

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 المستقلة لشركتكم الموقرة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ مع
تقريرنا عليها.

برجاء التوقيع على نسخة واحدة من القوائم المالية المستقلة 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 المستقلة الدورية
وتقرير الفحص المحدود عليها

عن الفترة المالية المنتهية
في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

فهرس القوائم المالية

رقم الصفحة

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

تقرير الفحص المحدود على القوائم المالية المستقلة الدورية

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

المقدمة

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

نطاق الفحص المحدود

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

الاستنتاج

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



حمدي يوسف

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

القاهرة في ١٠ أغسطس ٢٠٢٦

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٦/٣٠	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
			الأصول غير المتداولة
١١٦,٤١١,١٢٧	١٢٧,٤٩٢,٣٤١	٤	الأصول الثابتة
٤٣٤,٠٨٨,٤٨١	٥٦٢,٨٤٣,٦٢٩	٥	أصول ثابتة تحت التنفيذ
١٢٩,٦٩٤,٢٧٥	١١٦,٥٠٤,٣٦٠	٢١	أصول حق انتفاع
١٦١,٧٦٨,٥٣٩	-	٣٤	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
٤٤٠,٦٠١,٣٤٧	٤٤٠,٦٠١,٣٤٧	١/٦	استثمارات في شركات تابعة
٩٧,٣٣٠,٢٢٩	١٤٧,٤٥٧,٧٥٥	٢/٦	المسدد تحت حساب استثمارات في شركات تابعة
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
١,١٩١,٨٨٣	١,١٩١,٨٨٣	٦/٦	أصول مالية بالتكلفة المستهلكة
٢,٦٢٨,٠٤٩,٦٨٧	٢,٥٩٤,٢٦١,٩٧٢	٩	أوراق قبض طويلة الأجل
٥,٧٤٠,٤٠٨,٦٠٧	٥,٧٢٦,٦٢٦,٣٢٦		إجمالي الأصول غير المتداولة
			الأصول المتداولة
٩,٥٤٨,٨٥٤,١٧١	١١,٥٧٣,٨٣٤,٩٦٠	٧	أعمال تحت التنفيذ
٣٠٣,٨١٤,٧١٤	٧٦,٩٦٩,١١١	٨	وحدات عقارية تامة
١٧,٣٩١,٠٢٩	١٨,٢٠٢,٢٥٣		مخزون مواد
٣,٣٦١,٨٦٠,٤٣٨	٣,٤٩٢,٨٦٧,١٢٥	٩	أوراق قبض قصيرة الأجل
٢٣٤,٨٦٧,٩٥٠	٢٩٣,٨٤١,٠٤٨	٩	العملاء المدينون
٥,٨٧٣,٧٢٠,٢٥٣	٦,٦٨١,٣٨٣,٥٩٦	١/٤١	الموردون - أرصدة مدينة
٨,٨٦٥,٣١٢,٣٩٩	١٠,٧١٥,٩٣١,١١٨	١٠	المدينون والأرصدة المدينة الأخرى
٤,٠٧٥,٥٩٠	٤,٤٥٥,٢١٣	٥/٦	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٢,٩٦٠,٧٢٧,٢٣٨	٤,٢٠٨,٤٨٤,١٨٩	٦/٦	أصول مالية بالتكلفة المستهلكة - أذون خزانة قصيرة الأجل
١,٣٠١,٤٣٤,١٩٦	١,٦٠٥,٢٣٦,٦٣٧	٣٤	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة - متداولة
٩٩,٦٧٥,٨١٨	-	١٩	مدينو إدارة وتشغيل وصيانة التجمعات السكنية
١,٠٧٢,٠٠٨,٣٥٥	٩٦٠,٣٣٩,٤٤٨	١١	النقدية بالصندوق ولدى البنوك
٣٣,٦٤٣,٧٤٢,١٥١	٣٩,٦٣١,٥٤٤,٦٩٨		إجمالي الأصول المتداولة
٣٩,٣٨٤,١٥٠,٧٥٨	٤٥,٣٥٨,١٧١,٠٢٤		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	١٦	رأس المال المصدر والمدفوع
(٣٨٦,٧٥٧,٥٦٩)	(٣,٦١٧,٦٥٤)	١٦	أسهم الخزينة
٦٢٠,٦٧٢,٣٧٨	٧٨٧,٣٤٢,٧٥٤		احتياطي قانوني
٥,٥٩٩,٨٧٧,٣٨٤	٧,٦٠٦,٢٦٩,٢٢٤		الأرباح المرحلة
٣,٣٣٣,٤٠٧,٥٢٠	٩٠٨,٤٦١,٧٢٩		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 الشامل الآخر
٦١٣,٥٨٩,٠٤٦	٦١٣,٥٨٩,٠٤٦		فائض تقييم الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة بالصافي
١٢,٠٣٥,٤١١,٧٨١	١٢,٢٧٤,٧٣٣,٣٦٦		إجمالي حقوق الملكية



رئيس مجلس الإدارة

مهندس/ محمد حازم بركات



الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب

مهندس/ محمد عبد الله سلام

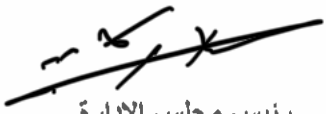


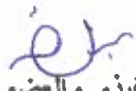
نائب أول الرئيس التنفيذي للشؤون المالية

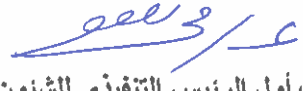
أستاذ/ أحمد حسين العزب

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٦/٣٠	إيضاح
جنيه مصري	جنيه مصري	
		الالتزامات غير المتداولة
٣,٠٢٣,٧٥٠,٠٦٠	٢,٩٥٣,٥٩٦,٢٨٢	١٧ قروض لأجل
٩٨,١٩٦,٦٠٩	٨٠,٩٧٢,١٦٧	٣٢ التزامات عقود التأجير طويلة الأجل
١٥٤,٤٢٩,٩٨١	٢٢٢,٣١٢,٨٦٤	٢٠ التزامات ضريبية مؤجلة
٣,٢٧٦,٣٧٦,٦٥٠	٣,٢٥٦,٨٨١,٣١٣	إجمالي الالتزامات غير المتداولة
		الالتزامات المتداولة
١٥,٨٢٤,٠٣٥,٤٢٧	٢١,١٨٠,٨٠٨,٩٤٢	١٢ مقدمات من العملاء عن وحدات غير مسلمة
٢٥٩,٣٢٧,٤٩٢	٢٢٧,٨٦٨,٦١٦	١٣ مخصصات
٨٤٧,٧٩٧,٢٦٣	٤٩١,٠٢٠,٣٣٧	١٤ التزامات استكمال المرافق
١,٨٣٠,١٧٣,٠٣٧	١,٧٤٣,٦٥٩,٣٧٠	١٥ دائنون وأرصدة دائنة أخرى
-	٢١,١٧٣,١٥١	١٩ دائنو إدارة وتشغيل وصيانة التجمعات السكنية
٢٦٩,٣٦٦,٧٥٠	٢٤٩,٠٨٢,١٢٣	١٧ أقساط جارية من قروض لأجل
٢,٣٩٦,٥٨٣,١٥٦	٣,٣٧٠,٣٤١,٥٥٤	١/١٨ قروض قصيرة الأجل
٢٦٠,٠٣٤,٨٠٠	٣٩٩,٨٩٦,٧٢٣	٢/١٨ بنوك دائنة (تسهيلات ائتمانية)
٨٦٦,١٠١,٢٠٢	١,٢٦٤,٨٦٨,٢٣٦	ب/٤١ الموردون
١٣٠,٤٨٩,٣٦٧	١٧٣,١٤٦,٦٦٧	٣٤ مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
٩١٥,٨٦٣,٤٨١	١٨٩,٣٥٠,٩٣٦	مصلحة الضرائب
٣١,٦٤٢,١٥٩	٣٦,١٠٩,٥٤٨	٣٢ التزامات عقود التأجير قصيرة الأجل
٣٧٢,٢٥٥,٩٥١	٣٧٢,٢٥٥,٩٥١	٣٩ التزامات تنمية أراضي قصيرة الأجل
٦٨,٦٩٢,٢٤٢	١٠٦,٩٧٤,١٩١	دائنو توزيعات
٢٤,٠٧٢,٣٦٢,٣٢٧	٢٩,٨٢٦,٥٥٦,٣٤٥	إجمالي الالتزامات المتداولة
٢٧,٣٤٨,٧٣٨,٩٧٧	٣٣,٠٨٣,٤٣٧,٦٥٨	إجمالي الالتزامات
٣٩,٣٨٤,١٥٠,٧٥٨	٤٥,٣٥٨,١٧١,٠٢٤	إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

تقرير الفحص المحدود "مرفق"


رئيس مجلس الإدارة
مهندس/ محمد حازم بركات


الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب
مهندس/ محمد عبد الله سلام


نائب أول الرئيس التنفيذي للشئون المالية
أستاذ/ أحمد حسين العزب

قائمة الدخل المستقلة الدورية (الأرباح أو الخسائر)

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

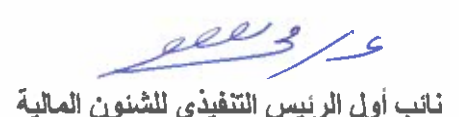
من ٢٠٢٥/٤/١ الى ٢٠٢٥/٦/٣٠	من ٢٠٢٦/٤/١ الى ٢٠٢٦/٦/٣٠	من ٢٠٢٥/١/١ الى ٢٠٢٥/٦/٣٠	من ٢٠٢٦/١/١ الى ٢٠٢٦/٦/٣٠	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري		
١,٩٦٧,٩٥٧,٦٩٠	٢,١٥١,١٦٥,٧٠٢	٤,٣٠٧,٩٦٤,٢٨٠	٤,٠٣٦,٣٥١,١٧٩	٢٣ أ	صافي إيرادات النشاط
(٥٣٤,٣٨٧,٣٨٩)	(٨٧٧,١٤٣,٠٣٨)	(١,٢٣٣,٤٢٥,٠٧٤)	(١,٤٥٢,٢٩٧,٢٦٤)	٢٣ ب	يخصم: تكلفة إيرادات النشاط
١,٤٣٣,٥٧٠,٣٠١	١,٢٧٤,٠٢٢,٦٦٤	٣,٠٧٤,٥٣٩,٢٠٦	٢,٥٨٤,٠٥٣,٩١٥		مجمّل الربح
					يخصم:
(٦٦٥,٠٧٧,٨٢٧)	(٥٦٦,٩٧٢,٠١٣)	(١,١٧٨,٧٦٠,٧٧٢)	(٩٨٩,٠٠٤,٦١٦)	٢٤	المصروفات البيعية والتسويقية
(٨٩,٩٦١,١٧٥)	(٢١٦,٢٦١,٩٢٣)	(١٩٠,٣٧٦,٢٨٩)	(٣٥٧,٢٩١,٦٤٥)	٢٥	المصروفات العمومية والإدارية
(١٦,٦٩٣,٢٤٥)	(٢٧,١٢٦,٥٥٤)	(٤٥,٧٧٧,٧٢٣)	(٣٩,٨٧٥,٦٧٦)	٢٦	مصرفات إدارة المجتمعات السكنية والتشغيل الأخرى
(١٦٦,٤٧٨,٢٢٥)	(٢٠١,٧٨١,٥٢١)	(٣٢٥,٢٨٧,٦٢٤)	(٣٧٠,٢٨٨,٣٤٤)	٢٧	مصرفات تمويلية
(٣٧,٣٧٥,٦٢٢)	(٤٠,٤٥٥,٣٩٧)	(٤٥,٣٧٥,٦٢٢)	(٤٠,٤٥٥,٣٩٧)	١٣	مخصصات مكونة
(٥,٥٠٠,٣٥٦)	(٣١,٤٢٣,٥١٦)	(١٨,٨٠٠,٧٨٢)	(٥٣,٣٣٩,٩٥٥)		خسائر انتمايية متوقعة مكونة (بالصافي)
-	٤٤,٦٨٤,٠٢٦	-	٦٩,٧١٨,٠٥٢	١٣	يضاف:
١٣٤,٠١٨,٦٩٢	١٧٥,٦٣٤,٧٢٣	٢٨٧,٠٦٩,٢٨٦	٣٢٨,٠٧١,٦٥٤	٢٨	مخصصات انتفي الغرض منها
٣١,٤١٦,٣٤٨	١٣,٠٤٩,٧٠٣	٦٠,٢٩٩,٩٣٩	١٠٧,٩٤٦,١٥٨	٢٩	إيرادات تمويلية
٦١٧,٩١٨,٨٩١	٤٢٣,٣٧٠,١٩٢	١,٦١٧,٥٢٩,٦١٩	١,٢٣٩,٥٣٤,١٤٦		إيرادات مرتبطة بالنشاط
-	-	-	٣٥٥,٥٥٦		الأرباح الناتجة من التشغيل
-	١٦١,٤٨٣	-	١٦١,٤٨٣		توزيعات أرباح من أصول مالية بالقيمة
-	٤١,٧١٦	-	٤١,٧١٦		العائلة من خلال الدخل الشامل الأخر
(٣٤,٤١٥,٨٦٦)	(٣٩,٢٩١,٥٨٠)	(٤٧,١٣٣,٨٥٥)	(٦٣,٠٢٢,٢٥٠)	٣٠	توزيعات أرباح من شركات تابعة
٥٨٣,٥٠٣,٠٢٥	٣٨٤,٢٨١,٨١١	١,٥٧٠,٣٩٥,٧٦٤	١,١٧٧,٠٧٠,٦٥١		عوائد من أصول مالية بالتكلفة المستهلكة
(١١٩,٢٣٠,٠٠٢)	(٧٥,٩٩٣,٥٩٦)	(٣٢٨,٥٩٦,٥٨١)	(٢٠٠,٧٢٦,٠٤٠)	٢٢	المصروفات الأخرى
(١٠,٠١٠,٠٨٩)	(١٢,٨٦١,٧٢٧)	(٢٦,٢٢٣,١٨١)	(٦٧,٨٨٢,٨٨٢)	٢٠	صافي أرباح الفترة قبل الضرائب
٤٥٤,٢٦٢,٩٣٤	٢٩٥,٤٢٦,٤٨٧	١,٢١٥,٥٧٦,٠٠٢	٩٠٨,٤٦١,٧٢٩		ضريبة الدخل
٠,١٨٤	٠,١١٩	٠,٤٩٠	٠,٣٦٩	٣١	الضريبة المؤجلة
					صافي أرباح الفترة
					نصيب السهم في أرباح الفترة


