

القاهرة في ٣١ مارس ٢٠٢٦

السيد الأستاذ/ أحمد حسين العزب
نائب الرئيس التنفيذي المالي
شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير - ش.م.م.
٤ شارع يوسف عباس - المنطقة الثانية
مدينة نصر - القاهرة


تحية طيبة .. وبعد

الموضوع: القوائم المالية المجمعة باللغتين العربية والإنجليزية لشركة مدينة مصر للإسكان والتعمير - شركة مساهمة مصرية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

يسرنا أن نرفق لكم طيه عدد (٦) نسخ (٣ نسخ باللغة العربية، ٣ نسخ باللغة الإنجليزية) من القوائم المالية المجمعة لشركتكم الموقرة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مع تقريرينا عليهما.

برجاء التوقيع على نسخة واحدة من كل من القوائم المالية المجمعة المنوه عنهما أعلاه وإعادتهما إلينا للحفظ.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،


تامر مهيا - شريك

مدينة مصر المجمع - خطاب تسليم ديسمبر ٢٠٢٥
MAA

شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير
شركة مساهمة مصرية

القوائم المالية المجمعة
وتقرير مراقب الحسابات عليها

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

فهرس القوائم المالية

صفحة

- ١ • تقرير مراقب الحسابات عليها
- ٣-٢ • قائمة المركز المالي المجمع
- ٤ • قائمة الدخل المجمعة (الأرباح أو الخسائر)
- ٥ • قائمة الدخل الشامل المجمعة
- ٦ • قائمة التغيرات في حقوق الملكية المجمعة
- ٨-٧ • قائمة التدفقات النقدية المجمعة
- ٦٩-٩ • الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

تقرير مراقب الحسابات

إلى السادة المساهمين
شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير - شركة مساهمة مصرية

تقرير عن القوائم المالية المجمعة

راجعنا القوائم المالية المجمعة المرفقة لشركة مدينة مصر للإسكان والتعمير - شركة مساهمة مصرية - والتمثلة في قائمة المركز المالي المجمعة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ وكذا القوائم المجمعة للدخل والدخل الشامل الآخر والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

مسؤولية الإدارة عن القوائم المالية المجمعة

هذه القوائم المالية المجمعة مسؤولية إدارة الشركة، فالإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض القوائم المالية المجمعة عرضاً عادلاً وواضحاً وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتتضمن مسؤولية الإدارة تصميم وتنفيذ والحفاظ على رقابة داخلية ذات صلة بإعداد وعرض قوائم مالية مجمعة عرضاً عادلاً وواضحاً خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة سواء ناتجة عن الغش أو الخطأ، كما تتضمن هذه المسؤولية اختيار وتطبيق السياسات المحاسبية الملائمة وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف.

مسؤولية مراقب الحسابات

تنحصر مسؤوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية المجمعة في ضوء مراجعتنا لها. وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية. وتتطلب هذه المعايير تخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية المجمعة خالية من أية أخطاء هامة ومؤثرة.

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

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

من رأينا أن القوائم المالية المجمعة المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح، في جميع جوانبها الهامة، عن المركز المالي المجمع لشركة مدينة مصر للإسكان والتعمير - شركة مساهمة مصرية - في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ وعن أدائها المالي المجمع وتدفعاتها النقدية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.

**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 ٣٠ مارس ٢٠٢٦

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	إيضاح	الأصول
جنيه مصري	جنيه مصري		الأصول غير المتداولة
١٤٧,٩٧٤,٧٧٦	٢٠٥,٩١٠,٦٥١	٤	الأصول الثابتة
٤٦,٢٨٩,٥٤٢	١٣٠,٧٣٣,٠٨٣	٢٤	أصول حق انتفاع
٢٠٥,٣١٩,٧٥٠	٤٣٥,٠٧٥,٢٠٩	٥	أصول ثابتة تحت التنفيذ
٩,٤٢١,٥١٩	٨٧,٣٣٠,٢٢٩	١/٦	المسدد تحت حساب استثمارات في شركات تابعة
٥٦٦,٩٦٨	١,٦٣٦,٨٨٩	٢/٦	أصول مالية بالتكلفة المستهلكة
٨,٥٤٥,٩٣٧	٨,٦٨١,٣١٧	٣/٦	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
١,٥١٤,٩٤٩,٧٠٢	١,٧٢٢,٥٩١,٧٢٢	٤/٦	استثمارات عقارية
٩٦٨,٠٩٧,٠٥٠	٢,٦٢٨,٠٤٩,٦٨٧	١٠	أوراق قبض (بالصافي)
١٨٢,١٦٠,٦٤٣	١٥٣,٤٣٥,٦٥٧	١/١٢	المدينون والأرصدة المدينة الأخرى
<u>٣,٠٨٣,٣٢٥,٨٨٧</u>	<u>٥,٣٧٣,٤٤٤,٤٤٤</u>		إجمالي الأصول غير المتداولة
			الأصول المتداولة
٤٨,٨٩٥,٩٩٧	٦٨,٦٥٥,٠٣٢	٧	مخزون
٨,٨٣٧,٧٢٥,٢٢٣	١٢,٥٣١,٢٤١,٦٦٨	٨	أعمال تحت التنفيذ
٣,٤٥٩	-		أصول متاحة للبيع
٣٣١,٣٤٢,٧١٢	٣٠٢,٩٢٢,٥٣٤	٩	وحدات عقارية تامة
١٨٧,٦٨٤,٤٧١	٢٥٤,٩٨٢,٥٦٠		استثمارات عقارية متاحة للبيع
١,١٣١,٥٣٤,٦٣٢	٣,٣٦١,٨٦٠,٤٣٨	١٠	أوراق قبض قصيرة الأجل (بالصافي)
٣٤٤,٤٥١,٩١٩	٤٩٢,٧٨٣,٧٩٥	١٠	العملاء المدينون
٤,٦٣٠,٥٥٣,٣٨١	٦,٤٢٠,٩١٨,٢٦٤	١١	الموردون - أرصدة مدينة
٥,٣٩١,٩٩٧,٨٠٨	٨,٦٢٥,٧٩٠,٩٧١	٢/١٢	المدينون والأرصدة المدينة الأخرى
٣,٣١٩,٧٢٨	٤,٠٧٥,٥٩٠	٥/٦	أصول بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٦٢٥,٢٦٤,٣٩٧	٢,٩٦٠,٧٢٧,٢٣٨	٦/٦	أصول مالية بالتكلفة المستهلكة - اذون خزانة
-	٩٧,٠٥٧,٠٥٢	٢٢	مدينو ادارة وتشغيل وصيانة التجمعات السكنية
١٧٧,٣٤٩,٠٦٦	١٤٩,٧٦٩,١٨٨		أصول عقود مقاولات
٢,٩١٩,٧٦٨,٥٦٠	٢,٦٥٥,٧٢٦,٤٠٧	١٣	النقدية بالصندوق ولدى البنوك
<u>٢٤,٦٢٩,٨٩١,٣٥٣</u>	<u>٣٧,٩٢٦,٥١٠,٧٣٧</u>		إجمالي الأصول المتداولة
<u>٢٧,٧١٣,٢١٧,٢٤٠</u>	<u>٤٣,٢٩٩,٩٥٥,١٨١</u>		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	١٨	رأس المال المصدر والمدفوع
-	(٣٨٦,٧٥٧,٥٦٩)		أسهم خزينة
٤٧٩,٢٦٠,٢٩١	٦٢٠,٦٧٢,٣٧٨		احتياطي قانوني
٣,٨٥٠,٤٦٨,٠٧١	٥,٧٢٢,٩٥١,٩٤٧		الأرباح المرحلة
٢,٩١٤,١٢٥,٢٥١	٣,٦١١,٧٨٢,١٣٧		صافي ربح الفترة / السنة
٩٨,٣٥٠,٠٠٠	١١٣,٠٥٠,٠٠٠		علاوة إصدار أسهم نظام التحفيز والإثابة للعاملين والمديرين
٦,٢٩٨,٢٢٢	٦,٥٧٣,٠٢٢		التغير في الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
٤٥٢,٦٦٦,٤٨٠	٦٢٧,٢٤٦,١٦٧		فائض تقييم الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة بالصافي
<u>٩,٩٣٦,١٦٨,٣١٥</u>	<u>١٢,٤٥٠,٥١٨,٠٨٢</u>		حقوق الملكية الشركة الأم
١٣٤,٧٧٤,٨٣٤	١٧٠,٠٤٩,٤٣١	١٩	الحقوق غير المسيطرة
<u>١٠,٠٧٠,٩٤٣,١٤٩</u>	<u>١٢,٦٢٠,٥٦٧,٥١٣</u>		إجمالي حقوق الملكية

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المجمعة.

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٤٨,٥٦٤,٣٣٨	-	١/١٧	الالتزامات غير المتداولة
٧١٧,٠٨١,٤٠٨	٣,٠٢٣,٧٥٠,٠٦٠	٢٠	أوراق دفع
١٥,٩٢٢,٩٢٩	٩٨,٨٠٢,١٠٠	٣٦	قروض لأجل
٣٨,٨٨٠,٣١٧	٦٢,٩١٩,٥٥٤	٣٥	التزامات عقود التأجير
٨٢٠,٤٤٨,٩٩٢	٣,١٨٥,٤٧١,٧١٤		التزامات ضريبية مؤجلة
			إجمالي الالتزامات غير المتداولة
٨,٦٣٧,٤٠٢,٩١١	١٨,٢٢٨,١٥٩,٨٤٤	١٤	الالتزامات المتداولة
١٤,٩١٧,٤٤١	٩,٦٩٨,٤٤٧		مقدمات من العملاء عن وحدات/خدمات غير مسلمة
٣٣٩,٤٧٤,٦٦٨	٣١١,٨٩٧,٧٤٤	١٥	عملاء تشويكات ودفعات مقدمة
١,١٢٨,٧١٦,٦٨٠	١,٤٦٩,٦٣٢,٤٥٥		مخصصات
٩٥٢,٠٠٠,٦٧٠	٨٤٧,٧٩٧,٢٦٣	١٦	الموردون
٨,٣٢٩,٧٤٩	٦٩,٦٩٨,٩٠٣		التزامات استكمال المرافق
٢,٣٠١,٣٢٢,٤٥٩	٢,٠٢٤,٩٨٨,١١٩	٢/١٧	دائنون توزيعات
١٥,٦٢٦,٢٠٠	-	٢٢	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٣١٥,٦٧٠,٩٣٦	٢٦٩,٣٦٦,٧٥٠	٢٠	دائنون إدارة وتشغيل وصيانة التجمعات السكنية
١,٦٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٢,٣٩٦,٥٨٣,١٥٦	١/٢١	أقساط جارية من قروض لأجل
٣٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٦٠,٠٣٤,٨٠٠	٢/٢١	قروض قصيرة الأجل
٣١,٣٦٥,١٣٨	٣٢,٣٩٨,٧٩٧	٣٦	بنوك دائنة (تسهيلات ائتمانية)
٣٦٣,٢٧٤,٣٧٠	٣٧٢,٢٥٥,٩٥١	٤١	التزامات عقود التأجير
١٢,١٣٩,٢٧٩	٦,٢٣٨,٥٠٦		التزامات تنمية أراضي
١,٠٢١,٥٨٤,٥٩٨	١,١٩٥,١٦٥,٢١٩		التزامات عقود مقاولات
١٦,٨٢١,٨٢٥,٠٩٩	٢٧,٤٩٣,٩١٥,٩٥٤		مصلحة الضرائب
١٧,٦٤٢,٢٧٤,٠٩١	٣٠,٦٧٩,٣٨٧,٦٦٨		إجمالي الالتزامات المتداولة
٢٧,٧١٣,٢١٧,٢٤٠	٤٣,٢٩٩,٩٥٥,١٨١		إجمالي الالتزامات
			إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

تقرير مراقب الحسابات "مرفق"

نائب أول الرئيس التنفيذي للشؤون المالية

الأستاذ/ أحمد حسين العزب

الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب

مهندس/ محمد عبد الله سلام

رئيس مجلس الإدارة

مهندس / محمد حازم بركات

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المجمعة.

من ٢٠٢٤/١/١ الي ٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	من ٢٠٢٥/١/١ الي ٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري	إيضاح	
٨,٤٦٠,٧٥٨,٩٧٧	١١,٧٠٩,٨٨٦,٨٣٢	١٢٥	صافي إيرادات النشاط يخصم:
(٢,٧١٥,٣٠٢,٦١٢)	(٤,٦٨٨,٢٥٦,٥٧٤)	٢٥	تكلفة إيرادات النشاط مجموع الربح يخصم:
<u>٥,٧٤٥,٤٥٦,٣٦٥</u>	<u>٧,٠٢١,٦٣٠,٢٥٨</u>		
(١,٦٧٥,١٦٢,٤٠١)	(١,٨٩٧,٦٧٠,٤٧٥)	٢٦	المصروفات البيعية والتسويقية
(٣٤١,٢٩٣,٠٨٤)	(٥٧٦,٤٢٨,٠٩٧)	٢٧	المصروفات العمومية والإدارية
(١٠٨,٤٤٧,٩١٦)	(١٤٤,٣٢٣,٥٦١)	٢٨	مصروفات ادارة المجتمعات السكنية والتشغيل الأخرى
(١٠٧,١٥٤,٠٥٠)	(١٣٣,٠٦٦,٩٦٧)	١٥	مخصصات مكونة
(٥٨٤,٠٧٠,٤٩٤)	(٦٩٤,٨٢٢,٥٢٢)	٢٩	مصروفات تمويلية
-	(٢١٩,٢٠٠)		اضمحلال في استثمارات مالية بالقيمة العادلة
١٠٢,٧٢٢,١١٩	(٥,٩٧٦,٧٦٩)		المكون / (رد) من خسائر انتمائية متوقعة يضاف:
٤١,٣٢١,٩٢٩	١٠٨,٠٥٠,٠٠٠		مخصصات انتفي الغرض منها
٥١٩,٦٣٤,٤٨٨	٨٣٣,١٦٨,٤٦٩	٣٠	إيرادات تمويلية
١٨٦,٧٢٧,٣٩٤	١٩٦,١٠٥,١٧٩	٣١	إيرادات مرتبطة بالنشاط الأرباح الناتجة من التشغيل
<u>٣,٧٧٩,٧٣٤,٣٥٠</u>	<u>٤,٧٠٦,٤٤٦,٣١٥</u>		
٢٦٦,٦٦٧	-		توزيعات أرباح من أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
١٨,٩٤٤,٧٨٨	-		أرباح بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
٤١,٧١٦	١,٠٦٩,٩٢١		عوائد من أصول مالية بالتكلفة المستهلكة
١١٦,٧٠٤,٠٤٠	١١٦,٧٠٤,٠٤١		أرباح بيع أصول محتفظ بها بغرض البيع
(٤٧,٥١٧,٩٤١)	(٨٨,٨٠٣,٧٠٥)	٣٢	المصروفات الأخرى
<u>٣,٨٦٨,١٧٣,٦٢٠</u>	<u>٤,٧٣٥,٤١٦,٥٧٢</u>		صافي أرباح السنة قبل الضرائب
(٩٨٦,٩٧٨,٣٥٣)	(١,٠٣٢,٥٣٠,٥٣٦)		ضريبة الدخل
٦٥,٣٧١,٨٢٢	(٥٤,٨١٢,٣٧٧)	٣٥	الضريبة المؤجلة
٢,٩٤٦,٥٦٧,٠٨٩	٣,٦٤٨,٠٧٣,٦٥٩		صافي أرباح السنة
(٣٢,٤٤١,٨٣٨)	(٣٦,٢٩١,٥٢٢)		(يخصم) / يضاف : نصيب الحقوق غير المسيطرة
<u>٢,٩١٤,١٢٥,٢٥١</u>	<u>٣,٦١١,٧٨٢,١٣٧</u>	٣٣	نصيب حقوق الملكية للشركة الأم
<u>١,١٨٧</u>	<u>١,٥٢٠</u>	٣٨	نصيب المسهم في أرباح السنة

رئيس مجلس الإدارة
مهندس / محمد حاتم بركات

الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب
مهندس / محمد عبد الله سلام

نائب اول الرئيس التنفيذي للشؤون المالية
الاستاذ / احمد حسين العزب

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المجمعة.

من ٢٠٢٤/١/١ الي ٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	من ٢٠٢٥/١/١ الي ٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري	
٢,٩٤٦,٥٦٧,٠٨٩	٣,٦٤٨,٠٧٣,٦٥٩	صافي ربح السنة
٣٩٠,٠٩٣,٢٨٠	١٧٤,٥٧٩,٦٨٧	بنود لا يتم إعادة تبويبها بقائمة الدخل
(١٧,٢٥٨,٠٤٥)	٢٧٤,٨٠٠	فائض تقييم الاستثمار العقاري بالقيمة العادلة بالصافي
٣,٣١٩,٤٠٢,٣٢٤	٣,٨٢٢,٩٢٨,١٤٦	التغير في الأصول المالية بالقيمة العادلة من
(٣٢,٤٤١,٨٣٨)	(٣٦,٢٩١,٥٢٢)	خلال الدخل الشامل الاخر بالصافي
٣,٢٨٦,٩٦٠,٤٨٦	٣,٧٨٦,٦٣٦,٦٢٤	إجمالي الدخل الشامل عن السنة
		(بخصم) نصيب حقوق غير المسيطرة
		نصيب حقوق الملكية للشركة الأم

رئيس مجلس الإدارة
مهندس / محمد حازم بركات

الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب
مهندس / محمد عبد الله سلام

نائب أول الرئيس التنفيذي للشؤون المالية
الأستاذ / أحمد حسين العزب

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المجمعة.

