*Madinet Masr Separate FS Mar-2025 Arabic Final 1*

|  |
| --- |
| **شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير**  **شركة مساهمة مصرية**  **القوائم المالية المستقلة الدورية**  **وتقرير الفحص المحدود عليها**  **عن الفترة المالية المنتهية**  **في 31 مارس 2025** |

شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير – شركة مساهمة مصرية

**القوائم المالية المستقلة الدورية**

عن الفترة المالية المنتهية في 31 مارس 2025

**فهرس القوائم المالية**

|  |  |
| --- | --- |
|  | **رقم الصفحة** |
|  |  |
| * تقرير الفحص المحدود | 1 - 2 |
| * قائمة المركز المالي المستقلة الدورية | 3 - 4 |
| * قائمة الدخل المستقلة الدورية (الأرباح أو الخسائر) | 5 |
| * قائمة الدخل الشامل المستقلة الدورية | 6 |
| * قائمة التغيرات في حقوق الملكية المستقلة الدورية | 7 |
| * قائمة التدفقات النقدية الدورية | 8 - 9 |
| * الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة الدورية | 10 - 58 |

**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 – والمتمثلة في قائمة المركز المالي المستقلة في 31 مارس 2025 وكذا القوائم المستقلة للدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن الفترة 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 عرضا عادلا وواضحا وفقا لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتتضمن مسؤولية الإدارة تصميم وتنفيذ والحفاظ على رقابة داخلية ذات صلة بإعداد وعرض قوائم مالية مستقلة عرضا عادلا وواضحا 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*

تنحصر 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 تأكد 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  
31 مارس 2025، وعن أدائها المالي المستقل وتدفقاتها النقدية المستقلة عن الفترة 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 طبقا للأصول المرعية.

البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة المعد وفقاً لمتطلبات القانون رقم 159 لسنة 1981 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 – أمريكا

زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية

عضو جمعية الضرائب المصرية

سجل المحاسبين والمراجعين رقم 7242

سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم 404

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

**قائمة المركز المالي المستقلة الدورية**

في 31 مارس 2025

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير - ش.م.م.** |  |  |  |  |  |  |
| **قائمة المركز المالى المستقل** |  |  |  |  |  |  |
| **فى 30 يونيو 2025** |  |  |  |  |  |  |
|  |  | **إيضاح** |  | **30/Jun/2025** |  | **31/Dec/2024** |
|  |  |  |  | **جنيه مصري** |  | **جنيه مصري** |
| **الأصول غير المتداولة** |  |  |  |  |  |  |
| الأصول الثابتة (بالصافي) |  | 4 |  | 72,116,950 |  | 77,420,670 |
| أصول ثابتة تحت التنفيذ |  | 5 |  | 240,580,333 |  | 149,914,061 |
| أصول حق انتفاع (بالصافى) |  | 21 |  | 38,166,128 |  | 44,496,112 |
| أصول غير ملموسة |  | -5- |  | 0 |  | 0 |
| مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة |  | 34 |  | 167,750,802 |  | 334,013,462 |
| إستثمارات في شركات تابعة |  | 1/6 |  | 431,179,827 |  | 281,473,477 |
| المدفوع تحت استثمارات فى شركات تابعة |  | 2/6 |  | 79,423,130 |  | 139,120,893 |
| اصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر |  | 3/6 |  | 8,326,737 |  | 8,326,737 |
| إستثمارات عقارية |  | 4/6 |  | 1,514,949,702 |  | 1,514,949,703 |
| أصول مالية بالتكلفة المستهلكة |  | 6/6 |  | 121,962 |  | 121,962 |
| أوراق قبض طويلة الأجل |  | 9 |  | 1,697,412,969 |  | 968,097,050 |
| أصول ضريبية مؤجلة |  | 20 |  | 0 |  | 0 |
| **إجمالي الأصول الغير متداولة** |  |  |  | **4,250,028,540** |  | **3,517,934,127** |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **الأصول المتداولة** |  |  |  |  |  |  |
| اعمال تحت التنفيذ |  | 7 |  | 8,512,924,830 |  | 7,094,973,489 |
| وحدات عقارية تامة |  | 8 |  | 348,517,360 |  | 332,176,455 |
| مخزون مواد |  |  |  | 17,150,648 |  | 14,799,388 |
| أوراق قبض قصيرة الأجل |  | 9 |  | 1,890,239,608 |  | 1,131,534,632 |
| العملاء المدينون (بالصافى) |  | 9 |  | 274,933,146 |  | 200,516,703 |
| الموردون - أرصدة مدينة |  |  |  | 3,853,476,179 |  | 3,889,516,886 |
| المدينون والأرصدة المدينة الأخرى |  | 10 |  | 6,205,106,287 |  | 5,346,591,839 |
| أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر |  | 5/6 |  | 3,685,117 |  | 3,319,728 |
| أصول مالية بالتكلفة المستهلكة -أذون خزانة قصيرة الاجل |  | 6/6 |  | 1,541,978,695 |  | 625,264,397 |
| مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة - متداولة |  | 34 |  | 950,431,279 |  | 593,454,870 |
| مدينو ادارة وتشغيل وصيانة التجمعات السكنية |  | 19 |  | 46,453,095 |  | 4,849,731 |
| النقدية بالصندوق ولدى البنوك |  | 11 |  | 2,407,336,972 |  | 2,442,691,876 |
| **إجمالي الأصول المتداوله** |  |  |  | **26,052,233,217** |  | **21,679,689,994** |
| **إجمالى الأصول** |  |  |  | **30,302,261,757** |  | **25,197,624,121** |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **حقوق الملكية** |  |  |  |  |  |  |
| رأس المال المصدر والمدفوع |  | 16 |  | 2,135,000,000 |  | 2,135,000,000 |
| أسهم خزينة |  | 16 |  | -319,394,958 |  | 0 |
| إحتياطي قانوني |  |  |  | 620,672,378 |  | 479,260,291 |
| الأرباح المرحلة |  |  |  | 5,599,877,384 |  | 3,809,286,287 |
| صافي ربح السنة |  |  |  | 1,215,576,002 |  | 2,828,241,728 |
| علاوة إصدار أسهم نظام التحفيز والإثابة للعاملين والمديرين |  |  |  | 123,900,000 |  | 98,350,000 |
| التغير في الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر |  |  |  | 6,298,222 |  | 6,298,222 |
| فائض تقييم الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة بالصافي |  |  |  | 452,666,480 |  | 452,666,481 |
| **إجمالي حقوق الملكية** |  |  |  | **9,834,595,508** |  | **9,809,103,009** |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **الإلتزامات غير المتداولة** |  |  |  |  |  |  |
| قروض لأجل |  | 17 |  | 1,572,263,651 |  | 717,081,408 |
| أوراق دفع طويلة الأجل |  | 1/15 |  | 22,264,383 |  | 48,564,338 |
| التزامات تنمية أراضى طويلة الاجل |  | 39 |  | 0 |  | 0 |
| التزامات تأجير طويلة الاجل |  | 32 |  | 21,736,229 |  | 14,790,185 |
| التزامات ضريبية مؤجلة |  | 20 |  | 83,150,903 |  | 56,927,722 |
| إجمالى الإلتزامات غير المتداولة |  |  |  | **1,699,415,166** |  | **837,363,653** |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **الإلتزامات المتداولة** |  |  |  |  |  |  |
| مقدمات من العملاء عن وحدات غير مسلمة |  | 12 |  | 11,356,522,371 |  | 7,089,965,192 |
| مخصصات |  | 13 |  | 302,759,643 |  | 303,751,434 |
| التزامات استكمال مرافق |  | 14 |  | 801,186,987 |  | 952,000,670 |
| الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى |  | 2/15 |  | 1,751,740,644 |  | 2,214,714,464 |
| دائنو ادارة وتشغيل وصيانة التجمعات السكنية |  | 19 |  | 0 |  | 0 |
| أقساط جارية من قروض لأجل |  | 17 |  | 265,161,736 |  | 315,670,936 |
| قروض قصيرة الاجل |  | 1/18 |  | 2,185,501,588 |  | 1,650,000,000 |
| بنوك دائنة (تسهيلات إئتمانية) |  | 2/18 |  | 186,135,158 |  | 30,000,000 |
| الموردون |  |  |  | 791,180,582 |  | 719,924,320 |
| مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة |  | 34 |  | 63,080,611 |  | 9,030,310 |
| مصلحة الضرائب |  |  |  | 329,822,283 |  | 864,118,083 |
| التزامات تأجير قصيرة الاجل |  | 32 |  | 12,592,135 |  | 30,377,931 |
| التزامات تنمية أراضى قصيرة الاجل |  | 39 |  | 370,944,317 |  | 363,274,370 |
| دائنو توزيعات |  |  |  | 351,623,028 |  | 8,329,749 |
| **إجمالي الالتزامات المتداولة** |  |  |  | **18,768,251,084** |  | **14,551,157,459** |
| **إجمالى الإلتزامات** |  |  |  | **20,467,666,249** |  | **15,388,521,112** |
| **إجمالى حقوق الملكية والإلتزامات** |  |  |  | **30,302,261,758** |  | **25,197,624,121** |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| نائب أول الرئيس التنفيذى للشئون المالية |  | الرئيس التنفيذى والعضو المنتدب |  |  |  | رئيس مجلس الإدارة |
| محاسب/ أحمد حسين العزب |  | مهندس / محمد عبد الله سلام |  |  |  | مهندس / محمد حازم بركات |

