BDO خالد وشركاه
١ شارع وادى النيل
المهندسين - الجيزة
القاهره - جمهورية مصر العربية
ص.ب : ١١٠ / ١٢٦٥٥

تليفون: ٣٣٠٣٠٧٠١ (٢٠٢)
فاكس: ٣٣٠٣٢٢٢٨ (٢٠٢)
www.bdo.com.eg

القاهرة في ١٥ نوفمبر ٢٠٢٦

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

تحية طيبة .. وبعد

الموضوع: القوائم المالية المجمعة للشركة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

يسرنا أن نرفق لكم طيه عدد (٦) نسخة (عدد ٣ نسخ باللغة العربية، عدد ٣ نسخ باللغة الإنجليزية) من القوائم المالية المجمعة لشركتكم الموقرة عن الفترة المالية المنتهية في٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ مع تقريرنا عليها.

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

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

تامر مهيا – شريك

مدينة مصر - خطاب تسليم سبتمبر ٢٠٢٦
MAA

BDO Khaled & Co, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms.

شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير
شركة مساهمة مصرية

القوائم المالية المجمعة الدورية
وتقرير الفحص المحدود عليها

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

فهرس القوائم المالية

	صفحة
• تقرير الفحص المحدود	١
• قائمة المركز المالي المجمعة الدورية	٣-٢
• قائمة الدخل المجمعة الدورية (الأرباح أو الخسائر)	٤
• قائمة الدخل الشامل المجمعة الدورية	٥
• قائمة التغيرات في حقوق الملكية المجمعة الدورية	٦
• قائمة التدفقات النقدية المجمعة الدورية	٧
• الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة الدورية	٨ - ٧٠

BDO خالد وشركاه
١ شارع وادى النيل
المهندسين - الجيزة
القاهره - جمهورية مصر العربية
ص.ب : ١١٠ / ١٢٦٥٥

تليفون: ٣٣٠٣٠٧٠١ (٢٠٢)
فاكس: ٣٣٠٣٢٢٢٨ (٢٠٢)
www.bdo.com.eg

تقرير الفحص المحدود على القوائم المالية المجمعة الدورية

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

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي المجمعة الدورية المرفقة لشركة مدينة مصر للإسكان والتعمير - شركة مساهمة مصرية - في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ وكذا القوائم المجمعة الدورية للدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى. والإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية المجمعة الدورية هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وتنحصر مسؤوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية المجمعة الدورية في ضوء فحصنا المحدود لها.

نطاق الفحص المحدود

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

الاستنتاج

وفي ضوء فحصنا المحدود، لم يَنُمْ إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية المجمعة الدورية المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح، في جميع جوانبها الهامة، عن المركز المالي المجمع الدوري لشركة مدينة مصر للإسكان والتعمير – شركة مساهمة مصرية - في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ وعن أدائها المالي المجمع وتدفقاتها النقدية المجمعة عن التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

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

القاهرة في ١٢ نوفمبر ٢٠٢٦

BDO Khaled & Co, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms.

قائمة المركز المالي المجمع الدورية
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

	إيضاح	٢٠٢٦/٩/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري
الأصول			
الأصول غير المتداولة			
الأصول الثابتة	٤	٣٠٣,٠٠٠,٢٩٤	٢٠٥,٩١٠,٦٥١
أصول حق انتفاع	٢٤	١٠٣,٣٩٤,٩٠٠	١٣٠,٧٣٣,٠٨٣
أصول ثابتة تحت التنفيذ	٥	٨٨٩,١٤١,٩٧٠	٤٣٥,٠٧٥,٢٠٩
المسدد تحت حساب استثمارات في شركات تابعة	١/٦	١٦٤,٧٤٧,٦٠٥	٨٧,٣٣٠,٢٢٩
أصول مالية بالتكلفة المستهلكة	٢/٦	١,٦٣٦,٨٨٩	١,٦٣٦,٨٨٩
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر	٣/٦	١٣,٦٨١,٣١٧	٨,٦٨١,٣١٧
استثمارات عقارية	٤/٦	١,٧٢٤,٥٦٣,٢٤٨	١,٧٢٢,٥٩١,٧٢٢
أوراق قبض	١٠	٣,٢٤٠,٠٧٦,٤٦٠	٢,٦٢٨,٠٤٩,٦٨٧
ودائع مجمدة لدى البنوك غير متداولة		٨٩,٣٢٤,٥٥٤	٨٦,٥٧٤,٥٤٢
المدينون والأرصدة المدينة الأخرى	١/١٢	١٦١,٧٢٤,٢٣٦	١٥٣,٤٣٥,٦٥٧
إجمالي الأصول غير المتداولة		**٦,٦٩١,٢٩١,٤٧٣**	**٥,٤٦٠,٠١٨,٩٨٦**
الأصول المتداولة			
مخزون	٧	٧٨,١٦٤,٠١٧	٦٨,٦٥٥,٠٣٢
أعمال تحت التنفيذ	٨	١٥,٢٨٥,١٣٨,٠٨٤	١٢,٥٣١,٢٤١,٦٦٨
وحدات عقارية تامة	٩	٧٩,٤٠٤,٥٦٤	٣٠٢,٩٢٢,٥٣٤
استثمارات عقارية متاحة للبيع	٣٩	٤١٥,٢١٨,٥٦٢	٢٥٤,٩٨٢,٥٦٠
أوراق قبض قصيرة الأجل	١٠	٣,٨٥١,٨٦٥,٧٠٠	٣,٣٦١,٨٦٠,٤٣٨
العملاء المدينون	١٠	٩٠٣,٧٩٩,٨٦٤	٤٩٢,٧٨٣,٧٩٥
الموردون - أرصدة مدينة	١١/أ	٨,٦٤٣,٥٤٨,٩٧٣	٦,٤٢٠,٩١٨,٢٦٤
المدينون والأرصدة المدينة الأخرى	٢/١٢	١١,١٦٢,٦٦٤,٧٢٢	٨,٦٢٥,٧٩٠,٩٧١
أصول بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	٥/٦	٤,٦٥٦,٦٧٧	٤,٠٧٥,٥٩٠
أصول مالية بالتكلفة المستهلكة – اذون خزانة	٦/٦	٣,٦٢٤,٣٧٢,١٢٤	٢,٩٦٠,٧٢٧,٢٣٨
مدينو ادارة وتشغيل وصيانة التجمعات السكنية	٢٢	-	٤٢,٠٧٤,٧٣٣
أصول عقود مقاولات		١٧٠,٧٥٥,٤٠٣	١٤٩,٧٦٩,١٨٨
النقدية بالصندوق ولدى البنوك	١٣	٣,٣٧٢,٤٨١,٥٣٢	٢,٥٦٩,١٥١,٨٦٥
إجمالي الأصول المتداولة		**٤٧,٥٩٢,٠٧٠,٢٢٢**	**٣٧,٧٨٤,٩٥٣,٨٧٦**
إجمالي الأصول		**٥٤,٢٨٣,٣٦١,٦٩٥**	**٤٣,٢٤٤,٩٧٢,٨٦٢**
حقوق الملكية والالتزامات			
حقوق الملكية			
رأس المال المصدر والمدفوع	١٨	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠
أسهم خزينة		(٣٠١,٨٠٣,٨٦٣)	(٣٨٦,٧٥٧,٥٦٩)
احتياطي قانوني		٧٨٧,٣٤٢,٧٥٤	٦٢٠,٦٧٢,٣٧٨
الأرباح المرحلة		٧,٩٩٩,٧٨٤,٣٠٢	٥,٧٢٢,٩٥١,٩٤٧
صافي ربح الفترة / السنة		١,٨١٢,٤٥٥,١٠١	٣,٦١١,٧٨٢,١٣٧
علاوة إصدار أسهم نظام التحفيز والإثابة للعاملين والمديرين		١٢٤,٩٢٧,٠٠٩	١١٣,٠٥٠,٠٠٠
التغير في الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر		٦,٥٧٣,٠٢٢	٦,٥٧٣,٠٢٢
فائض تقييم الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة بالصافي		٦٢٧,٢٤٦,١٦٧	٦٢٧,٢٤٦,١٦٧
حقوق الملكية الشركة الأم		**١٣,١٩١,٥٢٤,٤٩٢**	**١٢,٤٥٠,٥١٨,٠٨٢**
الحقوق غير المسيطرة	١٩	١٧٦,٩٣٧,٩٧٧	١٧٠,٠٤٩,٤٣١
إجمالي حقوق الملكية		**١٣,٣٦٨,٤٦٢,٤٦٩**	**١٢,٦٢٠,٥٦٧,٥١٣**

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

قائمة المركز المالي المجمع الدورية – تابع
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

	إيضاح	٢٠٢٦/٩/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري
الالتزامات غير المتداولة			
قروض لأجل	٢٠	٤,٠٠٨,٦٤٠,٢٠٥	٣,٠٢٣,٧٥٠,٠٦٠
التزامات عقود التأجير	٣٦	٧١,٢٨٤,٠٢٦	٩٨,٨٠٢,١٠٠
التزامات ضريبية مؤجلة	٣٥	٨٢,٨٢٤,٧٦١	٦٢,٩١٩,٥٥٤
إجمالي الالتزامات غير المتداولة		٤,١٦٢,٧٤٨,٩٩٢	٣,١٨٥,٤٧١,٧١٤
الالتزامات المتداولة			
مقدمات من العملاء	١٤	٢٦,٨٤٩,٨٣٣,٢٧٧	١٨,١٨٩,١١٤,٤٧٨
مخصصات	١٥	٢٩٢,٠٢٨,٦١٨	٣١١,٨٩٧,٧٤٤
الموردون	١١/ب	٢,٢٥١,٧٠٩,١٥٧	١,٤٦٩,٦٣٢,٤٥٥
التزامات استكمال المرافق	١٦	٤٤٥,٣١٠,٧٨٥	٨٤٧,٧٩٧,٢٦٣
دائنون توزيعات		٨١,٤٤٦,٢١٨	٦٩,٦٩٨,٩٠٣
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	١٧	٢,١٠٤,٢٠٥,٤٢٩	٢,٠٩٤,٢٩٩,٦٥٤
دائنون إدارة وتشغيل وصيانة التجمعات السكنية	٢٢	٧٤,٣٠٣,٥٠٩	-
أقساط جارية من قروض لأجل	٢٠	٢٤٥,١٤٤,٣٥١	٢٦٩,٣٦٦,٧٥٠
قروض قصيرة الأجل	١/٢١	٣,١٦٠,٣٧٩,٨٢٧	٢,٣٩٦,٥٨٣,١٥٦
بنوك دائنة (تسهيلات ائتمانية)	٢/٢١	٣٤٨,٦٦٣,٨٨١	٢٦٠,٠٣٤,٨٠٠
التزامات عقود التأجير	٣٦	٣٤,٨٤٩,٤٠٦	٣٢,٣٩٨,٧٩٧
التزامات تنمية أراضي	٤٢	٣٧٢,٢٥٥,٩٥١	٣٧٢,٢٥٥,٩٥١
التزامات ضريبة الدخل		٤٩٢,٠١٩,٨٢٥	١,١٢٥,٨٥٣,٦٨٤
إجمالي الالتزامات المتداولة		٣٦,٧٥٢,١٥٠,٢٣٤	٢٧,٤٣٨,٩٣٣,٦٣٥
إجمالي الالتزامات		٤٠,٩١٤,٨٩٩,٢٢٦	٣٠,٦٢٤,٤٠٥,٣٤٩
إجمالي حقوق الملكية والالتزامات		٥٤,٢٨٣,٣٦١,٦٩٥	٤٣,٢٤٤,٩٧٢,٨٦٢

تقرير الفحص المحدود "مرفق"

نائب أول الرئيس التنفيذي للشئون المالية	الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب	رئيس مجلس الإدارة
الأستاذ/ أحمد حسين العزب	مهندس/ محمد عبد الله سلام	مهندس / محمد حازم بركات

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٦ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المجمعة الدورية.

قائمة الدخل المجمعة الدورية

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

	إيضاح	من ٢٠٢٦/٠١/٠١ إلى ٢٠٢٦/٩/٣٠ جنيه مصري	من ٢٠٢٥/٠١/٠١ إلى ٢٠٢٥/٠٩/٣٠ جنيه مصري	من ٢٠٢٦/٠٧/٠١ إلى ٢٠٢٦/٩/٣٠ جنيه مصري	من ٢٠٢٥/٠٧/٠١ إلى ٢٠٢٥/٩/٣٠ جنيه مصري
صافي إيرادات النشاط	٢٥ أ	٨,١٣٣,٨٤٧,٢٣٠	٧,٣٧٨,١٧٧,٠٣٧	٢,٩٩٩,٠٢٦,٧٩٢	٢,٥٨٨,٥٠٩,٢٧٧
يخصم:					
تكلفة إيرادات النشاط	٢٥ب	(٣,٩٤٨,٧٨٩,٦٦٥)	(٢,٥١١,٠٢٣,٠٥٢)	(١,٥٠٤,٨٨٨,٨٥٣)	(٨٤١,٦٣٦,٧٦٢)
مجمل الربح		٤,١٨٥,٠٥٧,٥٦٥	٤,٨٦٧,١٥٣,٩٨٥	١,٤٩٤,١٣٧,٩٣٩	١,٧٤٦,٨٧٢,٥١٥
يخصم:					
المصروفات البيعية والتسويقية	٢٦	(١,٢٨٧,٥٨٢,٠٨٩)	(١,٣٤٨,٧٣٦,٢٧٦)	(٣٦٢,٣٧٨,٥٥٩)	(٢٣٧,١٣٩,١١٠)
المصروفات العمومية والإدارية	٢٧	(٦٥٠,٧١٧,٢٢٩)	(٣٤٤,١٢١,٠١٠)	(١٧٥,٣٠٤,٢٣٤)	(١١٢,١٢٣,٩٥٧)
مصروفات ادارة المجتمعات السكنية والتشغيل الأخرى	٢٨	(٦٩,٤٣١,٣٤١)	(٧٦,٣١٧,٧٦٢)	(٢٩,٥٥٥,٦٦٤)	(٣٠,٥٤٠,٠٣٩)
مخصصات مكونة	١٥	(٥٧,٢٧٦,٠٩٥)	(٦٨,٤٣٤,٣٠٤)	(٦,٨٢٠,٦٩٨)	(٢٣,٠٥٨,٦٨٢)
مصروفات تمويلية	٢٩	(٥٧٧,٢٣٥,٤٦٤)	(٥٠٤,٠٦٨,٤٨٨)	(٢٠٦,٨٧٨,٧٥٧)	(١٧٨,٦٦٢,٨٨٨)
اضمحلال في استثمارات مالية بالقيمة العادلة			(٢١٩,٢٠٠)		
المكون من خسائر ائتمانية متوقعة		(٧٩,٢٣٢,٧٠٦)	(٢٩,٦٨٦,٦٤٣)	(٢٢,٦٨٦,٩٤٧)	(٧,٦٧٣,٢٧٥)
يضاف:					
مخصصات انتفي الغرض منها	١٥	٧٠,٠٨٨,٢٠٦		٣١٦,١٠٤	
إيرادات تمويلية	٣٠	٧٤٠,٩٢٠,٣٣٨	٥٦٠,٦٩٧,٥٨٨	٢٨٨,٢٠٧,٤٥٤	٢٢٦,٦٣٩,٤١٢
إيرادات مرتبطة بالنشاط	٣١	١٨٥,٨٦٤,٠٥٢	١٣٤,٢٠٣,٨٨٤	٧٠,٠٧٦,٧٢٦	٧١,٠٦٩,٣٠٨
الأرباح الناتجة من التشغيل		٢,٤٦٠,٤٥٥,٢٣٧	٣,١٩٠,٤٧١,٧٧٤	١,٠٤٩,١١٣,٣٦٤	١,٤٥٥,٣٨٣,٢٨٤
توزيعات أرباح من أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر		٣٥٥,٥٥٦			
عوائد من أصول مالية بالتكلفة المستهلكة		٤١,٧١٦	١,٠٦٩,٩٢١		١,٠٦٩,٩٢١
المصروفات الأخرى	٣٢	(٨٨,٥٩٤,٧٠٨)	(٧٣,٣٤٠,٦٩٩)	(٢١,٩٥٢,٢٧٥)	(٢٣,٠٦٩,٣٢٩)
صافي أرباح الفترة قبل الضرائب		٢,٣٧٢,٢٥٧,٨٠١	٣,١١٨,٢٠٠,٩٩٦	١,٠٢٧,١٦١,٠٨٩	١,٤٣٣,٣٨٣,٨٧٦
ضريبة الدخل		(٤٦٣,٩٩٦,٥٨٢)	(٧٠١,٠٦٢,٧٠٥)	(٢٢١,٢٧٩,٧١٢)	(٣٣٢,٠٧٠,٢٨٥)
الضريبة المؤجلة	٣٥	(٨٤,١٨٨,٢١٩)	(٦٣,٤٥١,٠٠١)	(٨,٠٢٠,٦٨٨)	(٣٠,٩٨٥,٢٠٣)
صافي أرباح الفترة		١,٨٢٤,٠٧٣,٠٠٠	٢,٣٥٣,٦٨٧,٢٩٠	٧٩٧,٨٦٠,٦٨٩	١,٠٧٠,٣٢٨,٣٨٨
(يخصم) / يضاف:					
نصيب الحقوق غير المسيطرة		(١١,٦١٧,٨٩٩)	(٢,٨٤٢,٥٩٤)	(٧,٤٩٥,٢٨٠)	(١,٠٠٠,١٦٧)
نصيب حقوق الملكية للشركة الأم	٣٣	١,٨١٢,٤٥٥,١٠١	٢,٣٥٠,٨٤٤,٦٩٦	٧٩٠,٣٦٥,٤٠٩	١,٠٦٩,٣٢٨,٢٢١
نصيب السهم في أرباح الفترة	٣٨	٠,٧٥٥	٠,٩٨٣		

نائب أول الرئيس التنفيذي للشئون المالية	الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب	رئيس مجلس الإدارة
الأستاذ/ أحمد حسين العزب	مهندس/ محمد عبد الله سلام	مهندس / محمد حازم بركات

قائمة الدخل الشامل المجمعة الدورية

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

	من ٢٠٢٦/١/١ إلى ٢٠٢٦/٩/٣٠ جنيه مصري	من ٢٠٢٥/١/١ إلى ٢٠٢٥/٩/٣٠ جنيه مصري	من ٢٠٢٦/٧/١ إلى ٢٠٢٦/٩/٣٠ جنيه مصري	من ٢٠٢٥/٧/١ إلى ٢٠٢٥/٩/٣٠ جنيه مصري
إجمالي ربح الفترة	١,٨٢٤,٠٧٣,٠٠٠	٢,٣٥٣,٦٨٧,٢٩٠	٧٩٧,٨٦٠,٦٨٩	١,٠٧٠,٣٢٨,٣٨٨
الدخل الشامل الآخر	-	-	-	-
إجمالي الدخل الشامل عن الفترة	١,٨٢٤,٠٧٣,٠٠٠	٢,٣٥٣,٦٨٧,٢٩٠	٧٩٧,٨٦٠,٦٨٩	١,٠٧٠,٣٢٨,٣٨٨
إجمالي الدخل الشامل لكل من:				
نصيب حقوق الملكية للشركة الأم	١,٨١٢,٤٥٥,١٠١	٢,٣٥٠,٨٤٤,٦٩٦	٧٩٠,٣٦٥,٤٠٩	١,٠٦٩,٣٢٨,٢٢١
نصيب حقوق غير المسيطرة	١١,٦١٧,٨٩٩	٢,٨٤٢,٥٩٤	٧,٤٩٥,٢٨٠	١,٠٠٠,١٦٧
	١,٨٢٤,٠٧٣,٠٠٠	٢,٣٥٣,٦٨٧,٢٩٠	٧٩٧,٨٦٠,٦٨٩	١,٠٧٠,٣٢٨,٣٨٨

نائب أول الرئيس التنفيذي للشئون المالية	**الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب**	**رئيس مجلس الإدارة**
الأستاذ/ أحمد حسين العزب	**مهندس/ محمد عبد الله سلام**	**مهندس / محمد حازم بركات**

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٦ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المجمعة الدورية.

