وتشغيل وصيانة التجمعات السكنية

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٨٩٩,٢٩٥,٩٤٦	٢,٥٩٧,٤٤٢,١٨١	أذون خزانة
٣٥٠,٠٠٠,٠٠٠	-	ودائع لأجل لدي البنوك
٢٠١,٢٨١,٢٠١	٢٠٨,٢٦٦,٤٠٨	حسابات جارية بعائد بالبنوك
١,٩٦٣,٢٨١,١٣٦	٢,٧٣٦,٩٢٦,٢٠٧	شيكات آجلة (أوراق قبض)
٤,٤١٣,٨٥٨,٢٨٣	٥,٥٤٢,٦٣٤,٧٩٦	حسابات وودائع بنكية لإدارة التجمعات السكنية
(٤,٨٤٩,٧٣١)	(٥٩,١١٥,٠٤٧)	مبالغ تحت التسوية
٤,٤٠٩,٠٠٨,٥٥٢	٥,٤٨٣,٥١٩,٧٤٩	دائنو إدارة التجمعات السكنية

٢٠. الضرائب المؤجلة

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

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٩/٣٠	
أصول	أصول	
(التزامات)	(التزامات)	
جنيه مصري	جنيه مصري	
(٢,١٠٦,٩٥٢)	(٢,٦٧٨,٠٣٧)	فروق ضريبية لقيم الأصول الثابتة والأصول غير الملموسة
(١,٨٢٨,٥١٥)	(١,٨٢٨,٥١٥)	فروق ضريبية لقيم الأصول المالية
(٢٩٥,٠٤١,٨٥٣)	(٢٩٤,٨٦٢,٠٢٧)	فروق ضريبية لقيم الاستثمارات العقارية
-	٢,٨١٣,١٩٥	فروق ضريبية لقيم أصول حق انتفاع
-	١٨٤,١١٣,٣٢٢	فروق ضريبية لقيم المخصصات
(٢٩٨,٩٧٧,٣٢٠)	(٢٩٩,٣٦٨,٥٧٩)	إجمالي الفروق الضريبية
(٥٦,٩٢٧,٧٢٢)	(١١٢,٤٤٢,٠٦٢)	صافي الفروق الضريبية أصل/ (التزام)
-	(٥٥,٥١٤,٣٤٠)	الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل المستقلة عن الفترة
(٢٩٦,٨٧٠,٣٦٨)	-	الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل الشامل

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

٢١. أصول حق انتفاع

٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٥/٩/٣٠ جنيه مصري	التكلفة:
١٢٠,٥٩٧,٨٥٠	١٢٢,١٢٧,٥١٦	الرصيد في بداية الفترة / السنة
١٦,٢٧٣,٧٩٥	٩٩,٧٤٠,٦٨٤	إضافات الفترة / السنة
(١٤,٧٤٤,١٢٩)	(٦٧,٧٢٣,٧٦٤)	استبعادات الفترة / السنة
١٢٢,١٢٧,٥١٦	١٥٤,١٤٤,٤٣٦	الرصيد في نهاية الفترة / السنة
٥٣,١٨٢,٠٧٣	٧٧,٦٣١,٤٠٤	مجمع الاستهلاك
٣٩,١٩٣,٤٦٠	٣٢,٥١٩,٠٣١	الرصيد في بداية الفترة / السنة
(١٤,٧٤٤,١٢٩)	(٦٧,٧٢٣,٧٦٤)	الاستهلاك خلال الفترة / السنة (إيضاح ٢٤)
٧٧,٦٣١,٤٠٤	٤٢,٤٢٦,٦٧١	استبعادات الفترة / السنة
٤٤,٤٩٦,١١٢	١١١,٧١٧,٧٦٥	الرصيد في نهاية الفترة / السنة