رئيس مجلس الإدارة

مهندس/ محمد حازم بركات


الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب

مهندس/ محمد عبد الله سلام


نائب أول الرئيس التنفيذي للشئون المالية

أستاذ/ أحمد حسين العزب

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

قائمة الدخل الشامل المستقلة 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	
٤٥٤,٢٦٢,٩٣٤	٢٩٥,٤٢٦,٤٨٧	١,٢١٥,٥٧٦,٠٠٢	٩٠٨,٤٦١,٧٢٩	صافي أرباح الفترة
٤٥٤,٢٦٢,٩٣٤	٢٩٥,٤٢٦,٤٨٧	١,٢١٥,٥٧٦,٠٠٢	٩٠٨,٤٦١,٧٢٩	إجمالي الدخل الشامل عن الفترة



رئيس مجلس الإدارة
مهندس/ محمد حازم بركات



الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب
مهندس/ محمد عبد الله سلام



نائب أول الرئيس التنفيذي للشئون المالية
أستاذ/ أحمد حسين العزب

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

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

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

الإجمالي	فقدان تقييم الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة بالصافي	التغير في الأصول المالية بأقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	علاوة إصدار أسهم نظام التخفيض والإلابة للمعلمين والمديرين	صافي أرباح الفترة	أرباح مرحلة احتياطي قانوني	نسبة خريزة	رأس المال المصدر والمذوق	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥
٩,٨٠٩,١٠٣,٠٠٩	٤٥٢,٦٦٦,٤٨١	٦,٣٩٨,٢٢٢	٩٨,٣٥٠,٠٠٠	٢,٨٢٨,٢٤١,٧٢٨	٣,٨٠٩,٢٨٦,٢٨٧	٤٧٩,٣٦٠,٢٩١	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	شراء أسهم خريزة
(٣١٩,٣٩٤,٩٥٨)	-	-	-	(٢,٨٢٨,٢٤١,٧٢٨)	-	(٣١٩,٣٩٤,٩٥٨)	-	المحول للأرباح المرحلة
-	-	-	-	-	(١٤١,٤١٢,٠٨٧)	-	-	المحول إلى الاحتياطي القانوني
(٨٩٦,٢٣٨,٥٤٤)	-	-	-	(٨٩٦,٢٣٨,٥٤٤)	١٤١,٤١٢,٠٨٧	-	-	توزيعات الأرباح ٢٠٢٤
٢٥,٥٥٠,٠٠٠	-	-	٢٥,٥٥٠,٠٠٠	-	-	-	-	إعادة تقييم أسهم نظام الإلابة والتخفيض
١,٢١٥,٥٧٦,٠٠٢	-	-	-	١,٢١٥,٥٧٦,٠٠٢	-	-	-	الدخل الشامل عن الفترة
٩,٨٣٤,٥٩٥,٥٠٩	٤٥٢,٦٦٦,٤٨١	٦,٣٩٨,٢٢٢	١٢٣,٩٠٠,٠٠٠	١,٢١٥,٥٧٦,٠٠٢	٥,٥٩٩,٨٧٧,٣٨٤	(٣١٩,٣٩٤,٩٥٨)	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥
١٢,٠٣٥,٤١١,٧٨١	٦١٣,٥٨٩,٠٤٦	٦,٥٧٣,٠٢٢	١١٣,٠٥٠,٠٠٠	٣,٣٣٣,٤٠٧,٥٢٠	٥,٥٩٩,٨٧٧,٣٨٤	(٣٨٦,٧٥٧,٥٦٩)	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٦
١,٠٥٠,٤٤٣	-	-	-	-	(٣٨٥,٧٢٢,١٦٨)	٢٨٦,٧٢٧,٦١١	-	توزيع أسهم خريزة للمساهمين (*)
(٣,٥٨٧,٦٩٦)	-	-	-	-	-	(٣,٥٨٧,٦٩٦)	-	شراء أسهم خريزة (**)
-	-	-	-	(٣,٣٣٣,٤٠٧,٥٢٠)	٣,٣٣٣,٤٠٧,٥٢٠	-	-	المحول للأرباح المرحلة
-	-	-	-	-	(١٦٦,٦٧٠,٣٧٦)	-	-	المحول إلى الاحتياطي القانوني
(٧٧٤,٦٢٣,١٣٦)	-	-	-	-	(٧٧٤,٦٢٣,١٣٦)	-	-	توزيعات الأرباح ٢٠٢٥
١٠٨,٠٦٥,٢٤٥	-	-	١٠٨,٠٦٥,٢٤٥	-	-	-	-	إعادة تقييم أسهم نظام الإلابة والتخفيض
٩,٠٨,٤٦١,٧٢٩	-	-	-	٩,٠٨,٤٦١,٧٢٩	-	-	-	الدخل الشامل عن الفترة
١٢,٢٧٤,٧٣٣,٣٦٦	٦١٣,٥٨٩,٠٤٦	٦,٥٧٣,٠٢٢	٢٢١,١١٥,٢٤٥	٩,٠٨,٤٦١,٧٢٩	٧,٦٠٦,٢٦٩,٢٢٤	(٣,٦١٧,٦٥٤)	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

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

رئيس مجلس الإدارة

مهندس/ محمد حازم بركات

الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب

مهندس/ محمد عبد الله سلام

نائب أول الرئيس التنفيذي للشؤون المالية

استاذ/ أحمد حسين الغريب

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

قائمة التدفقات النقدية المستقلة الدورية

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٢٠٢٥/٦/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢٦/٦/٣٠ جنيه مصري	إيضاح	الأنشطة التشغيلية:
١,٥٧٠,٣٩٥,٧٦٤	١,١٧٧,٠٧٠,٦٥٠		صافي أرباح الفترة قبل الضرائب
			التعديلات للبنود التالية:
١٠,١٥٥,٢٨٩	١٤,٧٨٨,٧٢٧	٤	إهلاك الأصول الثابتة
٢١,٢٩٣,٣٢٨	٢٧,٠٢٣,٦٥٠	٢٤	استهلاك أصول حق انتفاع مستأجرة
٣٢٥,٢٨٧,٦٢٤	٣٧٠,٢٨٨,٣٤٥	٢٧	مصرفات تمويلية مستحقة
١٨,٨٠٠,٧٨٢	٥٣,٣٣٩,٩٥٥		تكوين خسائر ائتمانية متوقعة (بالصافي)
٤٥,٣٧٥,٦٢٢	٤٠,٤٥٥,٣٩٧	١٣	مخصصات مكونة
-	(٦٩,٧١٨,٠٥٢)	١٣	مخصصات انتفي الغرض منها
-	(٣٥٥,٥٥٦)		توزيعات أرباح من أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل
-	(١٦١,٤٨٣)		الشامل الآخر
-	(٤١,٧١٦)		توزيعات أرباح من شركات تابعة
-	(٤١,٧١٦)		عوائد من أصول مالية بالتكلفة المستهلكة
٨,٨٠١,٦٧٥	(١٦,٤٩٢,٦٠٧)	٣٠, ٢٩	(أرباح) / خسائر فروق عملات أجنبية
٢,٠٠٠,١١٠,٠٨٤	١,٥٩٦,١٩٧,٣١٠		أرباح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل:
(١,٤٢٨,٩٧٣,٥٥٨)	(١,٧٩٨,٩٤٦,٤٠٨)		أعمال تحت التنفيذ ووحدات عقارية تامة ومخزون مواد
(٢,٦١٠,٤٧٨,٩٧٦)	(٢,٧٧٩,٩٢٨,٣٣١)		المدينون والعملاء والموردين وأوراق القبض وإدارة وتشغيل
			وصيانة التجمعات السكنية والمستحق من أطراف ذات علاقة
			الدائنون والموردون ومقدمات من العملاء عن وحدات غير
			مسلمة والتزامات استكمال مرافق والمستحق إلى أطراف
٣,٧٣١,٣٧٧,٢٢٨	٥,٣٢٤,١٦١,٧١٠		ذات علاقة وأوراق دفع
(٤٦,٣٦٧,٤١٣)	(٢,١٩٦,٢٢١)	١٣	المستخدم من المخصصات
(٢٩٤,٣٢٠,٢٦٣)	(٤١٦,٠٩١,١٨٧)		المسدد من توزيعات أرباح العاملين ومكافأة مجلس الإدارة
(٨٦٢,٨٩٢,٣٨١)	(٩٢٧,٢٣٨,٥٨٥)		ضرائب دخل مسددة
(٣٠٤,٨٨٨,٥٦٨)	(٣٣٩,٥٤٢,٧٩٥)		مصرفات تمويلية مدفوعة
١٨٣,٥٦٦,١٥٣	٦٥٦,٤١٥,٤٩٣		صافي النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
(٩٥,٥١٧,٨٤١)	(١٥٤,٦٢٥,٠٨٩)	٤	الأنشطة الاستثمارية:
(٩٠,٠٠٨,٥٨٧)	-		مدفوعات لشراء أصول ثابتة وأصول ثابتة تحت التنفيذ
-	(٥٠,١٢٧,٥٢٧)		استثمارات في شركات تابعة
-	(٥٠,١٢٧,٥٢٧)		المسدد تحت حساب استثمارات في شركات تابعة
-	(٥,٠٠٠,٠٠٠)		استثمارات في أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل
-	(٥,٠٠٠,٠٠٠)		الشامل الآخر
-	٣٥٥,٥٥٦		توزيعات أرباح من أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال
-	١٦١,٤٨٣		الدخل الشامل الآخر
-	٤١,٧١٦		توزيعات أرباح من شركات تابعة
-	٤١,٧١٦		عوائد من أصول مالية بالتكلفة المستهلكة
(١٨٥,٥٢٦,٤٢٨)	(٢٠٩,١٩٣,٨٦١)		صافي النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية

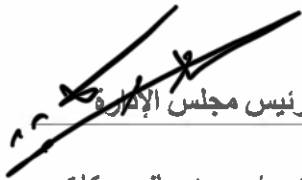
٢٠٢٥/٦/٣٠	٢٠٢٦/٦/٣٠	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
			الأنشطة التمويلية:
(٢٥٨,٦٢٥,٠٠٠)	(٣٢٠,٢٥٠,٠٠٠)		توزيعات أرباح مدفوعة للمساهمين
(٣١٩,٣٩٤,٩٥٨)	(٣,٥٨٧,٦٩٦)		شراء أسهم خزينة
(٢٥,٨٠٣,٠٩٧)	(٢٦,٥٩٠,٧٩٢)	٣٢	المسدد من التزامات التأجير
(٣٧٠,٨٤٦,٤٢٣)	(٢٢٧,٣٩٥,٧٩٤)	١٧	المسدد من قروض طويلة الأجل
١,١٧٥,٥١٩,٤٦٥	١٣٦,٩٥٧,٣٨٩	١٧	المبالغ المسحوبة من قروض طويلة الأجل
-	(٢١٦,٣٨٩,٤٢٤)	١/١٨	المسدد من قروض قصيرة الأجل
٥٣٥,٥٠١,٥٨٨	١,١٩٠,١٤٧,٨٢٢	١/١٨	المبالغ المسحوبة من قروض قصيرة الأجل
٧٣٦,٣٥١,٥٧٥	٥٣٢,٨٩١,٥٠٥		صافي النقدية الناتجة من الأنشطة التمويلية
			التغير في النقدية وما في حكمها خلال الفترة
٧٣٤,٣٩١,٣٠٠	٩٨٠,١١٣,١٣٧		النقدية وما في حكمها في بداية الفترة
٣,٠٤١,٢٧٦,٠٠١	٣,٧٥٦,٧٧٦,٣٨٣	١٨	أرباح / (خسائر) فروق عملات أجنبية
(٨,٨٠١,٦٧٥)	١٦,٤٩٢,٦٠٧	٣٠, ٢٩	إجمالي النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة
٣,٧٦٦,٨٦٥,٦٢٦	٤,٧٥٣,٣٨٢,١٢٧		يخصم:
(١٢,٤٧٦,٨٨٠)	(١٢,٤٧٦,٨٨٠)	١١	ودائع مجمدة لتغطية خطابات ضمان
(١٦,١١٦,٦٠٠)	(١٦,١١٦,٦٠٠)	٦/٦	أون خزانة مجمدة لتغطية خطابات الضمان
(٤٨٧,٠٠٠)	(٤٨٧,٠٠٠)	٥/٦	وثائق صناديق استثمار مجمدة لتغطية خطابات الضمان
٣,٧٣٧,٧٨٥,١٤٦	٤,٧٢٤,٣٠١,٦٤٧	١٨	النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة

معاملة غير نقدية:

لا تتضمن قائمة التدفقات النقدية المعاملة غير النقدية التالية:

إعادة تقييم رصيد نظام أسهم الاثابة والتحفيز ومصرف أسهم الاثابة والتحفيز بالقيمة العادلة مقابل زيادة حقوق الملكية (علاوة إصدار) بمبلغ ١٠٨,٠٦٥,٢٤٥ جنيه مصري.

توزيع عدد ٨٥,٣٩٣,٣٨٥ سهماً من أسهم الخزينة على المساهمين بقيمة سوقية ٤٦٣ مليون جنيه مصري.


