

القاهرة في ٩ نوفمبر ٢٠٢٢

السيد الأستاذ/ أحمد حسين العزب
نائب الرئيس التنفيذي المالي
شركة مدينة نصر للاسكان والتعمير - ش.م.م.
٤ شارع يوسف عباس - المنطقة الثانية
مدينة نصر - القاهرة

تحية طيبة .. وبعد

الموضوع: القوائم المالية المستقلة للشركة
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

يسرنا أن نرفق لسيادتكم طيه عدد (٣) نسخ من القوائم المالية المستقلة للشركة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ مع تقرير الفحص المحدود عليها.

يرجاء التوقيع على نسخة واحدة من القوائم المالية المستقلة لشركتكم الموقرة وإعادتها إلينا للحفظ.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،


تامر مهيا - شريك

Nasr City - Let 9-2022
MAA

السيد الاستاذ / زكريا عبد الفتاح حمزة
نائب رئيس قطاع الافصاح والحوكمة بالبورصة المصرية

تحية وطيبة وبعد ،،،،،

نتشرف بأن نرفق طيه القوائم المالية المستقلة وتقرير مراقب الحسابات
عليها عن الربع الثالث للعم المالي المنتهى فى ٢٠٢٢/٩/٣٠ .
فبرجاء التكرم بالاحاطه واتخاذ اللازم .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،،،

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



تحريراً فى : ٢٠٢٢ / ١١ / ٩

شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير
شركة مساهمة مصرية

القوائم المالية المستقلة

وتقرير الفحص المحدود عليها
في ٣٠ سبتمبر 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
- ٥٣-٩ • 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 ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ وكذا القوائم المستقلة للدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن التسعة 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، وتنحصر 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 نبدى رأي مراجعة على هذه القوائم المالية المستقلة الدورية.

الاستنتاج

وفي ضوء فحصنا المحدود، لم نلحظ 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 ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ وعن أدائها المالي المستقل وتدفقاتها النقدية المستقلة عن التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.



مهندسة خالد

مجمع المحاسبين القانونيين بائجلترا
مجمع المحاسبين والمرجعون المصري
مجمع الضرائب المصرية
سجل المحاسبين والمرجعين رقم ٢٢٤٤٤
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ٣٧٥

القاهرة في ٨ نوفمبر ٢٠٢٢

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٩/٣٠	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		الأصول غير المتداولة
٤٣,١٦٦,٨٣١	٣٥,١٦٦,٧٣٧	٤	الأصول الثابتة (بالصافي)
٣,٥٣٧,٧٦٨	٦,٥٨٨,٦٢١		أصول ثابتة تحت التنفيذ
٤٣,٩٠٦,٩٩١	١٨,٩٢٢,٣٩٤	٢١	أصول حق انتفاع (بالصافي)
٣,٠٣٠,١٥١	٤,٧٦٦,٤٥٩	٥	أصول غير ملموسة
٧٨,٩٥٧,٣٣٧	٧٨,٩٥٧,٣٣٧	١/٦	استثمارات في شركات تابعة
-	١٧٥,٠٠٠,٠٠٠	٣٩	المسدد تحت حساب استثمارات في شركات تابعة
١٢١,٩٦٢	١٢١,٩٦٢	٢/٦	أصول مالية بالتكلفة المستهلكة
٢٤,٦٢٣,٤٧٥	٢٤,٦٢٣,٤٧٥	٣/٦	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٣,٩٣٠,٥٨٣	٢,٤٢٠,٥٩٥	٤/٦	استثمارات عقارية
٧٧٩,٨٨٢,١٥١	١,٤٥٤,٩٤٣,٩٧٦	٩	أوراق قبض طويلة الأجل (بالصافي)
٤,٩١٣,٠٠٥	٢٤,٥٩٥,٤٠٨	٢٠	أصول ضريبية مؤجلة
٩٨٦,٠٧٠,٢٥٤	١,٨٢٦,١٠٦,٩٦٤		إجمالي الأصول غير المتداولة
			الأصول المتداولة
٦,١٢٨,٣٤٩,٢٥٢	٦,٢٧٥,٤٢٨,٠٨٣	٧	أعمال تحت التنفيذ
٢٠٨,١٣٦,٤٢٥	٢٠٥,٥٨٦,٨٤٢	٨	وحدات عقارية تامة
٢,٠٩٥,٧٠٢	-		مخزون مواد
٢,٠٨٧,٥٤٠,٤٢٥	٢,٢٥٣,٣٧٤,٨٠٩	٩	أوراق قبض قصيرة الأجل
٥٧٨,٦١٢,١٠٢	٤١٣,٠١٦,٣٥٩	٩	العملاء المدينون (بالصافي)
٢٨٢,٨٦٠,١٤٦	٢٥٨,٧٦٧,٣٧١		الموردون - أرصدة مدينة
٦٩٨,٩٥٩,٣٠٥	٥٢٤,٨٤٩,٢١٣	١٠	المدينون والأرصدة المدينة الأخرى
٢,٤٨٥,٩٥٠	٢,٢٥٢,٩٧٥	٥/٦	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٥٨٩,٦٤٨,٧٧٤	٨٥٧,١٢٦,٥٥٩	٦/٦	أصول مالية بالتكلفة المستهلكة - أذون خزانة
٥٦,٧٦٣,٥٧٧	٦٨,٦٥٥,٤٩٧	٣٤	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
١٠,٩٥٠,٩٣٧	-	١٩	مدينو إدارة وتشغيل وصيانة التجمعات السكنية
٥١٩,١٠٤,٤٠٤	١,٠٢٨,٤٢٠,٦٢١	١١	النقدية بالصندوق ولدى البنوك
١١,١٦٥,٥٠٦,٩٩٩	١١,٨٨٧,٤٧٨,٣٢٩		إجمالي الأصول المتداولة
١٢,١٥١,٥٧٧,٢٥٣	١٣,٧١٣,٥٨٥,٢٩٣		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية
١,٤٩٧,٦٠٠,٠٠٠	٢,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٦	رأس المال المصدر والمدفوع
٣٢١,٦٤٠,٦٨٧	٣٣٥,٧٧٢,٣٤٥		احتياطي قانوني
١,٦٦٤,١٧٣,٦٤٠	١,٦٦٤,٤٦٠,٠٠٠		الأرباح المرحلة
٢٨٢,٦٣٣,١٦٨	٥٤٤,٩٧٢,٧٢١		صافي ربح الفترة / السنة
٢٠,١٠٩,٣٦٥	٢٠,١٠٩,٣٦٥		الدخل الشامل الآخر
٣,٧٨٦,١٥٦,٨٦٠	٤,٦٦٥,٣١٤,٤٣١		إجمالي حقوق الملكية

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

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

قائمة المركز المالي المستقل - تابع

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٩/٣٠	إيضاح	الالتزامات غير المتداولة
٢,٠٥٣,٣٧٤,٢٦٠	١,٩١٠,٥٠٤,٤٠٣	١٧	قروض لأجل
٢٠٥,٥٨٥,٧٧١	١٨٨,٦٤٣,٣٧٥	١/١٥	أوراق دفع طويلة الأجل
-	٢٨٨,٨٢٥,١٨٦	٤٠	التزامات تنمية أراضي طويلة الأجل
١٤,٨١٧,٩٦٥	١٢,٧٩٣,٧٥٦	٣٢	التزامات عقود التأجير طويلة الأجل
<u>٢,٢٧٣,٧٧٧,٩٩٦</u>	<u>٢,٤٠٠,٧٦٦,٧٢٠</u>		إجمالي الالتزامات غير المتداولة
٢,٩٦٥,٣٧٩,٢٦٤	٣,٠٤٥,٣٢٠,٤٨٨	١٢	الالتزامات المتداولة
٤٣,٩٧٩,٢٩٥	٤٨,١١٤,٨٨٠	١٣	مقدمات من العملاء عن وحدات غير مسلمة
٨٦,٨٠٣,٨٩٠	١٦٣,٣٣١,١٥٣	١٤	مخصصات
٨٤٥,٦٩٥,٧٢٤	٨٨٤,٠٣٦,٦١٤	٢/١٥	التزامات استكمال المرافق
-	١٤,١٢٦,٥١٣	١٩	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
١٧٠,٤٩٧,٦٩٢	٤٠٣,٩٣٦,١٨٤	١٧	دائنو إدارة وتشغيل وصيانة التجمعات السكنية
٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٧١١,٥٠٠,٠٠٠	١/١٨	أقساط جارية من قروض لأجل
٣٩,٤٢٦,٧٣٩	١٣٧,٣١٢,٧٤٧	٢/١٨	قروض قصيرة الأجل
٣٨٨,٩٤٢,٤٧٦	٤٨٨,٨٨١,٨٨٢		بنوك دائنة (تسهيلات ائتمانية)
٥,٤٦٩,٣٠١	٥,٠٢٨,٠١٩	٣٤	الموردون
٦١,٠٣٨,٩١٦	١٧٤,٦٨٨,٩٣٧		مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
٧٦٤,٢٩٢,٨٦٢	٣٦١,٥٠٨,٣٩٢	٣٢	مصلحة الضرائب
-	٢٠٨,٨٠٦,٥٧٧	٤٠	التزامات عقود التأجير قصيرة الأجل
٢٠,١١٦,٢٣٨	٩١١,٧٥٦		التزامات تنمية أراضي قصيرة الأجل
<u>٦,٠٩١,٦٤٢,٣٩٧</u>	<u>٦,٦٤٧,٥٠٤,١٤٢</u>		دائنو توزيعات
<u>٨,٣٦٥,٤٢٠,٣٩٣</u>	<u>٩,٠٤٨,٢٧٠,٨٦٢</u>		إجمالي الالتزامات المتداولة
<u>١٢,١٥١,٥٧٧,٢٥٣</u>	<u>١٣,٧١٣,٥٨٥,٢٩٣</u>		إجمالي الالتزامات

تقرير الفحص المحدود (مرفق)



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 ٤٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

شركة مدينة نصر للإسكان والتنمية - ش.م.م.
قائمة الدخل المستقلة (الأرباح أو الخسائر)
للفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

من ٢٠٢١/٧/١ إلى ٢٠٢١/٩/٣٠	من ٢٠٢٢/٧/١ إلى ٢٠٢٢/٩/٣٠	من ٢٠٢١/١/١ إلى ٢٠٢١/٩/٣٠	من ٢٠٢٢/١/١ إلى ٢٠٢٢/٩/٣٠	إيضاح
٤١٩,٥١٠,٦٠٨	١,٢٢١,٦٢٢,٩١٥	١,٣١٠,٠٤٦,١٢٨	٣,٠٠١,٣٧١,٥٩٥	١٢٣
(٣٠١,٧٤٢,٦٩٠)	(٥٢٧,١٦٢,٥٣٦)	(٦٨٠,٠١٨,٧٢٢)	(١,٧٧٠,٥٤٠,٤٧٦)	١٢٣
١١٧,٧٦٦,٩١٨	٦٨٢,٥٠٠,٣٧٩	٦٣٠,٠٢٧,٤٠٦	١,٢٣٠,٨٣٦,١١٩	
(٥٨,٥٢٩,٤٧٦)	(١٨١,٧٩٠,٢٦٩)	(١٧٥,٨٠٢,٦٨)	(٣٩٥,٤٧٧,٨١٦)	٢٤
(٢٥,٨٩١,٧٥٩)	(٣٦,٣٠١,٥٨٧)	(٩٦,٨٢٢,٣١٤)	(٩٤,٥٤٧,١٣٥)	٢٥
(١١,٦٧٦,٥٢٨)	(١١,٠٢٠,٠١٩)	(٣٩,٧٣٣,٠١٠)	(٣,٢٤٧,١٨٤)	٢٦
(٤٢,٦٩٧,٦٦١)	(٧٦,٦٩٤,١٠٦)	(١٢٦,٤٤١,٨٨٦)	(٢٢٣,٩٩٠,٧٩٩)	٢٧
-	(١٠٠,٠٠٠,٠٠٠)	-	(١٠,٠٠٠,٠٠٠)	١٣
-	(١٥٠,٠٠٠,٠٠٠)	-	٥٥,٠٠٠,٠٠٠	
-	-	٨,٠٠٠,٠٠٠	-	
٢١,٥٩٦,٢٨٩	٣٧,١٧٢,٤٤٩	٦٧,٥٥٨,٩١٩	٩٠,٦١١,٢٢٨	٢٨
٢٦,٤٨٥,٥٠١	٢٤,٠٨٦,٨٩٠	٥٢,٦٣٤,٥١٤	٧٧,٩٧٨,٣٥٣	٢٩
٢٧,٠٥٣,٢٨٤	٤١٢,٩٥٣,٧٤٢	٣٢٨,٩٢١,٤٦١	٧٠,١٥٧,٧٦٦	
١,٦٠٨,٩١٨	-	١,٨٣٠,٨٦٠	٢٢٢,٢٢٢	
٤١,٧١٦	-	٤١,٧١٦	٤٠,٣١٨	
(١,٢٥٣,١٧١)	(٣,٢٣٢,٣٤٦)	(٤,٧٤٧,٩٣٧)	(٧,٩٧٨,٠٩٧)	٣٠
٢٧,٤٥٠,٧٤٧	٤١٠,٧٢١,٣٩٦	٣٢٦,٠٤٦,١٠٠	٦٩٢,٤٤٢,٢٠٩	
(٤,٤٥٨,٦١٩)	(١٢١,٥٢٦,٤٢٧)	(٥٥,٥٦٣,٢٥١)	(١٦٧,١٥١,٨٩١)	٢٢
٩٤١,٧٠٣	١٨,٨٥٦,٣٥٩	(١٢,٨٤١,٠٧٠)	١٩,٦٨٢,٤٠٣	٢٠
٢٣,٩٣٣,٨٣١	٣٠٨,٠٥١,٣٢٨	٢٥٧,٦٤١,٧٧٩	٥٤٤,٩٧٢,٧٢١	
٠,٠١١	٠,١٣١	٠,١٣٠	٠,٢٣٧	٢١

