

القاهرة في ١٤ أغسطس ٢٠٢٥

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

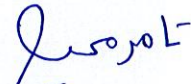
تحية طيبة .. وبعد

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

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

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

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،


تامر مهيا - شريك

مدينة مصر المستقلة- خطاب تسليم يونيو ٢٠٢٥
MAA

شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير
شركة مساهمة مصرية

القوائم المالية المستقلة الدورية
وتقرير الفحص المحدود عليها

عن الفترة المالية المنتهية
في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

فهرس القوائم المالية

رقم الصفحة

- ٢ - ١ • تقرير الفحص المحدود
- ٤ - ٣ • قائمة المركز المالي المستقلة الدورية
- ٥ • قائمة الدخل المستقلة الدورية (الأرباح أو الخسائر)
- ٦ • قائمة الدخل الشامل المستقلة الدورية
- ٧ • قائمة التغيرات في حقوق الملكية المستقلة الدورية
- ٩ - ٨ • قائمة التدفقات النقدية الدورية
- ٥٥ - ١٠ • الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة الدورية

تقرير الفحص المحدود على القوائم المالية المستقلة الدورية

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

المقدمة

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

نطاق الفحص المحدود

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

الاستنتاج

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


حمدي يوسف
عضو جمعية المحاسبين القانونيين - أمريكا
زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية
عضو جمعية الضرائب المصرية

سجل المحاسبين والمراجعين رقم ٧٢٤٢
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ٤٠٤

القاهرة في ١٢ أغسطس ٢٠٢٥

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٦/٣٠	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٧٧,٤٢٠,٦٧٠	٧٢,١١٦,٩٥٠	٤	الأصول غير المتداولة
١٤٩,٩١٤,٠٦١	٢٤٠,٥٨٠,٣٣٣	٥	الأصول الثابتة
٤٤,٤٩٦,١١٢	٣٨,١٦٦,١٢٨	٢١	أصول ثابتة تحت التنفيذ
٣٣٤,٠١٣,٤٦٢	١٦٧,٧٥٠,٨٠٢	٣٤	أصول حق انتفاع
٢٨١,٤٧٣,٤٧٧	٤٣١,١٧٩,٨٢٧	١/٦	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
١٣٩,١٢٠,٨٩٣	٧٩,٤٢٣,١٣٠	٢/٦	استثمارات في شركات تابعة
٨,٣٢٦,٧٣٧	٨,٣٢٦,٧٣٧	٣/٦	المسدد تحت حساب استثمارات في شركات تابعة
١,٥١٤,٩٤٩,٧٠٣	١,٥١٤,٩٤٩,٧٠٣	٤/٦	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
١٢١,٩٦٢	١٢١,٩٦٢	٦/٦	استثمارات عقارية
٩٦٨,٠٩٧,٠٥٠	١,٦٩٧,٤١٢,٩٧٠	٩	أصول مالية بالتكلفة المستهلكة
٣,٥١٧,٩٣٤,١٢٧	٤,٢٥٠,٠٢٨,٥٤٢		أوراق قبض طويلة الأجل
			إجمالي الأصول غير المتداولة
			الأصول المتداولة
٧,٠٩٤,٩٧٣,٤٨٩	٨,٥١٢,٩٢٤,٨٣٠	٧	أعمال تحت التنفيذ
٣٣٢,١٧٦,٤٥٥	٣٤٨,٥١٧,٣٦٠	٨	وحدات عقارية تامة
١٤,٧٩٩,٣٨٨	١٧,١٥٠,٦٤٨		مخزون مواد
١,١٣١,٥٣٤,٦٣٢	١,٨٩٠,٢٣٩,٦٠٨	٩	أوراق قبض قصيرة الأجل
٢٠٠,٥١٦,٧٠٣	٢٧٤,٩٣٣,١٤٦	٩	العملاء المدينون
٣,٨٨٩,٥١٦,٨٨٦	٣,٨٥٣,٤٧٦,١٧٩		الموردون - أرضة مدينة
٥,٣٤٦,٥٩١,٨٣٩	٦,٢٠٥,١٠٦,٢٨٧	١٠	المدينون والأرصدة المدينة الأخرى
٣,٣١٩,٧٢٨	٣,٦٨٥,١١٧	٥/٦	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٦٢٥,٢٦٤,٣٩٧	١,٥٤١,٩٧٨,٦٩٥	٦/٦	أصول مالية بالتكلفة المستهلكة
٥٩٣,٤٥٤,٨٧٠	٩٥٠,٤٣١,٢٨٠	٣٤	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
٤,٨٤٩,٧٣١	٤٦,٤٥٣,٠٩٥	١٩	مدينو إدارة وتشغيل وصيانة التجمعات السكنية
٢,٤٤٢,٦٩١,٨٧٦	٢,٤٠٧,٣٣٦,٩٧٢	١١	النقدية بالصندوق ولدى البنوك
٢١,٦٧٩,٦٨٩,٩٩٤	٢٦,٠٥٢,٢٣٣,٢١٧		إجمالي الأصول المتداولة
٢٥,١٩٧,٦٢٤,١٢١	٣٠,٣٠٢,٢٦١,٧٥٩		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	١٦	رأس المال المصدر والمدفوع
-	(٣١٩,٣٩٤,٩٥٨)	١٦	أسهم خزانة
٤٧٩,٢٦٠,٢٩١	٦٢٠,٦٧٢,٣٧٨		احتياطي قانوني
٣,٨٠٩,٢٨٦,٢٨٧	٥,٥٩٩,٨٧٧,٣٨٤		الأرباح المرحلة
٢,٨٢٨,٢٤١,٧٢٨	١,٢١٥,٥٧٦,٠٠٢		صافي ربح الفترة / السنة
٩٨,٣٥٠,٠٠٠	١٢٣,٩٠٠,٠٠٠		علاوة إصدار أسهم نظام التحفيز والإثابة للعاملين والمديرين
٦,٢٩٨,٢٢٢	٦,٢٩٨,٢٢٢		التغير في الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٤٥٢,٦٦٦,٤٨١	٤٥٢,٦٦٦,٤٨١		فائض تقييم الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة بالصافي
٩,٨٠٩,١٠٣,٠٠٩	٩,٨٣٤,٥٩٥,٥٠٩		إجمالي حقوق الملكية

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

إيضاح	٢٠٢٥/٦/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري
الالتزامات غير المتداولة		
قروض لأجل	١٧	٧١٧,٠٨١,٤٠٨
أوراق دفع طويلة الأجل	١/١٥	٤٨,٥٦٤,٣٣٨
التزامات عقود التأجير طويلة الأجل	٣٢	١٤,٧٩٠,١٨٥
التزامات ضريبية مؤجلة	٢٠	٥٦,٩٢٧,٧٢٢
إجمالي الالتزامات غير المتداولة	١,٦٩٩,٤١٥,١٦٧	٨٣٧,٣٦٣,٦٥٣
الالتزامات المتداولة		
مقدمات من العملاء عن وحدات غير مملوكة	١٢	٧,٠٨٩,٩٦٥,١٩٢
مخصصات	١٣	٣٠٣,٧٥١,٤٣٤
التزامات استكمال المرافق	١٤	٩٥٢,٠٠٠,٦٧٠
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	٢/١٥	٢,٢١٤,٧١٤,٤٦٤
أقساط جارية من قروض لأجل	١٧	٣١٥,٦٧٠,٩٣٦
قروض قصيرة الأجل	١/١٨	١,٦٥٠,٠٠٠,٠٠٠
بنوك دائنة (تسهيلات ائتمانية)	٢/١٨	٣٠,٠٠٠,٠٠٠
الموردون		٧١٩,٩٢٤,٣٢٠
مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة	٣٤	٩,٠٣٠,٣١٠
مصلحة الضرائب		٨٦٤,١١٨,٠٨٣
التزامات عقود التأجير قصيرة الأجل	٣٢	٣٠,٣٧٧,٩٣١
التزامات تنمية أراضي قصيرة الأجل	٣٩	٣٦٣,٢٧٤,٣٧٠
دائنو توزيعات		٨,٣٢٩,٧٤٩
إجمالي الالتزامات المتداولة	١٨,٧٦٨,٢٥١,٠٨٣	١٤,٥٥١,١٥٧,٤٥٩
إجمالي الالتزامات	٢٠,٤٦٧,٦٦٦,٢٥٠	١٥,٣٨٨,٥٢١,١١٢
إجمالي حقوق الملكية والالتزامات	٣٠,٣٠٢,٢٦١,٧٥٩	٢٥,١٩٧,٦٢٤,١٢١

تقرير الفحص المحدود "مرفق"



رئيس مجلس الإدارة
مهندس/ محمد حازم بركات



الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب
مهندس/ محمد عبد الله سلام

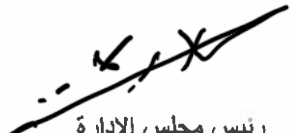


نائب أول الرئيس التنفيذي للشئون المالية
محاسب/ أحمد حسين العزب

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

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

من ٢٠٢٤/٤/١ إلى ٢٠٢٤/٦/٣٠	من ٢٠٢٥/٤/١ إلى ٢٠٢٥/٦/٣٠	من ٢٠٢٤/١/١ إلى ٢٠٢٤/٦/٣٠	من ٢٠٢٥/١/١ إلى ٢٠٢٥/٦/٣٠	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري		
١,٣١٦,٩٤٤,٥٣٣	١,٩٦٧,٩٥٧,٦٩٠	٤,٣٠٧,٣٠٩,١٣٧	٤,٣٠٧,٩٦٤,٢٨٠	٢٣ أ	صافي إيرادات النشاط
(٣٧١,٥٤٤,٤٦٦)	(٥٣٤,٣٨٧,٣٩٨)	(٩٤٩,٨١١,٥٤٦)	(١,٢٣٣,٤٢٥,٠٧٤)	٢٣ ب	يخصم: تكلفة إيرادات النشاط
٩٤٥,٤٠٠,٠٦٧	١,٤٣٣,٥٧٠,٣٠١	٣,٣٥٧,٤٩٧,٥٩١	٣,٠٧٤,٥٣٩,٢٠٦		مجموع الربح
					يخصم:
(٤٤٢,٤٣٦,١٣٠)	(٦٦٥,٠٧٧,٨٢٧)	(١,٠٦٠,٤٧٧,٦٥٦)	(١,١٧٨,٧٦٠,٧٧٢)	٢٤	المصروفات البيعية والتسويقية
(٩٠,٢٠٩,٥٠٠)	(٨٩,٩٦١,١٧٥)	(١٦٨,٤١١,٤٢٠)	(١٩٠,٣٧٦,٢٨٩)	٢٥	المصروفات العمومية والإدارية
(١٥,١٢٥,٤٢٥)	(١٦,٦٩٣,٢٤٥)	(٣٢,٢٦٧,١٨٥)	(٤٥,٧٧٧,٧٢٣)	٢٦	مصروفات إدارة المجتمعات السكنية
(٩٨,٠٩٩,٠٢٢)	(١٦٦,٤٧٨,٢٢٥)	(٢٣٦,٨٩٧,٩٥٨)	(٣٢٥,٢٨٧,٦٢٤)	٢٧	والتشغيل الأخرى
(٤١,٧٥٠,٠٠٠)	(٣٧,٣٧٥,٦٢٢)	(١٩٩,٧٠٠,٠٠٠)	(٤٥,٣٧٥,٦٢٢)	٢٧	مصروفات تمويلية
(٥,٧٦٩,٣٣٦)	(٥,٥٠٠,٣٥٦)	(٢٢,٧٩٦,١٤٧)	(١٨,٨٠٠,٧٨٢)	١٣	مخصصات مكونة
					خسائر انتمائية متوقعة مكونة (بالصافي)
					يضاف:
١٠٧,٦٤٤,٠٥٣	١٣٤,٠١٨,٦٩٢	٢١٠,٧٦٠,٠٢٤	٢٨٧,٠٦٩,٢٨٦	٢٨	إيرادات تمويلية
٢٠,٢٦١,١٤٧	٣١,٤١٦,٣٤٨	٦٢,٨٣٤,٢١٨	٦٠,٢٩٩,٩٣٩	٢٩	إيرادات مرتبطة بالنشاط
٣٧٩,٩١٥,٨٥٤	٦١٧,٩١٨,٨٩١	١,٩١٠,٥٤١,٤٦٧	١,٦١٧,٥٢٩,٦١٩		الأرباح الناجمة من التشغيل
٤١,٧١٦	-	٤١,٧١٦	-		عوائد من أصول مالية بالتكلفة المستهلكة
(١١,٧٠٢,٨١٥)	(٣٤,٤١٥,٨٦٦)	(٢٢,٤٤٤,٦٣٦)	(٤٧,١٣٣,٨٥٥)	٣٠	المصروفات الأخرى
٣٦٨,٢٥٤,٧٥٥	٥٨٣,٥٠٣,٠٢٥	١,٨٨٨,١٣٨,٥٤٧	١,٥٧٠,٣٩٥,٧٦٤		صافي أرباح الفترة قبل الضرائب
(٧٧,٨٦٠,٧٧٦)	(١١٩,٢٣٠,٠٠٢)	(٤٦٧,١٦٦,٠٣٥)	(٣٢٨,٥٩٦,٥٨١)	٢٢	ضريبة الدخل
(٩,١٣٤,٩٨١)	(١٠,٠١٠,٠٨٩)	٣٧,٤٥٧,٥٥٠	(٢٦,٢٢٣,١٨١)	٢٠	الضريبة المؤجلة
٢٨١,٢٥٨,٩٩٨	٤٥٤,٢٦٢,٩٣٤	١,٤٥٨,٤٣٠,٠٦٢	١,٢١٥,٥٧٦,٠٠٢		صافي أرباح الفترة
٠.١٠٨	٠.١٨٤	٠.٥٨٢	٠.٤٩٠	٣١	نصيب السهم في أرباح الفترة


رئيس مجلس الإدارة
مهندس/ محمد حازم بركات


الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب
مهندس/ محمد عبد الله سلام


نائب أول الرئيس التنفيذي للشئون المالية
محاسب/ أحمد حسين العزب

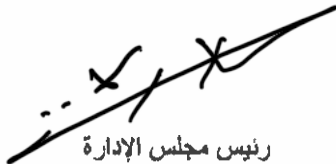
تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤١ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المستقلة الدورية وتقرأ معها.