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

**قائمة المركز المالي المستقلة الدورية – تابع**

في 31 مارس 2025

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | **31/03/2025** | **31/12/2024** |
|  | **إيضاح** | **جنيه مصري** | **جنيه مصري** |
|  |  |  |  |
| **الالتزامات غير المتداولة** |  |  |  |
| قروض لأجل | 17 | 509,208,701 | 717,081,408 |
| أوراق دفع طويلة الأجل | 15/1 | 51,977,093 | 48,564,338 |
| التزامات عقود التأجير طويلة الأجل | 32 | 25,832,727 | 14,790,185 |
| التزامات ضريبية مؤجلة | 20 | 73,140,814 | 56,927,722 |
| **إجمالي الالتزامات غير المتداولة** |  | **660,159,335** | **837,363,653** |
|  |  |  |  |
| **الالتزامات المتداولة** |  |  |  |
| مقدمات من العملاء عن وحدات غير مسلمة | 12 | 8,998,061,144 | 7,089,965,192 |
| مخصصات | 13 | 265,384,021 | 303,751,434 |
| التزامات استكمال المرافق | 14 | 904,355,133 | 952,000,670 |
| دائنون وأرصدة دائنة أخرى | 2/15 | 1,283,604,187 | 2,009,808,539 |
| دائنو إدارة وتشغيل وصيانة التجمعات السكنية | 19 | 6,993,378 | - |
| أقساط جارية من قروض لأجل | 17 | 337,515,520 | 315,670,936 |
| قروض قصيرة الأجل | 1/18 | 1,650,000,000 | 1,650,000,000 |
| بنوك دائنة (تسهيلات ائتمانية) | 2/18 | 827,541,505 | 30,000,000 |
| الموردون |  | 651,143,866 | 719,924,320 |
| مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة | 34 | 7,623,946 | 9,030,310 |
| مصلحة الضرائب |  | 1,049,369,614 | 864,118,083 |
| التزامات عقود التأجير قصيرة الأجل | 32 | 22,941,107 | 30,377,931 |
| التزامات تنمية أراضي قصيرة الأجل | 39 | 367,066,936 | 363,274,370 |
| دائنو توزيعات |  | 8,179,749 | 8,329,749 |
| **إجمالي الالتزامات المتداولة** |  | **16,379,780,106** | **14,346,251,534** |
| **إجمالي الالتزامات** |  | **17,039,939,441** | **15,183,615,187** |
| **إجمالي حقوق الملكية والالتزامات** |  | **27,508,239,351** | **24,992,718,196** |

