

شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير
شركة مساهمة مصرية

القوائم المالية المستقلة
وتقرير مراقب الحسابات عليها

عن السنة المالية المنتهية
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

فهرس القوائم المالية

رقم الصفحة

- ٢ - ١ • تقرير مراقب الحسابات
- ٤ - ٣ • قائمة المركز المالي المستقلة
- ٥ • قائمة الدخل المستقلة (الأرباح أو الخسائر)
- ٦ • قائمة الدخل الشامل المستقلة
- ٧ • قائمة التغيرات في حقوق الملكية المستقلة
- ٩ - ٨ • قائمة التدفقات النقدية
- ٦٤ - ١٠ • الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

تقرير مراقب الحسابات

إلى السادة المساهمين
شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير - شركة مساهمة مصرية

تقرير عن القوائم المالية المستقلة

راجعنا القوائم المالية المستقلة المرفقة لشركة مدينة مصر للإسكان والتعمير - شركة مساهمة مصرية - والتمثلة في قائمة المركز المالي المستقلة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ وكذا القوائم المستقلة للدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

مسؤولية الإدارة عن القوائم المالية المستقلة

هذه القوائم المالية المستقلة مسؤولية إدارة الشركة، فالإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض القوائم المالية المستقلة عرضاً عادلاً وواضحاً وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتتضمن مسؤولية الإدارة تصميم وتنفيذ والحفاظ على رقابة داخلية ذات صلة بإعداد وعرض قوائم مالية مستقلة عرضاً عادلاً وواضحاً خالية من أي تحريفات هامة ومؤثرة سواء ناتجة عن الغش أو الخطأ، كما تتضمن هذه المسؤولية اختيار وتطبيق السياسات المحاسبية الملائمة وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف.

مسؤولية مراقب الحسابات

تتخصص مسؤوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية المستقلة في ضوء مراجعتنا لها. وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية. وتتطلب هذه المعايير تخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية المستقلة خالية من أية أخطاء هامة ومؤثرة.

وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات في القوائم المالية المستقلة. وتعتمد الإجراءات التي تم اختيارها على الحكم الشخصي للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية المستقلة سواء الناتج عن الغش أو الخطأ. ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب في اعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام المنشأة بإعداد القوائم المالية المستقلة والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأي على كفاءة الرقابة الداخلية في المنشأة، وتشمل عملية المراجعة أيضاً تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية المستقلة.

وإننا نرى أن أدلة المراجعة التي قمنا بالحصول عليها كافية ومناسبة وتعد أساساً مناسباً لإبداء رأينا على القوائم المالية المستقلة.

الرأي

ومن رأينا أن القوائم المالية المستقلة المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح، في جميع جوانبها الهامة، عن المركز المالي المستقل لشركة شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير – شركة مساهمة مصرية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، وعن أدائها المالي المستقل وتدفقاتها النقدية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

تمسك الشركة حسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة على وجوب إثباته فيها وقد وجدت القوائم المالية المستقلة متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات، وقد تم جرد المخزون بمعرفة إدارة الشركة طبقاً للأصول المرعية.

البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة المعد وفقاً لمتطلبات القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما متفقة مع ما هو وارد بدفاتر الشركة وذلك في الحدود التي تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر.



حمدي يوسف

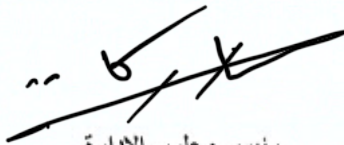
عضو جمعية المحاسبين القانونيين
 زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية
 عضو جمعية الضرائب المصرية
 سجل المحاسبين والمراجعين رقم ٧٢٤٢
 سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ٤٠٤

القاهرة في ١٢ مارس ٢٠٢٥

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	إيضاح	الأصول غير المتداولة
جنيه مصري	جنيه مصري		الأصول الثابتة
٣٧,٢٧٠,٨٧٤	٧٧,٤٢٠,٦٧٠	٤	أصول ثابتة تحت التنفيذ
٢٦,٠٩٩,٣٤١	١٤٩,٩١٤,٠٦١	٤١	أصول حق انتفاع
٦٧,٤١٥,٧٧٧	٤٤,٤٩٦,١١٢	٢١	أصول غير ملموسة
١١,٧٣٠,٩٧٥	-	٥	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
٥٠٠,١٨٠,٧٦٢	٣٣٤,٠١٣,٤٦٢	٣٤	استثمارات في شركات تابعة
٢٨٠,٤٦٢,٧١٧	٢٨١,٤٧٣,٤٧٧	١/٦	المسدد تحت حساب استثمارات في شركات تابعة
١,٨٥٠,٠٠٠	١٣٩,١٢٠,٨٩٣	٢/٦	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٢٨,٠٧٠,٣٧٧	٨,٣٢٦,٧٣٧	٣/٦	استثمارات عقارية
٦٢٧,٩٨٤,٧٩٦	١,٥١٤,٩٤٩,٧٠٣	٤/٦	أصول مالية بالتكلفة المستهلكة
١٢١,٩٦٢	١٢١,٩٦٢	٦/٦	أوراق قبض طويلة الأجل
١,١٦١,٣٩٩,٤٨٩	٩٦٨,٠٩٧,٠٥٠	٩	أصول ضريبية مؤجلة
١٧٦,٤٠٠,٧٢٨	-	٢٠	إجمالي الأصول غير المتداولة
٢,٩١٨,٩٨٧,٧٩٨	٣,٥١٧,٩٣٤,١٢٧		
			الأصول المتداولة
٥,٣٣٩,٢٠٤,٣٢٨	٧,٠٩٤,٩٧٣,٤٨٩	٧	أعمال تحت التنفيذ
٢٦٦,٩٧٩,٦٣٧	٣٣٢,١٧٦,٤٥٥	٨	وحدات عقارية تامة
١٦,٩١٠,٢٠٨	١٤,٧٩٩,٣٨٨		مخزون مواد
٢,٥٦١,٢٩٩,٨٦١	١,١٣١,٥٣٤,٦٣٢	٩	أوراق قبض قصيرة الأجل
٣١٥,٢٦٢,٠٤٩	٢٠٠,٥١٦,٧٠٣	٩	العملاء المدينون
١,٤٠٩,٢٨٦,١٧٨	٣,٨٨٩,٥١٦,٨٨٦		الموردون - أرصدة مدينة
١,٥٣٣,٩٤٤,١٦٠	٥,١٤١,٦٨٥,٩١٤	١٠	المدينون والأرصدة المدينة الأخرى
٢,٧٠٠,٨٩٩	٣,٣١٩,٧٢٨	٥/٦	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١,٤٣٠,٩٦٣,١٨٦	٢,٢٦٢,٢٦٤,٣٩٧	٦/٦	أصول مالية بالتكلفة المستهلكة
٣٥٠,٤٣٥,٧٦٧	٥٩٣,٤٥٤,٨٧٠	٣٤	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
-	٤,٨٤٩,٧٣١	١٩	مدینو إدارة وتشغيل وصيانة التجمعات السكنية
٦١١,٥١٨,٣٣٧	٨٠٥,٦٩١,٨٧٦	١١	النقدية بالصندوق ولدى البنوك
١٣,٨٣٨,٥٠٤,٦١٠	٢١,٤٧٤,٧٨٤,٠٦٩		إجمالي الأصول المتداولة
١٦,٧٥٧,٤٩٢,٤٠٨	٢٤,٩٩٢,٧١٨,١٩٦		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	١٦	رأس المال المصدر والمدفوع
٣٧٣,١٤٤,١٦٤	٤٧٩,٢٦٠,٢٩١		احتياطي قانوني
٢,٤٩٧,١٢٢,٧٥٨	٣,٨٠٩,٢٨٦,٢٨٧		الأرباح المرحلة
٢,١٢٢,٣٢٢,٥٣٨	٢,٨٢٨,٢٤١,٧٢٨		صافي ربح السنة
١٠٧,١٠٠,٠٠٠	٩٨,٣٥٠,٠٠٠		علاوة إصدار أسهم نظام التحفيز والإثابة للعاملين والمديرين
٢٣,٥٥٦,٢٦٧	٦,٢٩٨,٢٢٢		التغير في الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٦٢,٥٧٣,٢٠٠	٤٥٢,٦٦٦,٤٨١		فانض تقييم الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة بالصافي
٧,٣٢٠,٨١٨,٩٢٧	٩,٨٠٩,١٠٣,٠٠٩		إجمالي حقوق الملكية

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
			الالتزامات غير المتداولة
١,٠٢٩,٦٨٠,٥٢٥	٧١٧,٠٨١,٤٠٨	١٧	قروض لأجل
١٠١,٣٤٦,١٨٣	٤٨,٥٦٤,٣٣٨	١/١٥	أوراق دفع طويلة الأجل
١٤٥,٤٨٦,٢١٣	-	٣٩	التزامات تنمية أراضي طويلة الأجل
٣٩,٥٨٠,٥٧٦	١٤,٧٩٠,١٨٥	٣٢	التزامات عقود التأجير طويلة الأجل
-	٥٦,٩٢٧,٧٢٢	٢٠	التزامات ضريبية مؤجلة
١,٣١٦,٠٩٣,٤٩٧	٨٣٧,٣٦٣,٦٥٣		إجمالي الالتزامات غير المتداولة
			الالتزامات المتداولة
٣,٤٠٩,٠٣٩,٧٩٧	٧,٠٨٩,٩٦٥,١٩٢	١٢	مقدمات من العملاء عن وحدات غير مسلمة
٢٥٠,١١٦,٠٠٣	٣٠٣,٧٥١,٤٣٤	١٣	مخصصات
٦٤٤,٣٠٤,٥٣٦	٩٥٢,٠٠٠,٦٧٠	١٤	التزامات استكمال المرافق
١,٣٢٩,٨١٥,٦٠٩	٢,٠٠٩,٨٠٨,٥٣٩	٢/١٥	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
١,٨٤٨,٧٨٣	-	١٩	دائنو إدارة وتشغيل وصيانة التجمعات السكنية
٢٣٩,٤٣٥,٨٨٨	٣١٥,٦٧٠,٩٣٦	١٧	أقساط جارية من قروض لأجل
٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٦٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١/١٨	قروض قصيرة الأجل
١١١,٦٧٤,٥٣٢	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	٢/١٨	بنوك دائنة (تسهيلات ائتمانية)
٣٩٤,١٠٣,٩٥٢	٧١٩,٩٢٤,٣٢٠		الموردون
٣,٨٢٧,١٠٩	٩,٠٣٠,٣١٠	٣٤	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
٨١١,٢٧٥,٤٢٦	٨٦٤,١١٨,٠٨٣		مصلحة الضرائب
٣١,٤٥٠,٨٤٠	٣٠,٣٧٧,٩٣١	٣٢	التزامات عقود التأجير قصيرة الأجل
١٩٣,٦٨٧,٥٠٩	٣٦٣,٢٧٤,٣٧٠	٣٩	التزامات تنمية أراضي قصيرة الأجل
-	٨,٣٢٩,٧٤٩		دائنو توزيعات
٨,١٢٠,٥٧٩,٩٨٤	١٤,٣٤٦,٢٥١,٥٣٤		إجمالي الالتزامات المتداولة
٩,٤٣٦,٦٧٣,٤٨١	١٥,١٨٣,٦١٥,١٨٧		إجمالي الالتزامات
١٦,٧٥٧,٤٩٢,٤٠٨	٢٩,٩٩٢,٧١٨,١٩٦		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

تقرير مراقب الحسابات "مرفق"


رئيس مجلس الإدارة
مهندس/ محمد حازم بركات

الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب
مهندس/ محمد عبد الله سلام

نائب أول الرئيس التنفيذي للشئون المالية
محاسب/ أحمد حسين العزب

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

من ٢٠٢٣/١/١ إلى ٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيه مصري	من ٢٠٢٤/١/١ إلى ٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	إيضاح	
٧,٦٣٧,١٨٣,٦٧٦ (٢,٥٩٥,٤٣١,٩٩٨)	٨,١٨٦,٣٣٥,٦٦٦ (٢,٤٦٣,٨٤٢,٦٢٦)	١٢٣ ٢٢٣	صافي إيرادات النشاط يخصم: تكلفة إيرادات النشاط مجمد الربح
٥,٠٤١,٧٥١,٦٧٨	٥,٧٢٢,٤٩٣,٠٤٠		يخصم:
(١,٦٤٩,٦٤٦,١٥٩)	(١,٧٧٨,٠٢١,٧٧٩)	٢٤	المصروفات البيعية والتسويقية
(٢٠٢,٩١١,٩٤٥)	(٢٨٨,٩٧٤,٦٩٥)	٢٥	المصروفات العمومية والإدارية
(٤٩,٢٥١,٨٢٠)	(١٠٨,٤٤٧,٩١٦)	٢٦	مصروفات إدارة المجتمعات السكنية والتشغيل الأخرى
(٤٤٤,٣٩٠,٩٩٥)	(٥٦٠,٥٠٠,٢٧٦)	٢٧	مصروفات تمويلية
(١٦٨,٣٣٦,٧٦٧)	(١٠٠,١٠٠,٠٠٠)	١٣	مخصصات مكونة
(٢٠,١٨٥,٠١٩)	-		خسائر ائتمانية متوقعة مكونة (بالصافي)
-	١٠٨,١٠٣,٧٠٣		يضاف:
-	٤١,٣٢١,٩٢٩		رد خسائر ائتمانية متوقعة (بالصافي)
١٥٨,٤١٣,٧٢٩	٤٦٤,٠٤٠,٨١٤	٢٨	مخصصات انتفي الغرض منها
١٠٧,٦٢٤,٥٩٨	١٧٠,٤٤٥,٨١٠	٢٩	إيرادات تمويلية
٢,٧٧٣,٠٦٧,٣٠٠	٣,٦٧٠,٣٦٠,٦٣٠		إيرادات مرتبطة بالنشاط
٧٣٤,٢٢٦	٢٦٦,٦٦٧		الأرباح الناتجة من التشغيل
-	١٨,٩٤٤,٧٩٠		توزعت أرباح من أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
٤١,٧١٦	٤١,٧١٦		أرباح بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
(٢٤,٤١٩,١٠٨)	(٣٩,٩٧٦,١٠١)	٣٠	عوائد من أصول مالية بالتكلفة المستهلكة
٢,٧٤٩,٤٢٤,١٣٤	٣,٦٤٩,٦٣٧,٧٠٢		المصروفات الأخرى
(٧٧٥,٥٢٢,٧٩٥)	(٨٨٤,٩٣٧,٨٩٢)	٢٢	صافي أرباح السنة قبل الضرائب
١٤٨,٤٢١,١٩٩	٦٣,٥٤١,٩١٨	٢٠	ضريبة الدخل
٢,١٢٢,٣٢٢,٥٣٨	٢,٨٢٨,٢٤١,٧٢٨		الضريبة المؤجلة
٠,٨٦٤	١,١٤٧	٣١	صافي أرباح السنة
			نصيب السهم في أرباح السنة

رئيس مجلس الإدارة
مهندس/ محمد حازم بركات

الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب
مهندس/ محمد عبد الله سلام

نائب أول الرئيس التنفيذي للشؤون المالية
محاسب/ أحمد حسين العزب

من ٢٠٢٣/١/١ إلى ٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيه مصري	من ٢٠٢٤/١/١ إلى ٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري
--	--

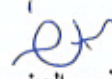
٢,١٢٢,٣٢٢,٥٣٨	٢,٨٢٨,٢٤١,٧٢٨
٥٢٨,٣٢٠	(١٧,٢٥٨,٠٤٥)
٦٢,٥٧٣,٢٠٠	٣٩٠,٠٩٣,٢٨١
<u>٢,١٨٥,٤٢٤,٠٥٨</u>	<u>٣,٢٠١,٠٧٦,٩٦٤</u>

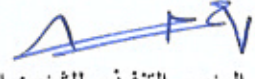
صافي أرباح السنة

التغير في الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
فانض تقييم الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة بالصافي

إجمالي الدخل الشامل عن السنة


رئيس مجلس الإدارة
مهندس/ محمد حازم بركات


الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب
مهندس/ محمد عبد الله سلام


نائب أول الرئيس التنفيذي للشؤون المالية
محاسب/ أحمد حسين العزب

شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير - ش.م.م.
قائمة التغيرات في حقوق الملكية المستقلة
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

