

القاهرة في ١٣ أغسطس 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 للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو 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 في ٣٠ يونيو 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 نصر خطاب تسليم ٢٠٢٦-٣٠
HAM

شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير
شركة مساهمة مصرية

القوائم المالية المجمعة الدورية
وتقرير الفحص المحدود عليها

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

فهرس القوائم المالية

صفحة

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

تقرير الفحص المحدود على القوائم المالية المجمعة الدورية

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

المقدمة

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

نطاق الفحص المحدود

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

الاستنتاج

وفي ضوء فحصنا المحدود، لم يثنِ 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 يونيو ٢٠٢٦ وعن أدائها المالي المجمع وتدفقاتها النقدية المجمعة عن الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.



حمدي يوسف

عضو جمعية المحاسبين القانونيين - أمريكية
رئيس جمعية المحاسبين والمراجعين المصريين
عضو جمعية الضرائب المصرية
سجل المحاسبين والمراجعين رقم ٧٢٤٢
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ٤٠٤

القاهرة في ١١ أغسطس ٢٠٢٦

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٦/٣٠	إيضاح	الأصول
جنيه مصري	جنيه مصري		الأصول غير المتداولة
٢٠٥,٩١٠,٦٥١	٢٢٧,٩٢٥,٠٤٧	٤	الأصول الثابتة
١٣٠,٧٣٣,٠٨٣	١١٧,١٦٥,٨٥٦	٢٤	أصول حق انتفاع
٤٣٥,٠٧٥,٢٠٩	٦٦٠,٨٧٧,٤٦٨	٥	أصول ثابتة تحت التنفيذ
٨٧,٣٣٠,٢٢٩	١٥٧,٨٦٦,٩٠٦	١/٦	المسدد تحت حساب استثمارات في شركات تابعة
١,٦٣٦,٨٨٩	١,٦٣٦,٨٨٩	٢/٦	أصول مالية بالتكلفة المستهلكة
٨,٦٨١,٣١٧	١٣,٦٨١,٣١٧	٣/٦	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
١,٧٢٢,٥٩١,٧٢٢	١,٧٢٢,٥٩١,٧٢٢	٤/٦	استثمارات عقارية
٢,٦٢٨,٠٤٩,٦٨٧	٢,٧٩٩,٥٤٢,٧٣٩	١٠	أوراق قبض
١٥٣,٤٣٥,٦٥٧	١٥٩,٤٨٦,٥٩٤	١/١٢	المدينون والأرصدة المدينة الأخرى
٥,٣٧٣,٤٤٤,٤٤٤	٥,٨٦٠,٧٧٤,٥٣٨		إجمالي الأصول غير المتداولة
			الأصول المتداولة
٦٨,٦٥٥,٠٣٢	٦٩,٣٠١,٣٣٦	٧	مخزون
١٢,٥٣١,٢٤١,٦٦٨	١٤,٣٥٣,٥٠٨,٣٧٤	٨	أعمال تحت التنفيذ
٣٠٢,٩٢٢,٥٣٤	٧٦,٠٧٦,٩٣١	٩	وحدات عقارية تامة
٢٥٤,٩٨٢,٥٦٠	٤١١,٩٤٢,٧٩٨		استثمارات عقارية متاحة للبيع
٣,٣٦١,٨٦٠,٤٣٨	٣,٥٧٢,٩٦٣,٣٧٠	١٠	أوراق قبض قصيرة الأجل
٤٩٢,٧٨٣,٧٩٥	٤٧٦,٧٣٥,٢٧٧	١٠	العملاء المدينون
٦,٤٢٠,٩١٨,٢٦٤	٧,٢١٣,٣١٦,١٥٤	١/١١	الموردون - أرصدة مدينة
٨,٦٢٥,٧٩٠,٩٧١	١٠,٢٤٧,٨٨٩,٤٦١	٢/١٢	المدينون والأرصدة المدينة الأخرى
٤,٠٧٥,٥٩٠	٤,٤٥٥,٢١٤	٥/٦	أصول بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٢,٩٦٠,٧٢٧,٢٣٨	٤,٣٦١,١٣٠,٠٠٧	٦/٦	أصول مالية بالتكلفة المستهلكة - اذون خزانة
٩٧,٠٥٧,٠٥٢	-	٢٢	مدينو إدارة وتشغيل وصيانة التجمعات السكنية
١٤٩,٧٦٩,١٨٨	١٥٠,٨٥١,٥٣٦		أصول عقود مقاولات
٢,٦٥٥,٧٢٦,٤٠٧	٢,٧٧٠,٦٤٨,٦٧٨	١٣	النقدية بالصندوق ولدى البنوك
٣٧,٩٢٦,٥١٠,٧٣٧	٤٣,٧٠٨,٨١٩,١٣٦		إجمالي الأصول المتداولة
٤٣,٢٩٩,٩٥٥,١٨١	٤٩,٥٦٩,٥٩٣,٦٧٤		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	١٨	رأس المال المصدر والمدفوع
(٣٨٦,٧٥٧,٥٦٩)	(٣,٦١٧,٦٥٤)		أسهم خزينة
٦٢٠,٦٧٢,٣٧٨	٧٨٨,٨٨١,٢٨١		احتياطي قانوني
٥,٧٢٢,٩٥١,٩٤٧	٧,٩٩٨,٢٤٥,٧٨٠		الأرباح المرحلة
٣,٦١١,٧٨٢,١٣٧	١,٠٢٣,٢٦٤,٢١٣		صافي ربح الفترة / السنة
١١٣,٠٥٠,٠٠٠	٢٢١,١١٥,٢٤٥		علاوة إصدار أسهم نظام التحفيز والإثابة للعاملين
			والمديرين
٦,٥٧٣,٠٢٢	٦,٥٧٣,٠٢٢		التغير في الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل
٦٢٧,٢٤٦,١٦٧	٦٢٧,٢٤٦,١٦٧		الشامل الآخر
١٢,٤٥٠,٥١٨,٠٨٢	١٢,٧٩٦,٧٠٨,٠٥٤		فائض تقييم الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة بالصافي
١٧٠,٠٤٩,٤٣١	١٦٩,٤٤٢,٥٩٧	١٩	حقوق الملكية الشركة الأم
١٢,٦٢٠,٥٦٧,٥١٣	١٢,٩٦٦,١٥٠,٦٥١		الحقوق غير المسيطرة
			إجمالي حقوق الملكية

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

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

قائمة المركز المالي المجمع الدورية - تابع

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٦/٣٠	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
			الالتزامات غير المتداولة
٣,٠٢٣,٧٥٠,٠٦٠	٢,٩٥٣,٥٩٦,٢٨٢	٢٠	قروض لأجل
٩٨,٨٠٢,١٠٠	٨١,٥٣٠,٠٤٤	٣٦	التزامات عقود التأجير
٦٢,٩١٩,٥٥٤	٩٣,٤٩١,٢٩٤	٣٥	التزامات ضريبية مؤجلة
٣,١٨٥,٤٧١,٧١٤	٣,١٢٨,٦١٧,٦٢٠		إجمالي الالتزامات غير المتداولة
			الالتزامات المتداولة
١٨,٢٢٨,١٥٩,٨٤٤	٢٣,٩٣٢,١١٤,٠٥٥	١٤	مقدمات من العملاء عن وحدات/خدمات غير مسلمة
٩,٦٩٨,٤٤٧	٨,١٣٦,٥٨٤		عملاء تشوينات ودفعات مقدمة
٣١١,٨٩٧,٧٤٤	٢٨٧,٠٦٧,٧٧٤	١٥	مخصصات
١,٤٦٩,٦٣٢,٤٥٥	١,٨٥٢,٠٨٣,٣١٦	١١/ب	الموردون
٨٤٧,٧٩٧,٢٦٣	٤٩٣,٤٧٥,٠٩٤	١٦	التزامات استكمال المرافق
٦٩,٦٩٨,٩٠٣	١١٢,٠٧٨,٩٠٥		دائنون توزيعات
٢,٠٢٤,٩٨٨,١١٩	١,٩٨٤,٤٥٢,٧٠٧	١٧	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
-	٣١,٩٦٧,٧٤٧	٢٢	دائنون إدارة وتشغيل وصيانة التجمعات السكنية
٢٦٩,٣٦٦,٧٥٠	٢٤٩,٠٨٢,١٢٣	٢٠	أقساط جارية من قروض لأجل
٢,٣٩٦,٥٨٣,١٥٦	٣,٣٧٠,٣٤١,٥٥٤	١/٢١	قروض قصيرة الأجل
٢٦٠,٠٣٤,٨٠٠	٣٩٩,٨٩٦,٧٢٣	٢/٢١	بنوك دائنة (تسهيلات ائتمانية)
٣٢,٣٩٨,٧٩٧	٣٦,٤٨٥,١١٥	٣٦	التزامات عقود التأجير
٣٧٢,٢٥٥,٩٥١	٣٧٢,٢٥٥,٩٥١	٤١	التزامات تنمية أراضي
٦,٢٣٨,٥٠٦	٧,٥٣٨,١٣٨		التزامات عقود مقاولات
١,١٩٥,١٦٥,٢١٩	٣٣٧,٨٤٩,٦١٧		مصلحة الضرائب
٢٧,٤٩٣,٩١٥,٩٥٤	٣٣,٤٧٤,٨٢٥,٤٠٣		إجمالي الالتزامات المتداولة
٣٠,٦٧٩,٣٨٧,٦٦٨	٣٦,٦٠٣,٤٤٣,٠٢٣		إجمالي الالتزامات
٤٣,٢٩٩,٩٥٥,١٨١	٤٩,٥٦٩,٥٩٣,٦٧٤		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

تقرير الفحص المحدود "مرفق"

رئيس مجلس الإدارة
مهندس / محمد حازم بركات

الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب
مهندس / محمد عبد الله سلام

نائب أول الرئيس التنفيذي للشئون المالية
الأستاذ / أحمد حسين العزب

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

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

قائمة الدخل المجمعة الدورية

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

إيضاح	من ٢٠٢٦/١/١ إلى ٢٠٢٦/٦/٣٠ جنية مصري	من ٢٠٢٥/١/١ إلى ٢٠٢٥/٦/٣٠ جنية مصري	من ٢٠٢٦/١/١ إلى ٢٠٢٦/٦/٣٠ جنية مصري	من ٢٠٢٥/١/١ إلى ٢٠٢٥/٦/٣٠ جنية مصري
٢٥ أ صافي إيرادات النشاط	٥,١٣٤,٨٢٠,٤٣٨	٤,٧٨٩,٦٦٧,٧٦٠	٢,٢٢٧,٠٠٧,٦٥٥	٢,٢٢٧,٠٠٧,٦٥٥
٢٥ ب خصم: تكلفة إيرادات النشاط	(٢,٤٤٣,٩٠٠,٨١٢)	(١,٦٥١,٠٣٢,٣٢٤)	(١,٠٧٦,٢٩٤,٣٦٢)	(٧٥٩,٥٩٢,٧٤٤)
مجموع الربح	٢,٦٩٠,٩١٩,٦٢٦	٣,١٣٨,٦٣٥,٤٣٦	١,٣٠٧,٢٥٢,٣٩١	١,٤٦٧,٤١٤,٩١١
٢٦ خصم: المصروفات البيعية والتسويقية	(٩٢٥,٢٠٣,٥٣٠)	(١,١٢٩,٩٥١,١٣٢)	(٥٠٠,٣٠٥,٧٩١)	(٦٤١,٤٤٦,٦٤٨)
٢٧ المصروفات العمومية والإدارية	(٤٧٥,٤١٢,٩٩٥)	(٢٣١,٩٩٧,٠٥٣)	(٢٨٧,٥٥٣,٠٤٦)	(١١٢,٨٠٩,٢٠٤)
٢٨ مصروفات إدارة المجتمعات السكنية والتشغيل الأخرى	(٣٩,٨٧٥,٦٧٧)	(٤٥,٧٧٧,٧٢٣)	(٢٧,١٢٦,٥٥٤)	(١٦,٦٩٣,٢٤٥)
١٥ مخصصات مكونة	(٥٠,٤٥٥,٣٩٧)	(٤٥,٣٧٥,٦٢٢)	(٥٠,٤٥٥,٣٩٧)	(٣٧,٣٧٥,٦٢٢)
٢٩ مصروفات تمويلية	(٣٧٠,٣٥٦,٧٠٧)	(٣٢٥,٤٠٥,٦٠٠)	(٢٠١,٨١٠,٢٨٤)	(١٦٦,٥٣٤,٥٦٥)
اضمحلال في استثمارات مالية بالقيمة العادلة	-	(٢١٩,٢٠٠)	-	-
المكون من خسائر انتمائية متوقعة	(٥٦,٥٤٥,٧٥٩)	(٢٢,٠١٣,٣٦٩)	(٣٦,١٧٨,٤٩١)	(٦,٠٣٩,٠٣٠)
١٥ مخصصات انتفي الغرض منها	٦٩,٧٧٢,١٠٢	-	٤٤,٦٨٤,٠٢٦	-
٣٠ إيرادات تمويلية	٤٥٢,٧١٢,٨٨٤	٣٣٤,٠٥٨,١٧٧	٢٤٠,٧٥١,٣٤٩	١٥٧,٦٩٥,٩٢١
٣١ إيرادات مرتبطة بالنشاط	١١٥,٧٨٧,٣٢٦	٦٣,١٢٩,٤٤٧	١٦,٣٧٩,٥٨١	٣٣,٤٥١,٤٨٢
الأرباح الناتجة من التشغيل	١,٤١١,٣٤١,٨٧٣	١,٧٣٥,٠٨٣,٣٦١	٥٠٥,٦٣٧,٧٨٤	٦٧٧,٦٦٤,٠٠٠
توزيعات أرباح من أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل	٣٥٥,٥٥٦	-	-	-
الشامل الآخر	٤١,٧١٦	-	٤١,٧١٦	-
عوائد من أصول مالية بالتكلفة المستهلكة	(٦٦,٦٤٢,٤٣٣)	(٥٠,٢٦٦,٢٤٢)	(٣٨,٩٤٨,٦٧٨)	(٣٦,٧٩٤,٠٤٢)
٢٢ المصروفات الأخرى	١,٣٤٥,٠٩٦,٧١٢	١,٦٨٤,٨١٧,١١٩	٤٦٦,٧٣٠,٨٢٢	٦٤٠,٨٦٩,٩٥٨
صافي أرباح الفترة قبل الضرائب	(٢٤٩,٦٩٨,٢٩٧)	(٣٦٨,٩٩٢,٤١٩)	(١٠٨,٨٦٧,٣٥٧)	(١٤٠,٢٥٣,٤٧٩)
٣٥ ضريبة الدخل	(٦٨,٠١١,٥٨٣)	(٣٢,٤٦٥,٧٩٨)	(١٢,٩٨٦,٠٥٨)	(١٢,١٩٣,٦٩٩)
الضريبة المؤجلة	١,٠٢٧,٣٨٦,٨٣٢	١,٢٨٣,٣٥٨,٩٠٢	٣٤٤,٨٧٧,٤٠٧	٤٨٨,٤٢٢,٧٨٠
صافي أرباح الفترة (بخصم) / يضاف:	(٤,١٢٢,٦١٩)	(١,٨٤٢,٤٢٨)	٦٩٣,٠٨٧	(٧٦٤,٥٣٠)
نصيب الحقوق غير المسيطرة	١,٠٢٣,٢٦٤,٢١٣	١,٢٨١,٥١٦,٤٧٤	٣٤٥,٧٥٠,٤٩٤	٤٨٧,٦٥٨,٢٥٠
٣٣ نصيب حقوق الملكية للشركة الأم	-	-	-	-
٣٨ نصيب السهم في أرباح الفترة	٠,٤٢٣	٠,٥٢٠	٠,١٤٨	٠,٢٠٠