رئيس مجلس الإدارة

مهندس/ محمد حازم بركات


الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب

مهندس/ محمد عبد الله سلام


نائب أول الرئيس التنفيذي للشئون المالية

أستاذ/ أحمد حسين العزب

١. نبذة عن الشركة

١-١ الشكل القانوني للشركة

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

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

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

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

٢-١ نشاط الشركة

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

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

٣-١ مدة الشركة

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

٤-١ مقر الشركة

- يقع المقر الرئيسي للشركة في ٤ شارع يوسف عباس- المنطقة الثانية- مدينة نصر- القاهرة- جمهورية مصر العربية، ورئيس مجلس إدارة الشركة هو السيد المهندس/ محمد حازم بركات.
- الشركة مقيدة بالجدول الرسمي بالبورصة المصرية وتم قيد شهادات الإيداع الدولية (GDR) مقابل أسهم الشركة ببورصة لندن للأوراق المالية.
- قام مجلس الإدارة باعتماد إصدار القوائم المالية المستقلة الدورية للشركة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ بتاريخ ٦ أغسطس ٢٠٢٦.

٢. استخدام التقديرات والافتراضات

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

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

وفيما يلي أهم البنود المستخدم فيها التقديرات والافتراضات والحكم المهني:

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

١-٢ قياس القيمة العادلة

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

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

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

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

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

٢. استخدام التقديرات والافتراضات

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

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

٣. ملخص بأهم السياسات المحاسبية المتبعة ومعايير المحاسبة المطبقة

١-٣ أسس إعداد القوائم المالية المستقلة الدورية

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

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

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

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

إصدارات جديدة وتعديلات على معايير المحاسبة المصرية

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

٢-٣ الأصول الثابتة وإهلاكاتها

الاعتراف والقياس

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

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

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

التكاليف اللاحقة

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

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

الإهلاكات

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

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

أصول ثابتة تحت التنفيذ

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

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

الاعتراف

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

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

القياس الأولي

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

النفقات اللاحقة

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

الاستهلاك

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

العمر الإنتاجي المقدر (بالفترة)

١ سنة

برامج حاسب آلي ونظم معلومات

٣-٢-٣ الاستثمارات في شركات تابعة

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

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

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

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

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

٤-٢-٣ الأدوات المالية

الاعتراف والقياس الأولي

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

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

التبويب والقياس اللاحق

الأصول المالية

عند الاعتراف الأولي يتم تبويب الأصل المالي على أنه مقاس:

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

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

الأصول المالية بالتكلفة المستهلكة:

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

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

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

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

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

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

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

عند الاعتراف 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 بالقيمة من خلال الأرباح أو الخسائر:

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

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

الأصول المالية - تقييم نموذج الأعمال

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

- السياسات والأهداف المعلنة للمحفظة وتطبيق تلك السياسات عمليا. يشمل ذلك ما إذا كانت استراتيجية الإدارة تركز على كسب 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 السبولة 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)
- تنماشى ميزة السداد المبكر مع مدفوعات الأصل والفائدة فقط إذا كان مبلغ الدفع المسبق يمثل بشكل جوهري المبالغ غير المدفوعة من الأصل والفائدة على المبلغ الأصلي المستحق، والذي قد يشمل تعويضا معقولا عن الإنهاء المبكر للعقد. بالإضافة إلى ذلك بالنسبة، للأصول المالية التي يتم الحصول عليها بخخص أو علاوة إصدار على القيمة الاسمية التعاقدية وهي ميزة تسمح أو تتطلب السداد المبكر بمبلغ يمثل بشكل جوهري المبلغ التعاقدى بالإضافة إلى الفائدة التعاقدية المستحقة (ولكن غير المدفوعة) (والتي قد تتضمن أيضا تعويضا معقولا للإنهاء المبكر) يتم التعامل معها على أنها تتوافق مع هذا المعيار إذا كانت القيمة العادلة لميزة السداد المبكر غير مؤثرة عند الاعتراف الأولي.

الأصول المالية بالتكلفة المستهلكة

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

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

أدوات الدين المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

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

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

استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

تقاس الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل.

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

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

الالتزامات المالية - التوييب والقياس اللاحق والأرباح والخسائر

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

يتم توييب الالتزامات المالية على أنها مقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر إذا تم توييبها على أنها محفظ بها لأغراض المتاجرة عند الاعتراف الأولي.

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

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

الاستبعاد

الأصول المالية

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

التزامات مالية

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

تقوم الشركة أيضا باستبعاد الالتزامات المالية عندما يتم تعديل شروطها وتختلف التدفقات النقدية للالتزامات المعدلة اختلافاً 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.

٢-٥ الاستثمارات العقارية

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

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

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

٦-٢-٣ التوريق

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

٧-٢-٣ أعمال تحت التنفيذ ووحدات عقارية تامة

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

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

٨-٢-٣ قائمة التدفقات النقدية المستقلة الدورية

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

٩-٢-٣ النقدية وما في حكمها

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

١٠-٢-٣ المدينون وأوراق القبض والأرصدة المدينة الأخرى

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

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

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

١١-٢-٣ اضمحلال قيمة الأصول

الأصول غير المالية

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

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

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

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

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

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

الأصول المالية

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

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

المرحلة الأولى: خسارة الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً.

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 نسبياً. بالنسبة لهذه الأصول، يتم أو بخسائر أو متوقعة على مدى ١٢ شهراً وتحسب الفائدة على إجمالي القيمة الدفترية للأصول (بدون خصم مخصص الائتمان). خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً هي الخسائر الائتمانية المتوقعة التي قد تنتج من حالات إخفاق محتملة خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ القوائم المالية.

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

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

المرحلة الثالثة: خسارة الائتمان المتوقعة - اضمحلال قيمة الائتمان

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

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

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

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

١٢-٢-٣ المخصصات

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

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

١٣-٢-٣ أسهم الخزينة

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

١٤-٢-٣ توزيعات الأرباح

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

١٥-٢-٣ تحقق الإيراد

(١) الإيرادات من العقود مع العملاء

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

الاعتراف بالإيراد

مبيعات العقارات

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

مبيعات الأراضي

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

إيرادات تمويلية

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

(٢) الترتيبات المشتركة

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

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

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

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

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

(٣) باقي الإيرادات

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

١٦-٢-٣ التكاليف المباشرة وغير المباشرة

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

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

١٧-٢-٣ مصروفات إدارة المجتمعات السكنية والتشغيل الأخرى

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

١٨-٢-٣ مزايا العاملين

تساهم الشركة في نظام التأمينات الاجتماعية الحكومي لصالح العاملين بها طبقاً لقانون التأمينات الاجتماعية رقم ٧٩ لسنة ١٩٧٥ وتعديلاته، ويساهم العاملون والشركة بموجب هذا القانون في النظام بنسبة ثابتة من الأجور، يقتصر التزام الشركة على قيمة مساهمتها، وتحمل مساهمات الشركة على قائمة الدخل المستقلة طبقاً لأساس الاستحقاق، كما أن الشركة تمنح العاملين الذين بلغوا سن التقاعد مكافأة نهاية خدمة بحد أقصى ٥٠ ألف جنيه مصري بتاريخ 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 يستقيدوا من هذا النظام على قائمة الدخل المستقلة في الفترة التي يتم الموافقة فيها على تقاعدهم المبكر.

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

٣-٢-١٩ الضرائب

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

- تتضمن ضريبة الدخل التي يتم حسابها على الأرباح المحققة للشركة كل من الضريبة الجارية (المحسوبة طبقاً للقوانين واللوائح والتعليمات السارية المعمول بها في هذا الشأن وباستخدام أسعار الضريبة السارية في تاريخ إعداد القوائم المالية المستقلة) والضريبة المؤجلة، ويعترف بالضريبة الجارية والضريبة المؤجلة كإيراد أو كمصروف وتدرج في ربح أو خسارة الفترة، فيما عدا الحالات التي تنشأ فيها الضريبة من:
 - عملية أو حدث يعترف به في نفس الفترة أو في فترة مختلفة خارج الأرباح أو الخسائر سواء في قائمة الدخل الشامل أو ضمن حقوق الملكية مباشرة. أو
 - جميع الأعمال.

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

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

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

٣-٢-٢٠ ربحية السهم

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

٣-٢-٢١ تكلفة الاقتراض

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

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

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

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

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

٢٢-٢-٣ الاحتياطي القانوني

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

٢٣-٢-٣ ترجمة المعاملات بالعملة الأجنبية

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

٢٤-٢-٣ المعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة

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

٢٥-٢-٣ المساهمة التكافلية

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

٢٦-٢-٣ عقود التأجير

الاعتراف والقياس الشركة كمستأجر:

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

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

القياس الأولي لأصل حق الانتفاع

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

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

القياس الأولي للالتزام عقد التأجير

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

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

- دفعات ثابتة ناقصاً حوافز إيجار مستحقة التحصيل.
- دفعات عقد تأجير متغيرة تعتمد على مؤشر أو معدل ويتم قياسها أولياً باستخدام المؤشر أو المعدل في تاريخ بداية عقد التأجير.
- مبالغ يتوقع دفعها بواسطة الشركة وبموجب ضمانات القيمة المتبقية.
- 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 منظم آخر إذا كان ذلك الأساس أكثر تعبير عن النمط الذي تتناقص فيه الاستفادة من استخدام الأصل محل العقد.

عقود البيع مع إعادة الاستئجار:

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

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

تحويل الأصل يمثل عملية بيع:

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

تحويل الأصل ليس عملية بيع:

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

الإعفاءات من الاعتراف:

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة الدورية
٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٤. الأصول الثابتة

	٢٠٢٦/٦/٣٠	الأراضي جنيه مصري (*)	المباني والإشاءات جنيه مصري	تصنيفات في أصول مستأجرة جنيه مصري	آلات ومعدات جنيه مصري	وسائط نقل والتنقل جنيه مصري	عدد وأصوات صغيرة جنيه مصري	أثاث ومعدات مكتب جنيه مصري	الحسبات الآلية جنيه مصري	الإجمالي جنيه مصري
التكلفة:										
في ١ يناير ٢٠٢٦	٢٠٢٦	١,٣٥١,٢٢٩	٥٦,٦٣٨,٤٨٢	٣٨,٠٣٤,٩١٦	٦,٦٩٨,٨٢٩	٣٧,٤١١,٠١٩	٣,٢٥١,٠٤٦	٢٠,٥٧٦,٥٢٥	٦,١٥٣,٠٣٨	٢٢٤,١١٥,٠٨٤
الإضافات خلال الفترة		-	١٢,٠٠٩,٤٧٥	-	-	-	-	٧,٠٧٢,٦٠٦	٦,٧٨٧,٨٦٠	٢٥,٨٦٩,٩٤١
في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٢٠٢٦	١,٣٥١,٢٢٩	٦٨,٦٤٧,٩٥٧	٣٨,٠٣٤,٩١٦	٦,٦٩٨,٨٢٩	٣٧,٤١١,٠١٩	٣,٢٥١,٠٤٦	٢٧,٦٤٩,١٣١	٦٦,٩٤٠,٨٩٨	٢٤٩,٩٨٥,٠٢٥
مجموع الإهلاك:										
في ١ يناير ٢٠٢٦	٢٠٢٦	-	١٥,٢٣٥,٥٢٧	٣٦,٧٦٠,٣٨٣	٦,٥٣٩,٤٩٢	٨,٣٦٠,٣٨٦	٣,٢٥١,٠٤٦	١٣,٥٥٢,٠٥٧	٢٤,٠٠٥,٠٦٦	١٠٧,٧٠٣,٩٥٧
إهلاك الفترة		-	٣,١٢٣,٥١٠	٣٢٠,٣٩١	٢٣,٥٩٥	٣,٤٧٨,٠٧٣	-	١,٠٩٥,٩٧١	٦,٧٤٧,١٨٧	١٤,٧٨٨,٧٢٧
في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٢٠٢٦	-	١٨,٣٥٩,٠٣٧	٣٧,٠٨٠,٧٧٤	٦,٥٦٣,٠٨٧	١١,٨٣٨,٤٥٩	٣,٢٥١,٠٤٦	١٤,٦٤٨,٠٢٨	٣٠,٧٥٢,٢٥٣	١٢٢,٤٩٢,٦٨٤
صافي القيمة الدفترية:										
في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٢٠٢٦	١,٣٥١,٢٢٩	٥٠,٢٨٨,٩٢٠	٩٥٤,١٤٢	١٣٥,٧٤٢	٢٥,٥٧٢,٥٦٠	-	١٣,٠٠١,١٠٣	٣٦,١٨٨,٦٤٥	١٢٧,٤٩٢,٣٤١

