

السيد الأستاذ/ زكريا عبد الفتاح حمزة

نائب رئيس قطاع الإفصاح والحوكمة – بالبورصة المصرية

تحية وطيبة وبعد ،،،،،

نتشرف بان نرفق طيه القوائم المالية (المجمعة) وتقرير مراقب الحسابات عن النصف الاول

للعام المالي 2023 والمنتهى فى 2023/6/30

فبرجاء التكرم بالاحاطه واتخاذ اللازم .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،،،

مديرعام الاوراق المالية

وعلاقات المصثمرين

محاسب / ١٤/٨/٢٠٢٣
رمضان سيد عبد العزيز زرد



تحريراً فى 2023/8/14

شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير

شركة مساهمة مصرية

القوائم المالية المجمعة
وتقرير الفحص المحدود عليها

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

فهرس القوائم المالية

رقم الصفحة

- ١ • تقرير الفحص المحدود
- ٣-٢ • قائمة المركز المالي المجمع
- ٤ • قائمة الدخل الدورية المجمعة (الأرباح أو الخسائر)
- ٥ • قائمة الدخل الشامل الدورية المجمعة
- ٦ • قائمة التغيرات في حقوق الملكية الدورية المجمعة
- ٨-٧ • قائمة التدفقات النقدية الدورية المجمعة
- ٥٦ - ٩ • الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

تقرير الفحص المحدود على القوائم المالية المجمعة الدورية

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

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي المجمعة المرفقة لشركة مدينة مصر للإسكان والتعمير - شركة مساهمة مصرية - في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ وكذا القوائم المجمعة للدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى. والإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية المجمعة الدورية هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وتتنحصر مسؤوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية المجمعة 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 المجمعة 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 المجمعة الدورية.

الإستنتاج

وفي ضوء فحصنا المحدود، لم يَنُذِر إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية المجمعة الدورية المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي المجمع لشركة مدينة مصر للإسكان والتعمير - شركة مساهمة مصرية - في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ وعن أدائها المالي المجمع وتدفقاتها النقدية المجمعة عن الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.



مهند طه خالد

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

القاهرة في ١٠ أغسطس ٢٠٢٣

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٦/٣٠	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
			الأصول
			الأصول غير المتداولة
٣٩,٣٥٤,٣٦٨	٣٨,٣٢٥,٧٩٥	١/٤	الأصول الثابتة
١٠٢,١٩٢,٦٠٩	٩٠,٩٤٣,٠٧٨	٢٤	أصول حق انتفاع
٢٠,٢٥١,٧٧٩	٢٤,٩٥٤,٨٦٢	٢/٤	أصول ثابتة تحت التنفيذ
٣,٧٤٩,٦٢٨	٤,٦٧٠,٣٥٢	٥	أصول غير ملموسة
١٧٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٤١	المسدد تحت حساب استثمارات في شركات تابعة
٥٦٦,٩٦٨	٥٦٦,٩٦٨	١/٦	أصول مالية بالتكلفة المستهلكة
٢٧,٧٦١,٢٥٧	٢٧,٧٦١,٢٥٧	٢/٦	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
٢,٣٨٣,٦٦٤	٢,٣٥٥,٣٦٣	٣/٦	استثمارات عقارية
١,٧٥٩,٣٣٧,٣٨٨	٢,٣١٦,٤٠٧,٣٨٣	١٠	أوراق قبض طويلة الأجل
٤٢,١٩٧,٣١٠	٣٤,٢٠٣,٣٧٥	٣٥	أصول ضريبية مؤجلة
٢,١٧٢,٧٩٤,٩٧١	٢,٧٤٠,١٨٨,٤٣٣		إجمالي الأصول غير المتداولة
			الأصول المتداولة
٥٢,٢٧٥,٦٤١	٥٧,٣١١,٩٤٤	٧	مخزون
٥,٣٢٦,٤٦٦,٤٦٥	٥,٣٨٩,٧٧١,٧٦٣	٨	أعمال تحت التنفيذ
٢٦٤,٣٤٦,٤٩٩	٢٧٢,٥٨١,١٨٧	٩	وحدات عقارية تامة
١,٧٧٠,٤٢٨,٩١٢	١,٧٥٠,٢٩٢,٦٠٢	١٠	أوراق قبض قصيرة الأجل
٧٢٢,٧٠٨,١٥٣	٥٦٦,٨٥٠,٨٥٦	١٠	العملاء المدينون
٣٤١,٣٦٨,٨٨٧	٣٧٢,١٦٩,٦٢٣	١١	الموردون - أرصدة مدينة
١,٤٦٠,٤٤٤,٥٥٤	٩٦٢,٨٩٨,٩١٦	١٢	المدينون والأرصدة المدينة الأخرى
٢,٣١٤,٣٢٧	٢,٤٧٨,٥٤٥	٤/٦	أصول بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٩٩٦,٧٠٤,٣٠٤	١,٠٠٩,٣٢٤,٢٤٢	٥/٦	أصول مالية بالتكلفة المستهلكة
٨٧٣,١١٠,٩٨٢	٢٨٧,٥٠٢,٥٠٧	١٣	النقدية بالصدوق ولدى البنوك
١١,٨١٠,١٦٨,٧٢٤	١٠,٦٧١,١٨٢,١٨٥		إجمالي الأصول المتداولة
١٣,٩٨٢,٩٦٣,٦٩٥	١٣,٤١١,٣٧٠,٦١٨		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
٢,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	١٨	رأس المال المصدر والمدفوع
٣٣٥,٧٧٢,٣٤٥	٣٧٣,١٤٤,١٦٤		احتياطي قانوني
١,٧٠٢,٩٢٩,٠٣٤	١,٩٦١,٨٣٤,٧٣٠		الأرباح المرحلة
٧٣٦,٧٣٩,٧٨٠	٥٨٠,٢٣١,٩٢٩		صافي ربح الفترة / السنة
-	٩٠,٦٥٠,٠٠٠		علاوة إصدار أسهم نظام التحفيز والإثابة للعاملين والمديرين
٢٣,٠٢٧,٩٤٧	٢٣,٠٢٧,٩٤٧		التغير في القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
٤,٨٩٨,٤٦٩,١٠٦	٥,١٦٣,٨٨٨,٧٧٠		حقوق الملكية الشركة الأم
٩٦,٥٨٩,٦١١	٩٢,٤٥٨,٢٧٢	١٩	الحقوق غير المسيطرة
٤,٩٩٥,٠٥٨,٧١٧	٥,٢٥٦,٣٤٧,٠٤٢		إجمالي حقوق الملكية

شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير - ش.م.م.
قائمة المركز المالي المجمع - تابع
في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٦/٣٠	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
١٥٤,٣٤٨,٧٨٦	١٢٧,٨٢١,٤٣٦	١/١٧	الالتزامات غير المتداولة
١,٢٠١,٥٥٩,٦٨٢	١,١٠٠,٦٤٢,٨٢٤	٢٠	أوراق دفع طويلة الأجل
٢٩٩,٩٥٤,٠٠٥	٣٢٢,٩٦٣,٨٤٧	٤٢	قروض لأجل
٧٥,٩٥٥,٦٠٣	٦٣,١٤٩,٧٠٨	٣٦	التزامات تنمية أراضي طويلة الأجل
١,٧٣١,٨١٨,٠٧٦	١,٦١٤,٥٧٧,٨١٥		التزامات عقود التأجير طويلة الأجل
			إجمالي الالتزامات غير المتداولة
			الالتزامات المتداولة
٢,٧٦٤,٠٤٨,٩١٤	٢,٩٩٨,٣١٢,٣٨٣	١٤	مقدمات من العملاء عن وحدات غير مسلمة
٣٨,٨٢٠,٧١٩	٣٧,٧٤٨,٩٣٧		عملاء تشييرات ودفعات مقدمة
١٠٤,٦٣٣,١٤٨	١٠٩,٣٠٨,٠٢٦	١٥	مخصصات
٦٨٣,٤٢٩,٣٩٨	٤٨٢,٧٣٤,٧٧١		الموردون
١٥٣,٦٤١,٧٥٠	١١١,٣٥٠,٩٧٥	١٦	التزامات استكمال المرافق
-	١٦٤,٦٧٥,٥٨٢		دائنو التوزيعات
٩٨٦,٦٦٦,٥٣٧	١,٠١٧,٧١٤,٧١٢	٢/١٧	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٧,٥٠٧,٤١٧	٣٠,٤٣٩,٦٧٢	٢٢	دائنو إدارة وتشغيل وصيانة التجمعات السكنية
١,١١٢,٧١١,١٧٤	٢٣٦,٠٧٧,٣٢٣	٢٠	أقساط جارية من قروض لأجل
٧٤١,٠٣٢,٢٢٨	٧٤٣,٣٣٤,٧٣٥	١/٢١	قروض قصيرة الأجل
١٧٣,١٤٣,٧٠٦	١٧٦,٥٨٦,٠٥٩	٢/٢١	بنوك دائنة (تسهيلات انتمانية)
٢٥,٠٥٨,٥٩٣	٣١,٨٣٠,٦٦٨	٣٦	التزامات عقود التأجير قصيرة الأجل
٢٠٨,٨٠٦,٥٧٧	٢٠٨,٨٠٦,٥٧٧	٤٢	التزامات تنمية أراضي قصيرة الأجل
٢٥٦,٥٨٦,٧٤١	١٩١,٥٢٥,٣٤١		مصلحة الضرائب
٧,٢٥٦,٠٨٦,٩٠٢	٦,٥٤٠,٤٤٥,٧٦١		إجمالي الالتزامات المتداولة
٨,٩٨٧,٩٠٤,٩٧٨	٨,١٥٥,٠٢٣,٥٧٦		إجمالي الالتزامات
١٣,٩٨٢,٩٦٣,٦٩٥	١٣,٤١١,٣٧٠,٦١٨		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

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المجمعة.

شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير - ش.م.م.
قائمة الدخل الشامل الدورية المجمعة
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

من ٢٠٢٢/٤/١ إلى ٢٠٢٢/٦/٣٠	من ٢٠٢٣/٤/١ إلى ٢٠٢٣/٦/٣٠	من ٢٠٢٢/١/١ إلى ٢٠٢٢/٦/٣٠	من ٢٠٢٣/١/١ إلى ٢٠٢٣/٦/٣٠
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
١٠٥,٤٥٨,٤٢٠	٢٧١,٨٣٧,٦١٥	٢٢٥,٨٦٢,٣٥٦	٥٧٦,١٠٠,٥٩٠
-	-	-	-
١٠٥,٤٥٨,٤٢٠	٢٧١,٨٣٧,٦١٥	٢٢٥,٨٦٢,٣٥٦	٥٧٦,١٠٠,٥٩٠
٥,٣٣٤,٣٧٨	٤,٠٣٤,١١٦	٥,٢٦٤,١٢٧	٤,١٣١,٣٣٩
١١٠,٧٩٢,٧٩٨	٢٧٥,٨٧١,٧٣١	٢٣١,١٢٦,٤٨٣	٥٨٠,٢٣١,٩٢٩

صافي ربح الفترة
بنود لا يتم إعادة تبويبها بقائمة الدخل
إجمالي الدخل الشامل عن الفترة
يضاف نصيب حقوق غير المسيطرة
نصيب حقوق الملكية للشركة الأم

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 مصر للإسكان والتعمير ش.م.م.
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الدورية المجمعة
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

	حقوق غير المسيطره	الإجمالي	التغير في القيمة العائله	علاقه إصدار أسهم نظام التخصيز والإئتيه للعاملين والمديرين	صافي أرباح الفترة	أرباح مرحة	احتياطي قانوني	رأس المال المصغر والمفوع	جنيه مصري
الإجمالي	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٢٠٢٢	١٠٦,٨٢١,٥٢٧	٣,٨٢٤,٣٨٣,٢٨٠	٢٠,١٠٩,٣٦٥	-	٧٨٢,٥٩٥,٠٨٨	١,٧٠٢,٤٣٨,١٤٠	٣٢١,٦٤٠,٦٨٧	١,٤٩٧,٦٠٠,٠٠٠	٢٠٢٢
٢٠٢١	-	-	-	-	(٢٨٢,٥٩٥,٠٨٨)	٧٨٢,٥٩٥,٠٨٨	-	-	٢٠٢٢
(٤٠,٢١٥,١٥٠)	-	(٤٠,٢١٥,١٥٠)	-	-	-	(٤٠,٢١٥,١٥٠)	-	-	٢٠٢١
-	-	-	-	-	-	(١٤,١٣١,٦٥٨)	١٤,١٣١,٦٥٨	-	٢٠٢٢
-	-	-	-	-	-	(٢٢٨,٠٠٠,٠٠٠)	-	٢٢٨,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٢٢
٣٧٤,٤٠٠,٠٠٠	-	٣٧٤,٤٠٠,٠٠٠	-	-	-	-	-	٣٧٤,٤٠٠,٠٠٠	٢٠٢١
٢٢٥,٨١٢,٣٥١	(٥,٢٦٤,١٢٧)	٢٣١,١٢٦,٤٨٣	-	-	٢٣١,١٢٦,٤٨٣	-	-	-	٢٠٢٢
٤,٤٩١,٢٥٢,٠١٣	١٠١,٥٥٧,٤٠٠	٤,٦٨٩,٦٩٤,٦١٣	٢٠,١٠٩,٣٦٥	-	٢٣١,١٢٦,٤٨٣	١,٧٠٢,٢٨٦,٤٢٠	٣٣٥,٧٧٢,٣٤٥	٦,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٢٢
٤,٩٩٥,٠٥٨,٧١٧	٩٦,٥٨٩,٦١١	٤,٨٩٨,٤٦٩,١٠٦	٢٢,٠٢٧,٩٤٧	-	٧٣٦,٧٣٩,٧٨٠	١,٧٠٢,٩٢٩,٠٣٤	٣٣٥,٧٧٢,٣٤٥	٦,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٢٣
-	-	-	-	-	(٧٣٦,٧٣٩,٧٨٠)	٧٣٦,٧٣٩,٧٨٠	-	-	٢٠٢٣
-	-	-	-	-	-	(٣٧,٣٧١,٨١٩)	٣٧,٣٧١,٨١٩	-	٢٠٢٢
(٤٤٠,٤٦٢,٢٦٥)	-	(٤٤٠,٤٦٢,٢٦٥)	-	-	-	(٤٤٠,٤٦٢,٢٦٥)	-	-	٢٠٢٢
١٢٥,٦٥٠,٠٠٠	-	١٢٥,٦٥٠,٠٠٠	-	٩٠,٦٥٠,٠٠٠	-	(٣٥,٠٠٠,٠٠٠)	-	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٢٢
٥٧٦,١٠٠,٠٥٩	(٤,١٣١,٣٣٩)	٥٨٠,٢٣١,٩٢٩	-	٥٨٠,٢٣١,٩٢٩	٥٨٠,٢٣١,٩٢٩	-	-	-	٢٠٢٣
٥,٢٥٦,٣٤٧,٠٤٢	٩٢,٤٥٨,٢٧٢	٥,١٦٣,٨٨٨,٧٧٠	٢٣,٠٢٧,٩٤٧	٩٠,٦٥٠,٠٠٠	٥٨٠,٢٣١,٩٢٩	١,٩٦١,٨٣٤,٧٣٠	٣٧٣,١٤٤,١٦٤	٦,١٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٢٣

رئيس مجلس الإدارة
مهندس / محمد عزت م بركات

الرئيس التنفيذي والمضو المنتقبي
مهندس / محمد عبد الله سلام

نائب الرئيس التنفيذي للشئون المالية
محاسب / أحمد حسين العزب

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المجمعة.

شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير ش.م.م.
قائمة التدفقات النقدية الدورية المجمعة
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

٢٠٢٢/٦/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢٣/٦/٣٠ جنيه مصري	إيضاح	
٢٧٠,٦٦١,٧٧٦	٧٤٨,١٣٦,٣٦٠		الأنشطة التشغيلية صافي أرباح الفترة قبل الضريبة التعديلات للبند التالية:
١٠,١٠٩,١٧٧	٥,٢٤٥,٤١٥	٣/٦,٤	إهلاك الأصول الثابتة والاستثمارات العقارية
١,٠٩٧,٢٩٥	٣,٣٢٣,١١٥	٥	استهلاك أصول غير ملموسة
١٨,٥٧١,٨٧٩	٢٠,٠٠٩,٣٥٣	٢٤	استهلاك أصول حق انتفاع
-	٧,٨٩٣,٠٠٠	١٥	مخصصات مكونة
(٧٠,٠٠٨,٦٢٧)	(١,٢٢١,٨٤٢)		رد خسائر ائتمانية متوقعة (بالصافي)
(٢٢٢,٢٢٢)	(٢٣٥,٢٩٤)		إيرادات أصول مالية من خلال الدخل الشامل الأخر
(٥٣,٣٣٢)	(٥٤,٧٣٠)		إيرادات أصول مالية بالتكلفة المستهلكة
(٨٠٩,٣٧٦)	(١,٩٧٨,٧٧٠)	٣٢,٣١	(أرباح) فروق عملات أجنبية
١٤٨,١٢٦,٦١٤	١٥٥,٠٧٩,٤٩١	٢٩	مصروفات تمويلية مستحقة
٣٧٧,٤٧٣,١٨٤	٩٣٦,١٩٦,٠٩٨		
٤٦٠,٣٣٦,٧٨٣	(٥٣,٥٤٢,٣١٤)		مخزون وأراضي ووحدات تامة وغير تامة
(١٢,٠٥١,٤٢٤)	٢٣٥,٤٧٥,٦٤٠		المديون والعملاء والموردين وأوراق القبض وأعمال تحت التنفيذ ومدينو ودائنو التجمعات السكنية
(٨٢,٣٩٨,٨٨٩)	(٣٧,٨٧٤,٥١٤)		الدائنون والموردين ومقدمات من العملاء عن وحدات غير مسلمة والتزامات استكمال مرافق
(٤,٤٠٧,٨٦٤)	(٣,٢١٨,١٢٢)	١٥	المستخدم من المخصصات
(٥٨,٣٦٠,٠١٤)	(١١٨,٢٨٦,٦٨٣)		المسدد من توزيعات أرباح العاملين ومكافأة مجلس الإدارة
(٥٣,٦٥٧,٤١٥)	(٢٢٩,١٠٣,٢٣٥)		ضرائب دخل
(٩٣,٩٠٤,٧٤١)	(١٢٢,٤٧٧,٨٦٧)		مصروفات تمويلية مدفوعة
٥٣٣,٠٢٩,٦٢٠	٦٠٧,١٦٩,٠٠٣		صافي النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
(٤,٩٥٣,٤٠٠)	(٨,٩١٥,٧٥٧)	٢/٤, ١/٤	الأنشطة الاستثمارية
(٩٦٩,٣٦٠)	(٤,٢٤٣,٨٣٩)	٥	مدفوعات لشراء أصول ثابتة وأصول ثابتة تحت التنفيذ
-	(٢٥,٠٠٠,٠٠٠)		مدفوعات لشراء أصول غير ملموسة
٢٢٢,٢٢٢	٢٣٥,٢٩٤		مدفوعات تحت استثمارات في شركات تابعة
٥٣,٣٣٢	٥٤,٧٣٠		إيرادات أصول مالية من خلال الدخل الشامل الأخر
(٥,٦٤٧,٢٠٦)	(٣٧,٨٦٩,٥٧٢)		إيرادات أصول مالية بالتكلفة المستهلكة
			صافي النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المجمعة.

شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير ش.م.م.
قائمة التدفقات النقدية الدورية المجمعة - تابع
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

٢٠٢٢/٦/٣٠	٢٠٢٣/٦/٣٠	إيضاح	الأنشطة التمويلية
٣٧٤,٤٠٠,٠٠٠	-		المدفوع نقدا من المساهمين لزيادة رأس المال
-	(١٥٧,٥٠٠,٠٠٠)		توزيعات أرباح مدفوعة للمساهمين
(٤٠٤,٣٤٦,٧٨٣)	(١٤,٧٩٣,٦٤٢)	٣٦	مدفوعات التزامات التأجير
٥,٢٦٤,١٢٧	-		حقوق غير المسيطرة
(١٠,٧٠٨,٦٠٩)	(٩٩٨,٠٧٤,٨١٩)	٢٠	المسدد من قروض طويلة الأجل
٢٨,٨٨٣,٨٠٨	١٨,٨٦٦,٩٩٩	٢٠	المبالغ المسحوبة من قروض طويلة الأجل
٤٤,٧٢٦,٢٩٨	١,٦٥٧,١١١	٢٠	الفوائد المرسلة من قروض طويلة الأجل
-	(٤١,٠٣٢,٢٠٣)	٢١	المسدد من قروض قصيرة الأجل
-	٤٣,٣٣٤,٧١٠		المبالغ المسحوبة من قروض قصيرة الأجل
٣٨,٢١٨,٨٤١	(١,١٤٧,٥٤١,٨٤٤)		صافي النقدية (المستخدمة في) الناتجة من الأنشطة التمويلية
٥٦٥,٦٠١,٢٥٥	(٥٧٨,٢٤٢,٤١٣)		التغير في النقدية وما في حكمها خلال الفترة
١,١١٥,٢٣١,٥٨٣	١,٦٩٩,٧٤٤,٢٧١		النقدية وما في حكمها في بداية الفترة
٨٠٩,٣٧٦	١,٩٧٨,٧٧٠	٣٢,٣١	أرباح فروق عملات أجنبية
١,٦٨١,٦٤٢,٢١٤	١,١٢٣,٤٨٠,٦٢٨		إجمالي النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة
(٣٢,٦٢٧,٤٢٢)	(٣٣,٦١٦,٠٣٦)		يخصم: ودائع لتغطية خطابات الضمان
(٤٨٧,٠٠٠)	(٤٨٧,٠٠٠)		وثائق استثمار مجمدة لتغطية خطابات الضمان
١,٦٤٨,٥٢٧,٧٩٢	١,٠٨٩,٣٧٧,٥٩٢	٢١	النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة

معاملات غير نقدية

لم تتضمن قائمة التدفقات النقدية المعاملة غير النقدية الخاصة باستبعاد استثمارات عقارية بمبلغ ٢٤,١٣٣ جنيه مصري وما يقابلها وإدراجها ضمن أعمال تحت التنفيذ.

لم تتضمن قائمة التدفقات النقدية المعاملة غير النقدية الخاصة باستبعاد مبلغ ١٢٥,٦٥٠,٠٠٠ ضمن المدينون لنظام الإثابة والتحفيز وما يقابلها ضمن حقوق الملكية.



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 ٤٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المجمعة.

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 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 ٢٠٠٠-٠٠٩-٠٩٥.

بتاريخ ٢ مايو ٢٠٢٣، وافقت الجمعية العامة غير العادية لمساهمي الشركة على تعديل اسم الشركة بالمادة (٢) من النظام الأساسي ليصبح "شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير"، وتم التأشير بالتعديل بالسجل التجاري للشركة في ١٣ يونيو ٢٠٢٣.

٢-١ نشاط الشركة

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

شركة بي أي جي انفستمنت 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 المجمعة للشركة للفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ بتاريخ ٨ أغسطس ٢٠٢٣.

١. نبذة عن الشركة - تابع

٥-١ أسس تجميع القوائم المالية للشركة وشركاتها التابعة

- 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.
- تشمل القوائم المالية المجمعة القوائم المالية للشركة وشركاتها التابعة.
- تعد القوائم المالية للشركات التابعة لنفس الفترات المالية وباستخدام نفس السياسات المحاسبية التي تتبعها الشركة الأم.
- إن جميع أرصدة حسابات الأصول والالتزامات والإيرادات والمصروفات والأرباح والخسائر الناتجة عن المعاملات بين شركات المجموعة التي تم الاعتراف بها بالقوائم المالية المجمعة يتم استبعادها بالكامل بالقوائم المالية المجمعة.
- يتم تجميع القوائم المالية للشركات التابعة مع الشركة الأم في تاريخ اقتناء الشركة التابعة الذي يمثل التاريخ الذي سيطرت فيه الشركة الأم على الشركة التابعة، ويستمر تجميع القوائم المالية حتى تفقد الشركة الأم هذه السيطرة.
- تمثل الحقوق غير المسيطرة جزءاً من الأرباح والخسائر وصافي الأصول التي لا تمتلكها المجموعة ويتم عرضها بصورة مستقلة في قائمة الدخل وضمن حقوق الملكية في المركز المالي المجموع منفصلة عن حقوق المساهمين في الشركة الأم.

تساهم الشركة الأم - شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير - وتتوافر لديها السيطرة خلال الفترة المالية المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ على الشركة التابعة والتي تم إدراجها ضمن القوائم المالية المجمعة وذلك كما يلي:

اسم الشركة	الشكل القانوني	النسبة المملوكة %	النشاط
النصر للأعمال المدنية	شركة مساهمة مصرية	٥٢,٤٦٪	إنشاءات مدنية

٢. استخدام التقديرات والافتراضات

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

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

وفيما يلي أهم البنود المستخدم فيها التقديرات والافتراضات والحكم المهني:

- الأعمار الإنتاجية للأصول الثابتة والأصول غير الملموسة والاستثمارات العقارية
- المخصصات والالتزامات المحتملة
- الاضمحلال في قيم الأصول المالية والغير مالية
- الضرائب
- تكلفة المبيعات والتزامات استكمال المرافق
- خصم القيمة الحالية (المكون التمويلي من العقود مع العملاء)
- 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 وتقلل استخدام 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

بتاريخ ٦ مارس ٢٠٢٣ صدر قرار السيد رئيس الوزراء رقم (٨٨٣) لسنة ٢٠٢٣ بتعديل وإصدار بعض أحكام معايير المحاسبة المصرية الصادرة بالقرار رقم ١١٠ لسنة ٢٠١٥ والمعدلة بتاريخ ١٨ مارس ٢٠١٩ بقرار وزير الاستثمار والتعاون الدولي التي تتضمن بعض معايير المحاسبة الجديدة وتعديلات على بعض المعايير القائمة والتي تم نشرها بالجريدة الرسمية بتاريخ ٦ مارس ٢٠٢٣.

المعايير والتعديلات الصادرة

يسري عدد من التعديلات الجديدة على المعايير، الموضحة أدناه، خلال العام الحالي ولكن ليس لها تأثير جوهري على القوائم المالية الدورية للشركة، باستثناء ما هو مشار إليه أدناه.

ملخص للتعديلات	سارية للفترات السنوية ابتداءً من أو بعد تاريخ	التأثير المحتمل على القوائم المالية الدورية	المعايير الجديدة أو التي تم إعادة إصدارها
تم إضافة خيار نموذج القيمة العادلة عند القياس اللاحق لاستثمارات العقارية. وقد ترتب على ذلك تعديل الفقرات المرتبطة باستخدام خيار نموذج القيمة العادلة وتعديلات ببعض معايير المحاسبة المصرية السارية:	١ يناير ٢٠٢٣، وذلك بأثر رجعي مع أثبات الأثر التراكمي للتطبيق إلى رصيد الأرباح أو الخسائر المرحلة في بداية الفترة.	لا يوجد تأثير محتمل على القوائم المالية المستقلة للشركة.	معايير المحاسبة المصرية رقم الاستثمار العقاري (٣٤)
- معيار المحاسبة المصري رقم (١) "عرض القوائم المالية الدورية"			
- معيار المحاسبة المصري رقم (٥) "السياسات المحاسبية والتغييرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء"			
- معيار المحاسبة المصري رقم (١٣) "أثار التغييرات في أسعار صرف العملات الأجنبية"			
- معيار المحاسبة المصري رقم (٢٤) "ضرائب الدخل"			
- معيار المحاسبة المصري رقم (٣٠) "القوائم المالية الدورية"			
- معيار المحاسبة المصري رقم (٣١) "اضمحلال قيمة الأصول"			
- معيار المحاسبة المصري رقم (٣٢) "الأصول غير المتداولة المحفوظ بها لغرض البيع والعمليات غير المستمرة"			
- معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) "عقود التأجير"			

١-٣ أسس إعداد القوائم المالية المجمعة

تعد القوائم المالية المجمعة طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية (العملة الوظيفية) وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.

تعرض القوائم المالية المجمعة بالجنيه المصري والذي يمثل عملة التعامل للمجموعة.

تسري على معالجات التوريق بالقوائم المالية أحكام المواد من (٤١) مكرر إلى (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

الإعتراف والقياس

يتم إثبات الأصول الثابتة بالتكلفة وتظهر بالمركز المالي المجمع بتكلفتها التاريخية مخصوماً منها مجمع الإهلاك والاضمحلال (إيضاح ١/٤). تتضمن التكلفة التاريخية التكاليف المباشرة المتعلقة باقتناء الأصل. بالنسبة للأصول التي يتم إنشائها داخلياً تتضمن تكلفة الأصل تكلفة الخامات والعمالة المباشرة والتكاليف المباشرة الأخرى التي تستلزم عملية تجهيز الأصل إلى الحالة التي يتم تشغيله بها في موقعه وفي الغرض الذي تم اقتناؤه من أجله. وكذلك تكاليف إزالته وإعادة تسوية الموقع الذي يوجد به هذا الأصل.

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

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

التكاليف اللاحقة

تتضمن التكلفة الدفترية للأصول الثابتة تكلفة إحتلال 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 بقائمة الدخل المجمعة 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 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:

شركة الناصر للأعمال المدنية	شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير	المباني
١٠ - ٤٠ سنة	٤٠ سنة	تحسينات لمباني مؤجرة
-	٥ سنوات أو مدة الإيجار أيهما أقل	تحسينات لمباني مملوكة
-	٨ سنوات	آلات ومعدات نشاط إنتاجي
١٠-٢ سنوات	-	آلات ومعدات
-	٥ سنوات	وسائل نقل وانتقال
٥ - ١٠ سنوات	٥ سنوات	أجهزة الحاسب الآلي والسيرفرات
-	٥ - ٨ سنوات	عدد وأدوات صغيرة
٤ - ١٠ سنة	سنتان	أثاث ومعدات مكاتب
١٠ سنة	٢-٨ سنوات	

أصول ثابتة تحت التنفيذ

يتم تسجيل الأصول الثابتة تحت التنفيذ بالتكلفة. تتضمن التكلفة كافة النفقات المتعلقة مباشرة واللازمة لإنشاء الأصل إلى حالته التي يتم تشغيله بها وفي الغرض الذي اقتني من أجله (إيضاح ٢/٤). 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 المجمع 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 كفاائدة. ويتم عرض الأصول غير الملموسة بالصافي بعد خصم الاستهلاك والانخفاض في القيمة.

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

النفقات اللاحقة

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

الاستهلاك

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

العمر الإنتاجي المقدر (بالسنة)

٣-١

برامج حاسب آلي ونظم معلومات

٣-٢-٣ الأدوات المالية

الاعتراف والقياس الأولي

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

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 واستثمارات في أدوات حقوق الملكية
- أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

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

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

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

○ في حالة إذا كان سيتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج عمل يهدف إلى الاحتفاظ بالأصول لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية، و
○ في حالة أنه ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصول المالية تدفقات نقدية في تواريخ محددة والتي تكون فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي مستحق السداد.
يتم تبويب الاستثمار في أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا استوفى الشرطين التاليين ولم يتم تحديده على أنه مقيم بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر:

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

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

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

عند الاعتراف 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 المحتفظ بها في نموذج الأعمال) وكيفية إدارة تلك المخاطر.
- كيفية تعويض مديري الأصول -على سبيل المثال ما إذا كان التعويض يستند إلى القيمة العادلة للأصول المدارة أو التدفقات النقدية التعاقدية المحصلة و
- تكرار وحجم وتوقيت مبيعات الأصول المالية في الفترات السابقة وأسباب هذه المبيعات والتوقعات بشأن نشاط المبيعات في المستقبل.

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

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

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

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

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

الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر

تقاس الأصول المالية لاحقا بالقيمة العادلة، ويتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة متضمنة أي عوائد أو توزيعات أرباح ضمن الأرباح أو الخسائر.

الأصول المالية بالتكلفة المستهلكة

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

إيرادات الفوائد، أرباح وخسائر فروق العملة والأضرار 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 والأضرار يتم الاعتراف بهم ضمن الأرباح والخسائر.

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

استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

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

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

الالتزامات المالية - التبيوب والقياس اللاحق والأرباح والخسائر

يتم تبويب الالتزامات المالية على أنها مقومة بالتكلفة المستهلكة أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر.

يتم تبويب الالتزامات المالية على أنها مقومة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر إذا تم تبويبها على أنها محتفظ بها لأغراض المتاجرة عند الاعتراف الأولي.

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

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

الاستبعاد

الأصول المالية

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

التزامات مالية

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

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

٣-٢-٤ 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 المجمعة 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 المجمعة والإفصاح عن المدي المتوقع للقيمة العادلة للاستثمارات العقارية التي لم يمكن تحديد القيمة العادلة بصورة يعتمد عليها.

