

القاهرة في ١٤ أغسطس ٢٠٢٥

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

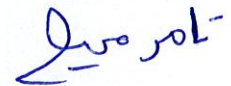
تحية طيبة .. وبعد

الموضوع: القوائم المالية المجمعة باللغتين العربية والإنجليزية لشركة مدينة مصر للإسكان والتعمير - شركة مساهمة مصرية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

يسرنا أن نرفق لكم طيه عدد (٦) نسخ (٣) نسخ باللغة العربية، ٣ نسخ باللغة الإنجليزية) من القوائم المالية المجمعة لشركتكم الموقرة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ مع تقرير الفحص المحدود عليهما.

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

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،



تامر مهيا - شريك

مدينة مصر المجمعة- خطاب تسليم يونيو ٢٠٢٥
MAA

شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير
شركة مساهمة مصرية

القوائم المالية المجمعة الدورية
وتقرير الفحص المحدود عليها

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

فهرس القوائم المالية

صفحة

- ٢ - ١ • تقرير الفحص المحدود
- ٤ - ٣ • قائمة المركز المالي المجمع الدورية
- ٥ • قائمة الدخل المجمعة (الأرباح أو الخسائر) الدورية
- ٦ • قائمة الدخل الشامل المجمعة الدورية
- ٧ • قائمة التغيرات في حقوق الملكية المجمعة الدورية
- ٩ - ٨ • قائمة التدفقات النقدية المجمعة الدورية
- ٥٩ - ١٠ • الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة الدورية

تقرير الفحص المحدود على القوائم المالية المجمعة الدورية**إلى السادة أعضاء مجلس الإدارة
شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير - شركة مساهمة مصرية****المقدمة**

قمنا بأعمال الفحص المحدود للقوائم المالية المجمعة الدورية المرفقة لشركة مدينة مصر للإسكان والتعمير - شركة مساهمة مصرية - المتمثلة في قائمة المركز المالي المجمعة الدورية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ وكذا القوائم المجمعة الدورية للدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى. والإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية المجمعة الدورية هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وتتنحصر مسؤوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية المجمعة الدورية في ضوء فحصنا المحدود لها.

نطاق الفحص المحدود

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

الاستنتاج

وفي ضوء فحصنا المحدود، لم ننم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية المجمعة الدورية المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي المجمع الدوري لشركة مدينة مصر للإسكان والتعمير - شركة مساهمة مصرية - في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ وعن أدائها المالي المجمع الدوري وتدفقاتها النقدية المجمعة الدورية عن الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

**حمدي يوسف**

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

القاهرة في ١٣ أغسطس ٢٠٢٥

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

قائمة المركز المالي المجمع الدورية

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

٢٠٢٤/١٢/٣١	٣٠/٦/٢٠٢٥	إيضاح	الأصول
جنيه مصري	جنيه مصري		الأصول غير المتداولة
١٤٧,٩٧٤,٧٧٦	١٤٢,٤٨٤,٧٣٤	١/٤	الأصول الثابتة
٤٦,٢٨٩,٥٤٢	٣٩,٥٨٢,٢٤٧	٢٤	أصول حق انتفاع
٢٠٥,٣١٩,٧٥٠	٢٩٨,٠٩٨,٧٨٨	٥	أصول ثابتة تحت التنفيذ
٩,٤٢١,٥١٩	٧٩,٤٢٣,١٢٩	١/٦	المسدد تحت حساب استثمارات في شركات تابعة
٥٦٦,٩٦٨	٥٦٦,٩٦٨	٢/٦	أصول مالية بالتكلفة المستهلكة
٨,٥٤٥,٩٣٧	٨,٣٢٦,٧٣٧	٣/٦	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
١,٥١٤,٩٤٩,٧٠٢	١,٥١٤,٩٤٩,٧٠٢	٤/٦	استثمارات عقارية
٩٦٨,٠٩٧,٠٥٠	١,٦٩٧,٤١٢,٩٦٩	١٠	أوراق قبض (بالصافي)
١٨٢,١٦٠,٦٤٣	١٩٠,٦٧٥,٧٥٩	١/١٢	المدينون والأرصدة المدينة الأخرى
٣,٠٨٣,٣٢٥,٨٨٧	٣,٩٧١,٥٢١,٠٣٣		إجمالي الأصول غير المتداولة
			الأصول المتداولة
٤٨,٨٩٥,٩٩٧	٤٦,٨٧٨,٢٩٨	٧	مخزون
٨,٨٣٧,٧٢٥,٢٢٣	١٠,٧٤٥,٦٥٧,٤١٠	٨	أعمال تحت التنفيذ
٣,٤٥٩	٣,٤٥٩		أصول متاحة للبيع
٣٣١,٣٤٢,٧١٢	٣٤٧,٥٤١,٥٣٦	٩	وحدات عقارية تامة
١٨٧,٦٨٤,٤٧١	١٥٠,٧١١,٥٤٨		استثمارات عقارية متاحة للبيع
١,١٣١,٥٣٤,٦٣٢	١,٨٩٠,٢٣٩,٦٠٨	١٠	أوراق قبض قصيرة الأجل (بالصافي)
٣٤٤,٤٥١,٩١٩	٤٥٩,٨٧٤,٠٥٦	١٠	العملاء المدينون
٤,٦٣٠,٥٥٣,٣٨١	٤,٤٩١,٨٠٤,٢٢٦	١١	الموردون - أرصدة مدينة
٥,٣٩١,٩٩٧,٨٠٨	٦,١٧٣,٠٨٤,٦٥٤	٢/١٢	المدينون والأرصدة المدينة الأخرى
٣,٣١٩,٧٢٨	٣,٦٨٥,١١٧	٥/٦	أصول بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٦٢٥,٢٦٤,٣٩٧	١,٥٤١,٩٧٨,٦٩٥	٦/٦	أصول مالية بالتكلفة المستهلكة
-	٤٣,٢٣٠,٧٣١	٢٢	مدينو إدارة وتشغيل وصيانة التجمعات السكنية
١٧٧,٣٤٩,٠٦٦	١٩١,٤٥٥,٣٢٢		أصول عقود مقاولات
٢,٩١٩,٧٦٨,٥٦٠	٣,٠١٦,٣٢٩,٥٠٤	١٣	النقدية بالصندوق ولدى البنوك
٢٤,٦٢٩,٨٩١,٣٥٣	٢٩,١٠٢,٤٧٤,١٦٤		إجمالي الأصول المتداولة
٢٧,٧١٣,٢١٧,٢٤٠	٣٣,٠٧٣,٩٩٥,١٩٧		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	١٨	رأس المال المصدر والمدفوع
-	(٣١٩,٣٩٤,٩٥٨)		أسهم خزينة
٤٧٩,٢٦٠,٢٩١	٦٢٠,٦٧٢,٣٧٨		احتياطي قانوني
٣,٨٥٠,٤٦٨,٠٧١	٥,٧٢٢,٩٥١,٩٤٧		الأرباح المرحلة
٢,٩١٤,١٢٥,٢٥١	١,٢٨١,٥١٦,٤٧٤		صافي ربح الفترة / السنة
٩٨,٣٥٠,٠٠٠	١٢٣,٩٠٠,٠٠٠		علاوة إصدار أسهم نظام التحفيز والإثابة للعاملين والمديرين
٦,٢٩٨,٢٢٢	٦,٢٩٨,٢٢٢		التغير في الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٤٥٢,٦٦٦,٤٨٠	٤٥٢,٦٦٦,٤٨٠		فائض تقييم الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة بالصافي
٩,٩٣٦,١٦٨,٣١٥	١٠,٠٢٣,٦١٠,٥٤٣		حقوق الملكية الشركة الأم
١٣٤,٧٧٤,٨٣٤	١٣٣,٠٠٠,٣٣٧	١٩	الحقوق غير المسيطرة
١٠,٠٧٠,٩٤٣,١٤٩	١٠,١٥٦,٦١٠,٨٨٠		إجمالي حقوق الملكية

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

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٦/٣٠	إيضاح
جنيه مصري	جنيه مصري	
الالتزامات غير المتداولة		
٤٨,٥٦٤,٣٣٨	٢٢,٢٦٤,٣٨٣	١/١٧ أوراق دفع
٧١٧,٠٨١,٤٠٨	١,٥٧٢,٢٦٣,٦٥١	٢٠ قروض لأجل
١٥,٩٢٢,٩٢٩	٢٢,٤٨٩,٨٠٦	٣٦ التزامات عقود التأجير
٣٨,٨٨٠,٣١٧	٧١,٣٤٦,١١٥	٣٥ التزامات ضريبية مؤجلة
٨٢٠,٤٤٨,٩٩٢	١,٦٨٨,٣٦٣,٩٥٥	إجمالي الالتزامات غير المتداولة
الالتزامات المتداولة		
٨,٦٣٧,٤٠٢,٩١١	١٣,١٠٥,٤٠٣,٥٨٣	١٤ مقدمات من العملاء عن وحدات غير مسلمة
١٤,٩١٧,٤٤١	٨,٦٨٢,١٢٥	عملاء تشويقات ودفعات مقدمة
٣٣٩,٤٧٤,٦٦٨	٣٣٧,٨٨٠,٨٧٧	١٥ مخصصات
١,١٢٨,٧١٦,٦٨٠	١,٢٠٤,٤٣٤,٨١٥	الموردون
٩٥٢,٠٠٠,٦٧٠	٨٠١,١٨٦,٩٨٧	١٦ التزامات استكمال المرافق
٨,٣٢٩,٧٤٩	٣٥٦,٨٥٠,٣٥٧	داننوت توزيعات
٢,٣٠١,٣٢٢,٤٥٩	١,٩٤٣,٤٤٤,٢٣٨	٢/١٧ داننوت وأرصدة دائنة أخرى
١٥,٦٢٦,٢٠٠	-	٢٢ داننوت إدارة وتشغيل وصيانة التجمعات السكنية
٣١٥,٦٧٠,٩٣٦	٢٦٥,١٦١,٧٣٦	٢٠ أقساط جارية من قروض لأجل
١,٦٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٢,١٨٥,٥٠١,٥٨٨	١/٢١ قروض قصيرة الأجل
٣٠,٠٠٠,٠٠٠	١٨٦,١٧٠,٤٠١	٢/٢١ بنوك دائنة (تسهيلات ائتمانية)
٣١,٣٦٥,١٣٨	١٣,٦٣٧,٩٧٣	٣٦ التزامات عقود التأجير
٣٦٣,٢٧٤,٣٧٠	٣٧٠,٩٤٤,٣١٧	٤١ التزامات تنمية أراضي
١٢,١٣٩,٢٧٩	٩,٦٧٩,٦٧٨	التزامات عقود مقاولات
١,٠٢١,٥٨٤,٥٩٨	٤٤٠,٠٤١,٦٨٧	مصلحة الضرائب
١٦,٨٢١,٨٢٥,٠٩٩	٢١,٢٢٩,٠٢٠,٣٦٢	إجمالي الالتزامات المتداولة
١٧,٦٤٢,٢٧٤,٠٩١	٢٢,٩١٧,٣٨٤,٣١٧	إجمالي الالتزامات
٢٧,٧١٣,٢١٧,٢٤٠	٣٣,٠٧٣,٩٩٥,١٩٧	إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

تقرير لفحص المحدود "مرفق"



رئيس مجلس الإدارة

مهندس / محمد حازم بركات



الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب

مهندس/ محمد عبد الله سلام



نائب أول الرئيس التنفيذي للشؤون المالية

محاسب/ أحمد حسين العزب

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

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

إيضاح	٢٠٢٥/١/١ الي ٢٠٢٥/١/٣٠ جنية مصري	٢٠٢٤/١/١ الي ٢٠٢٤/١/٣٠ جنية مصري	٢٠٢٤/١/١ الي ٢٠٢٥/١/٣٠ جنية مصري	٢٠٢٤/١/١ الي ٢٠٢٥/١/٣٠ جنية مصري
٢٥	(١,٦٥١,٠٣٢,٣٢٤)	(١,١٠٧,١٣١,٨١٤)	(٧٥٩,٥٩٢,٧٤٤)	(٤٤٨,٣٢٣,٠٢٨)
٢٦	(١,١٢٩,٩٥١,١٣٢)	(١,٠٦٠,٤٧٧,١٥٩)	(١,٤١٧,٤١٤,٩١١)	(٩٥١,٥٣٠,٧٧٣)
٢٧	(٢٣١,٩٩٧,٠٥٣)	(١٨٦,٠٤٠,٣٥٥)	(١٤١,٤٤٦,٦٤٨)	(٤٤٢,٤٣٦,١٣٠)
٢٨	(٤٥,٧٧٧,٧٢٣)	(٣٢,٢٦٧,١٨٥)	(١١٢,٨٠٩,٢٠٤)	(٩٩,٩٨٨,٨٤٩)
١٥	(٤٥,٣٧٥,٦٢٢)	(١٩٩,٧٠٠,٠٠٠)	(٣٧,٣٧٥,٦٢٢)	(١٥,١٢٥,٤٢٥)
٢٩	(٣٢٥,٤٠٥,٦٠٠)	(٢٣٧,٠٤٧,٩٠٤)	(١٦٦,٥٣٤,٥٦٥)	(٩٨,١٧٣,١٠٦)
	(٢١٩,٦٠٠)	(٢٢,٠١٢,٣٢٩)	(٦,٠٣٩,٠٣٠)	(٢,١٨٤,١٧٩)
٣٠	٣٣٤,٥٥٨,١٧٧	٢٢٢,٠٣٨,٣٨٨	١٥٧,٢٩٥,٩٢١	١١٢,١٢١,٧٧٠
٣١	٦٣,١٣٤,٥٧٥	٦٨,٩٨١,٠٥٩	٣٢,٤٥٦,٦١١	٢٥,٥٦٤,٤٦٤
٣٢	(٥٠,٢٧١,٣٧٠)	(٢٢,٩٥٠,٢٩٤)	(٣٦,٧٩٥,١٧١)	(١١,٩٨٩,٢٩٥)
٣٥	(٣١٨,٩٩٢,٤١٩)	(٤٧٧,٥٢٣,٧٧٢)	(١٤٠,٢٥٣,٤٧٩)	(٨٧,٢٤٥,٨٢٩)
	(٣٢,٤٦٥,٧٩٨)	(٣٧,٤٧١,٥٧٦)	(١٢,١٩٣,٦٩٩)	(٩,١٦٣,٦٤٦)
	١,٢٨٣,٣٥٨,٩٠٢	١,٤٥٦,٣٠٧,٤٠٤	٤٨٨,٤٢٣,٧٨٠	٢٧٧,٢٠٢,٢٢٤
٣٣	(١,٨٤٢,٤٦٨)	(٢,٠٠١,١٥٩)	(٧٤٤,٥٣٠)	(١,٥٢٨,٢٠٦)
٣٨	١,٢٨١,٥١٦,٤٧٤	١,٤٥٤,٣٠٦,٢٤٥	٤٨٧,١٥٨,٢٥٠	٢٧٥,٦٣٣,٩١٨
	٠.٥٢	٠.٥٨٠	٠.٢٠	٠.١٠٥