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

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

٤. الأصول الثابتة - تابع

الإجمالي جنيه مصري	الحسابات الآتية جنيه مصري	أثاث ومعدات مكتب جنيه مصري	عدد وألوات صغيرة جنيه مصري	وسقل نقل وانتقال جنيه مصري	آلات ومعدات جنيه مصري	تصنيفات في أصول مستأجرة جنيه مصري	المباني والإشاءات جنيه مصري	الأراضي (*) جنيه مصري	٢٠٢٥/١٢/٣١
١٦٥,٥٧٦,٦٢٣	٤٦,٢٢٦,٢٠٩	١٥,٣٦٩,٠١٨	٣,٢٥١,٠٤٦	٣١,٣٢٩,٨٩٨	٦,٦٢١,٣٢٧	٣٨,٠٣٤,٩١٦	٢٣,٣٩٢,٩٨٠	١,٣٥١,٢٢٩	في ١ يناير ٢٠٢٥ الإضافات خلال السنة استبعادات السنة
٦٠,٣٨٦,٦١٨	١٥,١٥٦,١٠٧	٥,٢٠٧,٥٠٧	-	٦,٧٠٠,٠٠٠	٧٧,٥٠٢	-	٣٣,٢٤٥,٥٠٢	-	
(١,٨٤٨,١٥٧)	(١,٢٢٩,٢٧٨)	-	-	(٦١٨,٨٧٩)	-	-	-	-	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مجموع الإهلاك: في ١ يناير ٢٠٢٥ إهلاك السنة استبعادات السنة
٢٢٤,١٥٠,٨٤	٦٠,١٥٣,٠٣٨	٢٠,٥٧٦,٥٢٥	٣,٢٥١,٠٤٦	٣٧,٤١١,٠١٩	٦,٦٩٨,٨٢٩	٣٨,٠٣٤,٩١٦	٥٦,٦٣٨,٤٨٢	١,٣٥١,٢٢٩	
٨٨,١٥٥,٩٥٣	١٤,٦١١,٤٧٤	١٢,٤٧٨,٥٦١	١,٩٣٢,٠٢٨	٣,٢٠٨,٠١٨	٦,٣٧٨,٥٠٢	٣٦,١١٤,٢٩٨	١٣,٤٣٣,٥٢٢	-	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مجموع الإهلاك: في ١ يناير ٢٠٢٥ إهلاك السنة استبعادات السنة
٢١,٣٩٦,١٦١	١٠,٦٢٢,٨٧٠	١,٠٧٣,٤٩٦	١,٣١٩,٠١٨	٥,٧٧١,٢٤٧	١٦١,٤٤٠	٦٤٦,٠٨٥	١,٨٠٢,٠٠٥	-	
(١,٨٤٨,١٥٧)	(١,٢٢٩,٢٧٨)	-	-	(٦١٨,٨٧٩)	-	-	-	-	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مجموع الإهلاك: في ١ يناير ٢٠٢٥ إهلاك السنة استبعادات السنة
١٠٧,٧٠٣,٩٥٧	٢٤,٠٠٥,٠٦٦	١٣,٥٥٢,٠٥٧	٣,٢٥١,٠٤٦	٨,٣٦٠,٣٨٦	٦,٥٣٩,٤٩٢	٣٦,٧٦٠,٣٨٣	١٥,٢٣٥,٥٢٧	-	
١١٦,٤١١,١٢٧	٣٦,١٤٧,٩٧٢	٧,٠٢٤,٤٦٨	-	٢٩,٠٥٠,٦٣٣	١٥٩,٣٣٧	١,٢٧٤,٥٣٣	٤١,٤٠٢,٩٥٥	١,٣٥١,٢٢٩	صافي القيمة الدفترية: في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٤. الأصول الثابتة - تابع

(أ) بلغت قيمة الأصول المهلكة دفترياً بالكامل وما زالت تستخدم 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
٣,٢٥١,٠٤٦	٣,٢٥١,٠٤٦	عدد وادوات صغيرة
٦,٣٧٤,٠٧٥	٦,٤٨٩,٤١٠	الات ومعدات
٢,٠٣٣,٦٠١	٢,٥٢٠,١٤١	وسائل نقل
١٠,٩٤٠,٦٧٣	١١,٢٨٤,٠٦٠	أثاث ومعدات مكاتب
٢,٩٩٣,٢٢٦	٤,٠٠١,٢٥١	أجهزة الحاسب الآلي والسيرفرات
٦٤,٨٢٥,٨١٧	٦٦,٧٧٩,١٠٤	

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

٢٠٢٥/١/١ من	٢٠٢٦/١/١ من	
٢٠٢٥/٦/٣٠ إلى	٢٠٢٦/٦/٣٠ إلى	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,١٤٧,٤٣٢	٢,٠٦١,٦٧٧	تكلفة المبيعات
٢,١١٤,٣٢٩	٤,٩٦٣,٧٧٠	المصروفات البيعية والتسويقية (إيضاح ٢٤)
٥,٧٢٣,٠٦٢	٧,٥٨٠,٨٤٨	المصروفات العمومية والإدارية (إيضاح ٢٥)
١٧٠,٤٦٦	١٨٢,٤٣٢	مصروفات إدارة المجتمعات السكنية والتشغيل
		الأخرى (إيضاح ٢٦)
١٠,١٥٥,٢٨٩	١٤,٧٨٨,٧٢٧	

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	كرفان الإدارة المالية - تاج سيتي
-	٣,١٨٤,٩٩٦	كافيتريا - المقر الإداري الجديد
٤٣٤,٠٨٨,٤٨١	٥٦٢,٨٤٣,٦٢٩	

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

٦. استثمارات في أصول مالية واستثمارات عقارية

١/٦ استثمارات في شركات تابعة			
اسم الشركة	نسبة المساهمة %	٢٠٢٦/٦/٣٠ جنية مصري	٢٠٢٥/١٢/٣١ جنية مصري
شركة النصر للأعمال المدنية - ش.م.م.	٥٢,٤٦	٧٨,٩٥٧,٣٣٧	٧٨,٩٥٧,٣٣٧
شركة منك للاستثمار العقاري	١٠٠	١٥٤,٧٤٣,٩٨٥	١٥٤,٧٤٣,٩٨٥
شركة إيجي كان للتطوير العقاري	١٠٠	١٩٦,٤٦٧,٧٤٥	١٩٦,٤٦٧,٧٤٥
شركة دورز لإدارة الأصول العقارية	٩٩,٩٨	١,٠١٠,٧٦٠	١,٠١٠,٧٦٠
شركة مدينة مصر لإدارة الأندية الرياضية	٧٤	٧,٤٠٠,٠٠٠	٧,٤٠٠,٠٠٠
شركة مدينة مصر لإدارة المشروعات	١٠٠	١,٠١٠,٧٦٠	١,٠١٠,٧٦٠
شركة مدينة مصر للتشطيبات	١٠٠	١,٠١٠,٧٦٠	١,٠١٠,٧٦٠
		<u>٤٤٠,٦٠١,٣٤٧</u>	<u>٤٤٠,٦٠١,٣٤٧</u>

٢/٦ المسدد تحت حساب استثمارات في شركات تابعة

اسم الشركة	نسبة المساهمة %	٢٠٢٦/٦/٣٠ جنية مصري	٢٠٢٥/١٢/٣١ جنية مصري
شركة مدينة مصر للتشطيبات	١٠٠	٥,٠٠٠,٠٠٠	٥,٠٠٠,٠٠٠
شركة مدينة مصر لإدارة المشروعات	١٠٠	٥,٠٠٠,٠٠٠	٥,٠٠٠,٠٠٠
شركة ابواب الخبرة السعودية للعقارات	١٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠,٠٠٠
شركة صندوق استثمار اس اي اف اي العقاري	١٠٠	٥,٠٢٨,٩٧٢	٥,٠٠٠,٨٠٥
شركة اس اي اف اي لترويج وتغطية الاكثاب	١٠٠	١٠,١٠٤,٣٨٤	١٠,٠٨٥,٩٥٤
شركة سيف إنترناشيونال	١٠٠	٢١,٣٠٣,٣٩٤	٢١,٣٠٣,٣٩٥
شركة سينتيز أوف ذاوورلد	١٠٠	٩٤٠,٠٧٥	٩٤٠,٠٧٥
شركة يو فند كابيتال	١٠٠	٨٠,٩٣٠	-
		<u>١٤٧,٤٥٧,٧٥٥</u>	<u>٩٧,٣٣٠,٢٢٩</u>

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

اسم الشركة	نسبة المساهمة %	٢٠٢٦/٦/٣٠ جنية مصري	٢٠٢٥/١٢/٣١ جنية مصري
دار التعليم الراقي - ش.م.م.	١,٢٠	٨,٦٨١,٣١٧	٨,٦٨١,٣١٧
شركة لوب ميمو موبيليتي	٢٢,٥	٥,٠٠٠,٠٠٠	-
		<u>١٣,٦٨١,٣١٧</u>	<u>٨,٦٨١,٣١٧</u>

٤/٦ استثمارات عقارية

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

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

٦. استثمارات في أصول مالية واستثمارات عقارية – تابع

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

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

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	

٦. استثمارات في أصول مالية واستثمارات عقارية – تابع

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

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

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

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	قيمة وثائق استثمار في صناديق استثمار نقدي:
٢,٩٣٥,٦٨٦	٣,٢١٩,٢٩٨	صندوق استثمار بنك قطر الوطني الأهلي
١٣٧,٣٤٠	١٣٧,٣٤٠	صندوق استثمار بنك القاهرة يوسف عباس
١,٠٠٢,٥٦٤	١,٠٩٨,٥٧٥	صندوق استثمار بنك المصرف المتحد – رخاء (*)
<u>٤,٠٧٥,٥٩٠</u>	<u>٤,٤٥٥,٢١٣</u>	

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

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

٦/٦ أصول مالية بالتكلفة المستهلكة

أصول مالية بالتكلفة المستهلكة – طويلة الأجل

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	استثمارات في سندات حكومية (غير متداولة بالبورصة)
<u>١,١٩١,٨٨٣</u>	<u>١,١٩١,٨٨٣</u>	

أصول مالية بالتكلفة المستهلكة – متداولة قصيرة الأجل

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	أذون خزانة (*)
<u>٢,٩٦٠,٧٢٧,٢٣٨</u>	<u>٤,٢٠٨,٤٨٤,١٨٩</u>	

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

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

٦. استثمارات في أصول مالية واستثمارات عقارية - تابع

		(*)
		أذون خزانة
٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
-	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	أذون خزانة - استحقاق ٣٦٣ يوم
٢٠,٠٠٠,٠٠٠	-	أذون خزانة - استحقاق ٣٤٩ يوم
-	٨٠٦,٨٠٠,٠٠٠	أذون خزانة - استحقاق ٦٢ يوم
١٥٣,٨٠٠,٠٠٠	١,٢٢٨,٢٠٠,٠٠٠	أذون خزانة - استحقاق ٥٦ يوم
-	١,١٣٧,٤٥٠,٠٠٠	أذون خزانة - استحقاق ٥٥ يوم
-	٥٣,٥٠٠,٠٠٠	أذون خزانة - استحقاق ٤٩ يوم
-	٢٤٢,٠٢٥,٠٠٠	أذون خزانة - استحقاق ٤٨ يوم
٢٥٧,٧٠٠,٠٠٠	-	أذون خزانة - استحقاق ٤٤ يوم
-	١٤٦,٨٢٥,٠٠٠	أذون خزانة - استحقاق ٤٢ يوم
-	٤٠١,٧٠٠,٠٠٠	أذون خزانة - استحقاق ٣٥ يوم
٣٦٠,٠٠٠,٠٠٠	-	أذون خزانة - استحقاق ٢٢ يوم
٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٥٣,٠٠٠,٠٠٠	أذون خزانة - استحقاق ٢١ يوم
٢٠٨,٢٠٠,٠٠٠	-	أذون خزانة - استحقاق ١٦ يوم
١,٥٨٧,٩٢٥,٠٠٠	-	أذون خزانة - استحقاق ١٤ يوم
٢,٩٨٧,٦٢٥,٠٠٠	٤,٢٨٩,٥٠٠,٠٠٠	
(٢٦,٨٩٧,٧٦٢)	(٨١,٠١٥,٨١١)	
٢,٩٦٠,٧٢٧,٢٣٨	٤,٢٠٨,٤٨٤,١٨٩	

يخصم: عوائد لم تستحق بعد

تم تبويب أذون الخزانة المستحقة خلال ثلاثة أشهر من تاريخ الاقتناء بالنقدية وما في حكمها (إيضاح ١٨) بمبلغ ٤,١٨٨,٤٨٤,١٨٩ جنيه مصري، (٢٠٢٥/١٢/٣١ : ٢,٩٤٠,٧٢٧,٢٣٨ جنيه مصري).

٧. أعمال تحت التنفيذ

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤,٩٣٤,٢٢٨,٢٤٥	٦,٤٢٦,٥٢١,٣٦٩	تاج سيتي (*)
٣,١١٦,٤٣٣,٤٣٠	٣,٧٥١,٠٣١,٥٩٥	سراي (**)
٦٠٧,٠٤٤,٢٦١	٦٢٧,٢٩٨,٣٥٧	غرب اسبوط (***)
٧٦٦,١٠٦,٣٠١	٥٥٥,٧٣٠,٢٦٩	تاج فيل
٦٦٣,٠٢٤	٨٠٣,٢٣٢	فيكتوريا مول
٦٦,٩٠٩,١٢٤	٦٨,٠٤٦,٤١٥	بنتر فلاي
٥٧,٤٦٩,٧٨٦	١٤٤,٤٠٣,٧٢٣	هليوبوليس الجديدة
٩,٥٤٨,٨٥٤,١٧١	١١,٥٧٣,٨٣٤,٩٦٠	

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

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

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

٧. أعمال تحت التنفيذ - تابع

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

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

وقد تم إصدار أوراق دفع مقابل تلك الأقساط لجهاز تنمية مدينة ناصر الجديدة (غرب أسيوط). (إيضاح ١٥).

