

شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير
شركة مساهمة مصرية

القوائم المالية المجمعة الدورية
وتقرير الفحص المحدود عليها

في ٣١ مارس ٢٠٢٦

فهرس القوائم المالية

صفحة

- ١ • تقرير الفحص المحدود
- ٣-٢ • قائمة المركز المالي المجمعة الدورية
- ٤ • قائمة الدخل المجمعة الدورية (الأرباح أو الخسائر)
- ٥ • قائمة الدخل الشامل المجمعة الدورية
- ٦ • قائمة التغيرات في حقوق الملكية المجمعة الدورية
- ٧ • قائمة التدفقات النقدية المجمعة الدورية
- ٦٧ - ٨ • الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة الدورية

تقرير الفحص المحدود على القوائم المالية المجمعة الدورية

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

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي المجمعة الدورية المرفقة لشركة مدينة مصر للإسكان والتعمير - شركة مساهمة مصرية - في ٣١ مارس ٢٠٢٦ وكذا القوائم المجمعة الدورية للدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى. والإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية المجمعة الدورية هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وتنحصر مسؤوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية المجمعة الدورية في ضوء فحصنا المحدود لها.

نطاق الفحص المحدود

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

الاستنتاج

وفي ضوء فحصنا المحدود، لم يثنَّ إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية المجمعة الدورية المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح، في جميع جوانبها الهامة، عن المركز المالي المجمع لشركة مدينة مصر للإسكان والتعمير - شركة مساهمة مصرية - في ٣١ مارس ٢٠٢٦ وعن أدائها المالي المجمع وتدفقاتها النقدية المجمعة عن الثلاثة 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 ٢٤ مايو ٢٠٢٦

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٣/٣١	إيضاح	الأصول
جنيه مصري	جنيه مصري		الأصول غير المتداولة
٢٠٥,٩١٠,٦٥١	٢٢٠,٨٤٧,٧٩٤	٤	الأصول الثابتة
١٣٠,٧٣٣,٠٨٣	١٣٠,٩٣٦,٨٠٩	٢٤	أصول حق انتفاع
٤٣٥,٠٧٥,٢٠٩	٤٩٣,١٢٤,٨٠٧	٥	أصول ثابتة تحت التنفيذ
٨٧,٣٣٠,٢٢٩	٨٧,٣٣٠,٢٢٩	١/٦	المسدد تحت حساب استثمارات في شركات تابعة
١,٦٣٦,٨٨٩	١,٦٣٦,٨٨٩	٢/٦	أصول مالية بالتكلفة المستهلكة
٨,٦٨١,٣١٧	١٣,٦٨١,٣١٧	٣/٦	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
١,٧٢٢,٥٩١,٧٢٢	١,٧٢٢,٥٩١,٧٢٢	٤/٦	استثمارات عقارية
٢,٦٢٨,٠٤٩,٦٨٧	٢,٤٦١,٩٣٩,٥٤٨	١٠	أوراق قبض
١٥٣,٤٣٥,٦٥٧	١٥٧,٨١٨,٠٨٦	١/١٢	المدينون والأرصدة المدينة الأخرى
٥,٣٧٣,٤٤٤,٤٤٤	٥,٢٨٩,٩٠٧,٢٠١		إجمالي الأصول غير المتداولة
			الأصول المتداولة
٦٨,٦٥٥,٠٣٢	٦٣,٨٠٦,٩٢٨	٧	مخزون
١٢,٥٣١,٢٤١,٦٦٨	١٣,١٣٦,٤٠٧,٥٣٦	٨	أعمال تحت التنفيذ
٣٠٢,٩٢٢,٥٣٤	١٣٠,٥٨٨,٢٣٥	٩	وحدات عقارية تامة
٢٥٤,٩٨٢,٥٦٠	٣٠٦,١٤٩,١٩٣		استثمارات عقارية متاحة للبيع
٣,٣٦١,٨٦٠,٤٣٨	٣,٣٦٨,١٧٤,٦٨٣	١٠	أوراق قبض قصيرة الأجل
٤٩٢,٧٨٣,٧٩٥	٥١١,٨٥٣,٠٥٥	١٠	العلاء المدينون
٦,٤٢٠,٩١٨,٢٦٤	٦,٨١٥,٧٦٧,٩٥٣	١/١١	الموردون - أرصدة مدينة
٨,٦٢٥,٧٩٠,٩٧١	٩,١٤٥,٨١٠,٢٩٦	٢/١٢	المدينون والأرصدة المدينة الأخرى
٤,٠٧٥,٥٩٠	٤,٢٦٣,٦٢٣	٥/٦	أصول بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٢,٩٦٠,٧٢٧,٢٣٨	٢,٨٨٢,٦٦٢,٠٦٠	٦/٦	أصول مالية بالتكلفة المستهلكة - اخون خزانة
٩٧,٠٥٧,٠٥٢	-	٢٢	مدينو ادارة وتشغيل وصيانة التجمعات السكنية
١٤٩,٧٦٩,١٨٨	١٦٢,٢٢٥,٣٩٧		أصول عقود مقاولات
٢,٦٥٥,٧٢٦,٤٠٧	٣,٣٩١,٢٦٧,٨٠٦	١٣	النقدية بالصندوق ولدى البنوك
٣٧,٩٢٦,٥١٠,٧٣٧	٣٩,٩١٨,٩٧٦,٧٦٥		إجمالي الأصول المتداولة
٤٣,٢٩٩,٩٥٥,١٨١	٤٥,٢٠٨,٨٨٣,٩٦٦		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	١٨	رأس المال المصدر والمدفوع
(٣٨٦,٧٥٧,٥٦٩)	-		أسهم خزينة
٦٢٠,٦٧٢,٣٧٨	٦٢٠,٦٧٢,٣٧٨		احتياطي قانوني
٥,٧٢٢,٩٥١,٩٤٧	٨,٩٤٧,٩٧٦,٥١٥		الأرباح المرحلة
٣,٦١١,٧٨٢,١٣٧	٦٧٧,٦٩٤,٣٣٥		صافي ربح الفترة / السنة
١١٣,٠٥٠,٠٠٠	١٢٥,٢٣٥,٨٥٠		علاوة إصدار أسهم نظام التحفيز والإثابة للعاملين والمديرين
٦,٥٧٣,٠٢٢	٦,٥٧٣,٠٢٢		التغير في الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
٦٢٧,٢٤٦,١٦٧	٦٢٧,٢٤٦,١٦٧		فائض تقييم الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة بالصافي
١٢,٤٥٠,٥١٨,٠٨٢	١٣,١٤٠,٣٩٨,٢٦٧		حقوق الملكية الشركة الأم
١٧٠,٠٤٩,٤٣١	١٧٤,٨٦٥,٣٣٩	١٩	الحقوق غير المسيطرة
١٢,٦٢٠,٥٦٧,٥١٣	١٣,٣١٥,٢٦٣,٦٠٦		إجمالي حقوق الملكية

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

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٠٣/٣١	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
			الالتزامات غير المتداولة
٣,٠٢٣,٧٥٠,٠٦٠	٢,٨٦٦,٠٤٤,٩٩٤	٢٠	قروض لأجل
٩٨,٨٠٢,١٠٠	١٠٩,٧٣١,٠٨١	٣٦	التزامات عقود التأجير
٦٢,٩١٩,٥٥٤	١١٩,٠٨٣,٦٠٤	٣٥	التزامات ضريبية مؤجلة
٣,١٨٥,٤٧١,٧١٤	٣,٠٩٤,٨٥٩,٦٧٩		إجمالي الالتزامات غير المتداولة
			الالتزامات المتداولة
١٨,٢٢٨,١٥٩,٨٤٤	١٩,٧٩٣,٩٤٤,٦٩٦	١٤	مقدمات من العملاء عن وحدات/خدمات غير مسلمة
٩,٦٩٨,٤٤٧	٨,٢٥٨,٦٨٩		عملاء تشويبات ودفعات مقدمة
٣١١,٨٩٧,٧٤٤	٢٨٦,٣٣٧,٨٣١	١٥	مخصصات
١,٤٦٩,٦٣٢,٤٥٥	١,٦١٨,١٣٤,٦٣٦	١١ ب	الموردون
٨٤٧,٧٩٧,٢٦٣	٥٩٢,٠٢٧,٥٦١	١٦	التزامات استكمال المرافق
٦٩,٦٩٨,٩٠٣	٤١,٩٦٥,١٢٤		دائنون توزيعات
٢,٠٢٤,٩٨٨,١١٩	١,٧٧٩,٢٧٣,١٠٣	١٧	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
-	٥,٥٩١,١٩٩	٢٢	دائنون إدارة وتشغيل وصيانة التجمعات السكنية
٢٦٩,٣٦٦,٧٥٠	٢٣٩,٧١٤,٣١٩	٢٠	أقساط جارية من قروض لأجل
٢,٣٩٦,٥٨٣,١٥٦	٢,٣٩٦,٥٨٣,١٥٦	١/٢١	قروض قصيرة الأجل
٢٦٠,٠٣٤,٨٠٠	٣٩٥,٧٣٤,٩١٦	٢/٢١	بنوك دائنة (تسهيلات انتمانية)
٣٢,٣٩٨,٧٩٧	١٨,٥٩١,٢٢٤	٣٦	التزامات عقود التأجير
٣٧٢,٢٥٥,٩٥١	٣٧٢,٢٥٥,٩٥١	٤١	التزامات تنمية أراضي
٦,٢٣٨,٥٠٦	٩,٧٨٣,٠٣١		التزامات عقود مقاولات
١,١٩٥,١٦٥,٢١٩	١,٢٤٠,٥٦٥,٢٤٥		مصلحة الضرائب
٢٧,٤٩٣,٩١٥,٩٥٤	٢٨,٧٩٨,٧٦٠,٦٨١		إجمالي الالتزامات المتداولة
٣٠,٦٧٩,٣٨٧,٦٦٨	٣١,٨٩٣,٦٢٠,٣٦٠		إجمالي الالتزامات
٤٣,٢٩٩,٩٥٥,١٨١	٤٥,٢٠٨,٨٨٣,٩٦٦		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات



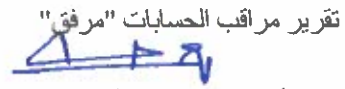
رئيس مجلس الإدارة

مهندس / محمد حازم بركات



الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب

مهندس / محمد عبد الله سلام

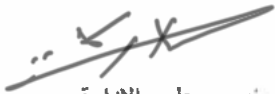


تقرير مراقب الحسابات "مرفق"

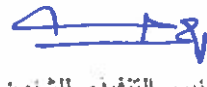
نائب أول الرئيس التنفيذي للشئون المالية
الأستاذ/ أحمد حسين العزب

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

من ٢٠٢٥/٠١/٠١ الي ٢٠٢٥/٠٣/٣١ جنيه مصري	من ٢٠٢٦/٠١/٠١ الي ٢٠٢٦/٠٣/٣١ جنيه مصري	إيضاح	
٢,٥٦٢,٦٦٠,١٠٦	٢,٧٥١,٢٧٣,٦٨٥	١٢٥	صافي إيرادات النشاط يخصم:
(٨٩١,٤٣٩,٥٨٠)	(١,٣٦٧,٦٠٦,٤٥٠)	٢٥	تكلفة إيرادات النشاط
<u>١,٦٧١,٢٢٠,٥٢٦</u>	<u>١,٣٨٣,٦٦٧,٢٣٥</u>		مجموع الربح يخصم:
(٤٨٨,٥٠٤,٤٨٤)	(٤٢٤,٨٩٧,٧٣٩)	٢٦	المصروفات البيعية والتسويقية
(١١٩,١٨٧,٨٤٨)	(١٨٧,٨٥٩,١٣٢)	٢٧	المصروفات العمومية والإدارية
(٢٩,٠٨٤,٤٧٨)	(١٢,٧٤٩,١٢٣)	٢٨	مصروفات ادارة المجتمعات السكنية والتشغيل الأخرى
(٨,٠٠٠,٠٠٠)	-	١٥	مخصصات مكونة
(١٥٨,٨٧١,٠٣٥)	(١٦٨,٥٤٦,٤٢٣)	٢٩	مصروفات تمويلية
(٢١٩,٢٠٠)	-		اضمحلال في استثمارات مالية بالقيمة العادلة المكون من خسائر انتمائية متوقعة
(١٥,٩٧٤,٣٣٩)	(٢٠,٣٦٧,٢٦٨)		يضاف:
-	٢٥,٠٨٨,٠٧٦		مخصصات انتفي الغرض منها
١٧٦,٣٦٢,٧٥٥	٢١١,٩٦١,٥٣٥	٣٠	إيرادات تمويلية
٢٩,٦٧٧,٩٦٥	٩٩,٤٠٧,٧٤٥	٣١	إيرادات مرتبطة بالنشاط
<u>١,٠٥٧,٤١٩,٣٦٢</u>	<u>٩٠٥,٧٠٤,٩٠٦</u>		الأرباح الناتجة من التشغيل
-	٣٥٥,٥٥٦		توزيعات أرباح من أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
(١٣,٤٧٢,٢٠٠)	(٢٧,٦٩٣,٧٥٥)	٣٢	المصروفات الأخرى
<u>١,٠٤٣,٩٤٧,١٦٢</u>	<u>٨٧٨,٣٦٦,٧٠٧</u>		صافي أرباح الفترة قبل الضرائب
(٢٢٨,٧٣٨,٩٤٠)	(١٤٠,٨٣٠,٩٣٩)		ضريبة الدخل
(٢٠,٢٧٢,٠٩٩)	(٥٥,٠٢٥,٥٢٥)	٣٥	الضريبة المؤجلة
<u>٧٩٤,٩٣٦,١٢٣</u>	<u>٦٨٢,٥١٠,٢٤٣</u>		صافي أرباح الفترة
(١,٠٧٧,٨٩٨)	(٤,٨١٥,٩٠٨)		(يخصم) / يضاف: نصيب الحقوق غير المسيطرة
<u>٧٩٣,٨٥٨,٢٢٥</u>	<u>٦٧٧,٦٩٤,٣٣٥</u>	٣٣	نصيب حقوق الملكية للشركة الأم
<u>٠,٣٢</u>	<u>٠,٢٨</u>	٣٨	نصيب السهم في أرباح الفترة


رئيس مجلس الإدارة
مهندس / محمد حازم بركات

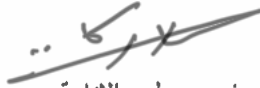

الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب
مهندس / محمد عبد الله سلام


نائب اول الرئيس التنفيذي للشئون الماليه
الاستاذ / احمد حسين العزب

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

شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير - ش.م.م.
قائمة الدخل الشامل المجمعة
عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

من ٢٠٢٥/١/١ الي ٢٠٢٥/٣/٣١ جنيه مصري	من ٢٠٢٦/١/١ الي ٢٠٢٦/٣/٣١ جنيه مصري	صافي ربح الفترة بنود لا يتم إعادة تبويبها بقائمة الدخل إجمالي الدخل الشامل عن الفترة (يخصم) نصيب حقوق غير المسيطرة نصيب حقوق الملكية للشركة الأم
٧٩٤,٩٣٦,١٢٣	٦٨٢,٥١٠,٢٤٣	
٧٩٤,٩٣٦,١٢٣	٦٨٢,٥١٠,٢٤٣	
(١,٠٧٧,٨٩٨)	(٤,٨١٥,٩٠٨)	
<u>٧٩٣,٨٥٨,٢٢٥</u>	<u>٦٧٧,٦٩٤,٣٣٥</u>	