مجلس الإدارة
مجلس

الرئيس التنفيذي والتشريع
مجلس

نائب الرئيس التنفيذي للشؤون المالية
مجلس

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

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

قائمة الدخل الشامل المجمعة الدورية

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

من ٢٠٢٤/٤/١ الي ٢٠٢٤/٦/٣٠ جنيه مصري	من ٢٠٢٥/١/١ الي ٢٠٢٥/٦/٣٠ جنيه مصري	من ٢٠٢٤/١/١ الي ٢٠٢٤/٦/٣٠ جنيه مصري	من ٢٠٢٥/١/١ الي ٢٠٢٥/٦/٣٠ جنيه مصري
٢٧٧,٢٠٢,٢٢٤	٤٨٨,٤٢٢,٧٨٠	١,٤٥٦,٣٠٧,٤٠٤	١,٢٨٣,٣٥٨,٩٠٢
-	-	٥٣,٢٢٣,٧٦٩	-
٢٧٧,٢٠٢,٢٢٤	٤٨٨,٤٢٢,٧٨٠	١,٥٠٩,٥٣١,١٧٣	١,٢٨٣,٣٥٨,٩٠٢
(١,٥٦٨,٣٠٦)	(٧٦٤,٥٣٠)	(٢,٠٠١,١٥٩)	(١,٨٤٢,٤٢٨)
٢٧٥,٦٣٣,٩١٨	٤٨٧,٦٥٨,٢٥٠	١,٥٠٧,٥٣٠,٠١٤	١,٢٨١,٥١٦,٤٧٤

صافي ربح الفترة

بنود لا يتم إعادة توزيعها بقائمة الدخل

فائض تقييم الاستثمار العقاري بالقيمة العادلة بالصافي

إجمالي الدخل الشامل عن الفترة

(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

محاسب / أحمد حسين العزب

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

٢٠٢٤/٠٦/٣٠ جنيه مصري	٣٠/٦/٢٠٢٥ جنيه مصري	إيضاح	
الأنشطة التشغيلية			
١,٨٩٦,٣٦٩,١٠٠	١,٦٨٤,٨١٧,١١٩		صافي أرباح الفترة قبل الضريبة التعديلات للبند التالية:
٦,١٣١,٥٢٧	١٠,٤٤٣,٠٧١	٤/٦,٤	إهلاك الأصول الثابتة والاستثمارات العقارية
٦,٤٨٣,٨٩١	-		استهلاك أصول غير ملموسة
١٩,٨٥٩,١١١	٢١,٦٧٠,٦٣٩	٢٤	استهلاك أصول حق انتفاع
١٩٩,٧٠٠,٠٠٠	٤٥,٣٧٥,٦٢٢	١٥	مخصصات مكونة
٢٣,٤٧٤,٠٠٥	٢٢,٠١٣,٣٦٩		مكون من خسائر انتمائية متوقعة (بالصافي)
(٤١,٧١٦)	-		إيرادات أصول مالية بالتكلفة المستهلكة
(١٥,٤٣٢,١٦٢)	٨,٧٩٦,٥٤٧	٣٢/٣١	خسائر/أرباح فروق عملات أجنبية
٢٣٧,٠٤٧,٩٠٤	٣٢٥,٤٠٥,٦٠٠	٢٩	مصرفات تمويلية مستحقة
-	٢١٩,٢٠٠		رد اضمحلال أصول مالية
٤,٨١٣,٧٧٣	-		رد خسائر استبعاد أصول غير ملموسة
٢,٣٧٨,٤٠٥,٤٣٣	٢,١١٨,٧٤١,١٦٧		أرباح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل
(٧٨٥,٤٨٩,١٨٩)	(١,٨٩١,٥٧٦,٦٩٢)		مخزون وأراضي ووحدات تامة وغير تامة
٢٩٤,٨٥٦,٠٠٩	(٢,٣٠٩,٦١٦,١٤٢)		المدنيون والعملاء والموردين وأوراق القبض وأعمال تحت التنفيذ
١,١٥٤,٧٩٤,٤٢٥	٣,٩٧٩,٦٣٢,٩٧٠		ومدينو ودائنو التجمعات السكنية
(٣,٦٨٩,٧٥٩)	(٤٦,٩٦٩,٤١٣)	١٥	الدائنون والموردين ومقدمات من العملاء عن وحدات غير مسلمة
(٢٤٤,٩٤٥,٩٦٠)	(٢٩٦,٧٠٠,٦٠٤)		والتزامات استكمال مرافق
(٧٨٣,٨٧٢,٢٧٣)	(٩٥٠,٥٣٥,٣٢٩)		المستخدم من المخصصات
(٢٣٧,٠٤٧,٩٠٤)	(٣٠٥,٠٠٦,٥٤٤)		المسدد من توزيعات أرباح العاملين ومكافأة مجلس الإدارة
١,٧٧٣,٠١٠,٧٨٢	٢٩٧,٩٦٩,٤١٣		ضرائب الدخل المسددة
			مصرفات تمويلية مدفوعة
			صافي النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
الأنشطة الاستثمارية			
(٦٥,٧٥٨,٩٠٧)	(٩٧,٧٣٢,٠٦٧)	٥,٤	مدفوعات لشراء أصول ثابتة وأصول ثابتة تحت التنفيذ
(٢,١٢٢,٩٨٦)	-		مدفوعات لشراء أصول غير ملموسة
(٦٥٢,٣٨٦)	(٧٠,٠٠١,٦١٠)	١/٦	مدفوعات تحت حساب استثمارات في شركات تابعة
٤١,٧١٦	-		إيرادات أصول مالية بالتكلفة المستهلكة
(٦٨,٤٩٢,٥٦٣)	(١٦٧,٧٣٣,٦٧٧)		صافي النقدية (المستخدمة في)/ الناتجة من الأنشطة الاستثمارية

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

٢٠٢٤/٦/٣٠	٢٠٢٥/٦/٣٠	ايضاح	الأنشطة التمويلية
جنيه مصري	جنيه مصري		
	(٣١٩,٣٩٤,٩٥٨)		أسهم خزينة
(٢١٣,٥٠٠,٠٠٠)	(٢٥٨,٦٢٥,٠٠٠)		توزيعات أرباح مدفوعة للمساهمين
(٢٠,٢٥٧,٠٠٤)	(٢٦,١٢٣,٦٣٢)		مدفوعات التزامات التأجير
(١٦٨,٤٧٣,٥٩٠)	(٢٧٠,٨٤٦,٤٢٢)	٢٠	المسند من قروض طويلة الأجل
٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١,١٧٥,٥١٩,٤٦٥	٢٠	المبالغ المسحوبة من قروض طويلة الأجل
-	٥٣٥,٥٠١,٥٨٨	٢١/١	المبالغ المسحوبة من قروض قصيرة الأجل
(٣٥٢,٢٣٠,٥٩٤)	٧٣٦,٠٣١,٠٤١		صافي النقدية الناتجة من (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية
١,٣٥٢,٢٨٧,٦٢٥	٨٦٦,٢٦٦,٧٧٧		التغير في النقدية وما في حكمها خلال الفترة
٢,٢٨٢,٩٩٧,٤٤٨	٣,٥١٨,٣٥٢,٦٨٥		النقدية وما في حكمها في بداية الفترة
١٥,٤٣٢,١٦٢	(٨,٧٩٦,٥٤٧)	٢٢/٣١	(خسائر) / ارباح فروق عملات اجنبية
٣,٦٥٠,٧١٧,٢٣٥	٤,٣٧٥,٨٢٢,٩١٥		إجمالي النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة
(٦١,١٣٩,١٨٨)	(٨٠,٠٥٨,٤٣٨)		بحسب: ودائع لقطعية خطابات الضمان
-	(١٦,١١٦,٦٠٠)	٦/٦	اذون خزانة محمده
(٤٨٧,٠٠٠)	(٤٨٧,٠٠٠)		وثائق صلاحيات استثمار مجمدة لحساب خطاب ضمان (ايضاح ٥/٦)
٣,٥٨٩,٠٩١,٠٤٧	٤,٢٧٩,١٦٠,٨٧٧	٢١	النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة


رئيس مجلس الإدارة
مهندس / محمد حازم بركات


الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب
مهندس/ محمد عبد الله سلام


نائب أول الرئيس التنفيذي للشئون المالية
محاسب/ أحمد حسين العزب

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

١. نبذة عن الشركة

١-١ الشكل القانوني للشركة

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

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

تم قيد الشركة بالسجل التجاري برقم ٣٠٠٨٧٤ بتاريخ ٢٣ ديسمبر ١٩٩٦، رقم البطاقة الضريبية ٢٠٠٠٠٩٠٠٩٥.

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

٢-١ نشاط الشركة

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

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

٣-١ مدة الشركة

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

٤-١ مقر الشركة

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

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

اعتمد مجلس الإدارة إصدار القوائم المالية المجمعة للشركة للفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ بتاريخ ١١ أغسطس 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 المجموع منفصلة عن حقوق المساهمين في الشركة الأم.

تساهم الشركة الأم – شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير – وتتوافر لديها السيطرة خلال الفترة المالية المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ على الشركات التابعة والتي تم إدراجها ضمن القوائم المالية المجمعة وذلك كما يلي:

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

٢. استخدام التقديرات والافتراضات

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

يتم مراجعة التقديرات والافتراضات المتعلقة بها بصورة دورية. كما يتم الاعتراف بالتغيير في التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها تغيير التقدير وفي الفترات المستقبلية في حالة تأثير تلك التقديرات على الفترات المستقبلية. وفيما يلي أهم البنود المستخدم فيها التقديرات والافتراضات والحكم المهني:

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

١-٢ قياس القيمة العادلة

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

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

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

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

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

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

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

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

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

٣. ملخص بأهم السياسات المحاسبية المتبعة ومعايير المحاسبة المطبقة

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

١-٣ أسس إعداد القوائم المالية المجمعة

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

١-٢-٣ الأصول الثابتة وإهلاكاتها

الاعتراف والقياس

يتم إثبات الأصول الثابتة بالتكلفة وتظهر بالمركز المالي المجمع بتكلفتها التاريخية مخصصاً منها مجمع الإهلاك والإضمحلال (إيضاح ١/٤). 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 اقتنائه من أجله. وكذلك تكاليف إزالته وإعادة تسوية الموقع الذي يوجد به هذا الأصل.

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

التكاليف اللاحقة

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

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

١-٢-٣ الأصول الثابتة وإهلاكاتها - تابع

الإهلاكات

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

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

العمر الإنتاجي (سنوات)

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

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

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

الإعتراف

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

القياس الأولي

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

النفقات اللاحقة

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

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

الاستهلاك

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

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

العمر الإنتاجي المقدّر (بالسنة)

١ سنة

برامج حاسب آلي ونظم معلومات

٣-٢-٣ الأدوات المالية

الاعتراف والقياس الأولي
يتم الاعتراف الأولي بالمدينين التجاريين وأدوات الدين المصدرة في تاريخ نشأتها، جميع الأصول المالية والالتزامات المالية الأخرى يتم الاعتراف بهم 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.

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.

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

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

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

الأصول المالية - تقييم نموذج الأعمال

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

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

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

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

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

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

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

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

الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر

تقاس الأصول المالية 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.

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.

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

الاستبعاد

الأصول المالية

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

التزامات مالية

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

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

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

٣-٢-٤ الاستثمارات العقارية

يتم إثبات الاستثمارات العقارية عند الاعتراف الأولى بالتكلفة ويتم القياس اللاحق لها باستخدام نموذج القيمة العادلة ويتم تحميل ناتج تقييم الاستثمارات العقارية على قائمة الدخل الشامل الآخر وفي حالة وجود خسائر تقييم استثمارات عقارية يتم تخفيضه أو لا من فائض إعادة التقييم المكون من قبل بقائمة الدخل الشامل الآخر وفي حالة تجاوز خسائر تقييم الاستثمارات العقارية فائض إعادة التقييم المكون 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

٤٠ سنة

٤٠ سنة

نوع الأصل

وحدات سكنية

وحدات غير سكنية

٣-٢-٥ التوريق

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

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

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

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

٧-٢-٣ المخزون

يتم تقييم المخزون في نهاية السنة بالتكلفة أو صافي القيمة الإسترادية أيهما أقل. تتضمن تكلفة المخزون المصروفات التي تتحملها المنشأة للوصول بالمخزون إلى موقعه وحالته الراهنة. ويتم تحديد التكلفة بالنسبة لمخزون الخامات، المواد، الوقود، وقطع الغيار بإتباع طريقة المتوسط المرجح. ويتم تحديد صافي القيمة الإسترادية على أساس سعر البيع المتوقع في ظل الظروف العادية مخصوماً منه التكاليف التقديرية اللازمة 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).

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

١٢-٢-٣ اضمحلال قيمة الأصول

الأصول غير المالية

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

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

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

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

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

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

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

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

المرحلة الأولى: خسارة الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً

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

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

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

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

المرحلة الثالثة: خسارة الائتمان المتوقعة – اضمحلال قيمة الائتمان

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

الأصول المالية

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

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

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

١٣-٢-٣ المخصصات

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

١٤-٢-٣ أسهم الخزينة

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

١٥-٢-٣ توزيعات الأرباح

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

١٦-٢-٣ تحقق الإيراد

(١) الإيرادات من العقود مع العملاء

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

- تحديد العقد
- تحديد التزامات الأداء

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

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

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

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

يتم الاعتراف بالإيرادات المحققة من عقود العملاء عند نقطة من الزمن إذا لم يكن الوفاء بالتزامات الأداء يتم على مدار زمني حيث تقوم الشركة بالوفاء بالتزام الأداء عند نقطة من الزمن وهي النقطة التي يحصل فيها العميل على السيطرة على الأصل - وتوجيه استخدام الأصل - والحصول على ما يقارب جميع المنافع المتبقية، في هذه الحالة يجب على الشركة أن تعترف بالإيراد لأنها قامت بالوفاء بالتزامات الأداء.