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

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

٨. وحدات عقارية تامة

٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٦/٦/٣٠ جنيه مصري	
١١,٨٩٩,٣٥٥	٦,٧٦٣,٤١٤	الواحة، مدينة نصر
٢٩١,٩١٥,٣٥٩	٧٠,٢٠٥,٦٩٧	نصر جارنرز
<u>٣٠٣,٨١٤,٧١٤</u>	<u>٧٦,٩٦٩,١١١</u>	

٩. 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
٧,٤٩٧,١٥٣	٢٤٣,٥٥٤,٠٩٤	أخرى
<u>٣,١٧٨,١٢٣,٥٩٦</u>	<u>٣,٠٦٩,٤٢٤,٩٩٥</u>	
(٥٢٥,٣٨٢,٩١٧)	(٤٢٩,٩٩٠,٦٨٧)	يخصم:
(٢٤,٦٩٠,٩٩٢)	(٤٥,١٧٢,٣٣٦)	المكون التمويلي من العقود مع العملاء
<u>٢,٦٢٨,٠٤٩,٦٨٧</u>	<u>٢,٥٩٤,٢٦١,٩٧٢</u>	خسائر ائتمانية متوقعة

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

٩. العملاء المدينون وأوراق القبض – تابع

٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٦/٦/٣٠ جنيه مصري	أوراق قبض قصيرة الأجل تاج سيتي سراي أخرى
٨٩٤,٦٠٨,٥٩٦	٧٦٩,٥٧٢,٠٤٣	
٢,٨١٣,٥٦٥,١٠٢	٣,٠٠٢,٦٢١,٢٢٦	
١٦,٨١٣,٠٥١	١٣٦,١٣١,٠٩٣	
٣,٧٢٤,٩٨٦,٧٤٩	٣,٩٠٨,٣٢٤,٣٦٢	
(٣٣٤,١٨٦,٧١٣)	(٣٥٧,٩٣٨,٩٢٦)	يخصم:
(٢٨,٩٣٩,٥٩٨)	(٥٧,٥١٨,٣١١)	المكون التمويلي من العقود مع العملاء
٣,٣٦١,٨٦٠,٤٣٨	٣,٤٩٢,٨٦٧,١٢٥	خسائر ائتمانية متوقعة
٣٦,٨٨٩,٦٢٩	٤١,٣٧٠,١٢٥	العملاء المدينون
١٤٧,٦٠٦,٩٨٠	١٨٦,٦٤٢,٩٥٥	تاج سيتي
٥٢,٢١٠,٣٢٨	٧٠,٢١٦,٩٨٢	سراي
٢٣٦,٧٠٦,٩٣٧	٢٩٨,٢٣٠,٠٦٢	أخرى
(١,٨٣٨,٩٨٧)	(٤,٣٨٩,٠١٤)	يخصم:
٢٣٤,٨٦٧,٩٥٠	٢٩٣,٨٤١,٠٤٨	خسائر ائتمانية متوقعة

وفيما يلي بيان بحركة الخسائر الائتمانية المتوقعة لأوراق القبض والعملاء:

٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٦/٦/٣٠ جنيه مصري	الرصيد في بداية الفترة المكون خلال الفترة الرصيد في نهاية الفترة
٤٩,٧٢٧,٦٢٦	٥٥,٤٦٩,٥٧٨	
٥,٧٤١,٩٥١	٥١,٦١٠,٠٨٣	
٥٥,٤٦٩,٥٧٧	١٠٧,٠٧٩,٦٦١	

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

(شيكات غير مدرجة ضمن بنود المركز المالي)

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

٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٦/٦/٣٠ جنيه مصري	شيكات مستلمة من العملاء عن وحدات غير مسلمة – قصيرة الأجل شيكات مستلمة من العملاء عن وحدات غير مسلمة – طويلة الأجل
١٠,٣١٥,٧٢٢,٨٨٨	١١,١٣٨,٩٠٣,٣٥٤	
٦٨,٢٢٣,٧١٥,٣٣٤	٧٢,٣٥١,٦٧٦,١١٤	
٧٨,٥٣٩,٤٣٨,٢٢٢	٨٣,٤٩٠,٥٧٩,٤٦٨	

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).

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

١٠. المدينون والأرصدة المدينة الأخرى

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
		دفعات مقدمة لعقود تطوير بالمشاركة
٢,٠٥٧,٩١٢,١٠٣	٢,٠٥٧,٩١٢,١٠٣	شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (مقدم بالمشاركة) (****)
١,٢٥٩,٠٦٨,١٢٧	١,٦٥٩,١٢٣,٩٤٥	شركة ميدار للاستثمار والتنمية العمرانية (مقدم بالمشاركة) (***)
٣٣٣,٠٠٠,٠٠٠	٤٦٦,٣١٢,٦٣٣	شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (مقدم بالمشاركة) (*****)
٣,٦٤٩,٩٨٠,٢٣٠	٤,١٨٣,٣٤٨,٦٨١	
٣١,٧٩٣,٥٤١	٢٦,٩٥٣,٦٨٦	شركة تمويل للتمويل العقاري
٤٩,٤٢٧,١٠٢	٤٩,٤٢٧,١٠٢	المجموعة المالية للتوزيع
٤,٧٨٣,٧٥٩,٤٤٥	٥,٩٨٧,٦٧٩,٨٠٨	تكاليف الحصول على عقود مع العملاء (**)
٤٨,١٨٨,٧٤٨	٤٥,٨١٠,٣١٠	مدفوع تحت حساب شبكات الغاز والصواعد
٨٦,٥١٧,٩٧٨	٦٨,٣٥٩,٦٢٧	تأمينات لدى الغير
٢٢,٥٣٨,٨٥٣	٤٠,٥١٧,٥٢٦	أسهم الإثابة والتحفيز (*)
٧٨,٦٨٩,٩٥٣	٩٩,٦٥٧,٨٢٨	مصرف مدفوع مقدم
٦,٨٧٣,٦٧٤	-	فوائد تأجير مدفوعة مقدما
١,٠٣٩,٤٤٣	١,٠٣٩,٤٤٣	غطاء نقدي خطاب ضمان (إيضاح ٣٣)
١٠٧,٤٣١,٧٢٠	٢١٤,٩٨٥,٨٣٥	أرصدة مدينة أخرى
٨,٨٦٦,٢٤٠,٦٨٧	١٠,٧١٧,٧٧٩,٨٤٦	
(٩٢٨,٢٨٨)	(١,٨٤٨,٧٢٨)	يخصم: خسائر ائتمانية متوقعة
٨,٨٦٥,٣١٢,٣٩٩	١٠,٧١٥,٩٣١,١١٨	

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

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

(***) بتاريخ ١٠ يوليو ٢٠٢٤ أبرمت الشركة عقد تطوير بالمشاركة لمشروع سكني متكامل الخدمات على مساحة ٢٣٨ فدان بمدينة المستقبل سيتي مع شركة ميدار للاستثمار والتنمية العمرانية بنظام المشاركة في الإيرادات. ووفقاً للعقد تم سداد مبلغ ١,٠٧ مليار جنيه مصري لشركة ميدار كدفعة مقدمة من حصتها في إيرادات المشروع يتم تسويتها خصماً من الإيرادات المستقبلية بالإضافة لسداد مبلغ ٤٧٤,٦٧٢,٦١٩ جنيه مصري فرق الحد الأدنى المضمون من حصة الشريك في متحصلات البيع حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، وكذلك مبلغ ١٤,٦٢٤,٣٢٢ جنيه قسط أول صيانة.

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

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

١٠. المدينون والأرصدة المدينة الأخرى - تابع

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٦.

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

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٩٦,٧٥٠	٩٢٨,٢٨٨	الرصيد في بداية الفترة
٧٣١,٥٣٨	٩٢٠,٤٤٠	المكون خلال الفترة
٩٢٨,٢٨٨	١,٨٤٨,٧٢٨	الرصيد في نهاية الفترة

١١. النقدية بالصندوق ولدى البنوك

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥,٧٧٨,٤٨٤	٨,٠٠١,٦٤٧	نقدية بالصندوق
٧٩٣,٧٢٩,٨٧١	٩٣٩,٢٧٣,٠٨١	حسابات جارية بعائد بالبنوك
٢٧٢,٥٠٠,٠٠٠	١٣,٠٦٤,٧٢٠	ودائع لأجل بالبنوك
١,٠٧٢,٠٠٨,٣٥٥	٩٦٠,٣٣٩,٤٤٨	

تتضمن بنوك ودائع لأجل في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ مبلغ ١٢,٤٧٦,٨٨٠ جنيه مصري (٢٠٢٥: مبلغ ١٢,٤٧٦,٨٨٠ جنيه مصري) ودائع مجمدة مقابل خطابات ضمان.

١٢. مقدمات من العملاء عن وحدات غير مسلمة

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦,٠٢٣,٥٨٥,١٠١	٧,٥٩٨,٧١١,٥١٢	تاج سيتي
٧,٦٤٣,٨٦٠,٠٢٨		سراي
	١٠,١٥٨,١٣٠,٩٧٤	تاج فيل
٣٧٨,٦٣١,٧٦٩	١٧٤,١٥٩,٠٢٨	مستقبل سيتي - بتر فلاي
١,٥٢٨,٢٨٨,٩٢٥	٢,١٣٥,٥٦٨,٩٦٩	نيو هليوبوليس - تلالا
١٨٤,٢١٧,٠٧٩	٧٩٩,٥٢٨,٥٤٢	غرب أسيوط (ز هو)
٥٠,١١٨,٩٧٩	٧٢,٠١٣,١١٨	فيكتوريا مول
١٥,٣٣٣,٥٤٦	٢٤,٤٢٨,٥٩٨	DYN
-	٤,٥٦٣,٠٣٣	حدائق النصر
-	٢١٣,٧٠٥,١٦٨	
١٥,٨٢٤,٠٣٥,٤٢٧	٢١,١٨٠,٨٠٨,٩٤٢	

تبلغ الإيرادات غير المحققة من العقود مع العملاء شاملة المبالغ المحصلة من العملاء والشيكات الأجلة المستلمة كما في ٢٠٢٦/٦/٣٠ مبلغ ٩٨,٩٥٣,١٣٩,٩٤٣ جنيه مصري (٢٠٢٥/١٢/٣١: ٩٠,٢٠١,٦٧٤,٢٠٧ جنيه مصري).

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

١٣. مخصصات

الرصيد في ٢٠٢٦/٦/٣٠ جنيه مصري	مخصصات انتفي الغرض منها جنيه مصري	المستخدم خلال الفترة جنيه مصري	المكون خلال الفترة جنيه مصري	الرصيد في ٢٠٢٦/١/١ جنيه مصري	
-	(٦٧,٢٥٠,٠٠٠)	-	-	٦٧,٢٥٠,٠٠٠	مخصص اشتراك النادي للعملاء
٧٩,٨٨٥,٢٦٠	-	(١,٩٤٦,٢٢١)	-	٨١,٨٣١,٤٨١	مخصص مطالبات
٨٨,٨٠٥,٠٠٠	-	(٢٥٠,٠٠٠)	٤٠,٤٥٥,٣٩٧	٤٨,٥٩٩,٦٠٣	مخصص قضايا
٥٩,١٧٨,٣٥٦	(٢,٤٦٨,٠٥٢)	-	-	٦١,٦٤٦,٤٠٨	مخصصات أخرى
٢٢٧,٨٦٨,٦١٦	(٦٩,٧١٨,٠٥٢)	(٢,١٩٦,٢٢١)	٤٠,٤٥٥,٣٩٧	٢٥٩,٣٢٧,٤٩٢	

١٤. التزامات استكمال مرافق

الرصيد في ٢٠٢٦/٦/٣٠ جنيه مصري	الأعمال المنفذة خلال الفترة جنيه مصري	المكون / (مردودات) عن مبيعات الفترة جنيه مصري	الرصيد في ٢٠٢٦/١/١ جنيه مصري	
٣,١٤٢,٥٧٩	-	(١,١٠١,٩٦٨)	٤,٢٤٤,٥٤٧	تاج سيتي
٣٥,٧١١,٦٠٨	(١٨٦,٤٠١,٩٤٢)	٦١,٥٤٣,١٥٥	١٦٠,٥٧٠,٣٩٥	سراي وكابيتال جاردنز
٤٥٢,١٦٦,١٥٠	(٢٣٠,٨١٦,١٧١)	-	٦٨٢,٩٨٢,٣٢١	التزام مصروفات تشغيل وصيانة المجمعات السكنية
٤٩١,٠٢٠,٣٣٧	(٤١٧,٢١٨,١١٣)	٦٠,٤٤١,١٨٧	٨٤٧,٧٩٧,٢٦٣	

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

١٥. دائنون وأرصدة دائنة أخرى - متداولة

٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٦/٦/٣٠ جنيه مصري	
٦٣,٣٣٣,٠٧٤	٣٠,٧٧٨,٣٥٢	اوراق دفع - ارض غرب اسيوط (إيضاح ٧)
٢٣٣,٩٨٣,١١١	٢٨٧,٣٧٩,٤١٠	اوراق دفع
١,٧١٥,٩٣٩	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 - صواعد)
١١,٠٧٧,٨٤٩	١١,٠٧٧,٨٤٩	أرصدة عملاء عن حجوزات ملغاة
٣٣,٥٥٦,٦٣٠	٢٥,٨٢٢,٨٥٧	مستحقات عملاء عن تعاقدات ملغاة
٤٥,٤٠١,٣٤٥	٤٧,٩٠٣,٣١١	مبالغ محصلة تحت حساب العدادات
٤١,٠٧٦,٨٣٦	٣٠,٧٤٥,٥٤٩	فوائد مستحقة
٢٩٢,٦٢١,٥٠٧	٣٣٣,٠٨٢,٨٣٨	مبالغ و هيئات حكومية
١,٠٧١,٣٠٩	-	مصروفات مستحقة
٦٧٧,١١٩,١٠٣	٥٦٠,٥٧١,٣٣٥	عمولات مستحقة
٣٨٣,٦٧٢	٣,٠٨٠	اجور مستحقة وامانات عاملين
١٧,٧٣٧,٧١٤	٣٠,٢١٤,٣٠٧	مستحقات لشركاء التطوير
١٨٦,٣٧٨,٢٢٢	٢٢٠,٢٧٢,٢٦٧	إيداعات بنكية من العملاء تحت التسوية
٢٩,١٩٩,٠٧٠	١١,٣٥٦,٢١١	مساهمة تكافلية للتأمين الصحي
١١,٥٧٦,١٥٩	١٣,٣٧٩,٠٩٠	أرصدة دائنة أخرى
١,٨٣٠,١٧٣,٠٣٧	١,٧٤٣,٦٥٩,٣٧٠	

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

١٦. 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 على ٢,١٣٥ مليار سهم اسمي عادي نقدي بقيمة اسمية واحد جنيه مصري للسهم)
(٣٨٦,٧٥٧,٥٦٩)	(٣,٦١٧,٦٥٤)	أسهم خزينة (عدد ٥٠٦,٦١٥ 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	