رئيس مجلس الإدارة
مهندس / محمد حازم بركات



الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب
مهندس / محمد عبد الله سلام



نائب أول الرئيس التنفيذي للشؤون المالية
الأستاذ / أحمد حسين العزب

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

٢٠٢٥/٠٣/٣١	٢٠٢٦/٠٣/٣١	إيضاح
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٠٤٣,٩٤٧,١٦٢	٨٧٨,٣٦٦,٧٠٧	
٥,١٣٧,٣٨٤	٨,٦٠٥,٦٢٣	٤
١٠,٢٦٤,٢٧١	١٣,٦٣٠,٠١٣	٢٤
٢١٩,٢٠٠	-	
٨,٠٠٠,٠٠٠	-	١٥
١٥,٩٧٤,٣٣٩	٢٠,٣٦٧,٢٦٨	
٢,٠٧١,٤٦٥	(٤٥,٠٧٩,٨٢٨)	٣٢/٣١
١٥٨,٨٧١,٠٣٥	١٦٨,٥٤٦,٤٢٣	٢٩
-	(٢٥,٠٨٨,٠٧٦)	١٥
-	(٣٥٥,٥٥٦)	
١,٢٤٤,٤٨٤,٨٥٦	١,٠١٨,٩٩٢,٥٧٤	
(٩٩٥,١٥٧,٠٢٠)	(٤٩١,٦٠٦,٣١٢)	
(١,١٧٨,٠٣٠,١٦٩)	(٦٨٤,٠٥٧,٩٧٥)	
١,١٧٢,٢٤٥,٦٠٠	١,١٨٧,٠٦٦,٢٥٨	
(٤٦,٩٦٩,٤١٣)	(٤٧١,٨٣٧)	١٥
(١٥٠,٠٠٠)	(٢٧,٧٣٣,٧٧٩)	
(٤٣,٣٤٩,٦٢٧)	(٩٤,٢٩٢,٣٨٨)	
(١٥٥,١١٣,٢٠٦)	(١٤٠,٧٠٥,٥٩٧)	
(٢,٠٣٨,٩٧٩)	٧٦٧,١٩٠,٩٤٤	
(١٦,٢١٨,٣١٠)	(٨١,٥٩٢,٣٦٣)	٥,٤
-	٣٥٥,٥٥٦	
-	(٥,٠٠٠,٠٠٠)	
(١٦,٢١٨,٣١٠)	(٨٦,٢٣٦,٨٠٧)	
(١٢٨,٣٦٦,١٦٧)	-	
(١١,٥٨٥,٨٢٣)	(١٦,٧١٢,٣٣٠)	
(١٨٦,٠٢٨,١٢٣)	(١٨٧,٣٥٧,٤٩٧)	٢٠
(٣٢٥,٩٨٠,١١٣)	(٢٠٤,٠٦٩,٨٢٧)	
(٣٤٤,٢٣٧,٤٠٢)	٤٧٦,٨٨٤,٣١٠	
٣,١٧٢,٠٤٣,٨١٧	٥,٣٤٠,٤٩٤,٤٣٥	
(٢,٠٧١,٤٦٥)	٤٥,٠٧٩,٨٢٨	٣٢/٣١
٣,١٧٢,٠٤٣,٨١٧	٥,٨٦٢,٤٥٨,٥٧٣	
(٧٧,٤٧٩,٥٩٧)	(١٠٥,٥٢٩,٥٦٤)	
(١٦,١١٦,٦٠٠)	(١٦,١١٦,٦٠٠)	٦/٦
(٤٨٧,٠٠٠)	(٤٨٧,٠٠٠)	
٣,٠٧٧,٩٦٠,٦٢٠	٥,٧٤٠,٣٢٥,٤٠٩	٢١
رئيس مجلس الإدارة	الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب	نائب أول الرئيس التنفيذي للشئون المالية
مهندس / محمد حازم بركات	مهندس/ محمد عبد الله سلام	الأستاذ/ أحمد حسين العزب

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

١. نبذة عن الشركة

١-١ الشكل القانوني للشركة

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

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

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

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

٢-١ نشاط الشركة

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

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

٣-١ مدة الشركة

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

٤-١ مقر الشركة

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

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

اعتمد مجلس الإدارة إصدار القوائم المالية المجمعة للشركة للفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦ بتاريخ ٢٤ مايو ٢٠٢٦.

١. نبذة عن الشركة - تابع

٥-١ أسس تجميع القوائم المالية للشركة وشركاتها التابعة

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

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

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

تساهم الشركة الأم – شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير – وتتوافر لديها السيطرة خلال الفترة المالية المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦ على الشركات التابعة والتي تم إدراجها ضمن القوائم المالية المجمعة وذلك كما يلي:

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

٢. استخدام التقديرات والافتراضات

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

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

وفيما يلي أهم البنود المستخدم فيها التقديرات والافتراضات والحكم المهني:

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

قياس القيمة العادلة

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

٢. استخدام التقديرات والافتراضات - تابع

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

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

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

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

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

٣. ملخص بأهم السياسات المحاسبية المتبعة ومعايير المحاسبة المطبقة

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

١-٣ أسس إعداد القوائم المالية المجمعة

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

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

١-٢-٣ الأصول الثابتة وإهلاكاتها

الاعتراف والقياس

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

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

التكاليف اللاحقة

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

الإهلاكات

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

العمر الإنتاجي (سنوات)

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

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

أصول ثابتة تحت التنفيذ

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

القياس الأولي

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

النفقات اللاحقة

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

الاستهلاك

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

العمر الإنتاجي المقدر

١ سنة

برامج حاسب آلي ونظم معلومات

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

٣-٢-٣ الأدوات المالية

الاعتراف والقياس الأولي

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

التبويب والقياس اللاحق

الأصول المالية

عند الاعتراف الأولي يتم تبويب الأصل المالي على أنه مقاس:

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

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

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

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

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

٣-٢-٣ الأدوات المالية

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

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

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

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

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

الأصول المالية - تقييم نموذج الأعمال

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

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

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

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

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

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

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

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

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

الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر

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

الأصول المالية بالتكلفة المستهلكة

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

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

أدوات الدين المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

تقاس الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل لاحقا بالقيمة العادلة.

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

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

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

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

الالتزامات المالية – التبيوب والقياس اللاحق والأرباح والخسائر

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

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

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

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

الاستبعاد

الأصول المالية

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

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

الالتزامات مالية

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

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

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

٣-٢-٤ الاستثمارات العقارية

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

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

٣-٢-٥ التوريق

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

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

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

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

٧-٢-٣ المخزون

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

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

٨-٢-٣ أعمال تحت التنفيذ و وحدات عقارية تامة

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

٩-٢-٣ قائمة التدفقات النقدية المجمعة

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

١٠-٢-٣ النقدية وما في حكمها

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

١١-٢-٣ المدينون وأوراق القبض والأرصدة المدينة الأخرى

يتم إثبات المدينون والأرصدة المدينة الأخرى بالقيمة المستحقة 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).

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

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

٣-٢-١٢ اضمحلال قيمة الأصول

الأصول غير المالية

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

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

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

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

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

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

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

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

المرحلة الأولى: خسارة الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً

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

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

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

المرحلة الثالثة: خسارة الائتمان المتوقعة - اضمحلال قيمة الائتمان

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

الأصول المالية

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

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

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

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

٣-٢-١٣ 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 خصم التدفقات النقدية المستقبلية بسعر خصم قبل الضريبة والذي يعكس التقدير الحالي للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المتعلقة بالالتزام إذا كان ذلك ملائماً. هذا ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ القوائم المالية المجمعة وتعديلها (عند الضرورة) لإظهار أفضل تقدير حالي لها.

٣-٢-١٤ أسهم الخزينة

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

٣-٢-١٥ توزيعات الأرباح

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

٣-٢-١٦ تحقق الإيراد

(١) الإيرادات من العقود مع العملاء

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

الاعتراف بالإيراد

مدينة مصر للإسكان والتعمير

مبيعات العقارات

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

مبيعات الأراضي

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

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

إيرادات تمويلية

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

النصر لأعمال المدنية

إيراد الخدمات والمقاولات

تقدير إيرادات العقود

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

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

(٢) الترتيبات المشتركة

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

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

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

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

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

(٣) باقي الإيرادات

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

٣-٢-١٧ التكاليف المباشرة وغير المباشرة

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

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

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

٣-٢-١٨ مصروفات إدارة المجتمعات السكنية والتشغيل الأخرى

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

٣-٢-١٩ عقود التأجير

الاعتراف والقياس الشركة كمستأجر

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

القياس الأولي لأصل حق الانتفاع:

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

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

القياس الأولي للالتزام عقد التأجير

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

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

- دفعات ثابتة ناقصاً حوافز إيجار مستحقة التحصيل.
- دفعات عقد تأجير متغيرة تعتمد على مؤشر أو معدل ويتم قياسها أولياً باستخدام المؤشر أو المعدل في تاريخ بداية عقد التأجير.
- مبالغ يتوقع دفعها بواسطة الشركة وبموجب ضمانات القيمة المتبقية.

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

- سعر ممارسة خيار الشراء إذا كانت الشركة متأكدة من ممارسة هذا الخيار بصورة معقولة.
- دفع الغرامات لإنهاء عقد التأجير إذا كانت مدة عقد التأجير تعكس ممارسة الشركة خيار إنهاء عقد التأجير.

الاعتراف والقياس الشركة كمؤجر:

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

الإيجار التشغيلي:

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

عقود البيع مع إعادة الاستئجار:

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

تحويل الأصل يمثل عملية بيع:

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

تحويل الأصل ليس عملية بيع: -

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

الإعفاءات من الاعتراف:

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

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

٢٠-٢-٣ مزايا العاملين

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

٢١-٢-٣ الضرائب

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

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

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

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

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

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

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

٣-٢-٢٢ ربحية السهم

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

٣-٢-٢٣ تكلفة الاقتراض

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

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

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

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

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

٣-٢-٢٤ الاحتياطي القانوني

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

٣-٢-٢٥ ترجمة المعاملات بالعملة الأجنبية

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

٣-٢-٢٦ المساهمة التكافلية

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

٤ الأصول الثابتة

الإجمالي	تجهيزات وديكورات	الحاسبات الآلية	أثاث ومعدات مكاتب	عدد وأدوات صغيرة	وسائل نقل وانتقال	آلات ومعدات	تحسينات في أصول مستأجرة	المباني والإنشاءات (*)	الأراضي (*)	٢٠٢٦/٠٣/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٦٤,٥٤٠,٦٧٥	١,٨١٥,٢٨٢	٦٣,٦٦١,٩٥٢	٢٨,٧٠٩,٢٧٣	٤,١٤٤,٣٤٧	٥٧,٥١٠,٩٩٨	٣٦,٥٨١,٠٠١	٣٨,٠٣٤,٩١٦	٦٥,٥٢٤,١٢١	٦٨,٥٥٨,٧٨٥	التكلفة:
٢٣,٥٤٢,٧٧٥	٤٤٦,٠٨٢	٣,٩٢٦,١٨١	٤,٥٦١,٧٠٥	١٧,٠٠٠	٩٢٧,٩٨٠	١,٦٥٤,٣٥٣	-	١٢,٠٠٩,٤٧٤	-	في ١ يناير ٢٠٢٦
٣٨٨,٠٨٣,٤٥٠	٢,٢٦١,٣٦٤	٦٧,٥٨٨,١٣٣	٣٣,٢٧٠,٩٧٨	٤,١٦١,٣٤٧	٥٨,٤٣٨,٩٧٨	٣٨,٢٣٥,٣٥٤	٣٨,٠٣٤,٩١٦	٧٧,٥٣٣,٥٩٥	٦٨,٥٥٨,٧٨٥	الإضافات خلال الفترة في ٣١ مارس ٢٠٢٦
١٥٨,٦٣٠,٠٢٤	١,٨١٥,١٩٥	٢٥,٤٩٩,١٨٧	١٩,٩٧٢,٨٥٥	٤,١٠٨,٦٢٠	١٨,١٦٠,١٦٠	٣٣,٩١٧,٤٢٩	٣٦,٧٦٠,٣٨٥	١٨,٣٩٦,١٩٣	-	مجمع الإهلاك:
٨,٦٠٥,٦٣٢	٢٧,٨٨٢	٣,٣٨٩,٠٨١	٦١٠,٥٩٤	٥,٣٥٧	٢,٣٠٧,٩٤٥	٥٢٣,٢٤٨	١٥٩,٣١٢	١,٥٨٢,٢١٣	-	في ١ يناير ٢٠٢٦
١٦٧,٢٣٥,٦٥٦	١,٨٤٣,٠٧٧	٢٨,٨٨٨,٢٦٨	٢٠,٥٨٣,٤٤٩	٤,١١٣,٩٧٧	٢٠,٤٦٨,١٠٥	٣٤,٤٤٠,٦٧٧	٣٦,٩١٩,٦٩٧	١٩,٩٧٨,٤٠٦	-	إهلاك الفترة في ٣١ مارس ٢٠٢٦
٢٢٠,٨٤٧,٧٩٤	٤١٨,٢٨٧	٣٨,٦٩٩,٨٦٥	١٢,٦٨٧,٥٢٩	٤٧,٣٧٠	٣٧,٩٧٠,٨٧٣	٣,٧٩٤,٦٧٧	١,١١٥,٢١٩	٥٧,٥٥٥,١٨٩	٦٨,٥٥٨,٧٨٥	صافي القيمة الدفترية: في ٣١ مارس ٢٠٢٦

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

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

شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير ش.م.م.
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة الدورية
٣١ مارس ٢٠٢٦

٤ الأصول الثابتة - تابع

الإجمالي	تجهيزات وديكورات	الحاسبات الآلية	أثاث ومعدات مكاتب	عدد وأدوات صغيرة	وسائل نقل وانتقال	آلات ومعدات	تحسينات في أصول مستأجرة	المباني والإنشاءات (*)	الأراضي (*)	٢٠٢٥/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٨٤,٥١٠,٩٦٠	١,٨١٥,٢٨٢	٤٧,٣٥١,٦١٥	٢١,٦٢٤,٥٦٤	٤,١٤٤,٣٤٧	٤٠,٦١٨,٧١٢	٣٣,١٧١,٩٩٦	٣٨,٠٣٤,٩١٦	٢٩,١٩٠,٧٤٣	٦٨,٥٥٨,٧٨٥	التكلفة:
٨١,٨٧٧,٨٧٢	-	١٧,٥٣٩,٦١٥	٧,٠٨٤,٧٠٩	-	١٧,٥١١,١٦٥	٣,٤٠٩,٠٠٥	-	٣٦,٣٣٣,٣٧٨	-	في ١ يناير ٢٠٢٥
(١,٨٤٨,١٥٧)	-	(١,٢٢٩,٢٧٨)	-	-	(٦١٨,٨٧٩)	-	-	-	-	الإضافات خلال السنة
٣٦٤,٥٤٠,٦٧٥	١,٨١٥,٢٨٢	٦٣,٦٦١,٩٥٢	٢٨,٧٠٩,٢٧٣	٤,١٤٤,٣٤٧	٥٧,٥١٠,٩٩٨	٣٦,٥٨١,٠٠١	٣٨,٠٣٤,٩١٦	٦٥,٥٢٤,١٢١	٦٨,٥٥٨,٧٨٥	استيعادات السنة
										في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
١٣٦,٥٣٦,١٨٤	١,٦٧٥,٥٦٤	١٥,٧٣٦,٨٩١	١٨,٤٤٦,٠٠٨	٢,٧٦٢,٨٤٠	١٢,٤٩٦,٨٣٣	٣٢,٩٢٥,٢٤٦	٣٦,١١٤,٣٠١	١٦,٣٧٨,٥٠١	-	مجمع الإهلاك:
٢٣,٩٤١,٩٩٧	١٣٩,٦٣١	١٠,٩٩١,٥٧٤	١,٥٢٦,٨٤٧	١,٣٤٥,٧٨٠	٦,٢٨٢,٢٠٦	٩٩٢,١٨٣	٦٤٦,٠٨٤	٢,٠١٧,٦٩٢	-	في ١ يناير ٢٠٢٥
(١,٨٤٨,١٥٧)	-	(١,٢٢٩,٢٧٨)	-	-	(٦١٨,٨٧٩)	-	-	-	-	إهلاك السنة
١٥٨,٦٣٠,٠٢٤	١,٨١٥,١٩٥	٢٥,٤٩٩,١٨٧	١٩,٩١٩,٨٥٥	٤,١٠٨,٦٢٠	١٨,١٦٠,١٦٠	٣٣,٩١٧,٤٢٩	٣٦,٧٦٠,٣٨٥	١٨,٣٩٦,١٩٣	-	استيعادات السنة
										في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
٢٠٥,٩١٠,٦٥١	٨٧	٣٨,١٦٢,٧٦٥	٨,٧٣٦,٤١٨	٣٥,٧٢٧	٣٩,٣٥٠,٨٣٨	٢,٦٦٣,٥٧٢	١,٢٧٤,٥٣١	٤٧,١٢٧,٩٢٨	٦٨,٥٥٨,٧٨٥	صافي القيمة الدفترية:
										في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