٢٢. تسويات لاحتساب السعر الفعلي للضريبة على الدخل

٢٠٢٤/٩/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢٥/٩/٣٠ جنيه مصري	صافي الربح المحاسبي قبل الضريبة (يخصم): إيرادات أذون خزانة (إيضاح ٢٨) صافي الربح المحاسبي قبل الضريبة وإيرادات أذون الخزانة
٣,٣٢٢,٣٣٤,٠٩٥	٢,٨٤٩,٠٥٥,٠٩٣	تسويات على الربح المحاسبي للوصول للربح الضريبي:
(٢٣٠,٠٠٠,٩٤١)	(٣٤١,٣٨٣,٧٣٥)	المساهمة التكافلية للتأمين الصحي
٣,٠٩٢,٣٣٣,١٥٤	٢,٥٠٧,٦٧١,٣٥٨	استهلاك أصول حق انتفاع
١٩,١٢٣,٣١٤	١٨,٣٨٠,٠٧٧	فوائد عقود الإيجار
٢٩,٢٢٢,٦٩٧	٣٢,٥١٩,٠٣١	مخصصات مكونة
٨,١٨٢,٦١٥	٧,٥٣٠,٩١٩	المكون من خسائر ائتمانية متوقعة
٢٤٢,٦٠٠,٠٠٠	٦٥,٩٣٤,٣٠٤	فرق الإهلاك والاستهلاك المحاسبي والضريبي للأصول الثابتة والأصول
٥٠,٢٨٩,٣١٩	٢٨,١٧٤,١٠٩	غير الملموسة
(١,٤٥٩,٨٩٤)	(١,٧٣٨,٩٢٩)	بدلات مجلس الإدارة
٢,٨٠٠,٠٠٠	٢,٤٧٥,٠٠٠	صافي المكون والمستخدم من التزامات استكمال مرافق
١٤٠,٠١٨,٢٣٠	(٢٧٠,٧٤٧,٨٤٦)	أقساط التزامات عقود التأجير المسددة
(١٧,٨١٥,١٤٢)	(٦٣,٥٣٥,٨٧٨)	إيرادات استثمارات معفاة
(٤١,٧١٦)	(١,٠٦٩,٩٢٠)	المستخدم من المخصصات
(١,٤٠٢,٢٣٦)	(٤٦,٣٦٧,٤١٣)	إعفاءات عوائد استثمارات الصناديق النقدية
(٢٦٨,٠٨٣)	(٤١٢,٢٣٣)	مصرافات غير قابلة للخصم
١٥,٢٠٠,٤١٦	٢٨,٧٣٩,٦٢٤	الربح الضريبي (وعاء ضريبة الدخل)
٣,٥٧٨,٧٨٢,٦٧٤	٢,٣٠٧,٥٥٢,٢٠٣	سعر الضريبة
%٢٢,٥٠	%٢٢,٥٠	عبء الضريبة وفقا للقانون
٨٠٥,٢٢٦,١٠٢	٥١٩,١٩٩,٢٤٦	إيرادات أذون خزانة
٢٣٠,٠٠٠,٩٤١	٣٤١,٣٨٣,٧٣٥	الضريبة على إيرادات أذون الخزانة
٤٦,٠٠٠,١٨٨	٦٨,٢٧٦,٧٤٧	الضريبة على توزيعات الأرباح
-	-	عبء الضريبة الجارية بقائمة الدخل
٨٥١,٢٢٦,٢٩٠	٥٨٧,٤٧٥,٩٩٣	سعر الضريبة الفعلي
%٢٥,٦٢	%٢٠,٦٢	

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

٢٣. إيرادات النشاط وتكلفة إيرادات النشاط

من ٢٠٢٤/١/١ إلى ٢٠٢٤/٩/٣٠ جنيه مصري	من ٢٠٢٥/١/١ إلى 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	الواحة ومدينة نصر وأخرى
٧,٤١٦,٤٦٥,٤٣٧	٦,٩٥٥,٨٦٩,٤٥٦	إجمالي إيرادات المبيعات
(٢٦٤,٠٨٢,٣٦٦)	(٣٤٢,٥٢٨,٦٩٥)	يخصم: مردودات المبيعات
٧,١٥٢,٣٨٣,٠٧١	٦,٦١٣,٣٤٠,٧٦١	صافي المبيعات
		يضاف:
٧٥,٤٣٧,٨٩٠	٩٩,٦٧٢,٩١٨	إيراد المكون التمويلي من العقود مع العملاء
٦,٠٥٠,٠٦٥	٢٤,١٨٢,٩٣٩	إيراد استثمارات عقارية
٧,٢٣٣,٨٧١,٠٢٦	٦,٧٣٧,١٩٦,٦١٨	صافي إيرادات النشاط
		(ب) تكلفة إيرادات النشاط
٧٠٢,٩٢٨,٤٣٨	١,٥٨٨,٤٦٨,٧٣٩	تاج سيتي
٩٨٢,٨٦٧,٠٣٩	٤٣٣,٩٣٥,٨٦٩	سراي
٤,٢٤٠,٦٩٤	٥,٧٤٢,٧١٠	الواحة ومدينة نصر وأخرى
١,٦٩٠,٠٣٦,١٧١	٢,٠٢٨,١٤٧,٣١٨	تكلفة المبيعات
(٤١,٦٣٥,٠٩٤)	(٥٥,٤٤١,٣٢٦)	يخصم: تكلفة مردودات المبيعات
١,٦٤٨,٤٠١,٠٧٧	١,٩٧٢,٧٠٥,٩٩٢	صافي تكلفة المبيعات
		يضاف:
١٥٠,٠٠٠,٠٠٠	-	التزام مصروفات تشغيل وصيانة - المجمعات السكنية
٢٤,٨٠٢	-	إهلاك استثمارات عقارية (إيضاح ٤/٦)
١,٧٩٨,٤٢٥,٨٧٩	١,٩٧٢,٧٠٥,٩٩٢	تكلفة إيرادات النشاط