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

يتم قياس الإيراد بالقيمة العادلة للمبلغ المحصل أو مستحق التحصيل، مع الأخذ في الاعتبار البنود التعاقدية المحددة 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 طبقًا للعقود المبرمة مع العملاء مقابل تلك الوحدات ويتم إثبات إيرادات تلك الوحدات عند نقطة من الزمن بالصفافي للوحدات التي انتقلت السيطرة عليها للعميل.

مبيعات الأراضي

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

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

إيرادات تمويلية

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

النصر لأعمال المدنية

إيراد الخدمات والمقاولات

تقدير إيرادات العقود

تقوم الشركة بإثبات إيرادات العقود بالرجوع إلى نسبة الإتمام لأعمال العقود في نهاية الفترة المالية، وذلك في حال إمكانية تقدير نتيجة العقد بشكل موثوق به. يتم قياس نسبة الإتمام بالرجوع إلى نسبة تكاليف العقد المتكبدة 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 بناءً على الخبرة والمعرفة السابقة لمهندسي المشروع والفروق الفنية الأخرى. إن دقة هذا التقدير من المحتمل أن يكون لها تأثير على مبلغ الإيرادات والأرباح المثبتة ذات العلاقة.

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 لتقديم المشروع وفقاً للجدول الزمني وتقييم العمل الذي سيتم تنفيذه والتكاليف المرتبطة بتسليم العقد بالكامل إلى العميل. يتأثر قياس إيرادات العقد بمجموعة متنوعة من الحالات 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 تعاقدى يمنح سيطرة مشتركة لطرفين أو أكثر من الترتيب.

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

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

في عام ٢٠١٥ أبرمت الشركة عقداً للتطوير بالمشاركة مع إحدى شركات التطوير العقاري ويقوم هذا العقد على حصول كل طرف من أطراف التعاقد على نصيب من القيم التعاقدية للوحدات المتعاقد على تنفيذها، 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 استراتيجياً للشركة في الوقت الحالي).

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

(٣) باقي الإيرادات

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

٢-٣-١٧ التكاليف المباشرة وغير المباشرة

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

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

٢-٣-١٨ مصروفات إدارة المجتمعات السكنية والتشغيل الأخرى

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

٢-٣-١٩ عقود التأجير

الاعتراف والقياس الشركة كمستأجر

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

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

القياس الأولي لأصل حق الانتفاع:

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

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

القياس الأولي للالتزام عقد التأجير

تقوم الشركة في تاريخ بداية عقد التأجير بقياس التزام عقد التأجير بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار غير المدفوعة في ذلك التاريخ 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.
- سعر ممارسة خيار الشراء إذا كانت الشركة متأكدة من ممارسة هذا الخيار بصورة معقولة.
- دفع الغرامات لإنهاء عقد التأجير إذا كانت مدة عقد التأجير تعكس ممارسة الشركة خيار إنهاء عقد التأجير.

الاعتراف والقياس الشركة كمؤجر:

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

الإيجار التشغيلي:

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

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

عقود البيع مع إعادة الاستئجار:

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

تحويل الأصل يمثل عملية بيع:

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

تحويل الأصل ليس عملية بيع: -

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

الإعفاءات من الاعتراف:

قد تختار الشركة عدم الاعتراف بأصول حق الاستخدام والتزامات الإيجار لعقود الإيجار قصيرة الأجل التي تكون فيها مدة الإيجار ١٢ شهراً أو أقل وعقود إيجار الأصول ذات القيمة المنخفضة. تقوم الشركة بالاعتراف بدفعات الإيجار المرتبطة بهذه العقود كمصروف على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار
٢٠٢-٢-٣ مزايا العاملين

تساهم الشركة في نظام التأمينات الاجتماعية الحكومي لصالح العاملين بها طبقاً لقانون التأمينات الاجتماعية رقم ٧٩ لسنة ١٩٧٥ وتعديلاته، ويساهم العاملون وأصحاب العمل بموجب هذا القانون في النظام بنسبة ثابتة من الأجر. 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 قائمه الدخل المجمعة في الفترة التي يتم الموافقة فيها على تقاعدهم المبكر.

٢١-٢-٣ الضرائب

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

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

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

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

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

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

٢٢-٢-٣ ربحية السهم

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

٢٣-٢-٣ تكلفة الاقتراض

يتم رسملة تكلفة الاقتراض المتعلقة مباشرة باقتناء أو إنشاء أو إنتاج أصل مؤهل لتحمل تكلفة الاقتراض 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 رسملة تكلفة الاقتراض كجزء من تكلفة الأصل المؤهل لتحمل تكلفة الاقتراض عندما:

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

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

٢٤-٢-٣ الاحتياطي القانوني

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

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

٢٥-٢-٣ ترجمة المعاملات بالعملة الأجنبية

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

٢٦-٢-٣ المساهمة التكافلية

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة الدورية
عن الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

١/٤ الأصول الثابتة

الإجمالي	تجهيزات وإلكترونيات	الحاسبات الآلية	أثاث ومعدات مكاتب	عدد وألوات صغيرة	وسائل نقل وانتقال	آلات ومعدات	تحسينات في أصول مستأجرة	المباني والإشاءات (*)	الأراضي (*)	جنيه مصري	٢٠٢٥/٠٦/٣٠ التكلفة:
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري		في ١ يناير ٢٠٢٥ الإضافات خلال الفترة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥
٢٨٤,٥١٠,٩٦٠	١,٨١٥,٢٨٢	٤٧,٣٥١,٦١٥	٢١,٦٢٤,٥٦٤	٤,١٤٤,٣٤٧	٤٠,٦١٨,٧١٢	٣٣,١٧١,٩٩٦	٣٨,٠٣٤,٩١٦	٢٩,١٩٠,٧٤٣	٦٨,٥٥٨,٧٨٥	-	٢٠٢٥/٠٦/٣٠ التكلفة:
٤,٩٥٣,٠٢٩	-	٣,٨٧٧,٣٢٩	٩٩٨,٢٠٠	-	-	٧٧,٥٠٠	-	-	-	-	في ١ يناير ٢٠٢٥ الإضافات خلال الفترة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥
٢٨٩,٤٦٣,٩٨٩	١,٨١٥,٢٨٢	٥١,٢٢٨,٩٤٤	٢٢,٦٢٢,٧٦٤	٤,١٤٤,٣٤٧	٤٠,٦١٨,٧١٢	٣٣,٢٤٩,٤٩٦	٣٨,٠٣٤,٩١٦	٢٩,١٩٠,٧٤٣	٦٨,٥٥٨,٧٨٥	-	٢٠٢٥/٠٦/٣٠ التكلفة:
١٣٢,٥٣٦,١٨٤	١,٦٧٥,٥٦٤	١٥,٧٣٦,٨٩١	١٨,٤٤٦,٠٠٨	٢,٧٦٢,٨٤٠	١٢,٤٩٦,٨٣٣	٣٢,٩٢٥,٦٤٦	٣٦,١١٤,٣٠١	١٦,٣٧٨,٥٠١	-	-	مجمع الإهلاك:
١٠,٤٤٣,٠٧١	٧٥,١١٧	٤,٨٦٠,٩٥٨	٦٢٥,٧١٢	٧٠٤,٢٨٢	٢,٨٤٦,٨٩٣	٩٣,٥٧٥	٣٢٠,٣٨٧	٩١٦,١٤٧	-	-	في ١ يناير ٢٠٢٥ إهلاك الفترة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥
١٤٦,٩٧٩,٢٥٥	١,٧٥٠,٦٨١	٢٠,٥٩٧,٨٤٩	١٩,٠٧١,٧٢٠	٣,٤٦٧,١٢٢	١٥,٣٤٣,٧٢٦	٣٣,٠١٨,٨٢١	٣٦,٤٣٤,٦٨٨	١٧,٢٩٤,٦٤٨	-	-	في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥
١٤٦,٤٨٤,٧٣٤	٦٤٥,٠١	٣,٦٣١,٠٩٥	٦,٥٥١,٠٤٤	٦٧٧,٢٢٥	٢٥,٢٧٤,٩٨٦	٢٣,٠٦٧٥	١,٦٠٠,٢٢٨	١١,٨٦٠,٩٥٥	٦٨,٥٥٨,٧٨٥	-	صافي القيمة الدفترية: في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

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

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة الدورية
عن الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

١/٤ الأصول الثابتة - تابع

الإجمالي	تجهيزات وإكورات	الحاسبات الآلية	أثاث ومعدات مكاتب	عدد وأدوات صغيرة	وسائل نقل وانتقال	آلات ومعدات	تحسينات في أصول مستأجرة	المباني والإشاءات (*)	الأراضي (*)	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	٢٠٢٤/١٢/٣١ التكلفة:
١٦٩,١٦٢,٩٦٤	١,٨١٥,٢٨٢	٢٨,١٠٧,٥٢٠	٢٠,٢١٧,٦٦٩	٤,١٤٤,٣٤٧	١٢,٤٥٣,٧١٢	٣٣,٣٩٧,٧٠٠	٣٨,٠٣٤,٩١٦	٢٩,٣٣٩,٣٣٣	١,٦٥٢,٥٢٥	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	٢٠٢٤/١٢/٣١ التكلفة:
١٢٠,٥٣٠,٥٧٢	-	٢٣,٧٥٩,٤٨٤	١,٢٠٢,٧٩٣	-	٢٨,١٦٥,٠٠٠	٩٧,٠٣٥	-	-	٢٦,٩٠٦,٢٦٠	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	في ١ يناير ٢٠٢٤
(٥,١٨٢,٥٧٦)	-	(٤,٥١٥,٣٨٩)	(١٩٥,٨٥٨)	-	-	(٣٢٢,٧٣٩)	-	(١٤٨,٥٩٠)	-	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	الإضافات خلال السنة
٢٨٤,٥١٠,٩٦٠	١,٨١٥,٢٨٢	٤٧,٣٥١,٦١٥	٢١,٢٢٤,٥٦٤	٤,١٤٤,٣٤٧	٤٠,٦١٨,٧١٢	٣٣,١٧١,٩٦٦	٣٨,٠٣٤,٩١٦	٢٩,١٩٠,٧٤٣	٦٨,٥٥٨,٧٨٥	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	الإستبعادات خلال السنة
١٢٧,٤٢٧,٩٣٤	١,٥٢٠,٢١٠	١٣,٠٢٤,٤٨٩	١٧,٣٤٧,٥٥٤	١,٣٢٣,٦٣٧	١٢,٠٠١,٧١٤	٣٣,٠٦٣,٥١٠	٣٥,٤٦٨,٢١٧	١٣,٦٦٨,٦٠٢	-	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
١٤,٢٩٠,٨٢٦	١٥٥,٣٥٤	٧,٢٢٧,٧٩١	١,٢٩٤,٣١٢	١,٤٢٩,٢٠٣	٤٩٥,١١٩	١٨٤,٤٧٥	٦٤٦,٠٨٤	٢,٨٥٨,٤٨٨	-	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	مجمع الإهلاك:
(٥,١٨٢,٥٧٦)	-	(٤,٥١٥,٣٨٩)	(١٩٥,٨٥٨)	-	-	(٣٢٢,٧٣٩)	-	(١٤٨,٥٩٠)	-	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	في ١ يناير ٢٠٢٤
١٣٠,٥٣٦,١٨٤	١,٦٧٥,٥٦٤	١٥,٧٣٦,٨٩١	١٨,٤٤٦,٠٠٨	٢,٧٦٢,٨٤٠	١٢,٤٩٦,٨٢٣	٣٢,٩٢٥,٢٤٦	٣٦,١١٤,٣٠١	١٦,٣٧٨,٥٠١	-	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	إهلاك السنة
١٤٧,٩٧٤,٧٧٦	١٣٩,٧١٨	٣١,٦١٤,١٧٤	٣,١٧٨,٥٥٦	١,٣٨١,٥٠٧	٢٨,١٢١,٨٧٩	٢٤٦,٧٥٠	١,٩٢٠,٦١٥	١٢,٨١٢,٢٤٢	٦٨,٥٥٨,٧٨٥	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	الإستبعادات خلال السنة
										جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
										جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	صافي القيمة الدفترية:
										جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

(*) يتضمن بندى 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 المستقلة.

١/٤ الأصول الثابتة - تابع

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

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٦,٢١١,٦٦٥	٣٧,٩٣٤,٠٩٠	تحسينات في أصول مستأجرة
٢,٠٧٨,٧٧٠	٨٨٥,٩٣٢	مباني وإنشاءات
٣٢,٢٤٠,٧٧٠	٢٧,٠٠٦,٨٨٩	آلات ومعدات
١١,٨٨٦,٥٧٥	١٥,١١٢,٨٤٠	وسائل نقل وانتقال
١,٠٤٧,٠٩٠	٣,٢٩٤,٦٤٧	عدد وأدوات صغيرة
١٢,٧١٦,٢١٩	١٣,٠٤١,٢٦٩	أثاث ومعدات مكاتب
٤,٣٥٤,٩٢٧	٢,٤٢١,٤٦٠	حاسبات آلية
<u>١٠٠,٥٣٦,٠١٦</u>	<u>٩٩,٦٩٧,١٢٧</u>	

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

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٩١١,٠١١	٢,٢١٥,٧١٤	تكلفة المبيعات
٢,٢٧٧,٤٥٩	٢,١١٤,٣٢٩	المصروفات البيعية والتسويقية (إيضاح ٢٦)
١,٨١٨,٦١٦	٥,٩٤٢,٥٦٢	المصروفات العمومية والإدارية (إيضاح ٢٧)
٩٩,٦٤٠	١٧٠,٤٦٦	مصروفات إدارة المجتمعات السكنية والتشغيل الأخرى (إيضاح ٢٨)
<u>٦,١٠٦,٧٢٦</u>	<u>١٠,٤٤٣,٠٧١</u>	

٥. أصول ثابتة تحت التنفيذ

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٤٩,٠٠٩,١٠٠	٢١٢,٨٧٧,٦٢٩	المقر الإداري الجديد بمشروع تاج سيتي
٧٠٩,٦٣٣	٧٠٩,٦٣٣	معدات حفظ المستندات الورقية
١٩٥,٣٢٨	٢٦,٩٩٣,٠٧١	خيمة المبيعات الجديدة بمشروع تاج سيتي
٥٥,٤٠٥,٦٨٩	٥٦,٦٦٨,٤٥٥	أرض شركة منك
	٨٥٠,٠٠٠	برامج محاسبية (دورز)
<u>٢٠٥,٣١٩,٧٥٠</u>	<u>٢٩٨,٠٩٨,٧٨٨</u>	