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

قائمة الدخل الشامل المستقلة الدورية

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

٢٠٢٤/٤/١ من ٢٠٢٤/٦/٣٠ إلى جنيه مصري	٢٠٢٥/٤/١ من ٢٠٢٥/٦/٣٠ إلى جنيه مصري	٢٠٢٤/١/١ من ٢٠٢٤/٦/٣٠ إلى جنيه مصري	٢٠٢٥/١/١ من ٢٠٢٥/٦/٣٠ إلى جنيه مصري	
٢٨١,٢٥٨,٩٩٨	٤٥٤,٢٦٢,٩٣٤	١,٤٥٨,٤٣٠,٠٦٢	١,٢١٥,٥٧٦,٠٠٢	صافي ارباح الفترة
-	-	٥٣,٢٢٣,٧٦٩	-	فائض تقييم الاستثمار العقاري بقيمة العادلة بالصافي
٢٨١,٢٥٨,٩٩٨	٤٥٤,٢٦٢,٩٣٤	١,٥١١,٦٥٣,٨٣١	١,٢١٥,٥٧٦,٠٠٢	إجمالي الدخل الشامل عن الفترة


رئيس مجلس الإدارة
مهندس/ محمد حازم بركات


الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب
مهندس/ محمد عبد الله سلام


نائب أول الرئيس التنفيذي للشئون المالية
محاسب/ أحمد حسين العزب

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

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

	رأس المال المصدر والمضيق	أسهم خيرية	احتياطي قفوي	أرباح مرحلة	صافي أرباح الفترة	علاقه إصدار أسهم نظام التحفيز والجنبة لتطمين والمديرين	التغير في الأصول المالية باقية المتعلقة من خلال الدخل الشامل الأخر	فقدان تقييم الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة بالصافي	الإجمالي
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤	٧,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	-	-	٢,٤٩٧,١٢٢,٧٥٨	٢,١٢٢,٣٢٢,٥٣٨	١,٠٧,١٠٠,٠٠٠	٢٢,٥٥٤,٢٦٧	٢٢,٥٧٢,٢٠٠	٧,٢٢٠,٨١٨,٩٢٧
الحول لإرباح المرحلة	-	-	-	٢,١٢٢,٣٢٢,٥٣٨	(٢,١٢٢,٣٢٢,٥٣٨)	-	-	-	-
الحول الي الاحتياطي القفوي	-	-	١٠٦,١١٢,١٢٧	(١٠٦,١١٢,١٢٧)	-	-	-	-	(٧٠,٤٠٤,٢,٨٨٢)
توزيعات أرباح ٢٠٢٣	-	-	-	(٧٠,٤٠٤,٢,٨٨٢)	-	-	-	-	١,٥١١,٦٥٢,٨٣١
الدخل الشامل عن الفترة	-	-	-	-	١,٤٥٨,٤٢٠,٠٦٢	-	-	٥٢,٢٢٢,٧٦٩	٨,١٢٨,٤٢٩,٨٧٦
الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	-	٤٧٩,٢٦٠,٢٩١	٢,٨٠٩,٢٨٦,٢٨٧	١,٤٥٨,٤٢٠,٠٦٢	١,٠٧,١٠٠,٠٠٠	٢٢,٥٥٤,٢٦٧	١١٥,٧٩٦,٩٦٩	٨,١٢٨,٤٢٩,٨٧٦
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	-	٤٧٩,٢٦٠,٢٩١	٢,٨٠٩,٢٨٦,٢٨٧	٢,٨٢٨,٢٤١,٧٢٨	٩٨,٢٥٠,٠٠٠	٢,٢٩٨,٢٢٢	٤٥٢,٦٦١,٤٨١	٩,٨٠٠,٩,١٢,٠٠٩
أسهم خيرية	-	(٣١٩,٣٩٤,٩٥٨)	-	-	-	-	-	-	(٣١٩,٣٩٤,٩٥٨)
الحول للإرباح المرحلة	-	-	-	٢,٨٢٨,٢٤١,٧٢٨	(٢,٨٢٨,٢٤١,٧٢٨)	-	-	-	-
الحول الي الاحتياطي القفوي	-	-	١٤١,٤١٢,٠٨٧	(١٤١,٤١٢,٠٨٧)	-	-	-	-	(٨١٦,٢٢٨,٥٤٤)
توزيعات الأرباح ٢٠٢٤	-	-	-	(٨٩٦,٢٣٨,٥٤٤)	-	٢٥,٥٥٠,٠٠٠	-	-	٢٥,٥٥٠,٠٠٠
إعادة تقييم أسهم نظام الحوافز والتحفيز	-	-	-	-	١,٢١٥,٥٧٦,٠٠٢	-	-	-	١,٢١٥,٥٧٦,٠٠٢
الدخل الشامل عن الفترة	-	-	٢٢٠,٠١٧٢,٣٧٨	٥,٥٩٩,٨٧٧,٣٨٤	١,٢١٥,٥٧٦,٠٠٢	١٢٢,٩٠٠,٠٠٠	٢,٢٩٨,٢٢٢	٤٥٢,٦٦١,٤٨١	٩,٨٣٤,٥٩٥,٥٠٩
الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	(٣١٩,٣٩٤,٩٥٨)	٦٩٩,٢٧٢,٦٦٩	٨,٧٣٤,١٢٦,٠٦٦	١,٢١٥,٥٧٦,٠٠٢	١٢٢,٩٠٠,٠٠٠	٢,٢٩٨,٢٢٢	٤٥٢,٦٦١,٤٨١	٩,٨٣٤,٥٩٥,٥٠٩

رئيس مجلس الإدارة
مهندس / محمد حجازي

الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب
مهندس / محمد عبد الله سلام

نائب أول الرئيس التنفيذي للمالية
محاسب / أحمد حسين الغريب

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

٢٠٢٤/٦/٣٠	٢٠٢٥/٦/٣٠	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
			الأنشطة التشغيلية
١,٨٨٨,١٣٨,٥٤٧	١,٥٧٠,٣٩٥,٧٦٤		صافي أرباح الفترة قبل الضرائب
			التعديلات للبند التالي:
٥,٦٦٠,٤٤٩	١٠,١٥٥,٢٨٩	٢٣,٤	إهلاك الأصول الثابتة والاستثمارات العقارية
٦,٤٨٣,٨٩١	-		استهلاك الأصول غير الملموسة
١٩,٤٨١,٧٩٩	٢١,٢٩٣,٣٢٨	٢٤	استهلاك حق انتفاع أصول مستأجرة
٢٣٦,٨٩٧,٩٥٨	٣٢٥,٢٨٧,٦٢٤	٢٧	مصرفات تمويلية مستحقة
٢٢,٧٩٦,١٤٧	١٨,٨٠٠,٧٨٢		تكوين خسائر انتمائية متوقعة (بالصافي)
١٩٩,٧٠٠,٠٠٠	٤٥,٣٧٥,٦٢٢	١٣	مخصصات مكونة
(٤١,٧١٦)	-		عوائد من أصول مالية بالتكلفة المستهلكة
٤,٨٠٦,٨٣٧	-		رد خسائر استبعادات استثمارات عقارية
(١٣,٣٢٦,٧٩٥)	٨,٨٠١,٦٧٥	٣٠,٢٩	خسائر / أرباح فروق عملات أجنبية
٢,٣٧٠,٥٩٧,١١٧	٢,٠٠٠,١١٠,٠٨٤		أرباح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل:
(٧٨٤,٨٨٢,٩٩٧)	(١,٤٢٨,٩٧٣,٥٥٨)		أعمال تحت التنفيذ ووحدات عقارية تامة ومخزون مواد
٥٧٨,٦١٥,٣٥٠	(٢,٦١٠,٤٧٨,٩٧٦)		المدينون والعملاء والموردين وأوراق القبض وإدارة وتشغيل وصيانة التجمعات السكنية والمستحق من أطراف ذات علاقة
٨٢٤,٠٠٥,٩٠٣	٣,٧٣١,٣٧٧,٢٢٨		الدائنون والموردون ومقدمات من العملاء عن وحدات غير مسلمة والتزامات
(٥٨٩,٧٥٩)	(٤٦,٣٦٧,٤١٣)	١٣	استكمال مرافق والمستحق إلى أطراف ذات علاقة وأوراق دفع
(٢٤٣,١٠٨,٨٨١)	(٢٩٤,٣٢٠,٢٦٣)		المستخدم من المخصصات
(٨٠١,١٠٠,٣١٢)	(٨٦٢,٨٩٢,٣٨١)		المسدد من توزيعات أرباح العاملين ومكافأة مجلس الإدارة
(٢٠٥,٠٣١,٦٣٨)	(٣٠٤,٨٨٨,٥٦٨)		ضرائب دخل مسددة
١,٧٣٨,٥٠٤,٧٨٢	١٨٣,٥٦٦,١٥٣		مصرفات تمويلية مدفوعة
			صافي النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الاستثمارية
(٦٤,١١١,٨٤٨)	(٩٥,٥١٧,٨٤١)	٥,٤	مدفوعات لشراء أصول ثابتة وأصول ثابتة تحت التنفيذ
(٢,١٢٢,٩٨٦)	-		مدفوعات لشراء أصول غير ملموسة
(٩٠٢,٣٨٦)	(٩٠,٠٠٨,٥٨٧)		استثمارات في شركات تابعة
٤١,٧١٦	-		توزيعات أرباح من أصول مالية بالتكلفة المستهلكة
(٦٧,٠٩٥,٥٠٤)	(١٨٥,٥٢٦,٤٢٨)		صافي النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية

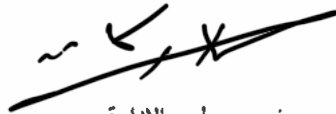
شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير - ش.م.م.

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

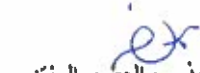
٢٠٢٤/٦/٣٠	٢٠٢٥/٦/٣٠	إيضاح	الأنشطة التمويلية
جنيه مصري	جنيه مصري		
(٢١٣,٥٠٠,٠٠٠)	(٢٥٨,٦٢٥,٠٠٠)		توزيعات أرباح مدفوعة للمساهمين
-	(٣١٩,٣٩٤,٩٥٨)		شراء أسهم خزينة
(١٩,٩٩٧,٩٦٨)	(٢٥,٨٠٣,٠٩٧)	٣٢	المسدد من التزامات التأجير
(١٦٨,٤٧٣,٥٩٠)	(٣٧٠,٨٤٦,٤٢٣)	١٧	المسدد من قروض طويلة الأجل
-	١,١٧٥,٥١٩,٤٦٥	١٧	المبالغ المسحوبة من قروض طويلة الأجل
٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٣٥,٥٠١,٥٨٨	١/١٨	المبالغ المسحوبة من قروض قصيرة الأجل
(٣٥١,٩٧١,٥٥٨)	٧٣٦,٣٥١,٥٧٥		صافي النقدية الناتجة من/ (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية
١,٣١٩,٤٣٧,٧٢٠	٧٣٤,٣٩١,٣٠٠		التغير في النقدية وما في حكمها خلال الفترة
١,٩٣٣,٥٠٧,٨٩٠	٣,٠٤١,٢٧٦,٠٠١	١٨	النقدية وما في حكمها في بداية الفترة
١٣,٣٢٦,٧٩٥	(٨,٨٠١,٦٧٥)	٣٠ ، ٢٩	خسائر / أرباح فروق عملات أجنبية
٣,٢٦٦,٢٧٢,٤٠٥	٣,٧٦٦,٨٦٥,٦٢٦		إجمالي النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة
			يخصم:
(١٢,٤٧٦,٨٨٠)	(١٢,٤٧٦,٨٨٠)	١١	ودائع مجمدة لتغطية خطابات ضمان
-	(١٦,١١٦,٦٠٠)	٦/٦	أذون خزانة مجمدة لتغطية خطابات الضمان
(٤٨٧,٠٠٠)	(٤٨٧,٠٠٠)	٥/٦	وثائق صناديق استثمار مجمدة لتغطية خطابات الضمان
٣,٢٥٣,٣٠٨,٥٢٥	٣,٧٣٧,٧٨٥,١٤٦	١٨	النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة

لا تتضمن قائمة التدفقات النقدية المعاملات غير النقدية التالية:

- إعادة تقييم رصيد نظام أسهم الإثابة والتحفيز ومصرف أسهم الإثابة والتحفيز بالقيمة العادلة مقابل زيادة حقوق الملكية (علاوة إصدار) بمبلغ ٢٥,٥٥٠,٠٠٠ جنيه مصري.
- تحويل مبلغ ١٤٩,٧٠٦,٣٥٠ جنيه مصري من بند المدفوع تحت حساب استثمارات في شركات تابعة - شركة منك للاستثمار العقاري الى بند استثمارات في شركات تابعة - شركة منك للاستثمار العقاري.