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

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

٤ الأصول الثابتة - تابع

بلغت قيمة الأصول المهلكة دفترياً بالكامل ومازالت تعمل كما يلي:

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٨,٣٤٧,٢٦٤	٣٨,٣٤٧,٢٦٤	تحسينات في أصول مستأجرة
٨٨٥,٩٣٢	٨٨٥,٩٣٢	مصاعد
١,١٩٢,٨٣٨	١,١٩٢,٨٣٨	مباني وإنشاءات
٣٢,٩٠٩,٣٥٢	٣٣,٠٢٢,٤٦٢	آلات ومعدات
١١,٣٢٢,٤١٦	١١,٨٠٨,٩٥٦	وسائل نقل وانتقال
٣,٩٤٧,٨١٣	٣,٩٥٢,٣٤٣	عدد وأدوات صغيرة
١٣,٨٠٣,٩٥١	١٣,٨٩٣,٣٧٠	أثاث ومعدات مكاتب
٢,٩٩٣,٢٢٦	٣,٢٩٧,٥٢٤	حاسبات آلية
<u>١٠٥,٤٠٢,٧٩٢</u>	<u>١٠٦,٤٠٠,٦٨٩</u>	

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

٢٠٢٥/٣/٣١	٢٠٢٦/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٠٦٥,٩٨٩	٢,٣٠٤,٢٧٠	تكلفة المبيعات
١,٠٥٩,٣٨٨	٢,٣٦٢,٦٦١	المصروفات البيعية والتسويقية (إيضاح ٢٦)
٢,٩٣٢,٦٨٩	٣,٨٤٧,٨٢٨	المصروفات العمومية والإدارية (إيضاح ٢٧)
٧٩,٣١٨	٩٠,٨٦٤	مصروفات إدارة المجتمعات السكنية والتشغيل الأخرى (إيضاح ٢٨)
<u>٥,١٣٧,٣٨٤</u>	<u>٨,٦٠٥,٦٢٣</u>	

٥. أصول ثابتة تحت التنفيذ

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤٣٣,٣٧٨,٨٤٨	٤٨٩,٣٠٩,١٤٠	المقر الإداري الجديد بمشروع تاج سيتي
٧٠٩,٦٣٣	٧٠٩,٦٣٣	معدات حفظ المستندات الورقية
-	١,٨٨٨,٨٣٤	كارافان الإدارة المالية تاج سيتي
٩٨٦,٧٢٨	١,٢١٧,٢٠٠	برامج محاسبية (دورز)
<u>٤٣٥,٠٧٥,٢٠٩</u>	<u>٤٩٣,١٢٤,٨٠٧</u>	

٦. أصول مالية واستثمارات عقارية

١/٦ المسدد تحت حساب استثمارات في شركات تابعة		نسبة المساهمة	اسم الشركة
٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٣/٣١	%	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠	شركة أبواب الخبرة السعودية للعقارات
٥,٠٠٠,٨٠٥	٥,٠٠٠,٨٠٥	١٠٠	شركة صندوق استثمار اس اي اف اي العقاري
١٠,٠٨٥,٩٥٥	١٠,٠٨٥,٩٥٤	١٠٠	شركة اس اي اف اي لترويج وتغطية الاككتاب
٢١,٣٠٣,٣٩٤	٢١,٣٠٣,٣٩٥	١٠٠	شركة سيف انترناشيونال
٩٤٠,٠٧٥	٩٤٠,٠٧٥	١٠٠	شركة سيتيز اوف زاوورلد
<u>٨٧,٣٣٠,٢٢٩</u>	<u>٨٧,٣٣٠,٢٢٩</u>		

٢/٦ أصول مالية بالتكلفة المستهلكة

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
<u>١,٦٣٦,٨٨٩</u>	<u>١,٦٣٦,٨٨٩</u>	استثمارات في سندات حكومية (غير متداولة بالبورصة)

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

نسبة المساهمة			
٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٣/٣١	%	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٨,٦٨١,٣١٧	٨,٦٨١,٣١٧	١,٢٠	دار التعليم الراقي ش.م.م.
١٩,٢٠٠	١٩,٢٠٠	٠,٠١	شركة النصر لصناعة المحولات (الماكو)
٢٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠	٠,٨	شركة مصر لإنتاج الطوب الطفلي
-	٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٢,٥	شركة لووب ميكروموبيليتي
			يخصم:
(٢١٩,٢٠٠)	(٢١٩,٢٠٠)		الاضمحلال في قيمة الاستثمارات
<u>٨,٦٨١,٣١٧</u>	<u>١٣,٦٨١,٣١٧</u>		

٤/٦ استثمارات عقارية

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٧٢٠,٣٥١,١٧٠	١,٧٢٠,٣٥١,١٧٠	عقارات مؤجرة للغير-باستخدام نموذج القيمة العادلة
٢,٠٧٦,٣٣٤	٢,٠٧٦,٣٣٤	أراضي محتفظ بملكيتها عن عقارات مباحة
١٦٤,٢١٨	١٦٤,٢١٨	عقارات مؤجرة للغير-باستخدام نموذج التكلفة بالصافي (*)
<u>١,٧٢٢,٥٩١,٧٢٢</u>	<u>١,٧٢٢,٥٩١,٧٢٢</u>	

٦. أصول مالية واستثمارات عقارية – تابع

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

			٢٠٢٦/٣/٣١
الإجمالي جنيه مصري	وحدات غير سكنية جنيه مصري	وحدات سكنية جنيه مصري	
			التكلفة:
٩٣٤,٤٤٤	٣٣٩,٩٠٥	٥٩٤,٥٣٩	في ١ يناير ٢٠٢٦
٩٣٤,٤٤٤	٣٣٩,٩٠٥	٥٩٤,٥٣٩	وفي ٣١ مارس ٢٠٢٦
			مجمع الإهلاك:
٧٧٠,٢٢٦	٢٤٣,٩٥٦	٥٢٦,٢٧٠	في ١ يناير ٢٠٢٦
٧٧٠,٢٢٦	٢٤٣,٩٥٦	٥٢٦,٢٧٠	وفي ٣١ مارس ٢٠٢٦
			صافي القيمة الدفترية:
١٦٤,٢١٨	٩٥,٩٤٩	٦٨,٢٦٩	في ٣١ مارس ٢٠٢٦

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

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

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

٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٦/٣/٣١ جنيه مصري	
٥٢٦,٢٧٠	٥٢٦,٢٧٠	وحدات سكنية
٢٤٣,٩٥٦	٢٤٣,٩٥٦	وحدات غير سكنية
٧٧٠,٢٢٦	٧٧٠,٢٢٦	

٦. أصول مالية واستثمارات عقارية – تابع

الاستثمارات العقارية المقيمة بنموذج القيمة العادلة تم تقدير قيمتها بواسطة مقيم مستقل من بين المقيدين بالسجل المعد لذلك بالهيئة العامة للرقابة المالية وفقا للفقرة (٧٥) من معيار (٣٤) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

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

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

٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٦/٣/٣١ جنيه مصري	قيمة وثائق استثمار في صناديق استثمار نقدي: صندوق استثمار بنك قطر الوطني الأهلي صندوق استثمار بنك القاهرة صندوق استثمار بنك المصرف المتحد – رخاء (*)
٢,٩٣٥,٦٨٦	٣,٠٧٦,٥٥٢	
١٣٧,٣٤٠	١٣٧,٣٤٠	
١,٠٠٢,٥٦٤	١,٠٤٩,٧٣١	
<u>٤,٠٧٥,٥٩٠</u>	<u>٤,٢٦٣,٦٢٣</u>	

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

(*) يتضمن صندوق استثمار بنك المصرف المتحد وثائق مجمدة بالمصرف المتحد لتغطية خطاب ضمان بمبلغ ٤٨٧,٠٠٠ جنيه مصري (٢٠٢٥: ٤٨٧,٠٠٠ جنيه مصري) كما في تاريخ القوائم المالية المجمعة (إيضاح ٢١).

٦/٦ أصول مالية بالتكلفة المستهلكة

أذون خزانة

٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٦/٣/٣١ جنيه مصري	
-	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	أذون خزانة – استحقاق ٣٦٣ يوم
٢٠,٠٠٠,٠٠٠	-	أذون خزانة – استحقاق ٣٤٩ يوم
-	٢٨٦,٩٧٥,٠٠٠	أذون خزانة – استحقاق ٦٩ يوم
١٥٣,٨٠٠,٠٠٠	-	أذون خزانة – استحقاق ٥٦ يوم
-	١٤٠,٠٠٠,٠٠٠	أذون خزانة – استحقاق ٥٥ يوم
٢٥٧,٧٠٠,٠٠٠	-	أذون خزانة – استحقاق ٤٤ يوم
-	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	أذون خزانة – استحقاق ٤١ يوم
-	١٤٥,٤٠٠,٠٠٠	أذون خزانة – استحقاق ٣٧ يوم
-	١,٦٩٢,٥٧٥,٠٠٠	أذون خزانة – استحقاق ٣٦ يوم
-	٥٦٧,٧٠٠,٠٠٠	أذون خزانة – استحقاق ٣٥ يوم
-	-	أذون خزانة – استحقاق ٤٢ يوم
-	-	أذون خزانة – استحقاق ٢٨ يوم
٣٦٠,٠٠٠,٠٠٠	-	أذون خزانة – استحقاق ٢٢ يوم
٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	-	أذون خزانة – استحقاق ٢١ يوم
٢٠٨,٢٠٠,٠٠٠	-	أذون خزانة – استحقاق ١٦ يوم
١,٥٨٧,٩٢٥,٠٠٠	٣٩,٦٢٨,٨٠٠	أذون خزانة – استحقاق ١٤ يوم
<u>٢,٩٨٧,٦٢٥,٠٠٠</u>	<u>٢,٩٤٢,٢٨٨,٨٠٠</u>	
(٢٦,٨٩٧,٧٦٢)	(٥٩,٦٢٦,٧٤٠)	
<u>٢,٩٦٠,٧٢٧,٢٣٨</u>	<u>٢,٨٨٢,٦٦٢,٠٦٠</u>	

يخصم: عوائد لم تستحق بعد

- تتضمن أذون الخزانة في ٣١ مارس ٢٠٢٦ مبلغ ١٦,١١٦,٦٠٠ جنيه مصري (٢٠٢٥: ١٦,١١٦,٦٠٠ جنيه مصري) مجمدة كغطاء مقابل خطاب ضمان
- تم تبويب أذون الخزانة المستحقة خلال ثلاثة أشهر من تاريخ الاقتناء بالنقدية وما في حكمها (إيضاح ٢١).

٧. المخزون

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦٦,٢٣٥,٠٦٩	٦١,٣٩١,٤٤٩	خامات رئيسية ومساعدة
٢٠,١٥٩	٢٠,١٥٩	وقود وزيوت
٢,٣٩٩,٨٠٤	٢,٣٩٥,٣٢٠	قطع غيار ومهمات
<u>٦٨,٦٥٥,٠٣٢</u>	<u>٦٣,٨٠٦,٩٢٨</u>	

٨. أعمال تحت التنفيذ

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤,٩٢٢,٢٧٧,٩١٤	٥,٥٥٩,١١٤,٢٩٥	<u>أراضي ووحدات عقارية غير تامة</u>
٣,١٠٩,٧٩٨,٤٠٦	٣,٤٣٣,١٩٠,٦٦٦	تاج سيتي (*)
٦٠٧,٠٢١,٣١٦	٦٠٨,٧٢٢,٥٢٢	سراي (**)
٧٦٦,١٠٦,٣٠١	٧٥٤,٧٩٦,٣٧٥	غرب أسيوط (**)
٦٦٣,٠٢٤	٧٣٨,٤٣٢	تاج فيل
٦٦,٩٠٩,١٢٤	٦٨,٠٤٦,٠١٠	فيكتوريا مول
٥٧,٤٦٩,٧٨٦	٦١,٢٦١,٧٤٥	بترفلاي
٣,٠٠٠,٩٩٥,٧٩٧	٢,٦٥٠,٥٣٧,٤٩١	هيليو بوليس الجديدة
<u>١٢,٥٣١,٢٤١,٦٦٨</u>	<u>١٣,١٣٦,٤٠٧,٥٣٦</u>	كندا- شركة إيجي كان للتطوير العقاري

(*) يشمل بند "تاج سيتي" المراحل التي بدء طرحها للبيع: "تاج سلطان"، "بارك رندينس"، "شاليا & ليك بارك"، "اليكت"، "كوبلت"، "كلوب سايد"، "أورجامي". بالإضافة إلى المراحل التي لم يتم طرحها بعد للبيع، ويمثل الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٦ قيمة تكلفة أعمال المرافق الخارجية والداخلية والإنشاءات وتكلفة أعمال امتداد محور شينزو أبى المار داخل أراضي الشركة (إيضاح ٤١).

(**) يشمل بند "سراي" المراحل التي بدء طرحها للبيع: "تافال"، "كرونز"، "كافانا"، "ستريب مول"، "مانشن"، "راي". بالإضافة إلى المراحل التي لم يتم طرحها بعد للبيع، ويمثل الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٦ قيمة تكلفة أعمال المرافق الخارجية والداخلية والإنشاءات.

