

شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير
شركة مساهمة مصرية

القوائم المالية المستقلة
وتقرير الفحص المحدود عليها

عن الفترة المالية المنتهية
في ٣١ مارس ٢٠٢٣

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
- ٥٥ - ٩ • الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية المستقلة الدورية

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

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي المستقلة المرفقة لشركة مدينة نصر للإسكان والتعمير - شركة مساهمة مصرية في ٣١ مارس ٢٠٢٣ وكذا القوائم المستقلة للدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى. والإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية المستقلة الدورية هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وتتحصر مسؤوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية المستقلة الدورية في ضوء فحصنا المحدود لها.

نطاق الفحص المحدود

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

الإستنتاج

وفي ضوء فحصنا المحدود، لم يَنُؤم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية المستقلة الدورية المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي المستقل للشركة في ٣١ مارس ٢٠٢٣ وعن أدائها المالي المستقل وتدفقاتها النقدية المستقلة عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.



مهندطة خالد

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

القاهرة في ٢٣ مايو ٢٠٢٣

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		الأصول غير المتداولة
٣٥,٠٠٢,٨٩٦	٣٤,٢٠٤,٩٢٣	٤	الأصول الثابتة
١٩,٦١٢,١٩٦	٢١,٠٤٢,٣٠٢		أصول ثابتة تحت التنفيذ
٩٧,٥٩٧,٤٦٨	٩٦,٦٣٨,٤٧٨	٢١	أصول حق انتفاع
٣,٧٤٩,٦٢٨	٣,٤٦٧,٢٨٣	٥	أصول غير ملموسة
٧٨,٩٥٧,٣٣٧	٧٨,٩٥٧,٣٣٧	١/٦	استثمارات في شركات تابعة
١٧٥,٠٠٠,٠٠٠	١٧٥,٠٠٠,٠٠٠	٣٩	المسدد تحت حساب استثمارات في شركات تابعة
١٢١,٩٦٢	١٢١,٩٦٢	٢/٦	أصول مالية بالتكلفة المستهلكة
٢٧,٥٤٢,٠٥٧	٢٧,٥٤٢,٠٥٧	٣/٦	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٢,٣٨٣,٦٦٤	٢,٣٥٨,٢٣٩	٤/٦	استثمارات عقارية
١,٧٥٩,٣٣٧,٣٨٨	١,٨٠٠,٩٥٩,٨٩٧	٩	أوراق قبض طويلة الأجل
٢٧,٩٧٩,٥٢٩	١٨,٩٨٤,٣٤١	٢٠	أصول ضريبية مؤجلة
٢,٢٢٧,٢٨٤,١٢٥	٢,٢٥٩,٢٧٦,٨١٩		إجمالي الأصول غير المتداولة
			الأصول المتداولة
٥,٢٧٧,٨٥١,٩٦١	٥,٣١٤,٨٨٠,٨١٩	٧	أعمال تحت التنفيذ
٢٦٥,٠٥٦,٥٦٩	٢٦٤,٦٣٢,٢٣٠	٨	وحدات عقارية تامة
١,٧٧٠,٤٢٨,٩١٢	١,٩٠٩,٧١٨,٢٢٢	٩	أوراق قبض قصيرة الأجل
٤٢٠,٣٢٣,٠١٧	٤٢٣,٣٠٩,٨١٧	٩	العملاء المدينون
٢٤١,٨٨٨,٦٨٣	١٤٩,٥٥٦,٧٦٣		الموردون - أرصدة مدينة
١,٤٣٤,٨٩٢,٨٤٨	٨٣٨,٠٧٤,٦١١	١٠	المدينون والأرصدة المدينة الأخرى
٢,٣١٤,٣٢٧	٢,٣٨٨,٢٠٩	٥/٦	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٩٦٣,٦٢٣,١٥٨	٦٩٢,٦٠٣,٠٤٠	٦/٦	أصول مالية بالتكلفة المستهلكة - أذون خزانة
٧٨,٧٤٥,٨١٦	٩٣,٢١٨,٩٤٢	٣٤	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
٨٧٠,٨٩٣,٢٣٠	٩٣٥,١٨٥,٦٢٩	١١	النقدية بالصندوق ولدى البنوك
١١,٣٢٦,٠١٨,٥٢١	١٠,٦٢٣,٥٦٨,٢٨٢		إجمالي الأصول المتداولة
١٣,٥٥٣,٣٠٢,٦٤٦	١٢,٨٨٢,٨٤٥,١٠١		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية
٢,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٦	رأس المال المصدر والمدفوع
٣٣٥,٧٧٢,٣٤٥	٣٣٥,٧٧٢,٣٤٥		احتياطي قانوني
١,٦٦٤,٤٦٠,٠٠٠	٢,٤١١,٨٩٦,٣٧٢		الأرباح المرحلة
٧٤٧,٤٣٦,٣٧٢	٣٠٤,٣٨٩,١٤٣		صافي ربح الفترة
٢٣,٠٢٧,٩٤٧	٢٣,٠٢٧,٩٤٧		التغير في القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٤,٨٧٠,٦٩٦,٦٦٤	٥,١٧٥,٠٨٥,٨٠٧		إجمالي حقوق الملكية

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

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		الالتزامات غير المتداولة
١,٢٠١,٥٥٩,٦٨٢	١,١٦١,٦٩٣,٥٢٧	١٧	قروض لأجل
١٥٤,٣٤٨,٧٨٦	١٦١,٢٠٢,٧٦٠	١/١٥	أوراق دفع طويلة الأجل
٢٩٩,٩٥٤,٠٠٥	٣١١,٣٣١,٧٠١	٤٠	التزامات تنمية أراضي طويلة الأجل
٧٢,٣٨٢,٨٥٧	٦٩,٧٨١,٩٩١	٣٢	التزامات عقود التأجير طويلة الأجل
١,٧٢٨,٢٤٥,٣٣٠	١,٧٠٤,٠٠٩,٩٧٩		إجمالي الالتزامات غير المتداولة
			الالتزامات المتداولة
٢,٧٦٤,٠٤٨,٩١٤	٢,٨٥٩,٧٦٧,٤٠٢	١٢	مقدمات من العملاء عن وحدات غير مسلمة
٨٢,١٤٨,٠٣٠	٨١,٨٩٦,٩٧٣	١٣	مخصصات
١٥٣,٦٤١,٧٥٠	١١٢,٤٤٦,٥٠٣	١٤	التزامات استكمال المرافق
٩٦٢,٣٢٨,٧٦٣	٨٣٢,٣٨٠,٩١٢	٢/١٥	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٧,٥٠٧,٤١٧	٣٣,٢٥٤,٤١٤	١٩	دائنو إدارة وتشغيل وصيانة التجمعات السكنية
١,١١٢,٧١١,١٧٤	٢٢٢,٦٦٧,٠٠٠	١٧	أقساط جارية من قروض لأجل
٧٤١,٠٣٢,٢٢٨	٧٧٢,٨٦٦,٩٣٩	١/١٨	قروض قصيرة الأجل
١٧١,١٢٩,٧٦٢	١٦٠,١٣٩,٢٣٧	٢/١٨	بنوك دائنة (تسهيلات ائتمانية)
٤٧٨,٣١٨,٠٩١	٣٧٧,٩٥٧,٨٠٠		الموردون
٥,٠٢٨,٠١٩	٥,١٥٩,٥٨٤	٣٤	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
٢٤٤,٥٥٥,٩٣٤	٣٠٩,٣٠٧,٨٦٩		مصلحة الضرائب
٢٣,١٠٣,٩٩٣	٢٧,٠٩٨,١٠٥	٣٢	التزامات عقود التأجير قصيرة الأجل
٢٠٨,٨٠٦,٥٧٧	٢٠٨,٨٠٦,٥٧٧	٤٠	التزامات تنمية أراضي قصيرة الأجل
٦,٩٥٤,٣٦٠,٦٥٢	٦,٠٠٣,٧٤٩,٣١٥		إجمالي الالتزامات المتداولة
٨,٦٨٢,٦٠٥,٩٨٢	٧,٧٠٧,٧٥٩,٢٩٤		إجمالي الالتزامات
١٣,٥٥٣,٣٠٢,٦٤٦	١٢,٨٨٢,٨٤٥,١٠١		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

تقرير الفحص المحدود (مرفق)

رئيس مجلس الإدارة

مهندس/ محمد حازم بركات

الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب

مهندس/ محمد عبد الله سلام

نائب الرئيس التنفيذي للشئون المالية

محاسب/ أحمد حسين العزب

شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير - ش.م.م.
قائمة الدخل المستقلة (الأرباح أو الخسائر)
عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

من ٢٠٢٢/١/١ إلى ٢٠٢٢/٣/٣١	من ٢٠٢٣/١/١ إلى ٢٠٢٣/٣/٣١	إيضاح	
٨١٨,٣٦١,٢٢٨	١,٠١٥,١٩٧,٢٢٦	١٢٣	صافي إيرادات النشاط
(٥٤٦,٨٦٥,٦٢٠)	(٤٣٥,٣١٣,٠٥٢)	٢٣	يخصم: تكلفة إيرادات النشاط
٢٧١,٤٩٥,٦٠٨	٥٧٩,٨٨٤,١٧٤		مجموع الربح
			يخصم:
(٨٣,٤١٤,٣٤٦)	(١٢٨,٦٠١,٤٦٨)	٢٤	المصروفات البيعية والتسويقية
(٢٦,٧٣٥,٠٢٣)	(٣٥,٣٥٥,١٢٣)	٢٥	المصروفات العمومية والإدارية
(١٤,٠١٦,٢٩٣)	(٦,٦٩٧,٢٩٩)	٢٦	مصروفات إدارة المجتمعات السكنية والتشغيل الأخرى
(٧٢,٧٢٣,٨٧٣)	(٧٠,٨٠٧,٣٧٥)	٢٧	مصروفات تمويلية
			يضاف:
٢٨,٠٠٠,٠٠٠	-		رد خسائر انتمائية متوقعة (بالصافي)
٢٤,٢٢٥,٨٩٤	٣٤,٢٥٢,٠٦٩	٢٨	إيرادات تمويلية
٢٣,٤٦٧,١٨٨	٢٣,٢٢٨,٧٦٥	٢٩	إيرادات مرتبطة بالنشاط
١٥٠,٢٩٩,١٥٥	٣٩٥,٩٠٣,٧٤٣		الأرباح الناتجة من التشغيل
			توزيعات أرباح من أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال
٢٢٢,٢٢٢	٢٣٥,٢٩٤		الدخل الشامل الأخر
(٢,١٦٥,٦٩١)	(٢,٨١١,٨٤١)	٣٠	المصروفات الأخرى
١٤٨,٣٥٥,٦٨٦	٣٩٣,٣٢٧,١٩٦		صافي أرباح الفترة قبل الضرائب
(٢٨,٠٧٠,١٨٧)	(٧٩,٩٤٢,٨٦٥)	٢٢	ضريبة الدخل
(٤٣,٣٣٣)	(٨,٩٩٥,١٨٨)	٢٠	الضريبة المؤجلة
١٢٠,٢٤٢,١٦٦	٣٠٤,٣٨٩,١٤٣		صافي أرباح الفترة
٠,٠٥٩	٠,١٢١	٣١	نصيب السهم في أرباح الفترة



رئيس مجلس الإدارة

مهندس/ محمد حازم بركات



الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب

مهندس/ محمد عبد الله سلام



نائب الرئيس التنفيذي للشؤون المالية

محاسب/ أحمد حسين العزب

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

شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير – ش.م.م.
قائمة الدخل الشامل المستقلة
عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

من ٢٠٢٢/١/١ إلى ٢٠٢٢/٣/٣١ جنيه مصري	من ٢٠٢٣/١/١ إلى ٢٠٢٣/٣/٣١ جنيه مصري	صافي أرباح الفترة بنود لا يتم إعادة تبويبها بقائمة الدخل إجمالي الدخل الشامل عن الفترة
١٢٠,٢٤٢,١٦٦	٣٠٤,٣٨٩,١٤٣	
-	-	
<u>١٢٠,٢٤٢,١٦٦</u>	<u>٣٠٤,٣٨٩,١٤٣</u>	



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 والتعمير - ش.م.م.