التغير في الأصول	علاوة إصدار أسهم	صافي أرباح السنة	أرباح مرحلة	احتياطي قفوي	رأس المال	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣
المالية بالقيمة	نظام التحفيز والإجالة للمعلمين والمديرين	صافي أرباح السنة	أرباح مرحلة	احتياطي قفوي	رأس المال	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣
العمالة من خلال الدخل الشامل الآخر	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣
فائض تقييم الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣
بصافي	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣
الإجمالي	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣
٤,٨٧٠,٦٩٦,٦٦٤	٢٣,٢٧٩,٩٤٧	٧٤٧,٤٣٦,٣٧٢	١,٦٦٤,٤٦٠,٠٠٠	٣٣٥,٧٧٦,٣٤٥	٢,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٢٣ في ١ يناير ٢٠٢٣
٥٩٣,٠٦٠,٤٧٠	-	-	٥٦٣,٠٦٠,٤٧٠	-	-	٢٠٢٣ في ١ يناير ٢٠٢٣
-	-	-	٧٤٧,٤٣٦,٣٧٢	-	-	٢٠٢٣ في ١ يناير ٢٠٢٣
-	-	-	٣٧,٣٧١,٨١٩	-	-	٢٠٢٣ في ١ يناير ٢٠٢٣
(٤٤٠,٤٦٢,٢٦٥)	-	-	(٤٤٠,٤٦٢,٢٦٥)	-	-	٢٠٢٣ في ١ يناير ٢٠٢٣
-	-	-	-	-	-	٢٠٢٣ في ١ يناير ٢٠٢٣
-	-	-	-	-	-	٢٠٢٣ في ١ يناير ٢٠٢٣
١٤٢,١٠٠,٠٠٠	-	-	(٣٥,٠٠٠,٠٠٠)	-	٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٢٣ في ١ يناير ٢٠٢٣
٢,١٨٥,٤٢٤,٠٥٨	٦٢,٥٧٣,٢٠٠	٢,١٢٢,٣٢٢,٥٣٨	٢,١٢٢,٣٢٢,٥٣٨	٣٧٣,١٤٤,١٦٤	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٢٣ في ١ يناير ٢٠٢٣
٧,٣٢٠,٨١٨,٩٢٧	٦٢,٥٧٣,٢٠٠	٢,١٢٢,٣٢٢,٥٣٨	٢,١٢٢,٣٢٢,٥٣٨	٣٧٣,١٤٤,١٦٤	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٢٣ في ١ يناير ٢٠٢٣
-	-	-	-	-	-	٢٠٢٣ في ١ يناير ٢٠٢٣
-	-	-	-	-	-	٢٠٢٣ في ١ يناير ٢٠٢٣
(٧٠,٤٠,٤٢,٨٨٢)	-	-	(٧٠,٤٠,٤٢,٨٨٢)	-	-	٢٠٢٣ في ١ يناير ٢٠٢٣
(٨,٧٥٠,٠٠٠)	-	-	-	-	-	٢٠٢٣ في ١ يناير ٢٠٢٣
٣,٢٠١,٠٧٦,٩٦٤	٣٩,٠٠٩,٩٣,٢٨١	٢,٨٢٨,٢٤١,٧٢٨	-	-	-	٢٠٢٣ في ١ يناير ٢٠٢٣
٩,٨٠٩,١٠٣,٠٠٩	٤٥٢,٦٦٦,٤٨١	٩,٨٣٥,٠٠٠	٢,٨٢٨,٢٤١,٧٢٨	٤٧٩,٢٦٠,٠٩١	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٢٣ في ١ يناير ٢٠٢٣
٩,٨٠٩,١٠٣,٠٠٩	٤٥٢,٦٦٦,٤٨١	٩,٨٣٥,٠٠٠	٢,٨٢٨,٢٤١,٧٢٨	٤٧٩,٢٦٠,٠٩١	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٢٣ في ١ يناير ٢٠٢٣

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

نائب أول الرئيس التنفيذي للشؤون المالية
محسب/ أحمد حسين العزب

الرئيس التنفيذي والمضو المنتدب
محسب/ محمد عبد الله سلام

رئيس مجلس الإدارة
محسب/ محمد حجازي

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

قائمة التدفقات النقدية المستقلة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

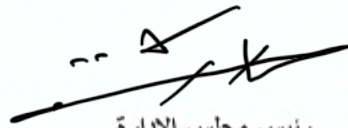
٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	إيضاح	الأنشطة التشغيلية
جنيه مصري	جنيه مصري		
٢,٧٤٩,٤٢٤,١٣٤	٣,٦٤٩,٦٣٧,٧٠٢		صافي أرباح السنة قبل الضرائب
			التعديلات للبيود التالية:
٩,٩٥١,٤٣٨	١٣,٤٩٩,٣٦٧	٢٣,٤	إهلاك الأصول الثابتة والاستثمارات العقارية
٨,١٩٣,٣٧١	٩,٠٤٧,٠٧٤	٥	استهلاك الأصول غير ملموسة
-	٤,٨٠٦,٨٣٧	٥	المحول من أصول غير ملموسة للمصروفات
٣٨,٩٤١,٥١٤	٣٩,١٩٣,٤٦٠	٢٤	استهلاك حق انتفاع أصول مستأجرة
٤٤٤,٣٩٠,٩٩٥	٥٦٠,٥٠٠,٢٧٦	٢٧	مصروفات تمويلية مستحقة
٢٠,١٨٥,٠١٩	(١٠٨,١٠٣,٧٠٣)		(رد) تكوين خسائر ائتمانية متوقفة (بالصافي)
١٦٨,٣٣٦,٧٦٧	١٠٠,١٠٠,٠٠٠	١٣	مخصصات مكونة
-	(٤١,٣٢١,٩٢٩)		مخصصات انتفي الغرض منها
-	(١٨,٩٤٤,٧٨٨)		أرباح بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(٧٣٤,٢٢٦)	(٢٦٦,٦٦٧)		توزيعات أرباح من أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(٤١,٧١٦)	(٤١,٧١٦)		عوائد من أصول مالية بالتكلفة المستهلكة
(٢,٠٥١,١٢٤)	(١٨,٨٦١,٥٥٠)	٢٩	أرباح فروق عملات أجنبية
٣,٤٣٦,٥٩٦,١٧٢	٤,١٨٩,٢٤٤,٣٦٣		
(٢٤٩,٧٤٨,٣٧٠)	(١,٩٩٦,٦٠٩,٠٨٨)		أعمال تحت التنفيذ ووحدات عقارية تامة ومخزون مواد
(٢,٠١٠,٥٧١,٧٥٥)	(٤,٣٣٤,٣٥٦,٠٦٢)		المدينون والعملاء والموردين وأوراق القبض وإدارة وتشغيل وصيانة التجمعات السكنية والمستحق من أطراف ذات علاقة
١,١٢٨,٩٣٢,٢٢٤	٤,٨٨٩,٦١٩,٢١٠		الدائنون والموردون ومقدمات من العملاء عن وحدات غير مسلمة والتزامات استكمال
(٣٦٨,٧٩٤)	(٥,١٤٢,٦٤١)	١٣	موافق والمستحق إلى أطراف ذات علاقة وأوراق دفع
(١٢٥,٤٦٢,٢٦٥)	(٢٦٨,٧١٣,١٢٣)		المستخدم من المخصصات
(٢٠٨,٨٠٣,٣٠٣)	(٨٣٢,٠٩٥,٢٣٥)		المسدد من توزيعات أرباح العاملين ومكافأة مجلس الإدارة
(٣٦١,٦٠٠,٣٥٦)	(٥٠٣,٢٦٣,٣٠٣)		ضرائب دخل مسددة
١,٧٦١,٩٧٣,٥٥٣	١,١٣٨,٦٨٤,١١١		مصروفات تمويلية مدفوعة
			صافي النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الاستثمارية
(١٨,٦٩٨,١٥٦)	(١٧٧,٤٣٩,٠٣٠)	٤	مدفوعات لشراء أصول ثابتة وأصول ثابتة تحت التنفيذ
(١٦,١٧٤,٧١٨)	(٢,١٢٢,٩٨٦)	٥	مدفوعات لشراء أصول غير ملموسة
(٢٦,٥٠٥,٣٨٠)	(١,٠١٠,٧٦٠)		استثمارات في شركات تابعة
(١,٨٥٠,٠٠٠)	(١٣٧,٢٧٠,٨٩٣)		المسدد تحت حساب استثمارات في شركات تابعة
-	٢٣,٢٥٨,٨٩٨		المحصل من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٧٣٤,٢٢٦	٢٦٦,٦٦٧		توزيعات أرباح من أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٤١,٧١٦	٤١,٧١٦		عوائد من أصول مالية بالتكلفة المستهلكة
(٦٢,٤٥٢,٣١٢)	(٢٩٤,٢٧٦,٣٨٨)		صافي النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية

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

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
			الأنشطة التمويلية
(٣١٥,٠٠٠,٠٠٠)	(٤٢٧,٠٠٠,٠٠٠)		توزيعات أرباح مدفوعة للمساهمين
(٣٣,٢١٥,٢٥٧)	(٤٢,١٣٧,٠٩٤)	٣٢	المسدد من التزامات التأجير
(١,٠٦٥,٦٧٨,٥٥٣)	(٢٣٦,٣٦٤,٠٦٩)	١٧	المسدد من قروض طويلة الأجل
١٨,٨٦٦,٩٩٩	-	١٧	المبالغ المسحوبة من قروض طويلة الأجل
١,٦٥٧,١١١	-	١٧	الفوائد المرسلة من قروض طويلة الأجل
(٨٤,٣٦٦,٩٨٩)	(٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠)	١/١٨	المسدد من قروض قصيرة الأجل
٤٣,٣٣٤,٧٦١	١,١٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١/١٨	المبالغ المسحوبة من قروض قصيرة الأجل
(١,٤٣٤,٤٠١,٩٢٨)	٢٤٤,٤٩٨,٨٣٧		صافي النقدية الناتجة من/ (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية
٢٦٥,١١٩,٣١٣	١,٠٨٨,٩٠٦,٥٦٠		التغير في النقدية وما في حكمها خلال السنة
١,٦٦٦,٣٣٧,٤٥٣	١,٩٣٣,٥٠٧,٨٩١	١٨	النقدية وما في حكمها في بداية السنة
٢,٠٥١,١٢٤	١٨,٨٦١,٥٥٠	٢٩	أرباح فروق عملات أجنبية
١,٩٣٣,٥٠٧,٨٩٠	٣,٠٤١,٢٧٦,٠٠١		إجمالي النقدية وما في حكمها في نهاية السنة
			يخصم:
(١٢,٤٧٦,٨٨٠)	(١٢,٤٧٦,٨٨٠)	٦/٦	ودائع لتغطية خطابات ضمان
(٤٨٧,٠٠٠)	(٤٨٧,٠٠٠)	٥/٦	وثائق صناديق استثمار مجمدة لتغطية خطابات الضمان
١,٩٢٠,٥٤٤,٠١٠	٣,٠٢٨,٣١٢,١٢١	١٨	النقدية وما في حكمها في نهاية السنة

لا تتضمن قائمة التدفقات النقدية المعاملات غير النقدية التالية:

- ١- تحويل استثمارات عقارية من مخزون أعمال تحت التنفيذ بمبلغ ٢٠١,٨٥٤,٥٧٦ جنيه مصري.
- ٢- إعادة تقييم رصيد نظام أسهم الاثابة والتحفيز ومصرف أسهم الاثابة والتحفيز بالقيمة العادلة مقابل زيادة حقوق الملكية (علاوة إصدار) بمبلغ ٨,٧٥٠,٠٠٠ جنيه مصري.



رئيس مجلس الإدارة
مهندس/ محمد حازم بركات



الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب
مهندس/ محمد عبد الله سلام



نائب أول الرئيس التنفيذي للشئون المالية
محاسب/ أحمد حسين العزب

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

١. نبذة عن الشركة

١-١ الشكل القانوني للشركة

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

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

تم قيد الشركة بالسجل التجاري برقم ٣٠٠٨٧٤ بتاريخ ٢٣ ديسمبر ١٩٩٦، رقم البطاقة الضريبية ٢٠٠٠٠٩٠٩٥.

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 يونيو ٢٠٢٣.

٢-١ نشاط الشركة

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

شركة بي أي جي 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.
- اعتمد مجلس الإدارة إصدار القوائم المالية المستقلة للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ بتاريخ ٦ مارس ٢٠٢٥.

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 السنة 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 بأكثر 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. وتُقدّر 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

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

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

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

تسري على معالجات التوريق بالقوائم المالية أحكام المواد من (٤١) مكرر إلى (٤١) مكرر ٨ من قانون سوق رأس 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 وزيرة الاستثمار والتعاون الدولي التي تتضمن بعض معايير المحاسبة الجديدة وتعديلات على بعض المعايير القائمة والتي تم نشرها بالجريدة الرسمية بتاريخ ٦ مارس ٢٠٢٣.

٢-٣ الأصول الثابتة وإهلاكاتها

الاعتراف والقياس

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

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 الدورية 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

وبلغ إهلاك الحاسبات والسيرفرات وفقاً للتقديرات المحدثة مبلغ ٧,٢٢٧,٣٠٥ جنيه مصري مقابل ٦,٠٣٩,٣٣١ جنيه مصري وفقاً للتقديرات السابقة.

أصول ثابتة تحت التنفيذ

يتم تسجيل الأصول الثابتة تحت التنفيذ بالتكلفة. تتضمن التكلفة كافة النفقات المتعلقة مباشرة واللازمة لإنشاء وتجهيز الأصل إلى حالته التي يتم تشغيله بها وفي الغرض الذي اقتني من أجله. يتم تحويل الأصول الثابتة تحت التنفيذ إلى بند الأصول الثابتة أو الاستثمارات العقارية أو الأصول غير ملموسة (بحسب الأحوال) عندما يتم الانتهاء منها وتكون متاحة للغرض منها. ويتم تقييم الأصول الثابتة تحت التنفيذ في تاريخ المركز المالي بالتكلفة 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 المسدد لفترات تزيد عن فترات الانتماء المتبعة فإنه يتم الاعتراف بالفرق بين السعر النقدي وإجمالي المبلغ المسدد كفائدة. ويتم عرض الأصول غير الملموسة بالصافي بعد خصم الاستهلاك والانخفاض في القيمة.

النفقات اللاحقة

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

الاستهلاك

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

العمر الإنتاجي المقدر (بالسنة)
١ سنة

برامج حاسب آلي ونظم معلومات

بناء على المراجعة الدورية وطبقا لموافقة مجلس الإدارة بتاريخ ٢٥ فبراير ٢٠٢٤ تم تعديل الأعمار الإنتاجية ومعدلات الاهلاك لبرامج الحاسب ونظم المعلومات للعام المالي ٢٠٢٤ من (١-٣) سنوات الى سنة واحدة نظرا لتجديد تراخيص هذه البرامج سنويا وتم تطبيق ذلك من اول يناير ٢٠٢٤.

وبلغ استهلاك برامج الحاسب ونظم المعلومات عن عام ٢٠٢٤ وفقا للتقديرات المحدثة مبلغ ٩,٠٤٧,٠٧٤ جنيه مصري مقابل ٨,١٩٣,٤٢٠ جنيه مصري وفقا للتقديرات السابقة.

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 بحق 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 ليند 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 المترجمة
- 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 لتحقيق تدفقات نقدية تعاقدية، و
- في حالة أنه ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصول المالية تدفقات نقدية في تواريخ محددة والتي تكون فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي مستحق السداد.

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

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

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

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

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

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

الأصول المالية بالقيمة من خلال الأرباح أو الخسائر:

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

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

الأصول المالية - تقييم نموذج الأعمال

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

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

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

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

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

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

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

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

- الأحداث المحتملة التي من شأنها تغيير مبلغ أو توقيت التدفقات النقدية،
- الشروط التي قد تعدل معدل التدفقات النقدية التعاقدية، بما في ذلك ميزات المعدل المتغير،
- ميزات الدفع المسبق والإضافات و
- الشروط التي تقصر مطالبة الشركة بالتدفقات النقدية من الأصول المحددة (على سبيل المثال، ميزات غير قابلة للاستعادة)
- تتماشى ميزة السداد المبكر مع مدفوعات الأصل والفائدة فقط إذا كان مبلغ الدفع المسبق يمثل بشكل جوهري المبالغ غير المدفوعة من الأصل والفائدة على المبلغ الأصلي المستحق، والذي قد يشمل تعويضا معقولا عن الإنهاء المبكر للعقد. بالإضافة إلى ذلك بالنسبة، للأصول المالية التي يتم الحصول عليها بخصم أو علاوة إصدار على القيمة 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 الأولى.

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 - التبويب والقياس اللاحق والأرباح والخسائر

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

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

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

الاستبعاد

الأصول المالية

تقوم الشركة باستبعاد الأصل المالي عند انقضاء الحقوق التعاقدية في التدفقات النقدية من الأصل المالي، أو تقوم بتحويل الحقوق التعاقدية لاستلام التدفقات النقدية 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.

٥-٢-٣ الاستثمارات العقارية

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

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

العمر الإنتاجي

نوع الأصل

٤٠ سنة

وحدات سكنية

٤٠ سنة

وحدات غير سكنية

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

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

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

١١-٢-٣ اضمحلال قيمة الأصول

الأصول غير المالية

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

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

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

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

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

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

الأصول المالية

تطبق الشركة منهجاً من ثلاث محامل 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 وتحتسب 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 منذ الاعتراف الأولي، ولكن لا يوجد دليل موضوعي على اضمحلال القيمة. يتم الاعتراف بخسائر ائتمان متوقعة على مدة الحياة لتلك الأصول، ولكن يستمر احتساب الفائدة على إجمالي القيمة الدفترية للأصول. خسارة الائتمان المتوقعة على مدى الحياة هي الخسائر الائتمانية المتوقعة الناتجة من جميع حالات الإخفاق الممكنة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية.

المرحلة الثالثة: خسارة الائتمان المتوقعة - 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 بتحديد ما إذا كانت هناك دلالات أو مؤشرات على احتمال حدوث اضمحلال في قيمة كافة أصولها المالية.

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

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

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 بخضم التدفقات النقدية المستقبلية بسعر خصم قبل الضريبة والذي يعكس التقدير الحالي للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر المتعلقة بالالتزام إذا كان ذلك ملائماً، هذا ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ القوائم المالية المستقلة وتعديلها (عند الضرورة) لإظهار أفضل تقدير حالي لها.

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

٣-٢-١٣ أسهم الخزينة

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

٣-٢-١٤ توزيعات الأرباح

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

٣-٢-١٥ 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 تحصيل مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه.

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

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

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

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

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

تدفع الشركة عمولة مبيعات للعقود التي تحصل عليها لبيع وحدات معينة من العقارات ورسمة 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 المرسمة 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 لمراحل التسليم بالقيمة البيعية طبقًا للعقود المبرمة مع العملاء مقابل تلك الوحدات ويتم إثبات إيراد تلك الوحدات عند نقطة من الزمن بالصافي للوحدات التي انتقلت السيطرة عليها للعميل.

مبيعات الأراضي

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

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، وتطبق المنشأة الحكم الشخصي عند تقدير ما إذا كان الترتيب المشترك عملية مشتركة أو مشروع مشترك.