العمر الإنتاجي

نوع الأصل

٤٠ سنة

وحدات سكنية

٤٠ سنة

وحدات غير سكنية

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

٥-٢-٣ التوريق

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

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

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

٧-٢-٣ المخزون

يتم تقييم المخزون في نهاية الفترة بالتكلفة أو صافي القيمة الإسترادية أيهما أقل. تتضمن تكلفة المخزون المصروفات التي تتحملها المنشأة للوصول بالمخزون إلى موقعه وحالته الزاهنة. ويتم تحديد التكلفة بالنسبة لمخزون الخامات، المواد، الوقود، وقطع الغيار بإتباع طريقة المتوسط المرجح.

ويتم تحديد صافي القيمة الإسترادية على أساس سعر البيع المتوقع في ظل الظروف العادية مخصوصاً منه التكاليف التقديرية اللازمة للإتمام وأي تكاليف أخرى لإتمام عملية البيع.

٨-٢-٣ أعمال تحت التنفيذ ووحدات عقارية تامة

يتم تسجيل كافة تكاليف الوحدات العقارية التامة والأعمال تحت التنفيذ على أساس المنصرف الفعلي على التجمعات السكنية. ويتم تسوية نصيب الأرض المباعة أو الوحدات المباعة عند البيع وفقاً للتكلفة الفعلية للمتر المباع. ويتم قياس المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة الإسترادية أيهما أقل. وفي حالة انخفاض القيمة الإسترادية عن التكلفة يتم تسجيل الانخفاض في قائمة الدخل المجمعة.

٩-٢-٣ قائمة التدفقات النقدية المجمعة

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية المجمعة طبقاً للطريقة غير المباشرة. يتم تبويب الفوائد المدفوعة والمقبوضة وكذلك حصة العاملين في توزيعات الأرباح ومكافأة مجلس الإدارة من أرباح السنة ضمن الأنشطة التشغيلية.

١٠-٢-٣ النقدية وما في حكمها

تتضمن النقدية وما في حكمها أرصدة النقدية بالصندوق وحسابات جارية بالبنوك والودائع لأجل وأذون الخزانة (استحقاق خلال ٣ شهور) والاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر مخصوصاً منها الودائع المجمدة لحساب خطابات الضمان وأرصدة البنوك 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.

١١-٢-٣ المدينون وأوراق القبض والأرصدة المدينة الأخرى

يتم إثبات المدينون والأرصدة المدينة الأخرى بالقيمة المستحقة مخصوصاً منها قيمة المبالغ المتوقع عدم تحصيلها والتي يتم تقديرها عندما يكون من غير المحتمل تحصيل المبالغ بالكامل. هذا ويتم إثبات الأرصدة المدينة الأخرى بالتكلفة ناقصاً خسائر الاضمحلال (إن وجد).

تتمثل أوراق القبض في قيمة الشيكات المحددة بتواريخ استحقاق والتي حصلت عليها الشركة من عملاءها كأداة وفاء بباقي القيم التعاقدية للوحدات العقارية المتعاقد عليها. ويتم الإثبات الأولي لأوراق القبض بالقيمة العادلة وقت إبرام التعاقد مع العملاء. على أن يتم إعادة قياسها في تاريخ إعداد القوائم المالية المجمعة 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.

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

٣-٢-١٢ اضمحلال قيمة الأصول

الأصول غير المالية

تقوم الشركة في تاريخ كل قوائم مالية مجمعة 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 (مخصوماً 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 لوحد 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 المجمعة.

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 المجمعة 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.

تطبيق الشركة منهجاً 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 في جودة الائتمان منذ الاعتراف الأولي بها.

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

المرحلة الأولى: خسارة الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً

تتضمن المرحلة الأولى الأصول المالية عند الاعتراف الأولي والتي لا تنطوي على زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف الأولي أو التي تنطوي على مخاطر ائتمانية منخفضة نسبياً. بالنسبة لهذه الأصول، يتم الاعتراف بخسائر ائتمانية متوقعة على مدى ١٢ شهراً وتحسب الفائدة على إجمالي القيمة باستبعاد 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 باستبعاد للأصول. خسارة الائتمان المتوقعة على مدى الحياة هي الخسائر الائتمانية المتوقعة الناتجة من جميع حالات الإخفاق الممكنة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية.

المرحلة الثالثة: خسارة الائتمان المتوقعة – اضمحلال قيمة الائتمان

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

الأصول المالية

تقوم الشركة في تاريخ كل قوائم مالية مجمعة 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 المجمعة.

٣-٢-١٣ المخصصات

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

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

٢-٣-١٤ أسهم الخزينة

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

٢-٣-١٥ توزيعات الأرباح

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

٢-٣-١٦ تحقق الإيراد

(١) الإيرادات من العقود مع العملاء

قامت الشركة بتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) الخاص بالإيرادات من عقود العملاء في ١ يناير ٢٠٢٢ حيث تقوم الشركة بالاعتراف بالإيرادات المحققة من العقود مع العملاء في ضوء شروط ما جاء بمعيار المحاسبة المصري (٤٨) وذلك من خلال تحديد وتطبيق الإجراءات التالية:

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

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

أ- تلقى العميل المنافع الناتجة عن أداء الشركة ويستهلكها في التوقيت الذي تقوم فيه الشركة بالتنفيذ.

أو ب- يترتب على التزامات الأداء قيام الشركة بإنشاء أو تحسين أصل

أو ج- لا يترتب على أداء الشركة إنشاء أصل له استخدام بديل وللشركة حق واجب التنفيذ في تحصيل مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه.

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

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

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

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.

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

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

مدينة مصر للإسكان والتعمير: -

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 إيراد تلك الوحدات عند نقطة من الزمن بالصافي للوحدات التي انتقلت السيطرة عليها للعميل.

مبيعات الأراضي

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

إيرادات تمويلية

يتم إثبات إيرادات الفوائد على أساس الاستحقاق باستخدام طريقة 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) لتساوي تماماً القيمة الدفترية للأصل مالي أو التزام مالي.

النصر لأعمال المدينة: -

إيرادات المقاولات

اختارت الشركة تطبيق طريقة المخرجات في توزيع سعر المعاملة على التزامات الأداء بحيث يتم الاعتراف بالإيراد على أساس القياسات المباشرة لقيمة السلع والخدمات المحولة للعميل حتى تاريخ المركز المالي، تعتبر الشركة أن استخدام طريقة المخرجات التي تتطلب إثبات الإيراد بناءً على أساس القياسات المباشرة بقيمة السلع والخدمات المحولة للعميل حتى تاريخه توفر أفضل مرجع للإيرادات المحققة فعلياً، وعند تطبيق طريقة المخرجات تقوم الشركة بحصر الأداء المكتمل حتى تاريخه، تقييمات النتائج التي تم تحقيقها، والمعلم المحدد الذي تم الوصول إليه، الوقت المنقضي حتى تاريخ كل مركز 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. ونطبق المنشأة الحكم الشخصي عند تقدير ما إذا كان الترتيب المشترك عملية مشتركة أو مشروع مشترك.

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

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

في عام ٢٠١٥ أبرمت الشركة عقداً للتطوير بالمشاركة مع إحدى شركات التطوير العقاري ويقوم هذا العقد على حصول كل طرف من أطراف التعاقد على نصيب من القيم التعاقدية للوحدات المتعاقد على تنفيذها، 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 المجمعة حينما ينشأ الحق للشركة في استلام توزيعات أرباح من الشركات المستثمر فيها والمحقة بعد تاريخ الاقتناء.

عندما تقوم المجموعة باستيفاء التزام أداء من خلال تسليم البضائع المتفق عليها أو تقديم الخدمات، فإن المجموعة بذلك تقوم بإيجاد أصل بناءً على العقد مقابل الثمن الذي حصلت عليه جراء الأداء. وإذا ما تجاوز مبلغ الثمن المفوتر للعميل مبلغ الإيرادات المدرجة فهذا يزيد من التزام العقد.

تقاس الإيرادات بالقيمة العادلة للثمن المستلم أو المستحق القبض مع الأخذ بالحسبان شروط الدفع التعاقدية المحددة.

يتم إدراج الإيرادات في قائمة الربح أو الخسارة بمقدار الحد المتوقع لتدفق المنافع الاقتصادية إلى المجموعة مع إمكانية قياس الإيرادات والتكاليف - حيثما ينطبق - بصورة يعتد بها.

٣-٢-١٧ التكاليف المباشرة وغير المباشرة

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

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

٣. ملخص بأهم السياسات المحاسبية المتبعة ومعايير المحاسبة المطبقة تابع

١٨-٢-٣ مصروفات إدارة المجتمعات السكنية والتشغيل الأخرى

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

١٩-٢-٣ عقود التأجير

الاعتراف والقياس الشركة كمستأجر

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

القياس الأولي لأصل حق الانتفاع:

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

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

القياس الأولي للالتزام عقد التأجير

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

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

- دفعات ثابتة ناقصاً حوافز إيجار مستحقة التحصيل.
- دفعات عقد تأجير متغيرة تعتمد على مؤشر أو معدل ويتم قياسها أولياً باستخدام المؤشر أو المعدل في تاريخ بداية عقد التأجير.

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

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

تحويل الأصل ليس عملية بيع: -

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

الإعفاءات من الاعتراف: -

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

٢-٢-٣-٢٠ مزايا العاملين

تساهم الشركة في نظام التأمينات الاجتماعية الحكومي لصالح العاملين بها طبقاً لقانون التأمينات الاجتماعية رقم ٧٩ لسنة ١٩٧٥ وتعديلاته، ويساهم العاملون وأصحاب العمل بموجب هذا القانون في النظام بنسبة ثابتة من الأجر. يقتصر التزام الشركة على قيمة مساهمتها. وتحمل مساهمات الشركة على قائمة الدخل المجمعة 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 قائمه الدخل المجمعة في الفترة التي يتم الموافقة فيها على تقاعدهم المبكر.

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

٢-٢-٣ الضرائب

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

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

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

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

- 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.

٢-٢-٣ 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.

٢-٢-٣ تكلفة الاقتراض

يتم رسملة تكلفة الاقتراض المتعلقة مباشرة باقتناء أو إنشاء أو إنتاج أصل مؤهل لتحمل تكلفة الاقتراض وتحملها كجزء من تكلفة هذا الأصل. وأما غير ذلك من تكلفة اقتراض يتم تحميلها كمصروف بقائمة الدخل المجمعة 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 والوحدات العقارية التامة 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.

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

- 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.

٢٤-٢-٣ 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.

٢٥-٢-٣ 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 المجمعة.

٢٦-٢-٣ المساهمة التكافلية

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

شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير ش.م.م.
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة
في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

١/٤ . الأصول الثابتة

الإجمالي	جنيه مصري	جنيه مصري	الحاسبات الآلية	أثاث ومعدات مكاتب	عدد وأدوات صغيرة	وسائل نقل وانتقال	جنيه مصري	آلات ومعدات	جنيه مصري	تحسينات في أصول مستأجرة	جنيه مصري	المباني والإشاعات (*)	الأراضي (*)	٢٠٢٣/٦/٣٠	
														جنيه مصري	التكلفة:
١٥٨,٥٠٢,٨٧٩	٢٣,٦٧٩,٥٦٠	١٧,٠٠٧,٥٢٣	١,٣٦٦,١٤٢	١٤,٧٣١,٠٩٦	٣٣,٩٢٠,٩٧٧	٣٧,٨٢٨,٠١٣	٢٨,٣١٠,١٢٤	١,٦٥٩,٤٤٤	٢٠٢٣/٦/٣٠	٢٠٢٣	٢٠٢٣	٢٠٢٣	٢٠٢٣	٢٠٢٣	٢٠٢٣
٤,٢١٢,٦٧٤	٣,٨٧٣,٢٢٨	٢٣٤,٧٥٨	-	-	(١١٧,٠٠٢)	١٠٤,٦٨٨	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(٧,٥٤٠,٧٣٥)	-	(٦٠٥,٩٣٩)	(١,٢٢٨)	(١,٨١٦,٥٦٦)	(١١٧,٠٠٢)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
١٦٠,١٧٤,٨١٨	٢٧,٥٥٢,٧٨٨	١٦,٦٣٦,٣٤٢	١,٣٦٤,٩١٤	١٢,٩١٤,٥٣٠	٣٣,٨٠٣,٩٧٥	٣٧,٩٣٢,٧٠١	٢٨,٣١٠,١٢٤	١,٦٥٩,٤٤٤	٢٠٢٣/٦/٣٠	٢٠٢٣	٢٠٢٣	٢٠٢٣	٢٠٢٣	٢٠٢٣	٢٠٢٣
١١٩,١٤٨,٥١١	١١,٥١١,٠٢١	١٤,٤٥٩,٨٧٧	١,٢٠٤,٤٤٠	١٣,٦٧٣,٠٨٠	٣٣,١٨٢,٨٢٥	٣٤,٣١٣,٥٤٣	١٠,٨٠٣,٧٢٥	-	مجمع الإهلاك:	٢٠٢٣	٢٠٢٣	٢٠٢٣	٢٠٢٣	٢٠٢٣	٢٠٢٣
٥,٢٤١,٢٤٧	١,٨٥٧,٦٣٩	٦٣٠,٧٣٨	٣٠,٨٩٣	٣٠٢,٤٩٠	٢٦٢,١٧٧	٨٣١,٤٩٤	١,٣٢٥,٨١٦	-	في ١ يناير ٢٠٢٣	٢٠٢٣	٢٠٢٣	٢٠٢٣	٢٠٢٣	٢٠٢٣	٢٠٢٣
(٢,٥٤٠,٧٣٥)	-	(٦٠٥,٩٣٩)	(١,٢٢٨)	(١,٨١٦,٥٦٦)	(١١٧,٠٠٢)	-	-	-	إهلاك الفترة	٢٠٢٣	٢٠٢٣	٢٠٢٣	٢٠٢٣	٢٠٢٣	٢٠٢٣
١٢١,٨٤٩,٠٢٣	١٣,٣٦٨,٦٦٠	١٤,٤٨٤,٦٧٦	١,٢٣٤,١٠٥	١٢,١٥٩,٠٠٤	٣٣,٣٢٨,٠٠٠	٣٥,١٤٥,٠٣٧	١٢,١٢٩,٥٤١	-	الاستيعادات خلال الفترة	٢٠٢٣	٢٠٢٣	٢٠٢٣	٢٠٢٣	٢٠٢٣	٢٠٢٣
٣٨,٣٢٥,٧٩٥	١٤,١٨٤,١٢٨	٢,١٥١,٦٦٦	١٣,٨٠٩	٧٥٥,٥٢٦	٤٧٥,٩٧٥	٢,٧٨٧,٦٦٤	١٦,١٨٠,٥٨٣	١,٦٥٩,٤٤٤	صافي القيمة الدفترية:	٢٠٢٣	٢٠٢٣	٢٠٢٣	٢٠٢٣	٢٠٢٣	٢٠٢٣

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

١/٤ الأصول الثابتة - تابع

الإجمالي	الحاسبات الآلية	أثاث ومعدات مكاتب	عدد وأدوات صغيرة	وسائل نقل وانتقال	آلات ومعدات	تحسينات في أصول مستأجرة	المباني والإشاعات (*)	الأراضي (*)	جنيه مصري
١٥٠,٠٦٢,٢٣٤	١٧,٨٨٣,٥٦٠	١٧,٢٨٥,٦٩٨	١,٤٠٤,٣١٣	١٥,٤٧٥,٢٩٧	٣٣,٩٢٨,٦٣٠	٣٧,٦٦٣,٠١٣	٢٤,٧٦٢,٢٧٩	١,٦٥٩,٤٤٤	جنيه مصري
١٠,٠٤٢,٦٧٠	٥,٩٦٣,٢٢٢	٣٦٦,٦٠٣	-	-	-	١٦٥,٠٠٠	٣,٥٤٧,٨٤٥	-	جنيه مصري
(١,٦٠٢,٠٢٥)	(١٦٧,٢٢٢)	(٦٤٤,٧٧٨)	(٣٨,١٧١)	(٧٤٤,٢٠١)	(٧,٦٥٣)	-	-	-	جنيه مصري
١٥٨,٥٠٢,٨٧٩	٢٣,٦٧٩,٥٦٠	١٧,٠٠٧,٥٢٣	١,٣٦٦,١٤٢	١٤,٧٣١,٠٩٦	٣٣,٩٢٠,٩٧٧	٣٧,٨٢٨,٠١٣	٢٨,٣١٠,١٢٤	١,٦٥٩,٤٤٤	جنيه مصري
١٠١,٠١٢,٧٢٦	٨,٥١٤,٩٥٣	١٣,٥٢٠,٣٢٧	١,١٧٧,٥٠١	١٣,٨٠٤,٣٧٢	٣١,٣٤٢,٥٠٧	٢٣,٥٢٩,٨٠٥	٩,١٢٣,٢٦١	-	جنيه مصري
١٩,٧٢٨,٥٤٦	٣,١٢٣,٢٩٠	١,٥٧٥,٠٦٤	٦٥,١١٠	٦١٢,٩٠٩	١,٨٤٧,٩٧١	١٠,٧٨٣,٧٣٨	١,٦٨٠,٤٦٤	-	جنيه مصري
(١,٥٩٢,٧٦١)	(١٦٧,٢٢٢)	(٦٣٥,٥١٤)	(٣٨,١٧١)	(٧٤٤,٢٠١)	(٧,٦٥٣)	-	-	-	جنيه مصري
١١٩,١٤٨,٥١١	١١,٥١١,٠٢١	١٤,٤٥٩,٨٧٧	١,٢٠٤,٤٤٠	١٣,٦٧٣,٠٨٠	٣٣,١٨٢,٨٢٥	٣٤,٣١٣,٥٤٣	١٠,٨٠٣,٧٢٥	-	جنيه مصري
٣٩,٣٥٤,٣٦٨	١٢,١٦٨,٥٣٩	٢,٥٤٧,٦٤٦	١٦١,٧٠٢	١,٠٥٨,٠١٦	٧٣٨,١٥٢	٣,٥١٤,٤٧٠	١٧,٥٠٦,٣٩٩	١,٦٥٩,٤٤٤	جنيه مصري