رئيس مجلس الإدارة
مهندس/ محمد حازم بركات



الرئيس التنفيذي والعصو المنفذ
مهندس/ محمد عبد الله سلام



نائب أول الرئيس التنفيذي للشئون المالية
محاسب/ أحمد حسين العزب

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

١. نبذة عن الشركة

١-١ الشكل القانوني للشركة

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

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

تم قيد الشركة بالسجل التجاري برقم ٣٠٠٨٧٤ بتاريخ ٢٣ ديسمبر ١٩٩٦، رقم البطاقة الضريبية ٢٠٠٠٠٩-٠٩٥.

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 يونيو ٢٠٢٣.

٢-١ نشاط الشركة

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

شركة بي أي جي 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.

• اعتمد مجلس الإدارة إصدار القوائم المالية المستقلة للشركة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ بتاريخ ١١ أغسطس ٢٠٢٥.

٢. استخدام التقديرات والافتراضات

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

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

وفيما يلي أهم البنود المستخدم فيها التقديرات والافتراضات والحكم المهني:

- الأعمار الإنتاجية للأصول الثابتة والأصول غير الملموسة والاستثمارات العقارية
- المخصصات والالتزامات المحتملة
- الإضمحلال 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. وتُقَدَّر 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 ونتاج الأعمال والتدفقات النقدية للمجموعة ككل.

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

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 وزير 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 الأصل.

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

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

التكاليف اللاحقة

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

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

الإهلاكات

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

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

وبلغ إهلاك الحاسبات والسيرفرات وفقاً للتقديرات المحدثة مبلغ ٧,٢٢٧,٣٠٥ جنيه مصري مقابل ٦,٠٣٩,٣٣١ جنيه مصري وفقاً للتقديرات السابقة.

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 الملموسة (بحسب الأحوال) عندما يتم الانتهاء منها وتكون متاحة للغرض منها. ويتم تقييم الأصول الثابتة تحت التنفيذ في تاريخ المركز المالي بالتكلفة مخصوماً منها خسائر الاضمحلال- إن وجدت.

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

الاعتراف

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

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

القياس الأولي

يتم قياس الأصول غير الملموسة بالتكلفة والتي تتمثل في السعر النقدي في تاريخ الإثبات، وفي حالة تأجيل السداد لفترات تزيد عن فترات الائتمان المتبعة فإنه يتم الاعتراف بالفرق بين السعر النقدي وإجمالي المبلغ المسدد 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 استوفى الشرطين التاليين ولم يتم تحديده على أنه مقيم بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

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

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

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

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

- يكون الاحتفاظ بها ضمن نموذج أعمال يتم تحقيق هدفه من خلال تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الأصول المالية كليهما، و
- ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصل المالي تدفقات نقدية في 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 مبنية 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 الأولى، وتكون الفائدة هي مقابل القيمة الزمنية للنقود، ومقابل المخاطر الائتمانية المرتبطة بالمبلغ الأصلي القائم خلال فترة زمنية معينة ومقابل مخاطر الإقراض الأساسية الأخرى والتكاليف (خطر السيولة والتكاليف الإدارية) بالإضافة إلى هامش الربح.

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

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

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.

٣-٥ 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 أولاً من فائض إعادة التقييم المكون من قبل بقائمة الدخل الشامل الآخر وفي حالة تجاوز خسائر تقييم الاستثمارات العقارية فائض إعادة التقييم المكون سلفاً يتم إثبات ما زاد ضمن قائمة الدخل المستقلة ويتم استخدام نموذج التكلفة للاستثمارات العقارية التي تعذر تحديد القيمة العادلة لها بشكل يعتمد عليه وفقاً للفقرة ٥٣ من معيار الاستثمارات العقارية ويتم تحميل الإهلاك لها على قائمة الدخل المستقلة وفقاً لطريقة القسط الثابت وذلك على مدار العمر الإنتاجي المقدر لكل نوع من الاستثمارات العقارية فيما عدا الأراضي، وفي حالة حدوث اضمحلال يتم تحميله على قائمة الدخل المستقلة والإفصاح عن المدي المتوقع للقيمة العادلة للاستثمارات العقارية التي لم يمكن تحديد القيمة العادلة بصورة يعتمد عليها.

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

نوع الأصل	العمر الإنتاجي
وحدات سكنية	٤٠ سنة
وحدات غير سكنية	٤٠ سنة
٦-٢-٣ التوريق	
تقوم الشركة باستبعاد أوراق القبض التي تم بيعها خلال عمليات التوريق من الدفاتر المحاسبية وتقوم بالاعتراف بالفرق بين القيمة الحالية والقيمة النقدية المستلمة من خلال عمليات التوريق ضمن المصروفات التمويلية بقائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة.	
٧-٢-٣ أعمال تحت التنفيذ ووحدات عقارية تامة	
يتم تسجيل كافة تكاليف الأعمال تحت التنفيذ والوحدات العقارية التامة على أساس المنصرف الفعلي على المشروعات، ويتم تسوية نصيب الأرض المباعة أو الوحدات المباعة عند البيع وفقاً للتكلفة الفعلية للمتر المباع. يتم قياس المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة الإسترادية أيهما أقل، وفي حالة انخفاض القيمة الإسترادية عن التكلفة يتم تسجيل الانخفاض في قائمة الدخل المستقلة.	
٨-٢-٣ قائمة التدفقات النقدية المستقلة	
يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية المستقلة طبقاً للطريقة غير المباشرة، يتم تبويب الفوائد المدفوعة والمقبوضة وكذلك حصة العاملين في توزيعات الأرباح ومكافأة مجلس الإدارة من أرباح الفترة ضمن الأنشطة التشغيلية.	
٩-٢-٣ النقدية وما في حكمها	
تتضمن النقدية وما في حكمها أرصدة النقدية بالصندوق وحسابات جارية بالبنوك والودائع لأجل وأذون الخزنة 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 بتواريخ 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 للاداء المالية.

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

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

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

١٢-٢-٣ المخصصات

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

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

٣-٢-١٣ 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.

٣-٢-١٤ توزيعات الأرباح

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

٣-٢-١٥ تحقق الإيراد

(١) الإيرادات من العقود مع العملاء

قامت الشركة بتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) الخاص بالإيرادات من عقود العملاء في ١ يناير ٢٠٢١ حيث تقوم الشركة بالاعتراف بالإيرادات المحققة من العقود مع العملاء في ضوء شروط ما جاء بمعيار المحاسبة المصري (٤٨) وذلك من خلال تحديد وتطبيق الإجراءات التالية:

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

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

- أ- تلقى العميل المنافع الناتجة عن أداء الشركة ويستهلكها في التوقيت الذي تقوم فيه الشركة بالتنفيذ.
- أو ب- يترتب على التزامات الأداء قيام الشركة بإنشاء أو تحسين أصل
- أو ج- لا يترتب على أداء الشركة إنشاء أصل له استخدام بديل وللشركة حق واجب التنفيذ في 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 للالتزام الأداء من خلال تقديم السلع والخدمات التي وعدت بها، ينشأ عن ذلك أصل العقد على أساس المبلغ المحقق من خلال الأداء. عندما يتجاوز المبلغ المحصل من العميل مبلغ الإيرادات المعترف به تنشأ التزام العقد.

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

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 وعمالها في تاريخ نشأة العقد.

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

الاعتراف بالإيراد

مبيعات العقارات

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

مبيعات الأراضي

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

إيرادات تمويلية

يتم إثبات إيرادات الفوائد على أساس الاستحقاق باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعال. هو المعدل الذي يستخدم لخصم الدفعات النقدية المستقبلية المتوقعة سدادها أو تحصيلها خلال العمر المتوقع للأداة المالية (أو فترة زمنية أقل إذا كان ذلك مناسبًا) لتساوى تمامًا القيمة الدفترية للأصل المالي 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 تعاقدية 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 و بتاريخ ٢١ ديسمبر ٢٠٢٢ قرر مجلس إدارة الشركة زيادة مكافأة نهاية خدمة بحد أقصى ١٠٠ ألف جنيه مصري، كما تطبق الشركة نظام التقاعد 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 الفترة، فيما عدا الحالات التي تنشأ فيها الضريبة من:

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

- الضريبة المؤجلة هي الضريبة التي تنشأ عن وجود فروق مؤقتة بين القيم الدفترية للأصول والالتزامات طبقاً للأسس المحاسبية المستخدمة في إعداد القوائم المالية المستقلة وقيم تلك الأصول والالتزامات طبقاً للأسس الضريبية المستخدمة في احتساب الربح الضريبي، هذا ويتم تحديد قيمة الضريبة المؤجلة بناء 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 وتحميلها 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.

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

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

- 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 بالعملة الأجنبية بالدفاتر بالجنيه المصري وفقاً لأسعار الصرف السارية في تاريخ تنفيذ هذه المعاملات، يتم إعادة تقييم أرصدة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملة الأجنبية في تاريخ المركز المالي وفقاً لأسعار الصرف السارية في ذلك التاريخ، تدرج أرباح وخسائر العملات الأجنبية الناتجة عن إعادة التقييم في تاريخ المركز المالي بقائمة الدخل 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 لشركة 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 وتتكبد الشركة التزامات لتلك التكاليف سواء في تاريخ بداية عقد التأجير أو كنتيجة لاستخدام الأصل محل العقد خلال فترة معينة.

القياس الأولي للالتزام عقد التأجير

تقوم الشركة في تاريخ بداية عقد التأجير بقياس التزام عقد التأجير بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار غير المدفوعة في ذلك التاريخ ويخصم الإيجار باستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد التأجير إذا كان يمكن تحديد ذلك المعدل بسهولة وإذا لم يكن في الإمكان تحديد ذلك المعدل بسهولة تستخدم الشركة سعر الفائدة على الإقراض الإضافي للشركة.

تتكون دفعات الإيجار في تاريخ بداية عقد التأجير والمدرجة في قياس التزام عقد التأجير من الدفعات التالية لحق استخدام الأصل محل العقد خلال مدة عقد التأجير والتي لم يتم سدادها في تاريخ بداية عقد التأجير:

- دفعات ثابتة ناقصاً حوافز إيجار مستحقة التحصيل.
- دفعات عقد تأجير متغيرة تعتمد على مؤشر أو معدل ويتم قياسها أولياً باستخدام المؤشر أو المعدل في تاريخ بداية عقد التأجير.
- مبالغ يتوقع دفعها بواسطة الشركة وبموجب ضمانات القيمة المتبقية.
- سعر ممارسة خيار الشراء إذا كانت الشركة متأكدة من ممارسة هذا الخيار بصورة معقولة.
- دفع الغرامات لإنهاء عقد التأجير إذا كانت مدة عقد التأجير تعكس ممارسة الشركة خيار إنهاء عقد التأجير.

الاعتراف والقياس الشركة كمؤجر:-

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

الإيجار التشغيلي:-

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

عقود البيع مع إعادة الاستئجار:-

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

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

تحويل الأصل 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 يساوى 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.

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة الدورية
٣٠ يونيو ٢٠٢٥

٤. الأصول الثابتة

الإجمالي جنيه مصري	الحاسبات الآلية جنيه مصري	أثاث ومعدات مكاتب جنيه مصري	عدد وأثاثات صغيرة جنيه مصري	وسائل نقل والتقال جنيه مصري	آلات ومعدات جنيه مصري	تصنيفات في أصول مستلجرة جنيه مصري	المباني والإشاءات جنيه مصري	الأراضي (*) جنيه مصري	التكلفة- في ١ يناير ٢٠٢٥ الإصلافت خلال الفترة ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥
١٦٥,٥٧٦,٦٢٣	٤٦,٢٢٦,٢٠٩	١٥,٣٦٩,٠١٨	٣,٢٥١,٠٤٦	٣١,٣٢٩,٨٩٨	٦,٦٢١,٣٢٧	٣٨,٠٣٤,٩١٦	٢٣,٣٩٢,٩٨٠	١,٣٥١,٢٢٩	
٤,٨٥١,٥٦٩	٣,٨٧٧,٣٢٨	٨٩٦,٧٤١	-	-	٧٧,٥٠٠	-	-	-	
١٧٠,٤٢٨,١٩٢	٥٠,١٠٣,٥٣٧	١٦,٢٦٥,٧٥٩	٣,٢٥١,٠٤٦	٣١,٣٢٩,٨٩٨	٦,٦٩٨,٨٢٧	٣٨,٠٣٤,٩١٦	٢٣,٣٩٢,٩٨٠	١,٣٥١,٢٢٩	
٨٨,١٥٥,٩٥٣	١٤,٦١١,٤٧٤	١٢,٤٧٨,٥٦١	١,٩٣٢,٠٢٨	٣,٢٠٨,٠١٨	٦,٣٧٨,٠٥٢	٣٦,١١٤,٢٩٨	١٣,٤٣٣,٥٢٢	-	مجمع الإهلاك:
١٠,١٥٥,٢٨٩	٤,٨٦٠,٩٥٨	٤٨٧,٠٩٨	٦٨٩,١٣٨	٢,٨٤٦,٨٩٣	٩٢,٣٩٥	٣٢٠,٣٨٦	٨٥٨,٤٢١	-	في ١ يناير ٢٠٢٥
٩٨,٣١١,٢٤٢	١٩,٤٧٢,٤٣٢	١٢,٩٦٥,٦٥٩	٢,٦٢١,١٦٦	٦,٠٥٤,٩١١	٦,٤٧٠,٤٤٧	٣٦,٤٣٤,٦٨٤	١٤,٢٩١,٩٤٣	-	إهلاك الفترة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥
٧٢,١١٦,٩٥٠	٣٠,٦٣١,١٠٥	٣,٣٠٠,١٠٠	٦٢٩,٨٨٠	٢٥,٢٧٤,٩٨٧	٢٢٨,٣٨٠	١,٦٠٠,٢٣٢	٩,١٠١,٠٣٧	١,٣٥١,٢٢٩	صافي القيمة الدفترية: في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