رئيس مجلس الإدارة

رئيس التنفيذي والنضو المنتدب

نائب الرئيس التنفيذي للشؤون المالية

مهندس/ محمد حازم بركات

مهندس/ محمد عبد الله سلام

محاسب/ أحمد حسين الغريب

تعقير الإيضاحات المرتقبة من ١ إلى ٤٣ 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 ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

من ٢٠٢١/٧/١ إلى ٢٠٢١/٩/٣٠ جنيه مصري	من ٢٠٢٢/٧/١ إلى ٢٠٢٢/٩/٣٠ جنيه مصري	من ٢٠٢١/١/١ إلى ٢٠٢١/٩/٣٠ جنيه مصري	من ٢٠٢٢/١/١ إلى ٢٠٢٢/٩/٣٠ جنيه مصري
٢٣,٩٣٣,٨٣١	٣٠٨,٠٥١,٣٢٨	٢٥٧,٦٤١,٧٧٩	٥٤٤,٩٧٢,٧٢١
-	-	-	-
<u>٢٣,٩٣٣,٨٣١</u>	<u>٣٠٨,٠٥١,٣٢٨</u>	<u>٢٥٧,٦٤١,٧٧٩</u>	<u>٥٤٤,٩٧٢,٧٢١</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 للشئون المالية
محاسب/ أحمد حسين العزب

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٣ 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 ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

الإجمالي	التغير في القيمة المضافة	اسهم التفضيلة	صافي أرباح الفترة	أرباح مرحلة	احتياطي قانوني	رأس المال المصدر والمخفوع
٤,٤١١,٥٧٢,١٧٣ (٣٠٩,٣٠٠,٠٠٠) ٣٩,٦٢٢,٦٢٨	٢١,٧٠٠,٠٠٠	(٢٠,٧٦٧,٤٨٠)	١,٠١٨,٦٩٧,٨٨٨	١,٧٠٢,٩٣٥,٩٧٣ (٢٣١,٠٠٠,٠٠٠) ٣٩,٦٢٢,٦٢٨	٢٧٠,٧٠٥,٧٩٢	١,٤٤٠,٠٠٠,٠٠٠
٤,٣٤١,٨٩٤,٨٠١	٢١,٧٠٠,٠٠٠	(٢٠,٧٦٧,٤٨٠)	١,٠١٨,٦٩٧,٨٨٨	١,٥١١,٥٥٨,٦٠١	٢٧٠,٧٠٥,٧٩٢	١,٤٤٠,٠٠٠,٠٠٠
٢٧,٦٢٨,٦٧٢ (٧٦٤,٤٠٩,١٤٦)	-	٢٠,٧٦٧,٤٨٠	(١,٠١٨,٦٩٧,٨٨٨)	١,٠١٨,٦٩٧,٨٨٨ ٦,٨٦١,١٩٢ (٥٠,٩٣٤,٨٩٥) (٧٦٤,٤٠٩,١٤٦)	- ٥٠,٩٣٤,٨٩٥	-
٢٥٧,٦٤١,٧٧٩	-	-	٢٥٧,٦٤١,٧٧٩	(٥٧,٦٠٠,٠٠٠)	-	٥٧,٦٠٠,٠٠٠
٣,٧٦٢,٧٥٦,١٠٦	٢١,٧٠٠,٠٠٠	-	٢٥٧,٦٤١,٧٧٩	١,٦٦٤,١٧٣,٦٤٠	٣٣١,٦٤٠,٦٨٧	١,٤٩٧,٦٠٠,٠٠٠
٣,٧٨٦,١٥٦,٨٦٠	٢٠,١٠٩,٣٦٥	-	٢٨٢,٦٣٣,١٦٨ (٢٨٢,٦٣٣,١٦٨)	١,٦٦٤,١٧٣,٦٤٠ ٢٨٢,٦٣٣,١٦٨	٣٣١,٦٤٠,٦٨٧	١,٤٩٧,٦٠٠,٠٠٠
٣٧٤,٤٠٠,٠٠٠	-	-	-	-	-	٣٧٤,٤٠٠,٠٠٠
-	-	-	-	(٢٢٨,٠٠٠,٠٠٠)	-	٢٢٨,٠٠٠,٠٠٠
(٤٠,٢١٥,١٥٠)	-	-	-	(١٤,١٣١,٦٥٨)	١٤,١٣١,٦٥٨	-
٥٤٤,٩٧٢,٧٢١	-	-	٥٤٤,٩٧٢,٧٢١	-	-	-
٤,٦٦٥,٣١٤,٤٣١	٢٠,١٠٩,٣٦٥	-	٥٤٤,٩٧٢,٧٢١	١,٦٦٤,٤٦٠,٠٠٠	٣٣٥,٧٧٢,٣٤٥	٢,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠

رئيس مجلس الإدارة: مهندس/ محمد حاتم بركات
رئيس التنفيذ والمضغ المنتدب: مهندس/ محمد عبد الله سلام
مخاسب/ أحمد حسين العزب

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٣ 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 ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

٢٠٢١/٩/٣٠	٢٠٢٢/٩/٣٠	إيضاح
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٢٦,٠٤٦,١٠٠	٦٩٢,٤٤٢,٢٠٩	الأنشطة التشغيلية صافي أرباح الفترة قبل الضرائب التعديلات للبنود التالية:
١٦,٠١٨,٥٨٨	١٤,٠١٥,٠٢٧	٤,٤/٤ إهلاك الأصول الثابتة والاستثمارات العقارية
٢,٥٨٧,٧٢١	١,٧٨١,٣٠٤	٥ استهلاك الأصول غير الملموسة
-	٢٧,٠٨٠,٥٢١	٢١ استهلاك حق انتفاع أصول مستأجرة
١٢٦,٤٤١,٨٨٦	٢٢٣,٩٩٠,٧٩٩	٢٧ مصروفات تمويلية مستحقة
-	(٥٥,٠٠٠,٠٠٠)	رد خسائر ائتمانية متوقعة (بالصافي)
-	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٣ مخصصات مكونة
(٨,٠٠٠,٠٠٠)	-	مخصصات انتفي الغرض منها
(١,٨٣٠,٨٦٠)	(٢٢٢,٢٢٢)	إيرادات أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل
(٤١,٧١٦)	(٤٠,٣١٨)	الشامل الأخر
(٤٦٠,٤٦٠)	(١,٠٢٩,٦١٥)	٣٠,٢٩ إيرادات استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة
٤٦٠,٧٦١,٢٥٩	٩١٣,٠١٧,٧٠٥	(أرباح) فروق عملات أجنبية
(١,١٢٨,١٣٦,٥٣٣)	٣٥٦,٦٧٣,٣٨٦	أعمال تحت التنفيذ ووحدات عقارية تامة ومخزون مواد
٣٧٤,١٨٨,٩٧٠	(٤٠٨,٨٤٣,٠٦٩)	المدينون والعملاء والموردين وأوراق القبض وإدارة
٤١٠,١٤٠,٦٨٢	١٨٨,٤٣٦,٩٣٦	وتشغيل وصيانة التجمعات السكنية ومبالغ مستحقة من
(٢٠٠,٠٠٠)	(٥,٨٦٤,٤١٥)	أطراف ذات علاقة
(١١٥,٨٣٢,٩٠٨)	(٥٩,٤١٩,٦٣٢)	الدائنون والموردون ومقدمات من العملاء عن وحدات غير
(٢٦٤,٦٤١,٠٢٢)	(٥٣,٥٠١,٨٧٠)	مسلمة والتزامات استكمال مرافق ومبالغ مستحقة إلى
(٧٧,٠٥٨,٣٧٩)	(١٣٥,٠٦٢,٦٣٠)	أطراف ذات علاقة وأوراق دفع
(٣٤٠,٧٧٧,٩٣١)	٧٩٥,٤٣٦,٤١١	المستخدم من المخصصات
		المسدد من توزيعات أرباح العاملين ومكافأة مجلس الإدارة
		ضرائب دخل مسددة
		مصروفات تمويلية مدفوعة
		صافي النقدية الناتجة من (المستخدمة) الأنشطة
		التشغيلية

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

قائمة التدفقات النقدية المستقلة - تابع
للفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

٢٠٢١/٩/٣٠	٢٠٢٢/٩/٣٠	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
(١١,٢٨١,٩٦٧)	(٩,٠٣٠,٩٦٧)	٤	الأنشطة الاستثمارية
(٥,٢٣٢,١٤٨)	(٢,٠٩٥,٩٢٤)		مدفوعات لشراء أصول ثابتة وأصول ثابتة تحت التنفيذ
-	(١٧٥,٠٠٠,٠٠٠)	٣٩	مدفوعات حق انتفاع أصول مستأجرة
(٣٤٣,٢٠٠)	(٣,٥١٧,٦١٢)	٥	المسدد تحت حساب استثمارات في شركات تابعة
٢,٤٧٠	-		مدفوعات لشراء أصول غير ملموسة
١,٨٣٠,٨٦٠	٢٢٢,٢٢٢		متحصلات من بيع أصول ثابتة
٤١,٧١٦	٤٠,٣١٨		إيرادات أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(١٤,٩٨٢,٢٦٩)	(١٨٩,٣٨١,٩٦٣)		إيرادات استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة
			صافي النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
-	٣٧٤,٤٠٠,٠٠٠		الأنشطة التمويلية
(٢١٦,٠٠٠,٠٠٠)	-		المحصل نقدا من المساهمين لزيادة رأس المال
-	(٤٠٤,٨٠٨,٦٧٩)	٣٢	توزيعات أرباح مدفوعة للمساهمين
٢٧,٦٢٨,٦٧٢	-		المسدد من التزامات عقود التأجير
(١٦٠,٨٩٢,٧٢٣)	(١٠,٧٠٨,٦٠٩)	١٧	بيع أسهم خزينة
٦٣١,٥٥٤,٠٦٦	٢٨,٨٨٣,٨٠٨	١٧	المسدد من قروض طويلة الأجل
٩٠,٩٥٥,٠٧٥	٧٢,٣٩٣,٤٣٦	١٧	المبالغ المسحوبة من قروض طويلة الأجل
(١,١٣٧,٦٣٢,١٦٣)	-	١/١٨	الفوائد المرسلة من قروض طويلة الأجل
٩٦٨,٢٤٢,٣٧٠	١١,٥٠٠,٠٠٠	١/١٨	المسدد من قروض قصيرة الأجل
٢٠٣,٨٥٥,٢٩٧	٧١,٦٥٩,٩٥٦		المبالغ المسحوبة من قروض قصيرة الأجل
			صافي النقدية الناتجة من الأنشطة التمويلية
(١٥١,٩٠٤,٩٠٣)	٦٧٧,٧١٤,٤٠٤		التغير في النقدية وما في حكمها
١,٣٧٥,١٧٠,٩٢٨	١,٠٧١,٩٣٤,٣٨٩	١٨	النقدية وما في حكمها في بداية الفترة
٤٦٠,٤٦٠	١,٠٢٩,٦١٥	٣٠,٢٩	أرباح فروق عملات أجنبية
١,٢٢٣,٧٢٦,٤٨٥	١,٧٥٠,٦٧٨,٤٠٨		إجمالي النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة
(٤٨٧,٠٠٠)	(٤٨٧,٠٠٠)		يخصم: وثائق صناديق استثمار مجمدة لتغطية خطابات الضمان
١,٢٢٣,٢٣٩,٤٨٥	١,٧٥٠,١٩١,٤٠٨	١٨	النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة

معاملات غير نقدية:

لا تتضمن قائمة التدفقات النقدية المعاملة غير النقدية الخاصة باستبعاد استثمارات عقارية بمبلغ ١,٤٧٥,١٦٩ جنيه مصري وما يقابلها وإدراجها ضمن الاعمال تحت التنفيذ.

لا تتضمن قائمة التدفقات النقدية المعاملة غير النقدية الخاصة بالتزامات تنمية أراضي بمبلغ ٤٩٧,٦٣١,٧٦٣ جنيه مصري وما يقابلها وإدراجها ضمن الأعمال تحت التنفيذ.



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 ٤٣ 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 ولأنحته التنفيذية وقد تم النشر بصحيفة الشركات في شهر يناير ١٩٩٧.

تم قيد الشركة بالسجل التجاري برقم ٣٠٠٨٧٤ بتاريخ ٢٣ ديسمبر ١٩٩٦، رقم البطاقة الضريبية ٠٩٥-٢٠٠-٠٠٩.

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 ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ بتاريخ ٢ نوفمبر ٢٠٢٢.

٢ استخدام التقديرات والافتراضات

إن إعداد القوائم المالية المستقلة وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية يتطلب من الإدارة استخدام الحكم المهني والتقدير 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 الحالية 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 تقدير لإدارة. 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.