التكلفة:
في ١ يناير ٢٠٢٢
الإضافات خلال السنة
الإستبعادات خلال السنة
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

مجمع الإهلاك:
في ١ يناير ٢٠٢٢
إهلاك السنة
الإستبعادات خلال السنة
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

صافي القيمة الدفترية:
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١/٤ الأصول الثابتة - تابع

بلغت قيمة الأصول المهلكة دفترياً بالكامل وما زالت تعمل كما يلي:

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,١٠٧,١٢٨	١,١٠٧,١٢٨	مباني وإنشاءات
١٦,٦٧٨,٧١١	٣٣,٧٢٧,٦٩٠	تحسينات في أصول مستأجرة
٢٨,٩٧٥,٤٧٤	٣١,٩٥٩,٢٥٢	آلات ومعدات
١١,٢٤٥,٥٨٠	٩,٤٥١,٧٩٢	وسائل نقل وانتقال
٧١٦,٨٠٨	٧٨٨,١٨٠	عدد وأدوات صغيرة
١٠,٠٦٣,٥٥١	١٠,٣٠٦,٧٣٥	أثاث ومعدات مكاتب
٣,٨٥١,٧١٥	٤,١٧٥,٧٥٨	حاسبات آلية
٧٢,٦٣٨,٩٦٧	٩١,٥١٦,٥٣٥	إجمالي

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

٢٠٢٢/٦/٣٠	٢٠٢٣/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٩١١,٧٨١	١,٣٥٩,٧٤٣	تكلفة المبيعات
٦,٧٧٠,١١١	٢,٣٥٤,٥٩٤	المصروفات البيعية والتسويقية (إيضاح ٢٦)
١,٣٨١,٠٠٧	١,٤٦٥,٦٥١	المصروفات العمومية والإدارية (إيضاح ٢٧)
٢٢,٥١٦	٦١,٢٦٠	مصروفات إدارة المجتمعات السكنية والتشغيل الأخرى (إيضاح ٢٨)
١٠,٠٨٥,٤١٥	٥,٢٤١,٢٤٨	

٢/٤ أصول ثابتة تحت التنفيذ

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣,٥٣٧,٧٦٨	١٩,٦١٢,١٩٧	شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير
١٦,٠٧٤,٤٢٨	٤,٧٠٣,٠٨٢	رصيد أول الفترة / السنة
١٩,٦١٢,١٩٦	٢٤,٣١٥,٢٧٩	الإضافات خلال الفترة / السنة
٦٣٩,٥٨٣	٦٣٩,٥٨٣	رصيد آخر الفترة / السنة (شركة مدينة مصر)
٢٠,٢٥١,٧٧٩	٢٤,٩٥٤,٨٦٢	شركة النصر للأعمال المدنية

٥ أصول غير ملموسة

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٤,٨٨٨,٧٤١	٢٩,٤٠٨,٨١٠	التكلفة أول الفترة / السنة
٤,٥٢٠,٠٦٩	٤,٢٤٣,٨٣٩	الإضافات خلال الفترة / السنة
٢٩,٤٠٨,٨١٠	٣٣,٦٥٢,٦٤٩	التكلفة آخر الفترة / السنة
٢١,٨٥٨,٥٩٠	٢٥,٦٥٩,١٨٢	مجمع الاستهلاك أول الفترة / السنة
٣,٨٠٠,٥٩٢	٣,٣٢٣,١١٥	الاستهلاك خلال الفترة / السنة
٢٥,٦٥٩,١٨٢	٢٨,٩٨٢,٢٩٧	مجمع الاستهلاك آخر الفترة / السنة
٣,٧٤٩,٦٢٨	٤,٦٧٠,٣٥٢	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 تقريباً بالكامل وما زالت تستخدم كما يلي:

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٠,٠٥٠,٢٩٩	٢٣,٠١٩,٢١٩	برامج حاسب آلي ونظم معلومات

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

٢٠٢٢/٦/٣٠	٢٠٢٣/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٩٨٣,٩٧٠	٢,٩٩٤,٦٥١	تكلفة المبيعات
٤٧,٨٢٩	١٤٩,٧١٥	المصروفات البيعية والتسويقية (إيضاح ٢٦)
٤٢,٩٤٤	٧١,٢٧٦	المصروفات العمومية والإدارية (إيضاح ٢٧)
٢٢,٥٥٢	١٠٧,٤٧٣	مصروفات إدارة المجمعات السكنية والتشغيل الأخرى (إيضاح ٢٨)
١,٠٩٧,٢٩٥	٣,٣٢٣,١١٥	

٦ أصول مالية واستثمارات

١/٦ أصول مالية بالتكلفة المستهلكة

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٦/٣٠
جنيه مصري	جنيه مصري
٥٦٦,٩٦٨	٥٦٦,٩٦٨

استثمارات في سندات حكومية (غير متداولة بالبورصة)

٢/٦ أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٦/٣٠	نسبة المساهمة %	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٢٢,٩٣٣,٧٢٢	٢٢,٩٣٣,٧٢٢	٧,٥٠٣	المصرية الكويتية للتنمية العقارية
٤,٦٠٨,٣٣٥	٤,٦٠٨,٣٣٥	١,٢٠٠	دار التعليم الراقى ش.م.م.
١٩,٢٠٠	١٩,٢٠٠	٠,٠١	شركة النصر لصناعة المحولات (الماكو)
٢٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠	٠,٨	شركة مصر لإنتاج الطوب الطفلي
٢٧,٧٦١,٢٥٧	٢٧,٧٦١,٢٥٧		

٣/٦ استثمارات عقارية

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٦/٣٠
جنيه مصري	جنيه مصري
٢,٠٧٦,٣٣٥	٢,٠٧٦,٣٣٥
٣٠٧,٣٢٩	٢٧٩,٠٢٨
٢,٣٨٣,٦٦٤	٢,٣٥٥,٣٦٣

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

٦. أصول مالية واستثمارات - تابع

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

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣,٤٢٧,٦٩٢	٢,٠٧٦,٣٣٥	الرصيد في بداية السنة
(١,٣٥١,٣٥٧)	-	المحول الى أعمال تحت التنفيذ
٢,٠٧٦,٣٣٥	٢,٠٧٦,٣٣٥	

(*) 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	التكلفة:
(٥١,٢٢٢)	(٤٣,٧٨٤)	(٧,٤٣٨)	في ١ يناير ٢٠٢٣
-	(٦٠,٨٥٧)	٦٠,٨٥٧	المحول الى أعمال تحت التنفيذ خلال الفترة
٢,٧٠٥,٧٧٣	٢,١٠٦,٣٥٧	٥٩٩,٤١٦	المحول من وحدات غير سكنية الى وحدات سكنية
			في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

الإجمالي جنيه مصري	وحدات غير سكنية جنيه مصري	وحدات سكنية جنيه مصري	
٢,٤٤٩,٦٦٦	١,٩٦٧,١٢٩	٤٨٢,٥٣٧	مجمع الإهلاك:
٤,١٦٨	٤,١٤٩	١٩	في ١ يناير ٢٠٢٣
(٢٧,٠٨٩)	(٢٠,٤٣٢)	(٦,٦٥٧)	أهلاك الفترة (إيضاح ٢٥ ب)
-	(٥٤,٤٥٩)	٥٤,٤٥٩	المحول الى أعمال تحت التنفيذ خلال الفترة
٢,٤٢٦,٧٤٥	١,٨٩٦,٣٨٧	٥٣٠,٣٥٨	المحول من وحدات غير سكنية الى وحدات سكنية
			في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

			صافي القيمة الدفترية:
٢٧٩,٠٢٨	٢٠٩,٩٧٠	٦٩,٠٥٨	في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

			التكلفة:
٣,١٨٤,٦٢٤	٢,٦٣٨,٦٢٧	٥٤٥,٩٩٧	في ١ يناير ٢٠٢٢
(٣٤٤,٤٠٥)	(٣٤٤,٤٠٥)	-	المحول الى أعمال تحت التنفيذ خلال السنة
(٨٣,٢٢٤)	(٨٣,٢٢٤)	-	الاستبعادات خلال السنة
٢,٧٥٦,٩٩٥	٢,٢١٠,٩٩٨	٥٤٥,٩٩٧	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

			مجمع الإهلاك:
٢,٦٨١,٧٣٣	٢,١٩٩,٢٣٥	٤٨٢,٤٩٨	في ١ يناير ٢٠٢٢
٤٢,٥٤٩	٤٢,٥١٠	٣٩	أهلاك السنة
(٢٢٠,٥٩٢)	(٢٢٠,٥٩٢)	-	المحول الى أعمال تحت التنفيذ خلال السنة
(٥٤,٠٢٤)	(٥٤,٠٢٤)	-	الاستبعادات خلال السنة
٢,٤٤٩,٦٦٦	١,٩٦٧,١٢٩	٤٨٢,٥٣٧	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

			صافي القيمة الدفترية:
٣٠٧,٣٢٩	٢٤٣,٨٦٩	٦٣,٤٦٠	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٦. أصول مالية واستثمارات - تابع

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

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	وحدات سكنية
٤٨١,٤٢٤	٥٢٩,٢٣٥	وحدات غير سكنية
١,٦٦٥,٢١٨	١,٥٩٠,٣١٧	
<u>٢,١٤٦,٦٤٢</u>	<u>٢,١١٩,٥٥٢</u>	

• القيمة العادلة للأراضي لا تقل عن القيمة الدفترية، ولكن يصعب تحديدها نظراً لبيع العقارات المقامة على هذه الأراضي للغير مع الاحتفاظ بملكية الشركة للأراضي.

٤/٦ أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	قيمة وثائق استثمار في صناديق استثمار نقدي:
٥١	-	صندوق استثمار بنك مصر النقدي ذو العائد الدوري
١,٦٦٦,٤٥٢	١,٧٨٣,٠٩٥	صندوق استثمار بنك قطر الوطني الأهلي
٧٤,٠١٩	٨٢,٤٥٩	صندوق استثمار بنك القاهرة
٥٧٣,٨٠٥	٦١٢,٩٩١	صندوق استثمار بنك المصرف المتحد - رخاء (*)
<u>٢,٣١٤,٣٢٧</u>	<u>٢,٤٧٨,٥٤٥</u>	

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 ٢١).

(*) 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 المجمعة (إيضاح ٢١).

٥/٦ أصول مالية بالتكلفة المستهلكة

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	أذون خزانة (*)
٩٦٣,٦٢٣,١٥٨	٧٤٧,٧٠٧,٨٠٦	ودائع لاجل
٣٣,٠٨١,١٤٦	٢٦١,٦١٦,٤٣٦	
<u>٩٩٦,٧٠٤,٣٠٤</u>	<u>١,٠٠٩,٣٢٤,٢٤٢</u>	

(*) أذون خزانة

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	أذون خزانة - استحقاق ٩٠ يوم
٢٢٨,٥٧٥,٠٠٠	-	أذون خزانة - استحقاق ٨٦ يوم
٢٥,٩٠٠,٠٠٠	-	أذون خزانة - استحقاق ٧١ يوم
١٥,٤٥٠,٠٠٠	-	أذون خزانة - استحقاق ٥٧ يوم
-	٢١٢,٠٠٠,٠٠٠	أذون خزانة - استحقاق ٤٩ يوم
٣٠,٦٠٠,٠٠٠	-	أذون خزانة - استحقاق ٤٣ يوم
-	٥٤١,١٧٥,٠٠٠	أذون خزانة - استحقاق ٤٢ يوم
٣٥٦,١٠٠,٠٠٠	-	أذون خزانة - استحقاق ٤١ يوم
١٠,١٧٥,٠٠٠	-	أذون خزانة - استحقاق ٢٨ يوم
٤,٠٢٥,٠٠٠	-	أذون خزانة - استحقاق ٢١ يوم
٦٥,٦٠٠,٠٠٠	-	أذون خزانة - استحقاق ٢٠ يوم
٢٣١,٨٠٠,٠٠٠	-	
<u>٩٦٨,٢٢٥,٠٠٠</u>	<u>٧٥٣,١٧٥,٠٠٠</u>	
(٤,٦٠١,٨٤٢)	(٥,٤٦٧,١٩٤)	
<u>٩٦٣,٦٢٣,١٥٨</u>	<u>٧٤٧,٧٠٧,٨٠٦</u>	

يخصم: عوائد لم تستحق بعد

٥/٦ أصول مالية بالتكلفة المستهلكة تابع

- تم تبويب أذون الخزانة المستحقة خلال ثلاثة أشهر من تاريخ الاقتناء بالنقدية وما في حكمها (إيضاح (٢١)).
- تتضمن الودائع لأجل في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ مبلغ ٣٣,٦١٦,٤٣٦ مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٣٢,٧٨٧,٩١٩ جنيه مصري) وودائع مجمدة مقابل خطابات ضمان. (إيضاح (٢١)).

٧. المخزون

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥٠,٢٨٥,٩٢١	٥٥,٣٢٩,٤٥٥	خامات رئيسية ومساعدة
٢٥,٢٠٧	٢٧,٢٠٧	وقود وزيوت
١,٩٦٤,٥١٣	١,٩٥٥,٢٨٢	قطع غيار ومهمات
٥٢,٢٧٥,٦٤١	٥٧,٣١١,٩٤٤	

٨. أعمال تحت التنفيذ

شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٦٣٦,٩٧٣,٧٠٣	٢,٨٨٦,٩٣٥,٦١٨	<u>أراضي ووحدات عقارية غير تامة</u>
٢,٠٩١,٥٠٨,٥٢٧	١,٨٣٤,٤٨٠,٢٢٨	تاج سيتي (*)
٤٦٥,٦٩٦,٣٣١	٤٨٥,٦٧١,٣٤٩	سراي (*)
٧٩,٦٦٩,٠٧٥	١٢٤,٥٤٤,٦٤٤	غرب أسبوط (**)
٥,٢٧٣,٨٤٧,٦٣٦	٥,٣٣١,٦٣١,٨٣٩	تاج فيل

شركة النصر للأعمال المدنية

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥٢,٦١٨,٨٢٩	٥٨,١٣٩,٩٢٤	أعمال تحت التنفيذ
٥,٣٢٦,٤٦٦,٤٦٥	٥,٣٨٩,٧٧١,٧٦٣	إجمالي أعمال تحت التنفيذ

(*) يشمل بند "تاج سيتي" المراحل التي بدء طرحها للبيع: "تاج سلطان"، "بارك رزدينس"، "شاليا & ليك بارك"، "اليكت"، "كولت"، "كلوب سايد". بالإضافة إلى المراحل التي لم يتم طرحها بعد للبيع، ويمثل الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ قيمة تكلفة أعمال المرافق الخارجية والداخلية والإنشاءات وتكلفة أعمال امتداد محور شينزو أبي المار داخل أراضي الشركة (إيضاح (٤٢)).

٨. أعمال تحت التنفيذ -تابع

يشمل بند "سراي" المراحل التي بدء طرحها للبيع: "تافال"، "كرونز"، "كافانا"، "ستريب مول"، "مانشن"، "راي"، بالإضافة إلى المراحل التي لم يتم طرحها بعد للبيع، ويمثل الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ قيمة تكلفة أعمال المرافق الخارجية والداخلية والإنشاءات.
تم تسجيل الاعمال تحت التنفيذ وكذلك الوحدات العقارية التامة بالتكلفة الفعلية والتي لا تقل عن القيمة الاستردادية لها كما في تاريخ القوائم المالية المجمعة.

