



مدينة نصر
للإسكان والتعمير
MADINET NASR
FOR HOUSING & DEVELOPMENT

السيدة الاستاذة / هبة الله الصيرفي

مساعد رئيس البورصة والمشرف على قطاع الافصاح

تحية وطيبة وبعد ،،،،،

نتشرف بان نرفق طيه القوائم المالية المستقلة وتقرير مراقب الحسابات وتقرير مجلس الادارة وتقرير
الحكومة عن العام المالي 2021 والمنتهى فى 31 ديسمبر 2021

برجاء التكرم بالاحاطة

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،،،

مدير عام الاوراق المالية

وعلاقات المستثمرين

محاسب

رمضان سيد عبد العزيز زرد

تحريراً في : 2022/3/٢

القاهرة في ٣ مارس ٢٠٢٢

السيد الأستاذ/ أحمد حسين العزب
نائب الرئيس التنفيذي المالي
شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير - ش.م.م.
مدينة نصر - القاهرة

تحية طيبة .. وبعد

**الموضوع: القوائم المالية المستقلة للشركة
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١**

يسرنا أن نرفق لسيادتكم طيه عدد (٥) نسخ من القوائم المالية المستقلة للشركة كما في
٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مع تقريرنا عليها.

برجاء التوقيع على نسخة واحدة من القوائم المالية المستقلة الموضحة أعلاه لشركتكم الموقرة وإعادتها
إلينا للحفظ.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام .،،،



تامر مهيا - شريك

Nasr City - Let ١٢.٢٠٢١
MAA

شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير
شركة مساهمة مصرية

القوائم المالية المستقلة

وتقرير مراقب الحسابات عليها
في 31 ديسمبر 2021

فهرس القوائم المالية

رقم الصفحة

- ٢-١ • تقرير مراقب الحسابات مرفق
- ٤-٣ • قائمة المركز المالي المستقلة
- ٥ • قائمة الدخل المستقلة (الأرباح أو الخسائر)
- ٦ • قائمة الدخل الشامل المستقلة
- ٧ • قائمة التغيرات في حقوق الملكية المستقلة
- ٩-٨ • قائمة التدفقات النقدية المستقلة
- ٥٦-١٠ • الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

تقرير مراقب الحسابات

إلى السادة المساهمين
شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير - شركة مساهمة مصرية

تقرير عن القوائم المالية المستقلة

راجعنا القوائم المالية المستقلة المرفقة لشركة مدينة نصر للإسكان والتعمير - شركة مساهمة مصرية - والتمثلة في قائمة المركز المالي المستقلة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ وكذا القوائم المستقلة للدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

مسؤولية الإدارة عن القوائم المالية المستقلة

هذه القوائم المالية المستقلة مسؤولية إدارة الشركة، فالإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض القوائم المالية المستقلة عرضاً عادلاً وواضحاً وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتتضمن مسؤولية الإدارة تصميم وتنفيذ والحفاظ على رقابة داخلية ذات صلة بإعداد وعرض قوائم مالية مستقلة عرضاً عادلاً وواضحاً خالية من أي تحريفات هامة ومؤثرة سواء ناتجة عن الغش أو الخطأ، كما تتضمن هذه المسؤولية اختيار وتطبيق السياسات المحاسبية الملائمة وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف.

مسؤولية مراقب الحسابات

تتخصص مسؤوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية المستقلة في ضوء مراجعتنا لها. وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية. وتتطلب هذه المعايير تخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية المستقلة خالية من أية أخطاء هامة ومؤثرة.

وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات في القوائم المالية المستقلة. وتعتمد الإجراءات التي تم اختيارها على الحكم الشخصي للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية المستقلة سواء الناتج عن الغش أو الخطأ. ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب في اعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام المنشأة بإعداد القوائم المالية المستقلة والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأي على كفاءة الرقابة الداخلية في المنشأة، وتشمل عملية المراجعة أيضاً تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية المستقلة.

وإننا نرى أن أدلة المراجعة التي قمنا بالحصول عليها كافية ومناسبة وتعد أساساً مناسباً لإبداء رأينا على القوائم المالية المستقلة.