قائمة التدفقات النقدية المجمعة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	إيضاح
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣,٨٦٨,١٧٣,٦٢٠	٤,٧٣٥,٤١٦,٥٧٢	الأنشطة التشغيلية: صافي أرباح الفترة قبل الضريبة التعديلات للبنود التالية:
١٤,٣١٥,٦٢٨	٢٣,٩٤١,٩٩٧	٤/٦، ٤ إهلاك الأصول الثابتة والاستثمارات العقارية
٩,٠٤٧,٠٧٤	-	استهلاك أصول غير ملموسة
٣٩,٩٤٨,٠٨٤	٤٦,٠١٧,٨١٠	٢٤ استهلاك أصول حق انتفاع
١٠٧,١٥٤,٠٥٠	١٣٣,٠٦٦,٩٦٧	١٥ مخصصات مكونة
(١٠٢,٥٨١,١٨٢)	٥,٩٧٦,٧٦٩	رد/(تكوين) من خسائر ائتمانية متوقعة (بالصافي)
(٢٦٦,٦٦٧)	-	توزيعات أرباح أصول مالية من خلال الدخل الشامل الأخر
(٤١,٧١٦)	(١,٠٦٩,٩٢١)	عوائد أصول مالية بالتكلفة المستهلكة
(٢٢,٠٨٣,٠٤٣)	٢٣,٥٥٦,٥٨٣	٣٢/٣١ خسائر/(أرباح) فروق عملات أجنبية
٥٨٤,٠٧٠,٤٩٤	٦٩٤,٨٢٢,٥٢٢	٢٩ مصروفات تمويلية مستحقة
-	٢١٩,٢٠٠	اضمحلال أصول مالية
٤,٨٠٦,٨٣٧	-	المحول من أصول غير ملموسة للمصروفات
(٤١,٣٢١,٩٢٩)	(١٠٨,٠٥٠,٠٠٠)	١٥ مخصصات انتفي الغرض منها
(١٨,٩٤٤,٧٨٨)	-	أرباح بيع أصول مالية من خلال الدخل الشامل الأخر
(١١٦,٧٠٠,٥٨١)	(١١٦,٧٠٠,٥٨٢)	أرباح بيع أصول متاحة للبيع
<u>٤,٣٢٥,٥٧٥,٨٨١</u>	<u>٥,٤٣٧,١٩٧,٩١٧</u>	أرباح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل
(٢,٦٣٢,٥٠٩,٥١٥)	(٣,٦٤٢,٥٦٤,١٤٥)	مخزون وأراضي ووحدات تامة وغير تامة
(٤,٤٣٤,٤٤٤,٤١٥)	(٩,١٣٨,٠٠٣,٤٠٢)	المدينون والعملاء والموردين وأوراق القبض وأعمال تحت التنفيذ ومدينو ودائنو التجمعات السكنية
٥,٤٨٧,٢٧٠,٠٢٥	٩,٤٥٠,٣٧٤,٠١٣	الدائنون والموردين ومقدمات من العملاء عن وحدات/خدمات غير مسلمة والتزامات استكمال مرافق
(٨,٢٤٤,٦٤١)	(٥٢,٥٩٣,٨٩١)	١٥ المستخدم من المخصصات
(٢٧٠,٥٥٠,١٧٧)	(٣٢٥,٢٢٧,٠٥٩)	المسدد من توزيعات أرباح العاملين ومكافأة مجلس الإدارة
(٨٠٠,٩٧٣,٠٣٦)	(٩٤٠,٤٨٧,٢٥٨)	ضرائب الدخل المسددة
(٥٨٤,٠٧٠,٤٩٤)	(٦٥٣,٧٤٥,٦٨٥)	مصروفات تمويلية مدفوعة
<u>١,٠٨٢,٠٥٥,٦٢٨</u>	<u>١٣٤,٩٥٠,٤٩٠</u>	صافي النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
(٢٤٣,١٩١,٧٨٨)	(٣٦٧,٠٣٩,٠١٩)	الأنشطة الاستثمارية:
٢٣,٢٥٨,٨٩٨	-	مدفوعات لشراء أصول ثابتة وأصول ثابتة تحت التنفيذ
(٢,١٢٢,٩٨٦)	-	المحصل من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
(٧,٥٧١,٥١٩)	(٧٧,٩٠٨,٧١٠)	١/٦ مدفوعات لشراء أصول غير ملموسة
٢٦٦,٦٦٧	-	مدفوعات تحت حساب استثمارات في شركات تابعة
٤١,٧١٦	-	توزيعات أرباح أصول مالية من خلال الدخل الشامل الأخر
١١٦,٧٠٤,٠٤٠	١١٦,٧٠٤,٠٤١	عوائد أصول مالية بالتكلفة المستهلكة
-	(٢٠,٠٠٠,٠٠٠)	حصول بيع أصول متاحة للبيع
(١١٢,٦١٤,٩٧٢)	(٣٤٨,٢٤٣,٦٨٨)	شراء أذون خزائنة أكثر من ٩٠ يوم
		صافي النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المجمعة.

شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير ش.م.م.
قائمة التدفقات النقدية المجمعة - تابع
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	إيضاح
جنيه مصري	جنيه مصري	
-	(٣٨٦,٧٥٧,٥٦٩)	الأشطة التمويلية:
(٤٢٧,٠٠٠,٠٠٠)	(٥١٧,٢٥٠,٠٠٠)	اسهم خزينة
(٤٢,٦٧٣,٥٥١)	(٤٦,٥٤٨,٥٢٢)	توزيعات أرباح مدفوعة للمساهمين
-	٢,٦٠٠,٠٠٠	مدفوعات التزامات التأجير
(٢٣٦,٣٦٤,٠٦٩)	(٤٠٨,٦١٢,٣٦٥)	المحصل من الحقوق غير المسيطرة لزيادة رأس المال بالشركات التابعة
١,١٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٢,٦٦٨,٩٧٦,٨٣١	الممدد من قروض طويلة الأجل
(٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠)	٧٤٦,٥٨٣,١٥٦	المبالغ المسحوبة من قروض طويلة الأجل
٢٤٣,٩٦٢,٣٨٠	٢,٠٥٨,٩٩١,٥٣١	المبالغ المسحوبة من قروض قصيرة الأجل
		صافي النقدية الناتجة من الأشطة التمويلية
١,٢١٣,٤٠٣,٠٣٦	١,٨٤٥,٦٩٨,٣٣٣	التغير في النقدية وما في حكمها خلال السنة
٢,٢٨٢,٨٦٦,٦٠٦	٣,٥١٨,٣٥٢,٦٨٥	النقدية وما في حكمها في بداية السنة
٢٢,٠٨٣,٠٤٣	(٢٣,٥٥٦,٥٨٣)	(خسائر) / ارباح فروق عملات أجنبية
٣,٥١٨,٣٥٢,٦٨٥	٥,٣٤٠,٤٩٤,٤٣٥	إجمالي النقدية وما في حكمها في نهاية السنة
(٧٥,٥٦٠,٠٢١)	(١٠٣,١٧٥,٨٢٢)	بخصم: ودائع لتغطية خطابات الضمان
-	(١٦,١١٦,٦٠٠)	أذون خزائن مجمدة
(٤٨٧,٠٠٠)	(٤٨٧,٠٠٠)	وثائق صناديق استثمار مجمدة لحساب خطاب ضمان (إيضاح ٤/٦)
٣,٤٤٢,٣٠٥,٦٦٤	٥,٢٢٠,٧١٥,٠١٣	النقدية وما في حكمها في نهاية السنة



رئيس مجلس الإدارة
مهندس / محمد حازم بركات



الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب
مهندس / محمد عبد الله سلام



نائب أول الرئيس التنفيذي للشئون المالية
الأستاذ / أحمد حسين العزب

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المجمعة.

١. نبذة عن الشركة

١-١ الشكل القانوني للشركة

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

تحولت الشركة بموجب أحكام قانون قطاع الأعمال رقم ١٩٩١/٢٠٣ إلى شركة مساهمة مصرية تابعة للشركة القابضة للإسكان باسم شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير. وبتاريخ ١٩٩٦/٦/٣٠ وافقت الجمعية العامة غير العادية للشركة على تحويل الشركة من العمل في ظل أحكام القانون رقم ١٩٩١/٢٠٣ إلى العمل تحت مظلة أحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ 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 ٢٠٠-٠٠٩-٠٩٥.

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

٢-١ نشاط الشركة

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

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

٣-١ مدة الشركة

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

٤-١ مقر الشركة

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

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

اعتمد مجلس الإدارة إصدار القوائم المالية المجمعة للشركة للفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ بتاريخ ١٢ مارس ٢٠٢٥.

١. نبذة عن الشركة - تابع

٥-١ أسس تجميع القوائم المالية للشركة وشركاتها التابعة

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

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

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

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

اسم الشركة	الشكل القانوني	النسبة المملوكة %	النشاط
شركة النصر للأعمال المدنية	شركة مساهمة مصرية	٥٢,٤٦٪	إنشاءات مدنية
شركة إيجي كان للتطوير العقاري	شركة مساهمة مصرية	١٠٠٪	استثمار وتطوير عقاري
شركة منك للاستثمار العقاري	شركة مساهمة مصرية	١٠٠٪	استثمار وتطوير عقاري
شركة دورز لإدارة الأصول العقارية	شركة مساهمة مصرية	١٠٠٪	وساطة وسمرة
شركة مدينة مصر لإدارة الأندية الرياضية	شركة مساهمة مصرية	٧٤٪	إنشاء وإدارة الأندية
شركة مدينة مصر لإدارة المشروعات	شركة مساهمة مصرية	١٠٠٪	إدارة المشروعات
شركة مدينة مصر للتشطيبات	شركة مساهمة مصرية	١٠٠٪	المقاولات العامة والمتكاملة

٢. استخدام التقديرات والافتراضات

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

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

وفيما يلي أهم البنود المستخدم فيها التقديرات والافتراضات والحكم المهني:

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

قياس القيمة العادلة

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

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

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

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

٢. استخدام التقديرات والافتراضات - تابع

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

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

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

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

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

٣. ملخص بأهم السياسات المحاسبية المتبعة ومعايير المحاسبة المطبقة

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

١-٣ أسس إعداد القوائم المالية المجمعة

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

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

١-٢-٣ الأصول الثابتة وإهلاكاتها

الاعتراف والقياس

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

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

التكاليف اللاحقة

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

الإهلاكات

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

العمر الإنتاجي (سنوات)

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

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

أصول ثابتة تحت التنفيذ

يتم تسجيل الأصول الثابتة تحت التنفيذ بالتكلفة. تتضمن التكلفة كافة النفقات المتعلقة مباشرة واللازمة لإنشاء الأصل إلى حالته التي يتم تشغيله بها وفي الغرض الذي اقتني من أجله (إيضاح ٥). يتم تحويل الأصول الثابتة تحت التنفيذ إلى بند الأصول الثابتة أو الاستثمارات العقارية أو الأصول غير الملموسة (بحسب الأحوال) عندما يتم الانتهاء منها وتكون متاحة للغرض منها. ويتم تقييم الأصول الثابتة تحت التنفيذ في تاريخ المركز المالي المجموع بالتكلفة مخصصاً منها خسائر الاضمحلال - إن وجدت.

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

الاعتراف

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

القياس الأولي

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

النفقات اللاحقة

يتم رسمة 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) وفقاً لطريقة القسط الثابت وذلك على مدار العمر الإنتاجي 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

١ سنة

برامج حاسب آلي ونظم معلومات

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

٣-٢-٣ الأدوات المالية

الاعتراف والقياس الأولي

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

التبويب والقياس اللاحق

الأصول المالية

عند الاعتراف الأولي يتم تبويب الأصل المالي على أنه مقاس:

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

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

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

- في حالة إذا كان سيتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج عمل يهدف إلى الاحتفاظ بالأصول لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية، و
- في حالة أنه ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصول المالية تدفقات نقدية في تواريخ محددة والتي تكون فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي مستحق السداد.

يتم تبويب الاستثمار في أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا استوفى الشرطين التاليين ولم يتم تحديده على أنه مقيم بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر:

٣-٢-٣ الأدوات المالية

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

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

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

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

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

الأصول المالية - تقييم نموذج الأعمال

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

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

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

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

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)
- تتماشى ميزة السداد المبكر مع مدفوعات الأصل والفائدة فقط إذا كان مبلغ الدفع المسبق يمثل بشكل جوهري المبالغ غير المدفوعة من الأصل والفائدة على المبلغ الأصلي المستحق، والذي قد يشمل تعويضا معقولا عن الإنهاء المبكر للعقد. بالإضافة إلى ذلك بالنسبة، للأصول المالية التي يتم الحصول عليها بخصم أو علاوة إصدار على القيمة الاسمية التعاقدية وهي ميزة تسمح أو تتطلب السداد المبكر بمبلغ يمثل بشكل جوهري المبلغ التعاقدية بالإضافة إلى الفائدة التعاقدية المستحقة (ولكن غير المدفوعة) (والتي قد تتضمن أيضا تعويضا معقولا للإنهاء المبكر) يتم التعامل معها على أنها تتوافق مع هذا المعيار إذا كانت القيمة العادلة لميزة السداد المبكر غير مؤثرة عند الاعتراف الأولي.

الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر

تقاس الأصول المالية لاحقا بالقيمة العادلة، ويتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة متضمنة أي عوائد أو توزيعات أرباح ضمن الأرباح أو الخسائر.

الأصول المالية بالتكلفة المستهلكة

تقاس الأصول المالية المقيمة بالتكلفة المستهلكة 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.

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

إيرادات الفوائد يتم احتسابها باستخدام طريقة الفائدة الفعلية أرباح وخسائر فروق العملة والاضمحلال يتم الاعتراف بهم ضمن الأرباح والخسائر.

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

استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
تقاس الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل.
توزيعات الأرباح يتم الاعتراف بها كإيراد ضمن الأرباح والخسائر ما لم تكن توزيعات الأرباح تمثل بشكل واضح استرداد لجزء من تكلفة الاستثمار.

الالتزامات المالية – التبويب والقياس اللاحق والأرباح والخسائر

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

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

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

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

الاستبعاد

الأصول المالية

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

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

الالتزامات مالية

يتم استبعاد الالتزامات المالية عندما يتم سداد الالتزامات التعاقدية أو 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

٤-٢-٣ الاستثمارات العقارية

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

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

٥-٢-٣ التوريق

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

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

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

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

٧-٢-٣ المخزون

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

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

٨-٢-٣ أعمال تحت التنفيذ ووحدات عقارية تامة

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

٩-٢-٣ قائمة التدفقات النقدية المجمعة

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

١٠-٢-٣ النقدية وما في حكمها

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

١١-٢-٣ المدينون وأوراق القبض والأرصدة المدينة الأخرى

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

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

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

٢-٢-١٢ اضمحلال قيمة الأصول

الأصول غير المالية

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

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

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

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

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

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

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 التغيير في جودة الائتمان منذ الاعتراف الأولي بها.

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

المرحلة الأولى: خسارة الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً

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

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

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

المرحلة الثالثة: خسارة الائتمان المتوقعة - اضمحلال قيمة الائتمان

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

الأصول المالية

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

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

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

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

١٣-٢-٣ 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 المجمعة وتعديلها (عند الضرورة) لإظهار أفضل تقدير حالي لها.

١٤-٢-٣ أسهم الخزينة

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

١٥-٢-٣ توزيعات الأرباح

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

١٦-٢-٣ تحقق الإيراد

(١) الإيرادات من العقود مع العملاء

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

- تحديد العقد
- تحديد التزامات الأداء
- تحديد سعر المعاملة
- توزيع سعر المعاملة على التزامات الأداء في حال أن عقد العميل يشمل أكثر من التزام أداء.
- تحقيق الإيرادات عندما أو كلما أوفت الشركة بالتزام الأداء.

يتم الاعتراف بالإيرادات المحققة من عقود العملاء على مدار زمني (الوفاء بالتزامات الأداء على مدى زمني يمثل الزمن الذي يتم فيه الوفاء بالتزامات الأداء) إذا تم استيفاء أحد الضوابط التالية:

- أ- تلقى العميل المنافع الناتجة عن أداء الشركة ويستهلكها في التوقيت الذي تقوم فيه الشركة بالتنفيذ.
- أو ب- يترتب على التزامات الأداء قيام الشركة بإنشاء أو تحسين أصل
- أو ج- لا يترتب على أداء الشركة إنشاء أصل له استخدام بديل وللشركة حق واجب التنفيذ في تحصيل مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه.

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

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 للتزام الأداء من خلال تقديم السلع والخدمات التي وعدت بها، ينشأ عن ذلك أصل العقد على أساس المبلغ المحقق من خلال الأداء. عندما يتجاوز المبلغ المحصل من العميل مبلغ الإيرادات المعترف به تنشأ التزام العقد.

يتم قياس الإيراد بالقيمة العادلة للمبلغ المحصل أو مستحق التحصيل، مع الأخذ في الاعتبار البنود التعاقدية المحددة للدفعات. تقوم الشركة بتقييم عقود الإيراد مقابل معايير محددة لتحديد ما إذا كانت تعمل كمورد رئيسي أم كوكيل. استنتجت الشركة بأنها تعمل كمورد رئيسي في جميع عقود إيراداتها.

تقوم الشركة بتعديل سعر المعاملة بتأثير المكون التمويلي الهام عن طريق خصمه باستخدام المعدل الذي سينعكس في معاملة تمويل منفصلة بين الشركة وعملائها في تاريخ نشأة العقد.

تدفع الشركة عمولة مبيعات للعقود التي تحصل عليها لبيع وحدات معينة من العقارات ورسملة التكاليف الإضافية للحصول على عقد والتي تستوفي المعايير الواردة في معيار المحاسبة المصري رقم ٤٨. يتم الاعتراف بهذه التكاليف عند الاعتراف بالإيراد. يتم عرض التكاليف المرسملة للحصول على مثل هذه العقود بشكل منفصل كأصل متداول، ويتم إدراج استهلاكها في المصروفات البيعية والتسويقية في قائمة الأرباح أو الخسائر على مدى فترة استيفاء التزامات الأداء.

الاعتراف بالإيراد

مدينة مصر للإسكان والتعمير

مبيعات العقارات

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

مبيعات الأراضي

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

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

إيرادات تمويلية

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

النصر لأعمال المدنية

إيراد الخدمات والمقاولات

تقدير إيرادات العقود

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

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

(٢) الترتيبات المشتركة

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

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

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، وتقسم حصة الشركة إلى جزأين أحدهما مقابل تقديم أرض المشروع والآخر مقابل تنفيذ أعمال المرافق لحدود أرض المشروع وكذا مقابل التزاماتها الناشئة بموجب التعاقد (ملحوظة: هذا العقد لا يمثل استراتيجية للشركة في الوقت الحالي).