(**) وافق مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة رقم (١٣٤) بتاريخ ٢٢ يناير ٢٠٢٠ على تخصيص قطعة أرض بمساحة ١٠٤,١٥ فدان بمدينة ناصر الجديدة (غرب أسيوط) لإقامة تجمع عمراني متكامل، وكذلك وافق مجلس إدارة الهيئة رقم (١٣٨) بتاريخ ١٤ مايو ٢٠٢٠ على تعديل آلية السداد وذلك بإجمالي مبلغ ٤٩٧,٣٠٩,٣٢٥ جنيه مصري وبسداد نسبة ١٥٪ 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 قسط في إبريل ٢٠٢٢ متضمناً الفوائد طبقاً للسعر المعن بالبنك المركزي مضافاً إليه ٢٪.
وقد تم إصدار أوراق دفع مقابل تلك الأقساط لجهاز تنمية مدينة ناصر الجديدة (غرب أسيوط). (إيضاح (٢/١٧، ١/١٧).

الفوائد المرسلة الناتجة عن المكون التمويلي من العقود مع العملاء خلال الفترة بيانها كالاتي:

٢٠٢٢/٠٦/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢٣/٦/٣٠ جنيه مصري	
١,٢٢٨,٥٥٠	٢,٨٥٤,٣٤٠	تاج سيتي
٢,١٨٥,٢١٨	٢,٨٨٦,٧٤٥	سراي
-	٦٠,٨٦٥	تاج فيل
<u>٣,٤١٣,٧٦٨</u>	<u>٥,٨٠١,٩٥٠</u>	

٩. وحدات عقارية تامة

٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٣/٦/٣٠ جنيه مصري	
١٩,١٥٧,٢٦١	١٨,٥٦٩,٩٤٨	الواحة، مدينة نصر، بريميرا
٢٤٥,١٨٩,٢٣٨	٢٥٤,٠١١,٢٣٩	نصر جاردنز
<u>٢٦٤,٣٤٦,٤٩٩</u>	<u>٢٧٢,٥٨١,١٨٧</u>	

١٠. العملاء المدينون وأوراق القبض

٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٣/٦/٣٠ جنيه مصري	
١,٢٧٦,٨١٩,١٢٨	١,٥٨٤,٩١١,١٩٥	أوراق قبض طويلة الأجل تاج سيتي سراي أخرى
٨٥٩,٦٨٠,٨٢٦	١,٢١٣,٧٤٨,٧٢٩	
٤٠,٠٣٠,٢٤٥	٤٣,٦٧٣,٢٠٧	
٢,١٧٦,٥٣٠,١٩٩	٢,٨٤٢,٣٣٣,١٣١	يخصم: المكون التمويلي من العقود مع العملاء يخصم: خسائر ائتمانية متوقعة
(٣٧٥,٨٦٦,٠٣٤)	(٤٨٤,٨٦٠,٥٠٠)	
(٤١,٣٢٦,٧٧٧)	(٤١,٠٦٥,٢٤٨)	
١,٧٥٩,٣٣٧,٣٨٨	٢,٣١٦,٤٠٧,٣٨٣	
١,٣٥٢,١٥١,٩٧٩	١,٢٣٠,٨٨٦,٨٧١	أوراق قبض قصيرة الأجل تاج سيتي سراي أخرى
١,٠١٢,٤٢٠,٥٢٤	٩٩٥,٣٥١,٠٠٣	
١٥,٧٠٧,٨١٠	٢٦,٩٥٥,١٢٣	
٢,٣٨٠,٢٨٠,٣١٣	٢,٢٥٣,١٩٢,٩٩٧	يخصم: المكون التمويلي من العقود مع العملاء يخصم: خسائر ائتمانية متوقعة
(٥٧٦,١٣٥,٦٢٤)	(٤٥٧,٧٠٤,٩٢٢)	
(٣٣,٧١٥,٧٧٧)	(٤٥,١٩٥,٤٧٣)	
١,٧٧٠,٤٢٨,٩١٢	١,٧٥٠,٢٩٢,٦٠٢	
٢١٦,٨٤٤,٤٩٤	١٦٢,٨٨٠,١٠٥	العملاء المدينون تاج سيتي سراي عملاء مقاولات (النصر للأعمال المدنية) أخرى
٢٠٢,٧٠٤,٣١٨	١٤٧,٢٧٦,١٠٥	
٣١٦,٢٤٠,٠٤٦	٢٧٤,٥٧٤,٠٥٣	
٦٥,٣١٧,٥٣٣	٤٧,٨١٤,٤٧١	
٨٠١,١٠٦,٣٩١	٦٣٢,٥٤٤,٧٣٤	
(٧٨,٣٩٨,٢٣٨)	(٦٥,٦٩٣,٨٧٨)	يخصم: خسائر ائتمانية متوقعة
٧٢٢,٧٠٨,١٥٣	٥٦٦,٨٥٠,٨٥٦	

يتم استهلاك خصم القيمة الحالية لأوراق القبض كإيراد في فترات استحقاق هذه الأوراق وفقا لسعر الفائدة الفعلي. وفيما يلي بيان بحركة الخسائر الائتمانية المتوقعة في أوراق القبض والعملاء المدينون:

٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٣/٦/٣٠ جنيه مصري	
٢٠٩,٠٦٩,٥٨٤	١٥٣,٤٤٠,٧٩٢	الرصيد في بداية الفترة / السنة رد الخسائر الائتمانية المتوقعة خلال الفترة / السنة
(٥٥,٦٢٨,٧٩٢)	(١,٤٨٦,١٩٣)	
١٥٣,٤٤٠,٧٩٢	١٥١,٩٥٤,٥٩٩	

شيكات آجلة (غير مدرجة ضمن بنود المركز المالي)

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

٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٣/٦/٣٠ جنيه مصري	
٩,١٧٨,٢٨٩,٠٢٧	١١,٨٥٢,٣٢٢,٦١١	أوراق قبض عن وحدات غير مسلمة

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

١١. الموردون - أرصدة مدينة (بالصافي)

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٤٩,٢٦٤,٧٥٤	٣٨٠,٣٣٤,٦٣٧	موردون ومقاولون دفعات وسلف
(٧,٨٩٥,٨٦٧)	(٨,١٦٥,٠١٤)	يخصم: الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة الموردين- أرصدة مدينة
<u>٣٤١,٣٦٨,٨٨٧</u>	<u>٣٧٢,١٦٩,٦٢٣</u>	

وفيما يلي بيان بحركة الخسائر الائتمانية المتوقعة في الموردون -الأرصدة المدينة:

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٧,٦٠٥,٩٠٥	٧,٨٩٥,٨٦٧	الرصيد في بداية الفترة / السنة
٢٨٩,٩٦٢	٢٦٩,١٤٧	المكون خلال الفترة / السنة
<u>٧,٨٩٥,٨٦٧</u>	<u>٨,١٦٥,٠١٤</u>	

١٢. المدينون والأرصدة المدينة الأخرى (بالصافي)

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٨٤٠,٨٤٣,٤٨٩	١٣٥,٥١٨,٨٤١	المجموعة المالية للتوريد
٥١١,٤٧٩,١٧٨	٦٠٢,١٧١,٩٠٢	تكاليف الحصول على عقود مع العملاء
-	١٢٥,٦٥٠,٠٠٠	نظام الإثابة والتحفيز (*)
٢٢,٣٨٢,١٤٨	٥٣,٥٠٢,٠٤٩	تأمينات لدى الغير
٨,٣٦٣,٧٦٩	١٠,٥٦٤,٤٧٤	مصروف مدفوع مقدما
٦٤٣,٣٦٤	٥٢٧,٧٢٦	إيرادات مستحقة التحصيل (فوائد الودائع)
٦٩,٨٢٠,٣٣٣	٢٥,٢٠٢,٤٥٤	أرصدة مدينة أخرى
٢,٠٨٥,٨٦٢	٢,٠٨٥,٨٦٢	غطاء نقدي خطابات ضمان
٥,١٠٧,٤٢٢	٧,٩٤٨,٧٩٤	مصلحة الضرائب
<u>١,٤٦٠,٧٢٥,٥٦٥</u>	<u>٩٦٣,١٧٢,١٠٢</u>	
(٢٨١,٠١١)	(٢٧٣,١٨٦)	يخصم: الاضمحلال في قيمة المدينين والأرصدة المدينة الأخرى
<u>١,٤٦٠,٤٤٤,٥٥٤</u>	<u>٩٦٢,٨٩٨,٩١٦</u>	

وفيما يلي بيان بحركة الخسائر الائتمانية المتوقعة في المدينون والأرصدة المدينة الأخرى:

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٤٦,٥٤٧	٢٨١,٠١١	الرصيد في بداية الفترة / السنة
٣٤,٤٦٤	-	المكون خلال الفترة / السنة
-	(٧,٨٢٥)	رد خسائر ائتمانية متوقعة خلال الفترة / السنة
<u>٢٨١,٠١١</u>	<u>٢٧٣,١٨٦</u>	

(*) بتاريخ ١٨ أبريل ٢٠٢٣، وافقت الجمعية العامة العادية للشركة على زيادة رأس المال المصدر بمبلغ ٣٥ مليون جنيه مصري بإصدار عدد ٣٥ مليون سهم عادي تخصص لبرنامج الإثابة والتحفيز لأعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين والمنتدبين والمديرين والعاملين بالشركة والمعتمد من الهيئة العامة للرقابة المالية في فبراير ٢٠٢٢.

١٣. النقدية بالصندوق ولدى البنوك

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٤٨٤,٤٨٧	٨,٤٧٤,١٢١	نقدية بالصندوق
٨٧٢,٣٨٤,٨٥٩	٢٧٩,٧٨٩,٧٧٩	حسابات جارية بعائد بالبنوك
٨٧٣,٨٦٩,٣٤٦	٢٨٨,٢٦٣,٩٠٠	
(٧٥٨,٣٦٤)	(٧٦١,٣٩٣)	يخصم: خسائر ائتمانية متوقعة
٨٧٣,١١٠,٩٨٢	٢٨٧,٥٠٢,٥٠٧	

وفيما يلي بيان بحركة الخسائر الائتمانية المتوقعة في النقدية بالصندوق ولدى البنوك:

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٣٩,٦٩٢	٧٥٨,٣٦٤	الرصيد في بداية الفترة / السنة
٥١٨,٦٧٢	٣,٠٢٩	المكون خلال الفترة / السنة
٧٥٨,٣٦٤	٧٦١,٣٩٣	

١٤. مقدمات من العملاء عن وحدات غير مسلمة

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥٦٦,١٢٠,٨٨٨	١,٧٩٦,٥١٣,٣٣٨	تاج سيتي وتاج فيل
٢,١٩٧,٩٢٨,٠٢٦	١,٢٠١,٧٩٩,٠٤٥	سراي
٢,٧٦٤,٠٤٨,٩١٤	٢,٩٩٨,٣١٢,٣٨٣	

١٥. المخصصات

الرصيد في ٢٠٢٣/٦/٣٠	المستخدم خلال الفترة	المكون خلال الفترة	الرصيد في ٢٠٢٣/١/١	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٧٠,٣٨٣,٦٨٩	(٢٥١,٠٥٧)	٧,٨٩٣,٠٠٠	٦٢,٧٤١,٧٤٦	مخصص مطالبات
٢٠,٩٣٩,٣٣١	(٣٧٤,٣٧٥)	-	٢١,٣١٣,٧٠٦	مخصص القضايا
١٧,٩٨٥,٠٠٦	(٢,٥٩٢,٦٩٠)	-	٢٠,٥٧٧,٦٩٦	مخصصات أخرى
١٠٩,٣٠٨,٠٢٦	(٣,٢١٨,١٢٢)	٧,٨٩٣,٠٠٠	١٠٤,٦٣٣,١٤٨	

١٦. التزامات استكمال مرافق

الرصيد في	الأعمال المنفذة	المكون / (مردودات)	الرصيد في	
٢٠٢٣/٦/٣٠	خلال الفترة	عن مبيعات الفترة	٢٠٢٣/١/١	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٦,٨٩٨,٨٥١	(١٤٣,٥٦٤,٧٢٦)	١١٢,٥٠٣,٧٥٨	٥٧,٩٥٩,٨١٩	تاج سيتي
٦٢,١٤٩,٤٤٠	(٦٠,٩٥١,٥٨٤)	٥٢,٤١٩,٠٩٣	٧٠,٦٨١,٩٣١	سراي
٢٢,٣٠٢,٦٨٤	(٢,٦٩٧,٣١٦)	-	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	التزام مصروفات تشغيل وصيانة
١١١,٣٥٠,٩٧٥	(٢٠٧,٢١٣,٦٢٦)	١٦٤,٩٢٢,٨٥١	١٥٣,٦٤١,٧٥٠	المجمعات السكنية

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

١٧. دائنون وحسابات دائنة أخرى
١/١٧ أوراق دفع طويلة الأجل (بالصافي)

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢١١,٣١٥,٦٧٩	١٧١,٦٥٥,٤٧١	أوراق دفع طويلة الأجل بالقيمة الاسمية- أرض غرب أسيوط (إيضاح ٧)
(٥٦,٩٦٦,٨٩٣)	(٤٣,٨٣٤,٠٣٥)	يخصم: المكون التمويلي من العقد
١٥٤,٣٤٨,٧٨٦	١٢٧,٨٢١,٤٣٦	

٢/١٧ دائنون وأرصدة دائنة أخرى - متداولة

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٨٤,٦٤٩,٥٤٠	٨١,٠٩٦,٧٨٧	أوراق دفع - أرض أسيوط
٣٠٥,١٨٤,٤١١	٣٥٦,٠٩٦,٥٠٦	أوراق دفع
٣٣٠,٠٠٠	٣٣٠,٠٠٠	دعم المشروع القومي للإسكان
٢٧٤,٥٨١,٧٦٦	٢٩١,٨٨٥,٣٢٧	مقدم حجز أراضي وعقارات
-	٦٢٣,٥٤٥	تحصيلات عملاء
١٢,٢٣٣,٤٨٩	١٥,٣٨٦	مقاولون ومبالغ تحت التسوية
٢٦٩,٤٥٦	٢٨٩,٢٧٢	دمغه هندسيه ودمغه الاتحاد
٥,٩٥٠,١٣٠	٥,٩٥٠,١٣٠	حوافز العاملين والحافز المميز
١,٦٩٧,٥٨٤	٢,٣٩٧,٥٨٤	أرصدة عملاء عن حجوزات ملغاة
٢٢,٨٦٧,٧٤٢	٣٢,٦٢١,٠٩٧	مبالغ محصلة لمصروفات الصيانة والعدادات
٧١,٠٧٣,٩٤٠	٤٢,١٦٩,٢٤٢	فوائد مستحقة
٨٦,٢٠٦,٢٨٣	٩٢,٢٣٩,٧٩٧	مصالح وهيئات حكومية
٢٩,٨٩٦,٧٥٥	٣٥,٦٠٥,٢٧٤	مصروفات مستحقة
١٩,٢٤١,٣٢٣	٣,٢٦٠,٥٣٣	أجور مستحقة وأمانات عاملين
٥٥,٣٧٢,٨٤٤	٦٣,١٩٩,٨٣٧	إيداعات بنكية من العملاء تحت التسوية
١٥,٧٧٢,٩٨٥	٨,٢٧٩,٧٤٨	مساهمة تكافلية للتأمين الصحي
١,٣٣٨,٢٨٩	١,٦٥٤,٦٤٧	أخرى
٩٨٦,٦٦٦,٥٣٧	١,٠١٧,٧١٤,٧١٢	

١٨. رأس المال

المرخص به:

حدد رأس المال المرخص به بمبلغ خمسة مليارات جنيه مصري.