تقرير الفحص المحدود "مرفق"

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

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

**قائمة الدخل المستقلة الدورية (الأرباح أو الخسائر)**

عن الفترة المالية المنتهية في 31 مارس 2025

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | **من 1/1/2025**  **إلى 31/3/2025** | **من 1/1/2024**  **إلى 31/3/2024** |
|  | **إيضاح** | **جنيه مصري** | **جنيه مصري** |
|  |  |  |  |
| صافي إيرادات النشاط | 23 أ | 2,340,006,590 | 2,990,364,604 |
| يخصم: تكلفة إيرادات النشاط | 23ب | (699,037,685) | (578,267,080) |
| **مجمل الربح** |  | **1,640,968,905** | **2,412,097,524** |
| **يخصم:** |  |  |  |
| المصروفات البيعية والتسويقية | 24 | (513,682,945) | (618,041,526) |
| المصروفات العمومية والإدارية | 25 | (100,415,113) | (78,201,921) |
| مصروفات إدارة المجتمعات السكنية والتشغيل الأخرى | 26 | (29,084,478) | (17,141,760) |
| مصروفات تمويلية | 27 | (158,809,399) | (138,798,936) |
| مخصصات مكونة | 13 | (8,000,000) | (157,950,000) |
| خسائر ائتمانية متوقعة مكونة (بالصافي) |  | (13,300,426) | (17,026,809) |
| **يضاف:** |  |  |  |
| إيرادات تمويلية | 28 | 153,050,593 | 103,115,971 |
| إيرادات مرتبطة بالنشاط | 29 | 28,883,591 | 42,573,071 |
| **الأرباح الناتجة من التشغيل** |  | **999,610,728** | **1,530,625,614** |
| المصروفات الأخرى | 30 | (12,717,989) | (10,741,821) |
| **صافي أرباح الفترة قبل الضرائب** |  | **986,892,739** | **1,519,883,793** |
| ضريبة الدخل | 22 | (209,366,579) | (389,305,259) |
| الضريبة المؤجلة | 20 | (16,213,092) | 46,592,531 |
| **صافي أرباح الفترة** |  | **761,313,068** | **1,177,171,065** |
| **نصيب السهم في أرباح الفترة** | 31 | **0.306** | **0.474** |

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

1. **نبذة عن الشركة**

**1-1 الشكل القانوني للشركة**

تأسست الشركة بموجب القرار الجمهوري رقم 815/1959 باسم مؤسسة مدينة نصر، وتم تحويلها إلى شركة مساهمة باسم شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير بموجب القرار الجمهوري رقم 2908/1964، ثم أصبحت الشركة تابعة لهيئة القطاع العام للإسكان بموجب القرار الجمهوري رقم 469/1983.

تحولت الشركة بموجب أحكام قانون قطاع الأعمال رقم 203/1991 الصادر في 19/6/1991 إلى شركة مساهمة مصرية تابعة للشركة القابضة للإسكان باسم شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير، وبتاريخ 30/6/1996 وافقت الجمعية العامة غير العادية للشركة على تحويل الشركة من العمل في ظل أحكام القانون رقم 203/1991 إلى العمل تحت مظلة أحكام القانون رقم 159 لسنة 1981 ولائحته التنفيذية وقد تم النشر بصحيفة الشركات في شهر يناير 1997.

تم قيد الشركة بالسجل التجاري برقم 300874 بتاريخ 23 ديسمبر 1996، رقم البطاقة الضريبية  
095-009-200.

بتاريخ 2 مايو 2023، وافقت الجمعية العامة غير العادية لمساهمي الشركة على تعديل اسم الشركة بالمادة (2) من النظام الأساسي من "شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير" ليصبح "شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير"، وقد تم التأشير بالتعديل بالسجل التجاري للشركة في 13 يونيو 2023.