رئيس مجلس الإدارة
مهندس / محمد حازم بركات



الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب
مهندس / محمد عبد الله سلام



نائب أول الرئيس التنفيذي للشئون المالية
الأستاذ / أحمد حسين العزب

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

شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير – ش.م.م.
قائمة الدخل الشامل المجمعة الدورية
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

من ٢٠٢٥/٤/١ إلى ٢٠٢٥/٦/٣٠ جنيه مصري	من ٢٠٢٦/٤/١ إلى ٢٠٢٦/٦/٣٠ جنيه مصري	من ٢٠٢٥/١/١ إلى ٢٠٢٥/٦/٣٠ جنيه مصري	من ٢٠٢٦/١/١ إلى ٢٠٢٦/٦/٣٠ جنيه مصري	
٤٨٨,٤٢٢,٧٨٠	٣٥٤,٨٧٧,٤٠٧	١,٢٨٣,٣٥٨,٩٠٢	١,٠٢٧,٣٨٦,٨٣٢	صافي ربح الفترة
٤٨٨,٤٢٢,٧٨٠	٣٥٤,٨٧٧,٤٠٧	١,٢٨٣,٣٥٨,٩٠٢	١,٠٢٧,٣٨٦,٨٣٢	بنود لا يتم إعادة تدويرها بقائمة الدخل
(٧٦٤,٥٣٠)	٦٩٣,٠٨٧	(١,٨٤٢,٤٢٨)	(٤,١٢٢,٦١٩)	إجمالي الدخل الشامل عن الفترة
٤٨٧,٦٥٨,٢٥٠	٣٥٥,٧٥٠,٤٩٤	١,٢٨١,٥١٦,٤٧٤	١,٠٢٣,٢٦٤,٢١٣	(يخصم) نصيب حقوق غير المسيطرة
				نصيب حقوق الملكية للشركة الأم



رئيس مجلس الإدارة
مهندس / محمد حازم بركات



الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب
مهندس / محمد عبد الله سلام



نائب أول الرئيس التنفيذي للشئون المالية
الأستاذ / أحمد حسين العزب

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

شركة مدينة مصر للإنسان والتعمير ش.م.م.

قائمة التغيرات في حقوق الملكية المجمعة الدورية
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

[illegible]

رئيس مجلس الإدارة مهني / محمد حاتم بركات	الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب مهني / محمد عبد الله سلام	نائب أول الرئيس التنفيذي للشؤون المالية الأستاذ / أحمد حسين العرب
--	--	---

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوانين المالية المجمعة الدورية

٢٠٢٥/٦/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢٦/٦/٣٠ جنيه مصري	إيضاح	
١,٦٨٤,٨١٧,١١٩	١,٣٤٥,٠٩٦,٧١٢		الأنشطة التشغيلية:
-	-		صافي أرباح الفترة قبل الضريبة
١٠,٤٤٣,٠٧١	١٨,٢٠١,٣٥٧	٤	التعديلات للبند التالية:
٢١,٦٧٠,٦٣٩	٢٧,٤٠٠,٩٦٦	٢٤	إهلاك الأصول الثابتة
٤٥,٣٧٥,٦٢٢	٥٠,٤٥٥,٣٩٧	١٥	استهلاك أصول حق انتفاع
٢٢,٠١٣,٣٦٩	٥٦,٥٤٥,٧٥٩		مخصصات مكونة
-	(٤١,٧١٦)		المكون من خسائر ائتمانية متوقعة (بالصافي)
٨,٧٩٦,٥٤٧	(١٧,٨٨٦,٧٧٩)	٣٢/٣١	إيرادات أصول مالية بالتكلفة المستهلكة
٣٢٥,٤٠٥,٦٠٠	٣٧٠,٣٥٦,٧٠٧	٢٩	(أرباح)/خسائر فروق عملات أجنبية
-	(٦٩,٧٧٢,١٠٢)	١٥	مصرفات تمويلية مستحقة
-	(٣٥٥,٥٥٦)		مخصصات انتفي الغرض منها
٢١٩,٢٠٠	-		أرباح بيع أصول مالية من خلال الدخل الشامل الآخر
٢,١١٨,٧٤١,١٦٧	١,٧٨٠,٠٠٠,٧٤٥		رد اضمحلال أصول مالية
			أرباح التشغيل قبل التغييرات في رأس المال العامل
(١,٨٩١,٥٧٦,٦٩٢)	(١,٧٥٤,١٠٩,٩٩٨)		مخزون وأراضي و وحدات تأمة وغير تأمة
(٢,٣٠٩,٦١٦,١٤٢)	(٢,٦٠٥,٥٤٥,٠٥٤)		المدفون والملاء والموردين وأوراق القبض وأعمال تحت التنفيذ ومدفون
٣,٩٧٩,٦٣٢,٩٧٠	٤,٩٩٥,٨١٦,٨٥١		ودائن التجمعات السكنية
(٤٦,٩٦٩,٤١٣)	(٥,٥١٣,٢٦٥)	١٥	الدائنون والموردين ومقدمات من العملاء عن وحدات/خدمات غير مسلمة
(٢٩٦,٧٠٠,٦٠٤)	(٤١٨,٤٥٣,٣٧٩)		والتزامات استكمال مرافق
(٩٥٠,٥٣٥,٣٢٩)	(١,١٤٤,٤٥٣,٧٣٩)		المستخدم من المخصصات
(٣٠٥,٠٠٦,٥٤٤)	٣٢٥,١١١,٧٠٤		المسدد من توزيعات أرباح العاملين ومكافأة مجلس الإدارة
٢٩٧,٦٦٩,٤١٣	١,١٧٢,٨٥٣,٨٦٥		ضرائب الدخل الممددة
			مصرفات تمويلية مدفوعة
			صافي النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
(٩٧,٧٣٢,٠٦٧)	(٢٦٦,٠١٨,٠١٣)	٥,٤	الأنشطة الاستثمارية:
-	٤١,٧١٦		المسدد لشراء أصول ثابتة وأصول ثابتة تحت التنفيذ
(٧٠,٠٠١,٦١٠)	(٧٠,٥٣٦,٦٧٧)		عوائد أصول مالية بالتكلفة المستهلكة
-	٣٥٥,٥٥٦		المسدد تحت حساب استثمارات تحت حساب شركات تابعة
-	(٥,٠٠٠,٠٠٠)		توزيعات أرباح من أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(١٦٧,٧٣٣,١٧٧)	(٣٤١,١٥٧,٤١٨)		استثمارات في أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
			صافي النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
(٢٥٨,٦٢٥,٠٠٠)	(٣٢٦,٤٥٣,٣٠٦)		الأنشطة التمويلية:
(٣١٩,٣٩٤,٩٥٨)	(٣,٥٨٧,١٩٦)		توزيعات أرباح مدفوعة للمساهمين
(٢٦,١٢٣,٦٣٢)	(٢٧,٠١٩,٤٧٧)		أسهم خزينة
١,١٧٥,٥١٩,٤٦٥	١٣٦,٩٥٧,٣٨٩		مدفوعات التزامات التأجير
(٣٧٠,٨٤٦,٤٢٢)	(٢٢٧,٣٩٥,٧٩٤)	٢٠	المبالغ المسحوبة من قروض طويلة الأجل
-	(٢١٦,٣٨٩,٤٢٤)		المسدد من قروض طويلة الأجل
٥٣٥,٥٠١,٥٨٨	١,١٩٠,١٤٧,٨٢٢		المسدد من قروض قصيرة الأجل
٧٣٦,٠٣١,٠٤١	٥٢٦,٢٥٩,٥١٤		المبالغ المسحوبة من قروض قصيرة الأجل
			صافي النقدية الناتجة من الأنشطة التمويلية
٨٦٦,٢٦٦,٧٧٧	١,٣٥٧,٩٥٥,٩٦١		التغير في النقدية وما في حكمها خلال الفترة
٣,٥١٨,٣٥٢,٦٨٥	٥,٣٤٠,٤٩٤,٤٣٥		النقدية وما في حكمها في بداية الفترة
(٨,٧٩٦,٥٤٧)	١٧,٨٨٦,٧٧٩	٣٢/٣١	(خسائر)/أرباح فروق عملات أجنبية
٤,٣٧٥,٨٢٢,٩١٥	٦,٧١٦,٣٣٧,١٧٥		إجمالي النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة
(٨٠,٠٥٨,٤٣٨)	(١٠٧,٧٥٦,٢٨٢)		بخصم:
(١٦,١١٦,٦٠٠)	(١٦,١١٦,٦٠٠)	٦/٦	ودائع لتغطية خطابات الضمان
(٤٨٧,٠٠٠)	(٤٨٧,٠٠٠)		أذون خزانة مجمدة
٤,٢٧٩,١٦٠,٨٧٧	٦,٥٩١,٩٧٧,٢٩٣	٢١	وثائق صناديق استثمار مجمدة لحساب خطاب ضمان (إيضاح ٤/٦)
			النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة

رئيس مجلس الإدارة

مهندس / محمد حازم بركات

الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب

مهندس/ محمد عبد الله سلام

نائب أول الرئيس التنفيذي للشئون المالية

الأستاذ/ أحمد حسين العزب

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 ٢٠٠-١٠٩-٠٩٥.

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

٢-١ نشاط الشركة

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

شركة بي أي جي انفرستمنت جروب ليميتد - بريطانيا- هي المساهم الرئيسي بالشركة.

٣-١ مدة الشركة

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

٤-١ مقر الشركة

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

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

قام مجلس إدارة الشركة باعتماد إصدار القوائم المالية المجمعة للفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ بتاريخ ٦ أغسطس ٢٠٢٦.

١. نبذة عن الشركة - تابع

٥-١ أسس تجميع القوائم المالية للشركة وشركاتها التابعة

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

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

- ويتم تسجيل الاستثمارات في الشركات التابعة بطريقة التكلفة بعد خصم خسائر الاضمحلال إن وجدت.
- تشمل القوائم المالية المجمعة القوائم المالية للشركة 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 يونيو 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 وسمسة
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

٢. استخدام التقديرات والافتراضات

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

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

وفيما يلي أهم البنود المستخدم فيها التقديرات والافتراضات والحكم المهني:

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

قياس القيمة العادلة

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

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

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

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

٢. استخدام التقديرات والافتراضات - تابع

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

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

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

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

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

٣. ملخص بأهم السياسات المحاسبية المتبعة ومعايير المحاسبة المطبقة

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

١-٣ أسس إعداد القوائم المالية المجمعة

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

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

١-٢-٣ الأصول الثابتة وإهلاكاتها

الاعتراف والقياس

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

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

التكاليف اللاحقة

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

الإهلاكات

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

العمر الإنتاجية المقدرة

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

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

أصول ثابتة تحت التنفيذ

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

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

الاعتراف

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

القياس الأولي

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

النفقات اللاحقة

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

الاستهلاك

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

العمر الإنتاجي المقدر

١ سنة

برامج حاسب آلي ونظم معلومات

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

٣-٢-٣ الأدوات المالية

الاعتراف والقياس الأولي

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

التبويب والقياس اللاحق

الأصول المالية

عند الاعتراف الأولي يتم تبويب الأصل المالي على أنه مقاس:

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

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

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

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

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

٣-٢-٣ الأدوات المالية

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

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

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

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

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

الأصول المالية - تقييم نموذج الأعمال

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر

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

الأصول المالية بالتكلفة المستهلكة

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

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

أدوات الدين المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

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

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

الالتزامات مالية

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

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

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

٣-٢-٤ الاستثمارات العقارية

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

الاعمار الإنتاجية المتوقعة

نوع الأصل

٤٠ سنة

وحدات سكنية

٤٠ سنة

وحدات غير سكنية

٣-٢-٥ التوريق

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

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

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

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

٧-٢-٣ المخزون

يتم تقييم المخزون في نهاية السنة بالتكلفة أو صافي القيمة الإسترادية 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 باتباع طريقة المتوسط المرجح.

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

٨-٢-٣ أعمال تحت التنفيذ 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 الإسترادية أيهما أقل. وفي حالة انخفاض القيمة الإسترادية عن التكلفة يتم تسجيل الانخفاض في قائمة الدخل المجمعة.

٩-٢-٣ قائمة التدفقات النقدية المجمعة

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

١٠-٢-٣ النقدية وما في حكمها

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

١١-٢-٣ المدينون وأوراق القبض والأرصدة المدينة الأخرى

يتم إثبات المدينون والأرصدة المدينة الأخرى بالقيمة المستحقة 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 بخضم التدفقات النقدية المستقبلية لأوراق القبض باستخدام معدل العائد الذي يخضم القيمة الاسمية لأداة الوفاء للوصول بها للسعر النقدي الجاري لبيع الوحدات العقارية.

١٢-٢-٣ 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 وتمثل القيمة الاستردادية للأصل أو للوحدة المولدة للنقد في القيمة العادلة (مخصوصاً منها تكاليف البيع المقدرة) أو القيمة المتوقعة من استخدام الأصل (أو للوحدة المولدة للنقد) أيهما أكبر.

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

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

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

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

الأصول المالية

تطبق 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 مدى ١٢ شهرا

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

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

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

المرحلة الثالثة: خسارة الائتمان المتوقعة على مدى 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 للتحويل يتم إعدامها خصماً على ذلك الحساب. وتثبت كافة التغيرات التي تحدث على القيمة الدفترية لهذا الحساب بقائمة الدخل المجمعة.

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

٣-٢-١٣ المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزام حالي (قانوني أو حكومي) نتيجة لحدث في الماضي ويكون من المحتمل أن يترتب عنه تدفق خارج لموارد ذات منافع اقتصادية يتم استخدامها لسداد ذلك الالتزام ويمكن عمل تقدير موثوق به لمبلغ الالتزام. يتم تقدير قيمة المخصص بخضم 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 العمل 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 تسليماً فعلياً أو حكماً وفقاً لمراحل التسليم بالقيمة البيعية طبقاً للعقود المبرمة مع العملاء مقابل تلك الوحدات ويتم إثبات إيرادات 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 تسليماً فعلياً ويتم إثبات الإيراد من الأراضي عند نقطة من الزمن لأراضي التي انتقلت السيطرة عليها للعملاء.

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

إيرادات تمويلية

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

النصر لأعمال المدنية

إيراد الخدمات والمقاولات

تقدير إيرادات العقود

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

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

(٢) الترتيبات المشتركة

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

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

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

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

٣) باقي الإيرادات

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

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

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

٣-٢-١٧ التكاليف المباشرة وغير المباشرة

يتم 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 الشؤون الفنية بالشركة لتلك المستخلصات. ويتم توزيع التكاليف على الوحدات على أساس الإنجاز الفعلي لكل مرحلة وفقاً للأسس الآتية:

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

- 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.

