

شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير
شركة مساهمة مصرية

القوائم المالية المستقلة الدورية
وتقرير الفحص المحدود عليها

عن الفترة المالية المنتهية
في ٣١ مارس ٢٠٢٦

فهرس القوائم المالية

رقم الصفحة

- ١ • تقرير الفحص المحدود
- ٢ - ٣ • قائمة المركز المالي المستقلة الدورية
- ٤ • قائمة الدخل المستقلة الدورية (الأرباح أو الخسائر)
- ٥ • قائمة الدخل الشامل المستقلة الدورية
- ٦ • قائمة التغيرات في حقوق الملكية المستقلة الدورية
- ٧ - ٨ • قائمة التدفقات النقدية الدورية
- ٩ - ٥٨ • الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة الدورية

تقرير الفحص المحدود على القوائم المالية المستقلة الدورية

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

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي المستقلة الدورية المرفقة لشركة مدينة مصر للإسكان والتعمير - شركة مساهمة مصرية - في ٣١ مارس ٢٠٢٦ وكذا القوائم المالية المستقلة 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 المستقلة الدورية هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وتتنحصر مسؤوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية المستقلة الدورية في ضوء فحصنا المحدود لها.

نطاق الفحص المحدود

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

الاستنتاج

وفي ضوء فحصنا المحدود، لم يُنم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية المستقلة الدورية المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح، في جميع جوانبها الهامة، عن المركز المالي المستقل لشركة مدينة مصر للإسكان والتعمير - شركة مساهمة مصرية - في ٣١ مارس ٢٠٢٦ وعن أدائها المالي المستقل وتدفقاتها النقدية المستقلة 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	
جنيه مصري	جنيه مصري		
١١٦,٤١١,١٢٧	١٢٩,١٥٦,٤٥٧	٤	الأصول غير المتداولة
٤٣٤,٠٨٨,٤٨١	٤٩١,٩٠٧,٦٠٦	٥	الأصول الثابتة
١٢٩,٦٩٤,٢٧٥	١٣٠,٠٨٦,٦٥٧	٢١	أصول ثابتة تحت التنفيذ
١٦١,٧٦٨,٥٣٩	-	٣٤	أصول حق انتفاع
٤٤٠,٦٠١,٣٤٧	٤٤٠,٦٠١,٣٤٧	١/٦	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
٩٧,٣٣٠,٢٢٩	٩٧,٣٣٠,٢٢٩	٢/٦	استثمارات في شركات تابعة
٨,٦٨١,٣١٧	١٣,٦٨١,٣١٧	٣/٦	المسدد تحت حساب استثمارات في شركات تابعة
١,٧٢٢,٥٩١,٧٢٢	١,٧٢٢,٥٩١,٧٢٢	٤/٦	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
١,١٩١,٨٨٣	١,١٩١,٨٨٣	٦/٦	استثمارات عقارية
٢,٦٢٨,٠٤٩,٦٨٧	٢,٤٦١,٩٣٩,٥٤٨	٩	أصول مالية بالتكلفة المستهلكة
٥,٧٤٠,٤٠٨,٦٠٧	٥,٤٨٨,٤٨٦,٧٦٦		أوراق قبض طويلة الأجل
			إجمالي الأصول غير المتداولة
٩,٥٤٨,٨٥٤,١٧١	١٠,٥٠٤,٨٨٣,٤٧٢	٧	الأصول المتداولة
٣٠٣,٨١٤,٧١٤	١٣١,٤٨٠,٤١٥	٨	أعمال تحت التنفيذ
١٧,٣٩١,٠٢٩	١٧,٣٤٣,٠٨٣		وحدات عقارية تامة
٣,٣٦١,٨٦٠,٤٣٨	٣,٣٦٨,١٧٤,٦٨٣	٩	مخزون مواد
٢٣٤,٨٦٧,٩٥٠	٢٥٨,٣٢٧,٥٦٢	٩	أوراق قبض قصيرة الأجل
٥,٨٧٣,٧٢٠,٢٥٣	٦,٣٦١,٩٦٩,١٨٢	١/٤١	العملاء المدينون
٨,٨٦٥,٣١٢,٣٩٩	٩,٣٤٠,٩٣٢,١٣٤	١٠	الموردون - أرصدة مدينة
٤,٠٧٥,٥٩٠	٤,٢٦٣,٦٢٣	٥/٦	المدينون والأرصدة المدينة الأخرى
٢,٩٦٠,٧٢٧,٢٣٨	٢,٨٤٣,٠٢٣,٢٦٠	٦/٦	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١,٣٠١,٤٣٤,١٩٦	١,٥٧٨,٦٢٦,٨٠٩	٣٤	أصول مالية بالتكلفة المستهلكة - أذون خزانة قصيرة الأجل
٩٩,٦٧٥,٨١٨	-	١٩	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة - متداولة
١,٠٧٢,٠٠٨,٣٥٥	١,٧٢٨,٢٢٦,٢١٢	١١	مدينو إدارة وتشغيل وصيانة التجمعات السكنية
٣٣,٦٤٣,٧٤٢,١٥١	٣٦,١٣٧,٢٥٠,٤٣٥		النقدية بالصندوق ولدى البنوك
٣٩,٣٨٤,١٥٠,٧٥٨	٤١,٦٢٥,٧٣٧,٢٠١		إجمالي الأصول المتداولة
			إجمالي الأصول
٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	١٦	حقوق الملكية والالتزامات
(٣٨٦,٧٥٧,٥٦٩)	-	١٦	حقوق الملكية
٦٢٠,٦٧٢,٣٧٨	٦٢٠,٦٧٢,٣٧٨		رأس المال المصدر والمدفوع
٥,٥٩٩,٨٧٧,٣٨٤	٨,٥٤٦,٥٢٧,٣٣٥		أسهم الخزينة
٣,٣٣٣,٤٠٧,٥٢٠	٦١٣,٠٣٥,٢٤١		احتياطي قانوني
١١٣,٠٥٠,٠٠٠	١٢٥,٢٣٥,٨٥٠		الأرباح المرحلة
٦,٥٧٣,٠٢٢	٦,٥٧٣,٠٢٢		صافي ربح الفترة / السنة
٦١٣,٥٨٩,٠٤٦	٦١٣,٥٨٩,٠٤٦		علاوة إصدار أسهم نظام التحفيز والإثابة للعاملين والمديرين
١٢,٠٣٥,٤١١,٧٨١	١٢,٦٦٠,٦٣٢,٨٧٢		التغير في الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
			فائض تقييم الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة بالصافي
			إجمالي حقوق الملكية



رئيس مجلس الإدارة
مهندس/ محمد حازم بركات



الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب
مهندس/ محمد عبد الله سلام



نائب أول الرئيس التنفيذي للشئون المالية
أستاذ/ أحمد حسين العرب

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٣/٣١	إيضاح
جنيه مصري	جنيه مصري	
		الالتزامات غير المتداولة
٣,٠٢٣,٧٥٠,٠٦٠	٢,٨٦٦,٠٤٤,٩٩٤	١٧ قروض لأجل
٩٨,١٩٦,٦٠٩	١٠٩,١٤٣,٥٤٢	٣٢ التزامات عقود التأجير طويلة الأجل
١٥٤,٤٢٩,٩٨١	٢٠٩,٤٥١,١٣٦	٢٠ التزامات ضريبية مؤجلة
٣,٢٧٦,٣٧٦,٦٥٠	٣,١٨٤,٦٣٩,٦٧٢	إجمالي الالتزامات غير المتداولة
		الالتزامات المتداولة
١٥,٨٢٤,٠٣٥,٤٢٧	١٧,٧١٧,٠٤٠,٠٦٣	١٢ مقدمات من العملاء عن وحدات غير مسلمة
٢٥٩,٣٢٧,٤٩٢	٢٣٤,٢٩٣,٤٦٦	١٣ مخصصات
٨٤٧,٧٩٧,٢٦٣	٥٨٦,٦٧٣,٦٤١	١٤ التزامات استكمال المرافق
١,٨٣٠,١٧٣,٠٣٧	١,٦٨٧,٠٣٧,٣٠٢	١٥ دائنون وأرصدة دائنة أخرى
-	٩٨٧,٠٢٣	١٩ دائنو إدارة وتشغيل وصيانة التجمعات السكنية
٢٦٩,٣٦٦,٧٥٠	٢٣٩,٧١٤,٣١٩	١٧ أقساط جارية من قروض لأجل
٢,٣٩٦,٥٨٣,١٥٦	٢,٣٩٦,٥٨٣,١٥٦	١/١٨ قروض قصيرة الأجل
٢٦٠,٠٣٤,٨٠٠	٣٩٥,٧٣٤,٩١٦	٢/١٨ بنوك دائنة (تسهيلات ائتمانية)
٨٦٦,١٠١,٢٠٢	١,٠٤٥,٠٠٣,٢٦٢	ب/٤١ الموردون
١٣٠,٤٨٩,٣٦٧	٦٦,٦٧٢,١٩٢	٣٤ مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
٩١٥,٨٦٣,٤٨١	٩٧٨,٥٤٤,٨٢٢	مصلحة الضرائب
٣١,٦٤٢,١٥٩	١٧,٩٥٩,٤٢٠	٣٢ التزامات عقود التأجير قصيرة الأجل
٣٧٢,٢٥٥,٩٥١	٣٧٢,٢٥٥,٩٥١	٣٩ التزامات تنمية أراضي قصيرة الأجل
٦٨,٦٩٢,٢٤٢	٤١,٩٦٥,١٢٤	دائنو توزيعات
٢٤,٠٧٢,٣٦٢,٣٢٧	٢٥,٧٨٠,٤٦٤,٦٥٧	إجمالي الالتزامات المتداولة
٢٧,٣٤٨,٧٣٨,٩٧٧	٢٨,٩٦٥,١٠٤,٣٢٩	إجمالي الالتزامات
٣٩,٣٨٤,١٥٠,٧٥٨	٤١,٦٢٥,٧٣٧,٢٠١	إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

تقرير الفحص المحدود "مرفق"



رئيس مجلس الإدارة
مهندس/ محمد حازم بركات



الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب
مهندس/ محمد عبد الله سلام

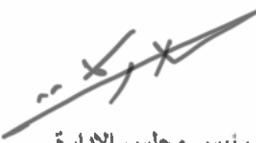


نائب أول الرئيس التنفيذي للشئون المالية
أستاذ/ أحمد حسين العزب

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير - ش.م.م.
قائمة الدخل المستقلة الدورية (الأرباح أو الخسائر)
عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

من ٢٠٢٥/١/١ إلى ٢٠٢٥/٣/٣١	من ٢٠٢٦/١/١ إلى ٢٠٢٦/٣/٣١	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٢,٣٤٠,٠٠٦,٥٩٠	١,٨٨٥,١٨٥,٤٧٦	أ ٢٣	صافي إيرادات النشاط
(٦٩٩,٠٣٧,٦٨٥)	(٥٧٥,١٥٤,٢٢٧)	ب ٢٣	يخصم: تكلفة إيرادات النشاط
١,٦٤٠,٩٦٨,٩٠٥	١,٣١٠,٠٣١,٢٤٩		مجموع الربح
			يخصم:
(٥١٣,٦٨٢,٩٤٥)	(٤٢٢,٠٣٢,٦٠٣)	٢٤	المصروفات البيعية والتسويقية
(١٠٠,٤١٥,١١٣)	(١٤١,٠٢٩,٧٢٢)	٢٥	المصروفات العمومية والإدارية
(٢٩,٠٨٤,٤٧٨)	(١٢,٧٤٩,١٢٣)	٢٦	مصروفات إدارة المجتمعات السكنية والتشغيل الأخرى
(١٥٨,٨٠٩,٣٩٩)	(١٦٨,٥٠٦,٨٢٣)	٢٧	مصروفات تمويلية
(٨,٠٠٠,٠٠٠)	-	١٣	مخصصات مكونة
(١٣,٣٠٠,٤٢٦)	(٢١,٩١٦,٤٣٨)		خسائر انتمائية متوقعة مكونة (بالصافي)
			يضاف:
-	٢٥,٠٣٤,٠٢٦	١٣	مخصصات انتفي الغرض منها
١٥٣,٠٥٠,٥٩٣	١٥٢,٤٣٦,٩٣٣	٢٨	إيرادات تمويلية
٢٨,٨٨٣,٥٩١	٩٤,٨٩٦,٤٥٧	٢٩	إيرادات مرتبطة بالنشاط
٩٩٩,٦١٠,٧٢٨	٨١٦,١٦٣,٩٥٦		الأرباح الناتجة من التشغيل
			توزعت أرباح من أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل
	٣٥٥,٥٥٦		الشامل الآخر
(١٢,٧١٧,٩٨٩)	(٢٣,٧٣٠,٦٧٢)	٣٠	المصروفات الأخرى
٩٨٦,٨٩٢,٧٣٩	٧٩٢,٧٨٨,٨٤٠		صافي أرباح الفترة قبل الضرائب
(٢٠٩,٣٦٦,٥٧٩)	(١٢٤,٧٣٢,٤٤٤)	٢٢	ضريبة الدخل
(١٦,٢١٣,٠٩٢)	(٥٥,٠٢١,١٥٥)	٢٠	الضريبة المؤجلة
٧٦١,٣١٣,٠٦٨	٦١٣,٠٣٥,٢٤١		صافي أرباح الفترة
٠,٣٠٦	٠,٢٥٠	٣١	نصيب السهم في أرباح الفترة