قائمة التغيرات في حقوق الملكية المجمعة الدورية

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

	رأس المال المصدر والمدفوع جنيه مصري	احتياطي قانوني جنيه مصري	اسهم خزينة جنيه مصري	أرباح مرحلة جنيه مصري	صافي أرباح الفترة جنيه مصري	علاوة إصدار أسهم نظام التحفيز والإثابة للعاملين والمديرين جنيه مصري	فائض تقييم الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة بالصافي جنيه مصري	فائض تقييم استثمارات من خلال الدخل الشامل الاخر جنيه مصري	الإجمالي جنيه مصري	حقوق غير المسيطرة جنيه مصري	الإجمالي جنيه مصري
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٤٧٩,٢٦٠,٢٩١	-	٣,٨٥٠,٤٦٨,٠٧١	٢,٩١٤,١٢٥,٢٥١	٩٨,٣٥٠,٠٠٠	٦,٢٩٨,٢٢٢	٤٥٢,٦٦٦,٤٨٠	٩,٩٣٦,١٦٨,٣١٥	١٣٤,٧٧٤,٨٣٤	١٠,٠٧٠,٩٤٣,١٤٩
أسهم الخزينة	-	-	(٣٨٦,٧٥٧,٥٦٩)	-	-	-	-	-	(٣٨٦,٧٥٧,٥٦٩)	-	(٣٨٦,٧٥٧,٥٦٩)
المحول للأرباح المرحلة	-	-	-	٢,٩١٤,١٢٥,٢٥١	(٢,٩١٤,١٢٥,٢٥١)	-	-	-	-	-	-
المحول الي الاحتياطي القانوني	-	١٤١,٤١٢,٠٨٧	-	(١٤١,٤١٢,٠٨٧)	-	-	-	-	-	-	-
توزيعات أرباح ٢٠٢٤	-	-	-	(٩٠٠,٢٢٩,٢٨٨)	-	-	-	-	(٩٠٠,٢٢٩,٢٨٨)	(٣,٦١٦,٩٢٤)	(٩٠٣,٨٤٦,٢١٢)
الدخل الشامل عن الفترة	-	-	-	-	٢,٣٥٠,٨٤٤,٦٩٦	-	-	-	٢,٣٥٠,٨٤٤,٦٩٦	٢,٨٤٢,٥٩٤	٢,٣٥٣,٦٨٧,٢٩٠
إعادة تقييم أسهم نظام الاثابة والتحفيز	-	-	-	-	-	١١,٥٥٠,٠٠٠	-	-	١١,٥٥٠,٠٠٠	-	١١,٥٥٠,٠٠٠
الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٦٢٠,٦٧٢,٣٧٨	(٣٨٦,٧٥٧,٥٦٩)	٥,٧٢٢,٩٥١,٩٤٧	٢,٣٥٠,٨٤٤,٦٩٦	١٠٩,٩٠٠,٠٠٠	٦,٢٩٨,٢٢٢	٤٥٢,٦٦٦,٤٨٠	١١,٠١١,٥٧٦,١٥٤	١٣٤,٠٠٠,٥٠٤	١١,١٤٥,٥٧٦,٦٥٨
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٦	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٦٢٠,٦٧٢,٣٧٨	(٣٨٦,٧٥٧,٥٦٩)	٥,٧٢٢,٩٥١,٩٤٧	٣,٦١١,٧٨٢,١٣٧	١١٣,٠٥٠,٠٠٠	٦٢٧,٢٤٦,١٦٧	٦,٥٧٣,٠٢٢	١٢,٤٥٠,٥١٨,٠٨٢	١٧٠,٠٤٩,٤٣١	١٢,٦٢٠,٥٦٧,٥١٣
توزيع أسهم خزينة (*)	-	-	٣٨٦,٧٥٧,٥٦٩	(٣٨٥,٧٢٢,١٦٨)	-	-	-	-	١,٠٣٥,٤٠١	-	١,٠٣٥,٤٠١
شراء أسهم خزينة (**)	-	-	(٣٠١,٨٠٣,٨٦٣)	-	-	-	-	-	(٣٠١,٨٠٣,٨٦٣)	-	(٣٠١,٨٠٣,٨٦٣)
المحول للأرباح المرحلة	-	-	-	٣,٦١١,٧٨٢,١٣٧	(٣,٦١١,٧٨٢,١٣٧)	-	-	-	-	-	-
المحول الي الاحتياطي القانوني	-	١٦٦,٦٧٠,٣٧٦	-	(١٦٦,٦٧٠,٣٧٦)	-	-	-	-	-	-	-
توزيعات أرباح ٢٠٢٥	-	-	-	(٧٨٢,٥٥٧,٢٣٨)	-	-	-	-	(٧٨٢,٥٥٧,٢٣٨)	(٤,٧٢٩,٤٥٣)	(٧٨٧,٢٨٦,٦٩١)
المدفوع في رأس مال شركات تابعة من الحقوق غير المسيطرة	-	-	-	-	-	-	-	-	-	١٠٠	١٠٠
ربح الفترة	-	-	-	-	١,٨١٢,٤٥٥,١٠١	-	-	-	١,٨١٢,٤٥٥,١٠١	١١,٦١٧,٨٩٩	١,٨٢٤,٠٧٣,٠٠٠
إعادة تقييم أسهم نظام الاثابة والتحفيز	-	-	-	-	-	١١,٨٧٧,٠٠٩	-	-	١١,٨٧٧,٠٠٩	-	١١,٨٧٧,٠٠٩
الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٧٨٧,٣٤٢,٧٥٤	(٣٠١,٨٠٣,٨٦٣)	٧,٩٩٩,٧٨٤,٣٠٢	١,٨١٢,٤٥٥,١٠١	١٢٤,٩٢٧,٠٠٩	٦٢٧,٢٤٦,١٦٧	٦,٥٧٣,٠٢٢	١٣,١٩١,٥٢٤,٤٩٢	١٧٦,٩٣٧,٩٧٧	١٣,٣٦٨,٤٦٢,٤٦٩

(*) تم توزيع عدد (٨٥,٤٠٠,٠٠٠) أسهم خزينة علي المساهمين بتاريخ ٩ مارس ٢٠٢٦ وفقا لقرار الجمعية العامة العادية بتاريخ ١٥ فبراير ٢٠٢٦.

(**) تم شراء عدد (٣٨,٣٠٠,٠٠٠) سهم خزينة حتى تاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦.

نائب أول الرئيس التنفيذي للشئون المالية	الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب	رئيس مجلس الإدارة
الأستاذ/ أحمد حسين العزب	مهندس/ محمد عبد الله سلام	مهندس / محمد حازم بركات

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٦ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المجمعة الدورية.

قائمة التدفقات النقدية المجمعة الدورية

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

	إيضاح	٢٠٢٦/٩/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢٥/٩/٣٠ جنيه مصري
الأنشطة التشغيلية:			
صافي أرباح الفترة قبل الضريبة		٢,٣٧٢,٢٥٧,٨٠١	٣,١١٨,٢٠٠,٩٩٦
التعديلات للبنود التالية:			
إهلاك الأصول الثابتة	٤	٣١,٧٥٨,٢٨٦	١٥,٩٠٧,٣٦٣
استهلاك أصول حق انتفاع	٢٤	٤١,١٧١,٩٢٢	٣٣,٠٨٤,٩٩٨
مخصصات مكونة	١٥	٥٧,٢٧٦,٠٩٥	٦٨,٤٣٤,٣٠٤
المكون من خسائر ائتمانية متوقعة (بالصافي)		٧٩,٢٣٢,٧٠٦	٢٩,٦٨٦,٦٤٣
إيرادات أصول مالية بالتكلفة المستهلكة		(٤١,٧١٦)	(١,٠٦٩,٩٢١)
(أرباح)/خسائر فروق عملات أجنبية	٣٢/٣١	(٣٤,٢١١,٨٤٣)	١٩,٩٣٧,٨٧٧
مصروفات تمويلية مستحقة	٢٩	٥٧٧,٢٣٥,٤٦٤	٥٠٤,٠٦٨,٤٨٨
مخصصات انتفي الغرض منها	١٥	(٧٠,٠٨٨,٢٠٦)	-
توزيعات أرباح أصول مالية بالقيمة العادلة خلال الدخل الشامل الاخر		(٣٥٥,٥٥٦)	-
رد اضمحلال أصول مالية		-	٢١٩,٢٠٠
أرباح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل		**٣,٠٥٤,٢٣٤,٩٥٣**	**٣,٧٨٨,٤٦٩,٩٤٨**
مخزون وأراضي ووحدات تامة وغير تامة		(٢,٧٢٣,٠٨١,١٧٩)	(٣,٤٢٠,٥٧٩,٣١٥)
المدينون والعملاء والموردين وأوراق القبض وأعمال تحت التنفيذ ومدينو وداننو التجمعات السكنية		(٦,٢٣٠,٧٨٣,١٩٥)	(٣,٨٧٥,٠٢٩,٧١٦)
الدائنون والموردين ومقدمات من العملاء عن وحدات/خدمات غير مسلمة والتزامات استكمال مرافق		٩,٠١١,٦٥١,٤٥٣	٦,٧٥٥,٥٥٧,٤٥٤
المستخدم من المخصصات	١٥	(٧,٠٥٧,٠١٥)	(٥٢,٤٢٣,٩٨٣)
المسدد من توزيعات أرباح العاملين ومكافأة مجلس الادارة		(٤٥٥,٢٨٩,٣٧٦)	(٣١٢,٠١٢,٧٦٥)
المسدد لشراء ودائع مجمدة لدى البنوك غير متداولة		(٢,٧٥٠,٠١٢)	(٤,٣٢١,٥٨٠)
ضرائب الدخل المسددة		(١,١٦٢,١١٣,٤٤٩)	(٩٣٩,٨٧٧,٦٠٤)
مصروفات تمويلية مدفوعة		(٥٣٨,٦٧٢,١١٩)	(٤٥١,٦٧٩,١٣٥)
صافي النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية		**٩٤٦,١٤٠,٠٦١**	**١,٤٨٨,١٠٣,٣٠٤**
الأنشطة الاستثمارية:			
المسدد لشراء أصول ثابتة وأصول ثابتة تحت التنفيذ	٤، ٥	(٥٨٢,٩١٤,٦٩٠)	(١٧٠,٠٣٤,٧٢٤)
عوائد أصول مالية بالتكلفة المستهلكة		(٧٧,٤١٧,٣٧٧)	(٨٧,١٦٠,٨٨٠)
المسدد تحت حساب استثمارات تحت حساب شركات تابعة		(٥,٠٠٠,٠٠٠)	-
شراء استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر		٣٥٥,٥٥٦	-
ايرادات أصول مالية من خلال الدخل الشامل الاخر		٤١,٧١٦	-
إيرادات أصول مالية بالتكلفة المستهلكة		-	(٢٠,٠٠٠,٠٠٠)
شراء اذون خزانة أكثر من ٩٠ يوم		**(٦٦٤,٩٣٤,٧٩٥)**	**(٢٧٧,١٩٥,٦٠٤)**
صافي النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية			
الأنشطة التمويلية:			
توزيعات ارباح مدفوعة للمساهمين		(٣٢٠,٢٥٠,٠٠٠)	(٢٥٨,٦٢٥,٠٠٠)
أسهم خزينة		(٣٠١,٨٠٣,٨٦٣)	(٣٨٦,٧٥٧,٥٦٩)
حقوق غير المسيطرة		١٠٠	-
مدفوعات التزامات التأجير		(٣٨,٩٠١,٢٠٤)	(٣٦,٧٦٠,٨٨٦)
المبالغ المسحوبة من قروض طويلة الأجل		١,١٨٨,٠٦٣,٥٤٠	١,١٧٥,٥١٩,٤٦٥
المسدد من قروض طويلة الأجل	٢٠	(٢٢٧,٣٩٥,٧٩٤)	(٣٧٠,٨٤٦,٤٢٣)
المسدد من قروض قصيرة الاجل		(٥٤٠,٩٧٥,٤٩٦)	-
المبالغ المسحوبة من قروض قصيرة الأجل		١,٣٠٤,٧٧٢,١٦٧	٦٩٢,٦٦٣,٨١٩
صافي النقدية الناتجة من الأنشطة التمويلية		**١,٠٦٣,٥٠٩,٤٥٠**	**٨١٥,١٩٣,٤٠٦**
التغير في النقدية وما في حكمها خلال الفترة		١,٣٤٤,٧١٤,٧١٦	٢,٠٢٦,١٠١,١٠٦
النقدية وما في حكمها في بداية الفترة		٥,٢٥٣,٩١٩,٨٩٣	٣,٤٥٢,٥٣٣,٢١٨
(خسائر) /ارباح فروق عملات أجنبية	٣٢/٣١	٣٤,٢١١,٨٤٣	(١٩,٩٣٧,٨٧٧)
إجمالي النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة		٦,٦٣٢,٨٤٦,٤٥٢	٥,٤٥٨,٦٩٦,٤٤٧
يخصم: ودائع لتغطية خطابات الضمان		(١٠,٠٠٠,٠٠٠)	(١٢,٤٧٦,٨٨٠)
اذون خزانة مجمدة	٦/٦	(١٦,١١٦,٦٠٠)	(١٦,١١٦,٦٠٠)
وثائق صناديق استثمار مجمدة لحساب خطاب ضمان (إيضاح ٤/٦)		(٤٨٧,٠٠٠)	(٤٨٧,٠٠٠)
النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة	٢١	**٦,٦٠٦,٢٤٢,٨٥٢**	**٥,٤٢٩,٦١٥,٩٦٧**

نائب أول الرئيس التنفيذي للشئون المالية	الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب	رئيس مجلس الإدارة
الأستاذ/ أحمد حسين العزب	مهندس/ محمد عبد الله سلام	مهندس / محمد حازم بركات

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٦ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المجمعة الدورية.

١. نبذة عن الشركة

١-١ الشكل القانوني للشركة

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

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

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

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

١-٢ 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 آي جي انفستمنت جروب ليمتد – بريطانيا- هي المساهم الرئيسي بالشركة.

١-٣ مدة الشركة

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

١-٤ 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 إدارة الشركة باعتماد إصدار القوائم المالية المجمعة للفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ بتاريخ ٩ نوفمبر ٢٠٢٦.

١. نبذة عن الشركة - تابع

١-٥ أسس تجميع القوائم المالية للشركة وشركاتها التابعة

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

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

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

تساهم الشركة الأم – شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير – وتتوافر لديها السيطرة خلال الفترة المالية المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ على الشركات التابعة والتي تم إدراجها ضمن القوائم المالية المجمعة وذلك كما يلي:

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

٢. استخدام التقديرات والافتراضات

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

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

وفيما يلي أهم البنود المستخدم فيها التقديرات والافتراضات والحكم المهني:

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

قياس القيمة العادلة

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

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

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

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

٢. استخدام التقديرات والافتراضات - تابع

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

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

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

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

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

٣. ملخص بأهم السياسات المحاسبية المتبعة ومعايير المحاسبة المطبقة

بتاريخ ٦ مارس ٢٠٢٣ صدر قرار السيد رئيس الوزراء رقم (٨٨٣) لسنة ٢٠٢٣ بتعديل وإصدار بعض أحكام معايير المحاسبة المصرية الصادرة بالقرار رقم ١١٠ لسنة ٢٠١٥ والمعدلة بتاريخ ١٨ مارس ٢٠١٩ بقرار وزيرة الاستثمار والتعاون الدولي التي تتضمن بعض معايير المحاسبة الجديدة وتعديلات على بعض المعايير القائمة والتي تم نشرها بالجريدة الرسمية بتاريخ ٦ مارس٢٠٢٣.

٣-١ أسس إعداد القوائم المالية المجمعة

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

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

٣-٢-١ الأصول الثابتة وإهلاكاتها

الاعتراف والقياس

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

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

التكاليف اللاحقة

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

الإهلاكات

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

العمر الإنتاجية المقدرة

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

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

أصول ثابتة تحت التنفيذ

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

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

الاعتراف

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

القياس الأولى

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

النفقات اللاحقة

يتم 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
برامج حاسب آلي ونظم معلومات	١ سنة

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

٣-٢-٣ الأدوات المالية

الاعتراف والقياس الأولي

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

التبويب والقياس اللاحق
الأصول المالية
عند الاعتراف الأولي يتم تبويب الأصل المالي على أنه مقاس:

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

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

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

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

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

٣-٢-٣ الأدوات المالية

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

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

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

عند الاعتراف الأولى يمكن للشركة أن تخصص بشكل غير قابل للإلغاء أصلا ماليا يستوفى 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 أحيانا على أنه عدم اتساق محاسبي) والذي قد ينشأ خلاف ذلك.

الأصول المالية - تقييم نموذج الأعمال

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

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

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

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

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

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

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

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

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

الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر	تقاس الأصول المالية لاحقا بالقيمة العادلة، ويتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة متضمنة أي عوائد أو توزيعات أرباح ضمن الأرباح أو الخسائر.
الأصول المالية بالتكلفة المستهلكة	تقاس الأصول المالية المقيمة بالتكلفة المستهلكة لاحقا بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، التكلفة المستهلكة يتم تخفيضا بخسائر الاضمحلال. إيرادات الفوائد، أرباح وخسائر فروق العملة والاضمحلال يتم الاعتراف بهم ضمن الأرباح والخسائر، وبالنسبة للأرباح والخسائر الناتجة عن الاستبعاد تسجل ضمن الأرباح والخسائر.
أدوات الدين المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	تقاس الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل لاحقا بالقيمة العادلة.