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٦/٣٠
جنيه مصري	جنيه مصري

٢,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠
---------------	---------------

رأس المال المصدر والمدفوع (موزع علي ٢,١٣٥ مليار سهم اسمي نقدي بقيمة الاسمية واحد جنيه مصري للسهم)

وفيما يلي نسبة المساهمة في رأس المال المصدر والمدفوع للمساهمين:

نسبة المساهمة %	القيمة الاسمية ٢٠٢٣/٦/٣٠ جنيه مصري	عدد الأسهم ٢٠٢٣/٦/٣٠	
١٩,٥٧	٤١٧,٨٨٣,٢٧٢	٤١٧,٨٨٣,٢٧٢	شركة بي أي جي انفستمنت جروب ليمتد
١٤,٩٤	٣١٨,٩٩٩,١٨٢	٣١٨,٩٩٩,١٨٢	الشركة القابضة للتشييد والتعمير
٧,٣٥	١٥٦,٩٠٩,١٠٤	١٥٦,٩٠٩,١٠٤	شركة بي إنفستمنت القابضة
٤,٩٠	١٠٤,٧١٧,٢٥٤	١٠٤,٧١٧,٢٥٤	صندوق التامين الاجتماعي للعاملين بالقطاع الحكومي
٣,٦٢	٧٧,٣٩٢,٦٤١	٧٧,٣٩٢,٦٤١	بنك الاستثمار القومي
٣,٥٧	٧٦,١٩٦,٢٣٦	٧٦,١٩٦,٢٣٦	شركة العليان السعودية الاستثمارية المحدودة
١,٦٤	٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٣٥,٠٠٠,٠٠٠	نظام الإثابة والتحفيز للعاملين والمدبرين
٤٤,٤١	٩٤٧,٩٠٢,٣١١	٩٤٧,٩٠٢,٣١١	باقي المساهمين / اكتتاب عام (جنسيات مختلفة)
١٠٠	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	

وافقت الجمعية العامة العادية للشركة بجلستها المنعقدة في ١٨ إبريل ٢٠٢٣ على زيادة رأس المال المصدر بمبلغ ٣٥ مليون جنيه مصري تخصص بالكامل لنظام الإثابة والتحفيز للعاملين ومجلس الإدارة التنفيذيين للشركة وتم التأشير بالسجل التجاري في ١٣ يونيو ٢٠٢٣.

نسبة المساهمة %	القيمة الاسمية ٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري	عدد الأسهم ٢٠٢٢/١٢/٣١	
١٩,٩٠	٤١٧,٨٨٣,٢٧٢	٤١٧,٨٨٣,٢٧٢	شركة بي أي جي انفستمنت 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	

١٩. الحقوق غير المسيطرة

تتمثل الحقوق غير المسيطرة في نصيبهم من حقوق الملكية (صافي الأصول) في الشركات التابعة على النحو التالي:

الحقوق غير المسيطرة في صافي الأصول ٢٠٢٣/٦/٣٠ جنيه مصري	نصيب الحقوق غير المسيطرة في خسارة الفترة جنيه مصري	الحقوق غير المسيطرة في صافي الأصول ٢٠٢٣/١/١ جنيه مصري	نسبة الحقوق غير المسيطرة في صافي الأصول %	شركة النصر للأعمال المدنية
٩٢,٤٥٨,٢٧٢	(٤,١٣١,٣٣٩)	٩٦,٥٨٩,٦١١	٤٧,٥٤	

٢٠. القروض لأجل

شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير

٢٠٢٣/٦/٣٠

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)	-	بنك الاستثمار القومي (أ)
٢٧٨,٥٤٥,٥٧٣	-	١٨,٨٦٦,٩٩٩	(١٨,٥٨٨,٢٨٦)	٢٧٨,٨٢٤,٢٨٦	البنك المصري الخليجي (ب)
٨٩١,٤٥٩,٩٧٨	١,٦٥٧,١١١	-	(٨٩٣,١١٧,٠٨٩)	-	قرض مشترك التجمع السكني سراي (ج)
٦٧٤,٠٦٣,٦١٦	-	-	(٥٧,٣١٧,٣٥٠)	٦١٦,٧٤٦,٢٦٦	قرض مشترك- خصم أوراق تجارية (د)
٤٧٠,١٥٨,٨٤١	-	-	(٢٩,٠٠٩,٢٤٦)	٤٤١,١٤٩,٥٩٥	قرض مشترك- خصم أوراق تجارية (هـ)
٢,٣١٤,٢٧٠,٨٥٦	١,٦٥٧,١١١	١٨,٨٦٦,٩٩٩	(٩٩٨,٠٧٤,٨١٩)	١,٣٣٦,٧٢٠,١٤٧	

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	بنك الاستثمار القومي (أ)
٢٤٩,٦٦١,٧٦٥	-	٢٨,٨٨٣,٨٠٨	-	٢٧٨,٥٤٥,٥٧٣	البنك المصري الخليجي (ب)
٧٨٥,٨٧٢,٣٨٠	١٠٥,٥٨٧,٥٩٨	-	-	٨٩١,٤٥٩,٩٧٨	قرض مشترك التجمع السكني سراي (ج)
٦٨٤,٦٢٤,٦٨٤	-	-	(١٠,٥٦١,٠٦٨)	٦٧٤,٠٦٣,٦١٦	قرض مشترك- خصم أوراق تجارية (د)
٥٠٣,٥٢٢,٧٣٤	-	-	(٣٣,٣٦٣,٨٩٣)	٤٧٠,١٥٨,٨٤١	قرض مشترك- خصم أوراق تجارية (هـ)
٢,٢٢٣,٨٧١,٩٥٢	١٠٥,٥٨٧,٥٩٨	٢٨,٨٨٣,٨٠٨	(٤٤,٠٧٢,٥٠٢)	٢,٣١٤,٢٧٠,٨٥٦	

تصنيف القروض والفوائد الخاصة بكل قرض كما يلي:

٢٠٢٣/٦/٣٠

الفوائد والعمولات المحملة على قائمة الدخل خلال الفترة جنيه مصري	الفوائد والعمولات المرسمة للأصول المؤهلة خلال الفترة جنيه مصري	الرصيد في آخر الفترة جنيه مصري	قروض لأجل جنيه مصري	الأقساط الجارية من القروض لأجل جنيه مصري	
٢,٥٧١	-	-	-	-	بنك الاستثمار القومي (أ)
-	٢٨,٧٨٦,٦٣٣	٢٧٨,٨٢٤,٢٨٦	٢٠٤,٤٧١,١٤٣	٧٤,٣٥٣,١٤٣	البنك المصري الخليجي (ب)
٣٨,١٢٦,١٧٢	-	٦١٦,٧٤٦,٢٦٦	٥١٧,٥١١,٧٧٩	٩٩,٢٣٤,٤٨٧	قرض مشترك- خصم أوراق تجارية (د)
٢٥,٠٦٧,٥٧٨	-	٤٤١,١٤٩,٥٩٥	٣٧٨,٦٥٩,٩٠٢	٦٢,٤٨٩,٦٩٣	قرض مشترك- خصم أوراق تجارية (هـ)
٦٣,١٩٦,٣٢١	٢٨,٧٨٦,٦٣٣	١,٣٣٦,٧٢٠,١٤٧	١,١٠٠,٦٤٢,٨٢٤	٢٣٦,٠٧٧,٣٢٣	

٢٠٢٢/١٢/٣١

الفوائد والعمولات المحملة على قائمة الدخل خلال السنة جنيه مصري	الفوائد والعمولات المرسمة للأصول المؤهلة خلال السنة جنيه مصري	الرصيد في آخر السنة جنيه مصري	قروض لأجل جنيه مصري	الأقساط الجارية من القروض لأجل جنيه مصري	
١١,٤٢٣	-	٤٢,٨٤٨	-	٤٢,٨٤٨	بنك الاستثمار القومي (أ)
-	٣٥,٧٣٣,٣٤١	٢٧٨,٥٤٥,٥٧٣	١٧٤,٠٩٠,٩٨٣	١٠٤,٤٥٤,٥٩٠	البنك المصري الخليجي (ب)
-	١٠٨,٨٨٥,٥٣١	٨٩١,٤٥٩,٩٧٨	-	٨٩١,٤٥٩,٩٧٨	قرض مشترك التجمع السكني سراي (ج)
٨٢,٨٨٤,٦٢٢	-	٦٧٤,٠٦٣,٦١٦	٦١٦,٧٤٦,٢٦٦	٥٧,٣١٧,٣٥٠	قرض مشترك- خصم أوراق تجارية (د)
٥٩,٠٩١,٩٦٢	-	٤٧٠,١٥٨,٨٤١	٤١٠,٧٢٢,٤٣٣	٥٩,٤٣٦,٤٠٨	قرض مشترك- خصم أوراق تجارية (هـ)
١٤١,٩٨٨,٠٠٧	١٤٤,٦١٨,٨٧٢	٢,٣١٤,٢٧٠,٨٥٦	١,٢٠١,٥٥٩,٦٨٢	١,١١٢,٧١١,١٧٤	

٢٠. القروض لأجل ستابع

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 وانتهى سداد القرض في عام ٢٠٢٣.

(ب) البنك المصري الخليجي

- تم توقيع عقد قرض متوسط الأجل بين البنك المصري الخليجي وشركة مدينة مصر للإسكان والتعمير بتاريخ ٢٣ فبراير ٢٠٢٠ وذلك لتمويل تكلفة إنشاء وتطوير محطة محولات سراي الكهربائية.
- يكون مبلغ التمويل متاحاً للسحب اعتباراً من تاريخ أول سحبة من التمويل والتي تمت في ١٧ يونيو ٢٠٢٠ وتنتهي في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢
- فترة التمويل ٧٤ شهراً تبدأ من تاريخ التوقيع على مستندات التمويل وتنتهي في ٣٠ إبريل ٢٠٢٦.

(ج) قرض مشترك - التجمع السكنى سراي

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

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

فترة القرض: ٨ سنوات من تاريخ الإقفال المالي.

تاريخ توقيع القرض: ٧ مايو ٢٠٢٠

تم سداد كامل القرض والفوائد الخاصة به في يناير ٢٠٢٣.

(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:

- البنك التجاري الدولي بصفته المرتب الرئيسي ومسوق التمويل ووكيل التمويل والبنك المقرض.
- المصرف المتحد بصفته البنك المقرض.
- بنك الاستثمار العربي بصفته البنك المقرض.
- 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 ٢٠٢٢

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.

٢١. النقدية وما في حكمها

تمثل النقدية وما في حكمها المدرجة في قائمة التدفقات النقدية المجمعة في الأرصدة التالية المدرجة في قائمة المركز المالي المجموع:

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٨٧٣,٨٦٩,٣٤٦	٢٨٨,٢٦٣,٩٠٠	النقدية بالصندوق والبنوك (إيضاح ١٣)
٢,٣١٤,٣٢٧	٢,٤٧٨,٥٤٥	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (إيضاح ٤/٦)
٩٩٦,٧٠٤,٣٠٤	١,٠٠٩,٣٢٤,٢٤٢	أصول مالية بالتكلفة المستهلكة (إيضاح ٥/٦)
(١٧٣,١٤٣,٧٠٦)	(١٧٦,٥٨٦,٠٥٩)	يخصم:
١,٦٩٩,٧٤٤,٢٧١	١,١٢٣,٤٨٠,٦٢٨	بنوك دائنة - تسهيلات ائتمانية (إيضاح ٢/٢١)
(٤٨٧,٠٠٠)	(٤٨٧,٠٠٠)	إجمالي النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة / السنة
(٣٢,٧٨٧,٩١٩)	(٣٣,٦١٦,٠٣٦)	يخصم:
(٣٣٦,٢٢٨)	-	وثائق صناديق استثمار مجمدة لحساب خطابات الضمان (إيضاح ٤/٦)
١,٦٦٦,١٣٣,١٢٤	١,٠٨٩,٣٧٧,٥٩٢	ودائع مجمدة لتغطية تسهيلات خطابات الضمان (إيضاح ٥/٦)
		مبالغ مجانية من بعض حسابات الشركة طرف البنك الأهلي (إيضاح ١٣)
		النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة / السنة

١/٢١ قروض قصيرة الأجل

٢٠٢٣/٦/٣٠				
الرصيد في أول السنة	المبالغ المسحوبة خلال الفترة	الأقساط المسددة خلال الفترة	الرصيد في آخر الفترة	الفوائد والعمولات المحملة على قائمة الدخل خلال الفترة
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠	-	-	٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٤,٤١٧,١٢٢
٤١,٠٣٢,٢٢٨	٤٣,٣٣٤,٧١٠	(٤١,٠٣٢,٢٠٣)	٤٣,٣٣٤,٧٣٥	٥,٩٢٦,٧٢٣
٧٤١,٠٣٢,٢٢٨	٤٣,٣٣٤,٧١٠	(٤١,٠٣٢,٢٠٣)	٧٤٣,٣٣٤,٧٣٥	٦٠,٣٤٣,٨٤٥

(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	(أ) بنك الكويت الوطني
-	٤١,٠٣٢,٢٢٨	٤١,٠٣٢,٢٢٨	٧٨٠,٢٤٦	(ب) بنك قطر الوطني الأهلي
٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٤١,٠٣٢,٢٢٨	٧٤١,٠٣٢,٢٢٨	٨٦,٨٢٧,٥٧٠	

(أ) بنك الكويت الوطني

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

٢١. النقدية وما في حكمها - تابع

(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 مسدداً بالكامل وذلك دون الإخلال بأي من شروط هذا العقد أو حقوق البنك الأخرى المقررة قانوناً أو عقداً.

فترة السحب ١٢ شهر وبانتهاء فترة السحب يلغى تلقائياً القدر غير المستخدم من إجمالي قيمة القرض.

وتلتزم الشركة بسداد قيمة كل مبلغ يتم سحبه من إجمالي قيمة القرض موضوع العقد بالإضافة إلى العوائد والعمولات المقررة عليه في خلال أجل أقصاه ستة أشهر من تاريخ كل سحبه بحيث يتم سداد إجمالي الرصيد المدين للقرض في خلال أقصاه ١٨ شهر من تاريخ أول استخدام.

٢/٢١ بنوك دائنة - تسهيلات انتمائية

تتمثل البنوك الدائنة في أرصدة التسهيلات الانتمائية البنكية التي حصلت عليها الشركة الأم والشركة التابعة. وفيما يلي أرصدة البنوك الدائنة (التسهيلات الانتمائية):

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٧١,١٢٩,٧٦٢	١٧٦,٤٠٧,١٧٤	شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير - بنك المصرف المتحد
٤٣٨,٩٤٤	١٧٨,٨٨٥	شركة النصر للأعمال المدنية - بنك قطر الوطني
١,٥٧٥,٠٠٠	-	شركة النصر للأعمال المدنية - بنك أبو ظبي الوطني
<u>١٧٣,١٤٣,٧٠٦</u>	<u>١٧٦,٥٨٦,٠٥٩</u>	

أولاً: التسهيل الانتمائي لبنك المصرف المتحد مع شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير

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

ثانياً: التسهيلات الانتمائية مع شركة النصر للأعمال المدنية (شركة تابعة)

تتمثل التسهيلات الانتمائية الممنوحة من البنوك للشركة فيما يلي:

البنك الأهلي المصري

- مبلغ ٣٠,٧ مليون جنيه مصري لإصدار خطابات ضمان لغرض الدخول في المناقصات المطروحة وتنفيذ الأعمال المسندة.

بنك قطر الوطني الأهلي

- مبلغ ١٤٥ مليون جنيه مصري لإصدار خطابات ضمان لغرض الدخول في المناقصات المطروحة وتنفيذ الأعمال المسندة.

٢١. النقدية وما في حكمها - تابع

بنك أبو ظبي الوطني

- مبلغ ٧٠,٣ مليون جنيه مصري لإصدار خطابات ضمان لغرض الدخول في المناقصات المطروحة وتنفيذ الأعمال المسندة.
- يتمثل حد السحب الممنوح من بنك أبو ظبي الأول بحد أقصى ١٥,٧٥٠,٠٠٠ جنيه مصري بغرض تغطية قيمة الأوراق التجارية المسحوبة على صندوق الإسكان الخاص للعاملين المقاولون العرب والمظهرة لصالح البنك تظهيراً كاملاً ناقلاً للملكية للبنك وذلك في حالة عدم تحصيل قيمتها / رفضها مرتين لاي سبب من الأسباب وذلك دون أي اعتراض من جانب الشركة وفي هذه الحالة يحق للبنك إنهاء التسهيل (الخاص بخصم الشيكات) ومطالبه الشركة بسداد المستحقات بالكامل من مواردها الخاصة وبالأ ينجاوز المستخدم من التسهيل في أي وقت من الأوقات نسبة ٩٠٪ من قيمة الشيكات الأجلة وعند تحصيل الشيكات يتم تحويل ١٠٪ المتبقية إلى حساب الشركة لدى البنك ويتم سداد التسهيل على ٩ أقساط ربع سنوية لمدة عامين ويبدأ سداد أول شيك في ٢٩ مارس ٢٠٢٢ بسعر عائد ٢٪ فوق سعر الإقراض المعلن في البنك المركزي بالإضافة إلى ٠,٢٪ عمولة أعلى رصيد.
- تسري على التسهيلات الائتمانية الموضحة أعلاه عوائد وعمولات بالنسب المستحقة عليها مع كل بنك على حده طبقاً لعقود التسهيلات.