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

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

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

٨. أعمال تحت التنفيذ - تابع

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

من ٢٠٢٥/١/١ الى ٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري	من ٢٠٢٦/١/١ الى ٢٠٢٦/٣/٣١ جنيه مصري	
٣٢,٦٧١,٠٤٣	٧,٩٩٥,٨٩٢	تاج سيتي
٢١,٩٣٥,٨٥٩	٦,٠٣٣,٣٩٥	سراي
٦٧٨,٤٩١	٢٦٦,٠٥٢	تاج فيل
<u>٥٥,٢٨٥,٣٩٣</u>	<u>١٤,٢٩٥,٣٣٩</u>	

٩. وحدات عقارية تامة

٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٦/٣/٣١ جنيه مصري	
١١,٨٩٠,٣٣٠	٦,٧٥٤,٣٨٩	الواحة، مدينة نصر
٢٩١,٠٣٢,٢٠٤	١٢٣,٨٣٣,٨٤٦	نصر جاردنز
<u>٣٠٢,٩٢٢,٥٣٤</u>	<u>١٣٠,٥٨٨,٢٣٥</u>	

١٠. العملاء المدينون وأوراق القبض

٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٦/٣/٣١ جنيه مصري	
١,١٥٩,٠٢٠,٥٨٩	١,١٦٨,٠٨٨,٧٢٨	<u>أوراق قبض طويلة الأجل</u>
٢,٠١١,٦٠٥,٨٥٤	١,٨٢١,٣٢٠,١٠٨	تاج سيتي
٧,٤٩٧,١٥٣	٨,٧٣٩,٥٦٤	سراي
<u>٣,١٧٨,١٢٣,٥٩٦</u>	<u>٢,٩٩٨,١٤٨,٤٠٠</u>	أخرى
(٥٢٥,٣٨٢,٩١٧)	(٥٠٣,٣١٦,٣٧٩)	يخصم: المكون التمويلي من العقود مع العملاء
(٢٤,٦٩٠,٩٩٢)	(٣٢,٨٩٢,٤٧٣)	يخصم: خسائر ائتمانية متوقعة
<u>٢,٦٢٨,٠٤٩,٦٨٧</u>	<u>٢,٤٦١,٩٣٩,٥٤٨</u>	
٨٩٤,٦٠٨,٥٩٦	٧٩٤,٨٦٥,٣٥٥	<u>أوراق قبض قصيرة الأجل</u>
٢,٨١٣,٥٦٥,١٠٢	٢,٨٧٣,٧٦٦,٣٨٥	تاج سيتي
١٦,٨١٣,٠٥١	٦٧,٣٦٠,١٧٢	سراي
<u>٣,٧٢٤,٩٨٦,٧٤٩</u>	<u>٣,٧٣٥,٩٩١,٩١٢</u>	أخرى
(٣٣٤,١٨٦,٧١٣)	(٣٢٦,٨٢٩,٩٢٧)	يخصم: المكون التمويلي من العقود مع العملاء
(٢٨,٩٣٩,٥٩٨)	(٤٠,٩٨٧,٣٠٢)	يخصم: خسائر ائتمانية متوقعة
<u>٣,٣٦١,٨٦٠,٤٣٨</u>	<u>٣,٣٦٨,١٧٤,٦٨٣</u>	

١٠. العملاء المدينون وأوراق القبض

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٦,٨٨٩,٦٢٩	٤٣,٧٩٢,٦٢٧	<u>العملاء المدينون</u>
١٤٧,٦٠٦,٩٨٠	١٥٦,٢٩٠,٠١٤	تاج سيتي
٢٦٠,٩٧٢,٨٧٥	١٩٨,٤٨٠,٧١٩	سراي
٥٧,٦٦٦,٤٠٦	١٢٢,٧١٦,٥٩٦	عملاء مقاولات (النصر للأعمال المدنية)
٥٠٣,١٣٥,٨٩٠	٥٢١,٢٧٩,٩٥٦	أخرى
(١٠,٣٥٢,٠٩٥)	(٩,٤٢٦,٩٠١)	يخصم: خسائر ائتمانية متوقعة
٤٩٢,٧٨٣,٧٩٥	٥١١,٨٥٣,٠٥٥	

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

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥٨,١٠٩,٥٩١	٦٣,٩٨٢,٦٨٥	الرصيد في بداية السنة
٥,٨٧٣,٠٩٤	١٩,٣٢٣,٩٩١	المكون من الخسائر الائتمانية المتوقعة خلال الفترة / السنة
٦٣,٩٨٢,٦٨٥	٨٣,٣٠٦,٦٧٦	الرصيد في نهاية الفترة / السنة

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

شيكات آجلة (غير مدرجة ضمن بنود المركز المالي)

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

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٠,٧٩١,١٦٣,٦٣٢	١١,٢٥٢,١٩١,٩٨٠	شيكات مستلمة من العملاء عن وحدات غير مسلمة - قصيرة الأجل
٧٠,١٧٢,٩٢٨,٣٧٧	٧١,٥٥٩,٨٦٩,٧٣٤	شيكات مستلمة من العملاء عن وحدات غير مسلمة - طويلة الأجل
٨٠,٩٦٤,٠٩٢,٠٠٩	٨٢,٨١٢,٠٦١,٧١٤	

تتضمن قيمة الشيكات المستلمة من العملاء عن الوحدات غير المسلمة وغير مدرجة ضمن بنود المركز المالي حصة شركاء التطوير في ٢٠٢٦/٣/٣١ مبلغ ٤,٤٠٨,٧٢٩,٧٩٨ جنيه مصري (٢٠٢٥/١٢/٣١: ٤,١٦١,٧٩٩,٤٤٢ جنيه مصري).

١١. الموردون - أرصدة مدينة (بالصافي)

(أ) الموردون - أرصدة مدينة

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣,٥٩٠,٤٠٩,١٩٥	٣,١٠٥,٥٧٣,٠١٠	دفعات مقدمة
٥١٤,٠٣٩,٢٣٦	٥٠٩,٢٣٤,٨١٨	تشويكات مواد
٢,٣٢٥,٨٦٥,٦٣٩	٣,٢١١,٣٠١,٨٠١	مديونيات وسلف مقاولين
٦,٤٣٠,٣١٤,٠٧٠	٦,٨٢٦,١٠٩,٦٢٩	إجمالي الموردون
(٩,٣٩٥,٨٠٦)	(١٠,٣٤١,٦٧٦)	يخصم : خسائر إئتمانية متوقعة
٦,٤٢٠,٩١٨,٢٦٤	٦,٨١٥,٧٦٧,٩٥٣	

(ب) الموردون - أرصدة دائنة

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٨٠٢,٢٦٨,٩٢٨	٩٠٩,٥٩٣,٨٣١	موردون
٣١٦,٣٠٢,٤٣٧	٣١٧,٦٠٧,٢٠٠	ضمان أعمال
١٧٢,٥٨٢,٥٣٦	٢٠٢,٥١٤,٢٨٢	تعليقات
١٧٨,٤٧٨,٥٥٤	١٨٨,٤١٩,٣٢٣	تأمين نهائي
١,٤٦٩,٦٣٢,٤٥٥	١,٦١٨,١٣٤,٦٣٦	

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

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٩,١٢١,٢٠٩	٩,٣٩٥,٨٠٦	الرصيد في بداية الفترة / السنة
٢٧٤,٥٩٧	٩٤٥,٨٧٠	المكون خلال الفترة / السنة
٩,٣٩٥,٨٠٦	١٠,٣٤١,٦٧٦	

١٢. المدينون والأرصدة المدينة الأخرى (بالصافي)

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

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٧,٩٢١,٧٦٨	٥,٧٨١,٨٠٩	حسابات جارية
١٠٣,١٧٦,٧١١	١٠٥,٠٧٢,١٩٧	حجز تأميني
٥٤,٤٥٠,٦٣٨	٥٩,١٣٢,٠٨٩	أمانات وإلتزامات
١٦٥,٥٤٩,١١٧	١٦٩,٩٨٦,٠٩٥	
(١٢,١١٣,٤٦٠)	(١٢,١٦٨,٠٠٩)	يخصم : الخسائر الائتمانية المتوقعة
١٥٣,٤٣٥,٦٥٧	١٥٧,٨١٨,٠٨٦	

١٢. المدينون والأرصدة المدينة الأخرى (بالصافي) - تابع

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

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٠٥٧,٩١٢,١٠٣	٢,٠٥٧,٩١٢,١٠٣	شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (***)
١,٢٥٩,٠٦٨,١٢٧	١,٢٥٩,٠٦٨,١٢٧	شركة ميدار (***)
		شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (مقدم تطوير بالمشاركة)
٣٣٣,٠٠٠,٠٠٠	٣٣٣,٠٠٠,٠٠٠	(*****)
٤,٣٦٧,٤٢٨,٧٦٢	٤,٨٣١,٥٨٧,٧٧٢	تكاليف الحصول على عقود مع العملاء (**)
٣١,٧٩٣,٥٤١	٢٦,٩٥٣,٦٨٦	شركة تمويل للتمويل العقاري
٤٩,٤٢٧,١٠٢	٤٩,٤٢٧,١٠٢	المجموعة المالية للتوريق
٢٢,٥٣٨,٨٥٣	٢٧,٥٤٧,٤٨٧	نظام الإثابة والتحفيز (*)
٤٨,١٨٨,٧٤٨	٤٩,٢١٦,١٢٥	مدفوع تحت حساب شبكات الغاز والصواعد
٩١,٧٤٩,٨٦١	١٠١,١٥٠,٩٠٥	تأمينات لدى الغير
٧٨,٧٠٣,٩١٤	٦٢,٦٦٢,٣٣٤	مصرف مدفوع مقدما
١,٠٨٤,٧١٥	٥٨,٤٨٩,٣٦٣	إيرادات مستحقة التحصيل (فوائد الودائع)
١٥٢,٨٣٦,٩٨١	١٥٨,٢١٤,٧٧٩	أرصدة مدينة أخرى
١,٠٣٩,٤٤٣	١,٠٣٩,٤٤٣	غطاء نقدي خطابات ضمان
٦,٨٧٣,٦٧٤	-	فوائد تأجير مدفوعة مقدما
١٢٥,٠٧٨,٦٣٧	١٣٠,٥١٧,٤١٨	مصلحة الضرائب
٨,٦٢٦,٧٢٤,٤٦١	٩,١٤٦,٧٨٦,٦٤٤	
(٩٣٣,٤٩٠)	(٩٧٦,٣٤٨)	
٨,٦٢٥,٧٩٠,٩٧١	٩,١٤٥,٨١٠,٢٩٦	يخصم : الخسائر الائتمانية المتوقعة

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

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢١٥,٠٢٢	٩٣٣,٤٩٠	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
٧١٨,٤٦٨	٤٢,٨٥٨	المكون خلال الفترة/ السنة
٩٣٣,٤٩٠	٩٧٦,٣٤٨	

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

(**) وفقا للفقرة (٩١) من معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) الايراد 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 الايرادات غير المحققة من العقود مع العملاء حتى ٢٠٢٦/٣/٣١.

(***) بتاريخ ١٠ يوليو ٢٠٢٤ أبرمت الشركة عقد تطوير بالمشاركة لمشروع سكني متكامل الخدمات على مساحة ٢٣٨ فدان بمدينة المستقبل سيدي مع شركة ميدار للاستثمار والتنمية العمرانية بنظام المشاركة في الإيرادات. ووفقاً للعقد تم سداد مبلغ ١,٠٧ مليار جنيه مصري لشركة ميدار كدفعة مقدمة من حصتها في إيرادات المشروع يتم تسويتها خصماً من الإيرادات المستقبلية بالإضافة لسداد مبلغ ١,٢٣,٢٤١,١٨٩ جنيه مصري فرق الحد الأدنى المضمون من حصة الشريك في متحصلات البيع حتى ٣١ مارس ٢٠٢٦.

١٢. المدينون والأرصدة المدينة الأخرى (بالصافي) – تابع

(****) بتاريخ ١٠ يوليو ٢٠٢٤ أبرمت الشركة عقد تطوير بالمشاركة لمشروع سكني متكامل الخدمات على مساحة ٤٩١ فدان بمدينة هليوبوليس الجديدة مع شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير بنظام المشاركة في الإيرادات. ووفقاً للعقد تم سداد مبلغ ١,١٠ مليار جنيه مصري لشركة مصر الجديدة كدفعة مقدمة من حصتها في إيرادات المشروع يتم تسويتها خصماً من الإيرادات المستقبلية بالإضافة لسداد مبلغ ٩٥٧,٩١٢,١٠٣ جنيه مصري فرق الحد الأدنى المضمون من حصة الشريك في متحصلات البيع حتى ٣١ مارس ٢٠٢٦.

(****) بتاريخ ٢٣ أكتوبر ٢٠٢٤ أبرمت الشركة عقد تطوير بالمشاركة لمشروع سكني متكامل الخدمات على مساحة ٤٢ فدان بمدينة هليوبوليس الجديدة مع شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير بنظام المشاركة في الإيرادات. ووفقاً للعقد تم سداد مبلغ ٢٠٠ مليون جنيه مصري لشركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير كدفعة مقدمة من حصتها في إيرادات المشروع يتم تسويتها خصماً من الإيرادات المستقبلية بالإضافة لسداد مبلغ ١٣٣,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري فرق الحد الأدنى المضمون من حصة الشريك في متحصلات البيع حتى ٣١ مارس ٢٠٢٦.

١٣. النقدية بالصندوق ولدى البنوك

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥,٨٣٩,١٥٠	١٣,٠٦٨,١٦٩	نقدية بالصندوق
١,٩٩٦,٥٨٦,٨١٥	٢,٦٧١,٣٩٣,٤١٧	حسابات جارية بعائد بالبنوك
٦٤٩,٣١٣,٩٤٢	٧٠٣,١٧٩,٧٢٠	ودائع لأجل
٣,٩٨٦,٥٠٠	٣,٦٢٦,٥٠٠	شيكات تحت التحصيل
<u>٢,٦٥٥,٧٢٦,٤٠٧</u>	<u>٣,٣٩١,٢٦٧,٨٠٦</u>	

تتضمن بنوك وودائع لأجل في ٣١ مارس ٢٠٢٦ مبلغ ١٠٥,٥٢٩,٥٦٤ جنيه مصري (وفي ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: مبلغ ١٠٣,١٧٥,٨٢٢ جنيه مصري) وودائع مجمدة مقابل خطابات ضمان.