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

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

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

٤. الأصول الثابتة - تابع

الإجمالي جنيه مصري	الحسابات الآتية جنيه مصري	أثاث ومعدات مكاتب	عدد وأدوات صغيرة جنيه مصري	وسائل نقل والتقال جنيه مصري	آلات ومعدات جنيه مصري	تأمينات في أصول مستأجرة جنيه مصري	المباني والإشاءات جنيه مصري	الأراضي (*) جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ التكلفة:
١١٦,٦٦١,٦٥٢	٢٦,٩٨٢,١١٤	١٣,٩٦٠,١٧٥	٣,٢٥١,٠٤٦	٣,١٦٤,٨٩٨	٦,٥٢٤,٢٩٤	٣٨,٠٣٤,٩١٦	٢٣,٣٩٢,٩٨٠	١,٣٥١,٢٢٩	في ١ يناير ٢٠٢٤
٥٣,٦٢٤,٣١٠	٢٣,٧٥٩,٤٨٤	١,٦٠٢,٧٩٣	-	٢٨,١٦٥,٠٠٠	٩٧,٠٣٣	-	-	-	الإضافات خلال السنة
(٤,٧٠٩,٣٣٩)	(٤,٥١٥,٣٨٩)	(١٩٣,٩٥٠)	-	-	-	-	-	-	الإستبعادات خلال السنة
١٦٥,٥٧٦,٦٢٣	٤٦,٢٢٦,٢٠٩	١٥,٣٦٩,٠١٨	٣,٢٥١,٠٤٦	٣١,٣٢٩,٨٩٨	٦,٦٢١,٣٢٧	٣٨,٠٣٤,٩١٦	٢٣,٣٩٢,٩٨٠	١,٣٥١,٢٢٩	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٧٩,٣٩٠,٧٢٧	١١,٨٩٩,٥٥٨	١١,٧٩٧,٤٩٦	٥٤٢,٣١٠	٢,٧٦٥,٨٥٠	٦,٢٠٧,٢٨١	٣٥,٤٦٨,٣١٤	١٠,٧١٠,٠١٨	-	مجمع الإهلاك:
١٣,٤٧٤,٥٦٥	٧,٢٢٧,٣٠٥	٨٧٥,٠١٥	١,٣٨٩,٧١٨	٤٤٢,١٦٨	١٧٠,٧٧١	٦٤٦,٠٨٤	٢,٧٢٣,٥٠٤	-	في ١ يناير ٢٠٢٤
(٤,٧٠٩,٣٣٩)	(٤,٥١٥,٣٨٩)	(١٩٣,٩٥٠)	-	-	-	-	-	-	إهلاك السنة
٨٨,١٥٥,٩٥٣	١٤,٦١١,٤٧٤	١٢,٤٧٨,٥٦١	١,٩٣٢,٠٢٨	٣,٢٠٨,٠١٨	٦,٣٧٨,٠٥٢	٣٦,١١٤,٢٩٨	١٣,٤٣٣,٥٢٢	-	الإستبعادات خلال السنة
٧٧,٤٢٠,٦٢٠	٣١,٦١٤,٧٣٥	٢,٨٩٠,٤٥٧	١,٣١٩,٠١٨	٢٨,١٢١,٨٨٠	٢٤٣,٢٧٥	١,٩٢٠,٦١٨	٩,٩٥٩,٤٥٨	١,٣٥١,٢٢٩	صافي القيمة الدفترية:
									في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٤. الأصول الثابتة - تابع

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

٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٥/٦/٣٠ جنيه مصري	
٣٦,٢١١,٦٦٥	٣٦,٧٤١,٢٥٢	تحسينات في أصول مستأجرة
٨٨٥,٩٣٢	٨٨٥,٩٣٢	المباني والإنشاءات
٤٧١,٦١٢	٤٧١,٦١٢	آلات ومعدات
٥,٧٠٥,٤٩٤	٥,٨٢٤,٠٢٥	وسائل نقل وانتقال
٢,٥٩٧,٧٦٠	٢,٦٥٢,٤٨٠	عدد وأدوات صغيرة
٩,٩٠١,٧٣٦	١٠,٢٠٨,٠٤٩	أثاث ومعدات مكاتب
٤,٣٥٤,٩٢٧	٢,٤٢١,٤٦٠	حاسبات آلية
٦٠,١٢٩,١٢٦	٥٩,٢٠٤,٨١٠	

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

٢٠٢٤/١/١ من ٢٠٢٤/٦/٣٠ إلى جنيه مصري	٢٠٢٥/١/١ من ٢٠٢٥/٦/٣٠ إلى جنيه مصري	
١,٧٦٢,٣٥٤	٢,١٤٧,٤٣٢	تكلفة المبيعات
٢,٢٧٧,٤٥٩	٢,١١٤,٣٢٩	المصروفات البيعية والتسويقية (إيضاح ٢٤)
١,٤٩٦,١٩٤	٥,٧٢٣,٠٦٢	المصروفات العمومية والإدارية (إيضاح ٢٥)
٩٩,٦٤٠	١٧٠,٤٦٦	مصروفات إدارة المجتمعات السكنية والتشغيل الأخرى (إيضاح ٢٦)
٥,٦٣٥,٦٤٧	١٠,١٥٥,٢٨٩	

٥. أصول ثابتة تحت التنفيذ

٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٥/٦/٣٠ جنيه مصري	
١٤٩,٠٠٩,١٠٠	٢١٢,٨٧٧,٦٢٩	المقر الإداري الجديد بمشروع تاج سيتي
٧٠٩,٦٣٣	٧٠٩,٦٣٣	معدات حفظ المستندات الورقية
١٩٥,٣٢٨	٢٦,٩٩٣,٠٧١	خيمة المبيعات الجديدة بمشروع تاج سيتي
١٤٩,٩١٤,٠٦١	٢٤٠,٥٨٠,٣٣٣	

٦. استثمارات في أصول مالية

١/٦ استثمارات في شركات تابعة

٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٥/٦/٣٠ جنيه مصري	نسبة المساهمة %	اسم الشركة
٧٨,٩٥٧,٣٣٧	٧٨,٩٥٧,٣٣٧	٥٢,٤٦	شركة النصر للأعمال المدنية - ش.م.م.
٥,٠٣٧,٦٣٥	١٥٤,٧٤٣,٩٨٥	١٠٠	شركة منك للاستثمار العقاري
١٩٦,٤٦٧,٧٤٥	١٩٦,٤٦٧,٧٤٥	١٠٠	شركة إيجي كان للتطوير العقاري
١,٠١٠,٧٦٠	١,٠١٠,٧٦٠	٩٩,٩٨	شركة دورز لإدارة الأصول العقارية
٢٨١,٤٧٣,٤٧٧	٤٣١,١٧٩,٨٢٧		

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

٦. استثمارات في أصول مالية - تابع

٢/٦ المسدد تحت حساب استثمارات في شركات تابعة

اسم الشركة	نسبة المساهمة %	٢٠٢٥/٦/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري
شركة منك للاستثمار العقاري	١٠٠	-	١٢٩,٦٩٩,٣٧٣
شركة مدينة مصر للتشطيبات	١٠٠	١,٠١٠,٧٦٠	١,٠١٠,٧٦٠
شركة مدينة مصر لإدارة المشروعات	١٠٠	٦,٠١٠,٧٦٠	١,٠١٠,٧٦٠
شركة مدينة مصر لإدارة الأندية الرياضية	٧٤	٧,٤٠٠,٠٠٠	٧,٤٠٠,٠٠٠
شركة أبواب الخبرة السعودية للعقارات	١٠٠	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	-
شركة صندوق استثمار اس اي اف اي العقاري	١٠٠	٥,٠٠٠,٨٠٥	-
شركة اس اي اف اي لترويج وتغطية الاكتتاب	١٠٠	١٠,٠٠٠,٨٠٥	-
		<u>٧٩,٤٢٣,١٣٠</u>	<u>١٣٩,١٢٠,٨٩٣</u>

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

نسبة المساهمة %	٢٠٢٥/٦/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري
١,٢٠	٨,٣٢٦,٧٣٧	٨,٣٢٦,٧٣٧
	<u>٨,٣٢٦,٧٣٧</u>	<u>٨,٣٢٦,٧٣٧</u>

دار التعليم الراقي - ش.م.م.

٤/٦ استثمارات عقارية

٢٠٢٥/٦/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري
١,٥١٢,٧٠٩,١٥١	١,٥١٢,٧٠٩,١٥١
٢,٠٧٦,٣٣٤	٢,٠٧٦,٣٣٤
١٦٤,٢١٨	١٦٤,٢١٨
<u>١,٥١٤,٩٤٩,٧٠٣</u>	<u>١,٥١٤,٩٤٩,٧٠٣</u>

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

(*) عقارات مؤجرة للغير باستخدام نموذج التكلفة بالصافي

٢٠٢٥/٦/٣٠	وحدات سكنية جنيه مصري	وحدات غير سكنية جنيه مصري	الإجمالي جنيه مصري
التكلفة:			
في ١ يناير ٢٠٢٥	٥٩٦,١٦٣	٣٣٩,٩٠٥	٩٣٦,٠٦٨
وفي ٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٥٩٦,١٦٣	٣٣٩,٩٠٥	٩٣٦,٠٦٨
مجمع الإهلاك:			
في ١ يناير ٢٠٢٥	٥٢٧,٨٩٤	٢٤٣,٩٥٦	٧٧١,٨٥٠
إهلاك الفترة (إيضاح ٢٣ ب)	-	-	-
في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٥٢٧,٨٩٤	٢٤٣,٩٥٦	٧٧١,٨٥٠
صافي القيمة الدفترية:			
في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٦٨,٢٦٩	٩٥,٩٤٩	١٦٤,٢١٨

٦. استثمارات في أصول مالية - تابع

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

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

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

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

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

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

قيمة وثائق استثمار في صناديق استثمار نقدي:	٢٠٢٥/٦/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري
صندوق استثمار بنك قطر الوطني الأهلي	٢,٦٥٥,٣٢٠	٢,٣٨٩,٣٢٦
صندوق استثمار بنك القاهرة يوسف عباس	١٢٤,٣٦٩	١١٣,١٠٠
صندوق استثمار بنك المصرف المتحد - رخاء (*)	٩٠٥,٤٢٨	٨١٧,٣٠٢
	٣,٦٨٥,١١٧	٣,٣١٩,٧٢٨

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

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

٦. استثمارات في أصول مالية - تابع

٦/٦ أصول مالية بالتكلفة المستهلكة

أصول مالية بالتكلفة المستهلكة - طويلة الأجل

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٢١,٩٦٢	١٢١,٩٦٢	استثمارات في سندات حكومية (غير متداولة بالبورصة)
٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	أصول مالية بالتكلفة المستهلكة - متداولة قصيرة الأجل
٦٢٥,٢٦٤,٣٩٧	١,٥٤١,٩٧٨,٦٩٥	أذون خزانة (*)

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

(*) أذون خزانة

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

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

٧. أعمال تحت التنفيذ

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤,٢٣٥,٦٧٣,٠٥٧	٤,٦٢٠,٦٥٢,٦٤٦	تاج سيتي (*)
١,٦٤٣,٦٢١,٩٦٣	٢,٣٨٤,٩٦٠,٦٤١	سراي (**)
٥٥٥,٧٢٩,٢٩٩	٥٨٥,٧٤٥,٨٣١	غرب اسبوط (***)
٦٥٩,٨٨١,٠٥٨	٨٦٠,٨١٣,٧٩٨	تاج فيل
-	٥٢,٠٥٤,٠٣١	بئر فلابي
٦٨,١١٢	٨,٦٩٧,٨٨٣	هليوبوليس الجديدة
٧,٠٩٤,٩٧٣,٤٨٩	٨,٥١٢,٩٢٤,٨٣٠	

(*) يشمل بند "تاج سيتي" المراحل التي بدء طرحها للبيع: "تاج سلطان"، "بارك رزدينس"، "شاليا & ليك بارك"، "الليكت"، "كوليت"، "كلوب سايد"، "أورجامي". بالإضافة إلى المراحل التي لم يتم طرحها بعد للبيع، ويمثل الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ قيمة تكلفة أعمال المرافق الخارجية والداخلية والإنشاءات وتكلفة أعمال امتداد محور شينزرو أبى المار داخل أراضي الشركة (إيضاح ٣٩).

٧. أعمال تحت التنفيذ - تابع

(**) يشمل بند "سراي" المراحل التي بدء طرحها للبيع: "تافال"، "كرونز"، "كافانا"، "ستريب مول"، "مانشن"، "راي". بالإضافة إلى المراحل التي لم يتم طرحها بعد للبيع، ويمثل الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ قيمة تكلفة أعمال المرافق الخارجية والداخلية والإنشاءات.