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

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

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

(٣) باقي الإيرادات

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

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 و 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 يستفيدوا من هذا النظام على قائمة الدخل المستقلة في السنة 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 السنة، فيما عدا الحالات التي تنشأ فيها الضريبة من:

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

- الضريبة المؤجلة هي الضريبة التي تنشأ عن وجود فروق مؤقتة بين القيم الدفترية للأصول والالتزامات طبقاً للأسس المحاسبية المستخدمة في إعداد القوائم المالية المستقلة وقيم تلك الأصول والالتزامات طبقاً للأسس الضريبية المستخدمة في احتساب الربح الضريبي، هذا ويتم تحديد قيمة الضريبة المؤجلة بناء 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 (الناتجة عن الفروق المؤقتة الخاضعة للضريبة في المستقبل) بينما لا تثبت الأصول الضريبية المؤجلة إلا إذا توافر احتمال قوي بإمكانية استخدام تلك الأصول لتخفيض الأرباح الضريبية المستقبلية أو وجود دليل آخر مقنع على تحقق أرباح ضريبية كافية في المستقبل.

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

٣-٢-٢١ تكلفة الاقتراض

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

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

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

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

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

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 أيًا كانت طبيعتها أو النظام القانوني الخاضعة له.

٢٦-٢-٣ عقود التأجير

الاعتراف والقياس الشركة كمستأجر:

تقوم الشركة كمستأجر بالاعتراف بأصل حق الانتفاع وبالالتزام 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 وتتكدب الشركة التزامات لتلك التكاليف سواء في تاريخ بداية عقد التأجير أو كنتيجة لاستخدام الأصل محل العقد خلال فترة معينة.

القياس الأولي للالتزام عقد التأجير

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

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

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

الاعتراف والقياس الشركة كمؤجر :-

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

الإيجار التشغيلي:-

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

عقود البيع مع إعادة الاستئجار :-

في حالة البيع مع إعادة الاستئجار يتم تقييم عملية تحويل الأصول إذا كانت عملية بيع حصول المشتري على السيطرة على الأصل وتوجيه استخدامه والحصول 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.

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

إصدارات جديدة وتعديلات على معايير المحاسبة المصرية

(أ) بتاريخ ٣ مارس ٢٠٢٤ صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٦٣٦) لعام ٢٠٢٤ بتعديل بعض الأحكام الأخرى من معايير المحاسبة المصرية، وفيما يلي ملخص بهذه التعديلات:

المعايير الجديدة أو التي تم إعادة إصدارها	ملخص لأهم التعديلات	التأثير على القوائم المالية	تاريخ التطبيق
معياري المحاسبة المصري الجديد رقم (٣٤) المعدل ٢٠٢٤ "الاستثمار العقاري"	تم إعادة إصدار معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) "الاستثمار العقاري" في ٢٠٢٤، حيث عدل آلية تطبيق نموذج القيمة العادلة حيث تم إضافة وجوب إثبات الربح أو الخسارة الناشئة عن التغير في القيمة العادلة للاستثمار العقاري ضمن قائمة الأرباح أو الخسائر للفترة التي ينشأ فيها هذا التغير أو من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر لمرحلة واحدة في عمر الأصل أو الاستثمار مع مراعاة الفقرتين (١٣٥) و(٣٥ب) من المعيار.	تطبق الشركة نموذج القيمة العادلة في تقييم الاستثمارات العقارية بإثبات الربح أو الخسارة الناشئة عن التغير في القيمة العادلة للاستثمار العقاري من خلال قائمة الدخل الشامل ولا يوجد أثر على القوائم المالية المستقلة لعام ٢٠٢٤ نتيجة التعديل الذي أدخل على المعيار المحاسبي في عام ٢٠٢٤.	يطبق التعديل الخاص بإضافة خيار استخدام نموذج القيمة العادلة على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤، ويسمح بالتطبيق المبكر وذلك بإثر رجعي، مع إثبات الأثر التراكمي لتطبيق نموذج القيمة العادلة بشكل أولي بإضافته إلى حساب رصيد الأرباح أو الخسائر المرحلة في بداية الفترة المالية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق هذا النموذج لأول مرة.
معياري المحاسبة المصري الجديد رقم (١٧) المعدل ٢٠٢٤ "القوائم المالية المستقلة"	تم إعادة إصدار معيار المحاسبة المصري رقم (١٧) "القوائم المالية المستقلة" في ٢٠٢٤ حيث تم إضافة خيار استخدام طريقة حقوق الملكية كما هي موضحة في معيار المحاسبة المصري رقم (١٨) "الاستثمارات في شركات شقيقة عند المحاسبة عن الاستثمارات في شركات تابعة وشركات شقيقة وشركات ذات سيطرة مشتركة.	لا يوجد تأثير على القوائم المالية المستقلة للشركة.	تطبيق التعديلات على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤، ويسمح بالتطبيق المبكر وذلك بإثر رجعي، مع إثبات الأثر التراكمي لتطبيق طريقة حقوق الملكية بإضافته إلى حساب رصيد الأرباح أو الخسائر المرحلة في بداية الفترة المالية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق هذه الطريقة لأول مرة.

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

المعايير الجديدة أو التي تم إعادة إصدارها	ملخص لأهم التعديلات	التأثير على القوائم المالية	تاريخ التطبيق
معياري المحاسبة المصري رقم (١٣) المعدل ٢٠٢٤ "أثار التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية"	تم إعادة إصدار هذه المعيار في ٢٠٢٤، حيث تم إضافة كيفية تحديد السعر اللحظي عند صعوبة التبادل بين عملتين والشروط التي يجب أن يتم استيفائها في سعر الصرف اللحظي في تاريخ القياس. وقد تم إضافة ملحق إرشادات التطبيق والتي تتضمن إرشادات تقييم ما إذا كانت العملة قابلة للاستبدال بعملة أخرى، وإرشادات تطبيق المعالجات المطلوبة في حالة عدم القابلية للاستبدال.	لا يوجد تأثير على القوائم المالية المستقلة للشركة.	تطبق التعديلات الخاصة بتحديد السعر اللحظي عندما تكون هناك صعوبة التبادل بين عملتين على الفترات المالية التي تبدأ <u>في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤</u> ، ويسمح بالتطبيق المبكر، وإذا قامت المنشأة بالتطبيق المبكر، يجب الإفصاح عن ذلك. عند التطبيق، لا يجوز المنشأة تعديل معلومات المقارنة، وبدلاً من ذلك: - عندما تقوم المنشأة بالتقرير عن معاملات العملة الأجنبية بعملة التعامل لها، يتم الاعتراف بأي تأثير للتطبيق الأولي كتعديل على الرصيد الافتتاحي للأرباح المرحلة في تاريخ التطبيق الأولي. - عندما تستخدم المنشأة عملة عرض بخلاف عملة التعامل الخاصة بها أو تترجم النتائج والمركز المالي لعملية أجنبية، يتم الاعتراف بأي تأثير للتطبيق الأولي كتعديل على المبلغ التراكمي لفروق الترجمة - المترجمة في جانب حقوق الملكية في تاريخ التطبيق الأولي.

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

المعايير الجديدة أو التي تم إعادة إصدارها	ملخص لأهم التعديلات	التأثير على القوائم المالية	تاريخ التطبيق
التفسير المحاسبي رقم (٢) "شهادات خفض الانبعاثات الكربونية"	شهادات خفض الانبعاثات الكربونية (Credit Carbon): هي أدوات مالية قابلة للتداول تمثل مقابل وحدات خفض انبعاثات غازات الاحتباس الحراري وتمثل كل وحدة طناً من انبعاثات "غاز ثاني أكسيد الكربون المكافئ"، وتصدر لمصالح مطور مشروع الخفض (مالك / غير مالك)، وذلك بعد الاعتماد والتحقق وفقاً لمعايير ومنهجيات خفض الانبعاثات الكربونية المعترف به دولياً، التي يقوم بها جهات التحقق والمصادقة سواء المحلية أو الدولية المقيدة بالقائمة المعدة لدى هيئة الرقابة المالية لهذا الغرض. يمكن للشركات استخدام شهادات خفض الانبعاثات الكربونية لتلبية أهداف تخفيض الانبعاثات الطوعية (الشركات) لتحقيق التبادل الكربوني أو غيرها من المستهدفات وهو ما يتم تداوله في سوق الكربون الطوعي (Voluntary Carbon Market "VCM"). هذا وتختلف المعالجات المحاسبية وفقاً لطبيعة الترتيب والغرض التجاري لشراء الشهادات أو إصدارها من قبل مطوري المشروع ومن ثم يجب على الشركات تحديد الحقائق والتعرف على الظروف المختلفة لتحديد المعالجة المحاسبية المناسبة والمعيار المحاسبي الواجب تطبيقه. يتناول التفسير المعالجة المحاسبية للحالات المختلفة من حيث القياس الأولي والقياس اللاحق والاستبعاد من الدفتر والإفصاحات اللازمة.	تقوم الإدارة في الوقت الحالي بدراسة الآثار المالية المترتبة من تطبيق التفسير المحاسبي على القوائم المالية للشركة.	يبدأ التطبيق في أو بعد أول يناير ٢٠٢٥ ويسمح بالتطبيق المبكر.

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

المعايير الجديدة أو التي تم إعادة إصدارها	ملخص لأهم التعديلات	التأثير على القوائم المالية	تاريخ التطبيق
معيار المحاسبة المصري الجديد رقم (٥٠) "عقود التأمين"	١. يحدد هذا المعيار مبادئ إثبات عقود التأمين الواقعة ضمن نطاق هذا المعيار، ويحدد قياسها وعرضها والإفصاح عنها، ويتمثل هدف المعيار في ضمان قيام المنشأة بتقديم المعلومات الملائمة التي تعبر بصدق عن تلك العقود. وتوفر هذه المعلومات لمستخدمي القوائم المالية الأساس اللازم لتقييم أثر عقود التأمين تلك على المركز المالي للشركة وأدائها المالي وتدفعاتها النقدية. ٢. يحل معيار المحاسبة رقم (٥٠) محل ويلغي معيار المحاسبة المصري رقم ٣٧ "عقود التأمين". ٣. أي إشارة في معايير المحاسبة المصرية الأخرى إلى معيار المحاسبة المصري رقم (٣٧) تستبدل إلى معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠). ٤. تم إجراء تعديلات بمعايير المحاسبة المصرية التالية لتتوافق مع متطلبات تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) "عقود التأمين" وهي كما يلي: - معيار المحاسبة المصري رقم (١٠) "الأصول الثابتة وإهلاكاتها". - ومعيار المحاسبة المصري رقم (٢٣) "الأصول غير الملموسة". - معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) "الاستثمار العقاري".	لا يوجد تأثير على القوائم المالية المستقلة للشركة.	يجب تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) للفترة المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يوليو ٢٠٢٤، وإذا تم تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) لفترة سابقة، فيجب على الشركة الإفصاح عن تلك الحقيقة.

ب) بتاريخ ٢٣ أكتوبر ٢٠٢٤، صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٣٥٢٧ لسنة ٢٠٢٤ بإضافة معيار محاسبي جديد رقم ٥١ "القوائم المالية في اقتصاديات التضخم المفرط" إلى معايير المحاسبة المصرية،

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

المعايير الجديدة أو التي تم إعادة إصدارها	ملخص لأهم التعديلات	التأثير على القوائم المالية	تاريخ التطبيق
رقم ٥١ "القوائم المالية في اقتصاديات التضخم المفرط"	- يهدف معيار المحاسبة المصري رقم ٥١ للتعامل مع اقتصاديات التضخم المفرط، بالنسبة لأي كيان أو منشأة تكون عملة اثبات المعاملات بحسابات المنشأة الخاصة بها في اقتصاد يعاني من تضخم مفرط. - يهدف معيار المحاسبة المصري رقم ٥١ إلى تعديل القوائم المالية بحيث تعكس القوة الشرائية الجارية للعملة المحلية، مما يساعد في تقديم صورة أكثر دقة وموضوعية وعادلة للمركز المالي والأداء المالي للمنشأة في تاريخ تطبيق هذا المعيار، ويطبق المعيار على القوائم المالية المعدة بعملة اقتصاد يعاني من التضخم المفرط، سواء كانت القوائم مستقلة أو مجمعة، ويشمل ذلك الشركة الأم والشركات التابعة لها التي تعمل في نفس الظروف الاقتصادية لبلد يعاني من التضخم المفرط. - يستلزم المعيار استخدام مؤشر عام للأسعار لقياس التغيرات في القوة الشرائية للعملة المحلية، حيث يتم تعديل الأصول والالتزامات والمصروفات والإيرادات وفقاً لهذا المؤشر، على أن يصدر قرار من رئيس الهيئة العامة للرقابة المالية بعد التنسيق مع البنك المركزي المصري ووزارة المالية لتحديد المؤشر المناسب الواجب استخدامه عند تطبيق هذا المعيار على العملة المحلية.	لا يوجد تأثير على القوائم المالية المستقلة للشركة، حيث لم يصدر قرار ببداء التطبيق حتى تاريخه.	يبدأ العمل بهذا المعيار في ٢٤ أكتوبر ٢٠٢٤، على أن يصدر قرار من رئيس مجلس الوزراء أو من يفوضه بتحديد تاريخ بداية ونهاية الفترة أو الفترات المالية التي يجب تطبيق هذا المعيار خلالها.

شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير - ش.م.م.
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٤. الأصول الثابتة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ التكلفة:	الأراضي (*) جنيه مصري	المباني ^(١) والإشاعات جنيه مصري	تجهيزات في أصول مستأجرة جنيه مصري	أثاث ومعدات جنيه مصري	وسائط نقل والتنقل جنيه مصري	عدد وألوات صغيرة جنيه مصري	أثاث ومعدات مكتيب جنيه مصري	الحسابات الآلية جنيه مصري	الإجمالي جنيه مصري
في ١ يناير ٢٠٢٤ الإضافات خلال السنة الإستبعادات خلال السنة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	١,٣٥١,٢٢٩	٢٣,٣٩٢,٩٨٠	-	٩٧,٠٣٣	٢٨١,٦٥٠,٠٠٠	-	١٣,٩٦٠,١٧٥	٢٦,٩٨٢,١١٤	١١٢,٦٦١,٠٥٢
	-	-	-	٢,٥٢٤,٢٩٤	-	٢,٢٥١,٠٤٦	١٠,٦٠٢,٧٩٣	٢٣,٧٥٩,٤٨٤	٥٣,٩٢٤,٣١٠
	-	-	-	-	-	-	(١٩٣,٩٥٠)	(٤,٥١٥,٣٨٩)	(٤,٧٠٩,٣٣٩)
	١,٣٥١,٢٢٩	٢٣,٣٩٢,٩٨٠	٣٨,٠٣٤,٩١٦	٢,٦٢١,٣٢٧	٢٨١,٦٥٠,٠٠٠	٢,٢٥١,٠٤٦	١٥,٣٦٩,٠١٨	٤٦,٢٢٦,٢٠٩	١٦٥,٥٧٦,٦٢٣
مجموع الأهلاك:	-	١٠,٧١٠,٠٠١	٣٥,٤٦٨,٣١٤	٦,٣٠٧,٢٨١	٢,٧٦٥,٨٥٠	٥٤٢,٣١٠	١١,٧٩٧,٤٩٦	١١,٨٩٩,٥٥٨	٧٩,٣٩٠,٧٢٧
في ١ يناير ٢٠٢٤ إهلاك السنة الإستبعادات خلال السنة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	-	٢,٧٢٣,٥٠٤	٦٤٦,٠٨٤	١٧٠,٧٧١	٤٤٣,١٦٨	١,٣٨٩,٧١٨	٨٧٥,٠١٥	٧,٢٢٧,٣٠٥	١٣,٤٧٤,٥٦٥
	-	-	-	-	-	-	(١٩٣,٩٥٠)	(٤,٥١٥,٣٨٩)	(٤,٧٠٩,٣٣٩)
	-	١٣,٤٣٣,٥٢٢	٣٦,١١٤,٢٩٨	٦,٣٧٨,٠٥٢	٢,٣٢٠,٨٠١	٢,٧٦٥,٨٥٠	١٢,٤٧٨,٥٦١	١٤,٦١١,٤٧٤	٨٨,١٥٥,٩٥٣
صافي القيمة التقديرية: في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	١,٣٥١,٢٢٩	٩,٩٥٩,٤٥٨	١,٩٢٠,٦١٨	٢,٤٥٢,٢٧٥	٢٨,١٢١,٨٨٠	٢٨,١٢١,٨٨٠	٢,٨٩٠,٤٥٧	٣١,٦١٤,٧٣٥	٧٧,٤٢٠,٦٧٠

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

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

٤. الأصول الثابتة - تابع

(أ) بلغت قيمة الأصول المهلكة دفترياً بالكامل ومازالت تستخدم كما يلي:

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٣,٧٢٧,٦٩٠	٣٦,٢١١,٦٦٥	تحسينات في أصول مستأجرة
٨٨٥,٩٣٢	٨٨٥,٩٣٢	المباني والإنشاءات
٥,٦٨٨,٦٩٤	٤٧١,٦١٢	الألات ومعدات
١,٦٤١,١٦٠	٥,٧٠٥,٤٩٤	وسائل نقل وانتقال
٤٧١,٦١٢	٢,٥٩٧,٧٦٠	عدد وأدوات صغيرة
٩,١٢٧,١٧٥	٩,٩٠١,٧٣٦	أثاث ومعدات مكاتب
٢,٨٠٦,٩١٦	٤,٣٥٤,٩٢٧	حاسبات آلية
٥٤,٣٤٩,١٧٩	٦٠,١٢٩,١٢٦	

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

٢٠٢٣/١/١ من	٢٠٢٤/١/١ من	
٢٠٢٣/١٢/٣١ إلى	٢٠٢٤/١٢/٣١ إلى	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٣٢٥,٢٥٠	٣,٨٩٢,٧٣٩	تكلفة المبيعات
٤,٥٩١,١٥٨	٤,٦٨٠,٨١٣	المصروفات البيعية والتسويقية (إيضاح ٢٤)
٢,٨٨٠,٠٧١	٤,٦٦٩,٢٩٥	المصروفات العمومية والإدارية (إيضاح ٢٥)
١٤٦,٥٥٤	٢٣١,٧١٨	مصروفات إدارة المجتمعات السكنية والتشغيل الأخرى (إيضاح ٢٦)
٩,٩٤٣,٠٣٣	١٣,٤٧٤,٥٦٥	

٥. أصول غير ملموسة

برامج حاسب آلي ونظم معلومات

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٩,٤٠٨,٨١٠	٤٥,٥٨٣,٥٢٧	التكلفة:
١٦,١٧٤,٧١٧	٢,١٢٢,٩٨٦	الرصيد في بداية السنة
-	(٥,٤٧٥,٠٣٤)	الإضافات خلال السنة
٤٥,٥٨٣,٥٢٧	٤٢,٢٣١,٤٧٩	المحول إلى المصروفات خلال السنة
		الرصيد في نهاية السنة
٢٥,٦٥٩,١٨٢	٣٣,٨٥٢,٦٠٢	مجمع الاستهلاك:
٨,١٩٣,٤٢٠	٩,٠٤٧,٠٧٤	الرصيد في بداية السنة
-	(٦٦٨,١٩٧)	الاستهلاك خلال السنة
٣٣,٨٥٢,٦٠٢	٤٢,٢٣١,٤٧٩	المحول إلى المصروفات خلال السنة
		الرصيد في نهاية السنة
١١,٧٣٠,٩٧٥	-	صافي القيمة الدفترية:
		الرصيد في نهاية السنة

تتمثل الأصول غير ملموسة بصفه أساسية في برامج الحاسب الآلي ونظم المعلومات الخاصة بنظام ERP/SAP.