٢٢. إدارة وتشغيل وصيانة التجمعات السكنية

٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٣/٦/٣٠	
١,١٥٥,٦٠٩,٨٣٩	١,٣٢٨,٥٧٣,٢٠٧	أذن خزانة
٧٠,٣٣١,٧٣٣	٩١,٦٨٧,٧٩٠	حسابات جارية بعائد بالبنوك
٦٤,٢٦٥,١٣٣	١٢٣,٧٣٨,٤٠١	شيكات تحت التحصيل
١,٢٩٠,٢٠٦,٧٠٥	١,٥٤٣,٩٩٩,٣٩٨	حسابات وودائع بنكية لإدارة التجمعات السكنية
٧,٥٠٧,٤١٧	٣٠,٤٣٩,٦٧٢	مبالغ تحت التسوية
١,٢٩٧,٧١٤,١٢٢	١,٥٧٤,٤٣٩,٠٧٠	دائرو إدارة التجمعات السكنية

٢٣. ترتيبات مشتركة

٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٣/٦/٣٠ جنيه مصري	طبيعة الحساب	طبيعة العلاقة	عمليات مشتركة
٢١٦,٨٧١,٧٠٧ (٦١,١١١,١٨٣)	٢٠٧,١٨١,٧١٣ (١٠٤,٣٥٢,٩٥٥)	أوراق قبض - طويلة الأجل المكون التمويلي الصافي	عملية مشتركة	كابيتال جاردنز
١٤,٤٦٧,٥٢٦ ١٧٠,٢٢٨,٠٥٠	١٢٤,٤٧١,٠٥١ ٢٢٧,٢٩٩,٨٠٩	أوراق قبض - قصيرة الأجل الإجمالي		

٢٤. أصول حق انتفاع

التكلفة:

٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٣/٦/٣٠ جنيه مصري	
٧٦,٣١٥,٣٦٥	١٢٢,٩٧١,٨٦٦	رصيد أول الفترة / السنة
٩٥,٩٥٦,٦٣٢	٨,٧٥٩,٨٢٢	الإضافات خلال الفترة / السنة
(٤٩,٣٠٠,١٣١)	(٥,٥٣١,٠٢٢)	استيعادات الفترة / السنة
١٢٢,٩٧١,٨٦٦	١٢٦,٢٠٠,٦٦٦	رصيد آخر الفترة / السنة
٣٢,٤٠٨,٣٧٤	٢٠,٧٧٩,٢٥٧	مجمع الاستهلاك
٣٧,٦٧١,٠١٤	٢٠,٠٠٩,٣٥٣	رصيد أول الفترة / السنة
(٤٩,٣٠٠,١٣١)	(٥,٥٣١,٠٢٢)	الاستهلاك خلال الفترة / السنة
٢٠,٧٧٩,٢٥٧	٣٥,٢٥٧,٥٨٨	رصيد آخر الفترة / السنة
١٠٢,١٩٢,٦٠٩	٩٠,٩٤٣,٠٧٨	صافي القيمة الدفترية

٢٥. إيرادات النشاط وتكلفة إيرادات النشاط

(أ) إيرادات النشاط

٢٠٢٢/٦/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢٣/٦/٣٠ جنيه مصري	
٩٧٠,٣٤٠,١٨٢	٩٠٥,٥٨٦,٢٠١	تاج سيتي
١,١٣٣,٥٥١,٤٦٣	١,١١١,٠٩٢,٦٢٥	سراي
٥٣,٤٧٨,٤٧٥	٧٥,٩٢٠,٧٥٧	إيرادات مقاولات (النصر للأعمال المدنية)
٢,٦٦٤,٦٩١	٥,٨١٢,٨٢٠	أخرى
٢,١٦٠,٠٣٤,٨١١	٢,٠٩٨,٤١٢,٤٠٣	إجمالي إيرادات المبيعات
(٤٤٣,٩٩٧,٠٠٩)	(١١٨,٨٧٧,٧١٩)	يخصم: مردودات المبيعات
١,٧١٦,٠٣٧,٨٠٢	١,٩٧٩,٥٣٤,٦٨٤	صافي الإيرادات
		يضاف:
١٢٧,٧٤٩,٣٨٤	٢٩٢,٧٥٣,١٥٦	إيراد المكون التمويلي من العملاء
٣٩٨,٩٦٩	٣,١٩١,٠١٣	إيراد استثمارات عقارية
١,٨٤٤,١٨٦,١٥٥	٢,٢٧٥,٤٧٨,٨٥٣	صافي إيرادات النشاط

(ب) تكلفة إيرادات النشاط

٢٠٢٢/٦/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢٣/٦/٣٠ جنيه مصري	
٦٦٧,٩٢٢,٣١١	٢٧٢,٣٦٧,١٣٨	تاج سيتي
٦٥٧,٤٠٨,٩٤٨	٥٦٦,٣٤٤,٦٠٤	سراي
٥٣,٩١١,٧٥٦	٧٧,٠٥٢,٣٥٥	تكلفة إيرادات مقاولات (النصر للأعمال المدنية)
٢,٢٣٧,٦٩٧	١,٧٤٢,٤٩٨	أخرى
١,٣٨١,٤٨٠,٧١٢	٩١٧,٥٠٦,٥٩٥	تكلفة الإيرادات
(٨٤,٢١٥,٧٧٩)	(٢٠,٤٦٨,٧٤٨)	يخصم: تكلفة مردودات المبيعات
١,٢٩٧,٢٦٤,٩٣٣	٨٩٧,٠٣٧,٨٤٧	صافي تكلفة الإيرادات
		يضاف:
٢٣,٧٦٣	٤,١٦٨	إهلاك استثمارات عقارية (إيضاح ٣/٦)
١,٢٩٧,٢٨٨,٦٩٦	٨٩٧,٠٤٢,٠١٥	تكلفة إيرادات النشاط

تتمثل تعاقبات الشركة التابعة (شركة النصر للأعمال المدنية) مع عملائها في الآتي:

بلغت قيمة التعاقبات المتاحة لتنفيذ أعمال المرافق والإنشاءات المدنية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ مبلغ ٤,١٣٥ مليون جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٤,٠١٥ مليون جنيه مصري)، وبلغ المنفذ منها حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ مبلغ ٣,٣٩٢ مليون جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٣,٣١٦ مليون جنيه مصري).

٢٦. المصروفات البيعية والتسويقية

٢٠٢٢/٦/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢٣/٦/٣٠ جنيه مصري	
١٢,٧٢٨,٩٠٧	١٦,٥٩٨,٣٢٧	أجور ومرتببات
٨٤,٣٥٢,١٥٠	١٢٤,٠٧٤,١١٤	عمولة بيع
٨٤,٠٣٣,٨٧٣	٣٠٠,٤٠٧,٤٣٤	دعاية وإعلان ومعارض (شاملة ضريبة الدمغة)
٧٦,٩٠٠	-	إيجار مراكز بيع
٢,٦٢٧,٨٥٩	٤,٢٢٠,٥٠٠	أتعاب مهنية واستشارات تسويقية
٦,٧٧٠,١١١	٢,٣٥٤,٥٩٤	إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ١/٤)
٤٧,٨٢٩	١٤٩,٧١٥	استهلاك أصول غير ملموسة (إيضاح ٥)
٥,٠٠٢,٧٣٦	٥,٧٨٨,٦٦٩	انتقالات ومواد ومهمات وصيانة
١٨,٠٤٧,١٨٣	١٩,٤٥٩,٧١٣	استهلاك أصول حق انتفاع (إيضاح ٢٤)
٢١٣,٦٨٧,٥٤٨	٤٧٣,٠٥٣,٠٦٦	

٢٧. المصروفات العمومية والإدارية

٢٠٢٣/٦/٣٠	٢٠٢٣/٦/٣٠
جنيه مصري	جنيه مصري
٣٧,٢٠٦,٩٨٦	٥٥,٠٧١,٦٠٧
٧,٦٠٨,١٠٦	٦,٩٥٠,٧١٥
١,٣٨١,٠٠٧	١,٤٦٥,٦٥٠
٥٢٤,٦٩٦	٥٤٩,٦٤٠
٤٢,٩٤٤	٧١,٢٧٦
٢١,٩٩٢,٦٢٧	٣٥,٠٦٦,١٢٣
٦٨,٧٥٦,٣٦٦	٩٩,١٧٥,٠١١

أجور ومرتبات وما في حكمها
رواتب وبدلات ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة
إهلاكات أصول ثابتة (إيضاح ١/٤)
استهلاك أصول حق انتفاع (إيضاح ٢٤)
استهلاك أصول غير ملموسة (إيضاح ٥)
مصروفات أخرى

٢٨. مصروفات إدارة المجتمعات السكنية والتشغيل الأخرى

٢٠٢٢/٦/٣٠	٢٠٢٣/٦/٣٠
جنيه مصري	جنيه مصري
١,٨٩٩,٥٤٨	٨,٢٦٢,٩٠٥
١٦,٧٨١,٤٦٩	١,٤١٦,٤٢٩
٢٧١,٤٠٣	٥٣,١٣٠
-	١٠,٩٢٠
٢٢,٥١٦	٦١,٢٦٠
٢٢,٥٥٢	١٠٧,٤٧٣
١٨٩,٥٠٤	٧٣٥,٧٥٤
-	١,٠٢٥,٩٠٢
٧,٨٩٢	١,٣٣٥,٣٥٣
٣٢,٢٨١	٧٠,٩٩٣
١٩,٢٢٧,١٦٥	١٣,٠٨٠,١١٩

أجور ومرتبات وما في حكمها
مصروفات تشغيل المجتمعات السكنية
مطبوعات
مصروفات نقل وانتقالات واتصالات
إهلاكات أصول ثابتة (إيضاح ١/٤)
استهلاك أصول غير ملموسة (إيضاح ٥)
مصروفات صيانة ومواد ووقود وقطع غيار
إيجارات
أمن وحراسة ونظافة
مصروفات خدمية أخرى

٢٩. مصروفات تمويلية

٢٠٢٢/٦/٣٠	٢٠٢٣/٦/٣٠
جنيه مصري	جنيه مصري
١١٢,٩٢٥,٣٠٦	١٤٦,٧٨٤,٢٧٤
٣٥,٢٠١,٣٠٨	٨,٢٩٥,٢١٧
١٤٨,١٢٦,٦١٤	١٥٥,٠٧٩,٤٩١

فوائد قروض وتسهيلات بنكية وفوائد التوريق
فوائد عقود التأجير

٣٠. إيرادات تمويلية

٢٠٢٢/٦/٣٠	٢٠٢٣/٦/٣٠
جنيه مصري	جنيه مصري
١٠٥,٦٩١	١٦٤,٢٦٩
٢٤,٨٤٨,١١٦	٢٢,٩٨٦,٩٩٥
٢٩,٢٦٣,٨٣٢	٤٢,٠٥٦,٢٣٢
٥٤,٢١٧,٦٣٩	٦٥,٢٠٧,٤٩٦

إيرادات أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
إيرادات فوائد وودائع بنكية
إيرادات أدون خزنة

٣١. إيرادات مرتبطة بالنشاط

٢٠٢٣/٦/٣٠	٢٠٢٣/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٨,٨١١,٧١١	١٣,١٢٥,٦٧٦	مقابل مصروفات إدارية وتعويضات
٤٨,١٧٤	٤,٢٤٠,١٧٥	إيرادات متنوعة
٢٣,٢٣٣,٨٧٦	٤٠,٦٧١,٧٩٣	غرامات تأخير ومقابل تصالح مع العملاء
١,٠٣٦,٥٠٠	-	غرامات على المقاولين
٨٠٩,٣٧٦	١,٩٧٨,٧٧٠	أرباح فروق عملات أجنبية
٥٣,٩٣٩,٦٣٧	٦٠,٠١٦,٤١٤	

٣٢. المصروفات الأخرى

٢٠٢٢/٦/٣٠	٢٠٢٣/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
-	١٨٦,٣٢٤	تعويضات و غرامات
-	٢,٥٨٠,٠٠٠	تبرعات وإعانات
٤,٨٧٩,٤٤٧	٥,٩٨٩,٢٤٣	المساهمة التكافلية
٤,٨٧٩,٤٤٧	٨,٧٥٥,٥٦٧	

٣٣. قائمة الدخل المجمعة

تتمثل الأرباح المجمعة الظاهرة في قائمة الدخل المجمعة في الآتي:

٢٠٢٢/٦/٣٠	٢٠٢٣/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٣٦,٩٢١,٣٩٣	٥٨٤,٧٠٦,٣٩٢	أرباح شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير
(٥,٨٠٨,٩١٠)	(٤,٥٥٨,٣٢٥)	صافي نصيب الشركة في (خسائر) الشركة التابعة
-	٨٣,٨٦٢	استبعاد أثر الإيرادات والتكاليف المحققة من خلال التعامل مع الشركة التابعة
١٤,٠٠٠	-	رد الخسائر الائتمانية المتوقعة للأطراف ذات العلاقة
٢٣١,١٢٦,٤٨٣	٥٨٠,٢٣١,٩٢٩	

٣٤. الالتزامات المحتملة

مدينة مصر للإسكان والتعمير

بلغت قيمة خطابات الضمان الصادرة من المصرف المتحد والمصري الخليجي في ٣٠ يونيو 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 رخاء) بالمصرف المتحد بمبلغ ٤٨٧,٠٠٠ ألف جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٤٨٧,٠٠٠ جنيه مصري) (إيضاح ٥/٦).

النصر للأعمال المدنية

تتمثل الالتزامات المحتملة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ في قيمة خطابات الضمان الصادرة من البنوك نيابة عن الشركة ولصالح الغير مقابل عقود التنفيذ بمبلغ ١٧٨,٧٠٠,٣٥٣ جنيه مصري (٢٠٢٢: ١٨٧,٤٨٢,٧٧٥ جنيه مصري).

٣٥. الضرائب المؤجلة

شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير (القوائم المالية المجمعة)

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

٢٠٢٢/١٢/٣١		٢٠٢٣/٦/٣٠		
(التزامات) جنية مصري	اصول جنية مصري	(التزامات) جنية مصري	اصول جنية مصري	
-	١,١٤٢,٧٥٥	-	١,٣٣٨,٣٢٠	فروق ضريبية لقيم الاصول الثابتة
-	٢٦,٨٣٦,٧٧٤	-	١٨,٦٤٧,٢٧٤	فروق ضريبية لقيم المخصصات
-	٢٧,٩٧٩,٥٢٩	-	١٩,٩٨٥,٥٩٤	إجمالي الفروق الضريبية
-	٢٧,٩٧٩,٥٢٩	-	١٩,٩٨٥,٥٩٤	صافي الفروق الضريبية (التزام) / اصل
-	(٢٣,٠٦٦,٥٢٤)	(٧,٩٩٣,٩٣٥)	-	الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل

شركة النصر للأعمال المدنية ش.م.م. (شركة تابعة)

٢٠٢٢/١٢/٣١		٢٠٢٣/٦/٣٠		
(التزامات) جنية مصري	اصول جنية مصري	(التزامات) جنية مصري	اصول جنية مصري	
-	٣١٠,٠١٩	-	٣١٠,٠١٩	فروق ضريبية لقيم الاصول الثابتة
-	٧,٥٧٣,٧١٨	-	٧,٥٧٣,٧١٨	فروق ضريبية لقيم المخصصات
-	٦,٣٣٤,٠٤٤	-	٦,٣٣٤,٠٤٤	خسائر ضريبية مؤجلة
-	١٤,٢١٧,٧٨١	-	١٤,٢١٧,٧٨١	إجمالي الفروق الضريبية
-	١٤,٢١٧,٧٨١	-	١٤,٢١٧,٧٨١	صافي الفروق الضريبية (التزام) / اصل
-	-	-	-	الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل
-	٤٢,١٩٧,٣١٠	-	٣٤,٢٠٣,٣٧٥	الإلتزام على القوائم المجمعة
-	٢٩,٢٣٤,٠٤١	(٧,٩٩٣,٩٣٥)	-	إجمالي أصول ضريبية مؤجلة (المركز المالي)
-	-	-	-	إجمالي الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل

٣٦. التزامات التأجير

٢٠٢٢/١٢/٣١ جنية مصري	٢٠٢٣/٦/٣٠ جنية مصري
٢٣,١٠٣,٩٩٣	٢٩,٣٥٣,٥٥١
٧٢,٣٨٢,٨٥٧	٥٩,٨٦٥,١٧٣
٧٢,٣٨٢,٨٥٧	٥٩,٨٦٥,١٧٣
١,٩٥٤,٦٠٠	٢,٤٧٧,١١٧
٣,٥٧٢,٧٤٦	٣,٢٨٤,٥٣٥
٥,٥٢٧,٣٤٦	٥,٧٦١,٦٥٢
١٠١,٠١٤,١٩٦	٩٤,٩٨٠,٣٧٦

١- شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير

التزامات عقود التأجير قصيرة الأجل

التزامات عقود التأجير طويلة الأجل

١ سنة - ٥ سنوات

التزامات عقود التأجير طويلة الأجل

٢- شركة النصر للأعمال المدنية

التزامات عقود التأجير قصيرة الأجل

التزامات عقود التأجير طويلة الأجل

إجمالي التزامات عقود التأجير

٣٦. التزامات التأجير -تابع
الأثر على القوائم المالية المجمعة

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٥,٠٥٨,٥٩٣	٣١,٨٣٠,٦٦٨	التزامات عقود التأجير قصيرة الأجل
٧٥,٩٥٥,٦٠٣	٦٣,١٤٩,٧٠٨	التزامات عقود التأجير طويلة الأجل
١٠١,٠١٤,١٩٦	٩٤,٩٨٠,٣٧٦	إجمالي التزامات عقود التأجير

٣٧. الموقف الضريبي

شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير - ش.م.م. (شركة الأم)

• 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.