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

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

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

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

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

٨. وحدات عقارية تامة

٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٥/٦/٣٠ جنيه مصري	
١٢,٨٦٣,٥١٥	١١,٧٤٩,٣٥٥	الواحة، مدينة نصر، بريميرا
٣١٩,٣١٢,٩٤٠	٣٣٦,٧٦٨,٠٠٥	نصر جاردنز
<u>٣٣٢,١٧٦,٤٥٥</u>	<u>٣٤٨,٥١٧,٣٦٠</u>	

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

٩. العملاء المدينون وأوراق القبض

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
		<u>أوراق قبض طويلة الأجل</u>
		تاج سيتي
		سراي وكابيتال جاردنز
		أخرى
٦٦٠,٩٨٦,٠٦٠	٨٥٩,٠٤٩,٨٩٠	
٧٧٥,٣٤٩,٣٢٨	١,٣٣٦,٨٠٦,٧٨٢	
١٦,١٧٠,٠٤٠	١٢,٧٦٩,١٩٩	
١,٤٥٢,٥٠٥,٤٢٨	٢,٢٠٨,٦٢٥,٨٧١	
(٤٤٩,٢٤٨,٣٠٢)	(٤٧٨,٨٧٩,٤٣٣)	يخصم: المكون التمويلي من العقود مع العملاء
(٣٥,١٦٠,٠٧٦)	(٣٢,٣٣٣,٤٦٨)	يخصم: خسائر ائتمانية متوقعة
٩٦٨,٠٩٧,٠٥٠	١,٦٩٧,٤١٢,٩٧٠	
		<u>أوراق قبض قصيرة الأجل</u>
		تاج سيتي
		سراي وكابيتال جاردنز
		أخرى
٥٩٦,٠٣٢,٢٤٧	٩٩٦,٠٥٩,٨٠٢	
٩٨٩,٦٠١,٠٨٧	١,٣٣٦,٥٠٠,٩٦٦	
٢١,٤١٣,٨٢٤	١١,٦٥٣,١٣٢	
١,٦٠٧,٠٤٧,١٥٨	٢,٣٤٤,٢١٣,٩٠٠	
(٤٧٠,٩٩١,٦٢٩)	(٤١٩,٦٥٥,٨٦٥)	يخصم: المكون التمويلي من العقود مع العملاء
(٤,٥٢٠,٨٩٧)	(٣٤,٣١٨,٤٢٧)	يخصم: خسائر ائتمانية متوقعة
١,١٣١,٥٣٤,٦٣٢	١,٨٩٠,٢٣٩,٦٠٨	
		<u>العملاء المدينون</u>
		تاج سيتي
		سراي وكابيتال جاردنز
		أخرى
٥٣,١١٠,٤١٣	٩٩,٥٩٠,٤٦٣	
١١٠,٧١٨,٣٠٤	١٣١,١٤٣,٨٤٢	
٤٦,٧٣٤,٦٣٩	٤٨,٢٨٣,٥٦٠	
٢١٠,٥٦٣,٣٥٦	٢٧٩,٠١٧,٨٦٥	
(١٠,٠٤٦,٦٥٣)	(٤,٠٨٤,٧١٩)	
٢٠٠,٥١٦,٧٠٣	٢٧٤,٩٣٣,١٤٦	

وفيما يلي بيان بحركة الخسائر الائتمانية المتوقعة لأوراق القبض والعملاء:

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
		الرصيد في بداية الفترة / السنة
		المكون / (رد) خلال الفترة / السنة
		الرصيد في نهاية الفترة / السنة
١٥٧,٨٣١,٣٢٩	٤٩,٧٢٧,٦٢٦	
(١٠٨,١٠٣,٧٠٣)	٢١,٠٠٨,٩٨٨	
٤٩,٧٢٧,٦٢٦	٧٠,٧٣٦,٦١٤	

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	٢٠٢٥/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥٧,٧٦٢,٢٥٣,٤٤٣	٦٥,٥٢٥,٥٦٢,٣٥١	أوراق قبض عن وحدات غير مسلمة

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

١٠. المدينون والأرصدة المدينة الأخرى

٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٥/٦/٣٠ جنيه مصري	
١,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	دفعات مقدمة من عقود تطوير بالمشاركة
١,٠٦٩,٨٢٧,٠٠٤	١,٠٦٩,٨٢٧,٠٠٤	شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (مقدم بالمشاركة) (****)
٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	شركة ميدار للاستثمار والتنمية العمرانية (مقدم بالمشاركة) (***)
٢,٣٦٩,٨٢٧,٠٠٤	٢,٣٦٩,٨٢٧,٠٠٤	شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (مقدم بالمشاركة) (*****)
٢١,٥٩٨,٧٦٧	٢١,٥٩٨,٧٦٧	شركة تمويل لتمويل العقاري
٦٨,١٥٣,٣٠٦	٦٨,١٥٣,٣٠٦	المجموعة المالية للتوزيع
٢,٦٣٨,٢١٧,٨٩٢	٣,٤٦٢,٣٩٤,٢٦٧	تكاليف الحصول على عقود مع العملاء (**)
٣٩,٤٤٧,٧٥٩	٢٨,٢٠٥,٤٨٩	مدفوع تحت حساب شبكات الغاز والصواعد
٥٠,٢٩٢,٣٤٧	٩٨,٢٥٥,٠٤٧	تأمينات لدى الغير
٥٧,١٤٩,٩٨٥	٦٨,٠٩٩,٩٨٢	اسهم الإثابة والتحفيز (*)
٦٣,٥١٨,٢٣٥	٦٠,٥٣٣,٣٤٥	مصرف مدفوع مقدم
٢,٠٥١,٣٩٩	٢,٠٧٥,٠٤٧	فوائد تأجير مدفوعة مقدما
٢١,٠٣٩,٤٤٣	١,٠٣٩,٤٤٣	غطاء نقدي خطاب ضمان (إيضاح ٣٣)
١٥,٤٩٢,٤٥٢	٢٥,٢٦٧,٢٤٩	أرصدة مدينة أخرى
٥,٣٤٦,٧٨٨,٥٨٩	٦,٢٠٥,٤٤٨,٩٤٦	يخصم: خسائر ائتمانية متوقعة
(١٩٦,٧٥٠)	(٣٤٢,٦٥٩)	
٥,٣٤٦,٥٩١,٨٣٩	٦,٢٠٥,١٠٦,٢٨٧	

- (*) بتاريخ ١٨ أبريل ٢٠٢٣، وافقت الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة على زيادة رأس المال المصدر والمدفوع من خلال إصدار عدد ٣٥ مليون سهم مجاني عادي ممول إصدارها من الأرباح المرحلة وذلك بمبلغ ٣٥ مليون جنيه مصري على أن تخصص هذه الأسهم بالكامل لبرنامج الإثابة والتحفيز لأعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين والمنتدبين والمديرين والعاملين بالشركة والسابق اعتماده من الهيئة العامة للرقابة المالية في فبراير ٢٠٢٢.
- (**) وفقا للفقرة (٩١) من معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) الإيراد من العقود مع العملاء فإنه يجب على المنشأة أن تعترف بالتكاليف الإضافية للحصول على عقد مع عميل كأصل إذا كانت المنشأة تتوقع استرداد تلك التكاليف والتي لم تكن المنشأة لتتكبدها لو لم يتم الحصول على العقد (على سبيل المثال: عمولة المبيعات). المبلغ المذكور يمثل عمولة المبيعات عن الإيرادات غير المحققة من العقود مع العملاء حتى ٢٠٢٥/٦/٣٠.
- (***) بتاريخ ١٠ يوليو ٢٠٢٤ أبرمت الشركة عقد تطوير بالمشاركة لمشروع سكني متكامل الخدمات على مساحة ٢٣٨ فدان بمدينة المستقبل سيتي مع شركة ميدار للاستثمار والتنمية العمرانية بنظام المشاركة في الإيرادات. ووفقاً للعقد تم سداد مبلغ ١,٠٧ مليار جنيه مصري لشركة ميدار كدفعة مقدمة من حصتها في إيرادات المشروع يتم تسويتها خصماً من الإيرادات المستقبلية.
- (****) بتاريخ ١٠ يوليو ٢٠٢٤ أبرمت الشركة عقد تطوير بالمشاركة لمشروع سكني متكامل الخدمات على مساحة ٤٩١ فدان بمدينة 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.
- (*****) بتاريخ ٢٣ أكتوبر ٢٠٢٤ أبرمت الشركة عقد تطوير بالمشاركة لمشروع سكني متكامل الخدمات على مساحة ٤٢ فدان بمدينة هليوبوليس الجديدة مع شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير بنظام المشاركة في الإيرادات. ووفقاً للعقد تم سداد مبلغ ٢٠٠ مليون جنيه مصري لشركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير كدفعة مقدمة من حصتها في إيرادات المشروع يتم تسويتها خصماً من الإيرادات المستقبلية.

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

٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٥/٦/٣٠ جنيه مصري	
١٩٦,٧٥٠	١٩٦,٧٥٠	الرصيد في بداية الفترة / السنة
-	١٤٥,٩٠٩	المكون خلال الفترة / السنة
١٩٦,٧٥٠	٣٤٢,٦٥٩	الرصيد في نهاية الفترة / السنة

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

١١. النفدية بالصندوق ولدى البنوك

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	نفدية بالصندوق
٣,٦٧٣,٨٦٤	١٢,١٧٤,٠٤١	حسابات جارية بعائد بالبنوك
٨٠٢,٠١٨,٠١٢	١,٥٦١,٦٦٢,٩٣١	ودائع لأجل بالبنوك
١,٦٣٧,٠٠٠,٠٠٠	٨٣٣,٥٠٠,٠٠٠	
٢,٤٤٢,٦٩١,٨٧٦	٢,٤٠٧,٣٣٦,٩٧٢	

تتضمن بنوك ودائع لأجل في ٣٠ يونيو 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	٢٠٢٥/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	تاج سيتي
٢,٦٨٧,٩٢٧,١٦٧	٣,٥٧٦,٠٥٩,٠٧٤	سراي
٣,٤٩٠,٥٠٦,٢١٢	٦,٣٣١,٦٠١,٨١٠	تاج فيل
٤٨١,٩٤٧,٣٨٧	٤٨٨,٧٧٧,٩٧٦	مستقبل سيتي
٤٠٩,٦٥٧,٣٨٨	٩٣٧,٧٢٤,١٤٧	غرب اسبوط (زهو)
١٩,٩٢٧,٠٣٨	٢٢,٣٥٩,٣٦٤	
٧,٠٨٩,٩٦٥,١٩٢	١١,٣٥٦,٥٢٢,٣٧١	

تبلغ الإيرادات غير المحققة من العقود مع العملاء شاملة المبالغ المحصلة من العملاء والشيكات الأجلة المستلمة كما في ٢٠٢٥/٦/٣٠ مبلغ ٧٦,٨٨٢,٠٤٨,٧٢٢ جنيه مصري (٢٠٢٤/١٢/٣١: ٦٤,٨٥٢,٢١٨,٦٣٥ جنيه مصري).

١٣. مخصصات

الرصيد في ٢٠٢٥/٦/٣٠	مخصصات انتفي الغرض منها جنيه مصري	المستخدم خلال الفترة جنيه مصري	المكون خلال الفترة جنيه مصري	الرصيد في ٢٠٢٥/١/١	بيان
١٠٢,٢٥٠,٠٠٠	-	(٤٤,٧٥٠,٠٠٠)	-	١٤٧,٠٠٠,٠٠٠	مخصص اشتراك النادي للعملاء
١٠٣,١٩٥,٠٣٥	-	-	٨,٠٠٠,٠٠٠	٩٥,١٩٥,٠٣٥	مخصص مطالبات
٤٨,٥٩٩,٦٠٣	-	(١١٦,١٠٩)	-	٤٨,٧١٥,٧١٢	مخصص قضايا
٤٨,٧١٥,٠٠٥	-	(١,٥٠١,٣٠٤)	٣٧,٣٧٥,٦٢٢	١٢,٨٤٠,٦٨٧	مخصصات أخرى
٣٠٢,٧٥٩,٦٤٣	-	(٤٦,٣٦٧,٤١٣)	٤٥,٣٧٥,٦٢٢	٣٠٣,٧٥١,٤٣٤	

١٤. التزامات استكمال مرافق

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

يمثل رصيد حساب التزامات استكمال 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.