١٤. مقدمات من العملاء عن وحدات/خدمات غير مسلمة

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦,٠٢٣,٥٨٥,١٠١	٦,٤٣٥,٢٧٣,٠٧٠	تاج سيتي
٧,٦٤٣,٨٦٠,٠٢٨	٨,٤٧٦,٦٠٦,١٠٩	سراي
٣٧٨,٦٣١,٧٦٩	٣٤٥,٤٩٦,٧١١	تاج فيل
١,٥٢٨,٢٨٨,٩٢٤	١,٧٩٦,٨٣٣,٥٥٢	مستقبل سيتي
١٨٤,٢١٧,٠٧٩	٣٨٧,٣٠٠,٣٨٩	نيو هليوبوليس
٥٠,١١٨,٩٧٩	٦١,٧٥٣,٩٦٧	غرب أسيوط (زهو)
١٥,٣٣٣,٥٤٥	١٩,٣٤٣,٢٧٠	فيكتوريا مول
-	١٩٤,٤٣٢,٩٩٦	حدائق النصر
١,٩١٨,٠٥٧,٣٥٩	١,٤٠٩,٨٠٨,٠١٢	كيندا
١٩,٥٧٠,١٥٠	٧٠,٦٧٩,٣٣٩	ذى هوفت
٥٤,٩٨٢,٣١٩	٦٩,٤٢٥,٧٦٠	ثقة
١٤,٧٣٢,٦١٢	٤٥,٠٢٤,٢٠٣	تشطيبات
٣٩٦,٧٨١,٩٧٩	٤٨١,٩٦٧,٣١٨	الأندية الرياضية بتاج سيتي وسراي
<u>١٨,٢٢٨,١٥٩,٨٤٤</u>	<u>١٩,٧٩٣,٩٤٤,٦٩٦</u>	

تبلغ الإيرادات غير المحققة من العقود مع العملاء شاملة المبالغ المحصلة من العملاء والشيكات الآجلة المستلمة كما في ٢٠٢٦/٣/٣١ مبلغ ٩٨,١٩٧,٢٧٦,٦١٢ جنيه مصري (٢٠٢٥/١٢/٣١: ٩٥,٠٣٠,٤٥٢,٤١١ جنيه مصري)

شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير ش.م.م.
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة الدورية
٣١ مارس ٢٠٢٦

١٥. المخصصات

الرصيد في ٢٠٢٦/٣/٣١ جنيه مصري	مخصصات انتفى الغرض منها جنيه مصري	المستخدم خلال الفترة جنيه مصري	المكون خلال الفترة جنيه مصري	الرصيد في ٢٠٢٦/١/١ جنيه مصري	
٤٣,٢٥٠,٠٠٠	(٢٤,٠٠٠,٠٠٠)	-	-	٦٧,٢٥٠,٠٠٠	مخصص اشتراك النادي للعملاء
١٠١,٠٨٨,٩١٦	(٥٤,٠٥٠)	(٤٧١,٨٣٧)	-	١٠١,٦١٤,٨٠٣	مخصص مطالبات
٤٨,٥٩٩,٦٠٣	-	-	-	٤٨,٥٩٩,٦٠٣	مخصص القضايا
١٥,٦٦٢,٩٣٧	-	-	-	١٥,٦٦٢,٩٣٧	مخصص ضرائب
٧٧,٧٣٦,٣٧٥	(١,٠٣٤,٠٢٦)	-	-	٧٨,٧٧٠,٤٠١	مخصصات أخرى
٢٨٦,٣٣٧,٨٣١	(٢٥,٠٨٨,٠٧٦)	(٤٧١,٨٣٧)	-	٣١١,٨٩٧,٧٤٤	

١٦. التزامات استكمال مرافق

الرصيد في ٢٠٢٦/٣/٣١ جنيه مصري	الأعمال المنفذة خلال الفترة جنيه مصري	المكون عن مبيعات الفترة جنيه مصري	الرصيد في ٢٠٢٦/١/١ جنيه مصري	
٥,٢٨٨,٨٢٧	-	١,٠٤٤,٢٨٠	٤,٢٤٤,٥٤٨	تاج سيتي
٦٦,٧٠٧,٤٨٠	(١٢٣,٢٩٨,٢١٧)	٢٩,٤٣٥,٣٠٣	١٦٠,٥٧٠,٣٩٤	سراي وكليبتال جاردنز
٥١٤,٦٧٧,٣٣٤	(١٦٨,٣٠٤,٩٨٧)	-	٦٨٢,٩٨٢,٣٢١	التزام مصروفات تشغيل وصيانة المجمعات السكنية
٥,٣٥٣,٩٢٠	-	٥,٣٥٣,٩٢٠	-	شركة منك
٥٩٢,٠٢٧,٥٦١	(٢٩١,٦٠٣,٢٠٤)	٣٥,٨٣٣,٥٠٣	٨٤٧,٧٩٧,٢٦٣	

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

١٧. دائنون وحسابات دائنة أخرى

٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٦/٣/٣١ جنيه مصري	
٦٣,٣٣٣,٠٧٤	٦٣,٣٣٣,٠٧٤	أوراق دفع - أرض أسبوط
٢٣٣,٩٨٣,١١١	٢٣,١٧١,٧٨٥	أوراق دفع
-	١,١٩٤,٣٠٥	تحويلات بنكية صادرة تحت التسوية
٣٤٠,٠٠٠	٣٤٠,٠٠٠	دعم المشروع القومي للإسكان
١٨٣,١٠٥,٠٦٤	٢٠٢,٧٩٤,١٧١	مقدم حجز أراضي وعقارات
٤٩٦,٤٣٣	٦٠٩,٥٦٤	تحصيلات عملاء (غاز - مياه - دش)
٧,٠١٢,٣٢٨	-	مقاولون ومبالغ تحت التسوية
٣٤٠,٥٥٣	٣٤٠,٥٥٣	دمغه هندسيه ودمغه الاتحاد
١١,٠٧٧,٨٤٩	١١,٠٧٧,٨٤٩	أرصدة عملاء عن حجوزات ملغاة
٣٣,٥٥٦,٦٣٠	٢٨,٨٢٥,٩٠١	مستحقات عملاء عن تعاقدات ملغاة
٤٥,٤٠١,٣٤٥	٤٦,٥١٧,٦١٠	مبالغ محصلة لمصروفات الصيانة والعدادات
٤١,٠٧٦,٨٣٦	٢٧,٨٤٠,٨٢٧	فوائد مستحقة
٦٧٧,١١٩,١٠٣	٦٢٢,٥٤٩,٣٨١	عمولات مستحقة
٣٠٦,٨٩٤,٥٨٣	٣٣٣,٥٩٥,١١٤	مصالح وهيئات حكومية
٩٥,١٣٩,٣٨٦	٣٧١,٤٨٥	مصروفات مستحقة
٦٣٥,٤٧٦	٦٠٦,٠٧٦	أجور مستحقة وأمانات عاملين
٢٠٥,٠١٠,٢١١	٢٦٧,١٥٦,٨٩٣	إيداعات بنكية من العملاء تحت التسوية
١٧,٧٣٧,٧١٤	٣٧,٧٩٠,٥٠٧	مستحقات لشركاء التطوير
٤٢,٣٤٣,٨٩٥	٥٠,٧٩٥,٧٧٧	مساهمة تكافلية للتأمين الصحي
٦٠,٣٨٤,٥٢٨	٦٠,٣٦٢,٢٣١	أخرى
٢,٠٢٤,٩٨٨,١١٩	١,٧٧٩,٢٧٣,١٠٣	

١٨. رأس المال

المرخص به:

حدد رأس المال المرخص به بمبلغ خمسة مليار جنيه مصري.

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	راس المال المصدر والمدفوع (موزع علي ٢,١٣٥ مليار سهم اسمي نقدي بقيمة الاسمية واحد جنيه مصري للسهم)
(٣٨٦,٧٥٧,٥٦٩)	-	أسهم خزينة (عدد ٨٥,٤ مليون سهم)

وفيما يلي نسبة المساهمة في رأس المال المصدر والمدفوع للمساهمين:

نسبة المساهمة %	القيمة الاسمية ٢٠٢٦/٣/٣١ جنيه مصري	عدد الأسهم ٢٠٢٦/٣/٣١	
٢٠,٣٩	٤٣٥,٢٩٥,٠٧٢	٤٣٥,٢٩٥,٠٧٢	شركة بي أي جي انفيستمنت جروب ليمتد
١٥,٥٦	٣٣٢,٢٩٠,٨١٣	٣٣٢,٢٩٠,٨١٣	الشركة القابضة للتشييد والتعمير
٨,٣٧	١٧٨,٦٩٩,٣٢٧	١٧٨,٦٩٩,٣٢٧	صندوق التأمين الاجتماعي للعاملين بالقطاع الحكومي
٧,٦٦	١٦٣,٤٤٦,٩٨٢	١٦٣,٤٤٦,٩٨٢	شركة بي إنفيستمنت القابضة
٤,٦٦	٩٩,٤٧٩,١٦٣	٩٩,٤٧٩,١٦٣	شركة العليان السعودية الاستثمارية المحدودة
٣,٧٨	٨٠,٦١٧,٣٣٣	٨٠,٦١٧,٣٣٣	بنك الاستثمار القومي
٣٩,٥٨	٨٤٥,١٧١,٣١٠	٨٤٥,١٧١,٣١٠	باقي المساهمين / اكتتاب عام (جنسيات مختلفة)
١٠٠	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	

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

١٩. الحقوق غير المسيطرة

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

الحقوق الغير المسيطرة في صافي الأصول ٢٠٢٦/٣/٣١	نصيب الحقوق غير المسيطرة في أرباح الفترة جنيه مصري	توزيعات الحقوق غير المسيطرة جنيه مصري	الحقوق غير المسيطرة في رأس المال جنيه مصري	الحقوق غير المسيطرة في صافي الأصول ٢٠٢٦/١/١ جنيه مصري	نسبة الحقوق غير المسيطرة في صافي الأصول %	
١٦٠,٤٨٤,٥١٢	٦٧٦,٩٢٢	-	-	١٥٩,٨٠٧,٥٩٠	٤٧,٥٤	شركة النصر للأعمال المدنية
١٤٧,٦٤٤	٧٣٠	-	-	١٤٦,٩١٤	٠,٠٢٠	شركة دورز لإدارة الأصول
٢٠,١٢١	٨,٢٠٩	-	-	١١,٩١٢	٠,٠٦٧٩	شركة منك للاستثمار العقاري
٥٧	٤٤	-	-	١٣	٠,٠٠٠٢	شركة ايجي كان للتطوير العقاري
١٤,٢١١,١١٦	٤,١٢٩,١٦٥	-	-	١٠,٠٨١,٩٥١	٢٦,٠٠	شركة مدينة مصر لإدارة الأندية
٢,٥٢٧	٩٣٠	-	-	١,٥٩٧	٠,٠٠٠١	شركة مدينة مصر لإدارة المشروعات
(٦٣٨)	(٩٢)	-	-	(٥٤٦)	٠,٠٠٠١	شركة مدينة مصر للتشطيبات
١٧٤,٨٦٥,٣٣٩	٤,٨١٥,٩٠٨	-	-	١٧٠,٠٤٩,٤٣١	٧٣,٦٢٨٣	

٢٠. القروض لأجل

شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير

تتمثل حركة القروض خلال الفترة كما يلي:

٢٠٢٦/٣/٣١			
الرصيد في أول السنة جنيه مصري	المبالغ المسحوبة خلال السنة جنيه مصري	الاقساط المسددة خلال السنة جنيه مصري	الرصيد في آخر السنة جنيه مصري
٣٥٠,٠٧١,٩٤٢	-	(١٨٧,٣٥٧,٤٩٧)	١٦٢,٧١٤,٤٤٥
٢٧٤,٠٦٨,٠٣٨	-	-	٢٧٤,٠٦٨,٠٣٨
٢,٦٦٨,٩٧٦,٨٣٠	-	-	٢,٦٦٨,٩٧٦,٨٣٠
٣,٢٩٣,١١٦,٨١٠	-	(١٨٧,٣٥٧,٤٩٧)	٣,١٠٥,٧٥٩,٣١٣

تصنيف القروض والفوائد الخاصة بكل قرض كما يلي:

٢٠٢٦/٣/٣١			
القروض الجارية من القروض لأجل جنيه مصري	قروض لأجل جنيه مصري	الرصيد في آخر الفترة جنيه مصري	الفوائد والعمولات المحملة على قائمة الدخل خلال الفترة جنيه مصري
١٦٢,٧١٤,٤٤٥	-	١٦٢,٧١٤,٤٤٥	١٠,٤٧٣,٥٤٩
٧٦,٩٩٩,٨٧٤	١٩٧,٠٦٨,١٦٣	٢٧٤,٠٦٨,٠٣٧	٧,٣٤٠,٧٠٥
-	٢,٦٦٨,٩٧٦,٨٣١	٢,٦٦٨,٩٧٦,٨٣١	-
٢٣٩,٧١٤,٣١٩	٢,٨٦٦,٠٤٤,٩٩٤	٣,١٠٥,٧٥٩,٣١٣	١٧,٨١٤,٢٥٤

(أ) قرض مشترك- خصم أوراق تجارية
(ب) قرض مشترك- خصم أوراق تجارية
(ج) قرض مشترك دوار متوسط الأجل

٢٠. القروض لأجل - تابع

تتمثل حركة القروض خلال السنة المقارنة كما يلي:

٢٠٢٥/١٢/٣١

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

تصنيف القروض والفوائد الخاصة بكل قرض كما يلي:

٢٠٢٥/١٢/٣١

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

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 ٢٠٢٦.
- فترة التمويل ٧٤ شهرا تبدأ من تاريخ التوقيع على مستندات التمويل وتنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٨.
- تم سداد كامل قيمة الرصيد القائم من التمويل المشترك الدوار متوسط الأجل الممنوح من البنك التجاري الدولي مصر (CIB) وبنوك أخرى.

(ب) قرض مشترك - خصم أوراق تجارية

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

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

فترة القرض: تنتهي في ٩ مارس ٢٠٢٧.

٢٠. القروض لأجل - تابع

(ج) قرض مشترك - خصم أوراق تجارية

عقد تمويل مشترك طويل الأجل تم توقيعه في يوليو ٢٠٢١

البنوك المشاركة:

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

الغرض من التمويل: خصم أوراق تجارية بقيمة اسمية قدرها ١,٠٠٨,٤٠١,٧٦١ جنيه مصري وذلك بغرض توفير المبالغ اللازمة لتمويل أعمال إنشاء وتطوير مشروعات الشركة غير الممولة.

فترة القرض: تنتهي في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٨.

(د) تمويل مشترك دوار متوسط الأجل

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

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

- الشريحة الأولى - تاج سيتي بإجمالي مبلغ وقدره ٤ مليار جنيه مصري لتمويل مراحل شاليا وليك بارك، تاج جاردينز، تاج فيل، إليكت، كلوب سايد، وأريجامي بالإضافة إلى سداد رصيد القرض المعبري الممنوح من البنك التجاري الدولي مصر (CIB) لتمويل مشروعات الشريحة الأولى.

- الشريحة الثانية - سراي بإجمالي مبلغ وقدره ٥ مليار جنيه مصري لتمويل مراحل كرونز، كافانا، راى، راى فيوز وإيلان بالإضافة إلى سداد رصيد القرض المعبري الممنوح من البنك التجاري الدولي مصر (CIB) لتمويل مشروعات الشريحة الثانية وأيضا قرض البنك المصري الخليجي.

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

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

تاريخ الإستحقاق النهائي:

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

٢١. النقدية وما في حكمها

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

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٦٥٥,٧٢٦,٤٠٧	٣,٣٩١,٢٦٧,٨٠٦	النقدية بالصندوق والبنوك (إيضاح ١٣)
٤,٠٧٥,٥٩٠	٤,٢٦٣,٦٢٣	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (إيضاح ٥/٦)
٢,٩٤٠,٧٢٧,٢٣٨	٢,٨٦٢,٦٦٢,٠٦٠	أصول مالية بالتكلفة المستهلكة (إيضاح ٦/٦)
(٢٦٠,٠٣٤,٨٠٠)	(٣٩٥,٧٣٤,٩١٦)	يخصم:
٥,٣٤٠,٤٩٤,٤٣٥	٥,٨٦٢,٤٥٨,٥٧٣	بنوك دائنة – تسهيلات ائتمانية (إيضاح ٢/٢١)
		إجمالي النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة/السنة
		يخصم:
(١٦,١١٦,٦٠٠)	(١٦,١١٦,٦٠٠)	أذون خزانة مجمدة لتغطية خطابات الضمان (إيضاح ٦/٦)
(٤٨٧,٠٠٠)	(٤٨٧,٠٠٠)	وثائق صناديق استثمار مجمدة لحساب خطابات الضمان (إيضاح ٥/٦)
(١٠٣,١٧٥,٨٢٢)	(١٠٥,٥٢٩,٥٦٤)	ودائع مجمدة لتغطية تسهيلات خطابات الضمان (إيضاح ١٣)
٥,٢٢٠,٧١٥,٠١٣	٥,٧٤٠,٣٢٥,٤٠٩	النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة/السنة

١/٢١ قروض قصيرة الأجل

٢٠٢٦/٣/٣١					
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	
١٢٤,٩٨٨,٤٦٩	٢,٣٩٦,٥٨٣,١٥٦	-	-	٢,٣٩٦,٥٨٣,١٥٦	(أ) بنك الكويت الوطني
٢٠٢٥/١٢/٣١					
الفوائد والعمولات المحملة على قائمة الدخل خلال السنة	الرصيد في آخر السنة	الأقساط المسددة خلال السنة	المبالغ المسحوبة خلال السنة	الرصيد في أول السنة	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٥٢٥,١٤٧,٩٧٣	٢,٣٩٦,٥٨٣,١٥٦	-	٧٤٦,٥٨٣,١٥٦	١,٦٥٠,٠٠٠,٠٠٠	(أ) بنك الكويت الوطني

(أ) بنك الكويت الوطني

في مارس ٢٠٢٠ تم الحصول على قرض قصير الأجل من بنك الكويت الوطني - مصر بمبلغ ٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري لتمويل مدفوعات التصاريح وتم تجديد العقد في مارس ٢٠٢٤. وفي يونيو ٢٠٢٤، تم زيادة الحد الائتماني ليصبح ٢,٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري تم تجديد العقد في أغسطس ٢٠٢٥ لينتهي في ٣١ أغسطس ٢٠٢٦.