رئيس مجلس الإدارة
مهندس/ محمد حازم بركات


الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب
مهندس/ محمد عبد الله سلام


نائب أول الرئيس التنفيذي للشئون المالية
أستاذ/ أحمد حسين العرب

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

من ٢٠٢٥/١/١ إلى ٢٠٢٥/٣/٣١ جنيه مصري	من ٢٠٢٦/١/١ إلى ٢٠٢٦/٣/٣١ جنيه مصري
٧٦١,٣١٣,٠٦٨	٦١٣,٠٣٥,٢٤١
<u>٧٦١,٣١٣,٠٦٨</u>	<u>٦١٣,٠٣٥,٢٤١</u>

صافي أرباح الفترة
إجمالي الدخل الشامل عن الفترة


رئيس مجلس الإدارة
مهندس/ محمد حازم بركات


الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب
مهندس/ محمد عبد الله سلام


نائب أول الرئيس التنفيذي للشئون المالية
أستاذ/ أحمد حسين العزب

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

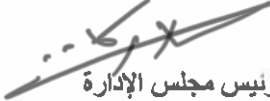
من ٢٠٢٥/١/١ إلى ٢٠٢٥/٣/٣١	من ٢٠٢٦/١/١ إلى ٢٠٢٦/٣/٣١	إيضاح	جنيه مصري	جنيه مصري
الأنشطة التشغيلية:				
٩٨٦,٨٩٢,٧٣٩	٧٩٢,٧٨٨,٨٤٠			صافي أرباح الفترة قبل الضرائب
التعديلات للبنود التالية:				
٤,٩٩١,٧٥٦	٧,٠٨٨,١٨١	٤		إهلاك الأصول الثابتة والاستثمارات العقارية
١٠,٠٧٥,٦١٦	١٣,٤٤١,٣٥٧	٢٤		استهلاك أصول حق انتفاع
١٥٨,٨٠٩,٣٩٩	١٦٨,٥٠٦,٨٢٣	٢٧		مصرفات تمويلية مستحقة
١٣,٣٠٠,٤٢٦	٢١,٩١٦,٤٣٨			تكوين خسائر ائتمانية متوقعة (بالصافي)
٨,٠٠٠,٠٠٠	-	١٣		مخصصات مكونة
-	(٢٥,٠٣٤,٠٢٦)	١٣		مخصصات انتقي الغرض منها
-	(٣٥٥,٥٥٦)			توزيعات أرباح من أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٢,٠٧١,٤٦٥	(٤٤,٩٥٣,٨٧٥)	٣٠, ٢٩		(أرباح) / خسائر فروق عملات أجنبية
١,١٨٤,١٤١,٤٠١	٩٣٣,٣٩٨,١٨٢			أرباح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل:
(٧٨٩,٢٣٢,٩٥٨)	(٧٨٣,٦٤٧,٠٥٧)			أعمال تحت التنفيذ ووحدات عقارية تامة ومخزون مواد
(١,٣٩٩,٦٣٣,٥٤٦)	(٨٥٢,٠٢٤,٢٠٢)			المدينون والعملاء والموردين وأوراق القبض وإدارة وتشغيل وصيانة التجمعات السكنية والمستحق من أطراف ذات علاقة
١,٠٦٣,٧١٤,١٧٢	١,٥٧٦,١٢٠,٨٠٥			الدائنون والموردون ومقدمات من العملاء عن وحدات غير مسلمة والتزامات
(٤٦,٣٦٧,٤١٣)	-	١٣		استكمال مرافق والمستحق إلى أطراف ذات علاقة وأوراق دفع
(١٥٠,٠٠٠)	(٢٦,٧٢٧,١١٨)			المستخدم من المخصصات
(٢٤,١١٥,٠٤٧)	(٦٢,٠٥١,١٠٣)			المسدد من توزيعات أرباح العاملين ومكافأة مجلس الإدارة
(١٥٥,٠٥١,٥٧٠)	(١٤٠,٧٩٧,٤٦٣)			ضرائب دخل مسددة
(١٦٦,٦٩٤,٩٦١)	٦٤٤,٢٧٢,٠٤٤			مصرفات تمويلية مدفوعة
				صافي النقدية الناتجة من / (المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية
الأنشطة الاستثمارية:				
(١٤,٥٩٠,٠٢٠)	(٧٧,٦٥٢,٦٣٧)	٤		مدفوعات لشراء أصول ثابتة وأصول ثابتة تحت التنفيذ
(٢٠,٠٠٦,٩٧٥)	-			استثمارات في شركات تابعة
-	(٥,٠٠٠,٠٠٠)			استثمارات في أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
-	٣٥٥,٥٥٦			توزيعات أرباح من أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(٣٤,٥٩٦,٩٩٥)	(٨٢,٢٩٧,٠٨١)			صافي النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المستقلة الدورية وتقرأ معها.

٢٠٢٥/٣/٣١	٢٠٢٦/٣/٣١	إيضاح
جنيه مصري	جنيه مصري	
الأنشطة التمويلية:		
(١٢٨,٣٦٦,١٦٧)	-	شراء أسهم خزينة
(١١,٣٥٧,٦٢٧)	(١٦,٥٦٩,٥٤٥)	٣٢ المسدد من التزامات التأجير
(١٨٦,٠٢٨,١٢٣)	(١٨٧,٣٥٧,٤٩٧)	١٧ المسدد من قروض طويلة الأجل
(٣٢٥,٧٥١,٩١٧)	(٢٠٣,٩٢٧,٠٤٢)	صافي النقدية الناتجة من الأنشطة التمويلية
(٥٢٧,٠٤٣,٨٧٣)	٣٥٨,٠٤٧,٩٢٢	التغير في النقدية وما في حكمها خلال الفترة
٣,٠٤١,٢٧٦,٠٠١	٣,٧٥٦,٧٧٦,٣٨٣	١٨ النقدية وما في حكمها في بداية الفترة
(٢,٠٧١,٤٦٥)	٤٤,٩٥٣,٨٧٥	٣٠,٢٩ أرباح / (خسائر) فروق عملات أجنبية
٢,٥١٢,١٦٠,٦٦٣	٤,١٥٩,٧٧٨,١٧٩	إجمالي النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة
يخصم:		
(١٢,٤٧٦,٨٨٠)	(١٢,٤٧٦,٨٨٠)	١١ ودائع مجمدة لتغطية خطابات ضمان
(١٦,١١٦,٦٠٠)	(١٦,١١٦,٦٠٠)	٦/٦ انون خزانة مجمدة لتغطية خطابات الضمان
(٤٨٧,٠٠٠)	(٤٨٧,٠٠٠)	٥/٦ وثائق صناديق استثمار مجمدة لتغطية خطابات الضمان
٢,٤٨٣,٠٨٠,١٨٣	٤,١٣٠,٦٩٧,٦٩٩	١٨ النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة

معاملات غير نقدية:**لا تتضمن قائمة التدفقات النقدية المعاملات غير النقدية التالية:**

إعادة تقييم رصيد نظام أسهم الاثابة والتحفيز ومصرف أسهم الاثابة والتحفيز بالقيمة العادلة مقابل زيادة حقوق الملكية (علاوة إصدار) بمبلغ ١٢,١٨٥,٨٥٠ جنيه مصري.


رئيس مجلس الإدارة

مهندس/ محمد حازم بركات


الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب

مهندس/ محمد عبد الله سلام


نائب أول الرئيس التنفيذي للشئون المالية

أستاذ/ أحمد حسين العزب

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

١. نبذة عن الشركة

١-١ الشكل القانوني للشركة

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

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

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

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

٢-١ نشاط الشركة

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

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

٣-١ مدة الشركة

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

٤-١ مقر الشركة

- يقع المقر الرئيسي للشركة في ٤ شارع يوسف عباس- المنطقة الثانية- مدينة نصر- القاهرة- جمهورية مصر العربية، ورئيس مجلس إدارة الشركة هو السيد المهندس/ محمد حازم بركات.
- الشركة مقيدة بالجدول الرسمي بالبورصة المصرية وتم قيد شهادات الإيداع الدولية (GDR) مقابل أسهم الشركة ببورصة لندن للأوراق المالية.
- قام مجلس الإدارة باعتماد إصدار القوائم المالية المستقلة الدورية للشركة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦ بتاريخ ٢٤ مايو ٢٠٢٦.

٢. استخدام التقديرات والافتراضات

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

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

وفيما يلي أهم البنود المستخدم فيها التقديرات والافتراضات والحكم المهني:

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

١-٢ قياس القيمة العادلة

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

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

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

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

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

٢. استخدام التقديرات والافتراضات

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

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

٣. ملخص بأهم السياسات المحاسبية المتبعة ومعايير المحاسبة المطبقة

١-٣ أسس إعداد القوائم المالية المستقلة الدورية

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

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

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

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

إصدارات جديدة وتعديلات على معايير المحاسبة المصرية

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

٢-٣ الأصول الثابتة وإهلاكاتها

الاعتراف والقياس

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

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

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

التكاليف اللاحقة

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

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

الإهلاكات

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

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

أصول ثابتة تحت التنفيذ

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

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

الاعتراف

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

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

القياس الأولي

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

النفقات اللاحقة

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

الاستهلاك

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

العمر الإنتاجي المقدر (بالفترة)

١ سنة

برامج حاسب آلي ونظم معلومات

٣-٢-٣ الاستثمارات في شركات تابعة

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

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

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

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

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

٤-٢-٣ الأدوات المالية

الاعتراف والقياس الأولي

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

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

التبويب والقياس اللاحق

الأصول المالية

عند الاعتراف الأولي يتم تبويب الأصل المالي على أنه مقاس:

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

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

الأصول المالية بالتكلفة المستهلكة:

يتم تبويب الأصل المالي كمقيم بالتكلفة المستهلكة إذا 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.

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

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

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

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

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

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

الأصول المالية بالقيمة من خلال الأرباح أو الخسائر:

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

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

الأصول المالية - تقييم نموذج الأعمال

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

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

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

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

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

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

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

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

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

الأصول المالية بالتكلفة المستهلكة

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

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

أدوات الدين المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

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

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

استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

تقاس الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل.

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

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

الالتزامات المالية – التوبيب والقياس اللاحق والأرباح والخسائر

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

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

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

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

الاستبعاد

الأصول المالية

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

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 مقترضة) يتم الاعتراف بها ضمن الأرباح والخسائر.

٣-٢-٥ الاستثمارات العقارية

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

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

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

٦-٢-٣ التوريق

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

٧-٢-٣ أعمال تحت التنفيذ ووحدات عقارية تامة

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

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

٨-٢-٣ قائمة التدفقات النقدية المستقلة الدورية

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

٩-٢-٣ النقدية وما في حكمها

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

١٠-٢-٣ المدينون وأوراق القبض والأرصدة المدينة الأخرى

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

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

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

١١-٢-٣ اضمحلال قيمة الأصول

الأصول غير المالية

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

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

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

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

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

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

الأصول المالية

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

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

المرحلة الأولى: خسارة الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهرا.