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. مصلحة الضرائب في الفحص تم تكوين المخصص المقدر لنقاط الخلاف المتوقعة.

• ضريبة الأجور والمرتببات (كسب العمل)

السنوات من بدء النشاط حتى ٢٠١٤

تم إنهاء النزاع الضريبي بين الشركة 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.

٣٧. الموقف الضريبي -تابع

• ضريبة الدمغة

السنوات من بدء النشاط حتى ٢٠١٤

تم إنهاء النزاع الضريبي بين الشركة ومصالحة 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.

شركة النصر للأعمال المدنية - ش.م.م. (شركة تابعة)

تتبع الشركة مأمورية مركز كبار الممولين ملف رقم ٥٥٥/٥/٣/٤١٠ ومسجلة تحت رقم ١٠٠/٣٩٦/٩٣٣ ضريبة عامة ومبيعات.

• ضريبة شركات الأموال والقيم المنقولة

السنوات حتى ٢٠٠٨/٠٦/٣٠ تم انتهاء النزاع والربط وسداد الضريبة بالكامل.

السنوات من ٢٠٠٩/٠٧/٠١ حتى ٢٠١٢/١٢/٣١ تم الربط بناء على لجان الطعن وتم الطعن عليها أمام القضاء الإداري وتم تقديم طلب تصالح لمركز كبار الممولين وتقديم طلب تجاوز للقانون ١٧٤ لسنة ٢٠١٨ عن غرامات التأخير.

السنوات من ٢٠١٣ حتى ٢٠١٦ تم الفحص تقديريا وعمل لجنة داخلية بإعادة الفحص.

السنوات من ٢٠١٧ حتى ٢٠٢٢ لم يتم الفحص حتى تاريخه وتم تقديم الإقرار الضريبي وفقاً لأحكام القانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥.

• ضريبة المرتبات " كسب العمل "

السنوات حتى ٢٠٠٤/١٢/٣١ تم الفحص والربط وإنهاء النزاع وسداد الفروق الضريبية.

السنوات ٢٠٠٥ حتى ٢٠١٤ تم الفحص التقديري وصدور قرار لجنة الطعن بإعادة الفحص في ضوء التسويات السنوية والمستندات المقدمة من الشركة.

السنوات ٢٠١٥ حتى ٢٠١٨ تم الفحص التقديري وجاري إعادة الفحص في ضوء التسويات السنوية والمستندات المقدمة من الشركة.

السنوات من ٢٠١٩ حتى ٢٠٢٢ لم تطلب للفحص.

• ضريبة الدمغة

الفترة حتى ٢٠١٥/١٢/٣١ تم الفحص وإنهاء النزاع وسداد مبالغ من تحت حساب المستحقات الضريبية. الفترات من ٢٠١٦/١/١ إلى ٢٠٢٢/١٢/٣١ لم يتم الفحص حتى تاريخه.

• مبالغ الخصم والتحويل تحت حساب الضريبة

تقوم الشركة بالسداد أولاً بأول على فترات ربع سنوية وفقاً للنماذج المعدة لذلك.

٣٧. الموقف الضريبي -تابع

• ضريبة القيمة المضافة

السنوات حتى ٢٠١٣/١٢/٣١ تم فحصها وسداد الفروق المستحقة بالكامل.
السنتان ٢٠١٤: ٢٠١٥ تم الفحص والتنظيم وتم صدور قرار لجنة الطعن بتخفيض الفروق المستحقة.
السنتان ٢٠١٦: ٢٠١٧ تم الفحص وتم التنظيم وجرى نظر النزاع.
السنوات من ٢٠١٨ حتى ٢٠٢٢ تقوم الشركة بتقديم الإقرارات الضريبية الشهرية وسداد الضريبة المستحقة من واقع الإقرار.
قامت الشركة بالتسجيل في ضريبة القيمة المضافة الصادرة بالقانون رقم ٦٧ لسنة ٢٠١٦.

• الضريبة العقارية

تم تقديم الإقرارات الضريبية وفقاً للقانون وتم سداد الضريبة المستحقة حتى ٢٠٢٢/١٢/٣١.

٣٨. نصيب السهم في أرباح الفترة

٢٠٢٢/٦/٣٠	٢٠٢٣/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	صافي ربح الفترة بعد الضريبة
٢٣١,١٢٦,٤٨٣	٥٨٠,٢٣١,٩٢٩	يخصم: تقديري لحصة العاملين ومكافأة مجلس الإدارة
(٢٧,٥٠٠,٠٠٠)	(٩٨,١٤٦,٩٤٤)	حصة المساهمين في صافي ربح الفترة
٢٠٣,٦٢٦,٤٨٣	٤٨٢,٠٨٤,٩٨٥	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
١,٩٤٧,٨٠٠,٠٠٠	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	نصيب السهم في الأرباح
٠,١٠٥	٠,٢٢٦	

٣٩. الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

تتمثل الأدوات المالية للشركة الأم في الأصول والالتزامات المالية. وتتضمن الأصول المالية أرصدة النقدية بالبنوك والاستثمارات المالية والمدنيين. كما تتضمن الالتزامات المالية بنوك سحب على المكشوف والدائنين. وتتضمن الإيضاحات المتممة للقوائم المالية السياسات المحاسبية المتبعة بشأن إثبات وقياس أهم الأدوات المالية وما يرتبط بها من إيرادات ومصروفات.
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 المدنيين 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.

٣٩. الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها -تابع

• خطر السيولة

يتمثل خطر السيولة في العوامل التي قد تؤثر على قدرة الشركة على سداد جزء أو كل من 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 الأضرائب والتوزيعات كل في الوقت المحدد له لتخفيض الأعباء التمويلية والحد من خطر السيولة قدر الإمكان.

وفيما يلي بيان آجال الالتزامات المالية للشركة:

القيمة الدفترية جنيه مصري	أكثر من سنتين جنيه مصري	٢-١ سنة جنيه مصري	أقل من سنة جنيه مصري	
				٣٠ يونيو ٢٠٢٣
١,٣٣٦,٧٢٠,١٤٧	٧٨٩,٣٥٨,٩٦٤	٣١١,٢٨٣,٨٦	٢٣٦,٠٧٧,٣٢٣	قروض لاجل
١,٠٠٨,٨١١,٤٢٠	-	-	١,٠٠٨,٨١١,٤٢٠	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٧٤٣,٣٣٤,٧٣٥	-	-	٧٤٣,٣٣٤,٧٣٥	قروض قصيرة الاجل
٤٨٢,٧٣٤,٧٧١	-	-	٤٨٢,٧٣٤,٧٧١	الموردون
٥٨١,٠٦٢,٥٢٨	١٧٨,٥٦٨,٤٤٢	١٩٣,٦٨٧,٥٠	٢٠٨,٨٠٦,٥٧٧	التزامات تنمية أراضي بالقيمة الاسمية
١٧١,٦٥٥,٤٧١	٩٧,٦٦٤,١٦٩	٧٣,٩٩١,٣٠٢	-	اوراق دفع طويلة الاجل (بالقيمة الاسمية)
<u>٤,٣٢٤,٣١٩,٠٧٢</u>	<u>١,٠٦٥,٥٩١,٥٧٥</u>	<u>٥٧٨,٩٦٢,٦٧١</u>	<u>٢,٦٧٩,٧٦٤,٨٢٦</u>	
				٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٢,٣١٤,٢٧٠,٨٥٦	٩٦٦,٨٤٠,٥٤٤	٢٣٤,٧١٩,١٣٨	١,١١٢,٧١١,١٧٤	قروض لاجل
٩٧٠,٨٩٣,٥٥٢	-	-	٩٧٠,٨٩٣,٥٥٢	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٧٤١,٠٣٢,٢٢٨	-	-	٧٤١,٠٣٢,٢٢٨	قروض قصيرة الاجل
٦٨٣,٤٢٩,٣٩٨	-	-	٦٨٣,٤٢٩,٣٩٨	الموردون
٥٨١,٠٦٢,٥٢٨	١٧٨,٥٦٨,٤٤٢	١٩٣,٦٨٧,٥٠٩	٢٠٨,٨٠٦,٥٧٧	التزامات تنمية أراضي بالقيمة الاسمية
٢١١,٣١٥,٦٧٩	١٣٣,٧٧١,٦٣٤	٧٧,٥٤٤,٠٤٥	-	اوراق دفع طويلة الاجل (بالقيمة الاسمية)
<u>٥,٥٠٢,٠٠٤,٢٤١</u>	<u>١,٢٧٩,١٨٠,٦٢٠</u>	<u>٥٠٥,٩٥٠,٦٩٢</u>	<u>٣,٧١٦,٨٧٢,٩٢٩</u>	

خطر السوق

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

• خطر تقلب سعر الفائدة

تتعرض قيمة بعض الأدوات المالية لتقلبات نتيجة تغيير أسعار الفائدة بالسوق، وتعتبر الودائع والقروض والتسهيلات الائتمانية من الأدوات المعرضة لذلك الخطر، ولذا تقوم الشركة باستخدام معظم أرصدة الودائع في تسوية أرصدة القروض والتسهيلات الائتمانية كلما رأته 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 جنيه مصري	٢٠٢٣/٦/٣٠ جنيه مصري	
٥,٦٢٥,٩٥٧,١٦٨	٥,٦٦٢,٤١٦,٨٢١	أدوات مالية بسعر فائدة ثابت أصول مالية (مدينون واوراق قبض)
٢,٩٨٥,٣٤٧,١٩٨	٦,٤١٠,٦٧٢,٠٣٨	أدوات مالية بسعر فائدة متغيرة التزامات مالية (قروض طويلة وقصيرة الاجل وبنوك دائنة)

٣٩ . الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها -تابع

• خطر تقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية

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

• إدارة رأس المال

إن سياسة الشركة فيما يتعلق بإدارة رأس المال هي المحافظة على قاعدة رأس مال قوية للمحافظة على حقوق المساهمين، 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.

٤٠ . التزامات تعاقدية

بلغت قيمة التعاقدات الجارية مع المقاولين لتنفيذ عمليات إنشاءات الوحدات السكنية والغير سكنية ١,٧ مليار جنيه مصري، بلغ المنفذ منها حتى ٢٠٢٣/٦/٣٠ مبلغ ٥,٢ مليار جنيه مصري، وقد تم سداد مستحقات المقاولين طبقاً للتعاقدات. وفيما يلي بيان لقيمة الالتزامات التعاقدية المتبقية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣:

اسم المشروع	قيمة الأعمال التعاقدية الجارية مع المقاولين لتنفيذ إنشاءات الوحدات السكنية جنيه مصري	قيمة الأعمال المنفذة حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ جنيه مصري	قيمة الالتزام التعاقدية المتبقي في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ جنيه مصري
تاج سلطان	٩٧٩ مليون جنيه مصري	٨٢٠ مليون جنيه مصري	١٥٩ مليون جنيه مصري
بارك ردينس	١,٧٤ مليار جنيه مصري	١,٦٧ مليار جنيه مصري	٧٠ مليون جنيه مصري
شاليا	٧٠٠ مليون جنيه مصري	٢٥٥ مليون جنيه مصري	٤٤٥ مليون جنيه مصري
ليك بارك	٣٣٣ مليون جنيه مصري	١١ مليون جنيه مصري	٣٢٢ مليون جنيه مصري
تاج فيل - بالمشاركة	٢٢٣ مليون جنيه مصري	١٢ مليون جنيه مصري	٢١١ مليون جنيه مصري
تافال	١,٠٦ مليار جنيه مصري	٩٥٦ مليون جنيه مصري	١٠٠ مليون جنيه مصري
كرونز	١,٥١ مليار جنيه مصري	١,٤٧ مليار جنيه مصري	٤٠ مليون جنيه مصري
كافانا	٤٩١ مليون جنيه مصري	١٠ مليون جنيه مصري	٤٨١ مليون جنيه مصري
ستريب مول	٩٥ مليون جنيه مصري	٩ مليون جنيه مصري	٨٦ مليون جنيه مصري
الإجمالي	٧,١٣١ مليار جنيه مصري	٥,٢١٣ مليار جنيه مصري	١,٩١٨ مليار جنيه مصري

٤١ . 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 بتاريخ ١٨ إبريل ٢٠٢٣ وافقت الجمعية العامة العادية للشركة على إبرام العقود النهائية للاستحواذ على الشركتين وتم سداد مبلغ ٢٥ مليون جنيه مصري المتبقية وتم الانتهاء من كامل إجراءات الشراء في يوليو ٢٠٢٣.

٤٢. التزامات تنمية أراضي

التزام تعاقدي بتمويل تنفيذ جزء من امتداد محور شينزو أبى المار داخل أراضي الشركة بتاج سيتي بإجمالي ٨٧١,٧ مليون جنيه مصري مضافا 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:

٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٣/٦/٣٠ جنيه مصري	التزام تنمية اراضي قصيرة الاجل
٢٠٨,٨٠٦,٥٧٧	٢٠٨,٨٠٦,٥٧٧	التزام تنمية اراضي طويلة الاجل
٣٧٢,٢٥٥,٩٥١	٣٧٢,٢٥٥,٩٥١	القيمة الاسمية
(٧٢,٣٠١,٩٤٦)	(٤٩,٢٩٢,١٠٤)	يخصم: المكون التمويلي
٢٩٩,٩٥٤,٠٠٥	٣٢٢,٩٦٣,٨٤٧	إجمالي التزام تنمية اراضي
٥٠٨,٧٦٠,٥٨٢	٥٣١,٧٧٠,٤٢٤	

٤٣. 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 المنهجيات والافتراضات المستخدمة لتحديد القيمة العادلة للموجودات ضمن القسم الخاص بالقيمة العادلة في الإيضاح رقم ٣: ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

الأدوات المالية

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

التقييم لقياس القيمة العادلة المتكررة	المستوى الأول جنيه مصري	المستوى الثاني جنيه مصري	المستوى الثالث جنيه مصري	الإجمالي جنيه مصري
التقييم لقياس القيمة العادلة المتكررة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (أدوات حقوق الملكية) إيضاح (٢/٦) الإجمالي الأصول المالية	-	-	-	-
التقييم لقياس القيمة العادلة المتكررة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (أدوات حقوق الملكية) إيضاح (٢/٦) الإجمالي الأصول المالية	-	٤,٦٠٨,٣٣٥	-	٤,٦٠٨,٣٣٥

٤٤. أرقام المقارنة

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

٢٠٢٢/٦/٣٠		٢٠٢٢/٦/٣٠		بيان
بعد إعادة التبويب جنيه مصري	إعادة التبويب جنيه مصري	قبل إعادة التبويب جنيه مصري	إعادة التبويب جنيه مصري	
(٢١٣,٦٨٧,٥٤٨)	١,٠١١,٧٤٤	(٢١٤,٦٩٩,٢٩٢)		المصروفات البيعية والتسويقية
(٦٨,٧٥٦,٣٦٦)	١,٤٣٣,٩٥٢	(٧٠,١٩٠,٣١٨)		المصروفات العمومية والإدارية
(١٩,٢٢٧,١٦٥)	(٢,٤٤٥,٦٩٦)	(١٦,٧٨١,٤٦٩)		مصروفات إدارة المجتمعات السكنية والتشغيل الأخرى
٢٠٢٢/١٢/٣١		٢٠٢٢/١٢/٣١		بيان
بعد إعادة التبويب جنيه مصري	إعادة التبويب جنيه مصري	قبل إعادة التبويب جنيه مصري	إعادة التبويب جنيه مصري	
٩٦٣,٦٢٣,١٥٨	٣٣,٠٨١,١٤٦	٩٣٠,٥٤٢,٠١٢		أصول مالية بالتكلفة المستهلكة
٨٧٣,١١٠,٩٨٢	(٣٣,٠٨١,١٤٦)	٩٠٦,١٩٢,١٢٨		النقدية والأرصدة لدى البنوك