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

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 مخصوماً منها مجمع الإهلاك والاضمحلال (إيضاح ٤). تتضمن التكلفة التاريخية التكاليف المباشرة المتعلقة باقتناء الأصل والتكاليف المباشرة الأخرى التي تستلزمها عملية تجهيز الأصل إلى الحالة التي يتم تشغيله بها في موقعه وفي الغرض الذي تم 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 المقدره للأصول الثابتة بصفة دورية وفيما يلي بيان بالأعمار الإنتاجية المقدره لتلك الأصول:

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

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 اقتنته 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.

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

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

الاعتراف

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

القياس الأولي

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

النفقات اللاحقة

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

الاستهلاك

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

العمر الإنتاجي المقدر (بالسنة)

٣

برامج حاسب آلي ونظم معلومات

٣-٢-٣ الاستثمارات في شركات تابعة

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

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

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

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

٤-٢-٣ الأدوات المالية

الاعتراف والقياس الأولى

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

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

التبويب والقياس اللاحق

الأصول المالية

عند الاعتراف الأولى 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
- 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 للأصل المالي 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.

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

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

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

الأصول المالية - تقييم نموذج الأعمال

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

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

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

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

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

- الأحداث المحتملة التي من شأنها تغيير مبلغ أو توقيت التدفقات النقدية،
- الشروط التي قد تعدل معدل التدفقات النقدية التعاقدية، بما في ذلك ميزات المعدل المتغير،
- ميزات الدفع المسبق والإضافات و
- الشروط التي تقصر مطالبة الشركة بالتدفقات النقدية من الأصول المحددة (على سبيل المثال، ميزات غير قابلة للاستعادة)

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

- 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 الأولى.

الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر

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

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

أدوات الدين المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

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

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

استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

تقاس الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل. توزيعات الأرباح يتم الاعتراف بها كإيراد ضمن الأرباح والخسائر ما لم تكن توزيعات الأرباح تمثل بشكل واضح استرداد لجزء من تكلفة الاستثمار.

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

التزامات مالية

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

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

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

٥-٢-٣ الاستثمارات العقارية

يتم إثبات الاستثمارات العقارية عند الاعتراف الأولى بالتكلفة، ويتم 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	نوع الأصل
٤٠ سنة	وحدات سكنية
٤٠ سنة	وحدات غير سكنية

٦-٢-٣ 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.

٧-٢-٣ أعمال تحت التنفيذ ووحدات عقارية تامة

يتم تسجيل كافة تكاليف الأعمال تحت التنفيذ والوحدات العقارية التامة على أساس المنصرف الفعلي على المشروعات، ويتم تسوية نصيب الأرض المباعة أو الوحدات المباعة عند البيع وفقاً للتكلفة الفعلية للمتر المباع، 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 بتاريخ 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 بخصم التدفقات النقدية المستقبلية لأوراق القبض باستخدام معدل العائد الذي يخصم 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 وتتمثل القيمة الاستردادية للأصل أو للوحدة المولدة للنقد في القيمة العادلة (مخصصاً منها تكاليف البيع المقدرة) أو القيمة المتوقعة من استخدام الأصل (أو للوحدة المولدة للنقد) أيهما أكبر.

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

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 المقدره 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

تطبيق الشركة منهاجاً 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 استناداً إلى التغيير الاستبدادية 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 تنطوي على زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف الأولي أو التي تنطوي على مخاطر ائتمانية منخفضة نسبياً بالنسبة لهذه الأصول، يتم الاعتراف بخسائر ائتمانية متوقعة على مدى ١٢ شهراً وتحسب الفائدة على إجمالي القيمة الدفترية للأصول (بدون خصم مخصص الائتمان). خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً هي الخسائر الائتمانية المتوقعة التي قد تنتج من حالات إخفاق محتملة خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ القوائم المالية.

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

تتضمن المرحلة الثانية الأصول المالية التي بها زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان 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.

طبقت الشركة معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) في ١ يناير ٢٠٢١ باستخدام طريقة الأثر التراكمي بتعديل الرصيد الافتتاحي للأرباح المرحلة، وبناء عليه، لم يتم إعادة عرض المعلومات المقارنة المعروضة لسنة ٢٠٢٠، أي أنها معروضة كما وردت سابقاً في القوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

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 المقدره قد تأثرت بسبب حدث أو أكثر نشأ في تاريخ لاحق للاعتراف الأولي بهذا الأصل المالي.

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

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

١٢-٢-٣ المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزام حالي (قانوني أو حكومي) نتيجة لحدث في الماضي ويكون من المحتمل أن يترتب عنه تدفق خارج لموارد ذات منافع اقتصادية يتم استخدامها لسداد ذلك الالتزام ويمكن عمل تقدير موثوق به لمبلغ الالتزام، يتم تقدير قيمة المخصص خصم 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.

١٣-٢-٣ 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.

١٤-٢-٣ توزيعات الأرباح

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

١٥-٢-٣ 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:

- تحديد العقد
 - تحديد التزامات الأداء
 - تحديد سعر المعاملة
 - توزيع سعر المعاملة على التزامات الأداء في حال أن عقد العميل 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.

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

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.

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، وتقسّم 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).

باقي الإيرادات

(٣)

- 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 والمحققة بعد تاريخ الاقتناء.

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

١٦-٢-٣ التكاليف المباشرة وغير المباشرة

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

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

١٧-٢-٣ مصروفات إدارة المجتمعات السكنية والتشغيل الأخرى

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

١٨-٢-٣ مزايا العاملين

تساهم الشركة في نظام التأمينات الاجتماعية الحكومي لصالح العاملين بها طبقاً لقانون التأمينات الاجتماعية رقم ٧٩ لسنة ١٩٧٥ وتعديلاته، ويساهم العاملون والشركة بموجب هذا القانون في النظام بنسبة ثابتة من الأجر، 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.

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.

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

- وبصفة عامة يتم الاعتراف بكافة الالتزامات الضريبية المؤجلة (الناتجة عن الفروق المؤقتة الخاضعة للضريبة في المستقبل) بينما لا تثبت الأصول الضريبية المؤجلة إلا إذا توافر احتمال قوي بإمكانية استخدام تلك الأصول لتخفيض الأرباح الضريبية المستقبلية أو وجود دليل آخر مقنع على تحقق أرباح ضريبية كافية في المستقبل.
- ويتم مراجعة القيمة الدفترية للأصول الضريبية المؤجلة في تاريخ كل مركز مالي ويتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل الضريبي المؤجل عندما يصبح من غير المحتمل أن يسمح الربح الضريبي المستقبلي باستخدام الأصل الضريبي المؤجل أو جزء منه، هذا وتستخدم طريقة الميزانية 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 رسمة تكلفة الاقتراض المتعلقة مباشرة باقتناء أو إنشاء أو إنتاج أصل مؤهل لتحمل تكلفة الاقتراض وتحميلها كجزء من تكلفة هذا الأصل، أما غير ذلك من تكلفة اقتراض فيتم تحميلها كمصروف بقائمة الدخل المستقلة على أساس الفترة الزمنية وباستخدام معدل الفائدة الفعلي.

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

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

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

ويتم تعليق رسمة تكلفة الاقتراض خلال الفترات التي تتعطل فيها أعمال الإنشاء الفعالة للأصل، وتتوقف الرسمة 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 دفاتر المحاسبة 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.

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

٢٤-٢-٣ المعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة

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

٢٥-٢-٣ المساهمة التكافلية

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

٢٦-٢-٣ عقود التأجير

الاعتراف والقياس

تقوم الشركة كمتأجر بالاعتراف بأصل حق الانتفاع وبالتزام 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 لالتزام عقد التأجير كما هو مبين في فقرة القياس الأولي لالتزام عقد التأجير أدناه.
- أي دفعات إيجار تمت في أو قبل تاريخ بداية عقد التأجير ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة.
- أي تكاليف مباشرة أولية منكبة 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 وتتكدب الشركة التزامات لتلك التكاليف سواء في تاريخ بداية عقد التأجير أو كنتيجة لاستخدام الأصل محل العقد خلال فترة معينة.

القياس الأولي لالتزام عقد التأجير

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

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

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

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

٤. الأصول الثابتة

الإجمالي	الحاسبات الآلية	أثاث ومعدات مكاتب	عدد أدوات صغيرة	وسائل نقل وانتقال	آلات ومعدات	تحسينات في أصول مستأجرة	المباني والإنشاءات (*)	الأراضي (*)
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	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
٥,٩٨٠,١١٤	٤,٤٥٥,٧٨٢	٢٢٧,٦٥٥	-	-	-	١٦٥,٠٠٠	١,١٣١,٦٧٧	-
(٨٩٨,٩٦٨)	(٤٠,٣٧٥)	(١١٤,٣٩٢)	-	(٧٤٤,٢٠١)	-	-	-	-
١٠٦,٦٥٧,٩٢١	٢٢,٢٩٨,٩٦٧	١٤,١٢٥,٣٣٨	٥٠٩,٧٨٣	٣,٦٥٨,٧٦٥	٦,٩٣٨,٢٢٢	٣٧,٨٢٨,٠١٣	١٩,٩٤٧,٦٠٤	١,٣٥١,٢٢٩
٥٨,٤٠٩,٩٤٤	٨,٥١٤,٩٥٣	١٠,٦١٥,٨٧٥	٥٠٩,٧٨٣	٣,٢٨٤,٥٩٣	٥,٣٩٩,٨٦٥	٢٣,٥٢٩,٨٠٥	٦,٤٥٥,٠٧٠	-
١٣,٩٨٠,٢٠٨	٢,٢٨٥,٦٥٤	١,١٠٣,٣١٤	-	٢٣٤,٦٣٢	٦٥٥,٥٩٤	٨,٧٧٩,٨٧٢	٩٢١,١٤٢	-
(٨٩٨,٩٦٨)	(٤٠,٣٧٥)	(١١٤,٣٩٢)	-	(٧٤٤,٢٠١)	-	-	-	-
٧١,٤٩١,١٨٤	١٠,٧٦٠,٢٣٢	١١,٦٠٤,٧٩٧	٥٠٩,٧٨٣	٢,٨٧٥,٠٢٤	٦,٠٥٥,٤٥٩	٣٢,٣٠٩,٦٧٧	٧,٣٧٦,٢١٢	-
٣٥,١٦٦,٧٣٧	١١,٥٣٨,٧٣٥	٢,٥٢٠,٥٤١	-	٧٨٣,٧٤١	٨٨٢,٧٦٣	٥,٥١٨,٣٣٦	١٢,٥٧١,٣٩٢	١,٣٥١,٢٢٩

(*) تتضمن الأراضي والمباني أرض ومنى 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
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

٤. الأصول الثابتة - تابع

الإجمالي	الحاسبات الآلية	أثاث ومعدات مكاتب	عدد وأدوات صغيرة	وسائل نقل وانتقال	آلات ومعدات	تصنيقات في أصول مستأجرة	المباني والإشاءات		الأراضي
							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	٢٠٢١
١١,٤٥٧,٧٤٦	٤,٠٩٢,١٠٣	١,٠٢١,٧٢٨	-	٥١٢,٤١٨	١١٥,٣٣٥	٣,٩٣٥,٣٢٣	١,٧٨٠,٨٣٩	-	في ١ يناير ٢٠٢١
(٨,٦٩٥,٣١٠)	(٨٤٨,٢٨٣)	(١,١٢٨,٦٢٧)	(٨,٠٤١)	-	(١٥٦,٨٧٤)	(٦,٥٥٣,٤٨٥)	-	-	الإضافات خلال السنة
١٠,٥٧٦,٧٧٥	١٧,٨٨٣,٥٦٠	١٤,٠١٢,٠٧٥	٥٠٩,٧٨٣	٤,٤٠٢,٩٦٦	٦,٩٣٨,٢٢٢	٣٧,٦٦٣,٠١٣	١٨,٨١٥,٩٢٧	١,٣٥١,٢٢٩	٢٠٢١
٤٦,٢٣٦,٨١١	٦,٧٢١,٧٥٣	١٠,٠١٨,٠٨٩	٥١٧,٨٢٤	٢,٨٧,٣٦٤	٤,٦٥٦,٠٩٨	١٥,٨٣٠,٤٠٧	٥,٤٠٥,٢٧٦	-	مجموع الإهلاك:
٢٠,٨٦٥,٩٧٣	٢,٦٣٩,٠١٣	١,٧٢٦,٤١٣	-	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	٣,٣٨٤,٥٩٣	٥,٣٩٩,٨٦٥	٢٣,٥٢٩,٨٠٥	٦,٤٥٥,٠٧٠	-	الإستبعادات خلال السنة
٤٣,١٦٦,٨٣١	٩,٣٦٨,٦٠٧	٣,٣٩٦,٢٠٠	-	١,٠١٨,٣٧٣	١,٥٢٨,٣٥٧	١٤,١٣٣,٢٠٨	١٢,٣٦٠,٨٥٧	١,٣٥١,٢٢٩	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
									صافي القيمة الدفترية:
									في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٤. الأصول الثابتة -تابع

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

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٥٥٢,٤٣٤	٢,٥٥٩,٣٢٧	الات ومعدات
٢,٨٢٩,٢٥٢	٢,٠٩٦,٧٥١	وسائل نقل وانتقال
٥٠٩,٧٨٣	٥٠٩,٧٨٣	عدد وأدوات صغيرة
٦,٥٢٢,١١٨	٧,٥٤٦,٤٩٤	أثاث ومعدات مكاتب
١,٩٦٦,٠٥٤	٣,٥٨٩,٣٦٤	حاسبات آلية
<u>١٤,٣٧٩,٦٤١</u>	<u>١٦,٣٠١,٧١٩</u>	