٢١. النقدية وما في حكمها - تابع

٢/٢١ بنوك دائنة - تسهيلات ائتمانية

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

حد جارى مدين بمبلغ ٤٠٠ مليون جنيه مصري بدون غطاء عيني بغرض تمويل سداد الشيكات والتحويلات لحساب المستفيدين في بنوك التعامل الأخرى الخاصة بالمصرفوات الإدارية والعمومية، وبلغ رصيد التسهيلات في ٣١ مارس ٢٠٢٦ مبلغ ٣٩٥,٧٣٤,٩١٦ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ٢٦٠,٠٣٤,٨٠٠ جنيه مصري).
حد فرعى حد خطابات ضمان بقيمة ٥٧٢,٤١٥ جنيه مصري.

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

تتمثل التسهيلات الائتمانية الممنوحة من البنوك للشركة فيما يلي:

البنك الأهلي المصري

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

بنك قطر الوطني الأهلي

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

بنك أبو ظبي الوطني

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

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

٢٢. دائنو/ مدينو إدارة وتشغيل وصيانة التجمعات السكنية

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٩٠٤,٥١٠,٩٩٩	٢,٨٨٢,١٠٨,٤٤٩	أذون خزانة
-	-	ودائع لاجل لدي البنوك
٥٤,٦٢٧,٦٨٩	٥٩,١٩٧,٤٤٩	حسابات جارية بعائد بالبنوك
٣,٠٠١,٣٠٧,٨٣٥	٣,٢٦٦,٨١٤,١٢٧	شيكات آجلة (أوراق قبض)
٥,٩٦٠,٤٤٦,٥٢٣	٦,٢٠٨,١٢٠,٠٢٥	حسابات وودائع بنكية لإدارة التجمعات السكنية
(٩٧,٠٥٧,٠٥٢)	٥,٥٩١,١٩٩	مبالغ تحت التسوية
٥,٨٦٣,٣٨٩,٤٧١	٦,٢١٣,٧١١,٢٢٤	دائنو إدارة التجمعات السكنية

٢٣. ترتيبات مشتركة

الرصيد في ٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري	الرصيد في ٢٠٢٦/٣/٣١ جنيه مصري	طبيعة الحساب	طبيعة العلاقة	عمليات مشتركة
٨٥١,٤٧٩,٣٧٥ (٥٣١,٣٠٧,٢٠٤)	٨٤١,٥٤٤,٩٥٣ (٥٣٠,٧٥٨,٢٠٧)	أوراق قبض – طويلة الأجل المكون التمويلي الصافي	عملية مشتركة	كابيتال جاردنز
٣٢٠,١٧٢,١٧١	٣١٠,٧٨٦,٧٤٦	أوراق قبض – قصيرة الأجل		
١٢٤,٧٨٩,٨٧٧	١٠٠,٩٦٦,٧٩٣	الإجمالي		
٤٤٤,٩٦٢,٠٤٨	٤١١,٧٥٣,٥٣٩			

٢٤. أصول حق انتفاع

٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٦/٣/٣١ جنيه مصري	التكلفة:
١٢٤,٦٧٥,٥٧٠	١٦٤,١٦٨,٧٣٦	رصيد أول الفترة
١٣٠,٤٦١,٣٥١	١٣,٨٣٣,٧٣٩	الإضافات خلال الفترة
(٩٠,٩٦٨,١٨٥)	(٨,٧٥٩,٨٢٢)	استبعادات الفترة
١٦٤,١٦٨,٧٣٦	١٦٩,٢٤٢,٦٥٣	رصيد آخر الفترة
٧٨,٣٨٦,٠٢٨	٣٣,٤٣٥,٦٥٣	مجمع الاستهلاك
٤٦,٠١٧,٨١٠	١٣,٦٣٠,٠١٣	رصيد أول الفترة
(٩٠,٩٦٨,١٨٥)	(٨,٧٥٩,٨٢٢)	الاستهلاك خلال الفترة (إيضاح ٢٦ ، ٢٧)
٣٣,٤٣٥,٦٥٣	٣٨,٣٠٥,٨٤٤	استبعادات الفترة
١٣٠,٧٣٣,٠٨٣	١٣٠,٩٣٦,٨٠٩	رصيد آخر الفترة
		صافي القيمة الدفترية

٢٥. إيرادات النشاط وتكلفة إيرادات النشاط

٢٠٢٥/٣/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٦/٣/٣١ جنيه مصري	إيرادات النشاط (أ)
١,٢٨٢,٢١٨,٤٥١	٣٣٣,٦١٩,١٧١	تاج سيتي
١,٠٩٤,٥٨٠,٣٥٩	١,٠٢٥,٥٤٥,٥٢٩	سراي
١,٥٩٧,٠٠٠	٧٠٣,٥٧٥,٢٦٨	مدينة نصر ونصر جاردنز
١٥٣,٥٩٢,٢٣٢	٩١,٢٩٨,٥١٣	إيرادات شركة منك للاستثمار العقاري
٦٩,٠٦١,٢٨٤	٤٣,٢٩٦,٨٢٢	إيرادات مقاولات (النصر للأعمال المدنية)
-	٢,٥٦٨,٤٢٠	إيرادات شركة دورز
-	١٠٨,٠٤٦,٧٠٩	إيرادات شركة مدينة مصر لإدارة المشروعات
-	٦٢٠,٨٧٧,٧٤٥	إيرادات شركة ايجي كان
٢,٦٠١,٠٤٩,٣٢٦	٢,٩٢٨,٨٢٨,١٧٧	إجمالي إيرادات المبيعات
(٨٢,٤٨٥,٦٦٩)	(٢٦٤,٠٩٧,٧٠٠)	يخصم: مردودات المبيعات
٢,٥١٨,٥٦٣,٦٥٧	٢,٦٦٤,٧٣٠,٤٧٧	صافي الإيرادات
٣٦,٠٣٧,٦٩٧	٧٦,٣٤٣,٨٧٨	يضاف:
٨,٠٥٨,٧٥٢	١٠,١٩٩,٣٣٠	إيراد المكون التمويلي من العملاء
٢,٥٦٢,٦٦٠,١٠٦	٢,٧٥١,٢٧٣,٦٨٥	إيراد استثمارات عقارية
		صافي إيرادات النشاط

٢٥. إيرادات النشاط وتكلفة إيرادات النشاط - تابع

		تكلفة إيرادات النشاط (ب)	
٢٠٢٥/٣/٣١	٢٠٢٦/٣/٣١		
جنيه مصري	جنيه مصري		
٥٨٦,١٧١,٣٦٢	٢٤٦,٦٢٤,١٧٠	تاج سيتي	
١٢٨,١٠٤,٣٨٤	١٦٥,٢٠٨,٠٩٥	سراي	
٩,٨٧٣	١٩٧,١١٦,٤٧٠	مدينة نصر ونصر جاردنز	
١٢٩,٢١٢,٤٤٩	٦٩,٦٧١,٧٦٦	تكلفة إيرادات منك للاستثمار العقاري	
٦٣,١٨٩,٤٤٧	٣٩,٤٥٨,١٩٧	تكلفة إيرادات مقاولات (النصر للأعمال المدنية)	
-	٩٠,٦٤٨,٨٧٩	تكلفة إيرادات شركة مدينة مصر لإدارة المشروعات	
-	٥٩٢,٦٧٣,٣٨١	تكلفة إيرادات ايجي كان	
٩٠٦,٦٨٧,٥١٥	١,٤٠١,٤٠٠,٩٥٨	تكلفة الإيرادات	
(١٥,٢٤٧,٩٣٥)	(٣٣,٧٩٤,٥٠٨)	يخصم: تكلفة مردودات المبيعات	
٨٩١,٤٣٩,٥٨٠	١,٣٦٧,٦٠٦,٤٥٠	تكلفة إيرادات النشاط	

٢٦. المصروفات البيعية والتسويقية

٢٠٢٥/٣/٣١	٢٠٢٦/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٨,٩٨٢,٦٦٧	١٠,٨٨٥,٩٧٤	أجور ومرتبوات
١٦٤,٠١٧,١٦٧	١٦٠,٨٢٩,٣٤٦	عمولة بيع
٢٧٣,٦٩٧,٥٦٤	٢٠٩,٩٣٧,٢٤٩	دعاية وإعلان ومعارض
٢,٤٠٧,٦٥٤	٨٤٢,٧٧٧	أتعاب مهنية واستشارات تسويقية
١,٠٥٩,٣٨٨	٢,٣٦٢,٦٦١	إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ٤)
١,١٤٤,٥١٤	١,٤٧٤,٦٠٤	مصروفات نقل وانتقالات واتصالات ومواد ومهمات صيانة
٢٣,٥٤٢,٨٢٠	٢٣,٩٠٥,٩٢٢	مصروفات صيانة وتجديد رخص برامج حاسب آلي
٦٠٤,٣٢٠	٤٨٥,٥٧٢	إيجار مراكز بيع
١٥٥,٧٤٥	٢٤٠,٧٤٢	مواد ووقود وقطع غيار
٢,٣٨٥,٥٦٣	٢٩٧,٣٥٥	أمن وحراسة ونظافة
٤٣١,٤٦٦	١٩٤,١٨٣	مصروفات خدمة أخرى
١٠,٠٧٥,٦١٦	١٣,٤٤١,٣٥٤	استهلاك أصول حق انتفاع (إيضاح ٢٤)
٤٨٨,٥٠٤,٤٨٤	٤٢٤,٨٩٧,٧٣٩	

٢٧. المصروفات العمومية والإدارية

٢٠٢٥/٣/٣١	٢٠٢٦/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥٢,٩٨٨,٨٤٨	٧١,٠٤٥,٩٥٨	أجور ومرتببات وما في حكمها
٦,٧٧٧,٢٤٤	٦,٩٩٢,٠٣٤	رواتب وبدلات ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة
١٠,١٠٠,٠٠٢	٢٣,١٩٣,٦٩٦	مصروف أسهم الإثابة والتحفيز للعاملين
-	٤,٢٨٢,٣٦٨	مصروفات إقامة حفلات ونشر وطبع
٢,٥٦٣,١٠٢	٣,٠٦١,٠٢٠	مصروفات نقل وانتقالات واتصالات
٨,٣٣٧,١١٧	٢٩,٦٥٢,٢٧٣	استشارات وخدمات وتدريب ومؤتمرات ومصروفات قضائية
٢,٩٣٢,٦٨٩	٣,٨٤٧,٨٢٨	إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ٤)
١٨٨,٦٥٥	١٨٨,٦٥٩	استهلاك أصول حق انتفاع (إيضاح ٢٤)
١٣,٨٤٩,٦٦٦	٢٧,٢٠٢,٢٢٢	مصروفات صيانة وتجديد رخص برامج حاسب آلي واشتراكات
٦٧١,١٥١	١,١٧٤,٢٢٦	إيجارات
٧٢٥,٧١٢	٨٨٤,٥٤٧	مواد ووقود وقطع غيار
٤٥,١١٣	٦٠,٦٠٠	ضرائب عقارية ودمغة
٦٠٦,٦٦٨	٣,٢٠٥,١٣٩	مصروفات قيد الأسهم وشهادات الإيداع الدولية بالبورصات
٣,٣٧٨,٧٤٥	١٧٢,٦٦٩	أمن وحراسة ونظافة وتدريب
٦,٨٤٣,٣١٦	٧,٣٤٣,٠٠٧	مصروفات بنكية
٩,١٧٩,٨٢٠	٥,٥٥٢,٨٨٦	مصروفات خدمية أخرى
١١٩,١٨٧,٨٤٨	١٨٧,٨٥٩,١٣٢	

٢٨. مصروفات إدارة المجتمعات السكنية والتشغيل الأخرى

٢٠٢٥/٣/٣١	٢٠٢٦/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٧,٩٢٨,٤٣٧	١١,٥٠٧	أجور ومرتببات وما في حكمها
٥٢٥,٠٠٠	-	مصروفات تشغيل المجتمعات السكنية
٣٥,٩٤٥	-	مصروفات نقل وانتقالات واتصالات
٧٩,٣١٨	٩٠,٨٦٤	إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ٤)
١٨,١٦٦,٨٥٥	١٢,٣٣٦,٤٦١	مصروفات صيانة وأمن وحراسة ونظافة
٦٧٦,٢٩٦	٧٨,٦٦٧	إيجارات
١,٤٢٦,٦٣١	٢٣١,٦٢٤	مواد ووقود وقطع غيار
٢٠١,٥٣٠	-	أمن وحراسة ونظافة
٤٤,٤٦٦	-	مصروفات خدمية أخرى
٢٩,٠٨٤,٤٧٨	١٢,٧٤٩,١٢٣	

٢٩. مصروفات تمويلية

٢٠٢٥/٣/٣١	٢٠٢٦/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٥٦,٣٨٤,٦٤٤	١٦٠,٦٢٣,٧٣٩	فوائد قروض وتسهيلات بنكية
٢,٤٨٦,٣٩١	٧,٩٢٢,٦٨٤	فوائد عقود التأجير
١٥٨,٨٧١,٠٣٥	١٦٨,٥٤٦,٤٢٣	

٣٠. إيرادات تمويلية

٢٠٢٥/٣/٣١	٢٠٢٦/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٢٦,٧٦٤	١٨٨,٠٣٤	إيرادات أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٦٥,١٨٨,٥٦٨	١٠٠,٧٣٠,٦٧٨	إيرادات فوائد وودائع بنكية
١١١,٠٤٦,٩٢٣	١١١,٠٤٢,٨٢٣	إيرادات أدون خزانة
<u>١٧٦,٣٦٢,٢٥٥</u>	<u>٢١١,٩٦١,٥٣٥</u>	

٣١. إيرادات مرتبطة بالنشاط

٢٠٢٥/٣/٣١	٢٠٢٦/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١١,٨٠١,٢٢٩	٣٦,٩٩١,٣٢٧	مقابل مصروفات إدارية من العملاء
-	١,٦٣٣,٣٣٩	ارباح بيع مخلفات
١,٤٢٩	٣٠١,٢٢٠	إيرادات متنوعة
١٧,٨٧٥,٣٠٧	١٥,٤٠٢,٠٣١	غرامات تأخير ومقابل تصالح مع العملاء
-	٤٥,٠٧٩,٨٢٨	أرباح فروق عملات أجنبية
<u>٢٩,٦٧٧,٩٦٥</u>	<u>٩٩,٤٠٧,٧٤٥</u>	

