

شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير
شركة مساهمة مصرية

القوائم المالية المستقلة
وتقرير مراقب الحسابات عليها

عن السنة المالية المنتهية
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

فهرس القوائم المالية

رقم الصفحة

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

تقرير مراقب الحسابات

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

تقرير عن القوائم المالية المستقلة

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

مسؤولية الإدارة عن القوائم المالية المستقلة

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

مسؤولية مراقب الحسابات

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

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

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

الرأي

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

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

تمسك الشركة حسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة على وجوب إثباته فيها وقد وجدت القوائم المالية المستقلة متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات، وقد تم جرد المخزون بمعرفة إدارة الشركة طبقاً للأصول المرعية.

البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة المعد وفقاً لمتطلبات القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما متفقة مع ما هو وارد بدفاتر الشركة وذلك في الحدود التي تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر.



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 ١٩ مارس ٢٠٢٦

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٧٧,٤٢٠,٦٧٠	١١٦,٤١١,١٢٧	٤	الأصول غير المتداولة
١٤٩,٩١٤,٠٦١	٤٣٤,٠٨٨,٤٨١	٥	الأصول الثابتة
٤٤,٤٩٦,١١٢	١٢٩,٦٩٤,٢٧٥	٢١	أصول ثابتة تحت التنفيذ
٣٣٤,٠١٣,٤٦٢	١٦١,٧٦٨,٥٣٩	٣٤	أصول حق انتفاع
٢٨١,٤٧٣,٤٧٧	٤٤٠,٦٠١,٣٤٧	١/٦	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
١٣٩,١٢٠,٨٩٣	٩٧,٣٣٠,٢٢٩	٢/٦	استثمارات في شركات تابعة
٨,٣٢٦,٧٣٧	٨,٦٨١,٣١٧	٣/٦	المسدد تحت حساب استثمارات في شركات تابعة
١,٥١٤,٩٤٩,٧٠٢	١,٧٢٢,٥٩١,٧٢٢	٤/٦	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
١٢١,٩٦٢	١,١٩١,٨٨٣	٦/٦	استثمارات عقارية
٩٦٨,٠٩٧,٠٥٠	٢,٦٢٨,٠٤٩,٦٨٧	٩	أصول مالية بالتكلفة المستهلكة
٣,٥١٧,٩٣٤,١٢٧	٥,٧٤٠,٤٠٨,٦٠٧		أوراق قبض طويلة الأجل
			إجمالي الأصول غير المتداولة
			الأصول المتداولة
٧,٠٩٤,٩٧٣,٤٨٩	٩,٥٤٨,٨٥٤,١٧١	٧	أعمال تحت التنفيذ
٣٣٢,١٧٦,٤٥٥	٣٠٣,٨١٤,٧١٤	٨	وحدات عقارية تامة
١٤,٧٩٩,٣٨٨	١٧,٣٩١,٠٢٩		مخزون مواد
١,١٣١,٥٣٤,٦٣٢	٣,٣٦١,٨٦٠,٤٣٨	٩	أوراق قبض قصيرة الأجل
٢٠٠,٥١٦,٧٠٣	٢٣٤,٨٦٧,٩٥٠	٩	العملاء المدينون (بالصافي)
٣,٨٨٩,٥١٦,٨٨٦	٥,٨٧٣,٧٢٠,٢٥٣		الموردون - أرصدة مدينة
٥,٣٤٦,٥٩١,٨٣٩	٨,٨٦٥,٣١٢,٣٩٩	١٠	المدينون والأرصدة المدينة الأخرى
٣,٣١٩,٧٢٨	٤,٠٧٥,٥٩٠	٥/٦	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٦٢٥,٢٦٤,٣٩٧	٢,٩٦٠,٧٢٧,٢٣٨	٦/٦	أصول مالية بالتكلفة المستهلكة - أدون خزانة قصيرة الأجل
٥٩٣,٤٥٤,٨٧٠	١,٣٠١,٤٣٤,١٩٦	٣٤	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة - متداولة
٤,٨٤٩,٧٣١	٩٩,٦٧٥,٨١٨	١٩	مدینو إدارة وتشغيل وصيانة التجمعات السكنية
٢,٤٤٢,٦٩١,٨٧٦	١,٠٧٢,٠٠٨,٣٥٥	١١	النقدية بالصندوق ولدى البنوك
٢١,٦٧٩,٦٨٩,٩٩٤	٣٣,٦٤٣,٧٤٢,١٥١		إجمالي الأصول المتداولة
٢٥,١٩٧,٦٢٤,١٢١	٣٩,٣٨٤,١٥٠,٧٥٨		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	١٦	رأس المال المصدر والمدفوع
-	(٣٨٦,٧٥٧,٥٦٩)	١٦	أسهم الخزينة
٤٧٩,٢٦٠,٢٩١	٦٢٠,٦٧٢,٣٧٨		احتياطي قانوني
٣,٨٠٩,٢٨٦,٢٨٧	٥,٥٩٩,٨٧٧,٣٨٤		الأرباح المرحلة
٢,٨٢٨,٢٤١,٧٢٨	٣,٣٣٣,٤٠٧,٥٢٠		صافي ربح السنة
٩٨,٣٥٠,٠٠٠	١١٣,٠٥٠,٠٠٠		علاوة إصدار أسهم نظام التحفيز والإثابة للعاملين والمديرين
٦,٢٩٨,٢٢٢	٦,٥٧٣,٠٢٢		التغير في الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٤٥٢,٦٦٦,٤٨١	٦١٣,٥٨٩,٠٤٦		فائض تقييم الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة بالصافي
٩,٨٠٩,١٠٣,٠٠٩	١٢,٠٣٥,٤١١,٧٨١		إجمالي حقوق الملكية

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
			الالتزامات غير المتداولة
٧١٧,٠٨١,٤٠٨	٣,٠٢٣,٧٥٠,٠٦٠	١٧	قروض لأجل
٤٨,٥٦٤,٣٣٨	-	١/١٥	أوراق دفع طويلة الأجل
١٤,٧٩٠,١٨٥	٩٨,١٩٦,٦٠٩	٣٢	التزامات عقود التأجير طويلة الأجل
٥٦,٩٢٧,٧٢٢	١٥٤,٤٢٩,٩٨١	٢٠	التزامات ضريبية مؤجلة
٨٣٧,٣٦٣,٦٥٣	٣,٢٧٦,٣٧٦,٦٥٠		إجمالي الالتزامات غير المتداولة
			الالتزامات المتداولة
٧,٠٨٩,٩٦٥,١٩٢	١٥,٨٢٤,٠٣٥,٤٢٧	١٢	مقدمات من العملاء عن وحدات غير مسلمة
٣٠٣,٧٥١,٤٣٤	٢٥٩,٣٢٧,٤٩٢	١٣	مخصصات
٩٥٢,٠٠٠,٦٧٠	٨٤٧,٧٩٧,٢٦٣	١٤	التزامات استكمال المرافق
٢,٢١٤,٧١٤,٤٦٤	١,٨٣٠,١٧٣,٠٣٧	٢/١٥	داننوت وأرصدة دائنة أخرى
٣١٥,٦٧٠,٩٣٦	٢٦٩,٣٦٦,٧٥٠	١٧	أقساط جارية من قروض لأجل
١,٦٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٢,٣٩٦,٥٨٣,١٥٦	١/١٨	قروض قصيرة الأجل
٣٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٦٠,٠٣٤,٨٠٠	٢/١٨	بنوك دائنة (تسهيلات ائتمانية)
٧١٩,٩٢٤,٣٢٠	٨٦٦,١٠١,٢٠٢		الموردون
٩,٠٣٠,٣١٠	١٣٠,٤٨٩,٣٦٧	٣٤	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
٨٦٤,١١٨,٠٨٣	٩١٥,٨٦٣,٤٨١		مصلحة الضرائب
٣٠,٣٧٧,٩٣١	٣١,٦٤٢,١٥٩	٣٢	التزامات عقود التأجير قصيرة الأجل
٣٦٣,٢٧٤,٣٧٠	٣٧٢,٢٥٥,٩٥١	٣٩	التزامات تنمية أراضي قصيرة الأجل
٨,٣٢٩,٧٤٩	٦٨,٦٩٢,٢٤٢		داننوت توزيعات
١٤,٥٥١,١٥٧,٤٥٩	٢٤,٠٧٢,٣٦٢,٣٢٧		إجمالي الالتزامات المتداولة
١٥,٣٨٨,٥٢١,١١٢	٢٧,٣٤٨,٧٣٨,٩٧٧		إجمالي الالتزامات
٢٥,١٩٧,٦٢٤,١٢١	٣٩,٣٨٤,١٥٠,٧٥٨		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

تقرير مراقب الحسابات "مرفق"

رئيس مجلس الإدارة
مهندس/ محمد حاتم بوكات

الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب
مهندس/ محمد عبد الله سلام

نائب أول الرئيس التنفيذي للشئون المالية
أستاذ/ أحمد حسين العزب

قائمة الدخل المستقلة (الأرباح أو الخسائر)
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

من ٢٠٢٤/١/١ الى ٢٠٢٤/١٢/٣١	من ٢٠٢٥/١/١ الى ٢٠٢٥/١٢/٣١	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٨,١٨٦,٣٣٥,٦٦٦	١٠,٧١٦,٥٨٤,٩٢٣	١٢٣	صافي إيرادات النشاط
(٢,٤٦٣,٨٤٢,٦٢٦)	(٣,٨١٦,٨٥٢,٥٥٨)	٢٣	يخصم: تكلفة إيرادات النشاط
٥,٧٢٢,٤٩٣,٠٤٠	٦,٨٩٩,٧٣٢,٣٦٥		مجمّل الربح
			يخصم:
(١,٧٧٨,٠٢١,٧٧٩)	(٢,٠٦٤,٠٥٤,٦١٩)	٢٤	المصروفات البيعية والتسويقية
(٢٨٨,٩٧٤,٦٩٥)	(٤٣١,١١٧,١١١)	٢٥	المصروفات العمومية والإدارية
(١٠٨,٤٤٧,٩١٦)	(١٤٤,٣٢٣,٥٦٢)	٢٦	مصروفات إدارة المجتمعات السكنية والتشغيل الأخرى
(٥٦٠,٥٠٠,٢٧٦)	(٦٨١,٩٨٣,٨٨١)	٢٧	مصروفات تمويلية
(١٠٠,١٠٠,٠٠٠)	(١١٥,٤٥٣,٧٤١)	١٣	مخصصات مكونة
-	(١٦,٨٣٣,٠٣٤)		خسائر انتمائية متوقعة مكونة (بالصافي)
			يضاف:
١٠٨,١٠٣,٧٠٣	-		رد خسائر انتمائية متوقعة (بالصافي)
٤١,٣٢١,٩٢٩	١٠٨,٠٥٠,٠٠٠	١٣	مخصصات انتفي الغرض منها
٤٦٤,٠٤٠,٨١٤	٦٦٣,١٩٥,٣٩١	٢٨	إيرادات تمويلية
١٧٠,٤٤٥,٨١٠	١٩٠,٧٢٧,٦٩٩	٢٩	إيرادات مرتبطة بالنشاط
٣,٦٧٠,٣٦٠,٦٣٠	٤,٤٠٧,٩٣٩,٥٠٧		الأرباح الناتجة من التشغيل
			توزيعات أرباح من أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
٢٦٦,٦٦٧	-		الأخر
١٨,٩٤٤,٧٩٠	-		أرباح بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
٤١,٧١٦	١,٠٦٩,٩٢٠		عوائد من أصول مالية بالتكلفة المستهلكة
(٣٩,٩٧٦,١٠١)	(٨٥,١٢٩,٥٤٢)	٣٠	المصروفات الأخرى
٣,٦٤٩,٦٣٧,٧٠٢	٤,٣٢٣,٨٧٩,٨٨٥		صافي أرباح السنة قبل الضرائب
(٨٨٤,٩٣٧,٨٩٢)	(٩٣٩,٧٦٩,٣٤٠)	٢٢	ضريبة الدخل
٦٣,٥٤١,٩١٨	(٥٠,٧٠٣,٠٢٥)	٢٠	الضريبة المؤجلة
٢,٨٢٨,٢٤١,٧٢٨	٣,٣٣٣,٤٠٧,٥٢٠		صافي أرباح السنة
١,١٤٧	١,٣٨٦	٣١	نصيب السهم في أرباح السنة



رئيس مجلس الإدارة
مهندس/ محمد حازم بركات



الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب
مهندس/ محمد عبد الله سلام



نائب أول الرئيس التنفيذي للشئون المالية
أستاذ/ أحمد حسين العزب

من ٢٠٢٤/١/١ إلى ٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	من ٢٠٢٥/١/١ إلى ٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري
--	--

٢,٨٢٨,٢٤١,٧٢٨	٣,٣٣٣,٤٠٧,٥٢٠
(١٧,٢٥٨,٠٤٥)	٢٧٤,٨٠٠
٣٩٠,٠٩٣,٢٨١	١٦٠,٩٢٢,٥٦٥
<u>٣,٢٠١,٠٧٦,٩٦٤</u>	<u>٣,٤٩٤,٦٠٤,٨٨٥</u>

صافي أرباح السنة

التغير في الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

فائض تقييم الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة بالصافي

إجمالي الدخل الشامل عن السنة

رئيس مجلس الإدارة
مهندس/ محمد حازم بركات

الرئيس التنفيذي والعصو المنتدب
مهندس/ محمد عبد الله سلام

نائب أول الرئيس التنفيذي للشؤون المالية
أستاذ/ أحمد حسين العزب

شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير - ش.م.م.
قائمة التغيرات في حقوق الملكية المستقلة
 عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