قائمة التغيرات في حقوق الملكية المستقلة
عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

الإجمالي	التغير في القيمة المادة	صافي أرباح الفترة	أرباح مرحلة	احتياطي قانوني	المحصل تحت		رأس المال المصدر والمدفوع	رأس المال
					حساب زيادة رأس المال	حساب زيادة رأس المال		
٣,٧٨٦,١٥٦,٨٦٠	٢٠,١٠٩,٣٦٥	٢٨٢,٦٣٣,١٦٨	١,٦٦٤,١٧٣,٦٤٠	٣٢١,٦٤٠,٦٨٧	-	-	١,٤٩٧,٦٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢
-	-	(٢٨٢,٦٣٣,١٦٨)	٢٨٢,٦٣٣,١٦٨	-	-	-	-	المحول للأرباح المرحلة
٣٧٤,٤٠٠,٠٠٠	-	-	-	-	٣٧٤,٤٠٠,٠٠٠	-	-	المحصل تحت حساب زيادة رأس المال
١٢٠,٢٤٢,١٦٦	-	١٢٠,٢٤٢,١٦٦	-	-	-	-	-	الدخل الشامل عن الفترة
٤,٢٨٠,٧٩٩,٠٢٦	٢٠,١٠٩,٣٦٥	١٢٠,٢٤٢,١٦٦	١,٩٤٦,٨٠٦,٨٠٨	٣٢١,٦٤٠,٦٨٧	٣٧٤,٤٠٠,٠٠٠	١,٤٩٧,٦٠٠,٠٠٠	٢٠٢٢	الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٢
٤,٨٧٠,٦٩٦,٦٦٤	٢٣,٠٢٧,٩٤٧	٧٤٧,٤٣٦,٣٧٢	١,٦٦٤,٤٦٠,٠٠٠	٣٣٥,٧٧٢,٣٤٥	-	-	٢,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣
-	-	(٧٤٧,٤٣٦,٣٧٢)	٧٤٧,٤٣٦,٣٧٢	-	-	-	-	المحول للأرباح المرحلة
٣٠٤,٣٨٩,١٤٣	-	٣٠٤,٣٨٩,١٤٣	-	-	-	-	-	الدخل الشامل عن الفترة
٥,١٧٥,٠٨٥,٨٠٧	٢٣,٠٢٧,٩٤٧	٣٠٤,٣٨٩,١٤٣	٢,٤١١,٨٩٦,٣٧٢	٣٣٥,٧٧٢,٣٤٥	-	-	٢,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٣



رئيس مجلس الإدارة

مهندس/ محمد حازم بركات



الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب

مهندس/ محمد عبد الله سلام



نائب الرئيس التنفيذي للمنتور المالية

محاسب/ أحمد حسين العزب

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

٢٠٢٢/٣/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
١٤٨,٣٥٥,٦٨٦	٣٩٣,٣٢٧,١٩٦		الأنشطة التشغيلية صافي أرباح الفترة قبل الضرائب التعديلات للبند التالي:
٤,٥٥٤,٤٤٠	٢,٧٢٥,٧٠٥	٤/٦، ٤	إهلاك الأصول الثابتة والاستثمارات العقارية
٥٤٢,٩٧٧	١,٥٢٧,٤٤٥	٥	استهلاك الأصول غير الملموسة
٩,٠٢٣,٥٩٢	٩,٧١٨,٨١٢	٢١	استهلاك حق انتفاع أصول مستأجرة
٧٢,٧٢٣,٨٧٣	٧٠,٨٠٧,٣٧٥	٢٧	مصروفات تمويلية مستحقة
٢٨,٠٠٠,٠٠٠	-		رد خسائر انتمائية متوقعة (بالصافي)
(٢٢٢,٢٢٢)	(٢٣٥,٢٩٤)		توزيعات أرباح من أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال
(٦٨٦,٢٢١)	(٢,١٧٢,٦٥٩)	٢٩	الدخل الشامل الآخر
٢٦٢,٢٩٢,١٢٥	٤٧٥,٦٩٨,٥٨٠		أرباح فروق عملات أجنبية
١٦٧,٨٥٥,٥٨٦	(٢٥,٢٠٣,٤٧٢)		أعمال تحت التنفيذ ووحدات عقارية تامة ومخزون مواد
١٨٨,٩٧٦,٦٢٣	٥١٦,٥٢٥,٤٠٩		المدينون والعملاء والموردين وأوراق القبض وإدارة وتشغيل
(٥,٢٥٣,٥٢٣)	(١٢١,٣٥٧,٨١٠)		وصيانة التجمعات السكنية ومبالغ مستحقة من أطراف ذات
(٤,١٨٥,٧٠٤)	(٢٥١,٠٥٧)	١٣	علاقة
(٦,١٤١,١٦٦)	-		الدائنون والموردون ومقدمات من العملاء عن وحدات غير
(٣,٧٢٠,٢١٣)	(١٥,١٩٠,٩٣٠)		مسلمة والتزامات استكمال مرافق ومبالغ مستحقة إلى
(٢٩,٢١٥,٠٣٦)	(١١٨,٢٤٨,٩٢٧)		أطراف ذات علاقة وأوراق دفع
٥٧٠,٦٠٨,٦٩٢	٧١١,٩٧١,٧٩٣		المستخدم من المخصصات
			المسدد من توزيعات أرباح العاملين ومكافأة مجلس الإدارة
			ضرائب دخل مسددة
			مصروفات تمويلية مدفوعة
			صافي النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية

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

قائمة التدفقات النقدية المستقلة - تابع
عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

٢٠٢٢/٣/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
(١,٨٠٠,٨٤٢)	(٣,٣٥٥,٧٦٤)	٤	الأنشطة الاستثمارية
(٣٨١,٩٠٠)	(١,٢٤٥,١٠٠)	٥	مدفوعات لشراء أصول ثابتة وأصول ثابتة تحت التنفيذ
٢٢٢,٢٢٢	٢٣٥,٢٩٤		مدفوعات لشراء أصول غير ملموسة
(١,٩٦٠,٥٢٠)	(٤,٣٦٥,٥٧٠)		توزيعات أرباح من أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
			صافي النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
			الأنشطة التمويلية
٣٧٤,٤٠٠,٠٠٠	-		المحصل نقدا من المساهمين لزيادة رأس المال
(٣٠٢,٢٨١,٧٩٧)	(٧,٣٦٦,٥٧٦)	٣٢	المسدد من التزامات عقود التأجير
(١٠,٥٦١,٠٦٨)	(٩٥٠,٤٣٤,٤٣٩)	١٧	المسدد من قروض طويلة الأجل
-	١٨,٨٦٦,٩٩٩	١٧	المبالغ المسحوبة من قروض طويلة الأجل
٢١,٠٥٢,٠٠٦	١,٦٥٧,١١١	١٧	الفوائد المرسمة من قروض طويلة الأجل
-	٣١,٨٣٤,٧١١	١/١٨	المبالغ المسحوبة من قروض قصيرة الأجل
٨٢,٦٠٩,١٤١	(٩٠٥,٤٤٢,١٩٤)		صافي النقدية (المستخدمة في) / الناتجة من الأنشطة التمويلية
٦٥١,٢٥٧,٣١٣	(١٩٧,٨٣٥,٩٧١)		التغير في النقدية وما في حكمها
١,٠٧١,٩٣٤,٣٨٩	١,٦٦٦,٣٣٧,٤٥٣	١٨	النقدية وما في حكمها في بداية الفترة
٦٨٦,٢٢١	٢,١٧٢,٦٥٩	٢٩	أرباح فروق عملات أجنبية
١,٧٢٣,٨٧٧,٩٢٣	١,٤٧٠,٦٧٤,١٤١		إجمالي النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة
(٤٨٧,٠٠٠)	(٤٨٧,٠٠٠)	٥/٦	يخصم:
(٣٧٤,٤٠٠,٠٠٠)	-		وثائق صناديق استثمار مجمدة لتغطية خطابات الضمان
١,٣٤٨,٩٩٠,٩٢٣	١,٤٧٠,١٨٧,١٤١	١٨	المحتجز لحين إتمام إجراءات زيادة رأس المال
			النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة

معاملة غير نقدية

لم تتضمن قائمة التدفقات النقدية المعاملة غير النقدية الخاصة باستبعاد استثمارات عقارية بمبلغ ٢٣,٣٥٢ جنيه مصري وما يقابلها وإدراجها ضمن أعمال 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 ولائحته التنفيذية وقد تم النشر بصحيفة الشركات في شهر يناير ١٩٩٧.

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

بتاريخ ٢ مايو ٢٠٢٣، وافقت الجمعية العامة غير العادية لمساهمي الشركة على تعديل اسم الشركة بالمادة (٢) من النظام الأساسي ليصبح "شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير"، وجاري توثيق محضر الجمعية العامة غير العادية للتأشير بالتعديل بالسجل التجاري للشركة.

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

٣-١ مدة الشركة

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

٤-١ مقر الشركة

- يقع المقر الرئيسي للشركة في ٤ شارع يوسف عباس- المنطقة الثانية- مدينة نصر- القاهرة- جمهورية مصر العربية، ورئيس مجلس إدارة الشركة هو السيد المهندس/ محمد حازم بركات.
- الشركة مقيدة بالجدول الرسمي بالبورصة المصرية وتم قيد شهادات الإيداع الدولية (GDR) مقابل أسهم الشركة ببورصة لندن للأوراق المالية.
- اعتمد مجلس الإدارة إصدار القوائم المالية المستقلة للشركة للفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣ بتاريخ ٢٢ مايو ٢٠٢٣.

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 السنة التي يتم فيها تغيير التقدير وفي الفترات المستقبلية في حالة تأثير تلك التقديرات على الفترات المستقبلية.

وفيما يلي أهم البنود المستخدم فيها التقديرات والافتراضات والحكم المهني:

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

١-٢ قياس القيمة العادلة

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

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

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

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

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

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

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

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

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

٣. ملخص بأهم السياسات المحاسبية المتبعة ومعايير المحاسبة المطبقة.

١-٣ أسس إعداد القوائم المالية المستقلة

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

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

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

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

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

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

الإهلاكات

يتم تحميل الإهلاك على قائمة الدخل المستقلة وفقاً لطريقة القسط الثابت وذلك على مدار العمر الإنتاجي المقدر لكل نوع من أنواع الأصول الثابتة. فيما عدا الأراضي ويتم مراجعة الأعمار الإنتاجية المقدرة للأصول الثابتة بصفة دورية وفيما يلي بيان بالأعمار الإنتاجية المقدرة لتلك الأصول:

العمر الإنتاجي	نوع الاصل
٤٠ سنة	المباني
٨ سنوات	تحسينات لمباني مملوكة
٥ سنوات او مدة الإيجار ايهما اقل	تحسينات لمباني مؤجرة
٥ سنوات	الات ومعدات
٥ سنوات	وسائل نقل وانتقال
٥ - ٨ سنوات	أجهزة الحاسب الالي والسيرفرات
سنتان	عدد وادوات صغيرة
٢ - ٨ سنوات	اثاث ومعدات مكاتب

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

أصول ثابتة تحت التنفيذ

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

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

الاعتراف

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

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 كفائدة. ويتم عرض الأصول غير الملموسة بالصافي بعد خصم الاستهلاك والانخفاض في القيمة.

النفقات اللاحقة

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

الاستهلاك

يتم تحميل الاستهلاك على قائمة الدخل (الأرباح أو الخسائر) وفقاً لطريقة القسط الثابت وذلك على مدار العمر 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)

٣-١

برامج حاسب آلي ونظم معلومات

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

٣-٢-٣ الاستثمارات في شركات تابعة

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

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

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

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

٣-٢-٤ الأدوات المالية

الاعتراف والقياس الأولي

يتم الاعتراف الأولي بالمدينين التجاريين وأدوات الدين المصدرة في تاريخ نشأتها، جميع الأصول المالية والالتزامات المالية الأخرى يتم الاعتراف بهم 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 الأولي يتم تبويب الأصل المالي على أنه مقاس:

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

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

- أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كاستثمار في حقوق ملكية مع عدم إعادة تدوير الأرباح أو الخسائر
- أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

لا يتم إعادة تبويب الأصول المالية بعد الاعتراف 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.

الأصول المالية بالتكلفة المستهلكة: -

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

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

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

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

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

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

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

الأصول المالية بالقيمة من خلال الأرباح أو الخسائر: -

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

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

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

الأصول المالية - تقييم نموذج الأعمال

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

- السياسات والأهداف المعلنة للمحفظة وتطبيق تلك السياسات عملياً. يشمل ذلك ما إذا كانت استراتيجية الإدارة تركز على كسب إيرادات الفوائد التعاقدية، والحفاظ على تعريف معدل فائدة معين، ومطابقة مدة الأصول المالية مع مدة أي التزامات ذات صلة أو التدفقات النقدية المتوقعة أو تحقيق التدفقات النقدية من خلال بيع الأصول.
- كيفية تقييم أداء المحفظة وإبلاغ إدارة الشركة بها.
- المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال (والأصول المالية المحفوظ 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 المحفوظ 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)
- 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 تعويضاً معقولاً 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 أيضاً تعويضاً معقولاً للإنهاء المبكر) يتم التعامل معها على أنها تتوافق مع هذا المعيار إذا كانت القيمة العادلة لميزة السداد المبكر غير مؤثرة عند الاعتراف الأولي.

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

الأصول المالية 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 تويبه 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 – التويب والقياس اللاحق والأرباح والخسائر

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

يتم تويب الالتزامات المالية على أنها مقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر إذا تم تويبها على أنها محتفظ بها لأغراض المتاجرة عند الاعتراف الأولى.

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

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

الاستبعاد

الأصول المالية

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

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

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.

٣-٢-٥ الاستثمارات العقارية

يتم إثبات الاستثمارات العقارية عند الاعتراف الأولى بالتكلفة، ويتم قياس الاستثمارات العقارية عند إعداد القوائم المالية باستخدام نموذج التكلفة ويتم تحميل الإهلاك على قائمة الدخل المستقلة وفقاً لطريقة القسط الثابت وذلك على مدار العمر الإنتاجي المقدر لكل نوع من الاستثمارات العقارية فيما عدا الأراضي، وفي حالة حدوث اضمحلال يتم تحميله على قائمة الدخل المستقلة والإفصاح عن المدي المتوقع للقيمة العادلة للاستثمارات العقارية التي لم يمكن تحديد القيمة العادلة بصورة يعتمد عليها.

العمر الإنتاجي

٤٠ سنة

٤٠ سنة

نوع الأصل

وحدات سكنية

وحدات غير سكنية

٣-٢-٦ التوريق

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

٣-٢-٧ أعمال تحت التنفيذ ووحدات عقارية تامة

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

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

٣-٢-٨ 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.

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

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، وهذا ويتم إثبات الأرصدة المدينة الأخرى بالتكلفة ناقصاً خسائر الاضمحلال (إن وجد).

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

١١-٢-٣ اضمحلال قيمة الأصول

الأصول غير المالية

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

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

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

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

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

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

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

الأصول المالية

تطبق الشركة 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 أو بخسائر أو متوقعة على مدى ١٢ شهراً وتحتسب الفائدة على إجمالي القيمة الدفترية للأصول (بدون خصم مخصص الائتمان). خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً هي الخسائر الائتمانية المتوقعة التي قد تنتج من حالات إخفاق محتملة خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ القوائم المالية.

