

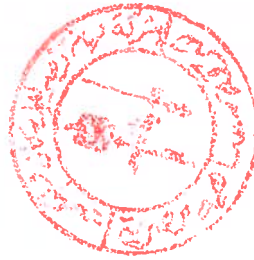
السيدة الاستاذة / هبه الصيرفي
مساعد رئيس البورصة والمشرف على قطاع الافصاح

تحية طيبة وبعد,,,,,,

نتشرف بان نرفق طيه القوائم المالية المستقلة المدققة للشركة عن الربع الاول للعام المالي 2022
المعد طبقا لكعايير المحاسبة المصرية عن الفترة من 2022/1/1 حتى 2022/3/31 وذلك بعد اعتمادها
وكذا تقرير مراقب الحسابات عليها .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام

مدير عام الاوراق المالية
وعلاقات المستثمرين
محاسب /
رمضان سيد عبد العزيز زرد



تحرير في 2022/5/22

شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير
شركة مساهمة مصرية

القوائم المالية المستقلة

وتقرير الفحص المحدود عليها
في ٣١ مارس ٢٠٢٢

فهرس القوائم المالية

رقم الصفحة

- ١ • تقرير الفحص المحدود
- ٣-٢ • قائمة المركز المالي المستقلة
- ٤ • قائمة الدخل المستقلة (الأرباح أو الخسائر)
- ٥ • قائمة الدخل الشامل المستقلة
- ٦ • قائمة التغيرات في حقوق الملكية المستقلة
- ٨-٧ • قائمة التدفقات النقدية المستقلة
- ٥٤-٩ • الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة الدورية

تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية المستقلة الدورية

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

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي المستقلة المرفقة لشركة مدينة نصر للإسكان والتعمير - شركة مساهمة مصرية في ٣١ مارس ٢٠٢٢ وكذا القوائم المستقلة للدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى. والإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية المستقلة الدورية هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وتتحصر مسؤوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية المستقلة الدورية في ضوء فحصنا المحدود لها.

نطاق الفحص المحدود

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

الاستنتاج

وفي ضوء فحصنا المحدود، لم يُنم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية المستقلة الدورية المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي المستقل للشركة في ٣١ مارس ٢٠٢٢ وعن أدائها المالي المستقل وتدفقاتها النقدية المستقلة عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

توجيه انتباه

مع عدم اعتبار ذلك تحفظاً وكما هو مبين تفصيلاً بالإيضاح رقم (٣٨) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة، فقد تعرضت معظم دول العالم ومنها مصر بدءاً من عام ٢٠٢٠ إلى انتشار وباء كورونا (كوفيد-١٩) المستجد، مما تسبب في اضطرابات في معظم الأنشطة التجارية والاقتصادية بشكل عام. لذا من المحتمل أن يكون لذلك تأثير هام على الخطط التشغيلية والتسويقية المحددة مسبقاً والتدفقات النقدية المستقبلية المرتبطة بها وما يرتبط بها من عناصر الأصول والالتزامات ونتائج الأعمال بالقوائم المالية المستقلة الدورية للشركة خلال الفترات التالية، وقد اتخذت الشركة عدة إجراءات لمواجهة هذا الخطر والحد من تأثيره على مركزها المالي ودعم قدرتها على الاستمرارية، إلا أنه في ظل حالة عدم الاستقرار وحالة عدم التأكيد نتيجة الأحداث الحالية فإن حجم تأثير ذلك الحدث يعتمد بشكل أساسي على المدى الزمني لاستمرار تلك التأثيرات وقدرة الشركة على تحقيق خططها لمواجهة هذا الخطر، وهو ما يصعب تحديده في الوقت الحالي.



مهند طه خالد

زميل مجمع المحاسبين القانونيين باحلال
زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية
زميل جمعية الضرائب المصرية
سجل المحاسبين والمراجعين رقم ٢٢٤٤٤
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ٣٧٥


القاهرة في ١٩ مايو ٢٠٢٢

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٣/٣١	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٤٣,١٦٦,٨٣١	٣٩,٨٥٤,٧٠٨	٤	الأصول غير المتداولة
٣,٥٣٧,٧٦٨	٤,١٠٨,٦٠٥		الأصول الثابتة (بالصافي)
٤٣,٩٠٦,٩٩١	٣٤,٨٨٣,٣٩٩	٢١	أصول ثابتة تحت التنفيذ
٣,٠٣٠,١٥١	٢,٨٦٩,٠٧٤	٥	حق انتفاع أصول مستأجرة (بالصافي)
٧٨,٩٥٧,٣٣٧	٧٨,٩٥٧,٣٣٧	١/٦	أصول غير ملموسة
١٢١,٩٦٢	١٢١,٩٦٢	٢/٦	استثمارات في شركات تابعة
٢٤,٦٢٣,٤٧٥	٢٤,٦٢٣,٤٧٥	٣/٦	أصول مالية بالتكلفة المستهلكة
٣,٩٣٠,٥٨٣	٣,٩١٨,٢٧١	٤/٦	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٥٠٣,٦٣٥,٨٥٤	٦٥٣,١٣٥,٧١٦	٩	استثمارات عقارية
٤,٩١٣,٠٠٥	٤,٨٦٩,٦٧٢	٢٠	أوراق قبض طويلة الأجل (بالصافي)
٧٠٩,٨٢٣,٩٥٧	٨٤٧,٣٤٢,٢١٩		أصول ضريبية مؤجلة
			إجمالي الأصول غير المتداولة
			الأصول المتداولة
٦,١٢٨,٣٤٩,٢٥٢	٥,٩٦٢,٣١٠,٢٤١	٧	أراضي ووحدات عقارية غير تامة
٢٠٨,١٣٦,٤٢٥	٢٠٦,٣١٩,٨٥٠	٨	وحدات عقارية تامة
٢,٠٩٥,٧٠٢	٢,٠٩٥,٧٠٢		مخزون مواد
٢,٣٦٣,٧٨٦,٧٢٢	٢,٣٩٧,٦٠٤,١٦٠	٩	أوراق قبض قصيرة الأجل
٥٧٨,٦١٢,١٠٢	٤٨٦,٨٢٥,٨٤٣	٩	العملاء المدينون (بالصافي)
٢٨٢,٨٦٠,١٤٦	٢٤٩,١٨٠,٦٠١		الموردون - أرصدة مدينة
٦٩٨,٩٥٩,٣٠٥	٤٣٧,٨١٠,٩٠٤	١٠	المدينون والأرصدة المدينة الأخرى
٢,٤٨٥,٩٥٠	٢,٥٢٢,٢١٥	٥/٦	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٥٨٩,٦٤٨,٧٧٤	٥٩٥,٢٣٨,٤٧٢	٦/٦	أصول مالية بالتكلفة المستهلكة - أذون خزانة
٥٦,٧٦٣,٥٧٧	٥٦,٨١٩,٦٢٠	٣٣	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
١٠,٩٥٠,٩٣٧	-	١٩	مدينو إدارة التجمعات السكنية
٥١٩,١٠٤,٤٠٤	١,١٧٠,٩٦٠,٥٤٤	١١	النقدية بالصندوق ولدى البنوك
١١,٤٤١,٧٥٣,٢٩٦	١١,٥٦٧,٦٨٨,١٥٢		إجمالي الأصول المتداولة
١٢,١٥١,٥٧٧,٢٥٣	١٢,٤١٥,٠٣٠,٣٧١		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية
١,٤٩٧,٦٠٠,٠٠٠	١,٤٩٧,٦٠٠,٠٠٠	١٦	رأس المال المصدر والمدفوع
-	٣٧٤,٤٠٠,٠٠٠		المحصل تحت حساب زيادة رأس المال
٣٢١,٦٤٠,٦٨٧	٣٢١,٦٤٠,٦٨٧		احتياطي قانوني
١,٦٦٤,١٧٣,٦٤٠	١,٩٤٦,٨٠٦,٨٠٨		الأرباح المرحلة
٢٨٢,٦٣٣,١٦٨	١٢٠,٢٤٢,١٦٦		صافي ربح الفترة / السنة
٢٠,١٠٩,٣٦٥	٢٠,١٠٩,٣٦٥		الدخل الشامل الآخر
٣,٧٨٦,١٥٦,٨٦٠	٤,٢٨٠,٧٩٩,٠٢٦		إجمالي حقوق الملكية


تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٣/٣١	إيضاح	الالتزامات غير المتداولة
جنيه مصري	جنيه مصري		
٢,٠٥٣,٣٧٤,٢٦٠	١,٩٨٤,٨٢٢,٣٦٦	١٧	قروض لأجل
٢٠٥,٥٨٥,٧٧١	٢١٥,٦٤١,١٦٤	١/١٥	أوراق دفع طويلة الأجل
١٤,٨١٧,٩٦٥	١٣,٤٠٠,٩٤٩	٣١	التزامات عقود التأجير طويلة الأجل
<u>٢,٢٧٣,٧٧٧,٩٩٦</u>	<u>٢,٢١٣,٨٦٤,٤٧٩</u>		إجمالي الالتزامات غير المتداولة
			الالتزامات المتداولة
٢,٩٦٥,٣٧٩,٢٦٤	٣,٠٢٩,٨٧٩,٥١٨	١٢	مقدمات من العملاء عن وحدات غير مسلمة
٤٣,٩٧٩,٢٩٥	٣٩,٧٩٣,٥٩١	١٣	مخصصات
٨٦,٨٠٣,٨٩٠	٨٤,٧٤٣,٨٥٣	١٤	التزامات استكمال المرافق
٨٤٥,٦٩٥,٧٢٤	٧٩٣,٤٨٣,٦٢٢	٢/١٥	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
-	٢,٧١٥,٨٢٤	١٩	دائنو إدارة التجمعات السكنية
١٧٠,٤٩٧,٦٩٢	٢٤٩,٥٤٠,٥٢٤	١٧	أقساط جارية من قروض لأجل
٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١/١٨	قروض قصيرة الأجل
٣٩,٤٢٦,٧٣٩	٤٥,٠٣٤,٣٠٨	٢/١٨	بنوك دائنة (تسهيلات ائتمانية)
٣٨٨,٩٤٢,٤٧٦	٤٠٧,٤٦٤,٢٨٢		الموردون
٥,٤٦٩,٣٠١	٤,٩١٩,٣٠١	٣٣	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
٦١,٠٣٨,٩١٦	٨٥,٣٨٨,٨٩٠		مصلحة الضرائب
٧٦٤,٢٩٢,٨٦٢	٤٦٣,٤٢٨,٠٨١	٣١	التزامات عقود التأجير قصيرة الأجل
٢٠,١١٦,٢٣٨	١٣,٩٧٥,٠٧٢		دائنو توزيعات
<u>٦,٠٩١,٦٤٢,٣٩٧</u>	<u>٥,٩٢٠,٣٦٦,٨٦٦</u>		إجمالي الالتزامات المتداولة
<u>٨,٣٦٥,٤٢٠,٣٩٣</u>	<u>٨,١٣٤,٢٣١,٣٤٥</u>		إجمالي الالتزامات
<u>١٢,١٥١,٥٧٧,٢٥٣</u>	<u>١٢,٤١٥,٠٣٠,٣٧١</u>		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

تقرير الفحص المحدود (مرفق)


رئيس مجلس الإدارة
مهندس/ محمد حازم بركات


الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب
مهندس/ محمد عبد الله سلام


نائب الرئيس التنفيذي للشئون المالية
محاسب/ أحمد حسين العزب

شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير - ش.م.م.
قائمة الدخل المستقلة (الأرباح أو الخسائر)
للفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢

من ٢٠٢١/١/١ إلى ٢٠٢١/٣/٣١ جنيه مصري	من ٢٠٢٢/١/١ إلى ٢٠٢٢/٣/٣١ جنيه مصري	إيضاح	
٤٤٩,١٧١,٣٤٣	٨١٨,٣٦١,٢٢٨	أ ٢٣	صافي إيرادات النشاط
(٢٠٧,٧٢٢,٨٨٧)	(٥٤٦,٨٦٥,٦٢٠)	ب ٢٣	يخصم: تكلفة إيرادات النشاط
٢٤١,٤٤٨,٤٥٦	٢٧١,٤٩٥,٦٠٨		مجمل الربح
			يخصم:
(٥٦,٥٣٤,١٨١)	(٨٣,٥٤٥,٨٤٩)	٢٤	المصروفات البيعية والتسويقية
(٣٦,١٥٩,٦٨٩)	(٢٧,٧٤٤,٦٧٨)	٢٥	المصروفات العمومية والإدارية
(٦,٨٥٧,٢٢٤)	(١٢,٨٧٥,١٣٥)		مصروفات تشغيل أخرى
(٤٧,٧١٨,٥٠٤)	(٧٢,٧٢٣,٨٧٣)	٢٦	مصروفات تمويلية
			يضاف:
-	٢٨,٠٠٠,٠٠٠		رد خسائر انتمائية متوقعة (بالصافي)
٨,٠٠٠,٠٠٠	-	١٣	مخصصات انتفي الغرض منها
٣١,٥٣٧,١٠٢	٢٤,٢٢٥,٨٩٤	٢٧	إيرادات تمويلية
١٦,٥٢٣,٥٩٧	٢٣,٤٦٧,١٨٨	٢٨	إيرادات مرتبطة بالنشاط
١٥٠,٢٣٩,٥٥٧	١٥٠,٢٩٩,١٥٥		الأرباح الناتجة من التشغيل
-	٢٢٢,٢٢٢		إيرادات أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
(١,٣٣١,٩٢٣)	(٢,١٦٥,٦٩١)	٢٩	المصروفات الأخرى
١٤٨,٩٠٧,٦٣٤	١٤٨,٣٥٥,٦٨٦		صافي أرباح الفترة قبل الضرائب
(٢٠,٥٣٣,١٥٦)	(٢٨,٠٧٠,١٨٧)	٢٢	ضريبة الدخل
(١٢,٤٤٩,٧٩٠)	(٤٣,٣٣٣)	٢٠	الضريبة المؤجلة
١١٥,٩٢٤,٦٨٨	١٢٠,٢٤٢,١٦٦		صافي أرباح الفترة
٠,٠٧٠	٠,٠٦٨	٣٠	نصيب السهم في أرباح الفترة




رئيس مجلس الإدارة

مهندس/ محمد حازم بركات



الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب

مهندس/ محمد عبد الله سلام



نائب الرئيس التنفيذي للشئون المالية

محاسب/ أحمد حسين العزب

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

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

قائمة الدخل الشامل المستقلة

للفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢

من ٢٠٢٢/١/١ إلى ٢٠٢٢/٣/٣١ جنيه مصري	من ٢٠٢٢/١/١ إلى ٢٠٢٢/٣/٣١ جنيه مصري
١١٥,٩٢٤,٦٨٨	١٢٠,٢٤٢,١٦٦
-	-
<u>١١٥,٩٢٤,٦٨٨</u>	<u>١٢٠,٢٤٢,١٦٦</u>