**1-2 نشاط الشركة**

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

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

**1-3 مدة الشركة**

مدة الشركة المحددة طبقاً للنظام الأساسي 50 سنة تبدأ من 23/12/1996 إلى 22/12/2046.

**1-4 مقر الشركة**

* يقع المقر الرئيسي للشركة في 4 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 الفترة المالية المنتهية في 31 مارس 2025 بتاريخ 22 مايو 2025.

**2. استخدام التقديرات والافتراضات**

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

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

وفيما يلي أهم البنود المستخدم فيها التقديرات والافتراضات والحكم المهني:

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

2-1 قياس القيمة العادلة

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

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

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

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

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

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

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

4. **الأصول الثابتة**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **الأراضي (\*)** | **المباني (\*)**  **والإنشاءات** | **تحسينات في أصول مستأجرة** | **آلات**  **ومعدات** | **وسائل نقل**  **وانتقال** | **عدد وأدوات**  **صغيرة** | **أثاث ومعدات**  **مكاتب** | **الحاسبات الآلية** | **الإجمالي** |
|  | **جنيه مصري** | **جنيه مصري** | **جنيه مصري** | **جنيه مصري** | **جنيه مصري** | **جنيه مصري** | **جنيه مصري** | **جنيه مصري** | **جنيه مصري** |
| **التكلفة:** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| في 1 يناير 2025 | 1,351,229 | 23,392,980 | 38,034,916 | 6,621,327 | 31,329,898 | 3,251,046 | 15,369,018 | 46,226,209 | 165,576,623 |
| الإضافات خلال الفترة | - | - | - | 77,500 | - | - | 192,366 | 941,006 | 1,210,872 |
| في 31 مارس 2025 | **1,351,229** | **23,392,980** | **38,034,916** | **6,698,827** | **31,329,898** | **3,251,046** | **15,561,384** | **47,167,215** | **166,787,495** |
| **مجمع الإهلاك:** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| في 1 يناير 2025 | - | 13,433,522 | 36,114,298 | 6,378,052 | 3,208,018 | 1,932,028 | 12,478,561 | 14,611,474 | 88,155,953 |
| إهلاك الفترة | - | 435,831 | 159,309 | 46,993 | 1,416,931 | 342,669 | 239,381 | 2,350,642 | 4,991,756 |
| في 31 مارس 2025 | **-** | **13,869,353** | **36,273,607** | **6,425,045** | **4,624,949** | **2,274,697** | **12,717,942** | **16,962,116** | **93,147,709** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **صافي القيمة الدفترية:** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **في 31 مارس 2025** | **1,351,229** | **9,523,627** | **1,761,309** | **273,782** | **26,704,949** | **976,349** | **2,843,442** | **30,205,099** | **73,639,786** |

(\*) يتضمن بندى الأراضي والمباني قيمة أرض ومبنى النادي الاجتماعي والملاعب المخصصة لنادي العاملين بالشركة، حيث تبلغ القيمة الدفترية لأرض النادي مبلغ 1,3 مليون جنيه مصري وتبلغ القيمة الدفترية لمبني النادي مبلغ 1,9 مليون جنيه مصري.