الإجمالي	فرض تقييم الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة بالصفى	التغير في الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	علاوة إصدار أسهم نظام التخصيص والإلتزام للمعلمين والمديرين	صافي أرباح السنة	أرباح مرحلة	احتياطي قانوني	أسهم خيرية	رأس المال المصدر والمفوع	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤ المحول للأرباح المرحلة المحول إلى الاحتياطي القانوني توزعت أرباح ٢٠٢٣ إعادة تقييم أسهم نظام الائحة والتخصيص الدخل الشامل عن السنة
جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري
٧,٣٢٠,٨١٨,٩٢٧	٦٢,٥٧٣,٢٠٠	٢٣,٥٥٦,٢١٧	١٠٧,١٠٠,٠٠٠	٢,١٢٢,٣٢٢,٥٣٨	٢,٤٩٧,١٢٢,٧٥٨	٣٧٣,١٤٤,١٦٤	-	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٢٤ في يناير المحول للأرباح المرحلة المحول إلى الاحتياطي القانوني توزعت أرباح ٢٠٢٣ إعادة تقييم أسهم نظام الائحة والتخصيص الدخل الشامل عن السنة
-	-	-	-	(٢,١٢٢,٣٢٢,٥٣٨)	٢,١٢٢,٣٢٢,٥٣٨	-	-	-	٢٠٢٤ في يناير المحول للأرباح المرحلة المحول إلى الاحتياطي القانوني توزعت أرباح ٢٠٢٣ إعادة تقييم أسهم نظام الائحة والتخصيص الدخل الشامل عن السنة
-	-	-	-	-	(١٠٦,١٦٦,١٢٧)	١٠٦,١٦٦,١٢٧	-	-	٢٠٢٤ في يناير المحول للأرباح المرحلة المحول إلى الاحتياطي القانوني توزعت أرباح ٢٠٢٣ إعادة تقييم أسهم نظام الائحة والتخصيص الدخل الشامل عن السنة
(٧٠٤,٤٢٨,٨٨٦)	-	-	-	-	(٧٠٤,٤٢٨,٨٨٦)	-	-	-	٢٠٢٤ في يناير المحول للأرباح المرحلة المحول إلى الاحتياطي القانوني توزعت أرباح ٢٠٢٣ إعادة تقييم أسهم نظام الائحة والتخصيص الدخل الشامل عن السنة
(٨,٧٥٠,٠٠٠)	-	-	(٨,٧٥٠,٠٠٠)	-	-	-	-	-	٢٠٢٤ في يناير المحول للأرباح المرحلة المحول إلى الاحتياطي القانوني توزعت أرباح ٢٠٢٣ إعادة تقييم أسهم نظام الائحة والتخصيص الدخل الشامل عن السنة
٣,٣٠١,٠٧٦,٩٦٤	٣٩٠,٩٣٢,٢٨١	(١٧,٢٥٨,٠٤٥)	-	٢,٨٢٨,٢٤١,٧٢٨	-	-	-	-	٢٠٢٤ في يناير المحول للأرباح المرحلة المحول إلى الاحتياطي القانوني توزعت أرباح ٢٠٢٣ إعادة تقييم أسهم نظام الائحة والتخصيص الدخل الشامل عن السنة
٩,٨٠٩,١٠٣,٠٠٩	٤٥٢,٦٦٦,٤٨١	٦,٢٩٨,٢٢٢	٩٨,٣٥٠,٠٠٠	٢,٨٢٨,٢٤١,٧٢٨	٣,٨٠٩,٢٨٦,٢٨٧	٤٧٩,٢٦٠,٢٩١	-	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٢٤ في يناير المحول للأرباح المرحلة المحول إلى الاحتياطي القانوني توزعت أرباح ٢٠٢٣ إعادة تقييم أسهم نظام الائحة والتخصيص الدخل الشامل عن السنة
٩,٨٠٩,١٠٣,٠٠٩	٤٥٢,٦٦٦,٤٨١	٦,٢٩٨,٢٢٢	٩٨,٣٥٠,٠٠٠	٢,٨٢٨,٢٤١,٧٢٨	٣,٨٠٩,٢٨٦,٢٨٧	٤٧٩,٢٦٠,٢٩١	-	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٢٥ في يناير المحول للأرباح المرحلة المحول إلى الاحتياطي القانوني توزعت أرباح ٢٠٢٤ إعادة تقييم أسهم نظام الائحة والتخصيص الدخل الشامل عن السنة
(٣٨٦,٧٥٧,٥٦٩)	-	-	-	-	-	-	(٣٨٦,٧٥٧,٥٦٩)	-	٢٠٢٥ في يناير المحول للأرباح المرحلة المحول إلى الاحتياطي القانوني توزعت أرباح ٢٠٢٤ إعادة تقييم أسهم نظام الائحة والتخصيص الدخل الشامل عن السنة
-	-	-	-	(٢,٨٢٨,٢٤١,٧٢٨)	٢,٨٢٨,٢٤١,٧٢٨	-	-	-	٢٠٢٥ في يناير المحول للأرباح المرحلة المحول إلى الاحتياطي القانوني توزعت أرباح ٢٠٢٤ إعادة تقييم أسهم نظام الائحة والتخصيص الدخل الشامل عن السنة
-	-	-	-	-	(١٤١,٤١٢,٠٨٧)	١٤١,٤١٢,٠٨٧	-	-	٢٠٢٥ في يناير المحول للأرباح المرحلة المحول إلى الاحتياطي القانوني توزعت أرباح ٢٠٢٤ إعادة تقييم أسهم نظام الائحة والتخصيص الدخل الشامل عن السنة
(٨٩٦,٢٣٨,٥٤٤)	-	-	-	-	(٨٩٦,٢٣٨,٥٤٤)	-	-	-	٢٠٢٥ في يناير المحول للأرباح المرحلة المحول إلى الاحتياطي القانوني توزعت أرباح ٢٠٢٤ إعادة تقييم أسهم نظام الائحة والتخصيص الدخل الشامل عن السنة
١٤,٧٠٠,٠٠٠	-	-	١٤,٧٠٠,٠٠٠	-	-	-	-	-	٢٠٢٥ في يناير المحول للأرباح المرحلة المحول إلى الاحتياطي القانوني توزعت أرباح ٢٠٢٤ إعادة تقييم أسهم نظام الائحة والتخصيص الدخل الشامل عن السنة
٢,٤٩٤,٦٠٤,٨٨٥	١٦,٩٢٢,٥٦٥	٢٧٤,٨٠٠	-	٢,٣٣٣,٤٠٧,٥٢٠	-	-	-	-	٢٠٢٥ في يناير المحول للأرباح المرحلة المحول إلى الاحتياطي القانوني توزعت أرباح ٢٠٢٤ إعادة تقييم أسهم نظام الائحة والتخصيص الدخل الشامل عن السنة
١٢,٠٣٥,٤١١,٧٨١	٦١٣,٥٨٩,٠٤٦	٦,٥٧٣,٠٢٢	١١٣,٠٥٠,٠٠٠	٢,٣٣٣,٤٠٧,٥٢٠	٥,٥٩٩,٨٧٧,٣٨٤	٦٢٠,٦٧٢,٣٧٨	(٣٨٦,٧٥٧,٥٦٩)	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٢٥ في يناير المحول للأرباح المرحلة المحول إلى الاحتياطي القانوني توزعت أرباح ٢٠٢٤ إعادة تقييم أسهم نظام الائحة والتخصيص الدخل الشامل عن السنة

رئيس مجلس الإدارة

مهندس/ محمد حازم بركات

الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب

مهندس/ محمد عبد الله سلام

نائب أول الرئيس التنفيذي للشؤون المالية

أستاذ/ أحمد حسين العرب

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

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

قائمة التدفقات النقدية المستقلة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٣,٦٤٩,٦٣٧,٧٠٢	٤,٣٢٣,٨٧٩,٨٨٥		الأنشطة التشغيلية:
			صافي أرباح السنة قبل الضرائب
			التعديلات للبنود التالية:
١٣,٤٩٩,٣٦٧	٢١,٣٩٦,١٦١	٤/٦,٤	إهلاك الأصول الثابتة والاستثمارات العقارية
٩,٠٤٧,٠٧٤	-		استهلاك الأصول غير ملموسة
٤,٨٠٦,٨٣٧	-		المحول من أصول غير ملموسة للمصروفات
٣٩,١٩٣,٤٦٠	٤٥,٢٦٣,١٨٨	٢٤	استهلاك حق انتفاع أصول مستأجرة
٥٦٠,٥٠٠,٢٧٦	٦٨١,٩٨٣,٨٨١	٢٧	مصروفات تمويلية مستحقة
(١٠٨,١٠٣,٧٠٣)	١٦,٨٣٣,٠٣٤		(رد) تكوين خسائر ائتمانية متوقعة (بالصافي)
١٠٠,١٠٠,٠٠٠	١١٥,٤٥٣,٧٤١	١٣	مخصصات مكونة
(٤١,٣٢١,٩٢٩)	(١٠٨,٠٥٠,٠٠٠)	١٣	مخصصات انتفي الغرض منها
(١٨,٩٤٤,٧٨٨)	-		أرباح بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(٢٦٦,٦٦٧)	-		توزيعات أرباح من أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(٤١,٧١٦)	(١,٠٦٩,٩٢٠)		عوائد من أصول مالية بالتكلفة المستهلكة
(١٨,٨٦١,٥٥٠)	٢٢,٧٩٠,٨٣٥	٣٠,٢٩	خسائر (أرباح) فروق عملات أجنبية
٤,١٨٩,٢٤٤,٣٦٣	٥,١١٨,٤٨٠,٨٠٥		أرباح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل:
(١,٩٩٦,٦٠٩,٠٨٨)	(٢,٤١٩,١٢٩,٠٠١)		أعمال تحت التنفيذ ووحدات عقارية تامة ومخزون مواد
(٤,٣٣٤,٣٥٦,٠٦٢)	(١٠,٠٦٠,٢٤٧,١٤٣)		المدينون والعملاء والموردين وأوراق القبض وإدارة وتشغيل وصيانة التجمعات السكنية والمستحق من أطراف ذات علاقة
٤,٨٨٩,٦١٩,٢١٠	٨,٤٢٣,٣٢٠,١٦٦		الدائنون والموردون ومقدمات من العملاء عن وحدات غير مسلمة والتزامات استكمال مرافق والمستحق إلى أطراف ذات علاقة وأوراق دفع
(٥,١٤٢,٦٤١)	(٥١,٨٢٧,٦٨٣)	١٣	المستخدم من المخصصات
(٢٦٨,٧١٣,١٣٣)	(٣١٨,٦٢٦,٠٥٠)		المسدد من توزيعات أرباح العاملين ومكافأة مجلس الإدارة
(٨٣٢,٠٩٥,٢٣٥)	(٨٨٨,٠٢٣,٩٤٢)		ضرائب دخل مسددة
(٥٠٣,٢٦٣,٣٠٣)	(٦٤٠,٩٠٧,٠٤٥)		مصروفات تمويلية مدفوعة
١,١٣٨,٦٨٤,١١١	(٨٣٦,٩٥٩,٨٩٣)		صافي النقدية (المستخدمة في) // الناتجة من الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الاستثمارية:
(١٧٧,٤٣٩,٠٣٠)	(٣٤٤,٥٦١,٠٣٨)	٥,٤	مدفوعات لشراء أصول ثابتة وأصول ثابتة تحت التنفيذ
(٢,١٢٢,٩٨٦)	-		مدفوعات لشراء أصول غير ملموسة
(١,٠١٠,٧٦٠)	(٢٠,٠٠٦,٩٧٦)		استثمارات في شركات تابعة
(١٣٧,٢٧٠,٨٩٣)	(٩٧,٣٣٠,٢٢٩)		المسدد تحت حساب استثمارات في شركات تابعة
٢٣,٢٥٨,٨٩٨	-		المحصل من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٢٦٦,٦٦٧	-		توزيعات أرباح من أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٤١,٧١٦	-		توزيعات أرباح من أصول مالية بالتكلفة المستهلكة
-	(٢٠,٠٠٠,٠٠٠)		شراء أصول مالية بالتكلفة المستهلكة أكثر من ٩٠ يوم
(٢٩٤,٢٧٦,٣٨٨)	(٤٨١,٨٩٨,٢٤٣)		صافي النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
			الأنشطة التمويلية:
(٤٢٧,٠٠٠,٠٠٠)	(٥١٧,٢٥٠,٠٠٠)		توزيعات أرباح مدفوعة للمساهمين
-	(٣٨٦,٧٥٧,٥٦٩)		شراء أسهم خزينة
(٤٢,١٣٧,٠٩٤)	(٤٥,٧٩٠,٧٠٠)	٣٢	المسدد من التزامات التأجير
(٢٣٦,٣٦٤,٠٦٩)	(٤٠٨,٦١٢,٣٦٥)	١٧	المسدد من قروض طويلة الأجل
-	٢,٦٦٨,٩٧٦,٨٣١	١٧	المبالغ المسحوبة من قروض طويلة الأجل
(٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠)	-	١/١٨	المسدد من قروض قصيرة الأجل
١,١٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٧٤٦,٥٨٣,١٥٦	١/١٨	المبالغ المسحوبة من قروض قصيرة الأجل
<u>٢٤٤,٤٩٨,٨٣٧</u>	<u>٢,٠٥٧,١٤٩,٣٥٣</u>		صافي النقدية الناتجة من الأنشطة التمويلية
١,٠٨٨,٩٠٦,٥٦٠	٧٣٨,٢٩١,٢١٧		التغير في النقدية وما في حكمها خلال السنة
١,٩٣٣,٥٠٧,٨٩١	٣,٠٤١,٢٧٦,٠٠١	١٨	النقدية وما في حكمها في بداية السنة
١٨,٨٦١,٥٥٠	(٢٢,٧٩٠,٨٣٥)	٣٠,٢٩	خسائر / أرباح فروق عملات أجنبية
<u>٣,٠٤١,٢٧٦,٠٠١</u>	<u>٣,٧٥٦,٧٧٦,٣٨٣</u>		إجمالي النقدية وما في حكمها في نهاية السنة
			يخصم:
(١٢,٤٧٦,٨٨٠)	(١٢,٤٧٦,٨٨٠)	١١	ودائع مجمدة لتغطية خطابات ضمان
-	(١٦,١١٦,٦٠٠)	٦/٦	أون خزانة مجمدة لتغطية خطابات الضمان
(٤٨٧,٠٠٠)	(٤٨٧,٠٠٠)	٥/٦	وثائق صناديق استثمار مجمدة لتغطية خطابات الضمان
<u>٣,٠٢٨,٣١٢,١٢١</u>	<u>٣,٧٢٧,٦٩٥,٩٠٣</u>	١٨	النقدية وما في حكمها في نهاية السنة

معاملات غير نقدية:

لا تتضمن قائمة التدفقات النقدية المعاملات غير النقدية التالية:

- ١- إعادة تقييم رصيد نظام أسهم الإثابة والتحفيز ومصرف أسهم الإثابة والتحفيز بالقيمة العادلة مقابل زيادة حقوق الملكية (علاوة إصدار) بمبلغ ١٤,٧٠٠,٠٠٠ جنيه مصري.
- ٢- تحويل مبلغ ١٢٩,٦٩٩,٣٧٣ جنيه مصري من بند المدفوع تحت حساب استثمارات في شركات تابعة - شركة منك للاستثمار العقاري الى بند استثمارات في شركات تابعة - شركة منك للاستثمار العقاري.
- ٣- تحويل مبلغ ١,٠١٠,٧٦٠ جنيه مصري من بند المدفوع تحت حساب استثمارات في شركات تابعة - شركة مدينة مصر لإدارة المشروعات الى بند استثمارات في شركات تابعة - شركة مدينة مصر لإدارة المشروعات.
- ٤- تحويل مبلغ ١,٠١٠,٧٦٠ جنيه مصري من بند المدفوع تحت حساب استثمارات في شركات تابعة - شركة مدينة مصر للتشطيبات الى بند استثمارات في شركات تابعة - شركة مدينة مصر للتشطيبات.
- ٥- تحويل مبلغ ٧,٤٠٠,٠٠٠ جنيه مصري من بند المدفوع تحت حساب استثمارات في شركات تابعة - شركة مدينة مصر لإدارة الأندية الرياضية الى بند استثمارات في شركات تابعة - شركة مدينة مصر لإدارة الأندية الرياضية.
- ٦- مبلغ ١,٠٦٩,٩٢٠ جنيه مصري قيمة إيرادات استثمارات في أصول مالية بالتكلفة المستهلكة تم زيادة قيمة الاستثمار بذات القيمة.
- ٧- تحويل مبلغ ١٩٥,٣٢٨ جنيه مصري من بند أصول ثابتة تحت التنفيذ - خيمة المبيعات الجديدة بمشروع تاج سيتي الى بند أضافات أصول ثابتة بالصافي - المباني والإنشاءات.