صافي أرباح الفترة

بنود لا يتم إعادة تبويبها بقائمة الدخل

إجمالي الدخل الشامل عن الفترة

رئيس مجلس الإدارة
مهندس/ محمد حازم بركات

الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب
مهندس/ محمد عبد الله سلام

نائب الرئيس التنفيذي للشؤون المالية
محاسب/ أحمد حسين العزب

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

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

قائمة التغيرات في حقوق الملكية المستقلة
للفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢

الإجمالي	التغير في القيمة العائدة	أسهم الخزينة	صافي أرباح الفترة	أرباح مرحلة	احتياطي قانوني	المحصل تحت حساب زيادة رأس المال	رأس المال المصدر والمفوج	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
جنيه مصري ٤,٤١١,٥٧٢,١٧٣	جنيه مصري -	جنيه مصري (٢٠,٧٦٧,٤٨٠)	جنيه مصري ١,٠١٨,٦٩٧,٨٨٨	جنيه مصري ١,٧٠٢,٩٣٥,٩٧٣	جنيه مصري ٢٧٠,٧٠٥,٧٩٢	جنيه مصري -	جنيه مصري ١,٤٤٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(٢٠٩,٣٠٠,٠٠٠)	٢١,٧٠٠,٠٠٠	-	-	(٢٣١,٠٠٠,٠٠٠)	-	-	-	أثر تغيير السياسات المحاسبية تطبيق معيار - ٤٧
٣٩,٦٢٢,٦٢٨	-	-	-	٣٩,٦٢٢,٦٢٨	-	-	-	أثر تغيير السياسات المحاسبية تطبيق معيار - ٤٨
٤,٢٤١,٨٩٤,٨٠١	٢١,٧٠٠,٠٠٠	(٢٠,٧٦٧,٤٨٠)	١,٠١٨,٦٩٧,٨٨٨	١,٥١١,٥٥٨,٦٠١	٢٧٠,٧٠٥,٧٩٢	-	١,٤٤٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ بعد تغيير السياسات
-	-	-	(١,٠١٨,٦٩٧,٨٨٨)	١,٠١٨,٦٩٧,٨٨٨	-	-	-	المحول للأرباح المرحلة
١٤,٥٠٢,٠١١	-	١١,١٢٦,١٢٩	-	٣,٣٧٥,٨٨٢	-	-	-	بيع أسهم خزينة
١١٥,٩٢٤,٦٨٨	-	-	١١٥,٩٢٤,٦٨٨	-	-	-	-	الدخل الشامل عن الفترة
٤,٣٧٢,٣١,٥٠٠	٢١,٧٠٠,٠٠٠	(٩,٦٤١,٣٥١)	١١٥,٩٢٤,٦٨٨	٢,٥٣٣,٦٣٣,٣٧١	٢٧٠,٧٠٥,٧٩٢	-	١,٤٤٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢١
٢,٧٨٦,١٥٦,٨٦٠	٢٠,١٠٩,٣٦٥	-	٢٨٢,٢٣٣,١٦٨	١,٦٦٤,١٧٢,٦٤٠	٣٢١,٦٤٠,٦٨٧	-	١,٤٩٧,٦٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢
٣٧٤,٤٠٠,٠٠٠	-	-	-	-	-	٣٧٤,٤٠٠,٠٠٠	-	المحصل تحت حساب زيادة رأس المال
-	-	-	(٢٨٢,٦٣٣,١٦٨)	٢٨٢,٦٣٣,١٦٨	-	-	-	المحول للأرباح المرحلة
١٢٠,٢٤٢,١٦٦	-	-	١٢٠,٢٤٢,١٦٦	-	-	-	-	الدخل الشامل عن الفترة
٤,٣٨٠,٧٩٩,٠٢٦	٢٠,١٠٩,٣٦٥	-	١٢٠,٢٤٢,١٦٦	١,٩٤٦,٨٠٦,٨٠٨	٣٢١,٦٤٠,٦٨٧	٣٧٤,٤٠٠,٠٠٠	١,٤٩٧,٦٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٢

رئيس مجلس الإدارة
مهندس/ محمد حازم بركات

رئيس التنفيذي والمصو المنتدب
مهندس/ محمد عبد الله سلام

نائب الرئيس التنفيذي للمئون المالية
محاسب/ أحمد حسين العزب

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

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

قائمة التدفقات النقدية المستقلة

للفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢

٢٠٢١/٣/٣١	٢٠٢٢/٣/٣١	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
١٤٨,٩٠٧,٦٣٤	١٤٨,٣٥٥,٦٨٦		الأنشطة التشغيلية
			صافي أرباح الفترة قبل الضرائب
			التعديلات للبنود التالية:
٤,٦٥٩,٠٥٦	٤,٥٥٤,٤٤٠	٤/٦، ٤	إهلاك الأصول الثابتة والاستثمارات العقارية
١,٣٧٢,٣٨٩	٥٤٢,٩٧٧	٥	استهلاك الأصول غير الملموسة
-	٩,٠٢٣,٥٩٢	٢١	استهلاك حق انتفاع أصول مستأجرة
٤٧,٧١٨,٥٠٤	٧٢,٧٢٣,٨٧٣	٢٦	مصروفات تمويلية مستحقة
-	٢٨,٠٠٠,٠٠٠		رد خسائر ائتمانية متوقعة (بالصافي)
(٨,٠٠٠,٠٠٠)	-		مخصصات انتفي الغرض منها
-	(٢٢٢,٢٢٢)		إيرادات أصول مالية بالقيمة العادلة
(٤١,٧١٤)	(٦٨٦,٢٢١)	٢٩,٢٨	من خلال الدخل الشامل الآخر
١٩٤,٦١٥,٨٦٩	٢٦٢,٢٩٢,١٢٥		(أرباح) فروق عملات أجنبية
(٤٢٩,٧٣٠,٢٧٤)	١٦٧,٨٥٥,٥٨٦		أراضي ووحدات تامة وغير تامة ومخزون مواد
١٧٥,٩٥٠,٦٥١	١٨٨,٩٧٦,٦٢٣		المدينون والعملاء والموردين وأوراق القبض ومدينو
١٣٤,٧٥٨,١٤٠	(٥,٢٥٣,٥٢٣)		ودائنو التجمعات السكنية ومبالغ مستحقة من أطراف
(٢٠٠,٠٠٠)	(٤,١٨٥,٧٠٤)	١٣	ذات علاقة
(١١,٣٨٢,٨٥٠)	(٦,١٤١,١٦٦)		الدائنون والموردون ومقدمات من العملاء عن وحدات غير
(٨,٣٨١,٤٩٤)	(٣,٧٢٠,٢١٣)		مسلمة والتزامات استكمال مرافق ومبالغ مستحقة إلى
(٣٤,٣٤٦,١٥٢)	(٢٩,٢١٥,٠٣٦)		أطراف ذات علاقة وأوراق دفع
٢١,٢٨٣,٨٩٠	٥٧٠,٦٠٨,٦٩٢		المستخدم من المخصصات
			المسدد من توزيعات أرباح العاملين ومكافأة مجلس الإدارة
			ضرائب دخل مسددة
			مصروفات تمويلية مدفوعة
			صافي النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

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

قائمة التدفقات النقدية المستقلة - تابع

للفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢

٢٠٢١/٣/٣١	٢٠٢٢/٣/٣١	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
(٢,٠٨٢,٠٥١)	(١,٨٠٠,٨٤٢)	٤	الأنشطة الاستثمارية
(٢٦٢,٢٠٠)	(٣٨١,٩٠٠)	٥	مدفوعات لشراء أصول ثابتة وأصول ثابتة تحت التنفيذ
-	٢٢٢,٢٢٢		مدفوعات لشراء أصول غير ملموسة
(٢,٣٤٤,٢٥١)	(١,٩٦٠,٥٢٠)		إيرادات أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
			صافي النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
-	٣٧٤,٤٠٠,٠٠٠		الأنشطة التمويلية
(٨,٠١٥,٧٠٣)	(٣٠٢,٢٨١,٧٩٧)	٣١	المحصل تحت حساب زيادة رأس المال
١٤,٥٠٢,٠١١	-		المسدد من التزامات التأجير
(٦٤,٠١١,٢١٠)	(١٠,٥٦١,٠٦٨)	١٧	بيع أسهم خزينة
١٠٧,٥١٣,١٦٧	-	١٧	المسدد من قروض طويلة الأجل
-	٢١,٠٥٢,٠٠٦	١٧	المبالغ المسحوبة من قروض طويلة الأجل
(٥٢٨,٧٧٢,٦٨٧)	-	١/١٨	الفوائد المرسمة من قروض طويلة الأجل
(٤٧٨,٧٨٤,٤٢٢)	٨٢,٦٠٩,١٤١		المسدد من قروض قصيرة الأجل
			صافي النقدية الناتجة من (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية
(٤٥٩,٨٤٤,٧٨٣)	٦٥١,٢٥٧,٣١٣		التغير في النقدية وما في حكمها
١,٣٧٥,١٧٠,٩٢٨	١,٠٧١,٩٣٤,٣٨٩	١٨	النقدية وما في حكمها في بداية الفترة
٤١,٧١٤	٦٨٦,٢٢١	٢٩,٢٨	أرباح فروق عملات أجنبية
٩١٥,٣٦٧,٨٥٩	١,٧٢٣,٨٧٧,٩٢٣		إجمالي النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة
(٤٨٧,٠٠٠)	(٤٨٧,٠٠٠)	١٨	وثائق استثمار مجمدة لتغطية خطابات الضمان
-	(٣٧٤,٤٠٠,٠٠٠)		المحتجز لحين اتمام إجراءات زيادة رأس المال
٩١٤,٨٨٠,٨٥٩	١,٣٤٨,٩٩٠,٩٢٣	١٨	النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة



رئيس مجلس الإدارة
مهندس/ محمد حازم بركات



الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب
مهندس/ محمد عبد الله سلام



نائب الرئيس التنفيذي للشؤون المالية
محاسب/ أحمد حسين العزب

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٨ 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 ٢٠٠-٠٠٩-٠٩٥.

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 للفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢ بتاريخ ١٨ مايو ٢٠٢٢.

٢ استخدام التقديرات والافتراضات

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

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

وفيما يلي أهم البنود المستخدم فيها التقديرات والافتراضات والحكم المهني:

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

١-٢ قياس القيمة العادلة

يتم تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية على أساس القيمة السوقية للأداة المالية أو لأدوات مالية مثيلة في تاريخ القوائم المالية بدون خصم أي تكاليف بيع مستقبلية مقدرة. يتم تحديد قيم الأصول المالية بأسعار الشراء الحالية لتلك الأصول، بينما يتم تحديد الالتزامات المالية بالأسعار الحالية التي يمكن أن تسوى بها تلك الالتزامات.

في حالة عدم وجود سوق نشطة لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية فإنه يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام أساليب التقييم المختلفة مع الأخذ في الاعتبار أسعار المعاملات التي تمت مؤخراً، والاسترشاد بالقيمة العادلة للأدوات الأخرى المشابهة بصورة جوهرية - أسلوب التدفقات النقدية المخصومة - أو أي طريقة أخرى للتقييم ينتج عنها قيم يمكن الاعتماد عليها.

عند استخدام أسلوب التدفقات النقدية المخصومة كأسلوب للتقييم فإنه يتم تقدير التدفقات النقدية المستقبلية على أساس أفضل تقديرات للإدارة. ويتم تحديد معدل الخصم المستخدم في ضوء السعر السائد في السوق في تاريخ القوائم المالية للأدوات المالية المشابهة من حيث طبيعتها وشروطها.

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.

٢-٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية المتبعة

١-٢-٣ الأصول الثابتة وإهلاكاتها

الاعتراف والقياس

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

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

التكاليف اللاحقة

تتضمن التكلفة الدفترية للأصول الثابتة تكلفة إحلال جزء أو مكون من مكونات تلك الأصول عندما يكون من المتوقع الحصول على منافع اقتصادية مستقبلية كنتيجة لإنفاق تلك التكلفة وكذلك يمكن قياس التكلفة بدرجة عالية من الدقة. هذا ويتم الاعتراف بالتكاليف الأخرى 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 المقدر للأصول الثابتة بصفة دورية وفيما يلي بيان بالأعمار الإنتاجية المقدر لتلك الأصول:

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

نوع الأصل العمر الإنتاجي

المباني	٤٠ سنة
تحسينات لمباني مملوكة	٨ سنوات
تحسينات لمباني مؤجرة	٥ سنوات أو مدة الإيجار أيهما أقل
الات ومعدات	٥ سنوات
وسائل نقل وانتقال	٥ سنوات
أجهزة الحاسب الآلي والسيرفرات	٥ - ٨ سنوات
عدد وأدوات صغيرة	سنتان
أثاث ومعدات مكاتب	٢ - ٨ سنوات

أصول ثابتة تحت التنفيذ

يتم تسجيل الأصول الثابتة تحت التنفيذ بالتكلفة. تتضمن التكلفة كافة النفقات المتعلقة مباشرة واللازمة لإنشاء وتجهيز الأصل إلى حالته التي يتم تشغيله بها وفي الغرض الذي اقتني من أجله. يتم تحويل الأصول الثابتة تحت التنفيذ إلى بند الأصول الثابتة أو الاستثمارات العقارية (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.

القياس الأولي

يتم قياس الأصول غير الملموسة بالتكلفة والتي تتمثل في السعر النقدي في تاريخ الإثبات، وفي حالة تأجيل السداد 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) وفقاً لطريقة القسط الثابت وذلك على مدار العمر الإنتاجي 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)

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

٣-٢-٣ الاستثمارات في شركات تابعة

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

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

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

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

٣-٢-٤ الأدوات المالية

الاعتراف والقياس الأولي

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

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

التبويب والقياس اللاحق

الاصول المالية

عند الاعتراف الاولي يتم تبويب الأصل المالي على أنه مقاس:

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

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

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

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

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

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:

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

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

الأصول المالية التي لم يتم تبويبها على أنها مقيمة بالتكلفة المستهلكة أو مقيمة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم تبويبها على أنها مقيمة 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.

الاصول 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:

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

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

إن تحويلات الأصول المالية إلى أطراف ثالثة في معاملات غير مؤهلة للاستبعاد لا تعتبر مبيعات لهذا الغرض، بما يتفق مع اعتراف المجموعة المستمر بالأصول. يتم قياس الأصول المالية المحتفظ بها بغرض المتاجرة أو المدارة والتي يتم تقييم أدائها على أساس القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

الأصول المالية- تقييم ما اذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية هي فقط مدفوعات أصل وفائدة: لأغراض هذا التقييم يكون المبلغ الأصلي هو القيمة العادلة للأصل المالي عند الاعتراف الأولي، وتكون الفائدة هي مقابل القيمة الزمنية للنقود، ومقابل المخاطر الائتمانية المرتبطة بالمبلغ الأصلي القائم خلال فترة زمنية معينة ومقابل مخاطر الإقراض الأساسية الأخرى والتكاليف (خطر السيولة والتكاليف الإدارية) بالإضافة إلى هامش الربح.