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

4. **الأصول الثابتة** **- تابع**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | **الأراضي (\*)** | | **المباني (\*)**  **والإنشاءات** | | **تحسينات في أصول مستأجرة** | | **آلات**  **ومعدات** | | **وسائل نقل**  **وانتقال** | | **عدد وأدوات**  **صغيرة** | | **أثاث ومعدات**  **مكاتب** | | **الحاسبات الآلية** | | **الإجمالي** | |
| **31 ديسمبر 2024** | | **جنيه مصري** | | **جنيه مصري** | | **جنيه مصري** | | **جنيه مصري** | | **جنيه مصري** | | **جنيه مصري** | | **جنيه مصري** | | **جنيه مصري** | | **جنيه مصري** | |
| **التكلفة:** | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
| في 1 يناير 2024 | | 1,351,229 | | 23,392,980 | | 38,034,916 | | 6,524,294 | | 3,164,898 | | 3,251,046 | | 13,960,175 | | 26,982,114 | | 116,661,652 | |
| الإضافات خلال السنة | | - | | - | | - | | 97,033 | | 28,165,000 | | - | | 1,602,793 | | 23,759,484 | | 53,624,310 | |
| الإستبعادات خلال السنة | | - | | - | | - | | - | | - | | - | | (193,950) | | (4,515,389) | | (4,709,339) | |
| في 31 ديسمبر 2024 | | **1,351,229** | | **23,392,980** | | **38,034,916** | | **6,621,327** | | **31,329,898** | | **3,251,046** | | **15,369,018** | | **46,226,209** | | **165,576,623** | |
| **مجمع الإهلاك:** | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
| في 1 يناير 2024 | | - | | 10,710,018 | | 35,468,214 | | 6,207,281 | | 2,765,850 | | 542,310 | | 11,797,496 | | 11,899,558 | | 79,390,727 | |
| إهلاك السنة | | - | | 2,723,504 | | 646,084 | | 170,771 | | 442,168 | | 1,389,718 | | 875,015 | | 7,227,305 | | 13,474,565 | |
| الإستبعادات خلال السنة | | - | | - | | - | | - | | - | | - | | (193,950) | | (4,515,389) | | (4,709,339) | |
| في 31 ديسمبر 2024 | | **-** | | **13,433,522** | | **36,114,298** | | **6,378,052** | | **3,208,018** | | **1,932,028** | | **12,478,561** | | **14,611,474** | | **88,155,953** | |
|  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
| **صافي القيمة الدفترية:** | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
| **في 31 ديسمبر 2024** | | **1,351,229** | | **9,959,458** | | **1,920,618** | | **243,275** | | **28,121,880** | | **1,319,018** | | **2,890,457** | | **31,614,735** | | **77,420,670** | |
|  |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
|  |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
|  |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
|  |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
|  |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
|  |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
|  |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
|  |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
|  |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
|  |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
|  |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |

4. **الأصول الثابتة** **- تابع**

1. بلغت قيمة الأصول المهلكة دفترياً بالكامل ومازالت تستخدم كما يلي:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **31/3/2025**  **جنيه مصري** | **31/12/2024**  **جنيه مصري** |
|  |  |  |
| تحسينات في أصول مستأجرة | 36,211,665 | 36,211,665 |
| المباني والإنشاءات | 885,932 | 885,932 |
| آلات ومعدات | 471,612 | 471,612 |
| وسائل نقل وانتقال | 5,705,494 | 5,705,494 |
| عدد وأدوات صغيرة | 2,597,760 | 2,597,760 |
| أثاث ومعدات مكاتب | 10,111,481 | 9,901,736 |
| حاسبات آلية | 2,394,660 | 4,354,927 |
|  | **58,378,604** | **60,129,126** |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **من 1/1/2025 إلى31/3/2025** | **من 1/1/2024 إلى31/3/2024** |
|  | **جنيه مصري** | **جنيه مصري** |
|  |  |  |
| تكلفة المبيعات | 1,031,773 | 845,921 |
| المصروفات البيعية والتسويقية (إيضاح 24) | 1,059,388 | 1,128,459 |
| المصروفات العمومية والإدارية (إيضاح 25) | 2,821,277 | 681,815 |
| مصروفات إدارة المجتمعات السكنية والتشغيل الأخرى (إيضاح 26) | 79,318 | 44,406 |
|  | **4,991,756** | **2,700,601** |

**5. أصول ثابتة تحت التنفيذ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **31/03/2025**  **جنيه مصري** | **31/12/2024**  **جنيه مصري** |
|  |  |  |
| المقر الاداري الجديد بمشروع تاج سيتي | 157,315,520 | 149,009,100 |
| معدات حفظ المستندات الورقية | 709,633 | 709,633 |
| خيمة المبيعات الجديدة بمشروع تاج سيتي | 5,268,056 | 195,328 |
|  | **163,293,209** | **149,914,061** |