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

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

المرحلة الثالثة: خسارة الائتمان المتوقعة - اضمحلال قيمة الائتمان

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

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

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

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

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

١٢-٢-٣ المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزام حالي (قانوني أو حكمي) 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 العقود مع العملاء

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

الاعتراف بالإيراد

مبيعات العقارات

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

مبيعات الأراضي

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

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

إيرادات تمويلية

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

(٢) الترتيبات المشتركة

الترتيب المشترك هو الترتيب الذي به طرفين أو أكثر لديهم سيطرة مشتركة، وهو إما أن يكون عملية مشتركة أو مشروع مشترك، ويتميز الترتيب المشترك بأن الأطراف ملزمون باتفاق 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، وتقسيم حصة الشركة إلى جزأين أحدهما مقابل تقديم أرض المشروع والآخر مقابل تنفيذ أعمال المرافق لحدود أرض المشروع وكذا مقابل التزاماتها الناشئة بموجب التعاقد (ملحوظة: هذا العقد لا يمثل استراتيجية للشركة في الوقت الحالي).

(٣) باقي الإيرادات

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

٣-٢-١٦ 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 الشؤون الفنية بالشركة لتلك المستخلصات، ويتم توزيع التكاليف على الوحدات على أساس الإنجاز الفعلي لكل مرحلة وفقاً للأسس الآتية:

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

- 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.

٢-٣-١٧ مصروفات إدارة المجتمعات السكنية والتشغيل الأخرى

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

٢-٣-١٨ مزايا العاملين

تساهم الشركة في نظام التأمينات الاجتماعية الحكومي لصالح العاملين بها طبقاً لقانون التأمينات الاجتماعية رقم ٧٩ لسنة ١٩٧٥ وتعديلاته، ويساهم العاملون والشركة بموجب هذا القانون في النظام بنسبة ثابتة من الأجور، يقتصر التزام الشركة على قيمة مساهمتها، وتحمل مساهمات الشركة على قائمة الدخل المستقلة طبقاً لأساس الاستحقاق، كما أن الشركة تمنح العاملين الذين بلغوا سن التقاعد مكافأة نهاية خدمة بحد أقصى ٥٠ ألف جنيه مصري وبتاريخ ٢١ ديسمبر ٢٠٢٢ قرر مجلس إدارة الشركة زيادة مكافأة نهاية خدمة بحد أقصى ١٠٠ ألف جنيه مصري، كما تطبق الشركة نظام للتقاعد المبكر الاختياري، ويتم تحميل مكافأة نهاية الخدمة الخاصة بالعاملين الذين يستفيدوا من هذا النظام على قائمة الدخل المستقلة في السنة التي يتم الموافقة فيها على تقاعدهم المبكر.

٢-٣-١٩ الضرائب

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

- تتضمن ضريبة الدخل التي يتم حسابها على الأرباح المحققة للشركة كل من الضريبة الجارية (المحسوبة طبقاً للقوانين واللوائح والتعليمات السارية المعمول بها في هذا الشأن وباستخدام أسعار الضريبة السارية في تاريخ إعداد القوائم المالية المستقلة) والضريبة المؤجلة، ويعترف بالضريبة الجارية والضريبة المؤجلة كإيراد أو كمصروف وتدرج في ربح أو خسارة الفترة، فيما عدا الحالات التي تنشأ فيها الضريبة من:

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

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

- الضريبة المؤجلة هي الضريبة التي تنشأ عن وجود فروق مؤقتة بين القيم الدفترية للأصول والالتزامات طبقاً للأسس المحاسبية المستخدمة في إعداد القوائم المالية المستقلة وقيم تلك الأصول والالتزامات طبقاً للأسس الضريبية المستخدمة في احتساب الربح الضريبي، هذا ويتم تحديد قيمة الضريبة المؤجلة بناء على الطريقة التي من المتوقع تحقق أو تسوية القيمة الحالية لتلك الأصول والالتزامات بها وباستخدام أسعار الضريبة السارية في تاريخ إعداد القوائم المالية المستقلة.
- وبصفة عامة يتم الاعتراف بكافة الالتزامات الضريبية المؤجلة (الناجمة عن الفروق المؤقتة الخاضعة للضريبة في المستقبل) بينما لا تثبت الأصول الضريبية المؤجلة إلا إذا توافر احتمال قوي بإمكانية استخدام تلك الأصول لتخفيض الأرباح الضريبية المستقبلية أو وجود دليل آخر مقنع على تحقق أرباح ضريبية كافية في المستقبل.
- ويتم مراجعة القيمة الدفترية للأصول الضريبية المؤجلة في تاريخ كل مركز مالي ويتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل الضريبي المؤجل عندما يصبح من غير المحتمل أن يسمح الربح الضريبي المستقبلي باستخدام الأصل الضريبي المؤجل أو جزء منه، هذا وتستخدم طريقة الميزانية لاحتساب الأصول والالتزامات الضريبية المؤجلة ويتم تبويبها ضمن الأصول والالتزامات طويلة الأجل.

٢٠-٢-٣ ربحية السهم

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

٢١-٢-٣ تكلفة الاقتراض

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

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

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

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

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

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

٢٢-٢-٣ الاحتياطي القانوني

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

٢٣-٢-٣ ترجمة المعاملات بالعملة الأجنبية

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

٢٤-٢-٣ المعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة

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

٢٥-٢-٣ المساهمة التكافلية

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

٢٦-٢-٣ عقود التأجير

الاعتراف والقياس الشركة كمستأجر:-

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

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

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

القياس الأولي للالتزام عقد التأجير

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

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

- دفعات ثابتة 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.

الاعتراف والقياس الشركة كمؤجر: -

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

الإيجار التشغيلي: -

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

عقود البيع مع إعادة الاستئجار: -

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

تحويل الأصل يمثل عملية بيع: -

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

تحويل الأصل ليس عملية بيع: -

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

الإعفاءات من الاعتراف: -

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

شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير ش.م.ع.
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة
٣١ مارس ٢٠٢٣

٤. الأصول الثابتة

الإجمالي	الحاسبات الآلية	أثاث ومعدات	عدد وأدوات صغيرة	وسائل نقل وانتقال	آلات ومعدات	تحسينات في أصول مستأجرة	المباني ^(*) والإشاعات	الأراضي ^(*)	
١٠٩,٩٤٤,٧٠٧	٢٣,٦٧٩,٥٦٠	١٣,٦٦١,١٨٧	٤٧١,٦١٢	٣,٦٥٨,٧٦٥	٦,٩٣٠,٥٦٩	٣٧,٨٢٨,٠١٣	٢٢,٣٦٣,٧٧٢	١,٣٥١,٢٢٩	٢٠٢٣ في ١ يناير
١,٩٢٥,٦٥٩	١,٩٠٨,٢١٧	١٧,٤٤٢	-	-	-	-	-	-	الإضافات خلال الفترة
(٣٣,٠٥٠)	-	-	-	(٣٣,٠٥٠)	-	-	-	-	الإستبعادات خلال الفترة
١١١,٨٣٧,٣١٦	٢٥,٥٨٧,٧٧٧	١٣,٦٧٨,٦٢٩	٤٧١,٦١٢	٣,٦٢٥,٧١٥	٦,٩٣٠,٥٦٩	٣٧,٨٢٨,٠١٣	٢٢,٣٦٣,٧٧٢	١,٣٥١,٢٢٩	٢٠٢٣ في ٣١ مارس
٧٤,٩٤١,٨١١	١١,٥١١,٠٢٢	١١,٤٣٩,٧٥٠	٤٧١,٦١٢	٢,٩٥٣,٥٠١	٦,٣٦٨,٣٥٤	٣٤,٣١٣,٥٤٣	٧,٩٨٤,٠٢٩	-	مجموع الإهلاك:
٢,٧٢٣,٦٣٢	٨٨٨,٥٧٩	٢٩١,١٥٠	-	٧٦,٢٦٦	١٦٥,٦٠٢	٦٧٧,٣٢١	٦٢٤,٧١٤	-	في ١ يناير ٢٠٢٣
(٣٣,٠٥٠)	-	-	-	(٣٣,٠٥٠)	-	-	-	-	إهلاك الفترة
٧٧,٦٣٢,٣٩٣	١٢,٣٩٩,٦٠١	١١,٧٣٠,٩٠٠	٤٧١,٦١٢	٢,٩٩٦,٧١٧	٦,٤٣٣,٩٥٦	٣٤,٩٩٠,٨٦٤	٨,٦٠٨,٧٤٣	-	الإستبعادات خلال الفترة
٣٤,٢٠٤,٩٢٣	١٣,١٨٨,١٧٦	١,٩٤٧,٧٢٩	-	٦٢٨,٩٩٨	٤٩٦,٦١٣	٢,٨٣٧,١٤٩	١٣,٧٥٥,٠٢٩	١,٣٥١,٢٢٩	٢٠٢٣ في ٣١ مارس

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

شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير - ش.م.م.
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة
٣١ مارس ٢٠٢٣

٤. الأصول الثابتة - تابع

	٢٠٢٢/١٢/٣١		٢٠٢٢/١٢/٣١		٢٠٢٢/١٢/٣١		٢٠٢٢/١٢/٣١		
	الإجمالي	الحسابات الآلية	اثاث ومعدات مكاتب	عدد وأدوات صغيرة	وسائل نقل وانتقال	آلات ومعدات	تخصيمات في أصول مستأجرة	المباني والإشاعات	الأراضي
جنيه مصري	١٠١,٥٧٦,٧٧٥	١٧,٨٨٣,٥٦٠	١٤,٠١٢,٠٧٥	٥٠٩,٧٨٣	٤,٤٠٢,٩٦٦	٦,٩٣٨,٢٢٢	٣٧,٦٦٣,٠١٣	١٨,٨١٥,٩٢٧	١,٣٥١,٢٢٩
التكلفة:	٩,٩٦٩,٩٥٧	٥,٩٦٣,٢٢٢	٢٩٣,٨٩٠	-	-	-	١٦٥,٠٠٠	٣,٥٤٧,٨٤٥	-
	(١,٦٠٢,٠٢٥)	(١٦٧,٢٢٢)	(٦٤٤,٧٧٨)	(٣٨,١٧١)	(٧٤٤,٢٠١)	(٧,٦٥٣)	-	-	-
	١٠٩,٩٤٤,٧٠٧	٢٣,٦٧٩,٥٦٠	١٣,٦٦١,١٨٧	٤٧١,٦١٢	٣,٦٥٨,٧٦٥	٦,٩٣٠,٥٦٩	٣٧,٨٢٨,٠١٣	٢٢,٢٦٣,٧٧٢	١,٣٥١,٢٢٩
	٥٨,٤٠٩,٩٤٤	٨,٥١٤,٩٥٣	١٠,٦١٥,٨٧٥	٥٠٩,٧٨٣	٣,٣٨٤,٥٩٣	٥,٣٩٩,٨٦٥	٢٣,٥٢٩,٨٠٥	٦,٤٥٥,٠٧٠	-
	١٨,١٢٤,٦٢٨	٣,١٦٣,٢٩١	١,٤٥٩,٣٨٩	-	٣١٣,١٠٩	٨٧٦,١٤٢	١٠,٧٨٣,٧٣٨	١,٥٢٨,٩٥٩	-
	(١,٥٩٢,٧٦١)	(١٦٧,٢٢٢)	(٦٣٥,٥١٤)	(٣٨,١٧١)	(٧٤٤,٢٠١)	(٧,٦٥٣)	-	-	-
	٧٤,٩٤١,٨١١	١١,٥١١,٠٢٢	١١,٤٣٩,٧٥٠	٤٧١,٦١٢	٢,٩٥٣,٥٠١	٦,٢٦٨,٣٥٤	٣٤,٣١٣,٥٤٣	٧,٩٨٤,٠٢٩	-
	٢٥,٠٠٢,٨٩٦	١٢,١٦٨,٥٣٨	٢,٢٢١,٤٣٧	-	٧٠٥,٢٦٤	٦٦٢,٢١٥	٢,٥١٤,٤٧٠	١٤,٣٧٩,٧٤٣	١,٣٥١,٢٢٩

مجموع الإهلاك:
في ١ يناير ٢٠٢٢
إهلاك السنة
الإستبعادات خلال السنة
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
صافي القيمة الدفترية:
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٤. الأصول الثابتة - تابع

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

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٦,٦٧٨,٧١١	٣٣,٧٢٧,٦٩٠	تحسينات في أصول مستأجرة
٢,٥٦٥,٨٦٧	٥,٥٠٥,٠٥٢	آلات ومعدات
٢,١١٢,٢٥١	٢,٠٧٩,٢٠١	وسائل نقل وانتقال
٤٧١,٦١٢	٤٧١,٦١٢	عدد وأدوات صغيرة
٧,٤٥٧,٢٧٥	٨,٢١٤,٤٩٧	أثاث ومعدات مكاتب
٣,٨٥١,٧١٥	٤,٠٠٩,٣٤٩	حاسبات آلية
٣٣,١٣٧,٤٣١	٥٤,٠٠٧,٤٠١	

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

٢٠٢٢/٣/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥٣٨,٨٦٣	٥٧٩,٧٢٩	تكلفة المبيعات
٣,٣٦٠,٥١٩	١,٤٢٥,٩٩١	المصروفات البيعية والتسويقية (إيضاح ٢٤)
٦٣٣,٢٤٥	٦٨٨,٣٤٤	المصروفات العمومية والإدارية (إيضاح ٢٥)
٩,٥٠١	٢٩,٥٦٨	مصروفات إدارة المجتمعات السكنية والتشغيل الأخرى (إيضاح ٢٦)
٤,٥٤٢,١٢٨	٢,٧٢٣,٦٣٢	

٥. أصول غير ملموسة

برامج حاسب آلي ونظم معلومات

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٤,٨٨٨,٧٤١	٢٩,٤٠٨,٨١٠	التكلفة أول الفترة / السنة
٤,٥٢٠,٠٦٩	١,٢٤٥,١٠٠	الإضافات خلال الفترة / السنة
٢٩,٤٠٨,٨١٠	٣٠,٦٥٣,٩١٠	التكلفة آخر الفترة / السنة
٢١,٨٥٨,٥٩٠	٢٥,٦٥٩,١٨٢	مجمع الاستهلاك أول الفترة / السنة
٣,٨٠٠,٥٩٢	١,٥٢٧,٤٤٥	الاستهلاك خلال الفترة / السنة
٢٥,٦٥٩,١٨٢	٢٧,١٨٦,٦٢٧	مجمع الاستهلاك آخر الفترة / السنة
٣,٧٤٩,٦٢٨	٣,٤٦٧,٢٨٣	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:

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٢٠,٠٥٠,٢٩٩	٢١,٤٥١,٣٥٩

برامج حاسب آلي ونظم معلومات

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

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٤٨٦,٦٣٢	١,٤٣٠,٥٤٢
٢٣,٧٨٢	١٦,٥٣٢
٢٢,٣٥٨	٢٣,٨٦٩
١٠,٢٠٥	٥٦,٥٠٢
٥٤٢,٩٧٧	١,٥٢٧,٤٤٥

تكلفة المبيعات

المصروفات البيعية والتسويقية (إيضاح ٢٤)

المصروفات العمومية والإدارية (إيضاح ٢٥)

مصروفات إدارة المجمعات السكنية والتشغيل الأخرى (إيضاح ٢٦)

٦. أصول مالية واستثمارات

١/٦ استثمارات في شركات تابعة

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	نسبة المساهمة %
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

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
١٢١,٩٦٢	١٢١,٩٦٢

استثمارات في سندات حكومية (غير متداولة بالبورصة)

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

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	نسبة المساهمة %
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٢,٩٣٣,٧٢٢	٢٢,٩٣٣,٧٢٢	٧,٥٠٣
٤,٦٠٨,٣٣٥	٤,٦٠٨,٣٣٥	١,٢٠٠
٢٧,٥٤٢,٠٥٧	٢٧,٥٤٢,٠٥٧	

المصرية الكوئيتية للتنمية العقارية

دار التعليم الراقى ش.م.م.