٥. أصول غير ملموسة - تابع

أ- بلغت قيمة الأصول غير الملموسة المستهلكة دفترياً بالكامل وما زالت تستخدم كما يلي:

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٨,٢٨٥,٢٦٤	٣٩,٨٧٠,٥٩٢	برامج حاسب آلي ونظم معلومات

ب- تم توزيع مصروف الاستهلاك بين بنود المصروفات خلال السنة كما يلي:

٢٠٢٣/١/١ من ٢٠٢٣/١٢/٣١ إلى	٢٠٢٤/١/١ من ٢٠٢٤/١٢/٣١ إلى	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥,٧٣٠,٤١٠	٤,٩٩٣,٣٦٣	تكلفة المبيعات
١,٥٣٤,٤٧٣	٢,٨٤٦,٥٢٩	المصروفات البيعية والتسويقية (إيضاح ٢٤)
٧٥٦,٧٩٥	١,١٧٧,٢٦٤	المصروفات العمومية والإدارية (إيضاح ٢٥)
١٧١,٦٩٣	٢٩,٩١٨	مصروفات إدارة المجمعات السكنية والتشغيل الأخرى (إيضاح ٢٦)
٨,١٩٣,٣٧١	٩,٠٤٧,٠٧٤	

٦. استثمارات في أصول مالية

١/٦ استثمارات في شركات تابعة

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	نسبة المساهمة %	اسم الشركة
جنيه مصري	جنيه مصري		
٧٨,٩٥٧,٣٣٧	٧٨,٩٥٧,٣٣٧	٥٢,٤٦	شركة النصر للأعمال المدنية - ش.م.م.
٥,٠٣٧,٦٣٥	٥,٠٣٧,٦٣٥	١٠٠	شركة منك للاستثمار العقاري
١٩٦,٤٦٧,٧٤٥	١٩٦,٤٦٧,٧٤٥	١٠٠	شركة إيجي كان للتطوير العقاري
-	١,٠١٠,٧٦٠	٩٩,٩٨	شركة نورز لإدارة الأصول العقارية
٢٨٠,٤٦٢,٧١٧	٢٨١,٤٧٣,٤٧٧		

٢/٦ المسدد تحت حساب استثمارات في شركات تابعة

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	نسبة المساهمة %	اسم الشركة
جنيه مصري	جنيه مصري		
-	١٢٩,٦٩٩,٣٧٣	١٠٠	شركة منك للاستثمار العقاري
-	١,٠١٠,٧٦٠	١٠٠	شركة مدينة مصر للتشطيبات
-	١,٠١٠,٧٦٠	١٠٠	شركة مدينة مصر لإدارة المشروعات
١,٨٥٠,٠٠٠	٧,٤٠٠,٠٠٠	٧٤	شركة مدينة مصر لإدارة الأندية الرياضية
١,٨٥٠,٠٠٠	١٣٩,١٢٠,٨٩٣		

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

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	نسبة المساهمة %	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٢٣,١٩٨,٥٢٠	-	٧,٥٠٣	المصرية الكويتية للتنمية العقارية
٤,٨٧١,٨٥٧	٨,٣٢٦,٧٣٧	١,٢٠	دار التعليم الراقى - ش.م.م.
٢٨,٠٧٠,٣٧٧	٨,٣٢٦,٧٣٧		

بتاريخ ٢٥ ديسمبر ٢٠٢٤ قامت الشركة ببيع كامل حصتها في أسهم رأس مال الشركة المصرية الكويتية للتنمية العقارية بإجمالي ثمن بيع ٢٣,٢٥٨,٨٩٨ جنيه مصري.

٦. استثمارات في أصول مالية - تابع

٤/٦ استثمارات عقارية

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٦٢٥,٧١٩,٤٤٢	١,٥١٢,٧٠٩,١٥١
٢,٠٧٦,٣٣٥	٢,٠٧٦,٣٣٤
١٨٩,٠١٩	١٦٤,٢١٨
٦٢٧,٩٨٤,٧٩٦	١,٥١٤,٩٤٩,٧٠٣

عقارات مؤجرة للغير - نموذج القيمة العادلة (*)
أراضي محتفظ بملكيته عن عقارات مبيعة - نموذج التكلفة
عقارات مؤجرة للغير باستخدام نموذج التكلفة بالصافي (**)

(*) بتاريخ ١ يوليو ٢٠٢٤ استكملت الشركة إنشاء مبنى تجاري بمشروع تاج سيتي وتم تسليمه للمستأجر شركة بي تك للتجارة والتوزيع.

(**) عقارات مؤجرة للغير باستخدام نموذج التكلفة بالصافي

٢٠٢٤/١٢/٣١	وحدات سكنية جنيه مصري	وحدات غير سكنية جنيه مصري	الإجمالي جنيه مصري
التكلفة:			
في ١ يناير ٢٠٢٤	٥٩٦,١٦٣	٣٣٩,٩٠٥	٩٣٦,٠٦٨
وفي ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٥٩٦,١٦٣	٣٣٩,٩٠٥	٩٣٦,٠٦٨
مجمع الإهلاك:			
في ١ يناير ٢٠٢٤	٥٢٧,٤٧٤	٢١٩,٥٧٤	٧٤٧,٠٤٨
إهلاك السنة (إيضاح ٢٣ ب)	٤٢٠	٢٤,٣٨٢	٢٤,٨٠٢
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٥٢٧,٨٩٤	٢٤٣,٩٥٦	٧٧١,٨٥٠
صافي القيمة الدفترية:			
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٦٨,٢٦٩	٩٥,٩٤٩	١٦٤,٢١٨

٢٠٢٣/١٢/٣١	وحدات سكنية جنيه مصري	وحدات غير سكنية جنيه مصري	الإجمالي جنيه مصري
التكلفة:			
في ١ يناير ٢٠٢٣	٥٤٥,٩٩٧	٢,٢١٠,٩٩٨	٢,٧٥٦,٩٩٥
أثر تغيير السياسات المحاسبية-معيار (٣٤) المعدل	(٣,٢٥٣)	(١,٧٦٦,٤٥٢)	(١,٧٦٩,٧٠٥)
رصيد ١ يناير ٢٠٢٣ بعد تغيير السياسات المحاسبية	٥٤٢,٧٤٤	٤٤٤,٥٤٦	٩٨٧,٢٩٠
المحول إلى أعمال تحت التنفيذ خلال السنة	(٧,٤٣٨)	(٤٣,٧٨٤)	(٥١,٢٢٢)
المحول من وحدات غير سكنية إلى وحدات سكنية	٦٠,٨٥٧	(٦٠,٨٥٧)	-
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٥٩٦,١٦٣	٣٣٩,٩٠٥	٩٣٦,٠٦٨
مجمع الإهلاك:			
في ١ يناير ٢٠٢٣	٤٨٢,٥٣٧	١,٩٦٧,١٢٩	٢,٤٤٩,٦٦٦
أثر تغيير السياسات المحاسبية-معيار (٣٤) المعدل	(٢,٩١٣)	(١,٦٨١,٠٢٠)	(١,٦٨٣,٩٣٣)
رصيد ١ يناير ٢٠٢٣ بعد تغيير السياسات المحاسبية	٤٧٩,٦٢٤	٢٨٦,١٠٩	٧٦٥,٧٣٣
إهلاك السنة	٣٩	٨,٣٦٦	٨,٤٠٥
المحول إلى أعمال تحت التنفيذ خلال السنة	(٦,٦٥٧)	(٢٠,٤٣٢)	(٢٧,٠٨٩)
المحول من وحدات غير سكنية إلى وحدات سكنية	٥٤,٤٥٩	(٥٤,٤٥٩)	-
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٥٢٧,٤٦٥	٢١٩,٥٨٤	٧٤٧,٠٤٩
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٦٨,٦٩٨	١٢٠,٣٢١	١٨٩,٠١٩

٦. استثمارات في أصول مالية - تابع

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

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥٢٦,٣٢٣	٥٢٧,٨٩٤	وحدات سكنية
٩,٧٤٧	٢٤٣,٩٥٦	وحدات غير سكنية
٥٣٦,٠٧٠	٧٧١,٨٥٠	

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

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

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

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٩٤٧,٩١٨	٢,٣٨٩,٣٢٦	قيمة وثائق استثمار في صناديق استثمار نقدي:
٨٢,٤٥٩	١١٣,١٠٠	صندوق استثمار بنك قطر الوطني الأهلي
٦٧٠,٥٢٢	٨١٧,٣٠٢	صندوق استثمار بنك القاهرة
٢,٧٠٠,٨٩٩	٣,٣١٩,٧٢٨	صندوق استثمار بنك المصرف المتحد - رخاء (*)

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

(*) يتضمن صندوق استثمار بنك المصرف المتحد وثائق مجمدة بالمصرف المتحد لتغطية خطابات ضمان بمبلغ ٤٨٧,٠٠٠ جنيه مصري (٢٠٢٣: ٤٨٧,٠٠٠ جنيه مصري) كما في تاريخ القوائم المالية المستقلة (إيضاح ١٨).

٦/٦ أصول مالية بالتكلفة المستهلكة

أصول مالية بالتكلفة المستهلكة - طويلة الأجل

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٢١,٩٦٢	١٢١,٩٦٢	استثمارات في سندات حكومية (غير متداولة بالبورصة)

٦. استثمارات في أصول مالية - تابع

أصول مالية بالتكلفة المستهلكة - متداولة قصيرة الأجل

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٠٥٧,٤٦٣,١٨٦	٦٢٥,٢٦٤,٣٩٧	أذون خزانة (*)
٣٧٣,٥٠٠,٠٠٠	١,٦٣٧,٠٠٠,٠٠٠	بنوك - ودائع لأجل
١,٤٣٠,٩٦٣,١٨٦	٢,٢٦٢,٢٦٤,٣٩٧	

تتضمن بنوك وداائع لأجل في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مبلغ ١٢,٤٧٦,٨٨٠ جنيه مصري وفي ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: مبلغ ١٢,٤٧٦,٨٨٠ جنيه مصري) وداائع مجمدة مقابل خطابات ضمان.

(*) أذون خزانة

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
-	٤٧,٠٥٠,٠٠٠	أذون خزانة - استحقاق ٤٢ يوم
٢٢٥,٠٠٠,٠٠٠	-	أذون خزانة - استحقاق ٤٠ يوم
١٥٨,٦٥٠,٠٠٠	-	أذون خزانة - استحقاق ٣٤ يوم
-	٥٣٧,٩٥٠,٠٠٠	أذون خزانة - استحقاق ٢٨ يوم
٣٧٥,٧٠٠,٠٠٠	٥١,٣٧٥,٠٠٠	أذون خزانة - استحقاق ١٤ يوم
٣٠١,١٧٥,٠٠٠	-	أذون خزانة - استحقاق ٧ يوم
١,٠٦٠,٥٢٥,٠٠٠	٦٣٦,٣٧٥,٠٠٠	
(٣,٠٦١,٨١٤)	(١١,١١٠,٦٠٣)	يخصم: عوائد لم تستحق بعد
١,٠٥٧,٤٦٣,١٨٦	٦٢٥,٢٦٤,٣٩٧	

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

٧. أعمال تحت التنفيذ

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣,٢٢٥,٠٦٠,١٨٤	٤,٢٣٥,٦٧٣,٠٥٧	تاج سيتي (*)
١,٣٢٤,٦٦٨,٩٥٨	١,٦٤٣,٦٢١,٩٦٣	سراي (**)
٥١٩,٨٢٨,٠٩٣	٥٥٥,٧٢٩,٢٩٩	غرب أسبوط (***)
٢٦٩,٦٤٧,٠٩٣	٦٥٩,٨٨١,٠٥٨	تاج فيل
-	٦٨,١١٢	هيليو بوليس الجديدة
٥,٣٣٩,٢٠٤,٣٢٨	٧,٠٩٤,٩٧٣,٤٨٩	

(*) يشمل بند "تاج سيتي" المراحل التي بدء طرحها للبيع: "تاج سلطان"، "بارك رذيدش"، "شاليا & ليك بارك"، "اليكت"، "كوبلت"، "كلوب سايد"، "أور جامي". بالإضافة إلى المراحل التي لم يتم طرحها بعد للبيع، ويمثل الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ قيمة تكلفة أعمال المرافق الخارجية والداخلية والإنشاءات وتكلفة أعمال امتداد محور شينزو أبى المار داخل أراضي الشركة (إيضاح ٣٩).

٧. أعمال تحت التنفيذ - تابع

(**) يشمل بند "سراي" المراحل التي بدء طرحها للبيع: "تافال"، "كرونز"، "كافانا"، "ستريب مول"، "مانشن"، "راي". بالإضافة إلى المراحل التي لم يتم طرحها بعد للبيع، ويمثل الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ قيمة تكلفة أعمال المرافق الخارجية والداخلية والإنشاءات.

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

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

وقد تم إصدار أوراق دفع مقابل تلك الأقساط لجهاز تنمية مدينة ناصر الجديدة (غرب أسيوط). (إيضاح ١/١٥، ٢/١٥).

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

من ٢٠٢٣/١/١ إلى ٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيه مصري	من ٢٠٢٤/١/١ إلى ٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	
٧,٦٠٤,٦١٣	٢٠,٥٥٨,١٠٨	تاج سيتي
٥,٨٨٣,٨٥٨	١٦,٠١٢,٨٧٤	سراي
١٤٩,٦٧٦	٣١٨,٦٧٥	تاج فيل
١٣,٦٣٨,١٤٧	٣٦,٨٨٩,٦٥٧	

٨. وحدات عقارية تامة

٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	
١٧,١٠٤,٢٠٨	١٢,٨٦٣,٥١٥	الواحة، مدينة نصر، بريميرا
٢٤٩,٨٧٥,٤٢٩	٣١٩,٣١٢,٩٤٠	نصر جاردنز
٢٦٦,٩٧٩,٦٣٧	٣٣٢,١٧٦,٤٥٥	

شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير – ش.م.م.
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٩. العملاء المدينون وأوراق القبض

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
		أوراق قبض طويلة الأجل
		تاج سيتي
		سراي وكابيتال جاردنز
		أخرى
٧١٢,٤١١,٩٨٩	٦٦٠,٩٨٦,٠٦٠	
٩٦٧,٢١٥,١٣٤	٧٧٥,٣٤٩,٣٢٨	
٢٧,٥٧٥,٧٩٩	١٦,١٧٠,٠٤٠	
١,٧٠٧,٢٠٢,٩٢٢	١,٤٥٢,٥٠٥,٤٢٨	
(٥١٠,٦٤٣,٣٥٧)	(٤٤٩,٢٤٨,٣٠٢)	يخصم: المكون التمويلي من العقود مع العملاء
(٣٥,١٦٠,٠٧٦)	(٣٥,١٦٠,٠٧٦)	يخصم: خسائر ائتمانية متوقعة
١,١٦١,٣٩٩,٤٨٩	٩٦٨,٠٩٧,٠٥٠	
		أوراق قبض قصيرة الأجل
		تاج سيتي
		سراي وكابيتال جاردنز
		أخرى
٢,٠٨٦,٦١٤,٤٨٣	٥٩٦,٠٣٢,٢٤٧	
١,٥٦١,٧٧٢,٤٤٢	٩٨٩,٦٠١,٠٨٧	
١٦,٩٤٨,٠٣٣	٢١,٤١٣,٨٢٤	
٣,٦٦٥,٣٣٤,٩٥٨	١,٦٠٧,٠٤٧,١٥٨	
(٩٩١,٤١٠,٤٩٧)	(٤٧٠,٩٩١,٦٢٩)	يخصم: المكون التمويلي من العقود مع العملاء
(١١٢,٦٢٤,٦٠٠)	(٤,٥٢٠,٨٩٧)	يخصم: خسائر ائتمانية متوقعة
٢,٥٦١,٢٩٩,٨٦١	١,١٣١,٥٣٤,٦٣٢	
		العملاء المدينون
		تاج سيتي
		سراي وكابيتال جاردنز
		أخرى
١٣٠,٩١٦,٤٠١	٥٣,١١٠,٤١٣	
١٤٠,١٩١,١٢٠	١١٠,٧١٨,٣٠٤	
٥٤,٢٠١,١٨١	٤٦,٧٣٤,٦٣٩	
٣٢٥,٣٠٨,٧٠٢	٢١٠,٥٦٣,٣٥٦	
(١٠,٠٤٦,٦٥٣)	(١٠,٠٤٦,٦٥٣)	يخصم: خسائر ائتمانية متوقعة
٣١٥,٢٦٢,٠٤٩	٢٠٠,٥١٦,٧٠٣	