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

٢٠٢١/٩/٣٠	٢٠٢٢/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٤٧,٤٨٠	١,٧٥٢,٢٤٦	تكلفة المبيعات
١٢,٤٨٣,٨٢٣	١٠,٢٠١,٥٠٥	المصروفات البيعية والتسويقية (إيضاح ٢٤)
٣,١٤١,٨٢١	١,٩٨٦,٤٤٧	المصروفات العمومية والإدارية (إيضاح ٢٥)
١,٩١٤	٤٠,٠١٠	مصروفات إدارة المجتمعات السكنية والتشغيل الأخرى (إيضاح ٢٦)
<u>١٥,٩٧٥,٠٣٨</u>	<u>١٣,٩٨٠,٢٠٨</u>	

٥. أصول غير ملموسة

برامج حاسب آلي ونظم معلومات

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٤,٠٣٦,١٧٨	٢٤,٨٨٨,٧٤١	التكلفة أول الفترة / السنة
٨٥٢,٥٦٣	٣,٥١٧,٦١٢	الإضافات خلال الفترة / السنة
<u>٢٤,٨٨٨,٧٤١</u>	<u>٢٨,٤٠٦,٣٥٣</u>	التكلفة آخر الفترة / السنة
١٨,٦٦٤,٨٩٦	٢١,٨٥٨,٥٩٠	مجمع الاستهلاك أول الفترة / السنة
٣,١٩٣,٦٩٤	١,٧٨١,٣٠٤	الاستهلاك خلال الفترة / السنة
٢١,٨٥٨,٥٩٠	٢٣,٦٣٩,٨٩٤	مجمع الاستهلاك آخر الفترة / السنة
<u>٣,٠٣٠,١٥١</u>	<u>٤,٧٦٦,٤٥٩</u>	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	٢٠٢٢/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٧,٥٤٨,٩١٣	١٩,٩١٦,٢٩٩	برامج حاسب آلي ونظم معلومات

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

٢٠٢١/٩/٣٠	٢٠٢٢/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٤٠,٥١٤	١,٦٠٧,١٥٦	تكلفة المبيعات
٧٨,٣٢٤	٧٢,٣٦٩	المصروفات البيعية والتسويقية (إيضاح ٢٤)
٢,١٦٠,١٠١	٦٤,٨٨٤	المصروفات العمومية والإدارية (إيضاح ٢٥)
٨,٧٨٢	٣٦,٨٩٥	مصروفات إدارة المجتمعات السكنية والتشغيل الأخرى (إيضاح ٢٦)
٢,٥٨٧,٧٢١	١,٧٨١,٣٠٤	

٦. أصول مالية واستثمارات

١/٦ استثمارات في شركات تابعة

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٩/٣٠	نسبة المساهمة %	اسم الشركة
جنيه مصري	جنيه مصري		
٧٨,٩٥٧,٣٣٧	٧٨,٩٥٧,٣٣٧	٥٢,٤٦	شركة النصر للأعمال المدنية ش.م.م.

٢/٦ أصول مالية بالتكلفة المستهلكة

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٩/٣٠	
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	٢٠٢٢/٩/٣٠	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 الراقي ش.م.م.
٢٤,٦٢٣,٤٧٥	٢٤,٦٢٣,٤٧٥		

٦. أصول مالية واستثمارات - تابع

٤/٦ استثمارات عقارية

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣,٤٢٧,٦٩٢	٢,٠٧٦,٣٣٥	أراضي محتفظ بملكيته عن عقارات مباعه
٥٠٢,٨٩١	٣٤٤,٢٦٠	عقارات مؤجرة للغير - بالصافي (*)
<u>٣,٩٣٠,٥٨٣</u>	<u>٢,٤٢٠,٥٩٥</u>	

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

الإجمالي جنيه مصري	وحدات غير سكنية جنيه مصري	وحدات سكنية جنيه مصري	التكلفة:
٣,١٨٤,٦٢٤	٢,٦٣٨,٦٢٧	٥٤٥,٩٩٧	في ١ يناير ٢٠٢٢
(٣٤٤,٤٠٦)	(٣٤٤,٤٠٦)	-	إستبعادات الفترة
<u>٢,٨٤٠,٢١٨</u>	<u>٢,٢٩٤,٢٢١</u>	<u>٥٤٥,٩٩٧</u>	في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

الإجمالي جنيه مصري	وحدات غير سكنية جنيه مصري	وحدات سكنية جنيه مصري	مجمع الإهلاك:
٢,٦٨١,٧٣٣	٢,١٩٩,٢٣٥	٤٨٢,٤٩٨	في ١ يناير ٢٠٢٢
٣٤,٨١٩	٣٤,٧٩٠	٢٩	أهلاك الفترة (إيضاح ٢٣ ب)
(٢٢٠,٥٩٤)	(٢٢٠,٥٩٤)	-	إستبعادات الفترة
<u>٢,٤٩٥,٩٥٨</u>	<u>٢,٠١٣,٤٣١</u>	<u>٤٨٢,٥٢٧</u>	في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

			صافي القيمة الدفترية:
٣٤٤,٢٦٠	٢٨٠,٧٩٠	٦٣,٤٧٠	في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

			التكلفة:
٣,١٩١,٧٥٥	٢,٦٤٥,٧٥٨	٥٤٥,٩٩٧	في ١ يناير ٢٠٢١
(٧,١٣١)	(٧,١٣١)	-	إستبعادات السنة
<u>٣,١٨٤,٦٢٤</u>	<u>٢,٦٣٨,٦٢٧</u>	<u>٥٤٥,٩٩٧</u>	٣١ ديسمبر ٢٠٢١

			مجمع الإهلاك:
٢,٦٣٢,٥٢٢	٢,١٥٥,٩٨١	٤٧٦,٥٤١	في ١ يناير ٢٠٢١
٥٦,١٥٠	٥٠,١٩٣	٥,٩٥٧	أهلاك السنة (إيضاح ٢٣ ب)
(٦,٩٣٩)	(٦,٩٣٩)	-	إستبعادات السنة
<u>٢,٦٨١,٧٣٣</u>	<u>٢,١٩٩,٢٣٥</u>	<u>٤٨٢,٤٩٨</u>	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

			صافي القيمة الدفترية:
٥٠٢,٨٩١	٤٣٩,٣٩٢	٦٣,٤٩٩	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

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

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤٨١,٤٢٤	٤٨١,٤٢٤	وحدات سكنية
٣١٠,٤٨٤	٣١٠,٤٨٤	وحدات غير سكنية
<u>٧٩١,٩٠٨</u>	<u>٧٩١,٩٠٨</u>	

٦. أصول مالية واستثمارات تابع

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

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٩/٣٠
جنيه مصري	جنيه مصري
٣٧٨,٤٧٦	٤٩١
١,٥١٠,٨١٨	١,٦١٩,٥٠٠
٧٤,٠١٩	٧٤,٠١٩
٥٢٢,٦٣٧	٥٥٨,٩٦٥
<u>٢,٤٨٥,٩٥٠</u>	<u>٢,٢٥٢,٩٧٥</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	٢٠٢٢/٩/٣٠
جنيه مصري	جنيه مصري
-	٢٥,٩٢٥,٠٠٠
-	٦٢,٢٧٥,٠٠٠
-	٢٠٤,٢٥٠,٠٠٠
٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	-
-	٥٦,٧٥٠,٠٠٠
-	١٠٣,٢٠٠,٠٠٠
-	١٢٤,٦٥٠,٠٠٠
-	١٨٨,٥٢٥,٠٠٠
-	١٥,٢٠٠,٠٠٠
٢٠,٠٠٠,٠٠٠	-
١٨٠,١٢٥,٠٠٠	٨٥,٩٠٠,٠٠٠
<u>٦٠٠,١٢٥,٠٠٠</u>	<u>٨٦٦,٦٧٥,٠٠٠</u>
(١٠,٤٧٦,٢٢٦)	(٩,٥٤٨,٤٤١)
<u>٥٨٩,٦٤٨,٧٧٤</u>	<u>٨٥٧,١٢٦,٥٥٩</u>

يخصم:
عوائد لم تستحق بعد

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

٧. أعمال تحت التنفيذ

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٤١٢,٠٧٨,٦٥٣	٢,٧٤٢,٢٢٤,٥٥١	تاج سيتي (*)
٣,٢٦١,٠٦٠,٤٠٦	٣,٠٠٨,٤٣٣,٦٣٧	سراي (*)
٤٢٤,٧٩٠,٧٩٤	٤٥٣,٧٠٦,٣٢٤	غرب أسيوط (**)
٩,٢٣١,٢٣١	٧١,٠٦٣,٥٧١	تاج فيل
٢١,١٨٨,١٦٨	-	أخرى (مدينة نصر، الواحة)
<u>٦,١٢٨,٣٤٩,٢٥٢</u>	<u>٦,٢٧٥,٤٢٨,٠٨٣</u>	

(*) 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 ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ قيمة تكلفة أعمال المرافق الخارجية والداخلية والإنشاءات.

يشمل بند "سراي" المراحل التي بدء طرحها للبيع: "تافال"، "كرونز"، "كافانا"، "ستريب مول"، "مانشن"، بالإضافة إلى المراحل التي لم يتم طرحها بعد للبيع، ويمثل الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ قيمة تكلفة أعمال المرافق الخارجية والداخلية والإنشاءات. تم تسجيل الأعمال تحت التنفيذ وكذلك الوحدات العقارية التامة بالتكلفة الفعلية والتي لا تقل عن قيمتها الاستردادية كما في تاريخ القوائم المالية المستقلة.

(**) وافق مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة 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 وتم سداد 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 بند تاج سيتي تكلفة أعمال امتداد محور شينزو أبي المار داخل أراضي الشركة (إيضاح ٤٠). تم رسملة الفوائد الناتجة عن المكون التمويلي من العقود مع العملاء بيانها كالتالي:

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦١٤,٧٣٨	٢,٧٠٨,١٦٢	تاج سيتي
٢,٦٠١,٧٥٢	٤,٨٤٧,٩١٦	سراي
-	١٦,٧٣٨	تاج فيل
<u>٣,٢١٦,٤٩٠</u>	<u>٧,٥٧٢,٨١٦</u>	

شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير - ش.م.م.
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

٨. وحدات عقارية تامة

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٩,١٤٤,٥٦٦	١٩,١٤٦,٣٨٩	الواحة، مدينة نصر، بريمر
١٨٨,٩٩١,٨٥٩	١٨٦,٤٤٠,٤٥٣	نصر جارنرز
٢٠٨,١٣٦,٤٢٥	٢٠٥,٥٨٦,٨٤٢	

٩. العملاء المدينون وأوراق القبض

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٢٢٢,٧٦٧,٩٠٥	١,٤٥٧,٣٦٦,١٣٩	<u>أوراق قبض طويلة الأجل</u>
٣,٥٤٣,١٥٧	٦٦٩,٥٣٦,٦٨٨	تاج سيتي
-	١٦٥,١٥٩,١٥٣	سراي
٤٨,١٦٥,٧٧٦	٤٣,١٤٩,٣٩٠	تاج فيل
١,٢٧٤,٤٧٦,٨٣٨	٢,٣٣٥,٢١١,٣٧٠	أخرى (نصر جارنرز، بريمر، الواحة، مدينة نصر)
(٤٧٦,١٣٠,٩١٣)	(٨٦٧,٠٠٦,٥٢٢)	يخصم: المكون التمويلي من العقود مع العملاء
(١٨,٤٦٣,٧٧٤)	(١٣,٢٦٠,٨٧٢)	يخصم: خسائر ائتمانية متوقعة
٧٧٩,٨٨٢,١٥١	١,٤٥٤,٩٤٣,٩٧٦	

أوراق قبض قصيرة الأجل

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,١٣١,٤٤٩,٨٥٥	١,٤٣٠,٧٧١,٥٦٤	تاج سيتي
١,٢٥٦,٩٠٤,٩٢٨	١,٢٣١,٦٤٨,٥٧١	سراي
-	٩٠,٥٥٦,١٣٤	تاج فيل
١٠,١٨٠,٣٢٣	١٦,٣٩٨,٩١٥	أخرى (نصر جارنرز، بريمر، الواحة، مدينة نصر)
٢,٣٩٨,٥٣٥,١٠٦	٢,٧٦٩,٣٧٥,١٨٤	
(٢٧٦,٢٤٦,٢٩٧)	(٤٩١,٠٤٣,٧٢٩)	يخصم: المكون التمويلي من العقود مع العملاء
(٣٤,٧٤٨,٣٨٤)	(٢٤,٩٥٦,٦٤٦)	يخصم: خسائر ائتمانية متوقعة
٢,٠٨٧,٥٤٠,٤٢٥	٢,٢٥٣,٣٧٤,٨٠٩	

العملاء المدينون

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٠٨,٦٥٤,٧٨٢	٢٣١,٣٧٦,٩١٥	تاج سيتي
٣٣١,٨١٥,٣٨٣	٢١٤,٦٩١,٩٣٥	سراي
-	٢,٢٠٧,٣٢٩	تاج فيل
٨٠,٤٣٠,١٦١	٦٦,٩٣٣,٠٤٤	أخرى (نصر جارنرز، بريمر، الواحة، مدينة نصر)
٧٢٠,٩٠٠,٣٢٦	٥١٥,٢٠٩,٢٢٣	
(١٤٢,٢٨٨,٢٢٤)	(١٠٢,١٩٢,٨٦٤)	يخصم: خسائر ائتمانية متوقعة
٥٧٨,٦١٢,١٠٢	٤١٣,٠١٦,٣٥٩	