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

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

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

الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر تقاس الأصول المالية لاحقاً بالقيمة العادلة، ويتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة متضمنة أي عوائد أو توزيعات أرباح ضمن الأرباح أو الخسائر.

الأصول المالية بالتكلفة المستهلكة

تقاس الأصول المالية المقيمة بالتكلفة المستهلكة لاحقاً 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 لاحقاً 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.

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.

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

الاستبعاد

الأصول المالية

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

التزامات مالية

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

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

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

٣-٢-٥ الاستثمارات العقارية

يتم إثبات الاستثمارات العقارية عند الاعتراف الأولى بالتكلفة، ويتم قياس الاستثمارات العقارية عند إعداد القوائم المالية باستخدام نموذج التكلفة ويتم تحميل الإهلاك 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.

العمر الإنتاجي

٤٠ سنة

٤٠ سنة

نوع الأصل

وحدات سكنية

وحدات غير سكنية

٣-٢-٦ أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر

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

٣-٢-٧ أراضي ووحدات عقارية تامة وغير تامة

يتم تسجيل كافة تكاليف مخزون الأراضي والوحدات العقارية التامة وغير التامة على أساس المنصرف الفعلي على المشروعات، ويتم تسوية نصيب الأرض المباعة أو الوحدات المباعة عند البيع وفقاً للتكلفة الفعلية للمتر المباع، ويتم قياس المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة الإستردادية أيهما أقل، وفي حالة انخفاض القيمة الإستردادية عن التكلفة يتم تسجيل الانخفاض في قائمة الدخل المستقلة.

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

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

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 حدى بغرض تحديد خسائر الاضمحلال، فإذا ما تعذر تقدير القيمة الاستردادية للأصل تقوم الشركة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المولدة للنقد التي يتبعها الأصل.

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

هذا وتمثل القيمة الاستردادية للأصل أو للوحدة المولدة للنقد في القيمة العادلة (مخصصاً منها تكاليف البيع المقدر) أو القيمة المتوقعة من استخدام الأصل (أو للوحدة المولدة للنقد) أيهما أكبر.

ويتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدر 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).

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

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

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

الأصول المالية

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

المرحلة الأولى : خسارة الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً

تتضمن المرحلة الأولى الأصول المالية عند الاعتراف الأولي والتي لا تتطوي على زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف الأولي أو التي تتطوي على مخاطر ائتمانية منخفضة نسبياً بالنسبة لهذه الأصول ، يتم الاعتراف بخسائر ائتمانية 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 على مدى الحياة - اضمحلال قيمة الائتمان

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

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

طبقت الشركة معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) في ١ يناير ٢٠٢١ باستخدام طريقة الأثر التراكمي بتعديل الرصيد الافتتاحي للأرباح المرحلة.

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.

٣-٢-١٢ المخصصات

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

٣-٢-١٣ 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 عقود 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:

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

- تحديد العقد
 - تحديد التزامات الأداء
 - تحديد سعر المعاملة
 - توزيع سعر المعاملة على التزامات الأداء في حال أن عقد العمل يشمل أكثر من التزام أداء.
- 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. تقوم الشركة بتعديل سعر المعاملة بتأثير المكون التمويلي الهام عن طريق خصمه باستخدام المعدل الذي سينعكس في معاملة تمويل منفصلة بين الشركة وعملائها في تاريخ نشأة العقد.

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

الترتيبات المشتركة (٢)

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

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

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

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

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

(٣) باقي الإيرادات

- يتم إثبات إيرادات الإيجارات طبقاً للاستحقاق على أساس زمني، ويتم إثبات إيرادات فوائد الودائع والسندات وفقاً للأساس الزمني وباستخدام معدل العائد المستهدف على الأصل المالي.
- يتم إثبات إيرادات التوزيعات بقائمة الدخل المستقلة حينما ينشأ الحق للشركة في استلام توزيعات أرباح من الشركات المستثمر فيها والمحقة بعد تاريخ الاقتناء.

٣-٢-١٦ التكاليف المباشرة وغير المباشرة

يتم رسملة التكاليف الفعلية الخاصة بإنشاء الوحدات العقارية ضمن (حساب مخزون أراضي ووحدات عقارية تامة وغير 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.

٣-٢-١٧ مصروفات تشغيل أخرى

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

٣-٢-١٨ 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، 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

١٩-٢-٣ 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 الفترة أو في فترة مختلفة خارج الأرباح أو الخسائر سواء في قائمة الدخل الشامل أو ضمن حقوق الملكية مباشرة. أو
- تجميع الأعمال.

- الضريبة المؤجلة هي الضريبة التي تنشأ عن وجود فروق مؤقتة بين القيم الدفترية للأصول والالتزامات طبقاً للأسس المحاسبية المستخدمة في إعداد القوائم المالية 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.

٢٠-٢-٣ ربحية السهم

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

٢١-٢-٣ تكلفة الاقتراض

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

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

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 وغير تامة.

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

- يتم الإنفاق على الأصل المؤهل للرسملة.
- تكبد الشركة تكلفة اقتراض.
- تكون الأنشطة اللازمة لإعداد الأصل للاستخدام في الأغراض المحددة له أو لبيعه للغير محل تنفيذ في الوقت الحالي.

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

٢٢-٢-٣ الاحتياطي القانوني

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

٢٣-٢-٣ ترجمة المعاملات بالعملة الأجنبية

تمسك الشركة دفاترها المحاسبية بالجنيه المصري، وتثبت المعاملات 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 أيأ كانت طبيعتها أو النظام القانوني الخاضعة له.

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

٢٦-٢-٣ عقود التأجير

الاعتراف والقياس

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

القياس الأولي لأصل حق الانتفاع

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

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

القياس الأولي للالتزام عقد التأجير

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

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

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

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

ولغرض التطبيق الأولي قامت الشركة بتطبيق الفقرات (ج) ٨، أ، (ج) ٨ ب ٢

- يجب على المستأجر قياس التزام عقد التأجير بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار المتبقية مخصومة باستخدام معدل الاقتراض الإضافي للمستأجر في تاريخ التطبيق الأولي.
- قياس أصل حق الانتفاع بمبلغ مساوٍ للالتزام عقد التأجير بعد تعديله بمبلغ أي دفعات إيجار مدفوعة مقدماً أو مستحقة تتعلق بذلك الإيجار المثبت في قائمة المركز المالي مباشرة قبل تاريخ التطبيق الأولي.

٤. الأصول الثابتة

	الإجمالي	الحاسبات الآلية	أثاث ومعدات مكاتب	عدد وأدوات صغيرة	وسائل نقل وانتقال	آلات ومعدات	تحسينات في أصول مستأجرة	المباني والإنشاءات (*)	الأراضي (*)
جنيه مصري	١٠١,٥٧٦,٧٧٥	١٧,٨٨٣,٥٦٠	١٤,٠١٢,٠٧٥	٥٠٩,٧٨٣	٤,٤٠٢,٩٦٦	٦,٩٣٨,٢٢٢	٣٧,٦٦٣,٠١٣	١٨,٨١٥,٩٢٧	١,٣٥١,٢٢٩
جنيه مصري	١,٢٣٠,٠٠٥	٥٠٧,٣١٠	٢٥,٧٦٠	-	-	-	١٦٥,٠٠٠	٥٣١,٩٣٥	-
(٨١٦,٣٤٥)	(٤٠,٣٧٥)	(٣١,٧٦٩)	-	(٧٤٤,٢٠١)	-	-	-	-	-
١٠١,٩٩٠,٤٣٥	١٨,٣٥٠,٤٩٥	١٤,٠٠٦,٠٦٦	٥٠٩,٧٨٣	٣,٦٥٨,٧٦٥	٦,٩٣٨,٢٢٢	٣٧,٨٢٨,٠١٣	١٩,٣٤٧,٨٦٢	١,٣٥١,٢٢٩	٢٠٢٢
٥٨,٤٠٩,٩٤٤	٨,٥١٤,٩٥٣	١٠,٦١٥,٨٧٥	٥٠٩,٧٨٣	٣,٣٨٤,٥٩٣	٥,٣٩٩,٨٦٥	٢٣,٥٢٩,٨٠٥	٦,٤٥٥,٠٧٠	-	٢٠٢٢
٤,٥٤٢,١٢٨	٧٠٤,٨٧٩	٣٦٥,٠٢١	-	٧٧,٦٠٨	٢١٦,٢٩٣	٢,٨٩١,١٩١	٢٨٧,١٣٦	-	إهلاك الفترة
(٨١٦,٣٤٥)	(٤٠,٣٧٥)	(٣١,٧٦٩)	-	(٧٤٤,٢٠١)	-	-	-	-	إستبعادات الفترة
٦٢,١٣٥,٧٢٧	٩,١٧٩,٤٥٧	١٠,٩٤٩,١٢٧	٥٠٩,٧٨٣	٢,٧١٨,٠٠٠	٥,٦١٦,١٥٨	٢٦,٤٢٠,٩٩٦	٦,٧٤٢,٢٠٦	-	في ٣١ مارس ٢٠٢٢
٣٩,٨٥٤,٧٠٨	٩,١٧١,٠٣٨	٣,٠٥٦,٩٣٩	-	٩٤٠,٧٦٥	١,٣٢٢,٠٦٤	١١,٤٠٧,٠١٧	١٢,٦٠٥,٦٥٦	١,٣٥١,٢٢٩	في ٣١ مارس ٢٠٢٢

(*) تتضمن الأراضي والمباني وبنى النادي الاجتماعي والملاعب المؤجرة لنادي العاملين بشركة مدينة نصر للإسكان والتعمير، وقيمتها الدفترية حوالي مبلغ ١,٣ مليون جنيه مصري كأراضي وحوالي مبلغ ٤,٥ مليون جنيه مصري كمباني. لا توجد أية ضمانات أو رهونات على الأصول الثابتة الخاصة بالشركة في تاريخ القوائم المالية المستقلة.

شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير - ش.م.م.
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة
٣١ مارس ٢٠٢٢

٤. الأصول الثابتة - تابع

الإجمالي	الحسابات الآلية	أثاث ومعدات مكاتب	عدد وأدوات صغيرة	وسائل نقل وانتقال	آلات ومعدات	تصنيفات في أصول مستأجرة	المباني والإشاءات	الأراضي	التكلفة:
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٩٨,٨١٤,٣٣٩	١٤,٦٣٩,٧٤٠	١٤,١١٨,٩٧٤	٥١٧,٨٢٤	٣,٨٩٠,٥٤٨	٦,٩٧٩,٧٦١	٤٠,٢٨١,١٧٥	١٧,٠٣٥,٠٨٨	١,٣٥١,٢٢٩	في ١ يناير ٢٠٢١
١١,٤٥٧,٧٤٦	٤,٠٩٢,١٠٣	١,٠٢١,٧٢٨	-	٥١٢,٤١٨	١١٥,٣٣٥	٣,٩٣٥,٣٢٣	١,٧٨٠,٨٣٩	-	الإضافات خلال السنة
(٨,٦٩٥,٣١٠)	(٨٤٨,٢٨٣)	(١,١٢٨,٦٢٧)	(٨,٠٤١)	-	(١٥٦,٨٧٤)	(٦,٥٥٣,٤٨٥)	-	-	الإستبعادات خلال السنة
١٠١,٥٧٦,٧٧٥	١٧,٨٨٣,٥٦٠	١٤,٠١٢,٠٧٥	٥٠٩,٧٨٣	٤,٤٠٢,٩٦٦	٦,٩٣٨,٢٢٢	٣٧,٦٦٣,٠١٣	١٨,٨١٥,٩٢٧	١,٣٥١,٢٢٩	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٤٦,٢٣٦,٨١١	٦,٧٢١,٧٥٣	١٠,٠١٨,٠٨٩	٥١٧,٨٢٤	٣,٠٨٧,٣٦٤	٤,٦٥٦,٠٩٨	١٥,٨٣٠,٤٠٧	٥,٤٠٥,٢٧٦	-	مجموع الإهلاك:
٢٠,٨٦٥,٩٧٣	٢,٦٣٩,٠١٣	١,٧٧٦,٤١٣	-	٢٩٧,٢٢٩	٩٠٠,٦٤١	١٤,٢٥٢,٨٨٣	١,٠٤٩,٧٩٤	-	في ١ يناير ٢٠٢١
(٨,٦٩٢,٨٤٠)	(٨٤٥,٨١٣)	(١,١٢٨,٦٢٧)	(٨,٠٤١)	-	(١٥٦,٨٧٤)	(٦,٥٥٣,٤٨٥)	-	-	إهلاك السنة
٥٨,٤٠٩,٩٤٤	٨,٥١٤,٩٥٣	١٠,٦١٥,٨٧٥	٥٠٩,٧٨٣	٢,٣٨٤,٥٩٣	٥,٣٩٩,٨٦٥	٢٣,٥٢٩,٨٠٥	٦,٤٥٥,٠٧٠	-	الإستبعادات خلال السنة
٤٣,١٦٦,٨٣١	٩,٣٦٨,٦٠٧	٣,٣٩٦,٢٠٠	-	١,٠١٨,٣٧٣	١,٥٣٨,٣٥٧	١٤,١٣٣,٢٠٨	١٢,٣٦٠,٨٥٧	١,٣٥١,٢٢٩	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
									صافي القيمة الدفترية:
									في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٤. الأصول الثابتة - تابع

أصول الثابتة - تابع

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

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٥٥٢,٤٣٤	٢,٥٥٢,٤٣٤	آلات ومعدات
٢,٨٢٩,٢٥٢	٢,٠٨٥,٠٥١	وسائل نقل وانتقال
٥٠٩,٧٨٣	٥٠٩,٧٨٣	عدد وأدوات صغيرة
٦,٥٢٢,١١٨	٧,٠٩٤,٠١٠	أثاث ومعدات مكاتب
١,٩٦٦,٠٥٤	١,٩٩٠,٦٨١	حاسبات آلية
١٤,٣٧٩,٦٤١	١٤,٢٣١,٩٥٩	

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

٢٠٢١/٣/٣١	٢٠٢٢/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
-	٥٣٨,٨٦٥	تكلفة المبيعات
٣,٤٧٠,٣٦٣	٣,٣٣٥,١١٢	المصروفات البيعية والتسويقية (إيضاح ٢٤)
١,١٧٣,٩٨٤	٦٦٨,١٥١	المصروفات العمومية والإدارية (إيضاح ٢٥)
٤,٦٤٤,٣٤٧	٤,٥٤٢,١٢٨	