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

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

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

المرحلة الثالثة: خسارة الائتمان المتوقعة - اضمحلال قيمة الائتمان

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

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

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

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

٣-٢-١٢ المخصصات

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

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

٣-٢-١٣ أسهم الخزينة

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

٣-٢-١٤ توزيعات الأرباح

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

٣-٢-١٥ تحقق الإيراد

(١) الإيرادات من العقود مع العملاء

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

الاعتراف بالإيراد

مبيعات العقارات

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

مبيعات الأراضي

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

إيرادات تمويلية

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

(٢) الترتيبات المشتركة

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

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

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

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

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

(٣) باقي الإيرادات

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

٣-٢-١٦ التكاليف المباشرة وغير المباشرة

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

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

٣-٢-١٧ مصروفات إدارة المجتمعات السكنية والتشغيل الأخرى

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

٣-٢-١٨ مزايا العاملين

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

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

٣-٢-١٩ الضرائب

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

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

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

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

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

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

٣-٢-٢٠ ربحية السهم

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

٣-٢-٢١ تكلفة الاقتراض

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

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

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

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

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

٢٢-٢-٣ الاحتياطي القانوني

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

٢٣-٢-٣ ترجمة المعاملات بالعملة الأجنبية

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

٢٤-٢-٣ المعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة

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

٢٥-٢-٣ المساهمة التكافلية

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

٢٦-٢-٣ عقود التأجير

الاعتراف والقياس الشركة كمستأجر:

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

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

القياس الأولي لأصل حق الانتفاع

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

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

القياس الأولي للالتزام عقد التأجير

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

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

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

الاعتراف والقياس الشركة كمؤجر:

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

الإيجار التشغيلي:

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

عقود البيع مع إعادة الاستئجار:

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

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

تحويل الأصل يمثل عملية بيع:

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

تحويل الأصل ليس عملية بيع:

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

الإعفاءات من الاعتراف:

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

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

٤. الأصول الثابتة

٢٠٢٦/٣/٣١	الأراضي (*) جنيه مصري	المباني (*) والإنشاءات جنيه مصري	تحسينات في أصول مستأجرة جنيه مصري	آلات ومعدات جنيه مصري	وسائل نقل وانتقال جنيه مصري	عدد وأدوات صغيرة جنيه مصري	أثاث ومعدات مكاتب جنيه مصري	الحاسبات الآلية جنيه مصري	الإجمالي جنيه مصري
التكلفة:									
في ١ يناير ٢٠٢٦	١,٣٥١,٢٢٩	٥٦,٦٣٨,٤٨١	٣٨,٠٣٤,٩١٦	٦,٦٩٨,٨٢٩	٣٧,٤١١,٠١٩	٣,٢٥١,٠٤٦	٢٠,٥٧٦,٥٢٥	٦٠,١٥٣,٠٣٩	٢٢٤,١١٥,٠٨٤
الإضافات خلال الفترة	-	١٢,٠٠٩,٤٧٥	-	-	-	-	٤,٤٤٩,٦٥٢	٣,٣٧٤,٣٨٤	١٩,٨٣٣,٥١١
في ٣١ مارس ٢٠٢٦	١,٣٥١,٢٢٩	٦٨,٦٤٧,٩٥٦	٣٨,٠٣٤,٩١٦	٦,٦٩٨,٨٢٩	٣٧,٤١١,٠١٩	٣,٢٥١,٠٤٦	٢٥,٠٢٦,١٧٧	٦٣,٥٢٧,٤٢٣	٢٤٣,٩٤٨,٥٩٥
مجمع الإهلاك:									
في ١ يناير ٢٠٢٦	-	١٥,٢٣٥,٥٢٧	٣٦,٧٦٠,٣٨٣	٦,٥٣٩,٤٩١	٨,٣٦٠,٣٨٦	٣,٢٥١,٠٤٦	١٣,٥٥٢,٠٥٨	٢٤,٠٠٥,٠٦٦	١٠٧,٧٠٣,٩٥٧
إهلاك الفترة	-	١,٤٦٣,١٤٩	١٥٩,٣١٢	١٣,٠٦٤	١,٧٣٨,٥٠٩	-	٤٧٥,٠٠٢	٣,٢٣٩,١٤٥	٧,٠٨٨,١٨١
في ٣١ مارس ٢٠٢٦	-	١٦,٦٩٨,٦٧٦	٣٦,٩١٩,٦٩٥	٦,٥٥٢,٥٥٥	١٠,٠٩٨,٨٩٥	٣,٢٥١,٠٤٦	١٤,٠٢٧,٠٦٠	٢٧,٢٤٤,٢١١	١١٤,٧٩٢,١٣٨
صافي القيمة الدفترية:									
في ٣١ مارس ٢٠٢٦	١,٣٥١,٢٢٩	٥١,٩٤٩,٢٨٠	١,١١٥,٢٢١	١٤٦,٢٧٤	٢٧,٣١٢,١٢٤	-	١٠,٩٩٩,١١٧	٣٦,٢٨٣,٢١٢	١٢٩,١٥٦,٤٥٧

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

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

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

٤. الأصول الثابتة - تابع

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

٤. الأصول الثابتة - تابع

(أ) بلغت قيمة الأصول المهلكة دفترياً بالكامل ومازالت تستخدم 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
٣,٢٥١,٠٤٦	٣,٢٥١,٠٤٦	عدد وادوات صغيرة
٦,٣٧٤,٠٧٥	٦,٤٧٧,٦١٠	الات ومعدات
٢,٠٣٣,٦٠١	٢,٥٢٠,١٤١	وسائل نقل
١٠,٩٤٠,٦٧٣	١١,٠٢٦,٢٧٣	أثاث ومعدات مكاتب
٢,٩٩٣,٢٢٦	٣,٢٩٧,٥٢٤	أجهزة الحاسب الآلي والسيرفرات
٦٤,٨٢٥,٨١٧	٦٥,٨٠٥,٧٩٠	

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

٢٠٢٥/١/١ من	٢٠٢٦/١/١ من	
٢٠٢٥/٣/٣١ إلى	٢٠٢٦/٣/٣١ إلى	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٠٣١,٧٧٣	١,٠٠٦,٩٦١	تكلفة المبيعات
١,٠٥٩,٣٨٨	٢,٣٦٢,٦٦١	المصروفات البيعية والتسويقية (إيضاح ٢٤)
٢,٨٢١,٢٧٧	٣,٦٢٧,٦٩٥	المصروفات العمومية والإدارية (إيضاح ٢٥)
		مصروفات إدارة المجتمعات السكنية والتشغيل
٧٩,٣١٨	٩٠,٨٦٤	الأخرى (إيضاح ٢٦)
٤,٩٩١,٧٥٦	٧,٠٨٨,١٨١	

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
-	١,٨٨٨,٨٣٣	كرفان الإدارة المالية - تاج سيتي
٤٣٤,٠٨٨,٤٨١	٤٩١,٩٠٧,٦٠٦	

٦. استثمارات في أصول مالية واستثمارات عقارية

١/٦ استثمارات في شركات تابعة

اسم الشركة	نسبة المساهمة %	٢٠٢٦/٣/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري
شركة النصر للأعمال المدنية - ش.م.م.	٥٢,٤٦	٧٨,٩٥٧,٣٣٧	٧٨,٩٥٧,٣٣٧
شركة منك للاستثمار العقاري	١٠٠	١٥٤,٧٤٣,٩٨٥	١٥٤,٧٤٣,٩٨٥
شركة إيجي كان للتطوير العقاري	١٠٠	١٩٦,٤٦٧,٧٤٥	١٩٦,٤٦٧,٧٤٥
شركة دورز لإدارة الأصول العقارية	٩٩,٩٨	١,٠١٠,٧٦٠	١,٠١٠,٧٦٠
شركة مدينة مصر لإدارة الأندية الرياضية	٧٤	٧,٤٠٠,٠٠٠	٧,٤٠٠,٠٠٠
شركة مدينة مصر لإدارة المشروعات	١٠٠	١,٠١٠,٧٦٠	١,٠١٠,٧٦٠
شركة مدينة مصر للتشطيبات	١٠٠	١,٠١٠,٧٦٠	١,٠١٠,٧٦٠
		<u>٤٤٠,٦٠١,٣٤٧</u>	<u>٤٤٠,٦٠١,٣٤٧</u>

٢/٦ المسدد تحت حساب استثمارات في شركات تابعة

اسم الشركة	نسبة المساهمة %	٢٠٢٦/٣/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري
شركة مدينة مصر للتشطيبات	١٠٠	٥,٠٠٠,٠٠٠	٥,٠٠٠,٠٠٠
شركة مدينة مصر لإدارة المشروعات	١٠٠	٥,٠٠٠,٠٠٠	٥,٠٠٠,٠٠٠
شركة ابواب الخبرة السعودية للعقارات	١٠٠	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠,٠٠٠
شركة صندوق استثمار اس اي اف اي العقاري	١٠٠	٥,٠٠٠,٨٠٥	٥,٠٠٠,٨٠٥
شركة اس اي اف اي لترويج وتغطية الاكتتاب	١٠٠	١٠,٠٨٥,٩٥٤	١٠,٠٨٥,٩٥٤
شركة سيف إنترناشيونال	١٠٠	٢١,٣٠٣,٣٩٥	٢١,٣٠٣,٣٩٥
شركة سينتيز اوف ذاوورلد	١٠٠	٩٤٠,٠٧٥	٩٤٠,٠٧٥
		<u>٩٧,٣٣٠,٢٢٩</u>	<u>٩٧,٣٣٠,٢٢٩</u>

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

اسم الشركة	نسبة المساهمة %	٢٠٢٦/٣/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري
دار التعليم الراقي - ش.م.م.	١,٢٠	٨,٦٨١,٣١٧	٨,٦٨١,٣١٧
شركة لوب ميكر وموبيليني	٢٢,٥	٥,٠٠٠,٠٠٠	-
		<u>١٣,٦٨١,٣١٧</u>	<u>٨,٦٨١,٣١٧</u>

٤/٦ استثمارات عقارية

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

٦. استثمارات في أصول مالية واستثمارات عقارية – تابع

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

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

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

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

٦. استثمارات في 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 لأنها عقارات سكنية مؤجرة بعقود إيجار غير محددة المدة وممتدة لفترات غير محددة وفقا للقانون، ولا توجد معاملات سوقية حاليا للعقارات المقارنة والتقدير البديلة للقيمة العادلة ليست متاحة.

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

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

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

(*) يتضمن صندوق استثمار بنك المصرف المتحد وثائق مجمدة لتغطية خطاب ضمان بمبلغ ٤٨٧,٠٠٠ جنيه مصري (٢٠٢٥: ٤٨٧,٠٠٠ جنيه مصري) كما في تاريخ القوائم المالية المستقلة الدورية (إيضاح ١٨).

٦/٦ أصول مالية بالتكلفة المستهلكة

أصول مالية بالتكلفة المستهلكة – طويلة الأجل

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,١٩١,٨٨٣	١,١٩١,٨٨٣	استثمارات في سندات حكومية (غير متداولة بالبورصة)

أصول مالية بالتكلفة المستهلكة – متداولة قصيرة الأجل

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٩٦٠,٧٢٧,٢٣٨	٢,٨٤٣,٠٢٣,٢٦٠	أنون خزانة (*)

تتضمن أنون الخزانة في ٣١ مارس ٢٠٢٦ مبلغ ١٦,١١٦,٦٠٠ جنيه مصري (٢٠٢٥: ١٦,١١٦,٦٠٠ جنيه مصري) مجمدة كغطاء مقابل خطاب ضمان.