وفيما يلي بيان بحركة الخسائر الائتمانية المتوقعة لأوراق القبض والعملاء:

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٩/٣٠	
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)	(٥٥,٠٩٠,٠٠٠)	رد الخسائر الائتمانية متوقعة
١٩٥,٥٠٠,٣٨٢	١٤٠,٤١٠,٣٨٢	

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 أجلة (غير مدرجة ضمن بنود المركز المالي)

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

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦,٣٠٨,٨٤٤,٨١٠	٧,٦٧٦,٣٣٧,٦٢٣	أوراق قبض عن وحدات غير مسلمة

١٠. المدينون والأرصدة المدينة الأخرى

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٥١,٩٥٤,٢٣٤	٤٢٧,٦٩٣,٥٨٥	تكاليف الحصول على عقود مع العملاء
٤٠,١٩٧,٠١٨	٤٥,٣٢٩,٤٨٠	تأمينات لدى الغير
٢٩٤,١٥٣,٦٠٧	٣٧,٠٣١,٣٤٠	المجموعة المالية للتوريق
٤,٢٤٣,٢٣٠	٥,٢٤٩,٠٩٠	مصرف مدفوع مقدم
٢,٠٨٥,٨٦٢	٢,٠٨٥,٨٦٢	غطاء نقدي خطاب ضمان (إيضاح ٣٣)
٦,٣٤٧,٣٥٤	٧,٤٨٨,٨٥٦	أرصدة مدينة أخرى
٦٩٨,٩٨١,٣٠٥	٥٢٤,٨٧٨,٢١٣	
(٢٢,٠٠٠)	(٢٩,٠٠٠)	يخصم: خسائر انتمانية متوقعة
٦٩٨,٩٥٩,٣٠٥	٥٢٤,٨٤٩,٢١٣	

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

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
-	٢٢,٠٠٠	رصيد بداية الفترة / السنة
٢٥,٠٠٠	-	أثر تطبيق السياسات المحاسبية (معياري ٤٧)
-	٧,٠٠٠	المكون من الخسائر الانتمانية
(٣,٠٠٠)	-	رد الخسائر الانتمانية المتوقعة
٢٢,٠٠٠	٢٩,٠٠٠	

١١. النقدية بالصندوق ولدى البنوك

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٠٥,٠٠٠	٤,٤٦٠,٨٢٨	نقدية بالصندوق
٥١٩,٠٢١,٤٠٤	١,٠٢٤,١٥٠,٧٩٣	حسابات جارية بعائد بالبنوك
٥١٩,٢٢٦,٤٠٤	١,٠٢٨,٦١١,٦٢١	
(١٢٢,٠٠٠)	(١٩١,٠٠٠)	يخصم: خسائر ائتمانية متوقعة
٥١٩,١٠٤,٤٠٤	١,٠٢٨,٤٢٠,٦٢١	

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

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٩/٣٠	
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	٢٠٢٢/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٧٠٦,٧٦٣,٣٢٧	١,٣٦٦,٩٨٢,٨٩١	تاج سيتي
٢,٢٥٨,٦١٥,٩٣٧	١,٦٧٨,٣٣٧,٥٩٧	سراي
٢,٩٦٥,٣٧٩,٢٦٤	٣,٠٤٥,٣٢٠,٤٨٨	

١٣. مخصصات

الرصيد في ٢٠٢٢/٩/٣٠	المستخدم خلال الفترة	المكون خلال الفترة	الرصيد في ٢٠٢٢/١/١	بيان
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٦٠٩,٤٠٨	-	-	٦٠٩,٤٠٨	مخصص ضرائب متنازع عليها
٢٥,٣٣٦,٢٥١	(٥,٨٦٤,٤١٥)	١٠,٠٠٠,٠٠٠	٢١,٢٠٠,٦٦٦	مخصص مطالبات
٢٠,٢٣١,٥٢٥	-	-	٢٠,٢٣١,٥٢٥	مخصص قضايا
١,٩٣٧,٦٩٦	-	-	١,٩٣٧,٦٩٦	مخصصات أخرى
٤٨,١١٤,٨٨٠	(٥,٨٦٤,٤١٥)	١٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٣,٩٧٩,٢٩٥	

١٤. التزامات استكمال مرافق

الرصيد في ٢٠٢٢/٩/٣٠ جنيه مصري	الأعمال المنفذة خلال الفترة جنيه مصري	المكون / (مردودات) عن مبيعات الفترة جنيه مصري	الرصيد في ٢٠٢٢/١/١ جنيه مصري	
٣٣,٦٥٩,٧٠٥	(١٠٢,٧٠١,١٤٥)	١١٢,٠٠٠,٠٦٦	٢٤,٣٦٠,٧٨٤	تاج سيتي
١٢٩,٦٧١,٤٤٨	(٧١,٥٨٥,٩٥٦)	١٣٨,٨١٤,٢٩٨	٦٢,٤٤٣,١٠٦	سراي
١٦٣,٣٣١,١٥٣	(١٧٤,٢٨٧,١٠١)	٢٥٠,٨١٤,٣٦٤	٨٦,٨٠٣,٨٩٠	

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

١٥. دائنون وأرصدة دائنة أخرى

١/١٥ أوراق دفع طويلة الأجل

٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٢/٩/٣٠ جنيه مصري	
٢٩٥,٩٦٥,٢٠٩	٢٥٢,٧٥٢,٢٥٨	أوراق دفع طويلة الأجل بالقيمة الاسمية- أرض غرب أسيوط (إيضاح ٧)
(٩٠,٣٧٩,٤٣٨)	(٦٤,١٠٨,٨٨٣)	يخصم: المكون التمويلي من العقد
٢٠٥,٥٨٥,٧٧١	١٨٨,٦٤٣,٣٧٥	

٢/١٥ دائنون وأرصدة دائنة أخرى - متداولة

٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٢/٩/٣٠ جنيه مصري	
١٤٥,٠٤٦,١٥٤	٨٨,٢٠٢,٢٧٣	أوراق دفع - أرض غرب أسيوط (إيضاح ٧)
١٣٦,١٣٤,١٧١	١٧٩,٦٩٠,١٣٩	أوراق دفع
٤٢٠,٠٠٠	٣٤٠,٠٠٠	دعم المشروع القومي للإسكان
٣٣٤,٧٤٨,٠٨٧	٢٨١,٩٣٢,٧٨٠	مقدم حجز أراضي وعقارات
٥,٢٦٨,٠٠٠	٣,٩٠٨,٠٠٠	مقدم حجز عقارات ٦ أكتوبر
-	٤٦٧,٢٨٧	تحصيلات عملاء
٦,٤٦٢,٨٨٩	٥,٩٥٠,١٣٠	حوافز العاملين والحافز المميز
١,٦٨٤,٨٣٦	١,٦٨٤,٨٣٦	أرصدة عملاء عن حجوزات ملغاة
٦,٩٠٩,١٦٤	١٨,٢٢٧,٥٠٥	مبالغ محصلة لمصروفات الصيانة والعدادات
٩١,٥٤٦,١٥٦	١٢١,٠٦٤,٣٥٥	فوائد مستحقة
٨٢,٧٢٢,٩٧١	٨٠,٦٧٦,٩٥٣	مصالح وهيئات حكومية
١,٢٩٣,٦٠٧	٣٥,٧١٠,٤٥١	مصروفات مستحقة
١٠٧,٣٠٤	٤٦٣,١٦٨	أجور مستحقة وأمانات عاملين
٢٦,٦٥١,٠٨١	٥٦,٨٣٢,٨٥٦	إيداعات بنكية من العملاء تحت التسوية
٥,٧٢٤,٧٤٣	٧,٩٣٨,١٨٥	مساهمة تكافلية للتأمين الصحي
٩٧٦,٥٦١	٩٤٧,٦٩٦	أخرى
٨٤٥,٦٩٥,٧٢٤	٨٨٤,٠٣٦,٦١٤	

١٦. رأس المال

المرخص به:

حدد رأس المال المرخص به بمبلغ خمسة مليار جنيه مصري.

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٣/٣١	المصدر والمدفوع: قيمة السهم ١ جنيه مصري
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٤٩٧,٦٠٠,٠٠٠	٢,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	

وفيما يلي نسبة المساهمة في رأس المال المصدر والمدفوع للمساهمين:

نسبة المساهمة %	القيمة الاسمية ٢٠٢٢/٩/٣٠ جنيه مصري	عدد الأسهم ٢٠٢٢/٩/٣٠ جنيه مصري	
١٩,٩٠	٤١٧,٨٨٣,٢٧٢	٤١٧,٨٨٣,٢٧٢	شركة بي أي جي انفيستمنت جروب ليمتد
١٥,١٩	٣١٨,٩٩٩,١٨٢	٣١٨,٩٩٩,١٨٢	الشركة القابضة للتشييد والتعمير
٧,٤٧	١٥٦,٩٠٩,١٠٤	١٥٦,٩٠٩,١٠٤	شركة بي انفيستمنت القابضة
٣,٦٩	٧٧,٣٩٢,٦٤١	٧٧,٣٩٢,٦٤١	بنك الاستثمار القومي
٣,٦٣	٧٦,١٩٦,٢٣٦	٧٦,١٩٦,٢٣٦	شركة العليان السعودية الاستثمارية المحدودة
٥٠,١٢	١,٠٥٢,٦١٩,٥٦٥	١,٠٥٢,٦١٩,٥٦٥	باقي المساهمين / اكتتاب عام (جنسيات مختلفة)
١٠٠	٢,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	

- 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 الاسمية وتم غلق باب الاكتتاب يوم ٢٩ مارس ٢٠٢٢ بعد إتمام الاكتتاب في الزيادة النقدية بالكامل ليصبح رأس المال المصدر والمدفوع ١,٨٧٢ مليار جنيه مصري وقد تم التأشير في السجل التجاري في ٢٩ مايو ٢٠٢٢.
- 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 إصدار أسهم مجانية من أرباح العام المالي ٢٠٢١ بعدد ٢٢٨ مليون سهم وقد تم التأشير في السجل التجاري في ٢٨ سبتمبر ٢٠٢٢.

نسبة المساهمة %	القيمة الاسمية ٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري	عدد الأسهم ٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري	
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

٢٠٢٢/٩/٣٠

الرصيد في أول الفترة	المبالغ المسحوبة خلال الفترة	الأقساط المسددة خلال الفترة	الرصيد في آخر الفترة
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
١٩٠,٣٨٩	-	(١٤٧,٥٤١)	٤٢,٨٤٨
٢٤٩,٦٦١,٧٦٥	-	-	٢٧٨,٥٤٥,٥٧٣
٧٨٥,٨٧٢,٣٨٠	٧٢,٣٩٣,٤٣٦	-	٨٥٨,٢٦٥,٨١٦
٦٨٤,٦٢٤,٦٨٤	-	(١٠,٥٦١,٠٦٨)	٦٧٤,٠٦٣,٦١٦
٥٠٣,٥٢٢,٧٣٤	-	-	٥٠٣,٥٢٢,٧٣٤
٢,٢٢٣,٨٧١,٩٥٢	٧٢,٣٩٣,٤٣٦	(١٠,٧٠٨,٦٠٩)	٢,٣١٤,٤٤٠,٥٨٧

تم تصنيفه في قائمة المركز المالي كما يلي:

٢٠٢٢/٩/٣٠

الرصيد في أول الفترة	قروض لأجل	الأقساط الجارية من القروض لأجل	الرصيد في آخر الفترة
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٤٢,٨٤٨	-	٤٢,٨٤٨	٤٢,٨٤٨
٢٧٨,٥٤٥,٥٧٣	٢٠٨,٩٠٩,١٨٠	٦٩,٦٣٦,٣٩٣	٢٧٨,٥٤٥,٥٧٣
٨٥٨,٢٦٥,٨١٦	٦٤٣,٦٩٩,٣٦٢	٢١٤,٥٦٦,٤٥٤	٨٥٨,٢٦٥,٨١٦
٦٧٤,٠٦٣,٦١٦	٦١٦,٧٤٦,٢٦٦	٥٧,٣١٧,٣٥٠	٦٧٤,٠٦٣,٦١٦
٥٠٣,٥٢٢,٧٣٤	٤٤١,١٤٩,٥٩٥	٦٢,٣٧٣,١٣٩	٥٠٣,٥٢٢,٧٣٤
٢,٣١٤,٤٤٠,٥٨٧	١,٩١٠,٥٠٤,٤٠٣	٤٠٣,٩٣٦,١٨٤	٢,٣١٤,٤٤٠,٥٨٧

٢٠٢١/١٢/٣١

الرصيد في أول الفترة	المبالغ المسحوبة خلال الفترة	الأقساط المسددة خلال الفترة	الرصيد في آخر الفترة
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٤٢٨,٥٦٩	-	(٢٣٨,١٨٠)	١٩٠,٣٨٩
٨٨,١٦٥,٩١٣	١٦١,٤٩٥,٨٥٢	-	٢٤٩,٦٦١,٧٦٥
٦٥٧,٠٦١,٩٥٠	١٧,١٣٩,١٢٩	-	٧٨٥,٨٧٢,٣٨٠
٧٠٠,٣١٤,٣٩١	-	(١٥,٦٨٩,٧٠٧)	٦٨٤,٦٢٤,٦٨٤
-	٥٠٣,٥٢٢,٧٣٤	-	٥٠٣,٥٢٢,٧٣٤
٧٤٣,٤٠٠,٢٢٦	-	(٧٤٣,٤٠٠,٢٢٦)	-
٢,١٨٩,٣٧١,٠٤٩	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 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	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 ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٤٢,٨٤٨ 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.
- يكون مبلغ التمويل متاحا للسحب اعتباراً من تاريخ أول سحبة من التمويل والتي تمت في ١٧ يونيو ٢٠٢٠ وتنتهي في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢
- فترة التمويل ٧٤ شهراً تبدأ من تاريخ التوقيع على مستندات التمويل وتنتهي في ٣٠ إبريل ٢٠٢٦.
- وفقا للسياسة المحاسبية (٢١-٢-٣) تم رسمة تكلفة الاقتراض الخاصة بهذا القرض حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ كجزء من تكلفة التجمع السكني سراي ضمن الأعمال تحت التنفيذ بإجمالي مبلغ ٥١,٩٢ مليون جنيه مصري.
- بلغ رصيد القرض في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٢٧٨,٥٤٥,٥٧٣ 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 المرسلة

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 رسلة تكلفة الاقتراض الخاصة بهذا القرض حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ كجزء من تكلفة سراي ضمن الأعمال تحت التنفيذ بإجمالي مبلغ ١٩١,٩٢ مليون جنيه مصري.