٥. أصول غير ملموسة

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٣/٣١	برامج حاسب آلي ونظم معلومات
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٤,٠٣٦,١٧٨	٢٤,٨٨٨,٧٤١	التكلفة أول الفترة / السنة
٨٥٢,٥٦٣	٣٨١,٩٠٠	الإضافات خلال الفترة / السنة
٢٤,٨٨٨,٧٤١	٢٥,٢٧٠,٦٤١	التكلفة آخر الفترة / السنة
١٨,٦٦٤,٨٩٦	٢١,٨٥٨,٥٩٠	مجمع الاستهلاك أول الفترة / السنة
٣,١٩٣,٦٩٤	٥٤٢,٩٧٧	الاستهلاك خلال الفترة / السنة
٢١,٨٥٨,٥٩٠	٢٢,٤٠١,٥٦٧	مجمع الاستهلاك آخر الفترة / السنة
٣,٠٣٠,١٥١	٢,٨٦٩,٠٧٤	صافي القيمة الدفترية

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

٥. أصول غير ملموسة - تابع

بلغت قيمة الأصول المستهلكة دفترياً بالكامل ومازالت تستخدم كما يلي:

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٧,٥٤٨,٩١٣	١٨,٤٥٧,٦٣٣	برامج حاسب آلي ونظم معلومات

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

٢٠٢١/٣/٣١	٢٠٢٢/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
-	٤٨٦,٦٣٢	تكلفة المبيعات
٢٥,٨٣٠	٢٣,٧٨٢	المصروفات البيعية والتسويقية (إيضاح ٢٤)
١,٣٤٦,٥٥٩	٣٢,٥٦٣	المصروفات العمومية والإدارية (إيضاح ٢٥)
١,٣٧٢,٣٨٩	٥٤٢,٩٧٧	

٦. أصول مالية واستثمارات

١/٦ استثمارات في شركات تابعة

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٣/٣١	نسبة المساهمة %	اسم الشركة
جنيه مصري	جنيه مصري	٥٢,٤٦	شركة النصر للأعمال المدنية ش.م.م.
٧٨,٩٥٧,٣٣٧	٧٨,٩٥٧,٣٣٧		

٢/٦ أصول مالية بالتكلفة المستهلكة

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٢١,٩٦٢	١٢١,٩٦٢	استثمارات في سندات حكومية (غير متداولة بالبورصة)

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

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٣/٣١	نسبة المساهمة %	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٢١,٣٦٣,٤٧٥	٢١,٣٦٣,٤٧٥	٧,٥٠٣	المصرية الكويتية للتنمية العقارية
٣,٢٦٠,٠٠٠	٣,٢٦٠,٠٠٠	١,٢٠٠	دار التعليم الراقى ش.م.م.
٢٤,٦٢٣,٤٧٥	٢٤,٦٢٣,٤٧٥		

٦. أصول مالية واستثمارات - تابع
٤/٦ استثمارات عقارية

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٣/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٣,٤٢٧,٦٩٢	٣,٤٢٧,٦٩٢
٥٠٢,٨٩١	٤٩٠,٥٧٩
<u>٣,٩٣٠,٥٨٣</u>	<u>٣,٩١٨,٢٧١</u>

أراضي محتفظ بملكيته عن عقارات مباحة
عقارات مؤجرة للغير - بالصافي (*)

(*) الاستثمارات العقارية- عقارات مؤجرة للغير (بالصافي)

الإجمالي جنيه مصري	وحدات غير سكنية جنيه مصري	وحدات سكنية جنيه مصري
٣,١٨٤,٦٢٤	٢,٦٣٨,٦٢٧	٥٤٥,٩٩٧

التكلفة:

في ١ يناير و ٣١ مارس ٢٠٢٢

٢,٦٨١,٧٣٣	٢,١٩٩,٢٣٥	٤٨٢,٤٩٨
١٢,٣١٢	١٢,٣٠٢	١٠
<u>٢,٦٩٤,٠٤٥</u>	<u>٢,٢١١,٥٣٧</u>	<u>٤٨٢,٥٠٨</u>

مجمع الإهلاك:

في ١ يناير ٢٠٢٢

إهلاك الفترة (إيضاح ٢٣ ب)

في ٣١ مارس ٢٠٢٢

صافي القيمة الدفترية:

في ٣١ مارس ٢٠٢٢

٤٩٠,٥٧٩	٤٢٧,٠٩٠	٦٣,٤٨٩
---------	---------	--------

التكلفة:

في ١ يناير ٢٠٢١

إستبعادات السنة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٣,١٩١,٧٥٥	٢,٦٤٥,٧٥٨	٥٤٥,٩٩٧
(٧,١٣١)	(٧,١٣١)	-
<u>٣,١٨٤,٦٢٤</u>	<u>٢,٦٣٨,٦٢٧</u>	<u>٥٤٥,٩٩٧</u>

مجمع الإهلاك:

في ١ يناير ٢٠٢١

إهلاك السنة (إيضاح ٢٣ ب)

إستبعادات السنة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢,٦٣٢,٥٢٢	٢,١٥٥,٩٨١	٤٧٦,٥٤١
٥٦,١٥٠	٥٠,١٩٣	٥,٩٥٧
(٦,٩٣٩)	(٦,٩٣٩)	-
<u>٢,٦٨١,٧٣٣</u>	<u>٢,١٩٩,٢٣٥</u>	<u>٤٨٢,٤٩٨</u>

صافي القيمة الدفترية:

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٥٠٢,٨٩١	٤٣٩,٣٩٢	٦٣,٤٩٩
---------	---------	--------

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

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٣/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٤٨١,٤٢٤	٤٨١,٤٢٤
٣١٠,٤٨٤	٣١٠,٤٨٤
<u>٧٩١,٩٠٨</u>	<u>٧٩١,٩٠٨</u>

وحدات سكنية
وحدات غير سكنية

٦. أصول مالية واستثمارات تابع

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

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٣/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٣٧٨,٤٧٦	٣٨٦,٢٦١
١,٥١٠,٨١٨	١,٥٣٢,١٥٤
٧٤,٠١٩	٧٤,٠١٩
٥٢٢,٦٣٧	٥٢٩,٧٨١
<u>٢,٤٨٥,٩٥٠</u>	<u>٢,٥٢٢,٢١٥</u>

قيمة وثائق استثمار في صناديق استثمار نقدي:
صندوق استثمار بنك مصر النقدي ذو العائد الدوري
صندوق استثمار بنك قطر الوطني الأهلي
صندوق استثمار بنك القاهرة
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 يوميا أو أسبوعيا وتعتبر جزءا 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 (٢٠٢١: ٤٨٧,٠٠٠ جنيه مصري) كما في تاريخ القوائم المالية المستقلة (إيضاح ١٨).

٦/٦ أصول مالية بالتكلفة المستهلكة - أذون خزانة

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٣/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	-
-	٢٠,٤٧٥,٠٠٠
-	٤٢٥,٠٠٠,٠٠٠
٢٠,٠٠٠,٠٠٠	-
-	١٥٦,٤٢٥,٠٠٠
١٨٠,١٢٥,٠٠٠	-
<u>٦٠٠,١٢٥,٠٠٠</u>	<u>٦٠١,٩٠٠,٠٠٠</u>
(١٠,٤٧٦,٢٢٦)	(٦,٦٦١,٥٢٨)
<u>٥٨٩,٦٤٨,٧٧٤</u>	<u>٥٩٥,٢٣٨,٤٧٢</u>

يخصم:
عوائد لم تستحق بعد

تم تبويب أذون الخزانة المستحقة خلال أقل ٩٠ يوم من تاريخ الاقتران بالنقدية وما في حكمها (إيضاح ١٨).

٧. أراضي ووحدات عقارية غير تامة

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٤١٢,٠٧٨,٦٥٣	٢,٢٦٢,٥٣٠,٢٣٨	تاج سيتي (*)
٣,٢٦١,٠٦٠,٤٠٦	٣,٢٣٢,٨٩٢,٩١٤	سراي (*)
٤٢٤,٧٩٠,٧٩٤	٤٣٦,٤٥٣,٨٣٢	غرب أسيوط (**)
٣٠,٤١٩,٣٩٩	٣٠,٤٣٣,٢٥٧	أخرى (مدينة نصر ، الواحة ، تاج فيل)
٦,١٢٨,٣٤٩,٢٥٢	٥,٩٦٢,٣١٠,٢٤١	

(*) يشمل بند "تاج سيتي" المراحل التي بدء طرحها للبيع : "تاج سلطان" ، "بارك رزدينس" ، "شاليا & ليك بارك" ، "اليكت" ، "كوبلت" . بالإضافة إلى المراحل التي لم يتم طرحها بعد للبيع، ويمثل الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٢ قيمة تكلفة أعمال المرافق الخارجية والداخلية والإنشاءات.
يشمل بند "سراي" المراحل التي بدء طرحها للبيع: "نافال" ، "كرونز" ، "كافانا" ، "ستريب مول" ، "مانشن" ، بالإضافة إلى المراحل التي لم يتم طرحها بعد للبيع، ويمثل الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٢ قيمة تكلفة أعمال المرافق الخارجية والداخلية والإنشاءات.
تم تسجيل الأراضي والوحدات العقارية غير التامة 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 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 رقم (١٣٨) بتاريخ ١٤ مايو ٢٠٢٠ على تعديل آلية السداد وذلك بإجمالي مبلغ ٤٩٧,٣٠٩,٣٢٥ جنيه مصري وبسداد نسبة ١٥% ومصرفات 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 عامان من تاريخ الإخطار ليصبح أول قسط مستحق السداد في إبريل ٢٠٢٢ متضمناً الفوائد طبقاً للسعر المعلن بالبنك المركزي مضافاً إليه ٢%.

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

يتضمن مخزون الأراضي والوحدات غير التامة بالتجمع السكنى لكل من تاج سيتي وسراي الفوائد التي تم رسملتها والنتيجة عن المكون التمويلي من العقود مع العملاء بيانها كالاتي:

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢١/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦١٤,٧٣٨	١,١٤٦,٥٢٣	تاج سيتي
٢,٦٠١,٧٥٢	٣,٦٣٨,٣٩٣	سراي
٣,٢١٦,٤٩٠	٤,٧٨٤,٩١٦	

٨. وحدات عقارية تامة

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٩,١٤٤,٥٦٦	١٩,١٤٤,٥٦٥	الواحة , مدينة نصر , بريميرا
١٨٨,٩٩١,٨٥٩	١٨٧,١٧٥,٢٨٥	نصر جاردنز
<u>٢٠٨,١٣٦,٤٢٥</u>	<u>٢٠٦,٣١٩,٨٥٠</u>	

٩. العملاء المدينون وأوراق القبض

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٢٢٢,٧٦٧,٩٠٥	١,٣٠١,٥١٧,٧٧٠	<u>أوراق قبض طويلة الأجل</u>
٣,٥٤٣,١٥٧	١٤٣,٢٦٦,٢٩٠	تاج سيتي
٤٨,١٦٥,٧٧٦	٤٦,٤١٨,٧٠٧	سراي
<u>١,٢٧٤,٤٧٦,٨٣٨</u>	<u>١,٤٩١,٢٠٢,٧٦٧</u>	أخرى (نصر جاردنز, بريميرا , الواحة , مدينة نصر)
(٧٥٢,٣٧٧,٢١٠)	(٨٢٣,٤٠٩,٨٩٢)	يخصم: المكون التمويلي من العقود مع العملاء
(١٨,٤٦٣,٧٧٤)	(١٤,٦٥٧,١٥٩)	يخصم: خسائر ائتمانية متوقعة
<u>٥٠٣,٦٣٥,٨٥٤</u>	<u>٦٥٣,١٣٥,٧١٦</u>	
١,١٣١,٤٤٩,٨٥٥	١,١٦٤,٧٥٣,٤٥٣	<u>أوراق قبض قصيرة الأجل</u>
١,٢٥٦,٩٠٤,٩٢٨	١,٢٣٦,٥٣٤,٤٢٠	تاج سيتي
١٠,١٨٠,٣٢٣	٢٤,٨٧١,٣٧٨	سراي
<u>٢,٣٩٨,٥٣٥,١٠٦</u>	<u>٢,٤٢٦,١٥٩,٢٥١</u>	أخرى (نصر جاردنز, بريميرا , الواحة , مدينة نصر)
(٣٤,٧٤٨,٣٨٤)	(٢٨,٥٥٥,٠٩١)	يخصم: خسائر ائتمانية متوقعة
<u>٢,٣٦٣,٧٨٦,٧٢٢</u>	<u>٢,٣٩٧,٦٠٤,١٦٠</u>	
٣٠٨,٦٥٤,٧٨٢	٢٧٩,١٢٩,٥٨٦	<u>العملاء المدينون</u>
٣٣١,٨١٥,٣٨٣	٢٦٦,٨٠٩,٢٢٤	تاج سيتي
٨٠,٤٣٠,١٦١	٦٥,٠٨٥,١٦٥	سراي
<u>٧٢٠,٩٠٠,٣٢٦</u>	<u>٦١١,٠٢٣,٩٧٥</u>	أخرى (نصر جاردنز, بريميرا , الواحة , مدينة نصر)
(١٤٢,٢٨٨,٢٢٤)	(١٢٤,١٩٨,١٣٢)	يخصم: خسائر ائتمانية متوقعة
<u>٥٧٨,٦١٢,١٠٢</u>	<u>٤٨٦,٨٢٥,٨٤٣</u>	

وفيما يلي بيان بحركة الخسائر الائتمانية المتوقعة لأوراق القبض والعملاء:

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٥,٦٦١,٣٨٢	١٩٥,٥٠٠,٣٨٢	رصيد بداية الفترة / السنة
٢٣٠,٧١٦,٠٠٠	-	أثر تطبيق السياسات المحاسبية (معياري ٤٧)
(٥٠,٨٧٧,٠٠٠)	(٢٨,٠٩٠,٠٠٠)	رد الخسائر الائتمانية متوقعة
<u>١٩٥,٥٠٠,٣٨٢</u>	<u>١٦٧,٤١٠,٣٨٢</u>	

٩. العملاء المدينون وأوراق القبض - تابع

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

شيكات آجلة (غير مدرجة ضمن بنود المركز المالي)

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

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦,٣٠٨,٨٤٤,٨١٠	٦,٢٣٧,٧٦١,٩٤٢	أوراق قبض عن وحدات غير مسلمة

١٠. المدينون والأرصدة المدينة الأخرى

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤٠,١٩٧,٠١٨	٤٠,١٥٢,٠١٨	تأمينات لدى الغير
٢٩٤,١٥٣,٦٠٧	٣٩,٥٩٥,٩٢١	المجموعة المالية هيرمس للحلول التمويلية (*)
٣٥٦,١٩٧,٤٦٤	٣٤٨,٢٨٨,٠١٦	مصرف مدفوع مقدم
٢,٠٨٥,٨٦٢	٢,٠٨٥,٨٦٢	غطاء نقدي خطاب ضمان (إيضاح ٣٢)
٦,٣٤٧,٣٥٤	٧,٧١٨,٠٨٧	أرصدة مدينة أخرى
٦٩٨,٩٨١,٣٠٥	٤٣٧,٨٣٩,٩٠٤	
(٢٢,٠٠٠)	(٢٩,٠٠٠)	يخصم: خسائر ائتمانية متوقعة
٦٩٨,٩٥٩,٣٠٥	٤٣٧,٨١٠,٩٠٤	

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

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
-	٢٢,٠٠٠	رصيد بداية الفترة / السنة
٢٥,٠٠٠	-	أثر تطبيق السياسات المحاسبية (معياري ٤٧)
-	٧,٠٠٠	المكون من الخسائر الائتمانية
(٣,٠٠٠)	-	رد الخسائر الائتمانية المتوقعة
٢٢,٠٠٠	٢٩,٠٠٠	

(*) قامت الشركة في ٢٧ ديسمبر ٢٠٢١ بحوالة محفظة حقوق مالية آجلة (أقساط بيع وحدات سكنية ببارك رندينس) مؤيدة بأوراق القبض (شيكات آجلة) تبلغ قيمتها ٣٧٣,٨٩٠,٠٧٧ جنيه مصري إلى شركة المجموعة المالية هيرمس للحلول التمويلية لإصدار سندات توريق بمبلغ ٣٠٠ مليون جنيه مصري حصلت عليها الشركة، وقد بلغت القيمة الدفترية المحالة بعد خصم الفوائد والأرباح غير المحققة المتعلقة بالأقساط مبلغ ٣٣٠ مليون جنيه مصري تقريباً.