وفيما يلي بيان بحركة الخسائر الائتمانية المتوقعة لأوراق القبض والعملاء:

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
		الرصيد في بداية السنة
		(رد) / المكون خلال السنة
		الرصيد في نهاية السنة
١٣٩,٥٨٥,٨٨٢	١٥٧,٨٣١,٣٢٩	
١٨,٢٤٥,٤٤٧	(١٠٨,١٠٣,٧٠٣)	
١٥٧,٨٣١,٣٢٩	٤٩,٧٢٧,٦٢٦	

في ضوء قرار الهيئة العامة للرقابة المالية الصادر بتاريخ ١٢ يناير ٢٠٢٢ قامت الشركة بتطبيق المعالجة المحاسبية المرتبطة بنشاط التطوير العقاري والخاصة بالشبكات الاجلة (شبكات غير مدرجة ضمن بنود المركز المالي) تبلغ قيمة الشبكات المستلمة من العملاء عن الوحدات غير المسلمة وغير مدرجة ضمن بنود المركز المالي:

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٩,٧٥٠,٢٤٧,٤٢٨	٥٧,٧٦٢,٢٥٣,٤٤٣	اوراق قبض عن وحدات غير مسلمة

١٠. المدينون والأرصدة المدينة الأخرى

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
-	١,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	دفعات مقدمه من عقود تطوير بالمشاركة
-	١,٠٦٩,٨٢٧,٠٠٤	شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (مقدم بالمشاركة) (****)
-	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	شركة ميدار للاستثمار والتنمية العمرانية (مقدم بالمشاركة) (***)
-	٢,٣٦٩,٨٢٧,٠٠٤	شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (مقدم بالمشاركة) (*****)
٤٢٧,٦٣٣,٥٩٢	٢١,٥٩٨,٧٦٧	شركة تمويل للتمويل العقاري
١٥١,٣٣٢,٥٠٦	٦٨,١٥٣,٣٠٦	المجموعة المالية للتوزيع
٧١٣,٦٧١,١٧٧	٢,٤٣٣,٣١١,٩٦٧	تكاليف الحصول على عقود مع العملاء (**)
١٨,٣٣١,٤٨٠	٣٩,٤٤٧,٧٥٩	مدفوع تحت حساب شبكات الغاز والصواعد
٤٦,١٥٠,٢٦٩	٥٠,٢٩٢,٣٤٧	تأمينات لدى الغير
١٤٢,١٠٠,٠٠٠	٥٧,١٤٩,٩٨٥	اسهم الإثابة والتحفيز (*)
١٠,٦٢١,٦٢٢	٦٣,٥١٨,٢٣٥	مصرف مدفوع مقدم
٢,٣٩٥,٦٨١	٢,٠٥١,٣٩٩	فوائد تاجير مدفوعة مقدما
٤٣٩,٤١٠	٢١,٠٣٩,٤٤٣	غطاء نقدي خطاب ضمان (إيضاح ٣٣)
٢١,٤٦٥,١٧٣	١٥,٤٩٢,٤٥٢	أرصدة مدينة أخرى
١,٥٣٤,١٤٠,٩١٠	٥,١٤١,٨٨٢,٦٦٤	
(١٩٦,٧٥٠)	(١٩٦,٧٥٠)	يخصم: خسائر انتمائية متوقعة
١,٥٣٣,٩٤٤,١٦٠	٥,١٤١,٦٨٥,٩١٤	

(*) 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.

(**) وفقاً للفترة (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 ٢٠٢٤/١٢/٣١.

(***) بتاريخ ١٠ يوليو ٢٠٢٤ أبرمت الشركة عقد تطوير بالمشاركة لمشروع سكني متكامل الخدمات على مساحة ٢٣٨ فدان بمدينة المستقبل سيتي مع شركة ميدار للاستثمار والتنمية العمرانية بنظام المشاركة في الإيرادات. ووفقاً للعقد تم سداد مبلغ ٢,٠٧ مليار جنيه مصري لشركة ميدار كدفعة مقدمة من حصتها في إيرادات المشروع يتم تسويتها خصماً من الإيرادات المستقبلية.

(****) 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.

(*****) 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.

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

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٩٣,٠٠٠	١٩٦,٧٥٠	الرصيد في بداية السنة
١٠٣,٧٥٠	-	المكون خلال السنة
١٩٦,٧٥٠	١٩٦,٧٥٠	الرصيد في نهاية السنة

١١. النقدية بالصندوق ولدى البنوك

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٣٥,٨٢٢	٣,٦٧٣,٨٦٤	نقدية بالصندوق
٦١١,٢٨٢,٥١٥	٨٠٢,٠١٨,٠١٢	بنوك - حسابات جارية بعائد
٦١١,٥١٨,٣٣٧	٨٠٥,٦٩١,٨٧٦	

١٢. مقدمات من العملاء عن وحدات غير مسلمة

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٠٠٤,٤٧٤,٤١٣	٢,٦٨٧,٩٢٧,١٦٧	تاج سيتي
١,١٢٣,٦٦٩,١٦٥	٣,٤٩٠,٥٠٦,٢١٢	سراي
٢٧٦,٢٨٣,٥٩٣	٤٨١,٩٤٧,٣٨٧	تاج فيل
-	٤٠٩,٦٥٧,٣٨٨	مستقبل سيتي
٤,٦١٢,٦٢٦	١٩,٩٢٧,٠٣٨	غرب أسبوط (ز هو)
٣,٤٠٩,٠٣٩,٧٩٧	٧,٠٨٩,٩٦٥,١٩٢	

تبلغ الإيرادات غير المحققة من العقود مع العملاء شاملة المبالغ المحصلة من العملاء والشيكات الأجلة المستلمة كما في ٢٠٢٤/١٢/٣١ مبلغ ٦٤,٨٥٢,٢١٨,٦٣٥ جنيه مصري (٢٠٢٣/١٢/٣١: ٣٣,١٥٩,٢٨٧,٢٢٥ جنيه مصري).

١٣. مخصصات

الرصيد في ٢٠٢٤/١/١	المكون خلال السنة	المستخدم خلال السنة	مخصصات انتفي الغرض منها	الرصيد في ٢٠٢٤/١٢/٣١	بيان
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
١١,٠٠٠,٠٠٠	-	-	(١١,٠٠٠,٠٠٠)	-	مخصص نهاية خدمة (نقاعد)
١٠٤,٤٠٠,٠٠٠	٤٢,٦٠٠,٠٠٠	-	-	١٤٧,٠٠٠,٠٠٠	مخصص اشتراك النادي للعملاء
٨١,٤٧٨,٣٠٧	٣٧,٠٠٠,٠٠٠	(٣,٥٦١,٣٤٣)	(١٩,٧٢١,٩٢٩)	٩٥,١٩٥,٠٣٥	مخصص مطالبات
٣٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	(١,٢٨٤,٢٨٨)	-	٤٨,٧١٥,٧١٢	مخصص قضايا
٢٣,٢٣٧,٦٩٦	٥٠٠,٠٠٠	(٢٩٧,٠٠٩)	(١٠,٦٠٠,٠٠٠)	١٢,٨٤٠,٦٨٧	مخصصات أخرى
٢٥٠,١١٦,٠٠٣	١٠٠,١٠٠,٠٠٠	(٥,١٤٢,٦٤٠)	(٤١,٣٢١,٩٢٩)	٣٠٣,٧٥١,٤٣٤	

١٤. التزامات استكمال مرافق

الرصيد في ٢٠٢٤/١/١	المكون / (مردودات) عن مبيعات السنة	الأعمال المنفذة خلال السنة	الرصيد في ٢٠٢٤/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
١٦٨,٤٤٠,٤٣٥	١٣٠,٧٥٤,٥٢٨	(٢٩٣,٨٩٢,٩٣٥)	٥,٣٠٢,٠٢٨	تاج سيتي
٢٢٥,٧٣١,٤٦٨	٤٤٦,٠٨٥,٦٢٠	(٢٩٩,٦٨٣,٦٤٠)	٣٧٢,١٣٣,٤٤٨	سراي وكابيتال جاردنز
٢٥٠,١٣٢,٦٣٣	٤٥٨,٣٩٣,٠٢١	(١٣٣,٩٦٠,٤٦٠)	٥٧٤,٥٦٥,١٩٤	التزام مصروفات تشغيل وصيانة المجمعات السكنية
٦٤٤,٣٠٤,٥٣٦	١,٠٣٥,٢٣٣,١٦٩	(٧٢٧,٥٣٧,٠٣٥)	٩٥٢,٠٠٠,٦٧٠	

يمثل رصيد حساب التزامات استكمال المرافق قيمة المبالغ المقدرة لاستكمال شبكات المرافق الخارجية والرئيسية الخاصة بالتجمعات السكنية، حيث جرى العمل في تنفيذ هذه الشبكات ولم يتم تسلمها نهائياً من شركات المقاولات.

شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير - ش.م.م.
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١٥. دائنون وأرصدة دائنة أخرى

١/١٥ أوراق دفع طويلة الأجل

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٣٣,٧٧١,٦٣٤	٦٣,٣٣٣,٠٧٤	أوراق دفع طويلة الأجل بالقيمة الاسمية - أرض غرب أسبوط (إيضاح ٧)
(٣٢,٤٢٥,٤٥١)	(١٤,٧٦٨,٧٣٦)	يخصم: المكون التمويلي من العقد
١٠١,٣٤٦,١٨٣	٤٨,٥٦٤,٣٣٨	

٢/١٥ دائنون وأرصدة دائنة أخرى - متداولة

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٧٧,٥٤٤,٠٤٥	٧٠,٤٣٨,٥٦٠	أوراق دفع - أرض غرب أسبوط (إيضاح ٧)
٥٣١,٩٤٥,٧٥١	١,١٠٤,٥٢٩,٠٦١	أوراق دفع
٣٩,٩٧٢,٧١٦	٢٨,٢٠١,٤٣٣	تحويلات بنكية صادرة تحت التسوية
٣٣٠,٠٠٠	٣٥٠,٠٠٠	دعم المشروع القومي للإسكان
٢٦١,٩٧٢,٦٤٢	٨٦,٦٠٥,٨٣٢	مقدم حجز أراضي وعقارات
٩٨٧,٢٦٣	٥٥٣,١٢٠	تحصيلات عملاء (غاز - صواعد)
٥,٩٥٠,١٣٠	-	حوافز العاملين والحافز المميز
٣,٥٧٠,٦٦٧	١٠,٩٦٨,٨٤٢	أرصدة عملاء عن حجوزات ملغاة
١,٨٤٠,٢٦٦	٢٤,٥٨٧,٥١٨	مستحقات عملاء عن تعاقدات ملغاة
٤٠,٠٦٢,٤٥٥	٤٠,٦٨١,٥١٢	مبالغ محصلة تحت حساب العدادات
٨٢,٧٩٠,٦٣٩	٥٧,٢٣٦,٩٧٢	فوائد مستحقة
١١٧,٠٨٨,١٧٤	١٧٠,٦٥٢,٩٤٢	مصالح وهيئات حكومية
١٧,٤٣١,٧٤٨	٢١,١٧٠,٩٨٢	مصروفات مستحقة
٥٢٨,٨٣٧	٣٨,١١٣	أجور مستحقة وأمانات عاملين
-	٢٢٠,٣٣٣,١٧٦	مستحقات لشركاء التطوير
١٢٥,٩٩٤,٣٠٥	١٤٤,٤١٦,٩٣١	إيداعات بنكية من العملاء تحت التسوية
١٩,٧٧٢,٧٢٤	٢٢,١٧٦,٩٩٣	مساهمة تكافلية للتأمين الصحي
٢,٠٣٣,٢٤٧	٦,٨٦٦,٥٥٢	أخرى
١,٣٢٩,٨١٥,٦٠٩	٢,٠٠٩,٨٠٨,٥٣٩	

١٦. رأس المال

المرخص به:

حدد رأس المال المرخص به بمبلغ خمسة مليارات جنيه مصري.

رأس المال المصدر والمدفوع:

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	
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)

١٦. رأس المال - تابع

وافقت الجمعية العامة العادية للشركة بجلستها المنعقدة في ١٨ إبريل ٢٠٢٣ على زيادة رأس المال المصدر والمدفوع بالكامل من خلال إصدار ٣٥ مليون سهم اسمي مجاني ممولة من الأرباح المرحلة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ بمبلغ ٣٥ مليون جنيه مصري تخصص بالكامل لنظام الإثابة والتحفيز للعاملين وأعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين بالشركة، وقد تم الانتهاء من كافة الإجراءات القانونية المرتبطة بالزيادة المشار إليها وتم التأشير بها بالسجل التجاري في ١٣ يونيو ٢٠٢٣.

وفيما يلي نسبة المساهمة في رأس المال المصدر والمدفوع للمساهمين:

نسبة المساهمة %	القيمة الاسمية ٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	عدد الأسهم ٢٠٢٤/١٢/٣١	
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
٧,٨٥	١٦٧,٦٣٩,٨٥٧	١٦٧,٦٣٩,٨٥٧	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	شركة العليان السعودية الاستثمارية المحدودة
٣,٦٢	٧٧,٣٩٢,٦٤١	٧٧,٣٩٢,٦٤١	بنك الاستثمار القومي
٤٢,٢٠	٩٠٠,٦٧٥,٩٤٢	٩٠٠,٦٧٥,٩٤٢	باقي المساهمين / اكتتاب عام (جنسيات مختلفة)
١٠٠	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	

نسبة المساهمة %	القيمة الاسمية ٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيه مصري	عدد الأسهم ٢٠٢٣/١٢/٣١	
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
٧,٣٥	١٥٦,٩٠٩,١٠٤	١٥٦,٩٠٩,١٠٤	شركة بي انفيستمنت القابضة
٤,٩٠	١٠٤,٧١٧,٢٥٤	١٠٤,٧١٧,٢٥٤	صندوق التأمين الاجتماعي للعاملين بالقطاع الحكومي
٣,٦٢	٧٧,٣٩٢,٦٤١	٧٧,٣٩٢,٦٤١	بنك الاستثمار القومي
٣,٥٧	٧٦,١٩٦,٢٣٦	٧٦,١٩٦,٢٣٦	شركة العليان السعودية الاستثمارية المحدودة
٤٦,٠٥	٩٨٢,٩٠٢,٣١١	٩٨٢,٩٠٢,٣١١	باقي المساهمين / اكتتاب عام (جنسيات مختلفة)
١٠٠	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	

١٧. القروض لأجل

تتمثل حركة القروض خلال السنة كما يلي:

الرصيد في أول السنة جنيه مصري	الأقساط المسددة خلال السنة جنيه مصري	الرصيد في آخر السنة جنيه مصري	
٢٤١,٦٤٧,٧١٤	(٧٤,٣٥٣,١٤٣)	١٦٧,٢٩٤,٥٧١	(أ) البنك المصري الخليجي
٦١٦,٧٤٦,٢٦٦	(٩٩,٢٣٤,٤٨٧)	٥١٧,٥١١,٧٧٩	(ب) قرض مشترك- خصم أوراق تجارية
٤١٠,٧٢٢,٤٣٣	(٦٢,٧٧٦,٤٣٩)	٣٤٧,٩٤٥,٩٩٤	(ج) قرض مشترك- خصم أوراق تجارية
١,٢٦٩,١١٦,٤١٣	(٢٣٦,٣٦٤,٠٦٩)	١,٠٣٢,٧٥٢,٣٤٤	

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١٧. القروض لأجل - تابع

تصنيف القروض والفوائد الخاصة بكل قرض كما يلي:

٢٠٢٤/١٢/٣١

الفوائد والعمولات المحملة على قائمة الدخل خلال السنة	الرصيد في آخر السنة	قروض لأجل	الاقساط الجارية من القروض لأجل	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٥٧,٢٩٩,٤٢٣	١٦٧,٢٩٤,٥٧١	٩٢,٩٤١,٤٢٨	٧٤,٣٥٣,١٤٣	(أ) البنك المصري الخليجي
٦٣,٩٦٠,٣٢٨	٥١٧,٥١١,٧٧٩	٣٥٠,٠٧١,٩٤٢	١٦٧,٤٣٩,٨٣٧	(ب) قرض مشترك- خصم أوراق تجارية
٤١,٨٣٩,٥٠٩	٣٤٧,٩٤٥,٩٩٤	٢٧٤,٠٦٨,٠٣٨	٧٣,٨٧٧,٩٥٦	(ج) قرض مشترك- خصم أوراق تجارية
١٦٣,٠٩٩,٢٦٠	١,٠٣٢,٧٥٢,٣٤٤	٧١٧,٠٨١,٤٠٨	٣١٥,٦٧٠,٩٣٦	

تتمثل حركة القروض خلال السنة المقارنة كما يلي:

٢٠٢٣/١٢/٣١

الرصيد في أول السنة	الفوائد المرسمة خلال السنة	المبالغ المسحوبة خلال السنة	الاقساط المسددة خلال السنة	الرصيد في آخر السنة	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٤٢,٨٤٨	-	-	(٤٢,٨٤٨)	-	(أ) بنك الاستثمار القومي
٢٧٨,٥٤٥,٥٧٣	-	١٨,٨٦٦,٩٩٩	(٥٥,٧٦٤,٨٥٨)	٢٤١,٦٤٧,٧١٤	(ب) البنك المصري الخليجي
٨٩١,٤٥٩,٩٧٨	١,٦٥٧,١١١	-	(٨٩٣,١١٧,٠٨٩)	-	(ج) قرض مشترك التجمع السكني سراي
٦٧٤,٠٦٣,٦١٦	-	-	(٥٧,٣١٧,٣٥٠)	٦١٦,٧٤٦,٢٦٦	(د) قرض مشترك- خصم أوراق تجارية
٤٧٠,١٥٨,٨٤١	-	-	(٥٩,٤٣٦,٤٠٨)	٤١٠,٧٢٢,٤٣٣	(هـ) قرض مشترك- خصم أوراق تجارية
٢,٣١٤,٢٧٠,٨٥٦	١,٦٥٧,١١١	١٨,٨٦٦,٩٩٩	(١,٠٦٥,٦٧٨,٥٥٣)	١,٢٦٩,١١٦,٤١٣	

تصنيف القروض والفوائد الخاصة بكل قرض كما يلي:

٢٠٢٣/١٢/٣١

الفوائد والعمولات المحملة على قائمة الدخل خلال السنة	الفوائد والعمولات المرسمة للأصول المؤهلة خلال السنة	الرصيد في آخر السنة	قروض لأجل	الاقساط الجارية من القروض لأجل	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٥٧١	-	-	-	-	(أ) بنك الاستثمار القومي
١٣,٨٨٤,٤١٨	٤٣,٣٠٧,٤٠١	٢٤١,٦٤٧,٧١٤	١٦٧,٢٩٤,٥٧١	٧٤,٣٥٣,١٤٣	(ب) البنك المصري الخليجي
٧٦,٣٢٩,٢٣٢	-	٦١٦,٧٤٦,٢٦٦	٥١٧,٥١١,٧٧٩	٩٩,٢٣٤,٤٨٧	(ج) قرض مشترك- خصم أوراق تجارية
٤٩,٥٥٣,٦٢٥	-	٤١٠,٧٢٢,٤٣٣	٣٤٤,٨٧٤,١٧٥	٦٥,٨٤٨,٢٥٨	(د) قرض مشترك- خصم أوراق تجارية
١٣٩,٧٦٩,٨٤٦	٤٣,٣٠٧,٤٠١	١,٢٦٩,١١٦,٤١٣	١,٠٢٩,٦٨٠,٥٢٥	٢٣٩,٤٣٥,٨٨٨	

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

(أ) البنك المصري الخليجي

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

١٧. القروض لأجل - تابع

(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.