(٣) باقي الإيرادات

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

عندما تقوم المجموعة باستيفاء التزام أداء من خلال تسليم البضائع المتفق عليها أو تقديم الخدمات، فإن المجموعة بذلك تقوم بإيجاد أصل بناءً على العقد مقابل الثمن الذي حصلت عليه جراء الأداء. وإذا ما تجاوز مبلغ الثمن المفوتر للعميل بمبلغ الإيرادات المدرجة فهذا يزيد من التزام العقد. تقاس الإيرادات بالقيمة العادلة للثمن المستلم أو المستحق القبض مع الأخذ بالحسبان شروط الدفع التعاقدية المحددة.

يتم إدراج الإيرادات في قائمة الربح أو الخسارة بمقدار الحد المتوقع لتدفق المنافع الاقتصادية إلى المجموعة مع إمكانية قياس الإيرادات والتكاليف - حيثما ينطبق - بصورة يعتد بها.

٢-١٧ التكاليف المباشرة وغير المباشرة

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

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

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

٢-١٨-٣ مصروفات إدارة المجتمعات السكنية والتشغيل الأخرى

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

٢-١٩-٣ عقود التأجير

الاعتراف والقياس الشركة كمستأجر

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

القياس الأولي لأصل حق الانتفاع:

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

- مبلغ القياس الأولي 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 أولياً باستخدام المؤشر أو المعدل في تاريخ بداية عقد التأجير.
- مبالغ يتوقع دفعها بواسطة الشركة وبموجب ضمانات القيمة المتبقية.

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

- 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: -

تحويل الأصل يمثل عملية بيع:

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

تحويل الأصل ليس عملية بيع: -

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

الإعفاءات من الاعتراف:

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

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

٣-٢-٢٠ مزايا العاملين

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

٣-٢-٢١ الضرائب

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

- تتضمن ضريبة الدخل التي يتم حسابها على الأرباح المحققة للشركة كل من الضريبة الجارية (المحسوبة طبقاً للقوانين واللوائح والتعليمات السارية المعمول بها في هذا الشأن وباستخدام أسعار الضريبة السارية في تاريخ إعداد القوائم المالية المجمعة) والضريبة المؤجلة. ويعترف بالضريبة الجارية والضريبة المؤجلة كإيراد أو كمصروف وتدرج في ربح أو خسارة السنة، فيما عدا الحالات التي تنشأ فيها الضريبة من:
 - عملية أو حدث يعترف به في نفس الفترة أو في فترة مختلفة خارج الأرباح أو الخسائر سواء في قائمة الدخل الشامل أو ضمن حقوق الملكية مباشرة، أو
 - تجميع الأعمال.
- الضريبة المؤجلة هي الضريبة التي تنشأ عن وجود فروق مؤقتة بين القيم الدفترية للأصول والالتزامات طبقاً للأسس المحاسبية المستخدمة في إعداد القوائم المالية المجمعة وقيم تلك الأصول والالتزامات طبقاً للأسس الضريبية المستخدمة في احتساب الربح الضريبي. هذا ويتم تحديد قيمة الضريبة المؤجلة بناء على الطريقة التي من المتوقع تحقق أو تسوية القيمة الحالية لتلك الأصول والالتزامات بها وباستخدام أسعار الضريبة السارية في تاريخ إعداد القوائم المالية المجمعة.
- وبصفة عامة يتم الاعتراف بكافة الالتزامات الضريبية المؤجلة (الناجمة عن الفروق المؤقتة الخاضعة للضريبة في المستقبل) بينما لا تثبت الأصول الضريبية المؤجلة إلا إذا توافر احتمال قوي بإمكانية استخدام تلك الأصول لتخفيض الأرباح الضريبية المستقبلية أو وجود دليل آخر مقنع على تحقق أرباح ضريبية كافية في المستقبل.

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

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

٣-٢-٢٢ ربحية السهم

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

٣-٢-٢٣ تكلفة الاقتراض

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

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

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

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

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

٣-٢-٢٤ الاحتياطي القانوني

يتم تكوين الاحتياطي القانوني بنسبة ٥% على الأقل من الأرباح، ويوقف هذا التكوين متى بلغ إجمالي الاحتياطي ما يوازي ٥٠% من رأس المال المصدر، ومتى نقص عن ذلك يتعين العودة إلى تكوينه. إن الاحتياطي القانوني غير قابل للتوزيع إلا في الحالات التي نص عليها القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١.

٣-٢-٢٥ ترجمة المعاملات بالعملة الأجنبية

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

٣-٢-٢٦ 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 (أي كانت طبيعتها أو النظام القانوني الخاضعة له).

الأصول الثابتة ٤

الإجمالي	تجهيزات وديورات	الحاسبات الآلية	أثاث ومعدات مكاتب	عدد وأدوات صغيرة	وسائل نقل وانتقال	آلات ومعدات	تحتيات في أصول مستأجرة	المباني والانشاءات (*)	الأراضي (*)
٢٨٤,٥١٠,٩٦٠	١,٨١٥,٢٨٢	٤٧,٣٥١,٦١٥	٢١,٢٢٤,٥٦٤	٤,١٤٤,٣٤٧	٤٠٠,٦١٨,٧١٢	٣٣,١٧١,٩٩٦	٣٨,٠٣٤,٩١٦	٢٩,١٩٠,٧٤٣	٦٨,٥٥٨,٧٨٥
٨١,٨٧٧,٨٧٢	-	١٧,٥٣٩,٦١٥	٧,٠٨٤,٧٠٩	-	١٧,٥١١,١٦٥	٣,٤٠٩,٠٠٥	-	٣٦,٣٣٣,٣٧٨	-
(١,٨٤٨,١٥٧)	-	(١,٢٢٩,٢٧٨)	-	-	(٢١٨,٨٧٩)	-	-	-	-
٣٦٤,٥٤٠,٦٧٥	١,٨١٥,٢٨٢	٦٣,٦٦١,٩٥٢	٢٨,٧٠٩,٢٧٣	٤,١٤٤,٣٤٧	٥٧,٥١٠,٩٩٨	٣٦,٥٨١,٠٠١	٣٨,٠٣٤,٩١٦	٦٥,٥٢٤,١٢١	٦٨,٥٥٨,٧٨٥
١٣٢,٥٣٢,١٨٤	١,٢٧٥,٥٦٤	١٥,٧٣٦,٨٩١	١٨,٤٤٤,٠٠٨	٢,٧٦٢,٨٤٠	١٢,٤٩٦,٨٣٣	٣٢,٩٢٥,٢٤٦	٣٦,١١٤,٣٠١	١٦,٣٧٨,٥٠١	-
٢٣,٩٤١,٩٩٧	١٣٩,٦٣١	١٠,٩٩١,٥٧٤	١,٥٢٦,٨٤٧	١,٣٤٥,٧٨٠	٦,٢٨٢,٢٠٦	٩٩٢,١٨٣	٦٤٦,٠٨٤	٢,٠١٧,٦٩٢	-
(١,٨٤٨,١٥٧)	-	(١,٢٢٩,٢٧٨)	-	-	(٦١٨,٨٧٩)	-	-	-	-
١٥٨,٦٣٠,٠٢٤	١,٨١٥,١٩٥	٢٥,٤٩٩,١٨٧	١٩,٩٧٢,٨٥٥	٤,١٠٨,٦٢٠	١٨,١٦٠,١٦٠	٣٣,٩١٧,٤٢٩	٣٦,٧٦٠,٣٨٥	١٨,٣٩٦,١٩٣	-
٢٠٥,٩١٠,٦٥١	٨٧	٣٨,١٢٢,٧٦٥	٨,٧٣٦,٤١٨	٣٥,٧٢٧	٣٩,٣٥٠,٨٣٨	٢,٦٢٣,٥٧٢	١,٧٧٤,٥٣١	٤٧,١٢٧,٩٧٨	٦٨,٥٥٨,٧٨٥

يتضمنون بنى الأراضي والمباني قيمة أرض ومنى النادي الاجتماعي والملاعب المخصصة لنادي العاملين بالشركة، حيث تبلغ القيمة الدفترية لأرض النادي مبلغ ١,٣ مليون جنيه مصري. لا توجد أية ضمانات أو رهونات على الأصول الثابتة الخاصة بالشركة في تاريخ القوائم المالية المجمعة.

(*) صافي القيمة الدفترية: ٢٠٢٥ في ٣١ ديسمبر

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

٤ الأصول الثابتة - تابع

الإجمالي	تجهيزات وبيكورات	الحاسبات الآلية	أثاث ومعدات مكاتب	عدد وأدوات صغيرة	وسائل نقل وانتقال	آلات ومعدات	تأمينات في أصول مستأجرة	المباني والإشتراكات (*)	الأراضي (*)	٢٠٢٤/١٢/٣١
١٦٩,١٢٢,٩٦٤	١,٨١٥,٢٨٢	٢٨١,٠٧٥,٥٢٠	٢٠,٢١٧,٦٢٩	٤,١٤٤,٣٤٧	١٢,٤٥٢,٧١٢	٣٣,٣٩٧,٧٠٠	٣٨,٠٣٤,٩١٦	٢٩,٣٣٩,٢٣٣	١,٦٥٢,٥٧٥	٢٠٢٤
١٢٠,٥٣٠,٥٧٢	-	٢٣,٧٥٩,٤٨٤	١,٦٠٢,٧٩٣	-	٢٨,١٦٥,٠٠٠	٩٧,٠٣٥	-	-	٦١,٩٠٦,٢٢٠	في ١ يناير ٢٠٢٤
(٥,١٨٢,٥٧٦)	-	(٤,٥١٥,٣٨٩)	(١٩٥,٨٥٨)	-	-	(٣٢٢,٧٣٩)	-	(١٤٨,٥٩٠)	-	الإضافات خلال السنة
٢٨٤,٥١٠,٩٢٠	١,٨١٥,٢٨٢	٤٧,٣٥١,٦١٥	٢١,٦٢٤,٥٦٤	٤,١٤٤,٣٤٧	٤٠,٦١٨,٧١٢	٣٣,١٧١,٩٦٦	٣٨,٠٣٤,٩١٦	٢٩,١٩٠,٧٤٣	٦٨,٥٥٨,٧٨٥	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
١٢٧,٤٢٧,٩٣٤	١,٥٢٠,٢١٠	١٢,٠٢٤,٤٨٩	١٧,٣٤٧,٥٥٤	١,٣٣٣,٦٣٧	١٢,٠٠١,٧١٤	٣٣,٠٦٣,٥١٠	٣٥,٤٦٨,٢١٧	١٣,٢٦٨,٦٠٣	-	مجمع الإهلاك:
١٤,٢٩٠,٨٢٦	١٥٥,٣٥٤	٧,٢٢٧,٧٩١	١,٢٩٤,٣١٢	١,٤٢٩,٢٠٣	٤٩٥,١١٩	١٨٤,٤٧٥	٦٤٦,٨٨٤	٢,٨٥٨,٤٨٨	-	في ١ يناير ٢٠٢٤
(٥,١٨٢,٥٧٦)	-	(٤,٥١٥,٣٨٩)	(١٩٥,٨٥٨)	-	-	(٣٢٢,٧٣٩)	-	(١٤٨,٥٩٠)	-	إهلاك السنة
١٣٦,٥٣٦,١٨٤	١,٦٧٥,٥٦٤	١٥,٧٣٦,٨٩١	١٨,٤٤٦,٠٠٨	٢,٧٢٢,٨٤٠	١٢,٤٤٦,٨٣٣	٣٢,٩٢٥,٢٤٦	٣٦,١١٤,٣٠١	١٢,٣٧٨,٥٠١	-	الإستعدادات خلال السنة
١٤٧,٩٧٤,٧٧٦	١٣٩,٧١٨	٣١,٦١٤,٧٢٤	٣,١٧٨,٥٥٦	١,٣٨١,٥٠٧	٢٨,١٢١,٨٧٩	٢٤٦,٧٥٠	١,٩٢٠,٦١٥	١٢,٨١٢,٢٤٢	٦٨,٥٥٨,٧٨٥	صافي القيمة الدفترية:

١,٣ يتضمن بنى الأراضي والمباني قيمة أرض ومبنى النادي الاجتماعي والملاعب المخصصة لنادي العاملين بالشركة، حيث تبلغ القيمة الدفترية لأرض النادي مبلغ ١,٣ مليون جنيه مصري وتبلغ القيمة الدفترية لمبنى النادي مبلغ ٤,٥ مليون جنيه مصري.

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

٤ الأصول الثابتة - تابع

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

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٦,٢١١,٦٦٥	٣٨,٣٤٧,٢٦٤	تحسينات في أصول مستأجرة
-	٨٨٥,٩٣٢	مساعد
٢,٠٧٨,٧٧٠	١,١٩٢,٨٣٨	مباني وإنشاءات
٣٢,٢٤٠,٧٧٠	٣٢,٩٠٩,٣٥٢	آلات ومعدات
١١,٨٨٦,٥٧٥	١١,٣٢٢,٤١٦	وسائل نقل وانتقال
١,٠٤٧,٠٩٠	٣,٩٤٧,٨١٣	عدد وأدوات صغيرة
١٢,٧١٦,٢١٩	١٣,٨٠٣,٩٥١	أثاث ومعدات مكاتب
٤,٣٥٤,٩٢٧	٢,٩٩٣,٢٢٦	حاسبات آلية
<u>١٠٠,٥٣٦,٠١٦</u>	<u>١٠٥,٤٠٢,٧٩٢</u>	

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

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤,١٢٠,٣٦٥	٥,٩٠٢,٦١٥	تكلفة المبيعات
٤,٦٨٠,٨١٣	٤,٥١٠,٠١٧	المصروفات البيعية والتسويقية (إيضاح ٢٦)
٥,٢٥٧,٩٣٠	١٣,١٦٣,٩٠٣	المصروفات العمومية والإدارية (إيضاح ٢٧)
٢٣١,٧١٨	٣٦٥,٤٦٢	مصروفات إدارة المجتمعات السكنية والتشغيل الأخرى (إيضاح ٢٨)
<u>١٤,٢٩٠,٨٢٦</u>	<u>٢٣,٩٤١,٩٩٧</u>	

٥ أصول ثابتة تحت التنفيذ

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٤٩,٠٠٩,١٠٠	٤٣٣,٣٧٨,٨٤٨	المقر الإداري الجديد بمشروع تاج سيتي
٧٠٩,٦٣٣	٧٠٩,٦٣٣	معدات حفظ المستندات الورقية
١٩٥,٣٢٨	-	خيمة المبيعات الجديدة بمشروع تاج سيتي
٥٥,٤٠٥,٦٨٩	-	حصة شركة منك في أرض مشروع كيندا
-	٩٨٦,٧٢٨	برامج محاسبية (دورز)
<u>٢٠٥,٣١٩,٧٥٠</u>	<u>٤٣٥,٠٧٥,٢٠٩</u>	رصيد آخر السنة

٦. أصول مالية واستثمارات عقارية

١/٦ المسدد تحت حساب استثمارات في شركات تابعة		نسبة المساهمة	اسم الشركة
٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	%	
جنيه مصري	جنيه مصري		
١,٠١٠,٧٥٩	-	١٠٠	شركة مدينة مصر للتشطيبات
١,٠١٠,٧٦٠	-	١٠٠	شركة مدينة مصر لإدارة المشروعات
٧,٤٠٠,٠٠٠	-	٧٤	شركة مدينة مصر لإدارة الأندية الرياضية
-	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠	شركة أبواب الخبرة السعودية للعقارات
-	٥,٠٠٠,٨٠٥	١٠٠	شركة صندوق استثمار اس اي اف اي العقاري
-	١٠,٠٨٥,٩٥٥	١٠٠	شركة اس اي اف اي لترويج وتغطية الاكتتاب
-	٢١,٣٠٣,٣٩٤	١٠٠	شركة سيف انترناشيونال
-	٩٤٠,٠٧٥	١٠٠	شركة سيتيز اوف زاوورد
<u>٩,٤٢١,٥١٩</u>	<u>٨٧,٣٣٠,٢٢٩</u>		

٢/٦ أصول مالية بالتكلفة المستهلكة

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
<u>٥٦٦,٩٦٨</u>	<u>١,٦٣٦,٨٨٩</u>

استثمارات في سندات حكومية (غير متداولة بالبورصة)

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

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	نسبة المساهمة
جنيه مصري	جنيه مصري	%
٨,٣٢٦,٧٣٧	٨,٦٨١,٣١٧	١,٢٠
١٩,٢٠٠	١٩,٢٠٠	٠,٠١
٢٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠	٠,٨
-	(٢١٩,٢٠٠)	
<u>٨,٥٤٥,٩٣٧</u>	<u>٨,٦٨١,٣١٧</u>	

دار التعليم الراقى ش.م.م.

شركة النصر لصناعة المحولات (الماكو)

شركة مصر لإنتاج الطوب الطفلي

يخصم:

الاضمحلال في قيمة الاستثمارات

٤/٦ استثمارات عقارية

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
١,٥١٢,٧٠٩,١٥١	١,٧٢٠,٣٥١,١٧٠
٢,٠٧٦,٣٣٣	٢,٠٧٦,٣٣٤
١٦٤,٢١٨	١٦٤,٢١٨
<u>١,٥١٤,٩٤٩,٧٠٢</u>	<u>١,٧٢٢,٥٩١,٧٢٢</u>

عقارات مؤجرة للغير - باستخدام نموذج القيمة العادلة

أراضي محتفظ بملكيته عن عقارات مباحة

عقارات مؤجرة للغير - باستخدام نموذج التكلفة بالاصافي (*)

٦. أصول مالية واستثمارات عقارية – تابع

(*) وفيما يلي بيان بحركة عن عقارات مؤجرة للغير باستخدام نموذج التكلفة.