٦. أصول مالية واستثمارات

١/٦ المسدد تحت حساب استثمارات في شركات تابعة

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٦/٣٠	نسبة المساهمة %	اسم الشركة
جنيه مصري	جنيه مصري		
١,٠١٠,٧٥٩	١,٠١٠,٧٥٩	١٠٠	شركة مدينة مصر للتشطيبات
١,٠١٠,٧٦٠	٦,٠١٠,٧٦٠	١٠٠	شركة مدينة مصر لإدارة المشروعات
٧,٤٠٠,٠٠٠	٧,٤٠٠,٠٠٠	٧٤	شركة مدينة مصر لإدارة الأندية الرياضية
-	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠	شركة ابواب الخبرة السعودية للعقارات
-	٥,٠٠٠,٨٠٥	١٠٠	شركة صندوق استثمار اس اي اف اي العقاري
-	١٠,٠٠٠,٨٠٥	١٠٠	شركة اس اي اف اي لترويج وتغطية الاكتتاب
<u>٩,٤٢١,٥١٩</u>	<u>٧٩,٤٢٣,١٢٩</u>		

٦. أصول مالية واستثمارات - تابع

٢/٦ أصول مالية بالتكلفة المستهلكة

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٦/٣٠	استثمارات في سندات حكومية (غير متداولة بالبورصة)
جنيه مصري ٥٦٦,٩٦٨	جنيه مصري ٥٦٦,٩٦٨	

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

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٦/٣٠	نسبة المساهمة %	دار التعليم الراقى ش.م.م. شركة النصر لصناعة المحولات (ألكو) شركة مصر لإنتاج الطوب الطفلي يخصم: الاضمحلال في قيمة الاستثمارات
جنيه مصري	جنيه مصري		
٨,٣٢٦,٧٣٧	٨,٣٢٦,٧٣٧	١,٢٠	
١٩,٢٠٠	١٩,٢٠٠	٠,٠١	
٢٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠	٠,٨	
-	(٢١٩,٢٠٠)		
٨,٥٤٥,٩٣٧	٨,٣٢٦,٧٣٧		

٤/٦ استثمارات عقارية

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٦/٣٠	عقارات مؤجرة للغير - باستخدام نموذج القيمة العادلة أراضي محتفظ بملكيته عن عقارات مبيعة عقارات مؤجرة للغير - باستخدام نموذج التكلفة بالصافي (*)
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٥١٢,٧٠٩,١٥١	١,٥١٢,٧٠٩,١٥١	
٢,٠٧٦,٣٣٣	٢,٠٧٦,٣٣٣	
١٦٤,٢١٨	١٦٤,٢١٨	
١,٥١٤,٩٤٩,٧٠٢	١,٥١٤,٩٤٩,٧٠٢	

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

٢٠٢٥/٦/٣٠	وحدات سكنية جنيه مصري	وحدات غير سكنية جنيه مصري	الإجمالي جنيه مصري	التكلفة:
				في ١ يناير ٢٠٢٥
٥٩٦,١٦٣	٣٣٩,٩٠٥	٩٣٦,٠٦٨		وفي ٣٠ يونيو ٢٠٢٥
٥٩٦,١٦٣	٣٣٩,٩٠٥	٩٣٦,٠٦٨		
				مجمع الإهلاك:
				في ١ يناير ٢٠٢٥
٥٢٧,٨٩٤	٢٤٣,٩٥٦	٧٧١,٨٥٠		وفي ٣٠ يونيو ٢٠٢٥
٥٢٧,٨٩٤	٢٤٣,٩٥٦	٧٧١,٨٥٠		
				صافي القيمة الدفترية:
				في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥
٦٨,٢٦٩	٩٥,٩٤٩	١٦٤,٢١٨		

٦. أصول مالية واستثمارات - تابع

٤/٦ استثمارات عقارية -تابع

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

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

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

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٦/٣٠	وحدات سكنية
جنيه مصري	جنيه مصري	وحدات غير سكنية
٥٢٧,٨٩٤	٥٢٧,٨٩٤	
٢٤٣,٩٥٦	٢٤٣,٩٥٦	
٧٧١,٨٥٠	٧٧١,٨٥٠	

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

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

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

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٦/٣٠	قيمة وثائق استثمار في صناديق استثمار نقدي:
جنيه مصري	جنيه مصري	صندوق استثمار بنك قطر الوطني الأهلي
٢,٣٨٩,٣٢٦	٢,٦٥٥,٣٢١	صندوق استثمار بنك القاهرة
١١٣,١٠٠	١٢٤,٣٦٩	صندوق استثمار بنك المصرف المتحد - رخاء (*)
٨١٧,٣٠٢	٩٠٥,٤٢٧	
٣,٣١٩,٧٢٨	٣,٦٨٥,١١٧	

٦. أصول مالية واستثمارات - تابع

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

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

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

٦/٦ أصول مالية بالتكلفة المستهلكة

أذون خزانة

٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٥/٦/٣٠ جنيه مصري	
-	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	أذون خزانة - استحقاق ٣٤٩ يوم
٤٧,٠٥٠,٠٠٠	-	أذون خزانة - استحقاق ٤٢ يوم
-	٥٥٧,٦٧٥,٠٠٠	أذون خزانة - استحقاق ٤٠ يوم
-	٤٧٧,١٢٥,٠٠٠	أذون خزانة - استحقاق ٣٦ يوم
٥٣٧,٩٥٠,٠٠٠	-	أذون خزانة - استحقاق ٢٨ يوم
-	٥٠٦,٦٢٥,٠٠٠	أذون خزانة - استحقاق ٢٠ يوم
٥١,٣٧٥,٠٠٠	-	أذون خزانة - استحقاق ١٤ يوم
٦٣٦,٣٧٥,٠٠٠	١,٥٦١,٤٢٥,٠٠٠	
(١١,١١٠,٦٠٣)	(١٩,٤٤٦,٣٠٥)	
٦٢٥,٢٦٤,٣٩٧	١,٥٤١,٩٧٨,٦٩٥	

يخصم: عوائد لم تستحق بعد

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

- تتضمن أذون الخزانة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ مبلغ ١٦,١١٦,٦٠٠ جنيه مصري مجمدة كغطاء مقابل خطابات ضمان

٧. المخزون

٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٥/٠٦/٣٠ جنيه مصري	
٤٨,٠٢١,٣٠٥	٤٥,٩٦٥,٤٦٧	خامات رئيسية ومساعدة
٢٦,٥٤١	٢٦,٣٧٤	وقود وزيوت
٨٤٨,١٥١	٨٨٦,٤٥٧	قطع غيار ومهمات
٤٨,٨٩٥,٩٩٧	٤٦,٨٧٨,٢٩٨	

٨. أعمال تحت التنفيذ

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٠٦/٣٠	أراضي ووحدات عقارية غير تامة
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤,٢٥٥,٨١٩,٨١٦	٤,٦١٠,١٣٩,٧٢٥	تاج سيتي (*)
١,٦٤٣,٦٢١,٩٦٣	٢,٣٨٤,٩٦٠,٦٤١	سراي (*)
٥٥٥,٧٢٩,٢٩٩	٥٨٥,٧٤٥,٨٣١	غرب أسبوط (**)
٦٥٩,٨٨١,٠٥٨	٨٦٠,٨١٣,٧٩٨	تاج فيل
-	٥٢,٠٥٤,٠٣١	بتر فلاي
٦٨,١١٢	٨,٦٩٧,٨٨٣	هيلوبوليس الجديدة
١,٧٢٢,٦٠٤,٩٧٥	٢,٢٤٣,٢٤٥,٥٠١	كندا- شركة إيجي كان للتطوير العقاري
٨,٨٣٧,٧٢٥,٢٢٣	١٠,٧٤٥,٦٥٧,٤١٠	

(*) يشمل بند "تاج سيتي" المراحل التي بدء طرحها للبيع: "تاج سلطان"، "بارك رنديبنس"، "شاليا & ليك بارك"، "اليكت"، "كوبلت"، "كلوب سايد"، "أورجامي". بالإضافة إلى المراحل التي لم يتم طرحها بعد للبيع، ويمثل الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ قيمة تكلفة أعمال المرافق الخارجية والداخلية والإنشاءات وتكلفة أعمال امتداد محور شينزو أبى المار داخل أراضي الشركة (إيضاح ٤١).

يشمل بند "سراي" المراحل التي بدء طرحها للبيع: "تافال"، "كرونز"، "كافانا"، "ستريب مول"، "مانشن"، "راي". بالإضافة إلى المراحل التي لم يتم طرحها بعد للبيع، ويمثل الرصيد في ٣٠ يونيو 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 أسبوط) لصالح الشركة لإقامة تجمع عمراني متكامل، وكذلك وافق مجلس إدارة الهيئة بقراره رقم (١٣٨) بتاريخ ١٤ مايو ٢٠٢٠ على تعديل آلية السداد وذلك بإجمالي مبلغ ٤٩٧,٣٠٩,٣٢٥ جنيه مصري وبسداد نسبة ١٥٪ ومصروفات إدارية ومجلس الأمناء بمبلغ ٥٦,٢٩٧,٩٦٢ جنيه مصري على أن يسدد الباقي (٨٥ ٪) البالغ ٤٤١,٠١١,٣٦٧ جنيه مصري على أقساط بعد فترة سماح لمدة عامين من تاريخ الإخطار.

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

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

من ٢٠٢٤/١/١	من ٢٠٢٥/١/١	
الى ٢٠٢٤/١٢/٣١	الى ٢٠٢٥/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٠,٥٥٨,١٠٨	١٦,٣٥٦,٦٢٦	تاج سيتي
١٦,٠١٢,٨٧٤	١٠,٥٤٨,٠٨١	سراي
٣١٨,٦٧٥	٢٧٥,٩٠٥	تاج فيل
٣٦,٨٨٩,٦٥٧	٢٧,١٨٠,٦١٢	

٩. وحدات عقارية تامة

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٣,٤١٣,٧١٧	١١,٧٤٩,٣٥٥	الواحة، مدينة نصر، بريمر
٣١٧,٩٢٨,٩٩٥	٣٣٥,٧٩٢,١٨١	نصر جاردنز
٣٣١,٣٤٢,٧١٢	٣٤٧,٥٤١,٥٣٦	

١٠. العملاء المدينون وأوراق القبض

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦٦٠,٩٨٦,٠٦٠	٨٥٩,٠٤٩,٨٩٠	أوراق قبض طويلة الأجل
٧٧٥,٣٤٩,٣٢٨	١,٣٣٦,٨٠٦,٧٨٢	تاج سيتي
١٦,١٧٠,٠٤٠	١٢,٧٦٩,١٩٨	سراي
١,٤٥٢,٥٠٥,٤٢٨	٢,٢٠٨,٦٢٥,٨٧٠	أخرى
(٤٤٩,٢٤٨,٣٠٢)	(٤٧٨,٨٧٩,٤٣٣)	يخصم: المكون التمويلي من العقود مع العملاء
(٣٥,١٦٠,٠٧٦)	(٣٢,٣٣٣,٤٦٨)	يخصم: خسائر ائتمانية متوقعة
٩٦٨,٠٩٧,٠٥٠	١,٦٩٧,٤١٢,٩٦٩	
٥٩٦,٠٣٢,٢٤٧	٩٩٦,٠٥٩,٨٠٢	أوراق قبض قصيرة الأجل
٩٨٩,٦٠١,٠٨٧	١,٣٣٦,٥٠٠,٩٦٦	تاج سيتي
٢١,٤١٣,٨٢٤	١١,٦٥٣,١٣٢	سراي
١,٦٠٧,٠٤٧,١٥٨	٢,٣٤٤,٢١٣,٩٠٠	أخرى
(٤٧٠,٩٩١,٦٢٩)	(٤١٩,٦٥٥,٨٦٥)	يخصم: المكون التمويلي من العقود مع العملاء
(٤,٥٢٠,٨٩٧)	(٣٤,٣١٨,٤٢٧)	يخصم: خسائر ائتمانية متوقعة
١,١٣١,٥٣٤,٦٣٢	١,٨٩٠,٢٣٩,٦٠٨	
٥٣,١١٠,٤١٣	٩٩,٥٩٠,٤٦٣	العملاء المدينون
١١٠,٧١٨,٣٠٤	١٣١,١٤٣,٨٤٥	تاج سيتي
١٥٢,٣١٧,١٨١	١٩٤,٢٣١,٠٧٨	سراي
٤٦,٧٣٤,٦٣٩	٤٨,٢٨٣,٥٦٠	عملاء مقاولات (النصر للأعمال المدنية)
٣٦٢,٨٨٠,٥٣٧	٤٧٣,٢٤٨,٩٤٦	أخرى
(١٨,٤٢٨,٦١٨)	(١٣,٣٧٤,٨٩٠)	يخصم: خسائر ائتمانية متوقعة
٣٤٤,٤٥١,٩١٩	٤٥٩,٨٧٤,٠٥٦	

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

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٦٣,٠٠٥,٣٣٥	٥٨,١٠٩,٥٩١	الرصيد في بداية الفترة / السنة
(١٠٤,٨٩٥,٧٤٤)	٢١,٩١٧,١٩٤	(رد) / المكون من الخسائر الائتمانية المتوقعة / السنة
٥٨,١٠٩,٥٩١	٨٠,٠٢٦,٧٨٥	

١٠. العملاء المدينون وأوراق القبض - تابع

- 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	٢٠٢٥/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥٩,٨٣٢,٨٣٤,٩١٦	٦٧,٣٩٢,٥٨٣,٦٨٩	أوراق قبض عن وحدات غير مسلمة

١١. الموردون - أرصدة مدينة (بالصافي)

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤,٦٣٩,٦٧٤,٥٩٠	٤,٥٠٠,٧٩١,٤٩٨	موردون ومقاولون دفعات وسلف
(٩,١٢١,٢٠٩)	(٨,٩٨٧,٢٧٢)	يخصم: الخسائر الائتمانية المتوقعة في المورددين - أرصدة مدينة
٤,٦٣٠,٥٥٣,٣٨١	٤,٤٩١,٨٠٤,٢٢٦	

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

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٨,٥٣٠,٣٨٥	٩,١٢١,٢٠٩	الرصيد في بداية الفترة/السنة
٥٩٠,٨٢٤	(١٣٣,٩٣٧)	رد/المكون خلال الفترة/ السنة
٩,١٢١,٢٠٩	٨,٩٨٧,٢٧٢	

١٢. المدينون والأرصدة المدينة الأخرى (بالصافي)