٦. استثمارات في أصول مالية واستثمارات عقارية – تابع

		(*) أذون خزانة
٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٣/٣١	
جنيه مصري	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
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	-	أذون خزانة – استحقاق ١٤ يوم
٢,٩٨٧,٦٢٥,٠٠٠	٢,٩٠٢,٦٥٠,٠٠٠	
(٢٦,٨٩٧,٧٦٢)	(٥٩,٦٢٦,٧٤٠)	
٢,٩٦٠,٧٢٧,٢٣٨	٢,٨٤٣,٠٢٣,٢٦٠	يخصم: عوائد لم تستحق بعد

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

٧. أعمال تحت التنفيذ

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤,٩٣٤,٢٢٨,٢٤٥	٥,٥٧١,٣٦٩,٣٣٠	تاج سيتي (*)
٣,١١٦,٤٣٣,٤٣٠	٣,٤٣٩,٩٢٦,١١٣	سراي (**)
٦٠٧,٠٤٤,٢٦١	٦٠٨,٧٤٥,٤٦٦	غرب اسبوط (***)
٧٦٦,١٠٦,٣٠١	٧٥٤,٧٩٦,٣٧٥	تاج فيل
٦٦٣,٠٢٤	٧٣٨,٤٣٢	فيكتوريا مول
٦٦,٩٠٩,١٢٤	٦٨,٠٤٦,٠١٠	بنر فلاي
٥٧,٤٦٩,٧٨٦	٦١,٢٦١,٧٤٦	هليوبوليس الجديدة
٩,٥٤٨,٨٥٤,١٧١	١٠,٥٠٤,٨٨٣,٤٧٢	

(*) يشمل بند "تاج سيتي" المراحل التي بدء طرحها للبيع: "تاج سلطان"، "بارك رزدينس"، "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 ٣٩).

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

٧. أعمال تحت التنفيذ - تابع

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

(***) 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 ١٥).

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

من ٢٠٢٥/١/١ إلى ٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري	من ٢٠٢٦/١/١ إلى 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>	

٨. وحدات عقارية تامة

٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٦/٣/٣١ جنيه مصري	
١١,٨٩٩,٣٥٥	٦,٧٦٣,٤١٥	الواحة، مدينة نصر
٢٩١,٩١٥,٣٥٩	١٢٤,٧١٧,٠٠٠	نصر جاردنز
<u>٣٠٣,٨١٤,٧١٤</u>	<u>١٣١,٤٨٠,٤١٥</u>	

٩. العملاء المدينون وأوراق القبض

٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٦/٣/٣١ جنيه مصري	أوراق قبض طويلة الأجل
١,١٥٩,٠٢٠,٥٨٩	١,١٦٨,٠٨٨,٧٢٨	تاج سيتي
٢,٠١١,٦٠٥,٨٥٤	١,٨٢١,٣٢٠,١٠٨	سراي
٧,٤٩٧,١٥٣	٨,٧٣٩,٥٦٤	أخرى
<u>٣,١٧٨,١٢٣,٥٩٦</u>	<u>٢,٩٩٨,١٤٨,٤٠٠</u>	
(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>	

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

٩. العملاء المدينون وأوراق القبض – تابع

٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٦/٣/٣١ جنيه مصري	أوراق قبض قصيرة الأجل
٨٩٤,٦٠٨,٥٩٦	٧٩٤,٨٦٥,٣٥٥	تاج سيتي
٢,٨١٣,٥٦٥,١٠٢	٢,٨٧٣,٧٦٦,٣٨٥	سراي
١٦,٨١٣,٠٥١	٦٧,٣٦٠,١٧٢	أخرى
٣,٧٢٤,٩٨٦,٧٤٩	٣,٧٣٥,٩٩١,٩١٢	
(٣٣٤,١٨٦,٧١٣)	(٣٢٦,٨٢٩,٩٢٧)	يخصم: المكون التمويلي من العقود مع العملاء
(٢٨,٩٣٩,٥٩٨)	(٤٠,٩٨٧,٣٠٢)	يخصم: خسائر ائتمانية متوقعة
٣,٣٦١,٨٦٠,٤٣٨	٣,٣٦٨,١٧٤,٦٨٣	
٣٦,٨٨٩,٦٢٩	٤٣,٧٩٢,٦٢٧	العملاء المدينون
١٤٧,٦٠٦,٩٨٠	١٥٦,٢٩٠,٠١٤	تاج سيتي
٥٢,٢١٠,٣٢٨	٦١,١١٠,٤٥٢	سراي
٢٣٦,٧٠٦,٩٣٧	٢٦١,١٩٣,٠٩٣	أخرى
(١,٨٣٨,٩٨٧)	(٢,٨٦٥,٥٣١)	يخصم: خسائر ائتمانية متوقعة
٢٣٤,٨٦٧,٩٥٠	٢٥٨,٣٢٧,٥٦٢	

وفيما يلي بيان بحركة الخسائر الائتمانية المتوقعة لأوراق القبض والعملاء:

٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٦/٣/٣١ جنيه مصري	الرصيد في بداية الفترة
٤٩,٧٢٧,٦٢٦	٥٥,٤٦٩,٥٧٨	المكون خلال الفترة
٥,٧٤١,٩٥١	٢١,٢٧٥,٧٢٨	الرصيد في نهاية الفترة
٥٥,٤٦٩,٥٧٧	٧٦,٧٤٥,٣٠٦	

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

(شيكات غير مدرجة ضمن بنود المركز المالي)

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

٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٦/٣/٣١ جنيه مصري	شيكات مستلمة من العملاء عن وحدات غير مسلمة – قصيرة الأجل
١٠,٣١٥,٧٢٢,٨٨٨	١٠,٧٠٣,٤٠٦,٩٠٢	شيكات مستلمة من العملاء عن وحدات غير مسلمة – طويلة الأجل
٦٨,٢٢٣,٧١٥,٣٣٤	٦٨,٩٨٤,٠١٠,١١٣	
٧٨,٥٣٩,٤٣٨,٢٢٢	٧٩,٦٨٧,٤١٧,٠١٥	

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).

١٠. المدينون والأرصدة المدينة الأخرى

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
		دفعات مقدمة لعقود تطوير بالمشاركة
٢,٠٥٧,٩١٢,١٠٣	٢,٠٥٧,٩١٢,١٠٣	شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (مقدم بالمشاركة) (****)
١,٢٥٩,٠٦٨,١٢٧	١,٢٥٩,٠٦٨,١٢٧	شركة ميدار للاستثمار والتنمية العمرانية (مقدم بالمشاركة) (***)
٣٣٣,٠٠٠,٠٠٠	٣٣٣,٠٠٠,٠٠٠	شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (مقدم بالمشاركة) (****)
٣,٦٤٩,٩٨٠,٢٣٠	٣,٦٤٩,٩٨٠,٢٣٠	
٣١,٧٩٣,٥٤١	٢٦,٩٥٣,٦٨٦	شركة تمويل للتمويل العقاري
٤٩,٤٢٧,١٠٢	٤٩,٤٢٧,١٠٢	المجموعة المالية للتوريق
٤,٧٨٣,٧٥٩,٤٤٥	٥,٢٧٦,٠٧٨,٩٣١	تكاليف الحصول على عقود مع العملاء (**)
٤٨,١٨٨,٧٤٨	٤٩,٢١٦,١٢٥	مدفوع تحت حساب شبكات الغاز والصواعد
٨٦,٥١٧,٩٧٨	٨٨,٠١٣,٩٠٩	تأمينات لدى الغير
٢٢,٥٣٨,٨٥٣	٢٧,٥٤٧,٤٨٧	أسهم الإثابة والتحفيز (*)
٧٨,٦٨٩,٩٥٣	٦٢,٦٤٨,٩٧٨	مصرف مدفوع مقدم
٦,٨٧٣,٦٧٤	-	فوائد تأجير مدفوعة مقدما
١,٠٣٩,٤٤٣	١,٠٣٩,٤٤٣	غطاء نقدي خطابات ضمان (إيضاح ٣٣)
١٠٧,٤٣١,٧٢٠	١١٠,٩٨٤,٩٣٩	أرصدة مدينة أخرى
٨,٨٦٦,٢٤٠,٦٨٧	٩,٣٤١,٨٩٠,٨٣٠	
(٩٢٨,٢٨٨)	(٩٥٨,٦٩٦)	يخصم: خسائر ائتمانية متوقعة
٨,٨٦٥,٣١٢,٣٩٩	٩,٣٤٠,٩٣٢,١٣٤	

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

(**) وفقا للفقرة (٩١) من معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) الإيراد من العقود مع العملاء فإنه يجب على المنشأة أن تعترف بالتكاليف الإضافية للحصول على عقد مع عميل كأصل إذا كانت المنشأة تتوقع استرداد تلك التكاليف والتي لم تكن المنشأة لتتكبدها لو لم يتم الحصول على العقد (على سبيل المثال: عمولة المبيعات). المبلغ المذكور يمثل عمولة المبيعات عن الإيرادات غير المحققة من العقود مع العملاء حتى ٢٠٢٦/٣/٣١.

(***) بتاريخ ١٠ يوليو ٢٠٢٤ أبرمت الشركة عقد تطوير بالمشاركة لمشروع سكني متكامل الخدمات على مساحة ٢٣٨ فدان بمدينة المستقبل سيتي مع شركة ميدار للاستثمار والتنمية العمرانية بنظام المشاركة في الإيرادات. ووفقاً للعقد تم سداد مبلغ ١,٠٧ مليار جنيه مصري لشركة ميدار كدفعة مقدمة من حصتها في إيرادات المشروع يتم تسويتها خصماً من الإيرادات المستقبلية بالإضافة لسداد مبلغ ١٨٩,٢٤١,١٢٣ جنيه مصري فرق الحد الأدنى المضمون من حصة الشريك في متحصلات البيع حتى ٣١ مارس ٢٠٢٦.

(****) 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.

١٠. المدينون والأرصدة المدينة الأخرى – تابع

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

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

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٩٦,٧٥٠	٩٢٨,٢٨٨	الرصيد في بداية الفترة
٧٣١,٥٣٨	٣٠,٤٠٨	المكون خلال الفترة
<u>٩٢٨,٢٨٨</u>	<u>٩٥٨,٦٩٦</u>	الرصيد في نهاية الفترة

١١. النقدية بالصندوق ولدى البنوك

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥,٧٧٨,٤٨٤	١٣,٠٦٨,١٧٠	نقدية بالصندوق
٧٩٣,٧٢٩,٨٧١	١,٣٨٨,٠٩٣,٣٢٢	حسابات جارية بعائد بالبنوك
٢٧٢,٥٠٠,٠٠٠	٣٢٧,٠٦٤,٧٢٠	ودائع لأجل بالبنوك
<u>١,٠٧٢,٠٠٨,٣٥٥</u>	<u>١,٧٢٨,٢٢٦,٢١٢</u>	

تتضمن بنوك ودائع لأجل في ٣١ مارس ٢٠٢٦ مبلغ ١٢,٤٧٦,٨٨٠ جنيه مصري (٢٠٢٥: مبلغ ١٢,٤٧٦,٨٨٠ جنيه مصري) ودائع مجمدة مقابل خطابات ضمان.

١٢. مقدمات من العملاء عن وحدات 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
١,٥٢٨,٢٨٨,٩٢٥	١,٧٩٦,٨٣٣,٥٥٢	مستقبل سيتي – بتر فلاي
١٨٤,٢١٧,٠٧٩	٣٨٧,٣٠٠,٣٨٩	نيو هليوبوليس - تلالا
٥٠,١١٨,٩٧٩	٦١,٧٥٣,٩٦٦	غرب أسبوت (زهو)
١٥,٣٣٣,٥٤٦	١٩,٣٤٣,٢٧٠	فيكتوريا مول
-	١٩٤,٤٣٢,٩٩٦	حدائق النصر
<u>١٥,٨٢٤,٠٣٥,٤٢٧</u>	<u>١٧,٧١٧,٠٤٠,٠٦٣</u>	

تبلغ الإيرادات غير المحققة من العقود مع العملاء شاملة المبالغ المحصلة من العملاء والشيكات الآجلة المستلمة كما في ٢٠٢٦/٣/٣١ مبلغ ٩٢,٩٩٥,٧٢٧,٢٨٠ جنيه مصري (٢٠٢٥/١٢/٣١: ٩٠,٢٠١,٦٧٤,٢٠٧ جنيه مصري).