٢٠٢٥/١٢/٣١			التكلفة:
الإجمالي جنيه مصري	وحدات غير سكنية جنيه مصري	وحدات سكنية جنيه مصري	في ١ يناير ٢٠٢٥
٩٣٦,٠٦٨	٣٣٩,٩٠٥	٥٩٦,١٦٣	الإستبعادات خلال السنة
(١,٦٢٤)	-	(١,٦٢٤)	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
<u>٩٣٤,٤٤٤</u>	<u>٣٣٩,٩٠٥</u>	<u>٥٩٤,٥٣٩</u>	
			مجمع الإهلاك:
٧٧١,٨٥٠	٢٤٣,٩٥٦	٥٢٧,٨٩٤	في ١ يناير ٢٠٢٥
(١,٦٢٤)	-	(١,٦٢٤)	الإستبعادات خلال السنة
<u>٧٧٠,٢٢٦</u>	<u>٢٤٣,٩٥٦</u>	<u>٥٢٦,٢٧٠</u>	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
			صافي القيمة الدفترية:
<u>١٦٤,٢١٨</u>	<u>٩٥,٩٤٩</u>	<u>٦٨,٢٦٩</u>	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

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

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

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

٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري	وحدات سكنية
٥٢٧,٨٩٤	٥٢٦,٢٧٠	وحدات غير سكنية
٢٤٣,٩٥٦	٢٤٣,٩٥٦	
<u>٧٧١,٨٥٠</u>	<u>٧٧٠,٢٢٦</u>	

٦. أصول مالية واستثمارات عقارية – تابع

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

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

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

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	قيمة وثائق استثمار في صناديق استثمار نقدي:
جنيه مصري	جنيه مصري	صندوق استثمار بنك قطر الوطني الأهلي
٢,٣٨٩,٣٢٦	٢,٩٣٥,٦٨٦	صندوق استثمار بنك القاهرة
١١٣,١٠٠	١٣٧,٣٤٠	صندوق استثمار بنك المصرف المتحد – رخاء (*)
٨١٧,٣٠٢	١,٠٠٢,٥٦٤	
<u>٣,٣١٩,٧٢٨</u>	<u>٤,٠٧٥,٥٩٠</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 يوميا أو أسبوعيا وتعتبر جزءا من رصيد النقدية وما في حكمها (إيضاح ٢١).

(*) يتضمن صندوق استثمار بنك المصرف المتحد وثائق مجمدة بالمصرف المتحد لتغطية خطاب ضمان بمبلغ ٤٨٧,٠٠٠ جنيه مصري (٢٠٢٤: ٤٨٧,٠٠٠ جنيه مصري) كما في تاريخ القوائم المالية المجمعة (إيضاح ٢١).

٦/٦ أصول مالية بالتكلفة المستهلكة

أذون خزانة

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	أذون خزانة – استحقاق ٣٤٩ يوم
-	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	أذون خزانة – استحقاق ٥٦ يوم
-	١٥٣,٨٠٠,٠٠٠	أذون خزانة – استحقاق ٤٤ يوم
-	٢٥٧,٧٠٠,٠٠٠	أذون خزانة – استحقاق ٤٢ يوم
٤٧,٠٥٠,٠٠٠	-	أذون خزانة – استحقاق ٢٨ يوم
٥٣٧,٩٥٠,٠٠٠	-	أذون خزانة – استحقاق ٢٢ يوم
-	٣٦٠,٠٠٠,٠٠٠	أذون خزانة – استحقاق ٢١ يوم
-	٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	أذون خزانة – استحقاق ١٦ يوم
-	٢٠٨,٢٠٠,٠٠٠	أذون خزانة – استحقاق ١٤ يوم
٥١,٣٧٥,٠٠٠	١,٥٨٧,٩٢٥,٠٠٠	
<u>٦٣٦,٣٧٥,٠٠٠</u>	<u>٢,٩٨٧,٦٢٥,٠٠٠</u>	
(١١,١١٠,٦٠٣)	(٢٦,٨٩٧,٧٦٢)	
<u>٦٢٥,٢٦٤,٣٩٧</u>	<u>٢,٩٦٠,٧٢٧,٢٣٨</u>	

يخصم: عوائد لم تستحق بعد

- تتضمن أذون الخزانة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مبلغ ١٦,١١٦,٦٠٠ جنيه مصري مجمدة كغطاء مقابل خطاب ضمان.
- تم تبويب أذون الخزانة المستحقة خلال ثلاثة أشهر من تاريخ الاقتران بالنقدية وما في حكمها (إيضاح ٢١).

٧. المخزون

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤٨,٠٢١,٣٠٥	٦٦,٢٣٥,٠٦٩	خامات رئيسية ومساعدة
٢٦,٥٤١	٢٠,١٥٩	وقود وزيوت
٨٤٨,١٥١	٢,٣٩٩,٨٠٤	قطع غيار ومهمات
<u>٤٨,٨٩٥,٩٩٧</u>	<u>٦٨,٦٥٥,٠٣٢</u>	

٨. أعمال تحت التنفيذ

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤,٢٥٥,٨١٩,٨١٦	٤,٩٢٢,٢٧٧,٩١٤	<u>أراضي ووحدات عقارية غير تامة</u>
١,٦٤٣,٦٢١,٩٦٣	٣,١٠٩,٧٩٨,٤٠٦	تاج سيتي (*)
٥٥٥,٧٢٩,٢٩٩	٦٠٧,٠٢١,٣١٦	سراي (*)
٦٥٩,٨٨١,٠٥٨	٧٦٦,١٠٦,٣٠١	غرب أسيوط (**)
-	٦٦٣,٠٢٤	تاج فيل
٦٨,١١٢	٦٦,٩٠٩,١٢٤	فيكتوريا مول
١,٧٢٢,٦٠٤,٩٧٥	٥٧,٤٦٩,٧٨٦	بتر فلاي
٨,٨٣٧,٧٢٥,٢٢٣	٣,٠٠٠,٩٩٥,٧٩٧	هيليو بوليس الجديدة
	١٢,٥٣١,٢٤١,٦٦٨	كندا- شركة إيجي كان للتطوير العقاري

(*) يشمل بند "تاج سيتي" المراحل التي بدء طرحها للبيع: "تاج سلطان"، "بارك رزديديس"، "شاليا & ليك بارك"، "اليكت"، "كوبلت"، "كلوب سايد"، "أورجامي". بالإضافة إلى المراحل التي لم يتم طرحها بعد للبيع، ويمثل الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ قيمة تكلفة أعمال المرافق الخارجية والداخلية والإنشاءات وتكلفة أعمال امتداد محور شينزو أبي المر داخل أراضي الشركة (إيضاح ٤١).

(**) يشمل بند "سراي" المراحل التي بدء طرحها للبيع: "تافال"، "كرونز"، "كافانا"، "ستريب مول"، "مانشن"، "راي". بالإضافة إلى المراحل التي لم يتم طرحها بعد للبيع، ويمثل الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ قيمة تكلفة أعمال المرافق الخارجية والداخلية والإنشاءات.

تم تسجيل الأعمال تحت التنفيذ وكذلك الوحدات العقارية التامة بالتكلفة الفعلية والتي لا تقل عن قيمتها الاستردادية كما في تاريخ القوائم المالية المستقلة.

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

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

٨. أعمال تحت التنفيذ - تابع

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

من ٢٠٢٤/١/١ الى ٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	من ٢٠٢٥/١/١ الى ٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري	
٢٠,٥٥٨,١٠٨	٣٢,٦٧١,٠٤٣	تاج سيتي
١٦,٠١٢,٨٧٤	٢١,٩٣٥,٨٥٩	سراي
٣١٨,٦٧٥	٦٧٨,٤٩١	تاج فيل
<u>٣٦,٨٨٩,٦٥٧</u>	<u>٥٥,٢٨٥,٣٩٣</u>	

٩. وحدات عقارية تامة

٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري	
١٣,٤١٣,٧١٧	١١,٨٩٠,٣٣٠	الواحة، مدينة نصر
٣١٧,٩٢٨,٩٩٥	٢٩١,٠٣٢,٢٠٤	نصر جاردنز
<u>٣٣١,٣٤٢,٧١٢</u>	<u>٣٠٢,٩٢٢,٥٣٤</u>	

١٠. العملاء المدينون وأوراق القبض

٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري	
٦٦٠,٩٨٦,٠٦٠	١,١٥٩,٠٢٠,٥٨٩	<u>أوراق قبض طويلة الأجل</u>
٧٧٥,٣٤٩,٣٢٨	٢,٠١١,٦٠٥,٨٥٤	تاج سيتي
١٦,١٧٠,٠٤٠	٧,٤٩٧,١٥٣	سراي
<u>١,٤٥٢,٥٠٥,٤٢٨</u>	<u>٣,١٧٨,١٢٣,٥٩٦</u>	أخرى
(٤٤٩,٢٤٨,٣٠٢)	(٥٢٥,٣٨٢,٩١٧)	يخصم: المكون التمويلي من العقود مع العملاء
(٣٥,١٦٠,٠٧٦)	(٢٤,٦٩٠,٩٩٢)	يخصم: خسائر ائتمانية متوقعة
<u>٩٦٨,٠٩٧,٠٥٠</u>	<u>٢,٦٢٨,٠٤٩,٦٨٧</u>	

أوراق قبض قصيرة الأجل

٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري	
٥٩٦,٠٣٢,٢٤٧	٨٩٤,٦٠٨,٥٩٦	تاج سيتي
٩٨٩,٦٠١,٠٨٧	٢,٨١٣,٥٦٥,١٠٢	سراي
٢١,٤١٣,٨٢٤	١٦,٨١٣,٠٥١	أخرى
<u>١,٦٠٧,٠٤٧,١٥٨</u>	<u>٣,٧٢٤,٩٨٦,٧٤٩</u>	
(٤٧٠,٩٩١,٦٢٩)	(٣٣٤,١٨٦,٧١٣)	يخصم: المكون التمويلي من العقود مع العملاء
(٤,٥٢٠,٨٩٧)	(٢٨,٩٣٩,٥٩٨)	يخصم: خسائر ائتمانية متوقعة
<u>١,١٣١,٥٣٤,٦٣٢</u>	<u>٣,٣٦١,٨٦٠,٤٣٨</u>	

١٠. العملاء المدينون وأوراق القبض

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	العملاء المدينون
٥٣,١١٠,٤١٣	٣٦,٨٨٩,٦٢٩	تاج سيتي
١١٠,٧١٨,٣٠٤	١٤٧,٦٠٦,٩٨٠	سراي
١٥٢,٣١٧,١٨١	٢٦٠,٩٧٢,٨٧٥	عملاء مقاولات (النصر للأعمال المدنية)
٤٦,٧٣٤,٦٣٩	٥٧,٦٦٦,٤٠٦	أخرى
٣٦٢,٨٨٠,٥٣٧	٥٠٣,١٣٥,٨٩٠	
(١٨,٤٢٨,٦١٨)	(١٠,٣٥٢,٠٩٥)	يخصم: خسائر الائتمانية متوقعة
٣٤٤,٤٥١,٩١٩	٤٩٢,٧٨٣,٧٩٥	

وفيما يلي بيان بحركة الخسائر الائتمانية المتوقعة في أوراق القبض والعملاء المدينون:

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٦٣,٠٠٥,٣٣٥	٥٨,١٠٩,٥٩١	الرصيد في بداية السنة
(١٠٤,٨٩٥,٧٤٤)	٥,٨٧٣,٠٩٤	المكون / (رد) من الخسائر الائتمانية المتوقعة خلال السنة
٥٨,١٠٩,٥٩١	٦٣,٩٨٢,٦٨٥	الرصيد نهاية 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 آجلة (غير مدرجة ضمن بنود المركز المالي)

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

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٨,٢٦١,٤٦٦,٩١٩	١٠,٧٩١,١٦٣,٦٣٢	شيكات مستلمة من العملاء عن وحدات غير مسلمة - قصيرة الأجل
٥١,٥٦٢,٣٦٧,٩٩٧	٧٠,١٧٢,٩٢٨,٣٧٧	شيكات مستلمة من العملاء عن وحدات غير مسلمة - طويلة الأجل
٥٩,٨٢٣,٨٣٤,٩١٦	٨٠,٩٦٤,٠٩٢,٠٠٩	

تتضمن قيمة الشيكات المستلمة من العملاء عن الوحدات غير المسلمة وغير مدرجة ضمن بنود المركز المالي حصة شركاء التطوير في ٢٠٢٥/١٢/٣١ مبلغ ٤,١٦١,٧٩٩,٤٤٢ جنيه مصري (٢٠٢٤/١٢/٣١: ١,٧١٧,٥٦١,١١٢ جنيه مصري).

١١. الموردون - أرصدة مدينة (بالصافي)

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤,٦٣٩,٦٧٤,٥٩٠	٦,٤٣٠,٣١٤,٠٧٠	موردون ومقاولون دفعات وسلف
(٩,١٢١,٢٠٩)	(٩,٣٩٥,٨٠٦)	يخصم: الخسائر الائتمانية المتوقعة في الموردين- أرصدة مدينة
٤,٦٣٠,٥٥٣,٣٨١	٦,٤٢٠,٩١٨,٢٦٤	

١١. الموردون - أرصدة مدينة (بالصافي) - تابع

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

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٨,٥٣٠,٣٨٥	٩,١٢١,٢٠٩	الرصيد في بداية السنة
٥٩٠,٨٢٤	٢٧٤,٥٩٧	المكون خلال السنة
<u>٩,١٢١,٢٠٩</u>	<u>٩,٣٩٥,٨٠٦</u>	

١٢. المدينون والأرصدة المدينة الأخرى (بالصافي)

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

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٠,٠٦٣,٤٢٥	٧,٩٢١,٧٦٨	حسابات جارية
١٠٧,٣٩٣,٠٥٤	١٠٣,١٧٦,٧١١	حجز تاميني
٥٧,٧٠٧,٠١٥	٥٤,٤٥٠,٦٣٨	امانات والتزامات
<u>١٩٥,١٦٣,٤٩٤</u>	<u>١٦٥,٥٤٩,١١٧</u>	
(١٣,٠٠٢,٨٥١)	(١٢,١١٣,٤٦٠)	يخصم : الخسائر الائتمانية المتوقعة
<u>١٨٢,١٦٠,٦٤٣</u>	<u>١٥٣,٤٣٥,٦٥٧</u>	

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

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٥٧,٩١٢,١٠٣	شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير(****)
١,٠٦٩,٨٢٧,٠٠٤	١,٢٥٩,٠٦٨,١٢٧	شركة ميدار (***)
٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٣٣,٠٠٠,٠٠٠	شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (مقدم تطوير بالمشاركة) (*****)
٢,٥٦١,٢١٩,٨٨٦	٤,٣٦٧,٤٢٨,٧٦٢	تكاليف الحصول على عقود مع العملاء (**)
٢١,٥٩٨,٧٦٧	٣١,٧٩٣,٥٤١	شركة تمويل للتمويل العقاري
٦٨,١٥٣,٣٠٦	٤٩,٤٢٧,١٠٢	المجموعة المالية للتوريد
٥٧,١٤٩,٩٨٥	٢٢,٥٣٨,٨٥٣	نظام الإثابة والتحفيز (*)
٣٩,٤٤٧,٧٥٩	٤٨,١٨٨,٧٤٨	مدفوع تحت حساب شبكات الغاز والصواعد
٦٨,٧٩٠,٤٤٩	٩١,٧٤٩,٨٦١	تأمينات لدى الغير
٦٣,٥٦٥,٧٥٧	٧٨,٧٠٣,٩١٤	مصروف مدفوع مقدما
١,٢٦٨,٩٣٢	١,٠٨٤,٧١٥	إيرادات مستحقة التحصيل (فوائد الودائع)
٤٣,١٠٢,٦٧٤	١٥٢,٨٣٦,٩٨١	أرصدة مدينة أخرى
٢١,٠٣٩,٤٤٣	١,٠٣٩,٤٤٣	غطاء نقدي خطابات ضمان
-	٦,٨٧٣,٦٧٤	فوائد تأجير مدفوعة مقدما
٧٧,٠٤٨,٨٦٨	١٢٥,٠٧٨,٦٣٧	مصلحة الضرائب
<u>٥,٣٩٢,٢١٢,٨٣٠</u>	<u>٨,٦٢٦,٧٢٤,٤٦١</u>	
(٢١٥,٠٢٢)	(٩٣٣,٤٩٠)	يخصم : الخسائر الائتمانية المتوقعة
<u>٥,٣٩١,٩٩٧,٨٠٨</u>	<u>٨,٦٢٥,٧٩٠,٩٧١</u>	

١٢. المدينون والأرصدة المدينة الأخرى (بالصافي) - تابع

وفيما يلي بيان بحركة الخسائر الائتمانية المتوقعة في المدينون والأرصدة المدينة الأخرى:	
٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٢٢٥,١٢١	٢١٥,٠٢٢
-	٧١٨,٤٦٨
(١٠,٠٩٩)	-
<u>٢١٥,٠٢٢</u>	<u>٩٣٣,٤٩٠</u>

الرصيد في بداية الفترة/ السنة
المكون خلال الفترة/ السنة
رد/(تكوين) خسائر ائتمانية متوقعة خلال الفترة/ السنة

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

(**) 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 لتتكديها 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 ٢٠٢٥/١٢/٣١.

(***) 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 بالإضافة لسداد مبلغ ١,٢٣,٢٤١,١٨٩ جنيه مصري فرق الحد الأدنى المضمون من حصة الشريك في متحصلات البيع حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

(****) 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 بالإضافة لسداد مبلغ ١,٠٣,٩١٢,٩٥٧ جنيه مصري فرق الحد الأدنى المضمون من حصة الشريك في متحصلات البيع حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

(*****) 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 بالإضافة لسداد مبلغ ١٣٣,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري فرق الحد الأدنى المضمون من حصة الشريك في متحصلات البيع حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

١٣. النقدية بالصندوق ولدى البنوك

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣,٧٢٠,٠٨٩	٥,٨٣٩,١٥٠	نقدية بالصندوق
١,٢١٥,٩٦٥,٣٢٩	١,٩٩٦,٥٨٦,٨١٥	حسابات جارية بعائد بالبنوك
١,٧٠٠,٠٨٣,١٤٢	٦٤٩,٣١٣,٩٤٢	ودائع لأجل
-	٣,٩٨٦,٥٠٠	شيكات تحت التحصيل
<u>٢,٩١٩,٧٦٨,٥٦٠</u>	<u>٢,٦٥٥,٧٢٦,٤٠٧</u>	

تتضمن بنوك ودائع لأجل في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ١٠٣,١٧٥,٨٢٢ جنيه مصري (وفي ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: مبلغ ٧٥,٥٦٠,٠٢١ جنيه مصري) ودائع مجمدة مقابل خطابات ضمان.