٢٤. المصروفات البيعية والتسويقية

من ٢٠٢٤/١/١ إلى ٢٠٢٤/٩/٣٠ جنيه مصري	من ٢٠٢٥/١/١ إلى ٢٠٢٥/٩/٣٠ جنيه مصري	
٣٢,٩٦٨,٧٢٦	٢٤,٩٧٨,٠٢٧	أجور ومرتبات
٨٧٦,٢٣٠,٠٨٤	٥١٧,٩٧١,٨٠٩	عمولة بيع
٤٨٢,٩٤٩,٠٤٤	٨٤٤,٤٨٩,٥٥٠	دعاية وإعلان ومعارض
٢,٢٧٦,٣٧٢	٦,٤٦٧,٢٤٥	أتعاب مهنية واستشارات تسويقية
٣,٥٠٣,٢٧٢	٣,١٢٠,٧٠٤	إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ٤)
٢,٧٣٦,٩٧١	-	استهلاك أصول غير ملموسة
٤,٢٠٩,٣٠٣	٥,٢١١,٢٨٥	مصروفات نقل وانتقالات واتصالات
٢٧,٩٨٢,٠٣٩	٦٩,٨١٣,٤١٤	مصروفات صيانة وتجديد رخص برامج حاسب آلي
١,٠٠٤,٦٢٨	١,٤٩٥,٨٣٨	إيجارات
١,١٠٨,٨٨٢	٨٣١,٤٥٠	مواد ووقود وقطع غيار
٢,٥٧٤,٥٤٢	٣,٥١٨,٤٣٦	أمن وحراسة ونظافة
١,٣٦٥,٦١٨	١,٢٦٠,٣٩١	مصروفات خدمية أخرى
٢٩,٢٢٢,٦٩٧	٣٢,٥١٩,٠٣١	استهلاك أصول حق انتفاع (إيضاح ٢١)
١,٤٦٨,١٣٢,١٧٨	١,٥١١,٦٧٧,١٨٠	

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

٢٥. المصروفات العمومية والإدارية

من ٢٠٢٤/١/١ إلى ٢٠٢٤/٩/٣٠ جنيه مصري	من ٢٠٢٥/١/١ إلى ٢٠٢٥/٩/٣٠ جنيه مصري	
١١٢,١٣٦,٥٧٢	١٣٠,٧٧٩,٦٢٩	أجور ومرتببات وما في حكمها
١٢,٧٧٠,٠٠٠	١٤,٦٦٥,٥٠٠	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	٦,٧٥٨,٩٩٠	مصروفات نقل وانتقالات واتصالات
١٥,٨٧٩,٦١٢	١٨,١٤١,٨٢٩	استشارات وخدمات وتدريب ومؤتمرات ومصروفات قضائية
٢,٩٦٤,٨٢٧	٨,٧٧٥,٧٤٦	إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ٤)
١,١١٨,٤٢٤	-	استهلاك أصول غير ملموسة
٧٩,٩٤٩,٢٨٣	٣٧,٧٩٩,٩٦٥	مصروفات صيانة وتجديد رخص برامج حاسب آلي واشتراكات
٧,٨٨٥,٢٨٠	١,٦٩٨,٥٠٢	إيجارات
١,٥٦٤,٢٦٣	١,٩٨٥,١١٧	مواد ووقود وقطع غيار
٤٧٥,٧٠٣	١١١,٠٢٩	ضرائب عقارية ودمغة
٢,٢٤٢,٠٩٠	٢,٧٢١,٩٧٦	مصروفات قيد الأسهم وشهادات الإيداع الدولية بالبورصات
١,٤٠٥,٥٢١	٤,٩٥١,٤٥٢	أمن وحراسة ونظافة وتدريب
١٤,٤٦٤,٢٠٧	١٣,٣٩٦,٠٣١	مصروفات بنكية
٢,٨٤٤,٢٧٠	١١,٦٦٩,٩١٥	مصروفات خدمية أخرى
<u>٢٦٨,٨٥٢,٩٣٠</u>	<u>٢٧٧,٢٦٨,٧٥٢</u>	