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

١٣. مخصصات

الرصيد في ٢٠٢٦/٣/٣١ جنيه مصري	مخصصات انتفي 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 اشترك النادي للعمالء
٨١,٨٣١,٤٨١	-	-	-	٨١,٨٣١,٤٨١	مخصص مطالبات
٤٨,٥٩٩,٦٠٣	-	-	-	٤٨,٥٩٩,٦٠٣	مخصص قضايا
٦٠,٦١٢,٣٨٢	(١,٠٣٤,٠٢٦)	-	-	٦١,٦٤٦,٤٠٨	مخصصات أخرى
٢٣٤,٢٩٣,٤٦٦	(٢٥,٠٣٤,٠٢٦)	-	-	٢٥٩,٣٢٧,٤٩٢	

١٤. التزامات استكمال مرافق

الرصيد في ٢٠٢٦/٣/٣١ جنيه مصري	الأعمال المنفذة خلال الفترة جنيه مصري	المكون / (مردودات) عن مبيعات الفترة جنيه مصري	الرصيد في ٢٠٢٦/١/١ جنيه مصري	
٥,٢٨٨,٨٢٨	-	١,٠٤٤,٢٨٠	٤,٢٤٤,٥٤٨	تاج سيتي
٦٦,٧٠٧,٤٧٩	(١٢٣,٢٩٨,٢١٨)	٢٩,٤٣٥,٣٠٣	١٦٠,٥٧٠,٣٩٤	سراي وكابيتال جاردنز
٥١٤,٦٧٧,٣٣٤	(١٦٨,٣٠٤,٩٨٧)	-	٦٨٢,٩٨٢,٣٢١	التزام مصروفات تشغيل وصيانة المجمعات السكنية
٥٨٦,٦٧٣,٦٤١	(٢٩١,٦٠٣,٢٠٥)	٣٠,٤٧٩,٥٨٣	٨٤٧,٧٩٧,٢٦٣	

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

١٥. دائنون وأرصدة دائنة أخرى – متداولة

٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٦/٣/٣١ جنيه مصري	
٦٣,٣٣٣,٠٧٤	٦٣,٣٣٣,٠٧٤	اوراق دفع - ارض غرب اسيوط (إيضاح ٧)
٢٣٣,٩٨٣,١١١	٢٣,١٧١,٧٨٥	اوراق دفع
١,٧١٥,٩٣٩	-	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	تخصيلات عملاء (غاز - صواعد)
١١,٠٧٧,٨٤٩	١١,٠٧٧,٨٤٩	ارصدة عملاء عن حجوزات ملغاة
٣٣,٥٥٦,٦٣٠	٢٨,٧٢٥,٠٧٨	مستحقات عملاء عن تعاقديات ملغاة
٤٥,٤٠١,٣٤٥	٤٦,٥١٧,٦١٠	مبالغ محصلة تحت حساب العدادات
٤١,٠٧٦,٨٣٦	٢٧,٧٠٩,٣٦٠	فوائد مستحقة
٢٩٢,٦٢١,٥٠٧	٣١٧,١٨٩,٢٥٠	مصالح وهيئات حكومية
١,٠٧١,٣٠٩	-	مصروفات مستحقة
٦٧٧,١١٩,١٠٣	٦٢٢,٥٤٩,٣٨١	عمولات مستحقة
٣٨٣,٦٧٢	٩,٠٨٣	اجور مستحقة وامانات عاملين
١٧,٧٣٧,٧١٤	٣٧,٧٩٠,٥٠٧	مستحقات لشركاء التطوير
١٨٦,٣٧٨,٢٢٢	٢٥٧,٦١٨,٥١١	إيداعات بنكية من العمالء تحت التسوية
٢٩,١٩٩,٠٧٠	٣٤,٥٩٣,٨٤١	مساهمة تكافلية للتأمين الصحي
١١,٥٧٦,١٥٩	١٣,٠٠٨,٢٣٨	ارصدة دائنة أخرى
١,٨٣٠,١٧٣,٠٣٧	١,٦٨٧,٠٣٧,٣٠٢	

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

١٦. رأس المال

المرخص به:

حدد رأس المال المرخص به بمبلغ خمسة مليارات جنيه مصري.

رأس المال المصدر والمدفوع:

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٣/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠
(٣٨٦,٧٥٧,٥٦٩)	-

(موزع على ٢,١٣٥ مليار سهم اسمي عادي نقدي بقيمة اسمية
واحد جنيه مصري للسهم)
أسهم خزينة (عدد ٨٥,٤ مليون سهم)

تم توزيع أسهم الخزينة علي المساهمين بتاريخ ٩ مارس ٢٠٢٦ وفقا لقرار الجمعية العامة العادية بتاريخ
١٥ فبراير ٢٠٢٦ .

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
١٥,٥٦	٣٣٢,٢٩٠,٨١٣	٣٣٢,٢٩٠,٨١٣
٨,٣٧	١٧٨,٦٩٩,٣٢٧	١٧٨,٦٩٩,٣٢٧
٧,٦٦	١٦٣,٤٤٦,٩٨٢	١٦٣,٤٤٦,٩٨٢
٤,٦٦	٩٩,٤٧٩,١٦٣	٩٩,٤٧٩,١٦٣
٣,٧٨	٨٠,٦١٧,٣٣٣	٨٠,٦١٧,٣٣٣
٣٩,٥٨	٨٤٥,١٧١,٣١٠	٨٤٥,١٧١,٣١٠
١٠٠	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠

شركة بي أي جي انفيستمنت جروب ليمتد
الشركة القابضة للتشييد والتعمير
صندوق التأمين الاجتماعي للعاملين بالقطاع الحكومي
شركة بي إنفيستمنت القابضة
شركة العليان السعودية الاستثمارية المحدودة
بنك الاستثمار القومي
باقي المساهمين / اكتتاب عام (جنسيات مختلفة)

نسبة المساهمة %	القيمة الاسمية ٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري	عدد الأسهم ٢٠٢٥/١٢/٣١
١٩,٥٧	٤١٧,٨٨٣,٢٧٢	٤١٧,٨٨٣,٢٧٢
١٤,٩٤	٣١٨,٩٩٩,١٨٢	٣١٨,٩٩٩,١٨٢
٨,٠٤	١٧١,٥٥١,٣٥٧	١٧١,٥٥١,٣٥٧
٧,٣٥	١٥٦,٩٠٩,١٠٤	١٥٦,٩٠٩,١٠٤
٤,٤٧	٩٥,٥٠٠,٠٠٢	٩٥,٥٠٠,٠٠٢
٣,٦٢	٧٧,٣٩٢,٦٤١	٧٧,٣٩٢,٦٤١
٤٢,٠١	٨٩٦,٧٦٤,٤٤٢	٨٩٦,٧٦٤,٤٤٢
١٠٠	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠

شركة بي أي جي انفيستمنت جروب ليمتد
الشركة القابضة للتشييد والتعمير
صندوق التأمين الاجتماعي للعاملين بالقطاع الحكومي
شركة بي إنفيستمنت القابضة
بنك الاستثمار القومي
شركة العليان السعودية الاستثمارية المحدودة
باقي المساهمين / اكتتاب عام (جنسيات مختلفة)

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

١٧. القروض لأجل

تتمثل حركة القروض خلال الفترة كما يلي:

٢٠٢٦/٣/٣١				
الرصيد في أول الفترة جنيه مصري	المبالغ المسحوبة خلال الفترة جنيه مصري	الاقساط المسددة خلال الفترة جنيه مصري	الرصيد في آخر الفترة جنيه مصري	
٣٥٠,٠٧١,٩٤٢	-	(١٨٧,٣٥٧,٤٩٧)	١٦٢,٧١٤,٤٤٥	أ) قرض مشترك- خصم أوراق تجارية
٢٧٤,٠٦٨,٠٣٧	-	-	٢٧٤,٠٦٨,٠٣٧	ب) قرض مشترك- خصم أوراق تجارية
٢,٦٦٨,٩٧٦,٨٣١	-	-	٢,٦٦٨,٩٧٦,٨٣١	ج) قرض مشترك دوار متوسط الأجل
٣,٢٩٣,١١٦,٨١٠	-	(١٨٧,٣٥٧,٤٩٧)	٣,١٠٥,٧٥٩,٣١٣	

تصنيف القروض والفوائد الخاصة بكل قرض كما يلي:

٢٠٢٦/٣/٣١				
الاقساط 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	أ) قرض مشترك- خصم أوراق تجارية
٧٦,٩٩٩,٨٧٤	١٩٧,٠٦٨,١٦٣	٢٧٤,٠٦٨,٠٣٧	٧,٣٤٠,٧٠٥	ب) قرض مشترك- خصم أوراق تجارية
-	٢,٦٦٨,٩٧٦,٨٣١	٢,٦٦٨,٩٧٦,٨٣١	-	ج) قرض مشترك دوار متوسط الأجل
٢٣٩,٧١٤,٣١٩	٢,٨٦٦,٠٤٤,٩٩٤	٣,١٠٥,٧٥٩,٣١٣	١٧,٨١٤,٢٥٤	

تتمثل حركة القروض خلال الفترة كما يلي:

٢٠٢٥/١٢/٣١				
الرصيد في أول الفترة جنيه مصري	المبالغ المسحوبة خلال الفترة جنيه مصري	الاقساط المسددة خلال الفترة جنيه مصري	الرصيد في آخر الفترة جنيه مصري	
١٦٧,٢٩٤,٥٧١	-	(١٦٧,٢٩٤,٥٧١)	-	أ) البنك المصري الخليجي
٥١٧,٥١١,٧٧٩	-	(١٦٧,٤٣٩,٨٣٧)	٣٥٠,٠٧١,٩٤٢	ب) قرض مشترك- خصم أوراق تجارية
٣٤٧,٩٤٥,٩٩٤	-	(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				
الاقساط 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	
-	-	-	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	١٩٢,٠٥٨,٧٨٤	٢٧٤,٠٦٨,٠٣٧	٣٥,٢٠٨,٣٨٣	ج) قرض مشترك- خصم أوراق تجارية
-	٢,٦٦٨,٩٧٦,٨٣١	٢,٦٦٨,٩٧٦,٨٣١	-	د) قرض مشترك دوار متوسط الأجل
٢٦٩,٣٦٦,٧٥٠	٣,٠٢٣,٧٥٠,٠٦٠	٣,٢٩٣,١١٦,٨١٠	٩٩,٨٥٥,٤٢٣	

١٧. القروض لأجل – تابع

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

(أ) البنك المصري الخليجي

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

(ب) قرض مشترك - خصم أوراق تجارية

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

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

البنوك المشاركة:

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

فترة القرض: تنتهي في ٩ مارس ٢٠٢٧.

(ج) قرض مشترك - خصم أوراق تجارية

عقد تمويل مشترك طويل الأجل تم توقيعه في يوليو ٢٠٢١

البنوك المشاركة:

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

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

فترة القرض: تنتهي في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٨.

١٧. القروض لأجل – تابع

تمويل مشترك دوار متوسط الأجل

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

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

- الشريحة الأولى – تاج سيتي بإجمالي مبلغ وقدره ٤ مليار جنيه مصري لتمويل مراحل شاليا وليك بارك، تاج جاردنز، تاج فيل، 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) وتنتهى في:

- الشريحة الأولى: التاريخ الواقع بعد ٤ سنوات و ١٠ أشهر من تاريخ الإقفال المالي أو ٣٠ أغسطس ٢٠٢٩
- الشريحة الثانية: التاريخ الواقع بعد ٧ سنوات و ٤ أشهر من تاريخ الإقفال المالي أو ٢٩ فبراير ٢٠٣٢.
- تاريخ الاستحقاق النهائي:
- الشريحة الأولى: التاريخ الواقع بعد ٤ سنوات و ١١ أشهر من تاريخ الإقفال المالي أو ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٩
- الشريحة الثانية: التاريخ الواقع بعد ٧ سنوات و ٥ أشهر من تاريخ الإقفال المالي أو ٣١ مارس ٢٠٣٢.