**9. العملاء المدينون** و**أوراق القبض**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **31/3/2025**  **جنيه مصري** | **31/12/2024**  **جنيه مصري** |
| **أوراق قبض طويلة الأجل** |  |  |
| تاج سيتي | 786,814,973 | 660,986,060 |
| سراي وكابيتال جاردنز | 986,730,756 | 775,349,328 |
| أخرى | 22,030,088 | 16,170,040 |
|  | **1,795,575,817** | **1,452,505,428** |
| يخصم: المكون التمويلي من العقود مع العملاء | (440,237,392) | (449,248,302) |
| يخصم: خسائر ائتمانية متوقعة | (27,780,847) | (35,160,076) |
|  | **1,327,557,578** | **968,097,050** |
| **أوراق قبض قصيرة الأجل** |  |  |
| تاج سيتي | 1,078,152,022 | 596,032,247 |
| سراي وكابيتال جاردنز | 1,048,980,624 | 989,601,087 |
| أخرى | 3,725,387 | 21,413,824 |
|  | **2,130,858,033** | **1,607,047,158** |
| يخصم: المكون التمويلي من العقود مع العملاء | (468,972,637) | (470,991,629) |
| يخصم: خسائر ائتمانية متوقعة | (32,968,276) | (4,520,897) |
|  | **1,628,917,120** | **1,131,534,632** |
|  |  |  |
| **العملاء المدينون** |  |  |
| تاج سيتي | 105,785,501 | 53,110,413 |
| سراي وكابيتال جاردنز | 158,616,406 | 110,718,304 |
| أخرى | 46,513,724 | 46,734,639 |
|  | **310,915,631** | **210,563,356** |
| يخصم: خسائر ائتمانية متوقعة | (4,810,434) | (10,046,653) |
|  | **306,105,197** | **200,516,703** |

وفيما يلي بيان بحركة الخسائر الائتمانية المتوقعة لأوراق القبض والعملاء:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **31/3/2025**  **جنيه مصري** | **31/12/2024**  **جنيه مصري** |
|  |  |  |
| الرصيد في بداية الفترة / السنة | 49,727,626 | 157,831,329 |
| (رد) / المكون خلال الفترة / السنة | 15,831,931 | (108,103,703) |
| الرصيد في نهاية الفترة / السنة | **65,559,557** | **49,727,626** |

في ضوء قرار الهيئة العامة للرقابة المالية الصادر بتاريخ 12 يناير 2022 قامت الشركة بتطبيق المعالجة المحاسبية المرتبطة بنشاط التطوير العقاري والخاصة بالشيكات الآجلة.

(شيكات غير مدرجة ضمن بنود المركز المالي)

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **31/3/2025** | **31/12/2024** |
|  | **جنيه مصري** | **جنيه مصري** |
| أوراق قبض عن وحدات غير مسلمة | **64,149,195,217** | **57,762,253,443** |

**10. المدينون والأرصدة المدينة الأخرى**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **31/3/2025**  **جنيه مصري** | **31/12/2024**  **جنيه مصري** |
| **دفعات مقدمة من عقود تطوير بالمشاركة** |  |  |
| شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (مقدم بالمشاركة) (\*\*\*\*) | 1,100,000,000 | 1,100,000,000 |
| شركة ميدار للاستثمار والتنمية العمرانية (مقدم بالمشاركة) (\*\*\*) | 1,069,827,004 | 1,069,827,004 |
| شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (مقدم بالمشاركة) (\*\*\*\*\*) | 200,000,000 | 200,000,000 |
|  | 2.369.827.004 | 2.369.827.004 |
| شركة تمويل للتمويل العقاري | 21,598,767 | 21,598,767 |
| المجموعة المالية للتوريق | 68,153,306 | 68,153,306 |
| تكاليف الحصول على عقود مع العملاء (\*\*) | 2,549,800,841 | 2,433,311,967 |
| مدفوع تحت حساب شبكات الغاز والصواعد | 27,929,703 | 39,447,759 |
| تأمينات لدى الغير | 78,736,332 | 50,292,347 |
| أسهم الإثابة والتحفيز (\*) | 68,399,982 | 57,149,985 |
| مصروف مدفوع مقدم | 68,400,014 | 63,518,235 |
| فوائد تأجير مدفوعة مقدما | 2,588,607 | 2,051,399 |
| غطاء نقدي خطاب ضمان (إيضاح 33) | 1,039,443 | 21,039,443 |
| أرصدة مدينة أخرى | 19,700,160 | 15,492,452 |
|  | **5,276,174,159** | **5,141,882,664** |
| يخصم: خسائر ائتمانية متوقعة | (271,073) | (196,750) |
|  | **5,275,903,086** | **5,141,685,914** |