٢٦. مصروفات إدارة المجتمعات السكنية والتشغيل الأخرى

من ٢٠٢٤/١/١ إلى ٢٠٢٤/٩/٣٠ جنيه مصري	من ٢٠٢٥/١/١ إلى ٢٠٢٥/٩/٣٠ جنيه مصري	
١٧,٤٩٠,٦٥١	١٦,١٨٠,٩٨٦	أجور ومرتببات وما في حكمها
٥,٢٢١,٣٧٥	٦,٠٨٣,٨٥٥	مصروفات تشغيل المجمعات 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)
٢١,٧٠٢,٩١٦	٤٥,٢٣٣,٦٨٧	مصروفات صيانة وأمن وحراسة ونظافة
١,٥٤٩,٢٤٩	٦٩٧,٤٦٣	إيجارات
٨,١٤٢,٥٥٠	٧,١٥٥,٣٩٦	مواد ووقود وقطع غيار
١٠٢,٦٠٠	١١٨,٢٠٨	مصروفات خدمية أخرى
<u>٥٤,٧٨٠,١١٨</u>	<u>٧٦,٣١٧,٧٦٢</u>	

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

٢٧. مصروفات تمويلية

من ٢٠٢٤/١/١ إلى ٢٠٢٤/٩/٣٠ جنيه مصري	من ٢٠٢٥/١/١ إلى ٢٠٢٥/٩/٣٠ جنيه مصري	
٣٥٧,٩٠١,١١٣	٤٩٦,٣٦٧,٣٧٠	فوائد قروض وتسهيلات بنكية
٤٣,٨٦٣,٩٦٠	-	فوائد التوريق وخصم أوراق تجارية
٨,١٨٢,٦١٥	٧,٥٣٠,٩١٩	فوائد عقود التأجير
<u>٤٠٩,٩٤٧,٦٨٨</u>	<u>٥٠٣,٨٩٨,٢٨٩</u>	

٢٨. إيرادات تمويلية

من ٢٠٢٤/١/١ إلى ٢٠٢٤/٩/٣٠ جنيه مصري	من ٢٠٢٥/١/١ إلى ٢٠٢٥/٩/٣٠ جنيه مصري	
٢٦٨,٠٨٣	٤١٢,٢٣٣	إيرادات أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٨٩,٦١٩,٧٨٣	١٤١,١١٣,١٧٦	إيرادات فوائد حسابات جارية وودائع بنكية
٢٣٠,٠٠٠,٩٤١	٣٤١,٣٨٣,٧٣٥	عائد أدون خزانة
<u>٣١٩,٨٨٨,٨٠٧</u>	<u>٤٨٢,٩٠٩,١٤٤</u>	

٢٩. إيرادات مرتبطة بالنشاط

من ٢٠٢٤/١/١ إلى ٢٠٢٤/٩/٣٠ جنيه مصري	من ٢٠٢٥/١/١ إلى ٢٠٢٥/٩/٣٠ جنيه مصري	
٣٠,٨٣٨,٩١١	٦١,٨٣٧,١٢٦	مقابل مصروفات إدارية من العملاء (للاسترداد، والتنازل، وغيرها)
٥٥,٠٤٨,٥٣٥	٦٩,٠١٨,٥٦٨	غرامات تأخير ومقابل تصالح مع العملاء
٩,٦٣٦,٢٦٦	-	أرباح فروق عملات أجنبية
<u>٩٥,٥٢٣,٧١٢</u>	<u>١٣٠,٨٥٥,٦٩٤</u>	