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

	إيرادات الفوائد يتم احتسابها باستخدام طريقة الفائدة الفعلية أرباح وخسائر فروق العملة والاضمحلال يتم الاعتراف بهم ضمن الأرباح والخسائر.
	صافي الأرباح والخسائر الأخرى يتم الاعتراف بها ضمن الدخل الشامل. عند الاستبعاد، مجمع الأرباح والخسائر ضمن الدخل الشامل يتم إعادة تبويبه ليصبح ضمن الأرباح والخسائر.
استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	تقاس الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل.
	توزيعات الأرباح يتم الاعتراف بها كإيراد ضمن الأرباح والخسائر ما لم تكن توزيعات الأرباح تمثل بشكل واضح استرداد لجزء من تكلفة الاستثمار.

الالتزامات المالية – التبويب والقياس اللاحق والأرباح والخسائر

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

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

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

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

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.

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

الالتزامات مالية

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

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

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

٣-٢-٤ الاستثمارات العقارية

يتم إثبات الاستثمارات العقارية عند الاعتراف الأولى بالتكلفة ويتم القياس اللاحق لها باستخدام نموذج القيمة العادلة ويتم تحميل ناتج تقييم الاستثمارات العقارية على قائمة الدخل الشامل الاخر وفى حالة وجود خسائر تقييم استثمارات عقارية يتم تخفيضه أولا من فائض إعادة التقييم المكون من قبل بقائمة الدخل الشامل الاخر وفى حالة تجاوز خسائر تقييم الاستثمارات العقارية فائض إعادة التقييم المكون سلفا يتم إثبات ما زاد ضمن قائمة الدخل المجمعة ويتم استخدام نموذج التكلفة للاستثمارات العقارية التي تعذر تحديد القيمة العادلة لها بشكل يعتمد عليه وفقا للفقرة ٥٣ من معيار الاستثمارات العقارية ويتم تحميل الإهلاك لها على قائمة الدخل المجمعة وفقا 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 المجمعة والإفصاح عن المدي المتوقع للقيمة العادلة للاستثمارات العقارية التي لم يمكن تحديد القيمة العادلة بصورة يعتمد عليها.

نوع الأصل	الاعمار الإنتاجية المتوقعة
وحدات سكنية	٤٠ سنة
وحدات غير سكنية	٤٠ سنة

٣-٢-٥ التوريق

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

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

تثبت الأصـــول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخســـائر بالدفاتر بالتكلفة ويتم تقييم الاصـول المالية في تاريخ القوائم المالية المجمعة بالقيمة العادلة التي تمثل سـعر السـوق في تاريخ التقييم، وتدرج فروق التقييم في قائمة الدخل المجمعة.

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

٣-٢-٧ المخزون

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

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

٣-٢-٨ أعمال تحت التنفيذ ووحدات عقارية تامة

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

٣-٢-٩ قائمة التدفقات النقدية المجمعة

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

٣-٢-١٠ النقدية وما في حكمها

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

٣-٢-١١ المدينون وأوراق القبض والأرصدة المدينة الأخرى

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

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

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

٣-٢-١٢ اضمحلال قيمة الأصول

الأصول غير المالية

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

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

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

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

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

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

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

الأصول المالية

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

المرحلة الأولى: خسارة الائتمان المتوقعة على مدي 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 الاعتراف بخسائر ائتمانية متوقعة على مدى ١٢ شهرا وتحتسب الفائدة على إجمالي القيمة الدفترية للأصول (بدون خصم مخصص الائتمان). خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهرا هي الخسائر الائتمانية المتوقعة التي قد تنتج من حالات إخفاق محتملة خلال ١٢ شهرا بعد تاريخ القوائم المالية.

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

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

المرحلة الثالثة: خسارة الائتمان المتوقعة على مدي الحياة - اضمحلال قيمة الائتمان

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

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

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

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

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

٣-٢-١٣ المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزام حالي (قانوني أو حكمي) نتيجة لحدث في الماضي ويكون من المحتمل أن يترتب عنه تدفق خارج لموارد ذات منافع اقتصادية يتم استخدامها لسداد ذلك الالتزام ويمكن عمل تقدير موثوق به لمبلغ الالتزام. يتم تقدير قيمة المخصص 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 المجمعة وتعديلها (عند الضرورة) لإظهار أفضل تقدير حالي لها.

٣-٢-١٤ أسهم الخزينة

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

٣-٢-١٥ توزيعات الأرباح

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

٣-٢-١٦ تحقق الإيراد

١) الإيرادات من العقود مع العملاء

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

الاعتراف بالإيراد

مدينة مصر للإسكان والتعمير

مبيعات العقارات

يتم إثبات الإيراد من بيع الوحدات السكنية والإدارية والتجارية المتعاقد عليها عند انتقال السيطرة للعملاء تسليما فعليا أو حكميا وفقا لمراحل التسليم بالقيمة البيعية طبقاً للعقود المبرمة مع العملاء مقابل تلك الوحدات ويتم إثبات إيراد تلك الوحدات عند نقطة من الزمن بالصافي للوحدات التي انتقلت السيطرة عليها للعميل.

مبيعات الأراضي

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

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

إيرادات تمويلية

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

النصر لأعمال المدنية

إيراد الخدمات والمقاولات

تقدير إيرادات العقود

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

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

٢) الترتيبات المشتركة

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

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

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

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

في عام ٢٠١٥ أبرمت الشركة عقداً للتطوير بالمشاركة مع إحدى شركات التطوير العقاري ويقوم هذا العقد على حصول كل طرف من أطراف التعاقد على نصيب من القيم التعاقدية للوحدات المتعاقد على تنفيذها، 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 طبقا للاستحقاق على أساس زمني.
- يتم إثبات إيرادات التوزيعات بقائمة الدخل المجمعة حينما ينشأ الحق للشركة في استلام توزيعات أرباح من الشركات المستثمر فيها والمحققة بعد تاريخ الاقتناء.

عندما تقوم المجموعة باستيفاء التزام أداء من خلال تسليم البضائع المتفق عليها أو تقديم الخدمات، فإن المجموعة بذلك تقوم بإيجاد أصل بناءً على العقد مقابل الثمن الذي حصلت عليه جراء الأداء. وإذا ما تجاوز مبلغ الثمن المفوتر للعميل مبلغ الإيرادات المدرجة فهذا يزيد من التزام العقد.
تقاس الإيرادات بالقيمة العادلة للثمن المستلم أو المستحق القبض مع الأخذ بالحسبان شروط الدفع التعاقدية المحددة.

يتم إدراج الإيرادات في قائمة الربح أو الخسارة بمقدار الحد المتوقع لتدفق المنافع الاقتصادية إلى المجموعة مع إمكانية قياس الإيرادات والتكاليف ـ حيثما ينطبق ـ بصورة يعتد بها.

٣-٢-١٧ التكاليف المباشرة وغير المباشرة

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

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

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

٣-٢-١٨ مصروفات إدارة المجتمعات السكنية والتشغيل الأخرى

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

٣-٢-١٩عقود التأجير

الاعتراف والقياس الشركة كمستأجر

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

القياس الأولي لأصل حق الانتفاع:

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

- مبلغ القياس الأولى لالتزام عقد التأجير كما هو مبين في فقرة القياس الأولى الالتزام 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 وفقا لأحكام وشروط عقد التأجير ما لم تكن التكاليف سيتم تكبدها لإنتاج المخزون وتتكبد الشركة التزامات لتلك التكاليف سواء في تاريخ بداية عقد التأجير أو كنتيجة لاستخدام الأصل محل العقد خلال فترة معينة.

القياس الأولي لالتزام 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 ناقصا حوافز إيجار مستحقة التحصيل.
- دفعات عقد تأجير متغيرة تعتمد على مؤشر أو معدل ويتم قياسها أوليا باستخدام المؤشر أو المعدل في تاريخ بداية عقد التأجير.

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

- مبالغ يتوقع دفعها بواسطة الشركة وبموجب ضمانات القيمة المتبقية.
- سعر ممارسة خيار الشراء إذا كانت الشركة متأكدة من ممارسة هذا الخيار بصورة معقولة.
- دفع الغرامات لإنهاء عقد التأجير إذا كانت مدة عقد التأجير تعكس ممارسة الشركة خيار إنهاء عقد التأجير.

الاعتراف والقياس الشركة كمؤجر:

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

الإيجار التشغيلي:

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

عقود البيع مع إعادة الاستئجار:

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

تحويل الأصل يمثل عملية بيع:

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

تحويل الأصل ليس عملية بيع:

يتم الاعتراف بالأصل المحول بدفاتر الشركة ضمن الأصول مقابل التزام مالي يساوى متحصلات التحويل بالعقد ويتم المحاسبة عن هذا الالتزام طبقا 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 مد ة الإيجار ١٢ شهراً أو أقل وعقود إيجار الأصول ذات القيمة المنخفضة. تقوم الشركة بالاعتراف بدفعات الإيجار المرتبطة بهذه العقود كمصروف على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

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

٣-٢-٢٠ مزايا العاملين

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

٣-٢-٢١ الضرائب

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

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

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

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

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

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.

٣-٢-٢٢ ربحية السهم

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

٣-٢-٢٣ تكلفة الاقتراض

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

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

وتبدأ 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.

٣-٢-٢٤ الاحتياطي القانوني

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

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

٣-٢-٢٥ ترجمة المعاملات بالعملة الأجنبية

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

٣-٢-٢٦ المساهمة التكافلية

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

٤ الأصول الثابتة

٢٠٢٦/٩/٣٠	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	تجهيزات وديكورات جنيه مصري	الإجمالي جنيه مصري
التكلفة:										
في ١ يناير ٢٠٢٦	٦٨,٥٥٨,٧٨٥	٦٥,٥٢٤,١٢١	٣٨,٠٣٤,٩١٦	٣٦,٥٨١,٠٠١	٥٧,٥١٠,٩٩٨	٤,١٤٤,٣٤٧	٢٨,٧٠٩,٢٧٣	٦٣,٦٦١,٩٥٢	١,٨١٥,٢٨٢	٣٦٤,٥٤٠,٦٧٥
الإضافات خلال الفترة		١٦,٨٨١,٣٨٨		١,٩٤٨,٨١٣	٢٤,٠٧٢,٤٢٧	١٩١,٠٠٠	١٨,١٢٦,٢٥٠	٦٧,١٨١,٩٦٩	٤٤٦,٠٨٢	١٢٨,٨٤٧,٩٢٩
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	**٦٨,٥٥٨,٧٨٥**	**٨٢,٤٠٥,٥٠٩**	**٣٨,٠٣٤,٩١٦**	**٣٨,٥٢٩,٨١٤**	**٨١,٥٨٣,٤٢٥**	**٤,٣٣٥,٣٤٧**	**٤٦,٨٣٥,٥٢٣**	**١٣٠,٨٤٣,٩٢١**	**٢,٢٦١,٣٦٤**	**٤٩٣,٣٨٨,٦٠٤**
مجمع الإهلاك:										
في ١ يناير ٢٠٢٦	-	١٨,٣٩٦,١٩٣	٣٦,٧٦٠,٣٨٥	٣٣,٩١٧,٤٢٩	١٨,١٦٠,١٦٠	٤,١٠٨,٦٢٠	١٩,٩٧٢,٨٥٥	٢٥,٤٩٩,١٨٧	١,٨١٥,١٩٥	١٥٨,٦٣٠,٠٢٤
إهلاك الفترة		٥,١٨٩,٠٩٨	٤٨٣,٢٣٨	١,٧٨٢,٢٧٠	٨,٠١٨,٥٠٤	٤٠,٠٤٨	٢,٤٦٤,٢٠٣	١٣,٦٩٧,٢٨٣	٨٣,٦٤٢	٣١,٧٥٨,٢٨٦
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦		**٢٣,٥٨٥,٢٩١**	**٣٧,٢٤٣,٦٢٣**	**٣٥,٦٩٩,٦٩٩**	**٢٦,١٧٨,٦٦٤**	**٤,١٤٨,٦٦٨**	**٢٢,٤٣٧,٠٥٨**	**٣٩,١٩٦,٤٧٠**	**١,٨٩٨,٨٣٧**	**١٩٠,٣٨٨,٣١٠**
صافي القيمة الدفترية:										
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	**٦٨,٥٥٨,٧٨٥**	**٥٨,٨٢٠,٢١٨**	**٧٩١,٢٩٣**	**٢,٨٣٠,١١٥**	**٥٥,٤٠٤,٧٦١**	**١٨٦,٦٧٩**	**٢٤,٣٩٨,٤٦٥**	**٩١,٦٤٧,٤٥١**	**٣٦٢,٥٢٧**	**٣٠٣,٠٠٠,٢٩٤**

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

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

٤ الأصول الثابتة - تابع

٢٠٢٥/١٢/٣١	الأراضي (*)	المباني والإنشاءات (*)	تحسينات في أصول مستأجرة	آلات ومعدات	وسائل نقل وانتقال	عدد وأدوات صغيرة	أثاث ومعدات مكاتب	الحاسبات الآلية	تجهيزات وديكورات	الإجمالي
	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
التكلفة:										
في ١ يناير ٢٠٢٥	٦٨,٥٥٨,٧٨٥	٢٩,١٩٠,٧٤٣	٣٨,٠٣٤,٩١٦	٣٣,١٧١,٩٩٦	٤٠,٦١٨,٧١٢	٤,١٤٤,٣٤٧	٢١,٦٢٤,٥٦٤	٤٧,٣٥١,٦١٥	١,٨١٥,٢٨٢	٢٨٤,٥١٠,٩٦٠
الإضافات خلال السنة	-	٣٦,٣٣٣,٣٧٨	-	٣,٤٠٩,٠٠٥	١٧,٥١١,١٦٥	-	٧,٠٨٤,٧٠٩	١٧,٥٣٩,٦١٥	-	٨١,٨٧٧,٨٧٢
الاستبعادات	-	-	-	-	(٦١٨,٨٧٩)	-	-	(١,٢٢٩,٢٧٨)	-	(١,٨٤٨,١٥٧)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٦٨,٥٥٨,٧٨٥	٦٥,٥٢٤,١٢١	٣٨,٠٣٤,٩١٦	٣٦,٥٨١,٠٠١	٥٧,٥١٠,٩٩٨	٤,١٤٤,٣٤٧	٢٨,٧٠٩,٢٧٣	٦٣,٦٦١,٩٥٢	١,٨١٥,٢٨٢	٣٦٤,٥٤٠,٦٧٥
مجمع الإهلاك:										
في ١ يناير ٢٠٢٥	-	١٦,٣٧٨,٥٠١	٣٦,١١٤,٣٠١	٣٢,٩٢٥,٢٤٦	١٢,٤٩٦,٨٣٣	٢,٧٦٢,٨٤٠	١٨,٤٤٦,٠٠٨	١٥,٧٣٦,٨٩١	١,٦٧٥,٥٦٤	١٣٦,٥٣٦,١٨٤
إهلاك السنة	-	٢,٠١٧,٦٩٢	٦٤٦,٠٨٤	٩٩٢,١٨٣	٦,٢٨٢,٢٠٦	١,٣٤٥,٧٨٠	١,٥٢٦,٨٤٧	١٠,٩٩١,٥٧٤	١٣٩,٦٣١	٢٣,٩٤١,٩٩٧
للاستبعادات	-	-	-	-	(٦١٨,٨٧٩)	-	-	(١,٢٢٩,٢٧٨)	-	(١,٨٤٨,١٥٧)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	-	١٨,٣٩٦,١٩٣	٣٦,٧٦٠,٣٨٥	٣٣,٩١٧,٤٢٩	١٨,١٦٠,١٦٠	٤,١٠٨,٦٢٠	١٩,٩٧٢,٨٥٥	٢٥,٤٩٩,١٨٧	١,٨١٥,١٩٥	١٥٨,٦٣٠,٠٢٤
صافي القيمة الدفترية:										
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٦٨,٥٥٨,٧٨٥	٤٧,١٢٧,٩٢٨	١,٢٧٤,٥٣١	٢,٦٦٣,٥٧٢	٣٩,٣٥٠,٨٣٨	٣٥,٧٢٧	٨,٧٣٦,٤١٨	٣٨,١٦٢,٧٦٥	٨٧	٢٠٥,٩١٠,٦٥١

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

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

٤ الأصول الثابتة - تابع

بلغت قيمة الأصول المهلكة دفترياً بالكامل ومازالت تعمل كما يلي:

	٢٠٢٦/٩/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري
تحسينات في أصول مستأجرة	٣٨,٦٧٦,٦٢٥	٣٨,٣٤٧,٢٦٤
مصاعد	٨٨٥,٩٣٢	٨٨٥,٩٣٢
مباني وإنشاءات	١,١٩٢,٨٣٨	١,١٩٢,٨٣٨
آلات ومعدات	٣٣,٠٤٠,٠٧٦	٣٢,٩٠٩,٣٥٢
وسائل نقل وانتقال	١١,٨٣٤,٨٣٤	١١,٣٢٢,٤١٦
عدد وأدوات صغيرة	٣,٩٩٩,٨٥٠	٣,٩٤٧,٨١٣
أثاث ومعدات مكاتب	١٤,٥٠٥,١٥٠	١٣,٨٠٣,٩٥١
حاسبات آلية	٦,٠٥٣,٥٦٣	٢,٩٩٣,٢٢٦
	١١٠,١٨٨,٨٦٨	١٠٥,٤٠٢,٧٩٢

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

	٢٠٢٦/٩/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢٥/٩/٣٠ جنيه مصري
تكلفة المبيعات	٧,٢٨٦,٠٠٧	٣,٤٢٨,٩٧٨
المصروفات البيعية والتسويقية (إيضاح ٢٦)	٧,٨٩١,٢١٦	٣,١٢٠,٧٠٤
المصروفات العمومية والإدارية (إيضاح ٢٧)	١٦,٢٩٣,٧٠٧	٩,٠٩٣,١٤٨
مصروفات إدارة المجتمعات السكنية والتشغيل الأخرى (إيضاح ٢٨)	٢٨٧,٣٥٦	٢٦٤,٥٣٣
	٣١,٧٥٨,٢٨٦	١٥,٩٠٧,٣٦٣

٥. أصول ثابتة تحت التنفيذ

	٢٠٢٦/٩/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري
المقر الإداري الجديد بمشروع تاج سيتي	٦٢٠,٠٣٥,٥٨٨	٤٣٣,٣٧٨,٨٤٨
معدات حفظ المستندات الورقية	٧٠٩,٦٣٣	٧٠٩,٦٣٣
برامج محاسبية (دورز)	٨٦,٠٨١,٨٢٣	٩٨٦,٧٢٨
تجهيزات نادي كيان	١٨٢,٣١٤,٩٢٦	-
	٨٨٩,١٤١,٩٧٠	٤٣٥,٠٧٥,٢٠٩