رئيس مجلس الإدارة

مهندس/ محمد حازم بركات



الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب

مهندس/ محمد عبد الله سلام



نائب أول الرئيس التنفيذي للشؤون المالية

أستاذ/ أحمد حسين العرب

١. نبذة عن الشركة

١-١ الشكل القانوني للشركة

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

تحولت الشركة بموجب أحكام قانون قطاع الأعمال رقم ١٩٩١/٢٠٣ الصادر في ١٩٩١/٦/١٩ إلى شركة مساهمة مصرية تابعة للشركة القابضة للإسكان باسم شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير، وبتاريخ ١٩٩٦/٦/٣٠ وافقت الجمعية العامة غير العادية للشركة على تحويل الشركة من العمل في ظل أحكام القانون رقم ١٩٩١/٢٠٣ إلى العمل تحت مظلة أحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية وقد تم النشر بصحيفة الشركات في شهر يناير ١٩٩٧.

تم قيد الشركة بالسجل التجاري برقم ٣٠٠٨٧٤ بتاريخ ٢٣ ديسمبر ١٩٩٦، رقم البطاقة الضريبية ٢٠٠-٠٠٩-٠٩٥.

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

٢-١ نشاط الشركة

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

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

٣-١ مدة الشركة

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

٤-١ مقر الشركة

- يقع المقر الرئيسي للشركة في ٤ شارع يوسف عباس- المنطقة الثانية- مدينة نصر- القاهرة- جمهورية مصر العربية، ورئيس مجلس إدارة الشركة هو السيد المهندس/ محمد حازم بركات.
- الشركة مقيدة بالجدول الرسمي بالبورصة المصرية وتم قيد شهادات الإيداع الدولية (GDR) مقابل أسهم الشركة ببورصة لندن للأوراق المالية.
- قام مجلس الإدارة باعتماد إصدار القوائم المالية المستقلة للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ بتاريخ ١٢ مارس ٢٠٢٦.

٢. استخدام التقديرات والافتراضات

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

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

وفيما يلي أهم البنود المستخدم فيها التقديرات والافتراضات والحكم المهني:

- الأعمار الإنتاجية للأصول الثابتة والأصول غير الملموسة والاستثمارات العقارية.
- المخصصات والالتزامات المحتملة.
- الاضمحلال في قيم الأصول المالية وغير المالية.
- الضرائب.
- التزامات استكمال المرافق.
- استهلاك خصم القيمة الحالية لأوراق القبض (المكون التمويلي).
- الخسائر الائتمانية المتوقعة.

١-٢ قياس القيمة العادلة

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

وتُقاس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي من شأن المشاركين بالسوق استخدامها عند تسعير الأصل أو الالتزام، وذلك بافتراض أن المشاركين في السوق سيعملون على تحقيق مصالحهم الاقتصادية. ويضع القياس بالقيمة العادلة للأصل غير المالي في الاعتبار قدرة المشارك بالسوق على توليد منافع اقتصادية عن طريق استخدام الأصل بأقصى درجة مقبولة أو عن طريق بيعه إلى مشارك آخر بالسوق من شأنه استخدام الأصل بأقصى طاقة له.

بالنسبة للأصول المتداولة في سوق نشط، يجري تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى أسعار الشراء السوقية المعلنة. وتُقدر القيمة العادلة للبنود ذات الفوائد استناداً إلى التدفقات النقدية المخصومة باستخدام أسعار الفائدة على بنود مشابهة لها نفس الشروط ونفس خصائص المخاطر.

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

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

٢. استخدام التقديرات والافتراضات

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

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

٣. ملخص بأهم السياسات المحاسبية المتبعة ومعايير المحاسبة المطبقة

١-٣ أسس إعداد القوائم المالية المستقلة

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

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

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

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

إصدارات جديدة وتعديلات على معايير المحاسبة المصرية

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

٢-٣ الأصول الثابتة وإهلاكاتها

الاعتراف والقياس

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

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

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

التكاليف اللاحقة

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

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

الإهلاكات

يتم تحميل الإهلاك على قائمة الدخل المستقلة وفقاً لطريقة القسط الثابت وذلك على مدار العمر الإنتاجي المقدر لكل نوع من أنواع الأصول الثابتة فيما عدا الأراضي. ويتم مراجعة الأعمار الإنتاجية المقدرة للأصول الثابتة بصفة دورية. وبناء على المراجعة تم تعديل الأعمار الانتاجية ومعدلات الإهلاك لأجهزة الحاسب الآلي والسيرفرات للعام المالي ٢٠٢٤ من (٨-٥) سنوات إلى (٤) سنوات طبقاً لموافقة مجلس الإدارة بتاريخ ٢٥ فبراير ٢٠٢٤. وفيما يلي بيان بالأعمار الإنتاجية المقدرة لتلك الأصول:

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

أصول ثابتة تحت التنفيذ

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

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

الاعتراف

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

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

القياس الأولي

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

النفقات اللاحقة

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

الاستهلاك

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

العمر الإنتاجي المقدر (بالفترة)
١ سنة

برامج حاسب آلي ونظم معلومات

٣-٢-٣ الاستثمارات في شركات تابعة

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

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

ويتم تسجيل الاستثمارات في الشركات التابعة بطريقة التكلفة بعد خصم خسائر الاضمحلال إن وجدت.

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

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

٤-٢-٣ الأدوات المالية

الاعتراف والقياس الأولي

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

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

التبويب والقياس اللاحق

الأصول المالية

عند الاعتراف الأولي يتم تبويب الأصل المالي على أنه مقاس:

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

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

الأصول المالية بالتكلفة المستهلكة:

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

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

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

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

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

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

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

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

الأصول المالية بالقيمة من خلال الأرباح أو الخسائر:

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

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

الأصول المالية - تقييم نموذج الأعمال

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

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

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

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

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

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

لأغراض هذا التقييم يكون المبلغ الأصلي هو القيمة العادلة للأصل المالي عند الاعتراف الأولي، وتكون الفائدة هي مقابل القيمة الزمنية للنقود، ومقابل المخاطر الائتمانية المرتبطة بالمبلغ الأصلي القائم خلال فترة زمنية معينة ومقابل مخاطر الإقراض الأساسية الأخرى والتكاليف (خطر السيولة والتكاليف الإدارية) بالإضافة إلى هامش الربح.

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

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

الأصول المالية بالتكلفة المستهلكة

تقاس الأصول المالية المقيمة بالتكلفة المستهلكة لاحقا بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، التكلفة المستهلكة يتم تخفيضها بخسائر الاضمحلال.

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

أدوات الدين المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

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

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

استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

تقاس الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل.

توزيعات الأرباح يتم الاعتراف بها كإيراد ضمن الأرباح والخسائر ما لم تكن توزيعات الأرباح تمثل بشكل واضح استرداد لجزء من تكلفة الاستثمار.

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

الالتزامات المالية – التوبيب والقياس اللاحق والأرباح والخسائر

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

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

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

الاستبعاد

الأصول المالية

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

التزامات مالية

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

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

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

٣-٢-٥ 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.

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

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

٦-٢-٣ التوريق

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

٧-٢-٣ أعمال تحت التنفيذ و وحدات عقارية تامة

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

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

٨-٢-٣ قائمة التدفقات النقدية المستقلة

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

٩-٢-٣ النقدية وما في حكمها

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

١٠-٢-٣ المدينون وأوراق القبض والأرصدة المدينة الأخرى

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

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

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

١١-٢-٣ اضمحلال قيمة الأصول

الأصول غير المالية

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

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

هذا وتتمثل القيمة الاستردادية للأصل أو للوحدة المولدة للنقد في القيمة العادلة (مخصوصاً منها تكاليف البيع 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 المستقلة.

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 المستقلة وزيادة القيمة الدفترية للأصل (أو للوحدة المولدة للنقد) بما يتماشى مع القيمة الاستردادية التقديرية الجديدة وبشرط ألا تزيد القيمة الدفترية للأصل (أو للوحدة المولدة للنقد) بعد الرد عن القيمة الدفترية التي كان من الممكن أن يصل إليها الأصل لو لم يتم الاعتراف بالخسارة الناتجة عن الاضمحلال في قيمة ذلك الأصل في السنوات السابقة.

الأصول المالية

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

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

المرحلة الأولى: خسارة الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهرا.

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

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

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

المرحلة الثالثة: خسارة الائتمان المتوقعة - اضمحلال قيمة الائتمان

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

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

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

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

٣-٢-١٢ المخصصات

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

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

١٣-٢-٣ أسهم الخزينة

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

١٤-٢-٣ توزيعات الأرباح

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

١٥-٢-٣ تحقق الإيراد

(١) الإيرادات من العقود مع العملاء

قامت الشركة بتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٤/٨) الخاص بالإيرادات من عقود العملاء في ١ يناير ٢٠٢١ حيث تقوم الشركة بالاعتراف بالإيرادات المحققة من العقود مع العملاء في ضوء شروط ما جاء بمعيار المحاسبة المصري (٤/٨) وذلك من خلال تحديد وتطبيق الإجراءات التالية:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

الاعتراف بالإيراد

مبيعات العقارات

يتم إثبات الإيراد من بيع الوحدات السكنية والإدارية والتجارية المتعاقد عليها عند انتقال السيطرة للعملاء تسليماً فعلياً أو حكماً وفقاً لمراحل التسليم بالقيمة البيعية طبقاً للعقود المبرمة مع العملاء مقابل تلك الوحدات ويتم إثبات إيراد تلك الوحدات عند نقطة من الزمن بالصادفي للوحدات التي انتقلت السيطرة عليها للعميل.

مبيعات الأراضي

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

إيرادات تمويلية

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

(٢) الترتيبات المشتركة

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

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

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

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

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

(٣) باقي الإيرادات

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

٣-٢-١٦ التكاليف المباشرة وغير المباشرة

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

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

٣-٢-١٧ مصروفات إدارة المجتمعات السكنية والتشغيل الأخرى

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

٣-٢-١٨ مزايا العاملين

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

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

٣-٢-١٩ الضرائب

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

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

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

- الضريبة المؤجلة هي الضريبة التي تنشأ عن وجود فروق مؤقتة بين القيم الدفترية للأصول والالتزامات طبقاً للأسس المحاسبية المستخدمة في إعداد القوائم المالية المستقلة وقيم تلك الأصول والالتزامات طبقاً للأسس الضريبية المستخدمة في احتساب الربح الضريبي، هذا ويتم تحديد قيمة الضريبة المؤجلة بناءً على الطريقة التي من المتوقع تحقق أو تسوية القيمة الحالية لتلك الأصول والالتزامات بها وباستخدام أسعار الضريبة السارية في تاريخ إعداد القوائم المالية المستقلة.

- وبصفة عامة يتم الاعتراف بكافة الالتزامات الضريبية المؤجلة (الناجمة عن الفروق المؤقتة الخاضعة للضريبة في المستقبل) بينما لا تثبت الأصول الضريبية المؤجلة إلا إذا توافر احتمال قوي بإمكانية استخدام تلك الأصول لتخفيض الأرباح الضريبية المستقبلية أو وجود دليل آخر مقنع على تحقق أرباح ضريبية كافية في المستقبل.

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

٣-٢-٢٠ ربحية السهم

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

٣-٢-٢١ تكلفة الاقتراض

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

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

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

- وتبدأ رسملة تكلفة الاقتراض كجزء من تكلفة الأصل المؤهل لتحمل تكلفة الاقتراض عندما:
- يتم الإنفاق على الأصل المؤهل للرسملة.
 - تكبد الشركة تكلفة اقتراض.
 - تكون الأنشطة اللازمة لإعداد الأصل للاستخدام في الأغراض المحددة له أو لبيعه للغير محل تنفيذ في الوقت الحالي.

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

٢٢-٢-٣ الاحتياطي القانوني

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

٢٣-٢-٣ ترجمة المعاملات بالعملة الأجنبية

تمسك الشركة دفاترها المحاسبية بالجنيه المصري، 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 المستقلة.

٢٤-٢-٣ المعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة

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

٢٥-٢-٣ المساهمة التكافلية

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

٢٦-٢-٣ عقود التأجير

الاعتراف والقياس الشركة كمستأجر:

تقوم الشركة كمستأجر بالاعتراف بأصل حق الانتفاع وبالتزام 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 ستتكبدها الشركة في تفكيك وإزالة الأصل محل العقد وإعادة الموقع الذي يوجد فيه الأصل إلى الحالة الأصلية أو إعادة الأصل نفسه إلى الحالة المطلوبة وفقاً لأحكام وشروط عقد التأجير ما لم تكن التكاليف سيتم تكبدها لإنتاج المخزون وتتكدب 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 تعبيراً عن النمط الذي تتناقص فيه الاستفادة من استخدام الأصل محل العقد.

عقود البيع مع إعادة الاستئجار:

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

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

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.