٣٠. المصروفات الأخرى

من ٢٠٢٤/١/١ إلى ٢٠٢٤/٩/٣٠ جنيه مصري	من ٢٠٢٥/١/١ إلى ٢٠٢٥/٩/٣٠ جنيه مصري	
٧,٩١٩,٧٤٠	١٩,١٢٧,٤٦٥	تعويضات وغرامات
٦,٩٢٠,٠٠٠	١٠,٢٦٧,١٧٠	تبرعات وإعانات للغير
١٩,١٢٣,٣١٤	١٨,٣٨٠,٠٧٧	المساهمة التكافلية في نظام التأمين الصحي الشامل
-	١٩,٢٢٥,١٨٣	خسائر فروق عملات أجنبية
<u>٣٣,٩٦٣,٠٥٤</u>	<u>٦٦,٩٩٩,٨٩٥</u>	

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

٣١. نصيب السهم في أرباح الفترة

٢٠٢٤/٩/٣٠	٢٠٢٥/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٥٦٥,٥٢٥,٨١٢	٢,٢٠٦,٠٦٤,٧٦٠	صافي ربح الفترة بعد الضريبة
(٣٦٥,٠٠٠,٠٠٠)	(٣٠٩,٠٠٠,٠٠٠)	يخصم: تقديري لحصة العاملين ومكافأة مجلس الإدارة
٢,٢٠٠,٥٢٥,٨١٢	١,٨٩٧,٠٦٤,٧٦٠	حصة المساهمين في صافي الربح
٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٧٦,٧٩٠,١٦٧	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
١,٠٣١	٠,٩١٣	نصيب السهم في الأرباح

٣٢. التزامات عقود التأجير

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٠,٣٧٧,٩٣١	٢٣,٧٧٤,٩٥٥	إجمالي التزامات عقود تأجير قصيرة الأجل
١٤,٧٩٠,١٨٥	٨٤,٩٢٩,٠٤٠	التزامات عقود التأجير طويلة الأجل من سنة واحدة – ٥ سنوات

٣٣. الالتزامات المحتملة

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 انون 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 ٦/٦).

٣٤. المعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة

هي معاملات مع أطراف ذوي علاقة مثل المساهمين والإدارة العليا للشركة والشركات التي يكونون فيها ملاكاً رئيسيين، يعتمد مجلس إدارة الشركة السياسات والأسعار وشروط هذه المعاملات.

توجد معاملات هامة مع أطراف ذوي علاقة تمثلت في إسناد بعض عمليات المباني والمرافق والتركيبات للشركة التابعة (شركة النصر للأعمال المدنية) وعقد وساطة في بيع الوحدات العقارية (شركة دورز لإدارة الأصول العقارية) كما يلي:

حجم التعامل خلال الفترة المنتتهية ٢٠٢٤/٩/٣٠ جنيه مصري	حجم التعامل خلال الفترة المنتتهية ٢٠٢٥/٩/٣٠ جنيه مصري	طبيعة العلاقة	طبيعة التعامل	أعمال مباني ومرافق	شركة تابعة شركة تابعة	شركة النصر للأعمال المدنية ش.م.م. شركة دورز لإدارة الأصول العقارية
٥٩,٥٢٠,٦٠٣	٢٣,٣٥٥,٣٣٤					
٩٧٧,١٧٣,١٥٨	١,٦٣٨,٤٥٠,٣٨١					

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

٣٤. المعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة - تابع

تتمثل الأرصدة القائمة مع الأطراف ذوي العلاقة ما يلي:

الرصيد في ٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	الرصيد في ٢٠٢٥/٩/٣٠ جنيه مصري	طبيعة الحساب	طبيعة العلاقة	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة متداولة شركة النصر للأعمال المدنية ش.م.م.
٩٣,٨٨٢,٥٠٧	٩٣,٨٨٢,٥٠٧	تمويل	شركة تابعة	
٣٣,٦٧٧,٤١٤	٣١,٨٩١,٨٥٦	مورد (مدين)		
٥,٨٥٩,١٧١	٣,٥٢٣,٦٣٨	دفعات مقدمة		
١٣٣,٤١٩,٠٩٢	١٢٩,٢٩٨,٠٠١			
(٢٧٩,٨٣٧)	(٥١,٥٣٧)			يخصم: خسائر ائتمانية متوقعة
١٣٣,١٣٩,٢٥٥	١٢٩,٢٤٦,٤٦٤			
٢٢٩,٠٠٠,٠٠٠	٢٢٩,٠٠٠,٠٠٠	عمل (مدين)	شركة تابعة	شركة منك للاستثمار العقاري (أوراق قبض)
-	١٦٣,٦٣٤,٨٦٤	حساب جاري (مدين)	شركة تابعة	شركة منك للاستثمار العقاري
٢٣١,٤٩٥,٠٠٠	٦٧٨,٢٠٣,٠١٠	تمويل	شركة تابعة	شركة إيجي كان للتطوير العقاري
٤٦٠,٤٩٥,٠٠٠	١,٠٧٠,٨٣٧,٨٧٤			
-	(٢٩,٨٥٩,٦٩٤)			خصم القيمة الحالية
(١٧٩,٣٨٥)	(٤٢٦,٨٢٨)			يخصم: خسائر ائتمانية متوقعة (شركة ايجي كان)
٤٦٠,٣١٥,٦١٥	١,٠٤٠,٥٥١,٣٥٢			
٥٩٣,٤٥٤,٨٧٠	١,١٦٩,٧٩٧,٨١٦			إجمالي مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة - متداولة