٦. أصول مالية واستثمارات - تابع

٤/٦ استثمارات عقارية

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٢,٠٧٦,٣٣٥	٢,٠٧٦,٣٣٥
٣٠٧,٣٢٩	٢٨١,٩٠٤
<u>٢,٣٨٣,٦٦٤</u>	<u>٢,٣٥٨,٢٣٩</u>

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

(*) وفيما يلي بيان بحركة أراضي محتفظ بملكيته عن عقارات مباحة

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٣,٤٢٧,٦٩٢	٢,٠٧٦,٣٣٥
(١,٣٥١,٣٥٧)	-
<u>٢,٠٧٦,٣٣٥</u>	<u>٢,٠٧٦,٣٣٥</u>

الرصيد في بداية السنة
المحول إلى أعمال تحت التنفيذ

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

الإجمالي جنيه مصري	وحدات غير سكنية جنيه مصري	وحدات سكنية جنيه مصري
٢,٧٥٦,٩٩٥	٢,٢١٠,٩٩٨	٥٤٥,٩٩٧
(٤٣,٧٨٤)	(٤٣,٧٨٤)	-
<u>٢,٧١٣,٢١١</u>	<u>٢,١٦٧,٢١٤</u>	<u>٥٤٥,٩٩٧</u>
٢,٤٤٩,٦٦٦	١,٩٦٧,١٢٩	٤٨٢,٥٣٧
٢,٠٧٣	٢,٠٦٣	١٠
(٢٠,٤٣٢)	(٢٠,٤٣٢)	-
<u>٢,٤٣١,٣٠٧</u>	<u>١,٩٤٨,٧٦٠</u>	<u>٤٨٢,٥٤٧</u>
٢٨١,٩٠٤	٢١٨,٤٥٤	٦٣,٤٥٠

التكلفة:

في ١ يناير ٢٠٢٣
المحول إلى أعمال تحت التنفيذ خلال الفترة
في ٣١ مارس ٢٠٢٣

مجمع الإهلاك:

في ١ يناير ٢٠٢٣
أهلاك الفترة (إيضاح ٢٣ ب)
المحول إلى أعمال تحت التنفيذ خلال الفترة
في ٣١ مارس ٢٠٢٣

صافي القيمة الدفترية:

في ٣١ مارس ٢٠٢٣

التكلفة:

في ١ يناير ٢٠٢٢
المحول إلى أعمال تحت التنفيذ خلال السنة
الاستبعادات خلال السنة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

مجمع الإهلاك:

في ١ يناير ٢٠٢٢
أهلاك السنة
المحول إلى أعمال تحت التنفيذ خلال السنة
الاستبعادات خلال السنة
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

صافي القيمة الدفترية:

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٦. أصول مالية واستثمارات - تابع

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

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤٨١,٤٢٤	٤٨١,٤٢٤	وحدات سكنية
١,٦٦٥,٢١٨	١,٦٤٤,٧٨٦	وحدات غير سكنية
<u>٢,١٤٦,٦٤٢</u>	<u>٢,١٢٦,٢١٠</u>	

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

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥١	-	قيمة وثائق استثمار في صناديق استثمار نقدي:
١,٦٦٦,٤٥٢	١,٧٢١,٢٤٠	صندوق استثمار بنك مصر النقدي ذو العائد الدوري
٧٤,٠١٩	٧٤,٠١٩	صندوق استثمار بنك قطر الوطني الأهلي
٥٧٣,٨٠٥	٥٩٢,٩٥٠	صندوق استثمار بنك القاهرة
<u>٢,٣١٤,٣٢٧</u>	<u>٢,٣٨٨,٢٠٩</u>	صندوق استثمار بنك المصرف المتحد - رخاء (*)

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

(*) يتضمن صندوق استثمار بنك المصرف المتحد وثائق مجمدة بالمصرف المتحد لتغطية خطابات ضمان بمبلغ ٤٨٧,٠٠٠ جنيه مصري (٢٠٢٢: ٤٨٧,٠٠٠ جنيه مصري) كما في تاريخ القوائم المالية المستقلة (إيضاح ١٨).

٦/٦ أصول مالية بالتكلفة المستهلكة - أذون خزائنة

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٢٨,٥٧٥,٠٠٠	-	أذون خزائنة - استحقاق ٩٠ يوم
٢٥,٩٠٠,٠٠٠	-	أذون خزائنة - استحقاق ٨٦ يوم
١٥,٤٥٠,٠٠٠	-	أذون خزائنة - استحقاق ٧١ يوم
-	٢٠,٥٥٠,٠٠٠	أذون خزائنة - استحقاق ٥٠ يوم
٣٠,٦٠٠,٠٠٠	٢٦,٧٥٠,٠٠٠	أذون خزائنة - استحقاق ٤٩ يوم
-	١٧٧,٠٠٠,٠٠٠	أذون خزائنة - استحقاق ٤٧ يوم
-	٣٣,٧٢٥,٠٠٠	أذون خزائنة - استحقاق ٤٣ يوم
٣٥٦,١٠٠,٠٠٠	-	أذون خزائنة - استحقاق ٤٢ يوم
١٠,١٧٥,٠٠٠	-	أذون خزائنة - استحقاق ٤١ يوم
-	١١٢,٢٠٠,٠٠٠	أذون خزائنة - استحقاق ٤٠ يوم
-	٤,٠٧٥,٠٠٠	أذون خزائنة - استحقاق ٣٥ يوم
٤,٠٢٥,٠٠٠	-	أذون خزائنة - استحقاق ٢٨ يوم
٦٥,٦٠٠,٠٠٠	١٠١,٠٥٠,٠٠٠	أذون خزائنة - استحقاق ٢١ يوم
٢٣١,٨٠٠,٠٠٠	٢٠١,٩٥٠,٠٠٠	أذون خزائنة - استحقاق ٢٠ يوم
-	٢٠,٥٠٠,٠٠٠	أذون خزائنة - استحقاق ١٩ يوم
<u>٩٦٨,٢٢٥,٠٠٠</u>	<u>٦٩٧,٨٠٠,٠٠٠</u>	
(٤,٦٠١,٨٤٢)	(٥,١٩٦,٩٦٠)	يخصم: عوائد لم تستحق بعد
<u>٩٦٣,٦٢٣,١٥٨</u>	<u>٦٩٢,٦٠٣,٠٤٠</u>	

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

٧. أعمال تحت التنفيذ

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٦٤٠,٩٧٨,٠٢٨	٢,٧٥٧,٢٥٥,٦٩٨	تاج سيتي (*)
٢,٠٩١,٥٠٨,٥٢٧	١,٩٨٨,٦٠٦,٠٨٣	سراي (*)
٤٦٥,٦٩٦,٣٣١	٤٧٨,٠٣٩,٩١١	غرب أسيوط (**)
٧٩,٦٦٩,٠٧٥	٩٠,٩٧٩,١٢٧	تاج فيل
<u>٥,٢٧٧,٨٥١,٩٦١</u>	<u>٥,٣١٤,٨٨٠,٨١٩</u>	

(*) يشمل بند "تاج سيتي" المراحل التي بدء طرحها للبيع: "تاج سلطان"، "بارك رزديدينس"، "شاليا & ليك بارك"، "الليكت"، "كوبلت"، "كلوب سايد". بالإضافة إلى المراحل التي لم يتم طرحها بعد للبيع، ويمثل الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٣ قيمة تكلفة أعمال المرافق الخارجية والداخلية والإنشاءات وتكلفة أعمال امتداد محور شينزو أبى المار داخل أراضي الشركة (إيضاح ٤٠).

يشمل بند "سراي" المراحل التي بدء طرحها للبيع: "تافال"، "كرونز"، "كافانا"، "ستريب مول"، "مانشن"، "راي". بالإضافة إلى المراحل التي لم يتم طرحها بعد للبيع، ويمثل الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٣ قيمة تكلفة أعمال المرافق الخارجية والداخلية والإنشاءات.

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

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

الفوائد المرسمة الناتجة عن المكون التمويلي من العقود مع العملاء خلال الفترة بيانها كالتالي:

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٧٩٨,٠٢٢	١,٢٤٧,٩٢٤	تاج سيتي
٣,٣٩٣,٣٦٥	١,٣٢٤,٢٣٨	سراي
٣٩,٥٥٩	٢٧,٥٦٦	تاج فيل
<u>٦,٢٣٠,٩٤٦</u>	<u>٢,٥٩٩,٧٢٨</u>	

٨. وحدات عقارية تامة

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
١٩,١٥٧,٢٦١	١٨,٧٤٤,١٦٥
٢٤٥,٨٩٩,٣٠٨	٢٤٥,٨٨٨,٠٦٥
<u>٢٦٥,٠٥٦,٥٦٩</u>	<u>٢٦٤,٦٣٢,٢٣٠</u>

الواحة، مدينة نصر، بريميرا
نصر جاردنز

٩. العملاء المدينون وأوراق القبض

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
١,٢٧٦,٨١٩,١٢٨	١,٢١٥,٦٤٣,١٥٧
٨٥٩,٦٨٠,٨٢٦	١,٠٤٣,٣٤٤,٠٩٩
٤٠,٠٣٠,٢٤٥	٣٦,٦٢٢,٤٤٤
<u>٢,١٧٦,٥٣٠,١٩٩</u>	<u>٢,٢٩٥,٦٠٩,٧٠٠</u>
(٣٧٥,٨٦٦,٠٣٤)	(٤٥٣,٥٨٤,٥٥٥)
(٤١,٣٢٦,٧٧٧)	(٤١,٠٦٥,٢٤٨)
<u>١,٧٥٩,٣٣٧,٣٨٨</u>	<u>١,٨٠٠,٩٥٩,٨٩٧</u>

أوراق قبض طويلة الأجل

تاج سيتي
سراي
أخرى

يخصم: المكون التمويلي من العقود مع العملاء
يخصم: خسائر ائتمانية متوقعة

أوراق قبض قصيرة الأجل

تاج سيتي
سراي
أخرى

يخصم: المكون التمويلي من العقود مع العملاء
يخصم: خسائر ائتمانية متوقعة

١,٣٥٢,١٥١,٩٧٩	١,٤٣١,٥٢٦,٤٣٤
١,٠١٢,٤٢٠,٥٢٤	١,٠٣٥,٤٧٠,٤٨٤
١٥,٧٠٧,٨١٠	٢٤,٦٤٥,١٥٨
<u>٢,٣٨٠,٢٨٠,٣١٣</u>	<u>٢,٤٩١,٦٤٢,٠٧٦</u>
(٥٧٦,١٣٥,٦٢٤)	(٥٣٦,٧٢٨,٣٨١)
(٣٣,٧١٥,٧٧٧)	(٤٥,١٩٥,٤٧٣)
<u>١,٧٧٠,٤٢٨,٩١٢</u>	<u>١,٩٠٩,٧١٨,٢٢٢</u>

العملاء المدينون

تاج سيتي
سراي
أخرى

يخصم: خسائر ائتمانية متوقعة

٢١٦,٨٤٤,٤٩٤	٢١٣,١٨٨,٢٦١
٢٠٢,٧٠٤,٣١٨	٢٠٠,٧٠٠,٧٦٦
٦٥,٣١٧,٥٣٣	٦٢,٧٤٥,٩٥١
<u>٤٨٤,٨٦٦,٣٤٥</u>	<u>٤٧٦,٦٣٤,٩٧٨</u>
(٦٤,٥٤٣,٣٢٨)	(٥٣,٣٢٥,١٦١)
<u>٤٢٠,٣٢٣,٠١٧</u>	<u>٤٢٣,٣٠٩,٨١٧</u>

وفيما يلي بيان بحركة الخسائر الائتمانية المتوقعة لأوراق القبض والعملاء:

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
١٩٥,٥٠٠,٣٨٢	١٣٩,٥٨٥,٨٨٢
(٥٥,٩١٤,٥٠٠)	-
<u>١٣٩,٥٨٥,٨٨٢</u>	<u>١٣٩,٥٨٥,٨٨٢</u>