٣٢. المصروفات الأخرى

٢٠٢٥/٣/٣١	٢٠٢٦/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤,٤٧٣,٦٨٠	١١,٨٣٥,٨٩٩	تعويضات وغرامات
٢٥,٠٠٠	٦,٥٠٠,٠٠٠	تبرعات وإعانات
٦,٩٠٢,٠٥٥	٩,٣٥٧,٨٥٦	المساهمة التكافلية
٢,٠٧١,٤٦٥	-	خسائر فروق عملة
<u>١٣,٤٧٢,٢٠٠</u>	<u>٢٧,٦٩٣,٧٥٥</u>	

٣٣. قائمة الدخل المجمعة

تتمثل الأرباح المجمعة الظاهرة في قائمة الدخل المجمعة في الآتي:

٢٠٢٥/٣/٣١	٢٠٢٦/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٧٦١,٣١٣,٠٦٨	٦١٣,٠٣٥,٢٤٢	أرباح شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير
٧٨,٨٢٠,٠١٦	٥٨,٦٩٦,٥٩٧	أرباح شركة مدينة مصر من الشركات التابعة
(٤٣,٦٦٩,٠٣١)	٥,٣٥٢,١٩٤	استبعاد أثر الإيرادات والتكاليف المحققة من خلال التعامل مع الشركات التابعة
(٢,٦٠٥,٨٢٨)	٦١٠,٣٠٢	رد الخسائر الائتمانية المتوقعة للأطراف ذات العلاقة
<u>٧٩٣,٨٥٨,٢٢٥</u>	<u>٦٧٧,٦٩٤,٣٣٥</u>	

٣٤. الالتزامات المحتملة

- مدينة مصر للإسكان والتعمير

بلغت قيمة خطابات الضمان في ٣١ مارس ٢٠٢٦ مبلغ ٢٣٠,٩٢٥,٩٦٣ جنيه مصري في (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ٢٣٠,٩٢٥,٩٦٣ جنيه مصري) وذلك بغطاء نقدي خطابات ضمان بمبلغ ١,٠٣٩,٤٤٣:٢٠٢٥ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ١,٠٣٩,٤٤٣ جنيه مصري) (إيضاح ١٠) وغطاء اذون خزانه 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 ٢٠٢٥: ٤٨٧,٠٠٠ جنيه مصري) (إيضاح ٥/٦) وودائع لأجل بمبلغ ١٢,٤٧٦,٨٨٠ جنيه مصري لدى بنك أبو ظبي التجاري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ١٢,٤٧٦,٨٨٠ جنيه مصري) (إيضاح ٦/٦).

- النصر للأعمال المدنية

تتمثل الالتزامات المحتملة في ٣١ مارس ٢٠٢٦ في قيمة خطابات الضمان الصادرة من البنوك نيابة عن الشركة ولصالح الغير مقابل عقود التنفيذ بمبلغ ١٧٧,٨٢٥,٠٦٩ جنيه مصري (٢٠٢٥: ١٧٧,٦٦٩,٦٥٢ جنيه مصري) .

٣٥. الضرائب المؤجلة

شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير (القوائم المالية المجمعة)

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

٢٠٢٥/١٢/٣١		٢٠٢٦/٣/٣١		
(التزامات) جنيه مصري	أصول جنيه مصري	(التزامات) جنيه مصري	أصول جنيه مصري	
(٤,١١٩,٠٦٧)	-	(٣,٨٦٨,٨٣٩)	-	فروق ضريبية لقيم الأصول الثابتة والأصول غير الملموسة
(١,٩٠٨,٢٩٥)	-	(١,٩٠٨,٢٩٥)	-	فروق ضريبية لقيم الأصول المالية
(٣٤١,٧٦١,٣٠٧)	-	(٣٤١,٧٦١,٣٠٧)	-	فروق ضريبية لقيم الاستثمارات العقارية
-	١,٣٦٤,٤٣٥	-	٥,٥٤٧,٣٢٣	فروق ضريبية لقيم أصول حق انتفاع
-	١٩١,٩٩٤,٢٥٣	-	١٣٢,٥٣٩,٩٨١	فروق ضريبية لقيم المخصصات
(٣٤٧,٧٨٨,٦٦٩)	١٩٣,٣٥٨,٦٨٨	(٣٤٧,٥٣٨,٤٤١)	١٣٨,٠٨٧,٣٠٤	إجمالي الفروق الضريبية
(١٥٤,٤٢٩,٩٨١)	-	(٢٠٩,٤٥١,١٣٦)	-	صافي الفروق الضريبية أصل/ (التزام)
(٥٠,٧٠٣,٠٢٥)	-	(٥٥,٠٢١,١٥٥)	-	الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل المستقلة عن الفترة / السنة
(٤٦,٧٩٩,٢٣٥)	-	-	-	الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل الشامل

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

٢٠٢٥/١٢/٣١		٢٠٢٦/٣/٣١		
(التزامات) جنيه مصري	أصول جنيه مصري	(التزامات) جنيه مصري	أصول جنيه مصري	
(١٠,٢١٦)	-	(٣٢,٣٣٠)	-	فروق ضريبية لقيم الأصول الثابتة
(٩٧,٤٩٦)	-	(٥٩,٠٨٨)	-	أصول مؤجرة حق انتفاع
-	١٣,٠٤١,٨٤١	-	١٢,٧٢٤,٤٣٢	مخصصات
(١٠٧,٧١٢)	١٣,٠٤١,٨٤١	(٩١,٤١٨)	١٢,٧٢٤,٤٣٢	إجمالي الضريبة التي ينشأ عنها أصل/ (التزام)
-	١٢,٩٣٤,١٢٩	-	١٢,٦٣٣,٠١٥	صافي الضريبة التي ينشأ عنها أصل/ (التزام)
-	٢,٧٤٦,٥٨٢	-	(٣٠١,١١٤)	الضريبة المحملة على قائمة الدخل عن الفترة/ السنة

٣٥. الضرائب المؤجلة - تابع

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

٢٠٢٥/١٢/٣١		٢٠٢٦/٣/٣١		
(التزامات)	أصول	(التزامات)	أصول	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
-	٨٧,٤٤٠	٣,٩٦٤,٩٧١	٨١,٤٩٦	فروق ضريبية لقيم الأصول الثابتة
-	٢٢,٥٠٠	-	٢٢,٥٠٠	فروق ضريبية لقيم المخصصات
-	-	-	-	خسائر متراكمة
(٣,٩٦٤,٩٧١)	-	-	-	فروق ضريبية لقيم الاستثمارات العقارية
(٣,٩٦٤,٩٧١)	١٠٩,٩٤٠	٣,٩٦٤,٩٧١	١٠٣,٩٩٦	إجمالي الفروق الضريبية
(٣,٨٥٥,٠٣١)	-	٣,٨٦٠,٩٧٥	-	صافي الفروق الضريبية (التزام) / أصل
-	(٧,٦١٧,٦٦٤)	(٥,٩٤٤)	-	الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل عن الفترة/ السنة
(٣,٩٦٤,٩٧١)	-	-	-	الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل الشامل الأخر

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

٢٠٢٥/١٢/٣١		٢٠٢٦/٣/٣١		
(التزامات)	أصول	(التزامات)	أصول	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
-	٩٠,٤٢٣	(٧,٥٥٩)	٩٠,٤٢٣	فروق ضريبية لقيم الأصول الثابتة
-	٣٤,٦٦١	-	٣٤,٦٦١	فروق ضريبية لقيم المخصصات
-	١٢٥,٠٨٤	(٧,٥٥٩)	١٢٥,٠٨٤	إجمالي الفروق الضريبية
-	-	-	١١٧,٥٢٥	صافي الفروق الضريبية (التزام) / أصل
-	(٧,١٧٠)	(٧,٥٥٩)	-	الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل عن الفترة/ السنة

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

٢٠٢٥/١٢/٣١		٢٠٢٦/٣/٣١		
(التزامات)	أصول	(التزامات)	أصول	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
(٥٥,٠٣٥)	-	(٦٢,٤٩٤)	-	فروق ضريبية لقيم الأصول الثابتة
-	١,٦٤١,٢٢١	-	١,٩١٥,٧٧٣	فروق ضريبية ناتجة عن الخسائر المرحلة
(٥٥,٠٣٥)	١,٦٤١,٢٢١	-	١,٩١٥,٧٧٣	إجمالي الفروق الضريبية
-	-	-	١,٨٥٣,٢٧٩	صافي الفروق الضريبية (التزام) / أصل
-	١,٥٨٦,١٨٦	-	٢٦٧,٠٩٣	الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل عن الفترة / السنة

٣٥. الضرائب المؤجلة - تابع

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

٢٠٢٥/١٢/٣١		٢٠٢٦/٣/٣١		
أصول جنيه مصري	(التزامات) جنيه مصري	أصول جنيه مصري	(التزامات) جنيه مصري	
-	(٨٠٠,٣٠٣)	٤٣,١٥٤	(٨٠٠,٣٠٣)	فروق ضريبية لقيم الأصول الثابتة
-	(٨٠٠,٣٠٣)	-	(٧٥٧,١٤٩)	إجمالي الفروق الضريبية
-	(٨٠٠,٣٠٣)	-	٤٣,١٥٤	الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل عن الفترة / السنة

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

٢٠٢٥/١٢/٣١		٢٠٢٦/٣/٣١		
أصول جنيه مصري	(التزامات) جنيه مصري	أصول جنيه مصري	أصول جنيه مصري	
-	(١٦,٩٨٣)	-	-	فروق ضريبية لقيم الأصول الثابتة
-	(١٦,٩٨٣)	-	-	إجمالي الفروق الضريبية
-	(١٦,٩٨٣)	-	-	الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل عن الفترة / السنة

الأثر على القوائم المجمعة

٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٦/٣/٣١ جنيه مصري	
(١٤٤,٤٥٦,٨٩٩)	(١٩٩,٤٨٢,٤٢٤)	التزامات ضريبية مؤجلة (المركز المالي)
٨١,٥٣٦,٧٨٥	٨٠,٣٩٨,٨٢٠	تسويات على التزامات ضريبية مؤجلة
٦٢,٩١٩,٥٥٤	(١١٩,٠٨٣,٦٠٤)	إجمالي التزامات ضريبية مؤجلة (المركز المالي)
(٥٤,٨١٢,٣٧٧)	(٥٥,٠٢٥,٥٢٥)	إجمالي الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل عن الفترة/السنة

٣٦. التزامات التأجير

٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٦/٣/٣١ جنيه مصري	
٤٥,١٦٨,١١٦	١٢٩,٨٣٨,٧٦٨	الرصيد في بداية الفترة
١٣٠,٤٦١,٣٥١	١٣,٨٣٣,٧٣٩	يضاف:
١٤,٤٨٤,١٨١	٧,٨٨٥,٠٧٢	التزامات عقود خلال الفترة
(١٤,٤٨٤,١٨١)	(٧,٨٨٥,٠٧٢)	فوائد عقود التأجير خلال الفترة
(٤٥,٧٩٠,٦٩٩)	(١٦,٥٦٩,٥٤٥)	يخصم:
١٢٩,٨٣٨,٧٦٨	١٢٧,١٠٢,٩٦٢	المسدد من فوائد عقود التأجير خلال الفترة
٣١,٦٤٢,١٥٩	١٧,٩٥٩,٤٢٠	الأقساط المسددة خلال الفترة
٩٨,١٩٦,٦٠٩	١٠٩,١٤٣,٥٤٢	الرصيد في نهاية الفترة
		إجمالي التزامات عقود تأجير قصيرة الأجل
		التزامات عقود التأجير طويلة الأجل
		من سنة واحدة - ٥ سنوات

٣٦. التزامات التأجير - تابع

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٧٥٦,٦٣٨	٦٣١,٨٠٤	شركة النصر للأعمال المدنية
٦٠٥,٤٩١	٥٨٧,٥٣٩	التزامات عقود التأجير قصيرة الأجل
١,٣٦٢,١٢٩	١,٢١٩,٣٤٣	التزامات عقود التأجير طويلة الأجل
١٣١,٢٠٠,٨٩٧	١٢٨,٣٢٢,٣٠٥	إجمالي التزامات عقود التأجير

الأثر على القوائم المالية المجمعة

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٢,٣٩٨,٧٩٧	١٨,٥٩١,٢٢٤	التزامات عقود التأجير قصيرة الأجل
٩٨,٨٠٢,١٠٠	١٠٩,٧٣١,٠٨١	التزامات عقود التأجير طويلة الأجل
١٣١,٢٠٠,٨٩٧	١٢٨,٣٢٢,٣٠٥	إجمالي التزامات عقود التأجير

٣٧. الموقف الضريبي

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

• ضريبة شركات الأموال

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

السنوات من بدء النشاط حتى عام ٢٠١٧

تم إنهاء الفحص الضريبي بين الشركة 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.

٣٧. الموقف الضريبي - تابع

• ضريبة الأجرور 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

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

• ضريبة الدمغة

السنوات من بدء النشاط حتى ٢٠٢٠

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

السنوات من ٢٠٢١ حتى ٢٠٢٥

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

• الضريبة العقارية

السنوات من ٢٠١٣ حتى ٢٠٢٥

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

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

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

• ضريبة شركات الأموال والقيم المنقولة

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

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

٣٧. الموقف الضريبي - تابع

- السنوات من ٢٠١٣ - ٢٠١٩
تم الفحص تقديرياً وعمل لجنة داخلية بإعادة الفحص.
- السنوات من ٢٠٢٠ حتى ٢٠٢٤
لم يتم الفحص حتى تاريخه وتم تقديم الإقرار الضريبي وفقاً لأحكام القانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥
- **ضريبة المرتبات " كسب العمل "**
 - السنوات حتى ٢٠٠٤/١٢/٣١
تم الفحص والربط وإنهاء النزاع وسداد الفروق الضريبية.
 - السنوات ٢٠٠٥ حتى ٢٠١٨
تم الفحص التقديري وصدر قرار لجنة الطعن بإعادة الفحص في ضوء التسويات السنوية والمستندات المقدمة من الشركة.
 - السنوات ٢٠١٩ حتى ٢٠٢٠
تم الفحص التقديري وتم الاعتراض وجاري إعادة الفحص في ضوء التسويات السنوية والمستندات المقدمة من الشركة.
 - السنوات ٢٠٢١ : ٢٠٢٤
لم تطلب للفحص حتى تاريخه.
- **ضريبة الدمغة**
 - الفترة حتى ٢٠١٥/١٢/٣١
تم الفحص وإنهاء النزاع وتم سداد مبالغ من تحت حساب المستحقات الضريبية.
 - الفترة من ٢٠١٦/١/١ حتى ٢٠٢٤/١٢/٣١
لم يتم الفحص حتى تاريخه.
- **مبالغ الخصم والتحويل تحت حساب الضريبة**
 - تقوم الشركة بالسداد أولاً بأول على فترات ربع سنوية وفق للنماذج المعدة لذلك.
- **ضريبة المبيعات / ضريبة القيمة المضافة**
 - السنوات حتى ٢٠١٣/١٢/٣١
تم فحصها وسداد الفروق المستحقة بالكامل.
 - السنوات ٢٠١٤، ٢٠١٥
تم الفحص وتم التظلم وتم صدور قرار لجنة الطعن بتخفيض الفروق المستحقة.
 - السنوات ٢٠١٦، ٢٠١٧
تم الفحص وتم التظلم وجاري نظر النزاع.