الرأي

ومن رأينا أن القوائم المالية المستقلة المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح، في جميع جوانبها الهامة، عن المركز المالي المستقل لشركة مدينة نصر للإسكان والتعمير - شركة مساهمة مصرية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، وعن أدائها المالي المستقل وتدفعاتها النقدية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.

توجيهه/انتباهه

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

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

تمسك الشركة بحسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة على وجوب إثباته فيها وقد وجدت القوائم المالية المستقلة متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات، وقد تم جرد المخزون بمعرفة إدارة الشركة طبقاً للأصول المرعية.

البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة المعد وفقاً لمتطلبات القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها متفقة مع ما هو وارد بدفاتر الشركة وذلك في الحدود التي تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر.



مهند طه خالد
مهند طه خالد

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

القاهرة في ٢ مارس ٢٠٢٢

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٥٢,٥٧٧,٥٢٨	٤٣,١٦٦,٨٣١	٤	الأصول غير المتداولة
-	٣,٥٣٧,٧٦٨		الأصول الثابتة (بالصافي)
-	٤٣,٩٠٦,٩٩١	٢١	أصول ثابتة تحت التنفيذ
٥,٣٧١,٢٨٢	٣,٠٣٠,١٥١	٥	حق انتفاع أصول مستأجرة (بالصافي)
٦٤,٩٠٠,٦٠٦	٧٨,٩٥٧,٣٣٧	١/٦	أصول غير ملموسة
١٢١,٩٦٢	١٢١,٩٦٢	٢/٦	استثمارات في شركات تابعة
٤,٥١٤,١١٠	٢٤,٦٢٣,٤٧٥	٣/٦	أصول مالية بالتكلفة المستهلكة
٣,٩٨٦,٩٢٥	٣,٩٣٠,٥٨٣	٤/٦	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
١٨١,٧٨٨,١٢٥	٥٠٣,٦٣٥,٨٥٤	٩	استثمارات عقارية
١٢,٨١٠,٤١١	٤,٩١٣,٠٠٥	٢٠	أوراق قبض طويلة الأجل (بالصافي)
٣٢٦,٠٧٠,٩٤٩	٧٠٩,٨٢٣,٩٥٧		أصول ضريبية مؤجلة
			إجمالي الأصول غير المتداولة
			الأصول المتداولة
٥,١٩١,٧٥٧,٩٨٣	٦,١٢٨,٣٤٩,٢٥٢	٧	أراضي ووحدات عقارية غير تامة
٢٢٧,٤٥٠,٦٢٤	٢٠٨,١٣٦,٤٢٥	٨	وحدات عقارية تامة
٢,٠٩٥,٧٠٢	٢,٠٩٥,٧٠٢		مخزون مواد
٢,٦١٧,٢٠٢,٧٢٧	٢,٣٦٣,٧٨٦,٧٢٢	٩	أوراق قبض قصيرة الأجل
٨٠٨,٧٤٣,٥٤٥	٥٧٨,٦١٢,١٠٢	٩	العلاء المدينون (بالصافي)
٤٥٠,٤٣٢,٤٣٦	٢٨٢,٨٦٠,١٤٦		الموردون - أرصدة مدينة
٣٦٦,٨٨٣,٧٧١	٦٩٨,٩٥٩,٣٠٥	١٠	المدينون والأرصدة المدينة الأخرى
٢,٨٢٥,٦٧٣	٢,٤٨٥,٩٥٠	٥/٦	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٩١٤,٢٢٣,٥٢١	٥٨٩,٦٤٨,٧٧٤	٦/٦	أصول مالية بالتكلفة المستهلكة - أذون خزانه
١٠,٨٩٢,٤٧٩	٥٦,٧٦٣,٥٧٧	٣٣	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
١٨,٥٩٦,٢١٣	١٠,٩٥٠,٩٣٧	١٩	مدينو إدارة وتشغيل وصيانة التجمعات السكنية
٧٥٠,٥٢٠,٤٣٠	٥١٩,١٠٤,٤٠٤	١١	النقدية بالصندوق ولدى البنوك
١١,٣٦١,٦٢٥,١٠٤	١١,٤٤١,٧٥٣,٢٩٦		إجمالي الأصول المتداولة
١١,٦٨٧,٦٩٦,٠٥٣	١٢,١٥١,٥٧٧,٢٥٣		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية
١,٤٤٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٤٩٧,٦٠٠,٠٠٠	١٦	رأس المال المصدر والمدفوع
٢٧٠,٧٠٥,٧٩٢	٣٢١,٦٤٠,٦٨٧		احتياطي قانوني
١,٧٠٢,٩٣٥,٩٧٣	١,٦٦٤,١٧٣,٦٤٠		الأرباح المرحلة
١,٠١٨,٦٩٧,٨٨٨	٢٨٢,٦٣٣,١٦٨		صافي ربح السنة
-	٢٠,١٠٩,٣٦٥		الدخل الشامل الآخر
(٢٠,٧٦٧,٤٨٠)	-		أسهم خزينة
٤,٤١١,٥٧٢,١٧٣	٣,٧٨٦,١٥٦,٨٦٠		إجمالي حقوق الملكية