١٤. مقدمات من العملاء عن وحدات/خدمات غير مسلمة

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٦٨٧,٩٢٧,١٦٧	٦,٠٢٣,٥٨٥,١٠١	تاج سيتي
٣,٤٩٠,٥٠٦,٢١٢	٧,٦٤٣,٨٦٠,٠٢٨	سراي
٤٨١,٩٤٧,٣٨٧	٣٧٨,٦٣١,٧٦٩	تاج فيل
٤٠٩,٦٥٧,٣٨٨	١,٥٢٨,٢٨٨,٩٢٤	مستقبل سيتي
-	١٨٤,٢١٧,٠٧٩	نيو هليوبوليس
١٩,٩٢٧,٠٣٨	٥٠,١١٨,٩٧٩	غرب أسيوط (ز هو)
-	١٥,٣٣٣,٥٤٥	فيكتوريا مول
١,٤٤٥,٧٨٠,٧٨٣	١,٩١٨,٠٥٧,٣٥٩	كيندا
١٠١,٦٥٦,٩٣٦	١٩,٥٧٠,١٥٠	ذى هوفت
-	٥٤,٩٨٢,٣١٩	ثقة
-	١٤,٧٣٢,٦١٢	تشطيبات
-	٣٩٦,٧٨١,٩٧٩	النادي الرياضي
<u>٨,٦٣٧,٤٠٢,٩١١</u>	<u>١٨,٢٢٨,١٥٩,٨٤٤</u>	

تبلغ الإيرادات غير المحققة من العقود مع العملاء شاملة المبالغ المحصلة من العملاء والشيكات الاجلة المستلمة كما في ٢٠٢٥/٩/٣٠ مبلغ ٩٥,٠٣٠,٤٥٢,٤١١ جنيه مصري (٢٠٢٤/١٢/٣١: ٦٦,٧٤٣,٦٧٦,٧١٥ جنيه مصري).

١٥. المخصصات

الرصيد في ٢٠٢٥/١٢/٣١	مخصصات انتفى الغرض منها	المستخدم خلال السنة	المكون خلال السنة	الرصيد في ٢٠٢٥/١/١	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٦٧,٢٥٠,٠٠٠	(٣٥,٠٠٠,٠٠٠)	(٤٤,٧٥٠,٠٠٠)	-	١٤٧,٠٠٠,٠٠٠	مخصص اشترك النادي للعملاء
١٠١,٦١٤,٨٠٣	(٧٣,٠٥٠,٠٠٠)	(٦,٢٢٦,٤٧٧)	٧٨,٦٥٩,٩٤١	١٠٢,٢٣١,٣٣٩	مخصص مطالبات
٤٨,٥٩٩,٦٠٣	-	(١١٦,١٠٩)	-	٤٨,٧١٥,٧١٢	مخصص القضايا
١٥,٦٦٢,٩٣٧	-	-	-	١٥,٦٦٢,٩٣٧	مخصص ضرائب
٧٨,٧٧٠,٤٠١	-	(١,٥٠١,٣٠٥)	٥٤,٤٠٧,٠٢٦	٢٥,٨٦٤,٦٨٠	مخصصات أخرى
<u>٣١١,٨٩٧,٧٤٤</u>	<u>(١٠٨,٠٥٠,٠٠٠)</u>	<u>(٥٢,٥٩٣,٨٩١)</u>	<u>١٣٣,٠٦٦,٩٦٧</u>	<u>٣٣٩,٤٧٤,٦٦٨</u>	

١٦. التزامات استكمال مرافق

الرصيد في ٢٠٢٥/١٢/٣١	الأعمال المنفذة خلال السنة	المكون / (مردودات) عن مبيعات السنة	الرصيد في ٢٠٢٥/١/١	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٤,٢٤٤,٥٤٨	(٤٣,٧٧٠,٧١٨)	٤٢,٧١٣,٢٣٨	٥,٣٠٢,٠٢٨	تاج سيتي
١٦٠,٥٧٠,٣٩٤	(٤٨٤,٤٤٤,٢٥١)	٢٧٢,٨٨١,١٩٧	٣٧٢,١٣٣,٤٤٨	سراي وكايبیتال جاردنز
٦٨٢,٩٨٢,٣٢١	(٨١,٥٨٢,٨٧٣)	١٩٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٧٤,٥٦٥,١٩٤	التزام مصروفات تشغيل وصيانة المجمعات السكنية
<u>٨٤٧,٧٩٧,٢٦٣</u>	<u>(٦٠٩,٧٩٧,٨٤٢)</u>	<u>٥٠٥,٥٩٤,٤٣٥</u>	<u>٩٥٢,٠٠٠,٦٧٠</u>	

يمثل رصيد حساب التزامات استكمال مرافق قيمة المبالغ المقدرة لاستكمال شبكات المرافق الخارجية والرئيسية الخاصة بالمجمعات السكنية، حيث جرى العمل في تنفيذ هذه الشبكات ولم يتم تسلمها نهائيا من شركات المقاولات بالإضافة إلى التزام تشغيل وصيانة المجمعات السكنية خلال فترة تسليمها للعملاء.

١٧. دائنون وحسابات دائنة أخرى

١/١٧ أوراق دفع طويلة الأجل (بالصافي)

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

٢/١٧ دائنون وأرصدة دائنة أخرى - متداولة

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٧٠,٤٣٨,٥٦٠	٦٣,٣٣٣,٠٧٤	أوراق دفع - أرض أسيوط
١,١٠٤,٥٢٩,٠٦١	٢٣٣,٩٨٣,١١١	أوراق دفع
٣٥٠,٠٠٠	٣٤٠,٠٠٠	دعم المشروع القومي للإسكان
٨٦,٦٠٥,٨٣٢	١٨٣,١٠٥,٠٦٤	مقدم حجز أراضي وعقارات
٥٥٣,١٢٠	٤٩٦,٤٣٣	تحصيلات عملاء (غاز-مياه-دش)
٥١,٨١٣,٠٩٦	٧,٠١٢,٣٢٨	مقاولون ومبالغ تحت التسوية
٣١٩,٧٣٣	٣٤٠,٥٥٣	دمغه هندسيه ودمغه الاتحاد
١٠,٩٦٨,٨٤٣	١١,٠٧٧,٨٤٩	أرصدة عملاء عن حجوزات ملغاة
٢٤,٥٨٧,٥١٨	٣٣,٥٥٦,٦٣٠	مستحقات عملاء عن تعاقدات ملغاة
٤٠,٦٨١,٥١٢	٤٥,٤٠١,٣٤٥	مبالغ محصلة لمصروفات الصيانة والعدادات
٥٧,٢٣٦,٩٧٢	٤١,٠٧٦,٨٣٦	فوائد مستحقة
٢٠٤,٩٠٥,٩٢٥	٦٧٧,١١٩,١٠٣	عمولات مستحقة
١٧٥,٧٣٠,٦٨٤	٣٠٦,٨٩٤,٥٨٣	مصالح وهيئات حكومية
٢١,٧٩٥,١٢٦	٩٥,١٣٩,٣٨٦	مصروفات مستحقة
١,٠٦٤,٩٢١	٦٣٥,٤٧٦	أجور مستحقة وأمانات عاملين
١٥١,٢٧٠,٣٥٠	٢٠٥,٠١٠,٢١١	إيداعات بنكية من العملاء تحت التسوية
٢٢٠,٣٣٣,١٧٦	١٧,٧٣٧,٧١٤	مستحقات لشركاء التطوير
٣٠,٢٠١,١٨٢	٤٢,٣٤٣,٨٩٥	مساهمة تكافلية للتأمين الصحي
٤٧,٩٣٦,٨٤٩	٦٠,٣٨٤,٥٢٨	أخرى
<u>٢,٣٠١,٣٢٢,٤٥٩</u>	<u>٢,٠٢٤,٩٨٨,١١٩</u>	

١٨. رأس المال

المرخص به:

حدد رأس المال المرخص به بمبلغ خمسة مليار جنيه مصري.

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	رأس المال المصدر والمدفوع (موزع علي ٢,١٣٥ مليار
-	(٣٨٦,٧٥٧,٥٦٩)	سهم اسمي نقدي بقيمة الاسمية واحد جنيه مصري للسهم
		أسهم خزينة (عدد ٨٥,٤ مليون سهم)

١٨. رأس المال - تابع

وفيما يلي نسبة المساهمة في رأس المال المصدر والمدفوع للمساهمين:

نسبة المساهمة %	القيمة الاسمية ٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري	عدد الأسهم ٢٠٢٥/١٢/٣١	
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
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
٤٢,٠١	٨٩٦,٧٦٤,٤٤٢	٨٩٦,٧٦٤,٤٤٢	باقي المساهمين / اكتتاب عام (جنسيات مختلفة)
١٠٠	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	

نسبة المساهمة %	القيمة الاسمية ٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	عدد الأسهم ٢٠٢٤/١٢/٣١	
١٩,٥٧	٤١٧,٨٨٣,٢٧٢	٤١٧,٨٨٣,٢٧٢	شركة بي أي جي 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	

١٩. الحقوق غير المسيطرة

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

الحقوق غير المسيطرة في صافي الأصول ٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري	نصيب الحقوق غير المسيطرة في أرباح السنة جنيه مصري	توزيعات الحقوق غير المسيطرة جنيه مصري	الحقوق غير المسيطرة في رأس المال جنيه مصري	الحقوق غير المسيطرة في صافي الأصول ٢٠٢٥/١/١ جنيه مصري	نسبة الحقوق غير المسيطرة في صافي الأصول %	
١٥٩,٨٠٧,٥٩٠	٢٨,٦٩١,٠٥١	(٣,٦١٦,٩٢٥)	-	١٣٤,٧٣٣,٤٦٤	٤٧,٥٤	شركة النصر للأعمال المدنية
١٤٦,٩١٤	٩٤,٣٠٠	-	-	٥٢,٦١٤	٠,٠٢٠	شركة دورز لإدارة الأصول
١١,٩١٢	٢٣,١٦٥	-	-	(١١,٢٥٣)	٠,٠٦٧٩	شركة منك للاستثمار العقاري
١٣	٤	-	-	٩	٠,٠٠٠٢	شركة ايجي كان للتطوير العقاري
١٠,٠٨١,٩٥١	٧,٤٨١,٩٥١	-	٢,٦٠٠,٠٠٠	-	٢٦,٠٠	شركة مدينة مصر لإدارة الأندية
١,٥٩٧	١,٥٩٧	-	-	-	٠,٠٠٠١	شركة مدينة مصر لإدارة المشروعات
(٥٤٦)	(٥٤٦)	-	-	-	٠,٠٠٠١	شركة مدينة مصر للتشطيبات
١٧٠,٠٤٩,٤٣١	٣٦,٢٩١,٥٢٢	(٣,٦١٦,٩٢٥)	٢,٦٠٠,٠٠٠	١٣٤,٧٧٤,٨٣٤	٧٣,٦٢٨٣	

٢٠. القروض لأجل

شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير

تتمثل حركة القروض خلال السنة كما يلي:

٢٠٢٥/١٢/٣١			
الرصيد في أول السنة جنيه مصري	المبالغ المسحوبة خلال السنة جنيه مصري	الأقساط المسددة خلال السنة جنيه مصري	الرصيد في آخر السنة جنيه مصري
١٦٧,٢٩٤,٥٧١	-	(١٦٧,٢٩٤,٥٧١)	-
٥١٧,٥١١,٧٧٩	-	(١٦٧,٤٣٩,٨٣٧)	٣٥٠,٠٧١,٩٤٢
٣٤٧,٩٤٥,٩٩٤	-	(٧٣,٨٧٧,٩٥٧)	٢٧٤,٠٦٨,٠٣٧
-	٢,٦٦٨,٩٧٦,٨٣١	-	٢,٦٦٨,٩٧٦,٨٣١
١,٠٣٢,٧٥٢,٣٤٤	٢,٦٦٨,٩٧٦,٨٣١	(٤٠٨,٦١٢,٣٦٥)	٣,٢٩٣,١١٦,٨١٠

(أ) البنك المصري الخليجي

(ب) قرض مشترك- خصم أوراق تجارية

(ج) قرض مشترك- خصم أوراق تجارية

(د) قرض مشترك دوار متوسط الأجل

تصنيف القروض والفوائد الخاصة بكل قرض كما يلي:

٢٠٢٥/١٢/٣١			
الأقساط الجارية من القروض لأجل جنيه مصري	قروض لأجل جنيه مصري	الرصيد في آخر السنة جنيه مصري	الفوائد والعمولات المحملة على قائمة الدخل خلال السنة جنيه مصري
-	-	-	١٧,٣٢٥,٣٥١
١٨٧,٣٥٧,٤٩٧	١٦٢,٧١٤,٤٤٥	٣٥٠,٠٧١,٩٤٢	٤٧,٣٢١,٦٨٩
٨٢,٠٠٩,٢٥٣	١٩٢,٠٥٨,٧٨٥	٢٧٤,٠٦٨,٠٣٨	٣٥,٢٠٨,٣٨٣
-	٢,٦٦٨,٩٧٦,٨٣٠	٢,٦٦٨,٩٧٦,٨٣٠	-
٢٦٩,٣٦٦,٧٥٠	٣,٠٢٣,٧٥٠,٠٦٠	٣,٢٩٣,١١٦,٨١٠	٩٩,٨٥٥,٤٢٣

(أ) البنك المصري الخليجي

(ب) قرض مشترك- خصم أوراق تجارية

(ج) قرض مشترك- خصم أوراق تجارية

(د) قرض مشترك دوار متوسط الأجل

تتمثل حركة القروض خلال السنة المقارنة كما يلي:

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

تصنيف القروض والفوائد الخاصة بكل قرض كما يلي:

٢٠٢٤/١٢/٣١			
الأقساط الجارية من القروض لأجل جنيه مصري	قروض لأجل جنيه مصري	الرصيد في آخر السنة جنيه مصري	الفوائد والعمولات المحملة على قائمة الدخل خلال السنة جنيه مصري
٧٤,٣٥٣,١٤٣	٩٢,٩٤١,٤٢٨	١٦٧,٢٩٤,٥٧١	٥٧,٢٩٩,٤٢٣
١٦٧,٤٣٩,٨٢٧	٣٥٠,٠٧١,٩٤٢	٥١٧,٥١١,٧٧٩	٦٣,٩٦٠,٣٢٨
٧٣,٨٧٧,٩٥٦	٢٧٤,٠٦٨,٠٣٨	٣٤٧,٩٤٥,٩٩٤	٤١,٨٣٩,٥٠٩
٣١٥,٦٧٠,٩٣٦	٧١٧,٠٨١,٤٠٨	١,٠٣٢,٧٥٢,٣٤٤	١٦٣,٠٩٩,٢٦٠

(أ) البنك المصري الخليجي

(ب) قرض مشترك- خصم أوراق تجارية

(ج) قرض مشترك- خصم أوراق تجارية

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

٢٠. القروض لأجل - تابع

(أ) البنك المصري الخليجي

- تم توقيع عقد قرض متوسط الأجل بين البنك المصري الخليجي وشركة مدينة مصر للإسكان والتعمير بتاريخ ٢٣ فبراير ٢٠٢٠ وذلك لتمويل تكلفة إنشاء وتطوير محطة محولات سراي الكهربائية.
- تم إتاحة التمويل للسحب من ١٧ يونيو ٢٠٢٠ وحتى ٣٠ يوليو ٢٠٢٤.
- فترة التمويل ٧٤ شهرا تبدأ من تاريخ التوقيع على مستندات التمويل وتنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٨.
- تم سداد كامل قيمة الرصيد القائم من التمويل المشترك الدوار متوسط الاجل الممنوح من البنك التجاري الدولي مصر (CIB) وبنوك اخرى.

(ب) قرض مشترك - خصم أوراق تجارية

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

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

فترة القرض: تنتهي في ٩ مارس ٢٠٢٧.

(ج) قرض مشترك - خصم أوراق تجارية

عقد تمويل مشترك طويل الأجل تم توقيعه في يوليو ٢٠٢١

البنوك المشاركة:

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

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

فترة القرض: تنتهي في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٨.

(د) تمويل مشترك دوار متوسط الأجل

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

بتاريخ ٢٤ ديسمبر ٢٠٢٤ قامت الشركة بتوقيع عقد التمويل مع كلاً من البنك 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 المعبى الممنوح من البنك التجاري الدولي بالإضافة إلى سداد رصيد تسهيل البنك المصري الخليجي ويستخدم هذا التمويل على شريحتين كالتالى:

٢٠. القروض لأجل - تابع

- الشريحة الأولى - تاج سيتي بإجمالى مبلغ وقدره ٤ مليار جنيه مصري لتمويل مراحل شاليا وليك بارك، تاج جارنيز، تاج فيل، إليكت، كلوب سايد، وأريجامى بالإضافة الى سداد رصيد القرض المعبرى الممنوح من البنك التجارى الدولي مصر (CIB) لتمويل مشروعات الشريحة الأولى.
- الشريحة الثانية - سراى بإجمالى مبلغ وقدره ٥ مليار جنيه مصري لتمويل مراحل كرونز، كافانا، راى، راى فيوز وإيلان بالإضافة الى سداد رصيد القرض المعبرى الممنوح من البنك التجارى الدولي مصر (CIB) لتمويل مشروعات الشريحة الثانية وايضا قرض البنك المصرى الخليجى.