١٨. النقدية وما في حكمها

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

٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٦/٣/٣١ جنيه مصري	
١,٠٧٢,٠٠٨,٣٥٥	١,٧٢٨,٢٢٦,٢١٢	النقدية بالصندوق ولدى البنوك (إيضاح ١١)
٤,٠٧٥,٥٩٠	٤,٢٦٣,٦٢٣	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر (إيضاح ٥/٦)
٢,٩٤٠,٧٢٧,٢٣٨	٢,٨٢٣,٠٢٣,٢٦٠	أصول مالية بالتكلفة المستهلكة (إيضاح ٦/٦)
		يخصم:
(٢٦٠,٠٣٤,٨٠٠)	(٣٩٥,٧٣٤,٩١٦)	بنوك دائنة تسهيلات ائتمانية (٢/١٨)
٣,٧٥٦,٧٧٦,٣٨٣	٤,١٥٩,٧٧٨,١٧٩	إجمالي النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة
(١٢,٤٧٦,٨٨٠)	(١٢,٤٧٦,٨٨٠)	ودائع مجمدة لتغطية خطابات ضمان (إيضاح ١١)
(١٦,١١٦,٦٠٠)	(١٦,١١٦,٦٠٠)	أخون خزانة مجمدة لتغطية خطابات الضمان (إيضاح ٦/٦)
(٤٨٧,٠٠٠)	(٤٨٧,٠٠٠)	وثائق صناديق استثمار مجمدة لتغطية خطابات الضمان (إيضاح ٥/٦)
٣,٧٢٧,٦٩٥,٩٠٣	٤,١٣٠,٦٩٧,٦٩٩	النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة

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

١٨. النقدية وما في حكمها - تابع

١/١٨ قروض قصيرة الأجل

٢٠٢٦/٣/٣١					
الرصيد في أول الفترة	المبالغ المسحوبة خلال الفترة	الاقساط المسددة خلال الفترة	الرصيد في آخر الفترة	الفوائد والعمولات المحملة على قائمة الدخل خلال الفترة	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٣٩٦,٥٨٣,١٥٦	-	-	٢,٣٩٦,٥٨٣,١٥٦	١٢٤,٩٨٨,٤٦٩	أ) بنك الكويت الوطني

٢٠٢٥/١٢/٣١					
الرصيد في أول الفترة	المبالغ المسحوبة خلال الفترة	الاقساط المسددة خلال الفترة	الرصيد في آخر الفترة	الفوائد والعمولات المحملة على قائمة الدخل خلال الفترة	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٦٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٧٤٦,٥٨٣,١٥٦	-	٢,٣٩٦,٥٨٣,١٥٦	٥٢٥,١٤٧,٩٧٣	أ) بنك الكويت الوطني

بنك الكويت الوطني

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

٢/١٨ بنوك دائنة - تسهيلات ائتمانية

التسهيلات الائتمانية من بنك المصرف المتحد

حد جاري مدين بمبلغ ٤٠٠ مليون جنيه مصري بدون غطاء عيني بغرض تمويل سداد الشيكات والتحويلات لحساب المستفيدين في بنوك التعامل الأخرى الخاصة بالمصروفات الإدارية والعمومية، وبلغ رصيد التسهيل في ٣١ 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.

١٩. مدينو / دائنو إدارة وتشغيل وصيانة التجمعات السكنية

٢٠٢٦/٣/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٨٦٣,٧٦٤,٨٦٥	٢,٨٨٤,٤٧٥,٧٤٢	أذن خزنة
٥٩,١٩٧,٤٤٩	٥٤,٦٢٧,٦٨٩	حسابات جارية بعائد بالبنوك
٣,٢٦٦,٨١٤,١٢٧	٣,٠٠١,٣٠٧,٨٣٥	شيكات آجلة (أوراق قبض)
٦,١٨٩,٧٧٦,٤٤١	٥,٩٤٠,٤١١,٢٦٦	حسابات وودائع بنكية لإدارة التجمعات السكنية
٩٨٧,٠٢٣	(٩٩,٦٧٥,٨١٨)	مبالغ تحت التسوية
٦,١٩٠,٧٦٣,٤٦٤	٥,٨٤٠,٧٣٥,٤٤٨	دائنو إدارة التجمعات السكنية

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

٢٠ الضرائب المؤجلة

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

٢٠٢٥/١٢/٣١		٢٠٢٦/٣/٣١		
أصول	(التزامات)	أصول	(التزامات)	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	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
٥,٥٤٧,٣٢٣	-	١,٣٦٤,٤٣٥	-	فروق ضريبية لقيم أصول حق انتفاع
١٣٢,٥٣٩,٩٨١	-	١٩١,٩٩٤,٢٥٣	-	فروق ضريبية لقيم المخصصات
١٣٨,٠٨٧,٣٠٤	(٣٤٧,٥٣٨,٤٤١)	١٩٣,٣٥٨,٦٨٨	(٣٤٧,٧٨٨,٦٦٩)	إجمالي الفروق الضريبية
-	(٢٠٩,٤٥١,١٣٦)	-	(١٥٤,٤٢٩,٩٨١)	صافي الفروق الضريبية أصل / (التزام)
-	(٥٥,٠٢١,١٥٥)	-	(٥٠,٧٠٣,٠٢٥)	الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل المستقلة عن الفترة
-	-	-	(٤٦,٧٩٩,٢٣٥)	الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل الشامل

٢١. أصول حق انتفاع

٢٠٢٥/١٢/٣١		٢٠٢٦/٣/٣١		
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
١٢٢,١٢٧,٥١٦	١٦١,٦٢٠,٦٨٢	١٢٢,١٢٧,٥١٦	١٦١,٦٢٠,٦٨٢	التكلفة:
١٣٠,٤٦١,٣٥١	١٣,٨٣٣,٧٣٩	١٣٠,٤٦١,٣٥١	١٣,٨٣٣,٧٣٩	الرصيد في بداية الفترة
(٩٠,٩٦٨,١٨٥)	(٨,٧٥٩,٨٢٢)	(٩٠,٩٦٨,١٨٥)	(٨,٧٥٩,٨٢٢)	إضافات الفترة
١٦١,٦٢٠,٦٨٢	١٦٦,٦٩٤,٥٩٩	١٦١,٦٢٠,٦٨٢	١٦٦,٦٩٤,٥٩٩	استبعادات الفترة
١٦١,٦٢٠,٦٨٢	١٦٦,٦٩٤,٥٩٩	١٦١,٦٢٠,٦٨٢	١٦٦,٦٩٤,٥٩٩	الرصيد في نهاية الفترة
٧٧,٦٣١,٤٠٤	٣١,٩٢٦,٤٠٧	٧٧,٦٣١,٤٠٤	٣١,٩٢٦,٤٠٧	مجمع الاستهلاك
٤٥,٢٦٣,١٨٨	١٣,٤٤١,٣٥٧	٤٥,٢٦٣,١٨٨	١٣,٤٤١,٣٥٧	الرصيد في بداية الفترة
(٩٠,٩٦٨,١٨٥)	(٨,٧٥٩,٨٢٢)	(٩٠,٩٦٨,١٨٥)	(٨,٧٥٩,٨٢٢)	الاستهلاك خلال الفترة (إيضاح ٢٤)
٣١,٩٢٦,٤٠٧	٣٦,٦٠٧,٩٤٢	٣١,٩٢٦,٤٠٧	٣٦,٦٠٧,٩٤٢	استبعادات الفترة
٣١,٩٢٦,٤٠٧	٣٦,٦٠٧,٩٤٢	٣١,٩٢٦,٤٠٧	٣٦,٦٠٧,٩٤٢	الرصيد في نهاية الفترة
١٢٩,٦٩٤,٢٧٥	١٣٠,٠٨٦,٦٥٧	١٢٩,٦٩٤,٢٧٥	١٣٠,٠٨٦,٦٥٧	صافي القيمة الدفترية
١٢٩,٦٩٤,٢٧٥	١٣٠,٠٨٦,٦٥٧	١٢٩,٦٩٤,٢٧٥	١٣٠,٠٨٦,٦٥٧	الرصيد في نهاية الفترة

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

٢٢. تسويات لاحتساب السعر الفعلي للضريبة على الدخل

٢٠٢٥/٣/٣١	٢٠٢٦/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٩٨٦,٨٩٢,٧٣٩	٧٩٢,٧٨٨,٨٤٠	صافي الربح المحاسبي قبل الضريبة
(١١١,٠٤٦,٩٢٢)	(١١١,٠٢٩,٨٠٩)	(يخصم): إيرادات أذون خزانة (إيضاح ٢٨)
٨٧٥,٨٤٥,٨١٧	٦٨١,٧٥٩,٠٣١	صافي الربح المحاسبي قبل الضريبة وإيرادات أذون الخزانة
		تسويات على الربح المحاسبي للوصول للربح الضريبي:
٦,٣٠٤,٨٥٢	٥,٣٩٤,٧٧١	المساهمة التكافلية للتأمين الصحي
١٠,٠٧٥,٦١٦	١٣,٤٤١,٣٥٧	استهلاك أصول حق انتفاع
٢,٤٢٧,٤٧٢	٧,٨٨٥,٠٧٢	فوائد عقود الإيجار
٨,٠٠٠,٠٠٠	-	مخصصات مكونة
١٣,٣٠٠,٤٢٦	٢١,٩١٦,٤٣٦	المكون من خسائر انتمائية متوقعة
(٤٩,٦٢٦)	١,١١٢,١٢٤	فرق الإهلاك والاستهلاك المحاسبي والضريبي للأصول الثابتة والأصول غير الملموسة
١,٠٠٠,٠٠٠	٨٢٥,٠٠٠	بدلات مجلس الإدارة
(٤٧,٦٤٥,٥٣٧)	(٢٦١,١٢٣,٦٢٢)	صافي المكون والمستخدم من التزامات استكمال مرافق
-	(٢,٧٣٥,٨٠٧)	أقساط التزامات عقود التأجير المسددة
-	(٣٥٥,٥٥٦)	إيرادات استثمارات معفاة
(٤٦,٣٦٧,٤١٣)	(٢٥,٠٣٤,٠٢٦)	المستخدم من المخصصات والتي انتفى الغرض منها
(١٢٦,٧٦٤)	(١٨٨,٠٣٤)	إعفاءات عوائد استثمارات الصناديق النقدية
٩,٠٤٤,٩١٣	١٢,٦١٨,٤٨٠	مصرفات غير قابلة للخصم
٨٣١,٨٠٩,٧٥٦	٤٥٥,٥١٥,٢٢٦	الربح الضريبي (وعاء ضريبة الدخل)
%٢٢,٥٠	%٢٢,٥٠	سعر الضريبة
١٨٧,١٥٧,١٩٥	١٠٢,٤٩٠,٩٢٦	عبء الضريبة وفقا للقانون
١١١,٠٤٦,٩٢٢	١١١,٠٢٩,٨٠٩	إيرادات أذون خزانة
٢٢,٢٠٩,٣٨٤	٢٢,٢٠٥,٩٦٢	الضريبة على إيرادات أذون الخزانة
-	٣٥,٥٥٦	الضريبة على توزيعات الأرباح
٢٠٩,٣٦٦,٥٧٩	١٢٤,٧٣٢,٤٤٤	عبء الضريبة الجارية بقائمة الدخل
%٢١,٢١	%١٥,٧٣	سعر الضريبة الفعلي

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

٢٣. إيرادات النشاط وتكلفة إيرادات النشاط

من ٢٠٢٥/١/١ إلى ٢٠٢٥/٣/٣١ جنيه مصري	من ٢٠٢٦/١/١ إلى ٢٠٢٦/٣/٣١ جنيه مصري	(أ) إيرادات النشاط
١,٢٨٢,٢١٨,٤٥١	٣٣٣,٦١٩,١٧٠	تاج سيتي
١,٠٩٤,٥٨٠,٣٥٩	١,٠٢٥,٥٤٥,٥٢٩	سراي
١,٥٩٧,٠٠٠	٧٠٣,٥٧٥,٢٦٨	الواحة ومدينة نصر ونصر جاردنز وأخري
٢,٣٧٨,٣٩٥,٨١٠	٢,٠٦٢,٧٣٩,٩٦٧	إجمالي إيرادات المبيعات
(٨٢,٤٨٥,٦٦٩)	(٢٦٤,٠٩٧,٧٠١)	يخصم: مردودات المبيعات
٢,٢٩٥,٩١٠,١٤١	١,٧٩٨,٦٤٢,٢٦٦	صافي المبيعات
		يضاف:
٣٦,٠٣٧,٦٩٨	٧٦,٣٤٣,٨٧٨	إيراد المكون التمويلي من العقود مع العملاء
٨,٠٥٨,٧٥١	١٠,١٩٩,٣٣٢	إيراد استثمارات عقارية
٢,٣٤٠,٠٠٦,٥٩٠	١,٨٨٥,١٨٥,٤٧٦	صافي إيرادات النشاط
		(ب) تكلفة إيرادات النشاط
٥٨٦,١٧١,٣٦٢	٢٤٦,٦٢٤,١٧٠	تاج سيتي
١٢٨,١٠٤,٣٨٤	١٦٥,٢٠٨,٠٩٥	سراي
٩,٨٧٣	١٩٧,١١٦,٤٧٠	الواحة ومدينة نصر ونصر جاردنز وأخري
٧١٤,٢٨٥,٦١٩	٦٠٨,٩٤٨,٧٣٥	تكلفة المبيعات
(١٥,٢٤٧,٩٣٤)	(٣٣,٧٩٤,٥٠٨)	يخصم: تكلفة مردودات المبيعات
٦٩٩,٠٣٧,٦٨٥	٥٧٥,١٥٤,٢٢٧	صافي تكلفة المبيعات
		يضاف:
٦٩٩,٠٣٧,٦٨٥	٥٧٥,١٥٤,٢٢٧	تكلفة إيرادات النشاط