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.


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


قائمة المركز المالي المستقل - تابع


في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	إيضاح	الالتزامات غير المتداولة
جنيه مصري	جنيه مصري		
١,٩٦٩,١٣٨,٤٩٩	٢,٠٥٣,٣٧٤,٢٦٠	١٧	قروض لأجل
٣١٢,٩٦١,٧٤٧	٢٠٥,٥٨٥,٧٧١	١/١٥	أوراق دفع طويلة الأجل
-	١٤,٨١٧,٩٦٥	٣١	التزامات عقود التأجير طويلة الأجل
<u>٢,٢٨٢,١٠٠,٢٤٦</u>	<u>٢,٢٧٣,٧٧٧,٩٩٦</u>		إجمالي الالتزامات غير المتداولة
			الالتزامات المتداولة
٢,١٨٦,٥٠٩,٣٠٥	٢,٩٦٥,٣٧٩,٢٦٤	١٢	مقدمات من العملاء عن وحدات غير مسلمة
٥٢,٧٦٥,٢٩٩	٤٣,٩٧٩,٢٩٥	١٣	مخصصات
١٦١,٧٨٤,٥١٨	٨٦,٨٠٣,٨٩٠	١٤	التزامات استكمال المرافق
٤٢١,١٩٢,٦٠١	٨٤٥,٦٩٥,٧٢٤	٢/١٥	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٢٢٠,٢٣٢,٥٥٠	١٧٠,٤٩٧,٦٩٢	١٧	أقساط جارية من قروض لأجل
٨٧٢,٢٢٢,٣٣٢	٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١/١٨	قروض قصيرة الأجل
٢٩٢,٣٩٨,٦٩٦	٣٩,٤٢٦,٧٣٩	٢/١٨	بنوك دائنة (تسهيلات ائتمانية)
٤٨٤,٣٥٠,٥٩٤	٣٨٨,٩٤٢,٤٧٦		الموردون
٧,٠٦٣,١٧٧	٥,٤٦٩,٣٠١	٣٣	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
٢٦٩,٣٥٨,١٢٧	٦١,٠٣٨,٩١٦		مصلحة الضرائب
-	٧٦٤,٢٩٢,٨٦٢	٣١	التزامات عقود التأجير قصيرة الأجل
٢٦,١٤٦,٤٣٥	٢٠,١١٦,٢٣٨		دائنو توزيعات
<u>٤,٩٩٤,٠٢٣,٦٣٤</u>	<u>٦,٠٩١,٦٤٢,٣٩٧</u>		إجمالي الالتزامات المتداولة
<u>٧,٢٧٦,١٢٣,٨٨٠</u>	<u>٨,٣٦٥,٤٢٠,٣٩٣</u>		إجمالي الالتزامات
<u>١١,٦٨٧,٦٩٦,٠٥٣</u>	<u>١٢,١٥١,٥٧٧,٢٥٣</u>		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

تقرير مراقب الحسابات (مرفق)


رئيس مجلس الإدارة
مهندس/ محمد حازم بركات


الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب
مهندس/ محمد عبد الله سلام