٣٧. الموقف الضريبي - تابع

- السنوات من ٢٠١٨ حتى ٢٠٢٠ تم الانتهاء من الفحص وعمل لجنة داخلية .
- السنوات من ٢٠٢١ حتى ٢٠٢٤
- تقوم الشركة بتقديم الإقرارات الضريبية الشهرية وسداد الضريبة المستحقة من واقع الإقرار.
- قامت الشركة بالتسجيل في ضريبة القيمة المضافة الصادرة بالقانون رقم ٦٧ لسنة ٢٠١٦.

• الضريبة العقارية

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

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

١- ضريبة الأرباح التجارية (شركات الاموال)

قدمت الشركة أقراراتها الضريبية بعد اعتمادها من المستشار الضريبي للشركة في المواعيد القانونية المقررة وتم سداد الضريبة المستحقة.

- تم فحص الشركة منذ بداية النشاط حتى عام ٢٠٢٢ .
- لم يتم أخطار الشركة بأى نماذج فحص عن عامي ٢٠٢٣ و ٢٠٢٤.

٢- ضريبة الاجور والمرتبات ومافى حكمها

- يتم تقديم نموذج الاحتساب الشهرى والاقارات الربع سنويه (نموذج ٤ مرتبات) وفقاً للمواعيد القانونية .
- يتم تقديم اقرار التسوية السنوية (نموذج ٦ مرتبات) وفقاً للمواعيد القانونية.
- جارى فحص الشركة منذ بداية النشاط حتى عام ٢٠٢٢.

نظام الخصم تحت حساب الضريبة

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

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

١- شركات الأموال

جارى فحص الشركة من بداية النشاط حتى ٢٠٢٤

عام ٢٠٢٥

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

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

٣٧. الموقف الضريبي - تابع

٢- ضريبة الأجور والمرتبات وما في حكمها

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

يتم تقديم إقرار التسوية السنوية (نموذج ٢ مرتبات) وفقاً للمواعيد القانونية.

تم فحص الشركة من بداية النشاط حتى عام ٢٠١٩ وتم السداد.

جاري فحص الشركة من عام ٢٠٢٠ حتى ٢٠٢٣.

٣- ضريبة القيمة المضافة

يتم تقديم الإقرارات الشهرية وسداد الضريبة المستحقة وفقاً للمواعيد القانونية.

٤- نظام الخصم تحت حساب الضريبة

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

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

• ضرائب شركات الاموال

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

• ضرائب الاجور والمرتبات

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

• ضريبة القيمة المضافة

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

٣٧. الموقف الضريبي - تابع

- **ضريبة الدمغة**
 - لم يتم فحص دفاتر الشركة بواسطة مصلحة الضرائب عن الفترة من تاريخ بداية النشاط وحتى عام ٢٠٢٥.
- **ضريبة الخصم والاضافة:**
 - لم يتم فحص دفاتر الشركة بواسطة مصلحة الضرائب المصرية عن الفترة من بداية النشاط وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.
 - الشركة منتظمة في تقديم النماذج الضريبية ومنتظمة في سداد الضريبة عن النماذج المقدمة.

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

- **ضرائب شركات الاموال**
 - لم يتم فحص دفاتر الشركة بواسطة مصلحة الضرائب المصرية عن الفترة من بداية النشاط وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.
 - الشركة منتظمة في تقديم الإقرارات الضريبية عن كل عام ومنتظمة في سداد الضريبة المستحقة عليها.
- **ضرائب الاجور والمرتبات**
 - لم يتم فحص دفاتر الشركة بواسطة مصلحة الضرائب المصرية عن الفترة من تاريخ بداية النشاط حتى عام ٢٠٢٥.
 - الشركة منتظمة في تقديم الإقرارات الضريبية عن كل عام ومنتظمة في سداد الضريبة المستحقة عليها.
- **ضريبة القيمة المضافة**
 - لم يتم فحص دفاتر الشركة بواسطة مصلحة الضرائب المصرية عن الفترة من بداية تسجيل الشركة بالقيمة المضافة وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.
 - الشركة منتظمة في تقديم الإقرارات الضريبية ومنتظمة في سداد الضريبة المستحقة عليها.
- **ضريبة الدمغة**
 - لم يتم فحص دفاتر الشركة بواسطة مصلحة الضرائب عن الفترة من تاريخ بداية النشاط وحتى عام ٢٠٢٥.
- **ضريبة الخصم والاضافة:**
 - لم يتم فحص دفاتر الشركة بواسطة مصلحة الضرائب المصرية عن الفترة من بداية النشاط وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.
 - الشركة منتظمة في تقديم النماذج الضريبية ومنتظمة في سداد الضريبة عن النماذج المقدمة.

٣٧. الموقف الضريبي - تابع

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

أولاً: ضريبة على أرباح الأشخاص الاعتبارية:

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

- تقوم الشركة بتقديم الإقرارات الضريبية في مواعيدها القانونية.

ثانياً: الضريبة على الأجور والمرتبات:

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

ثالثاً: نظام الخصم والتحويل تحت حساب الضريبة:

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

رابعاً: ضريبة الدمغة:

يتم تطبيق أحكام قانون ضريبة الدمغة وتعديلاته الصادر بالقانون ١١١ لسنة

خامساً: ضريبة القيمة المضافة:

تقوم الشركة بتقديم الإقرارات والسداد بصفة منتظمة.

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

• ضرائب شركات الاموال

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

• ضرائب الاجور والمرتبات

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

٣٧. الموقف الضريبي - تابع

- **ضريبة القيمة المضافة**
 - لم يتم فحص دفاتر الشركة بواسطة مصلحة الضرائب المصرية عن الفترة من بداية تسجيل الشركة بالقيمة المضافة وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.
 - الشركة منتظمة في تقديم الإقرارات الضريبية ومنتظمة في سداد الضريبة المستحقة عليها.
- **ضريبة الدمغة**
 - لم يتم فحص دفاتر الشركة بواسطة مصلحة الضرائب عن الفترة من تاريخ بداية النشاط وحتى عام ٢٠٢٥.
- **ضريبة الخصم والاضافة:**
 - لم يتم فحص دفاتر الشركة بواسطة مصلحة الضرائب المصرية عن الفترة من بداية النشاط وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.
 - الشركة منتظمة في تقديم النماذج الضريبية ومنتظمة في سداد الضريبة عن النماذج المقدمة.

٣٨. نصيب السهم في ربح السنة

٢٠٢٥/٣/٣١	٢٠٢٦/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٧٩٣,٨٥٨,٢٢٥	٦٧٧,٦٩٤,٣٣٥	صافي ربح الفترة
(١٠٨,٠٠٠,٠٠٠)	(٨٣,٥٠٠,٠٠٠)	يخصم: تقديري لحصة العاملين ومكافأة مجلس الإدارة
٦٨٥,٨٥٨,٢٢٥	٥٩٤,١٩٤,٣٣٥	حصة المساهمين في صافي ربح الفترة
٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٢,١١٩,٠٨٩,٨٦٣	المتوسط المرجح لعدد الأسهم خلال الفترة
٠,٣٢	٠,٢٨	نصيب السهم في ربح الفترة

٣٩. الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

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

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

• خطر الائتمان

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

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

٣٩. الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها - تابع

• خطر السيولة

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

وفيما يلي بيان آجال الالتزامات المالية للشركة:

القيمة الدفترية جنيه مصري	أكثر من سنتين جنيه مصري	٢-١ سنة جنيه مصري	أقل من سنة جنيه مصري	
				٣١ مارس ٢٠٢٦
٣,١٠٥,٧٥٩,٣١٣	٢,٧٧٢,٦٦٤,٥٩١	٩٣,٣٨٠,٤٠٣	٢٣٩,٧١٤,٣١٩	قروض الأجل
١,٧٥٠,٠٧٤,٠٣٣	-	-	١,٧٥٠,٠٧٤,٠٣٣	دائون وأرصدة دائنة أخرى
٢,٣٩٦,٥٨٣,١٥٦	-	-	٢,٣٩٦,٥٨٣,١٥٦	قروض قصيرة الأجل
٣٧٢,٢٥٥,٩٥١	-	-	٣٧٢,٢٥٥,٩٥١	التزامات تنمية أراضي بالقيمة الاسمية
١,٦١٨,١٣٤,٦٣٦	-	-	١,٦١٨,١٣٤,٦٣٦	الموردون
٩,٢٤٢,٨٠٧,٠٨٩	٢,٧٧٢,٦٦٤,٥٩١	٩٣,٣٨٠,٤٠٣	٦,٣٧٦,٧٦٢,٠٩٥	
				٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
٣,٢٩٣,١١٦,٨١٠	٢,٧٧٠,٠٠٠,١٠٣	٢٥٣,٧٤٩,٩٥٧	٢٦٩,٣٦٦,٧٥٠	قروض الأجل
٢,٠٢٤,٩٨٨,١١٩	-	-	٢,٠٢٤,٩٨٨,١١٩	دائون وأرصدة دائنة أخرى
٢,٣٩٦,٥٨٣,١٥٦	-	-	٢,٣٩٦,٥٨٣,١٥٦	قروض قصيرة الأجل
٣٧٢,٢٥٥,٩٥١	-	-	٣٧٢,٢٥٥,٩٥١	التزامات تنمية أراضي بالقيمة الاسمية
١,٤٦٩,٦٣٢,٤٥٥	-	-	١,٤٦٩,٦٣٢,٤٥٥	الموردون
٩,٥٥٦,٥٧٦,٤٩١	٢,٧٧٠,٠٠٠,١٠٣	٢٥٣,٧٤٩,٩٥٧	٦,٥٣٢,٨٢٦,٤٣١	

• 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 أدون الخزنة 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 رأيت حدوث فجوة بين الفائدة المدبنة والدائنة لتقليل أثر هذا الخطر قدر الإمكان.

وفيما يلي بيان الأصول والالتزامات المالية وفقاً لطبيعة سعر الفائدة:

٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٦/٣/٣١ جنيه مصري	
٧,٦٥١,٨٧٢,٥٢٠	٧,٥١٥,٨٢٥,٣٩٤	أدوات مالية بسعر فائدة ثابت
		أصول مالية (مدينون وأوراق قبض)
٥,٩٤٩,٧٣٤,٧٦٦	٥,٨٩٨,٠٧٧,٣٨٤	أدوات مالية بسعر فائدة متغيرة
		التزامات مالية (قروض طويلة وقصيرة الأجل وبنوك دائنة)

٣٩. الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها - تابع

• إدارة رأس المال

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

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

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

٤٠. التزامات تعاقدية

بلغت قيمة التعاقدات الجارية مع المقاولين لتنفيذ عمليات إنشاءات الوحدات السكنية ٢٨,٢٥ مليار جنيه مصري، بلغ المنفذ منها حتى ٢٠٢٦/٣/٣١ مبلغ ١٢,٦٥ مليار جنيه مصري، وقد تم سداد مستحقات المقاولين طبقاً للتعاقدات. وفيما يلي بيان لقيمة الالتزامات التعاقدية المتبقية في ٣١ مارس ٢٠٢٦:

اسم المشروع	قيمة الأعمال التعاقدية الجارية مع المقاولين لتنفيذ إنشاءات الوحدات السكنية جنيه مصري	قيمة الأعمال المنفذة حتى ٢٠٢٦/٣/٣١ جنيه مصري	قيمة الالتزام التعاقدية المتبقي في ٢٠٢٦/٣/٣١ جنيه مصري
تاج سلطان	١,٩٦ مليار جنيه مصري	١,٨٧ مليار جنيه مصري	٩٠ مليون جنيه مصري
بارك رديندس شاليا	١,٧٧ مليار جنيه مصري	١,٦٩ مليار جنيه مصري	٨٠ مليون جنيه مصري
ليك بارك	٢,٥٩ مليار جنيه مصري	٢,٤٢ مليار جنيه مصري	١٧٠ مليون جنيه مصري
إيلكت بتاج سيتي	٨٦٣ مليون جنيه مصري	٢٩٦ مليون جنيه مصري	٥٦٧ مليون جنيه مصري
كلوب سايد بتاج سيتي	٣,٣١ مليار جنيه مصري	-	٣,٣١ مليار جنيه مصري
تاج فيلا - بالمشاركة	١,٣٩ مليار جنيه مصري	-	١,٣٩ مليار جنيه مصري
زّهو أسبوط	٨١٠ مليون جنيه مصري	٦٥٥ مليون جنيه مصري	١٥٥ مليون جنيه مصري
تافال	٥٣٠ مليون جنيه مصري	٣٠ مليون جنيه مصري	٥٠٠ مليون جنيه مصري
كرونز	١,١٣ مليار جنيه مصري	٩٩٥ مليون جنيه مصري	١٣٥ مليون جنيه مصري
كافانا	٤,٦٠ مليار جنيه مصري	٣,٤٢ مليار جنيه مصري	١,١٨ مليار جنيه مصري
راي	٨٢٧ مليون جنيه مصري	٦٨٥ مليون جنيه مصري	١٤٢ مليون جنيه مصري
راي فيوز	١,٥٨ مليار جنيه مصري	-	١,٥٦ مليار جنيه مصري
راي فاليز	١,١٩ مليار جنيه مصري	-	١,٢٠ مليار جنيه مصري
ستريب مول بسراي	٤٤٤ مليون جنيه مصري	-	٤٤٤ مليون جنيه مصري
صالة العرض تجد (بي تك)	٤٤٤ مليون جنيه مصري	-	٤٤٤ مليون جنيه مصري
صالة العرض تجد (كارفور)	٤٢٤ مليون جنيه مصري	١٣٩ مليون جنيه مصري	٣ مليون جنيه مصري
نصر جاردنز ٦ أكتوبر	١٢٨ مليون جنيه مصري	٣٢٩ مليون جنيه مصري	٢١٣ مليون جنيه مصري
الإجمالي	٢٨,٢٥ مليار جنيه مصري	١٢,٦٥ مليار جنيه مصري	١٥,٥٩ مليار جنيه مصري

٤١. التزامات تنمية أراضي

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

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٧٢,٢٥٥,٩٥١	٣٧٢,٢٥٥,٩٥١	القيمة الحالية للالتزامات قصيرة الاجل

٤٢. القيمة العادلة

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

٤٣. الأدوات المالية

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

التقييم لقياس القيمة العادلة المتكررة	المستوى الأول جنيه مصري	المستوى الثاني جنيه مصري	المستوى الثالث جنيه مصري	الإجمالي جنيه مصري
التقييم لقياس القيمة العادلة المتكررة في ٣١ مارس ٢٠٢٦				
الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (أنوات حقوق الملكية) إيضاح (٣/٦)	-	١٣,٦٨١,٣١٧	-	١٣,٦٨١,٣١٧
الإجمالي الأصول المالية	-	١٣,٦٨١,٣١٧	-	١٣,٦٨١,٣١٧
التقييم لقياس القيمة العادلة المتكررة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥				
الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (أنوات حقوق الملكية) إيضاح (٣/٦)	-	٨,٦٨١,٣١٧	-	٨,٦٨١,٣١٧
الإجمالي الأصول المالية	-	٨,٦٨١,٣١٧	-	٨,٦٨١,٣١٧

٤٤. الأحداث الجارية الهامة

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

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