١٥. دائنون وأرصدة دائنة أخرى

١/١٥ أوراق دفع طويلة الأجل

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦٣,٣٣٣,٠٧٤	٣٠,٧٧٨,٣٥٢	أوراق دفع طويلة الأجل بالقيمة الاسمية - أرض غرب أسبوط (إيضاح ٧)
(١٤,٧٦٨,٧٣٦)	(٨,٥١٣,٩٦٨)	يخصم: المكون التمويلي من العقد
<u>٤٨,٥٦٤,٣٣٨</u>	<u>٢٢,٢٦٤,٣٨٤</u>	

٢/١٥ دائنون وأرصدة دائنة أخرى - متداولة

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٧٠,٤٣٨,٥٦٠	١٠٢,٩٩٣,٢٨٢	أوراق دفع - أرض غرب أسبوط (إيضاح ٧)
١,١٠٤,٥٢٩,٠٦١	٢٩٣,٧٩٩,٠٨٧	أوراق دفع
٢٨,٢٠١,٤٣٣	١١,٨٦٦,٨٥٠	تحويلات بنكية صادرة تحت التسوية
٣٥٠,٠٠٠	٣٥٠,٠٠٠	دعم المشروع القومي للإسكان
٨٦,٦٠٥,٨٣٢	٨٤,٧١٦,٢٥٥	مقدم حجز أراضي وعقارات
٥٥٣,١٢٠	١٧١,٨٦٨	تحصيلات عملاء (غاز - صواعد)
١٠,٩٦٨,٨٤٢	١١,٠٥١,٤٠١	أرصدة عملاء عن حجوزات ملغاة
٢٤,٥٨٧,٥١٨	٤٠,٤٤٦,٧٤٨	مستحقات عملاء عن تعاقدات ملغاة
٤٠,٦٨١,٥١٢	٤١,٨٨٣,٨٨٤	مبالغ محصلة تحت حساب العدادات
٥٧,٢٣٦,٩٧٢	٢٠,٣٩٩,٠٥٦	فوائد مستحقة
١٧٠,٦٥٢,٩٤٢	٢٢٢,٢١٢,١٩٧	مصالح وهيئات حكومية
٢١,١٧٠,٩٨٢	١٠,٠٣٨,٦٣٠	مصروفات مستحقة
٢٠٤,٩٠٥,٩٢٥	٦٩٥,٤٢٩,٤٨٤	عمولات مستحقة
٣٨,١١٣	٣٧,٥٦٩	أجور مستحقة وأمانات عاملين
٢٢٠,٣٣٣,١٧٦	٥٢,٥٤٤,٤٥٥	مستحقات لشركاء التطوير
١٤٤,٤١٦,٩٣١	١٤٣,٨١٥,٦٢٤	إيداعات بنكية من العملاء تحت التسوية
٢٢,١٧٦,٩٩٣	١١,٦٣٨,٣٣٤	مساهمة تكافلية للتأمين الصحي
٦,٨٦٦,٥٥٢	٨,٣٤٥,٩١٩	أخرى
<u>٢,٢١٤,٧١٤,٤٦٤</u>	<u>١,٧٥١,٧٤٠,٦٤٣</u>	

١٦. رأس المال

المرخص به:

حدد رأس المال المرخص به بمبلغ خمسة مليار جنيه مصري.

رأس المال المصدر والمدفوع:

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	(موزع على ٢,١٣٥ مليار سهم اسمي عادي نقدي بقيمة اسمية واحد جنيه مصري للسهم)
-	(٣١٩,٣٩٤,٩٥٨)	أسهم خزينة (عدد ٧١,١٥ مليون سهم)

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

١٦. رأس المال - تابع

وفيما يلي نسبة المساهمة في رأس المال المصدر والمدفوع للمساهمين:

نسبة المساهمة %	القيمة الاسمية ٢٠٢٥/٦/٣٠ جنيه مصري	عدد الأسهم ٢٠٢٥/٦/٣٠	
١٩,٥٧	٤١٧,٨٨٣,٢٧٢	٤١٧,٨٨٣,٢٧٢	شركة بي أي جي انفرستمنت 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 انفرستمنت 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 انفرستمنت 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 انفرستمنت القابضة
٤,٤٧	٩٥,٥٠٠,٠٠٢	٩٥,٥٠٠,٠٠٢	بنك الاستثمار القومي
٣,٦٢	٧٧,٣٩٢,٦٤١	٧٧,٣٩٢,٦٤١	شركة العليان السعودية الاستثمارية المحدودة
٤٢,٢٠	٩٠٠,٦٧٥,٩٤٢	٩٠٠,٦٧٥,٩٤٢	باقي المساهمين / اكتتاب عام (جنسيات مختلفة)
١٠٠	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	

١٧. القروض لأجل

تتمثل حركة القروض خلال الفترة كما يلي:

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

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

١٧. القروض لأجل - تابع

تصنيف القروض والفوائد الخاصة بكل قرض كما يلي:

٢٠٢٥/٦/٣٠

الفوائد والعمولات المحملة على قائمة الدخل خلال الفترة جنيه مصري	الرصيد في آخر الفترة جنيه مصري	قروض لأجل جنيه مصري	الأقساط الجارية من القروض لأجل جنيه مصري	
١٦,٧٨٤,٠٦١	-	-	-	(أ) البنك المصري الخليجي
٢٥,٩١٨,٢٣٤	٣٥٠,٠٧١,٩٤١	١٦٢,٧١٤,٤٤٤	١٨٧,٣٥٧,٤٩٧	(ب) قرض مشترك- خصم أوراق تجارية
١٨,٤٥٨,٢٢٤	٣١١,٨٣٣,٩٨١	٢٣٤,٠٢٩,٧٤٢	٧٧,٨٠٤,٢٣٩	(ج) قرض مشترك- خصم أوراق تجارية
-	١,١٧٥,٥١٩,٤٦٥	١,١٧٥,٥١٩,٤٦٥	-	(د) قرض مشترك دوار متوسط الأجل
٦١,١٦٠,٥١٩	١,٨٣٧,٤٢٥,٣٨٧	١,٥٧٢,٢٦٣,٦٥١	٢٦٥,١٦١,٧٣٦	

تتمثل حركة القروض خلال السنة كما يلي:

٢٠٢٤/١٢/٣١

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

تصنيف القروض والفوائد الخاصة بكل قرض كما يلي:

٢٠٢٤/١٢/٣١

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

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

(أ) البنك المصري الخليجي

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

١٧. القروض لأجل - تابع

(ب) قرض مشترك-خصم أوراق تجارية

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

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

البنوك المشاركة:

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

فترة القرض: تنتهي في ٩ مارس ٢٠٢٧.

(ج) قرض مشترك-خصم أوراق تجارية

عقد تمويل مشترك طويل الأجل تم توقيعه في يوليو ٢٠٢١

البنوك المشاركة:

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

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

فترة القرض: تنتهي في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٨.

تمويل مشترك دوار متوسط الأجل

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

بتاريخ ٢٤ ديسمبر ٢٠٢٤ قامت الشركة بتوقيع عقد التمويل مع كلاً من البنك التجاري الدولي، بنك أبو ظبي الأول، بنك البركة، بنك أبو ظبي التجاري، البنك المصري لتنمية الصادرات، بنك التعمير والإسكان وبنك التنمية الصناعية وذلك بغرض تمويل عدد من مراحل مشروع تاج سيتي ومشروع سراي وسداد رصيد القرض المعبري الممنوح من البنك التجاري الدولي بالإضافة إلى سداد رصيد تسهيل البنك المصري الخليجي ويستخدم هذا التمويل على شريحتين كالتالي:

- الشريحة الأولى - تاج سيتي بإجمالي مبلغ وقدره ٤ مليار جنيه مصري لتمويل مراحل شاليا وليك بارك، تاج جارندز، تاج فيل، إليك، كلوب سايد، وأريجامي بالإضافة إلى سداد رصيد القرض المعبري الممنوح من البنك التجاري الدولي مصر (CIB) لتمويل مشروعات الشريحة الأولى.
- الشريحة الثانية - سراي بإجمالي مبلغ وقدره ٥ مليار جنيه مصري لتمويل مراحل كرونز، كافانا، راى، راى فيوز وإيلان بالإضافة إلى سداد رصيد القرض المعبري الممنوح من البنك التجاري الدولي مصر (CIB) لتمويل مشروعات الشريحة الثانية 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	٢٠٢٥/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٤٤٢,٦٩١,٨٧٦	٢,٤٠٧,٣٣٦,٩٧٢	النقدية بالصندوق ولدى البنوك (إيضاح ١١)
٣,٣١٩,٧٢٨	٣,٦٨٥,١١٧	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر (إيضاح ٥/٦)
٦٢٥,٢٦٤,٣٩٧	١,٥٤١,٩٧٨,٦٩٥	أصول مالية بالتكلفة المستهلكة (إيضاح ٦/٦)
		يخصم:
(٣٠,٠٠٠,٠٠٠)	(١٨٦,١٣٥,١٥٨)	بنوك دائنة تسهيلات ائتمانية (٢/١٨)
٣,٠٤١,٢٧٦,٠٠١	٣,٧٦٦,٨٦٥,٦٢٦	إجمالي النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة
(١٢,٤٧٦,٨٨٠)	(١٢,٤٧٦,٨٨٠)	ودائع مجمدة لتغطية خطابات ضمان (إيضاح ٦/٦)
-	(١٦,١١٦,٦٠٠)	اذون 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	٣,٧٣٧,٧٨٥,١٤٦	النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة

١/١٨ قروض قصيرة الأجل

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

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

١٨. النقدية وما في حكمها - تابع

بنك الكويت الوطني

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

٢/١٨ بنوك دائنة - تسهيلات ائتمانية

التسهيل الائتماني من بنك المصرف المتحد

حد جاري مدين بمبلغ ٢٠٠ مليون جنيه مصري بدون غطاء عيني بغرض تمويل سداد الشيكات والتحويلات لحساب المستفيدين في بنوك التعامل الأخرى الخاصة بالمصروفات الإدارية والعمومية، وبلغ رصيد التسهيل في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ مبلغ ١٨٦,١٣٥,١٥٨ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٣٠ مليون جنيه مصري). حد فرعى حد خطابات ضمان بقيمة ٢,٥٧٢,٤١٥ 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 لمراحل 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 لمراحل 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	٢٠٢٥/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٨٩٩,٢٩٥,٩٤٦	٢,٤٥٤,١٣٩,٣٨١	أذن خزانة
٣٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١٧٠,٠٠٠,٠٠٠	ودائع لأجل لدي البنوك
٢٠١,٢٨١,٢٠١	١٠٧,٠٤٠,٠٨٨	حسابات جارية بعائد بالبنوك
١,٩٦٣,٢٨١,١٣٦	٢,٦٣١,٧١٨,٦٠٨	شيكات آجلة (أوراق قبض)
٤,٤١٣,٨٥٨,٢٨٣	٥,٣٦٢,٨٩٨,٠٧٧	حسابات وودائع بنكية لإدارة التجمعات السكنية
(٤,٨٤٩,٧٣١)	(٤٦,٤٥٣,٠٩٥)	مبالغ تحت التسوية
٤,٤٠٩,٠٠٨,٥٥٢	٥,٣١٦,٤٤٤,٩٨٢	دائنو إدارة التجمعات السكنية

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

٢٠ الضرائب المؤجلة

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

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٦/٣٠	
أصول	أصول	
جنيه مصري	جنيه مصري	
(التزامات)	(التزامات)	
جنيه مصري	جنيه مصري	
(٢,١٠٦,٩٥٢)	-	فروق ضريبية لقيم الأصول الثابتة والأصول غير الملموسة
(١,٨٢٨,٥١٥)	-	فروق ضريبية لقيم الأصول المالية
(٢٩٥,٠٤١,٨٥٣)	-	فروق ضريبية لقيم الاستثمارات العقارية
-	٢,٨١٣,١٩٥	فروق ضريبية لقيم أصول حق انتفاع
-	٢١٣,١٨١,٨٨٢	فروق ضريبية لقيم المخصصات
(٢٩٨,٩٧٧,٣٢٠)	٢٤٢,٠٤٩,٥٩٨	إجمالي الفروق الضريبية
(٥٦,٩٢٧,٧٢٢)	-	صافي الفروق الضريبية أصل/ (التزام)
-	٦٣,٥٤١,٩١٨	الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل المستقلة عن الفترة
(٢٩٦,٨٧٠,٣٦٨)	-	الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل الشامل

٢١. أصول حق انتفاع

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٦/٣٠	التكلفة:
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٢٠,٥٩٧,٨٥٠	١٢٢,١٢٧,٥١٦	الرصيد في بداية الفترة / السنة
١٦,٢٧٣,٧٩٥	١٤,٩٦٣,٣٤٥	إضافات الفترة / السنة
(١٤,٧٤٤,١٢٩)	-	استبعادات الفترة / السنة
١٢٢,١٢٧,٥١٦	١٣٧,٠٩٠,٨٦١	الرصيد في نهاية الفترة / السنة
٥٣,١٨٢,٠٧٣	٧٧,٦٣١,٤٠٤	مجمع الاستهلاك
٣٩,١٩٣,٤٦٠	٢١,٢٩٣,٣٢٩	الرصيد في بداية الفترة / السنة
(١٤,٧٤٤,١٢٩)	-	الاستهلاك خلال الفترة / السنة (إيضاح ٢٤)
٧٧,٦٣١,٤٠٤	٩٨,٩٢٤,٧٣٣	استبعادات الفترة / السنة
٤٤,٤٩٦,١١٢	٣٨,١٦٦,١٢٨	الرصيد في نهاية الفترة / السنة
		صافي القيمة الدفترية
		الرصيد في نهاية الفترة / السنة