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

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

تاريخ الإستحقاق النهائى:

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

٢١. النقدية وما في حكمها

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

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٩١٩,٧٦٨,٥٦٠	٢,٦٥٥,٧٢٦,٤٠٧	النقدية بالصندوق والبنوك (إيضاح ١٣)
		أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٣,٣١٩,٧٢٨	٤,٠٧٥,٥٩٠	(إيضاح ٥/٦)
٦٢٥,٢٦٤,٣٩٧	٢,٩٤٠,٧٢٧,٢٣٨	أصول مالية بالتكلفة المستهلكة (إيضاح ٦/٦)
		يخصم:
(٣٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٢٦٠,٠٣٤,٨٠٠)	بنوك دائنة - تسهيلات انتمانية (إيضاح ٢/٢١)
٣,٥١٨,٣٥٢,٦٨٥	٥,٣٤٠,٤٩٤,٤٣٥	إجمالى النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة/السنة
		يخصم:
-	(١٦,١١٦,٦٠٠)	أذن خزانة مجمدة لتغطية خطابات الضمان (إيضاح ٦/٦)
		وثائق صناديق استثمار مجمدة لحساب خطابات الضمان
(٤٨٧,٠٠٠)	(٤٨٧,٠٠٠)	(إيضاح ٥/٦)
(٧٥,٥٦٠,٠٢١)	(١٠٣,١٧٥,٨٢٢)	ودائع مجمدة لتغطية تسهيلات خطابات الضمان (إيضاح ١٣)
٣,٤٤٢,٣٥٥,٦٦٤	٥,٢٢٠,٧١٥,٠١٣	النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة/السنة

٢١. النقدية وما في حكمها - تابع

١/٢١ قروض قصيرة الأجل

٢٠٢٥/١٢/٣١				
الرصيد في أول السنة	المبالغ المسحوبة خلال السنة	الأقساط المسددة خلال السنة	الرصيد في آخر السنة	الفوائد والعمولات المحملة على قائمة الدخل خلال السنة
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
١,٦٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٧٤٦,٥٨٣,١٥٦	-	٢,٣٩٦,٥٨٣,١٥٦	٥٢٥,١٤٧,٩٧٣
٢٠٢٤/١٢/٣١				
الرصيد في أول السنة	المبالغ المسحوبة خلال السنة	الأقساط المسددة خلال السنة	الرصيد في آخر السنة	الفوائد والعمولات المحملة على قائمة الدخل خلال السنة
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,١٥٠,٠٠٠,٠٠٠	(٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠)	١,٦٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٥٧,٤٩٨,٨٨٩

(أ) بنك الكويت الوطني

(أ) بنك الكويت الوطني

(أ) بنك الكويت الوطني

في مارس ٢٠٢٥ تم الحصول على قرض قصير الأجل من بنك الكويت الوطني - مصر بمبلغ ٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري لتمويل مدفوعات التصاريح وتم تجديد العقد في مارس ٢٠٢٤. وفي يونيو ٢٠٢٤، تم زيادة الحد الائتماني ليصبح ٢,٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري لينتهي في ٣١ أغسطس ٢٠٢٦.

٢/٢١ بنوك دائنة - تسهيلات ائتمانية

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

حد جاري مدين بمبلغ ٤٠٠ مليون جنيه مصري بدون غطاء عيني بغرض تمويل سداد الشيكات والتحويلات لحساب المستفيدين في بنوك التعامل الأخرى الخاصة بالمصرفات الإدارية والعمومية، وبلغ رصيد التسهيل في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مبلغ ٢٦٠,٠٣٤,٨٠٠ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٣٠ مليون جنيه مصري). حد فرعي حد خطابات ضمان بقيمة ٥٧٢,٤١٥ جنيه مصري.

التسهيلات الائتمانية من البنك التجاري الدولي مع شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير

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

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

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

وقد تم سداد كامل رصيد التسهيل من التسهيلات المشتركة الدوار متوسط الأجل والممنوح من البنك التجاري الدولي وعدة بنوك أخرى في مايو ٢٠٢٥

٢١. النقدية وما في حكمها - تابع

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

تتمثل التسهيلات الائتمانية الممنوحة من البنوك للشركة فيما يلي:

البنك الأهلي المصري

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

بنك قطر الوطني الأهلي

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

بنك أبو ظبي الوطني

- مبلغ ٥٤,١ مليون جنيه مصري لإصدار خطابات ضمان لغرض الدخول في المناقصات المطروحة وتنفيذ الأعمال المسندة.

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

٢٢. مدينو/داننو إدارة وتشغيل وصيانة التجمعات السكنية

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٨٩٩,٢٩٥,٩٤٦	٢,٩٠٤,٥١٠,٩٩٩	أذون خزائنة
٣٥٠,٠٠٠,٠٠٠	-	ودائع لأجل لدي البنوك
٢٠١,٢٨١,٢٠٠	٥٤,٦٢٧,٦٨٩	حسابات جارية بعائد بالبنوك
١,٩٦٣,٢٨١,١٣٦	٣,٠٠١,٣٠٧,٨٣٥	شيكات آجلة (أوراق قبض)
٤,٤١٣,٨٥٨,٢٨٢	٥,٩٦٠,٤٤٦,٥٢٣	حسابات وودائع بنكية لإدارة التجمعات السكنية
١٥,٦٢٦,٢٠٠	(٩٧,٠٥٧,٠٥٢)	مبالغ تحت التسوية
٤,٤٢٩,٤٨٤,٤٨٢	٥,٨٦٣,٣٨٩,٤٧١	داننو إدارة التجمعات السكنية

٢٣. ترتيبات مشتركة

الرصيد في ٢٠٢٤/١٢/٣١	الرصيد في ٢٠٢٥/١٢/٣١	طبيعة الحساب	طبيعة العلاقة	عمليات مشتركة
جنيه مصري	جنيه مصري			
٢٨٤,١٢٣,٢٨٩	٨٥١,٤٧٩,٣٧٥	أوراق قبض - طويلة الأجل	عملية مشتركة	كابيتال جاردينز
(١٧٠,٣١٩,٥٠١)	(٥٣١,٣٠٧,٢٠٤)	المكون التمويلي الصافي		
١١٣,٨٠٣,٧٨٨	٣٢٠,١٧٢,١٧١	أوراق قبض - قصيرة الأجل		
٨٤,٨٦٧,٩٩٦	١٢٤,٧٨٩,٨٧٧			
١٩٨,٦٧١,٧٨٤	٤٤٤,٩٦٢,٠٤٨	الإجمالي		

٢٤. أصول حق انتفاع

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٢٣,١٤٥,٩٠٤	١٢٤,٦٧٥,٥٧٠	التكلفة:
١٦,٢٧٣,٧٩٥	١٣٠,٤٦١,٣٥١	رصيد أول السنة
(١٤,٧٤٤,١٢٩)	(٩٠,٩٦٨,١٨٥)	الإضافات خلال السنة
١٢٤,٦٧٥,٥٧٠	١٦٤,١٦٨,٧٣٦	استبعادات السنة
		رصيد آخر السنة
٥٣,١٨٢,٠٧٣	٧٨,٣٨٦,٠٢٨	مجمع الاستهلاك
٣٩,٩٤٨,٠٨٤	٤٦,٠١٧,٨١٠	رصيد أول السنة
(١٤,٧٤٤,١٢٩)	(٩٠,٩٦٨,١٨٥)	الاستهلاك خلال السنة (إيضاح ٢٦ ، ٢٧)
٧٨,٣٨٦,٠٢٨	٣٣,٤٣٥,٦٥٣	استبعادات السنة
٤٦,٢٨٩,٥٤٢	١٣٠,٧٣٣,٠٨٣	رصيد آخر السنة
		صافي القيمة الدفترية

٢٥. إيرادات النشاط وتكلفة إيرادات النشاط

(أ) إيرادات النشاط

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٦٦٣,٩٥٣,١٨١	٣,٨٩٧,٠٥٢,١٨٤	تاج سيتي
٥,٧١٢,٣٥٩,٧٧٨	٦,٧٦٣,٢٠٨,٣٦٦	سراي
٦٢,٥٩٦,٨٢٧	٤٢١,٤٩٧,١٩٦	مدينة نصر ونصر جاردنز
١,٩٤١,٩١١	٥٢٠,٠٢٣,٨٤٩	إيرادات شركة منك للاستثمار العقاري
٢٧٢,٤٨١,٤٠٠	٢٩٥,٥٦٧,٧٦٤	إيرادات مقاولات (النصر للأعمال المدنية)
-	١,٤٧٣,٩٤٦	إيرادات شركة دورز
-	١٧٦,٢٣٦,٣٥١	إيرادات شركة مدينة مصر لإدارة المشروعات
٨,٧١٣,٣٣٣,٠٩٧	١٢,٠٧٥,٠٥٩,٦٥٦	إجمالي إيرادات المبيعات
(٣٨٠,٢٠٩,٢٣٥)	(٥٦٢,٨٧٩,٩٩٤)	يخصم: مردودات المبيعات
٨,٣٣٣,١٢٣,٨٦٢	١١,٥١٢,١٧٩,٦٦٢	صافي الإيرادات
١١٠,٧٨٦,٠٩٤	١٦٦,٦٣٣,٩١٠	يضاف:
١٦,٨٤٩,٠٢١	٣١,٠٧٣,٢٦٠	إيراد المكون التمويلي من العملاء
٨,٤٦٠,٧٥٨,٩٧٧	١١,٧٠٩,٨٨٦,٨٣٢	إيراد استثمارات عقارية
		صافي إيرادات النشاط

٢٥. إيرادات النشاط وتكلفة إيرادات النشاط - تابع

		(ب) تكلفة إيرادات النشاط	
٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١		
جنيه مصري	جنيه مصري		
٩٤٨,٥٠٠,٢٤٤	٢,٧٣٢,٣٨٥,٨٠٥	تاج سيتي	
١,٠٩٥,١٣٥,٦٦٠	٨٥٢,١٥٤,٥٠١	سراي	
١٩,٩٩٨,٧٥٥	١٢٨,١٧٩,٠٤٤	مدينة نصر ونصر جار دنز	
٦٥٨,٠٥٠	٤٣٢,١٠٠,٦٠٨	تكلفة إيرادات منك للاستثمار العقاري	
٢٥٠,٨٠١,٩٣٦	٢٨٩,٦٠٣,١١٠	تكلفة إيرادات مقاولات (النصر للأعمال المدنية)	
-	١٤٩,٧٠٠,٢٩٨	تكلفة إيرادات شركة مدينة مصر لإدارة المشروعات	
٢,٣١٥,٠٩٤,٦٤٥	٤,٥٨٤,١٢٣,٣٦٦	تكلفة الإيرادات	
(٥٨,٢٠٩,٨٥٧)	(٨٥,٨٦٦,٧٩٢)	يخصم: تكلفة مردودات المبيعات	
٢,٢٥٦,٨٨٤,٧٨٨	٤,٤٩٨,٢٥٦,٥٧٤	صافي تكلفة الإيرادات	
		يضاف:	
٤٥٨,٣٩٣,٠٢٢	١٩٠,٠٠٠,٠٠٠	التزام مصروفات تشغيل و صيانة - المجتمعات السكنية	
٢٤,٨٠٢	-	إهلاك استثمارات عقارية	
٢,٧١٥,٣٠٢,٦١٢	٤,٦٨٨,٢٥٦,٥٧٤	تكلفة إيرادات النشاط	

٢٦. المصروفات البيعية والتسويقية

٢٠٢٤/١/١ من	٢٠٢٥/١/١ من		
٢٠٢٤/١٢/٣١ إلى	٢٠٢٥/١٢/٣١ إلى		
جنيه مصري	جنيه مصري		
٤١,٢٠٤,٧٧٨	٣٥,٩١٤,٧٧٧	أجور ومرتببات	
٦٤٧,٥٩٣,٤١٢	٦٦٨,٤٠٧,٨٢٢	عمولة بيع	
٧٠١,٤٢٦,٠٣٣	٩٩٧,٨٦٦,٩٤٨	دعاية وإعلان ومعارض	
١٥٠,٠٠٠,٠٠٠	-	رسوم اشتراك النادي بمشروع اوريجامي	
٥,٣٣٩,٣٣٠	٨,٢٤٥,٧٦٥	أتعاب مهنية واستشارات تسويقية	
٤,٦٨٠,٨١٣	٤,٥١٠,٠١٧	إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ١/٤)	
٢,٨٤٦,٥٢٩	-	استهلاك أصول غير ملموسة	
٧,٠٨٤,٤٢٩	٨,٠٨٠,٥٤١	مصروفات نقل وانتقالات واتصالات و مواد و مهمات صيانة	
٦٦,٨٢٤,١٥٨	١١٩,٣٦٠,٣٨٠	مصروفات صيانة وتجديد رخص برامج حاسب آلي	
١,٧٩٣,١٤٠	٢,٢٤٣,٨٦٨	إيجار مراكز بيع	
١,٧٧٨,٦٧٠	١,٢٤١,٩٢٣	مواد ووقود وقطع غيار	
٣,٥٥٧,٢٦٩	٤,٢٠٦,٨٩٥	أمن وحراسة ونظافة	
١,٨٤٠,٣٨٠	٢,٣٢٨,٣٥٠	مصروفات خدمية أخرى	
٣٩,١٩٣,٤٦٠	٤٥,٢٦٣,١٨٩	استهلاك أصول حق انتفاع (إيضاح ٢٤)	
١,٦٧٥,١٦٢,٤٠١	١,٨٩٧,٦٧٠,٤٧٥		

٢٧. المصروفات العمومية والإدارية

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٧٣,٧٥٥,٨٥٢	٢٥٥,٨٢٠,٦٩٦	أجور ومرتببات وما في حكمها
٢٤,١٢٥,٨٣٦	٢٨,٠١٥,٨٨١	رواتب وبدلات ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة
١٢,٧٠٤,٣١١	٣٤,١٤٥,٦٨٧	مصروف أسهم الإثابة والتحفيز للعاملين
١,٣٣٥,٧٥٦	١٣,٩٩٣,٤١٦	مصروفات إقامة حفلات و نشر وطبع
٦,٤٩٩,٣٣٤	١٧,٤٦٥,٠٥٣	مصروفات نقل وانتقالات واتصالات
٣٣,٠٨٥,٨٧٢	٤٦,٤١٠,٠٤٤	استشارات وخدمات وتدريب ومؤتمرات ومصروفات قضائية
٥,٢٥٧,٩٣٠	١٣,١٦٣,٩٠٣	إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ٤)
١,١٧٧,٢٦٤	-	استهلاك أصول غير ملموسة
٧٥٤,٦٢٤	٧٥٤,٦٢٢	استهلاك أصول حق انتفاع (إيضاح ٢٤)
٢٧,٨٥٢,٨١٩	٨٦,٨٧٨,٩٥١	مصروفات صيانة وتجديد رخص برامج حاسب آلي واشتراكات
١٠,٣٣٧,٨٥٩	٣,٧٤٨,٩٩٦	إيجارات
٤,٠٥٤,٨٥٢	٦,٢٨٦,٦٨٣	مواد ووقود وقطع غيار
٦١٦,٥٨٣	٣٩١,٣٨٦	ضرائب عقارية ودمغة
٢,٣٤٢,٥٧١	٢,٧٧٠,٥٨٩	مصروفات قيد الأسهم وشهادات الإيداع الدولية بالبورصات
١,٩٣٦,٥٢٢	٩,٥٠٦,١٦١	أمن وحراسة ونظافة وتدريب
٢٥,٠١١,٩٥٥	٣١,٦١٨,٣٦٦	مصروفات بنكية
١٠,٤٤٣,١٤٤	٢٥,٤٥٧,٦٦٣	مصروفات خدمية أخرى
<u>٣٤١,٢٩٣,٠٨٤</u>	<u>٥٧٦,٤٢٨,٠٩٧</u>	

(*) يشمل هذا المصروف إجمالي ما يتقاضاه مراقب الحسابات مبلغ ٤,٣٥٥,٠٠٠ جنيه مصري يتضمن أتعاب مهنية وأعمال إضافية على سبيل المثال وليس الحصر مهام التأكد الأخرى، تقرير الحوكمة وخدمات الترجمة بالإضافة إلى بعض النفقات.

٢٨. مصروفات إدارة المجتمعات السكنية والتشغيل الأخرى

من ٢٠٢٤/١/١	من ٢٠٢٥/١/١	
إلى ٢٠٢٤/١٢/٣١	إلى ٢٠٢٥/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٤,٤٨٤,٩٦٤	١٦,٤١٤,٥٦٩	أجور ومرتببات وما في حكمها
٨,٨٩٤,٥٩٩	٤١,٩٥٦,٣٨٢	مصروفات تشغيل المجتمعات السكنية
٤٠٦,٧٠٦	-	مطبوعات
٤٠,١١٢	٦٦١,٢٩٨	مصروفات نقل وانتقالات واتصالات
٢٣١,٧١٨	٣٦٥,٤٦٢	إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ٤)
٢٩,٩١٨	-	استهلاك أصول غير ملموسة
٥٩,٧١٣,٥٥٧	٧٥,٤٤٧,٠٧١	مصروفات صيانة وأمن وحراسة ونظافة
٣,٣٣٦,٠٢٠	٧١١,٨٠١	إيجارات
١١,١٨٨,٩٩٥	٨,٦٤٣,٧٧٠	مواد ووقود وقطع غيار
١٢١,٣٢٧	١٢٣,٢٠٨	مصروفات خدمية أخرى
<u>١٠٨,٤٤٧,٩١٦</u>	<u>١٤٤,٣٢٣,٥٦١</u>	

٢٩. مصروفات تمويلية

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥٢٨,٩١٣,٠٨٥	٦٦٨,٩٨٤,٣١٨	فوائد قروض وتسهيلات بنكية
٤٣,٨٦٣,٩٦٠	١١,١٤٧,٩٠٢	فوائد التوريق وخصم أوراق تجارية
١١,٢٩٣,٤٤٩	١٤,٦٩٠,٣٠٢	فوائد عقود التأجير
<u>٥٨٤,٠٧٠,٤٩٤</u>	<u>٦٩٤,٨٢٢,٥٢٢</u>	

٣٠. إيرادات تمويلية

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥٩٨,٢٤٤	٧٥٥,٨٦١	إيرادات أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١٧٧,٧١٢,٩١٦	٢٩٧,١٦٦,٦٥٥	إيرادات فوائد وودائع بنكية
٣٤١,٣٢٣,٣٢٨	٥٣٥,٢٤٥,٩٥٣	إيرادات أذون خزانة
<u>٥١٩,٦٣٤,٤٨٨</u>	<u>٨٣٣,١٦٨,٤٦٩</u>	

٣١. إيرادات مرتبطة بالنشاط

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤٩,٠٦٣,٤٦٠	١٠٤,٠٩٨,٦٥٩	مقابل مصروفات إدارية وتعويضات
٤٠,٦٣٦,٦٠٣	٨١٤,١١٦	إيرادات متنوعة
٧٤,٩٤٤,٢٨٨	٩١,١٨٧,٢٧٦	غرامات تأخير ومقابل تصالح مع العملاء
٢٢,٠٨٣,٠٤٣	٥,١٢٨	أرباح فروق عملات أجنبية
<u>١٨٦,٧٢٧,٣٩٤</u>	<u>١٩٦,١٠٥,١٧٩</u>	

٣٢. المصروفات الأخرى

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٢,٢٤٢,٢١٨	٢٢,٠٦٤,٩٧٣	تعويضات وغرامات
٨,٥٤٥,٠٠٠	٤,٥١٩,٧١٦	تبرعات وإعانات
٢٦,٧٣٠,٧٢٣	٣٨,٦٥٧,٣٠٥	المساهمة التكافلية
-	٢٣,٥٦١,٧١١	خسائر فروق عملة
<u>٤٧,٥١٧,٩٤١</u>	<u>٨٨,٨٠٣,٧٠٥</u>	

٣٣. قائمة الدخل المجمعة

تتمثل الأرباح المجمعة الظاهرة في قائمة الدخل المجمعة في الآتي:

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٨٢٨,٢٤١,٧٣٠	٣,٣٣٣,٤٠٧,٥٢٠	أرباح شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير
٣٠٣,١٠٢,٢٦٩	٥٧٠,٧٨٥,٨٢١	أرباح شركة مدينة مصر من الشركات التابعة
(١٦,٥٥٧,٢٤٠)	-	صافي نصيب الشركة في خسائر الشركات التابعة
(٢٠٠,٦٦١,٥٠٨)	(٣٠٢,٧٧٠,٧٤٧)	استبعاد أثر الإيرادات والتكاليف المحققة من خلال التعامل مع الشركات التابعة
-	١٠,٣٥٩,٥٤٣	رد الخسائر الانتمائية المتوقعة للأطراف ذات العلاقة
<u>٢,٩١٤,١٢٥,٢٥١</u>	<u>٣,٦١١,٧٨٢,١٣٧</u>	

٣٤. الالتزامات المحتملة

- مدينة مصر للإسكان والتعمير

بلغت قيمة خطابات الضمان في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مبلغ ٢٣٠,٩٢٥,٩٦٣ 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: ٢٠٣٩,٤٤٣ جنيه مصري) (إيضاح ١٠) وغطاء أذون 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).