الرصيد في ٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	الرصيد في ٢٠٢٥/٩/٣٠ جنيه مصري	طبيعة الحساب	طبيعة العلاقة	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة - غير متداولة
٤١١,٠٧٠,٠٠٠	١٨٢,٠٧٠,٠٠٠	عمل (مدين)	شركة تابعة	شركة منك للاستثمار العقاري (أوراق قبض)
(٧٤,٦٩٧,٤٣٨)	(٩,٦٢٦,١٢٩)			خصم القيمة الحالية
(٢,٣٥٩,١٠٠)	(٧٢,٥٧٢)			الخسائر الائتمانية المتوقعة
٣٣٤,٠١٣,٤٦٢	١٧٢,٣٧١,٢٩٩			إجمالي مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة - غير متداولة

وفيما يلي بيان بحركة الخسائر الائتمانية المتوقعة للمعاملات مع أطراف ذات علاقة:

٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٥/٩/٣٠ جنيه مصري	الرصيد في بداية الفترة / السنة (رد) / المكون خلال الفترة / السنة الرصيد في نهاية الفترة / السنة
٢,٨١٨,٣٢٢	٢,٨١٨,٣٢٢	
-	(٢,٢٦٧,٣٨٥)	
٢,٨١٨,٣٢٢	٥٥٠,٩٣٧	

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

٣٤. المعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة - تابع

طبيعة العلاقة	طبيعة الحساب	الرصيد في ٢٠٢٥/٩/٣٠ جنيه مصري	الرصيد في ٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري
<u>مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة</u>			
شركة تابعة	مورد (دائن)	٣,٢٢٠,٢٩٧	٤,٣٤٠,٨٠٩
	ضمان أعمال	٥,٠٥٣,٣٣٧	٣,٨٨٥,٥٧٠
شركة تابعة	مورد (دائن)	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٨٠٣,٩٣١
شركة تابعة	مورد (دائن)	٣,٠٠٠,٠٠٠	-
		<u>٦١,٢٧٣,٦٣٤</u>	<u>٩,٠٣٠,٣١٠</u>

٣٥. ترتيبات مشتركة

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

٣٦. الموقف الضريبي

• ضريبة شركات الأموال

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

السنوات من ٢٠٢٠ حتى ٢٠٢٤

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

٣٦. الموقف الضريبي تابع

• ضريبة الأجور والمرتببات (كسب العمل)

السنوات من بدء النشاط حتى ٢٠٢٢

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

السنوات من ٢٠٢٣ حتى ٢٠٢٤

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

• 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 المقدّر لنقاط الخلاف.

• الضريبة العقارية

السنوات من ٢٠١٣ حتى ٢٠٢٤

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.

٣٧. الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

تتمثل الأدوات المالية للشركة في الأصول والالتزامات المالية، وتتضمن الأصول المالية أرصدة النقدية بالبنوك والاستثمارات المالية والمدينين والمبالغ المستحقة من الشركات التابعة، كما تتضمن الالتزامات المالية القروض والتسهيلات الائتمانية والدائنين، وتتضمن الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة السياسات المحاسبية المتبعة بشأن إثبات وقياس أهم الأدوات المالية.