٤. الأصول الثابتة

٢٠٢٥/١٢/٣١	الأراضي (*) جنيه مصري	المباني (*) والإنشاءات جنيه مصري	تحسينات في أصول مستأجرة جنيه مصري	آلات ومعدات جنيه مصري	وسائل نقل وانتقال جنيه مصري	عدد وأدوات صغيرة جنيه مصري	أثاث ومعدات مكاتب جنيه مصري	الحاسبات الآلية جنيه مصري	الإجمالي جنيه مصري
التكلفة:									
في ١ يناير ٢٠٢٥	١,٣٥١,٢٢٩	٢٣,٣٩٢,٩٨٠	٣٨,٠٣٤,٩١٦	٦,٦٢١,٣٢٧	٣١,٣٢٩,٨٩٨	٣,٢٥١,٠٤٦	١٥,٣٦٩,٠١٨	٤٦,٢٢٦,٢٠٩	١٦٥,٥٧٦,٦٢٣
الإضافات خلال السنة	-	٣٣,٢٤٥,٥٠٢	-	٧٧,٥٠٢	٦,٧٠٠,٠٠٠	-	٥,٢٠٧,٥٠٧	١٥,١٥٦,١٠٧	٦٠,٣٨٦,٦١٨
استبعادات	-	-	-	-	(٦١٨,٨٧٩)	-	-	(١,٢٢٩,٢٧٨)	(١,٨٤٨,١٥٧)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	١,٣٥١,٢٢٩	٥٦,٦٣٨,٤٨٢	٣٨,٠٣٤,٩١٦	٦,٦٩٨,٨٢٩	٣٧,٤١١,٠١٩	٣,٢٥١,٠٤٦	٢٠,٥٧٦,٥٢٥	٦٠,١٥٣,٠٣٨	٢٢٤,١١٥,٠٨٤
مجمع الإهلاك:									
في ١ يناير ٢٠٢٥	-	١٣,٤٣٣,٥٢٢	٣٦,١١٤,٢٩٨	٦,٣٧٨,٠٥٢	٣,٢٠٨,٠١٨	١,٩٣٢,٠٢٨	١٢,٤٧٨,٥٦١	١٤,٦١١,٤٧٤	٨٨,١٥٥,٩٥٣
إهلاك السنة	-	١,٨٠٢,٠٠٥	٦٤٦,٠٨٥	١٦١,٤٤٠	٥,٧٧١,٢٤٧	١,٣١٩,٠١٨	١,٠٧٣,٤٩٦	١٠,٦٢٢,٨٧٠	٢١,٣٩٦,١٦١
استبعادات السنة	-	-	-	-	(٦١٨,٨٧٩)	-	-	(١,٢٢٩,٢٧٨)	(١,٨٤٨,١٥٧)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	-	١٥,٢٣٥,٥٢٧	٣٦,٧٦٠,٣٨٣	٦,٥٣٩,٤٩٢	٨,٣٦٠,٣٨٦	٣,٢٥١,٠٤٦	١٣,٥٥٢,٠٥٧	٢٤,٠٠٥,٠٦٦	١٠٧,٧٠٣,٩٥٧
صافي القيمة الدفترية:									
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	١,٣٥١,٢٢٩	٤١,٤٠٢,٩٥٥	١,٢٧٤,٥٣٣	١٥٩,٣٣٧	٢٩,٠٥٠,٦٣٣	-	٧,٠٢٤,٤٦٨	٣٦,١٤٧,٩٧٢	١١٦,٤١١,١٢٧

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

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

٤. الأصول الثابتة - تابع

٢٠٢٤/١٢/٣١	الأراضي (*) جنيه مصري	المباني (*) والإنشاءات جنيه مصري	تحسينات في أصول مستأجرة جنيه مصري	آلات ومعدات جنيه مصري	وسائل نقل وانتقال جنيه مصري	عدد وأدوات صغيرة جنيه مصري	أثاث ومعدات مكاتب جنيه مصري	الحاسبات الآلية جنيه مصري	الإجمالي جنيه مصري
التكلفة:									
في ١ يناير ٢٠٢٤	١,٣٥١,٢٢٩	٢٣,٣٩٢,٩٨٠	٣٨,٠٣٤,٩١٦	٦,٥٢٤,٢٩٤	٣,١٦٤,٨٩٨	٣,٢٥١,٠٤٦	١٣,٩٦٠,١٧٥	٢٦,٩٨٢,١١٤	١١٦,٦٦١,٦٥٢
الإضافات خلال السنة	-	-	-	٩٧,٠٣٣	٢٨,١٦٥,٠٠٠	-	١,٦٠٢,٧٩٣	٢٣,٧٥٩,٤٨٤	٥٣,٦٢٤,٣١٠
الإستبعادات	-	-	-	-	-	-	(١٩٣,٩٥٠)	(٤,٥١٥,٣٨٩)	(٤,٧٠٩,٣٣٩)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	١,٣٥١,٢٢٩	٢٣,٣٩٢,٩٨٠	٣٨,٠٣٤,٩١٦	٦,٦٢١,٣٢٧	٣١,٣٢٩,٨٩٨	٣,٢٥١,٠٤٦	١٥,٣٦٩,٠١٨	٤٦,٢٢٦,٢٠٩	١٦٥,٥٧٦,٦٢٣
مجمع الإهلاك:									
في ١ يناير ٢٠٢٤	-	١٠,٧١٠,٠١٨	٣٥,٤٦٨,٢١٤	٦,٢٠٧,٢٨١	٢,٧٦٥,٨٥٠	٥٤٢,٣١٠	١١,٧٩٧,٤٩٦	١١,٨٩٩,٥٥٨	٧٩,٣٩٠,٧٢٧
إهلاك السنة	-	٢,٧٢٣,٥٠٤	٦٤٦,٠٨٤	١٧٠,٧٧١	٤٤٢,١٦٨	١,٣٨٩,٧١٨	٨٧٥,٠١٥	٧,٢٢٧,٣٠٥	١٣,٤٧٤,٥٦٥
الإستبعادات	-	-	-	-	-	-	(١٩٣,٩٥٠)	(٤,٥١٥,٣٨٩)	(٤,٧٠٩,٣٣٩)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	-	١٣,٤٣٣,٥٢٢	٣٦,١١٤,٢٩٨	٦,٣٧٨,٠٥٢	٣,٢٠٨,٠١٨	١,٩٣٢,٠٢٨	١٢,٤٧٨,٥٦١	١٤,٦١١,٤٧٤	٨٨,١٥٥,٩٥٣
صافي القيمة الدفترية:									
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	١,٣٥١,٢٢٩	٩,٩٥٩,٤٥٨	١,٩٢٠,٦١٨	٢٤٣,٢٧٥	٢٨,١٢١,٨٨٠	١,٣١٩,٠١٨	٢,٨٩٠,٤٥٧	٣١,٦١٤,٧٣٥	٧٧,٤٢٠,٦٧٠

٤. الأصول الثابتة - تابع

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

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٦,٢١١,٦٦٥	٣٨,٣٤٧,٢٦٤	تحسينات في أصول مستأجرة
٨٨٥,٩٣٢	٨٨٥,٩٣٢	مصاعد
٤٧١,٦١٢	٣,٢٥١,٠٤٦	عدد وادوات صغيرة
٥,٧٠٥,٤٩٤	٦,٣٧٤,٠٧٥	الات ومعدات
٢,٥٩٧,٧٦٠	٢,٠٣٣,٦٠١	وسائل نقل
٩,٩٠١,٧٣٦	١٠,٩٤٠,٦٧٣	أثاث ومعدات مكاتب
٤,٣٥٤,٩٢٧	٢,٩٩٣,٢٢٦	أجهزة الحاسب الآلي والسيرفرات
٦٠,١٢٩,١٢٦	٦٤,٨٢٥,٨١٧	

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

٢٠٢٤/١/١ من	٢٠٢٥/١/١ من	
٢٠٢٤/١٢/٣١ إلى	٢٠٢٥/١٢/٣١ إلى	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣,٨٩٢,٧٣٩	٤,٤٩٣,٢٤٦	تكلفة المبيعات
٤,٦٨٠,٨١٣	٤,٥١٠,٠١٧	المصروفات البيعية والتسويقية (إيضاح ٢٤)
٤,٦٦٩,٢٩٥	١٢,٠٢٧,٤٣٦	المصروفات العمومية والإدارية (إيضاح ٢٥)
		مصروفات إدارة المجتمعات السكنية والتشغيل الأخرى
٢٣١,٧١٨	٣٦٥,٤٦٢	(إيضاح ٢٦)
١٣,٤٧٤,٥٦٥	٢١,٣٩٦,١٦١	

٥. أصول ثابتة تحت التنفيذ

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٤٩,٠٠٩,١٠٠	٤٣٣,٣٧٨,٨٤٨	المقر الإداري الجديد بمشروع تاج سيتي
٧٠٩,٦٣٣	٧٠٩,٦٣٣	معدات حفظ المستندات الورقية
١٩٥,٣٢٨	-	خيمة المبيعات الجديدة بمشروع تاج سيتي
١٤٩,٩١٤,٠٦١	٤٣٤,٠٨٨,٤٨١	

٦. استثمارات في أصول مالية واستثمارات عقارية

١/٦ استثمارات في شركات تابعة

نسبة المساهمة %	٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	اسم الشركة
٥٢,٤٦	٧٨,٩٥٧,٣٣٧	٧٨,٩٥٧,٣٣٧	شركة النصر للأعمال المدنية - ش.م.م.
١٠٠	١٥٤,٧٤٣,٩٨٥	٥,٠٣٧,٦٣٥	شركة منك للاستثمار العقاري
١٠٠	١٩٦,٤٦٧,٧٤٥	١٩٦,٤٦٧,٧٤٥	شركة إيجي كان للتطوير العقاري
٩٩,٩٨	١,٠١٠,٧٦٠	١,٠١٠,٧٦٠	شركة دورز لإدارة الأصول العقارية
٧٤	٧,٤٠٠,٠٠٠	-	شركة مدينة مصر لإدارة الأندية الرياضية
١٠٠	١,٠١٠,٧٦٠	-	شركة مدينة مصر لإدارة المشروعات
١٠٠	١,٠١٠,٧٦٠	-	شركة مدينة مصر للتشطيبات
	<u>٤٤٠,٦٠١,٣٤٧</u>	<u>٢٨١,٤٧٣,٤٧٧</u>	

٢/٦ المسدد تحت حساب استثمارات في شركات تابعة

نسبة المساهمة %	٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	اسم الشركة
١٠٠	-	١٢٩,٦٩٩,٣٧٣	شركة منك للاستثمار العقاري
١٠٠	٥,٠٠٠,٠٠٠	١,٠١٠,٧٦٠	شركة مدينة مصر للتشطيبات
١٠٠	٥,٠٠٠,٠٠٠	١,٠١٠,٧٦٠	شركة مدينة مصر لإدارة المشروعات
٧٤	-	٧,٤٠٠,٠٠٠	شركة مدينة مصر لإدارة الأندية الرياضية
١٠٠	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	-	شركة أبواب الخبرة السعودية للعقارات
١٠٠	٥,٠٠٠,٨٠٥	-	شركة صندوق استثمار اس اي اف اي العقاري
١٠٠	١٠,٠٨٥,٩٥٤	-	شركة اس اي اف اي لترويج وتغطية الاكتتاب
١٠٠	٢١,٣٠٣,٣٩٥	-	شركة سيف إنترناشيونال
١٠٠	٩٤٠,٠٧٥	-	شركة سينيز أوف ذاوورلد
	<u>٩٧,٣٣٠,٢٢٩</u>	<u>١٣٩,١٢٠,٨٩٣</u>	

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

نسبة المساهمة %	٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	دار التعليم الراقي - ش.م.م.
١,٢٠	٨,٦٨١,٣١٧	٨,٣٢٦,٧٣٧	
	<u>٨,٦٨١,٣١٧</u>	<u>٨,٣٢٦,٧٣٧</u>	

٤/٦ استثمارات عقارية

٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	عقارات مؤجرة للغير - باستخدام نموذج القيمة العادلة
١,٧٢٠,٣٥١,١٧٠	١,٥١٢,٧٠٩,١٥٠	أراضي محتفظ بملكيته عن عقارات مباحة - نموذج التكلفة
٢,٠٧٦,٣٣٤	٢,٠٧٦,٣٣٤	عقارات مؤجرة للغير - باستخدام نموذج التكلفة بالصافي (*)
١٦٤,٢١٨	١٦٤,٢١٨	
<u>١,٧٢٢,٥٩١,٧٢٢</u>	<u>١,٥١٤,٩٤٩,٧٠٢</u>	

٦. استثمارات في أصول مالية واستثمارات عقارية – تابع

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

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

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

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

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 محددة وفقاً للقانون، ولا توجد معاملات سوقية حالياً للعقارات المقارنة والتقدير البديلة للقيمة العادلة ليست متاحة.

٦. استثمارات في أصول مالية واستثمارات عقارية – تابع

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

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	قيمة وثائق استثمار في صناديق استثمار نقدي:
جنيه مصري	جنيه مصري	صندوق استثمار بنك قطر الوطني الأهلي
٢,٣٨٩,٣٢٦	٢,٩٣٥,٦٨٦	صندوق استثمار بنك القاهرة يوسف عباس
١١٣,١٠٠	١٣٧,٣٤٠	صندوق استثمار بنك المصرف المتحد – رخاء (*)
٨١٧,٣٠٢	١,٠٠٢,٥٦٤	
<u>٣,٣١٩,٧٢٨</u>	<u>٤,٠٧٥,٥٩٠</u>	

الاستثمارات في وثائق صناديق الاستثمار هي استثمارات قصيرة الأجل بغرض إدارة الأرصدة النقدية للشركة من خلال الاستثمار في صناديق الاستثمار النقدي، وهي استثمارات عالية السيولة يمكن استردادها يوميا أو أسبوعيا وتعتبر جزءا من رصيد النقدية وما في حكمها (إيضاح ١٨).

(*) يتضمن صندوق استثمار بنك المصرف المتحد وثائق مجمدة لتغطية خطاب ضمان بمبلغ ٤٨٧,٠٠٠ جنيه مصري (٢٠٢٤: ٤٨٧,٠٠٠ جنيه مصري) كما في تاريخ القوائم المالية المستقلة (إيضاح ١٨).

٦/٦ أصول مالية بالتكلفة المستهلكة

أصول مالية بالتكلفة المستهلكة – طويلة الأجل

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	استثمارات في سندات حكومية (غير متداولة بالبورصة)
جنيه مصري	جنيه مصري	
<u>١٢١,٩٦٢</u>	<u>١,١٩١,٨٨٣</u>	

أصول مالية بالتكلفة المستهلكة – متداولة قصيرة الأجل

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	أذون خزانة (*)
جنيه مصري	جنيه مصري	
<u>٦٢٥,٢٦٤,٣٩٧</u>	<u>٢,٩٦٠,٧٢٧,٢٣٨</u>	

تتضمن أذون الخزانة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مبلغ ١٦,١١٦,٦٠٠ جنيه مصري مجمدة كغطاء مقابل خطاب ضمان.

٦. استثمارات في أصول مالية واستثمارات عقارية – تابع

(*) أنون خزانة

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

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

٧. أعمال تحت التنفيذ

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤,٢٣٥,٦٧٣,٠٥٧	٤,٩٣٤,٢٢٨,٢٤٥	تاج سيتي (*)
١,٦٤٣,٦٢١,٩٦٣	٣,١١٦,٤٣٣,٤٣٠	سراي (**)
٥٥٥,٧٢٩,٢٩٩	٦٠٧,٠٤٤,٢٦١	غرب اسيوط (***)
٦٥٩,٨٨١,٠٥٨	٧٦٦,١٠٦,٣٠١	تاج فيل
-	٦٦٣,٠٢٤	فيكتوريا مول
-	٦٦,٩٠٩,١٢٤	بنر فلاي
٦٨,١١٢	٥٧,٤٦٩,٧٨٦	هليوبوليس الجديدة
٧,٠٩٤,٩٧٣,٤٨٩	٩,٥٤٨,٨٥٤,١٧١	

(*) يشمل بند "تاج سيتي" المراحل التي بدء طرحها للبيع: "تاج سلطان"، "بارك رندينس"، "شاليا & ليك بارك"، "اليكت"، "كوبلت"، "كلوب سايد"، "أورجامي". بالإضافة إلى المراحل التي لم يتم طرحها بعد للبيع، ويمثل الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ قيمة تكلفة أعمال المرافق الخارجية والداخلية والإنشاءات وتكلفة أعمال امتداد محور شينزو أبى المار داخل أراضي الشركة (إيضاح ٣٩).