٦. أصول مالية واستثمارات عقارية

١/٦ المسدد تحت حساب استثمارات في شركات تابعة

اسم الشركة	نسبة المساهمة %	٢٠٢٦/٩/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري
شركة أبواب الخبرة السعودية للعقارات	١٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠,٠٠٠
شركة صندوق استثمار اس اي اف اي العقاري	١٠٠	٥,٠٧١,١٧٢	٥,٠٠٠,٨٠٥
شركة اس اي اف اي لترويج وتغطية الاكتتاب	١٠٠	١٠,١٥٦,٣٨٤	١٠,٠٨٥,٩٥٥
شركة سيف إنترناشيونال	١٠٠	٤٨,٤٩٩,٠٤٤	٢١,٣٠٣,٣٩٤
شركة سيتيز اوف زاوورلد	١٠٠	٩٤٠,٠٧٥	٩٤٠,٠٧٥
شركة بو فند كابيتال	١٠٠	٨٠,٩٣٠	-
		١٦٤,٧٤٧,٦٠٥	٨٧,٣٣٠,٢٢٩

٢/٦ أصول مالية بالتكلفة المستهلكة

	٢٠٢٦/٩/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري
استثمارات في سندات حكومية (غير متداولة بالبورصة)	١,٦٣٦,٨٨٩	١,٦٣٦,٨٨٩

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

	نسبة المساهمة %	٢٠٢٦/٩/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري
دار التعليم الراقي ش.م.م.	١,٢٠	٨,٦٨١,٣١٧	٨,٦٨١,٣١٧
شركة النصر لصناعة المحولات (ألماكو)	٠,٠١	١٩,٢٠٠	١٩,٢٠٠
شركة مصر لإنتاج الطوب الطفلي	٠,٨	٢٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠
شركة لووب ميكروموبيليتي	٢٢,٥	٥,٠٠٠,٠٠٠	-
يخصم:			
الاضمحلال في قيمة الاستثمارات		(٢١٩,٢٠٠)	(٢١٩,٢٠٠)
		١٣,٦٨١,٣١٧	٨,٦٨١,٣١٧

٤/٦ استثمارات عقارية

	٢٠٢٦/٩/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري
عقارات مؤجرة للغير- باستخدام نموذج القيمة العادلة	١,٧٢٢,٣٢٢,٦٩٦	١,٧٢٠,٣٥١,١٧٠
أراضي محتفظ بملكيتها عن عقارات مباعة	٢,٠٧٦,٣٣٤	٢,٠٧٦,٣٣٤
عقارات مؤجرة للغير- باستخدام نموذج التكلفة بالصافي (*)	١٦٤,٢١٨	١٦٤,٢١٨
	١,٧٢٤,٥٦٣,٢٤٨	١,٧٢٢,٥٩١,٧٢٢

٦. أصول مالية واستثمارات عقارية – تابع

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

٢٠٢٦/٩/٣٠	وحدات سكنية جنيه مصري	وحدات غير سكنية جنيه مصري	الإجمالي جنيه مصري
التكلفة:			
في ١ يناير ٢٠٢٦ وفي ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٥٩٤,٥٣٩	٣٣٩,٩٠٥	٩٣٤,٤٤٤
مجمع الإهلاك:			
في ١ يناير ٢٠٢٦ وفي ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٥٢٦,٢٧٠	٢٤٣,٩٥٦	٧٧٠,٢٢٦
صافي القيمة الدفترية:			
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٦٨,٢٦٩	٩٥,٩٤٩	١٦٤,٢١٨

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

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

	٢٠٢٦/٩/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري
وحدات سكنية	٥٢٦,٢٧٠	٥٢٦,٢٧٠
وحدات غير سكنية	٢٤٣,٩٥٦	٢٤٣,٩٥٦
	٧٧٠,٢٢٦	٧٧٠,٢٢٦

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

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

٦. أصول مالية واستثمارات عقارية – تابع

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

	٢٠٢٦/٩/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري
قيمة وثائق استثمار في صناديق استثمار نقدي:		
صندوق استثمار بنك قطر الوطني الأهلي	٣,٣٧٠,٩٢٧	٢,٩٣٥,٦٨٦
صندوق استثمار بنك القاهرة	١٣٧,٣٤٠	١٣٧,٣٤٠
صندوق استثمار بنك المصرف المتحد – رخاء (*)	١,١٤٨,٤١٠	١,٠٠٢,٥٦٤
	٤,٦٥٦,٦٧٧	٤,٠٧٥,٥٩٠

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

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

٦/٦ أصول مالية بالتكلفة المستهلكة

(*) أذون خزانة

	٢٠٢٦/٩/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري
أذون خزانة – استحقاق ٣٦٣ يوم	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	-
أذون خزانة – استحقاق ٣٤٩ يوم	-	٢٠,٠٠٠,٠٠٠
أذون خزانة – استحقاق ٦٩ يوم	٥٢,٠٠٠,٠٠٠	-
أذون خزانة – استحقاق ٥٧ يوم	١٧٦,١٢٥,٠٠٠	-
أذون خزانة – استحقاق ٥٦ يوم	٥٥,٣٠٠,٠٠٠	١٥٣,٨٠٠,٠٠٠
أذون خزانة – استحقاق ٤٣ يوم	١,٠٩٦,٠٠٠,٠٠٠	-
أذون خزانة – استحقاق ٤٤ يوم	-	٢٥٧,٧٠٠,٠٠٠
أذون خزانة – استحقاق ٣٤ يوم	٢١,٤٥٠,٠٠٠	-
أذون خزانة – استحقاق ٣٣ يوم	٣,٠٥٠,٠٠٠	-
أذون خزانة – استحقاق ٢٨ يوم	٨٩٨,٠٥٠,٠٠٠	-
أذون خزانة – استحقاق ٢٢ يوم	-	٣٦٠,٠٠٠,٠٠٠
أذون خزانة – استحقاق ٢١ يوم	١,٣٤٧,٤٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠
أذون خزانة – استحقاق ١٦ يوم	-	٢٠٨,٢٠٠,٠٠٠
أذون خزانة – استحقاق ١٤ يوم	-	١,٥٨٧,٩٢٥,٠٠٠
	٣,٦٦٩,٣٧٥,٠٠٠	٢,٩٨٧,٦٢٥,٠٠٠
يخصم: عوائد لم تستحق بعد	(٤٥,٠٠٢,٨٧٦)	(٢٦,٨٩٧,٧٦٢)
	٣,٦٢٤,٣٧٢,١٢٤	٢,٩٦٠,٧٢٧,٢٣٨

- تتضمن أذون الخزانة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ مبلغ ١٦,١١٦,٦٠٠ جنيه مصري (٢٠٢٥ : ١٦,١١٦,٦٠٠ جنيه مصري) مجمدة كغطاء مقابل خطاب ضمان.

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

٧. المخزون

	٢٠٢٦/٩/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري
خامات رئيسية ومساعدة	٧٦,٦٢٥,٥٩٤	٦٦,٢٣٥,٠٦٩
وقود وزيوت	٢٠,١٥٩	٢٠,١٥٩
قطع غيار ومهمات	١,٥١٨,٢٦٤	٢,٣٩٩,٨٠٤
	٧٨,١٦٤,٠١٧	٦٨,٦٥٥,٠٣٢

٨. أعمال تحت التنفيذ

	٢٠٢٦/٩/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري
أراضي ووحدات عقارية غير تامة		
تاج سيتي (*)	٧,١٨٦,٠٨١,٥١٩	٤,٩٢٢,٢٧٧,٩١٤
سراي (**)	٣,٨٦٤,٨٢٤,٧١٠	٣,١٠٩,٧٩٨,٤٠٦
غرب أسيوط (**)	٦٤٦,٠٠٤,٨٢٥	٦٠٧,٠٢١,٣١٦
تاج فيل	٤٧١,١٩١,٨٥٢	٧٦٦,١٠٦,٣٠١
فيكتوريا مول	١,٠٩٩,١٥٥	٦٦٣,٠٢٤
بترفلاي	٦٩,٤٥٢,٦٨٢	٦٦,٩٠٩,١٢٤
هيليوبوليس الجديدة	١٤٥,٠٠٣,٧٢٣	٥٧,٤٦٩,٧٨٦
كندا- شركة إيجى كان للتطوير العقاري	٢,٨٩٩,١٧١,٦٩٨	٣,٠٠٠,٩٩٥,٧٩٧
اعمال تشطيبات تحت التنفيذ بمشروع تاج سيتي	٢,٣٠٧,٩٢٠	-
	١٥,٢٨٥,١٣٨,٠٨٤	١٢,٥٣١,٢٤١,٦٦٨

(*) يشمل بند "تاج سيتي" المراحل التي بدء طرحها للبيع: "تاج سلطان"، "بارك رنيدينس"، "شاليا & ليك بارك"، "اليكت"، "كوبلت، "كلوب سايد"، "أورجامى". بالإضافة إلى المراحل التي لم يتم طرحها بعد للبيع، ويمثل الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ قيمة تكلفة أعمال المرافق الخارجية والداخلية والإنشاءات وتكلفة أعمال امتداد محور شينزو أبى المار داخل أراضي الشركة. (إيضاح ٤١)

(**) يشمل بند "سراي" المراحل التي بدء طرحها للبيع: "تافال"، "كرونز"، "كافانا"، "ستريب مول"، "مانشن"، "راي". بالإضافة إلى المراحل التي لم يتم طرحها بعد للبيع، ويمثل الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ قيمة تكلفة أعمال المرافق الخارجية والداخلية والإنشاءات.

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

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

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

٨. أعمال تحت التنفيذ - تابع

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

	من ٢٠٢٦/٠١/٠١ الى ٢٠٢٦/٩/٣٠ جنيه مصري	من ٢٠٢٥/٠١/٠١ الي ٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري
تاج سيتي	١٩,٤٣٣,٣٦٣	٣٢,٦٧١,٠٤٣
سراي	١٤,٦٨٢,٤٥٣	٢١,٩٣٥,٨٥٩
تاج فيل	٥٧٤,٣٤٨	٦٧٨,٤٩١
	٣٤,٦٩٠,١٦٤	**٥٥,٢٨٥,٣٩٣**

٩. وحدات عقارية تامة

	٢٠٢٦/٩/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري
الواحة، مدينة نصر	٤,٧٨٢,٨٦٤	١١,٨٩٠,٣٣٠
نصر جاردنز	٧٤,٦٢١,٧٠٠	٢٩١,٠٣٢,٢٠٤
	٧٩,٤٠٤,٥٦٤	**٣٠٢,٩٢٢,٥٣٤**

١٠. العملاء المدينون وأوراق القبض

	٢٠٢٦/٩/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري
<u>أوراق قبض طويلة الأجل</u>		
تاج سيتي	١,٠٧٧,١١١,٩٩٧	١,١٥٩,٠٢٠,٥٨٩
سراي	٢,١٣٥,٨٩١,٨٦٥	٢,٠١١,٦٠٥,٨٥٤
كيندا	٢٩٦,٠١٠,٠٠٠	-
أخرى	٣٥٣,٩٥٠,٣٤٩	٧,٤٩٧,١٥٣
	٣,٨٦٢,٩٦٤,٢١١	**٣,١٧٨,١٢٣,٥٩٦**
يخصم: المكون التمويلي من العقود مع العملاء	(٥٦٦,٤٠٢,١٨٥)	(٥٢٥,٣٨٢,٩١٧)
يخصم: خسائر ائتمانية متوقعة	(٥٦,٤٨٥,٥٦٦)	(٢٤,٦٩٠,٩٩٢)
	٣,٢٤٠,٠٧٦,٤٦٠	**٢,٦٢٨,٠٤٩,٦٨٧**
<u>أوراق قبض قصيرة الأجل</u>		
تاج سيتي	٧١٨,٣٨٩,٤٨٦	٨٩٤,٦٠٨,٥٩٦
سراي	٣,٣٤٧,٦٨٦,٨٤٥	٢,٨١٣,٥٦٥,١٠٢
كيندا	٩١,٠٨٠,٠٠٠	-
أخرى	١٦٧,٩٦١,٤٤١	١٦,٨١٣,٠٥١
	٤,٣٢٥,١١٧,٧٧٢	**٣,٧٢٤,٩٨٦,٧٤٩**
يخصم: المكون التمويلي من العقود مع العملاء	(٤٠٨,٤٣٠,٢٤٠)	(٣٣٤,١٨٦,٧١٣)
يخصم: خسائر ائتمانية متوقعة	(٦٤,٨٢١,٨٣٢)	(٢٨,٩٣٩,٥٩٨)
	٣,٨٥١,٨٦٥,٧٠٠	**٣,٣٦١,٨٦٠,٤٣٨**

١٠. العملاء المدينون وأوراق القبض - تابع

	٢٠٢٦/٩/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري
العملاء المدينون		
تاج سيتي	٤٢,٢٤٦,٩٦٤	٣٦,٨٨٩,٦٢٩
سراي	٢٠٧,٢٥٦,٦٣٤	١٤٧,٦٠٦,٩٨٠
عملاء مقاولات (النصر للأعمال المدنية)	١٣٥,٦٩٨,٣٥٢	٢٦٠,٩٧٢,٨٧٥
أخرى	٥٣٦,١٣٥,٤٢٠	٥٧,٦٦٦,٤٠٦
	٩٢١,٣٣٧,٣٧٠	٥٠٣,١٣٥,٨٩٠
يخصم:		
خسائر ائتمانية متوقعة	(١٧,٥٣٧,٥٠٦)	(١٠,٣٥٢,٠٩٥)
	٩٠٣,٧٩٩,٨٦٤	٤٩٢,٧٨٣,٧٩٥

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

	٢٠٢٦/٩/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري
الرصيد في بداية السنة	٦٣,٩٨٢,٦٨٥	٥٨,١٠٩,٥٩١
المكون من الخسائر الائتمانية المتوقعة خلال الفترة / السنة	٧٤,٨٦٢,٢١٩	٥,٨٧٣,٠٩٤
الرصيد في نهاية الفترة / السنة	١٣٨,٨٤٤,٩٠٤	٦٣,٩٨٢,٦٨٥

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

شيكات آجلة (غير مدرجة ضمن بنود المركز المالي)

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

	٢٠٢٦/٩/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري
شيكات مستلمة من العملاء عن وحدات غير مسلمة – قصيرة الأجل	١١,١٣٣,٩٧٦,١٤٨	١٠,٧٩١,١٦٣,٦٣٢
شيكات مستلمة من العملاء عن وحدات غير مسلمة – طويلة الأجل	٨٠,٧٨٧,٧٧١,٠٤٥	٧٠,١٧٢,٩٢٨,٣٧٧
	٩١,٩٢١,٧٤٧,١٩٣	٨٠,٩٦٤,٠٩٢,٠٠٩

تتضمن قيمة الشيكات المستلمة من العملاء عن الوحدات غير المسلمة وغير مدرجة ضمن بنود المركز المالي حصة شركاء التطوير في ٢٠٢٦/٩/٣٠ مبلغ ٧,٧٣٠,٥١٦,٦٠٠ جنيه مصري (٢٠٢٥/١٢/٣١: ٤,١٦١,٧٩٩,٤٤٢ جنيه مصري).

١١. الموردون

أ) الموردون - أرصدة مدينة (بالصافي)

	٢٠٢٦/٩/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري
دفعات مقدمة	٤,٠٠٦,٢٢١,٣١٧	٣,٥٩٠,٤٠٩,١٩٥
تشوينات مواد	٦٤٩,٠٨٥,٥٠٤	٥١٤,٠٣٩,٢٣٦
مديونيات وسلف مقاولين	٣,٩٩٩,٣٧٦,٢٢٧	٢,٣٢٥,٨٦٥,٦٣٩
إجمالي الموردون	٨,٦٥٤,٦٨٣,٠٤٨	٦,٤٣٠,٣١٤,٠٧٠
يخصم :		
خسائر ائتمانيه متوقعة	(١١,١٣٤,٠٧٥)	(٩,٣٩٥,٨٠٦)
	٨,٦٤٣,٥٤٨,٩٧٣	٦,٤٢٠,٩١٨,٢٦٤

ب) الموردون - أرصدة دائنة

	٢٠٢٦/٩/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري
موردون	١,١٦٠,٨٤٨,٧٥٨	٨٠٢,٢٦٨,٩٢٨
ضمان أعمال	٤٦٩,٢٤٩,٣٥٩	٣١٦,٣٠٢,٤٣٧
تعليات	٤٠٠,٣٧٧,٥٣٧	١٧٢,٥٨٢,٥٣٦
تأمين نهائي	٢٢١,٢٣٣,٥٠٣	١٧٨,٤٧٨,٥٥٤
	٢,٢٥١,٧٠٩,١٥٧	١,٤٦٩,٦٣٢,٤٥٥

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

	٢٠٢٦/٩/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري
الرصيد في بداية الفترة / السنة	٩,٣٩٥,٨٠٦	٩,١٢١,٢٠٩
المكون خلال الفترة / السنة	١,٧٣٨,٢٦٩	٢٧٤,٥٩٧
	١١,١٣٤,٠٧٥	٩,٣٩٥,٨٠٦

١٢. المدينون والأرصدة المدينة الأخرى (بالصافي)

١/١٢ المدينون والارصدة المدينة الأخرى – طويلة الاجل (بالصافي)

	٣٠/٩/٢٠٢٦ جنيه مصري	٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري
حسابات جارية	٥,٣٤٢,٨٦٦	٧,٩٢١,٧٦٨
حجز تاميني	١٠٩,٨٨٢,١٨٣	١٠٣,١٧٦,٧١١
امانات والتزامات	٦٠,٠٥٤,٦٨٢	٥٤,٤٥٠,٦٣٨
	١٧٥,٢٧٩,٧٣١	١٦٥,٥٤٩,١١٧
يخصم:		
الخسائر الائتمانية المتوقعة	(١٣,٥٥٥,٤٩٥)	(١٢,١١٣,٤٦٠)
	١٦١,٧٢٤,٢٣٦	١٥٣,٤٣٥,٦٥٧

١٢. المدينون والأرصدة المدينة الأخرى (بالصافي) – تابع

١٢/٢ المدينون والارصدة المدينة الأخرى – قصيرة الاجل (بالصافي)