تمويل مشترك دوار متوسط الأجل

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

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

- الشريحة الأولى – تاج سيتي بإجمالي مبلغ وقدره ٤ مليار جنيه مصري لتمويل مراحل شاليا وليك بارك، تاج جاردنز، تاج فيل، إليكت، كلوب سايد، وأريجامي.
- الشريحة الثانية – سراي بإجمالي مبلغ وقدره ٥ مليار جنيه مصري لتمويل مراحل كرونز، كافانا، راى، راى فيوز وإيلان.

١٧. القروض لأجل - تابع

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.

ولم يتم الاستخدام أو السحب من التسهيل حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

١٨. النقدية وما في حكمها

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

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦١١,٥١٨,٣٣٧	٨٠٥,٦٩١,٨٧٦	النقدية بالصندوق ولدى البنوك (إيضاح ١١)
٢,٧٠٠,٨٩٩	٣,٣١٩,٧٢٨	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر (إيضاح ٥/٦)
١,٤٣٠,٩٦٣,١٨٦	٢,٢٦٢,٢٦٤,٣٩٧	أصول مالية بالتكلفة المستهلكة (إيضاح ٦/٦)
		يخصم:
(١١١,٦٧٤,٥٣٢)	(٣٠,٠٠٠,٠٠٠)	بنوك دائنة تسهيلات ائتمانية (٢/١٨)
١,٩٣٣,٥٠٧,٨٩٠	٣,٠٤١,٢٧٦,٠٠١	إجمالي النقدية وما في حكمها في نهاية السنة
(١٢,٤٧٦,٨٨٠)	(١٢,٤٧٦,٨٨٠)	ودائع مجمدة لتغطية خطابات ضمان (إيضاح ٦/٦)
(٤٨٧,٠٠٠)	(٤٨٧,٠٠٠)	وثائق صناديق استثمار مجمدة لتغطية خطابات الضمان (إيضاح ٥/٦)
١,٩٢٠,٥٤٤,٠١٠	٣,٠٢٨,٣١٢,١٢١	النقدية وما في حكمها في نهاية السنة

١/١٨ قروض قصيرة الأجل

٢٠٢٤/١٢/٣١					
الرصيد في أول السنة	المبالغ المسحوبة خلال السنة	الاقساط 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	
٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,١٥٠,٠٠٠,٠٠٠	(٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠)	١,٦٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٥٧,٤٩٨,٨٨٩	(أ) بنك الكويت الوطني

٢٠٢٣/١٢/٣١					
الرصيد في أول السنة	المبالغ المسحوبة خلال السنة	الاقساط 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	
٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠	-	-	٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٣٨,٠٥٣,٧٨٩	(أ) بنك الكويت الوطني
٤١,٠٣٢,٢٢٨	٤٣,٣٣٤,٧٦١	(٨٤,٣٦٦,٩٨٩)	-	٦,٧٣٤,٥٦٩	(ب) بنك قطر الوطني الأهلي
٧٤١,٠٣٢,٢٢٨	٤٣,٣٣٤,٧٦١	(٨٤,٣٦٦,٩٨٩)	٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٤٤,٧٨٨,٣٥٨	

١٨. النقدية وما في حكمها - تابع

بنك الكويت الوطني

في مارس ٢٠٢٠ تم الحصول على قرض قصير الأجل من بنك الكويت الوطني -مصر بمبلغ ٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري لتمويل مدفوعات التصاريح التشغيلية وفي مارس ٢٠٢٣ تم تجديد القرض وزيادة الحد الائتماني ليصبح ١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري لينتهي في ٣١ مارس ٢٠٢٤ وتم تجديد العقد في مارس ٢٠٢٤. وفي يونيو ٢٠٢٤، تم زيادة الحد الائتماني ليصبح ٢,٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري لينتهي في ٣١ مارس ٢٠٢٥.

البنك التجاري الدولي

عقد تسهيل في صورة سحب على المكشوف دوار باجمالي مبلغ وقدره ١,٥٥٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (فقط مليار وخمسمائة وخمسون مليون جنيه مصري).

بتاريخ ٣٠ أكتوبر ٢٠٢٤ تم الحصول على قرض معبري في صورة تسهيل سحب على المكشوف دوار من البنك التجاري الدولي وذلك بغرض التمويل الجزئي للتكلفة الاستثمارية لعدة مراحل في مشروع تاج سيتي ومشروع سراي يستخدم على شريحتين كالتالي:

- الشريحة الأولى - تاج سيتي باجمالي مبلغ وقدره ١,٢ مليار جنيه مصري للتمويل الجزئي للتكلفة الاستثمارية لمرحلة شاليا وليك بارك، تاج جاردنز، تاج فيل، إليكت، كلوب سايد، وأريجامي.
- الشريحة الثانية - سراي باجمالي مبلغ وقدره ١,٢٣٥٠ مليون جنيه مصري للتمويل الجزئي للتكلفة الاستثمارية لمرحلة كرونز، كافانا، راى، راى فيوز وإيلان.

تاريخ الاستحقاق النهائي ٦ أشهر من تاريخ التوقيع على العقد تنتهي في ٣٠ أبريل ٢٠٢٥ وهي نفسها فترة الإتاحة التي يكون التسهيل متاح للاستخدام فيها ولم يتم الاستخدام أو السحب من التسهيل حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

يتم سداد إجمالي مبلغ التسهيل المستخدم من خلال التمويل المشترك من قبل بنوك ومؤسسات مالية لتمويل المشروع والذى تم توقيعه بتاريخ ٢٤ ديسمبر ٢٠٢٤.

٢/١٨ بنوك دائنة - تسهيلات ائتمانية

التسهيل الائتماني من بنك المصرف المتحد

حد جارى مدين بمبلغ ٢٠٠ مليون جنيه مصري بدون غطاء عيني بغرض تمويل سداد الشيكات والتحويلات لحساب المستفيدين في بنوك التعامل الأخرى الخاصة بالمصرفوفات الإدارية والعمومية، وبلغ رصيد التسهيل في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مبلغ ٣٠ مليون جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ١١١,٦٧٤,٥٣٢ جنيه مصري). حد فرعى حد خطابات ضمان بقيمة ٢,٥٧٢,٤١٥ جنيه مصري.

١٩. مدينو إدارة وتشغيل وصيانة التجمعات السكنية

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
١,٥٢٠,٦١٨,٦٨٩	١,٨٩٩,٢٩٥,٩٤٦
-	٣٥٠,٠٠٠,٠٠٠
١٣٣,٠٢٤,٥٨٠	٢٠١,٢٨١,٢٠١
٦٠٤,٤٩٥,٩٩٥	١,٩٦٣,٢٨١,١٣٦
٢,٢٥٨,١٣٩,٢٦٤	٤,٤١٣,٨٥٨,٢٨٣
١,٨٤٨,٧٨٣	(٤,٨٤٩,٧٣١)
٢,٢٥٩,٩٨٨,٠٤٧	٤,٤٠٩,٠٠٨,٥٥٢

أذون خزانة
ودائع لأجل لدي البنوك
حسابات جارية بعائد بالبنوك
شيكات أجلة (أوراق قبض)
حسابات وودائع بنكية لإدارة التجمعات السكنية
مبالغ تحت التسوية
دائنو إدارة التجمعات السكنية

٢٠. الضرائب المؤجلة

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

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	
أصول	(التزامات)	أصول
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
(٨,٣٧٨)	(٢,١٠٦,٩٥٢)	-
-	(١,٨٢٨,٥١٥)	-
-	(٢٩٥,٠٤١,٨٥٣)	-
-	-	٥,٤٧٧,٩٢١
-	-	٢٣٦,٥٧١,٦٧٧
١٧٦,٤٠٩,١٠٦	-	٢٤٢,٠٤٩,٥٩٨
(٨,٣٧٨)	(٢٩٨,٩٧٧,٣٢٠)	-
-	(٥٦,٩٢٧,٧٢٢)	-
١٧٦,٤٠٠,٧٢٨	-	٦٣,٥٤١,٩١٨
١٤٨,٤٢١,١٩٩	-	-
-	(٢٩٦,٨٧٠,٣٦٨)	-

فروق ضريبية لقيم الأصول الثابتة والأصول غير الملموسة

فروق ضريبية لقيم الأصول المالية

فروق ضريبية لقيم الاستثمارات العقارية

فروق ضريبية لقيم أصول حق انتفاع

فروق ضريبية لقيم المخصصات

إجمالي الفروق الضريبية

صافي الفروق الضريبية أصل / (التزام)

الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل المستقلة عن السنة

الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل الشامل

٢١. أصول حق انتفاع

التكلفة:

الرصيد في بداية السنة

إضافات السنة

استبعادات السنة

الرصيد في نهاية السنة

مجمع الاستهلاك

الرصيد في بداية السنة

الاستهلاك خلال السنة (إيضاح ٢٤)

استبعادات السنة

الرصيد في نهاية السنة

صافي القيمة الدفترية

الرصيد في نهاية السنة

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
١١٧,٣٦٩,٠٥٠	١٢٠,٥٩٧,٨٥٠
٨,٧٥٩,٨٢٣	١٦,٢٧٣,٧٩٥
(٥,٥٣١,٠٢٢)	(١٤,٧٤٤,١٢٩)
١٢٠,٥٩٧,٨٥١	١٢٢,١٢٧,٥١٦
١٩,٧٧١,٥٨٢	٥٣,١٨٢,٠٧٣
٣٨,٩٤١,٥١٤	٣٩,١٩٣,٤٦٠
(٥,٥٣١,٠٢٢)	(١٤,٧٤٤,١٢٩)
٥٣,١٨٢,٠٧٤	٧٧,٦٣١,٤٠٤
٦٧,٤١٥,٧٧٧	٤٤,٤٩٦,١١٢

٢٢. تسويات لاحتساب السعر الفعلي للضريبة على الدخل

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٧٤٩,٤٢٤,١٣٤	٣,٦٤٩,٦٣٧,٧٠٢	صافي الربح المحاسبي قبل الضريبة
(١٠٠,٦٧٧,٤٠٢)	(٣٤١,٣٠٧,٧٧٣)	(يخصم): إيرادات أذون خزانة (إيضاح ٢٨)
٢,٦٤٨,٧٤٦,٧٣٢	٣,٣٠٨,٣٢٩,٩٢٩	صافي الربح المحاسبي قبل الضريبة وإيرادات أذون الخزانة
		تسويات على الربح المحاسبي للوصول للربح الضريبي:
١٩,٧٥٩,٩٩٥	٢٢,١٧٦,٩٩٣	المساهمة التكافلية للتأمين الصحي
٣٨,٩٤١,٥١٤	٣٩,١٩٣,٤٦٠	استهلاك أصول حق انتفاع
١٤,٩٤٧,٦٤٧	١١,٠١٦,١٥٦	فوائد عقود الإيجار
١٦٨,٣٣٦,٧٦٧	١٠٠,١٠٠,٠٠٠	مخصصات مكونة
٢٠,١٨٥,٠١٩	(١٠٨,١٠٣,٧٠٣)	(ر د) / المكون من خسائر ائتمانية متوقعة
(٥,١١٦,١٤٨)	(٩,٣٢٦,٩٩٥)	فرق الإهلاك والامتهلاك المحاسبي والضريبي للأصول الثابتة والأصول غير الملموسة
٣,٤٢٥,٠٠٠	٣,٤٧٥,٠٠٠	بدلات مجلس الإدارة
٤٩٠,٦٦٢,٧٨٦	٣٠٧,٦٩٦,١٣٤	صافي المكون والمستخدم من التزامات استكمال مرافق
(٤٧,٢٠٤,٥٢٤)	(٢٥,٨٦٣,٢٩٩)	أقساط التزامات عقود التأجير المسددة
(٧٦٣,١٩٤)	(٣٠٨,٣٨٣)	إيرادات استثمارات معفاة
(١٠٣,٢٩٣)	(٤٢,٩٠٣,٢٢٧)	المستخدم من المخصصات
(٣٨٦,٦٢٤)	(٥٩٨,٢٤٤)	إعفاءات عوائد استثمارات الصناديق النقدية
٥,٥٢٤,٦١٨	٢٤,٦٧٠,٦٧٠	مصروفات غير قابلة للخصم
٣,٣٥٦,٩٥٦,٢٩٥	٣,٦٢٩,٥٥٤,٤٩١	الربح الضريبي (وعاء ضريبة الدخل)
%٢٢,٥٠	%٢٢,٥٠	سعر الضريبة
٧٥٥,٣١٥,١٦٧	٨١٦,٦٤٩,٧٦١	عبء الضريبة وفقا للقانون
١٠٠,٦٧٧,٤٠٢	٣٤١,٣٠٧,٧٧٣	إيرادات أذون خزانة
٢٠,١٣٥,٤٨٠	٦٨,٢٦١,٥٥٥	الضريبة على إيرادات أذون الخزانة
٧٢,١٤٨	٢٦,٥٧٦	الضريبة على توزيعات الأرباح
٧٧٥,٥٢٢,٧٩٥	٨٨٤,٩٣٧,٨٩٢	عبء الضريبة الجارية بقائمة الدخل
%٢٨,٢١	%٢٤,٢٥	سعر الضريبة الفعلي

شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير - ش.م.م.
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٣. إيرادات النشاط وتكلفة إيرادات النشاط

من ٢٠٢٣/١/١ إلى ٢٠٢٣/١٢/٣١ جنية مصري	من ٢٠٢٤/١/١ إلى ٢٠٢٤/١٢/٣١ جنية مصري	(أ) إيرادات النشاط
٣,٥٨٩,٤٣٠,٥٠٧	٢,٦٦٣,٩٥٣,١٨١	تاج سيتي
٣,٨٤٥,٨٤٨,١٧٤	٥,٧١٢,٣٥٩,٧٧٨	سراي
٢٤,٥٨٧,٢٢٤	٦٢,٥٩٦,٨٢٧	الواحة ومدينة نصر
٧,٤٥٩,٨٦٥,٩٠٥	٨,٤٣٨,٩٠٩,٧٨٦	إجمالي إيرادات المبيعات
(٢٤٣,٦٢٦,٥٤٦)	(٣٨٠,٢٠٩,٢٣٥)	يخصم: مردودات المبيعات
٧,٢١٦,٢٣٩,٣٥٩	٨,٠٥٨,٧٠٠,٥٥١	صافي المبيعات
		يضاف:
٤١١,٦٦٨,١١٩	١١٠,٧٨٦,٠٩٤	إيراد المكون التمويلي من العقود مع العملاء
٩,٢٧٦,١٩٨	١٦,٨٤٩,٠٢١	إيراد استثمارات عقارية
٧,٦٣٧,١٨٣,٦٧٦	٨,١٨٦,٣٣٥,٦٦٦	صافي إيرادات النشاط
		(ب) تكلفة إيرادات النشاط
٩٢٠,٨٢١,٩٩٧	٩٤٨,٥٠٠,٢٤٤	تاج سيتي
١,٤٥٢,٣٠٧,٩٢١	١,٠٩٥,١٣٥,٦٦٠	سراي
١٠,٩٠٨,٧٢٧	١٩,٩٩٨,٧٥٥	الواحة ومدينة نصر
٢,٣٨٤,٠٣٨,٦٤٥	٢,٠٦٣,٦٣٤,٦٥٩	تكلفة المبيعات
(٣٨,٦١٥,٠٥٢)	(٥٨,٢٠٩,٨٥٧)	يخصم: تكلفة مردودات المبيعات
٢,٣٤٥,٤٢٣,٥٩٣	٢,٠٠٥,٤٢٤,٨٠٢	صافي تكلفة المبيعات
		يضاف:
٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٥٨,٣٩٣,٠٢٢	التزام مصروفات تشغيل وصيانة المجمعات السكنية
٨,٤٠٥	٢٤,٨٠٢	إهلاك استثمارات عقارية (إيضاح ٤/٦)
٢,٥٩٥,٤٣١,٩٩٨	٢,٤٦٣,٨٤٢,٦٢٦	تكلفة إيرادات النشاط