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

١٧. القروض لأجل

تتمثل حركة القروض خلال الفترة كما يلي:

٢٠٢٦/٦/٣٠			
الرصيد في أول الفترة جنيه مصري	المبالغ المسحوبة خلال الفترة جنيه مصري	الاقساط المسددة خلال الفترة جنيه مصري	الرصيد في آخر الفترة جنيه مصري
٣٥٠,٠٧١,٩٤٢	-	(١٨٧,٣٥٧,٤٩٧)	١٦٢,٧١٤,٤٤٥
٢٧٤,٠٦٨,٠٣٨	-	(٤٠,٠٣٨,٢٩٧)	٢٣٤,٠٢٩,٧٤١
٢,٦٦٨,٩٧٦,٨٣٠	١٣٦,٩٥٧,٣٨٩	-	٢,٨٠٥,٩٣٤,٢١٩
٣,٢٩٣,١١٦,٨١٠	١٣٦,٩٥٧,٣٨٩	(٢٢٧,٣٩٥,٧٩٤)	٣,٢٠٢,٦٧٨,٤٠٥

تصنيف القروض والفوائد الخاصة بكل قرض كما يلي:

٢٠٢٦/٦/٣٠			
الاقساط الجارية من القروض لأجل جنيه مصري	قروض لأجل جنيه مصري	الرصيد في آخر الفترة جنيه مصري	الفوائد والعمولات المحملة على قائمة الدخل خلال الفترة جنيه مصري
١٦٢,٧١٤,٤٤٥	-	١٦٢,٧١٤,٤٤٥	١٥,٣٩٠,٢١٦
٨٦,٣٦٧,٦٧٨	١٤٧,٦٦٢,٠٦٣	٢٣٤,٠٢٩,٧٤١	١٤,٤٢٣,٦٦٧
-	٢,٨٠٥,٩٣٤,٢١٩	٢,٨٠٥,٩٣٤,٢١٩	-
٢٤٩,٠٨٢,١٢٣	٢,٩٥٣,٥٩٦,٢٨٢	٣,٢٠٢,٦٧٨,٤٠٥	٢٩,٨١٣,٨٨٣

تتمثل حركة القروض خلال السنة كما يلي:

٢٠٢٥/١٢/٣١			
الرصيد في أول السنة جنيه مصري	المبالغ المسحوبة خلال السنة جنيه مصري	الاقساط المسددة خلال السنة جنيه مصري	الرصيد في آخر السنة جنيه مصري
١٦٧,٢٩٤,٥٧١	-	(١٦٧,٢٩٤,٥٧١)	-
٥١٧,٥١١,٧٧٩	-	(١٦٧,٤٣٩,٨٣٧)	٣٥٠,٠٧١,٩٤٢
٣٤٧,٩٤٥,٩٩٤	-	(٧٣,٨٧٧,٩٥٧)	٢٧٤,٠٦٨,٠٣٧
-	٢,٦٦٨,٩٧٦,٨٣١	-	٢,٦٦٨,٩٧٦,٨٣١
١,٠٣٢,٧٥٢,٣٤٤	٢,٦٦٨,٩٧٦,٨٣١	(٤٠٨,٦١٢,٣٦٥)	٣,٢٩٣,١١٦,٨١٠

تصنيف القروض والفوائد الخاصة بكل قرض كما يلي:

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

١٧. القروض لأجل - تابع

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

(أ) البنك المصري الخليجي

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

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

فترة القرض: تنتهي في ٩ مارس ٢٠٢٧.

(ج) قرض مشترك - خصم أوراق تجارية

عقد تمويل مشترك طويل الأجل تم توقيعه في يوليو ٢٠٢١

البنوك المشاركة:

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

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

فترة القرض: تنتهي في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٨.

١٧. القروض لأجل – تابع

تمويل مشترك دوار متوسط الأجل

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

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

- الشريحة الأولى – تاج سيتي بإجمالي مبلغ وقدره ٤ مليار جنيه مصري لتمويل مراحل شاليا وليك بارك، تاج جارنر، تاج فيل، إليكت، كلوب سزايد، وأريجامي بالإضافة إلى سداد رصيد القرض المعبري الممنوح من البنك التجاري الدولي مصر (CIB) لتمويل مشروعات الشريحة الأولى.
- الشريحة الثانية – سراي بإجمالي مبلغ وقدره ٥ مليار جنيه مصري لتمويل مراحل كرونز، كافانا، راي، راي فيوز وإيلان بالإضافة إلى سداد رصيد القرض المعبري الممنوح من البنك التجاري الدولي مصر (CIB) لتمويل مشروعات الشريحة الثانية وإيضاً 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.

١٨. النقدية وما في حكمها

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

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٠٧٢,٠٠٨,٣٥٥	٩٦٠,٣٣٩,٤٤٨	النقدية بالصندوق ولدى البنوك (إيضاح ١١)
٤,٠٧٥,٥٩٠	٤,٤٥٥,٢١٣	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر (إيضاح ٥/٦)
٢,٩٤٠,٧٢٧,٢٣٨	٤,١٨٨,٤٨٤,١٨٩	أصول مالية بالتكلفة المستهلكة (إيضاح ٦/٦)
		يخصم:
(٢٦٠,٠٣٤,٨٠٠)	(٣٩٩,٨٩٦,٧٢٣)	بنوك دائنة تسهيلات ائتمانية (٢/١٨)
٣,٧٥٦,٧٧٦,٣٨٣	٤,٧٥٣,٣٨٢,١٢٧	إجمالي النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة
(١٢,٤٧٦,٨٨٠)	(١٢,٤٧٦,٨٨٠)	ودائع مجمدة لتغطية خطابات ضمان (إيضاح ١١)
(١٦,١١٦,٦٠٠)	(١٦,١١٦,٦٠٠)	أذون خزانة مجمدة لتغطية خطابات الضمان (إيضاح ٦/٦)
(٤٨٧,٠٠٠)	(٤٨٧,٠٠٠)	وثائق صناديق استثمار مجمدة لتغطية خطابات الضمان (إيضاح ٥/٦)
٣,٧٢٧,٦٩٥,٩٠٣	٤,٧٢٤,٣٠١,٦٤٧	النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة

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

١٨. النقدية وما في حكمها - تابع

١/١٨ قروض قصيرة الأجل

٢٠٢٦/٦/٣٠

الرصيد في أول الفترة	المبالغ المسحوبة خلال الفترة	الأقساط المسددة خلال الفترة	الرصيد في آخر الفترة	الفوائد والعمولات المحملة على قائمة الدخل خلال الفترة
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٢,٣٩٦,٥٨٣,١٥٦	-	-	٢,٣٩٦,٥٨٣,١٥٦	٢٤٨,٢٥٦,٠٥٧
-	١,١٩٠,١٤٧,٨٢٢	(٢١٦,٣٨٩,٤٢٤)	٩٧٣,٧٥٨,٣٩٨	٣٩,١٣٦,١٣٢
٢,٣٩٦,٥٨٣,١٥٦	١,١٩٠,١٤٧,٨٢٢	(٢١٦,٣٨٩,٤٢٤)	٣,٣٧٠,٣٤١,٥٥٤	٢٨٧,٣٩٢,١٨٩

(أ) بنك الكويت الوطني

(ب) بنك قطر الوطني

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
-	-	-	-	-
١,٦٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٧٤٦,٥٨٣,١٥٦	-	٢,٣٩٦,٥٨٣,١٥٦	٥٢٥,١٤٧,٩٧٣

(أ) بنك الكويت الوطني

(ب) بنك قطر الوطني

(أ) بنك الكويت الوطني

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

(ب) بنك قطر الوطني

في أبريل ٢٠٢٦ تم الحصول على قرض قصير الأجل من بنك قطر الوطني بمبلغ ٩٧٣,٧٥٨,٣٩٩ جنيه مصري بدون غطاء عيني بغرض تمويل سداد ضرائب الدخل المستحقة على الشركة وتمويل مكافآت وحوافز موظفي الشركة، وبلغ رصيد القرض في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ مبلغ ٩٧٣,٧٥٨,٣٩٩ جنيه مصري.

٢/١٨ بنوك دائنة - تسهيلات ائتمانية

(أ) التسهيل الائتماني من بنك المصرف المتحد

حد جاري مدين بمبلغ ٤٠٠ مليون جنيه مصري بدون غطاء عيني بغرض تمويل سداد الشيكات والتحويلات لحساب المستفيدين في بنوك التعامل الأخرى الخاصة بالمصرف والإدارية 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.

١٩. مدينو / دائنو إدارة وتشغيل وصيانة التجمعات السكنية

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٨٨٤,٤٧٥,٧٤٢	٢,٩٠٢,٠٢٨,٤٥١	أذون خزانة
-	٧٠,٠٠٠,٠٠٠	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)
٥,٩٤٠,٤١١,٢٦٦	٦,٣٥٨,٧٠٥,٢٦٥	حسابات وودائع بنكية لإدارة التجمعات السكنية
(٩٩,٦٧٥,٨١٨)	٢١,١٧٣,١٥١	مبالغ تحت التسوية
٥,٨٤٠,٧٣٥,٤٤٨	٦,٣٧٩,٨٧٨,٤١٦	دائنو إدارة التجمعات السكنية

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

٢٠. الضرائب المؤجلة

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

٢٠٢٥/١٢/٣١		٢٠٢٦/٦/٣٠		
أصول	التزامات	أصول	التزامات	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
-	(٤,١١٩,٠٦٧)	-	(٣,٧٧٣,٣٤٢)	فروق ضريبية لتقييم الأصول الثابتة والأصول غير الملموسة
-	(١,٩٠٨,٢٩٥)	-	(١,٩٠٨,٢٩٥)	فروق ضريبية لتقييم الأصول المالية
-	(٣٤١,٧٦١,٣٠٧)	-	(٣٤١,٧٦١,٣٠٧)	فروق ضريبية لتقييم الاستثمارات العقارية
٨,٠٤٩,٤٩٢	-	٨,٠٤٩,٤٩٢	-	فروق ضريبية لتقييم أصول حق انتفاع
١١٧,٠٨٠,٥٨٨	-	١١٧,٠٨٠,٥٨٨	-	فروق ضريبية لتقييم المخصصات
١٢٥,١٣٠,٠٨٠	(٣٤٧,٧٨٨,٦٦٩)	١٢٥,١٣٠,٠٨٠	(٣٤٧,٧٨٨,٦٦٩)	إجمالي الفروق الضريبية
-	(١٥٤,٤٢٩,٩٨١)	-	(٢٢٢,٣١٢,٨٦٤)	صافي الفروق الضريبية أصل/ (التزام)
-	(٥٠,٧٠٣,٠٢٥)	-	(٦٧,٨٨٢,٨٨٢)	الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل المستقلة عن الفترة
-	(٤٦,٧٩٩,٢٣٤)	-	-	الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل الشامل

٢١. أصول حق انتفاع

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٢٢,١٢٧,٥١٦	١٦١,٦٢٠,٦٨٢	التكلفة:
١٣٠,٤٦١,٣٥١	١٣,٨٣٣,٧٣٩	الرصيد في بداية الفترة
(٩٠,٩٦٨,١٨٥)	(٨,٧٥٩,٨٢٢)	إضافات الفترة
١٦١,٦٢٠,٦٨٢	١٦٦,٦٩٤,٥٩٩	استبعادات الفترة
		الرصيد في نهاية الفترة
٧٧,٦٣١,٤٠٤	٣١,٩٢٦,٤٠٧	مجمع الاستهلاك
٤٥,٢٦٣,١٨٨	٢٧,٠٢٣,٦٥٤	الرصيد في بداية الفترة
(٩٠,٩٦٨,١٨٥)	(٨,٧٥٩,٨٢٢)	الاستهلاك خلال الفترة (إيضاح ٢٤)
٣١,٩٢٦,٤٠٧	٥٠,١٩٠,٢٣٩	استبعادات الفترة
		الرصيد في نهاية الفترة
١٢٩,٦٩٤,٢٧٥	١١٦,٥٠٤,٣٦٠	صافي القيمة الدفترية
		الرصيد في نهاية الفترة

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

٢٢. تسويات لاحتساب السعر الفعلي للضريبة على الدخل

٢٠٢٥/٦/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢٦/٦/٣٠ جنيه مصري	
١,٥٧٠,٣٩٥,٧٦٤	١,١٧٧,٠٧٠,٦٥٠	صافي الربح المحاسبي قبل الضريبة
(٢٠٢,٥٤٤,٢١١)	(٢٤٠,٦٢٨,٣١٦)	(يخصم): إيرادات أذون خزانة (إيضاح ٢٨)
١,٣٦٧,٨٥١,٥٥٣	٩٣٦,٤٤٢,٣٣٤	صافي الربح المحاسبي قبل الضريبة وإيرادات أذون الخزانة
		تسويات على الربح المحاسبي للوصول للربح الضريبي:
١١,٦٣٨,٣٣٤	١١,٣٥٦,٦١٤	المساهمة التكافلية للتأمين الصحي
٢١,٢٩٣,٣٢٨	٢٧,٠٢٣,٦٥٠	استهلاك أصول حق انتفاع
٥,٢٥١,٩٤٤	١٥,٤٤٤,٧٧٠	فوائد عقود الإيجار
٤٥,٣٧٥,٦٢٢	٤٠,٤٥٥,٣٩٧	مخصصات مكونة
١٨,٨٠٠,٧٨٢	٥٣,٣٣٩,٩٥٥	المكون من خسائر انتمائية متوقعة
(٧٤٩,٦٠١)	١,٥٣٦,٥٥٩	فرق الإهلاك والاستهلاك المحاسبي والضريبي للأصول الثابتة والأصول غير الملموسة
١,٥٢٥,٠٠٠	٢,٣١٠,٠٠٠	بدلات مجلس الإدارة
(١٥٠,٨١٣,٦٨٣)	(٣٥٦,٧٧٦,٩٢٦)	صافي المكون والمستخدم من التزامات استكمال مرافق
(١٠,٨٣٩,٧٥٣)	(١٢,٧٥٧,٠٥٣)	أقساط التزامات عقود التأجير المسددة
-	(٣٩٧,٢٧٢)	إيرادات استثمارات معفاة
(٤٦,٣٦٧,٤١٣)	(٦٩,٩٦٨,٠٥٢)	المستخدم من المخصصات والتي انتفى الغرض منها
(٣٦٥,٣٨٩)	(٥٤١,١٠٧)	إعفاءات عوائد استثمارات الصناديق النقدية
١٧,٧٨٩,٢٢٦	٣٠,٥٩٧,٠٠٢	مصروفات غير قابلة للخصم
١,٢٨٠,٣٨٩,٩٥٠	٦٧٨,٠٦٥,٨٧١	الربح الضريبي (وعاء ضريبة الدخل)
%٢٢,٥٠	%٢٢,٥٠	سعر الضريبة
٢٨٨,٠٨٧,٧٣٩	١٥٢,٥٦٤,٨٢١	عبء الضريبة وفقا للقانون
٢٠٢,٥٤٤,٢١١	٢٤٠,٦٢٨,٣١٦	إيرادات أذون خزانة
٤٠,٥٠٨,٨٤٢	٤٨,١٢٥,٦٦٣	الضريبة على إيرادات أذون الخزانة
-	٣٥,٥٥٦	الضريبة على توزيعات الأرباح
٣٢٨,٥٩٦,٥٨١	٢٠٠,٧٢٦,٠٤٠	عبء الضريبة الجارية بقائمة الدخل
%٢٠,٩٢	١٧,٠٥%	سعر الضريبة الفعلي