بلغ رصيد القرض في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٨٥٨,٢٦٥,٨١٦ 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 ٦١,٧٢٣,٨٣١ جنيه مصري على قائمة الدخل المستقلة.

بلغ رصيد القرض في ٣٠ سبتمبر 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 ٤٤,٠٨١,٦٠٥ مليون جنيه مصري على قائمة الدخل المستقلة.

بلغ رصيد القرض في ٣٠ سبتمبر 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	٢٠٢٢/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥١٩,٢٢٦,٤٠٤	١,٠٢٨,٦١١,٦٢١	النقدية بالصندوق ولدى البنوك (إيضاح ١١)
٢,٤٨٥,٩٥٠	٢,٢٥٢,٩٧٥	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر (إيضاح ٥/٦)
٥٨٩,٦٤٨,٧٧٤	٨٥٧,١٢٦,٥٥٩	أصول مالية بالتكلفة المستهلكة - أذون خزانة (إيضاح ٦/٦)
		بخصم:
(٣٩,٤٢٦,٧٣٩)	(١٣٧,٣١٢,٧٤٧)	بنوك دائنة تسهيلات ائتمانية (٢/١٨)
١,٠٧١,٩٣٤,٣٨٩	١,٧٥٠,٦٧٨,٤٠٨	إجمالي النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة / السنة
(٤٨٧,٠٠٠)	(٤٨٧,٠٠٠)	وثائق صناديق استثمار مجمدة لتغطية خطابات الضمان (إيضاح ٥/٦)
١,٠٧١,٤٤٧,٣٨٩	١,٧٥٠,١٩١,٤٠٨	النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة / السنة

١/١٨ قروض قصيرة الأجل

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٨٧٢,٢٢٢,٣٣٢	٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في أول الفترة / السنة
٩٦٨,٢٤٢,٣٧٠	١١,٥٠٠,٠٠٠	المبالغ المسحوبة خلال الفترة / السنة
(١,١٤٠,٤٦٤,٧٠٢)	-	الأقساط المسددة خلال الفترة / السنة
٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٧١١,٥٠٠,٠٠٠	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 ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري) وتم تحميل فوائد وعمولات القرض البالغ قدرها ٦٠,٧٥٨,٠٤٤ جنيه مصري على قائمة الدخل المستقلة.

١٨. النقدية وما في حكمها - تابع

بنك قطر الوطني الأهلي

في ٧ سبتمبر ٢٠٢٢ تم عقد قرض قصير الأجل من بنك قطر الوطني الأهلي بمبلغ ٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري وذلك بغرض استخدامه في رأس المال العامل للشركة وبلغ رصيد القرض في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ مبلغ ١١,٥٠٠,٠٠٠ جنيه مصري.

تم تحميل فوائد وعمولات القرض البالغ قدرها ٣٥,٥٠٦ جنيه مصري على قائمة الدخل المستقلة. مدة هذا العقد سنة ونصف تبدأ من تاريخ أول استخدام للتسهيل بحد أقصى ١٨ شهر من تاريخ أول استخدام وهو التاريخ الذي يكون فيه هذا التسهيل وما يتبعه من عوائد وعمولات وأي مصروفات مسدداً بالكامل وذلك دون الإخلال بأي من شروط هذا العقد أو حقوق البنك الأخرى المقررة قانوناً أو عقداً. فترة السحب ١٢ شهر وبانتهاء فترة السحب يلغى تلقائياً القدر غير المستخدم من إجمالي قيمة القرض. وتلتزم الشركة بسداد قيمة كل مبلغ يتم سحبه من إجمالي قيمة القرض موضوع العقد بالإضافة إلى العوائد والعمولات المقررة عليه في خلال أجل أقصاه ستة أشهر من تاريخ كل سحبه بحيث يتم سداد إجمالي الرصيد المدين للقرض في خلال أقصاه ١٨ شهر من تاريخ أول استخدام.

٢/١٨ بنوك دائنة - تسهيلات انتمائية

التسهيل الانتمائي من بنك المصرف المتحد

حد جارى 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 الانتمائي في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ مبلغ ١٣٧,٣١٢,٧٤٧ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٣٩,٤٢٦,٧٣٩ جنيه مصري).

١٩. إدارة وتشغيل وصيانة التجمعات السكنية

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	أذون خزانة
٨٤٧,٦٠٠,٦٠٤	١,٠٤٠,٩١٢,٧٨٨	حسابات جارية بعائد بالبنوك
١٠٧,٤٨٠,٩٠٠	١٠٦,٤١٨,٠٣٩	شيكات تحت التحصيل
٧٧,٠٦٢,٤٥٢	٦٥,٣٨٥,٨٩٥	حسابات وودائع بنكية لإدارة التجمعات السكنية
١,٠٣٢,١٤٣,٩٥٦	١,٢١٢,٧١٦,٧٢٢	مبالغ تحت التسوية
(١٠,٩٥٠,٩٣٧)	١٤,١٢٦,٥١٣	دائنو إدارة التجمعات السكنية
١,٠٢١,١٩٣,٠١٩	١,٢٢٦,٨٤٣,٢٣٥	

٢٠. الضرائب المؤجلة

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

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٩/٣٠	
أصول	أصول	فروق ضريبية لقيم الأصول الثابتة
(التزامات)	(التزامات)	فروق ضريبية لقيم المخصصات
جنيه مصري	جنيه مصري	إجمالي الفروق الضريبية
٩٢٧,٤٤٢	٢٣,٦٦٧,٩٦٦	صافي الفروق الضريبية (التزام) / أصل
-	-	الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل
٢٤,٥٩٥,٤٠٨	٢٤,٥٩٥,٤٠٨	المستقلة
-	-	
(١٤٥,٠٤٢)	١٩,٦٨٢,٤٠٣	
-	-	
(٧,٨٩٧,٤٠٦)	-	

٢٠. الضرائب المؤجلة -تابع

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣,٥٢٣,٨١١	٣,٥٢٣,٨١١	أصول ضريبية مؤجلة غير مثبتة (مخصصات واضمحلال)

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

٢١. أصول حق انتفاع (بالصافي)

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٧٣,١٨٦,٣٨٦	٧٦,٣١٥,٣٦٥	التكلفة:
١٤,٧٤٤,١٢٩	٢,٠٩٥,٩٢٤	رصيد أول الفترة / السنة
(١١,٦١٥,١٥٠)	-	إضافات خلال الفترة
٧٦,٣١٥,٣٦٥	٧٨,٤١١,٢٨٩	استبعادات خلال الفترة
		رصيد آخر الفترة / السنة
-	٣٢,٤٠٨,٣٧٤	مجمع الاستهلاك
٣٤,٤٣٥,٧٧٥	٢٧,٠٨٠,٥٢١	رصيد أول الفترة / السنة
(٢,٠٢٧,٤٠١)	-	الاستهلاك خلال الفترة / السنة
٣٢,٤٠٨,٣٧٤	٥٩,٤٨٨,٨٩٥	استبعادات خلال الفترة / السنة
		رصيد آخر الفترة / السنة
٤٣,٩٠٦,٩٩١	١٨,٩٢٢,٣٩٤	صافي القيمة الدفترية

٢٢. تسويات لاحتساب السعر الفعلي للضريبة على الدخل

٢٠٢١/٩/٣٠	٢٠٢٢/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٢٦,٠٤٦,١٠٠	٦٩٢,٤٤٢,٢٠٩	صافي الربح المحاسبي قبل الضريبة
(٣٢,٨٥٤,٠١٨)	(٥٥,١٩٨,٢٨٠)	(يخصم): إيرادات أذون خزانة
٢٩٣,١٩٢,٠٨٢	٦٣٧,٢٤٣,٩٢٩	صافي الربح المحاسبي قبل الضريبة وإيرادات أذون الخزانة
		تسويات على الربح المحاسبي للوصول للربح الضريبي:
٣,٥٧٩,٠٣٠	٧,٩٢٥,٤٥٦	المساهمة التكافلية للتأمين الصحي
-	٢٧,٠٨٠,٥٢١	استهلاك أصول حق انتفاع
-	٥,٥٥٤,٨٤٣	فوائد أصول حق انتفاع
-	١٠,٠٠٠,٠٠٠	مخصصات مكونة
-	(٥٥,٠٠٠,٠٠٠)	رد خسائر انتمانية متوقعة
(٨,٠٠٠,٠٠٠)	-	مخصصات انتفي الغرض منها
(٧,٠٠٠,٠٠٠)	-	صندوق التدريب والتأهيل
		فرق الإهلاك والاستهلاك المحاسبي والضريبي للأصول الثابتة والأصول غير الملموسة
٩,٠٩٥,٠٤٤	٤,٧٦٦,٥٩٧	تبرعات
١,٠٠١,٠٠٠	-	بدلات مجلس الإدارة
٢,٣٨٧,٠٠٠	٢,٠٦٠,٠٠٠	المكون / المستخدم من التزامات استكمال مرافق
(٧٧,٥٣١,٤٠٦)	٧٦,٥٢٧,٢٦٣	أقساط التزامات عقود التأجير المسددة
-	(٢٦,٤٥١,٨٧٦)	إعفاءات
(٣,٠٨٠,٧٧٥)	(٤١٩,٨٧٦)	مصروفات غير قابلة للخصم
٤,١٠٢,٢٣٤	٤,٤٤٦,٥٣٥	الربح الضريبي (وعاء ضريبة الدخل)
٢١٧,٧٤٤,٢٠٩	٦٩٣,٧٣٣,٣٩٢	سعر الضريبة
%٢٢,٥	%٢٢,٥	عبء الضريبة وفقا للقانون
٤٨,٩٩٢,٤٤٧	١٥٦,٠٩٠,٠١٣	إيرادات أذون خزانة
٣٢,٨٥٤,٠١٨	٥٥,١٩٨,٢٨٠	الضريبة على إيرادات أذون الخزانة
٦,٥٧٠,٨٠٤	١١,٠٣٩,٦٥٦	الضريبة على توزيعات الأرباح
-	٢٢,٢٢٢	عبء الضريبة الجارية بقائمة الدخل
٥٥,٥٦٣,٢٥١	١٦٧,١٥١,٨٩١	سعر الضريبة الفعلي
%١٧,٠٤	%٢٤,١٤	

شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير - ش.م.م.
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

٢٣. إيرادات النشاط وتكلفة إيرادات النشاط

٢٠٢١/٩/٣٠	٢٠٢٢/٩/٣٠	إيرادات النشاط (أ)
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦٧٣,٩٤١,٣٠٢	١,٤٨٨,٤٦٧,٣٦٨	تاج سيتي
٧٩٧,٠٧٤,٢٥٧	١,٩٤٢,٦١٣,٢٤٦	سراي
٣٥,٥٨٢,٩٨٩	٣,٣٩٧,٧٣٧	أخرى (نصر جارنرز)
١,٥٠٦,٥٩٨,٥٤٨	٣,٤٣٤,٤٧٨,٣٥١	إجمالي إيرادات المبيعات
(٢٨٦,٧٢٥,٤٦٤)	(٦٢٥,٢٥٤,٣٩٥)	يخصم: مردودات المبيعات
١,٢١٩,٨٧٣,٠٨٤	٢,٨٠٩,٢٢٣,٩٥٦	
		يضاف:
٨٩,٢٤٨,٤٦١	١٨٨,٦٣٤,٥٣٣	إيراد المكون التمويلي من العقود مع العملاء
٩٢٤,٥٨٣	٣,٥١٣,١٠٦	إيراد استثمارات عقارية
١,٣١٠,٠٤٦,١٢٨	٣,٠٠١,٣٧١,٥٩٥	صافي المبيعات