٢٤. المصروفات البيعية والتسويقية

من ٢٠٢٥/١/١ إلى ٢٠٢٥/٣/٣١ جنيه مصري	من ٢٠٢٦/١/١ إلى ٢٠٢٦/٣/٣١ جنيه مصري	
٨,٩٨٢,٦٦٧	١٠,٨٨٥,٩٧٤	أجور ومرتببات
١٩٢,٢٨٠,٧١٧	١٥٧,٥٣٣,٧٧٦	عمولة بيع
٢٧٠,٦١٢,٤٧٦	٢٠٩,٧٨٩,٦٤٩	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
٢٣,٥٤٢,٨٢٠	٢٤,٥٠٠,٣٤٠	مصروفات صيانة وتجديد رخص برامج حاسب آلي
٦٠٤,٣٢٠	٤٦٩,١٨٤	إيجارات
١٥٥,٧٤٥	٢٤٠,٧٤٢	مواد ووقود وقطع غيار
٢,٣٨٥,٥٦٣	٢٩٧,٣٥٥	أمن وحراسة ونظافة
٤٣١,٤٦٥	١٩٤,١٨٤	مصروفات خدمية أخرى
١٠,٠٧٥,٦١٦	١٣,٤٤١,٣٥٧	استهلاك أصول حق انتفاع (إيضاح ٢١)
٥١٣,٦٨٢,٩٤٥	٤٢٢,٠٣٢,٦٠٣	

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

٢٥. المصروفات العمومية والإدارية

من ٢٠٢٥/١/١ إلى ٢٠٢٥/٣/٣١ جنيه مصري	من ٢٠٢٦/١/١ إلى ٢٠٢٦/٣/٣١ جنيه مصري	
٤٢,٨٥٧,٩٨٩	٤٧,٤٥٦,٥١٧	أجور ومرتببات وما في حكمها
٥,٠٩٠,٥٠٠	٤,٨٧٥,٠٠٠	رواتب وبدلات ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة
١٠,١٠٠,٠٠٢	٢٣,١٩٣,٦٩٦	مصروف أسهم الإثابة والتحفيز للعاملين والمديرين
-	٤,٢٨٢,٣٦٨	مصروفات إقامة حفلات ونشر وطبع
٢,٥٣٩,٥٨٠	١,٧٦٧,٠٥٢	مصروفات نقل وانتقالات واتصالات
٧,٢٠٨,٩٨٦	١٨,٥٨٢,٨١١	استشارات وخدمات وتدريب ومؤتمرات ومصروفات قضائية
٢,٨٢١,٢٧٧	٣,٦٢٧,٦٩٥	إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ٤)
١٣,٧٥٩,٩٩٦	٢٢,٢٧٠,٩٤٣	مصروفات صيانة وتجديد رخص برامج حاسب آلي واشترابات
٦٧١,١٥١	٣١٤,٢٩٦	إيجارات
٦٤٥,٣٣٧	٨٠٩,٣٩٦	مواد ووقود وقطع غيار
٤٠,٨٨٤	٤٩,٢٨٥	ضرائب عقارية ودمغة
٦٠٦,٦٦٨	٣,٢٠٥,١٣٩	مصروفات قيد الأسهم وشهادات الإيداع الدولية بالبورصات
٣,٣٧٨,٧٤٣	١,٦٢٨,٦٤٣	أمن وحراسة ونظافة وتدريب
٤,٠٨٦,٢٣٤	٥,٢٧٦,٢٠٨	مصروفات بنكية
٦,٦٠٧,٧٦٦	٣,٦٩٠,٦٧٣	مصروفات خدمية أخرى
<u>١٠٠,٤١٥,١١٣</u>	<u>١٤١,٠٢٩,٧٢٢</u>	

٢٦. مصروفات إدارة المجتمعات السكنية والتشغيل الأخرى

من ٢٠٢٥/١/١ إلى ٢٠٢٥/٣/٣١ جنيه مصري	من ٢٠٢٦/١/١ إلى ٢٠٢٦/٣/٣١ جنيه مصري	
٧,٩٢٨,٤٣٧	١١,٥٠٧	أجور ومرتببات وما في حكمها
٣٥,٩٤٥	-	مصروفات نقل وانتقالات واتصالات
٧٩,٣١٨	٩٠,٨٦٤	إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ٤)
١٨,٣٦٨,٣٨٥	١٢,٣٣٦,٤٦١	مصروفات صيانة وأمن وحراسة ونظافة
٦٧٦,٢٩٦	٧٨,٦٦٧	إيجارات
١,٤٢٦,٦٣١	٢٣١,٦٢٤	مواد ووقود وقطع غيار
٥٢٥,٠٠٠	-	مصروفات تشغيل المجتمعات السكنية
٤٤,٤٦٦	-	مصروفات خدمية أخرى
<u>٢٩,٠٨٤,٤٧٨</u>	<u>١٢,٧٤٩,١٢٣</u>	

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

٢٧. مصروفات تمويلية

من ٢٠٢٥/١/١ إلى ٢٠٢٥/٣/٣١ جنيه مصري	من ٢٠٢٦/١/١ إلى ٢٠٢٦/٣/٣١ جنيه مصري	فوائد قروض وتسهيلات بنكية فوائد عقود التأجير إيضاح (٣٢)
١٥٦,٣٨١,٩٢٧	١٦٠,٦٢١,٧٥١	
٢,٤٢٧,٤٧٢	٧,٨٨٥,٠٧٢	
<u>١٥٨,٨٠٩,٣٩٩</u>	<u>١٦٨,٥٠٦,٨٢٣</u>	

٢٨. إيرادات تمويلية

من ٢٠٢٥/١/١ إلى ٢٠٢٥/٣/٣١ جنيه مصري	من ٢٠٢٦/١/١ إلى ٢٠٢٦/٣/٣١ جنيه مصري	إيرادات أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إيرادات فوائد حسابات جارية وودائع بنكية عائد أدون خزنة
١٢٦,٧٦٤	١٨٨,٠٣٤	
٤١,٨٧٦,٩٠٧	٤١,٢١٩,٠٩٠	
١١١,٠٤٦,٩٢٢	١١١,٠٢٩,٨٠٩	
<u>١٥٣,٠٥٠,٥٩٣</u>	<u>١٥٢,٤٣٦,٩٣٣</u>	

٢٩. إيرادات مرتبطة بالنشاط

من ٢٠٢٥/١/١ إلى ٢٠٢٥/٣/٣١ جنيه مصري	من ٢٠٢٦/١/١ إلى ٢٠٢٦/٣/٣١ جنيه مصري	مقابل مصروفات إدارية من العملاء (للاسترداد، والتنازل، وغيرها) غرامات تأخير ومقابل تصالح مع العملاء أرباح فروق عملات أجنبية
١١,١١٥,٩٥٤	٣٦,١٤٨,٦٠٥	
١٧,٧٦٧,٦٣٧	١٣,٧٩٣,٩٧٧	
-	٤٤,٩٥٣,٨٧٥	
<u>٢٨,٨٨٣,٥٩١</u>	<u>٩٤,٨٩٦,٤٥٧</u>	

٣٠. المصروفات الأخرى

من ٢٠٢٥/١/١ إلى ٢٠٢٥/٣/٣١ جنيه مصري	من ٢٠٢٦/١/١ إلى ٢٠٢٦/٣/٣١ جنيه مصري	تعويضات وغرامات تبرعات وإعانات للغير المساهمة التكافلية في نظام التأمين الصحي الشامل خسائر فروق عملات أجنبية
٤,٣٢١,٨٥٠	١١,٨٣٥,٩٠١	
٢٥,٠٠٠	٦,٥٠٠,٠٠٠	
٦,٢٩٩,٦٧٤	٥,٣٩٤,٧٧١	
٢,٠٧١,٤٦٥	-	
<u>١٢,٧١٧,٩٨٩</u>	<u>٢٣,٧٣٠,٦٧٢</u>	

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

٣١. نصيب السهم في أرباح الفترة

٢٠٢٥/٣/٣١	٢٠٢٦/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٧٦١,٣١٣,٠٦٨	٦١٣,٠٣٥,٢٤١	صافي ربح الفترة بعد الضريبة
(١٠٨,٠٠٠,٠٠٠)	(٨٣,٥٠٠,٠٠٠)	يخصم: تقديري لحصة العاملين ومكافأة مجلس الإدارة
٦٥٣,٣١٣,٠٦٨	٥٢٩,٥٣٥,٢٤١	حصة المساهمين في صافي الربح
٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٢,١١٩,٠٨٩,٨٦٣	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
٠,٣٠٦	٠,٢٥٠	نصيب السهم في الأرباح

٣٢. التزامات عقود التأجير

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

٣٣. الالتزامات المحتملة

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 جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ١,٠٣٩,٤٤٣ جنيه مصري) (إيضاح ١٠) وغطاء انون خزانة بمبلغ ١٦,١١٦,٦٠٠ جنيه مصري (إيضاح ٦/٦) بالإضافة إلى شهادات وثائق صندوق الاستثمار النقدي (صندوق رخاء) بالمصرف المتحد بمبلغ ٤٨٧,٠٠٠ جنيه مصري (٣١ ديسمبر 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).

٣٤. المعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة

هي معاملات مع أطراف ذوي علاقة مثل المساهمين والإدارة العليا للشركة والشركات التي يكونون فيها ملاكا رئيسيين، يعتمد مجلس إدارة الشركة السياسات والأسعار وشروط هذه المعاملات. توجد معاملات هامة مع أطراف ذوي علاقة تمثلت في إسناد بعض عمليات المباني والمرافق والتركيبات للشركة التابعة (شركة النصر للأعمال المدنية) وعقد وساطة في بيع الوحدات العقارية (شركة دورز لإدارة الأصول العقارية) كما يلي:

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

٣٤. المعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة – تابع

طبيعة العلاقة	طبيعة التعامل	حجم التعامل خلال الفترة المنتهية ٢٠٢٦/٣/٣١ جنيه مصري	حجم التعامل خلال الفترة المنتهية ٢٠٢٥/٣/٣١ جنيه مصري
شركة النصر للأعمال المدنية ش.م.م.	أعمال مباني ومرافق	-	١٤,٩٨٠,٦١٨
شركة دوز لإدارة الأصول العقارية	وساطة في العقارات	٧٠٤,٤٢٢,٩٨٤	٣٠٨,٦٢٥,٣٥٢
شركة مدينة مصر للمشروعات	تقديم خدمات المقر الإداري	١٥,٧٤٥,٠٨١	-

تتمثل الأرصدة القائمة مع الأطراف ذوي العلاقة ما يلي:

مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة متداولة	طبيعة العلاقة	طبيعة الحساب	الرصيد في ٢٠٢٦/٣/٣١ جنيه مصري	الرصيد في ٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري
شركة النصر للأعمال المدنية ش.م.م.	شركة تابعة	تمويل مورد (مدين) دفعات مقدمة	١٠٦,٥٠٦,٦٩٥	١٠٦,٥٠٦,٦٩٥
			٢٨,٢٦٠,٩١٣	٢٧,٨٣٢,١٣١
			٢٨,٨٨٦,٨٠٩	٢٨,٨٨٦,٨٠٩
			١٦٣,٦٥٤,٤١٧	١٦٣,٢٢٥,٦٣٥
			(١,٤٠٠,٥٤٢)	(١,٢٨٨,٨٣٦)
			١٦٢,٢٥٣,٨٧٥	١٦١,٩٣٦,٧٩٩
شركة منك للاستثمار العقاري (أوراق قبض)	شركة تابعة	عميل (مدين) حساب جاري (مدين)	١٨٢,٠٧٠,٠٠٠	٢٢٩,٠٠٠,٠٠٠
شركة منك للاستثمار العقاري	شركة تابعة		٢٦٦,٣٠٢,٤٢٣	٢١٨,٧٨١,١٢٢
شركة إيجي كان للتطوير العقاري	شركة تابعة	تمويل	٩٩١,٢٥٨,٩١٧	٧١٢,٥٥٢,٢٤٦
شركة مدينة مصر لإدارة الأندية الرياضية	شركة تابعة	مورد (مدين) حساب جاري (مدين)	٧,٨٧٢,٥٤١	-
شركة مدينة مصر للتشطيبات	شركة تابعة		-	٧,٠٠١
			١,٤٤٧,٥٠٣,٨٨١	١,١٦٠,٣٤٠,٣٦٩
			(١٨,٧٤٣,٣٢٠)	(١٠,٥١٢,٠٨٢)
			(١٢,٣٨٧,٦٢٧)	(١٠,٣٣٠,٨٩٠)
			١,٤١٦,٣٧٢,٩٣٤	١,١٣٩,٤٩٧,٣٩٧
			١,٥٧٨,٦٢٦,٨٠٩	١,٣٠١,٤٣٤,١٩٦

يخصم: خسائر ائتمانية متوقعة

خصم القيمة الحالية لأوراق القبض
يخصم: خسائر ائتمانية متوقعة

إجمالي مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة - متداولة

مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة - غير متداولة	طبيعة العلاقة	طبيعة الحساب	الرصيد في ٢٠٢٦/٣/٣١ جنيه مصري	الرصيد في ٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري
شركة منك للاستثمار العقاري (أوراق قبض)	شركة تابعة	عميل (مدين)	-	١٨٢,٠٧٠,٠٠٠
خصم القيمة الحالية			-	(١٨,٧٤٣,٣٢٠)
الخسائر الائتمانية المتوقعة			-	(١,٥٥٨,١٤١)
إجمالي مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة - غير متداولة			-	١٦١,٧٦٨,٥٣٩

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

٣٤. المعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة – تابع

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

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٨١٨,٣٢٢	١٣,١٧٧,٨٦٧	الرصيد في بداية الفترة
١٠,٣٥٩,٥٤٥	٦١٠,٣٠٢	المكون خلال الفترة
<u>١٣,١٧٧,٨٦٧</u>	<u>١٣,٧٨٨,١٦٩</u>	الرصيد في نهاية الفترة

الرصيد في ٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري	الرصيد في ٢٠٢٦/٣/٣١ جنيه مصري	طبيعة الحساب	طبيعة العلاقة	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
١٠,٦٩٦,٨٩٢	٤,٢٧٨,٩٢٢	مورد (دائن)	شركة تابعة	شركة النصر للأعمال المدنية
١٥٨,٤٠٠	١٥٨,٤٠٠	ضمان أعمال		
٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	مورد (دائن)	شركة تابعة	شركة دورز لإدارة الأصول العقارية
٦٩,١٤٤,٠٧٥	١٠,٤٣٥,١٤٧	مورد (دائن)	شركة تابعة	شركة مدينة مصر للمشروعات
٤٩٠,٠٠٠	-	مورد (دائن)	شركة تابعة	شركة مدينة مصر لإدارة الأندية الرياضية
-	١,٧٩٩,٧٢٣	حساب جاري (دائن)	شركة تابعة	شركة مدينة مصر للتشطيبات
<u>١٣٠,٤٨٩,٣٦٧</u>	<u>٦٦,٦٧٢,١٩٢</u>			

٣٥. 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	٨٤١,٥٤٤,٩٥٣	أوراق قبض – طويلة الأجل	عملية مشتركة	كابيتال جاردنز
(٥٣١,٣٠٧,٢٠٤)	(٥٣٠,٧٥٨,٢٠٧)	المكون التمويلي		
٣٢٠,١٧٢,١٧١	٣١٠,٧٨٦,٧٤٦	الصادف		
١٢٤,٧٨٩,٨٧٧	١٠٠,٩٦٦,٧٩٣	أوراق قبض – قصيرة الأجل		
<u>٤٤٤,٩٦٢,٠٤٨</u>	<u>٤١١,٧٥٣,٥٣٩</u>			

٣٦. الموقف الضريبي

• ضريبة شركات الأموال

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

٣٦. الموقف الضريبي - تابع

السنوات من بدء النشاط حتى عام ٢٠١٧

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

السنوات من ٢٠١٨ حتى ٢٠١٩

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

السنوات من ٢٠٢٠ حتى ٢٠٢٢

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

السنوات من ٢٠٢٣ حتى ٢٠٢٤

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

• ضريبة الأجور والمرتببات (كسب العمل)

السنوات من بدء النشاط حتى ٢٠٢٢

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

السنوات من ٢٠٢٣ حتى ٢٠٢٤

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

٣٧. الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

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

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

• خطر الائتمان

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

• خطر السيولة

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

وفيما يلي بيان آجال الالتزامات المالية للشركة:

أقل من سنة جنيه مصري	٢-١ سنة جنيه مصري	أكثر من سنتين جنيه مصري	القيمة الدفترية جنيه مصري
٢٠٢٦/٣/٣١			
٢٣٩,٧١٤,٣١٩	٩٣,٣٨٠,٤٠٣	٢,٧٧٢,٦٦٤,٥٩١	٣,١٠٥,٧٥٩,٣١٣
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	-	-	١,٦٥٢,٤٤٣,٤٦١
قروض قصيرة الأجل	-	-	٢,٣٩٦,٥٨٣,١٥٦
التزامات تنمية أراضي بالقيمة الاسمية	-	-	٣٧٢,٢٥٥,٩٥١
الموردون وأطراف ذوي علاقة	-	-	١,١١١,٦٧٥,٤٥٤
٥,٧٧٢,٦٧٢,٣٤١	٩٣,٣٨٠,٤٠٣	٢,٧٧٢,٦٦٤,٥٩١	٨,٦٣٨,٧١٧,٣٣٥
٢٠٢٥/١٢/٣١			
٢٦٩,٣٦٦,٧٥٠	٢٥٣,٧٤٩,٩٥٧	٢,٧٧٠,٠٠٠,١٠٣	٣,٢٩٣,١١٦,٨١٠
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	-	-	١,٨٠٠,٩٧٣,٩٦٧
قروض قصيرة الأجل	-	-	٢,٣٩٦,٥٨٣,١٥٦
التزامات تنمية أراضي بالقيمة الاسمية	-	-	٣٧٢,٢٥٥,٩٥١
الموردون وأطراف ذوي علاقة	-	-	٩٩٦,٥٩٠,٥٦٩
٥,٨٣٥,٧٧٠,٣٩٣	٢٥٣,٧٤٩,٩٥٧	٢,٧٧٠,٠٠٠,١٠٣	٨,٨٥٩,٥٢٠,٤٥٣

٣٧. الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها - تابع

• خطر السوق

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

• خطر تقلب سعر الفائدة

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

وفيما يلي بيان الأصول والالتزامات المالية وفقاً لطبيعة سعر الفائدة:

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٧,٣٣٤,٨٠٦,٤٢٣	٧,١٩٥,٣٧١,٦٩٦	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)

• 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.

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

٣٨. 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 المنفذة الجارية مع المقاولين لتنفيذ إنشاءات الوحدات السكنية جنيه مصري	قيمة الأعمال المنفذة حتى ٢٠٢٦/٣/٣١ جنيه مصري	قيمة الالتزام التعاقدية المتبقية في ٢٠٢٦/٣/٣١ جنيه مصري
تاج سلطان	١,٩٦ مليار جنيه مصري	١,٨٧ مليار جنيه مصري	٩٠ مليون جنيه مصري
بارك ردينس	١,٧٧ مليار جنيه مصري	١,٦٩ مليار جنيه مصري	٨٠ مليون جنيه مصري
شاليا	٢,٥٩ مليار جنيه مصري	٢,٤٢ مليار جنيه مصري	١٧٠ مليون جنيه مصري
ليك بارك	٨٦٣ مليون جنيه مصري	٢٩٦ مليون جنيه مصري	٥٦٧ مليون جنيه مصري
إيلكت بتاج سيتي	٣,٣١ مليار جنيه مصري	-	٣,٣١ مليار جنيه مصري
كلوب سايد بتاج سيتي	١,٣٩ مليار جنيه مصري	-	١,٣٩ مليار جنيه مصري
تاج فيلا – بالمشاركة	٨١٠ مليون جنيه مصري	٦٥٥ مليون جنيه مصري	١٥٥ مليون جنيه مصري
رَهو أسبوت	٥٣٠ مليون جنيه مصري	٣٠ مليون جنيه مصري	٥٠٠ مليون جنيه مصري
تافال	١,١٣ مليار جنيه مصري	٩٩٥ مليون جنيه مصري	١٣٥ مليون جنيه مصري
كرونز	٤,٦٠ مليار جنيه مصري	٣,٤٢ مليار جنيه مصري	١,١٨ مليار جنيه مصري
كافانا	٨٢٧ مليون جنيه مصري	٦٨٥ مليون جنيه مصري	١٤٢ مليون جنيه مصري
راي	١,٥٨ مليار جنيه مصري	-	١,٥٦ مليار جنيه مصري
راي فيوز	١,١٩ مليار جنيه مصري	-	١,٢٠ مليار جنيه مصري
راي فاليز	٤٤٤ مليون جنيه مصري	-	٤٤٤ مليون جنيه مصري
ستريب مول بسراي	٤,٤٤ مليار جنيه مصري	-	٤,٤٤ مليار جنيه مصري
صالة العرض تجد (بي تك)	١٤٢ مليون جنيه مصري	١٣٩ مليون جنيه مصري	٣ مليون جنيه مصري
صالة العرض تجد (كارفور)	٥٤٢ مليون جنيه مصري	٣٢٩ مليون جنيه مصري	٢١٣ مليون جنيه مصري
نصر جاردنز ٦ أكتوبر	١٢٨ مليون جنيه مصري	١١٩ مليون جنيه مصري	٩ مليون جنيه مصري
الإجمالي	٢٨,٢٥ مليار جنيه مصري	١٢,٦٥ مليار جنيه مصري	١٥,٥٩ مليار جنيه مصري

٣٩. التزامات تنمية أراضي

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

٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٦/٣/٣١ جنيه مصري	التزام تنمية أراضي قصيرة الأجل القيمة الحالية للالتزامات قصيرة الأجل
٣٧٢,٢٥٥,٩٥١	٣٧٢,٢٥٥,٩٥١	
٣٧٢,٢٥٥,٩٥١	٣٧٢,٢٥٥,٩٥١	

٤٠. القيمة العادلة

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

الأدوات المالية

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

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

٤١. الموردون

(أ) الموردون - أرصدة مدينة

٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٦/٣/٣١ جنيه مصري	دفعات مقدمة تسويات مواد مديونيات وسلف مقاولين
٣,١٥٠,٢٤٩,٤٢٥	٣,١٠٢,٠٥٠,٠٢٦	
٤٨٢,٨٧٢,٠١٨	٤٦٨,٨٧٣,٧٢٧	
٢,٢٤٠,٥٩٨,٨١٠	٢,٧٩١,٠٤٥,٤٢٩	
٥,٨٧٣,٧٢٠,٢٥٣	٦,٣٦١,٩٦٩,١٨٢	إجمالي الموردون - أرصدة مدينة

(ب) الموردون - أرصدة دائنة

٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٦/٣/٣١ جنيه مصري	موردون ضمان أعمال تعليلات تامين نهائي
٢٩٣,٩٨٦,٥٠٩	٤٢٩,٠٦٧,٤٢٤	
٣٠٨,٤٧٦,٣٨٩	٣١٠,١٥٥,٩٤٦	
١٥٤,١١٦,٩٦٠	١٨٦,٦٩٨,٧٧١	
١٠٩,٥٢١,٣٤٤	١١٩,٠٨١,١٢١	
٨٦٦,١٠١,٢٠٢	١,٠٤٥,٠٠٣,٢٦٢	إجمالي الموردون - أرصدة دائنة

٤٢. 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 المستقلة 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 آثار محتملة قد تنشأ عنها في الفترات اللاحقة.