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

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٠,٠٦٣,٤٢٥	٣١,٦٠١,٥٦٦	حسابات جارية
١٠٧,٣٩٣,٠٥٤	١١٣,٠٩٦,١٥٠	حجز تاميني
٥٧,٧٠٧,٠١٥	٥٩,٠٧٨,٠٥٥	امانات والتزامات
١٩٥,١٦٣,٤٩٤	٢٠٣,٧٧٥,٧٧١	
(١٣,٠٠٢,٨٥١)	(١٣,١١٠,٠١٢)	يخصم: الخسائر الائتمانية المتوقعة
١٨٢,١٦٠,٦٤٣	١٩٠,٦٦٥,٧٥٩	

شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير ش.م.م.
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة الدورية
عن الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

١٢. المدينون والأرصدة المدينة الأخرى (بالصافي) - تابع

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

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (***)
١,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	شركة ميدار (***)
١,٠٦٩,٨٢٧,٠٠٤	١,٠٦٩,٨٢٧,٠٠٤	شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (مقدم تطوير بالمشاركة) (****)
٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	تكاليف الحصول على عقود مع العملاء (**)
٢,٥٦١,٢١٩,٨٨٦	٣,٢٩٧,٠٣٤,٣٩٢	شركة تمويل للتمويل العقاري
٢١,٥٩٨,٧٦٧	٢١,٥٩٨,٧٦٧	المجموعة المالية للتوزيع
٦٨,١٥٣,٣٠٦	٦٨,١٥٣,٣٠٦	نظام الإثابة والتحفيز (*)
٥٧,١٤٩,٩٨٥	٦٨,٠٩٩,٩٨٢	مدفوع تحت حساب شبكات الغاز والصواعد
٣٩,٤٤٧,٧٥٩	٢٨,٢٠٥,٤٨٩	تأمينات لدى الغير
٦٨,٧٩٠,٤٤٩	١٢٢,٤٠٠,٠٥٢	مصرف مدفوع مقدما
٦٣,٥٦٥,٧٥٧	٦٠,٥٤٦,٧٠٢	إيرادات مستحقة التحصيل (فوائد الودائع)
١,٢٦٨,٩٣٢	١,٠٨٣,٢٠٢	أرصدة مدينة أخرى
٤٣,١٠٢,٦٧٤	١٠٢,٤٧٥,٤٩٩	غطاء نقدي خطابات ضمان
٢١,٠٣٩,٤٤٣	١,٠٣٩,٤٤٣	فوائد تأجير مدفوعة مقدما
-	٢,٠٧٥,٠٤٧	مصلحة الضرائب
٧٧,٠٤٨,٨٦٨	٣٠,٨٩٣,٧٤٢	
٥,٣٩٢,٢١٢,٨٣٠	٦,١٧٣,٤٣٢,٦٢٧	
(٢١٥,٠٢٢)	(٣٤٧,٩٧٣)	يخصم : الخسائر الائتمانية المتوقعة
٥,٣٩١,٩٩٧,٨٠٨	٦,١٧٣,٠٨٤,٦٥٤	

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

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
٢٢٥,١٢١	٢١٥,٠٢٢	المكون خلال الفترة/ السنة
-	-	ر/د(تكوين) خسائر ائتمانية متوقعة خلال الفترة/ السنة
(١٠,٠٩٩)	١٣٢,٩٥١	
٢١٥,٠٢٢	٣٤٧,٩٧٣	

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

(**) وفقا للفترة (٩١) من معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) الإيراد من العقود مع العملاء فإنه يجب على المنشأة أن تعترف بالتكاليف الإضافية للحصول على عقد مع عميل كأصل إذا كانت المنشأة تتوقع استرداد تلك التكاليف والتي لم تكن المنشأة لتتكبدها لو لم يتم الحصول على العقد (على سبيل المثال: عمولة المبيعات). المبلغ المذكور يمثل عمولة المبيعات عن الإيرادات غير المحققة من العقود مع العملاء حتى ٢٠٢٤/٦/٣٠.

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

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

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

١٣. النقدية بالصندوق ولدى البنوك

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣,٧٢٠,٠٨٩	١٣,٥٢٨,٢٩٦	نقدية بالصندوق
١,٢١٥,٩٦٥,٣٢٩	٢,١٠١,٧١٩,٦٥٠	حسابات جارية بعائد بالبنوك
١,٧٠٠,٠٨٣,١٤٢	٩٠١,٠٨١,٥٥٨	ودائع لأجل
٢,٩١٩,٧٦٨,٥٦٠	٣,٠١٦,٣٢٩,٥٠٤	

تتضمن بنوك ودائع لأجل في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ مبلغ ٨٠,٠٥٨,٤٣٨ جنيه مصري (وفي ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: مبلغ ٧٥,٥٦٠,٠٢١ جنيه مصري) ودائع مجمدة مقابل خطابات ضمان.

١٤. مقدمات من العملاء عن وحدات غير مسلمة

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٦٨٧,٩٢٧,١٦٧	٣,٥٧٦,٠٥٩,٠٧٤	تاج سيتي
٣,٤٩٠,٥٠٦,٢١٢	٦,٣٣١,٦٠١,٨١٠	سراي
٤٨١,٩٤٧,٣٨٧	٤٨٨,٧٧٧,٩٧٦	تاج فيل
٤٠٩,٦٥٧,٣٨٨	٩٣٧,٧٢٤,١٤٦	مستقبل سيتي
١٩,٩٢٧,٠٣٨	٢٢,٣٥٩,٣٦٤	غرب اسبوت (ز هو)
١,٤٤٥,٧٨٠,٧٨٣	١,٦٨١,٧١٧,٣٠٧	كيندا
١٠١,٦٥٦,٩٣٦	٦٧,١٦٣,٩٠٦	ذى هوفت
٨,٦٣٧,٤٠٢,٩١١	١٣,١٠٥,٤٠٣,٥٨٣	

تبلغ الايرادات غير المحققة من العقود مع العملاء شاملة المبالغ المحصلة من العملاء والشيكات الاجلة المستلمة كما في ٢٠٢٥/٦/٣٠ مبلغ ٨٠,٤٩٧,٩٨٧,٢٧٢ جنيه مصري (٢٠٢٤/١٢/٣١: ٦٨,٤٦١,٢٣٧,٨٣٠ جنيه مصري).

١٥. المخصصات

الرصيد في	المستخدم	المكون خلال الفترة	الرصيد في	
٢٠٢٥/٦/٣٠	خلال الفترة	جنيه مصري	٢٠٢٥/١/٠١	
جنيه مصري	جنيه مصري		جنيه مصري	
١٠٢,٢٥٠,٠٠٠	(٤٤,٧٥٠,٠٠٠)	-	١٤٧,٠٠٠,٠٠٠	مخصص اشتراك النادي للعملاء
١٠٩,٦٢٩,٣٣٩	(٦٠٢,٠٠٠)	٨,٠٠٠,٠٠٠	١٠٢,٢٣١,٣٣٩	مخصص مطالبات
٤٨,٥٩٩,٦٠٣	(١١٦,١٠٩)	-	٤٨,٧١٥,٧١٢	مخصص القضايا
١٥,٦٦٢,٩٣٧	-	-	١٥,٦٦٢,٩٣٧	مخصص ضرائب
٦١,٧٣٨,٩٩٨	(١,٥٠١,٣٠٤)	٣٧,٣٧٥,٦٢٢	٢٥,٨٦٤,٦٨٠	مخصصات أخرى
٣٣٧,٨٨٠,٨٧٧	(٤٦,٩٦٩,٤١٣)	٤٥,٣٧٥,٦٢٢	٣٣٩,٤٧٤,٦٦٨	

١٦. التزامات استكمال مرافق

الرصيد في	الأعمال المنفذة	المكون / (مردودات)	الرصيد في	
٢٠٢٥/٦/٣٠	خلال السنة	عن مبيعات السنة	٢٠٢٥/١/٠١	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٣,٢٢٠,٣٢٧	(٤٣,٧٧٠,٧١٨)	٤١,٦٨٩,٠١٧	٥,٣٠٢,٠٢٨	تاج سيتي
٢٧٣,٨٤٠,٢٠٦	(١٩٤,٥٩٢,٤٥٨)	٩٦,٢٩٩,٢١٦	٣٧٢,١٣٣,٤٤٨	سراي وكابيتال جاردنز
٥٢٤,١٢٦,٤٥٤	(٥٠,٤٣٨,٧٤٠)	-	٥٧٤,٥٦٥,١٩٤	التزام مصروفات تشغيل
٨٠١,١٨٦,٩٨٧	(٢٨٨,٨٠١,٩١٦)	١٣٧,٩٨٨,٢٣٣	٩٥٢,٠٠٠,٦٧٠	وصيانة المجمعات السكنية

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

شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير ش.م.م.
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة الدورية
عن الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

١٧. دائنون وحسابات دائنة أخرى

١/١٧ أوراق دفع طويلة الأجل (بالصافي)

٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٥/٦/٣٠ جنيه مصري	أوراق دفع طويلة الأجل بالقيمة الاسمية - ارض غرب اسبوط (إيضاح ٨) يخصم: المكون التمويلي من العقد
٦٣,٣٣٣,٠٧٤ (١٤,٧٦٨,٧٣٦)	٣٠,٧٧٨,٣٥١ (٨,٥١٣,٩٦٨)	
٤٨,٥٦٤,٣٣٨	٢٢,٢٦٤,٣٨٣	

٢/١٧ دائنون وأرصدة دائنة أخرى - متداولة

٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٥/٦/٣٠ جنيه مصري	أوراق دفع - ارض اسبوط أوراق دفع دعم المشروع القومي للإسكان مقدم حجز أراضي وعقارات تحصيلات عملاء (غاز - مياه - دش) مقاولون ومبالغ تحت التسوية دمغه هندسيه ودمغه الانحاد أرصدة عملاء عن حجوزات ملغاة مبالغ محصلة لمصروفات الصيانة والعدادات فوائد مستحقة عمولات مستحقة مصالح وهيئات حكومية مصروفات مستحقة اجور مستحقة وامانات عاملين إيداعات بنكية من العملاء تحت التسوية مستحقات لشركاء التطوير مساهمة تكافلية للتأمين الصحي أخرى
٧٠,٤٣٨,٥٦٠ ١,١٠٤,٥٢٩,٠٦١ ٣٥٠,٠٠٠ ٨٦,٦٠٥,٨٣٢ ٥٥٣,١٢٠ ٥١,٨١٣,٠٩٦ ٣١٩,٧٣٣ ٣٥,٥٥٦,٣٦١ ٤٠,٦٨١,٥١٢ ٥٧,٢٣٦,٩٧٢ ٢٠٤,٩٠٥,٩٢٥ ١٧٥,٧٣٠,٦٨٤ ٢١,٧٩٥,١٢٦ ١,٠٦٤,٩٢١ ١٥١,٢٧٠,٣٥٠ ٢٢٠,٣٣٣,١٧٦ ٣٠,٢٠١,١٨٢ ٤٧,٩٣٦,٨٤٨ ٢,٣٠١,٣٢٢,٤٥٩	١٠٢,٩٩٣,٢٨٢ ٢٩٣,٧٩٩,٠٨٧ ٣٥٠,٠٠٠ ٨٤,٧١٦,٢٥٥ ١٧١,٨٦٨ - ١١,٣٧٥,٤٣٣ ٤٠,٤٤٦,٧٤٨ ٤١,٨٨٣,٨٨٤ ٢٠,٣٩٩,٠٥٦ ٦٩٥,٤٢٩,٤٨٤ ٢٤٢,٩٣٩,١٧٦ ١٠٠,١٤١,٣٩٦ ٣,٧٩٧,٤٣٦ ١٧٢,٧٧٠,٥٦٤ ٥٢,٥٤٤,٤٥٥ ١٩,١٢٤,٦٣٦ ٦٠,٥٦١,٤٧٨ ١,٩٤٣,٤٤٤,٢٣٨	

١٨. رأس المال

المرخص به:

حدد رأس المال المرخص به بمبلغ خمسة مليار جنيه مصري.

٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٥/٦/٣٠ جنيه مصري	رأس المال المصدر والمدفوع (موزع علي ٢,١٣٥ مليار سهم اسمي نقدي بقيمة الاسمية واحد جنيه مصري للسهم)
٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	

وفيما يلي نسبة المساهمة في رأس المال المصدر والمدفوع للمساهمين:

نسبة المساهمة %	القيمة الاسمية ٢٠٢٥/٦/٣٠ جنيه مصري	عدد الأسهم ٢٠٢٥/٦/٣٠	شركة بي أي جي انفيستمنت جروب ليمتد الشركة القابضة للتشييد والتعمير صندوق التأمين الاجتماعي للعاملين بالقطاع الحكومي شركة بي انفيستمنت القابضة شركة العليان السعودية الاستثمارية المحدودة بنك الاستثمار القومي باقي المساهمين / اكتتاب عام (جنسيات مختلفة)
١٩,٥٧	٤١٧,٨٨٣,٢٧٢	٤١٧,٨٨٣,٢٧٢	
١٤,٩٤	٣١٨,٩٩٩,١٨٢	٣١٨,٩٩٩,١٨٢	
٨,٠٤	١٧١,٥٥١,٣٥٧	١٧١,٥٥١,٣٥٧	
٧,٣٥	١٥٦,٩٠٩,١٠٤	١٥٦,٩٠٩,١٠٤	
٤,٤٧	٩٥,٥٠٠,٠٠٢	٩٥,٥٠٠,٠٠٢	
٣,٦٢	٧٧,٣٩٢,٦٤١	٧٧,٣٩٢,٦٤١	
٤٢,٠١	٨٩٦,٧٦٤,٤٤٢	٨٩٦,٧٦٤,٤٤٢	
١٠٠	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	

شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير ش.م.م.
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة الدورية
عن الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

١٨. رأس المال - تابع

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:

نسبة الحقوق غير المسيطرة في صافي الأصول %	الحقوق غير المسيطرة في صافي الأصول ٢٠٢٥/١/١ جنيه مصري	توزيعات الحقوق الغير مسيطرة جنيه مصري	نصيب الحقوق غير المسيطرة في أرباح الفترة جنيه مصري	الحقوق غير المسيطرة في صافي الأصول ٢٠٢٥/٦/٣٠ جنيه مصري
٤٧,٥٤	١٣٤,٧٣٣,٤٦٤	(٣,٦١٦,٩٢٤)	١,٨٠٢,٠٩٩	١٣٢,٩١٨,٦٣٩
٠,٠٢٠	٥٢,٦١٤	-	٢٦,١١٢	٧٨,٧٢٦
٠,٠٦٧٩	(١١,٢٥٣)	-	١٤,٢١٢	٢,٩٥٩
٠,٠٠٠٢	٩	-	٤	١٣
٤٧,٦٢٨١	١٣٤,٧٧٤,٨٣٤	(٣,٦١٦,٩٢٤)	١,٨٤٢,٤٢٧	١٣٣,٠٠٠,٣٣٧