- النصر للأعمال المدنية

تتمثل الالتزامات المحتملة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ في قيمة خطابات الضمان الصادرة من البنوك نيابة عن الشركة ولصالح الغير مقابل عقود التنفيذ بمبلغ ١٧٧,٦٦٩,٦٥٢ جنيه مصري (٢٠٢٤: ١٨٨,٩١١,٣٤٦ جنيه مصري).

٣٥. الضرائب المؤجلة

شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير (القوائم المالية المجمعة)

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

٢٠٢٤/١٢/٣١		٢٠٢٥/١٢/٣١		
أصول	التزامات	أصول	التزامات	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
-	(٢,٠٩٨,٥٧٤)	-	(٤,١١٩,٠٦٧)	فروق ضريبية لقيم الأصول الثابتة والأصول غير الملموسة
-	(١,٨٢٨,٥١٥)	-	(١,٩٠٨,٢٩٥)	فروق ضريبية لقيم الأصول المالية
-	(٢٩٥,٠٥٠,٢٣١)	-	(٣٤١,٧٦١,٣٠٧)	فروق ضريبية لقيم الاستثمارات العقارية
٥,٤٧٧,٩٢١	-	-	-	فروق ضريبية لقيم أصول حق انتفاع
٢٣٦,٥٧١,٦٧٧	-	-	-	فروق ضريبية لقيم المخصصات
<u>٢٤٢,٠٤٩,٥٩٨</u>	<u>(٢٩٨,٩٧٧,٣٢٠)</u>	<u>١٩٣,٣٥٨,٦٨٨</u>	<u>(٣٤٧,٧٨٨,٦٦٩)</u>	إجمالي الفروق الضريبية
-	(٥٦,٩٢٧,٧٢٢)	-	(١٥٤,٤٢٩,٩٨١)	صافي الفروق الضريبية أصل/ (التزام)
٦٣,٥٤١,٩١٨	-	(٥٠,٧٠٣,٠٢٥)	-	الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل المستقلة عن السنة
<u>٢٩٦,٨٧٠,٣٦٨</u>	-	<u>(٤٦,٧٩٩,٢٣٥)</u>	-	الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل الشامل

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

٣٥. الضرائب المؤجلة - تابع
شركة النصر للأعمال المدنية ش.م.م. (شركة تابعة)

٢٠٢٤/١٢/٣١		٢٠٢٥/١٢/٣١		
(التزامات) جنيه مصري	أصول جنيه مصري	(التزامات) جنيه مصري	أصول جنيه مصري	
-	٩٩,٩٩٧	(١٠,٢١٦)	-	فروق ضريبية لقيم الأصول الثابتة
(١٤٨,٦٥٤)	-	(٩٧,٤٩٦)	-	أصول مؤجرة حق انتفاع
-	١٠,٢٣٦,٢٠٤	-	١٣,٠٤١,٨٤١	مخصصات
(١٤٨,٦٥٤)	١٠,٣٣٦,٢٠١	(١٠٧,٧١٢)	١٣,٠٤١,٨٤١	إجمالي الضريبة التي ينشأ عنها أصل/(التزام)
-	١٠,١٨٧,٥٤٧	-	١٢,٩٣٤,١٢٩	صافي الضريبة التي ينشأ عنها أصل/(التزام)
-	(١,٨٠٤,٦٨٩)	-	٢,٧٤٦,٥٨٢	الضريبة المحملة على قائمة الدخل

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

٢٠٢٤/١٢/٣١		٢٠٢٥/١٢/٣١		
(التزامات) جنيه مصري	أصول جنيه مصري	(التزامات) جنيه مصري	أصول جنيه مصري	
-	٨٦,٠٦٥	-	٨٧,٤٤٠	فروق ضريبية لقيم الأصول الثابتة
-	٢٢,٥٠٠	-	٢٢,٥٠٠	فروق ضريبية لقيم المخصصات
-	٧,٦١٩,٠٣٩	-	-	خسائر متراكمة
-	-	(٣,٩٦٤,٩٧١)	-	فروق ضريبية لقيم الاستثمارات العقارية
-	٧,٧٢٧,٦٠٤	(٣,٩٦٤,٩٧١)	١٠٩,٩٤٠	إجمالي الفروق الضريبية
-	٧,٧٢٧,٦٠٤	(٣,٨٥٥,٠٣١)	-	صافي الفروق الضريبية (التزام) / أصل
-	٤,٨٠١,٩٤٣	-	(٧,٦١٧,٦٦٤)	الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل المستقلة عن السنة
-	-	(٣,٩٦٤,٩٧١)	-	الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل الشامل الأخر

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

٢٠٢٤/١٢/٣١		٢٠٢٥/١٢/٣١		
(التزامات) جنيه مصري	أصول جنيه مصري	(التزامات) جنيه مصري	أصول جنيه مصري	
-	٩٧,٥٩٣	-	٩٠,٤٢٣	فروق ضريبية لقيم الأصول الثابتة
-	٣٤,٦٦١	-	٣٤,٦٦١	فروق ضريبية لقيم المخصصات
-	١٣٢,٢٥٤	-	١٢٥,٠٨٤	خسائر ضريبية مرحلة
-	١٣٢,٢٥٤	-	١٢٥,٠٨٤	إجمالي الفروق الضريبية
-	(١,١٦٧,٣٥٠)	-	(٧,١٧٠)	الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل

شركة مدينة مصر للتشطيبات ش.م.م. (شركة تابعة)

٢٠٢٥/١٢/٣١		
(التزامات) جنيه مصري	أصول جنيه مصري	
(٥٥,٠٣٥)	-	فروق ضريبية لقيم الأصول الثابتة
(٥٥,٠٣٥)	١,٦٤١,٢٢١	فروق ضريبية ناتجة عن الخسائر المرحلة
-	١,٦٤١,٢٢١	إجمالي الفروق الضريبية
-	١,٥٨٦,١٨٦	الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل المستقلة عن السنة

٣٥. الضرائب المؤجلة - تابع

شركة مدينة مصر لإدارة المشروعات ش.م.م. (شركة تابعة)

٢٠٢٥/١٢/٣١	
(التزامات) جنيه مصري	أصول جنيه مصري
(٨٠٠,٣٠٣)	-
(٨٠٠,٣٠٣)	-
(٨٠٠,٣٠٣)	-

فروق ضريبية لقيم الأصول الثابتة
إجمالي الفروق الضريبية
الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل المستقلة عن السنة

شركة مدينة مصر لإدارة الأندية الرياضية ش.م.م. (شركة تابعة)

٢٠٢٥/١٢/٣١	
(التزامات) جنيه مصري	أصول جنيه مصري
(١٦,٩٨٣)	-
(١٦,٩٨٣)	-
(١٦,٩٨٣)	-

فروق ضريبية لقيم الأصول الثابتة
إجمالي الفروق الضريبية
الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل المستقلة عن السنة

الأثر على القوائم المجمعة

٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري
٣٨,٨٨٠,٣١٧	(١٤٤,٤٥٦٨٩٩)
-	٨١,٥٣٦,٧٨٥
٣٨,٨٨٠,٣١٧	٦٢,٩١٩,٥٥٤
٦٥,٣٧١,٨٢٢	(٥٤,٨١٢,٣٧٧)

التزامات ضريبية مؤجلة (المركز المالي)
تسويات على التزامات ضريبية مؤجلة
إجمالي التزامات ضريبية مؤجلة (المركز المالي)
إجمالي الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل

٣٦. التزامات التأجير

٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري
٧١,٠٣١,٤١٦	٤٥,١٦٨,١١٦
١٦,٢٧٣,٧٩٥	١٣٠,٤٦١,٣٥١
١١,٠١٦,١٥٦	١٤,٤٨٤,١٨١
(٥٣,١٥٣,٢٥١)	(٦٠,٢٧٤,٨٨٠)
٤٥,١٦٨,١١٦	١٢٩,٨٣٨,٧٦٨
٣٠,٣٧٧,٩٣١	٣١,٦٤٢,١٥٩
١٤,٧٩٠,١٨٥	٩٨,١٩٦,٦٠٩

١- شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير

الرصيد في بداية السنة
التزامات عقود خلال السنة
فوائد عقود التأجير خلال السنة
الأقساط المسددة خلال السنة
الرصيد في نهاية السنة
التزامات عقود التأجير قصيرة الأجل
التزامات عقود التأجير طويلة الأجل
١ سنة - ٥ سنوات

٣٦. التزامات التأجير-تابع

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٩٨٧,٢٠٧	٧٥٦,٦٣٨	٢- شركة النصر للأعمال المدنية
١,١٣٢,٧٤٤	٦٠٥,٤٩١	التزامات عقود التأجير قصيرة الأجل
٢,١١٩,٩٥١	١,٣٦٢,١٢٩	التزامات عقود التأجير طويلة الأجل
٤٧,٢٨٨,٠٦٧	١٣١,٢٠٠,٨٩٧	إجمالي التزامات عقود التأجير

الأثر على القوائم المالية المجمعة

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣١,٣٦٥,١٣٨	٣٢,٣٩٨,٧٩٧	التزامات عقود التأجير قصيرة الأجل
١٥,٩٢٢,٩٢٩	٩٨,٨٠٢,١٠٠	التزامات عقود التأجير طويلة الأجل
٤٧,٢٨٨,٠٦٧	١٣١,٢٠٠,٨٩٧	إجمالي التزامات عقود التأجير

٣٧. الموقف الضريبي

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

• ضريبة شركات الأموال

قدمت الشركة إقراراتها الضريبية وإقراراتها المعدلة في المواعيد المقررة قانوناً وقامت الشركة بسداد الضرائب من واقع هذه الإقرارات بعد اعتمادها من المستشار الضريبي للشركة حتى عام ٢٠٢٤.

السنوات من بدء النشاط حتى عام ٢٠١٧

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

السنوات من ٢٠١٨ حتى ٢٠١٩

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

السنوات من ٢٠٢٠ حتى ٢٠٢٤

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

• ضريبة الأجور والمرتبات (كسب العمل)

السنوات من بدء النشاط حتى ٢٠٢٠

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

٣٧. الموقف الضريبي - تابع

السنوات من ٢٠٢١ حتى ٢٠٢٢
جارى الفحص الضريبي عن هذه السنوات ولم يتم إخطار الشركة بأية نماذج ربط حتى تاريخه وطبقاً لأسلوب مصلحة الضرائب في الفحص تم تكوين المخصص المقدر لنقاط الخلاف.

السنوات من ٢٠٢٣ حتى ٢٠٢٤
لم يتم الفحص الضريبي عن هذه السنوات ولم يتم إخطار الشركة بأية نماذج ربط حتى تاريخه وطبقاً لأسلوب مصلحة الضرائب في الفحص تم تكوين المخصص المقدر لنقاط الخلاف.

• ضريبة الدمغة

السنوات من بدء النشاط حتى ٢٠٢٠
تم إنهاء النزاع الضريبي بين الشركة ومصلحة الضرائب وتم سداد الضريبة المستحقة عليها بالكامل.

السنوات من ٢٠٢١ حتى ٢٠٢٥
لم يتم الفحص الضريبي عن تلك الفترة ولم تخطر الشركة بأية نماذج ربط حتى تاريخه، وطبقاً لأسلوب الفحص السابق تم تكوين المخصص المقدر لنقاط الخلاف.

• الضريبة العقارية

السنوات من ٢٠١٣ حتى ٢٠٢٥
تم تقديم الإقرارات الضريبية في الميعاد القانوني المحدد وتم سداد الضريبة للعقارات التي تم استلام النماذج الضريبية الخاصة بها، وتم تكوين مخصص للضريبة على العقارات التي لم يرد لها نماذج ضريبية حتى تاريخه.

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

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

• ضريبة شركات الأموال والقيم المنقولة

- السنوات حتى ٢٠٠٨/٦/٣٠ تم انتهاء النزاع والربط وسداد الضريبة بالكامل.
- السنوات من ٢٠٠٩/٧/١ حتى ٢٠١٢/١٢/٣١

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

- السنوات من ٢٠١٣ - ٢٠١٩
تم الفحص تقديرياً وعمل لجنة داخلية بإعادة الفحص.

- السنوات من ٢٠٢٠ حتى ٢٠٢٤
لم يتم الفحص حتى تاريخه وتم تقديم الإقرار الضريبي وفقاً لأحكام القانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥

٣٧. الموقف الضريبي - تابع

- ضريبة المرتبات " كسب العمل "
 - السنوات حتى ٢٠٠٤/١٢/٣١ تم الفحص والربط وإنهاء النزاع وسداد الفروق الضريبية.
 - السنوات ٢٠٠٥ حتى ٢٠١٨ تم الفحص التقديري وصدر قرار لجنة الطعن بإعادة الفحص في ضوء التسويات السنوية والمستندات المقدمة من الشركة.
 - السنوات ٢٠١٩ حتى ٢٠٢٠ تم الفحص التقديري وتم الاعتراض وجاري إعادة الفحص في ضوء التسويات السنوية والمستندات المقدمة من الشركة.
 - السنوات ٢٠٢١ : ٢٠٢٤ لم تطلب للفحص حتى تاريخه.
- ضريبة الدمغة
 - الفترة حتى ٢٠١٥/١٢/٣١ تم الفحص وإنهاء النزاع وتم سداد مبالغ من تحت حساب المستحقات الضريبية.
 - الفترة من ٢٠١٦/١/١ حتى ٢٠٢٤/١٢/٣١ لم يتم الفحص حتى تاريخه.
- مبالغ الخصم والتحويل تحت حساب الضريبة
 - تقوم الشركة بالسداد أولاً بأول على فترات ربع سنوية وفق للنماذج المعدة لذلك.
- ضريبة المبيعات / ضريبة القيمة المضافة
 - السنوات حتى ٢٠١٣/١٢/٣١ تم فحصها وسداد الفروق المستحقة بالكامل.
 - السنوات ٢٠١٤، ٢٠١٥ تم الفحص وتم التظلم وتم صدور قرار لجنة الطعن بتخفيض الفروق المستحقة.
 - السنوات ٢٠١٦، ٢٠١٧ تم الفحص وتم التظلم وجاري نظر النزاع.
 - السنوات من ٢٠١٨ حتى ٢٠٢٠ تم الانتهاء من الفحص وعمل لجنة داخلية .
 - السنوات من ٢٠٢١ حتى ٢٠٢٤

٣٧. الموقف الضريبي - تابع

- تقوم الشركة بتقديم الإقرارات الضريبية الشهرية وسداد الضريبة المستحقة من واقع الإقرار.
- قامت الشركة بالتسجيل في ضريبة القيمة المضافة الصادرة بالقانون رقم ٦٧ لسنة ٢٠١٦.

• الضريبة العقارية

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

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

١- ضريبة الأرباح التجارية (شركات الأموال)

- قدمت الشركة إقراراتها الضريبية بعد اعتمادها من المستشار الضريبي للشركة في المواعيد القانونية المقررة وتم سداد الضريبة المستحقة
- تم فحص الشركة منذ بداية النشاط حتى عام ٢٠٢٢.
 - لم يتم أخطار الشركة بأى نماذج فحص عن عامي ٢٠٢٣ و ٢٠٢٤.

٢- ضريبة الأجور والمرتبات وما في حكمها

- يتم تقديم نموذج الاحتساب الشهري والإقرارات الربع سنوية (نموذج ٤ مرتبات) وفقاً للمواعيد القانونية.
- يتم تقديم إقرار التسوية السنوية (نموذج ٦ مرتبات) وفقاً للمواعيد القانونية.
- جرى فحص الشركة منذ بداية النشاط حتى عام ٢٠٢٢.

٣- نظام الخصم تحت حساب الضريبة

- يتم سداد ماتم استقطاعه من الغير تحت حساب الضريبة بانتظام وفقاً للمواعيد القانونية ويتم تقديم نموذج (٤١) والسداد في المواعيد القانونية.

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

١- شركات الأموال

- جارى فحص الشركة من بداية النشاط حتى ٢٠٢٤

عام ٢٠٢٥

شركة منك للاستثمار العقاري (إحدى شركات التابعة لشركة مدينة مصر للإسكان والتعمير) تم طرح مشروع SAFE وهو عبارة عن ملكية عقارية جزئية تهدف إلى خدمة صغار العملاء بالسوق العقاري، حيث يمكن للعميل شراء جزء أو أجزاء من عقار (حصص) للاستفادة من عائد الإيجار دون الحاجة إلى شراء العقار بالكامل، وينقسم كل عقار إلى عدة حصص متساوية. وتقوم شركة منك بإدارة العقار وإدارته وتأجيره، حيث يتلقى العملاء حصة من الإيجار شهرياً وذلك مقابل إدارة لصالح شركة منك تخصم من عائد الإيجار، كما تقوم شركة منك ببيع الحصص بسعر أعلى بنسبة ٦٠٪ أو بعد عام (أيهما أقرب)، وتؤول حصيلة البيع لملاك الحصص بعد خصم عمولة لصالح شركة منك.