١١. النقدية بالصندوق ولدى البنوك

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٠٥,٠٠٠	٩٨٢,٥٤٣	نقدية بالصندوق
٥١٩,٠٢١,٤٠٤	١,١٧٠,١٦٩,٠٠١	حسابات جارية بعائد بالبنوك
٥١٩,٢٢٦,٤٠٤	١,١٧١,١٥١,٥٤٤	
(١٢٢,٠٠٠)	(١٩١,٠٠٠)	يخصم: خسائر ائتمانية متوقعة
٥١٩,١٠٤,٤٠٤	١,١٧٠,٩٦٠,٥٤٤	

يتضمن رصيد النقدية لدى البنوك مبلغ ٣٧٤,٤ مليون جنيه مصري المحصل تحت حساب زيادة رأس المال والمحترز لدى البنك لحين الانتهاء من إجراءات التأشير بزيادة رأس المال بالسجل التجاري.

وفيما يلي بيان بحركة الخسائر الائتمانية المتوقعة للنقدية بالصندوق ولدى البنوك:

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
-	١٢٢,٠٠٠	رصيد بداية الفترة / السنة
٢٤٨,٠٠٠	-	أثر تطبيق السياسات المحاسبية (معياري ٤٧)
-	٦٩,٠٠٠	المكون خلال الفترة
(١٢٦,٠٠٠)	-	رد خسائر ائتمانية متوقعة
١٢٢,٠٠٠	١٩١,٠٠٠	

١٢. مقدمات من العملاء عن وحدات غير مسلمة

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٧٠٦,٧٦٣,٣٢٧	١,٣٣٥,٨٧٩,٥٤٧	تاج سيتي
٢,٢٥٨,٦١٥,٩٣٧	١,٦٩٣,٩٩٩,٩٧١	سراي
٢,٩٦٥,٣٧٩,٢٦٤	٣,٠٢٩,٨٧٩,٥١٨	

١٣. مخصصات

الرصيد في ٢٠٢٢/٣/٣١	المستخدم خلال الفترة جنيه مصري	الرصيد في ٢٠٢٢/١/١	بيان
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٦٠٩,٤٠٨	-	٦٠٩,٤٠٨	مخصص ضرائب متنازع عليها
١٧,٠١٤,٩٦٢	(٤,١٨٥,٧٠٤)	٢١,٢٠٠,٦٦٦	مخصص مطالبات
٢٠,٢٣١,٥٢٥	-	٢٠,٢٣١,٥٢٥	مخصص قضايا
١,٩٣٧,٦٩٦	-	١,٩٣٧,٦٩٦	مخصصات أخرى
٣٩,٧٩٣,٥٩١	(٤,١٨٥,٧٠٤)	٤٣,٩٧٩,٢٩٥	

١٤. التزامات استكمال مرافق

الرصيد في ٢٠٢٢/٣/٣١ جنيه مصري	الأعمال المنفذة خلال الفترة جنيه مصري	المكون / (مردودات) عن مبيعات الفترة جنيه مصري	الرصيد في ٢٠٢٢/١/١ جنيه مصري	
١٧,٧٩٦,٣٣٤	(٥٠,٧٣٨,٥٦٩)	٤٤,١٧٤,١١٩	٢٤,٣٦٠,٧٨٤	تاج سيتي
٦٦,٩٤٧,٥١٩	(٢١,٨٤٩,٥٥٨)	٢٦,٣٥٣,٩٧١	٦٢,٤٤٣,١٠٦	سراي
٨٤,٧٤٣,٨٥٣	(٧٢,٥٨٨,١٢٧)	٧٠,٥٢٨,٠٩٠	٨٦,٨٠٣,٨٩٠	

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

١٥. دائنون وأرصدة دائنة أخرى

١/١٥ أوراق دفع طويلة الأجل

٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٢/٣/٣١ جنيه مصري	
٢٩٥,٩٦٥,٢٠٩	٢٩٥,٩٦٥,٢٠٩	أوراق دفع طويلة الأجل بالقيمة الاسمية- أرض غرب أسيوط (إيضاح ٧)
(٩٠,٣٧٩,٤٣٨)	(٨٠,٣٢٤,٠٤٥)	يخصم: المكون التمويلي من العقد
٢٠٥,٥٨٥,٧٧١	٢١٥,٦٤١,١٦٤	

٢/١٥ دائنون وأرصدة دائنة أخرى - متداولة

٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٢/٣/٣١ جنيه مصري	
١٤٥,٠٤٦,١٥٤	١٤٥,٠٤٦,١٥٤	أوراق دفع -أرض غرب أسيوط (إيضاح ٧)
١٣٦,١٣٤,١٧١	١٧٢,٥٥٦,٦٧٤	أوراق دفع
٤٢٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠	دعم المشروع القومي للإسكان
٣٣٤,٧٤٨,٠٨٧	٢٧٢,٧٣٦,٨٢٦	مقدم حجز أراضي وعقارات
٥,٢٦٨,٠٠٠	٥,٢٦٨,٠٠٠	مقدم حجز عقارات ٦ أكتوبر
٦,٤٦٢,٨٨٩	٥,٩٥٠,١٣٠	حوافز العاملين والحافز المميز
١,٦٨٤,٨٣٦	١,٦٨٤,٨٣٦	أرصدة عملاء عن حجوزات ملغاة
٦,٩٠٩,١٦٤	٣,٠٨٣,٠٠٣	مبالغ محصلة لمصروفات الصيانة والعدادات
٩١,٥٤٦,١٥٦	٤٢,٦١٧,٩٧٢	فوائد مستحقة
٨٢,٧٢٢,٩٧١	٨٤,٤٤١,٣١٣	مصالح وهيئات حكومية
١,٢٩٣,٦٠٧	٢,٣٥١,٣٤٨	مصروفات مستحقة
١٠٧,٣٠٤	٢٣٦,٩٦٨	أجور مستحقة وأمانات عاملين
٢٦,٦٥١,٠٨١	٤٨,٢٤١,٢٦٥	إيداعات بنكية من العملاء تحت التسوية
٥,٧٢٤,٧٤٣	٧,٨٩٠,٤٣٤	مساهمة تكافلية للتأمين الصحي
٩٧٦,٥٦١	٩٧٨,٦٩٩	أخرى
٨٤٥,٦٩٥,٧٢٤	٧٩٣,٤٨٣,٦٢٢	

١٦. رأس المال

المرخص به:

حدد رأس المال المرخص به بمبلغ خمسة مليارات جنيه مصري.

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٣/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري

١,٤٩٧,٦٠٠,٠٠٠ ١,٤٩٧,٦٠٠,٠٠٠

المصدر والمدفوع: قيمة السهم ١ جنيه مصري

وفيما يلي نسبة المساهمة في رأس المال المصدر والمدفوع للمساهمين:

نسبة المساهمة %	القيمة الاسمية جنيه مصري ٢٠٢٢/٣/٣١	عدد الأسهم جنيه مصري ٢٠٢٢/٣/٣١	
١٩,٨٨	٢٩٧,٧٦١,٤٠٠	٢٩٧,٧٦١,٤٠٠	شركة بي أي جي انفيستمنت جروب ليمتد
١٥,١٩	٢٢٧,٤٩١,٩٨٩	٢٢٧,٤٩١,٩٨٩	الشركة القابضة للتشييد والتعمير
٧,٤٦	١١١,٦٤٩,٥٣٦	١١١,٦٤٩,٥٣٦	شركة بي انفيستمنت القابضة
٣,٦٩	٥٥,١٩٢,٠١٠	٥٥,١٩٢,٠١٠	بنك الاستثمار القومي
٣,٦٣	٥٤,٣٣٨,٨٠٢	٥٤,٣٣٨,٨٠٢	شركة العليان السعودية الاستثمارية المحدودة
٢,٩٥	٤٤,١٨٦,١٤١	٤٤,١٨٦,١٤١	بنك مصر
٤٧,٢٠	٧٠٦,٩٨٠,١٢٢	٧٠٦,٩٨٠,١٢٢	باقي المساهمين / اكتتاب عام (جنسيات مختلفة)
١٠٠	١,٤٩٧,٦٠٠,٠٠٠	١,٤٩٧,٦٠٠,٠٠٠	

- وافقت الجمعية العامة غير العادية المنعقدة في ١٣ ديسمبر ٢٠٢١ على زيادة رأس مال الشركة زيادة نقدية بمبلغ ٣٧٤,٤ مليون جنيه تخصص لقدامى المساهمين بالقيمة الإسمية وتم غلق باب الاكتتاب يوم ٢٩ مارس ٢٠٢٢ بعد إتمام الاكتتاب في الزيادة النقدية بالكامل ليصبح رأس المال المصدر والمدفوع ١,٨٧٢ مليون جنيه مصري.

- قررت الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ١١ إبريل ٢٠٢٢ زيادة رأس المال المصدر بمبلغ ٢٢٨ مليون جنيه مصري ليصبح ٢ مليار ومائة مليون جنيه مصري موزعاً على عدد ٢ مليار ومائة مليون سهم قيمة كل سهم جنيهاً مصرياً واحداً عن طريق اصدار أسهم مجانية من أرباح العام المالي ٢٠٢١ بعدد ٢٢٨ مليون سهم.

نسبة المساهمة %	القيمة الاسمية جنيه مصري ٢٠٢١/١٢/٣١	عدد الأسهم جنيه مصري ٢٠٢١/١٢/٣١	
١٩,٨٨	٢٩٧,٧٦١,٤٠٠	٢٩٧,٧٦١,٤٠٠	شركة بي أي جي انفيستمنت جروب ليمتد
١٥,١٩	٢٢٧,٤٩١,٩٨٩	٢٢٧,٤٩١,٩٨٩	الشركة القابضة للتشييد والتعمير
٧,٤٦	١١١,٦٤٩,٥٣٦	١١١,٦٤٩,٥٣٦	شركة بي انفيستمنت القابضة
٣,٦٩	٥٥,١٩٢,٠١٠	٥٥,١٩٢,٠١٠	بنك الاستثمار القومي
٣,٦٣	٥٤,٣٣٨,٨٠٢	٥٤,٣٣٨,٨٠٢	شركة العليان السعودية الاستثمارية المحدودة
٣,١٧	٤٧,٤٥٢,٧٤١	٤٧,٤٥٢,٧٤١	بنك مصر
٤٦,٩٨	٧٠٣,٧١٣,٥٢٢	٧٠٣,٧١٣,٥٢٢	باقي المساهمين / اكتتاب عام (جنسيات مختلفة)
١٠٠	١,٤٩٧,٦٠٠,٠٠٠	١,٤٩٧,٦٠٠,٠٠٠	

١٧. القروض لأجل

٢٠٢٢/٣/٣١

الرصيد في أول الفترة جنيه مصري	الفوائد المرسمة خلال الفترة جنيه مصري	الأقساط المسددة خلال الفترة جنيه مصري	الرصيد في آخر الفترة جنيه مصري	
١٩٠,٣٨٩	-	-	١٩٠,٣٨٩	(أ) بنك الاستثمار القومي
٢٤٩,٦٦١,٧٦٥	-	-	٢٤٩,٦٦١,٧٦٥	(ب) البنك المصري الخليجي
٨٠٦,٩٢٤,٣٨٦	-	٢١,٠٥٢,٠٠٦	٧٨٥,٨٧٢,٣٨٠	(ج) قرض مشترك التجمع السكنى سراي
٦٧٤,٠٦٣,٦١٦	(١٠,٥٦١,٠٦٨)	-	٦٨٤,٦٢٤,٦٨٤	(د) قرض مشترك- خصم أوراق تجارية
٥٠٣,٥٢٢,٧٣٤	-	-	٥٠٣,٥٢٢,٧٣٤	(هـ) قرض مشترك- خصم أوراق تجارية
٢,٢٣٤,٣٦٢,٨٩٠	(١٠,٥٦١,٠٦٨)	٢١,٠٥٢,٠٠٦	٢,٢٢٣,٨٧١,٩٥٢	

تم تصنيفه في قائمة المركز المالي كما يلي:

٢٠٢٢/٣/٣١

الرصيد في آخر الفترة جنيه مصري	قروض لأجل جنيه مصري	الأقساط الجارية من القروض لأجل جنيه مصري	
١٩٠,٣٨٩	٤٢,٨٤٨	١٤٧,٥٤١	(أ) بنك الاستثمار القومي
٢٤٩,٦٦١,٧٦٥	١٧١,٦٤٢,٤٦٤	٧٨,٠١٩,٣٠١	(ب) البنك المصري الخليجي
٨٠٦,٩٢٤,٣٨٦	٧٢٦,٢٣١,٩٤٧	٨٠,٦٩٢,٤٣٩	(ج) قرض مشترك التجمع السكنى سراي
٦٧٤,٠٦٣,٦١٦	٦١٦,٧٤٦,٢٦٦	٥٧,٣١٧,٣٥٠	(د) قرض مشترك- خصم أوراق تجارية
٥٠٣,٥٢٢,٧٣٤	٤٧٠,١٥٨,٨٤١	٣٣,٣٦٣,٨٩٣	(هـ) قرض مشترك- خصم أوراق تجارية
٢,٢٣٤,٣٦٢,٨٩٠	١,٩٨٤,٨٢٢,٣٦٦	٢٤٩,٥٤٠,٥٢٤	