٢٠. القروض لأجل

شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير

تتمثل حركة القروض خلال الفترة كما يلي:

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

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

٢٠. القروض لأجل - تابع

تصنيف القروض والفوائد الخاصة بكل قرض كما يلي:

٢٠٢٥/٦/٣٠

الافساض الجارية من القروض لأجل جنيه مصري	قروض لأجل جنيه مصري	الرصيد في آخر الفترة جنيه مصري	الفوائد والعمولات المحملة على قائمة الدخل خلال الفترة جنيه مصري
(أ) البنك المصري الخليجي	-	-	١٦,٧٨٤,٠٦١
(ب) قرض مشترك- خصم أوراق تجارية	١٨٧,٣٥٧,٤٩٧	١٦٢,٧١٤,٤٤٤	٢٥,٩١٨,٢٣٤
(ج) قرض مشترك- خصم أوراق تجارية	٧٧,٨٠٤,٢٣٩	٢٣٤,٠٢٩,٧٤٢	١٨,٤٥٨,٢٢٤
(د) قرض مشترك دوار متوسط الأجل	-	١,١٧٥,٥١٩,٤٦٥	-
	٢٦٥,١٦١,٧٣٦	١,٥٧٢,٢٦٣,٦٥١	٤١,١٦٠,٥١٩

تتمثل حركة القروض خلال الفترة المقارنة كما يلي:

٢٠٢٤/١٢/٣١

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

تصنيف القروض والفوائد الخاصة بكل قرض كما يلي:

٢٠٢٤/١٢/٣١

الافساض 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
(أ) البنك المصري الخليجي	٧٤,٣٥٣,١٤٣	١٦٧,٢٩٤,٥٧١	٥٧,٢٩٩,٤٢٣
(ب) قرض مشترك- خصم أوراق تجارية	١٦٧,٤٣٩,٨٣٧	٥١٧,٥١١,٧٧٩	٦٣,٩٦٠,٣٢٨
(ج) قرض مشترك- خصم أوراق تجارية	٧٣,٨٧٧,٩٥٦	٣٤٧,٩٤٥,٩٩٤	٤١,٨٣٩,٥٠٩
	٣١٥,٦٧٠,٩٣٦	١,٠٣٢,٧٥٢,٣٤٤	١٦٣,٠٩٩,٢٦٠

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

(أ) البنك المصري الخليجي

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

(ب) قرض مشترك - خصم أوراق تجارية

عقد تمويل مشترك طويل الأجل تم عقده في ٢٦ أغسطس ٢٠٢٠.

الغرض من التمويل: خصم أوراق تجارية بقيمة اسمية قدرها ١,١٣٣,٨٧٠,٠٠٠ جنيه مصري وذلك بغرض توفير المبالغ اللازمة لتمويل أعمال إنشاء وتطوير مشروعات الشركة غير الممولة.

البنوك المشاركة:

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

فترة القرض: تنتهي في ٩ مارس ٢٠٢٧.

٢٠. القروض لأجل - تابع

(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 المعبري الممنوح من البنك التجاري الدولي بالإضافة إلى سداد رصيد تسهيل البنك المصري الخليجي ويستخدم هذا التمويل على شريحتين كالتالي:

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

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

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

تاريخ الاستحقاق النهائي:

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

٢١. النقدية وما في حكمها

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

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٩١٩,٧٦٨,٥٦٠	٣,٠١٦,٣٢٩,٥٠٤	النقدية بالصندوق والبنوك (إيضاح ١٣)
٣,٣١٩,٧٢٨	٣,٦٨٥,١١٧	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٦٢٥,٢٦٤,٣٩٧	١,٥٤١,٩٧٨,٦٩٥	(إيضاح ٥/٦)
		أصول مالية بالتكلفة المستهلكة (إيضاح ٦/٦)
		يخصم:
(٣٠,٠٠٠,٠٠٠)	(١٨٦,١٧٠,٤٠١)	بنوك دائنة - تسهيلات ائتمانية (إيضاح ٢/٢١)
٣,٥١٨,٣٥٢,٦٨٥	٤,٣٧٥,٨٢٢,٩١٥	إجمالي النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة/السنة
		يخصم:
-	(١٦,١١٦,٦٠٠)	أون 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)	(٨٠,٠٥٨,٤٣٨)	ودائع مجمدة لتغطية تسهيلات خطابات الضمان (إيضاح ٦/٦)
٣,٤٤٢,٣٠٥,٦٦٤	٤,٢٧٩,١٦٠,٨٧٧	النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة/السنة

١/٢١ قروض قصيرة الأجل

٢٠٢٥/٦/٣٠					
الرصيد في أول الفترة	المبالغ المسحوبة خلال الفترة	الاقساط المسددة خلال الفترة	الرصيد في آخر الفترة	الفوائد والعمولات المحملة على قائمة الدخل خلال الفترة	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٦٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٣٥,٥٠١,٥٨٨	-	٢,١٨٥,٥٠١,٥٨٨	٢٤٥,٥٢١,٣٣٣	(أ) بنك الكويت الوطني

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

(أ) بنك الكويت الوطني

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

٢١. النقدية وما في حكمها - تابع

٢/٢١ بنوك دائنة - تسهيلات ائتمانية

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

حد جارى مدين بمبلغ ٢٠٠ مليون جنيه مصري بدون غطاء عيني بغرض تمويل سداد الشيكات والتحويلات لحساب المستفيدين في بنوك التعامل الأخرى الخاصة بالمصروفات الإدارية والعمومية، وبلغ رصيد التسهيل في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ مبلغ ١٥٨,١٣٥,١٨٦ مليون جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٣٠ مليون جنيه مصري). حد فرعى حد خطابات ضمان بقيمة ٢,٥٧٢,٤١٥ جنيه مصري.

التسهيل الائتماني من البنك التجارى الدولى

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

بتاريخ ٣٠ أكتوبر ٢٠٢٤ تم الحصول على قرض معبري في صورة تسهيل سحب على المكشوف دوار من البنك التجارى الدولى وذلك بغرض التمويل الجزئى للتكلفة الاستثمارية لعدة مراحل في مشروع تاج سيتي ومشروع سراي يستخدم على شريحتين كالتالى:

- الشريحة الأولى - تاج سيتى باجمالى مبلغ وقدره ١,٢ مليار جنيه مصرى للتمويل الجزئى للتكلفة الاستثمارية لمرحلة شاليا وليك بارك، تاج جاردنز، تاج فيل، إليك، كلوب سايد، وأريجامى.
- الشريحة الثانية - سراي باجمالى مبلغ وقدره ١,٢٣٥٠ مليون جنيه مصرى للتمويل الجزئى للتكلفة الاستثمارية لمرحلة كرونز، كافانا، راى، راى فيوز وإيلان.

وقد تم سداد كامل رصيد التسهيل من التسهيل المشترك الدوار متوسط الأجل والممنوح من البنك التجارى الدولى وعدة بنوك أخرى في مايو ٢٠٢٥.

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

تتمثل التسهيلات الائتمانية الممنوحة من البنوك للشركة فيما يلي:

البنك الأهلى المصرى

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

بنك قطر الوطنى الأهلى

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

بنك أبو ظبى الوطنى

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

٢٢. مدينو إدارة وتشغيل وصيانة التجمعات السكنية

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٨٩٩,٢٩٥,٩٤٦	٢,٤٥٤,١٣٩,٣٨١	أذون خزانة
٣٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١٧٠,٠٠٠,٠٠٠	ودائع لأجل لدى البنوك
٢٠١,٢٨١,٢٠٠	١٠٧,٠٤٠,٠٨٨	حسابات جارية بعائد بالبنوك
١,٩٦٣,٢٨١,١٣٦	٢,٦٣١,٧١٨,٦١٠	شيكات آجلة (أوراق قبض)
٤,٤١٣,٨٥٨,٢٨٢	٥,٣٦٢,٨٩٨,٠٧٩	حسابات وودائع بنكية لإدارة التجمعات السكنية
١٥,٦٢٦,٢٠٠	(٤٣,٢٣٠,٧٣١)	مبالغ تحت التسوية - شركة مدينة مصر
٤,٤٢٩,٤٨٤,٤٨٢	٥,٣١٩,٦٦٧,٣٤٨	دائنو إدارة التجمعات السكنية

٢٣. ترتيبات مشتركة

الرصيد في ٢٠٢٤/١٢/٣١	الرصيد في ٢٠٢٥/٦/٣٠	طبيعة الحساب	طبيعة العلاقة	عمليات مشتركة
جنيه مصري	جنيه مصري			
٢٨٤,١٢٣,٢٨٩	٣٠٩,٦٦٧,٧٢٨	أوراق قبض - طويلة الأجل	عملية مشتركة	كابيتال جاردنز
(١٧٠,٣١٩,٥٠١)	(٢١٧,٩٩١,٩٩٤)	المكون التمويلي		
١١٣,٨٠٣,٧٨٨	٩١,٦٧٥,٧٣٤	الصافي		
٨٤,٨٦٧,٩٩٦	٩٢,٤٩٨,١٥٣	أوراق قبض - قصيرة الأجل		
١٩٨,٦٧١,٧٨٤	١٨٤,١٧٣,٨٨٧	الإجمالي		

٢٤. أصول حق انتفاع

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٢٤,٥٩٢,٢٦٨	١٢٦,١٢١,٩٣٤	التكلفة:
١٦,٢٧٣,٧٩٥	١٤,٩٦٣,٣٤٤	رصيد أول الفترة
(١٤,٧٤٤,١٢٩)	-	الإضافات خلال الفترة
١٢٦,١٢١,٩٣٤	١٤١,٠٨٥,٢٧٨	استبعادات الفترة
		رصيد آخر الفترة
٥٤,٦٢٨,٤٣٧	٧٩,٨٣٢,٣٩٢	مجمع الاستهلاك
٣٩,٩٤٨,٠٨٤	٢١,٦٧٠,٦٣٩	رصيد أول الفترة
(١٤,٧٤٤,١٢٩)	-	الاستهلاك خلال الفترة (إيضاح ٢٦ ، ٢٧)
٧٩,٨٣٢,٣٩٢	١٠١,٥٠٣,٠٣١	استبعادات الفترة
٤٦,٢٨٩,٥٤٢	٣٩,٥٨٢,٢٤٧	رصيد آخر الفترة
		صافي القيمة الدفترية

شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير ش.م.م.
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة الدورية
عن الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

٢٥. إيرادات النشاط وتكلفة إيرادات النشاط

(أ) إيرادات النشاط		
٢٠٢٤/٦/٣٠	٢٠٢٥/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٣٥٨,٢٥٩,٤٧٦	١,٨٣٧,٣٥٩,٦٣٧	تاج سيتي
٣,٠٠٦,٩٣٧,٦١٩	٢,٥٣١,٧٢٣,٩٤٤	سراي
٥١,٣٣٠,٤٣٨	٦٠,٤١٢,٣١٥	مدينة نصر ونصر جاردنز
	٣٠٣,٥٥٧,٢٥٠	إيرادات شركة منك للاستثمار العقاري
١٦٨,٨٨٣,٣٨٢	١٦٢,٤٠٣,٧٣٠	إيرادات مقاولات (النصر للأعمال المدنية)
-	١٥,٧٤٢,٥٠٠	إيرادات شركة دورز
٤,٥٨٥,٤١٠,٩١٥	٤,٩١١,١٩٩,٣٧٦	إجمالي إيرادات المبيعات
(١٦٥,١٤٠,٦٢٩)	(٢٠٢,٦٨٤,٧١٥)	يخصم: مردودات المبيعات
٤,٤٢٠,٢٧٠,٢٨٦	٤,٧٠٨,٥١٤,٦٦١	صافي الإيرادات
		يضاف:
٥٢,١٠٧,٩٣٣	٦٣,٩١٠,١٨٦	إيراد المكون التمويلي من العملاء
٣,٨١٤,٣٠٠	١٧,٢٤٢,٩١٣	إيراد استثمارات عقارية
٤,٤٧٦,١٩٢,٥١٩	٤,٧٨٩,٦٦٧,٧٦٠	صافي إيرادات النشاط

(ب) تكلفة إيرادات النشاط		
٢٠٢٤/٦/٣٠	٢٠٢٥/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٩٧,٤٥٣,٠٤٩	٩٩٧,٣٢٣,٨٧٩	تاج سيتي
٥٦٥,٧٠١,٧٥٩	٢٦٧,٥٥٧,١٥٨	سراي
١٢,١٧١,٥٥١	٤,٣٩٧,١٧٦	مدينة نصر ونصر جاردنز
-	٢٥٦,٢٦٩,٨٧٣	تكلفة إيرادات منك للاستثمار العقاري
١٥٧,٣٢٠,٢٦٨	١٤٩,٣٥٣,٤٧٤	تكلفة إيرادات مقاولات (النصر للأعمال المدنية)
-	١١,٩٨٣,٩٠٣	تكلفة إيرادات شركة دورز
١,١٣٢,٦٤٦,٦٢٧	١,٦٨٦,٨٨٥,٤٦٣	تكلفة الإيرادات
(٢٥,٥٣٩,٦١٤)	(٣٥,٨٥٣,١٣٩)	يخصم: تكلفة مردودات المبيعات
١,١٠٧,١٠٧,٠١٣	١,٦٥١,٠٣٢,٣٢٤	صافي تكلفة الإيرادات
		يضاف:
٢٤,٨٠١	-	إهلاك استثمارات عقارية
١,١٠٧,١٣١,٨١٤	١,٦٥١,٠٣٢,٣٢٤	تكلفة إيرادات النشاط

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

بلغت قيمة الارتباطات التعاقدية مع جهات الإسناد لتنفيذ الأعمال المسندة للشركة مبلغ ٤,٥٧٢,٨١٩ ألف جنيه مصري (٢٠٢٤: ٤,٤٧٤,١١٢ ألف جنيه مصري) بلغ المنفذ منها حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ مبلغ ٣,٩٠٤,١٦٩ ألف جنيه مصري (٢٠٢٤: ٣,٧١٨,٤١٠ ألف جنيه مصري).