	٢٠٢٦/٩/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري
شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير(****)	٢,٠٥٧,٩١٢,١٠٣	٢,٠٥٧,٩١٢,١٠٣
شركة ميدار(***)	٢,٣٨٥,٢٢٣,١٤٦	١,٢٥٩,٠٦٨,١٢٧
شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (مقدم تطوير بالمشاركة) (*****)	-	٣٣٣,٠٠٠,٠٠٠
تكاليف الحصول على عقود مع العملاء(**)	٦,٠٧٤,٣٨٧,٤٤٧	٤,٣٦٧,٤٢٨,٧٦٢
شركة تمويل للتمويل العقاري	٢٦,٩٥٣,٦٨٦	٣١,٧٩٣,٥٤١
المجموعة المالية للتوريق	٤٩,٤٢٧,١٠٢	٤٩,٤٢٧,١٠٢
نظام الإثابة والتحفيز (*)	٢,٧٦٥,٩٠٠	٢٢,٥٣٨,٨٥٣
مدفوع تحت حساب شبكات الغاز والصواعد	٤٤,٩٣٤,٢٨٥	٤٨,١٨٨,٧٤٨
تأمينات لدى الغير	٧٦,٥٤٦,٣١٠	٩١,٧٤٩,٨٦١
مصروف مدفوع مقدما	١٤٣,٩٩٠,٨٦٦	٧٨,٧٠٣,٩١٤
إيرادات مستحقه التحصيل (فوائد الودائع)	٤,٥١١,٨٥١	١,٠٨٤,٧١٥
أرصدة مدينة أخرى	٢٧٦,٥٢١,٤٣٢	١٥٢,٨٣٦,٩٨١
غطاء نقدي خطابات ضمان	١,٠٣٩,٤٤٣	١,٠٣٩,٤٤٣
فوائد تأجير مدفوعة مقدما	-	٦,٨٧٣,٦٧٤
مصلحة الضرائب	٢٠,٥٧٤,٨٢٤	١٢٥,٠٧٨,٦٣٧
	١١,١٦٤,٧٨٨,٣٩٥	٨,٦٢٦,٧٢٤,٤٦١
يخصم:		
الخسائر الائتمانية المتوقعة	(٢,١٢٣,٦٧٣)	(٩٣٣,٤٩٠)
	١١,١٦٢,٦٦٤,٧٢٢	٨,٦٢٥,٧٩٠,٩٧١

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

	٢٠٢٦/٩/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري
الرصيد في بداية الفترة/ السنة	٩٣٣,٤٩٠	٢١٥,٠٢٢
المكون خلال الفترة/ السنة	١,١٩٠,١٨٣	٧١٨,٤٦٨
	٢,١٢٣,٦٧٣	**٩٣٣,٤٩٠**

(*) بتاريخ ١٨ أبريل ٢٠٢٣، وافقت الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة على زيادة رأس المال المصدر والمدفوع من خلال إصدار عدد ٣٥ مليون سهم مجاني عادى ممول إصدارها من الأرباح المرحلة وذلك بمبلغ ٣٥ مليون جنيه مصري على أن تخصص هذه الأسهم بالكامل لبرنامج الإثابة والتحفيز لأعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين والمنتدبين والمديرين والعاملين بالشركة والسابق اعتماده من الهيئة العامة للرقابة المالية في فبراير ٢٠٢٢، ويبلغ عدد الأسهم المتبقية ببرنامج الإثابة والتحفيز في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ عدد ٣٦٩,٢٧٩ سهم (٥,٣٢٨,٣٣٤ سهم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

١٢. المدينون والأرصدة المدينة الأخرى (بالصافي) – تابع

٢/١٢ المدينون والارصدة المدينة الأخرى – قصيرة الاجل (بالصافي) - تابع

(**) وفقا للفقرة (٩١) من معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) الايراد من العقود مع العملاء فإنه يجب على المنشأة أن تعترف بالتكاليف الإضافية للحصول على عقد مع عميل كأصل إذا كانت المنشأة تتوقع استرداد تلك التكاليف والتي لم تكن المنشأة لتتكبدها لو لم يتم الحصول على العقد (على سبيل المثال: عمولة المبيعات). المبلغ المذكور يمثل عمولة المبيعات عن الايرادات غير المحققة من العقود مع العملاء حتى ٢٠٢٦/٩/٣٠.

(***) بتاريخ ١٠ يوليو ٢٠٢٤ أبرمت الشركة عقد تطوير بالمشاركة لمشروع سكني متكامل الخدمات على مساحة ٢٣٨ فدان بمدينة المستقبل سيتي مع شركة ميدار للاستثمار والتنمية العمرانية بنظام المشاركة في الإيرادات. ووفقاً للعقد تم سداد مبلغ ١,٠٧ مليار جنيه مصري لشركة ميدار كدفعة مقدمة من حصتها في إيرادات المشروع يتم تسويتها خصماً من الإيرادات المستقبلية بالإضافة لسداد مبلغ ١,٢٠١مليار جنيه مصري فرق الحد الأدنى المضمون من حصة الشريك في متحصلات البيع حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦، وكذلك مبلغ ١١٤,٦٢٤,٣٢٢جنية قسط أول صيانة.

(****) 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 ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦.

(*****) بتاريخ ٢٧ سبتمبر ٢٠٢٦ تم الاتفاق مع شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير على الفسخ الرضائي لعقد التطوير بالمشاركة لمشروع سكنى متكامل الخدمات بمدينة نيوهليوبليس وتم استرداد قيمة الدفعة المقدمة التي سبق سدادها.

١٣. النقدية بالصندوق ولدى البنوك

	٢٠٢٦/٩/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري
نقدية بالصندوق	٥,٣١٤,٦٩٨	٥,٨٣٩,١٥٠
حسابات جارية بعائد بالبنوك	٢,٧٢٤,٢١٨,٦١٤	١,٩٩٦,٥٨٦,٨١٥
ودائع لأجل	٦٣٣,٨٦٩,٧٢٠	٥٦٢,٧٣٩,٤٠٠
شيكات تحت التحصيل	٩,٠٧٨,٥٠٠	٣,٩٨٦,٥٠٠
	٣,٣٧٢,٤٨١,٥٣٢	٢,٥٦٩,١٥١,٨٦٥

تتضمن بنوك ودائع لأجل في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ مبلغ ١٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (وفي ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: مبلغ ١٢,٤٧٦,٨٨٠ جنيه مصري) ودائع مجمدة مقابل خطابات ضمان.

١٤. مقدمات من العملاء

	٢٠٢٦/٩/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري
مقدمات من العملاء عن وحدات/ خدمات غير مسلمة		
تاج سيتي	٨,٥١٩,٨١٧,٣٢٠	٦,٠٢٣,٥٨٥,١٠١
سراي	١١,٣٨٤,٩١٤,٢٦٢	٧,٦٤٣,٨٦٠,٠٢٨
تاج فيل	١٤٠,٨٦٣,٨٤٨	٣٧٨,٦٣١,٧٦٩
مستقبل سيتي	٢,٤٥٩,١٧٧,٥٩٦	١,٥٢٨,٢٨٨,٩٢٤
نيو هليوبوليس	١,٢٧٣,٨٢٨,٦٤٣	١٨٤,٢١٧,٠٧٩
غرب أسيوط (زهو)	٧٩,٢١٨,٤٩٤	٥٠,١١٨,٩٧٩
فيكتوريا مول	٣٢,٣٩٢,٩٥٩	١٥,٣٣٣,٥٤٥
D٢N	١٦,٨٢٤,٢٥٨	-
حدائق النصر	٦٧,٠٤٩,٧٩٩	-
ذى هوفت	١٠٣,٧٦٥,٤٢٦	١٩,٥٧٠,١٥٠
كيندا	٢,٠١١,٢٢٨,٢١٧	١,٩١٨,٠٥٧,٣٥٩
تشطيبات	٩,٦٠٨,٤٣٤	١٤,٧٣٢,٦١٢
الأندية الرياضية بتاج سيتي وسراي	٧٤١,٤٨٧,٩٠٦	٣٩٦,٧٨١,٩٧٩
	٢٦,٨٤٠,١٧٧,١٦٢	١٨,١٧٣,١٧٧,٥٢٥
عملاء تشوينات	٥,١١٥,٣٦٠	٩,٦٩٨,٤٤٧
التزامات عقود مقاولات	٤,٥٤٠,٧٥٥	٦,٢٣٨,٥٠٦
	٢٦,٨٤٩,٨٣٣,٢٧٧	١٨,١٨٩,١١٤,٤٧٨

تبلغ الايرادات غير المحققة من العقود مع العملاء شاملة المبالغ المحصلة من العملاء والشيكات الآجلة المستلمة كما في ٢٠٢٦/٩/٣٠ مبلغ ١١١,٠٣١,٤٠٧,٧٥٥جنيه مصري (٢٠٢٥/١٢/٣١: ٩٤,٩٧٥,٤٧٠,٠٩٢جنيه مصري).

١٥. المخصصات

	الرصيد في ١/١/٢٠٢٦ جنيه مصري	المكون خلال الفترة جنيه مصري	المستخدم خلال الفترة جنيه مصري	مخصصات انتفى الغرض منها جنيه مصري	الرصيد في ٣٠/٩/٢٠٢٦ جنيه مصري
مخصص اشتراك النادي للعملاء	٦٧,٢٥٠,٠٠٠	-	-	(٦٧,٢٥٠,٠٠٠)	
مخصص مطالبات	١٠٥,٧٦٨,٨٥٢	١٢,٥٢٠,٦٩٨	(٦,٧٠٧,٠١٥)	(٥٤,٠٥٠)	١١١,٥٢٨,٤٨٥
مخصص القضايا	٤٨,٥٩٩,٦٠٣	٤٤,٧٥٥,٣٩٧	(٣٥٠,٠٠٠)	-	٩٣,٠٠٥,٠٠٠
مخصص ضرائب	١٥,٦٦٢,٩٣٧	-	-	-	١٥,٦٦٢,٩٣٧
مخصصات أخرى	٧٤,٦١٦,٣٥٢	-	-	(٢,٧٨٤,١٥٦)	٧١,٨٣٢,١٩٦
	٣١١,٨٩٧,٧٤٤	٥٧,٢٧٦,٠٩٥	(٧,٠٥٧,٠١٥)	(٧٠,٠٨٨,٢٠٦)	٢٩٢,٠٢٨,٦١٨

١٦. التزامات استكمال مرافق

	الرصيد في ١/١/٢٠٢٦ جنيه مصري	المكون عن مبيعات الفترة جنيه مصري	الأعمال المنفذة خلال الفترة جنيه مصري	الرصيد في ٢٠٢٦/٩/٣٠ جنيه مصري
تاج سيتي	٤,٢٤٤,٥٤٨	(١,٣٧٩,٧٩٧)		٢,٨٦٤,٧٥١
سراي وكابيتال جاردنز	١٦٠,٥٧٠,٣٩٤	٩٦,٨٨٥,٨١٠	(٢٢٩,٦٤٠,٠٥٤)	٢٧,٨١٦,١٥٠
التزام مصروفات تشغيل وصيانة المجمعات السكنية	٦٨٢,٩٨٢,٣٢١	-	(٢٧٦,٧٧٦,٥٣٤)	٤٠٦,٢٠٥,٧٨٧
شركة منك	-	٦,٤٩٥,٢٠٠	-	٦,٤٩٥,٢٠٠
شركة التشطيبات	-	١,٩٢٨,٨٩٧	-	١,٩٢٨,٨٩٧
	٨٤٧,٧٩٧,٢٦٣	١٠٣,٩٣٠,١١٠	(٥٠٦,٤١٦,٥٨٨)	٤٤٥,٣١٠,٧٨٥

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

١٧. دائنون وحسابات دائنة أخرى

	٢٠٢٦/٩/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري
أوراق دفع -أرض اسيوط	٣٠,٧٧٨,٣٥٢	٦٣,٣٣٣,٠٧٤
أوراق دفع	٢٧٠,٣٠٨,٨٦٢	٢٣٣,٩٨٣,١١١
دعم المشروع القومي للإسكان	٣٤٠,٠٠٠	٣٤٠,٠٠٠
مقدم حجز أراضي وعقارات	١٠٨,٣٣٥,٤٨١	١٨٣,١٠٥,٠٦٤
تحصيلات عملاء (غاز-مياه-دش)	٨٦٦,٩٦٧	٤٩٦,٤٣٣
مقاولون ومبالغ تحت التسوية	-	٧,٠١٢,٣٢٨
أرصدة عملاء عن حجوزات ملغاة	١١,٠٦٤,٤٩٤	١١,٠٧٧,٨٤٩
مستحقات عملاء عن تعاقدات ملغاة	٤٧,٨٢٩,٤٧٤	٣٣,٥٥٦,٦٣٠
مبالغ محصلة لمصروفات الصيانة والعدادات	٤٨,٨٢٧,٨٧٨	٤٥,٤٠١,٣٤٥
فوائد مستحقة	٣٨,٥٦٣,٣٤٥	٤١,٠٧٦,٨٣٦
عمولات مستحقة	٧٢١,٩٥٠,٩٥٩	٦٧٧,١١٩,١٠٣
مصالح وهيئات حكومية	٤٨٣,٨٥٨,٠٧٤	٣٧٦,٥٤٦,٦٧١
مصروفات مستحقة	٧,٣٢٦,٨٦٦	٩٥,١٣٩,٣٨٦
أجور مستحقة وأمانات عاملين	٢٠٠,٧٦٠	٦٣٥,٤٧٦
إيداعات بنكية من العملاء تحت التسوية	١٩٥,١٧٩,٥٢٤	٢٠٥,٠١٠,٢١١
مستحقات لشركاء التطوير	٦٩,٠٦٨,٢٦٥	١٧,٧٣٧,٧١٤
مساهمة تكافلية للتأمين الصحي	٣٥,٠٧٢,٦٦١	٤٢,٣٤٣,٨٩٥
تأمين عقود الإيجار	٧,٢٤٦,٤٢٣	-
أخرى	٢٧,٣٨٧,٠٤٤	٦٠,٣٨٤,٥٢٨
	٢,١٠٤,٢٠٥,٤٢٩	٢,٠٩٤,٢٩٩,٦٥٤

١٨. رأس المال

المرخص به:
حدد رأس المال المرخص به بمبلغ خمسة مليار جنيه مصري.

	٢٠٢٦/٩/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري
راس المال المصدر والمدفوع:		
(موزع علي ٢,١٣٥ مليار سهم اسمي نقدي بقيمة الاسمية واحد جنيه مصري للسهم)	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠
أسهم خزينة (عدد ٣٨,٣ مليون سهم)	(٣٠١,٨٠٣,٨٦٣)	(٣٨٦,٧٥٧,٥٦٩)

- تم توزيع عدد (٨٥,٤٠٠,٠٠٠) أسهم خزينة على المساهمين بتاريخ ٩ مارس ٢٠٢٦ وفقا لقرار الجمعية العامة العادية بتاريخ ١٥ فبراير ٢٠٢٦.
- تم شراء عدد (٣٨,٣٠٠,٠٠٠) سهم خزينة حتى تاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦.

١٨. رأس المال - تابع

وفيما يلي نسبة المساهمة في رأس المال المصدر والمدفوع للمساهمين:

	عدد الأسهم ٢٠٢٦/٩/٣٠	القيمة الاسمية ٢٠٢٦/٩/٣٠ جنيه مصري	نسبة المساهمة %
شركة بي آي جي انفستمنت جروب ليمتد	٤٣٥,٢٩٥,٠٧٢	٤٣٥,٢٩٥,٠٧٢	٢٠,٣٩
الشركة القابضة للتشييد والتعمير	٣٣٢,٢٩٠,٨١٣	٣٣٢,٢٩٠,٨١٣	١٥,٥٦
صندوق التأمين الاجتماعي للعاملين بالقطاع الحكومي	١٧٨,٦٩٩,٣٢٧	١٧٨,٦٩٩,٣٢٧	٨,٣٧
شركة بي إنفستمنت القابضة	١٦٣,٤٤٦,٩٨٢	١٦٣,٤٤٦,٩٨٢	٧,٦٦
شركة العليان السعودية الاستثمارية المحدودة	٩٩,٤٧٩,١٦٣	٩٩,٤٧٩,١٦٣	٤,٦٦
بنك الاستثمار القومي	٨٠,٦١٧,٣٣٣	٨٠,٦١٧,٣٣٣	٣,٧٨
باقي المساهمين / اكتتاب عام (جنسيات مختلفة)	٨٤٥,١٧١,٣١٠	٨٤٥,١٧١,٣١٠	٣٩,٥٨
	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	**٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠**	**١٠٠**

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

١٩. الحقوق غير المسيطرة

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

	نسبة الحقوق غير المسيطرة في صافي الأصول %	الحقوق غير المسيطرة في صافي الأصول ٢٠٢٦/١/١ جنيه مصري	الحقوق غير المسيطرة في رأس المال جنيه مصري	توزيعات الحقوق غير المسيطرة جنيه مصري	نصيب الحقوق غير المسيطرة في أرباح الفترة جنيه مصري	الحقوق غير المسيطرة في صافي الأصول ٢٠٢٦/٩/٣٠ جنيه مصري
شركة النصر للأعمال المدنية	٤٧,٥٤	١٥٩,٨٠٧,٥٩٠	-	(٤,٧٢٩,٤٥٣)	٧٧٨,١١٠	١٥٥,٨٥٦,٢٤٧
شركة دورز لإدارة الاصول	٠,٠٢٠	١٤٦,٩١٤	-	-	٦٧,٣٤٦	٢١٤,٢٦٠
شركة منك للاستثمار العقاري	٠,٠٦٧٩	١١,٩١٢	-	-	١٢,٥٤٨	٢٤,٤٦٠
شركة ايجي كان للتطوير العقاري	٠,٠٠٠٢	١٣	-	-	٤٢	٥٥
شركة مدينة مصر لإدارة الأندية	٢٦,٠٠	١٠,٠٨١,٩٥١	-	-	١٠,٧٥٠,٨٠٣	٢٠,٨٣٢,٧٥٤
شركة مدينة مصر لإدارة المشروعات	٠,٠٠٠١	١,٥٩٧	-	-	٣,٨٣٧	٥,٤٣٤
شركة مدينة مصر للتشطيبات	٠,٠٠٠١	(٥٤٦)	-	-	٣٠٢	(٢٤٤)
شركة ابواب الخبرة لإدارة المشروعات	٠,٠٢٠	-	٥٠	-	٤,٩٣٢	٤,٩٣٢
شركة ابواب الخبرة للاستثمار	٠,٠٢٠	-	٥٠	-	(٢١)	(٢١)
		١٧٠,٠٤٩,٤٣١	**١٠٠**	**(٤,٧٢٩,٤٥٣)**	**١١,٦١٧,٨٩٩**	**١٧٦,٩٣٧,٩٧٧**

٢٠. القروض لأجل

شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير

تتمثل حركة القروض خلال الفترة كما يلي:

	٢٠٢٦/٩/٣٠			
	الرصيد في بداية الفترة جنيه مصري	المبالغ المسحوبة خلال الفترة جنيه مصري	الأقساط المسددة خلال الفترة جنيه مصري	الرصيد في نهاية الفترة جنيه مصري
أ) قرض مشترك- خصم أوراق تجارية	٣٥٠,٠٧١,٩٤٢	-	(١٨٧,٣٥٧,٤٩٧)	١٦٢,٧١٤,٤٤٥
ب) قرض مشترك- خصم أوراق تجارية	٢٧٤,٠٦٨,٠٣٨	-	(٤٠,٠٣٨,٢٩٧)	٢٣٤,٠٢٩,٧٤١
ج) قرض مشترك دوار متوسط الأجل	٢,٦٦٨,٩٧٦,٨٣٠	١,١٨٨,٠٦٣,٥٤٠	-	٣,٨٥٧,٠٤٠,٣٧٠
	٣,٢٩٣,١١٦,٨١٠	١,١٨٨,٠٦٣,٥٤٠	(٢٢٧,٣٩٥,٧٩٤)	٤,٢٥٣,٧٨٤,٥٥٦

تصنيف القروض والفوائد الخاصة بكل قرض كما يلي:

	٢٠٢٦/٩/٣٠			
	الأقساط الجارية من القروض لأجل جنيه مصري	قروض لأجل جنيه مصري	الرصيد في نهاية الفترة جنيه مصري	الفوائد والعمولات المحملة على قائمة الدخل خلال الفترة جنيه مصري
أ) قرض مشترك- خصم أوراق تجارية	١٦٢,٧١٤,٤٤٥	-	١٦٢,٧١٤,٤٤٥	٢٠,٣٥٩,٩١١
ب) قرض مشترك- خصم أوراق تجارية	٨٢,٤٢٩,٩٠٦	١٥١,٥٩٩,٨٣٥	٢٣٤,٠٢٩,٧٤١	٢٠,٧٩٩,٩٨٨
ج) قرض مشترك دوار متوسط الأجل	-	٣,٨٥٧,٠٤٠,٣٧٠	٣,٨٥٧,٠٤٠,٣٧٠	-
	٢٤٥,١٤٤,٣٥١	٤,٠٠٨,٦٤٠,٢٠٥	٤,٢٥٣,٧٨٤,٥٥٦	٤١,٧٥٩,٨٩٩

تتمثل حركة القروض خلال السنة المقارنة كما يلي:

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

تصنيف القروض والفوائد الخاصة بكل قرض كما يلي:

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

٢٠. 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:

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

فترة القرض: تنتهي في ٩ مارس ٢٠٢٧.