٢٠٢١/١٢/٣١

الرصيد في أول الفترة جنيه مصري	الفوائد المرسمة خلال الفترة جنيه مصري	المبالغ المسحوبة خلال الفترة جنيه مصري	الأقساط المسددة خلال الفترة جنيه مصري	الرصيد في آخر الفترة جنيه مصري	
٤٢٨,٥٦٩	-	-	(٢٣٨,١٨٠)	١٩٠,٣٨٩	(أ) بنك الاستثمار القومي
٨٨,١٦٥,٩١٣	-	١٦١,٤٩٥,٨٥٢	-	٢٤٩,٦٦١,٧٦٥	(ب) البنك المصري الخليجي
٦٥٧,٠٦١,٩٥٠	١١١,٦٧١,٣٠١	١٧,١٣٩,١٢٩	-	٧٨٥,٨٧٢,٣٨٠	(ج) قرض مشترك التجمع السكنى سراي
٧٠٠,٣١٤,٣٩١	-	-	(١٥,٦٨٩,٧٠٧)	٦٨٤,٦٢٤,٦٨٤	(د) قرض مشترك- خصم أوراق تجارية
-	-	٥٠٣,٥٢٢,٧٣٤	-	٥٠٣,٥٢٢,٧٣٤	(هـ) قرض مشترك- خصم أوراق تجارية
٧٤٣,٤٠٠,٢٢٦	-	-	(٧٤٣,٤٠٠,٢٢٦)	-	البنك التجاري الدولي
٢,١٨٩,٣٧١,٠٤٩	١١١,٦٧١,٣٠١	٦٨٢,١٥٧,٧١٥	(٧٥٩,٣٢٨,١١٣)	٢,٢٢٣,٨٧١,٩٥٢	

١٧. القروض لأجل تابع

تصنيفه في قائمة المركز المالي كما يلي:

٢٠٢١/١٢/٣١			
الرصيد في آخر الفترة	قروض لأجل	الأقساط الجارية من القروض لأجل	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
١٩٠,٣٨٩	٤٢,٨٤٨	١٤٧,٥٤١	(أ) بنك الاستثمار القومي
٢٤٩,٦٦١,٧٦٥	١٨٧,٢٤٦,٣٢٤	٦٢,٤١٥,٤٤١	(ب) البنك المصري الخليجي
٧٨٥,٨٧٢,٣٨٠	٧٨٥,٨٧٢,٣٨٠	-	(ج) قرض مشترك التجمع السكني سراي
٦٨٤,٦٢٤,٦٨٤	٦٧٤,٠٦٣,٦١٧	١٠,٥٦١,٠٦٧	(د) قرض مشترك-خصم أوراق تجارية
٥٠٣,٥٢٢,٧٣٤	٤٠٦,١٤٩,٠٩١	٩٧,٣٧٣,٦٤٣	(هـ) قرض مشترك-خصم أوراق تجارية
٢,٢٢٣,٨٧١,٩٥٢	٢,٠٥٣,٣٧٤,٢٦٠	١٧٠,٤٩٧,٦٩٢	

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

(أ) بنك الاستثمار القومي

يتمثل هذا الرصيد في القروض لأجل الممنوحة للشركة من بنك الاستثمار القومي (مساهم) من أصل القروض البالغ قدره ٩,١٧٢,٠٠٠ جنيه مصري وتم استخدامها في مشروعات الإسكان الشعبي منخفض التكاليف التي تم بيعها منذ عدة سنوات ويتم تحميل فوائد القرض على قائمة الدخل ويسدد سنويا في شهر يونيو من كل عام وحتى انتهاء القرض في عام ٢٠٢٣.

بلغ رصيد القرض في ٣١ مارس ٢٠٢٢ مبلغ ١٩٠,٣٨٩ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ١٩٠,٣٨٩ جنيه مصري).

(ب) البنك المصري الخليجي

- تم توقيع عقد قرض متوسط الأجل بين البنك المصري الخليجي وشركة مدينة نصر للإسكان والتعمير بتاريخ ٢٣ فبراير ٢٠٢٠ وذلك لتمويل تكلفة إنشاء وتطوير محطة محولات سراي الكهربائية.
- تبدأ فترة السحب والسماح من تاريخ أول سحب وتنتهي بعد مرور ١٨ شهرا أو ٣٠ يونيو ٢٠٢١ أيهما أقرب.
- فترة القرض ٥ سنوات ونصف تبدأ من تاريخ التوقيع على مستندات التمويل وتنتهي في ٢٥ يونيو ٢٠٢٥.
- وفقا للسياسة المحاسبية (٢١-٢-٣) تم رسملة تكلفة الاقتراض الخاصة بهذا القرض حتى ٣١ مارس ٢٠٢٢ كجزء من تكلفة مشروع سراي ضمن مخزون أراضي ووحدات عقارية غير تامة بإجمالي مبلغ ٣٣,٩٠ مليون جنيه مصري.
- بلغ رصيد القرض في ٣١ مارس ٢٠٢٢ مبلغ ٢٤٩,٦٦١,٧٦٥ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٢٤٩,٦٦١,٧٦٥ جنيه مصري).

١٧. القروض لأجل - تابع

(ج) قرض مشترك - التجمع السكنى سراي

الغرض: تمويل جزء من التكلفة الاستثمارية الإجمالية لإنشاء وإقامة جزء من مشروع مدينة سكنية متكاملة الخدمات تحت اسم سراي (١) وسراي (٢).

البنوك المشاركة:

- البنك الأهلي المصري بصفته المرتب الرئيسي الأصلي ومسوق التمويل ووكيل التمويل وبنك حساب استهلاك خدمة الدين
- البنك العربي الأفريقي الدولي بصفته المرتب الرئيسي الأصلي ومسوق التمويل والمنسق العام وبنك الحسابات
- بنك مصر بصفته المرتب الرئيسي الأصلي ومسوق التمويل ووكيل الضمان

مبلغ القرض: ٢,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ متضمناً الفوائد المرسمة

فترة القرض: ٨ سنوات من تاريخ الإقفال المالي

تاريخ توقيع القرض: ٧ مايو ٢٠٢٠

يتم رهن حساب إيرادات بيع الوحدات لصالح البنوك المشاركة كضمان وتأمين لسداد مبلغ التمويل متضمناً العوائد والعمولات والمصروفات المستحقة السداد على الشركة.

وفقاً للسياسة المحاسبية (٢١-٢-٣) تم رسمة تكلفة الاقتراض الخاصة بهذا القرض حتى ٣١ مارس ٢٠٢٢ كجزء من تكلفة سراي ضمن مخزون أراضي ووحدات عقارية غير تامة بإجمالي مبلغ ١٣٩,٧٦ مليون جنيه مصري.

بلغ رصيد القرض في ٣١ مارس ٢٠٢٢ مبلغ ٨٠٦,٩٢٤,٣٨٦ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٧٨٥,٨٧٢,٣٨٠ جنيه مصري).

(د) قرض مشترك خصم أوراق تجارية

عقد تمويل مشترك طويل الأجل

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.

تاريخ العقد 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.

فترة القرض: تنتهي في ٩ مارس ٢٠٢٧.

وتم تحميل فوائد وعمولات القرض البالغ قدرها ٢٠,٣٠٦,٦١٨ جنيه مصري على قائمة الدخل المستقلة.

بلغ رصيد القرض في ٣١ مارس ٢٠٢٢ مبلغ ٦٧٤,٠٦٣,٦١٦ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٦٨٤,٦٢٤,٦٨٤ جنيه مصري).

١٧. القروض لأجل - تابع

(هـ) 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.

وتم تحميل فوائد وعمولات القرض البالغ قدرها ١٤,١٦٨,٣٠٢ مليون جنيه مصري على قائمة الدخل المستقلة.

بلغ رصيد القرض في ٣١ مارس ٢٠٢٢ مبلغ ٥٠٣,٥٢٢,٧٣٤ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٥٠٣,٥٢٢,٧٣٤ جنيه مصري)..

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:

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥١٩,٢٢٦,٤٠٤	١,١٧١,١٥١,٥٤٤	النقدية بالصندوق ولدى البنوك (إيضاح ١١)
٢,٤٨٥,٩٥٠	٢,٥٢٢,٢١٥	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر (إيضاح ٥/٦)
٥٨٩,٦٤٨,٧٧٤	٥٩٥,٢٣٨,٤٧٢	أصول مالية بالتكلفة المستهلكة - أذون خزانة (إيضاح ٦/٦)
		يخصم:
(٣٩,٤٢٦,٧٣٩)	(٤٥,٠٣٤,٣٠٨)	بنوك دائنة تسهيلات ائتمانية (٢/١٨)
١,٠٧١,٩٣٤,٣٨٩	١,٧٢٣,٨٧٧,٩٢٣	إجمالي النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة / السنة
-	(٣٧٤,٤٠٠,٠٠٠)	المحتجز لحين إتمام إجراءات زيادة رأس المال
(٤٨٧,٠٠٠)	(٤٨٧,٠٠٠)	وثائق صناديق استثمار مجمدة لتغطية خطابات الضمان (إيضاح ٥/٦)
١,٠٧١,٤٤٧,٣٨٩	١,٣٤٨,٩٩٠,٩٢٣	النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة / السنة

١٨. النقدية وما في حكمها - تابع

١/١٨ قروض قصيرة الأجل

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٨٧٢,٢٢٢,٣٣٢	٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في أول الفترة / السنة
٩٦٨,٢٤٢,٣٧٠	-	المبالغ المسحوبة خلال الفترة / السنة
(١,١٤٠,٤٦٤,٧٠٢)	-	الأقساط المسددة خلال الفترة / السنة
٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في آخر الفترة / السنة

بنك الكويت الوطني

في ١٢ مارس ٢٠٢٠ تم عقد قرض قصير الأجل من بنك الكويت الوطني - مصر بمبلغ ٧٥٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري لتمويل مدفوعات المصروفات التشغيلية بالشركة وبلغ رصيد القرض في ٣١ مارس ٢٠٢٢ مبلغ ٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري) وتم تحميل فوائد وعمولات القرض البالغ قدرها ١٧,٣٦٦,٢٣٧ جنيه مصري على قائمة الدخل المستقلة.

٢/١٨ بنوك دائنة - تسهيلات ائتمانية

التسهيل الائتماني من بنك المصرف المتحد

حد جاری مدين بمبلغ ١٥٠ مليون جنيه مصري بدون غطاء عيني بغرض تمويل سداد الشيكات والتحويلات لحساب المستفيدين في بنوك التعامل الأخرى الخاصة بالمصروفات الإدارية والعمومية وأيضا حد فرعى خطابات ضمان عن عملية التوريد الخاصة بالشركة بقيمة ٣٥,٠٧٥,٠٠٠ جنيه مصري.

بلغ رصيد التسهيل الائتماني في ٣١ مارس ٢٠٢٢ مبلغ ٤٥,٠٣٤,٣٠٨ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٣٩,٤٢٦,٧٣٩ جنيه مصري).

حد إصدار خطابات ضمان بمبلغ ١٧,٩٠٠,٠٠٠ جنيه مصري لشركة النصر للمرافق والتركيبات مغطاة بنسبة ١٠٠%.

١٩. مدينو / دائنو إدارة التجمعات السكنية

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٨٤٧,٦٠٠,٦٠٤	٩٤٠,٢٨٤,٣٤٦	أذون خزانة
١٠٧,٤٨٠,٩٠٠	٧٠,٩٣٣,٣٥١	حسابات جارية بعائد بالبنوك
٧٧,٠٦٢,٤٥٢	٦٥,٩٥٧,٦٣١	شيكات تحت التحصيل
١,٠٣٢,١٤٣,٩٥٦	١,٠٧٧,١٧٥,٣٢٨	حسابات وودائع بنكية لإدارة التجمعات السكنية
(١٠,٩٥٠,٩٣٧)	٢,٧١٥,٨٢٤	مبالغ تحت التسوية
١,٠٢١,١٩٣,٠١٩	١,٠٧٩,٨٩١,١٥٢	دائنو إدارة التجمعات السكنية

٢٠. الضرائب المؤجلة

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

٢٠٢١/١٢/٣١		٢٠٢٢/٣/٣١		
أصول	(التزامات)	أصول	(التزامات)	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
-	(١٤٥,٠٤٢)	٣٧٣,٢٧٠	-	فروق ضريبية لقيم الأصول الثابتة
٥,٠٥٨,٠٤٧	-	٤,٤٩٦,٤٠٢	-	فروق ضريبية لقيم المخصصات
٥,٠٥٨,٠٤٧	(١٤٥,٠٤٢)	٤,٨٦٩,٦٧٢	-	إجمالي الفروق الضريبية
٤,٩١٣,٠٠٥	-	٤,٨٦٩,٦٧٢	-	صافي الفروق الضريبية (التزام) / أصل
-	(٧,٨٩٧,٤٠٦)	(٤٣,٣٣٣)	-	الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل المستقلة

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣,٥٢٣,٨١١	٣,٥٢٣,٨١١	أصول ضريبية مؤجلة غير مثبتة (مخصصات و اضمحلال)

لم يتم إثبات أصول ضريبية متعلقة ببعض المخصصات والإضمحلات وذلك نظرا لعدم وجود احتمال قوي لاستخدام هذه الأصول لتخفيض العبء الضريبي في المستقبل القريب.