٢-١٨ مصروفات إدارة المجتمعات السكنية والتشغيل الأخرى

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

٢-١٩ عقود التأجير

الاعتراف والقياس الشركة كمستأجر

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

القياس الأولي لأصل حق الانتفاع:

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

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

القياس الأولي للالتزام عقد التأجير

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

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

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

الاعتراف والقياس الشركة كمؤجر:

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

الإيجار التشغيلي:

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

عقود البيع مع إعادة الاستئجار:

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

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 يساوي متحصلات التحويل بالعقد ويتم المحاسبة عن هذا الالتزام طبقا لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٧)، حيث يصنف العقد في هذه الحالة كعقد تمويل بضمان.

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

الإعفاءات من الاعتراف:

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

٣-٢-٢٠ 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.

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

- 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.

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 لاحتمال الأصول والالتزامات الضريبية المؤجلة ويتم تبويبها ضمن الأصول والالتزامات طويلة الأجل.

٢٢-٢-٣ 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.

٢٣-٢-٣ 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. ملخص بأهم السياسات المحاسبية المتبعة ومعايير المحاسبة المطبقة - تابع

٢٤-٢-٣ الاحتياطي القانوني

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

٢٥-٢-٣ ترجمة المعاملات بالعملة الأجنبية

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

٢٦-٢-٣ المساهمة التكافلية

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة الدورية

٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٤ الأصول الثابتة

٢٠٢٦/٢٠٣٠	الأراضي (*)	المباني والإنشاءات (*)	تصنيقات في أصول مستأجرة	آلات ومعدات	وسائل نقل وانتقال	عدد وأثاث صغيرة	أثاث ومعدات مكاتب	الحاسبات الآتية	تجهيزات وتجهيزات	الإجمالي
	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
	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
في ١ يناير ٢٠٢٦	-	١٢,٠٩٤,٤٧٥	-	١,٧٦٧,٩٨٠	١,١٤٧,٤٢٧	٥٩,٠٠٠	٨,٧٧٩,٤٩٣	١٥,٩٢١,٢٩٦	٤٤٦,٠٨٢	٤٠,٢١٥,٧٥٣
الإضافات خلال الفترة										
في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٦٨,٥٥٨,٧٨٥	٧٧,٦١٨,٥٩٦	٣٨,٠٣٤,٩١٦	٣٨,٣٤٨,٩٨١	٥٨,٦٥٨,٤٢٥	٤,٢٠٣,٣٤٧	٣٧,٤٨٨,٧٦٦	٧٩,٥٨٣,٢٤٨	٢,٢٦١,٣٦٤	٤٠٤,٧٥٦,٤٢٨
مجموع 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	-	٣,٣٧٥,٨٧٨	٣٢٠,٣٩١	١,١٤٥,٤٠٧	٤,٦٤٢,٤٨٩	١٣,٤٥٩	١,٤٠٣,٥٠٢	٧,٢٤٤,٤٦٦	٥٥,٧٦٥	١٨,٢٠١,٣٥٧
في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦	-	٢١,٧٧٢,٠٧١	٣٧,٠٨٠,٧٧٦	٣٥,٠٦٢,٨٣٦	٢٢,٨٠٢,٦٤٩	٤,١٢٢,٠٧٩	٢١,٣٧٦,٣٥٧	٣٢,٧٤٣,٦٥٣	١,٨٧٠,٩٦٠	١٧٦,٨٣١,٣٨١
صافي القيمة الدفترية:										
في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٦٨,٥٥٨,٧٨٥	٥٥,٨٤٦,٥٢٥	٩٥٤,١٤٠	٣,٢٨٦,١٤٥	٣٥,٨٥٥,٧٧٦	٨١,٢٦٨	١٦,١١٢,٤٠٩	٤٦,٨٣٩,٥٩٥	٣٩٠,٤٠٤	٢٢٧,٩٢٥,٠٤٧

صافي القيمة الدفترية:
٢٠٢٦ يونيو

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

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

٤ الأصول الثابتة - تابع

بلغت قيمة الأصول المهلكة دفترياً بالكامل وما زالت تعمل كما يلي:

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٨,٣٤٧,٢٦٤	٣٨,٣٤٧,٢٦٤	تحسينات في أصول مستأجرة
٨٨٥,٩٣٢	٨٨٥,٩٣٢	مصاعد
١,١٩٢,٨٣٨	١,١٩٢,٨٣٨	مباني وإنشاءات
٣٢,٩٠٩,٣٥٢	٣٣,٠٢٢,٤٦٢	آلات ومعدات
١١,٣٢٢,٤١٦	١١,٨٠٨,٩٥٦	وسائل نقل وانتقال
٣,٩٤٧,٨١٣	٣,٩٥٢,٣٤٣	عدد وأدوات صغيرة
١٣,٨٠٣,٩٥١	١٣,٨٩٣,٣٧٠	أثاث ومعدات مكاتب
٢,٩٩٣,٢٢٦	٣,٢٩٧,٥٢٤	حاسبات آلية
<u>١٠٥,٤٠٢,٧٩٢</u>	<u>١٠٦,٤٠٠,٦٨٩</u>	

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

٢٠٢٥/٦/٣٠	٢٠٢٦/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٢١٥,٧١٤	٤,٩٥٢,٩٠٩	تكلفة المبيعات
٢,١١٤,٣٢٩	٤,٩٦٣,٧٧٠	المصروفات البيعية والتسويقية (إيضاح ٢٦)
٥,٩٤٢,٥٦٢	٨,١٠٢,٢٤٦	المصروفات العمومية والإدارية (إيضاح ٢٧)
١٧٠,٤٦٦	١٨٢,٤٣٢	مصروفات إدارة المجتمعات السكنية والتشغيل الأخرى (إيضاح ٢٨)
<u>١٠,٤٤٣,٠٧١</u>	<u>١٨,٢٠١,٣٥٧</u>	

٥ أصول ثابتة تحت التنفيذ

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤٣٣,٣٧٨,٨٤٨	٥٥٥,٩٤٦,٧٦٩	المقر الإداري الجديد بمشروع تاج سيتي
٧٠٩,٦٣٣	٧٠٩,٦٣٣	معدات حفظ المستندات الورقية
-	٣,٠٠٢,٢٣١	كارافان الإدارة المالية تاج سيتي
-	٣,١٨٤,٩٩٥	تجهيزات كافيتريا - المقر الإداري الجديد
٩٨٦,٧٢٨	٩,٠٥٩,٨٩٨	برامج محاسبية (دورز)
-	٨٨,٩٧٣,٩٤٢	تجهيزات نادي كيان
<u>٤٣٥,٠٧٥,٢٠٩</u>	<u>٦٦٠,٨٧٧,٤٦٨</u>	

٦. أصول مالية واستثمارات عقارية

١/٦ المسدد تحت حساب استثمارات في شركات تابعة

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٦/٣٠	نسبة المساهمة	اسم الشركة
جنيه مصري	جنيه مصري	%	
٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠	شركة أبواب الخبرة السعودية للعقارات
٥,٠٠٠,٨٠٥	٥,٠٢٨,٩٧٢	١٠٠	شركة صندوق استثمار اس اي اف اي العقاري
١٠,٠٨٥,٩٥٥	١٠,١٠٤,٣٨٤	١٠٠	شركة اس اي اف اي لترويج وتغطية الاكتتاب
٢١,٣٠٣,٣٩٤	٣١,٥٥٠,٥٤٥	١٠٠	شركة سيف انترناشيونال
٩٤٠,٠٧٥	٩٤٠,٠٧٥	١٠٠	شركة سيتيز اوف زاورلد
-	٨٠,٩٣٠	١٠٠	شركة يو فند كابيتال
-	٥,٠٨١,٠٠٠	١٠٠	شركة ابواب الخبرة لإدارة المشروعات
-	٥,٠٨١,٠٠٠	١٠٠	شركة ابواب الخبرة للاستثمار
<u>٨٧,٣٣٠,٢٢٩</u>	<u>١٥٧,٨٦٦,٩٠٦</u>		

٢/٦ أصول مالية بالتكلفة المستهلكة

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
<u>١,٦٣٦,٨٨٩</u>	<u>١,٦٣٦,٨٨٩</u>	استثمارات في سندات حكومية (غير متداولة بالبورصة)

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

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٦/٣٠	نسبة المساهمة	
جنيه مصري	جنيه مصري	%	
٨,٦٨١,٣١٧	٨,٦٨١,٣١٧	١,٢٠	دار التعليم الراقي ش.م.م.
١٩,٢٠٠	١٩,٢٠٠	٠,٠١	شركة النصر لصناعة المحولات (الماكو)
٢٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠	٠,٨	شركة مصر لإنتاج الطوب الطفلي
-	٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٢,٥	شركة لوبوب ميكروموبيليتي
			يخصم:
(٢١٩,٢٠٠)	(٢١٩,٢٠٠)		الاضمحلال في قيمة الاستثمارات
<u>٨,٦٨١,٣١٧</u>	<u>١٣,٦٨١,٣١٧</u>		

٤/٦ استثمارات عقارية

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٧٢٠,٣٥١,١٧٠	١,٧٢٠,٣٥١,١٧٠	عقارات مؤجرة للغير - باستخدام نموذج القيمة العادلة
٢,٠٧٦,٣٣٤	٢,٠٧٦,٣٣٤	أراضي محتفظ بملكيته عن عقارات مبيعة
١٦٤,٢١٨	١٦٤,٢١٨	عقارات مؤجرة للغير - باستخدام نموذج التكلفة بالصافي (*)
<u>١,٧٢٢,٥٩١,٧٢٢</u>	<u>١,٧٢٢,٥٩١,٧٢٢</u>	

٦. أصول مالية واستثمارات عقارية – تابع

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

٢٠٢٦/٦/٣٠			التكلفة: في ١ يناير ٢٠٢٦ وفي ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
وحدات سكنية جنيه مصري	وحدات غير سكنية جنيه مصري	الإجمالي جنيه مصري	
٥٩٤,٥٣٩	٣٣٩,٩٠٥	٩٣٤,٤٤٤	
٥٢٦,٢٧٠	٢٤٣,٩٥٦	٧٧٠,٢٢٦	مجمع الإهلاك: في ١ يناير ٢٠٢٦ وفي ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
٦٨,٢٦٩	٩٥,٩٤٩	١٦٤,٢١٨	صافي القيمة الدفترية: في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

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

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

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

٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٦/٦/٣٠ جنيه مصري	وحدات سكنية وحدات غير سكنية
٥٢٦,٢٧٠	٥٢٦,٢٧٠	
٢٤٣,٩٥٦	٢٤٣,٩٥٦	
٧٧٠,٢٢٦	٧٧٠,٢٢٦	

الاستثمارات العقارية المقيمة بنموذج القيمة العادلة تم تقدير قيمتها بواسطة مقيم مستقل من بين المقيدين بالسجل المعد لذلك بالهيئة العامة للرقابة المالية وفقاً للفترة (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 وفقاً للفقرة (٥٣) من معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) نظراً لأنها عقارات سكنية مؤجرة بعقود إيجار غير محددة المدة وممتدة لفترات غير معلومة وفقاً للقانون، ولا توجد معاملات سوقية حالياً للعقارات المقارنة والتقديرية البديلة للقيمة العادلة ليست متاحة.

٦. أصول مالية واستثمارات عقارية – تابع

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

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٦/٣٠	قيمة وثائق استثمار في صناديق استثمار نقدي:
جنيه مصري	جنيه مصري	صندوق استثمار بنك قطر الوطني الأهلي
٢,٩٣٥,٦٨٦	٣,٢١٩,٢٩٨	صندوق استثمار بنك القاهرة
١٣٧,٣٤٠	١٣٧,٣٤٠	صندوق استثمار بنك المتحد – رخاء (*)
١,٠٠٢,٥٦٤	١,٠٩٨,٥٧٦	
٤,٠٧٥,٥٩٠	٤,٤٥٥,٢١٤	

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

٦/٦ أصول مالية بالتكلفة المستهلكة

أذون خزانة

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٦/٣٠	أذون خزانة – استحقاق ٣٦٣ يوم
جنيه مصري	جنيه مصري	أذون خزانة – استحقاق ٣٤٩ يوم
-	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	أذون خزانة – استحقاق ٨٣ يوم
٢٠,٠٠٠,٠٠٠	-	أذون خزانة – استحقاق ٦٢ يوم
-	٥٠,٥٠٠,٠٠٠	أذون خزانة – استحقاق ٥٦ يوم
-	٨٠٦,٨٠٠,٠٠٠	أذون خزانة – استحقاق ٥٤ يوم
١٥٣,٨٠٠,٠٠٠	١,٣١٠,٧٠٠,٠٠٠	أذون خزانة – استحقاق ٥٥ يوم
-	٢٣,٧٠٠,٠٠٠	أذون خزانة – استحقاق ٤٩ يوم
-	١,١٣٧,٤٥٠,٠٠٠	أذون خزانة – استحقاق ٤٨ يوم
-	٥٣,٥٠٠,٠٠٠	أذون خزانة – استحقاق ٤٤ يوم
-	٢٤٢,٠٢٥,٠٠٠	أذون خزانة – استحقاق ٤٢ يوم
٢٥٧,٧٠٠,٠٠٠	-	أذون خزانة – استحقاق ٣٥ يوم
-	١٤٦,٨٢٥,٠٠٠	أذون خزانة – استحقاق ٢٢ يوم
-	٤٠١,٧٠٠,٠٠٠	أذون خزانة – استحقاق ٢١ يوم
٣٦٠,٠٠٠,٠٠٠	-	أذون خزانة – استحقاق ١٦ يوم
٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٥٣,٠٠٠,٠٠٠	أذون خزانة – استحقاق ١٤ يوم
٢٠٨,٢٠٠,٠٠٠	-	
١,٥٨٧,٩٢٥,٠٠٠	-	
٢,٩٨٧,٦٢٥,٠٠٠	٤,٤٤٦,٢٠٠,٠٠٠	يخصم: عوائد لم تستحق بعد
(٢٦,٨٩٧,٧٦٢)	(٨٥,٠٦٩,٩٩٣)	
٢,٩٦٠,٧٢٧,٢٣٨	٤,٣٦١,١٣٠,٠٠٧	

- تتضمن أذون الخزانة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ مبلغ ١٦,١١٦,٦٠٠ جنيه مصري (٢٠٢٥: ١٦,١١٦,٦٠٠ جنيه مصري) مجمدة كغطاء مقابل خطاب ضمان.
- تم تبويب أذون الخزانة المستحقة خلال ثلاثة أشهر من تاريخ الاقتناء بالنقدية وما في حكمها (إيضاح ٢١).