(\*) بتاريخ 18 أبريل 2023، وافقت الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة على زيادة رأس المال المصدر والمدفوع من خلال إصدار عدد 35 مليون سهم مجاني عادى ممول إصدارها من الأرباح المرحلة وذلك بمبلغ 35 مليون جنيه مصري على أن تخصص هذه الأسهم بالكامل لبرنامج الإثابة والتحفيز لأعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين والمنتدبين والمديرين والعاملين بالشركة والسابق اعتماده من الهيئة العامة للرقابة المالية في فبراير 2022.

(\*\*) وفقا للفقرة (91) من معيار المحاسبة المصري رقم (48) الايراد من العقود مع العملاء فإنه يجب على المنشأة أن تعترف بالتكاليف الإضافية للحصول على عقد مع عميل كأصل إذا كانت المنشأة تتوقع استرداد تلك التكاليف والتي لم تكن المنشأة لتتكبدها لو لم يتم الحصول على العقد (على سبيل المثال: عمولة المبيعات). المبلغ المذكور يمثل عمولة المبيعات عن الايرادات غير المحققة من العقود مع العملاء حتى 31/3/2025.

(\*\*\*) بتاريخ 10 يوليو 2024 أبرمت الشركة عقد تطوير بالمشاركة لمشروع سكني متكامل الخدمات على مساحة 238 فدان بمدينة المستقبل سيتي مع شركة ميدار للاستثمار والتنمية العمرانية بنظام المشاركة في الإيرادات. ووفقاً للعقد تم سداد مبلغ 1.07 مليار جنيه مصري لشركة ميدار كدفعة مقدمة من حصتها في إيرادات المشروع يتم تسويتها خصماً من الإيرادات المستقبلية.

(\*\*\*\*) بتاريخ 10 يوليو 2024 أبرمت الشركة عقد تطوير بالمشاركة لمشروع سكني متكامل الخدمات على مساحة 491 فدان بمدينة هيليوبوليس الجديدة مع شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير بنظام المشاركة في الإيرادات. ووفقاً للعقد تم سداد مبلغ 1.10 مليار جنيه مصري لشركة مصر الجديدة كدفعة مقدمة من حصتها في إيرادات المشروع يتم تسويتها خصماً من الإيرادات المستقبلية.

(\*\*\*\*\*) بتاريخ 23 اكتوبر 2024 أبرمت الشركة عقد تطوير بالمشاركة لمشروع سكني متكامل الخدمات على مساحة 42 فدان بمدينة هليوبوليس الجديدة مع شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير بنظام المشاركة في الإيرادات. ووفقاً للعقد تم سداد مبلغ 200 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 الائتمانية المتوقعة للمدينين والأرصدة المدينة الأخرى:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **31/3/2025**  **جنيه مصري** | **31/12/2024**  **جنيه مصري** |
| الرصيد في بداية الفترة / السنة | 196,750 | 196,750 |
| المكون خلال الفترة / السنة | 74,323 | - |
| الرصيد في نهاية الفترة / السنة | **271,073** | **196,750** |