رصيد بداية السنة
رد الخسائر الائتمانية متوقعة

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 غير مدرجة ضمن بنود المركز المالي)

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

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٩,١٧٨,٢٨٩,٠٢٧	٩,٧٩٦,٥٣٩,٢٦١	اوراق قبض عن وحدات غير مسلمة

١٠. المدينون والأرصدة المدينة الأخرى

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٨٤٠,٨٤٣,٤٨٩	١٣٠,٣٢٢,١٤٠	المجموعة المالية للتوريد
٥١١,٤٧٩,١٧٨	٥٧٤,١٨١,٦٩٥	تكاليف الحصول على عقود مع العملاء
٤٦,١٢٢,٦٥٧	٤٠,٨٥٧,١٨١	تأمينات لدى الغير
٩,٢٧١,٧٨٩	١٠,٧٣٢,١٩٢	مدفوع تحت حساب شبكات غاز التجمعات السكنية
٨,٣٦٣,٧٦٩	٥٨,٣٥٩,١٦٤	مصرف مدفوع مقدم
٣,٣٥٤,٠٦١	٣,٢٤٦,٢٥١	فوائد تاجير مدفوعة مقدما
٢,٠٨٥,٨٦٢	٢,٠٨٥,٨٦٢	غطاء نقدي خطاب ضمان (إيضاح ٣٣)
١٣,٤٦٥,٠٤٣	١٨,٣٨٣,١٢٦	ارصدة مدينة أخرى
١,٤٣٤,٩٨٥,٨٤٨	٨٣٨,١٦٧,٦١١	
(٩٣,٠٠٠)	(٩٣,٠٠٠)	يخصم: خسائر ائتمانية متوقعة
١,٤٣٤,٨٩٢,٨٤٨	٨٣٨,٠٧٤,٦١١	

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

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٢,٠٠٠	٩٣,٠٠٠	رصيد بداية السنة
٧١,٠٠٠	-	الخسائر الائتمانية المكونة
٩٣,٠٠٠	٩٣,٠٠٠	

١١. النقدية بالصندوق ولدى البنوك

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٤٧٠,٢٠٥	٢,٧٨٠,٨٠٢	نقدية بالصندوق
-	١٩٩,٠٠٠,٠٠٠	ودائع لاجل
٨٧٠,٠٥٩,٥٢٥	٧٣٤,٠٤١,٣٢٧	حسابات جارية بعائد بالبنوك
٨٧١,٥٢٩,٧٣٠	٩٣٥,٨٢٢,١٢٩	
(٦٣٦,٥٠٠)	(٦٣٦,٥٠٠)	يخصم: خسائر ائتمانية متوقعة
٨٧٠,٨٩٣,٢٣٠	٩٣٥,١٨٥,٦٢٩	

١١. النقدية بالصندوق ولدى البنوك - تابع

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

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٢٢,٠٠٠	٦٣٦,٥٠٠	رصيد بداية السنة
٥١٤,٥٠٠	-	المكون خلال الفترة / السنة
<u>٦٣٦,٥٠٠</u>	<u>٦٣٦,٥٠٠</u>	

١٢. مقدمات من العملاء عن وحدات غير مسلمة

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥٦٦,١٢٠,٨٨٨	١,٦٣٢,١٠٥,٣١٧	تاج سيتي
٢,١٩٧,٩٢٨,٠٢٦	١,٢٢٧,٦٦٢,٠٨٥	سراي
<u>٢,٧٦٤,٠٤٨,٩١٤</u>	<u>٢,٨٥٩,٧٦٧,٤٠٢</u>	

١٣. مخصصات

الرصيد في ٢٠٢٣/٣/٣١	المستخدم خلال الفترة جنيه مصري	الرصيد في ٢٠٢٣/١/١ جنيه مصري	بيان
٥١,٧٢٧,٧٥٢	(٢٥١,٠٥٧)	٥١,٩٧٨,٨٠٩	مخصص مطالبات
٢٠,٢٣١,٥٢٥	-	٢٠,٢٣١,٥٢٥	مخصص قضايا
٩,٩٣٧,٦٩٦	-	٩,٩٣٧,٦٩٦	مخصصات أخرى
<u>٨١,٨٩٦,٩٧٣</u>	<u>(٢٥١,٠٥٧)</u>	<u>٨٢,١٤٨,٠٣٠</u>	

١٤. التزامات استكمال مرافق

الرصيد في ٢٠٢٣/٣/٣١	الأعمال المنفذة خلال الفترة جنيه مصري	المكون / (مردودات) عن مبيعات الفترة جنيه مصري	الرصيد في ٢٠٢٣/١/١ جنيه مصري	
٢٩,٤٧٨,٢٢٠	(٦٧,٦٠١,٢١٥)	٣٩,١١٩,٦١٦	٥٧,٩٥٩,٨١٩	تاج سيتي
٥٨,٩٦٨,٦٩٣	(٣٢,٦٢١,٠٧١)	٢٠,٩٠٧,٨٣٣	٧٠,٦٨١,٩٣١	سراي
٢٣,٩٩٩,٥٩٠	(١,٠٠٠,٤١٠)	-	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	التزام مصروفات تشغيل وصيانة المجمعات السكنية
<u>١١٢,٤٤٦,٥٠٣</u>	<u>(١٠١,٢٢٢,٦٩٦)</u>	<u>٦٠,٠٢٧,٤٤٩</u>	<u>١٥٣,٦٤١,٧٥٠</u>	

يمثل رصيد حساب التزامات استكمال مرافق قيمة المبالغ المقدرة لاستكمال شبكات مرافق الخارجية والرئيسية الخاصة بالمجمعات 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

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢١١,٣١٥,٦٧٩	٢١١,٣١٥,٦٧٩	أوراق دفع طويلة الأجل بالقيمة الاسمية- أرض غرب أسيوط (إيضاح ٧)
(٥٦,٩٦٦,٨٩٣)	(٥٠,١١٢,٩١٩)	يخصم: المكون التمويلي من العقد
<u>١٥٤,٣٤٨,٧٨٦</u>	<u>١٦١,٢٠٢,٧٦٠</u>	

٢/١٥ دائنون وأرصدة دائنة أخرى - متداولة

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٨٤,٦٤٩,٥٤٠	٨٤,٦٤٩,٥٤٠	أوراق دفع - أرض غرب أسيوط (إيضاح ٧)
٢٩٨,٤٤٦,٦٤٧	٢١٩,٢٨٦,٠٧٠	أوراق دفع
٣٣٠,٠٠٠	٣٣٠,٠٠٠	دعم المشروع القومي للإسكان
٢٧٤,٠٧٣,٧٦٦	٢٦٤,٦٠١,٨٠٧	مقدم حجز أراضي وعقارات
٥٠٨,٠٠٠	-	مقدم حجز عقارات ٦ أكتوبر
٥,٩٥٠,١٣٠	٥,٩٥٠,١٣٠	حوافز العاملين والحافز المميز
١,٦٩٧,٥٨٤	٢,٣٩٧,٥٨٤	أرصدة عملاء عن حجوزات ملغاة
٢٢,٨٦٧,٧٤٢	٢٦,٢٨٢,١٣٠	مبالغ محصلة لمصروفات الصيانة والعدادات
٧١,٠٧٣,٩٤٠	٢٣,٩٧٧,١٥٥	فوائد مستحقة
٨٥,٧١٦,١١٣	٨٤,٥٤٣,٥٥٨	مصالح وهيئات حكومية
٢٩,٨٩٦,٧٥٥	٣٨,٥٢٨,٠٠٠	مصروفات مستحقة
١٧,٠١٧,١١٣	٥٦٨,١٧٧	أجور مستحقة وأمانات عاملين
٥٥,٣٧٢,٨٤٤	٦٣,١١٥,٣٤٧	إيداعات بنكية من العملاء تحت التسوية
١٣,٤٩٥,٢٠٩	١٦,١٧٧,٨٩٢	مساهمة تكافلية للتأمين الصحي
١,٢٣٣,٣٨٠	١,٩٧٣,٥٢٢	أخرى
<u>٩٦٢,٣٢٨,٧٦٣</u>	<u>٨٣٢,٣٨٠,٩١٢</u>	

١٦. رأس المال

المرخص به:

حدد رأس المال المرخص به بمبلغ خمسة مليار جنيه مصري.

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	رأس المال المصدر والمدفوع (موزع علي ٢,١ مليار سهم اسمي نقدي بقيمة الاسمية واحد جنيه مصري للسهم)

١٦. رأس المال - تابع

وفيما يلي نسبة المساهمة في رأس المال المصدر والمدفوع للمساهمين:

نسبة المساهمة %	القيمة الاسمية جنيه مصري ٢٠٢٣/٣/٣١	عدد الأسهم ٢٠٢٣/٣/٣١	
١٩,٩٠	٤١٧,٨٨٣,٢٧٢	٤١٧,٨٨٣,٢٧٢	شركة بي أي جي إنفستمنت جروب ليمتد
١٥,١٩	٣١٨,٩٩٩,١٨٢	٣١٨,٩٩٩,١٨٢	الشركة القابضة للتشييد والتعمير
٧,٤٧	١٥٦,٩٠٩,١٠٤	١٥٦,٩٠٩,١٠٤	شركة بي إنفستمنت القابضة
٤,٩٩	١٠٤,٧١٧,٢٥٤	١٠٤,٧١٧,٢٥٤	صندوق التأمين الاجتماعي للعاملين بالقطاع الحكومي
٣,٦٩	٧٧,٣٩٢,٦٤١	٧٧,٣٩٢,٦٤١	بنك الاستثمار القومي
٣,٦٣	٧٦,١٩٦,٢٣٦	٧٦,١٩٦,٢٣٦	شركة العليان السعودية الاستثمارية المحدودة
٤٥,١٣	٩٤٧,٩٠٢,٣١١	٩٤٧,٩٠٢,٣١١	باقي المساهمين / اكتتاب عام (جنسيات مختلفة)
١٠٠	٢,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	

وافقت الجمعية العامة العادية للشركة بجلستها المنعقدة في ١٨ إبريل ٢٠٢٣ على زيادة رأس المال المصدر بمبلغ ٣٥ مليون جنيه مصري من الأرباح المرحلة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ تخصص بالكامل لنظام الإثابة والتحفيز للعاملين ومجلس الإدارة التنفيذيين للشركة وجارى الانتهاء من الإجراءات القانونية واعتماد زيادة رأس المال من الجهات المختصة.

نسبة المساهمة %	القيمة الاسمية جنيه مصري ٢٠٢٢/١٢/٣١	عدد الأسهم ٢٠٢٢/١٢/٣١	
١٩,٩٠	٤١٧,٨٨٣,٢٧٢	٤١٧,٨٨٣,٢٧٢	شركة بي أي جي إنفستمنت جروب ليمتد
١٥,١٩	٣١٨,٩٩٩,١٨٢	٣١٨,٩٩٩,١٨٢	الشركة القابضة للتشييد والتعمير
٧,٤٧	١٥٦,٩٠٩,١٠٤	١٥٦,٩٠٩,١٠٤	شركة بي إنفستمنت 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	

١٧. القروض لأجل

تتمثل حركة القروض خلال الفترة كما يلي:

٢٠٢٣/٣/٣١

الرصيد في أول السنة جنيه مصري	الفوائد المرسمة خلال الفترة جنيه مصري	المبالغ المسحوبة خلال الفترة جنيه مصري	الأقساط المسددة خلال الفترة جنيه مصري	الرصيد في آخر الفترة جنيه مصري	
٤٢,٨٤٨	-	-	-	٤٢,٨٤٨	(أ) بنك الاستثمار القومي
٢٧٨,٥٤٥,٥٧٣	-	١٨,٨٦٦,٩٩٩	-	٢٧٨,٥٤٥,٥٧٣	(ب) البنك المصري الخليجي
٨٩١,٤٥٩,٩٧٨	١,٦٥٧,١١١	-	(٨٩٣,١١٧,٠٨٩)	٨٩١,٤٥٩,٩٧٨	(ج) قرض مشترك التجمع السكنى سراي
٦٧٤,٠٦٣,٦١٦	-	-	(٥٧,٣١٧,٣٥٠)	٦٧٤,٠٦٣,٦١٦	(د) قرض مشترك- خصم أوراق تجارية
٤٧٠,١٥٨,٨٤١	-	-	-	٤٧٠,١٥٨,٨٤١	(هـ) قرض مشترك- خصم أوراق تجارية
٢,٣١٤,٢٧٠,٨٥٦	١,٦٥٧,١١١	١٨,٨٦٦,٩٩٩	(٩٥٠,٤٣٤,٤٣٩)	٢,٣١٤,٢٧٠,٨٥٦	

تصنيف القروض والفوائد الخاصة بكل قرض كما يلي:

٢٠٢٣/٣/٣١

الأقساط الجارية من القروض لأجل جنيه مصري	قروض لأجل جنيه مصري	الرصيد في آخر الفترة جنيه مصري	الفوائد والعمولات المرسمة للأصول المؤهلة خلال الفترة جنيه مصري	الفوائد والعمولات المحملة على قائمة الدخل خلال الفترة جنيه مصري	
٤٢,٨٤٨	-	٤٢,٨٤٨	-	-	(أ) بنك الاستثمار القومي
٧٤,٣٥٣,١٤٣	٢٢٣,٠٥٩,٤٢٩	٢٩٧,٤١٢,٥٧٢	١٣,٩٢٧,٩٧٨	-	(ب) البنك المصري الخليجي
٩٩,٢٣٤,٤٨٧	٥١٧,٥١١,٧٧٩	٦١٦,٧٤٦,٢٦٦	-	١٩,٨٣٥,٢٩٣	(د) قرض مشترك-خصم أوراق تجارية
٤٩,٠٣٦,٥٢٢	٤٢١,١٢٢,٣١٩	٤٧٠,١٥٨,٨٤١	-	١٢,٦٩٦,٩٨٢	(هـ) قرض مشترك-خصم أوراق تجارية
٢٢٢,٦٦٧,٠٠٠	١,١٦١,٦٩٣,٥٢٧	١,٣٨٤,٣٦٠,٥٢٧	١٣,٩٢٧,٩٧٨	٣٢,٥٣٢,٢٧٥	