٧. المخزون

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦٦,٢٣٥,٠٦٩	٦٨,٣٣٧,٤٢٧	خامات رئيسية ومساعدة
٢٠,١٥٩	٢٠,١٥٩	وقود وزيوت
٢,٣٩٩,٨٠٤	٩٤٣,٧٥٠	قطع غيار ومهمات
<u>٦٨,٦٥٥,٠٣٢</u>	<u>٦٩,٣٠١,٣٣٦</u>	

٨. أعمال تحت التنفيذ

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤,٩٢٢,٢٧٧,٩١٤	٦,٤٠٧,٨٣٢,٥٣٤	أراضي ووحدات عقارية غير تامة
٣,١٠٩,٧٩٨,٤٠٦	٣,٧٤٢,٦٤٦,١٩٠	تاج سيتي (*)
٦٠٧,٠٢١,٣١٦	٦٢٧,٢٧٥,٤١٢	سراي (**)
٧٦٦,١٠٦,٣٠١	٥٥٥,٧٣٠,٢٦٩	غرب أسيوط (**)
٦٦٣,٠٢٤	٨٠٣,٢٣٢	تاج فيل
٦٦,٩٠٩,١٢٤	٦٨,٠٤٦,٤١٥	فيكتوريا مول
٥٧,٤٦٩,٧٨٦	١٤٤,٤٠٣,٧٢٤	بترفلاي
٣,٠٠٠,٩٩٥,٧٩٧	٢,٨٠٥,٦٩٨,٧١٩	هيلوبوليس الجديدة
-	١,٠٧١,٨٧٩	كندا- شركة إيجي كان للتطوير العقاري
<u>١٢,٥٣١,٢٤١,٦٦٨</u>	<u>١٤,٣٥٣,٥٠٨,٣٧٤</u>	أعمال تشطيبات تحت التنفيذ بمشروع تاج سيتي

(*) يشمل بند "تاج سيتي" المراحل التي بدء طرحها للبيع: "تاج سلطان"، "بارك رذيدنس"، "شاليا & ليك بارك"، "اليكت"، "كوبلت"، "كلوب سايد"، "أورجامي". بالإضافة إلى المراحل التي لم يتم طرحها بعد للبيع، ويمثل الرصيد في ٣٠ يونيو 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 يونيو 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٪ ومصفوفات 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 المرسمة الناتجة عن المكون التمويلي من العقود مع العملاء وفقا لمعيار المحاسبة المصري (٤٨) -
الايراد من العقود مع العملاء بيانها كالاتي:

من ٢٠٢٥/١/١ الى ٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري	من ٢٠٢٦/١/١ الى ٢٠٢٦/٦/٣٠ جنيه مصري	
٣٢,٦٧١,٠٤٣	٨,٥١٤,٠٩٨	تاج سيتي
٢١,٩٣٥,٨٥٩	٦,٩٨٥,٨٩٨	سراي
٦٧٨,٤٩١	٢٥٦,٨٨٧	تاج فيل
<u>٥٥,٢٨٥,٣٩٣</u>	<u>١٥,٧٥٦,٨٨٣</u>	

٩. وحدات عقارية تامة

٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٦/٦/٣٠ جنيه مصري	
١١,٨٩٠,٣٣٠	٦,٧٥٤,٣٨٩	الواحة، مدينة نصر
٢٩١,٠٣٢,٢٠٤	٦٩,٣٢٢,٥٤٢	نصر جاردنز
<u>٣٠٢,٩٢٢,٥٣٤</u>	<u>٧٦,٠٧٦,٩٣١</u>	

١٠. العملاء المدينون وأوراق القبض

٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٦/٦/٣٠ جنيه مصري	أوراق قبض طويلة الأجل
١,١٥٩,٠٢٠,٥٨٩	١,٠٩٤,٧١٣,٠١٩	تاج سيتي
٢,٠١١,٦٠٥,٨٥٤	١,٧٣١,١٥٧,٨٨٢	سراي
-	٣١٨,٧٨٠,٠٠٠	كيندا
٧,٤٩٧,١٥٣	٢٤٣,٥٥٤,٠٩٥	أخرى
<u>٣,١٧٨,١٢٣,٥٩٦</u>	<u>٣,٣٨٨,٢٠٤,٩٩٦</u>	
(٥٢٥,٣٨٢,٩١٧)	(٥٤٠,٧٦١,٨٢٦)	يخصم:
(٢٤,٦٩٠,٩٩٢)	(٤٧,٩٠٠,٤٣١)	المكون التمويلي من العقود مع العملاء
<u>٢,٦٢٨,٠٤٩,٦٨٧</u>	<u>٢,٧٩٩,٥٤٢,٧٣٩</u>	خسائر ائتمانية متوقعة

٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٦/٦/٣٠ جنيه مصري	أوراق قبض قصيرة الأجل
٨٩٤,٦٠٨,٥٩٦	٧٦٩,٥٧٢,٠٤٣	تاج سيتي
٢,٨١٣,٥٦٥,١٠٢	٣,٠٠٢,٦٢١,٢٢٦	سراي
-	٩١,٠٨٠,٠٠٠	كيندا
١٦,٨١٣,٠٥١	١٣٦,١٣١,٠٩٣	أخرى
<u>٣,٧٢٤,٩٨٦,٧٤٩</u>	<u>٣,٩٩٩,٤٠٤,٣٦٢</u>	
(٣٣٤,١٨٦,٧١٣)	(٣٦٨,١٤٣,٢٢٥)	يخصم:
(٢٨,٩٣٩,٥٩٨)	(٥٨,٢٩٧,٧٦٧)	المكون التمويلي من العقود مع العملاء
<u>٣,٣٦١,٨٦٠,٤٣٨</u>	<u>٣,٥٧٢,٩٦٣,٣٧٠</u>	خسائر ائتمانية متوقعة

١٠. العملاء المدينون وأوراق القبض - تابع

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	العملاء المدينون
٣٦,٨٨٩,٦٢٩	٤١,٣٧٠,١٢٥	تاج سيتي
١٤٧,٦٠٦,٩٨٠	١٨٦,٦٤٢,٩٥٥	سراي
٢٦٠,٩٧٢,٨٧٥	١٧٣,٦٣٤,٦٠٦	عملاء مقاولات (النصر للأعمال المدنية)
٥٧,٦٦٦,٤٠٦	٨٦,١٨٦,٠٧٣	أخرى
٥٠٣,١٣٥,٨٩٠	٤٨٧,٨٣٣,٧٥٩	
(١٠,٣٥٢,٠٩٥)	(١١,٠٩٨,٤٨٢)	يخصم:
٤٩٢,٧٨٣,٧٩٥	٤٧٦,٧٣٥,٢٧٧	خسائر انتمائية متوقعة

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

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥٨,١٠٩,٥٩١	٦٣,٩٨٢,٦٨٥	الرصيد في بداية الفترة / السنة
٥,٨٧٣,٠٩٤	٥٣,٣١٣,٩٩٤	المكون من الخسائر الانتمائية المتوقعة خلال الفترة / السنة
٦٣,٩٨٢,٦٨٥	١١٧,٢٩٦,٦٧٩	الرصيد في نهاية الفترة / السنة

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

شيكات آجلة (غير مدرجة ضمن بنود المركز المالي)

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

٢٠٢٥/١٢/٣١	٣٠/٦/٢٠٢٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٠,٧٩١,١٦٣,٦٣٢	١١,٥٧٢,٥٢٩,٩٩٧	شيكات مستلمة من العملاء عن وحدات غير مسلمة - قصيرة الأجل
٧٠,١٧٢,٩٢٨,٣٧٧	٧٤,٨٦٠,٨٠٨,٤٢٦	شيكات مستلمة من العملاء عن وحدات غير مسلمة - طويلة الأجل
٨٠,٩٦٤,٠٩٢,٠٠٩	٨٦,٤٣٣,٣٣٨,٤٢٣	

تتضمن قيمة الشيكات المستلمة من العملاء عن الوحدات غير المسلمة وغير مدرجة ضمن بنود المركز المالي حصة شركاء التطوير في ٢٠٢٦/٦/٣٠ مبلغ ٥,٧١٨,٢٤٨,٤٦٦ جنيه مصري (٢٠٢٥/١٢/٣١): ٤,١٦١,٧٩٩,٤٤٢ جنيه مصري).

١١. الموردون

(أ) الموردون - أرصدة مدينة (بالصافي)

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣,٥٩٠,٤٠٩,١٩٥	٣,٠٦٤,٦٣٧,٦٢٣	دفعات مقدمة
٥١٤,٠٣٩,٢٣٦	٥٧١,٧١٠,٣٦٦	تشويكات مواد
٢,٣٢٥,٨٦٥,٦٣٩	٣,٥٨٧,٨٧٧,٦٤٢	مديونيات وسلف مقاولين
٦,٤٣٠,٣١٤,٠٧٠	٧,٢٢٤,٢٢٥,٦٣١	إجمالي الموردون
(٩,٣٩٥,٨٠٦)	(١٠,٩٠٩,٤٧٧)	يخصم : خسائر انتماييه متوقعة
٦,٤٢٠,٩١٨,٢٦٤	٧,٢١٣,٣١٦,١٥٤	

(ب) الموردون - أرصدة دائنة

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٨٠٢,٢٦٨,٩٢٨	٩٧٤,٦٣٥,٩٤٣	موردون
٣١٦,٣٠٢,٤٣٧	٤٠٩,٥٧٢,٣٠٤	ضمان أعمال
١٧٢,٥٨٢,٥٣٦	٢٦٣,٧٩٢,٨٦٧	تعليكات
١٧٨,٤٧٨,٥٥٤	٢٠٤,٠٨٢,٢٠٢	تأمين نهائي
١,٤٦٩,٦٣٢,٤٥٥	١,٨٥٢,٠٨٣,٣١٦	

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

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٩,١٢١,٢٠٩	٩,٣٩٥,٨٠٦	الرصيد في بداية الفترة / السنة
٢٧٤,٥٩٧	١,٥١٣,٦٧١	المكون خلال الفترة / السنة
٩,٣٩٥,٨٠٦	١٠,٩٠٩,٤٧٧	

١٢. المدينون والأرصدة المدينة الأخرى (بالصافي)

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

٢٠٢٥/١٢/٣١	٣٠/٦/٢٠٢٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٧,٩٢١,٧٦٨	٥,٧٨١,٨٠٩	حسابات جارية
١٠٣,١٧٦,٧١١	١٠٧,٥٩٣,٠٧٣	حجز تاميني
٥٤,٤٥٠,٦٣٨	٥٩,٠٢٢,٢٤٦	امانات والتزامات
١٦٥,٥٤٩,١١٧	١٧٢,٣٩٧,١٢٨	
(١٢,١١٣,٤٦٠)	(١٢,٩١٠,٥٣٤)	يخصم :
١٥٣,٤٣٥,٦٥٧	١٥٩,٤٨٦,٥٩٤	الخسائر الانتمايية المتوقعة

١٢. المدينون والأرصدة المدينة الأخرى (بالصافي) - تابع

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

٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٦/٦/٣٠ جنيه مصري	
٢,٠٥٧,٩١٢,١٠٣	٢,٠٥٧,٩١٢,١٠٣	شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (****)
١,٢٥٩,٠٦٨,١٢٧	١,٦٥٩,١٢٣,٩٤٥	شركة ميدار (***)
		شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (مقدم تطوير بالمشاركة)
٣٣٣,٠٠٠,٠٠٠	٤٦٦,٣١٢,٦٣٣	(*****)
٤,٣٦٧,٤٢٨,٧٦٢	٥,٣٦٩,٣٩٦,٧١٩	تكاليف الحصول على عقود مع العملاء (**)
٣١,٧٩٣,٥٤١	٢٦,٩٥٣,٦٨٦	شركة تمويل للتمويل العقاري
٤٩,٤٢٧,١٠٢	٤٩,٤٢٧,١٠٢	المجموعة المالية للتوريد
٢٢,٥٣٨,٨٥٣	٤٠,٥١٧,٥٢٦	نظام الإثابة والتحفيز (*)
٤٨,١٨٨,٧٤٨	٤٥,٨١٠,٣١٠	مدفوع تحت حساب شبكات الغاز والصواعد
٩١,٧٤٩,٨٦١	٨٢,٣٧٠,٤١٨	تأمينات لدى الغير
٧٨,٧٠٣,٩١٤	١٦٦,١٣٩,٣٣١	مصرف مدفوع مقدما
١,٠٨٤,٧١٥	٤,٢٢٨,٠٨٤	إيرادات مستحقة التحصيل (فوائد الودائع)
١٥٢,٨٣٦,٩٨١	٣٩,٣٨٦,٥٢٦	أرصدة مدينة أخرى
١,٠٣٩,٤٤٣	٢١٤,٩٨٥,٨٣٥	غطاء نقدي خطابات ضمان
٦,٨٧٣,٦٧٤	-	فوائد تأجير مدفوعة مقدما
١٢٥,٠٧٨,٦٣٧	٢٧,١٧٩,٧٥٢	مصلحة الضرائب
٨,٦٢٦,٧٢٤,٤٦١	١٠,٢٤٩,٧٤٣,٩٧٠	
(٩٣٣,٤٩٠)	(١,٨٥٤,٥٠٩)	يخصم :
٨,٦٢٥,٧٩٠,٩٧١	١٠,٢٤٧,٨٨٩,٤٦١	الخسائر الائتمانية المتوقعة

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

٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٦/٦/٣٠ جنيه مصري	
٢١٥,٠٢٢	٩٣٣,٤٩٠	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
٧١٨,٤٦٨	٩٢١,٠١٩	المكون خلال الفترة/ السنة
٩٣٣,٤٩٠	١,٨٥٤,٥٠٩	

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

(**) وفقا للفقرة (٩١) من معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) الإيراد من العقود مع العملاء فإنه يجب على المنشأة أن تعترف بالتكاليف الإضافية للحصول على عقد مع عميل كأصل إذا كانت المنشأة تتوقع استرداد تلك التكاليف والتي لم تكن المنشأة لتتكبدها لو لم يتم الحصول على العقد (على سبيل المثال: عمولة المبيعات). المبلغ المذكور يمثل عمولة المبيعات عن الإيرادات غير المحققة من العقود مع العملاء حتى ٣٠/٦/٢٠٢٦.

(***) 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. ووفقا للعقد تم سداد مبلغ ١,٠٧ مليار جنيه مصري لشركة ميدار كدفعة مقدمة من حصتها في إيرادات المشروع يتم تسويتها خصما من الإيرادات المستقبلية بالإضافة لسداد مبلغ ٤٧٤,٦٧٢,٦١٩ جنيه مصري فرق الحد الأدنى المضمون من حصة الشريك في متحصلات البيع حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، وكذلك مبلغ ١١٤,٦٢٤,٣٢٢ جنيه قسط أول صيانة.

١٢. المدينون والأرصدة المدينة الأخرى (بالصافي) – تابع

(****) بتاريخ ١٠ يوليو ٢٠٢٤ أبرمت الشركة عقد تطوير بالمشاركة لمشروع سكني متكامل الخدمات على مساحة ٤٩١ فدان بمدينة هليوبوليس الجديدة مع شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير بنظام المشاركة في الإيرادات. ووفقاً للعقد تم سداد مبلغ ١,١٠ مليار جنيه مصري لشركة مصر الجديدة كدفعة مقدمة من حصتها في إيرادات المشروع يتم تسويتها خصماً من الإيرادات المستقبلية بالإضافة لسداد مبلغ ٩٥٧,٩١٢,١٠٣ جنيه مصري فرق الحد الأدنى المضمون من حصة الشريك في متحصلات البيع حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٦.