ج) قرض مشترك - خصم أوراق تجارية

عقد تمويل مشترك طويل الأجل تم توقيعه في يوليو ٢٠٢١

البنوك المشاركة:

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

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

فترة القرض: تنتهي في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٨.

د) تمويل مشترك دوار متوسط الأجل

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

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

٢٠. القروض لأجل - تابع

- الشريحة الأولى – تاج سيتي بإجمالي مبلغ وقدره ٤ مليار جنيه مصري لتمويل مراحل شاليا وليك بارك، تاج جاردنز، تاج فيل، إليكت، كلوب ساید، وأريجامى بالإضافة الى سداد رصيد القرض المعبرى الممنوح من البنك التجاري الدولي مصر (CIB) لتمويل مشروعات الشريحة الاولى.
- الشريحة الثانية – سراي بإجمالي مبلغ وقدره ٥ مليار جنيه مصري لتمويل مراحل كرونز، كافانا، راي، راي فيوز وإيلان بالإضافة الى سداد رصيد القرض المعبرى الممنوح من البنك التجاري الدولي مصر (CIB) لتمويل مشروعات الشريحة الثانية وأيضا قرض البنك المصري الخليجي.

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

- الشريحة الأولى: التاريخ الواقع بعد ٤ سنوات و١٠ أشهر من تاريخ الإقفال المالي أو٣٠ أغسطس ٢٠٢٩
- الشريحة الثانية: التاريخ الواقع بعد ٧ سنوات و٤ أشهر من تاريخ الإقفال المالي أو ٢٩ فبراير ٢٠٣٢.

تاريخ الاستحقاق النهائي:

- الشريحة الأولى: التاريخ الواقع بعد ٤ سنوات و١١ أشهر من تاريخ الإقفال المالي أو٣٠ سبتمبر ٢٠٢٩
- الشريحة الثانية: التاريخ الواقع بعد ٧ سنوات و٥ أشهر من تاريخ الإقفال المالي أو ٣١ مارس ٢٠٣٢.

٢١. النقدية وما في حكمها

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

	٣٠/٩/٢٠٢٦ جنيه مصري	٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري
النقدية بالصندوق والبنوك (إيضاح ١٣)	٣,٣٧٢,٤٨١,٥٣٢	٢,٥٦٩,١٥١,٨٦٥
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (إيضاح ٥/٦)	٤,٦٥٦,٦٧٧	٤,٠٧٥,٥٩٠
أصول مالية بالتكلفة المستهلكة (إيضاح ٦/٦)	٣,٦٠٤,٣٧٢,١٢٤	٢,٩٤٠,٧٢٧,٢٣٨
يخصم:		
بنوك دائنة – تسهيلات ائتمانية (إيضاح ٢/٢١)	(٣٤٨,٦٦٣,٨٨١)	(٢٦٠,٠٣٤,٨٠٠)
إجمالي النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة/السنة	٦,٦٣٢,٨٤٦,٤٥٢	٥,٢٥٣,٩١٩,٨٩٣
يخصم:		
اذون خزانة مجمدة لتغطية خطابات الضمان (إيضاح ٦/٦)	(١٦,١١٦,٦٠٠)	(١٦,١١٦,٦٠٠)
وثائق صناديق استثمار مجمدة لحساب خطابات الضمان (إيضاح ٥/٦)	(٤٨٧,٠٠٠)	(٤٨٧,٠٠٠)
ودائع مجمدة لتغطية تسهيلات خطابات الضمان (إيضاح١٣)	(١٠,٠٠٠,٠٠٠)	(١٢,٤٧٦,٨٨٠)
النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة/السنة	٦,٦٠٦,٢٤٢,٨٥٢	٥,٢٢٤,٨٣٩,٤١٣

٢١. النقدية وما في حكمها – تابع

١/٢١ قروض قصيرة الأجل

	٢٠٢٦/٩/٣٠				
	الرصيد في بداية الفترة جنيه مصري	المبالغ المسحوبة خلال الفترة جنيه مصري	الأقساط المسددة خلال الفترة جنيه مصري	الرصيد في نهاية الفترة جنيه مصري	الفوائد والعمولات المحملة على قائمة الدخل خلال الفترة جنيه مصري
أ) بنك الكويت الوطني	٢,٣٩٦,٥٨٣,١٥٦	١١٤,٦٢٤,٣٢٢	-	٢,٥١١,٢٠٧,٤٧٨	٣٧٢,٨٦٥,٠٦٧
ب) بنك قطر الوطني	-	١,١٩٠,١٤٧,٨٤٥	(٥٤٠,٩٧٥,٤٩٦)	٦٤٩,١٧٢,٣٤٩	٨٤,٥٣١,١٩٢
	٢,٣٩٦,٥٨٣,١٥٦	١,٣٠٤,٧٧٢,١٦٧	(٥٤٠,٩٧٥,٤٩٦)	٣,١٦٠,٣٧٩,٨٢٧	٤٥٧,٣٩٦,٢٥٩

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

(أ) بنك الكويت الوطني

في مارس ٢٠٢٠ تم الحصول على قرض قصير الأجل من بنك الكويت الوطني –مصر بمبلغ ٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري لتمويل مدفوعات المصروفات التشغيلية وتم تجديد العقد في مارس ٢٠٢٤ وفي يونيو ٢٠٢٤وفي اغسطس ٢٠٢٥، تم زيادة الحد الائتماني ليصبح ٣,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري، وتم تجديد العقد في سبتمبر ٢٠٢٦ لينتهي في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٧، وبلغ رصيد القرض في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ مبلغ ٢,٥١١,٢٠٧,٤٧٨ جنيه مصري.

(ب) بنك قطر الوطني

في أبريل ٢٠٢٦ تم الحصول على قرض قصير الأجل من بنك قطر الوطني بمبلغ مليار وثلاثمائة مليون جنيه مصري بدون غطاء عيني بغرض تمويل مدفوعات المصروفات التشغيلية، وبلغ رصيد القرض في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ مبلغ ٦٤٩,١٧٢,٣٤٩ جنيه مصري.

٢/٢١ بنوك دائنة – تسهيلات ائتمانية

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

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 ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ مبلغ ٣٤٨,٦٦٣,٨٨١ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ٢٦٠,٠٣٤,٨٠٠ جنيه مصري).

حد فرعي حد خطابات ضمان بقيمة ٥٧٢,٤١٥ جنيه مصري.

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

تتمثل التسهيلات الائتمانية الممنوحة من البنوك للشركة فيما يلي:

البنك الأهلي المصري

- مبلغ ٢٩,٧ مليون جنيه مصري لإصدار خطابات ضمان لغرض الدخول في المناقصات المطروحة وتنفيذ الأعمال المسندة.

٢١. النقدية وما في حكمها – تابع

بنك قطر الوطني الأهلي

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

بنك أبو ظبي الوطني

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

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

٢٢. دائنو/ مدينو إدارة وتشغيل وصيانة التجمعات السكنية

	٢٠٢٦/٩/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري
أذون خزانة	٢,٧٠٦,٦٠٧,١٣١	٢,٩٠٤,٥١٠,٩٩٩
حسابات جارية بعائد بالبنوك	٤٩٦,٩٨١,٥٥٣	٥٤,٦٢٧,٦٨٩
شيكات آجلة (أوراق قبض)	١١,٨٢٦,٥٤٦,١٢٢	٩,٥٦٢,٠٩٨,٠٩٨
حسابات وودائع بنكية لإدارة التجمعات السكنية	١٥,٠٣٠,١٣٤,٨٠٦	١٢,٥٢١,٢٣٦,٧٨٦
مبالغ تحت التسوية	٧٤,٣٠٣,٥٠٩	(٤٢,٠٧٤,٧٣٣)
دائنو إدارة التجمعات السكنية	١٥,١٠٤,٤٣٨,٣١٥	١٢,٤٧٩,١٦٢,٠٥٣

٢٣. ترتيبات مشتركة

عمليات مشتركة	طبيعة العلاقة	طبيعة الحساب	الرصيد في ٢٠٢٦/٩/٣٠ جنيه مصري	الرصيد في ٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري
كابيتال جاردنز	عملية مشتركة	أوراق قبض – طويلة الأجل	٨٠٢,٠٢٦,٤٧٧	٨٥١,٤٧٩,٣٧٥
		المكون التمويلي	(٤١٧,١٧٢,٤٨٩)	(٥٣١,٣٠٧,٢٠٤)
		الصافي	٣٨٤,٨٥٣,٩٨٨	٣٢٠,١٧٢,١٧١
		أوراق قبض – قصيرة الأجل	١٠٦,٩٧٩,٣٠٥	١٢٤,٧٨٩,٨٧٧
			٤٩١,٨٣٣,٢٩٣	٤٤٤,٩٦٢,٠٤٨

٢٤. أصول حق انتفاع

	٢٠٢٦/٩/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري
التكلفة:		
الرصيد في بداية الفترة/السنة	١٦٤,١٦٨,٧٣٦	١٢٤,٦٧٥,٥٧٠
الإضافات خلال الفترة/السنة	١٣,٨٣٣,٧٣٩	١٣٠,٤٦١,٣٥١
الاستبعادات	(٨,٧٥٩,٨٢٢)	(٩٠,٩٦٨,١٨٥)
الرصيد في نهاية الفترة/السنة	**١٦٩,٢٤٢,٦٥٣**	**١٦٤,١٦٨,٧٣٦**
مجمع الاستهلاك:		
الرصيد في بداية الفترة/السنة	٣٣,٤٣٥,٦٥٣	٧٨,٣٨٦,٠٢٨
الاستهلاك خلال الفترة (إيضاح ٢٦، ٢٧)	٤١,١٧١,٩٢٢	٤٦,٠١٧,٨١٠
للاستبعادات	(٨,٧٥٩,٨٢٢)	(٩٠,٩٦٨,١٨٥)
الرصيد في نهاية الفترة/السنة	**٦٥,٨٤٧,٧٥٣**	**٣٣,٤٣٥,٦٥٣**
صافي القيمة الدفترية:		
الرصيد في نهاية الفترة/السنة	**١٠٣,٣٩٤,٩٠٠**	**١٣٠,٧٣٣,٠٨٣**

٢٥. إيرادات النشاط وتكلفة إيرادات النشاط

أ) إيرادات النشاط

	٢٠٢٦/٩/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢٥/٩/٣٠ جنيه مصري
تاج سيتي	١,٢٣١,٠٩٢,٧١٢	٢,٤٦٧,٩٥٦,٨٤٥
سراي	٤,٣٤٨,٩٢٨,٣٥٠	٣,٨٩٥,٤٢٠,٥٢٣
مدينة نصر ونصر جاردنز	٨٤٩,٦٥٧,٩٢٠	٢٤٩,٩٦٣,٣٩٤
إيرادات شركة منك للاستثمار العقاري	٢٦٥,٣٨٩,٨١٩	٤٢٦,٤٠٨,٩٤٠
إيرادات مقاولات (النصر للأعمال المدنية)	١٨١,٠٧١,٩١٠	١٨٨,٤٠١,٥٢٥
إيرادات شركة دورز	٨٤,٧٦٠	٢٦,١٦٩,٩٥٤
إيرادات شركة مدينة مصر لإدارة المشروعات	٢٧٧,٨٨٧,١٨٦	-
إيرادات شركة ايجي كان	٦٢٥,٨٧٣,١٣٩	-
إيرادات شركة مدينة مصر للتشطيبات	٩,٩٥٦,٧٨١	-
إيرادات شركة أبواب الخبرة لإدارة المشروعات	١,٧١٨,٩٠٧	-
	٧,٧٩١,٦٦١,٤٨٤	**٧,٢٥٤,٣٢١,١٨١**
يضاف:		
إيراد المكون التمويلي من العملاء	٣١٤,٨٩١,٨٠٨	٩٩,٦٧٢,٩١٨
إيراد استثمارات عقارية	٢٧,٢٩٣,٩٣٨	٢٤,١٨٢,٩٣٨
	٨,١٣٣,٨٤٧,٢٣٠	**٧,٣٧٨,١٧٧,٠٣٧**

ب) تكلفة إيرادات النشاط

	٢٠٢٦/٩/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢٥/٩/٣٠ جنيه مصري
تاج سيتي	٩٩٢,٢١٤,٩٥٩	١,٥٦٤,٧٤٧,٩٨٨
سراي	١,٤٨٢,٠٠٨,٦٦٧	٤٠٢,٢١٥,٢٩٤
مدينة نصر ونصر جاردنز	٢٦٦,٥٧٥,١٠٣	٥,٧٤٢,٧١١
تكلفة إيرادات منك للاستثمار العقاري	٢٠٦,٣٤٩,٨٠٢	٣٤٩,٨٩٩,٨٢٧
تكلفة إيرادات مقاولات (النصر للأعمال المدنية)	١٥٩,٠٩٣,٣٥٦	١٧٠,٠٦٣,٢٦٦
تكلفة شركة دورز	٧٠,٤٧٥	١٨,٣٥٣,٩٦٦
تكلفة إيرادات شركة مدينة مصر لإدارة المشروعات	٢٣١,٠٥٣,١٢٠	-
تكلفة إيرادات ايجي كان	٦٠٤,٢٠٩,٧١٤	-
تكلفة إيرادات شركة مدينة مصر للتشطيبات	٧,٢١٤,٤٦٩	-
	٣,٩٤٨,٧٨٩,٦٦٥	**٢,٥١١,٠٢٣,٠٥٢**

٢٦. المصروفات البيعية والتسويقية

	٢٠٢٦/٩/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢٥/٩/٣٠ جنيه مصري
أجور ومرتبات	٣٢,٧٢٥,٨٥٨	٢٤,٩٧٨,٠٢٧
عمولة بيع	٣٥٨,٣٤٢,٦٠٩	٣٤٩,٣١٨,٣٦١
دعاية وإعلان ومعارض	٧٣٥,٧٢٦,١٥١	٨٤٩,٨٠٨,٣٣٨
أتعاب مهنية واستشارات تسويقية	١٩,٠٦٣,٣٢٥	٦,٤٦٧,٢٤٥
إهلاك أصول ثابتة (إيضاح٤)	٧,٨٩١,٢١٦	٣,١٢٠,٧٠٤
مصروفات نقل وانتقالات واتصالات ومواد ومهمات صيانة	٦,٩٠١,١٥٧	٥,٦٠٥,٠٤٢
مصروفات صيانة وتجديد رخص برامج حاسب آلي	٨٠,١٢٢,٥٧٦	٦٩,٨١٣,٤١٤
إيجار مراكز بيع	١,٧٣٢,٣٥١	١,٤٩٥,٨٣٨
مواد ووقود وقطع غيار	٢,٠٠٦,٧٩٠	٨٣١,٤٥٠
أمن وحراسة ونظافة	٨٦٢,١٠٣	٣,٥١٨,٤٣٦
مصروفات خدمية أخرى	١,٦٠٢,٠٠٧	١,٢٦٠,٣٩٠
استهلاك أصول حق انتفاع (إيضاح ٢٤)	٤٠,٦٠٥,٩٤٦	٣٢,٥١٩,٠٣١
	١,٢٨٧,٥٨٢,٠٨٩	**١,٣٤٨,٧٣٦,٢٧٦**

٢٧. المصروفات العمومية والإدارية

	٢٠٢٦/٩/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢٥/٩/٣٠ جنيه مصري
أجور ومرتبات وما في حكمها	٢٢٦,٢٨٧,١٥٧	١٦٤,٨٣٥,٦٧٠
رواتب وبدلات ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة	٢٣,٠٥٣,٤١٣	٢١,١٢٩,٣٤٧
مصروف أسهم الإثابة والتحفيز للعاملين	٤٤,٥٥٨,٧٣٦	٢٢,٩٣٢,٩٤٥
مصروفات إقامة حفلات ونشر وطبع	٩,٥٩٢,٤٦٥	٨٨٠,١٢٦
مصروفات نقل وانتقالات واتصالات	١٦,٦٤٩,٥٤٠	٨,٤٤٨,٠١٤
استشارات وخدمات وتدريب ومؤتمرات ومصروفات قضائية	١٦٠,٨٩٥,٠٩٣	٢٥,٢٦٥,٨٩٦
إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ٤)	١٦,٢٩٣,٧٠٧	٩,٠٩٣,١٤٨
مصروفات صيانة وتجديد رخص برامج حاسب آلي واشتراكات	٩٥,٥٠٦,٧٨٧	٣٩,١٠٣,٨٨٠
إيجارات	٢,٠٢٠,٣٧٨	١,٨٦٧,١٥٦
مواد ووقود وقطع غيار	٣,٣٩٤,٥٤١	٢,٢٤١,٥٠٠
ضرائب عقارية ودمغة	٢٣٧,٠٨٠	١٤٥,٥١٥
مصروفات قيد الأسهم وشهادات الإيداع الدولية بالبورصات	٣,٩٢٤,٨٦٧	٢,٧٢١,٩٧٦
أمن وحراسة ونظافة وتدريب	٧,٠٥٢,٥٥٩	٥,١٢٨,٨٦٤
مصروفات بنكية	٢٢,٩٥٢,٤٦٠	٢١,٩٦٩,١٣٩
استهلاك اصول حق انتفاع (إيضاح ٢٤)	٥٦٥,٩٧٢	٥٦٥,٩٦٧
مصروفات خدمية أخرى	١٧,٧٣٢,٤٧٤	١٧,٧٩١,٨٦٧
	٦٥٠,٧١٧,٢٢٩	**٣٤٤,١٢١,٠١٠**