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

٢٢. تسويات لاحتساب السعر الفعلي للضريبة على الدخل

٢٠٢٤/٦/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢٥/٦/٣٠ جنيه مصري	
١,٨٨٨,١٣٨,٥٤٧	١,٥٧٠,٣٩٥,٧٦٤	صافي الربح المحاسبي قبل الضريبة
(١٣٨,٣٨١,١٥٣)	(٢٠٢,٥٤٤,٢١١)	(يخصم): إيرادات أذون خزانة (إيضاح ٢٨)
١,٧٤٩,٧٥٧,٣٩٤	١,٣٦٧,٨٥١,٥٥٣	صافي الربح المحاسبي قبل الضريبة وإيرادات أذون الخزانة
		تسويات على الربح المحاسبي للوصول للربح الضريبي:
١١,٤٥٢,٣٦٣	١١,٦٣٨,٣٣٤	المساهمة التكافلية للتأمين الصحي
١٩,٤٨١,٧٩٩	٢١,٢٩٣,٣٢٨	استهلاك أصول حق انتفاع
٦,٠٢٧,٠٧١	٥,٢٥١,٩٤٤	فوائد عقود الإيجار
١٩٩,٧٠٠,٠٠٠	٤٥,٣٧٥,٦٢٢	مخصصات مكونة
٢٢,٧٩٦,١٤٦	١٨,٨٠٠,٧٨٢	المكون من خسائر انتمائية متوقعة
		فرق الإهلاك والاستهلاك المحاسبي والضريبي للأصول الثابتة والأصول
٢,٣٠٨,٩٢١	(٧٤٩,٦٠١)	غير الملموسة
٢,٠٥٠,٠٠٠	١,٥٢٥,٠٠٠	بدلات مجلس الإدارة
(٤٨,٧٢٠,٠٢٣)	(١٥٠,٨١٣,٦٨٣)	صافي المكون والمستخدم من التزامات استكمال مرافق
(١٩,٩٩٧,٩٦٨)	(١٠,٨٣٩,٧٥٣)	أقساط التزامات عقود التأجير المسددة
(٤١,٧١٦)	-	إيرادات أصول مالية بالتكلفة المستهلكة/القيمة العادلة
(١١٧,٩٤٨)	(٤٦,٣٦٧,٤١٣)	المستخدم من المخصصات
(٩٥,١٥٨)	(٣٦٥,٣٨٩)	إعفاءات عوائد استثمارات الصناديق النقدية
٨,٦٨٧,١٣٧	١٧,٧٨٩,٢٢٦	مصرفات غير قابلة للخصم
١,٩٥٣,٢٨٨,٠١٨	١,٢٨٠,٣٨٩,٩٥٠	الربح الضريبي (وعاء ضريبة الدخل)
%٢٢,٥٠	%٢٢,٥٠	سعر الضريبة
٤٣٩,٤٨٩,٨٠٤	٢٨٨,٠٨٧,٧٣٩	عبء الضريبة وفقا للقانون
١٣٨,٣٨١,١٥٣	٢٠٢,٥٤٤,٢١١	إيرادات أذون خزانة
٢٧,٦٧٦,٢٣١	٤٠,٥٠٨,٨٤٢	الضريبة على إيرادات أذون الخزانة
٤٦٧,١٦٦,٠٣٥	٣٢٨,٥٩٦,٥٨١	عبء الضريبة الجارية بقائمة الدخل
%٢٤,٧٤	%٢٠,٩٢	سعر الضريبة الفعلي

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

٢٣. إيرادات النشاط وتكلفة إيرادات النشاط

من ٢٠٢٤/١/١ إلى ٢٠٢٤/٦/٣٠ جنيه مصري	من ٢٠٢٥/١/١ إلى ٢٠٢٥/٦/٣٠ جنيه مصري	(أ) إيرادات النشاط
١,٣٥٨,٢٥٩,٤٧٦	١,٨٣٧,٣٥٩,٦٣٧	تاج سيتي
٣,٠٠٦,٩٣٧,٦١٩	٢,٥٣١,٧٢٣,٩٤٤	سراي
٥١,٣٣٠,٤٣٧	٦٠,٤١٢,٣١٥	الواحة ومدينة نصر
٤,٤١٦,٥٢٧,٥٣٢	٤,٤٢٩,٤٩٥,٨٩٦	إجمالي إيرادات المبيعات
(١٦٥,١٤٠,٦٢٩)	(٢٠٢,٦٨٤,٧١٥)	يخصم: مردودات المبيعات
٤,٢٥١,٣٨٦,٩٠٣	٤,٢٢٦,٨١١,١٨١	صافي المبيعات
		يضاف:
٥٢,١٠٧,٩٣٣	٦٣,٩١٠,١٨٦	إيراد المكون التمويلي من العقود مع العملاء
٣,٨١٤,٣٠١	١٧,٢٤٢,٩١٣	إيراد استثمارات عقارية
٤,٣٠٧,٣٠٩,١٣٧	٤,٣٠٧,٩٦٤,٢٨٠	صافي إيرادات النشاط
		(ب) تكلفة إيرادات النشاط
٣٩٧,٤٥٣,٠٤٨	٩٩٧,٣٢٣,٨٧٩	تاج سيتي
٥٦٥,٧٠١,٧٥٩	٢٦٧,٥٥٧,١٥٨	سراي
١٢,١٧١,٥٥١	٤,٣٩٧,١٧٦	الواحة ومدينة نصر
٩٧٥,٣٢٦,٣٥٨	١,٢٦٩,٢٧٨,٢١٣	تكلفة المبيعات
(٢٥,٥٣٩,٦١٤)	(٣٥,٨٥٣,١٣٩)	يخصم: تكلفة مردودات المبيعات
٩٤٩,٧٨٦,٧٤٤	١,٢٣٣,٤٢٥,٠٧٤	صافي تكلفة المبيعات
		يضاف:
٢٤,٨٠٢	-	إهلاك استثمارات عقارية (إيضاح ٤/٦)
٩٤٩,٨١١,٥٤٦	١,٢٣٣,٤٢٥,٠٧٤	تكلفة إيرادات النشاط

٢٤. المصروفات البيعية والتسويقية

من ٢٠٢٤/١/١ إلى ٢٠٢٤/٦/٣٠ جنيه مصري	من ٢٠٢٥/١/١ إلى ٢٠٢٥/٦/٣٠ جنيه مصري	
٢٥,٩٠٨,٣٩٢	١٧,٣٠٨,٣٩٠	أجور ومرتبآت
٥٨٤,٦٨٦,٨٠٠	٣٤٦,٧٩٩,٢٩٨	عمولة بيع
٤٠٢,٤٦٨,٩٧٦	٧٤١,٦٥٩,٢٠٠	دعاية وإعلان ومعارض
١,٠٢٢,١٩٣	٢,٨١٤,١٤٩	أتعاب مهنية واستشارات تسويقية
٢,٢٧٧,٤٥٩	٢,١١٤,٣٢٩	إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ٤)
٢,٣٥٤,٠٠١	-	استهلاك أصول غير ملموسة
٢,٧٨٥,٠١١	٤,٠٤٦,٧٢٢	مصروفات نقل وانتقالات واتصالات
١٦,٧٠٢,٨٣٧	٣٧,٥٠٧,٤٢٣	مصروفات صيانة وتجديد رخص برامج حاسب آلي
٣٤٩,٣٩٦	٨٧٦,٠٤٨	إيجارات
٧٣٧,٧٠٧	٤٧١,٣٧٧	مواد ووقود وقطع غيار
١,٢٨٣,٧٩٦	٢,٩٠٣,٥٨٤	أمن وحراسة ونظافة
٤١٩,٢٨٩	٩٦٦,٩٢٣	مصروفات خدمة أخرى
١٩,٤٨١,٧٩٩	٢١,٢٩٣,٣٢٩	استهلاك أصول حق انتفاع (إيضاح ٢١)
١,٠٦٠,٤٧٧,٦٥٦	١,١٧٨,٧٦٠,٧٧٢	

٢٥. المصروفات العمومية والإدارية

من ٢٠٢٤/١/١ إلى ٢٠٢٤/٦/٣٠ جنيه مصري	من ٢٠٢٥/١/١ إلى ٢٠٢٥/٦/٣٠ جنيه مصري	
٧٧,٣٥٤,١٣١	٨٩,٨٠٣,٠٧١	اجور ومرتببات وما في حكمها
٨,٧٢٠,٠٠٠	٩,٦٦٥,٥٠٠	رواتب وبدلات ومكافآت اعضاء مجلس الإدارة
-	١٧,٥٦٦,٦٧٠	مصروف اسهم الإثابة والتحفيز للعاملين
٩٥٥,٢٤٠	٨١٨,٨٠٤	مصروفات نشر
٣,٥٨٨,٠٩٨	٤,٦١٣,٤٤٥	مصروفات نقل وانتقالات واتصالات
١١,٨٣٦,٤١٠	١٢,٥٨٨,٤٤٤	استشارات وخدمات وتدريب ومؤتمرات ومصروفات قضائية
١,٤٩٦,١٩٤	٥,٧٢٣,٠٦٢	إهلاك اصول ثابتة (إيضاح ٤)
٩٢١,٣١٣	-	استهلاك اصول غير ملموسة
٤٣,٠٢٦,٩٣٢	٢٤,٣٤٠,٢٠٦	مصروفات صيانة وتجديد رخص برامج حاسب الي واشترابات
٥,٩٥٩,٤٤٢	١,١١٩,٤٦٩	إيجارات
١,٠٧٩,٥٤٢	١,٣٤٠,٠٧٧	مواد ووقود وقطع غيار
٤٠٥,٦١٤	٧٣,٣٤٦	ضرائب عقارية ودمغة
١,٧٠٩,٨٦٣	٦٦٠,٠١٣	مصروفات قيد الاسهم وشهادات الإيداع الدولية بالبورصات
٩٣٥,٩٣٩	٣,٥٤٩,٨٨٣	امن وحراسة ونظافة وتدريب
٨,٤٣٠,١٦٧	٧,٩٥٦,٣٦٣	مصروفات بنكية
١,٩٩٢,٥٣٥	١٠,٥٥٧,٩٣٦	مصروفات خدمية اخرى
١٦٨,٤١١,٤٢٠	١٩٠,٣٧٦,٢٨٩	

٢٦. مصروفات إدارة المجتمعات السكنية والتشغيل الأخرى

من ٢٠٢٤/١/١ إلى ٢٠٢٤/٦/٣٠ جنيه مصري	من ٢٠٢٥/١/١ إلى ٢٠٢٥/٦/٣٠ جنيه مصري	
١١,٢٧١,٢٧٣	١٤,٨٣٧,٠٢٥	اجور ومرتببات وما في حكمها
٥,٢٢١,٣٧٥	٥٢٥,٠٠٠	مصروفات تشغيل المجتمعات السكنية
٣١,٢٦٢	-	مطبوعات
١,٧٢٢	٩٠,٩٣٣	مصروفات نقل وانتقالات واتصالات
٩٩,٦٤٠	١٧٠,٤٦٦	إهلاك اصول ثابتة (إيضاح ٤)
٢٩,٩١٨	-	استهلاك اصول غير ملموسة (إيضاح ٥)
١٠,٠٦١,٦٢٢	٢٤,٩٨٢,٤٣٠	مصروفات صيانة وامن وحراسة ونظافة
٤٦٧,٩١٨	٦٨٣,٨٠٧	إيجارات
٥,٠٨٢,٤٥٥	٤,٤٠١,٢٧٦	مواد ووقود وقطع غيار
-	٨٦,٧٨٦	مصروفات خدمية اخرى
٣٢,٢٦٧,١٨٥	٤٥,٧٧٧,٧٢٣	

٢٧. مصروفات تمويلية

من ٢٠٢٤/١/١ إلى ٢٠٢٤/٦/٣٠ جنيه مصري	من ٢٠٢٥/١/١ إلى ٢٠٢٥/٦/٣٠ جنيه مصري	
١٨٧,٠٠٦,٩٢٧	٣٢٠,٠٣٥,٦٨٠	فوائد قروض وتسهيلات بنكية
٤٣,٨٦٣,٩٦٠	-	فوائد التوريق وخصم اوراق تجارية
٦,٠٢٧,٠٧١	٥,٢٥١,٩٤٤	فوائد عقود التأجير
٢٣٦,٨٩٧,٩٥٨	٣٢٥,٢٨٧,٦٢٤	

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

٢٨. إيرادات تمويلية

من ٢٠٢٤/١/١ إلى ٢٠٢٤/٦/٣٠ جنيه مصري	من ٢٠٢٥/١/١ إلى ٢٠٢٥/٦/٣٠ جنيه مصري	
٩٥,١٥٨	٣٦٥,٣٨٩	إيرادات أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٧٢,٢٨٣,٧١٣	٨٤,١٥٩,٦٨٦	إيرادات فوائد حسابات جارية وودائع بنكية
١٣٨,٣٨١,١٥٣	٢٠٢,٥٤٤,٢١١	عائد أدون خزانة
<u>٢١٠,٧٦٠,٠٢٤</u>	<u>٢٨٧,٠٦٩,٢٨٦</u>	

٢٩. إيرادات مرتبطة بالنشاط

من ٢٠٢٤/١/١ إلى ٢٠٢٤/٦/٣٠ جنيه مصري	من ٢٠٢٥/١/١ إلى ٢٠٢٥/٦/٣٠ جنيه مصري	
١٧,٦٣١,٥٣٧	٢٦,٥٢٩,٨٨٣	مقابل مصروفات إدارية من العملاء (للاسترداد، والتنازل، وغيرها)
٣١,٨٧٥,٨٨٦	٣٣,٧٧٠,٠٥٦	غرامات تأخير ومقابل تصالح مع العملاء
١٣,٣٢٦,٧٩٥	-	أرباح فروق عملات أجنبية
<u>٦٢,٨٣٤,٢١٨</u>	<u>٦٠,٢٩٩,٩٣٩</u>	

٣٠. المصروفات الأخرى

من ٢٠٢٤/١/١ إلى ٢٠٢٤/٦/٣٠ جنيه مصري	من ٢٠٢٥/١/١ إلى ٢٠٢٥/٦/٣٠ جنيه مصري	
٥,٦٩٢,٢٧٣	١٣,٨٣٩,٤٥٨	تعويضات وغرامات
٥,٣٠٠,٠٠٠	١٢,٨٥٤,٣٨٧	تبرعات وإعانات للغير
١١,٤٥٢,٣٦٣	١١,٦٣٨,٣٣٤	المساهمة التكافلية في نظام التأمين الصحي الشامل
-	٨,٨٠١,٦٧٦	خسائر فروق عملات أجنبية
<u>٢٢,٤٤٤,٦٣٦</u>	<u>٤٧,١٣٣,٨٥٥</u>	