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

٢٣. إيرادات النشاط وتكلفة إيرادات النشاط

من ٢٠٢٥/١/١ إلى ٢٠٢٥/٦/٣٠ جنيه مصري	من ٢٠٢٦/١/١ إلى ٢٠٢٦/٦/٣٠ جنيه مصري	(أ) إيرادات النشاط
١,٧٦٧,٠٨٠,٩٦٢	٨٨٨,٧٩١,١٦١	تاج سيتي
٢,٣٩٩,٣٨٣,٤٩٥	٢,٠٥١,٣٤٣,٧٧٢	سراي
٦٠,٣٤٦,٧٢٤	٨٣٠,٦١٥,٥٤٤	الواحة ومدينة نصر ونصر جاردنز وأخرى
٤,٢٢٦,٨١١,١٨١	٣,٧٧٠,٧٥٠,٤٧٧	صافي المبيعات
		يضاف:
٦٣,٩١٠,١٨٦	٢٤٨,٥١٦,٨٣٨	إيراد المكون التمويلي من العقود مع العملاء
١٧,٢٤٢,٩١٣	١٧,٠٨٣,٨٦٤	إيراد استثمارات عقارية
٤,٣٠٧,٩٦٤,٢٨٠	٤,٠٣٦,٣٥١,١٧٩	صافي إيرادات النشاط
		(ب) تكلفة إيرادات النشاط
٩٨٠,٣٠٥,٢٦٣	٧٠٩,٥٧٧,١٨٨	تاج سيتي
٢٤٨,٧٢٢,٦٣٥	٤٨٠,٢٦٥,٧١٥	سراي
٤,٣٩٧,١٧٦	٢٦٢,٤٥٤,٣٦١	الواحة ومدينة نصر ونصر جاردنز وأخرى
١,٢٣٣,٤٢٥,٠٧٤	١,٤٥٢,٢٩٧,٢٦٤	صافي تكلفة إيرادات النشاط

٢٤. المصروفات البيعية والتسويقية

من ٢٠٢٥/١/١ إلى ٢٠٢٥/٦/٣٠ جنيه مصري	من ٢٠٢٦/١/١ إلى ٢٠٢٦/٦/٣٠ جنيه مصري	
١٧,٣٠٨,٣٩٠	٢١,٦٧٤,٩٤٢	أجور ومرتبات
٣٤٦,٧٩٩,٢٩٨	٢٦٠,٧٠٣,٢٥٩	عمولة بيع
٧٤١,٦٥٩,٢٠٠	٦٢٨,٣٥٧,٦٦٥	دعاية وإعلان ومعارض
٢,٨١٤,١٤٩	١,١٨٣,٧٧٦	أتعاب مهنية واستشارات تسويقية
٢,١١٤,٣٢٩	٤,٩٦٣,٧٧٠	إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ٤)
٤,٠٤٦,٧٢٢	٤,٢٥٢,٧٠٦	مصروفات نقل وانتقالات واتصالات
٣٧,٥٠٧,٤٢٣	٣٧,٦٢٦,٩٨٩	مصروفات صيانة وتجديد رخص برامج حاسب آلي
٨٧٦,٠٤٨	١,١٥١,٧٢٧	إيجارات
٤٧١,٣٧٧	٧٢٧,١٦٠	مواد ووقود وقطع غيار
٢,٩٠٣,٥٨٤	٦٣٢,٨٢٢	أمن وحراسة ونظافة
٩٦٦,٩٢٣	٧٠٦,١٤٦	مصروفات خدمية أخرى
٢١,٢٩٣,٣٢٩	٢٧,٠٢٣,٦٥٤	استهلاك أصول حق انتفاع (إيضاح ٢١)
١,١٧٨,٧٦٠,٧٧٢	٩٨٩,٠٠٤,٦١٦	

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

٢٥. المصروفات العمومية والإدارية

من ٢٠٢٥/١/١ إلى ٢٠٢٥/٦/٣٠ جنيه مصري	من ٢٠٢٦/١/١ إلى ٢٠٢٦/٦/٣٠ جنيه مصري	
٨٩,٨٠٣,٠٧١	٩٦,٤٥٨,٤٥٢	أجور ومرتبات وما في حكمها
٩,٦٦٥,٥٠٠	١٠,٤١٠,٠٠٠	رواتب وبدلات ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة
١٧,٥٦٦,٦٧٠	٧٠,٠٩٩,٦٤٤	مصروف أسهم الإثابة والتحفيز للعاملين والمديرين
٨١٨,٨٠٤	٦,٩٥٠,٦٠٨	مصروفات إقامة حفلات ونشر وطبع
٤,٦١٣,٤٤٥	٣,٨٢٨,٧٨٧	مصروفات نقل وانتقالات واتصالات
١٢,٥٨٨,٤٤٤	٩١,٧٥١,٠٩٥	استشارات وخدمات وتدريب ومؤتمرات ومصروفات قضائية
٥,٧٢٣,٠٦٢	٧,٥٨٠,٨٤٨	إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ٤)
٢٤,٣٤٠,٢٠٦	٤٠,٣٩٥,٠٦٣	مصروفات صيانة وتجديد رخص برامج حاسب آلي واشترابات
١,١١٩,٤٦٩	٥٣٧,٨٨٦	إيجارات
١,٣٤٠,٠٧٧	١,٤٦٤,٩٤٥	مواد ووقود وقطع غيار
٧٣,٣٤٦	١٢٠,٢٢٢	ضرائب عقارية ودمغة
٦٦٠,٠١٣	٣,٧٠١,٥٨١	مصروفات قيد الأسهم وشهادات الإيداع الدولية بالبورصات
٣,٥٤٩,٨٨٣	٥,٧٩٨,٤٣٤	أمن وحراسة ونظافة وتدريب
٧,٩٥٦,٣٦٣	١١,٠١١,٩٦٤	مصروفات بنكية
١٠,٥٥٧,٩٣٦	٧,١٨٢,١١٦	مصروفات خدمية أخرى
<u>١٩٠,٣٧٦,٢٨٩</u>	<u>٣٥٧,٢٩١,٦٤٥</u>	

٢٦. مصروفات إدارة المجتمعات السكنية والتشغيل الأخرى

من ٢٠٢٥/١/١ إلى ٢٠٢٥/٦/٣٠ جنيه مصري	من ٢٠٢٦/١/١ إلى 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	١,٧٥٠,٢٦٥	مواد ووقود وقطع غيار
٨٦,٧٨٦	٩٠٠	مصروفات خدمية أخرى
<u>٤٥,٧٧٧,٧٢٣</u>	<u>٣٩,٨٧٥,٦٧٦</u>	

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

٢٧. مصروفات تمويلية

من ٢٠٢٥/١/١ إلى ٢٠٢٥/٦/٣٠ جنيه مصري	من ٢٠٢٦/١/١ إلى ٢٠٢٦/٦/٣٠ جنيه مصري	فوائد قروض وتسهيلات بنكية فوائد عقود التأجير إيضاح (٣٢)
٣٢٠,٠٣٥,٦٨٠	٣٥٤,٨٤٣,٥٧٤	
٥,٢٥١,٩٤٤	١٥,٤٤٤,٧٧٠	
<u>٣٢٥,٢٨٧,٦٢٤</u>	<u>٣٧٠,٢٨٨,٣٤٤</u>	

٢٨. إيرادات تمويلية

من ٢٠٢٥/١/١ إلى ٢٠٢٥/٦/٣٠ جنيه مصري	من ٢٠٢٦/١/١ إلى ٢٠٢٦/٦/٣٠ جنيه مصري	عائد أئون خزائنة إيرادات فوائد حسابات جارية وودائع بنكية إيرادات أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٢٠٢,٥٤٤,٢١١	٢٤٠,٦٢٨,٣١٦	
٨٤,١٥٩,٦٨٦	٨٧,٠٦٣,٧١٤	
٣٦٥,٣٨٩	٣٧٩,٦٢٤	
<u>٢٨٧,٠٦٩,٢٨٦</u>	<u>٣٢٨,٠٧١,٦٥٤</u>	

٢٩. إيرادات مرتبطة بالنشاط

من ٢٠٢٥/١/١ إلى ٢٠٢٥/٦/٣٠ جنيه مصري	من ٢٠٢٦/١/١ إلى ٢٠٢٦/٦/٣٠ جنيه مصري	مقابل مصروفات إدارية من العملاء (للاسترداد، والتنازل، وغيرها) غرامات تأخير ومقابل تصالح مع العملاء أرباح فروق عملات أجنبية
٢٦,٥٢٩,٨٨٣	٦١,٣٥٥,٩٤٧	
٣٣,٧٧٠,٠٥٦	٣٠,٠٩٧,٦٠٤	
-	١٦,٤٩٢,٦٠٧	
<u>٦٠,٢٩٩,٩٣٩</u>	<u>١٠٧,٩٤٦,١٥٨</u>	

٣٠. المصروفات الأخرى

من ٢٠٢٥/١/١ إلى ٢٠٢٥/٦/٣٠ جنيه مصري	من ٢٠٢٦/١/١ إلى ٢٠٢٦/٦/٣٠ جنيه مصري	تعويضات وغرامات تبرعات وإعانات للغير المساهمة التكافلية في نظام التأمين الصحي الشامل خسائر فروق عملات أجنبية
١٣,٨٣٩,٤٥٨	٣٧,٨٨٣,٨٦٩	
١٢,٨٥٤,٣٨٧	١٣,٧٨٢,١٧٠	
١١,٦٣٨,٣٣٤	١١,٣٥٦,٢١١	
٨,٨٠١,٦٧٦	-	
<u>٤٧,١٣٣,٨٥٥</u>	<u>٦٣,٠٢٢,٢٥٠</u>	

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

٣١. نصيب السهم في أرباح الفترة

٢٠٢٥/٦/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢٦/٦/٣٠ جنيه مصري	
١,٢١٥,٥٧٦,٠٠٢	٩٠٨,٤٦١,٧٢٩	صافي ربح الفترة بعد الضريبة
(١٧٠,١٨٠,٦٤٠)	(١٢٧,١٨٤,٦٤٢)	يخصم: تقديري لحصة العاملين ومكافأة مجلس الإدارة
١,٠٤٥,٣٩٥,٣٦٢	٧٨١,٢٧٧,٠٨٧	حصة المساهمين في صافي الربح
٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٢,١١٨,٨٣١,٠٥٦	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
٠,٤٩٠	٠,٣٦٩	نصيب السهم في الأرباح

٣٢. التزامات عقود التأجير

٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٦/٦/٣٠ جنيه مصري	
٤٥,١٦٨,١١٦	١٢٩,٨٣٨,٧٦٨	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
(٤٥,٧٩٠,٦٩٩)	(٢٦,٥٩٠,٧٩٢)	الأقساط المسددة خلال الفترة / السنة
١٢٩,٨٣٨,٧٦٨	١١٧,٠٨١,٧١٥	الرصيد في نهاية الفترة
٣١,٦٤٢,١٥٩	٣٦,١٠٩,٥٤٨	إجمالي التزامات عقود تأجير قصيرة الأجل
٩٨,١٩٦,٦٠٩	٨٠,٩٧٢,١٦٧	التزامات عقود التأجير طويلة الأجل من سنة واحدة – ٥ سنوات

٣٣. الالتزامات المحتملة

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 ١٠,٣٩,٤٤٣ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ١٠,٣٩,٤٤٣ جنيه مصري) (إيضاح ١٠) وغطاء اذون خزانة بمبلغ ١٦,١١٦,٦٠٠ جنيه مصري (إيضاح ٦/٦) بالإضافة إلى شهادات واثاق صندوق الاستثمار النقدي (صندوق رخاء) بالمصرف المتحد بمبلغ ٤٨٧,٠٠٠ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ٤٨٧,٠٠٠ جنيه مصري) (إيضاح ٥/٦) وودائع لأجل بمبلغ ١٢,٤٧٦,٨٨٠ جنيه مصري لدى بنك أبو ظبي التجاري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ١٢,٤٧٦,٨٨٠ جنيه مصري) (إيضاح ١١).

٣٤. المعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة

هي معاملات مع أطراف ذوي علاقة مثل المساهمين والإدارة العليا للشركة والشركات التي يكونون فيها ملاكا رئيسيين، يعتمد مجلس إدارة الشركة السياسات والأسعار وشروط هذه المعاملات.