٢١. حق انتفاع أصول مستأجرة (بالصافي)

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٧٣,١٨٦,٣٨٦	٧٦,٣١٥,٣٦٥	التكلفة:
١٤,٧٤٤,١٢٩	-	رصيد أول الفترة / السنة
(١١,٦١٥,١٥٠)	-	إضافات خلال الفترة
٧٦,٣١٥,٣٦٥	٧٦,٣١٥,٣٦٥	استبعادات خلال الفترة
-	٣٢,٤٠٨,٣٧٤	رصيد آخر الفترة / السنة
٣٤,٤٣٥,٧٧٥	٩,٠٢٣,٥٩٢	مجمع الاستهلاك
(٢,٠٢٧,٤٠١)	-	رصيد أول الفترة / السنة
٣٢,٤٠٨,٣٧٤	٤١,٤٣١,٩٦٦	الاستهلاك خلال الفترة / السنة
-	-	استبعادات خلال الفترة / السنة
٤٣,٩٠٦,٩٩١	٣٤,٨٨٣,٣٩٩	رصيد آخر الفترة / السنة
		صافي القيمة الدفترية

٢٢. تسويات لاحتساب السعر الفعلي للضريبة على الدخل

٢٠٢١/٣/٣١	٢٠٢٢/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٤٨,٩٠٧,٦٣٤	١٤٨,٣٥٥,٦٨٦	صافي الربح المحاسبي قبل الضريبة
(٢٠,٧٨٥,٧٩٦)	(١٥,٢٤٥,٨٢٢)	(يخصم): إيرادات أذون خزانة
١٢٨,١٢١,٨٣٨	١٣٣,١٠٩,٨٦٤	صافي الربح المحاسبي قبل الضريبة وإيرادات أذون الخزانة
		تسويات على الربح المحاسبي للوصول للربح الضريبي:
١,٢٤٣,٠٨٠	٢,١٦٥,٦٩١	المساهمة التكافلية للتأمين الصحي
-	٩,٠٢٣,٥٩٢	استهلاك التأجير
-	١,١٧٨,٩٠٩	فوائد التأجير
-	(٢٨,٠٠٠,٠٠٠)	رد خسائر ائتمانية متوقعة
(٨,٠٠٠,٠٠٠)	-	مخصصات انتفي الغرض منها
٢,٩٥٠,٣٢٦	٢,٣٠٣,٦٠٨	فرق الإهلاك والاستهلاك المحاسبي والضريبي للأصول الثابتة والأصول غير الملموسة
١,٧٧٣,٠٠٠	٢٨١,٠٠٠	بدلات مجلس الإدارة
(٥٨,٢٨٢,٧٢٧)	(٢,٠٦٠,٠٣٧)	المستخدم من التزامات استكمال مرافق
-	(١٠,٦٣٨,٦٥٩)	أقساط التزامات التأجير المسددة
(٥١,٩٤٩)	-	إعفاءات
٥,٠٢٨,٦٤٠	٣,٧٤١,٨١٣	مصروفات غير قابلة للخصم
٧٢,٧٨٢,٢٠٨	١١١,١٠٥,٧٨١	الربح الضريبي (وعاء ضريبة الدخل)
%٢٢,٥	%٢٢,٥	سعر الضريبة
١٦,٣٧٥,٩٩٧	٢٤,٩٩٨,٨٠١	عبء الضريبة وفقا للقانون
٢٠,٧٨٥,٧٩٦	١٥,٢٤٥,٨٢٢	إيرادات أذون خزانة
٤,١٥٧,١٥٩	٣,٠٤٩,١٦٤	الضريبة على إيرادات أذون الخزانة
-	٢٢,٢٢٢	الضريبة على توزيعات الأرباح
٢٠,٥٣٣,١٥٦	٢٨,٠٧٠,١٨٧	عبء الضريبة الجارية بقائمة الدخل
%١٣,٧٩	%١٨,٩٢	سعر الضريبة الفعلي

٢٣. إيرادات النشاط وتكلفة إيرادات النشاط

٢٠٢١/٣/٣١	٢٠٢٢/٣/٣١	(أ) إيرادات النشاط
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢١٦,٤٩٥,٤٥٣	٤٩٢,٤٤١,٧٩٦	تاج سيتي
٢٦٠,٢٨٨,٥٨٦	٥٢٧,٢٨٨,٧٢٤	سراي
١٠,٧٧٣,٧١٧	٢,٠٣١,٤٩٤	أخرى (نصر جاردنز)
٤٨٧,٥٥٧,٧٥٦	١,٠٢١,٧٦٢,٠١٤	إجمالي إيرادات المبيعات
(٥٤,٦٤٢,٣٥٩)	(٢٦٣,٢٤٤,١٨٧)	يخصم: مردودات المبيعات
٤٣٢,٩١٥,٣٩٧	٧٥٨,٥١٧,٨٢٧	
		يضاف:
١٥,٩٣٩,٩٢٣	٥٩,٤٤٤,٤٣٢	إيراد المكون التمويلي من العقود مع العملاء
٣١٦,٠٢٣	٣٩٨,٩٦٩	إيراد استثمارات عقارية
٤٤٩,١٧١,٣٤٣	٨١٨,٣٦١,٢٢٨	صافي المبيعات

٢٣. إيرادات النشاط وتكلفة إيرادات النشاط - تابع

٢٠٢١/٣/٣١	٢٠٢٢/٣/٣١	(ب) تكلفة إيرادات النشاط
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٤٤,٤٥٩,١٦٥	٣١٧,٥٤٣,٦٢٥	تاج سيتي
٦٢,٣٠٨,٩٤١	٢٧١,٠٧٧,٤٣٦	سراي
٧,٨٩٧,٨٠٢	١,٨٢١,٠٧٨	أخرى (نصر جاردنز)
٢١٤,٦٦٥,٩٠٨	٥٩٠,٤٤٢,١٣٩	
(٦,٩٥٧,٧٣٠)	(٤٣,٥٨٨,٨٣١)	يخصم: تكلفة مردودات المبيعات
١٤,٧٠٩	١٢,٣١٢	يضاف:
٢٠٧,٧٢٢,٨٨٧	٥٤٦,٨٦٥,٦٢٠	إهلاك استثمارات عقارية (إيضاح ٤/٦)
		تكلفة إيرادات النشاط

٢٤. المصروفات البيعية والتسويقية

٢٠٢١/٣/٣١	٢٠٢٢/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥,٠٩١,٦٢٩	٥,٩٣١,٩٥٤	أجور ومرتببات
٢٠,٩٠٠,١١٦	٥٣,٠٦٠,٥١٧	عمولة بيع
٨,٠٢٧,٦٧٣	٧,٩٧٣,٢٩٣	دعاية وإعلان ومعارض (شاملة ضريبة الدمغة)
٥,٠٧٣,٠٢٤	٢١,٩٦٢	إيجار مراكز بيع
٢,٢٩٧,١٨٨	١,٩٧٦,٠٠٨	أتعاب مهنية واستشارات تسويقية
٣,٤٧٠,٣٦٣	٣,٣٣٥,١١٢	إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ٤)
٢٥,٨٣٠	٢٣,٧٨٢	استهلاك أصول غير ملموسة (إيضاح ٥)
٢,٧١٣,٤٧١	٢,١٩٩,٦٢٩	انتقالات ومواد ومهمات وصيانة
٨,٩٣٤,٨٨٧	٩,٠٢٣,٥٩٢	استهلاك أصول مستأجرة (إيضاح ٢١)
٥٦,٥٣٤,١٨١	٨٣,٥٤٥,٨٤٩	

٢٥. المصروفات العمومية والإدارية

٢٠٢١/٣/٣١	٢٠٢٢/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٢,٦٢٩,٧٥٠	١٦,٠٨٠,٧٢١	أجور ومرتببات وما في حكمها
٤,٣٧٣,٨٥٧	١,٩٩٤,١٠٩	رواتب وبدلات ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة
٣٩٨,٢٠٩	٦٧٤,١٩٣	مصروفات نشر
٦٧٩,٠٧٩	٣٩١,٠٣٧	مصروفات نقل وانتقالات واتصالات
١,٩٦٣,٠٩١	١,٧٩٥,٠٣٠	استشارات وخدمات وتدريب ومؤتمرات ومصروفات قضائية
١,١٧٣,٩٨٤	٦٦٨,١٥١	إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ٤)
١,٣٤٦,٥٥٩	٣٢,٥٦٣	استهلاك أصول غير ملموسة (إيضاح ٥)
٥,٣٥١,٧٩٦	٢,٢٧٨,٩٨١	مصروفات صيانة وتجديد رخص برامج حاسب الي واشتراقات
١,٢٩٨,٣٦٤	٣٧٨,٢٣٣	إيجارات
٢,١٤٨,٠٥٣	٣٠٥,٢٢٨	مواد ووقود وقطع غيار
٥٤٨,٠٥٢	٣٢,٦٣١	ضرائب عقارية ودمغة
٦٣٨,٢٨٨	٩٠٢,٨٣٨	مصروفات قيد الأسهم وشهادات الإيداع الدولية بالبورصات
٢,٢٢٧,٨٨٨	٩٦٨,٩٥٦	امن وحراسة ونظافة وتدريب
٨١٣,٩٠٠	٧٧٦,٨٤٦	مصروفات بنكية
٥٦٨,٨١٩	٤٦٥,١٦١	مصروفات خدمية أخرى
٣٦,١٥٩,٦٨٩	٢٧,٧٤٤,٦٧٨	

٢٦. مصروفات تمويلية

٢٠٢١/٣/٣١	٢٠٢٢/٣/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٤٧,٢٧٤,٨٣٠	٥٣,٢٣٦,٨٣٤
٤٤٣,٦٧٤	١٩,٢١٨,٠٣٩
-	٢٦٩,٠٠٠
٤٧,٧١٨,٥٠٤	٧٢,٧٢٣,٨٧٣

فوائد قروض وتسهيلات بنكية
فوائد عقود التأجير
فوائد التوريد وخصم أوراق تجارية

٢٧. إيرادات تمويلية

٢٠٢١/٣/٣١	٢٠٢٢/٣/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٥١,٩٤٩	٣٦,٨٠٩
١٠,٦٩٩,٣٥٧	٨,٩٤٣,٢٦٣
٢٠,٧٨٥,٧٩٦	١٥,٢٤٥,٨٢٢
٣١,٥٣٧,١٠٢	٢٤,٢٢٥,٨٩٤

إيرادات أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
إيرادات فوائد حسابات جارية وودائع بنكية
عائد أذون خزانة

٢٨. إيرادات مرتبطة بالنشاط

٢٠٢١/٣/٣١	٢٠٢٢/٣/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٦,٢٥١,٠٩١	١٦,٥٨٢,٣٠١
٣,٧٦٩,٦٩٠	٥,٩٦٤,٦٦٦
٥,٣٠١,٨٠٨	-
١,١٥٩,٢٩٤	٢٣٤,٠٠٠
٤١,٧١٤	٦٨٦,٢٢١
١٦,٥٢٣,٥٩٧	٢٣,٤٦٧,١٨٨

مقابل مصروفات إدارية من العملاء (للاسترداد، والتنازل، وغيرها)
غرامات تأخير ومقابل تصالح مع العملاء
إيرادات متنوعة
غرامات على المقاولين
أرباح فروق عملات أجنبية

٢٩. المصروفات الأخرى

٢٠٢١/٣/٣١	٢٠٢٢/٣/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٨٨,٨٤٣	-
١,٢٤٣,٠٨٠	٢,١٦٥,٦٩١
١,٣٣١,٩٢٣	٢,١٦٥,٦٩١

تعويضات وغرامات
المساهمة التكافلية للتأمين الصحي

٣٠. نصيب السهم في أرباح الفترة

٢٠٢١/٣/٣١	٢٠٢٢/٣/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
١١٥,٩٢٤,٦٨٨	١٢٠,٢٤٢,١٦٦
(١١,٦٠٠,٠٠٠)	(١٨,٠٠٠,٠٠٠)
١٠٤,٣٢٤,٦٨٨	١٠٢,٢٤٢,١٦٦
١,٤٩٢,٥٠٢,٠٠٦	١,٤٩٧,٦٠٠,٠٠٠
٠,٠٧٠	٠,٠٦٨

صافي ربح الفترة بعد الضريبة
يخصم: تقديري لحصة العاملين ومكافأة مجلس الإدارة
حصة المساهمين في صافي الربح
المتوسط المرجح لعدد الأسهم
نصيب السهم في الأرباح

٣١. التزامات عقود التأجير

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٣/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٣/٣١
٨١١,١٣٠,٩٦٥	٤٨١,٣٤٧,٧٢٠
(٧٠,٥٠٥,٩٦٥)	(٣٣,٥٤٠,٢٥٧)
٧٤٠,٦٢٥,٠٠٠	٤٤٧,٨٠٧,٤٦٣
٢٣,٦٦٧,٨٦٢	١٥,٦٢٠,٦١٨
٧٦٤,٢٩٢,٨٦٢	٤٦٣,٤٢٨,٠٨١

التزامات عقود التأجير قصيرة الأجل

(أ) عقد التأجير التمويلي (بيع مع إعادة استئجار) (*)

أوراق دفع بيع مع إعادة الاستئجار قصيرة الأجل

يخضم: المكون التمويلي من عقد البيع مع إعادة الاستئجار

(ب) : التزامات عقود تأجير أخرى قصيرة الأجل

إجمالي التزامات عقود التأجير قصيرة الأجل

التزامات عقود التأجير طويلة الأجل

أسنة - ٥ سنوات

أكثر من ٥ سنوات

١٣,٥٨٤,٠٢٣	١٢,٦١٨,٧٣٨
١,٢٣٣,٩٤٢	٧٨٢,٢١١
١٤,٨١٧,٩٦٥	١٣,٤٠٠,٩٤٩

إجمالي التزامات عقود التأجير طويلة الأجل

(*) تضمنت التزامات التأجير بيع قطعة أرض مع إعادة استئجارها مرة أخرى بيانها كما يلي:

في ١٠ نوفمبر ٢٠٢١ قامت الشركة ببيع قطعة أرض مع إعادة استئجارها وقد تم البيع بمبلغ ١,١٦٤,٤٣٩,٧٠٩ جنيه مصري وتم استلام مبلغ ٧٥٠ مليون جنيه مصري وباقي المبلغ ٤١٤,٤٣٩,٧٠٩ جنيه مصري تمثل دفعة مقدمة للقيمة الإيجارية الواجبة السداد لقطعة الأرض المعاد استئجارها.

تبلغ القيمة الإيجارية مبلغ ٨١١,١٣٠,٩٦٥ جنيه مصري ويتم سدادهم بالكامل على ٤ أقساط تبدأ في فبراير ٢٠٢٢ وتنتهي في نوفمبر ٢٠٢٢.

بتاريخ ١١ يناير ٢٠٢٢ تم السداد المعجل لمبلغ ٣٠٠ مليون جنيه مصري من قيمة عقد البيع مع إعادة الاستئجار وبناء على ذلك تم تعديل القيمة الإيجارية لتصبح ٤٩٢,٠٩٦,٢٦٧ يتم سدادهم بالكامل على ٤ أقساط تبدأ في فبراير ٢٠٢٢ وتنتهي في نوفمبر ٢٠٢٢.

٣٢. الالتزامات المحتملة

بلغت قيمة خطابات الضمان الصادرة من المصرف المتحد والمصري الخليجي في ٣١ مارس ٢٠٢٢ مبلغ ٣٧,٦٤٧,٤١٥ جنيه مصري في (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٣٧,٦٤٧,٤١٥ جنيه مصري وذلك بغطاء نقدي خطابات ضمان بمبلغ ٢,٠٨٥,٨٦٢ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٢,٠٨٥,٨٦٢ جنيه مصري) (إيضاح ١٠) وشهادات وثنائق صندوق الاستثمار النقدي (صندوق رخاء) بالمصرف المتحد بمبلغ ٤٨٧,٠٠٠ ألف جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٤٨٧,٠٠٠ جنيه مصري) (إيضاح ٥/٦).