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

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

٧. أعمال تحت التنفيذ - تابع

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

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

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

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

٨. وحدات عقارية تامة

٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري	
١٢,٨٦٣,٥١٥	١١,٨٩٩,٣٥٥	الواحة، مدينة نصر
٣١٩,٣١٢,٩٤٠	٢٩١,٩١٥,٣٥٩	نصر جار دنز
<u>٣٣٢,١٧٦,٤٥٥</u>	<u>٣٠٣,٨١٤,٧١٤</u>	

٩. العملاء المدينون وأوراق القبض

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

٩. العملاء المدينون وأوراق القبض - تابع

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
		أوراق قبض قصيرة الأجل
٥٩٦,٠٣٢,٢٤٧	٨٩٤,٦٠٨,٥٩٦	تاج سيتي
٩٨٩,٦٠١,٠٨٧	٢,٨١٣,٥٦٥,١٠٢	سراي
٢١,٤١٣,٨٢٤	١٦,٨١٣,٠٥١	أخرى
<u>١,٦٠٧,٠٤٧,١٥٨</u>	<u>٣,٧٢٤,٩٨٦,٧٤٩</u>	
(٤٧٠,٩٩١,٦٢٩)	(٣٣٤,١٨٦,٧١٣)	يخصم: المكون التمويلي من العقود مع العملاء
(٤,٥٢٠,٨٩٧)	(٢٨,٩٣٩,٥٩٨)	يخصم: خسائر ائتمانية متوقعة
<u>١,١٣١,٥٣٤,٦٣٢</u>	<u>٣,٣٦١,٨٦٠,٤٣٨</u>	
		العملاء المدينون
٥٣,١١٠,٤١٣	٣٦,٨٨٩,٦٢٩	تاج سيتي
١١٠,٧١٨,٣٠٤	١٤٧,٦٠٦,٩٨٠	سراي
٤٦,٧٣٤,٦٣٩	٥٢,٢١٠,٣٢٨	أخرى
<u>٢١٠,٥٦٣,٣٥٦</u>	<u>٢٣٦,٧٠٦,٩٣٧</u>	
(١٠,٠٤٦,٦٥٣)	(١,٨٣٨,٩٨٧)	يخصم: خسائر ائتمانية متوقعة
<u>٢٠٠,٥١٦,٧٠٣</u>	<u>٢٣٤,٨٦٧,٩٥٠</u>	

وفيما يلي بيان بحركة الخسائر الائتمانية المتوقعة لأوراق القبض والعملاء:

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٥٧,٨٣١,٣٢٩	٤٩,٧٢٧,٦٢٦	الرصيد في بداية السنة
(١٠٨,١٠٣,٧٠٣)	٥,٧٤١,٩٥١	المكون / (رد) خلال السنة
<u>٤٩,٧٢٧,٦٢٦</u>	<u>٥٥,٤٦٩,٥٧٧</u>	الرصيد في نهاية السنة

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

(شيكات غير مدرجة ضمن بنود المركز المالي)

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

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٧,٥١٠,٣٦٧,٩١٠	١٠,٣١٥,٧٢٢,٨٨٨	شيكات مستلمة من العملاء عن وحدات غير مسلمة – قصيرة الأجل
٥٠,٢٥١,٨٨٥,٥٣٣	٦٨,٢٢٣,٧١٥,٣٣٤	شيكات مستلمة من العملاء عن وحدات غير مسلمة – طويلة الأجل
<u>٥٧,٧٦٢,٢٥٣,٤٤٣</u>	<u>٧٨,٥٣٩,٤٣٨,٢٢٢</u>	

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

١٠. المدينون والأرصدة المدينة الأخرى

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
		دفعات مقدمة لعقود تطوير بالمشاركة
١,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٥٧,٩١٢,١٠٣	شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (مقدم بالمشاركة) (****)
١,٠٦٩,٨٢٧,٠٠٤	١,٢٥٩,٠٦٨,١٢٧	شركة ميدار للاستثمار والتنمية العمرانية (مقدم بالمشاركة) (***)
٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٣٣,٠٠٠,٠٠٠	شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (مقدم بالمشاركة) (****)
٢,٣٦٩,٨٢٧,٠٠٤	٣,٦٤٩,٩٨٠,٢٣٠	
٢١,٥٩٨,٧٦٧	٣١,٧٩٣,٥٤١	شركة تمويل للتمويل العقاري
٦٨,١٥٣,٣٠٦	٤٩,٤٢٧,١٠٢	المجموعة المالية للتوريق
٢,٦٣٨,٢١٧,٨٩٢	٤,٧٨٣,٧٥٩,٤٤٥	تكاليف الحصول على عقود مع العملاء (**)
٣٩,٤٤٧,٧٥٩	٤٨,١٨٨,٧٤٨	مدفوع تحت حساب شبكات الغاز والصواعد
٥٠,٢٩٢,٣٤٧	٨٦,٥١٧,٩٧٨	تأمينات لدى الغير
٥٧,١٤٩,٩٨٥	٢٢,٥٣٨,٨٥٣	أسهم الإثابة والتحفيز (*)
٦٣,٥١٨,٢٣٥	٧٨,٦٨٩,٩٥٣	مصرف مدفوع مقدم
٢,٠٥١,٣٩٩	٦,٨٧٣,٦٧٤	فوائد تأجير مدفوعة مقدما
٢١,٠٣٩,٤٤٣	١,٠٣٩,٤٤٣	غطاء نقدي خطاب ضمان (إيضاح ٣٣)
١٥,٤٩٢,٤٥٢	١٠٧,٤٣١,٧٢٠	أرصدة مدينة أخرى
٥,٣٤٦,٧٨٨,٥٨٩	٨,٨٦٦,٢٤٠,٦٨٧	
(١٩٦,٧٥٠)	(٩٢٨,٢٨٨)	يخصم: خسائر ائتمانية متوقعة
٥,٣٤٦,٥٩١,٨٣٩	٨,٨٦٥,٣١٢,٣٩٩	

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

(**) وفقا للفقرة (٩١) من معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) الإيراد من العقود مع العملاء فإنه يجب على المنشأة أن تعترف بالتكاليف الإضافية للحصول على عقد مع عميل كأصل إذا كانت المنشأة تتوقع استرداد تلك التكاليف والتي لم تكن المنشأة لتتكبدها لو لم يتم الحصول على العقد (على سبيل المثال: عمولة المبيعات). المبلغ المذكور يمثل عمولة المبيعات عن الإيرادات غير المحققة من العقود مع العملاء حتى ٢٠٢٥/١٢/٣١.

(***) بتاريخ ١٠ يوليو ٢٠٢٤ أبرمت الشركة عقد تطوير بالمشاركة لمشروع سكني متكامل الخدمات على مساحة ٢٣٨ فدان بمدينة المستقبل سيتي مع شركة ميدار للاستثمار والتنمية العمرانية بنظام المشاركة في الإيرادات. ووفقاً للعقد تم سداد مبلغ ١,٠٧ مليار جنيه مصري لشركة ميدار كدفعة مقدمة من حصتها في إيرادات المشروع يتم تسويتها خصماً من الإيرادات المستقبلية بالإضافة لسداد مبلغ ١٨٩,٢٤١,١٢٣ جنيه مصري فرق الحد الأدنى المضمون من حصة الشريك في متحصلات البيع حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

(****) بتاريخ ١٠ يوليو ٢٠٢٤ أبرمت الشركة عقد تطوير بالمشاركة لمشروع سكني متكامل الخدمات على مساحة ٤٩١ فدان بمدينة هليوبوليس الجديدة مع شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير بنظام المشاركة في الإيرادات. ووفقاً للعقد تم سداد مبلغ ١,١٠ مليار جنيه مصري لشركة مصر الجديدة كدفعة مقدمة من حصتها في إيرادات المشروع يتم تسويتها خصماً من الإيرادات المستقبلية بالإضافة لسداد مبلغ ١٠٣,٩١٢,٩٥٧ جنيه مصري فرق الحد الأدنى المضمون من حصة الشريك في متحصلات البيع حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

١٠. المدينون والأرصدة المدينة الأخرى – تابع

(*****) بتاريخ ٢٣ أكتوبر ٢٠٢٤ أبرمت الشركة عقد تطوير بالمشاركة لمشروع سكني متكامل الخدمات على مساحة ٤٢ فدان بمدينة هليوبوليس الجديدة مع شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير بنظام المشاركة في الإيرادات. ووفقاً للعقد تم سداد مبلغ ٢٠٠ مليون جنيه مصري لشركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير كدفعة مقدمة من حصتها في إيرادات المشروع يتم تسويتها خصماً من الإيرادات المستقبلية بالإضافة لسداد مبلغ ١٣٣,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري فرق الحد الأدنى المضمون من حصة الشريك في متحصلات البيع حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

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

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٩٦,٧٥٠	١٩٦,٧٥٠	الرصيد في بداية السنة
-	٧٣١,٥٣٨	المكون خلال السنة
١٩٦,٧٥٠	٩٢٨,٢٨٨	الرصيد في نهاية السنة

١١. النقدية بالصندوق ولدى البنوك

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣,٦٧٣,٨٦٤	٥,٧٧٨,٤٨٤	نقدية بالصندوق
٨٠٢,٠١٨,٠١٢	٧٩٣,٧٢٩,٨٧١	حسابات جارية بعائد بالبنوك
١,٦٣٧,٠٠٠,٠٠٠	٢٧٢,٥٠٠,٠٠٠	ودائع لأجل بالبنوك
٢,٤٤٢,٦٩١,٨٧٦	١,٠٧٢,٠٠٨,٣٥٥	

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

١٢. مقدمات من العملاء عن وحدات غير مسلمة

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٦٨٧,٩٢٧,١٦٧	٦,٠٢٣,٥٨٥,١٠١	تاج سيتي
٣,٤٩٠,٥٠٦,٢١٢	٧,٦٤٣,٨٦٠,٠٢٨	سراي
٤٨١,٩٤٧,٣٨٧	٣٧٨,٦٣١,٧٦٩	تاج فيل
٤٠٩,٦٥٧,٣٨٨	١,٥٢٨,٢٨٨,٩٢٥	مستقبل سيتي – بتر فلاي
-	١٨٤,٢١٧,٠٧٩	نيو هليوبوليس - تلالا
١٩,٩٢٧,٠٣٨	٥٠,١١٨,٩٧٩	غرب أسيوط (زهو)
-	١٥,٣٣٣,٥٤٦	فيكتوريا مول
٧,٠٨٩,٩٦٥,١٩٢	١٥,٨٢٤,٠٣٥,٤٢٧	

تبلغ الإيرادات غير المحققة من العقود مع العملاء شاملة المبالغ المحصلة من العملاء والشيكات الآجلة المستلمة كما في ٢٠٢٥/١٢/٣١ مبلغ ٩٠,٢٠١,٦٧٤,٢٠٧ جنيه مصري (٢٠٢٤/١٢/٣١: ٦٣,١٣٤,٦٥٧,٥٢٣ جنيه مصري).

١٣. مخصصات

الرصيد في ٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري	مخصصات انتفي الغرض منها جنيه مصري	المستخدم خلال السنة جنيه مصري	المكون خلال السنة جنيه مصري	الرصيد في ٢٠٢٥/١/١ جنيه مصري	
٦٧,٢٥٠,٠٠٠	(٣٥,٠٠٠,٠٠٠)	(٤٤,٧٥٠,٠٠٠)	-	١٤٧,٠٠٠,٠٠٠	مخصص اشتراك النادي للعملاء
٨١,٨٣١,٤٨٠	(٧٣,٠٥٠,٠٠٠)	(٥,٤٦٠,٢٧٢)	٦٥,١٤٦,٧١٧	٩٥,١٩٥,٠٣٥	مخصص مطالبات
٤٨,٥٩٩,٦٠٣	-	(١١٦,١٠٩)	-	٤٨,٧١٥,٧١٢	مخصص قضايا
٦١,٦٤٦,٤٠٩	-	(١,٥٠١,٣٠٢)	٥٠,٣٠٧,٠٢٤	١٢,٨٤٠,٦٨٧	مخصصات أخرى
<u>٢٥٩,٣٢٧,٤٩٢</u>	<u>(١٠٨,٠٥٠,٠٠٠)</u>	<u>(٥١,٨٢٧,٦٨٣)</u>	<u>١١٥,٤٥٣,٧٤١</u>	<u>٣٠٣,٧٥١,٤٣٤</u>	

١٤. التزامات استكمال مرافق

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

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

١٥. دائنون وأرصدة دائنة أخرى

١/١٥ أوراق دفع طويلة الأجل

٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري	
٦٣,٣٣٣,٠٧٤	-	أوراق دفع طويلة الأجل بالقيمة الاسمية
(١٤,٧٦٨,٧٣٦)	-	- أرض غرب أسبوط (إيضاح ٧)
<u>٤٨,٥٦٤,٣٣٨</u>	<u>-</u>	يخصم: المكون التمويلي من العقد

١٥. دائنون وأرصدة دائنة أخرى - تابع

٢/١٥ دائنون وأرصدة دائنة أخرى - متداولة

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٧٠,٤٣٨,٥٦٠	٦٣,٣٣٣,٠٧٤	أوراق دفع - أرض غرب أسيوط (إيضاح ٧)
١,١٠٤,٥٢٩,٠٦١	٢٣٣,٩٨٣,١١١	أوراق دفع
٢٨,٢٠١,٤٣٣	١,٧١٥,٩٣٩	تحويلات بنكية صادرة تحت التسوية
٣٥٠,٠٠٠	٣٤٠,٠٠٠	دعم المشروع القومي للإسكان
٨٦,٦٠٥,٨٣٢	١٨٣,١٠٥,٠٦٤	مقدم حجز أراضي وعقارات
٥٥٣,١٢٠	٤٩٦,٤٣٣	تحصيلات عملاء (غاز - صواعد)
١٠,٩٦٨,٨٤٢	١١,٠٧٧,٨٤٩	أرصدة عملاء عن حجوزات ملغاة
٢٤,٥٨٧,٥١٨	٣٣,٥٥٦,٦٣٠	مستحقات عملاء عن تعاقدات ملغاة
٤٠,٦٨١,٥١٢	٤٥,٤٠١,٣٤٥	مبالغ محصلة تحت حساب العدادات
٥٧,٢٣٦,٩٧٢	٤١,٠٧٦,٨٣٦	فوائد مستحقة
١٧٠,٦٥٢,٩٤٢	٢٩٢,٦٢١,٥٠٧	مصالح وهيئات حكومية
٢١,١٧٠,٩٨٢	١,٠٧١,٣٠٩	مصرفوات مستحقة
٢٠٤,٩٠٥,٩٢٥	٦٧٧,١١٩,١٠٣	عمولات مستحقة
٣٨,١١٣	٣٨٣,٦٧٢	أجور مستحقة وأمانات عاملين
٢٢٠,٣٣٣,١٧٦	١٧,٧٣٧,٧١٤	مستحقات لشركاء التطوير
١٤٤,٤١٦,٩٣١	١٨٦,٣٧٨,٢٢٢	إيداعات بنكية من العملاء تحت التسوية
٢٢,١٧٦,٩٩٣	٢٩,١٩٩,٠٧٠	مساهمة تكافلية للتأمين الصحي
٦,٨٦٦,٥٥٢	١١,٥٧٦,١٥٩	أرصدة دائنة أخرى
<u>٢,٢١٤,٧١٤,٤٦٤</u>	<u>١,٨٣٠,١٧٣,٠٣٧</u>	

١٦. رأس المال

المرخص به:

حدد رأس المال المرخص به بمبلغ خمسة مليار جنيه مصري.