تتمثل حركة القروض خلال السنة كما يلي:

٢٠٢٢/١٢/٣١

الرصيد في أول السنة جنيه مصري	الفوائد المرسمة خلال السنة جنيه مصري	المبالغ المسحوبة خلال السنة جنيه مصري	الأقساط المسددة خلال السنة جنيه مصري	الرصيد في آخر السنة جنيه مصري	
١٩٠,٣٨٩	-	-	(١٤٧,٥٤١)	٤٢,٨٤٨	(أ) بنك الاستثمار القومي
٢٤٩,٦٦١,٧٦٥	-	٢٨,٨٨٣,٨٠٨	-	٢٧٨,٥٤٥,٥٧٣	(ب) البنك المصري الخليجي
٧٨٥,٨٧٢,٣٨٠	١,٠٥,٥٨٧,٥٩٨	-	-	٨٩١,٤٥٩,٩٧٨	(ج) قرض مشترك التجمع السكنى سراي
٦٨٤,٦٢٤,٦٨٤	-	-	(١٠,٥٦١,٠٦٨)	٦٧٤,٠٦٣,٦١٦	(د) قرض مشترك- خصم أوراق تجارية
٥٠٣,٥٢٢,٧٣٤	-	-	(٣٣,٣٦٣,٨٩٣)	٤٧٠,١٥٨,٨٤١	(هـ) قرض مشترك- خصم أوراق تجارية
٢,٢٢٣,٨٧١,٩٥٢	١,٠٥,٥٨٧,٥٩٨	٢٨,٨٨٣,٨٠٨	(٤٤,٠٧٢,٥٠٢)	٢,٣١٤,٢٧٠,٨٥٦	

١٧. القروض لأجل -تابع

تصنيف القروض والفوائد الخاصة بكل قرض كما يلي:

٢٠٢٢/١٢/٣١				
القروض لأجل	القروض لأجل	الرقب في آخر السنة	الفوائد والعمولات المرسمة للأصول المؤهلة خلال الفترة	الفوائد والعمولات المحملة على قائمة الدخل خلال الفترة
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٤٢,٨٤٨	٤٢,٨٤٨	٤٢,٨٤٨	-	١١,٤٢٣
١٠٤,٤٥٤,٥٩٠	١٠٤,٤٥٤,٥٩٠	٢٧٨,٥٤٥,٥٧٣	٣٥,٧٣٣,٣٤١	-
٨٩١,٤٥٩,٩٧٨	٨٩١,٤٥٩,٩٧٨	٨٩١,٤٥٩,٩٧٨	١٠٨,٨٨٥,٥٣١	-
٥٧,٣١٧,٣٥٠	٥٧,٣١٧,٣٥٠	٦٧٤,٠٦٣,٦١٦	-	٨٢,٨٨٤,٦٢٢
٥٩,٤٣٦,٤٠٨	٥٩,٤٣٦,٤٠٨	٤٧٠,١٥٨,٨٤١	-	٥٩,٠٩١,٩٦٢
١,١١٢,٧١١,١٧٤	١,١١٢,٧١١,١٧٤	٢,٣١٤,٢٧٠,٨٥٦	١٤٤,٦١٨,٨٧٢	١٤١,٩٨٨,٠٠٧

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 سنوياً في شهر يونيو من كل عام وحتى انتهاء القرض في عام ٢٠٢٣.

(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 متاحاً للسحب اعتباراً من تاريخ أول سحب 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.
- في مارس ٢٠٢٣ قامت الشركة بإعادة جدولة القرض لتبدأ السداد من إبريل ٢٠٢٣.

(ج) قرض مشترك -التجمع السكني سراي

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

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

فترة القرض: ٨ سنوات من تاريخ الإقفال المالي.

تاريخ توقيع القرض: ٧ مايو ٢٠٢٠

تم سداد كامل القرض والفوائد الخاصة به في يناير ٢٠٢٣.

١٧. القروض لأجل -تابع

(د) قرض مشترك-خصم أوراق تجارية

عقد تمويل مشترك طويل الأجل تم عقده في ٢٦ أغسطس ٢٠٢٠. الغرض من التمويل: خصم أوراق تجارية بقيمة اسمية قدرها ١,١٣٣,٨٧٠,٠٠٠ جنيه مصري وذلك بغرض توفير المبالغ اللازمة لتمويل أعمال إنشاء وتطوير مشروعات الشركة غير الممولة.

البنوك المشاركة:

- ١- البنك التجاري الدولي بصفته المرتب الرئيسي ومسوق التمويل ووكيل التمويل والبنك المقرض.
 - ٢- المصرف المتحد بصفته البنك المقرض.
 - ٣- بنك الاستثمار العربي بصفته البنك المقرض.
 - ٤- البنك المصري الخليجي بصفته البنك المقرض.
- فترة القرض: تنتهي في ٩ مارس ٢٠٢٧.

(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.

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:

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٨٧١,٥٢٩,٧٣٠	٩٣٥,٨٢٢,١٢٩	النقدية بالصندوق ولدى البنوك (إيضاح ١١)
٢,٣١٤,٣٢٧	٢,٣٨٨,٢٠٩	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر (إيضاح ٥/٦)
٩٦٣,٦٢٣,١٥٨	٦٩٢,٦٠٣,٠٤٠	أصول مالية بالتكلفة المستهلكة- أدون خزائن (إيضاح ٦/٦)
		يخصم:
(١٧١,١٢٩,٧٦٢)	(١٦٠,١٣٩,٢٣٧)	بنوك دائنة تسهيلات ائتمانية (٢/١٨)
١,٦٦٦,٣٣٧,٤٥٣	١,٤٧٠,٦٧٤,١٤١	إجمالي النقدية وما في حكمها في نهاية السنة
(٤٨٧,٠٠٠)	(٤٨٧,٠٠٠)	وثائق صناديق استثمار مجمدة لتغطية خطابات الضمان (إيضاح ٥/٦)
(٣٣٦,٢٢٨)	-	مبالغ مجنبة من بعض حسابات الشركة طرف البنك الأهلي (إيضاح ١١)
<u>١,٦٦٥,٥١٤,٢٢٥</u>	<u>١,٤٧٠,١٨٧,١٤١</u>	النقدية وما في حكمها في نهاية السنة

١٨. النقدية وما في حكمها - تابع

١/١٨ قروض قصيرة الأجل

٢٠٢٣/٣/٣١

الرصيد في أول السنة	المبالغ المسحوبة خلال الفترة	الرصيد في آخر الفترة	الفوائد والعمولات المحملة على قائمة الدخل خلال الفترة
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠	-	٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠,٨١٧,٦٧٨
٤١,٠٣٢,٢٢٨	٣١,٨٣٤,٧١١	٧٢,٨٦٦,٩٣٩	٢,٨٠٠,٦٢٥
٧٤١,٠٣٢,٢٢٨	٣١,٨٣٤,٧١١	٧٧٢,٨٦٦,٩٣٩	٣٣,٦١٨,٣٠٣

(أ) بنك الكويت الوطني
(ب) بنك قطر الوطني الأهلي

٢٠٢٢/١٢/٣١

الرصيد في أول السنة	المبالغ المسحوبة خلال الفترة	الرصيد في آخر الفترة	الفوائد والعمولات المحملة على قائمة الدخل خلال الفترة
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠	-	٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٨٦,٠٤٧,٣٢٤
-	٤١,٠٣٢,٢٢٨	٤١,٠٣٢,٢٢٨	٧٨٠,٢٤٦
٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٤١,٠٣٢,٢٢٨	٧٤١,٠٣٢,٢٢٨	٨٦,٨٢٧,٥٧٠

(أ) بنك الكويت الوطني
(ب) بنك قطر الوطني الأهلي

(أ) بنك الكويت الوطني

في مارس ٢٠٢٠ تم عقد قرض قصير الأجل من بنك الكويت الوطني بمبلغ ٧٥٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري لتمويل مدفوعات التصاريح التشغيلية وفي مارس ٢٠٢٣ تم تجديد العقد وزيادة قيمة القرض ليصبح مليار جنيه مصري لينتهي في ٣١ مارس ٢٠٢٤.

(ب) 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.

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 مسددا 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 الى 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.

١٨. النقدية وما في حكمها - تابع

٢/١٨ بنوك دائنة - تسهيلات ائتمانية

التسهيل الائتماني من بنك المصرف المتحد

حد جارى مدين بمبلغ ٢٠٠ مليون جنيه مصري بدون غطاء عيني بغرض تمويل سداد الشيكات والتحويلات لحساب المستفيدين في بنوك التعامل الأخرى الخاصة بالمصرفوات الإدارية والعمومية. حد فرعى حد خطابات ضمان بقيمة ٢,٥٧٢,٤١٥ جنيه مصري.

١٩. إدارة وتشغيل وصيانة التجمعات السكنية

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,١٥٥,٦٠٩,٨٣٩	١,١٨٦,٥٦٦,٨٧٨	أذون خزانة
٧٠,٣٣١,٧٣٣	١٠٧,٤٧٩,٤٣٦	حسابات جارية بعائد بالبنوك
٦٤,٢٦٥,١٣٣	٦٤,٥٨٩,٤٥٨	شيكات تحت التحصيل
١,٢٩٠,٢٠٦,٧٠٥	١,٣٥٨,٦٣٥,٧٧٢	حسابات وودائع بنكية لإدارة التجمعات السكنية
٧,٥٠٧,١١٧	٣٣,٢٥٤,٤١٤	مبالغ تحت التسوية
١,٢٩٧,٧١٣,٨٢٢	١,٣٩١,٨٩٠,١٨٦	دائنو إدارة التجمعات السكنية

٢٠. الضرائب المؤجلة

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

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	
أصول جنيه مصري	(التزامات) جنيه مصري	أصول جنيه مصري
-	-	١,٤١٦,٤٩٧
١,١٤٢,٧٥٥	-	١٧,٥٦٧,٨٤٤
-	-	١٨,٩٨٤,٣٤١
٢٦,٨٣٦,٧٧٤	-	١٨,٩٨٤,٣٤١
-	-	-
٢٧,٩٧٩,٥٢٩	-	-
-	-	-
٢٣,٠٦٦,٥٢٤	(٨,٩٩٥,١٨٨)	-

فروق ضريبية لقيم الأصول الثابتة

فروق ضريبية لقيم المخصصات

إجمالي الفروق الضريبية

صافي الفروق الضريبية (التزام) / أصل

الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل المستقلة

٢١. أصول حق انتفاع

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٧٦,٣١٥,٣٦٥	١٦٦,٦٦٩,١٨١
٩٠,٣٥٣,٨١٦	٨,٧٥٩,٨٢٢
<u>١٦٦,٦٦٩,١٨١</u>	<u>١٧٥,٤٢٩,٠٠٣</u>
٣٢,٤٠٨,٣٧٤	٦٩,٠٧١,٧١٣
٣٦,٦٦٣,٣٣٩	٩,٧١٨,٨١٢
<u>٦٩,٠٧١,٧١٣</u>	<u>٧٨,٧٩٠,٥٢٥</u>
<u>٩٧,٥٩٧,٤٦٨</u>	<u>٩٦,٦٣٨,٤٧٨</u>

التكلفة:

رصيد أول السنة
إضافات الفترة / السنة
رصيد آخر الفترة / السنة

مجمع الاستهلاك

رصيد أول السنة
الاستهلاك خلال الفترة / السنة
رصيد آخر الفترة / السنة
صافي القيمة الدفترية

٢٢. تسويات لاحتساب السعر الفعلي للضريبة على الدخل

٢٠٢٢/٣/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
١٤٨,٣٥٥,٦٨٦	٣٩٣,٣٢٧,١٩٦
(١٥,٢٤٥,٨٢٢)	(٢٣,٨٩٥,١٥٦)
<u>١٣٣,١٠٩,٨٦٤</u>	<u>٣٦٩,٤٣٢,٠٤٠</u>
٢,١٦٥,٦٩١	٢,٦٨٢,٦٨٣
٩,٠٢٣,٥٩٢	٩,٧١٨,٨١٣
١,١٧٨,٩٠٩	٤,٠٧٩,٣٧٢
(٢٨,٠٠٠,٠٠٠)	-
٢,٣٠٣,٦٠٨	١,٢١٦,٦٣٣
٢٨١,٠٠٠	٢٤٠,٠٠٠
(٢,٠٦٠,٠٣٧)	(٤١,١٩٥,٢٤٧)
-	(٢٣٥,٢٩٤)
(١٠,٦٣٨,٦٥٩)	(١٣,٧٩٨,١٨٥)
-	(٧٣,٩٣٤)
٣,٧٤١,٨١٣	١,٩٩٤,٦٠١
<u>١١١,١٠٥,٧٨١</u>	<u>٣٣٤,٠٦١,٤٨٢</u>
<u>%٢٢,٥٠</u>	<u>%٢٢,٥٠</u>
٢٤,٩٩٨,٨٠١	٧٥,١٦٣,٨٣٣
١٥,٢٤٥,٨٢٢	٢٣,٨٩٥,١٥٦
٣,٠٤٩,١٦٤	٤,٧٧٩,٠٣٢
٢٢,٢٢٢	-
٢٨,٠٧٠,١٨٧	٧٩,٩٤٢,٨٦٥
<u>%١٨,٩٢</u>	<u>%٢٠,٣٢</u>

صافي الربح المحاسبي قبل الضريبة
(يخصم): إيرادات أذون خزانة

صافي الربح المحاسبي قبل الضريبة وإيرادات أذون الخزانة

تسويات على الربح المحاسبي للوصول للربح الضريبي:

المساهمة التكافلية للتأمين الصحي
استهلاك أصول حق انتفاع
فوائد أصول حق انتفاع
رد خسائر ائتمانية متوقعة
فرق الإهلاك والاستهلاك المحاسبي والضريبي للأصول الثابتة
والأصول غير الملموسة
بدلات مجلس الإدارة
المكون / المستخدم من التزامات استكمال مرافق
إيرادات استثمارات
أقساط التزامات عقود التأجير المسددة
إعفاءات
مصرفات غير قابلة للخصم
الربح الضريبي (وعاء ضريبة الدخل)
سعر الضريبة
عبء الضريبة وفقا للقانون
إيرادات أذون خزانة
الضريبة على إيرادات أذون الخزانة
الضريبة على توزيعات الأرباح
عبء الضريبة الجارية بقائمة الدخل
سعر الضريبة الفعلي

٢٣. إيرادات النشاط وتكلفة إيرادات النشاط

(أ) إيرادات النشاط

٢٠٢٢/٣/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٤٩٢,٤٤١,٧٩٦	٣٥٩,٠٥٥,٧٠٩
٥٢٧,٢٨٨,٧٢٤	٥٤٢,٠٩٧,٥٤٣
٢,٠٣١,٤٩٤	٣,٠٠٧,٦٢٧
١,٠٢١,٧٦٢,٠١٤	٩٠٤,١٦٠,٨٧٩
(٢٦٣,٢٤٤,١٨٧)	(٣٦,١٣٣,٦٦٦)
٧٥٨,٥١٧,٨٢٧	٨٦٨,٠٢٧,٢١٣
٥٩,٤٤٤,٤٣٢	١٤٥,٨٨٧,٤٣٩
٣٩٨,٩٦٩	١,٢٨٢,٥٧٤
٨١٨,٣٦١,٢٢٨	١,٠١٥,١٩٧,٢٢٦

تاج سيتي
سراي
أخرى
إجمالي إيرادات المبيعات
يخصم: مردودات المبيعات
صافي المبيعات
يضاف:
إيراد المكون التمويلي من العقود مع العملاء
إيراد استثمارات عقارية
صافي إيرادات النشاط

(ب) تكلفة إيرادات النشاط

٢٠٢٢/٣/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٣١٧,٥٤٣,٦٢٥	١١٨,٣٥٨,٥٦٧
٢٧١,٠٧٧,٤٣٦	٣٢٢,٧٠٨,٣٣٦
١,٨٢١,٠٧٨	١,٥٦٧,٥٠٠
٥٩٠,٤٤٢,١٣٩	٤٤٢,٦٣٤,٤٠٣
(٤٣,٥٨٨,٨٣١)	(٧,٣٢٣,٤٢٤)
١٢,٣١٢	٢,٠٧٣
٥٤٦,٨٦٥,٦٢٠	٤٣٥,٣١٣,٠٥٢

تاج سيتي
سراي
أخرى
يخصم: تكلفة مردودات المبيعات
يضاف:
إهلاك استثمارات عقارية (إيضاح ٤/٦)
تكلفة إيرادات النشاط

٢٤. المصروفات البيعية والتسويقية

٢٠٢٢/٣/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٥,٩٣١,٩٥٣	٧,٢٤٣,٢٩٨
٥٣,٠٦٠,٥١٧	٣٩,٢٨٣,٠٨٧
٧,٨٢١,٠٧٩	٦٢,٥١٤,٥٠١
٢١,٩٦٢	-
١,٩٧٦,٠٠٨	٥,٦٠٨,٨٧٧
٣,٣٦٠,٥١٩	١,٤٢٥,٩٩١
٢٣,٧٨٢	١٦,٥٣٢
٢,١٩٤,٩٣٤	٢,٧٩٠,٣٦٩
٩,٠٢٣,٥٩٢	٩,٧١٨,٨١٣
٨٣,٤١٤,٣٤٦	١٢٨,٦٠١,٤٦٨

أجور ومرتبات
عمولة بيع
دعاية وإعلان ومعارض (شاملة ضريبة الدمغة)
إيجار مراكز بيع
أتعاب مهنية واستشارات تسويقية
إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ٤)
استهلاك أصول غير ملموسة (إيضاح ٥)
انتقالات ومواد ومهمات وصيانة
استهلاك أصول حق انتفاع (إيضاح ٢١)

٢٥. المصروفات العمومية والإدارية

٢٠٢٢/٣/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٥,١٣٥,٧٥٩	٢١,٠٠٦,١٧٣	أجور ومرتببات وما في حكمها
١,٩٩٤,١٠٩	١,٠٤١,٢٠٢	رواتب وبدلات ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة
٦٧٤,١٩٣	١٧٢,٦٩١	مصروفات نشر
٣٩١,٠٣٨	٦٤,٩١٦	مصروفات نقل وانتقالات واتصالات
١,٧٩٥,٠٣٠	٢,٢٣٦,٥٩٢	استشارات وخدمات وتدريب ومؤتمرات ومصروفات قضائية
٦٣٣,٢٤٥	٦٨٨,٣٤٤	إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ٤)
٢٢,٣٥٨	٢٣,٨٦٩	استهلاك أصول غير ملموسة (إيضاح ٥)
٢,٢٨٠,٦٧٨	٥,٦٥٤,٤١٨	مصروفات صيانة وتجديد رخص برامج حاسب آلي واشتراكات إيجارات
٣٧٨,٢٣٣	٤١٩,٧٠٧	مواد ووقود وقطع غيار
٣٠٥,٢٢٨	٥٤٨,٠٣٣	ضرائب عقارية ودمغة
٣٢,٦٣١	١٢,٥٦٠	مصروفات قيد الأسهم وشهادات الإيداع الدولية بالبورصات
٩٠٢,٨٣٧	٣١٨,٣١٣	أمن وحراسة ونظافة وتدريب
٩٦٥,٣٠٧	٢٠٧,٩٥٢	مصروفات بنكية
٧٧٦,٨٤٦	١,٣٧٦,٥٢٣	مصروفات خدمية أخرى
٤٤٧,٥٣١	١,٥٨٣,٨٣٠	
٢٦,٧٣٥,٠٢٣	٣٥,٣٥٥,١٢٣	

٢٦. مصروفات إدارة المجتمعات السكنية والتشغيل الأخرى

٢٠٢٢/٣/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٩٤٤,٩٦٢	٣,٦٣٩,٦٤٩	أجور ومرتببات وما في حكمها
١٢,٨٧٥,١٣٥	٩٣٤,٦٢٣	مصروفات تشغيل المجتمعات السكنية
١٥٢,٢١٣	٥٩,٢٨٠	مطبوعات
-	٣,٦٥٠	مصروفات نقل وانتقالات واتصالات
٩,٥٠١	٢٩,٥٦٨	إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ١/٤)
١٠,٢٠٥	٥٦,٥٠٢	استهلاك أصول غير ملموسة (إيضاح ٥)
٣,٠٠٠	٤٨٧,٦٤٢	مصروفات صيانة مباني وأثاث ومهمات وحاسب آلي
-	٤٥١,٩٤٧	إيجارات
-	٣٠١,٥٢٨	مواد ووقود وقطع غيار
٣,٦٤٩	٦٩٦,١١٣	أمن وحراسة ونظافة
١٧,٦٢٨	٣٦,٧٩٧	مصروفات خدمية أخرى
١٤,٠١٦,٢٩٣	٦,٦٩٧,٢٩٩	

٢٧. مصروفات تمويلية

٢٠٢٢/٣/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥٣,٥٠٥,٨٣٤	٦٦,٧٢٨,٠٠٣	فوائد القروض والتسهيلات البنكية وفوائد التوريق
١٩,٢١٨,٠٣٩	٤,٠٧٩,٣٧٢	فوائد عقود التأجير
٧٢,٧٢٣,٨٧٣	٧٠,٨٠٧,٣٧٥	

٢٨. إيرادات تمويلية

٢٠٢٢/٣/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٦,٨٠٩	٧٣,٩٣٤	إيرادات أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٨,٩٤٣,٢٦٣	١٠,٢٨٢,٩٧٩	إيرادات فوائد حسابات جارية وودائع بنكية
١٥,٢٤٥,٨٢٢	٢٣,٨٩٥,١٥٦	عائد أدون خزانة
<u>٢٤,٢٢٥,٨٩٤</u>	<u>٣٤,٢٥٢,٠٦٩</u>	

٢٩. إيرادات مرتبطة بالنشاط

٢٠٢٢/٣/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٦,٥٨٢,٣٠١	٤,١٣٢,٦٦٧	مقابل مصروفات إدارية من العملاء (للاسترداد، والتنازل، وغيرها)
٥,٩٦٤,٦٦٦	١٦,٩٢٣,٤٣٩	غرامات تأخير ومقابل تصالح مع العملاء
٢٣٤,٠٠٠	-	غرامات على المقاولين
٦٨٦,٢٢١	٢,١٧٢,٦٥٩	أرباح فروق عملات أجنبية
<u>٢٣,٤٦٧,١٨٨</u>	<u>٢٣,٢٢٨,٧٦٥</u>	

٣٠. المصروفات الأخرى

٢٠٢٢/٣/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
-	١٢٩,١٥٨	تعويضات و غرامات
٢,١٦٥,٦٩١	٢,٦٨٢,٦٨٣	المساهمة التكافلية للتأمين الصحي
<u>٢,١٦٥,٦٩١</u>	<u>٢,٨١١,٨٤١</u>	

٣١. نصيب السهم في أرباح الفترة

٢٠٢٢/٣/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٢٠,٢٤٢,١٦٦	٣٠٤,٣٨٩,١٤٣	صافي ربح الفترة بعد الضريبة
(١٨,٠٠٠,٠٠٠)	(٥١,٠٩٣,٧٨٧)	يخصم: تقديري لحصة العاملين ومكافأة مجلس الإدارة
<u>١٠٢,٢٤٢,١٦٦</u>	<u>٢٥٣,٢٩٥,٣٥٦</u>	حصة المساهمين في صافي الربح
١,٧٢٥,٦٠٠,٠٠٠	٢,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
<u>٠,٠٥٩</u>	<u>٠,١٢١</u>	نصيب السهم في الأرباح

٣٢. التزامات عقود التأجير

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٢٣,١٠٣,٩٩٣	٢٧,٠٩٨,١٠٥
٢٣,١٠٣,٩٩٣	٢٧,٠٩٨,١٠٥
٧٢,٣٨٢,٨٥٧	٦٩,٧٨١,٩٩١
٧٢,٣٨٢,٨٥٧	٦٩,٧٨١,٩٩١

التزامات عقود التأجير قصيرة الأجل
التزامات عقود تأجير أخرى قصيرة الأجل
إجمالي التزامات عقود التأجير قصيرة الأجل

التزامات عقود التأجير طويلة الأجل
من سنة واحدة - ٥ سنوات
إجمالي التزامات عقود التأجير طويلة الأجل

٣٣. الالتزامات المحتملة

بلغت قيمة خطابات الضمان الصادرة من المصرف المتحد والمصري الخليجي في ٣١ مارس ٢٠٢٣ مبلغ ٢,٥٧٢,٤١٥ جنيه مصري في (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٩,٥٧٢,٤١٥ جنيه مصري وذلك بغطاء نقدي خطابات ضمان بمبلغ ٢,٠٨٥,٨٦٢ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٢,٠٨٥,٨٦٢ جنيه مصري) (إيضاح ١٠) وشهادات وثائق صندوق الاستثمار النقدي (صندوق رحاء) بالمصرف المتحد بمبلغ ٤٨٧,٠٠٠ ألف جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: 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 ملاكا رئيسيين، يعتمد مجلس إدارة الشركة السياسات والأسعار وشروط هذه المعاملات. كما توجد معاملات هامة مع أطراف ذوي علاقة تمثلت في إسناد بعض عمليات المباني والمرافق والتركيبات كما يلي:

حجم التعامل خلال الفترة المنتهية	حجم التعامل خلال الفترة المنتهية	طبيعة التعامل	طبيعة العلاقة
٢٠٢٢/٣/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١		
جنيه مصري	جنيه مصري		
-	٧٨٩,٧٧٨	أعمال مباني ومرافق	شركة تابعة

تتمثل الأرصدة القائمة مع الأطراف ذوي العلاقة ما يلي:

الرصيد في ٢٠٢٢/١٢/٣١	الرصيد في ٢٠٢٣/٣/٣١	طبيعة الحساب	طبيعة العلاقة	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
جنيه مصري	جنيه مصري			شركة النصر للأعمال المدنية
٣٩,٠٠٢,٤٨٩	٥٣,٦٣٥,٥٣٦	مورد (مدين)	شركة تابعة	
٤٠,٠٨٩,٣٢٧	٣٩,٩٢٩,٤٠٦	دفعات مقدمة		
٧٩,٠٩١,٨١٦	٩٣,٥٦٤,٩٤٢			
(٣٤٦,٠٠٠)	(٣٤٦,٠٠٠)			
٧٨,٧٤٥,٨١٦	٩٣,٢١٨,٩٤٢			يخصم: خسائر ائتمانية متوقعة

٣٤. المعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة - تابع

مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة		شركة تابعة		شركة النصر للأعمال المدنية	
٢,٥٥٤,٢٩٨	٢,٦٤٥,٨٨٣	مورد (دائن)	شركة تابعة		
٢,٤٧٣,٧٢١	٢,٥١٣,٧٠١	ضمان أعمال			
٥,٠٢٨,٠١٩	٥,١٥٩,٥٨٤				

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

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	رصيد بداية السنة	المكون خلال الفترة
جنيه مصري	جنيه مصري		
١٧,٠٠٠	٣٤٦,٠٠٠		
٣٢٩,٠٠٠	-		
٣٤٦,٠٠٠	٣٤٦,٠٠٠		

٣٥. ترتيبات مشتركة

الرصيد في	الرصيد في	طبيعة	طبيعة	عمليات مشتركة
٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	الحساب	العلاقة	
جنيه مصري	جنيه مصري			
٢١٦,٨٧١,٧٠٧	٢٦٩,٠٠٢,٣٥٠	أوراق قبض - طويلة الأجل	مشتركة	عملية
(٦١,١١١,١٨٣)	(٨٩,٠٢١,٧٧٠)	المكون التمويلي		مشتركة
١٥٥,٧٦٠,٥٢٤	١٧٩,٩٨٠,٥٨٠	الصافي		
١٤,٤٦٧,٥٢٦	١٧,٩٤٥,١٦٥	أوراق قبض - قصيرة الأجل		
١٧٠,٢٢٨,٠٥٠	١٩٧,٩٢٥,٧٤٥	الإجمالي		

٣٦. الموقف الضريبي

ضريبة شركات الأموال

قدمت الشركة إقراراتها الضريبية وإقراراتها المعدلة في المواعيد المقررة قانونا وقامت الشركة بسداد الضرائب من واقع هذه الإقرارات بعد اعتمادها من المستشار الضريبي للشركة حتى عام ٢٠٢٢.