(*****) بتاريخ ٢٣ أكتوبر ٢٠٢٤ أبرمت الشركة عقد تطوير بالمشاركة لمشروع سكني متكامل الخدمات على مساحة ٤٢ فدان بمدينة هليوبوليس الجديدة مع شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير بنظام المشاركة في الإيرادات. ووفقاً للعقد تم سداد مبلغ ٢٠٠ مليون جنيه مصري لشركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير كدفعة مقدمة من حصتها في إيرادات المشروع يتم تسويتها خصماً من الإيرادات المستقبلية بالإضافة لسداد مبلغ ٢٦٦,٣١٢,٦٣٣ جنيه مصري فرق الحد الأدنى المضمون من حصة الشريك في متحصلات البيع حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٦.

١٣. النقدية بالصندوق ولدى البنوك

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥,٨٣٩,١٥٠	٨,٠٧٨,١٥٩	نقدية بالصندوق
١,٩٩٦,٥٨٦,٨١٥	٢,٢٦٩,١٧١,٨٩٧	حسابات جارية بعائد بالبنوك
٦٤٩,٣١٣,٩٤٢	٤٨٤,٤٥٩,١٢٢	ودائع لأجل
٣,٩٨٦,٥٠٠	٨,٩٣٩,٥٠٠	شيكات تحت التحصيل
<u>٢,٦٥٥,٧٢٦,٤٠٧</u>	<u>٢,٧٧٠,٦٤٨,٦٧٨</u>	

تتضمن بنوك ودائع لأجل في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ مبلغ ١٠٧,٧٥٦,٢٨٢ جنيه مصري (وفي ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: مبلغ ١٠٣,١٧٥,٨٢٢ جنيه مصري) ودائع مجمدة مقابل خطابات ضمان.

١٤. مقدمات من العملاء عن وحدات/خدمات غير مسلمة

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦,٠٢٣,٥٨٥,١٠١	٧,٥٩٨,٧١١,٥١٢	تاج سيتي
٧,٦٤٣,٨٦٠,٠٢٨	١٠,١٥٨,١٣٠,٩٧٤	سراي
٣٧٨,٦٣١,٧٦٩	١٧٤,١٥٩,٠٢٨	تاج فيل
١,٥٢٨,٢٨٨,٩٢٤	٢,١٣٥,٥٦٨,٩٦٩	مستقبل سيتي
١٨٤,٢١٧,٠٧٩	٧٩٩,٥٢٨,٥٤٢	نيو هليوبوليس
٥٠,١١٨,٩٧٩	٧٢,٠١٣,١١٨	غرب أسبوط (ز هو)
١٥,٣٣٣,٥٤٥	٢٤,٤٢٨,٥٩٨	فيكتوريا مول
-	٤,٥٦٣,٠٣٣	D2n
-	٢١٣,٧٠٥,١٦٨	حدائق النصر
١٩,٥٧٠,١٥٠	٩٧,٥٠٣,٧٣١	ذى هوفت
١,٩١٨,٠٥٧,٣٥٩	١,٨٧٠,٢٩٦,٨٣٠	كيندا
٥٤,٩٨٢,٣١٩	٨٦,٢٦٤,٥٦٣	تقة
١٤,٧٣٢,٦١٢	٩١,٣٠١,٠٢٠	تشطيبات
٣٩٦,٧٨١,٩٧٩	٦٠٥,٩٣٨,٩٦٩	الأندية الرياضية بتاج سيتي وسراي
<u>١٨,٢٢٨,١٥٩,٨٤٤</u>	<u>٢٣,٩٣٢,١١٤,٠٥٥</u>	

تبلغ الإيرادات غير المحققة من العقود مع العملاء شاملة المبالغ المحصلة من العملاء والشيكات الآجلة المستلمة كما في ٢٠٢٦/٦/٣٠ مبلغ ١٠٤,٦٤٧,٢٠٤,٠١٢ جنيه مصري (٢٠٢٥/١٢/٣١: ٩٥,٠٣٠,٤٥٢,٤١١ جنيه مصري).

شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير ش.م.م.
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة الدورية
٣٠ يونيو ٢٠٢٦

١٥. المخصصات

الرصيد في ٢٠٢٦/٦/٣٠ جنيه مصري	الرصيد في ١/١/٢٠٢٦ جنيه مصري	المكون خلال الفترة جنيه مصري	المستخدم خلال الفترة جنيه مصري	مخصصات انتفي الغرض منها جنيه مصري	الرصيد في ٢٠٢٦/٦/٣٠ جنيه مصري
-	٦٧,٢٥٠,٠٠٠	-	-	(٦٧,٢٥٠,٠٠٠)	-
١١٠,٤٥١,٥٣٧	١٠٥,٧٦٨,٨٥٢	١٠,٠٠٠,٠٠٠	(٥,٢٦٣,٢٦٥)	(٥٤,٠٥٠)	١١٠,٤٥١,٥٣٧
٨٨,٨٠٥,٠٠٠	٤٨,٥٩٩,٦٠٣	٤٠,٤٥٥,٣٩٧	(٢٥٠,٠٠٠)	-	٨٨,٨٠٥,٠٠٠
١٥,٦٦٢,٩٣٧	١٥,٦٦٢,٩٣٧	-	-	-	١٥,٦٦٢,٩٣٧
٧٢,١٤٨,٣٠٠	٧٤,٦١٦,٣٥٢	-	-	(٢,٤٦٨,٠٥٢)	٧٢,١٤٨,٣٠٠
٢٨٧,٠٦٧,٧٧٤	٣١١,٨٩٧,٧٤٤	٥٠,٤٥٥,٣٩٧	(٥,٥١٣,٢٦٥)	(٦٩,٧٧٢,١٠٢)	٢٨٧,٠٦٧,٧٧٤

مخصص اشتراك النادي

للعملاء

مخصص مطالبات

مخصص القضايا

مخصص ضرائب

مخصصات أخرى

١٦. التزامات استكمال مرافق

الرصيد في ٢٠٢٦/٦/٣٠ جنيه مصري	الرصيد في ١/١/٢٠٢٦ جنيه مصري	المكون عن مبيعات الفترة جنيه مصري	الأعمال المنفذة خلال الفترة جنيه مصري	الرصيد في ٢٠٢٦/٦/٣٠ جنيه مصري
٣,١٤٢,٥٨٠	٤,٢٤٤,٥٤٨	(١,١٠١,٩٦٨)	-	٣,١٤٢,٥٨٠
٣٥,٧١١,٦٠٧	١٦٠,٥٧٠,٣٩٤	٦١,٥٤٣,١٥٥	(١٨٦,٤٠١,٩٤٢)	٣٥,٧١١,٦٠٧
٤٥٢,١٦٦,١٥٠	٦٨٢,٩٨٢,٣٢١	-	(٢٣٠,٨١٦,١٧١)	٤٥٢,١٦٦,١٥٠
٢,٤٥٤,٧٥٧	-	٢,٤٥٤,٧٥٧	-	٢,٤٥٤,٧٥٧
٤٩٣,٤٧٥,٠٩٤	٨٤٧,٧٩٧,٢٦٣	٦٢,٨٩٥,٩٤٤	(٤١٧,٢١٨,١١٣)	٤٩٣,٤٧٥,٠٩٤

تاج سيتي

سراي وكابيتال جاردنز

التزام مصروفات تشغيل وصيانة المجمعات

السكنية

شركة التشطيبات

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

١٧. دائنون وحسابات دائنة أخرى

٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٦/٦/٣٠ جنيه مصري	
٦٣,٣٣٣,٠٧٤	٣٠,٧٧٨,٣٥٢	أوراق دفع - أرض أسبوط
٢٣٣,٩٨٣,١١١	٢٨٧,٣٧٩,٤١٠	أوراق دفع
-	٥٨,٤٨٦	تحويلات بنكية صادرة تحت التسوية
٣٤٠,٠٠٠	٣٤٠,٠٠٠	دعم المشروع القومي للإسكان
١٨٣,١٠٥,٠٦٤	١٣٩,٩١٥,٩٧٩	مقدم حجز أراضي وعقارات
٤٩٦,٤٣٣	٧٥٨,٤٤٩	تحصيلات عملاء (غاز - مياه - دش)
٧,٠١٢,٣٢٨	-	مقاولون ومبالغ تحت التسوية
٣٤٠,٥٥٣	-	دمغه هندسية ودمغه الاتحاد
١١,٠٧٧,٨٤٩	١١,٠٧٧,٨٤٩	أرصدة عملاء عن حجوزات ملغاة
٣٣,٥٥٦,٦٣٠	٢٥,٩٢٧,٦٥١	مستحقات عملاء عن تعاقدات ملغاة
٤٥,٤٠١,٣٤٥	٤٧,٩٠٣,٣١١	مبالغ محصلة لمصروفات الصيانة والعدادات
٤١,٠٧٦,٨٣٦	٣٠,٧٤٥,٥٤٩	فوائد مستحقة
٦٧٧,١١٩,١٠٣	٦٩٥,٤٦٨,٤١٠	عمولات مستحقة
٣٠٦,٨٩٤,٥٨٣	٤٠٠,٩٩٢,٠٦١	مصالح وهيئات حكومية
٩٥,١٣٩,٣٨٦	٣٨٢,٦٥٤	مصروفات مستحقة
٦٣٥,٤٧٦	٢٤٨,٦٨٤	أجور مستحقة وأمانات عاملين
٢٠٥,٠١٠,٢١١	٢٣٢,٦٢٨,١٢٧	إيداعات بنكية من العملاء تحت التسوية
١٧,٧٣٧,٧١٤	٣٠,١٩٥,٩٥٥	مستحقات لشركاء التطوير
٤٢,٣٤٣,٨٩٥	٢٠,٣٤٤,١١٤	مساهمة تكافلية للتأمين الصحي
-	٣,٧٤٧,٦٢٨	تأمين عقود الإيجار
٦٠,٣٨٤,٥٢٨	٢٥,٥٦٠,٠٣٨	أخرى
٢,٠٢٤,٩٨٨,١١٩	١,٩٨٤,٤٥٢,٧٠٧	

١٨. رأس المال

المرخص به:

حدد رأس المال المرخص به بمبلغ خمسة مليار جنيه مصري.

رأس المال المصدر والمدفوع:

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	(موزع علي ٢,١٣٥ مليار سهم اسمي نقدي بقيمة الاسمية واحد جنيه مصري للسهم)
(٣٨٦,٧٥٧,٥٦٩)	(٣,٦١٧,٦٥٤)	أسهم خزينة (عدد ٥٠٦,٦١٥ مليون سهم)

- تم توزيع عدد (٨٥,٣٩٣,٣٨٥) أسهم خزينة علي المساهمين بتاريخ ٩ مارس ٢٠٢٦ وفقا لقرار الجمعية العامة العادية بتاريخ ١٥ فبراير ٢٠٢٦، ومتبقى عدد (٦,٦١٥) سهم خزينة.
- تم شراء عدد (٥٠٠,٠٠٠) سهم خزينة بتاريخ ٣٠ يونيو ٢٠٢٦.

وفيما يلي نسبة المساهمة في رأس المال المصدر والمدفوع للمساهمين:

نسبة المساهمة %	القيمة الاسمية ٢٠٢٦/٦/٣٠ جنيه مصري	عدد الأسهم ٢٠٢٦/٦/٣٠	
٢٠,٣٩	٤٣٥,٢٩٥,٠٧٢	٤٣٥,٢٩٥,٠٧٢	شركة بي أي جي انفيستمنت جروب ليمتد
١٥,٥٦	٣٣٢,٢٩٠,٨١٣	٣٣٢,٢٩٠,٨١٣	الشركة القابضة للتشييد والتعمير
٨,٣٧	١٧٨,٦٩٩,٣٢٧	١٧٨,٦٩٩,٣٢٧	صندوق التأمين الاجتماعي للعاملين بالقطاع الحكومي
٧,٦٦	١٦٣,٤٤٦,٩٨٢	١٦٣,٤٤٦,٩٨٢	شركة بي انفيستمنت القابضة
٤,٦٦	٩٩,٤٧٩,١٦٣	٩٩,٤٧٩,١٦٣	شركة العليان السعودية الاستثمارية المحدودة
٣,٧٨	٨٠,٦١٧,٣٣٣	٨٠,٦١٧,٣٣٣	بنك الاستثمار القومي
٣٩,٥٨	٨٤٥,١٧١,٣١٠	٨٤٥,١٧١,٣١٠	باقي المساهمين / اكتتاب عام (جنسيات مختلفة)
١٠٠	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	

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

١٩. الحقوق غير المسيطرة

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

الحقوق غير المسيطرة في صافي الأصول ٢٠٢٦/١/٣٠ جنيه مصري	نصيب الحقوق غير المسيطرة في أرباح الفترة جنيه مصري	توزيعات الحقوق غير المسيطرة جنيه مصري	الحقوق غير المسيطرة في رأس المال جنيه مصري	الحقوق غير المسيطرة في صافي الأصول ٢٠٢٦/١/٣٠ جنيه مصري	نسبة الحقوق غير المسيطرة في صافي الأصول %	
١٥٢,٢٢٢,٦٣٤	(٢,٨٥٥,٥٠٣)	(٤,٧٢٩,٤٥٣)	-	١٥٩,٨٠٧,٥٩٠	٤٧,٥٤	شركة النصر للأعمال المدنية
١٨٧,٤٦٧	٤٠,٥٥٣	-	-	١٤٦,٩١٤	٠,٠٢٠	شركة دورز لإدارة الأصول
٢٥,٤٦٨	١٣,٥٥٦	-	-	١١,٩١٢	٠,٠٦٧٩	شركة منك للاستثمار العقاري
٥٢	٣٩	-	-	١٣	٠,٠٠٠٢	شركة ايجي كان للتطوير العقاري
١٧,٠٠٣,٩٠٢	٦,٩٢١,٩٥٠	-	-	١٠,٠٨١,٩٥٢	٢٦,٠٠	شركة مدينة مصر لإدارة الأندية
٣,٦٥٤	٢,٠٥٨	-	-	١,٥٩٧	٠,٠٠٠١	شركة مدينة مصر لإدارة المشروعات
(٥٨٠)	(٣٤)	-	-	(٥٤٦)	٠,٠٠٠١	شركة مدينة مصر للتشطيبات
١٦٩,٤٤٢,٥٩٧	٤,١٢٢,٦١٩	(٤,٧٢٩,٤٥٣)	-	١٧٠,٠٤٩,٤٣٢	٧٣,٦٢٨٣	

٢٠. القروض لأجل

شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير

تتمثل حركة القروض خلال الفترة كما يلي:

الرصيد في بداية الفترة جنيه مصري	المبالغ المسحوبة خلال الفترة جنيه مصري	الاقساط المسددة خلال الفترة جنيه مصري	الرصيد في نهاية الفترة جنيه مصري	
٣٥٠,٠٧١,٩٤٢	-	(١٨٧,٣٥٧,٤٩٧)	١٦٢,٧١٤,٤٤٥	(أ) قرض مشترك- خصم أوراق تجارية
٢٧٤,٠٦٨,٠٣٨	-	(٤٠,٠٣٨,٢٩٧)	٢٣٤,٠٢٩,٧٤١	(ب) قرض مشترك- خصم أوراق تجارية
٢,٦٦٨,٩٧٦,٨٣٠	١٣٦,٩٥٧,٣٨٩	-	٢,٨٠٥,٩٣٤,٢١٩	(ج) قرض مشترك دوار متوسط الأجل
٣,٢٩٣,١١٦,٨١٠	١٣٦,٩٥٧,٣٨٩	(٢٢٧,٣٩٥,٧٩٤)	٣,٢٠٢,٦٧٨,٤٠٥	

تصنيف القروض والفوائد الخاصة بكل قرض كما يلي:

الاقساط 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	
١٦٢,٧١٤,٤٤٥	-	١٦٢,٧١٤,٤٤٥	١٥,٣٩٠,٢١٦	(أ) قرض مشترك- خصم أوراق تجارية
٨٦,٣٦٧,٦٧٨	١٤٧,٦٦٢,٠٦٣	٢٣٤,٠٢٩,٧٤١	١٤,٤٢٣,٦٦٧	(ب) قرض مشترك- خصم أوراق تجارية
-	٢,٨٠٥,٩٣٤,٢١٩	٢,٨٠٥,٩٣٤,٢١٩	-	(ج) قرض مشترك دوار متوسط الأجل
٢٤٩,٠٨٢,١٢٣	٢,٩٥٣,٥٩٦,٢٨٢	٣,٢٠٢,٦٧٨,٤٠٥	٢٩,٨١٣,٨٨٣	

تتمثل حركة القروض خلال السنة المقارنة كما يلي:

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

٢٠. القروض لأجل - تابع

تصنيف القروض والفوائد الخاصة بكل قرض كما يلي:

٢٠٢٥/١٢/٣١			
الفوائد والعمولات المحملة على قائمة الدخل خلال السنة	الرصيد في آخر السنة	قروض لأجل	الانقضاء الجارية من القروض لأجل
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
١٧,٣٢٥,٣٥١	-	-	-
٤٧,٣٢١,٦٨٩	٣٥٠,٠٧١,٩٤٢	١٦٢,٧١٤,٤٤٥	١٨٧,٣٥٧,٤٩٧
٣٥,٢٠٨,٣٨٣	٢٧٤,٠٦٨,٠٣٨	١٩٢,٠٥٨,٧٨٥	٨٢,٠٠٩,٢٥٣
-	٢,٦٦٨,٩٧٦,٨٣٠	٢,٦٦٨,٩٧٦,٨٣٠	-
٩٩,٨٥٥,٤٢٣	٣,٢٩٣,١١٦,٨١٠	٣,٠٢٣,٧٥٠,٠٦٠	٢٦٩,٣٦٦,٧٥٠

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

أ) البنك المصري الخليجي

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

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.

٢٠. القروض لأجل - تابع

(د) تمويل مشترك دوار متوسط الأجل

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

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

- الشريحة الأولى – تاج سيتي بإجمالي مبلغ وقدره ٤ مليار جنيه مصري لتمويل مراحل شاليا وليك بارك، تاج جاردنز، تاج فيل، إليكت، كلوب سايد، وأريجامي بالإضافة الى سداد رصيد القرض المعبري 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 المعبري الممنوح من البنك التجاري الدولي مصر (CIB) لتمويل مشروعات الشريحة الثانية وايضا قرض البنك المصري الخليجي.

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

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

تاريخ الاستحقاق النهائي:

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

٢١. النقدية وما في حكمها

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

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٦٥٥,٧٢٦,٤٠٧	٢,٧٧٠,٦٤٨,٦٧٨	النقدية بالصندوق والبنوك (إيضاح ١٣)
٤,٠٧٥,٥٩٠	٤,٤٥٥,٢١٤	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (إيضاح ٥/٦)
٢,٩٤٠,٧٢٧,٢٣٨	٤,٣٤١,١٣٠,٠٠٧	أصول مالية بالتكلفة المستهلكة (إيضاح ٦/٦)
		يخصم:
(٢٦٠,٠٣٤,٨٠٠)	(٣٩٩,٨٩٦,٧٢٣)	بنوك دائنة – تسهيلات ائتمانية (إيضاح ٢/٢١)
٥,٣٤٠,٤٩٤,٤٣٥	٦,٧١٦,٣٣٧,١٧٦	إجمالي النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة/السنة
		يخصم:
(١٦,١١٦,٦٠٠)	(١٦,١١٦,٦٠٠)	أذون خزانة مجمدة لتغطية خطابات الضمان (إيضاح ٦/٦)
(٤٨٧,٠٠٠)	(٤٨٧,٠٠٠)	وثائق صناديق استثمار مجمدة لحساب خطابات الضمان (إيضاح ٥/٦)
(١٠٣,١٧٥,٨٢٢)	(١٠٧,٧٥٦,٢٨٣)	ودائع مجمدة لتغطية تسهيلات خطابات الضمان (إيضاح ١٣)
٥,٢٢٠,٧١٥,٠١٣	٦,٥٩١,٩٧٧,٢٩٣	النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة/السنة

٢١. النقدية وما في حكمها - تابع

١/٢١ قروض قصيرة الأجل

٢٠٢٦/٦/٣٠					
الرصيد في بداية الفترة	المبالغ المسحوبة خلال الفترة	الأقساط المسددة خلال الفترة	الرصيد في نهاية الفترة	الفوائد والعمولات المحملة على قائمة الدخل خلال الفترة	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٣٩٦,٥٨٣,١٥٦	-	-	٢,٣٩٦,٥٨٣,١٥٦	٢٤٨,٢٥٦,٠٥٧	(أ) بنك الكويت الوطني
-	١,١٩٠,١٤٧,٨٢٢	(٢١٦,٣٨٩,٤٢٤)	١,١٩٠,١٤٧,٨٢٢	٣٩,١٣٦,١٣٢	(ب) بنك قطر الوطني
٢,٣٩٦,٥٨٣,١٥٦	١,١٩٠,١٤٧,٨٢٢	(٢١٦,٣٨٩,٤٢٤)	٣,٣٧٠,٣٤١,٥٥٤	٢٨٧,٣٩٢,١٨٩	
٢٠٢٥/١٢/٣١					
الرصيد في أول السنة	المبالغ المسحوبة خلال السنة	الأقساط المسددة خلال السنة	الرصيد في آخر السنة	الفوائد والعمولات المحملة على قائمة الدخل خلال السنة	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٦٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٧٤٦,٥٨٣,١٥٦	-	٢,٣٩٦,٥٨٣,١٥٦	٥٢٥,١٤٧,٩٧٣	(أ) بنك الكويت الوطني

(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 ٢٠٢٤، تم زيادة الحد الائتماني ليصبح ٢,٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري تم تجديد العقد في أغسطس ٢٠٢٥ لينتهي في ٣١ أغسطس ٢٠٢٦.

٢/٢١ بنوك دائنة - تسهيلات ائتمانية

أولاً: التسهيلات الائتمانية 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 يونيو ٢٠٢٦ مبلغ ٣٩٩,٨٩٦,٧٢٣ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ٢٦٠,٠٣٤,٨٠٠ جنيه مصري).

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

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

تتمثل التسهيلات الائتمانية الممنوحة من البنوك للشركة فيما يلي:

البنك الأهلي المصري

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

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.

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

٢٢. دائنو/ مدينو إدارة وتشغيل وصيانة التجمعات السكنية

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٩٠٤,٥١٠,٩٩٩	٢,٩١٧,٢٩٧,٣٤٦	أذون خزانة
-	٧٣,٠٧١,٧٨٩	ودائع لأجل لدي البنوك
٥٤,٦٢٧,٦٨٩	٥٤,٠٥٤,٣٠٢	حسابات جارية بعائد بالبنوك
٣,٠٠١,٣٠٧,٨٣٥	٣,٣٣٢,٦٢٢,٥١٢	شيكات آجلة (أوراق قبض)
٥,٩٦٠,٤٤٦,٥٢٣	٦,٣٧٧,٠٤٥,٩٤٩	حسابات وودائع بنكية لإدارة التجمعات السكنية
(٩٧,٠٥٧,٠٥٢)	٣١,٩٦٧,٧٤٧	مبالغ تحت التسوية
٥,٨٦٣,٣٨٩,٤٧١	٦,٤٠٩,٠١٣,٦٩٦	دائنو إدارة التجمعات السكنية

٢٣. ترتيبات مشتركة

الرصيد في	الرصيد في	طبيعة	طبيعة	عمليات مشتركة
٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٦/٣٠	الحساب	العلاقة	
جنيه مصري	جنيه مصري			
٨٥١,٤٧٩,٣٧٥	٨٢٠,٢٩٨,١٠٧	أوراق قبض – طويلة الأجل	عملية مشتركة	كابيتال جار دنز
(٥٣١,٣٠٧,٢٠٤)	(٤١٧,١٧٢,٤٨٩)	المكون التمويلي		
٣٢٠,١٧٢,١٧١	٤٠٣,١٢٥,٦١٨	الصافي		
١٢٤,٧٨٩,٨٧٧	١٠٠,٩٦٦,٧٩٣	أوراق قبض – قصيرة الأجل		
٤٤٤,٩٦٢,٠٤٨	٥٠٤,٠٩٢,٤١١	الإجمالي		

٢٤. أصول حق انتفاع

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	التكلفة:
١٢٤,٦٧٥,٥٧٠	١٦٤,١٦٨,٧٣٦	الرصيد في بداية الفترة/السنة
١٣٠,٤٦١,٣٥١	١٣,٨٣٣,٧٣٩	الإضافات خلال الفترة/السنة
(٩٠,٩٦٨,١٨٥)	(٨,٧٥٩,٨٢٢)	الاستبعادات
١٦٤,١٦٨,٧٣٦	١٦٩,٢٤٢,٦٥٣	رصيد في نهاية الفترة/السنة
٧٨,٣٨٦,٠٢٨	٣٣,٤٣٥,٦٥٣	مجمع الاستهلاك
٤٦,٠١٧,٨١٠	٢٧,٤٠٠,٩٦٦	الرصيد في بداية الفترة/السنة
(٩٠,٩٦٨,١٨٥)	(٨,٧٥٩,٨٢٢)	الاستهلاك خلال الفترة/السنة (إيضاح ٢٦، ٢٧)
٣٣,٤٣٥,٦٥٣	٥٢,٠٧٦,٧٩٧	للاستبعادات
١٣٠,٧٣٣,٠٨٣	١١٧,١٦٥,٨٥٦	الرصيد في نهاية الفترة/السنة
		صافي القيمة الدفترية

٢٥. إيرادات النشاط وتكلفة إيرادات النشاط

٢٠٢٥/٦/٣٠	٢٠٢٦/٦/٣٠	(أ) إيرادات النشاط
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٧٦٧,٠٨٠,٩٦٢	٨٨٨,٧٩١,١٦١	تاج سيتي
٢,٣٩٩,٣٨٣,٤٩٥	٢,٠٥١,٣٤٣,٧٧٢	سراي
٦٠,٣٤٦,٧٢٤	٨٣٠,٦١٥,٥٤٤	مدينة نصر ونصر جاردنز
٣٠٣,٥٥٧,٢٥٠	١٨٧,٧٠٠,٧٢٤	إيرادات شركة منك للاستثمار العقاري
١٦٢,٤٠٣,٧٣٠	١٠٩,٠٤٨,١٣٢	إيرادات مقاولات (النصر للأعمال المدنية)
١٥,٧٤٢,٥٠٠	٨٤,٧٥٧	إيرادات شركة دورز
-	١٧١,٧٩٢,٦٨٥	إيرادات شركة مدينة مصر لإدارة المشروعات
-	٦٢٤,٢٢٤,٥٦٢	إيرادات شركة ايجي كان
-	٥,٦١٨,٤٠٠	إيرادات شركة مدينة مصر للتشطيبات
٤,٧٠٨,٥١٤,٦٦١	٤,٨٦٩,٢١٩,٧٣٧	صافي الإيرادات
٦٣,٩١٠,١٨٦	٢٤٨,٥١٦,٨٣٨	يضاف:
١٧,٢٤٢,٩١٣	١٧,٠٨٣,٨٦٣	إيراد المكون التمويلي من العملاء
٤,٧٨٩,٦٦٧,٧٦٠	٥,١٣٤,٨٢٠,٤٣٨	إيراد استثمارات عقارية
		صافي إيرادات النشاط

(ب) تكلفة إيرادات النشاط

٣٠/٦/٢٠٢٥	٢٠٢٦/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٩٨٠,٣٠٥,٢٦٣	٧٠٩,٥٧٧,١٨٨	تاج سيتي
٢٤٨,٧٢٢,٦٣٥	٤٨٠,٢٦٥,٧١٥	سراي
٤,٣٩٧,١٧٦	٢٦٢,٤٥٤,٣٦١	مدينة نصر ونصر جاردنز
٢٥٦,٢٦٩,٨٧٣	١٤٣,٩٧٣,١٤٥	تكلفة إيرادات منك للاستثمار العقاري
١٤٩,٣٥٣,٤٧٤	٩٤,٩٩٥,٦٨٤	تكلفة إيرادات مقاولات (النصر للأعمال المدنية)
١١,٩٨٣,٩٠٣	-	تكلفة شركة دورز
-	١٤٣,٩١٨,٨٦٦	تكلفة إيرادات شركة مدينة مصر لإدارة المشروعات
-	٦٠٤,٢٠٩,٧١٤	تكلفة إيرادات ايجي كان
-	٤,٥٠٦,١٣٩	تكلفة إيرادات شركة مدينة مصر للتشطيبات
١,٦٥١,٠٣٢,٣٢٤	٢,٤٤٣,٩٠٠,٨١٢	تكلفة إيرادات النشاط

٢٦. المصروفات البيعية والتسويقية

٢٠٢٥/٦/٣٠	٢٠٢٦/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٧,٣٠٨,٣٩٠	٢١,٦٧٤,٩٤٢	أجور ومرتببات
٢٩٣,١٥٨,٥٧٢	١٩١,٥٨٣,٧٢٤	عمولة بيع
٧٤٦,٢٥٢,٣٤٨	٦٣٤,٥١٤,١١٧	دعاية وإعلان ومعارض
٢,٨١٤,١٤٩	١,١٨٣,٧٧٦	أتعاب مهنية واستشارات تسويقية
٢,١١٤,٣٢٩	٤,٩٦٣,٧٧٠	إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ٤)
٤,٢٨٤,٦٥٩	٤,٤٦٨,٢٧٥	مصروفات نقل وانتقالات واتصالات ومواد ومهمات صيانة
٣٧,٥٠٧,٤٢٣	٣٦,٥٧٣,٤٢٢	مصروفات صيانة وتجديد رخص برامج حاسب آلي
٨٧٦,٠٤٨	١,١٥١,٧٢٧	إيجار مراكز بيع
٤٧١,٣٧٧	٧٢٧,١٦٠	مواد ووقود وقطع غيار
٢,٩٠٣,٥٨٤	٦٣٢,٨٢٢	أمن وحراسة ونظافة
٩٦٦,٩٢٥	٧٠٦,١٤٥	مصروفات خدمية أخرى
٢١,٢٩٣,٣٢٨	٢٧,٠٢٣,٦٥٠	استهلاك أصول حق انتفاع (إيضاح ٢٤)
<u>١,١٢٩,٩٥١,١٣٢</u>	<u>٩٢٥,٢٠٣,٥٣٠</u>	