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	رأس المال المصدر والمدفوع:
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	(موزع على ٢,١٣٥ مليار سهم اسمي عادي نقدي بقيمة اسمية واحد جنيه مصري للسهم)

قامت الشركة بشراء عدد ٨٥,٤ مليون سهم كأسهم خزينة خلال السنة بمبلغ ٣٨٦,٧٥٧,٥٦٩ جنيه مصري.

١٦. رأس المال - تابع

وفيما يلي نسبة المساهمة في رأس المال المصدر والمدفوع للمساهمين:

نسبة المساهمة %	القيمة الاسمية ٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري	عدد الأسهم ٢٠٢٥/١٢/٣١	
١٩,٥٧	٤١٧,٨٨٣,٢٧٢	٤١٧,٨٨٣,٢٧٢	شركة بي أي جي انفيستمنت جروب ليمتد
١٤,٩٤	٣١٨,٩٩٩,١٨٢	٣١٨,٩٩٩,١٨٢	الشركة القابضة للتشييد والتعمير
٨,٠٤	١٧١,٥٥١,٣٥٧	١٧١,٥٥١,٣٥٧	صندوق التأمين الاجتماعي للعاملين بالقطاع الحكومي
٧,٣٥	١٥٦,٩٠٩,١٠٤	١٥٦,٩٠٩,١٠٤	شركة بي إنفيستمنت القابضة
٤,٤٧	٩٥,٥٠٠,٠٠٢	٩٥,٥٠٠,٠٠٢	شركة العليان السعودية الاستثمارية المحدودة
٣,٦٢	٧٧,٣٩٢,٦٤١	٧٧,٣٩٢,٦٤١	بنك الاستثمار القومي
٤٢,٠١	٨٩٦,٧٦٤,٤٤٢	٨٩٦,٧٦٤,٤٤٢	باقي المساهمين / اكتتاب عام (جنسيات مختلفة)
١٠٠	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	

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

١٧. القروض لأجل

تتمثل حركة القروض خلال السنة كما يلي:

الرصيد في أول السنة جنيه مصري	المبالغ المسحوبة خلال السنة جنيه مصري	الأقساط المسددة خلال السنة جنيه مصري	الرصيد في آخر السنة جنيه مصري	
١٦٧,٢٩٤,٥٧١	-	(١٦٧,٢٩٤,٥٧١)	-	٢٠٢٥/١٢/٣١
٥١٧,٥١١,٧٧٩	-	(١٦٧,٤٣٩,٨٣٧)	٣٥٠,٠٧١,٩٤٢	أ) البنك المصري الخليجي
٣٤٧,٩٤٥,٩٩٤	-	(٧٣,٨٧٧,٩٥٧)	٢٧٤,٠٦٨,٠٣٧	ب) قرض مشترك- خصم أوراق تجارية
-	٢,٦٦٨,٩٧٦,٨٣١	-	٢,٦٦٨,٩٧٦,٨٣١	ج) قرض مشترك- خصم أوراق تجارية
١,٠٣٢,٧٥٢,٣٤٤	٢,٦٦٨,٩٧٦,٨٣١	(٤٠٨,٦١٢,٣٦٥)	٣,٢٩٣,١١٦,٨١٠	د) قرض مشترك دوار متوسط الأجل

١٧. القروض لأجل - تابع

تصنيف القروض والفوائد الخاصة بكل قرض كما يلي:

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

تتمثل حركة القروض خلال السنة كما يلي:

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

تصنيف القروض والفوائد الخاصة بكل قرض كما يلي:

الفوائد والعمولات المحملة على قائمة الدخل خلال السنة جنيه مصري	الرصيد في آخر السنة جنيه مصري	قروض لأجل جنيه مصري	الأقساط الجارية من القروض لأجل جنيه مصري	٢٠٢٤/١٢/٣١
٥٧,٢٩٩,٤٢٣	١٦٧,٢٩٤,٥٧١	٩٢,٩٤١,٤٢٨	٧٤,٣٥٣,١٤٣	أ) البنك المصري الخليجي
٦٣,٩٦٠,٣٢٨	٥١٧,٥١١,٧٧٩	٣٥٠,٠٧١,٩٤٢	١٦٧,٤٣٩,٨٣٧	ب) قرض مشترك- خصم أوراق تجارية
٤١,٨٣٩,٥٠٩	٣٤٧,٩٤٥,٩٩٤	٢٧٤,٠٦٨,٠٣٨	٧٣,٨٧٧,٩٥٦	ج) قرض مشترك- خصم أوراق تجارية
١٦٣,٠٩٩,٢٦٠	١,٠٣٢,٧٥٢,٣٤٤	٧١٧,٠٨١,٤٠٨	٣١٥,٦٧٠,٩٣٦	

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

أ) البنك المصري الخليجي

- تم توقيع عقد قرض متوسط الأجل بين البنك المصري الخليجي وشركة مدينة مصر للإسكان والتعمير بتاريخ ٢٣ فبراير ٢٠٢٠ وذلك لتمويل تكلفة إنشاء وتطوير محطة محولات سراي الكهربائية.
- تم إتاحة التمويل للسحب من ١٧ سبتمبر ٢٠٢٠ وحتى ٣١ مارس ٢٠٢٣.
- فترة التمويل ٧٤ شهرا تبدأ من تاريخ التوقيع على مستندات التمويل وتنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٨.
- تم سداد كامل قيمة الرصيد القائم من التمويل المشترك الدوار متوسط الأجل الممنوح من البنك التجاري الدولي مصر (CIB) وبنوك أخرى.

١٧. القروض لأجل - تابع

(ب) قرض مشترك - خصم أوراق تجارية

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

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

البنوك المشاركة:

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

فترة القرض: تنتهي في ٩ مارس ٢٠٢٧.

(ج) قرض مشترك خصم أوراق تجارية

عقد تمويل مشترك طويل الأجل تم توقيعه في يوليو ٢٠٢١

البنوك المشاركة:

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

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

فترة القرض: تنتهي في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٨.

تمويل مشترك دوار متوسط الأجل

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

بتاريخ ٢٤ ديسمبر ٢٠٢٤ قامت الشركة بتوقيع عقد التمويل مع كلاً من البنك التجاري الدولي، بنك أبو ظبي الأول، بنك البركة، بنك أبو ظبي التجاري، البنك المصري للتنمية 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 جارنيز، 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 وإعلان بالإضافة إلى سداد رصيد القرض المعبري الممنوح من البنك التجاري الدولي مصر (CIB) لتمويل مشروعات الشريحة الثانية وايضا قرض البنك المصري الخليجي.

١٧. القروض لأجل - تابع

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

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

تاريخ الاستحقاق النهائي:

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

١٨. النقدية وما في حكمها

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

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٤٤٢,٦٩١,٨٧٦	١,٠٧٢,٠٠٨,٣٥٥	النقدية بالصندوق ولدى البنوك (إيضاح ١١)
٣,٣١٩,٧٢٨	٤,٠٧٥,٥٩٠	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر (إيضاح ٥/٦)
٦٢٥,٢٦٤,٣٩٧	٢,٩٤٠,٧٢٧,٢٣٨	أصول مالية بالتكلفة المستهلكة (إيضاح ٦/٦)
		يخصم:
(٣٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٢٦٠,٠٣٤,٨٠٠)	بنوك دائنة تسهيلات ائتمانية (٢/١٨)
٣,٠٤١,٢٧٦,٠٠١	٣,٧٥٦,٧٧٦,٣٨٣	إجمالي النقدية وما في حكمها في نهاية السنة
(١٢,٤٧٦,٨٨٠)	(١٢,٤٧٦,٨٨٠)	ودائع مجمدة لتغطية خطابات ضمان (إيضاح ١١)
-	(١٦,١١٦,٦٠٠)	أذون خزانة مجمدة لتغطية خطابات الضمان (إيضاح ٦/٦)
(٤٨٧,٠٠٠)	(٤٨٧,٠٠٠)	وثائق صناديق استثمار مجمدة لتغطية خطابات الضمان (إيضاح ٥/٦)
٣,٠٢٨,٣١٢,١٢١	٣,٧٢٧,٦٩٥,٩٠٣	النقدية وما في حكمها في نهاية السنة

١/١٨ قروض قصيرة الأجل

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

بنك الكويت الوطني

في مارس ٢٠٢٠ تم الحصول على قرض قصير الأجل من بنك الكويت الوطني -مصر بمبلغ ٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري لتمويل مدفوعات المصروفات التشغيلية وتم تجديد العقد في مارس ٢٠٢٤. وفي يونيو ٢٠٢٤، تم زيادة الحد الائتماني ليصبح ٢,٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري لينتهي في ٣١ أغسطس ٢٠٢٦.

١٨. النقدية وما في حكمها - تابع

٢/١٨ بنوك دائنة - تسهيلات ائتمانية

التسهيل الائتماني من بنك المصرف المتحد

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

التسهيل الائتماني من البنك التجاري الدولي

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

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

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

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

١٩. مدينو إدارة وتشغيل وصيانة التجمعات السكنية

٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري	
١,٨٩٩,٢٩٥,٩٤٦	٢,٨٨٤,٤٧٥,٧٤٢	أذون خزانة
٣٥٠,٠٠٠,٠٠٠	-	ودائع لأجل لدي البنوك
٢٠١,٢٨١,٢٠١	٥٤,٦٢٧,٦٨٩	حسابات جارية بعائد بالبنوك
١,٩٦٣,٢٨١,١٣٦	٣,٠٠١,٣٠٧,٨٣٥	شيكات آجلة (أوراق قبض)
٤,٤١٣,٨٥٨,٢٨٣	٥,٩٤٠,٤١١,٢٦٦	حسابات وودائع بنكية لإدارة التجمعات السكنية
(٤,٨٤٩,٧٣١)	(٩٩,٦٧٥,٨١٨)	مبالغ تحت التسوية
٤,٤٠٩,٠٠٨,٥٥٢	٥,٨٤٠,٧٣٥,٤٤٨	دائنو إدارة التجمعات السكنية

٢٠. الضرائب المؤجلة

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

٢٠٢٤/١٢/٣١		٢٠٢٥/١٢/٣١		
أصول	(التزامات)	أصول	(التزامات)	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
-	(٢,١٠٦,٩٥٢)	-	(٤,١١٩,٠٦٧)	فروق ضريبية لقيم الأصول الثابتة والأصول غير الملموسة
-	(١,٨٢٨,٥١٥)	-	(١,٩٠٨,٢٩٥)	فروق ضريبية لقيم الأصول المالية
-	(٢٩٥,٠٤١,٨٥٣)	-	(٣٤١,٧٦١,٣٠٧)	فروق ضريبية لقيم الاستثمارات العقارية
١,٣٦٤,٤٣٥	-	١,٣٦٤,٤٣٥	-	فروق ضريبية لقيم أصول حق انتفاع
١٩١,٩٩٤,٢٥٣	-	١٩١,٩٩٤,٢٥٣	-	فروق ضريبية لقيم المخصصات
١٩٣,٣٥٨,٦٨٨	(٢٩٨,٩٧٧,٣٢٠)	١٩٣,٣٥٨,٦٨٨	(٣٤٧,٧٨٨,٦٦٩)	إجمالي الفروق الضريبية
-	(٥٦,٩٢٧,٧٢٢)	-	(١٥٤,٤٢٩,٩٨١)	صافي الفروق الضريبية أصل / (التزام)
-	-	-	(٥٠,٧٠٣,٠٢٥)	الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل المستقلة عن السنة
-	-	-	(٤٦,٧٩٩,٢٣٥)	الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل الشامل

٢١. أصول حق انتفاع

٢٠٢٤/١٢/٣١		٢٠٢٥/١٢/٣١		
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
١٢٠,٥٩٧,٨٥٠	١٢٢,١٢٧,٥١٦	١٢٢,١٢٧,٥١٦	١٢٢,١٢٧,٥١٦	التكلفة:
١٦,٢٧٣,٧٩٥	١٣٠,٤٦١,٣٥١	١٣٠,٤٦١,٣٥١	١٣٠,٤٦١,٣٥١	الرصيد في بداية السنة
(١٤,٧٤٤,١٢٩)	(٩٠,٩٦٨,١٨٥)	(٩٠,٩٦٨,١٨٥)	(٩٠,٩٦٨,١٨٥)	إضافات السنة
١٢٢,١٢٧,٥١٦	١٦١,٦٢٠,٦٨٢	١٦١,٦٢٠,٦٨٢	١٦١,٦٢٠,٦٨٢	استبعادات السنة
٥٣,١٨٢,٠٧٣	٧٧,٦٣١,٤٠٤	٧٧,٦٣١,٤٠٤	٧٧,٦٣١,٤٠٤	الرصيد في نهاية السنة
٣٩,١٩٣,٤٦٠	٤٥,٢٦٣,١٨٨	٤٥,٢٦٣,١٨٨	٤٥,٢٦٣,١٨٨	مجمع الاستهلاك
(١٤,٧٤٤,١٢٩)	(٩٠,٩٦٨,١٨٥)	(٩٠,٩٦٨,١٨٥)	(٩٠,٩٦٨,١٨٥)	الرصيد في بداية السنة
٧٧,٦٣١,٤٠٤	٣١,٩٢٦,٤٠٧	٣١,٩٢٦,٤٠٧	٣١,٩٢٦,٤٠٧	الاستهلاك خلال السنة (إيضاح ٢٤)
٤٤,٤٩٦,١١٢	١٢٩,٦٩٤,٢٧٥	١٢٩,٦٩٤,٢٧٥	١٢٩,٦٩٤,٢٧٥	استبعادات السنة
				الرصيد في نهاية السنة