٣٧. الموقف الضريبي - تابع

تم توزيع عوائد القيمة الإيجارية على ملاك الحصص خلال عام ٢٠٢٥ بمبلغ ١٨,٢ مليون جنيه تقريباً على أفراد لم يتمكنوا من إصدار الفاتورة الإلكترونية لذا تم تكوين مخصص ضرائب بمبلغ ٤,١ مليون جنيه مصري.

٢- ضريبة الأجور والمرتببات وما في حكمها

يتم تقديم نموذج الاحتساب الشهري والإقرارات الربع سنوية (نموذج ٤ مرتببات) وفقاً للمواعيد القانونية.

يتم تقديم إقرار التسوية السنوية (نموذج ٢ مرتببات) وفقاً للمواعيد القانونية. تم فحص الشركة من بداية النشاط حتى عام ٢٠١٩ وتم السداد. جاري فحص الشركة من عام ٢٠٢٠ حتى ٢٠٢٣.

٣- ضريبة القيمة المضافة

يتم تقديم الإقرارات الشهرية وسداد الضريبة المستحقة وفقاً للمواعيد القانونية.

٤- نظام الخصم تحت حساب الضريبة

يتم سداد ما تم استقطاعه من الغير تحت حساب الضريبة بانتظام وفقاً للمواعيد القانونية ويتم تقديم نموذج (٤١) والسداد في المواعيد القانونية.

شركة مدينة مصر للتشطيبات ش.م.م. (شركة تابعة)

• ضرائب شركات الاموال

- لم يتم فحص دفاتر الشركة بواسطة مصلحة الضرائب المصرية عن الفترة من بداية النشاط وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.
- الشركة منتظمة في تقديم الإقرارات الضريبية عن كل عام ومنتظمة في سداد الضريبة المستحقة عليها.

• ضرائب الاجور والمرتببات

- لم يتم فحص دفاتر الشركة بواسطة مصلحة الضرائب المصرية عن الفترة من تاريخ بداية النشاط حتى عام ٢٠٢٥.
- الشركة منتظمة في تقديم الإقرارات الضريبية عن كل عام ومنتظمة في سداد الضريبة المستحقة عليها.

• ضريبة القيمة المضافة

- لم يتم فحص دفاتر الشركة بواسطة مصلحة الضرائب المصرية عن الفترة من بداية تسجيل الشركة بالقيمة المضافة وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.
- الشركة منتظمة في تقديم الإقرارات الضريبية ومنتظمة في سداد الضريبة المستحقة عليها.

• ضريبة الدمغة

- لم يتم فحص دفاتر الشركة بواسطة مصلحة الضرائب عن الفترة من تاريخ بداية النشاط وحتى عام ٢٠٢٥.

٣٧. الموقف الضريبي - تابع

• ضريبة الخصم والاضافة:

- لم يتم فحص دفاتر الشركة بواسطة مصلحة الضرائب المصرية عن الفترة من بداية النشاط وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.
- الشركة منتظمة في تقديم النماذج الضريبية ومنتظمة في سداد الضريبة عن النماذج المقدمة.

شركة مدينة مصر لإدارة المشروعات ش.م.م. (شركة تابعة)

• ضرائب شركات الاموال

- لم يتم فحص دفاتر الشركة بواسطة مصلحة الضرائب المصرية عن الفترة من بداية النشاط وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.
- الشركة منتظمة في تقديم الإقرارات الضريبية عن كل عام ومنتظمة في سداد الضريبة المستحقة عليها.

• ضرائب الاجور والمرتببات

- لم يتم فحص دفاتر الشركة بواسطة مصلحة الضرائب المصرية عن الفترة من تاريخ بداية النشاط حتي عام ٢٠٢٥.
- الشركة منتظمة في تقديم الإقرارات الضريبية عن كل عام ومنتظمة في سداد الضريبة المستحقة عليها.

• ضريبة القيمة المضافة

- لم يتم فحص دفاتر الشركة بواسطة مصلحة الضرائب المصرية عن الفترة من بداية تسجيل الشركة بالقيمة المضافة وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.
- الشركة منتظمة في تقديم الإقرارات الضريبية ومنتظمة في سداد الضريبة المستحقة عليها.

• ضريبة الدمغة

- لم يتم فحص دفاتر الشركة بواسطة مصلحة الضرائب عن الفترة من تاريخ بداية النشاط وحتى عام ٢٠٢٥.

• ضريبة الخصم والاضافة:

- لم يتم فحص دفاتر الشركة بواسطة مصلحة الضرائب المصرية عن الفترة من بداية النشاط وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.
- الشركة منتظمة في تقديم النماذج الضريبية ومنتظمة في سداد الضريبة عن النماذج المقدمة.

شركة مدينة مصر لإدارة الأندية الرياضية ش.م.م. (شركة تابعة)

أولاً: ضريبة على أرباح الأشخاص الاعتبارية:

- الشركة خاضعة لأحكام القانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ ولائحته التنفيذية، والخاصة بالضريبة العامة على شركات الأموال.

- تقوم الشركة بتقديم الإقرارات الضريبية في مواعيدها القانونية.

٣٧. الموقف الضريبي – تابع

ثانياً: الضريبة على الأجور والمرتببات:

تقوم الشركة باستقطاع و سداد الضرائب المستحقة بشكل منتظم شهرياً طبقاً لأحكام قانون الضرائب على الدخل، ويتم سداد الضريبة المستحقة في المواعيد القانونية.

ثالثاً: نظام الخصم والتحويل تحت حساب الضريبة:

يتم تطبيق نظام الخصم تحت حساب الضريبة على تعاملات الشركة طبقاً لأحكام قانون الضريبة على الدخل وتعديلاته الصادر بالقانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥، ولم يتم إخطار الشركة بالفحص حتى تاريخه.

رابعاً: ضريبة الدمغة:

يتم تطبيق أحكام قانون ضريبة الدمغة وتعديلاته الصادر بالقانون ١١١ لسنة

خامساً: ضريبة القيمة المضافة:

تقوم الشركة بتقديم الإقرارات والسداد بصفة منتظمة.

شركة دورز لإدارة الأصول العقارية ش.م.م. (شركة تابعة)

• ضرائب شركات الاموال

- لم يتم فحص دفاتر الشركة بواسطة مصلحة الضرائب المصرية عن الفترة من بداية النشاط وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.
- الشركة منتظمة في تقديم الإقرارات الضريبية عن كل عام ومنتظمة في سداد الضريبة المستحقة عليها.

• ضرائب الاجور والمرتببات

- لم يتم فحص دفاتر الشركة بواسطة مصلحة الضرائب المصرية عن الفترة من تاريخ بداية النشاط حتي عام ٢٠٢٥.
- الشركة منتظمة في تقديم الإقرارات الضريبية عن كل عام ومنتظمة في سداد الضريبة المستحقة عليها.

• ضريبة القيمة المضافة

- لم يتم فحص دفاتر الشركة بواسطة مصلحة الضرائب المصرية عن الفترة من بداية تسجيل الشركة بالقيمة المضافة وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.
- الشركة منتظمة في تقديم الإقرارات الضريبية ومنتظمة في سداد الضريبة المستحقة عليها.

• ضريبة الدمغة

- لم يتم فحص دفاتر الشركة بواسطة مصلحة الضرائب عن الفترة من تاريخ بداية النشاط وحتى عام ٢٠٢٥.

٣٧. الموقف الضريبي - تابع

- **ضريبة الخصم والاضافة:**
- لم يتم فحص دفاتر الشركة بواسطة مصلحة الضرائب المصرية عن الفترة من بداية النشاط وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.
- الشركة منتظمة في تقديم النماذج الضريبية ومنتظمة في سداد الضريبة عن النماذج المقدمة.

٣٨. نصيب السهم في ربح السنة

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٩١٤,١٢٥,٢٥١	٣,٦١١,٧٨٢,١٣٧	صافي ربح السنة
(٣٧٨,٩٨٨,٥٤٣)	(٤٥٤,٣٧٣,١٣٦)	يخصم: تقديري لحصة العاملين ومكافأة مجلس الإدارة
٢,٥٣٥,١٣٦,٧٠٨	٣,١٥٧,٤٠٩,٠٠١	حصة المساهمين في صافي ربح السنة
٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٧٦,٧٩٠,١٦٧	المتوسط المرجح لعدد الأسهم خلال السنة
١,١٨٧	١,٥٢٠	نصيب السهم في ربح السنة

٣٩. الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

تتمثل الأدوات المالية للشركة الأم في الأصول والالتزامات المالية. وتتضمن الأصول المالية أرصدة النقدية بالبنوك والاستثمارات المالية والمدينين. كما تتضمن الالتزامات المالية بنوك سحب على المكشوف والدائنين. وتتضمن الإيضاحات المتممة للقوائم المالية السياسات المحاسبية المتبعة بشأن إثبات وقياس أهم الأدوات المالية وما يرتبط بها من إيرادات ومصروفات.

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

• خطر الائتمان

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

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

• خطر السيولة

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

٣٩. الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها -تابع

وفيما يلي بيان آجال الالتزامات المالية للشركة:

القيمة الدفترية جنيه مصري	أكثر من سنتين جنيه مصري	٢-١ سنة جنيه مصري	أقل من سنة جنيه مصري	
٣,٢٩٣,١١٦,٨١٠	٢,٧٧٠,٠٠٠,١٠٣	٢٥٣,٧٤٩,٩٥٧	٢٦٩,٣٦٦,٧٥٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
٢,٠٢٤,٩٨٨,١١٩	-	-	٢,٠٢٤,٩٨٨,١١٩	قروض لأجل
٢,٣٩٦,٥٨٣,١٥٦	-	-	٢,٣٩٦,٥٨٣,١٥٦	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٣٧٢,٢٥٥,٩٥١	-	-	٣٧٢,٢٥٥,٩٥١	قروض قصيرة الأجل
١,٤٦٩,٦٣٢,٤٥٥	-	-	١,٤٦٩,٦٣٢,٤٥٥	التزامات تنمية أراضي بالقيمة الاسمية
٩,٥٥٦,٥٧٦,٤٩١	٢,٧٧٠,٠٠٠,١٠٣	٢٥٣,٧٤٩,٩٥٧	٦,٥٣٢,٨٢٦,٤٣١	الموردون
١,٠٣٢,٧٥٢,٣٤٤	٣٧٣,٣٦١,٥١٥	٣٤٣,٧١٩,٨٩٣	٣١٥,٦٧٠,٩٣٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٢,٣٠١,٣٢٢,٤٥٩	-	-	٢,٣٠١,٣٢٢,٤٥٩	قروض لأجل
١,٦٥٠,٠٠٠,٠٠٠	-	-	١,٦٥٠,٠٠٠,٠٠٠	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
١,١٢٨,٧١٦,٦٨٠	-	٤,٦٩١,٣٤٢	١,١٢٤,٠٢٥,٣٣٨	قروض قصيرة الأجل
٣٧٢,٢٥٥,٩٥٢	-	١٧٨,٥٦٨,٤٤٢	١٩٣,٦٨٧,٥١٠	الموردون
٦٣,٣٣٣,٠٧٤	-	٦٣,٣٣٣,٠٧٤	-	التزامات تنمية أراضي بالقيمة الاسمية
٦,٥٤٨,٣٨٠,٥٠٩	٣٧٣,٣٦١,٥١٥	٥٩٠,٣١٢,٧٥١	٥,٥٨٤,٧٠٦,٢٤٣	أوراق دفع طويلة الأجل (بالقيمة الاسمية)

● خطر السوق

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

● خطر تقلب سعر الفائدة

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

وفيما يلي بيان الأصول والالتزامات المالية وفقاً لطبيعة سعر الفائدة:

٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري	
٣,٥٥٥,٣٦٥,٦٨٨	٧,٦٥١,٨٧٢,٥٢٠	أدوات مالية بسعر فائدة ثابت
٢,٧١٢,٧٥٢,٣٤٤	٥,٩٤٩,٧٣٤,٧٦٦	أصول مالية (مدينون وأوراق قبض)
		أدوات مالية بسعر فائدة متغيرة
		التزامات مالية (قروض طويلة وقصيرة الأجل وبنوك دائنة)

٣٩. الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها -تابع

• إدارة رأس المال

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

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

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

٤٠. التزامات تعاقدية

بلغت قيمة التعاقدات الجارية مع المقاولين لتنفيذ عمليات إنشاءات الوحدات السكنية ٢٢,٢٥ مليار جنيه مصري، بلغ المنفذ منها حتى ٢٠٢٥/١٢/٣١ مبلغ ١٢,٢٧ مليار جنيه مصري، وقد تم سداد مستحقات المقاولين طبقاً للتعاقدات. وفيما يلي بيان لقيمة الالتزامات التعاقدية المتبقية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥:

اسم المشروع	قيمة الأعمال التعاقدية الجارية مع المقاولين لتنفيذ إنشاءات الوحدات السكنية جنيه مصري	قيمة الأعمال المنفذة حتى ٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري	قيمة الالتزام التعاقدية المتبقية في ٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري
تاج سلطان	١,٩٦ مليار جنيه مصري	١,٨١ مليار جنيه مصري	٤٩ مليون جنيه مصري
بارك رديدنس	١,٧٧ مليار جنيه مصري	١,٦٩ مليار جنيه مصري	٨٠ مليون جنيه مصري
شاليا	١,٦٢ مليار جنيه مصري	١,٦٠ مليار جنيه مصري	٢٠ مليون جنيه مصري
ليك بارك	٩٧٠ مليون جنيه مصري	٦٩٨ مليون جنيه مصري	٢٧٢ مليون جنيه مصري
إيلكت بتاج سيتي	٩٢٧ مليون جنيه مصري	١٩٨ مليون جنيه مصري	٧٢٩ مليون جنيه مصري
كلوب سايد بتاج سيتي	٣,٣١ مليار جنيه مصري	-	٣,٣١ مليار جنيه مصري
تاج فيلا - بالمشاركة	٨١٠ مليون جنيه مصري	٦٣٨ مليون جنيه مصري	١٧٢ مليون جنيه مصري
زهو أسيوط	١٩٨ مليون جنيه مصري	٣٠ مليون جنيه مصري	١٦٨ مليون جنيه مصري
تافال	١,١٣ مليار جنيه مصري	٩٩٥ مليون جنيه مصري	١٣٥ مليون جنيه مصري
كرونز	٤,٦٠ مليار جنيه مصري	٣,١٥ مليار جنيه مصري	١,٤٥ مليار جنيه مصري
كافانا	٨٢٧ مليون جنيه مصري	٦٣٠ مليون جنيه مصري	١٩٧ 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	٤٢ مليون جنيه مصري	١٣٨ مليون جنيه مصري	٤ مليون جنيه مصري
صالة العرض تجد (بي تك)	٦٣ مليون جنيه مصري	٦٣ مليون جنيه مصري	-
صالة العرض تجد (كارفور)	٤٩٧ مليون جنيه مصري	٤١٧ مليون جنيه مصري	٨٠ مليون جنيه مصري
نصر جاردنز ٦ أكتوبر	١٢٣ مليون جنيه مصري	١١٤ مليون جنيه مصري	٩ مليون جنيه مصري
الإجمالي	٢٢,٢٥ مليار جنيه مصري	١٢,٢٧ مليار جنيه مصري	٩,٩٨ مليار جنيه مصري

٤١. التزامات تنمية أراضي

التزام تعاقدي بتمويل تنفيذ جزء من امتداد محور "شينزو أبى" المار داخل أراضي الشركة بتاج سنيتي 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 كالتالي:

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٧٢,٢٥٥,٩٥١	٣٧٢,٢٥٥,٩٥١	التزام تنمية أراضي قصيرة الأجل
(٨,٩٨١,٥٨١)	-	يخصم: المكون التمويلي
<u>٣٦٣,٢٧٤,٣٧٠</u>	<u>٣٧٢,٢٥٥,٩٥١</u>	القيمة الحالية للالتزامات قصيرة الأجل

٤٢. القيمة العادلة

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

٤٣. الأدوات المالية

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

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

٤٤ . الأحداث الجارية

وفقاً لقرار لجنة السياسة النقدية بالبنك المركزي المصري الصادر في اجتماعها الذي عقد في ٢٥ ديسمبر ٢٠٢٥، قررت اللجنة خفض سعري الإيداع والإقراض لليلة واحدة الصادر عن البنك المركزي المصري (CBE) ومعدل العملية الرئيسية بمقدار ١٠٠ نقطة أساس ليصبحا ٢٠٪ و ٢١٪ على التوالي. كما تم خفض سعر الائتمان والخصم بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ٢٠,٥٠٪.

٤٥ . الأحداث اللاحقة

إن التطورات الجيوسياسية الحالية في المنطقة وما يصاحبها من حالة عدم استقرار قد تؤدي إلى ضغوط تضخمية عالمية، وتتابع إدارة الشركة تلك التطورات وتقوم بتقييم مدى آثارها المحتملة على أنشطة الشركة. وحتى تاريخ إصدار هذه القوائم المالية، لم يتبين وجود تأثيرات جوهرية مباشرة على المركز المالي أو نتائج الأعمال. إلا أنه، في ظل عدم التأكد المرتبط بهذه الأحداث لا يمكن في الوقت الحالي التحديد الدقيق لأيّة آثار محتملة قد تنشأ عنها في الفترة اللاحقة.

وفقاً لقرار لجنة السياسة النقدية بالبنك المركزي المصري الصادر في اجتماعها الذي عقد في ١٢ فبراير ٢٠٢٦، قررت اللجنة خفض سعري الإيداع والإقراض لليلة واحدة الصادر عن البنك المركزي المصري (CBE) ومعدل العملية الرئيسية بمقدار ١٠٠ نقطة أساس ليصبحا ١٩٪ و ٢٠٪ على التوالي. كما تم خفض سعر الائتمان والخصم بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ١٩,٥٠٪.