٢٧. المصروفات العمومية والإدارية

٢٠٢٥/٦/٣٠	٢٠٢٦/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١١٠,١٢١,٢٦٤	١٤٥,٩٦٩,٣٠٣	أجور ومرتببات وما في حكمها
١٤,٠٣٩,٣١٣	١٥,٦٩٢,٨٩٦	رواتب وبدلات ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة
١٧,٥٦٦,٦٧٠	٧٠,٠٩٩,٦٤٤	مصروف أسهم الإثابة والتحفيز للعاملين
٨١٨,٨٠٤	٦,٩٦٧,٧٠٨	مصروفات إقامة حفلات ونشر وطبع
٥,٢٥٦,٦٢٣	٥,٨٦٦,٨٨٠	مصروفات نقل وانتقالات واتصالات
١٥,٧٧٥,٣٨٩	١٣١,٤٢٨,٣٠٨	استشارات وخدمات وتدريب ومؤتمرات ومصروفات قضائية
٥,٩٤٢,٥٦٢	٨,١٠٢,٢٤٦	إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ٤)
٢٥,٤١٤,٤٢٨	٤٨,٩٠٩,١٤٠	مصروفات صيانة وتجديد رخص برامج حاسب آلي واشتراكات
١,٢٠٦,٥٩٧	١,٥٥١,٢٦٥	إيجارات
١,٥٠٤,٠٨٠	٢,١٢٥,٠٨٧	مواد ووقود وقطع غيار
٩١,١٦٧	١٨٩,٥٥٣	ضرائب عقارية ودمغة
٦٦٠,٠١٣	٣,٧٠١,٥٨١	مصروفات قيد الأسهم وشهادات الإيداع الدولية بالبورصات
٣,٧٢٩,١٨٢	٣,٠٨١,١٤٣	أمن وحراسة ونظافة وتدريب
١٣,٦٤٩,٨٠٥	١٧,٤٤٧,٩٤٧	مصروفات بنكية
٣٧٧,٣١١	٣٧٧,٣١٦	استهلاك أصول حق انتفاع (إيضاح ٢٤)
١٥,٨٤٣,٨٤٥	١٣,٩٠٢,٩٧٨	مصروفات خدمية أخرى
<u>٢٣١,٩٩٧,٠٥٣</u>	<u>٤٧٥,٤١٢,٩٩٥</u>	

٢٨. مصروفات إدارة المجتمعات السكنية والتشغيل الأخرى

٢٠٢٥/٦/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢٦/٦/٣٠ جنيه مصري	
١٤,٨٣٧,٠٢٥	١١,٥٠٧	أجور ومرتبات وما في حكمها
٥٢٥,٠٠٠	٢,٠٦١,٢٨٥	مصروفات تشغيل المجمعات السكنية
٩٠,٩٣٣	-	مصروفات نقل وانتقالات واتصالات
١٧٠,٤٦٦	١٨٢,٤٣٢	إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ٤)
٢٤,٩٨٢,٤٣٠	٣٥,٧٦٣,٢١٩	مصروفات صيانة وأمن وحراسة ونظافة
٦٨٣,٨٠٧	١٠٦,٠٦٨	إيجارات
٤,٤٠١,٢٧٦	١,٧٥٠,٢٦٦	مواد ووقود وقطع غيار
٨٦,٧٨٦	٩٠٠	مصروفات خدمية أخرى
<u>٤٥,٧٧٧,٧٢٣</u>	<u>٣٩,٨٧٥,٦٧٧</u>	

٢٩. مصروفات تمويلية

٢٠٢٥/٦/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢٦/٦/٣٠ جنيه مصري	
٣٢٠,٠٤٠,٤٥٩	٣٥٤,٨٤٦,٥٧٣	فوائد قروض وتسهيلات بنكية
٥,٣٦٥,١٤١	١٥,٥١٠,١٣٤	فوائد عقود التأجير
<u>٣٢٥,٤٠٥,٦٠٠</u>	<u>٣٧٠,٣٥٦,٧٠٧</u>	

٣٠. إيرادات تمويلية

٢٠٢٥/٦/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢٦/٦/٣٠ جنيه مصري	
٣٦٥,٣٨٩	٣٧٩,٦٢٤	إيرادات أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١٣١,١٣٥,٥٦٣	٢١١,٦٩١,٩٢٩	إيرادات فوائد وودائع بنكية
٢٠٢,٥٥٧,٢٢٥	٢٤٠,٦٤١,٣٣١	إيرادات أذون خزانة
<u>٣٣٤,٠٥٨,١٧٧</u>	<u>٤٥٢,٧١٢,٨٨٤</u>	

٣١. إيرادات مرتبطة بالنشاط

٢٠٢٥/٦/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢٦/٦/٣٠ جنيه مصري	
٢٦,٦٨٠,٨٨٣	٦٤,١٧٢,٨٠٨	مقابل مصروفات إدارية من العملاء
٢٣,٣٤٤	٦٩٤,٢٨٣	إيرادات متنوعة
٣٦,٤٢٥,٢٢٠	٣١,٤٠٠,١١٧	غرامات تأخير ومقابل تصالح مع العملاء
-	١٧,٨٨٦,٧٧٩	أرباح فروق عملات أجنبية
-	١,٦٣٣,٣٣٩	أرباح بيع مخلفات
<u>٦٣,١٢٩,٤٤٧</u>	<u>١١٥,٧٨٧,٣٢٦</u>	

٣٢. المصروفات الأخرى

٢٠٢٥/٦/٣٠	٢٠٢٦/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٤,١٢٠,٥٥٤	٣٧,٩١٠,٦٥٧	تعويضات وغرامات
١٢,٨٥٤,٣٨٧	١٠,١٩٠,٦٨١	تبرعات وإعانات
١٤,٤٩٤,٧٥٤	١٨,٥٤١,٠٩٥	المساهمة التكافلية
٨,٧٩٦,٥٤٧	-	خسائر فروق عملة
<u>٥٠,٢٦٦,٢٤٢</u>	<u>٦٦,٦٤٢,٤٣٣</u>	

٣٣. قائمة الدخل المجمعة

تتمثل الأرباح المجمعة الظاهرة في قائمة الدخل المجمعة في الآتي:

٢٠٢٥/٦/٣٠	٢٠٢٦/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٢١٥,٥٧٦,٠٠٢	٩٠٨,٤٦١,٧٢٨	أرباح شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير
١٥٥,٣٧٢,٩٠٦	٢٧٩,٠٤٦,٨٦٨	أرباح شركة مدينة مصر من الشركات التابعة
		استبعاد أثر الإيرادات والتكاليف المحققة من خلال التعامل مع
(٨٧,٠٧٨,٣١٩)	(١٦٥,٠٥٣,٨١٣)	الشركات التابعة
(٢,٣٥٤,١١٥)	٨٠٩,٤٣٠	رد الخسائر الائتمانية المتوقعة للأطراف ذات العلاقة
<u>١,٢٨١,٥١٦,٤٧٤</u>	<u>١,٠٢٣,٢٦٤,٢١٣</u>	

٣٤. الالتزامات المحتملة

- مدينة مصر للإسكان والتعمير

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

- النصر للأعمال المدنية

تتمثل الالتزامات المحتملة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ في قيمة خطابات الضمان الصادرة من البنوك نيابة عن الشركة ولصالح الغير مقابل عقود التنفيذ بمبلغ ١٧٥,٥٥٧,٤٨٨ جنيه مصري (٢٠٢٥: ١٧٧,٦٦٩,٦٥٢) (إيضاح ١٧٧,٦٦٩,٦٥٢) مع العلم بأنه تم رد خطابات ضمان دفعة مقدمة بمبلغ ٨٩٤,١٧٠ جنيه مصري ورد خطابات ضمان نهائية بمبلغ ١,٢١٧,٩٩٤ جنيه مصري حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٦.

٣٥. الضرائب المؤجلة

شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير (القوائم المالية المستقلة)

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

٢٠٢٥/١٢/٣١		٢٠٢٦/٦/٣٠		
أصول	(التزامات)	أصول	(التزامات)	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
-	(٣,٧٧٣,٣٤٢)	-	(٣,٧٧٣,٣٤٢)	فروق ضريبية لقيم الأصول الثابتة والأصول غير الملموسة
-	(١,٩٠٨,٢٩٥)	-	(١,٩٠٨,٢٩٥)	فروق ضريبية لقيم الأصول المالية
-	(٣٤١,٧٦١,٣٠٧)	-	(٣٤١,٧٦١,٣٠٧)	فروق ضريبية لقيم الاستثمارات العقارية
٨,٠٤٩,٤٩٢	-	٨,٠٤٩,٤٩٢	-	فروق ضريبية لقيم أصول حق انتفاع
١١٧,٠٨٠,٥٨٨	-	١١٧,٠٨٠,٥٨٨	-	فروق ضريبية لقيم المخصصات
١٢٥,١٣٠,٠٨٠	(٣٤٧,٤٤٢,٩٤٤)	١٢٥,١٣٠,٠٨٠	(٣٤٧,٤٤٢,٩٤٤)	إجمالي الفروق الضريبية
-	(٢٢٢,٣١٢,٨٦٤)	-	(٢٢٢,٣١٢,٨٦٤)	صافي الفروق الضريبية أصل/ (التزام)
-	(٦٧,٨٨٢,٨٨٣)	-	(٦٧,٨٨٢,٨٨٣)	الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل المستقلة عن الفترة/السنة
-	-	-	-	الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل الشامل

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

٢٠٢٥/١٢/٣١		٢٠٢٦/٦/٣٠		
أصول	(التزامات)	أصول	(التزامات)	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
-	(٥٤,٩٥٤)	-	(٥٤,٩٥٤)	فروق ضريبية لقيم الأصول الثابتة
-	(٢٣,٣١٤)	-	(٢٣,٣١٤)	أصول مؤجرة حق انتفاع
١٢,٤٠٩,٧٣٥	-	١٢,٤٠٩,٧٣٥	-	مخصصات
١٢,٤٠٩,٧٣٥	(٧٨,٢٦٩)	١٢,٤٠٩,٧٣٥	(٧٨,٢٦٩)	إجمالي الضريبة التي ينشأ عنها أصل/ (التزام)
١٢,٣٣١,٤٦٧	-	١٢,٣٣١,٤٦٧	-	صافي الضريبة التي ينشأ عنها أصل/ (التزام)
-	(٦٠٢,٦٦٢)	-	(٦٠٢,٦٦٢)	الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل عن الفترة/السنة

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

٢٠٢٥/١٢/٣١		٢٠٢٦/٦/٣٠		
أصول	(التزامات)	أصول	(التزامات)	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٩,٥٢٦	-	٣٩,٥٢٦	-	فروق ضريبية لقيم الأصول الثابتة
٢٢,٥٠٠	-	٢٢,٥٠٠	-	فروق ضريبية لقيم المخصصات
-	-	-	-	خسائر مترakمة
-	٣,٩٦٤,٩٧١	-	٣,٩٦٤,٩٧١	فروق ضريبية لقيم الاستثمارات العقارية
٦٢,٠٢٦	٣,٩٦٤,٩٧١	٦٢,٠٢٦	٣,٩٦٤,٩٧١	إجمالي الفروق الضريبية
-	(٣,٩٠٢,٩٤٥)	-	(٣,٩٠٢,٩٤٥)	صافي الفروق الضريبية (التزام) / أصل
-	(٤٧,٩١٥)	-	(٤٧,٩١٥)	الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل عن الفترة/السنة
-	-	-	-	الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل الشامل الآخر

٣٥. الضرائب المؤجلة - تابع

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

٢٠٢٥/١٢/٣١		٢٠٢٦/٦/٣٠		
أصول	(التزامات)	أصول	(التزامات)	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٩٠,٤٢٣	-	٩٠,٤٢٣	(١٥,٣٤٨)	فروق ضريبية لقيم الأصول الثابتة
٣٤,٦٦١	-	٨٢٣,٨٦٠	-	فروق ضريبية لقيم المخصصات
١٢٥,٠٨٤	-	٩١٤,٢٨٣	(١٥,٣٤٨)	إجمالي الفروق الضريبية
١٢٥,٠٨٤	-	٨٩٨,٩٣٥	-	صافي الفروق الضريبية (التزام) / أصل
(٧,١٧٠)	-	٧٧٣,٨٥١	-	الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل عن الفترة/السنة

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

٢٠٢٥/١٢/٣١		٢٠٢٦/٦/٣٠		
أصول	(التزامات)	أصول	(التزامات)	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
-	(٥٥,٠٣٥)	-	(٥٥,٠٣٥)	فروق ضريبية لقيم الأصول الثابتة
١,٦٤١,٢٢١	-	١,٧٢٣,٩٦٣	-	فروق ضريبية ناتجة عن الخصائر المرحلة
١,٦٤١,٢٢١	(٥٥,٠٣٥)	١,٧٢٣,٩٦٣	(٥٥,٠٣٥)	إجمالي الفروق الضريبية
١,٥٨٦,١٨٦	-	١,٦٦٨,٩٢٨	-	صافي الفروق الضريبية أصل/ (التزام)
١,٥٨٦,١٨٦	-	٨٢,٧٤٢	-	الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل عن الفترة/السنة

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

٢٠٢٥/١٢/٣١		٢٠٢٦/٦/٣٠		
أصول	(التزامات)	أصول	(التزامات)	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
-	(٨٠٠,٣٠٣)	٤٢,٧١٩	(٨٠٠,٣٠٣)	فروق ضريبية لقيم الأصول الثابتة
-	(٨٠٠,٣٠٣)	٤٢,٧١٩	(٨٠٠,٣٠٣)	إجمالي الفروق الضريبية
-	(٨٠٠,٣٠٣)	-	(٧٥٧,٥٨٤)	صافي الفروق الضريبية أصل/ (التزام)
-	(٨٠٠,٣٠٣)	٤٢,٧١٩	-	الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل عن الفترة/السنة

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

٢٠٢٥/١٢/٣١		٢٠٢٦/٦/٣٠		
أصول	(التزامات)	أصول	(التزامات)	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
-	(١٦,٩٨٣)	-	(١٩,٤٣٨)	فروق ضريبية لقيم الأصول الثابتة
-	(١٦,٩٨٣)	-	(١٩,٤٣٨)	إجمالي الفروق الضريبية
-	(١٦,٩٨٣)	-	(٢,٤٥٥)	الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل عن الفترة / السنة

٣٥. الضرائب المؤجلة - تابع

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

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٦/٣٠	
أصول جنيه مصري	(التزامات) جنيه مصري	أصول جنيه مصري
-	(٣٧٤,٩٨٠)	-
-	(٣٧٤,٩٨٠)	-
-	(٣٧٤,٩٨٠)	-