٢٠٢١/٩/٣٠	٢٠٢٢/٩/٣٠	تكلفة إيرادات النشاط (ب)
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤٤٤,٧٣١,٥٧١	٨٥٩,٧٧٥,٩٣٨	تاج سيتي
٢٥٦,١٦٩,٩٣٠	١,٠٢٦,٤٩٢,١٨٨	سراي
٢٠,٨٤٤,٩٧٤	٣,٠٠٣,٢١٠	أخرى (نصر جارنرز)
٧٢١,٧٤٦,٤٧٥	١,٨٨٩,٢٧١,٣٣٦	يخصم: تكلفة مردودات المبيعات
(٤١,٧٧١,٣٠٣)	(١١٨,٧٦٥,٦٧٩)	
٦٧٩,٩٧٥,١٧٢	١,٧٧٠,٥٠٥,٦٥٧	
		يضاف:
٤٣,٥٥٠	٣٤,٨١٩	إهلاك استثمارات عقارية (إيضاح ٤/٦)
٦٨٠,٠١٨,٧٢٢	١,٧٧٠,٥٤٠,٤٧٦	تكلفة إيرادات النشاط

٢٤. المصروفات البيعية والتسويقية

٢٠٢١/٩/٣٠	٢٠٢٢/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٤,٣١٤,٠١٠	٢١,٧١٥,٥٣١	أجور ومرتببات
٦٩,٨١١,١٦١	١٥١,٤٩٥,٧٥١	عمولة بيع
٢٨,٣٦١,٦٤٦	١٧٣,٢٣١,٣٢٨	دعاية وإعلان ومعارض (شاملة ضريبة الدمغة)
١٠,٢٠٣,٩٥١	٢٣١,٨٩١	إيجار مراكز بيع
٦,٧٥٦,٥٨٨	٣,٦٩٦,١٢٠	أتعاب مهنية واستشارات تسويقية
١٢,٤٨٣,٨٢٣	١٠,٢٠١,٥٠٥	إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ٤)
٧٨,٣٢٤	٧٢,٣٦٩	استهلاك أصول غير ملموسة (إيضاح ٥)
٨,٧٤٨,٠٢٢	٧,٧٥٢,٨٠٠	انتقالات ومواد ومهمات وصيانة
٢٥,٠٤٤,٦٤٣	٢٧,٠٨٠,٥٢١	استهلاك أصول حق انتفاع (إيضاح ٢١)
١٧٥,٨٠٢,١٦٨	٣٩٥,٤٧٧,٨١٦	

٢٥. المصروفات العمومية والإدارية

٢٠٢١/٩/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢٢/٩/٣٠ جنيه مصري	
٣٤,٠٠٨,٦٨٦	٥١,٨٢٥,٧٦٢	أجور ومرتببات وما في حكمها
١٠,٦٥٧,٥٠٥	٧,١٩٩,٣٢٧	رواتب وبدلات ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة
١,٠٥٩,٦٧٩	٨٤٢,٠٧٢	مصروفات نشر
١,٨٧١,٦٩٢	١,٤٤١,٢٩٨	مصروفات نقل وانتقالات واتصالات
٨,٢٧٦,٩١٦	٦,٨٥٠,٧٧٩	استشارات وخدمات وتدريب ومؤتمرات ومصروفات قضائية
٣,١٤١,٨٢١	١,٩٨٦,٤٤٧	إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ٤)
٢,١٦٠,١٠١	٦٤,٨٨٤	استهلاك أصول غير ملموسة (إيضاح ٥)
١٣,٧٨٦,٨٥٥	١٢,٧٩٣,٠٨٧	مصروفات صيانة وتجديد رخص برامج حاسب آلي واشترابات
٣,٤٦١,٤٢٠	١,١٥٦,١٤٥	إيجارات
٥,٤٥٦,٩٦٥	١,٤٨٠,٤٢٢	مواد ووقود وقطع غيار
٥٩٨,٣١٢	٩٤,٣٠١	ضرائب عقارية ودمغة
١,١٦٥,٨١٩	٢,١٦١,٣٨٣	مصروفات قيد الأسهم وشهادات الإيداع الدولية بالبورصات
٦,٨٣٢,٩٤٦	١,٩٦٥,١٥١	أمن وحراسة ونظافة وتدريب
١,٩٨٣,٨٦٣	٣,٠٠٤,٨٦٢	مصروفات بنكية
٢,٣٥٩,٧٣٤	١,٦٨١,٢١٥	مصروفات خدمية أخرى
٩٦,٨٢٢,٣١٤	٩٤,٥٤٧,١٣٥	

٢٦. مصروفات إدارة المجتمعات السكنية والتشغيل الأخرى

٢٠٢١/٩/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢٢/٩/٣٠ جنيه مصري	
٢,٨٧٧,٠٤١	٣,٩١٣,٢٦١	أجور ومرتببات وما في حكمها
٧,٤٨٣,٧٨٢	٢,٧٠١,٣٥١	مصروفات تشغيل المجتمعات السكنية
-	٢٦٨,٢٢٧	مطبوعات
-	٩,٠٢٦	مصروفات نقل وانتقالات واتصالات
١,٩١٤	٤٠,٠١٠	إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ٤)
٨,٧٨٢	٣٦,٨٩٥	استهلاك أصول غير ملموسة (إيضاح ٥)
٧,٥٧٠,٤١٩	٩,٠٨١,٩٤٢	مصروفات صيانة مباني وأثاث ومهمات وحاسب آلي
-	٣٢,٤٩٠	إيجارات
٨,٦٩١,٧٤٩	١٣,٢٣٦,٣٩٥	مواد ووقود وقطع غيار وكهرباء
٣,٠٩٣,٨٢٨	٨٦٦,٨٨٥	أمن وحراسة ونظافة
٥,٤٩٥	٦٠,٧٠٢	مصروفات خدمية أخرى
٢٩,٧٣٣,٠١٠	٣٠,٢٤٧,١٨٤	

٢٧. مصروفات تمويلية

٢٠٢١/٩/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢٢/٩/٣٠ جنيه مصري	
١٢٣,١٥٣,٣٣٧	١٧٣,٦٧٦,٣١٩	فوائد قروض وتسهيلات بنكية
٣,٢٨٨,٥٤٩	٥٠,٠٤٥,٤٨٠	فوائد عقود التأجير
-	٢٦٩,٠٠٠	فوائد التوريق وخصم أوراق تجارية
١٢٦,٤٤١,٨٨٦	٢٢٣,٩٩٠,٧٩٩	

٢٨. إيرادات تمويلية

٢٠٢١/٩/٣٠	٢٠٢٢/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٦٥,٤٨٣	١٥٧,٣٣٦	إيرادات أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٣٤,٠٣٩,٤١٨	٣٥,٢٥٥,٦١٢	إيرادات فوائد حسابات جارية وودائع بنكية
٣٢,٨٥٤,٠١٨	٥٥,١٩٨,٢٨٠	عائد أذون خزانة
<u>٦٧,٠٥٨,٩١٩</u>	<u>٩٠,٦١١,٢٢٨</u>	

٢٩. إيرادات مرتبطة بالنشاط

٢٠٢١/٩/٣٠	٢٠٢٢/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٨,٩٨١,٣٩٤	٤١,٨٨٩,٧١٧	مقابل مصروفات إدارية من العملاء (للاسترداد، والتنازل، وغيرها)
٩,٣١٢,٩٨٥	٣٣,٨٧٩,٠٢١	غرامات تأخير ومقابل تصالح مع العملاء
١٢,٢١٦,٩٦٧	-	إيرادات متنوعة
١,٦٦٢,٧٠٨	١,١٨٠,٠٠٠	غرامات على المقاولين
٤٦٠,٤٦٠	١,٠٢٩,٦١٥	أرباح فروق عملات أجنبية
<u>٥٢,٦٣٤,٥١٤</u>	<u>٧٧,٩٧٨,٣٥٣</u>	

٣٠. المصروفات الأخرى

٢٠٢١/٩/٣٠	٢٠٢٢/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٦٧,٩٠٧	٥٢,٦٤١	تعويضات و غرامات
١,٠٠١,٠٠٠	-	تبرعات وإعانات للغير
٣,٥٧٩,٠٣٠	٧,٩٢٥,٤٥٦	المساهمة التكافلية للتأمين الصحي
<u>٤,٧٤٧,٩٣٧</u>	<u>٧,٩٧٨,٠٩٧</u>	

٣١. نصيب السهم في أرباح الفترة

٢٠٢١/٩/٣٠	٢٠٢٢/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٥٧,٦٤١,٧٧٩	٥٤٤,٩٧٢,٧٢١	صافي ربح الفترة بعد الضريبة
(٣٢,٥٠٠,٠٠٠)	(٧٧,٥٠٠,٠٠٠)	يخصم: تقديري لحصة العاملين ومكافأة مجلس الإدارة
٢٢٥,١٤١,٧٧٩	٤٦٧,٤٧٢,٧٢١	حصة المساهمين في صافي الربح
<u>١,٧٢٥,٦٠٠,٠٠٠</u>	<u>١,٩٧٦,١١٧,٦٤٧</u>	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
<u>٠,١٣٠</u>	<u>٠,٢٣٧</u>	نصيب السهم في الأرباح

٣٢. التزامات عقود التأجير

٢٠٢١/١٢/٣١ ٢٠٢٢/٩/٣٠
جنيه مصري جنيه مصري

التزامات عقود التأجير قصيرة الأجل	
(أ) عقد التأجير التمويلي (بيع مع إعادة استئجار) (*)	
أوراق دفع بيع مع إعادة الاستئجار قصيرة الأجل	
يخصم: المكون التمويلي من عقد البيع مع إعادة الاستئجار	
٨١١,١٣٠,٩٦٥	٣٦٤,٦٤١,٥٤٩
(٧٠,٥٠٥,٩٦٥)	(٧,٩٢٨,١٩٥)
٧٤٠,٦٢٥,٠٠٠	٣٥٦,٧١٣,٣٥٤
٢٣,٦٦٧,٨٦٢	٤,٧٩٥,٠٣٨
٧٦٤,٢٩٢,٨٦٢	٣٦١,٥٠٨,٣٩٢

(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	١٢,٧٩٣,٧٥٦
١,٢٣٣,٩٤٢	-
١٤,٨١٧,٩٦٥	١٢,٧٩٣,٧٥٦

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 ٤١٤,٤٣٩,٧٠٩ 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.

٣٣. الالتزامات المحتملة

بلغت قيمة خطابات الضمان الصادرة من المصرف المتحد والمصري الخليجي في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٩,٥٧٢,٤١٥ 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).

٣٤. المعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة

هي معاملات مع أطراف ذوي علاقة مثل المساهمين والإدارة العليا للشركة والشركات التي يكونون فيها ملاكاً 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 والتراكيبات كما يلي:

حجم التعامل	حجم التعامل	طبيعة التعامل	طبيعة العلاقة
خلال الفترة المنتهية	خلال الفترة المنتهية		
٢٠٢١/٩/٣٠	٢٠٢٢/٩/٣٠		
جنيه مصري	جنيه مصري		
٤,٧٣٩,٢١١	٦,٤٢١,٣٢٧	أعمال مباني ومرافق	شركة تابعة
			شركة تابعة ش.م.م.

٣٤. المعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة تابع

تتمثل الأرصدة القائمة مع الأطراف ذوي العلاقة ما يلي:

الرصيد في ٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري	الرصيد في ٢٠٢٢/٩/٣٠ جنيه مصري	طبيعة الحساب	طبيعة العلاقة	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة شركة النصر للأعمال المدنية
١٦,٣٠٩,١٣٢	٢٨,٥٩٧,١٧٠	مورد (مدين)	شركة تابعة	
٤٠,٤٧١,٤٤٥	٤٠,٠٨٩,٣٢٧	دفعات مقدّمة		
٥٦,٧٨٠,٥٧٧	٦٨,٦٨٦,٤٩٧			
(١٧,٠٠٠)	(٣١,٠٠٠)			يخصم: خسائر ائتمانية متوقعة
٥٦,٧٦٣,٥٧٧	٦٨,٦٥٥,٤٩٧			
٣,٠٩١,١١٠	٢,٥٥٤,٢٩٨	مورد (دائن)	شركة تابعة	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة (أ) شركة النصر للأعمال المدنية
٢,٣٧٨,١٩١	٢,٤٧٣,٧٢١	ضمان أعمال		
٥,٤٦٩,٣٠١	٥,٠٢٨,٠١٩			

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

٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٢/٩/٣٠ جنيه مصري	رصيد بداية الفترة / السنة أثر تطبيق السياسات المحاسبية (معياري ٤٧) المكون خلال السنة
-	١٧,٠٠٠	
١١,٠٠٠	-	
٦,٠٠٠	١٤,٠٠٠	
١٧,٠٠٠	٣١,٠٠٠	

٣٥. ترتيبات مشتركة

الرصيد في ٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري	الرصيد في ٢٠٢٢/٩/٣٠ جنيه مصري	طبيعة الحساب	طبيعة العلاقة	عمليات مشتركة (ج) كابيتال جار دنز
١٢٦,١٢٨,٤٢٠	١١٧,٥١٦,١٧١	أوراق قبض - طويلة الأجل	عملية مشتركة	
(٤١,٥٧٩,٣٢٨)	(٤٢,٨٠٧,٦٠٧)	المكون التمويلي الصافي		
٨٤,٥٤٩,٠٩٢	٧٤,٧٠٨,٥٦٤	أوراق قبض - قصيرة الأجل		
٦٨,٥٠٢,٩٠٨	٦١,٩٠٩,٥٥٦	الإجمالي		
١٥٣,٠٥٢,٠٠٠	١٣٦,٦١٨,١٢٠			

٣٦. الموقف الضريبي

ضريبة شركات الأموال

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

تم الفحص من قبل مصلحة الضرائب وتم سداد أصل الضريبة قبل ٣١ أغسطس ٢٠٢٢ وجرى الاستفادة من قانون التجاوز عن غرامات التأخير.