٢٨. مصروفات إدارة المجتمعات السكنية والتشغيل الأخرى

	٢٠٢٦/٩/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢٥/٩/٣٠ جنيه مصري
أجور ومرتبات وما في حكمها	١١,٥٠٧	١٦,١٨٠,٩٨٦
مصروفات تشغيل المجمعات السكنية	١٠,٤٨٢,٣١٨	٦,٠٨٣,٨٥٥
مصروفات نقل وانتقالات واتصالات	١٤,٤٦٠	٥٨٣,٦٣٤
إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ٤)	٢٨٧,٣٥٦	٢٦٤,٥٣٣
مصروفات صيانة وأمن وحراسة ونظافة	٥٥,٩٥٥,٥٠٥	٤٥,٢٣٣,٦٨٧
إيجارات	١٨٦,٨٩٥	٦٩٧,٤٦٣
مواد ووقود وقطع غيار	٢,٤٩٢,٣٩٩	٧,١٥٥,٣٩٦
مصروفات خدمية أخرى	٩٠١	١١٨,٢٠٨
	٦٩,٤٣١,٣٤١	٧٦,٣١٧,٧٦٢

٢٩. مصروفات تمويلية

	٢٠٢٦/٩/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢٥/٩/٣٠ جنيه مصري
فوائد قروض وتسهيلات بنكية	٥٥٤,٧٣٠,١٧٧	٤٩٦,٣٧٥,٠٤٥
فوائد عقود التأجير	٢٢,٥٠٥,٢٨٧	٧,٦٩٣,٤٤٣
	٥٧٧,٢٣٥,٤٦٤	٥٠٤,٠٦٨,٤٨٨

٣٠. إيرادات تمويلية

	٢٠٢٦/٩/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢٥/٩/٣٠ جنيه مصري
إيرادات أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	٥٨١,٠٨٨	٤١٢,٢٣٣
إيرادات فوائد وودائع بنكية	٣٢٢,٣٧٦,٨٩٤	٢١٨,٨٨٦,٠٦٥
إيرادات أذون خزانة	٤١٧,٩٦٢,٣٥٦	٣٤١,٣٩٩,٢٩٠
	٧٤٠,٩٢٠,٣٣٨	٥٦٠,٦٩٧,٥٨٨

٣١. إيرادات مرتبطة بالنشاط

	٢٠٢٦/٩/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢٥/٩/٣٠ جنيه مصري
مقابل مصروفات إدارية من العملاء	١٠٠,٩٤٤,٩٠٧	٦٢,٢٩٧,٦٤٣
إيرادات متنوعة	١,٥٢١,٥٥٧	٦٤,٨٢٨
غرامات تأخير ومقابل تصالح مع العملاء	٤٧,٢٦٥,٤٦٢	٧١,٨٣٦,٢٨٥
أرباح فروق عملات أجنبية	٣٤,٢١٢,٦٤٦	٥,١٢٨
تعويضات	٢٨٦,١٤٢	-
ارباح بيع مخلفات	١,٦٣٣,٣٣٨	-
	١٨٥,٨٦٤,٠٥٢	١٣٤,٢٠٣,٨٨٤

٣٢. المصروفات الأخرى

	٢٠٢٦/٩/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢٥/٩/٣٠ جنيه مصري
تعويضات وغرامات	٤٧,٨١٨,١٩٨	١٩,٣١٩,٩٧٠
تبرعات وإعانات	١١,٥٣١,٧٣٥	١٠,٢٦٧,١٧١
المساهمة التكافلية	٢٩,٢٤٣,٩٧٢	٢٣,٨١٠,٥٥٣
خسائر فروق عملة	٨٠٣	١٩,٩٤٣,٠٠٥
	٨٨,٥٩٤,٧٠٨	٧٣,٣٤٠,٦٩٩

٣٣. قائمة الدخل المجمعة

تتمثل الأرباح المجمعة الظاهرة في قائمة الدخل المجمعة في الآتي:

	٢٠٢٦/٩/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢٥/٩/٣٠ جنيه مصري
أرباح شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير	١,٦٠٣,٢٣٨,٣٦٩	٢,٢٠٦,٠٦٤,٧٦٠
أرباح شركة مدينة مصر من الشركات التابعة	٤٧٣,٥٩١,٠٤١	٤٠٧,٠٣٣,٨٢٣
استبعاد أثر الإيرادات والتكاليف المحققة من خلال التعامل مع الشركات التابعة	(٢٦٨,٢٦١,٧٨٩)	(٢٥٩,٩٨٦,٥٠٢)
رد الخسائر الائتمانية المتوقعة للأطراف ذات العلاقة	٣,٨٨٧,٤٨٠	(٢,٢٦٧,٣٨٥)
	١,٨١٢,٤٥٥,١٠١	٢,٣٥٠,٨٤٤,٦٩٦

٣٤. الالتزامات المحتملة

- **مدينة مصر للإسكان والتعمير**

بلغت قيمة خطابات الضمان في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ مبلغ ٢١٠,٩٢٥,٩٦٣ 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 ٢/١٢) وغطاء اذون خزانة بمبلغ ١٦,١١٦,٦٠٠ جنيه مصري (إيضاح ٦/٦) بالإضافة إلى شهادات وثائق صندوق الاستثمار النقدي (صندوق رخاء) بالمصرف المتحد بمبلغ ٤٨٧,٠٠٠ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ٤٨٧,٠٠٠ جنيه مصري) (إيضاح ٥/٦) وودائع لأجل بمبلغ ١٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري لدى بنك أبو ظبي التجاري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ١٢,٤٧٦,٨٨٠ جنيه مصري). (إيضاح ١٣)

- **النصر للأعمال المدنية**

تتمثل الالتزامات المحتملة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ في قيمة خطابات الضمان الصادرة من البنوك نيابة عن الشركة ولصالح الغير مقابل عقود التنفيذ بمبلغ ١٧٣,١١٢,٥٤٦ جنيه مصري (٢٠٢٥: ١٧٧,٦٦٩,٦٥٢ جنيه مصري) مع العلم بأنه تم رد خطابات ضمان دفعة مقدمة بمبلغ ٣,٤٠٢,٩٤٨ جنيه مصري ورد خطابات ضمان نهائية بمبلغ ١,١٥٤,١٥٧ جنيه مصري حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦.

٣٥. الضرائب المؤجلة

شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير (القوائم المالية المجمعة)

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

	٢٠٢٦/٩/٣٠		٢٠٢٥/١٢/٣١	
	أصول جنيه مصري	(التزامات) جنيه مصري	أصول جنيه مصري	(التزامات) جنيه مصري
فروق ضريبية لقيم الأصول الثابتة والأصول غير الملموسة	-	(٧,٧٩٨,٩٣٧)	-	(٤,١١٩,٠٦٧)
فروق ضريبية لقيم الأصول المالية	-	(١,٩٠٨,٢٩٥)	-	(١,٩٠٨,٢٩٥)
فروق ضريبية لقيم الاستثمارات العقارية	-	(٣٤١,٧٦١,٣٠٧)	-	(٣٤١,٧٦١,٣٠٧)
فروق ضريبية لقيم أصول حق انتفاع	١,٨٨٠,٥٥٥	-	١,٣٦٤,٤٣٥	-
فروق ضريبية لقيم المخصصات	١١١,٥٦٩,٢٤٨	-	١٩١,٩٩٤,٢٥٣	-
إجمالي الفروق الضريبية	١١٣,٤٤٩,٨٠٣	(٣٥١,٤٦٨,٥٣٩)	١٩٣,٣٥٨,٦٨٨	(٣٤٧,٧٨٨,٦٦٩)
صافي الفروق الضريبية أصل/ (التزام)	-	(٢٣٨,٠١٨,٧٣٦)	-	(١٥٤,٤٢٩,٩٨١)
الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل المستقلة عن الفترة/السنة	-	(٨٣,٥٨٨,٧٥٥)	-	(٥٠,٧٠٣,٠٢٥)
الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل الشامل	-	-	-	(٤٦,٧٩٩,٢٣٤)

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

	٢٠٢٦/٩/٣٠		٢٠٢٥/١٢/٣١	
	أصول جنيه مصري	(التزامات) جنيه مصري	أصول جنيه مصري	(التزامات) جنيه مصري
فروق ضريبية لقيم الأصول الثابتة	-	(٧٧,٦٢٦)	-	(١٠,٢١٦)
أصول مؤجرة حق انتفاع	-	١١,٠٠٩	-	(٩٧,٤٩٦)
مخصصات	١٢,١٣١,٠٠٦	-	١٣,٠٤١,٨٤١	-
إجمالي الضريبة التي ينشأ عنها أصل/(التزام)	١٢,١٣١,٠٠٦	(٦٦,٦١٧)	١٣,٠٤١,٨٤١	(١٠٧,٧١٢)
صافي الضريبة التي ينشأ عنها أصل/(التزام)	١٢,٠٦٤,٣٨٩	-	١٢,٩٣٤,١٢٩	-
الضريبة المحملة على قائمة الدخل عن الفترة/السنة	(٨٦٩,٧٤٠)	-	٢,٧٤٦,٥٨٢	-

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

	٢٠٢٦/٩/٣٠		٢٠٢٥/١٢/٣١	
	أصول جنيه مصري	(التزامات) جنيه مصري	أصول جنيه مصري	(التزامات) جنيه مصري
فروق ضريبية لقيم الأصول الثابتة	٨,٦٠٩	-	٨٧,٤٤٠	-
فروق ضريبية لقيم المخصصات	٢٢,٥٠٠	-	٢٢,٥٠٠	-
خسائر متراكمة	-	-	-	-
فروق ضريبية لقيم الاستثمارات العقارية	-	٣,٩٦٤,٩٧١	-	(٣,٩٦٤,٩٧١)
إجمالي الفروق الضريبية	٣١,١٠٩	٣,٩٦٤,٩٧١	١٠٩,٩٤٠	(٣,٩٦٤,٩٧١)
صافي الفروق الضريبية (التزام) / أصل	-	٣,٩٣٣,٨٦٢	-	(٣,٨٥٥,٠٣١)
الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل عن الفترة/السنة	٧٨,٨٣٢	-	-	(٧,٦١٧,٦٦٤)
الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل الشامل الآخر	-	-	-	(٣,٩٦٤,٩٧١)

٣٥. الضرائب المؤجلة – تابع

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

	٢٠٢٦/٩/٣٠		٢٠٢٥/١٢/٣١	
	أصول جنيه مصري	(التزامات) جنيه مصري	أصول جنيه مصري	(التزامات) جنيه مصري
فروق ضريبية لقيم الأصول الثابتة	٦٠,٥٤١	-	٩٠,٤٢٣	-
فروق ضريبية لقيم المخصصات	٧٨٠,٠١٥	-	٣٤,٦٦١	-
إجمالي الفروق الضريبية	٨٤٠,٥٥٦	-	١٢٥,٠٨٤	-
صافي الفروق الضريبية (التزام) / أصل الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل عن الفترة/السنة	٨٤٠,٥٥٦	-	-	-
	٧١٥,٤٧٢	-	(٧,١٧٠)	-

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

	٢٠٢٦/٩/٣٠		٢٠٢٥/١٢/٣١	
	أصول جنيه مصري	(التزامات) جنيه مصري	أصول جنيه مصري	(التزامات) جنيه مصري
فروق ضريبية لقيم الأصول الثابتة	-	(٥٥,٠٣٥)	-	(٥٥,٠٣٥)
فروق ضريبية ناتجة عن الخسائر المرحلة	٢,٢٣٦,٧٢٦	-	١,٦٤١,٢٢١	-
إجمالي الفروق الضريبية	٢,٢٣٦,٧٢٦	(٥٥,٠٣٥)	١,٦٤١,٢٢١	(٥٥,٠٣٥)
صافي الفروق الضريبية أصل/ (التزام)	٢,١٨١,٦٩١	-	١,٥٨٦,١٨٦	-
الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل المستقلة عن الفترة/السنة	٥٩٥,٥٠٤	-	١,٥٨٦,١٨٦	-

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

	٢٠٢٦/٩/٣٠		٢٠٢٥/١٢/٣١	
	أصول جنيه مصري	(التزامات) جنيه مصري	أصول جنيه مصري	(التزامات) جنيه مصري
فروق ضريبية لقيم الأصول الثابتة	٦٧,٣١٧	(٨٠٠,٣٠٣)	-	(٨٠٠,٣٠٣)
إجمالي الفروق الضريبية	٦٧,٣١٧	(٨٠٠,٣٠٣)	-	(٨٠٠,٣٠٣)
صافي الفروق الضريبية أصل/ (التزام)	-	(٧٣٢,٩٨٦)	-	(٨٠٠,٣٠٣)
الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل المستقلة عن الفترة/السنة	٦٧,٣١٧	-	-	(٨٠٠,٣٠٣)

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

	٢٠٢٦/٩/٣٠		٢٠٢٥/١٢/٣١	
	أصول جنيه مصري	(التزامات) جنيه مصري	أصول جنيه مصري	(التزامات) جنيه مصري
فروق ضريبية لقيم الأصول الثابتة	-	١٩,٨٠١	-	(١٦,٩٨٣)
إجمالي الفروق الضريبية	-	١٩,٨٠١	-	(١٦,٩٨٣)
الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل عن الفترة/السنة	-	(٢,٨١٨)	-	(١٦,٩٨٣)

٣٥. الضرائب المؤجلة - تابع

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

	٢٠٢٦/٩/٣٠		٢٠٢٥/١٢/٣١	
	أصول جنيه مصري	(التزامات) جنيه مصري	أصول جنيه مصري	(التزامات) جنيه مصري
فروق ضريبية لقيم الأصول الثابتة	-	(١,٠٢٦,٣٦٧)	-	-
إجمالي الفروق الضريبية (التزام/أصل ضريبي مؤجل)	-	(١,٠٢٦,٣٦٧)	-	-
الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل عن الفترة / السنة	-	(١,٠٢٦,٣٦٧)	-	-

الأثر على القوائم المجمعة

	٢٠٢٦/٩/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري
التزامات ضريبية مؤجلة (المركز المالي)	(٢٢٨,٦٤٥,١١٦)	(١٤٤,٤٥٦,٨٩٩)
تسويات على التزامات ضريبية مؤجلة	١٤٥,٨٢٠,٣٥٥	٨١,٥٣٦,٧٨٥
إجمالي التزامات ضريبية مؤجلة (المركز المالي)	٨٢,٨٢٤,٧٦١	٦٢,٩١٩,٥٥٤
إجمالي الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل عن الفترة/السنة	(٨٤,١٨٨,٢١٩)	(٥٤,٨١٢,٣٧٧)

٣٦. التزامات التأجير

	٢٠٢٦/٩/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري
الرصيد في بداية الفترة/السنة	١٣١,٢٠٠,٨٩٧	٤٧,٢٨٨,٠٦٧
يضاف:		
التزامات عقود خلال الفترة/السنة	١٣,٨٣٣,٧٣٩	١٣٠,٤٦١,٣٥١
فوائد عقود التأجير خلال الفترة/السنة	٢٢,٥٠٥,٢٨٧	١٤,٤٨٤,١٨١
يخصم:		
المسدد من فوائد عقود التأجير خلال الفترة/السنة	(٢٢,٥٠٥,٢٨٧)	(١٤,٤٨٤,١٨١)
الأقساط المسددة خلال الفترة/السنة	(٣٨,٩٠١,٢٠٤)	(٤٦,٥٤٨,٥٢١)
الرصيد في نهاية الفترة/السنة	**١٠٦,١٣٣,٤٣٢**	**١٣١,٢٠٠,٨٩٧**
إجمالي التزامات عقود تأجير قصيرة الأجل	**٣٤,٨٤٩,٤٠٦**	**٣٢,٣٩٨,٧٩٧**
التزامات عقود التأجير طويلة الأجل:		
من سنة واحدة – ٥ سنوات	٧١,٢٨٤,٠٢٦	٩٨,٨٠٢,١٠٠

٣٧. الموقف الضريبي

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

- **ضريبة شركات الأموال**

قدمت الشركة إقراراتها الضريبية وإقراراتها المعدلة في المواعيد المقررة قانونا وقامت الشركة بسداد الضرائب من واقع هذه الإقرارات بعد اعتمادها من المستشار الضريبي للشركة حتى عام ٢٠٢٥.

السنوات من بدء النشاط حتى عام ٢٠١٧

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

السنوات من ٢٠١٨ حتى ٢٠١٩

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

السنوات من ٢٠٢٠ حتى ٢٠٢٥

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

- **ضريبة الأجور والمرتبات (كسب العمل)**

السنوات من بدء النشاط حتى ٢٠٢٠

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

السنوات من ٢٠٢١ حتى ٢٠٢٢

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

السنوات من ٢٠٢٣ حتى ٢٠٢٤

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

٣٧. الموقف الضريبي- تابع

- **ضريبة الدمغة**

السنوات من بدء النشاط حتى ٢٠٢٠

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

السنوات من ٢٠٢١ حتى ٢٠٢٥

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

- **الضريبة العقارية**

السنوات من ٢٠١٣ حتى ٢٠٢٥

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

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

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

- **ضريبة شركات الأموال**

السنوات حتى ٢٠٠٨/٦/٣٠

تم انتهاء النزاع والربط وسداد الضريبة بالكامل.

السنوات من ٢٠٠٩/٧/١ حتى ٢٠١٢/١٢/٣١

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

السنوات من ٢٠١٣ ـ ٢٠١٩

تم الفحص تقديرياً وعمل لجنة داخلية بإعادة الفحص.

السنوات من ٢٠٢٠ حتى ٢٠٢٥

لم يتم الفحص حتى تاريخه وتم تقديم الإقرار الضريبي وفقاً لأحكام القانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥

- **ضريبة المرتبات " كسب العمل "**

السنوات حتى ٢٠٠٤/١٢/٣١

تم الفحص والربط وإنهاء النزاع وسداد الفروق الضريبية.

٣٧. الموقف الضريبي - تابع

السنوات ٢٠٠٥ حتى ٢٠١٨

تم الفحص التقديري وصدر قرار لجنة الطعن بإعادة الفحص في ضوء التسويات السنوية والمستندات المقدمة من الشركة.

السنوات ٢٠١٩ حتى ٢٠٢٠

تم الفحص التقديري وتم الاعتراض وجاري إعادة الفحص في ضوء التسويات السنوية والمستندات المقدمة من الشركة.

السنوات ٢٠٢١: ٢٠٢٥

لم تطلب للفحص حتى تاريخه.

- **ضريبة الدمغة**

الفترة حتى ٢٠١٥/١٢/٣١

تم الفحص وإنهاء النزاع وتم سداد مبالغ من تحت حساب المستحقات الضريبية.

الفترة من ٢٠١٦ حتى ٢٠٢٥

لم يتم الفحص حتى تاريخه.