٢٤. المصروفات البيعية والتسويقية

من ٢٠٢٣/١/١ إلى ٢٠٢٣/١٢/٣١ جنية مصري	من ٢٠٢٤/١/١ إلى ٢٠٢٤/١٢/٣١ جنية مصري	
٣٤,٥٠٧,٠٢٤	٤١,٢٠٤,٧٧٨	أجور ومرتببات
٩٧٠,٠٠٧,٩٥٢	٧٧٧,٤١١,٨١٢	عمولة بيع
٥٧٨,٢١٤,٤٤٠	٦٧٤,٤٦٧,٠١١	دعاية وإعلان ومعارض
-	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠	رسوم اشتراك النادي بمشروع اوريجمي
٧,٩٥٧,٢٧٣	٥,٣٣٩,٣٣٠	أنعاب مهنية واستشارات تسويقية
٤,٥٩١,١٥٨	٤,٦٨٠,٨١٣	إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ٤)
١,٥٣٤,٤٧٣	٢,٨٤٦,٥٢٩	استهلاك أصول غير ملموسة (إيضاح ٥)
٤,٨٥٨,٣٥٢	٧,٠٨٤,٤٢٩	مصروفات نقل وانتقالات واتصالات
٣,٨٤٩,٠٦٥	٦٦,٨٢٤,١٥٨	مصروفات صيانة وتجديد رخص برامج حاسب الي
١,٧٨٤,٢٤٩	١,٧٩٣,١٤٠	إيجارات
١,٥٥٢,٤٠٨	١,٧٧٨,٦٧٠	مواد ووقود وقطع غيار
١,٨٣٣,٤٦٣	٣,٥٥٧,٢٦٩	أمن وحراسة ونظافة
١٤,٧٨٨	١,٨٤٠,٣٨٠	مصروفات خدمية أخرى
٣٨,٩٤١,٥١٤	٣٩,١٩٣,٤٦٠	استهلاك أصول حق انتفاع (إيضاح ٢١)
١,٦٤٩,٦٤٦,١٥٩	١,٧٧٨,٠٢١,٧٧٩	

٢٥. المصروفات العمومية والإدارية

من ٢٠٢٣/١/١ إلى ٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيه مصري	من ٢٠٢٤/١/١ إلى ٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	
١٠٠,٣٢٢,٤٥٦	١٤٧,٥٠٥,٥٥٢	اجور ومرتببات وما في حكمها
١١,٩٦٤,٩٠٤	١٦,٧٤٥,٠٠٠	رواتب وبدلات ومكافآت اعضاء مجلس الإدارة
-	١٢,٧٠٤,٣١١	مصروف اسهم الإثابة والتحفيز للعاملين
١,٠٣٤,٨٤١	١,٣٣٥,٧٥٦	مصروفات نشر
٤,٥١٤,٣٩٦	٦,٤٩٩,٣٣٤	مصروفات نقل وانتقالات واتصالات
٢٠,٨٤٩,١٣٩	٢٨,٢٠٣,٣٣٦	استشارات وخدمات وتدريب ومؤتمرات ومصروفات قضائية
٢,٨٨٠,٠٧١	٤,٦٦٩,٢٩٥	إهلاك اصول ثابتة (إيضاح ٤)
٧٥٦,٧٩٥	١,١٧٧,٢٦٤	استهلاك اصول غير ملموسة (إيضاح ٥)
٢٩,٥٢٨,٠٩٣	٢٦,٨٣٠,٨٩٣	مصروفات صيانة وتجديد رخص برامج حاسب الي واشترابات
٧,٥١٨,٢٥٨	١٠,٣٣٧,٨٥٩	إيجارات
٣,٧٨٥,٤٢٥	٢,٩٧٥,٢١٤	مواد ووقود وقطع غيار
٤٠٢,٣٤٨	٥٥٩,٨٧٩	ضرائب عقارية ودمغة
٢,٠٥٧,٨٤٤	٢,٣٤٢,٥٧١	مصروفات قيد الاسهم وشهادات الإيداع الدولية بالبورصات
١,٥٨٣,٦٥٣	١,٩٣٦,٥٢٢	امن وحراسة ونظافة وتدريب
٩,٨٢٨,٥٥٢	٢٠,٦٦٩,٨٦٥	مصروفات بنكية
٥,٨٨٥,١٧٠	٤,٤٨٢,٠٤٤	مصروفات خدمية اخرى
٢٠٢,٩١١,٩٤٥	٢٨٨,٩٧٤,٦٩٥	

٢٦. مصروفات إدارة المجتمعات السكنية والتشغيل الأخرى

من ٢٠٢٣/١/١ إلى ٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيه مصري	من ٢٠٢٤/١/١ إلى ٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	
١٧,٠٤٨,٦٠٦	٢٤,٤٨٤,٩٦٤	اجور ومرتببات وما في حكمها
٨,٣٩٥,٣٩٦	٨,٨٩٤,٥٩٩	مصروفات تشغيل المجتمعات السكنية
٣٨,٨٧٢	٤٠٦,٧٠٦	مطبوعات
٢٥,٣٦٦	٤٠,١١٢	مصروفات نقل وانتقالات واتصالات
١٤٦,٥٥٤	٢٣١,٧١٨	إهلاك اصول ثابتة (إيضاح ٤)
١٧١,٦٩٣	٢٩,٩١٨	استهلاك اصول غير ملموسة (إيضاح ٥)
١٠,٧٢١,٦٢٣	٣٩,٦٢٢,٠٧٣	مصروفات صيانة مباني واثاث ومهمات وحاسب الي
١,٩٤٠,٦٩٥	٣,٣٣٦,٠٢٠	إيجارات
٦,٦٢٩,٦٣٣	١١,١٨٨,٩٩٥	مواد ووقود وقطع غيار
٤,١٢٧,٦٠٩	١٦,٦٤٤,٥٤٢	امن وحراسة ونظافة
٥,٧٧٣	٣,٥٦٨,٢٦٩	مصروفات خدمية اخرى
٤٩,٢٥١,٨٢٠	١٠٨,٤٤٧,٩١٦	

٢٧. مصروفات تمويلية

من ٢٠٢٣/١/١ إلى ٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيه مصري	من ٢٠٢٤/١/١ إلى ٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	
٣٢٠,٣٠٥,٧٩٩	٥٠٥,٦٢٠,١٦٠	فوائد قروض وتسهيلات بنكية
١٠٩,١٣٧,٥٤٩	٤٣,٨٦٣,٩٦٠	فوائد التوريق وخصم اوراق تجارية
١٤,٩٤٧,٦٤٧	١١,٠١٦,١٥٦	فوائد عقود التأجير
٤٤٤,٣٩٠,٩٩٥	٥٦٠,٥٠٠,٢٧٦	

شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير - ش.م.م.
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٨. إيرادات تمويلية

من ٢٠٢٣/١/١ إلى ٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيه مصري	من ٢٠٢٤/١/١ إلى ٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	
٣٨٦,٦٢٤	٥٩٨,٢٤٤	إيرادات أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٥٧,٣٤٩,٧٠٣	١٢٢,١٣٤,٧٩٧	إيرادات فوائد حسابات جارية وودائع بنكية
١٠٠,٦٧٧,٤٠٢	٣٤١,٣٠٧,٧٧٣	عائد أدون خزانة
١٥٨,٤١٣,٧٢٩	٤٦٤,٠٤٠,٨١٤	

٢٩. إيرادات مرتبطة بالنشاط

من ٢٠٢٣/١/١ إلى ٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيه مصري	من ٢٠٢٤/١/١ إلى ٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	
٢٨,٩١٠,٧٢٦	٤٦,٨٢٤,٢٩٨	مقابل مصروفات إدارية من العملاء (للاسترداد، و التنازل، وغيرها)
٧٦,٦٦٢,٧٤٨	٧٤,٩٤٤,٢٨٨	غرامات تأخير ومقابل تصالح مع العملاء
-	٢٩,٨١٥,٦٧٥	غرامة تأخير المقاولين والموردين
٢,٠٥١,١٢٤	١٨,٨٦١,٥٤٩	أرباح فروق عملات أجنبية
١٠٧,٦٢٤,٥٩٨	١٧٠,٤٤٥,٨١٠	

٣٠. المصروفات الأخرى

من ٢٠٢٣/١/١ إلى ٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيه مصري	من ٢٠٢٤/١/١ إلى ٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	
١,٥٧٦,٨٢٨	٩,٢٥٤,١٠٨	تعويضات و غرامات
٣,٠٨٢,٢٨٥	٨,٥٤٥,٠٠٠	تبرعات وإعانات للغير
١٩,٧٥٩,٩٩٥	٢٢,١٧٦,٩٩٣	المساهمة التكافلية في نظام التأمين الصحي الشامل
٢٤,٤١٩,١٠٨	٣٩,٩٧٦,١٠١	

٣١. نصيب السهم في أرباح السنة

٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	
٢,١٢٢,٣٢٢,٥٣٨	٢,٨٢٨,٢٤١,٧٢٨	صافي ربح السنة بعد الضريبة
(٢٧٧,٠٤٢,٨٨٩)	(٣٧٨,٩٨٨,٥٤٣)	يخصم: تقديري لحصة العاملين ومكافأة مجلس الإدارة
١,٨٤٥,٢٧٩,٦٤٩	٢,٤٤٩,٢٥٣,١٨٥	حصة المساهمين في صافي الربح
٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
٠,٨٦٤	١,١٤٧	نصيب السهم في الأرباح

٣٢. التزامات عقود التأجير

٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	
٣١,٤٥٠,٨٤٠	٣٠,٣٧٧,٩٣١	إجمالي التزامات عقود تأجير قصيرة الأجل
٣٩,٥٨٠,٥٧٦	١٤,٧٩٠,١٨٥	التزامات عقود التأجير طويلة الأجل
٣٩,٥٨٠,٥٧٦	١٤,٧٩٠,١٨٥	من سنة واحدة - ٥ سنوات
		إجمالي التزامات عقود التأجير طويلة الأجل

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٣٣. الالتزامات المحتملة

بلغت قيمة خطابات الضمان في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مبلغ ٢٨٤,١٠٥,١٦٣ جنيه مصري في (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٨٤,١٠٥,١٦٣ جنيه مصري وذلك بغطاء نقدي خطابات ضمان بمبلغ ٢١,٠٣٩,٤٤٣ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٤٣٩,٤١٠ جنيه مصري) (إيضاح ١٠) بالإضافة إلى شهادات وثائق صندوق الاستثمار النقدي (صندوق رخاء) بالمصرف المتحد بمبلغ ٤٨٧,٠٠٠ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٤٨٧,٠٠٠ جنيه مصري) (إيضاح ٥/٦) وودائع لأجل بمبلغ ١٢,٤٧٦,٨٨٠ جنيه مصري لدى بنك أبو ظبي التجاري. (إيضاح ٦/٦).

٣٤. المعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة

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

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

حجم التعامل خلال السنة المنتهية ٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيه مصري	حجم التعامل خلال السنة المنتهية ٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	طبيعة التعامل	طبيعة العلاقة
٣٧,٩٩٨,٤٧٦	٧٤,٥٤٣,٣٩٤	أعمال مباني ومرافق	شركة تابعة
-	١,٤٧٨,١٦٤,٧٣١	وساطة في العقارات	شركة تابعة

تتمثل الأرصدة القائمة مع الأطراف ذوي العلاقة ما يلي:

الرصيد في ٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيه مصري	الرصيد في ٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	طبيعة الحساب	طبيعة العلاقة	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة - متداولة
٧٠,٦٠٠,٠٠٠	٧٠,٦٠٠,٠٠٠	تمويل	شركة تابعة	شركة النصر للأعمال المدنية
٢٥,٨٢٢,٩٠١	٥٦,٩٥٩,٩٢١	مورد (مدين)		
١٩,٨٦١,٧٥٢	٥,٨٥٩,١٧١	دفعات مقدمة		
١١٦,٢٨٤,٦٥٣	١٣٣,٤١٩,٠٩٢			
(٢٧٩,٨٣٧)	(٢٧٩,٨٣٧)			يخصم: خسائر انتمائية متوقعة (النصر للأعمال المدنية)
١١٦,٠٠٤,٨١٦	١٣٣,١٣٩,٢٥٥			
٢٣٤,٦١٠,٣٣٦	٤٦٠,٤٩٥,٠٠٠	عميل (مدين)	شركة تابعة	شركة إيجي كان للتطوير العقاري وشركة منك للاستثمار العقاري (أ. قبض)
٢٣٤,٦١٠,٣٣٦	٤٦٠,٤٩٥,٠٠٠			
(١٧٩,٣٨٥)	(١٧٩,٣٨٥)			يخصم: خسائر انتمائية متوقعة (شركة إيجي كان)
٢٣٤,٤٣٠,٩٥١	٤٦٠,٣١٥,٦١٥			
٣٥٠,٤٣٥,٧٦٧	٥٩٣,٤٥٤,٨٧٠			إجمالي مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة - متداولة

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٣٤. المعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة - تابع

الرصيد في ٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيه مصري	الرصيد في ٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	طبيعة الحساب	طبيعة العلاقة	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة - غير متداولة
٦٤٠,٠٧٠,٠٠٠	٤١١,٠٧٠,٠٠٠	عمل (مدين)	شركة تابعة	شركة إيجي كان للتطوير العقاري وشركة منك للاستثمار العقاري (أ. قبض)
(١٣٧,٥٣٠,١٣٨)	(٧٤,٦٩٧,٤٣٨)			خصم القيمة الحالية
(٢,٣٥٩,١٠٠)	(٢,٣٥٩,١٠٠)			الخسائر الائتمانية المتوقعة (شركة إيجي كان)
٥٠٠,١٨٠,٧٦٢	٣٣٤,٠١٣,٤٦٢			إجمالي مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة - غير متداولة

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

٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	الرصيد في بداية السنة (رد) / المكون خلال السنة الرصيد في نهاية السنة
٣٤٦,٠٠٠	٢,٨١٨,٣٢٢	
٢,٤٧٢,٣٢٢	-	
٢,٨١٨,٣٢٢	٢,٨١٨,٣٢٢	

الرصيد في ٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيه مصري	الرصيد في ٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	طبيعة الحساب	طبيعة العلاقة	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
٢,٥٩٧,٨٩٣	٤,٣٤٠,٨٠٩	مورد (دائن)	شركة تابعة	شركة النصر للأعمال المدنية
١,٢٢٩,٢١٦	٣,٨٨٥,٥٧٠	ضمان أعمال		
-	٨٠٣,٩٣١	مورد (دائن)	شركة تابعة	شركة نورز لإدارة الأصول العقارية
٣,٨٢٧,١٠٩	٩,٠٣٠,٣١٠			

٣٥. ترتيبات مشتركة

الرصيد في ٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيه مصري	الرصيد في ٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	طبيعة الحساب	طبيعة العلاقة	عمليات مشتركة
٣١٣,٥١٨,٧٨٦	٢٨٤,١٢٣,٢٨٩			ج) كابيتال جاردنز
(١٤٧,٩٢١,٢٦٣)	(١٧٠,٣١٩,٥٠١)			عملية مشتركة
١٦٥,٥٩٧,٥٢٣	١١٣,٨٠٣,٧٨٨			أوراق قبض - طويلة الأجل
٦٨,٩٣٢,٢٠٧	٨٤,٨٦٧,٩٩٦			المكون التمويلي
٢٣٤,٥٢٩,٧٣٠	١٩٨,٦٧١,٧٨٤			الصافي
				أوراق قبض - قصيرة الأجل

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 ٢٠٢٣.

السنوات من بدء النشاط حتى عام ٢٠١٧

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

السنوات من ٢٠١٨ حتى ٢٠١٩

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

السنوات من ٢٠٢٠ حتى ٢٠٢٣

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 والمرتبّات (كسب العمل)

السنوات من بدء النشاط حتى ٢٠١٨

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

السنوات من ٢٠١٩ حتى ٢٠٢٠

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

السنوات من ٢٠٢١ حتى ٢٠٢٣

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 ٢٠١٤

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

السنوات من ٢٠١٥ حتى ٢٠١٩

جارى إعادة الفحص الضريبي عن تلك السنوات وذلك بعد حل جزء من البنود باللجنة الداخلية، وفي انتظار نتيجة إعادة الفحص، وطبقاً لأسلوب الفحص السابق تم تكوين المخصص المقدّر لنقاط الخلاف.

٣٦. الموقف الضريبي - تابع

سنة ٢٠٢٠

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

السنوات من ٢٠٢١ حتى ٢٠٢٢/١/٢٦

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

• الضريبة العقارية

السنوات من ٢٠١٣ حتى ٢٠٢٣

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

٣٧. الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

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

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

• خطر الائتمان

يتمثل خطر الائتمان في عدم قدرة المدينين على سداد المستحق عليهم، ولتخفيض هذا الخطر تقوم الشركة بالموافقة على اتخاذ إجراءات نقل ملكية العقارات المباعة للعملاء بعد سداد كامل المديونية، كما تحصل الشركة على شيكات موجلة 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.

٣٧. الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها - تابع

وفيما يلي بيان أجال الالتزامات المالية للشركة:

أقل من سنة جنيه مصري	٢-١ سنة جنيه مصري	أكثر من سنتين جنيه مصري	القيمة الدفترية جنيه مصري
٢٠٢٤/١٢/٣١			
-	٦٣,٣٣٣,٠٧٤	-	٦٣,٣٣٣,٠٧٤
٣١٥,٦٧٠,٩٣٦	٣٤٣,٧١٩,٨٩٣	٣٧٣,٣٦١,٥١٥	١,٠٣٢,٧٥٢,٣٤٤
١,٩٨٧,٦٣١,٥٤٥	-	-	١,٩٨٧,٦٣١,٥٤٥
١,٦٥٠,٠٠٠,٠٠٠	-	-	١,٦٥٠,٠٠٠,٠٠٠
٣٧٢,٢٥٥,٩٥١	-	-	٣٧٢,٢٥٥,٩٥١
٧٢٨,٩٥٤,٦٣١	-	-	٧٢٨,٩٥٤,٦٣١
٤,٨٧٥,٩٤٤,٦٢١	٥٨٥,٦٢١,٤٠٩	٣٧٣,٣٦١,٥١٥	٥,٨٣٤,٩٢٧,٥٤٥
٢٠٢٣/١٢/٣١			
-	٧٠,٤٣٨,٥٦٠	٦٣,٣٣٣,٠٧٤	١٣٣,٧٧١,٦٣٤
٢٣٩,٤٣٥,٨٨٨	٣٨٩,٣٧١,٨٥٢	٦٤٠,٣٠٨,٦٧٣	١,٢٦٩,١١٦,٤١٣
١,٣١٠,٠٤٢,٨٨٥	-	-	١,٣١٠,٠٤٢,٨٨٥
٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠	-	-	٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠
١٩٣,٦٨٧,٥٠٩	١٧٨,٥٦٨,٤٤٢	-	٣٧٢,٢٥٥,٩٥١
٣٩٧,٩٣١,٠٦١	-	-	٣٩٧,٩٣١,٠٦١
٢,٨٤١,٠٩٧,٣٤٣	٦٣٨,٣٧٨,٨٥٤	٧٠٣,٦٤١,٧٤٧	٤,١٨٣,١١٧,٩٤٤

• خطر السوق

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

• خطر تقلب سعر الفائدة

تعرض 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 المدبنة والدائنة لتقليل أثر هذا الخطر قدر الإمكان.