٢٦. المصروفات البيعية والتسويقية

من ٢٠٢٤/١/١ إلى ٢٠٢٤/٦/٣٠ جنيه مصري	من ٢٠٢٥/١/١ إلى ٢٠٢٥/٦/٣٠ جنيه مصري	
٢٥,٩٠٨,٣٩٢	١٧,٣٠٨,٣٩٠	أجور ومرتبات
٥٨٤,٦٨٦,٨٠٠	٢٩٣,١٥٨,٥٧٢	عمولة بيع
٤٠٢,٤٦٨,٩٧٦	٧٤٦,٢٥٢,٣٤٨	دعاية وإعلان ومعارض
١,٠٢٢,١٩٣	٢,٨١٤,١٤٩	أتعاب مهنية واستشارات تسويقية
٢,٢٧٧,٤٥٩	٢,١١٤,٣٢٩	إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ٤)
٢,٣٥٤,٠٠١	-	استهلاك أصول غير ملموسة
٢,٧٨٥,٠١١	٤,٢٨٤,٦٥٩	مصروفات نقل وانتقالات واتصالات
١٦,٧٠٢,٨٣٧	٣٧,٥٠٧,٤٢٣	مصروفات صيانة وتجديد رخص برامج حاسب آلي
٣٤٩,٣٩٦	٨٧٦,٠٤٨	إيجارات
٧٣٧,٧٠٧	٤٧١,٣٧٧	مواد ووقود وقطع غيار
١,٢٨٣,٧٩٦	٢,٩٠٣,٥٨٤	أمن وحراسة ونظافة
٤١٩,٢٨٩	٩٦٦,٩٢٥	مصروفات خدمة أخرى
١٩,٤٨١,٧٩٩	٢١,٢٩٣,٣٢٨	استهلاك أصول حق انتفاع (إيضاح ٢٤)
<u>١,٠٦٠,٤٧٧,٦٥٦</u>	<u>١,١٢٩,٩٥١,١٣٢</u>	

٢٧. المصروفات العمومية والإدارية

٢٠٢٤/٦/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢٥/٦/٣٠ جنيه مصري	
٨٣,٧٨٧,٧٦٣	١١٠,١٢١,٢٦٤	أجور ومرتبات وما في حكمها
١٢,٦٢٩,٨٤٩	١٤,٠٣٩,٣١٣	رواتب وبدلات ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة
-	١٧,٥٦٦,٦٧٠	مصروف أسهم الإثابة والتحفيز للعاملين
٩٥٥,٢٤٠	٨١٨,٨٠٤	مصروفات نشر
٣,٥٨٨,٠٩٨	٥,٢٥٦,٦٢٣	مصروفات نقل وانتقالات واتصالات
١١,٨٣٦,٤١٠	١٥,٧٧٥,٣٨٩	استشارات وخدمات وتدريب ومؤتمرات ومصروفات قضائية
١,٨١٨,٦١٦	٥,٩٤٢,٥٦٢	إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ٤)
٩٢١,٣١٣	-	استهلاك أصول غير ملموسة
٣٧٧,٣١٢	٣٧٧,٣١١	استهلاك أصول حق انتفاع (إيضاح ٢٤)
٤٣,٠٢٦,٩٣٢	٢٥,٤١٤,٤٢٨	مصروفات صيانة وتجديد رخص برامج حاسب آلي واشتراكات
٥,٩٥٩,٤٤٢	١,٢٠٦,٥٩٧	إيجارات
١,٠٧٩,٥٤٢	١,٥٠٤,٠٨٠	مواد ووقود وقطع غيار
٤٠٥,٦١٤	٩١,١٦٧	ضرائب عقارية ودمغة
١,٧٠٩,٨٦٣	٦٦٠,٠١٣	مصروفات قيد الأسهم وشهادات الإيداع الدولية بالبورصات
٩٣٥,٩٣٩	٣,٧٢٩,١٨٢	أمن وحراسة ونظافة وتدريب
٨,٤٣٠,١٦٧	١٣,٦٤٩,٨٠٥	مصروفات بنكية
٨,٥٧٨,٢٥٥	١٥,٨٤٣,٨٤٥	مصروفات خدمة أخرى
<u>١٨٦,٠٤٠,٣٥٥</u>	<u>٢٣١,٩٩٧,٠٥٣</u>	

شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير ش.م.م.
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة الدورية
عن الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

٢٨. مصروفات إدارة المجتمعات السكنية والتشغيل الأخرى

من ٢٠٢٤/١/١ إلى ٢٠٢٤/٦/٣٠ جنيه مصري	من ٢٠٢٥/١/١ إلى ٢٠٢٥/٦/٣٠ جنيه مصري	
١١,٢٧١,٢٧٣	١٤,٨٣٧,٠٢٥	اجور ومرتببات وما في حكمها
٥,٢٢١,٣٧٥	٥٢٥,٠٠٠	مصروفات تشغيل المجمعات السكنية
٣١,٢٦١	-	مطبوعات
١,٧٢٢	٩٠,٩٣٣	مصروفات نقل وانتقالات واتصالات
٩٩,٦٤٠	١٧٠,٤٦٦	إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ٤)
٢٩,٩١٨	-	استهلاك أصول غير ملموسة
١٠,٠٦١,٦٢٢	٢٤,٩٨٢,٤٣٠	مصروفات صيانة وأمن وحراسة ونظافة
٤٦٧,٩١٨	٦٨٣,٨٠٧	إيجارات
٥,٠٨٢,٤٥٦	٤,٤٠١,٢٧٦	مواد ووقود وقطع غيار
-	٨٦,٧٨٦	مصروفات خدمية أخرى
٣٢,٢٦٧,١٨٥	٤٥,٧٧٧,٧٢٣	

٢٩. مصروفات تمويلية

٢٠٢٤/٦/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢٥/٦/٣٠ جنيه مصري	
١٨٧,٠١٠,٧٣٣	٣٢٠,٠٤٠,٤٥٩	فوائد قروض وتسهيلات بنكية
٤٣,٨٦٣,٩٦٠	-	فوائد التوريق وخضم أوراق تجارية
٦,١٧٣,٢١١	٥,٣٦٥,١٤١	فوائد عقود التأجير
٢٣٧,٠٤٧,٩٠٤	٣٢٥,٤٠٥,٦٠٠	

٣٠. إيرادات تمويلية

٢٠٢٤/٦/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢٥/٦/٣٠ جنيه مصري	
٩٥,١٥٨	٣٦٥,٣٨٩	إيرادات أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٨٤,٥٤٩,٠٦٤	١٣١,١٣٥,٥٦٣	إيرادات فوائد وودائع بنكية
١٣٨,٣٩٤,١٦٦	٢٠٢,٥٥٧,٢٢٥	إيرادات أدون خزانة
٢٢٣,٠٣٨,٣٨٨	٣٣٤,٠٥٨,١٧٧	

٣١. إيرادات مرتبطة بالنشاط

٢٠٢٤/٦/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢٥/٦/٣٠ جنيه مصري	
١٨,٤٢٦,٤٥٨	٢٦,٦٨٠,٨٨٣	مقابل مصروفات إدارية وتعويضات
٣,٢٤٦,٥٥٣	٢٣,٣٤٤	إيرادات متنوعة
٣١,٨٧٥,٨٨٦	٣٦,٤٢٥,٢٢٠	غرامات تأخير ومقابل تصالح مع العملاء
١٥,٤٣٢,١٦٢	٥,١٢٨	أرباح فروق عملات أجنبية
٦٨,٩٨١,٠٥٩	٦٣,١٣٤,٥٧٥	

٣٢. المصروفات الأخرى

٢٠٢٤/٦/٣٠	٢٠٢٥/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥,٦٩٢,٢٧٣	١٤,١٢٠,٥٥٤	تعويضات و غرامات
٥,٣٠٠,٠٠٠	١٢,٨٥٤,٣٨٧	تبرعات وإعانات
١١,٩٥٨,٠٢١	١٤,٤٩٤,٧٥٤	المساهمة التكافلية
-	٨,٨٠١,٦٧٥	خسائر فروق عملة
<u>٢٢,٩٥٠,٢٩٤</u>	<u>٥٠,٢٧١,٣٧٠</u>	

٣٣. قائمة الدخل المجمعة

تتمثل الأرباح المجمعة الظاهرة في قائمة الدخل المجمعة في الآتي:

٢٠٢٤/٦/٣٠	٢٠٢٥/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٤٥٨,٤٣٠,٠٦٣	١,٢١٥,٥٧٦,٠٠٢	أرباح شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير
٣٣,٦٥٩,٩٠٧	١٥٥,٣٧٢,٩٠٦	أرباح شركة مدينة مصر من الشركات التابعة
(٣٧,١٠٥,٨٦٦)	(٨٧,٠٧٨,٣١٩)	استبعاد أثر الإيرادات والتكاليف المحققة من خلال التعامل مع الشركة التابعة
(٦٧٧,٨٥٩)	(٢,٣٥٤,١١٥)	رد الخسائر الائتمانية المتوقعة للأطراف ذات العلاقة
<u>١,٤٥٤,٣٠٦,٢٤٥</u>	<u>١,٢٨١,٥١٦,٤٧٤</u>	

٣٤. الالتزامات المحتملة

مدينة مصر للإسكان والتعمير

بلغت قيمة خطابات الضمان في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ مبلغ ٢٨٤,١٠٥,١٦٣ جنيه مصري في (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٢٨٤,١٠٥,١٦٣ جنيه مصري وذلك بغطاء نقدي خطابات ضمان بمبلغ ١,٠٣٩,٤٤٣ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٢١,٠٣٩,٤٤٣ جنيه مصري) (إيضاح ١٠) وغطاء اذون خزانة بمبلغ ١٦,١١٦,٦٠٠ جنيه مصري (إيضاح ٦/٦) بالإضافة إلى شهادات وثائق صندوق الاستثمار النقدي (صندوق رضاء) بالمصرف المتحد بمبلغ ٤٨٧,٠٠٠ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٤٨٧,٠٠٠ جنيه مصري) (إيضاح ٥/٦) وودائع لأجل بمبلغ ١٢,٤٧٦,٨٨٠ جنيه مصري لدى بنك أبو ظبي التجاري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ١٢,٤٧٦,٨٨٠ جنيه مصري) (إيضاح ٥/٦).

النصر للأعمال المدنية

تتمثل الالتزامات المحتملة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ في قيمة خطابات الضمان الصادرة من البنوك نيابة عن الشركة ولصالح الغير مقابل عقود التنفيذ بمبلغ ١٨٢,٩٠٣,٨٤٢ جنيه مصري (٢٠٢٤: ١٨٨,٩١١,٣٤٦ جنيه مصري) مع العلم بأنه تم تخفيض خطابات ضمان الدفعة المقدمة بمبلغ ٥,٩٨١,٧٨٩ جنيه مصري حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٥.

٣٥. الضرائب المؤجلة

شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير (القوائم المالية المجمعة)

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

٢٠٢٤/١٢/٣١		٢٠٢٥/٦/٣٠		
أصول	(التزامات)	أصول	(التزامات)	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
-	(٢,٠٩٨,٥٧٤)	-	(٢,٢٨٦,٧٧٨)	فروق ضريبية لقيم الأصول الثابتة
-	(١,٨٢٨,٥١٥)	-	(١,٨٢٨,٥١٥)	فروق ضريبية لقيم الأصول المالية
-	(٢٩٥,٠٥٠,٢٣١)	-	(٢٩٥,٠٣٠,٦٨٧)	فروق ضريبية لقيم الاستثمارات العقارية
٥,٤٧٧,٩٢١	-	٢,٨١٣,١٩٥	-	فروق ضريبية لقيم أصول حق انتفاع
٢٣٦,٥٧١,٦٧٧	-	٢١٣,١٨١,٨٨٢	-	فروق ضريبية لقيم المخصصات
٢٤٢,٠٤٩,٥٩٨	(٢٩٨,٩٧٧,٣٢٠)	٢١٥,٩٩٥,٠٧٧	(٢٩٩,١٤٥,٩٨٠)	إجمالي الفروق الضريبية
-	(٥٦,٩٢٧,٧٢٢)	-	(٨٣,١٥٠,٩٠٣)	صافي الفروق الضريبية أصل/ (التزام)
٦٣,٥٤١,٩١٨	-	-	(٢٦,٢٢٣,١٨١)	الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل المستقلة عن الفترة
-	(٢٩٦,٨٧٠,٣٦٨)	-	-	الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل الشامل

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

٢٠٢٤/١٢/٣١		٢٠٢٥/٦/٣٠		
أصول	(التزامات)	أصول	(التزامات)	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٩٩,٩٩٧	-	٤٦,٢٥٨	-	فروق ضريبية لقيم الأصول الثابتة
-	-	-	-	خسائر ضريبية مرحلة
-	(١٤٨,٦٥٤)	-	(١٤٩,٠٧٢)	أصول مؤجلة حق انتفاع
١٠,٢٣٦,٢٠٤	-	١٠,٣٤٣,٢٣٠	-	مخصصات
١٠,٣٣٦,٢٠١	(١٤٨,٦٥٤)	١٠,٣٨٩,٤٨٨	(١٤٩,٠٧٢)	إجمالي الضريبة التي ينشأ عنها أصل/ (التزام)
١٠,١٨٧,٥٤٧	-	١٠,٢٤٠,٤١٦	-	صافي الضريبة التي ينشأ عنها أصل/ (التزام)
(١,٨٠٤,٦٨٩)	-	٥٢,٨٦٩	-	الضريبة المحملة على قائمة الدخل

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

٢٠٢٤/١٢/٣١		٣٠/٦/٢٠٢٥		
أصول	(التزامات)	أصول	(التزامات)	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٨٦,٠٦٥	-	٨٩,٩٩١	-	فروق ضريبية لقيم الأصول الثابتة
٢٢,٥٠٠	-	٢٢,٥٠٠	-	فروق ضريبية لقيم المخصصات
٧,٦١٩,٠٣٩	-	١,٣١٩,٦٢٧	-	خسائر مترابطة
٧,٧٢٧,٦٠٤	-	١,٤٣٢,١١٨	-	إجمالي الفروق الضريبية
٧,٧٢٧,٦٠٤	-	١,٤٣٢,١١٨	-	صافي الفروق الضريبية (التزام) / أصل
٤,٨٠١,٩٤٣	-	-	(٦,٢٩٥,٤٨٦)	الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل

٣٥. الضرائب المؤجلة - تابع

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

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٦/٣٠	
أصول جنيه مصري	(التزامات) جنيه مصري	أصول جنيه مصري
٩٧,٥٩٣	-	٩٧,٥٩٣
٣٤,٦٦١	-	٣٤,٦٦١
١٣٢,٢٥٤	-	١٣٢,٢٥٤
١٣٢,٢٥٤	-	١٣٢,٢٥٤
(١,١٦٧,٣٥٠)	-	-

فروق ضريبية لقيم الأصول الثابتة
فروق ضريبية لقيم الأصول
إجمالي الفروق الضريبية
صافي الفروق الضريبية أصل / (التزام)
الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل

٢٠٢٤/١٢/٣١	٣٠/٦/٢٠٢٥	الاثـر على القوائم المجمعة
٣٨,٨٨٠,٣١٧	(٧١,٣٤٦,١١٥)	إجمالي التزامات ضريبية مؤجلة (المركز المالي)
٦٥,٣٧١,٨٢٢	(٣٢,٤٦٥,٧٩٨)	إجمالي الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل

٣٦. التزامات التأجير

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٠,٣٧٧,٩٣١	١٢,٥٩٢,١٣٥	١- شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير
١٤,٧٩٠,١٨٥	٢١,٧٣٦,٢٢٩	التزامات عقود التأجير قصيرة الأجل
٩٨٧,٢٠٧	١,٠٤٥,٨٣٨	التزامات عقود التأجير طويلة الأجل
١,١٣٢,٧٤٤	٧٥٣,٥٧٧	١ سنة - ٥ سنوات
٢,١١٩,٩٥١	١,٧٩٩,٤١٥	٢- شركة النصر للأعمال المدنية
٤٧,٢٨٨,٠٦٧	٣٦,١٢٧,٧٧٩	التزامات عقود التأجير قصيرة الأجل
		التزامات عقود التأجير طويلة الأجل

إجمالي التزامات عقود التأجير

الأثر على القوائم المالية المجمعة

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣١,٣٦٥,١٣٨	١٣,٦٣٧,٩٧٣	التزامات عقود التأجير قصيرة الأجل
١٥,٩٢٢,٩٢٩	٢٢,٤٨٩,٨٠٦	التزامات عقود التأجير طويلة الأجل
٤٧,٢٨٨,٠٦٧	٣٦,١٢٧,٧٧٩	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.