٢٢. تسويات لاحتساب السعر الفعلي للضريبة على الدخل

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣,٦٤٩,٦٣٧,٧٠٢	٤,٣٢٣,٨٧٩,٨٨٥	صافي الربح المحاسبي قبل الضريبة
(٣٤١,٣٠٧,٧٧٣)	(٤٨١,٧٠٠,٨٢٠)	(يخصم): إيرادات أذون خزانة (إيضاح ٢٨)
٣,٣٠٨,٣٢٩,٩٢٩	٣,٨٤٢,١٧٩,٠٦٥	صافي الربح المحاسبي قبل الضريبة وإيرادات أذون الخزانة
		تسويات على الربح المحاسبي للوصول للربح الضريبي:
٢٢,١٧٦,٩٩٣	٢٩,١٩٩,٠٧٠	المساهمة التكافلية للتأمين الصحي
٣٩,١٩٣,٤٦٠	٤٥,٢٦٣,١٨٨	استهلاك أصول حق انتفاع
١١,٠١٦,١٥٦	١٤,٤٨٤,١٨١	فوائد عقود الإيجار
١٠٠,١٠٠,٠٠٠	١١٥,٤٥٣,٧٤١	مخصصات مكونة
(١٠٨,١٠٣,٧٠٣)	١٦,٨٣٣,٠٣٤	المكون / (رد) من خسائر ائتمانية متوقعة
(٩,٣٢٦,٩٩٥)	(٨,٩٢٧,٧٣٥)	فرق الإهلاك والاستهلاك المحاسبي والضريبي للأصول الثابتة والأصول غير الملموسة
٣,٤٧٥,٠٠٠	٣,١٧٥,٠٠٠	بدلات مجلس الإدارة
٣٠٧,٦٩٦,١٣٤	(١٠٤,٢٠٣,٤٠٧)	صافي المكون والمستخدم من التزامات استكمال مرافق
(٢٥,٨٦٣,٢٩٩)	(٨٤,٦٧٠,٦٥١)	أقساط التزامات عقود التأجير المسددة
(٣٠٨,٣٨٣)	(١,٠٦٩,٩٢٠)	إيرادات استثمارات معفاة
(٤٢,٩٠٣,٢٢٧)	(١٥٤,٤١٧,٤١٢)	المستخدم من المخصصات والتي انتقي الغرض منها
(٥٩٨,٢٤٤)	(٧٥٥,٨٦١)	إعفاءات عوائد استثمارات الصناديق النقدية
٢٤,٦٧٠,٦٧٠	٣٦,٠٣١,٨٢٤	مصروفات غير قابلة للخصم
٣,٦٢٩,٥٥٤,٤٩١	٣,٧٤٨,٥٧٤,١١٧	الربح الضريبي (وعاء ضريبة الدخل)
%٢٢,٥٠	%٢٢,٥٠	سعر الضريبة
٨١٦,٦٤٩,٧٦١	٨٤٣,٤٢٩,١٧٦	عبء الضريبة وفقا للقانون
٣٤١,٣٠٧,٧٧٣	٤٨١,٧٠٠,٨٢٠	إيرادات أذون خزانة
٦٨,٢٦١,٥٥٥	٩٦,٣٤٠,١٦٤	الضريبة على إيرادات أذون الخزانة
٢٦,٥٧٦	-	الضريبة على توزيعات الأرباح
٨٨٤,٩٣٧,٨٩٢	٩٣٩,٧٦٩,٣٤٠	عبء الضريبة الجارية بقائمة الدخل
%٢٤,٢٥	%٢١,٧٣	سعر الضريبة الفعلي

٢٣. إيرادات النشاط وتكلفة إيرادات النشاط

من ٢٠٢٤/١/١ إلى ٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	من ٢٠٢٥/١/١ إلى ٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري	
		(أ) إيرادات النشاط
٢,٦٦٣,٩٥٣,١٨١	٣,٨٩٧,٠٥٢,١٨٤	تاج سيتي
٥,٧١٢,٣٥٩,٧٧٨	٦,٧٦٣,٢٠٨,٣٦٦	سراي
٦٢,٥٩٦,٨٢٧	٤٢١,٤٩٧,١٩٧	الواحة ومدينة نصر وأخري
٨,٤٣٨,٩٠٩,٧٨٦	١١,٠٨١,٧٥٧,٧٤٧	إجمالي إيرادات المبيعات
(٣٨٠,٢٠٩,٢٣٥)	(٥٦٢,٨٧٩,٩٩٤)	يخصم: مردودات المبيعات
٨,٠٥٨,٧٠٠,٥٥١	١٠,٥١٨,٨٧٧,٧٥٣	صافي المبيعات
		يضاف:
١١٠,٧٨٦,٠٩٤	١٦٦,٦٣٣,٩١٠	إيراد المكون التمويلي من العقود مع العملاء
١٦,٨٤٩,٠٢١	٣١,٠٧٣,٢٦٠	إيراد استثمارات عقارية
٨,١٨٦,٣٣٥,٦٦٦	١٠,٧١٦,٥٨٤,٩٢٣	صافي إيرادات النشاط
		(ب) تكلفة إيرادات النشاط
٩٤٨,٥٠٠,٢٤٤	٢,٧٣٢,٣٨٥,٨٠٥	تاج سيتي
١,٠٩٥,١٣٥,٦٦٠	٨٥٢,١٥٤,٥٠١	سراي
١٩,٩٩٨,٧٥٥	١٢٨,١٧٩,٠٤٤	الواحة ومدينة نصر وأخري
٢,٠٦٣,٦٣٤,٦٥٩	٣,٧١٢,٧١٩,٣٥٠	تكلفة المبيعات
(٥٨,٢٠٩,٨٥٧)	(٨٥,٨٦٦,٧٩٢)	يخصم: تكلفة مردودات المبيعات
٢,٠٠٥,٤٢٤,٨٠٢	٣,٦٢٦,٨٥٢,٥٥٨	صافي تكلفة المبيعات
		يضاف:
٤٥٨,٣٩٣,٠٢٢	١٩٠,٠٠٠,٠٠٠	التزام مصروفات تشغيل وصيانة – المجمعات السكنية
٢٤,٨٠٢	-	إهلاك استثمارات عقارية (إيضاح ٤/٦)
٢,٤٦٣,٨٤٢,٦٢٦	٣,٨١٦,٨٥٢,٥٥٨	تكلفة إيرادات النشاط

٢٤. المصروفات البيعية والتسويقية

من ٢٠٢٤/١/١ إلى ٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	من ٢٠٢٥/١/١ إلى ٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري	
٤١,٢٠٤,٧٧٨	٣٥,٩١٤,٧٧٧	أجور ومرتببات
٧٧٧,٤١١,٨١٢	٨٤٧,٢١٨,٢٩٤	عمولة بيع
٦٧٤,٤٦٧,٠١١	٩٨٤,٧٨٩,٩٧٤	دعاية وإعلان ومعارض
٥,٣٣٩,٣٣٠	٨,٢٤٥,٧٦٥	أتعاب مهنية واستشارات تسويقية
٤,٦٨٠,٨١٣	٤,٥١٠,٠١٧	إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ٤)
٢,٨٤٦,٥٢٩	-	استهلاك أصول غير ملموسة
٧,٠٨٤,٤٢٩	٨,٠٨٠,٥٤١	مصروفات نقل وانتقالات واتصالات
٦٦,٨٢٤,١٥٨	١٢٠,٧٧٩,٦٨٣	مصروفات صيانة وتجديد رخص برامج حاسب آلي
١,٧٩٣,١٤٠	٢,٢٤٣,٨٦٨	إيجارات
١,٧٧٨,٦٧٠	١,٢٤١,٩٢٣	مواد ووقود وقطع غيار
٣,٥٥٧,٢٦٩	٤,٢٠٦,٨٩٥	أمن وحراسة ونظافة
١,٨٤٠,٣٨٠	١,٥٥٩,٦٩٤	مصروفات خدمية أخرى
٣٩,١٩٣,٤٦٠	٤٥,٢٦٣,١٨٨	استهلاك أصول حق انتفاع (إيضاح ٢١)
١٥٠,٠٠٠,٠٠٠	-	رسوم اشتراك النادي بمشروع اوريجمي
١,٧٧٨,٠٢١,٧٧٩	٢,٠٦٤,٠٥٤,٦١٩	

٢٥. المصروفات العمومية والإدارية

من ٢٠٢٤/١/١ إلى ٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	من ٢٠٢٥/١/١ إلى ٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري	
١٤٧,٥٠٥,٥٥٢	١٨١,٨٩١,٥٢٣	أجور ومرتببات وما في حكمها
١٦,٧٤٥,٠٠٠	١٩,٣٧٥,٠٠٠	رواتب وبدلات ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة
١٢,٧٠٤,٣١١	٣٤,١٤٥,٦٨٧	مصروف أسهم الإثابة والتحفيز للعاملين والمديرين
١,٣٣٥,٧٥٦	١٣,٩٩٣,٤١٦	مصروفات إقامة حفلات ونشر وطبع
٦,٤٩٩,٣٣٤	١١,٨٢٣,٧٨٧	مصروفات نقل وانتقالات واتصالات
٢٨,٢٠٣,٣٣٦	٣٢,٨٨٦,٩٩٦	استشارات وخدمات وتدريب ومؤتمرات ومصروفات قضائية (*)
٤,٦٦٩,٢٩٥	١٢,٠٢٧,٤٣٦	إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ٤)
١,١٧٧,٢٦٤	-	استهلاك أصول غير ملموسة
٢٦,٨٣٠,٨٩٣	٧٤,٦٤١,٠٠٢	مصروفات صيانة وتجديد رخص برامج حاسب آلي واشترابات
١٠,٣٣٧,٨٥٩	٢,٧٣٦,٤٤٤	إيجارات
٢,٩٧٥,٢١٤	٣,٤٣٥,٠٠٢	مواد ووقود وقطع غيار
٥٥٩,٨٧٩	٣١٧,٠٠٠	ضرائب عقارية ودمغة
٢,٣٤٢,٥٧١	٢,٧٧٠,٥٨٩	مصروفات قيد الأسهم وشهادات الإيداع الدولية بالبورصات
١,٩٣٦,٥٢٢	٨,٦١٠,٧٠٣	أمن وحراسة ونظافة وتدريب
٢٠,٦٦٩,٨٦٥	١٩,٠٨٠,٣٩٦	مصروفات بنكية
٤,٤٨٢,٠٤٤	١٣,٣٨٢,١٣٠	مصروفات خدمية أخرى
<u>٢٨٨,٩٧٤,٦٩٥</u>	<u>٤٣١,١١٧,١١١</u>	

(*) بلغ إجمالي ما يتقاضاه مراقب الحسابات مبلغ ٢,٠٥٥,٠٠٠ جنيه مصري يتضمن أتعاب مهنية وأعمال إضافية على سبيل المثال وليس الحصر مهام التأكد الأخرى، تقرير الحوكمة وخدمات الترجمة بالإضافة إلى بعض النفقات.

٢٦. مصروفات إدارة المجتمعات السكنية والتشغيل الأخرى

من ٢٠٢٤/١/١ إلى ٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	من ٢٠٢٥/١/١ إلى ٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري	
٢٤,٤٨٤,٩٦٤	١٦,٤١٤,٥٦٩	أجور ومرتببات وما في حكمها
٨,٨٩٤,٥٩٩	٤١,٩٥٦,٣٨٢	مصروفات تشغيل المجمعات السكنية
٤٠٦,٧٠٦	-	مطبوعات
٤٠,١١٢	٦٦١,٢٩٨	مصروفات نقل وانتقالات واتصالات
٢٣١,٧١٨	٣٦٥,٤٦٢	إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ٤)
٢٩,٩١٨	-	استهلاك أصول غير ملموسة
٥٩,٧١٣,٥٥٧	٧٥,٤٤٧,٠٧١	مصروفات صيانة وأمن وحراسة ونظافة
٣,٣٣٦,٠٢٠	٧١١,٨٠١	إيجارات
١١,١٨٨,٩٩٥	٨,٦٤٣,٧٧٠	مواد ووقود وقطع غيار
١٢١,٣٢٧	١٢٣,٢٠٩	مصروفات خدمية أخرى
<u>١٠٨,٤٤٧,٩١٦</u>	<u>١٤٤,٣٢٣,٥٦٢</u>	

٢٧. مصروفات تمويلية

من ٢٠٢٤/١/١ إلى ٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	من ٢٠٢٥/١/١ إلى ٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري
٥٠٥,٦٢٠,١٦٠	٦٥٦,٣٥١,٧٩٩
٤٣,٨٦٣,٩٦٠	١١,١٤٧,٩٠١
١١,٠١٦,١٥٦	١٤,٤٨٤,١٨١
<u>٥٦٠,٥٠٠,٢٧٦</u>	<u>٦٨١,٩٨٣,٨٨١</u>

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

٢٨. إيرادات تمويلية

من ٢٠٢٤/١/١ إلى ٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	من ٢٠٢٥/١/١ إلى ٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري
٥٩٨,٢٤٤	٧٥٥,٨٦١
١٢٢,١٣٤,٧٩٧	١٨٠,٧٣٨,٧١٠
٣٤١,٣٠٧,٧٧٣	٤٨١,٧٠٠,٨٢٠
<u>٤٦٤,٠٤٠,٨١٤</u>	<u>٦٦٣,١٩٥,٣٩١</u>

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

٢٩. إيرادات مرتبطة بالنشاط

من ٢٠٢٤/١/١ إلى ٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	من ٢٠٢٥/١/١ إلى ٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري
٤٦,٨٢٤,٢٩٨	١٠٤,٠٩٨,٦٥٩
٧٤,٩٤٤,٢٨٨	٨٦,٦٢٩,٠٤٠
١٨,٨٦١,٥٤٩	-
٢٩,٨١٥,٦٧٥	-
<u>١٧٠,٤٤٥,٨١٠</u>	<u>١٩٠,٧٢٧,٦٩٩</u>

مقابل مصروفات إدارية من العملاء (للاسترداد، والتنازل، وغيرها)
غرامات تأخير ومقابل تصالح مع العملاء
أرباح فروق عملات أجنبية
غرامة تأخير للمقاولين والموردين

٣٠. المصروفات الأخرى

من ٢٠٢٤/١/١ إلى ٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	من ٢٠٢٥/١/١ إلى ٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري
٩,٢٥٤,١٠٨	٢١,٨٧٢,٤٦٧
٨,٥٤٥,٠٠٠	١١,٢٦٧,١٧٠
٢٢,١٧٦,٩٩٣	٢٩,١٩٩,٠٧٠
-	٢٢,٧٩٠,٨٣٥
<u>٣٩,٩٧٦,١٠١</u>	<u>٨٥,١٢٩,٥٤٢</u>

تعويضات وغرامات
تبرعات وإعانات للغير
المساهمة التكافلية في نظام التأمين الصحي الشامل
خسائر فروق عملات أجنبية

٣١. نصيب السهم في ربح السنة

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٢,٨٢٨,٢٤١,٧٢٨	٣,٣٣٣,٤٠٧,٥٢٠
(٣٧٨,٩٨٨,٥٤٣)	(٤٥٤,٣٧٣,١٣٦)
٢,٤٤٩,٢٥٣,١٨٥	٢,٨٧٩,٠٣٤,٣٨٤
٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٧٦,٧٩٠,١٦٧
١,١٤٧	١,٣٨٦

صافي ربح السنة بعد الضريبة

يخصم:

تقديري لحصة العاملين ومكافأة مجلس الإدارة

حصة المساهمين في صافي الربح

المتوسط المرجح لعدد الأسهم

نصيب السهم في ربح السنة

٣٢. التزامات عقود التأجير

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

الرصيد في بداية السنة

التزامات عقود خلال السنة

فوائد عقود التأجير خلال السنة

الأقساط المسددة خلال السنة

الرصيد في نهاية السنة

إجمالي التزامات عقود تأجير قصيرة الأجل

التزامات عقود التأجير طويلة الأجل

من سنة واحدة – ٥ سنوات

٣٣. الالتزامات المحتملة

بلغت قيمة خطابات الضمان في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مبلغ ٢٣٠,٩٢٥,٩٦٣ جنيه مصري في (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٢٨٤,١٠٥,١٦٣ جنيه مصري وذلك بغطاء نقدي خطابات ضمان بمبلغ ١,٠٣٩,٤٤٣ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٢١,٠٣٩,٤٤٣ جنيه مصري) (إيضاح ١٠) وغطاء انون خزانة بمبلغ ١٦,١١٦,٦٠٠ جنيه مصري (إيضاح ٦/٦) بالإضافة إلى شهادات وثائق صندوق الاستثمار النقدي (صندوق رخاء) بالمصرف المتحد بمبلغ ٤٨٧,٠٠٠ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٤٨٧,٠٠٠ جنيه مصري) (إيضاح ٥/٦) وودائع لأجل بمبلغ ١٢,٤٧٦,٨٨٠ جنيه مصري لدى بنك أبو ظبي التجاري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ١٢,٤٧٦,٨٨٠ جنيه مصري) (إيضاح ٦/٦).