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 الأجر والمرتبات (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.

السنوات من ٢٠١٥ حتى ٢٠١٨

تم الفحص الضريبي لتلك الأعوام وتم سداد أصل الضريبة قبل ٣١ أغسطس ٢٠٢٢ وجرى الاستفادة من قانون التجاوز عن غرامات التأخير.

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 ومصحة الضرائب وتم سداد الضريبة المستحقة عليها بالكامل.

السنوات من ٢٠١٥ حتى ٢٠٢١

جرى الفحص الضريبي عن تلك السنوات ولم تخطر الشركة بأية نماذج ربط حتى تاريخه.

٣٧. الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

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

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

• خطر الائتمان

يتمثل خطر الائتمان في عدم قدرة المدينين على سداد المستحق عليهم، ولتخفيض هذا الخطر تقوم الشركة بالموافقة على اتخاذ إجراءات نقل ملكية العقارات المباعة للعملاء بعد سداد كامل المديونية، كما تحصل الشركة على شيكات 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 لسداد الضرائب والتوزيعات كل في الوقت المحدد له لتخفيض الأعباء التمويلية والحد من خطر السيولة قدر الإمكان.

وفيما يلي بيان آجال الالتزامات المالية للشركة:

القيمة الدفترية جنيه مصري	أكثر من سنتين جنيه مصري	٢-١ سنة جنيه مصري	أقل من سنة جنيه مصري	
				٢٠٢٢/٩/٣٠
٢٥٢,٧٥٢,٢٥٨	١٧١,٦٥٥,٤٧١	٨١,٠٩٦,٧٨٧	-	أوراق دفع طويلة الاجل
٢,٣١٤,٤٤٠,٥٨٧	١,٤٩٦,٧٦٢,٣٤٢	٤١٣,٧٤٢,٠٦١	٤٠٣,٩٣٦,١٨٤	قروض لأجل
٨٨٦,٦٥٣,٨٣٩	-	-	٨٨٦,٦٥٣,٨٣٩	دائنون وارصدة دائنة اخرى
٧١١,٥٠٠,٠٠٠	-	-	٧١١,٥٠٠,٠٠٠	قروض قصيرة الاجل
٥٨١,٠٦٢,٥٢٨	١٧٨,٥٦٨,٤٤٢	١٩٣,٦٨٧,٥٠٩	٢٠٨,٨٠٦,٥٧٧	التزامات تنمية اراضي بالقيمة الاسمية
٤٩٣,٩٠٩,٩٠١	-	-	٤٩٣,٩٠٩,٩٠١	الموردون واطراف ذوي علاقة
٥,٢٤٠,٣١٩,١١٣	١,٨٤٦,٩٨٦,٢٥٥	٦٨٨,٥٢٦,٣٥٧	٢,٧٠٤,٨٠٦,٥٠١	
				٢٠٢١/١٢/٣١
٢٩٥,٩٦٥,٢٠٩	٢١١,٣١٥,٦٧٩	٨٤,٦٤٩,٥٣٠	-	أوراق دفع طويلة الاجل
٢,٢٢٣,٨٧١,٩٥٢	١,٢٩٢,٠٤٢,١١٩	٧٦١,٣٣٢,١٤١	١٧٠,٤٩٧,٦٩٢	قروض لأجل
٨٣٩,٩٧٠,٩٨١	-	-	٨٣٩,٩٧٠,٩٨١	دائنون وارصدة دائنة اخرى
٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠	-	-	٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠	قروض قصيرة الاجل
٣٩٤,٤١١,٧٧٧	-	-	٣٩٤,٤١١,٧٧٧	الموردون واطراف ذوي 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 أدون 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.

٣٧. الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها - تابع

وفيما يلي بيان الأصول والالتزامات المالية وفقاً لطبيعة سعر الفائدة:

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤,٤٤٢,٥٤٢,٥٠٤	٥,٦٧٤,٦٩٩,٩٧٥	أدوات مالية بسعر فائدة ثابت أصول مالية (مدينون وأوراق قبض)
٢,٩٦٣,٢٩٨,٦٩١	٣,١٦٣,٢٥٣,٣٣٦	أدوات مالية بسعر فائدة متغيرة الالتزامات المالية (قروض طويلة وقصيرة الأجل وبنوك دائنة)

• 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، والدائنون وثقة السوق، وكذلك استمرار تطور نشاط الشركة في المستقبل.

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

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

٣٨. التزامات تعاقدية

بلغت قيمة التعاقدات الجارية مع المقاولين لتنفيذ عمليات إنشاءات الوحدات السكنية ٦,٦١ مليار جنيه مصري، بلغ المنفذ منها حتى ٢٠٢٢/٩/٣٠ مبلغ ٥,١٠ 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 ٢٠٢٢/٩/٣٠ 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 ٦ مراحل للبيع وهي: تاج سلطان، تاج سيتي T، تاج سيتي B، تاج سيتي إداري A، تاج جار دنز، تاج سيتي F وجاري حالياً تنفيذ أعمال المرافق الرئيسية والفرعية لتلك التجمعات السكنية.

٣٨. 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 ٢٠٢٢/٩/٣٠ مبلغ ٨٢٠ مليون جنيه مصري وبنسبة تنفيذ قدرها ٩٩٪، حيث تم تنفيذ وتسليم عدد ١,٧٦٦ وحدة حتى تاريخ المركز المالي المستقل.

- بارك رزديبنس

يضم التجمع السكني ١,٥١٩ وحدة سكنية، وجرى العمل حالياً في تنفيذ ١,٥١٧ وحدة سكنية لعدد ٢٠٠ مبنى بقيمة إنشاءات تبلغ ١,٧٣ مليار جنيه مصري، وبلغت قيمة الأعمال المنفذة منها حتى ٢٠٢٢/٩/٣٠ مبلغ ١,٦٣ مليار جنيه مصري وبنسبة تنفيذ قدرها ٩٤٪، حيث تم تنفيذ وتسليم عدد ١,٢١٤ وحدة حتى تاريخ المركز المالي المستقل.

- شاليا

يضم التجمع السكني ١,٧٦٩ وحدة سكنية تقريباً، تم طرح أعمال إنشاءات لعدد ٥٣ مبنى بإجمالي عدد ١,٤٣٣ وحدة سكنية بقيمة تعاقدية بلغت ١,٠٥ مليار جنيه مصري، وبلغت قيمة الأعمال المنفذة منها في ٢٠٢٢/٩/٣٠ مبلغ ٣٣ مليون جنيه مصري وبنسبة تنفيذ قدرها ٣٪.

- 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 ٢٠٢٢/٩/٣٠ مبلغ ١٦٩ مليون جنيه مصري وبنسبة تنفيذ قدرها ١٠٠٪، حيث تم بيع وتسليم ٦٠٥ 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 كابييتال جاردنز (تطوير بالمشاركة مع شركة بالم هيلز)، وجرى حالياً تنفيذ أعمال المرافق الرئيسية والفرعية لتلك التجمعات السكنية.

- تافال

يضم التجمع السكني حالياً ١,٢٠٦ وحدة سكنية، والتي طرحت للإنشاء لعدد ٢٢٥ مبنى سكني بقيمة إنشاءات تبلغ ١,٠٨ مليار جنيه مصري، بلغت قيمة الأعمال المنفذة منها في ٢٠٢٢/٩/٣٠ مبلغ ٩٢٧ مليون جنيه مصري وبنسبة تنفيذ قدرها ٨٦٪، حيث تم تنفيذ التعاقد والتسليم لعدد ٥٥٩ وحدة حتى تاريخ المركز المالي المستقل.

- كرونز

يضم التجمع السكني حالياً ٣,٦٠٧ وحدة سكنية، وجرى العمل حالياً في تنفيذ ٢,٠٤١ وحدة سكنية لعدد ٣٠٨ مبنى سكني بقيمة إنشاءات تبلغ ١,٥٨ مليار جنيه مصري، بلغت قيمة الأعمال المنفذة منها حتى ٢٠٢٢/٩/٣٠ مبلغ ١,٣٦ مليار جنيه مصري وبنسبة تنفيذ قدرها ٨٦٪، حيث تم تنفيذ التعاقد والتسليم لعدد ٤٣٢ وحدة حتى تاريخ المركز المالي المستقل.

٣٩. المسدد تحت حساب استثمارات في شركات تابعة

بناءً على موافقة الجمعية العامة للشركة في ١٣ ديسمبر ٢٠٢١ وموافقة مجلس الإدارة باجتماعه المؤرخ ٢٩ يونيو ٢٠٢٢ أبرمت الشركة عقداً إطارياً لشراء كامل أسهم شركتي منك للاستثمار العقاري وإيجي كان للتطوير العقاري، وبناءً عليه تم سداد ١٧٥ مليون جنيه مصري تحت حساب شراء تلك الاستثمارات حتى يتم تحديث تقرير المستشار المالي المستقل لتقييم الشركتين وتوقيع العقود النهائية لشراء أسهم الشركتين ونقل ملكية الأسهم.

٤٠. التزامات تنمية أراضي

التزام تعاقدى بتمويل تنفيذ جزء من امتداد محور شينزو أبي المار داخل أراضي الشركة بتاج سيتي بإجمالي ٨٧١,٧ مليون جنيه مصري مضافا إليها الفوائد المستحقة تبلغ ١٥١ مليون جنيه مصري، سددت الشركة منها ٤٤٠ مليون جنيه مصري، ويتم سداد الباقي على ثلاث دفعات سنوية حتى يوليو ٢٠٢٥ كالتالي:-

٢٠٢٢/٩/٣٠

جنيه مصري

٢٠٨,٨٠٦,٥٧٧

التزام تنمية اراضي قصيرة الاجل

التزام تنمية اراضي طويلة الاجل

القيمة الاسمية

يخصم: المكون التمويلي

٣٧٢,٢٥٥,٩٥١

(٨٣,٤٣٠,٧٦٥)

٢٨٨,٨٢٥,١٨٦

٤٩٧,٦٣١,٧٦٣

إجمالي التزام تنمية اراضي

٤١. القيمة العادلة

طبقا لأسس التقييم المتبعة في تقييم أصول والتزامات الشركة والواردة بالإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة فإن القيمة العادلة لا تختلف اختلافا جوهريا عن قيمتها الدفترية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢.

٤٢. أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب بعض أرقام المقارنة عن الفترة المقارنة لتتناسب مع العرض الخاص بالفترة الحالية، وذلك على النحو التالي:

٢٠٢١/٩/٣٠

قبل إعادة التبويب
جنيه مصري(٩٩,٠٦٨,٢٣١)
(٢٧,٤٨٧,٠٩٣)

٢٠٢١/٩/٣٠

إعادة التبويب
جنيه مصري٢,٢٤٥,٩١٧
(٢,٢٤٥,٩١٧)

٢٠٢١/٩/٣٠

بعد إعادة التبويب
جنيه مصري(٩٦,٨٢٢,٣١٤)
(٢٩,٧٣٣,٠١٠)

بيان

المصروفات العمومية والإدارية
مصروفات إدارة المجتمعات السكنية والتشغيل الأخرى

٤٣. أحداث جارية هامة

بتاريخ ١١ مارس ٢٠٢٠ أعلنت منظمة الصحة العالمية وصف تفشي فيروس كورونا بأنه جائحة، ومع التطوير السريع لتأثير تفشي الفيروس فقد فرضت العديد من الدول ومن ضمنها جمهورية مصر العربية تدابير مختلفة مثل قيود على السفر والحجر الصحي التي أدت إلى انخفاض كبير في الطلب على السلع والخدمات وتعطيل سلاسل الإمداد، بالإضافة إلى تقلبات عالية في الأسواق المالية وأسواق السلع في جميع أنحاء العالم مما أثر بشكل كبير على الاقتصاد العالمي.

أدى تباطؤ العديد من اقتصاديات الدول الكبرى في الفترة الماضية إلى مزيج من ارتفاع الأسعار العالمية للسلع الأساسية، واضطراب سلاسل الإمداد وارتفاع تكاليف الشحن، بالإضافة إلى تقلبات الأسواق المالية في الدول الناشئة، حيث بدأت ضغوط تضخمية عالمية أثرت على اقتصاديات الكثير من الدول ومنها اقتصاد جمهورية مصر العربية، كما أن تطورات النزاع بين روسيا وأوكرانيا أدت إلى انخفاض تدفقات النقد الأجنبي من السياحة وكذلك من الاستثمار الأجنبي المباشر، وهو ما ترتب عليه ارتفاع أسعار الصرف أو انخفاض للجنيه المصري مقابل الدولار الأمريكي بنسبة تجاوزت (١٨٪). تلك الزيادة في الأسعار العالمية وكذا انخفاض قيمة الجنيه المصري أمام الدولار الأمريكي شكلت ضغطاً إضافياً على العملة المحلية (الجنيه المصري) وسعر الفائدة على الجنيه المصري في ضوء قرارات لجنة السياسات التابعة للبنك المركزي المصري بتاريخ ٢١ مارس ٢٠٢٢ و١٩ مايو ٢٠٢٢ و٢٧ أكتوبر ٢٠٢٢.