٣٧. الموقف الضريبي - تابع

السنوات من بدء النشاط حتى عام ٢٠١٧

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

السنوات من ٢٠١٨ حتى ٢٠١٩

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

السنوات من ٢٠٢٠ حتى ٢٠٢٤

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

• ضريبة الأجور والمرتبّات (كسب العمل)

السنوات من بدء النشاط حتى ٢٠٢٠

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

السنوات من ٢٠٢١ حتى ٢٠٢٢

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

• ضريبة الدمغة

السنوات من بدء النشاط حتى ٢٠٢٠

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

السنوات من ٢٠٢١ حتى ٢٠٢٢/١/٢٦

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

• الضريبة العقارية

السنوات من ٢٠١٣ حتى ٢٠٢٣

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

٣٧. الموقف الضريبي - تابع

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
- 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: ٢٠٢٣
- لم تطلب للفحص حتى تاريخه.
- ضريبة الدمغة
 - الفترة حتى ٢٠١٥/١٢/٣١
 - تم الفحص وإنهاء النزاع وتم سداد مبالغ من تحت حساب المستحقات الضريبية.
- الفترة من ٢٠١٦/١/١ حتى 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.

٣٧. الموقف الضريبي - تابع

• ضريبة المبيعات / ضريبة القيمة المضافة

- السنوات حتى ٢٠١٣/١٢/٣١ تم فحصها وسداد الفروق المستحقة بالكامل.
 - السنوات ٢٠١٤، ٢٠١٥ تم الفحص وتم التظلم وتم صدور قرار لجنة الطعن بتخفيض الفروق المستحقة.
 - السنوات ٢٠١٦، ٢٠١٧ تم الفحص وتم التظلم وجاري نظر النزاع.
 - السنوات من ٢٠١٨ حتى ٢٠٢٠ تم الانتهاء من الفحص وعمل لجنة داخلية .
 - السنوات من ٢٠٢١ حتى ٢٠٢٤ تقوم الشركة بتقديم الإقرارات الضريبية الشهرية وسداد الضريبة المستحقة من واقع الإقرار.
- قامت الشركة بالتسجيل في ضريبة القيمة المضافة بالصادرة بالقانون رقم ٦٧ لسنة ٢٠١٦.

• الضريبة العقارية

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

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

• ضريبة شركات الاموال

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

• ضرائب الخصم والاضافة

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

• ضريبة الأجور والمرتببات

- يتم استقطاع الضريبة من العاملين وسدادها لمأمورية الضرائب وفقاً للمواعيد القانونية من واقع الإقرارات الربع السنوية نموذج ٤ مرتببات وتم تقديم نموذج ٦ تسويات عن عام ٢٠٢٤.

• ضريبة الدمغة

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

٣٧. الموقف الضريبي - تابع

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

• ضريبة شركات الاموال

السنوات من بداية النشاط وحتى عام ٢٠٢٤

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

• ضرائب الخصم والاضافة

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

• ضريبة الأجور والمرتببات

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

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

• ضريبة القيمة المضافة

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

• ضريبة الدمغة

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

٣٨. نصيب السهم في ربح السنة

٣٠/٦/٢٠٢٤	٣٠/٦/٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٤٥٤,٣٠٦,٢٤٥	١,٢٨١,٥١٦,٤٧٤	صافي ربح الفترة
(٢١٥,٠٠٠,٠٠٠)	(١٧٠,١٨٠,٦٤٠)	يخصم: تقديري لحصة العاملين ومكافأة مجلس الإدارة
١,٢٣٩,٣٠٦,٢٤٥	١,١١١,٣٣٥,٨٣٤	حصة المساهمين في صافي ربح الفترة
٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم خلال الفترة
٠,٥٨	٠,٥٢	نصيب السهم في ربح الفترة

٣٩. الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

تتمثل الأدوات المالية للشركة الأم في الأصول والالتزامات المالية. وتتضمن الأصول المالية أرصدة نقدية 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 ولسداد الضرائب والتوزيعات كل في الوقت المحدد له لتخفيض الأعباء التمويلية والحد من خطر السيولة قدر الإمكان.

• خطر السيولة

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

وفيما يلي بيان آجال الالتزامات المالية للشركة:

٣٠ يونيو ٢٠٢٥	أقل من سنة جنيه مصري	١-٢ سنة جنيه مصري	أكثر من سنتين جنيه مصري	القيمة الدفترية جنيه مصري
قروض لأجل	٢٦٥,١٦١,٧٣٦	٢٤٩,٠٨٢,١٢٣	١,٣٢٣,١٨١,٥٢٨	١,٨٣٧,٤٢٥,٣٨٧
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	١,٩٤٣,٤٤٤,٢٣٨	-	-	١,٩٤٣,٤٤٤,٢٣٨
قروض قصيرة الأجل	٢,١٨٥,٥٠١,٥٨٨	-	-	٢,١٨٥,٥٠١,٥٨٨
الموردون	١,٢٠٤,٤٣٤,٨١٥	-	-	١,٢٠٤,٤٣٤,٨١٥
التزامات تنمية أراضي بالقيمة الاسمية	٣٧٢,٢٥٥,٩٥١	-	-	٣٧٢,٢٥٥,٩٥١
أوراق دفع طويلة الأجل	-	٣٠,٧٧٨,٣٥٢	-	٣٠,٧٧٨,٣٥٢
	٥,٩٧٠,٧٩٨,٣٢٨	٢٧٩,٨٦٠,٤٧٥	١,٣٢٣,١٨١,٥٢٨	٧,٥٧٣,٨٤٠,٣٣١
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١٥,٦٧٠,٩٣٦	٣٤٣,٧١٩,٨٩٣	٣٧٣,٣٦١,٥١٥	١,٠٣٢,٧٥٢,٣٤٤
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	٢,٣٠١,٣٢٢,٤٥٩	-	-	٢,٣٠١,٣٢٢,٤٥٩
قروض قصيرة الأجل	١,٦٥٠,٠٠٠,٠٠٠	-	-	١,٦٥٠,٠٠٠,٠٠٠
الموردون	١,١٢٤,٠٢٥,٣٣٨	٤,٦٩١,٣٤٢	-	١,١٢٨,٧١٦,٦٨٠
التزامات تنمية أراضي بالقيمة الاسمية	١٩٣,٦٨٧,٥١٠	١٧٨,٥٦٨,٤٤٢	-	٣٧٢,٢٥٥,٩٥٢
أوراق دفع طويلة الأجل (بالقيمة الاسمية)	-	٦٣,٣٣٣,٠٧٤	-	٦٣,٣٣٣,٠٧٤
	٥,٥٨٤,٧٠٦,٢٤٣	٥٩٠,٣١٢,٧٥١	٣٧٣,٣٦١,٥١٥	٦,٥٤٨,٣٨٠,٥٠٩

٣٩. الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها - تابع

• خطر السوق

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

• خطر تقلب سعر الفائدة

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

وفيما يلي بيان الأصول والالتزامات المالية وفقاً لطبيعة سعر الفائدة:

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
		<u>أدوات مالية بسعر فائدة ثابت</u>
٣,٥٥٥,٣٦٥,٦٨٨	٥,٢٥٢,٠٠٣,٧١٠	أصول مالية (مدينون وأوراق قبض)
		<u>أدوات مالية بسعر فائدة متغيرة</u>
٢,٧١٢,٧٥٢,٣٤٤	٤,٢٠٩,٠٩٧,٣٧٦	التزامات مالية (قروض طويلة وقصيرة الأجل وبنوك دائنة)

• إدارة رأس المال

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

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

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

٤٠. التزامات تعاقدية

بلغت قيمة التعاقدات الجارية مع المقاولين لتنفيذ عمليات إنشاءات الوحدات السكنية ١٥,٣٢ مليار جنيه مصري، بلغ المنفذ منها حتى ٢٠٢٥/٦/٣٠ مبلغ ١٠,١٨ مليار جنيه مصري، وقد تم سداد مستحقات المقاولين طبقاً للتعاقدات. وفيما يلي بيان لقيمة الالتزامات التعاقدية المتبقية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥:

٤٠. التزامات تعاقدية - تابع

اسم المشروع	قيمة الأعمال التعاقدية الجارية مع المقاولين لتنفيذ إنشاءات الوحدات السكنية جنيه مصري	قيمة الأعمال المنفذة حتى ٢٠٢٥/٦/٣٠ جنيه مصري	قيمة الالتزام التعاقدية المتبقي في ٢٠٢٥/٦/٣٠ جنيه مصري
تاج سلطان	١,٩٢ مليار جنيه مصري	١,٥٥ مليار جنيه مصري	٣٧٠ مليون جنيه مصري
بارك ردينس	١,٧٧ مليار جنيه مصري	١,٦٩ مليار جنيه مصري	٨٠ مليون جنيه مصري
شاليا	١,٥٢ مليار جنيه مصري	١,٣٤ مليار جنيه مصري	١٨٠ مليون جنيه مصري
ليك بارك	٩١٤ مليون جنيه مصري	٥٩٢ مليون جنيه مصري	٣٢٢ مليون جنيه مصري
إيلكت بتاج سيتي	٩٢٧ مليون جنيه مصري	٣٢ مليون جنيه مصري	٨٩٥ مليون جنيه مصري
تاج فيلا - بالمشاركة	٨٠٢ مليون جنيه مصري	٥٢٣ مليون جنيه مصري	٢٧٩ مليون جنيه مصري
ز هو أسبوط	١٧٦ مليون جنيه مصري	٢٢ مليون جنيه مصري	١٥٤ مليون جنيه مصري
تافال	١,١٢ مليار جنيه مصري	١,٠٤ مليار جنيه مصري	٨٠ مليون جنيه مصري
كرونز	٤,٤٢ مليار جنيه مصري	٢,٤٥ مليار جنيه مصري	١,٩٧ مليار جنيه مصري
كافانا	٨٢٧ مليون جنيه مصري	٤٧٩ مليون جنيه مصري	٣٤٨ مليون جنيه مصري
ستريب مول بسراي	١٣٩ مليون جنيه مصري	١٣٥ مليون جنيه مصري	٤ مليون جنيه مصري
صالة العرض تجد (بي تك)	١٦١ مليون جنيه مصري	١٥٧ مليون جنيه مصري	٤ مليون جنيه مصري
صالة العرض تجد (كارفور)	٤٩٧ مليون جنيه مصري	٥٩ مليون جنيه مصري	٤٣٨ مليون جنيه مصري
نصر جاردنز ٦ أكتوبر	١٢٣ مليون جنيه مصري	١٠٩ مليون جنيه مصري	١٤ مليون جنيه مصري
الإجمالي	١٥,٣٢ مليار جنيه مصري	١٠,١٨ مليار جنيه مصري	٥,١٤ مليار جنيه مصري

٤١. التزامات تنمية أراضي

الالتزام تعاقدية بتمويل تنفيذ جزء من امتداد محور "شينزو أبى" المار داخل أراضي الشركة بتاج سيتي بإجمالي ٨٧١,٧ مليون جنيه مصري مضافا إليها الفوائد المستحقة تبلغ ١٥١,٢ مليون جنيه مصري، سددت الشركة منها ٦٥٠,٦٦ مليون جنيه مصري كالتالي:

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٧٢,٢٥٥,٩٥١	٣٧٢,٢٥٥,٩٥١	الزام تنمية أراضي قصيرة الأجل
(٨,٩٨١,٥٨١)	(١,٣١١,٦٣٤)	يخصم: المكون التمويلي
٣٦٣,٢٧٤,٣٧٠	٣٧٠,٩٤٤,٣١٧	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 علاقة والالتزامات المالية بالتكلفة المستهلكة والالتزامات المالية من خلال الأرباح أو الخسائر لا تختلف القيم العادلة لأصول والالتزامات المالية جوهريا عن القيمة الدفترية الخاصة بها ما لم ينص على خلاف ذلك. تم عرض المنهجيات والافتراضات المستخدمة لتحديد القيمة العادلة للموجودات ضمن القسم الخاص بالقيمة العادلة في الإيضاح رقم ٣: ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

٤٣. الأدوات المالية

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

التقييم لقياس القيمة العادلة المتكررة	المستوى الأول جنيه مصري	المستوى الثاني جنيه مصري	المستوى الثالث جنيه مصري	الإجمالي جنيه مصري
التقييم لقياس القيمة العادلة المتكررة في ٣٠ يونيو 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 ١٧ أبريل ٢٠٢٥، قررت اللجنة خفض سعري الإيداع والإقراض لليلة واحدة الصادر عن البنك المركزي المصري (CBE) ومعدل العملية الرئيسية بمقدار ٢٢٥ نقطة أساس ليصبحا ٢٥٪ و ٢٦٪ على التوالي. كما تم خفض سعر الائتمان والخصم بواقع ٢٢٥ نقطة أساس ليصل إلى ٢٥,٥٠٪.