٣١. نصيب السهم في أرباح الفترة

٢٠٢٤/٦/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢٥/٦/٣٠ جنيه مصري	
١,٤٥٨,٤٣٠,٠٦٢	١,٢١٥,٥٧٦,٠٠٢	صافي ربح الفترة بعد الضريبة
(٢١٥,٠٠٠,٠٠٠)	(١٧٠,١٨٠,٦٤٠)	يخصم: تقديري لحصة العاملين ومكافأة مجلس الإدارة
١,٢٤٣,٤٣٠,٠٦٢	١,٠٤٥,٣٩٥,٣٦٢	حصة المساهمين في صافي الربح
٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
<u>٠,٥٨٢</u>	<u>٠,٤٩٠</u>	نصيب السهم في الأرباح

٣٢. التزامات عقود التأجير

٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٥/٦/٣٠ جنيه مصري	
٣٠,٣٧٧,٩٣١	١٢,٥٩٢,١٣٥	إجمالي التزامات عقود تأجير قصيرة الأجل
١٤,٧٩٠,١٨٥	٢١,٧٣٦,٢٢٩	التزامات عقود التأجير طويلة الأجل من سنة واحدة - ٥ سنوات

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

٣٣. الالتزامات المحتملة

بلغت قيمة خطابات الضمان في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ مبلغ ٢٨٤,١٠٥,١٦٣ جنيه مصري في (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٢٨٤,١٠٥,١٦٣ جنيه مصري وذلك بغطاء نقدي خطابات ضمان بمبلغ ١,٠٣٩,٤٤٣ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٢١,٠٣٩,٤٤٣ جنيه مصري) (إيضاح ١٠) وغطاء اذون خزانة بمبلغ ١٦,١١٦,٦٠٠ جنيه مصري (إيضاح ٦/٦) بالإضافة إلى شهادات وثائق صندوق الاستثمار النقدي (صندوق 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 الفترة المنتهية ٢٠٢٤/٦/٣٠ جنيه مصري	حجم التعامل خلال الفترة المنتهية ٢٠٢٥/٦/٣٠ جنيه مصري	طبيعة العلاقة	طبيعة التعامل
٣٣,٣٧٩,٨٣٥	٢٣,٣٥٥,٣٣٤	شركة تابعة	أعمال مباني ومرافق
١٥٩,٢٤٢,٩٦٤	٦٨٠,٢٣٣,٦٧٧	شركة تابعة	وساطة في العقارات

تتمثل الأرصدة القائمة مع الأطراف ذوي العلاقة ما يلي:

الرصيد في ٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	الرصيد في ٢٠٢٥/٦/٣٠ جنيه مصري	طبيعة العلاقة	طبيعة الحساب	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة - متداولة
٩٣,٨٨٢,٥٠٧	٩٣,٨٨٢,٥٠٧	شركة تابعة	تمويل	شركة النصر للأعمال المدنية
٣٣,٦٧٧,٤١٤	٢٦,٤٠٩,٢٥٨		مورد (مدین)	
٥,٨٥٩,١٧١	٣,٥٢٣,٦٣٨		دفعات مقدمة	
١٣٣,٤١٩,٠٩٢	١٢٣,٨١٥,٤٠٣			
(٢٧٩,٨٣٧)	(٤٧,٩٤٧)			
١٣٣,١٣٩,٢٥٥	١٢٣,٧٦٧,٤٥٦			يخصم: خسائر ائتمانية متوقعة
٢٢٩,٠٠٠,٠٠٠	٢٢٩,٠٠٠,٠٠٠	شركة تابعة	عمل (أ.قبض)	شركة منك للاستثمار العقاري
٢٣١,٤٩٥,٠٠٠	٦٣٣,٢٠٣,٠١٠	شركة تابعة	تمويل	شركة إيجي كان للتطوير العقاري
٤٦٠,٤٩٥,٠٠٠	٨٦٢,٢٠٣,٠١٠			
-	(٣٥,١٩٥,٤٩٨)			خصم القيمة الحالية
(١٧٩,٣٨٥)	(٣٤٣,٦٨٨)			يخصم: خسائر ائتمانية متوقعة (شركة إيجي كان)
٤٦٠,٣١٥,٦١٥	٨٢٦,٦٦٣,٨٢٤			
٥٩٣,٤٥٤,٨٧٠	٩٥٠,٤٣١,٢٨٠			إجمالي مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة - متداولة

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

٣٤. المعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة - تابع

الرصيد في ٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	الرصيد في ٢٠٢٥/٦/٣٠ جنيه مصري	طبيعة الحساب	طبيعة العلاقة	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة - غير متداولة
٤١١,٠٧٠,٠٠٠	١٨٢,٠٧٠,٠٠٠	عميل (أ.قبض)	شركة تابعة	شركة منك للاستثمار العقاري خصم القيمة الحالية الخسائر الائتمانية المتوقعة
(٧٤,٦٩٧,٤٣٨)	(١٤,٢٤٦,٦٢٦)			
(٢,٣٥٩,١٠٠)	(٧٢,٥٧٢)			
٣٣٤,٠١٣,٤٦٢	١٦٧,٧٥٠,٨٠٢			إجمالي مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة - غير متداولة

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

٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٥/٦/٣٠ جنيه مصري	الرصيد في بداية الفترة / السنة (رد) / المكون خلال الفترة / السنة الرصيد في نهاية الفترة / السنة
٢,٨١٨,٣٢٢	٢,٨١٨,٣٢٢	
-	(٢,٣٥٤,١١٥)	
٢,٨١٨,٣٢٢	٤٦٤,٢٠٧	

الرصيد في ٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	الرصيد في ٢٠٢٥/٦/٣٠ جنيه مصري	طبيعة الحساب	طبيعة العلاقة	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
٤,٣٤٠,٨٠٩	٣,٢٢٠,٢٩٧	مورد (دائن)	شركة تابعة	شركة النصر للأعمال المدنية
٣,٨٨٥,٥٧٠	٥,٠٥٣,٣٣٧	ضمان أعمال		
٨٠٣,٩٣١	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	مورد (دائن)	شركة تابعة	شركة دورز لإدارة الأصول العقارية
-	٤,٨٠٦,٩٧٨	مورد (دائن)	شركة تابعة	شركة منك للاستثمار العقاري
٩,٠٣٠,٣١٠	٦٣,٠٨٠,٦١٢			

٣٥. ترتيبات مشتركة

الرصيد في ٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	الرصيد في ٢٠٢٥/٦/٣٠ جنيه مصري	طبيعة الحساب	طبيعة العلاقة	عمليات مشتركة
٢٨٤,١٢٣,٢٨٩	٣٠٩,٦٦٧,٧٢٨	أوراق قبض - طويلة الأجل	عملية مشتركة	كابيتال جاردنز
(١٧٠,٣١٩,٥٠١)	(٢١٧,٩٩١,٩٩٣)	المكون التمويلي الصافي		
١١٣,٨٠٣,٧٨٨	٩١,٦٧٥,٧٣٥	أوراق قبض - قصيرة الأجل		
٨٤,٨٦٧,٩٩٦	٩٢,٤٩٨,١٥٢			
١٩٨,٦٧١,٧٨٤	١٨٤,١٧٣,٨٨٧			

٣٦. الموقف الضريبي

• ضريبة شركات الأموال

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

السنوات من بدء النشاط حتى عام ٢٠١٧

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

السنوات من ٢٠١٨ حتى ٢٠١٩

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

السنوات من ٢٠٢٠ حتى ٢٠٢٤

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

• ضريبة الأجور والمرتببات (كسب العمل)

السنوات من بدء النشاط حتى ٢٠٢٠

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

السنوات من ٢٠٢١ حتى ٢٠٢٢

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

السنوات من ٢٠٢٣ حتى ٢٠٢٤

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

• ضريبة الدمغة

السنوات من بدء النشاط حتى ٢٠٢٠

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

٣٦. الموقف الضريبي -تابع

السنوات من ٢٠٢١ حتى ٢٠٢٢/١/٢٦

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

• الضريبة العقارية

السنوات من ٢٠١٣ حتى ٢٠٢٣

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

٣٧. الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

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

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

• خطر الائتمان

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

• 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 لسداد الضرائب والتوزيعات كل في الوقت المحدد له لتخفيض الأعباء التمويلية والحد من خطر السيولة قدر الإمكان.

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

٣٧. الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها - تابع

وفيما يلي بيان آجال الالتزامات المالية للشركة:

القيمة الدفترية جنيه مصري	أكثر من سنتين جنيه مصري	٢-١ سنة جنيه مصري	أقل من سنة جنيه مصري	٢٠٢٥/٦/٣٠
٣٠,٧٧٨,٣٥٢	-	٣٠,٧٧٨,٣٥٢	-	أوراق دفع طويلة الأجل
١,٨٣٧,٤٢٥,٣٨٧	١,٣٢٣,١٨١,٥٢٨	٢٤٩,٠٨٢,١٢٣	٢٦٥,١٦١,٧٣٦	قروض لأجل
١,٧٤٠,١٠٢,٣٠٩	-	-	١,٧٤٠,١٠٢,٣٠٩	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٢,١٨٥,٥٠١,٥٨٨	-	-	٢,١٨٥,٥٠١,٥٨٨	قروض قصيرة الأجل
٣٧٢,٢٥٥,٩٥١	-	-	٣٧٢,٢٥٥,٩٥١	الالتزامات تنمية أراضي بالقيمة الاسمية
٨٥٤,٢٦١,١٩٤	-	-	٨٥٤,٢٦١,١٩٤	الموردون وأطراف ذوي علاقة
٧,٠٢٠,٣٢٤,٧٨١	١,٣٢٣,١٨١,٥٢٨	٢٧٩,٨٦٠,٤٧٥	٥,٤١٧,٢٨٢,٧٧٨	
٦٣,٣٣٣,٠٧٤	-	٦٣,٣٣٣,٠٧٤	-	٢٠٢٤/١٢/٣١
١,٠٣٢,٧٥٢,٣٤٤	٣٧٣,٣٦١,٥١٥	٣٤٣,٧١٩,٨٩٣	٣١٥,٦٧٠,٩٣٦	أوراق دفع طويلة الأجل
١,٩٨٧,٦٣١,٥٤٥	-	-	١,٩٨٧,٦٣١,٥٤٥	قروض لأجل
١,٦٥٠,٠٠٠,٠٠٠	-	-	١,٦٥٠,٠٠٠,٠٠٠	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٣٧٢,٢٥٥,٩٥١	-	-	٣٧٢,٢٥٥,٩٥١	قروض قصيرة الأجل
٧٢٨,٩٥٤,٦٣١	-	-	٧٢٨,٩٥٤,٦٣١	الالتزامات تنمية أراضي بالقيمة الاسمية
٥,٨٣٤,٩٢٧,٥٤٥	٣٧٣,٣٦١,٥١٥	٤٠٧,٠٥٢,٩٦٧	٥,٠٥٤,٥١٣,٠٦٣	الموردون وأطراف ذوي علاقة

• خطر السوق

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

• خطر تقلب سعر الفائدة

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

وفيما يلي بيان الأصول والالتزامات المالية وفقاً لطبيعة سعر الفائدة:

٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٥/٦/٣٠ جنيه مصري	أدوات مالية بسعر فائدة ثابت أصول مالية (مدينون وأوراق قبض)
٣,٣٥٦,٩٤٠,١٨٣	٤,٩٥٦,٤١٩,٣٧٥	
٢,٧١٢,٧٥٢,٣٤٤	٤,٢٠٩,٠٦٢,١٣٣	أدوات مالية بسعر فائدة متغيرة الالتزامات المالية (قروض طويلة وقصيرة الأجل وبنوك دائنة)

٣٧. الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها - تابع

• إدارة رأس المال

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

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

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

٣٨. التزامات تعاقدية

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

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

٣٩. التزامات تنمية أراضي

التزام تعاقدي بتمويل تنفيذ جزء من امتداد محور "شينزو أبى" المار داخل أراضي الشركة بتاج سبتي بإجمالي ٨٧١,٧ مليون جنيه مصري مضافا إليها الفوائد المستحقة تبلغ ١٥١,٢ مليون جنيه مصري، سددت الشركة منها ٦٥٠,٦٦ مليون جنيه مصري، والباقي يسدد سنويا حتى يوليو ٢٠٢٥ كالتالي:

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

الأدوات المالية

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

التقييم لقياس القيمة العادلة المتكررة	المستوى الأول جنيه مصري	المستوى الثاني جنيه مصري	المستوى الثالث جنيه مصري	الإجمالي جنيه مصري
التقييم لقياس القيمة العادلة المتكررة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (أدوات حقوق الملكية) إيضاح (٣/٦) الإجمالي الأصول المالية	-	٨,٣٢٦,٧٣٧	-	٨,٣٢٦,٧٣٧
التقييم لقياس القيمة العادلة المتكررة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (أدوات حقوق الملكية) إيضاح (٣/٦) الإجمالي الأصول المالية	-	٨,٣٢٦,٧٣٧	-	٨,٣٢٦,٧٣٧

٤١. الأحداث الجارية

وفقاً لقرار لجنة السياسة النقدية بالبنك المركزي المصري الصادر في اجتماعها الذي عقد في ١٧ أبريل ٢٠٢٥، قررت اللجنة خفض سعري الإيداع والإقراض لليلة واحدة الصادر عن البنك المركزي المصري (CBE) ومعدل العملية الرئيسية بمقدار ٢٢٥ نقطة أساس ليصبحا ٢٥٪ و ٢٦٪ على التوالي. كما تم خفض سعر الائتمان والخصم بواقع ٢٢٥ نقطة أساس ليصل إلى ٢٥,٥٠٪.