٣٣. 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، لدى الشركة معاملات هامة مع الأطراف ذات العلاقة خلال الفترة تتمثل في إسناد بعض عمليات المباني والمرافق والتركيبات كما يلي:

حجم التعامل خلال الفترة المنتهية	حجم التعامل خلال الفترة المنتهية	طبيعة التعامل	طبيعة العلاقة
٢٠٢١/٣/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٢/٣/٣١ جنيه مصري	أعمال مباني ومرافق	شركة تابعة شركة النصر للأعمال المدنية ش.م.م.
٤,٧٣٩,٢١١	-		

تتمثل الأرصدة القائمة مع الأطراف ذوي العلاقة ما يلي:

الرصيد في ٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري	الرصيد في ٢٠٢٢/٣/٣١ جنيه مصري	طبيعة الحساب	طبيعة العلاقة
١٦,٣٠٩,١٣٢	١٦,٣٧٩,١٧٥	مورد (مدين) دفعات مقدمة	شركة تابعة
٤٠,٤٧١,٤٤٥	٤٠,٤٧١,٤٤٥		
٥٦,٧٨٠,٥٧٧	٥٦,٨٥٠,٦٢٠		
(١٧,٠٠٠)	(٣١,٠٠٠)		
٥٦,٧٦٣,٥٧٧	٥٦,٨١٩,٦٢٠		
			مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة شركة النصر للأعمال المدنية
			يخصم: خسائر انتمائية متوقعة
			مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة أ) شركة النصر للأعمال المدنية
٣,٠٩١,١١٠	٢,٥٤١,١١٠	مورد (دائن) ضمان أعمال	شركة تابعة
٢,٣٧٨,١٩١	٢,٣٧٨,١٩١		
٥,٤٦٩,٣٠١	٤,٩١٩,٣٠١		

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

٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٢/٣/٣١ جنيه مصري	رصيد بداية الفترة / السنة
-	١٧,٠٠٠	أثر تطبيق السياسات المحاسبية (معياري ٤٧)
١١,٠٠٠	-	المكون خلال السنة
٦,٠٠٠	١٤,٠٠٠	
١٧,٠٠٠	٣١,٠٠٠	

٣٣. المعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة - تابع

الرصيد في ٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري	الرصيد في ٢٠٢٢/٣/٣١ جنيه مصري	طبيعة الحساب	طبيعة العلاقة	عمليات مشتركة
١٢٦,١٢٨,٤٢٠	١٠٨,١٩٠,٢٢١	أوراق قبض - طويلة الأجل	عملية مشتركة	(ج) كابيتال جاردينز
(٤١,٥٧٩,٣٢٨)	(٣٩,١٥٩,٦٥٩)	المكون التمويلي الصافي		
٨٤,٥٤٩,٠٩٢	٦٩,٠٣٠,٥٦٢	أوراق قبض - قصيرة الأجل		
٦٨,٥٠٢,٩٠٨	٧٥,٣٥٠,٥٣٤	الإجمالي		
١٥٣,٠٥٢,٠٠٠	١٤٤,٣٨١,٠٩٦			

٣٤. 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 ٢٠٢١.

السنوات من بدء النشاط حتى عام ٢٠١٤

تم إنهاء النزاع الضريبي بين الشركة ومصحة الضرائب طبقاً لنماذج ربط الضرائب عن تلك السنوات وقامت الشركة بسداد الضريبة من واقع الربط الضريبي.

السنوات من ٢٠١٥ حتى ٢٠١٧

جارى الفحص من قبل مصلحة الضرائب ولم يرد للشركة أي نماذج عن تلك الأعوام حتى تاريخه.

السنوات من ٢٠١٨ حتى ٢٠٢١

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

ضريبة الأجور والمرتببات (كسب العمل)السنوات من بدء النشاط حتى ٢٠١٤

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

٣٤. الموقف الضريبي - تابع

السنوات من ٢٠١٥ حتى ٢٠١٨

تم الفحص الضريبي لتلك الأعوام تم إخطار الشركة بنتيجة الفحص وتم الطعن عليها في المواعيد المقررة وتم تكوين المخصص المقدر لنقاط الخلاف لحين النظر في اللجنة الداخلية.

السنوات من ٢٠١٩ حتى ٢٠٢١

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

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 ٢٠٢١

لم يتم الفحص الضريبي ولم تخطر الشركة بأية نماذج ربط حتى تاريخه.

٣٥. الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

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

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

• خطر الائتمان

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

• خطر السيولة

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

٣٥. الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها - تابع

وفيما يلي بيان آجال الالتزامات المالية للشركة:

القيمة الدفترية جنيه مصري	أكثر من سنتين جنيه مصري	٢-١ سنة جنيه مصري	أقل من سنة جنيه مصري	
				٢٠٢٢/٣/٣١
٢٩٥,٩٦٥,٢٠٩	٢١١,٣١٥,٦٧٩	٨٤,٦٤٩,٥٣٠	-	أوراق دفع طويلة الأجل
٢,٢٣٤,٣٦٢,٨٩٠	١,٥٦١,٩٦٢,٠٨٥	٤٢٢,٨٦٠,٢٨١	٢٤٩,٥٤٠,٥٢٤	قروض لأجل
٧٨٥,٥٩٣,١٨٨	-	-	٧٨٥,٥٩٣,١٨٨	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠	-	-	٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠	قروض قصيرة الأجل
٤١٢,٣٨٣,٥٨٣	-	-	٤١٢,٣٨٣,٥٨٣	الموردون وأطراف ذوى علاقة
٤,٤٢٨,٣٠٤,٨٧٠	١,٧٧٣,٢٧٧,٧٦٤	٥٠٧,٥٠٩,٨١١	٢,١٤٧,٥١٧,٢٩٥	
				٢٠٢١/١٢/٣١
٢٩٥,٩٦٥,٢٠٩	٢١١,٣١٥,٦٧٩	٨٤,٦٤٩,٥٣٠	-	أوراق دفع طويلة الأجل
٢,٢٢٣,٨٧١,٩٥٢	١,٢٩٢,٠٤٢,١١٩	٧٦١,٣٣٢,١٤١	١٧٠,٤٩٧,٦٩٢	قروض لأجل
٨٣٩,٩٧٠,٩٨١	-	-	٨٣٩,٩٧٠,٩٨١	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠	-	-	٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠	قروض قصيرة الأجل
٣٩٤,٤١١,٧٧٧	-	-	٣٩٤,٤١١,٧٧٧	الموردون وأطراف ذوى علاقة
٤,٤٥٤,٢١٩,٩١٩	١,٥٠٣,٣٥٧,٧٩٨	٨٤٥,٩٨١,٦٧١	٢,١٠٤,٨٨٠,٤٥٠	

• خطر السوق

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

• خطر تقلب سعر الفائدة

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

وفيما يلي بيان الأصول والالتزامات المالية وفقاً لطبيعة سعر الفائدة:

٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٢/٣/٣١ جنيه مصري	
٤,٤٤٢,٥٤٢,٥٠٤	٤,٥٧٨,٣٤١,٩٦٠	أدوات مالية بسعر فائدة ثابت أصول مالية (مدينون وأوراق قبض)
٢,٩٦٣,٢٩٨,٦٩١	٢,٩٧٩,٣٩٧,١٩٨	أدوات مالية بسعر فائدة متغيرة الالتزامات المالية (قروض طويلة وقصيرة الأجل وبنوك دائنة)

٣٥. الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها - تابع

• 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.

• إدارة رأس المال

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

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

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

٣٦. التزامات تعاقدية

بلغت قيمة التعاقدات الجارية مع المقاولين لتنفيذ عمليات إنشاءات الوحدات السكنية ٥,٥٢ مليار جنيه مصري، بلغ المنفذ منها حتى ٢٠٢٢/٣/٣١ مبلغ ٤,٧٩ مليار جنيه مصري، وقد تم سداد مستحقات المقاولين طبقاً للتعاقدات.

- تنمية وتعمير منطقة الواحة

يضم حي الواحة تجمع سكني بريميرا (بلوك ١٦) بمساحة أرض حوالي ١٠ ألف متر مربع، عبارة عن (١٢ عمارة) بعدد (٣٩٢ وحدة سكنية) بتكلفة تبلغ ١٧٠ مليون جنيه مصري وبلغت قيمة الأعمال المنفذة منها حتى ٢٠٢٢/٣/٣١ مبلغ ١٧٠ مليون جنيه مصري وبنسبة تنفيذ قدرها ١٠٠%، وقد تم تنفيذ وتسليم عدد ٣٩١ وحدة للعملاء حتى تاريخ المركز المالي المستقل.

- تنمية وتعمير منطقة تاج سيتي

تبلغ مساحة المنطقة ٨٤٠ فدان غرب الطريق الدائري للقاهرة الكبرى وتتيح مخزون استراتيجي للشركة من الأراضي للاستخدامات السكنية والتجارية والترفيهية تبلغ مساحتها (١,٦) مليون متر مربع، وتم طرح خمس مراحل للبيع وهي: تاج سلطان، تاج سيتي T، تاج سيتي B، تاج سيتي إداري A، تاج جاردينز، وجاري حالياً تنفيذ أعمال المرافق الرئيسية والفرعية لتلك التجمعات السكنية.

٣٦. التزامات تعاقدية - تابع

- تاج سلطان

يضم التجمع السكني ١,٨٠٣ وحدة سكنية بقيمة إنشاءات تبلغ ٨٢٦ مليون جنيه مصري وبلغت قيمة الأعمال المنفذة منها حتى ٢٠٢٢/٣/٣١ مبلغ ٨٢٠ مليون جنيه مصري وبنسبة تنفيذ قدرها ٩٩%، حيث تم تنفيذ وتسليم عدد ١,٧٦٣ وحدة حتى تاريخ المركز المالي المستقل.

- بارك رديدينس

يضم التجمع السكني ١,٥١٩ وحدة سكنية، وجارى العمل حاليا في تنفيذ ١,٥١٧ وحدة سكنية لعدد ٢٠٠ مبنى بقيمة إنشاءات تبلغ ١,٧ مليار جنيه مصري، وبلغت قيمة الأعمال المنفذة منها حتى ٢٠٢٢/٣/٣١ مبلغ ١,٥٦ مليار جنيه مصري وبنسبة تنفيذ قدرها ٩٢%، حيث تم تنفيذ وتسليم عدد ٩٦٥ وحدة حتى تاريخ المركز المالي المستقل.

- تنمية وتعمير منطقة ٦ أكتوبر (نصر جاردنز)

تم تخصيص مساحة ٤٥,٥ فدان بمدينة ٦ أكتوبر للشركة لإقامة إسكان قومي عليها من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ويضم التجمع السكني ٢,٠٣٧ وحدة سكنية بقيمة إنشاءات ١٦٩ مليون جنيه مصري بلغت قيمة الأعمال المنفذة منها حتى ٢٠٢٢/٣/٣١ مبلغ ١٦٩ مليون جنيه مصري وبنسبة تنفيذ قدرها ١٠٠%، حيث تم تنفيذ التعاقد والتسليم لعدد ٥٩٦ وحدة حتى تاريخ المركز المالي المستقل.

- تنمية وتعمير منطقة سراي (الكيلو ٤٥)

تبلغ مساحة سراي ٥,٥ مليون متر مربع، ويقع على طريق القاهرة/السويس الصحراوي بالقرب من العاصمة الإدارية الجديدة، وتم طرح خمس مراحل للبيع وهي: تافال، كرونز، كافانا، ستريب مول، مانشن بالإضافة إلى تجمع سكني كابيتال جاردنز (تطوير بالمشاركة مع شركة بالم هيلز)، وجاري حاليا تنفيذ أعمال المرافق الرئيسية والفرعية لتلك التجمعات السكنية.

- تافال

يضم التجمع السكني حاليا ١,٢٠٧ وحدة سكنية، والتي طرحت للإنشاء لعدد ٢٢٥ مبنى سكني بقيمة إنشاءات تبلغ ١,٠٨ مليار جنيه مصري، بلغت قيمة الأعمال المنفذة منها في ٢٠٢٢/٣/٣١ مبلغ ٨٣٤ مليون جنيه مصري وبنسبة تنفيذ قدرها ٧٧%، حيث تم تنفيذ التعاقد والتسليم لعدد ٢٧٧ وحدة حتى تاريخ المركز المالي المستقل.

- كرونز

يضم التجمع السكني حاليا ٣,٦٠٧ وحدة سكنية، وجارى العمل حاليا في تنفيذ ٢,٠١٧ وحدة سكنية لعدد ٣٠٨ مبنى سكني بقيمة إنشاءات تبلغ ١,٥٧ مليار جنيه مصري، بلغت قيمة الأعمال المنفذة منها حتى ٢٠٢٢/٣/٣١ مبلغ ١,٢٤ مليار جنيه مصري وبنسبة تنفيذ قدرها ٧٩%، حيث تم تنفيذ التعاقد والتسليم لعدد ٢٣٨ وحدة حتى تاريخ المركز المالي المستقل.

- التزام تعاقدى بتمويل تنفيذ جزء من امتداد محور شينزو أبى المار داخل أراضي الشركة بتاج سيتي بإجمالي ٨٧١,٧ مليون جنيه مصري، سددت الشركة منها ٢١٨ مليون جنيه مصري، ويتم سداد الباقي على أربع دفعات سنوية حتى يوليو ٢٠٢٥ مضافا إليها الفوائد المستحقة.

٣٧. القيمة العادلة

طبقاً لأسس التقييم المتبعة في تقييم أصول والتزامات الشركة والواردة بالإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة فإن القيمة العادلة لا تختلف اختلافاً جوهرياً عن قيمتها الدفترية في ٣١ مارس ٢٠٢٢.

٣٨. أحداث جارية هامة

وافقت الجمعية العامة العادية للشركة المنعقدة في ١٣ ديسمبر ٢٠٢١ على الاستحواذ على شركتي منك للاستثمار العقاري، وشركة إيجي كان للتطوير العقاري في حدود القيمة العادلة الواردة بتقرير المستشار المالي المستقل، وفي ضوء الدراسات النافية للجهالة الجارية حالياً، علماً بأن شركة مدينة نصر كانت قد باعت قطعة أرض لشركتي منك للاستثمار العقاري وشركة إيجي كان للتطوير العقاري في مارس ٢٠٢٠ وذلك بالقيمة العادلة، وقامت الشركتين بأعمال تطوير على تلك الأرض.

تم تأكيد وجود فيروس كورونا المستجد (كوفيد-١٩) في أوائل عام ٢٠٢٠، وقد انتشر على مستوى العالم بما في ذلك ظهوره وانتشاره في جمهورية مصر العربية بدءاً من شهر مارس ٢٠٢٠، مما كان له أثر ملموس على القطاعات الاقتصادية بوجه عام، كما أن هذا الحدث يعتبر من الأحداث الهامة والتي يمكن أن تتطلب تعديل و/أو إفصاح في القوائم المالية.

هذا والإدارة مستمرة في مراقبة الوضع في إطار أنشطتها وفقاً لما تتطلبه الأنظمة واللوائح، وفي حالة حدوث أي تغييرات جوهرية في الظروف الحالية؛ سيتم تقديم التعديلات والإفصاحات اللازمة على القوائم المالية التي سيتم إصدارها خلال العام المالي ٢٠٢٢.