- **مبالغ الخصم والتحصيل تحت حساب الضريبة**

تقوم الشركة بالسداد أولاً بأول على فترات ربع سنوية وفق للنماذج المعدة لذلك.

- **ضريبة المبيعات / ضريبة القيمة المضافة**

السنوات حتى ٢٠١٣/١٢/٣١

تم فحصها وسداد الفروق المستحقة بالكامل.

السنوات ٢٠١٤، ٢٠١٥

تم الفحص وتم التظلم وتم صدور قرار لجنة الطعن بتخفيض الفروق المستحقة.

السنوات ٢٠١٦، ٢٠١٧

تم الفحص وتم التظلم وجاري نظر النزاع.

السنوات من ٢٠١٨ حتى ٢٠٢٠

تم الانتهاء من الفحص وعمل لجنة داخلية.

٣٧. الموقف الضريبي - تابع

السنوات من ٢٠٢١ حتى ٢٠٢٥

- تقوم الشركة بتقديم الإقرارات الضريبية الشهرية وسداد الضريبة المستحقة من واقع الإقرار.
- قامت الشركة بالتسجيل في ضريبة القيمة المضافة الصادرة بالقانون رقم ٦٧ لسنة ٢٠١٦.

- **الضريبة العقارية**

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

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

- **ضريبة الارباح التجارية (شركات الأموال)**

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

- تم فحص الشركة منذ بداية النشاط حتى عام ٢٠٢٢.
- لم يتم أخطار الشركة بأي نماذج فحص عن أعوام من ٢٠٢٣ حتى ٢٠٢٥.

- **ضريبة الاجور والمرتبات وما في حكمها**

- يتم تقديم نموذج الاحتساب الشهري والاقرارات الربع سنوية (نموذج ٤ مرتبات) وفقا للمواعيد القانونية.
- يتم تقديم اقرار التسوية السنوية (نموذج ٦مرتبات) وفقا للمواعيد القانونية.
- جارى فحص الشركة منذ بداية النشاط حتى عام ٢٠٢٢.

- **نظام الخصم تحت حساب الضريبة**

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

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

- **ضريبة شركات الأموال**

السنوات من بداية النشاط وحتى عام ٢٠٢١

تم إخطار الشركة بنموذج رقم (٣/٤) فحص عن الأعوام منذ بداية النشاط وحتى عام ٢٠٢١ وجاري تجهيز المستندات والتحليلات المطلوبة من قبل المأمورية لفحص حسابات الشركة.

السنوات من ٢٠٢٢ حتى ٢٠٢٥

لم يتم الفحص الضريبي عن هذه السنوات ولم يتم إخطار الشركة بأية نماذج ربط حتى تاريخه.

٣٧. الموقف الضريبي - تابع

- **ضرائب الخصم والإضافة**

تلتزم الشركة بتقديم الإقرار الربع سنوي نموذج ٤١ خصم وتحصيل وتوريد الضريبة وفقاً للمواعيد القانونية، وجاري فحص حسابات الشركة عن الأعوام منذ بداية النشاط وحتى عام ٢٠٢٥.

- **ضريبة الأجور والمرتبات**

السنوات من بداية النشاط وحتى عام ٢٠١٩

تم فحص الشركة منذ بداية النشاط وحتى عام ٢٠١٩ وتم سداد الضريبة المستحقة.

السنوات من ٢٠٢٢ حتى ٢٠٢٥

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

السنوات من ٢٠٢٤ حتى عام ٢٠٢٥

لم يتم الفحص الضريبي عن هذه السنوات ولم يتم إخطار الشركة بأية نماذج ربط حتى تاريخه.

- **ضريبة القيمة المضافة**

تلتزم الشركة بتقديم الإقرارات الشهرية في المواعيد القانونية، لم يتم فحص حسابات الشركة من بداية النشاط وحتى عام ٢٠٢٥.

- **ضريبة الدمغة**

من بداية النشاط حتى ٢٠١٩

تم فحص الشركة منذ بداية النشاط وحتى عام ٢٠١٩ وتم سداد الضريبة المستحقة.

السنوات من ٢٠٢٠ حتى ٢٠٢٣

تم إخطار الشركة بالفحص وجاري تجهيز المستندات.

السنوات من ٢٠٢٤ حتى ٢٠٢٥

لم يتم الفحص الضريبي عن هذه السنوات ولم يتم إخطار الشركة بأية نماذج ربط حتى تاريخه.

- **الضريبة العقارية**

تم تقديم الإقرار الضريبي الخمس على منظومة مصلحة الضرائب العقارية وسوف يتم سداد الضريبة المستحقة عند المطالبة.

٣٧. الموقف الضريبي - تابع

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

- **ضريبة شركات الأموال**

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

- **ضريبة الاجور والمرتبات**

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

- **ضريبة القيمة المضافة**

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

- **ضريبة الدمغة**

- لم يتم فحص دفاتر الشركة بواسطة مصلحة الضرائب عن الفترة من تاريخ بداية النشاط وحتى عام ٢٠٢٥.

- **ضريبة الخصم والاضافة:**

- لم يتم فحص دفاتر الشركة بواسطة مصلحة الضرائب المصرية عن الفترة من بداية النشاط وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.
- الشركة منتظمة في تقديم النماذج الضريبية ومنتظمة في سداد الضريبة عن النماذج المقدمة.

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

- **ضريبة شركات الأموال**

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

٣٧. الموقف الضريبي - تابع

- **ضريبة الاجور والمرتبات**

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

- **ضريبة القيمة المضافة**

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

- **ضريبة الدمغة**

- لم يتم فحص دفاتر الشركة بواسطة مصلحة الضرائب عن الفترة من تاريخ بداية النشاط وحتى عام ٢٠٢٥.

- **ضريبة الخصم والاضافة**

- لم يتم فحص دفاتر الشركة بواسطة مصلحة الضرائب المصرية عن الفترة من بداية النشاط وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.
- الشركة منتظمة في تقديم النماذج الضريبية ومنتظمة في سداد الضريبة عن النماذج المقدمة.

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

- **ضريبة على أرباح الأشخاص الاعتبارية:**

- الشركة خاضعة لأحكام القانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ ولائحته التنفيذية، والخاصة بالضريبة العامة على شركات الأموال.
- تقوم الشركة بتقديم الإقرارات الضريبية في مواعيدها القانونية.

- **ضريبة الأجور والمرتبات:**

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

٣٧. الموقف الضريبي - تابع

- **نظام الخصم والتحصيل تحت حساب الضريبة:**

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

- **ضريبة الدمغة**

يتم تطبيق أحكام قانون ضريبة الدمغة وتعديلاته الصادر بالقانون ١١١ لسنة ١٩٨٠.

- **ضريبة القيمة المضافة**

تقوم الشركة بتقديم الإقرارات والسداد بصفة منتظمة.

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

- **ضريبة شركات الأموال**

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

- **ضريبة الاجور والمرتبات**

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

- **ضريبة القيمة المضافة**

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

- **ضريبة الدمغة**

- لم يتم فحص دفاتر الشركة بواسطة مصلحة الضرائب عن الفترة من تاريخ بداية النشاط وحتى عام ٢٠٢٥.

٣٧. الموقف الضريبي - تابع

- **ضريبة الخصم والاضافة**

- لم يتم فحص دفاتر الشركة بواسطة مصلحة الضرائب المصرية عن الفترة من بداية النشاط وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.
- الشركة منتظمة في تقديم النماذج الضريبية ومنتظمة في سداد الضريبة عن النماذج المقدمة.

٣٨. نصيب السهم في ربح السنة

	٢٠٢٦/٩/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢٥/٩/٣٠ جنيه مصري
صافي ربح الفترة	١,٨١٢,٤٥٥,١٠١	٢,٣٥٠,٨٤٤,٦٩٦
يخصم:		
تقديري لحصة العاملين ومكافأة مجلس الإدارة	(٢٢٤,٤٥٣,٣٧٢)	(٣٠٩,٠٠٠,٠٠٠)
حصة المساهمين في صافي ربح الفترة	١,٥٨٨,٠٠١,٧٢٩	٢,٠٤١,٨٤٤,٦٩٦
المتوسط المرجح لعدد الأسهم خلال الفترة	٢,١٠٣,٢٦٤,٦٠٥	٢,٠٧٦,٧٩٥,١٦٧
نصيب السهم في ربح الفترة	٠,٧٥٥	٠,٩٨٣

٣٩. استثمارات عقارية

	٢٠٢٦/٩/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري
مبنى التجمع الأول	٢١٠,٧٢٧,٣١١	٢٠٤,٥١٢,٣١٠
مبنى ميفيدا	١,٧٤١,٥٢٣	١,٢١٦,٣٤٤
مبنى القطامية G٦	٣,٦١٥,٣٥٤	١,٨١٩,٢٥٢
مبنى القطامية G٥	٢,٩٠٨,٤٣٧	١,٩٩٥,٩١٣
واترواي A٥	٣,٠٢٠,٢١٩	٢,٦١٠,١٦٩
ميفيدا ماي بارك B٠٥	٨,٦٢٧,٥٧٦	٤,٧١٨,٤٧٧
وحدة إدارية رقم A-١/١٠٤٦	٣,٩٧٩,٥٢٨	٣,٠١٩,٢٧٨
وحدة إدارية رقم ١١٠٢	٤,١٥٩,٩٧٠	٤,١٩٠,٩١٠
وحدة إدارية رقم ٠٦-٠٢-٠٤ الدور٢ مشروع EDNC سوديك	٢,١٩٦,٩٠٩	٣,٩٨٤,٨٥٠
وحدة إدارية رقم ٣-٤.b مبني B٢	٢,٧٨٧,٧٨٤	٢,٢٦٥,٢٦٠
وحدة إدارية رقم ٢-٢-٥ الدور٢ مشروع EDNC سوديك	٢,١٠١,٣٨٩	٢,٤٣٥,٥٤٩
٢ وحدة إدارية رقم (١-١٣) & (١-١١) B١ بمفيدا	٣,٥٠٥,٥٣٦	٢٢,٢١٤,٢٤٨
وحدة ٢-٢-٦ & ٢-٢-٧ EDNC سوديك	٩,٠٠٧,٨١٢	-
وحدات إدارية Units TH٣١٦:TH٣٢٢ Uvenues	١٠٩,٥٥٦,٢٠٠	-
وحدات إدارية ١٣٠٦ و١٣٠٥ ب١ مشروع Park St. East	٤٧,٢٨٣,٠١٤	-
	٤١٥,٢١٨,٥٦٢	٢٥٤,٩٨٢,٥٦٠

٤٠. الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

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

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

- **خطر الائتمان**

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

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

- **خطر السيولة**

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

وفيما يلي بيان آجال الالتزامات المالية للشركة:

	أقل من سنة جنيه مصري	١-٢ سنة جنيه مصري	أكثر من سنتين جنيه مصري	القيمة الدفترية جنيه مصري
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦				
قروض الأجل	٢٤٥,١٤٤,٣٥١	٩٨,٨٥٣,٨٧٢	٣,٩٠٩,٧٨٦,٣٣٣	٤,٢٥٣,٧٨٤,٥٥٦
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	٢,١٠٤,٢٠٥,٤٣٠	-	-	٢,١٠٤,٢٠٥,٤٣٠
قروض قصيرة الأجل	٣,١٦٠,٣٧٩,٨٢٧	-	-	٣,١٦٠,٣٧٩,٨٢٧
التزامات تنمية أراضي بالقيمة الاسمية	٣٧٢,٢٥٥,٩٥١	-	-	٣٧٢,٢٥٥,٩٥١
الموردون	٢,٢٥١,٧٠٩,١٥٧	-	-	٢,٢٥١,٧٠٩,١٥٧
	٨,١٣٣,٦٩٤,٧١٦	٩٨,٨٥٣,٨٧٢	٣,٩٠٩,٧٨٦,٣٣٣	١٢,١٤٢,٣٣٤,٩٢١
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥				
قروض الأجل	٢٦٩,٣٦٦,٧٥٠	٢٥٣,٧٤٩,٩٥٧	٢,٧٧٠,٠٠٠,١٠٣	٣,٢٩٣,١١٦,٨١٠
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	٢,٠٩٤,٢٩٩,٦٥٤	-	-	٢,٠٩٤,٢٩٩,٦٥٤
قروض قصيرة الأجل	٢,٣٩٦,٥٨٣,١٥٦	-	-	٢,٣٩٦,٥٨٣,١٥٦
التزامات تنمية أراضي بالقيمة الاسمية	٣٧٢,٢٥٥,٩٥١	-	-	٣٧٢,٢٥٥,٩٥١
الموردون	١,٤٦٩,٦٣٢,٤٥٥	-	-	١,٤٦٩,٦٣٢,٤٥٥
	٦,٦٠٢,١٣٧,٩٦٦	٢٥٣,٧٤٩,٩٥٧	٢,٧٧٠,٠٠٠,١٠٣	٩,٦٢٥,٨٨٨,٠٢٦

٤٠. 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 أذون الخزانة المصرية).

- **خطر تقلب سعر الفائدة**

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

وفيما يلي بيان الأصول والالتزامات المالية وفقا لطبيعة سعر الفائدة:

	٢٠٢٦/٩/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري
أدوات مالية بسعر فائدة ثابت		
أصول مالية (مدينون وأوراق قبض)	٩,٤٦٣,٥٢٦,٥٣٩	٧,٦٥١,٨٧٢,٥٢٠
أدوات مالية بسعر فائدة متغيرة		
التزامات مالية (قروض طويلة وقصيرة الأجل وبنوك دائنة)	٧,٧٦٢,٨٢٨,٢٦٣	٥,٩٤٩,٧٣٤,٧٦٦

- **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.

٤١. التزامات تعاقدية

بلغت قيمة التعاقدات الجارية مع المقاولين لتنفيذ عمليات إنشاءات الوحدات السكنية ٢٩,٢١ مليار جنيه مصري، بلغ المنفذ منها حتى ٢٠٢٦/٩/٣٠ مبلغ ١٤,٩٣ مليار جنيه مصري، وقد تم سداد مستحقات المقاولين طبقاً للتعاقدات. وفيما يلي بيان لقيمة الالتزامات التعاقدية المتبقية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦:

٤١. التزامات تعاقدية - تابع

اسم المشروع	قيمة الأعمال التعاقدية الجارية مع المقاولين لتنفيذ إنشاءات الوحدات السكنية جنيه مصري	قيمة الأعمال المنفذة حتى ٢٠٢٦/٩/٣٠ جنيه مصري	قيمة الالتزام التعاقدي المتبقي في ٢٠٢٦/٩/٣٠ جنيه مصري
تاج سلطان	١,٩٥ مليار جنيه مصري	١,٩١ مليار جنيه مصري	٤١ مليون جنيه مصري
بارك رذيدنس	١,٧٧ مليار جنيه مصري	١,٦٩ مليار جنيه مصري	٧٩ مليون جنيه مصري
شاليا وليك بارك	٢,٨٥ مليار جنيه مصري	٢,٦٥ مليار جنيه مصري	٢١٥ مليون جنيه مصري
إيلكت بتاج سيتي	٨٥٦ مليون جنيه مصري	٤٤٠ مليون جنيه مصري	٤١٦ مليون جنيه مصري
كلوب سايد تاج سيتي	٣,٢٤ مليار جنيه مصري	٣٨٤ مليون جنيه مصري	٢,٨٥ مليار جنيه مصري
أورجامي تاج سيتي	١,٣٨ مليار جنيه مصري	-	١,٣٨ مليار جنيه مصري
تاج فيلا - بالمشاركة	٧١٩ مليون جنيه مصري	٧١٦ مليون جنيه مصري	٣ مليون جنيه مصري
زَهُو أسيوط	٥١٠ مليون جنيه مصري	٥٨ مليون جنيه مصري	٤٥٢ مليون جنيه مصري
تافال	١,٠٤ مليار جنيه مصري	١,٠٤ مليار جنيه مصري	-
كرونز	٤,٦١ مليار جنيه مصري	٣,٨٢ مليار جنيه مصري	٧٩٠ مليون جنيه مصري
كافانا	١,١٤ مليار جنيه مصري	٧٧٥ مليون جنيه مصري	٣٦٦ مليون جنيه مصري
سراي راي	١,٦٥ مليار جنيه مصري	١٠٥ مليون جنيه مصري	١,٥٤ مليار جنيه مصري
سراي راي فيوز	١,٢٥ مليار جنيه مصري	١٢١ مليون جنيه مصري	١,١٣ مليار جنيه مصري
سراي راي فاليز	٥٣٨ مليون جنيه مصري	٣٦ مليون جنيه مصري	٥٠٢ مليون جنيه مصري
سراي إيلان	٤,٤٤ مليار جنيه مصري	٢٤٦ مليون جنيه مصري	٤,١٩ مليار جنيه مصري
ستريب مول بسراي	١٩٤ مليون جنيه مصري	١٥٦ مليون جنيه مصري	٣٨ مليون جنيه مصري
صالة العرض Tajed	٩٧٣ مليون جنيه مصري	٦٨٦ مليون جنيه مصري	٢٨٧ مليون جنيه مصري
فيكتوريا جاردنز ٦ أكتوبر	١٣٥ مليون جنيه مصري	١٢٨ مليون جنيه مصري	٧ مليون جنيه مصري
	٢٩,٢١ مليار جنيه مصري	**١٤,٩٣ مليار جنيه مصري**	**١٤,٢٩ مليار جنيه مصري**

٤٢. التزامات تنمية أراضي

التزام تعاقدي 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:

	٣٠/٩/٢٠٢٦ جنيه مصري	٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري
القيمة الحالية للالتزامات قصيرة الاجل	٣٧٢,٢٥٥,٩٥١	٣٧٢,٢٥٥,٩٥١

٤٣. القيمة العادلة

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

٤٤. الأدوات المالية

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

التقييم لقياس القيمة العادلة المتكررة	المستوى الأول جنيه مصري	المستوى الثاني جنيه مصري	المستوى الثالث جنيه مصري	الإجمالي جنيه مصري
التقييم لقياس القيمة العادلة المتكررة في ٣٠ سبتمبر 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

٤٥. الأحداث الجارية الهامة

وفقًا لقرار لجنة السياسة النقدية بالبنك المركزي المصري الصادر في اجتماعها الذي عقد في ٩يوليو ٢٠٢٦، قررت اللجنة الإبقاء على سعري الإيداع والإقراض لليلة واحدة الصادر عن البنك المركزي المصري (CBE) ومعدل العملية الرئيسية عند ١٩٪ و٢٠٪ على التوالي. وتثبيت سعر الائتمان والخصم عند 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 آثارها المحتملة على أنشطة الشركة. وحتى تاريخ إصدار هذه القوائم المالية، لم يتبين وجود تأثيرات جوهرية مباشرة على المركز المالي أو نتائج الأعمال. إلا أنه، في ظل عدم التأكد المرتبط بهذه الأحداث لا يمكن في الوقت الحالي التحديد الدقيق لأية آثار محتملة قد تنشأ عنها في الفترة اللاحقة.