٣٤. المعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة

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

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

حجم التعامل خلال السنة المنتهية ٢٠٢٤/١٢/٣١	حجم التعامل خلال السنة المنتهية ٢٠٢٥/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٥٩,٥٢٠,٦٠٣	٥٣,١٩٥,٠٥٥
٩٧٧,١٧٣,١٥٨	٢,٥٢٠,٣٢٨,٢٣١

طبيعة التعامل

طبيعة
العلاقة

أعمال مباني ومرافق

وساطة في العقارات

٥٢

شركة تابعة

شركة تابعة

شركة النصر للأعمال المدنية ش.م.م.

شركة دورز لإدارة الأصول العقارية

شركة مدينة مصر للمشروعات	شركة تابعة	تقديم خدمات المقر الإداري	١٣٥,٩٤٨,٤٣٦	-
--------------------------	------------	---------------------------	-------------	---

٣٤. المعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة - تابع

تتمثل الأرصدة القائمة مع الأطراف ذوي العلاقة ما يلي:

مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة - متداولة	طبيعة العلاقة	طبيعة الحساب	الرصيد في ٢٠٢٥/١٢/٣١ جنية مصري	الرصيد في ٢٠٢٤/١٢/٣١ جنية مصري
شركة النصر للأعمال المدنية ش.م.م.	شركة تابعة	تمويل مورد (مدين) دفعات مقدمة	١٠٦,٥٠٦,٦٩٥	٩٣,٨٨٢,٥٠٧
			٢٧,٨٣٢,١٣١	٣٣,٦٧٧,٤١٤
			٢٨,٨٨٦,٨٠٩	٥,٨٥٩,١٧١
			١٦٣,٢٢٥,٦٣٥	١٣٣,٤١٩,٠٩٢
			(١,٢٨٨,٨٣٦)	(٢٧٩,٨٣٧)
			١٦١,٩٣٦,٧٩٩	١٣٣,١٣٩,٢٥٥
شركة منك للاستثمار العقاري (أوراق قبض)	شركة تابعة	عميل (مدين) حساب جاري (مدين)	٢٢٩,٠٠٠,٠٠٠	٢٢٩,٠٠٠,٠٠٠
شركة منك للاستثمار العقاري	شركة تابعة		٢١٨,٧٨١,١٢٢	-
شركة إيجي كان للتطوير العقاري	شركة تابعة	تمويل	٧١٢,٥٥٢,٢٤٦	٢٣١,٤٩٥,٠٠٠
شركة مدينة مصر للتشطيبات	شركة تابعة	حساب جاري (مدين)	٧,٠٠١	-
			١,١٦٠,٣٤٠,٣٦٩	٤٦٠,٤٩٥,٠٠٠
			(١٠,٥١٢,٠٨٢)	-
			(١٠,٣٣٠,٨٩٠)	(١٧٩,٣٨٥)
			١,١٣٩,٤٩٧,٣٩٧	٤٦٠,٣١٥,٦١٥
إجمالي مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة - متداولة			١,٣٠١,٤٣٤,١٩٦	٥٩٣,٤٥٤,٨٧٠
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة - غير متداولة	شركة تابعة	عميل (مدين)	١٨٢,٠٧٠,٠٠٠	٤١١,٠٧٠,٠٠٠
شركة منك للاستثمار العقاري (أوراق قبض)			(١٨,٧٤٣,٣٢٠)	(٧٤,٦٩٧,٤٣٨)
خصم القيمة الحالية			(١,٥٥٨,١٤١)	(٢,٣٥٩,١٠٠)
الخسائر الائتمانية المتوقعة			١٦١,٧٦٨,٥٣٩	٣٣٤,٠١٣,٤٦٢
إجمالي مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة - غير متداولة				

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

الرصيد في بداية السنة	الرصيد في ٢٠٢٥/١٢/٣١ جنية مصري	الرصيد في ٢٠٢٤/١٢/٣١ جنية مصري
المكون خلال السنة	٢,٨١٨,٣٢٢	٢,٨١٨,٣٢٢
الرصيد في نهاية السنة	١٠,٣٥٩,٥٤٥	-
	١٣,١٧٧,٨٦٧	٢,٨١٨,٣٢٢

٣٤. المعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة – تابع

المبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة	طبيعة العلاقة	طبيعة الحساب	الرصيد في ٢٠٢٥/١٢/٣١ جنية مصري	الرصيد في ٢٠٢٤/١٢/٣١ جنية مصري
شركة النصر للأعمال المدنية	شركة تابعة	مورد (دائن)	١٠,٦٩٦,٨٩٢	٤,٣٤٠,٨٠٩
شركة دورز لإدارة الأصول العقارية	شركة تابعة	ضمان أعمال	١٥٨,٤٠٠	٣,٨٨٥,٥٧٠
شركة مدينة مصر للمشروعات	مورد (دائن)	مورد (دائن)	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٨٠٣,٩٣١
شركة مدينة مصر لإدارة الأندية الرياضية	مورد (دائن)	مورد (دائن)	٦٩,١٤٤,٠٧٥	-
	شركة تابعة	مورد (دائن)	٤٩٠,٠٠٠	-
			١٣٠,٤٨٩,٣٦٧	٩,٠٣٠,٣١٠

٣٥. ترتيبات مشتركة

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

٣٦. الموقف الضريبي

• ضريبة شركات الأموال

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

السنوات من بدء النشاط حتى عام ٢٠١٧

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

السنوات من ٢٠١٨ حتى ٢٠١٩

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

السنوات من ٢٠٢٠ حتى ٢٠٢٢

تم الإخطار بالفحص وجاري تجهيز المستندات للفحص الميداني مع مصلحة الضرائب وطبقاً لأسلوب مصلحة الضرائب في فحص السنوات السابقة تم تكوين مخصص مقدر لنقاط الخلاف المتوقعة.

٣٦. الموقف الضريبي تابع

السنوات من ٢٠٢٣ حتى ٢٠٢٤

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

• ضريبة الأجور والمرتبات (كسب العمل)

السنوات من بدء النشاط حتى ٢٠٢٢

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

السنوات من ٢٠٢٣ حتى ٢٠٢٤

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

• ضريبة الدمغة

السنوات من بدء النشاط حتى ٢٠٢٠

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

السنوات من ٢٠٢١ حتى ٢٠٢٥

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 ٢٠٢٥

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

٣٧. الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

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

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

٣٧. الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها - تابع

• 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 موجهة وتقوم باحتساب فوائد تأخير على الأقساط المتأخرة عن مواعيد استحقاقها وتحسب عند تاريخ التحصيل.

• خطر السيولة

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

وفيما يلي بيان آجال الالتزامات المالية للشركة:

أقل من سنة جنيه مصري	١-٢ سنة جنيه مصري	أكثر من سنتين جنيه مصري	القيمة الدفترية جنيه مصري
٢٠٢٥/١٢/٣١			
٢٦٩,٣٦٦,٧٥٠	٢٥٣,٧٤٩,٩٥٧	٢,٧٧٠,٠٠٠,١٠٣	٣,٢٩٣,١١٦,٨١٠
١,٨٠٠,٩٧٣,٩٦٧	-	-	١,٨٠٠,٩٧٣,٩٦٧
٢,٣٩٦,٥٨٣,١٥٦	-	-	٢,٣٩٦,٥٨٣,١٥٦
٣٧٢,٢٥٥,٩٥١	-	-	٣٧٢,٢٥٥,٩٥١
٩٩٦,٥٩٠,٥٦٩	-	-	٩٩٦,٥٩٠,٥٦٩
٥,٨٣٥,٧٧٠,٣٩٣	٢٥٣,٧٤٩,٩٥٧	٢,٧٧٠,٠٠٠,١٠٣	٨,٨٥٩,٥٢٠,٤٥٣
٢٠٢٤/١٢/٣١			
-	٦٣,٣٣٣,٠٧٤	-	٦٣,٣٣٣,٠٧٤
٣١٥,٦٧٠,٩٣٦	٣٤٣,٧١٩,٨٩٣	٣٧٣,٣٦١,٥١٥	١,٠٣٢,٧٥٢,٣٤٤
٢,١٩٢,٥٣٧,٤٧١	-	-	٢,١٩٢,٥٣٧,٤٧١
١,٦٥٠,٠٠٠,٠٠٠	-	-	١,٦٥٠,٠٠٠,٠٠٠
٣٧٢,٢٥٥,٩٥١	-	-	٣٧٢,٢٥٥,٩٥١
٧٢٨,٩٥٤,٦٣١	-	-	٧٢٨,٩٥٤,٦٣١
٥,٢٥٩,٤١٨,٩٨٩	٤٠٧,٠٥٢,٩٦٧	٣٧٣,٣٦١,٥١٥	٦,٠٣٩,٨٣٣,٤٧١

• خطر السوق

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

• خطر تقلب سعر الفائدة

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

٣٧. الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها - تابع

وفيما يلي بيان الأصول والالتزامات المالية وفقاً لطبيعة سعر الفائدة:

٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري	أدوات مالية بسعر فائدة ثابت أصول مالية (مدينون وأوراق قبض)
٣,٣٥٦,٩٤٠,١٨٣	٧,٣٣٤,٨٠٦,٤٢٣	
٢,٧١٢,٧٥٢,٣٤٤	٥,٩٤٩,٧٣٤,٧٦٦	أدوات مالية بسعر فائدة متغيرة 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 السنة كما لا تخضع الشركة لأي متطلبات خارجية لرأس المال.

٣٨. التزامات تعاقدية

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

اسم المشروع	قيمة الأعمال التعاقدية الجارية مع المقاولين لتنفيذ إنشاءات الوحدات السكنية جنيه مصري	قيمة الأعمال المنفذة حتى ٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري	قيمة الالتزام التعاقدية المتبقية في ٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري
تاج سلطان	١,٩٦ مليار جنيه مصري	١,٨١ مليار جنيه مصري	١٤٩ مليون جنيه مصري
بارك رديندس	١,٧٧ مليار جنيه مصري	١,٦٩ مليار جنيه مصري	٨٠ مليون جنيه مصري
شاليا	١,٦٢ مليار جنيه مصري	١,٦٠ مليار جنيه مصري	٢٠ مليون جنيه مصري
ليك بارك	٩٧٠ مليون جنيه مصري	٩٨٨ مليون جنيه مصري	٢٧٢ مليون جنيه مصري
إيلكت بتاج سيتي	٩٢٧ مليون جنيه مصري	٩٨٨ مليون جنيه مصري	٧٢٩ مليون جنيه مصري
كلوب سايد بتاج سيتي	٣,٣١ مليار جنيه مصري	-	٣,٣١ مليار جنيه مصري
تاج فيلا - بالمشاركة	٨١٠ مليون جنيه مصري	٦٣٨ مليون جنيه مصري	١٧٢ مليون جنيه مصري
زُهو أسبوت	٩٨٨ مليون جنيه مصري	٣٠٠ مليون جنيه مصري	٦٨٨ مليون جنيه مصري
تافال	١,١٣ مليار جنيه مصري	٩٩٥ مليون جنيه مصري	١٣٥ مليون جنيه مصري
كرونز	٤,٦٠ مليار جنيه مصري	٣,١٥ مليار جنيه مصري	١,٤٥ مليار جنيه مصري
كافانا	٨٢٧ مليون جنيه مصري	٦٣٠ مليون جنيه مصري	١٩٧ مليون جنيه مصري
راي	١,٥٦ مليار جنيه مصري	-	١,٥٦ مليار جنيه مصري
راي فيوز	١,٢٠ مليار جنيه مصري	-	١,٢٠ مليار جنيه مصري
راي فاليز	٤٤٤ مليون جنيه مصري	-	٤٤٤ مليون جنيه مصري
ستريب مول بسراي	٤٢ مليون جنيه مصري	١٣٨ مليون جنيه مصري	٤ مليون جنيه مصري
صالة العرض تجد (بي تك)	١٦٣ مليون جنيه مصري	١٦٣ مليون جنيه مصري	-
صالة العرض تجد (كارفور)	٩٧ مليون جنيه مصري	١٧٤ مليون جنيه مصري	٨٠ مليون جنيه مصري
نصر جارندز ٦ أكتوبر	١٢٣ مليون جنيه مصري	١١٤ مليون جنيه مصري	٩ مليون جنيه مصري
الإجمالي	٢٢,٢٥ مليار جنيه مصري	١٢,٢٧ مليار جنيه مصري	٩,٩٨ مليار جنيه مصري

٣٩. التزامات تنمية أراضي

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

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

٤٠. القيمة العادلة

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

الأدوات المالية

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

التقييم لقياس القيمة العادلة المتكررة	المستوى الأول جنيه مصري	المستوى الثاني جنيه مصري	المستوى الثالث جنيه مصري	الإجمالي جنيه مصري
التقييم لقياس القيمة العادلة المتكررة				
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥				
الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (أدوات حقوق الملكية)	-	٨,٦٨١,٣١٧	-	٨,٦٨١,٣١٧
إيضاح (٣/٦)	-	٨,٦٨١,٣١٧	-	٨,٦٨١,٣١٧
الإجمالي الأصول المالية	-	٨,٦٨١,٣١٧	-	٨,٦٨١,٣١٧
التقييم لقياس القيمة العادلة المتكررة				
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤				
الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (أدوات حقوق الملكية)	-	٨,٣٢٦,٧٣٧	-	٨,٣٢٦,٧٣٧
إيضاح (٣/٦)	-	٨,٣٢٦,٧٣٧	-	٨,٣٢٦,٧٣٧
الإجمالي الأصول المالية	-	٨,٣٢٦,٧٣٧	-	٨,٣٢٦,٧٣٧

٤١. الاحداث الجارية

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

٤٢. الأحداث اللاحقة

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

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

٤٣. أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب بعض أرقام المقارنة عن السنة المقارنة لتتناسب مع العرض الخاص بالسنة الحالية، وذلك على النحو التالي:

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	
بعد إعادة لتبويب	إعادة التبويب	قبل إعادة التبويب
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٢,٦٣٨,٢١٧,٨٩٢	٢٠٤,٩٠٥,٩٢٥	٢,٤٣٣,٣١١,٩٦٧
٢,٤٤٢,٦٩١,٨٧٦	١,٦٣٧,٠٠٠,٠٠٠	٨٠٥,٦٩١,٨٧٦
٦٢٥,٢٦٤,٣٩٧	(١,٦٣٧,٠٠٠,٠٠٠)	٢,٦٦٢,٢٦٤,٣٩٧
٢٠٤,٩٠٥,٩٢٥	(٢٠٤,٩٠٥,٩٢٥)	-
		المدينون والأرصدة المدينة الأخرى – تكاليف الحصول على عقود من العملاء
		النقدية بالصندوق ولدى البنوك
		أصول مالية بالتكلفة المستهلكة - أدون خزانة قصيرة الأجل
		الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى – عمولات مستحقة