توجد معاملات هامة مع أطراف ذوي علاقة تمثلت في إسناد بعض عمليات المباني والمرافق والتركيبات للشركة التابعة (شركة النصر للأعمال المدنية) وعقد وساطة في بيع الوحدات العقارية (شركة دورز لإدارة الأصول العقارية) كما يلي:

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

٣٤. المعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة - تابع

حجم التعامل خلال الفترة المنتهية ٢٠٢٥/٦/٣٠	حجم التعامل خلال الفترة المنتهية ٢٠٢٦/٦/٣٠	طبيعة العلاقة	طبيعة التعامل
جنيه مصري	جنيه مصري		
٢٣,٣٥٥,٣٣٤	١١,٠٧٧,٤٧١	شركة الناصر للأعمال المدنية ش.م.م.	أعمال مباني ومرافق
٦٨٠,٢٣٣,٦٧٧	١,٧٠٥,٨٧٢,٣٩٠	شركة دورز لإدارة الأصول العقارية	وساطة في العقارات
-	١٠٣,٥٢٩,١٧٥	شركة مدينة مصر للمشروعات	تقديم خدمات المقر الإداري

تتمثل الأرصدة القائمة مع الأطراف ذوي العلاقة ما يلي:

الرصيد في ٢٠٢٥/١٢/٣١	الرصيد في ٢٠٢٦/٦/٣٠	طبيعة الحساب	طبيعة العلاقة	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة - متداولة
جنيه مصري	جنيه مصري			شركة الناصر للأعمال المدنية ش.م.م.
١٠٦,٥٠٦,٦٩٥	١٠٦,٥٠٦,٦٩٥	تمويل	شركة تابعة	
٢٧,٨٣٢,١٣١	٢٨,٥١٩,٨٥٣	مورد (مدین)		
٢٨,٨٨٦,٨٠٩	٢٨,٨٨٦,٨٠٩	دفعات مقدمة		
١٦٣,٢٢٥,٦٣٥	١٦٣,٩١٣,٣٥٧			
(١,٢٨٨,٨٣٦)	(١,٤٠٢,٧٥٨)			
١٦١,٩٣٦,٧٩٩	١٦٢,٥١٠,٥٩٩			يخصم: خسائر انتمائية متوقعة
٢٢٩,٠٠٠,٠٠٠	١٨٢,٠٧٠,٠٠٠	عميل (مدین)	شركة تابعة	شركة منك للاستثمار العقاري (أوراق قبض)
٢١٨,٧٨١,١٢٢	٢٨٧,٢٥٩,٨٤٢	حساب جاري (مدین)	شركة تابعة	شركة منك للاستثمار العقاري
٧١٢,٥٥٢,٢٤٦	٩٩٢,٣٥٣,٤٢٥	تمويل	شركة تابعة	شركة إيجي كان للتطوير العقاري
-	٧,٨٧٢,٥٤١	مورد (مدین)	شركة تابعة	شركة مدينة مصر لإدارة الأندية الرياضية
٧,٠٠١	١,٣٩٥	حساب جاري (مدین)	شركة تابعة	شركة مدينة مصر للنشيطيات
١,١٦٠,٣٤٠,٣٦٩	١,٤٦٩,٥٥٧,٢٠٣			
(١٠,٥١٢,٠٨٢)	(١٤,٢٤٦,٦٢٦)			خصم القيمة الحالية لأوراق القبض
(١٠,٣٣٠,٨٩٠)	(١٢,٥٨٤,٥٣٩)			يخصم: خسائر انتمائية متوقعة
١,١٣٩,٤٩٧,٣٩٧	١,٤٤٢,٧٢٦,٠٣٨			
١,٣٠١,٤٣٤,١٩٦	١,٦٠٥,٢٣٦,٦٣٧			إجمالي مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة - متداولة

الرصيد في ٢٠٢٥/١٢/٣١	الرصيد في ٢٠٢٦/٦/٣٠	طبيعة الحساب	طبيعة العلاقة	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة - غير متداولة
جنيه مصري	جنيه مصري			شركة منك للاستثمار العقاري (أوراق قبض)
١٨٢,٠٧٠,٠٠٠	-	عميل (مدین)	شركة تابعة	خصم القيمة الحالية
(١٨,٧٤٣,٣٢٠)	-			الخسائر الانتمائية المتوقعة
(١,٥٥٨,١٤١)	-			إجمالي مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة - غير متداولة
١٦١,٧٦٨,٥٣٩	-			

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

٣٤. المعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة – تابع

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

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٦/٣٠			
جنيه مصري	جنيه مصري			
٢,٨١٨,٣٢٢	١٣,١٧٧,٨٦٧			الرصيد في بداية السنة
١١,١٦٠,٥٠٤	٢,٣٦٧,٥٧١			المكون خلال الفترة
(٨٠٠,٩٥٩)	(١,٥٥٨,١٤١)			انتفى الغرض منه
١٣,١٧٧,٨٦٧	١٣,٩٨٧,٢٩٧			الرصيد في نهاية الفترة
الرصيد في ٢٠٢٥/١٢/٣١	الرصيد في ٢٠٢٦/٦/٣٠	طبيعة الحساب	طبيعة العلاقة	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
جنيه مصري	جنيه مصري			شركة النصر للأعمال المدنية
١٠,٦٩٦,٨٩٢	٤,١٧٥,٦٩٣	مورد (دائن)	شركة تابعة	
١٥٨,٤٠٠	١٥٨,٤٠١	ضمان أعمال		
٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	مورد (دائن)	شركة تابعة	شركة دورز لإدارة الأصول العقارية
٦٩,١٤٤,٠٧٥	٦٨,٨١٢,٥٧٣	مورد (دائن)		شركة مدينة مصر للمشروعات
٤٩٠,٠٠٠	-	مورد (دائن)	شركة تابعة	شركة مدينة مصر لإدارة الأندية الرياضية
١٣٠,٤٨٩,٣٦٧	١٧٣,١٤٦,٦٦٧			

٣٥. ترتيبات مشتركة

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

٣٦. الموقف الضريبي

• ضريبة شركات الأموال

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

٣٦. الموقف الضريبي – تابع

السنوات من ٢٠١٨ حتى ٢٠١٩

تم إنهاء الفحص الضريبي بين الشركة ومصلحة الضرائب عن تلك السنوات وجارى سداد الضريبة المستحقة
عام ٢٠٢٠

تم الطعن على نتيجة الفحص وحالياً في انتظار نتيجة اللجنة الداخلية

السنوات من ٢٠٢١ حتى ٢٠٢٢

تم إنهاء الفحص الضريبي بين الشركة ومصلحة الضرائب عن تلك السنوات وتم سداد فروق الضريبة المستحقة
السنوات من ٢٠٢٣ 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 المقدّر لنقاط الخلاف المتوقعة.

• ضريبة الأجور والمرتبات (كسب العمل)

السنوات من بدء النشاط حتى ٢٠٢٢

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

السنوات من ٢٠٢٣ حتى ٢٠٢٤

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

• ضريبة الدمغة

السنوات من بدء النشاط حتى ٢٠٢٠

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

السنوات من ٢٠٢١ حتى ٢٠٢٥

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

• الضريبة العقارية

السنوات من ٢٠١٣ حتى ٢٠٢٥

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

٣٧. الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

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

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

• خطر الائتمان

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

• خطر السيولة

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

وفيما يلي بيان آجال الالتزامات المالية للشركة:

القيمة الدفترية جنيه مصري	أكثر من سنتين جنيه مصري	٢-١ سنة جنيه مصري	أقل من سنة جنيه مصري	٢٠٢٦/٦/٣٠
٣,٢٠٢,٦٧٨,٤٠٥	٢,٨٥٧,٧٥٢,٩٦٤	٩٥,٨٤٣,٣١٨	٢٤٩,٠٨٢,١٢٣	قروض لأجل
١,٧٣٢,٣٠٣,١٥٩	-	-	١,٧٣٢,٣٠٣,١٥٩	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٣,٣٧٠,٣٤١,٥٥٤	-	-	٣,٣٧٠,٣٤١,٥٥٥	قروض قصيرة الأجل
٣٧٢,٢٥٥,٩٥١	-	-	٣٧٢,٢٥٥,٩٥١	الالتزامات تنمية أراضي بالقيمة الاسمية
١,٤٣٨,٠١٤,٩٠٣	-	-	١,٤٣٨,٠١٤,٩٠٣	الموردون وأطراف ذوي علاقة
<u>١٠,١١٥,٥٩٣,٩٧٢</u>	<u>٢,٨٥٧,٧٥٢,٩٦٤</u>	<u>٩٥,٨٤٣,٣١٨</u>	<u>٧,١٦١,٩٩٧,٦٩١</u>	
القيمة الدفترية جنيه مصري	أكثر من سنتين جنيه مصري	٢-١ سنة جنيه مصري	أقل من سنة جنيه مصري	٢٠٢٥/١٢/٣١
٣,٢٩٣,١١٦,٨١٠	٢,٧٧٠,٠٠٠,١٠٣	٢٥٣,٧٤٩,٩٥٧	٢٦٩,٣٦٦,٧٥٠	قروض لأجل
١,٨٠٠,٩٧٣,٩٦٧	-	-	١,٨٠٠,٩٧٣,٩٦٧	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
٩٩٦,٥٩٠,٥٦٩	-	-	٩٩٦,٥٩٠,٥٦٩	الموردون وأطراف ذوي علاقة
<u>٨,٨٥٩,٥٢٠,٤٥٣</u>	<u>٢,٧٧٠,٠٠٠,١٠٣</u>	<u>٢٥٣,٧٤٩,٩٥٧</u>	<u>٥,٨٣٥,٧٧٠,٣٩٣</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).

٣٧. الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها - تابع

• خطر تقلب سعر الفائدة

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

وفيما يلي بيان الأصول والالتزامات المالية وفقا لطبيعة سعر الفائدة:

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٧,٣٣٤,٨٠٦,٤٢٣	٧,٥٦٠,٣٦٤,٣٢٤	أدوات مالية بسعر فائدة ثابت
		أصول مالية (مدينون وأوراق قبض)
		أدوات مالية بسعر فائدة متغيرة
٥,٩٤٩,٧٣٤,٧٦٦	٦,٩٧٢,٩١٦,٦٨٢	التزامات مالية (قروض طويلة وقصيرة الأجل وبنوك دائنة)

• إدارة رأس المال

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

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

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

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

٣٨. التزامات تعاقدية

بلغت قيمة التعاقدات الجارية مع المقاولين لتنفيذ عمليات إنشاءات الوحدات السكنية ٢٨,٦٥ مليار جنيه مصري، بلغ المنفذ منها حتى ٢٠٢٦/٦/٣٠ 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 ٢٠٢٦/٦/٣٠ جنيه مصري	قيمة الالتزام التعاقدية المتبقية في ٢٠٢٦/٦/٣٠ جنيه مصري
تاج سلطان	١,٩٢ مليار جنيه مصري	١,٩١ مليار جنيه مصري	١٢ مليون جنيه مصري
بارك رديدنس	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
إبلكت 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
ستريب مول بسراي	١٨٨ مليون جنيه مصري	١٤٤ مليون جنيه مصري	٤٤ مليون جنيه مصري
صالَة 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

٣٩. التزامات تنمية أراضي

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

التزام تنمية أراضي قصيرة الأجل	٢٠٢٦/٦/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري
	٣٧٢,٢٥٥,٩٥١	٣٧٢,٢٥٥,٩٥١

٤٠. القيمة العادلة

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

الأدوات المالية

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

التقييم لقياس القيمة العادلة المتكررة	المستوى الأول جنيه مصري	المستوى الثاني جنيه مصري	المستوى الثالث جنيه مصري	الإجمالي جنيه مصري
التقييم لقياس القيمة العادلة المتكررة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (أدوات حقوق الملكية) إيضاح (٣/٦)	-	١٣,٦٨١,٣١٧	-	١٣,٦٨١,٣١٧
الإجمالي الأصول المالية	-	١٣,٦٨١,٣١٧	-	١٣,٦٨١,٣١٧
التقييم لقياس القيمة العادلة المتكررة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (أدوات حقوق الملكية) إيضاح (٣/٦)	-	٨,٦٨١,٣١٧	-	٨,٦٨١,٣١٧
الإجمالي الأصول المالية	-	٨,٦٨١,٣١٧	-	٨,٦٨١,٣١٧

٤١. الموردون

٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٦/٦/٣٠ جنيه مصري	(أ) الموردون - أرصدة مدينة دفعات مقدمة تشويينات مواد مديونيات وسلف مقاولين إجمالي الموردون - أرصدة مدينة
٣,١٥٠,٢٤٩,٤٢٥	٣,٠٠٨,٨٣٦,١٥٣	
٤٨٢,٨٧٢,٠١٨	٥٢٤,٤٣٤,٩٣٣	
٢,٢٤٠,٥٩٨,٨١٠	٣,١٤٨,١١٢,٥١٠	
٥,٨٧٣,٧٢٠,٢٥٣	٦,٦٨١,٣٨٣,٥٩٦	

٤١. الموردون - تابع

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
		ب) الموردون - أرصدة دائنة
٢٩٣,٩٨٦,٥٠٩	٥٦٧,٦٩٥,٩٩٠	موردون
٣٠٨,٤٧٦,٣٨٩	٣١٦,٦٠٣,١٠٤	ضمان أعمال
١٥٤,١١٦,٩٦٠	٢٤٦,٨٨٦,٣٤٢	تعليقات
١٠٩,٥٢١,٣٤٤	١٣٣,٦٨٢,٨٠٠	تأمين نهائي
<u>٨٦٦,١٠١,٢٠٢</u>	<u>١,٢٦٤,٨٦٨,٢٣٦</u>	إجمالي الموردون - أرصدة دائنة

٤٢. الاحداث الجارية

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٪.