فروق ضريبية لقيم الأصول الثابتة
إجمالي الفروق الضريبية
الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل عن الفترة / السنة

الأثر على القوائم المجمعة

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
(١٤٤,٤٥٦,٨٩٩)	٢١٢,٤٦٨,٤٨١	التزامات ضريبية مؤجلة (المركز المالي)
٨١,٥٣٦,٧٨٥	(١١٨,٩٧٧,١٨٧)	تسويات على التزامات ضريبية مؤجلة
٦٢,٩١٩,٥٥٤	٩٣,٤٩١,٢٩٤	إجمالي التزامات ضريبية مؤجلة (المركز المالي)
(٥٤,٨١٢,٣٧٧)	(٦٨,٠١١,٥٨٣)	إجمالي الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل عن الفترة/السنة

٣٦. التزامات التأجير

شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير (القوائم المالية المجمعة)

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤٧,٢٨٨,٠٦٧	١٣١,٢٠٠,٨٩٧	الرصيد في بداية الفترة/السنة
		يضاف:
١٣٠,٤٦١,٣٥١	١٣,٨٣٣,٧٣٩	التزامات عقود خلال الفترة/السنة
١٤,٤٨٤,١٨١	١٥,٤٤٤,٧٧٠	فوائد عقود التأجير خلال الفترة/السنة
		يخصم:
(١٤,٤٨٤,١٨١)	(١٥,٤٤٤,٧٧٠)	المسدد من فوائد عقود التأجير خلال الفترة/السنة
(٤٦,٥٤٨,٥٢١)	(٢٧,٠١٩,٤٧٧)	الأقساط المسددة خلال الفترة/السنة
١٣١,٢٠٠,٨٩٧	١١٨,٠١٥,١٥٩	الرصيد في نهاية الفترة/السنة
٣٢,٣٩٨,٧٩٧	٣٦,٤٨٥,١١٥	إجمالي التزامات عقود تأجير قصيرة الأجل
		التزامات عقود التأجير طويلة الأجل
٩٨,٨٠٢,١٠٠	٨١,٥٣٠,٠٤٤	من سنة واحدة - ٥ سنوات

٣٧. الموقف الضريبي

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

• ضريبة شركات الأموال

قدمت الشركة إقراراتها الضريبية وإقراراتها المعدلة في المواعيد المقررة قانوناً وقامت الشركة بسداد الضرائب من واقع هذه الإقرارات بعد اعتمادها من المستشار الضريبي للشركة حتى عام 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 طبقاً لقرارات اللجان الداخلية ولجان الطعن ولجان فض المنازعات

السنوات من ٢٠١٨ حتى ٢٠١٩

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

السنوات من ٢٠٢٣ حتى ٢٠٢٤

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

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 والقيم المنقولة

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

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

- السنوات من ٢٠١٣ – 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.
- السنوات ٢٠٠٥ حتى ٢٠١٨
تم الفحص التقديري وصدر قرار لجنة الطعن بإعادة الفحص في ضوء التسويات السنوية والمستندات المقدمة من الشركة.

٣٧. الموقف الضريبي - تابع

- 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 .
- 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)

١- ضريبة الأرباح التجارية (شركات الاموال)

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 عامي ٢٠٢٣ و ٢٠٢٥ .

٣٧. الموقف الضريبي - تابع

٢- ضريبة الأجرور والمرتبات وما في حكمها

- يتم تقديم نموذج الاحتساب الشهري والإقرارات الربع سنوية (نموذج ٤ مرتبات) وفقاً للمواعيد القانونية.
- يتم تقديم إقرار التسوية السنوية (نموذج ٦ مرتبات) وفقاً للمواعيد القانونية.
- جاري فحص الشركة منذ بداية النشاط حتى عام ٢٠٢٢.

نظام الخصم تحت حساب الضريبة

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

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

١- شركات الأموال

جاري فحص الشركة من بداية النشاط حتى ٢٠٢٥

عام ٢٠٢٥

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

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

٢- ضريبة الأجرور والمرتبات وما في حكمها

- يتم تقديم نموذج الاحتساب الشهري والإقرارات الربع سنوية (نموذج ٤ مرتبات) وفقاً للمواعيد القانونية.
- يتم تقديم إقرار التسوية السنوية (نموذج ٢ مرتبات) وفقاً للمواعيد القانونية.
- تم فحص الشركة من بداية النشاط حتى عام ٢٠١٩ وتم السداد.
- جاري فحص الشركة من عام ٢٠٢٠ حتى ٢٠٢٣.

٣- ضريبة القيمة المضافة

يتم تقديم الإقرارات الشهرية وسداد الضريبة المستحقة وفقاً للمواعيد القانونية.

٣٧. الموقف الضريبي - تابع

٤ - نظام الخصم تحت حساب الضريبة

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

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

- **ضرائب شركات الاموال**
 - لم يتم فحص دفاتر الشركة بواسطة مصلحة الضرائب المصرية عن الفترة من بداية النشاط وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.
 - الشركة منتظمة في تقديم الإقرارات الضريبية عن كل عام ومنتظمة في سداد الضريبة المستحقة عليها.
- **ضرائب الاجور والمرتببات**
 - لم يتم فحص دفاتر الشركة بواسطة مصلحة الضرائب المصرية عن الفترة من تاريخ بداية النشاط حتي عام ٢٠٢٥.
 - الشركة منتظمة في تقديم الإقرارات الضريبية عن كل عام ومنتظمة في سداد الضريبة المستحقة عليها.
- **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)

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

٣٧. الموقف الضريبي - تابع

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

- **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.

• الضريبة على الأجور والمرتبات:

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

• 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.

٣٧. الموقف الضريبي - تابع

• 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)

• ضرائب شركات الاموال

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

• ضرائب الاجور والمرتببات

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

• 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.

٣٨. نصيب السهم في ربح السنة

٢٠٢٥/٦/٣٠	٢٠٢٦/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٢٨١,٥١٦,٤٧٤	١,٠٢٣,٢٦٤,٢١٣	صافي ربح الفترة
(١٧٠,١٨٠,٦٤٠)	(١٢٧,١٨٤,٦٤٢)	يخصم: تقديري لحصة العاملين ومكافأة مجلس الإدارة
١,١١١,٣٣٥,٨٣٤	٨٩٦,٠٧٩,٥٧١	حصة المساهمين في صافي ربح الفترة
٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٢,١١٨,٨٣١,٠٥٦	المتوسط المرجح لعدد الأسهم خلال الفترة
٠,٥٢٠	٠,٤٢٣	نصيب السهم في ربح الفترة

٣٩. الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

تتمثل الأدوات المالية للشركة الأم في الأصول والالتزامات المالية. وتتضمن الأصول المالية أرصدة النقدية بالبنوك والاستثمارات المالية 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 المديونية كما تحصل الشركة على شيكات مؤجلة وتقوم باحتساب فوائد تأخير على الأقساط المتأخرة عن مواعيد استحقاقها وتحسب عند تاريخ التحصيل.

لها بتوفير السيولة اللازمة لعمليات التشغيل وتمويل التوسعات الجديدة 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.

٣٩. الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها - تابع

وفيما يلي بيان آجال الالتزامات المالية للشركة:

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	أقل من سنة جنيه مصري	٢-١ سنة جنيه مصري	أكثر من سنتين جنيه مصري	القيمة الدفترية جنيه مصري
قروض الأجل	٢٤٩,٠٨٢,١٢٣	٩٥,٨٤٣,٣١٨	٢,٨٥٧,٧٥٢,٩٦٤	٣,٢٠٢,٦٧٨,٤٠٥
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	١,٩٨٤,٤٥٢,٧٠٧	-	-	١,٩٨٤,٤٥٢,٧٠٧
قروض قصيرة الأجل	٣,٣٧٠,٣٤١,٥٥٤	-	-	٣,٣٧٠,٣٤١,٥٥٤
الالتزامات تنمية أراضي بالقيمة الاسمية	٣٧٢,٢٥٥,٩٥١	-	-	٣٧٢,٢٥٥,٩٥١
الموردون	١,٨٥٢,٠٨٣,٣١٦	-	-	١,٨٥٢,٠٨٣,٣١٦
	<u>٧,٨٢٨,٢١٥,٦٥١</u>	<u>٩٥,٨٤٣,٣١٨</u>	<u>٢,٨٥٧,٧٥٢,٩٦٤</u>	<u>١٠,٧٨١,٨١١,٩٣٣</u>
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٢٦٩,٣٦٦,٧٥٠	٢٥٣,٧٤٩,٩٥٧	٢,٧٧٠,٠٠٠,١٠٣	٣,٢٩٣,١١٦,٨١٠
قروض الأجل	٢,٠٢٤,٩٨٨,١١٩	-	-	٢,٠٢٤,٩٨٨,١١٩
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	٢,٣٩٦,٥٨٣,١٥٦	-	-	٢,٣٩٦,٥٨٣,١٥٦
قروض قصيرة الأجل	٣٧٢,٢٥٥,٩٥١	-	-	٣٧٢,٢٥٥,٩٥١
الالتزامات تنمية أراضي بالقيمة الاسمية	١,٤٦٩,٦٣٢,٤٥٥	-	-	١,٤٦٩,٦٣٢,٤٥٥
الموردون	<u>٦,٥٣٢,٨٢٦,٤٣١</u>	<u>٢٥٣,٧٤٩,٩٥٧</u>	<u>٢,٧٧٠,٠٠٠,١٠٣</u>	<u>٩,٥٥٦,٥٧٦,٤٩١</u>

• 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 والفروض والتسهيلات الائتمانية من الأدوات المعرضة لذلك الخطر، ولذا تقوم الشركة باستخدام معظم أرصدة الودائع في تسوية أرصدة القروض والتسهيلات الائتمانية كلما رأت حدوث فجوة بين الفائدة المدينة والدائنة لتقليل أثر هذا الخطر قدر الإمكان.

وفيما يلي بيان الأصول والالتزامات المالية وفقاً لطبيعة سعر الفائدة:

٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٦/٦/٣٠ جنيه مصري	أدوات مالية بسعر فائدة ثابت أصول مالية (مدينون وأوراق قبض)
<u>٧,٦٥١,٨٧٢,٥٢٠</u>	<u>٨,٢١٢,١٨٥,٨٩٦</u>	
٥,٩٤٩,٧٣٤,٧٦٦	٦,٩٧٢,٩١٦,٦٨٢	أدوات مالية بسعر فائدة متغيرة الالتزامات المالية (قروض طويلة وقصيرة الأجل وبنوك دائنة)

٣٩. الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها – تابع

• إدارة رأس المال

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

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

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

٤٠. التزامات تعاقدية

بلغت قيمة التعاقدات الجارية مع المقاولين لتنفيذ عمليات إنشاءات الوحدات السكنية ٢٨,٦٥ مليار جنيه مصري، بلغ المنفذ منها حتى ٣٠/٦/٢٠٢٦ مبلغ ١٣,٦٥ مليار جنيه مصري، وقد تم سداد مستحقات المقاولين طبقاً للتعاقدات. وفيما يلي بيان لقيمة الالتزامات التعاقدية المتبقية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦:

اسم المشروع	قيمة الأعمال التعاقدية الجارية مع المقاولين لتنفيذ إنشاءات الوحدات السكنية جنيه مصري	قيمة الأعمال المنفذة حتى ٣٠/٦/٢٠٢٦ جنيه مصري	قيمة الالتزام التعاقدية المتبقية في ٣٠/٦/٢٠٢٦ جنيه مصري
تاج سلطان	١,٩٢ مليار جنيه مصري	١,٩١ مليار جنيه مصري	١٢ مليون جنيه مصري
بارك رزدينس	١,٧٧ مليار جنيه مصري	١,٦٩ مليار جنيه مصري	٧٩ مليون جنيه مصري
شاليا وليك بارك	٢,٧٣ مليار جنيه مصري	٢,٥٤ مليار جنيه مصري	١٩١ مليون جنيه مصري
إيلكت بتاج سيتي	٨٦٣ مليون جنيه مصري	٣٦١ مليون جنيه مصري	٥٠٢ مليون جنيه مصري
كلوب سايد تاج سيتي	٣,٢٣ مليار جنيه مصري	١٦٩ مليون جنيه مصري	٣,٠٦ مليار جنيه مصري
أورجامي تاج سيتي	١,٣٨ مليار جنيه مصري	-	١,٣٨ مليار جنيه مصري
تاج فيلا - بالمشاركة	٨٠٣ مليون جنيه مصري	٦٩٥ مليون جنيه مصري	١٠٨ مليون جنيه مصري
زُهو أسبوت	٥٣٠ مليون جنيه مصري	٤١ مليون جنيه مصري	٤٨٩ مليون جنيه مصري
تافال	١,١٢ مليار جنيه مصري	٩٩٥ مليون جنيه مصري	١٢٦ مليون جنيه مصري
كرونز	٤,٤٥ مليار جنيه مصري	٣,٦٥ مليار جنيه مصري	٧٩٨ مليون جنيه مصري
كافانا	٨٨٤ مليون جنيه مصري	٧٣٨ مليون جنيه مصري	١٤٦ مليون جنيه مصري
سراي راي	١,٦١ مليار جنيه مصري	٢١ مليون جنيه مصري	١,٥٨ مليار جنيه مصري
سراي راي فيوز	١,١٩ مليار جنيه مصري	-	١,١٩ مليار جنيه مصري
سراي راي فاليز	٤٤٤ مليون جنيه مصري	-	٤٤٤ مليون جنيه مصري
سراي إيلان	٤,٤٤ مليار جنيه مصري	-	٤,٤٤ مليار جنيه مصري
سنزيب مول بسراي	١٨٨ مليون جنيه مصري	١٤٤ مليون جنيه مصري	٤٤ مليون جنيه مصري
صالة العرض Taged	٩٧١ مليون جنيه مصري	٥٧٧ مليون جنيه مصري	٣٩٤ مليون جنيه مصري
فيكتوريا جاردنز ٦ أكتوبر	١٣٥ مليون جنيه مصري	١٢٨ مليون جنيه مصري	٧ مليون جنيه مصري
	٢٨,٦٥ مليار جنيه مصري	١٣,٦٥ مليار جنيه مصري	١٥ مليار جنيه مصري

٤١. التزامات تنمية أراضي

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

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٧٢,٢٥٥,٩٥١	٣٧٢,٢٥٥,٩٥١	القيمة الحالية للالتزامات قصيرة الأجل

٤٢. القيمة العادلة

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

٤٣. الأدوات المالية

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

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

٤٤. الأحداث الجارية الهامة

وفقاً لقرار لجنة السياسة النقدية بالبنك المركزي المصري الصادر في اجتماعها الذي عقد في ٩ يوليو ٢٠٢٦، قررت اللجنة الإبقاء على سعري الإيداع والإقراض لليلة واحدة الصادر عن البنك المركزي المصري (CBE) ومعدل العملية الرئيسية عند ١٩٪ و ٢٠٪ على التوالي. وتثبيت سعر الائتمان والخصم عند ١٩,٥٠٪.