وفيما يلي أهم المخاطر المتعلقة بتلك الأدوات المالية وأهم السياسات والإجراءات التي تتبعها الشركة لخفض أثر تلك المخاطر:

• خطر الائتمان

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

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

٣٧. الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها - تابع

• خطر السيولة

يتمثل خطر السيولة في العوامل التي قد تؤثر على قدرة الشركة على سداد جزء من أو كل التزاماتها في مواعيد استحقاقها، وطبقاً لسياسة الشركة يتم الاحتفاظ بالسيولة المناسبة لتخفيض ذلك الخطر إلى الحد الأدنى، وتعتمد الشركة بدرجة كبيرة على التحصيلات النقدية من المبيعات، وتقوم بإدارة الأرصدة النقدية بما يسمح لها بتوفير السيولة اللازمة لعمليات التشغيل وتمويل التوسعات الجديدة ولسداد الضرائب والتوزيعات كل في الوقت المحدد له لتخفيض الأعباء التمويلية والحد من خطر السيولة قدر الإمكان.

وفيما يلي بيان آجال الالتزامات المالية للشركة:

أقل من سنة جنيه مصري	١-٢ سنة جنيه مصري	أكثر من سنتين جنيه مصري	القيمة الدفترية جنيه مصري
٢٠٢٥/٩/٣٠			
-	٣٠,٧٧٨,٣٥٢	-	٣٠,٧٧٨,٣٥٢
٢٥٨,٩٢٠,٧٥٨	٢٥١,٣٨٥,٣٢٩	١,٣٢٧,١١٩,٣٠٠	١,٨٣٧,٤٢٥,٣٨٧
١,٧٩٣,٣١٩,٣٥١	-	-	١,٧٩٣,٣١٩,٣٥١
٢,٣٤٢,٦٦٣,٨١٨	-	-	٢,٣٤٢,٦٦٣,٨١٨
٣٧٢,٢٥٥,٩٥١	-	-	٣٧٢,٢٥٥,٩٥١
٨٨٩,٠٢٥,٩٥٩	-	-	٨٨٩,٠٢٥,٩٥٩
٥,٦٥٦,١٨٥,٨٣٧	٢٨٢,١٦٣,٦٨١	١,٣٢٧,١١٩,٣٠٠	٧,٢٦٥,٤٦٨,٨١٨
٢٠٢٤/١٢/٣١			
-	٦٣,٣٣٣,٠٧٤	-	٦٣,٣٣٣,٠٧٤
٣١٥,٦٧٠,٩٣٦	٣٤٣,٧١٩,٨٩٣	٣٧٣,٣٦١,٥١٥	١,٠٣٢,٧٥٢,٣٤٤
١,٩٨٧,٦٣١,٥٤٥	-	-	١,٩٨٧,٦٣١,٥٤٥
١,٦٥٠,٠٠٠,٠٠٠	-	-	١,٦٥٠,٠٠٠,٠٠٠
٣٧٢,٢٥٥,٩٥١	-	-	٣٧٢,٢٥٥,٩٥١
٧٢٨,٩٥٤,٦٣١	-	-	٧٢٨,٩٥٤,٦٣١
٥,٠٥٤,٥١٣,٠٦٣	٤٠٧,٠٥٢,٩٦٧	٣٧٣,٣٦١,٥١٥	٥,٨٣٤,٩٢٧,٥٤٥

• خطر السوق

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

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

٣٧. الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها - تابع

وفيما يلي بيان الأصول والالتزامات المالية وفقا لطبيعة سعر الفائدة:		
٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٩/٣٠	أدوات مالية بسعر فائدة ثابت
جنيه مصري	جنيه مصري	أصول مالية (مدينون وأوراق قبض)
٣,٣٥٦,٩٤٠,١٨٣	٦,٠٢٢,٢٧١,٥٣٦	أدوات مالية بسعر فائدة متغيرة
٢,٧١٢,٧٥٢,٣٤٤	٤,٤٢١,٢٢٤,٣٦٣	الترامات مالية (قروض طويلة وقصيرة الأجل وبنوك دائنة)

• إدارة رأس المال

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

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

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

٣٨. 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 رزدينس	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 أسبوت	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

٣٩. التزامات تنمية أراضي

التزام تعاقدى بتمويل تنفيذ جزء من امتداد محور "شينزو أبى" المار داخل أراضي الشركة بتاج سبتي 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
٣٦٣,٢٧٤,٣٧٠	٣٧٢,٢٥٥,٩٥١	القيمة الحالية للالتزامات قصيرة الأجل

٤٠. 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 علاقة والالتزامات المالية بالتكلفة المستهلكة والالتزامات المالية من خلال الأرباح أو الخسائر لا تختلف القيم العادلة للأصول 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.

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

٤١. 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٪.