وفيما يلي بيان الأصول والالتزامات المالية وفقاً لطبيعة سعر الفائدة:

أدوات مالية بسعر فائدة ثابت أصول مالية (مدينون وأوراق قبض)	٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيه مصري
٣,٣٥٦,٩٤٠,١٨٣	٥,٧٦٥,٩٠١,٤٣٤	
أدوات مالية بسعر فائدة متغيرة التزامات مالية (قروض طويلة وقصيرة الأجل وبنوك دائنة)	٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيه مصري
٢,٧١٢,٧٥٢,٣٤٤	٢,٠٨٠,٧٩٠,٩٤٥	

٣٧. الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها - تابع

وفيما يلي بيان آجال الالتزامات المالية للشركة:

أقل من سنة جنيه مصري	٢-١ سنة جنيه مصري	أكثر من سنتين جنيه مصري	القيمة الدفترية جنيه مصري
٢٠٢٤/١٢/٣١			
-	٦٣,٣٣٣,٠٧٤	-	٦٣,٣٣٣,٠٧٤
٣١٥,٦٧٠,٩٣٦	٣٤٣,٧١٩,٨٩٣	٣٧٣,٣٦١,٥١٥	١,٠٣٢,٧٥٢,٣٤٤
١,٩٨٧,٦٣١,٥٤٥	-	-	١,٩٨٧,٦٣١,٥٤٥
١,٦٥٠,٠٠٠,٠٠٠	-	-	١,٦٥٠,٠٠٠,٠٠٠
٣٧٢,٢٥٥,٩٥١	-	-	٣٧٢,٢٥٥,٩٥١
٧٢٨,٩٥٤,٦٣١	-	-	٧٢٨,٩٥٤,٦٣١
٥,٠٥٤,٥١٣,٠٦٣	٤٠٧,٠٥٢,٩٦٧	٣٧٣,٣٦١,٥١٥	٥,٨٣٤,٩٢٧,٥٤٥
٢٠٢٣/١٢/٣١			
-	٧٠,٤٣٨,٥٦٠	٦٣,٣٣٣,٠٧٤	١٣٣,٧٧١,٦٣٤
٢٣٩,٤٣٥,٨٨٨	٣٨٩,٣٧١,٨٥٢	٦٤٠,٣٠٨,٦٧٣	١,٢٦٩,١١٦,٤١٣
١,٣١٠,٠٤٢,٨٨٥	-	-	١,٣١٠,٠٤٢,٨٨٥
٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠	-	-	٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠
١٩٣,٦٨٧,٥٠٩	١٧٨,٥٦٨,٤٤٢	-	٣٧٢,٢٥٥,٩٥١
٣٩٧,٩٣١,٠٦١	-	-	٣٩٧,٩٣١,٠٦١
٢,٨٤١,٠٩٧,٣٤٣	٦٣٨,٣٧٨,٨٥٤	٧٠٣,٦٤١,٧٤٧	٤,١٨٣,١١٧,٩٤٤

• خطر السوق

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

• خطر تقلب سعر الفائدة

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

وفيما يلي بيان الأصول والالتزامات المالية وفقاً لطبيعة سعر الفائدة:

٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	أدوات مالية بسعر فائدة ثابت أصول مالية (مدينون وأوراق قبض)
٥,٧٦٥,٩٠١,٤٣٤	٣,٣٥٦,٩٤٠,١٨٣	
٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	أدوات مالية بسعر فائدة متغيرة التزامات مالية (قروض طويلة وقصيرة الأجل وبنوك دائنة)
٢,٠٨٠,٧٩٠,٩٤٥	٢,٧١٢,٧٥٢,٣٤٤	

٣٧. الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها - تابع

• الحساسية

ارتفعت حساسية الأرباح أو الخسائر وحقوق الملكية للتغيرات في معدلات الفائدة على الجنيه المصري في عام ٢٠٢٤ عن عام ٢٠٢٣ بسبب ارتفاع الفائدة في السوق خلال السنة من يناير ٢٠٢٤ وحتى تاريخ إصدار هذه القوائم المالية بمقدار ٨٠٠ نقطة أساس كما هو مبين بالإيضاح (٣٨) الخاص بالأحداث الجارية لتاريخ القوائم المالية.

أن ارتفاع سعر الفائدة بمقدار ٨٠٠ نقطة أساس ترتب عليه زيادة الأعباء التمويلية وكذلك زيادة الإيرادات التمويلية كما هو موضح بالإيضاحين (٢٧)، (٢٨).

• خطر تقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية

يتمثل خطر أسعار صرف العملات الأجنبية في التغيرات في أسعار العملات الأجنبية والذي يؤثر على المدفوعات والمقبوضات بالعملات الأجنبية وكذلك تقييم الأصول والالتزامات بالعملات الأجنبية، وطبقاً لسياسة الشركة لا تحصل الشركة على قروض أو تحتفظ بأرصدة كبيرة بعملة بخلاف عملة القيد بالجنيه المصري.

ارتفعت حساسية الأرباح أو الخسائر وحقوق الملكية للتغيرات في سعر الصرف بين الدولار الأمريكي وعملة القيد في عام ٢٠٢٤ عن عام ٢٠٢٣ بسبب قرار البنك المركزي المصري في ٦ مارس ٢٠٢٤ بالسماح لسعر الصرف أن يتحدد وفقاً لآليات السوق كما هو مبين بالإيضاح (٣٨) الخاص بالأحداث الجارية لتاريخ القوائم المالية.

أن الشركة لا تواجه مخاطر مباشرة لارتفاع سعر صرف العملات الأجنبية نظراً لعدم وجود التزامات مالية على الشركة بالعملة الأجنبية، كما أن الاحتياجات التشغيلية للشركة من العملات الأجنبية محدودة للغاية ويتم تغطيتها من تحويلات العملاء بالخارج بالعملة الأجنبية لسداد الأقساط المستحقة عليهم.

ومن ناحية أخرى، تحتفظ الشركة بأرصدة محدودة من النقدية بالعملات الأجنبية وترتب على تحرير سعر الصرف زيادة قيمة هذه الأرصدة بالمعادل بالجنيه المصري مما حقق للشركة أرباحاً فروعاً عملة وفقاً للإيضاح (٢٩) أعلاه.

أن قرارات تحرير سعر صرف العملات الأجنبية ورفع أسعار الفائدة يترتب عليها عادة ارتفاع معدلات التضخم، ولكن نظراً لأن هذه القرارات كانت مؤجلة لبعض الوقت فإن الآثار التضخمية قبل إعلان هذه القرارات أدت إلى تشوه الأسعار بالأسواق وبصفة خاصة للشركة أسعار مواد البناء (حديد التسليح - الأسمنت - الكابلات الكهربائية - وغيرها)، وعندما صدرت هذه القرارات ساهمت في استقرار الأسعار وتوافر السلع بالأسواق وانخفاض أسعارها (على سبيل المثال انخفض سعر طن حديد التسليح من ٦٣ ألف جنيه إلى ٣٦ ألف جنيه). وبصفة عامة فإن زيادات أسعار مواد البناء يتم التحوط له بدراسات الجدوى للمشروعات العقارية بالشركة من خلال مخصصات مالية كافية لمواجهة زيادات الأسعار.

• 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 السنة كما لا تخضع الشركة لأي متطلبات خارجية لرأس المال.

٣٨. التزامات تعاقدية

بلغت قيمة التعاقدات الجارية مع المقاولين لتنفيذ عمليات إنشاءات الوحدات السكنية ١٥,١٨ مليار جنيه مصري، بلغ المنفذ منها حتى ٢٠٢٤/١٢/٣١ مبلغ ٨,٤٧ مليار جنيه مصري، وقد تم سداد مستحقات المقاولين طبقاً للتعاقدات. وفيما يلي بيان لقيمة الالتزامات التعاقدية المتبقية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤:

اسم المشروع	قيمة الأعمال التعاقدية الجارية مع المقاولين لتنفيذ إنشاءات الوحدات السكنية جنيه مصري	قيمة الأعمال المنفذة حتى ٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	قيمة الالتزام التعاقدية المتبقية في ٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري
تاج سلطان	١,٩٠ مليار جنيه مصري	١,٣١ مليار جنيه مصري	٥٩٠ مليون جنيه مصري
بارك رنديس	١,٧٧ مليار جنيه مصري	١,٦٩ مليار جنيه مصري	٨٠ مليون جنيه مصري
شاليا	١,٤١ مليار جنيه مصري	١,٠٢ مليار جنيه مصري	٣٩٠ مليون جنيه مصري
ليك بارك	٩٣٨ مليون جنيه مصري	٤٥٣ مليون جنيه مصري	٤٨٥ مليون جنيه مصري
إيلكت بتاج سيتي	٩٢٧ مليون جنيه مصري	٠ مليون جنيه مصري	٩٢٧ مليون جنيه مصري
تاج فيلا - بالمشاركة	٧٩٥ مليون جنيه مصري	٤٤١ مليون جنيه مصري	٣٥٤ مليون جنيه مصري
ز هو أسيوط	١٦٣ مليون جنيه مصري	٦ مليون جنيه مصري	١٥٧ مليون جنيه مصري
تافال	١,١٢ مليار جنيه مصري	٩٩٤ مليون جنيه مصري	١٢٦ مليون جنيه مصري
كرونز	٤,٤١ مليار جنيه مصري	١,٨٩ مليار جنيه مصري	٢,٥٢ مليار جنيه مصري
كافانا	٨٢٧ مليون جنيه مصري	٣١٥ مليون جنيه مصري	٥١٢ مليون جنيه مصري
ستريب مول بسراي	١٣٦ مليون جنيه مصري	١٢١ مليون جنيه مصري	١٥ مليون جنيه مصري
صالة العرض تجد (بي تك)	١٦١ مليون جنيه مصري	١٤٣ مليون جنيه مصري	١٨ مليون جنيه مصري
صالة العرض تجد (كارفور)	٤٩٧ مليون جنيه مصري	٠ مليون جنيه مصري	٤٩٧ مليون جنيه مصري
نصر جاردنز ٦ أكتوبر	١٢٣ مليون جنيه مصري	٩٢ مليون جنيه مصري	٣١ مليون جنيه مصري
الإجمالي	١٥,١٨ مليار جنيه مصري	٨,٤٧ مليار جنيه مصري	٦,٧١ 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 مضافاً إليها الفوائد المستحقة تبلغ ١٥١,٢ مليون جنيه مصري، سددت الشركة منها ٦٥٠,٦٦ مليون جنيه مصري، والباقي على دفعتين يتم سدادهم سنوياً حتى يوليو ٢٠٢٥ كالتالي:

التزام تنمية أراضي طويلة الأجل	٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١
يخصم: المكون التمويلي	-	جنيه مصري
القيمة الحالية للالتزامات طويلة الأجل	-	١٧٨,٥٦٨,٤٤٢
	-	(٣٣,٠٨٢,٢٢٩)
	-	١٤٥,٤٨٦,٢١٣
التزام تنمية أراضي قصيرة الأجل	٣٧٢,٢٥٥,٩٥١	١٩٣,٦٨٧,٥٠٩
يخصم: المكون التمويلي	(٨,٩٨١,٥٨١)	-
القيمة الحالية للالتزامات قصيرة الأجل	٣٦٣,٢٧٤,٣٧٠	١٩٣,٦٨٧,٥٠٩
إجمالي التزام تنمية أراضي	٣٦٣,٢٧٤,٣٧٠	٣٣٩,١٧٣,٧٢٢

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 لأصول والالتزامات المالية جوهرية عن القيمة الدفترية الخاصة بها ما لم ينص على خلاف ذلك. تم عرض المنهجيات والافتراضات المستخدمة لتحديد القيمة العادلة للموجودات ضمن القسم الخاص بالقيمة العادلة في الإيضاح رقم (٣): ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

الأدوات المالية

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

التقييم لقياس القيمة العادلة المتكررة	المستوى الأول جنيه مصري	المستوى الثاني جنيه مصري	المستوى الثالث جنيه مصري	الإجمالي جنيه مصري
التقييم لقياس القيمة العادلة المتكررة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (أدوات حقوق الملكية) إيضاح (٣/٦) الإجمالي الأصول المالية	-	٨,٣٢٦,٧٣٧	-	٨,٣٢٦,٧٣٧
التقييم لقياس القيمة العادلة المتكررة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (أدوات حقوق الملكية) إيضاح (٣/٦) الإجمالي الأصول المالية	-	٢٨,٠٧٠,٣٧٧	-	٢٨,٠٧٠,٣٧٧

٤١ أصول ثابتة تحت التنفيذ

٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	المقر الإداري الجديد بمشروع تاج سيتي معدات حفظ المستندات الورقية خيمة المبيعات الجديدة بمشروع تاج سيتي ماكيت فيلا بمشروع سراي برامج حاسب آلي ونظم المعلومات تحت التنفيذ
١٦,٠٧٢,٧٧٠	١٤٩,٠٠٩,١٠٠	
٧٠٩,٦٣٣	٧٠٩,٦٣٣	
-	١٩٥,٣٢٨	
١٦٠,٥٥٨	-	
٩,١٥٦,٣٨٠	-	
٢٦,٠٩٩,٣٤١	١٤٩,٩١٤,٠٦١	

٤٢. الأحداث الجارية

قررت لجنة السياسات النقدية التابعة للبنك المركزي المصري رفع سعر عائد الايداع والاقراض بمقدار ٢٠٠ نقطة أساس في ١ فبراير ٢٠٢٤، ثم بمقدار ٦٠٠ نقطة أساس في ٦ مارس ٢٠٢٤، كما تم رفع سعر الائتمان والخصم بواقع ٦٠٠ نقطة أساس في ٦ مارس ٢٠٢٤. وقد أعلن البنك المركزي المصري عن السماح بتحديد سعر صرف العملات الأجنبية أمام الجنيه المصري وفقاً لآليات السوق اعتباراً من ٦ مارس ٢٠٢٤.

صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٦٣٦ لسنة ٢٠٢٤ بتاريخ ٣ مارس ٢٠٢٤ بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة المصرية باستبدال معايير أرقام (١٣) آثار التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية و(١٧) القوائم المالية المستقلة و(٣٤) الاستثمار العقاري، وقامت الشركة خلال عام ٢٠٢٤ بتطبيق تلك المعايير.

يهدف معيار المحاسبة المصري رقم ٥١ إلى تعديل القوائم المالية بحيث تعكس القوة الشرائية الجارية، مما يساعد في تقديم صورة أكثر دقة وموضوعية للمركز المالي والأداء المالي للمنشأة، ويطبق المعيار على القوائم المالية المعدة بعملة اقتصاد متضخم، سواء كانت القوائم مستقلة أو مجمعة، ويشمل ذلك الشركات الأم والشركات التابعة التي تعمل في نفس الظروف الاقتصادية. ويتم دراسة تصنيف المعاملات الاقتصادية بأنها تتسم بتضخم مفرط من خلال خصائص البيئة الاقتصادية، والتي تتضمن، ولكن لا تقتصر على التالي:

تفضيل معظم السكان الاحتفاظ بثرواتهم في أصول غير نقدية أو في عملة أجنبية مستقرة نسبياً.

يقيس عموم السكان المبالغ النقدية بالعملة المحلية بالمعادل لعملة أجنبية مستقرة نسبياً، وقد يتم الإعلان عن الأسعار بذلك العملة الأجنبية.

يقارب معدل التضخم التراكمي على مدار ثلاث سنوات سابقة لتاريخ تصنيف الاقتصاد نسبة (١٠٠٪)، أو أكثر.

تشمل التعديلات المطلوبة جميع مكونات القوائم المالية مثل قائمة المركز المالي وقائمة الدخل الشامل وقائمة التدفقات النقدية، حيث يجب أن تعرض بوحدة قياس جارية تتناسب مع نهاية الفترة. يبدأ العمل بهذا المعيار في ٢٤ أكتوبر ٢٠٢٤، ويصدر قرار من رئيس مجلس الوزراء أو ممن يفوضه بتحديد تاريخ بداية ونهاية الفترة أو الفترات المالية التي يجب تطبيق هذه المعيار خلالها.

يستلزم المعيار استخدام مؤشر أسعار عام لقياس التغيرات في القوة الشرائية، حيث يتم تعديل الأصول والالتزامات والمصروفات والإيرادات وفقاً لهذا المؤشر، ويصدر قرار من رئيس الهيئة العامة للرقابة المالية، بعد التنسيق مع البنك المركزي المصري ووزارة المالية، لتحديد المؤشر المناسب الواجب استخدامه عند تطبيق هذا المعيار على العملة المحلية.

هذا الإجراء يساهم في زيادة قابلية المقارنة بين الفترات المالية المختلفة، مما يساهم في اتخاذ قرارات استثمارية وإدارية أكثر استنارة. بالإضافة إلى ذلك، يشترط المعيار الإفصاح عن أسلوب التعديل وأي تقديرات أو أحكام شخصية تم اتخاذها لضمان الشفافية، كما ينبغي توضيح كيفية تأثير التضخم على بنود القوائم المالية.

علماً بأن لا يوجد تأثير على القوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.