السنوات من بدء النشاط حتى عام ٢٠١٤

تم إنهاء النزاع الضريبي بين الشركة ومصلحة الضرائب عن تلك السنوات وتم سداد الضريبة المستحقة عليها بالكامل، طبقا لقرارات اللجان الداخلية ولجان الطعن ولجان فض المنازعات والاستفادة بالتجاوز عن مقابل التأخير طبقا لقانون رقم ١٧٢ لسنة ٢٠٢٠.

السنوات من ٢٠١٥ حتى ٢٠١٧

بتاريخ ٢٠٢٢/٦/٢٩ تم الانتهاء من الفحص الضريبي عن تلك السنوات بالاتفاق المباشر مع مأمورية ضرائب كبار الممولين للاستفادة من الفقرة الرابعة من قانون ١٦ لسنة ٢٠٢٠ بخصم ٣٠٪ من مقابل التأخير وتم سداد أصل فروق الضريبة المستحقة والاستفادة بالتجاوز عن ٦٥٪ من مقابل التأخير طبقا لقانون رقم ١٥٣ لسنة ٢٠٢٢.

٣٦. الموقف الضريبي تابع

السنوات من ٢٠١٨ حتى ٢٠٢٢

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

ضريبة الأجور والمرتبات (كسب العمل)

السنوات من بدء النشاط حتى ٢٠١٤

تم إنهاء النزاع الضريبي بين الشركة ومصلحة 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 وتم الاستفادة من قانون التجاوز عن غرامات التأخير.

السنوات من ٢٠١٩ حتى ٢٠٢٢

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

ضريبة الدمغة

السنوات من بدء النشاط حتى ٢٠١٤

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

السنوات من ٢٠١٥ حتى ٢٠٢٢

جارى الفحص الضريبي عن تلك السنوات ولم تخطر الشركة بأية نماذج ربط حتى تاريخه، وطبقا لأسلوب الفحص تم تكوين المخصص المقدر لنقاط الخلاف.

الضريبة العقارية

السنوات من ٢٠١٣ حتى ٢٠٢٢

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

٣٧. الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

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

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

• خطر الائتمان

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

• خطر السيولة

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

وفيما يلي بيان آجال الالتزامات المالية للشركة:

أقل من سنة جنيه مصري	٢-١ سنة جنيه مصري	أكثر من سنتين جنيه مصري	القيمة الدفترية جنيه مصري	
-	٧٧,٥٤٤,٠٤٥	١٣٣,٧٧١,٦٣٤	٢١١,٣١٥,٦٧٩	أوراق دفع طويلة الأجل
٢٢٢,٦٦٧,٠٠٠	٣١٠,٠٨١,٧٣٣	٨٥١,٦١١,٧٩٤	١,٣٨٤,٣٦٠,٥٢٧	قروض لأجل
٨١٦,٢٠٣,٠٢٠	-	-	٨١٦,٢٠٣,٠٢٠	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٧٧٢,٨٦٦,٩٣٩	-	-	٧٧٢,٨٦٦,٩٣٩	قروض قصيرة الأجل
٢٠٨,٨٠٦,٥٧٧	١٩٣,٦٨٧,٥٠٩	١٧٨,٥٦٨,٤٤٢	٥٨١,٠٦٢,٥٢٨	التزامات تنمية أراضي بالقيمة الاسمية
٣٨٣,١١٧,٣٨٤	-	-	٣٨٣,١١٧,٣٨٤	الموردون وأطراف ذوي علاقة
٢,٤٠٣,٦٦٠,٩٢٠	٥٨١,٣١٣,٢٨٧	١,١٦٣,٩٥١,٨٧٠	٤,١٤٨,٩٢٦,٠٧٧	
-	٧٧,٥٤٤,٠٤٥	١٣٣,٧٧١,٦٣٤	٢١١,٣١٥,٦٧٩	أوراق دفع طويلة الأجل
١,١١٢,٧١١,١٧٤	٢٣٤,٧١٩,١٣٨	٩٦٦,٨٤٠,٥٤٤	٢,٣١٤,٢٧٠,٨٥٦	قروض لأجل
٩٤٨,٨٣٣,٥٥٤	-	-	٩٤٨,٨٣٣,٥٥٤	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٧٤١,٠٣٢,٢٢٨	-	-	٧٤١,٠٣٢,٢٢٨	قروض قصيرة الأجل
٢٠٨,٨٠٦,٥٧٧	١٩٣,٦٨٧,٥٠٩	١٧٨,٥٦٨,٤٤٢	٥٨١,٠٦٢,٥٢٨	التزامات تنمية أراضي بالقيمة الاسمية
٤٨٣,٣٤٦,١١٠	-	-	٤٨٣,٣٤٦,١١٠	الموردون وأطراف ذوي علاقة
٣,٤٩٤,٧٢٩,٦٤٣	٥٠٥,٩٥٠,٦٩٢	١,٢٧٩,١٨٠,٦٢٠	٥,٢٧٩,٨٦٠,٩٥٥	

٣٧. الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها - تابع

• خطر السوق

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

• خطر تقلب سعر الفائدة

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

وفيما يلي بيان الأصول والالتزامات المالية وفقاً لطبيعة سعر الفائدة:

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥,١٠٣,٣٥٠,٤١٩	٥,٣٢٥,٢١٢,٩٢٣	أدوات مالية بسعر فائدة ثابت أصول مالية (مدينون وأوراق قبض)
		أدوات مالية بسعر فائدة متغيرة
٣,٢٢٦,٤٣٢,٨٤٦	٢,٣١٧,٣٦٦,٧٠٣	التزامات مالية (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 ٦,٩ مليار جنيه مصري، بلغ المنفذ منها حتى ٢٠٢٣/٣/٣١ مبلغ ٥,٠٦ مليار جنيه مصري، وقد تم سداد مستحقات المقاولين طبقاً للتعاقدات. وفيما يلي بيان لقيمة الالتزامات التعاقدية المتبقية في ٣١ مارس ٢٠٢٣:

اسم المشروع	قيمة الأعمال المنفذة حتى ٣١ مارس ٢٠٢٣ جنيه مصري	قيمة الأعمال المتبقية في ٣١ مارس ٢٠٢٣ جنيه مصري
تاج سلطان	٩٧٩ مليون جنيه مصري	١٥٩ مليون جنيه مصري
بارك رديندس	١,٧٤ مليار جنيه مصري	٧٠ مليون جنيه مصري
شاليا	٧٠٠ مليون جنيه مصري	٥٧٧ مليون جنيه مصري
ليك بارك	٣٣٣ مليون جنيه مصري	٣٣٢ مليون جنيه مصري
تاج فيل - بالمشاركة	٨٧ مليون جنيه مصري	٨٤ مليون جنيه مصري
تافال	١,٠٦ مليار جنيه مصري	٨٨ مليون جنيه مصري
كرونز	١,٥١ مليار جنيه مصري	٤٠ مليون جنيه مصري
كافانا	٤٩١ مليون جنيه مصري	٤٩١ مليون جنيه مصري
الإجمالي	٦,٩ مليار جنيه مصري	١,٨٤ مليار جنيه مصري

٣٩. المسدد تحت حساب استثمارات في شركات تابعة

بتاريخ ٣ يوليو ٢٠٢٢ أبرمت الشركة عقد إطاري لشراء كامل أسهم رأسمال شركتي منك للاستثمار العقاري (ش.م.م.) وإيجي كان للتطوير العقاري (ش.م.م.) بناءً على موافقة الجمعية العامة للشركة في ١٣ ديسمبر ٢٠٢١ وموافقة مجلس الإدارة باجتماعه بتاريخ ٢٩ يونيو ٢٠٢٢ بإجمالي مبلغ ٢٠٠ مليون جنيه مصري. وقد قامت الشركة بعد التوقيع على الاتفاق المشار إليه مباشرة بسداد ١٧٥ مليون جنيه مصري من قيمة الصفقة لهم. وسوف يتم سداد مبلغ ٢٥ مليون جنيه مصري عقب نقل ملكية أسهم الشركتين محل الاستحواذ إلى شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير، وبتاريخ ١٨ إبريل ٢٠٢٣ وافقت الجمعية العامة العادية للشركة على إبرام العقود النهائية للاستحواذ على الشركتين.

ووفقاً للعقد الإطاري والتزاماً من جانب مساهمي الشركتين محل الاستحواذ لشراء أسهم من شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير من خلال البورصة المصرية قام المساهمون بشراء عدد ٩٨,١٧٤,٦٥٣ سهم من أسهم الشركة المتداولة بالبورصة المصرية حتى ٣١ مارس ٢٠٢٣ بنسبة ملكية ٤,٦٧٪ من إجمالي أسهم رأسمال الشركة.

٤٠. التزامات تنمية أراضي

التزام تعاقدي بتمويل تنفيذ جزء من امتداد محور "شينزو أبي" المار داخل أراضي الشركة بتاج سيتي بإجمالي ٨٧١,٧ مليون جنيه مصري مضافاً إليها الفوائد المستحقة تبلغ ١٥١ مليون جنيه مصري، سددت الشركة منها ٤٤٢ مليون جنيه مصري، ويتم سداد الباقي على ثلاث دفعات سنوية حتى يوليو ٢٠٢٥ كالتالي:

٤٠. التزامات تنمية أراضي - تابع

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٠٨,٨٠٦,٥٧٧	٢٠٨,٨٠٦,٥٧٧	التزام تنمية أراضي قصيرة الأجل
٣٧٢,٢٥٥,٩٥١	٣٧٢,٢٥٥,٩٥١	التزام تنمية أراضي طويلة الأجل
(٧٢,٣٠١,٩٤٦)	(٦٠,٩٢٤,٢٥٠)	القيمة الاسمية
٢٩٩,٩٥٤,٠٠٥	٣١١,٣٣١,٧٠١	يخصم: المكون التمويلي
٥٠٨,٧٦٠,٥٨٢	٥٢٠,١٣٨,٢٧٨	إجمالي التزام تنمية أراضي

٤١. القيمة العادلة

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

الأدوات المالية

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

الإجمالي	المستوى الثالث	المستوى الثاني	المستوى الأول	التقييم لقياس القيمة العادلة المتكررة
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
-	-	-	-	التقييم لقياس القيمة العادلة المتكررة
-	-	-	-	في ٣١ مارس ٢٠٢٣
-	-	-	-	الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
-	-	-	-	الآخر (أدوات حقوق الملكية) إيضاح (٦/٣)
-	-	-	-	الإجمالي الأصول المالية
٤,٦٠٨,٣٣٥	-	٤,٦٠٨,٣٣٥	-	التقييم لقياس القيمة العادلة المتكررة
٤,٦٠٨,٣٣٥	-	٤,٦٠٨,٣٣٥	-	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٤,٦٠٨,٣٣٥	-	٤,٦٠٨,٣٣٥	-	الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
٤,٦٠٨,٣٣٥	-	٤,٦٠٨,٣٣٥	-	الآخر (أدوات حقوق الملكية) إيضاح (٦/٣)
٤,٦٠٨,٣٣٥	-	٤,٦٠٨,٣٣٥	-	الإجمالي الأصول المالية

٤٢. أحداث لاحقة

بتاريخ ٢ مايو ٢٠٢٣، وافقت الجمعية العامة غير العادية لمساهمي الشركة على تعديل اسم الشركة بالمادة (٢) من النظام الأساسي ليصبح "شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير"، وجاري توثيق محضر الجمعية العامة غير العادية للتأشير بالتعديل بالسجل التجاري للشركة.

وافقت الجمعية العامة العادية للشركة بجلستها المنعقدة في ١٨ إبريل ٢٠٢٣ على زيادة رأس المال المصدر بمبلغ ٣٥ مليون جنيه مصري من الأرباح المرحلة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ تخصص بالكامل لنظام الإثابة والتحفيز للعاملين ومجلس الإدارة التنفيذيين للشركة وجاري الانتهاء من الإجراءات القانونية واعتماد زيادة رأس المال من الجهات المختصة.

وافقت الجمعية العامة العادية للشركة على إبرام العقود النهائية للاستحواذ على شركتي منك للاستثمار العقاري (ش.م.م.) وإيجي كان للتطوير العقاري (ش.م.م.) (إيضاح ٣٩).

٤٣. أرقام المقارنة

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

٢٠٢٢/٣/٣١	إعادة التبويب	٢٠٢٢/٣/٣١	قبل إعادة التبويب	بيان
بعد إعادة التبويب	إعادة التبويب	قبل إعادة التبويب	إعادة التبويب	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
(٨٣,٤١٤,٣٤٦)	١٣١,٥٠٣	(٨٣,٥٤٥,٨٤٩)		المصروفات البيعية والتسويقية
(٢٦,٧٣٥,٠٢٣)	١,٠٠٩,٦٥٥	(٢٧,٧٤٤,٦٧٨)		المصروفات العمومية والإدارية
(١٤,٠١٦,٢٩٣)	(١,١٤١,١٥٨)	(١٢,٨٧٥,١٣٥)		مصروفات إدارة المجتمعات السكنية والتشغيل الأخرى