نائب الرئيس التنفيذي المالي
محاسب/ أحمد حسين العزب

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير - ش.م.م.
قائمة الدخل المستقلة (الأرباح أو الخسائر)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

من ٢٠٢٠/١/١ إلى ٢٠٢٠/١٢/٣١ جنيه مصري	من ٢٠٢١/١/١ إلى ٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري	إيضاح	
٢,٧٥١,٧٩٤,٥٣٢	٢,٠٩٧,٧٦٢,٨٣٥	١٢٣	صافي إيرادات النشاط
(١,٠٥٤,٢٢٩,٣٢٧)	(١,٣٥٩,٧٢٠,٣٦٤)	٢٣	يخصم: تكلفة إيرادات النشاط
١,٦٩٧,٥٦٥,٢٠٥	٧٣٨,٠٤٢,٤٧١		مجمل الربح
(٢٦٨,٣٢٧,١٧٥)	(٢٥٦,٢٨٩,٨٠٠)	٢٤	يخصم:
(١١٨,٤٨٦,٥٦١)	(١٢٣,٤١٨,٤٣٢)	٢٥	المصروفات البيعية والتسويقية
(٢٦,٢٥٧,٩٩٢)	(٣٤,١٣٥,٤٥٩)		المصروفات العمومية والإدارية
(٨,٠٠٠,٠٠٠)	-	١٣	مصروفات تشغيل أخرى
(١٢١,٠٨٩,٥٠٣)	(٢٢٦,٧٥٥,٩٥١)	٢٦	المخصصات
(١٧,٦٩٣,٥١٢)	-		مصروفات تمويلية
(١,٠٠٠,٠٠٠)	-		خسارة بيع الارصدة المدينة من شركة النصر للمرافق والتركيبات اضمحلال في أرصدة عملاء مدينين
-	٥١,٠٠٠,٠٠٠		يضاف:
-	٨,٠٠٠,٠٠٠	١٣	رد خسائر ائتمانية متوقعة (بالصافي)
١٠١,٨٠٥,٩٠٨	٨٥,٩٠٩,١٩٥	٢٧	مخصصات انتفي الغرض منها
٢٩,٦٠٩,٦٤٣	٩٨,٨٦٨,٩١٣	٢٨	إيرادات تمويلية
١,٢٦٨,١٢٦,٠١٣	٣٤١,٢٢٠,٩٣٧		إيرادات مرتبطة بالنشاط
٢,٨٨٠,٠٠٩	-		الأرباح الناتجة من التشغيل
١,٦٥٠,٦٣٥	٢,٢٢٣,٠٨٢		إيرادات استثمارات في شركات تابعة
٤١,٧١٦	٤١,٧١٦		إيرادات أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر
٤,٩١٨,٦٠٠	-		إيرادات أصول بالتكلفة المستهلكة
(٩,٣٩١,٤٤٣)	(٦,٩٣٩,٩٠٥)	٢٩	أرباح بيع استثمارات شركة النصر للمرافق والتركيبات
١,٢٦٨,٢٢٥,٥٣٠	٣٣٦,٥٤٥,٨٣٠		المصروفات الأخرى
(٢٦٠,٧٤٦,٢٧٤)	(٤٦,٠١٥,٢٥٦)	٢٢	صافي أرباح السنة قبل الضرائب
١١,٢١٨,٦٣٢	(٧,٨٩٧,٤٠٦)	٢٠	ضريبة الدخل
١,٠١٨,٦٩٧,٨٨٨	٢٨٢,٦٣٣,١٦٨		الضريبة المؤجلة
٠,٦٠٥	٠,١٦٢	٣٠	صافي أرباح السنة
			نصيب السهم في أرباح السنة

رئيس مجلس الإدارة

مهندس/ محمد حازم بركات

الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب

مهندس/ محمد عبد الله سلام

نائب الرئيس التنفيذي المالي

محاسب/ أحمد حسين العزب

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

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

قائمة الدخل الشامل المستقلة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

من ٢٠٢٠/١/١	من ٢٠٢١/١/١
إلى	إلى
٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
١,٠١٨,٦٩٧,٨٨٨	٢٨٢,٦٣٣,١٦٨
-	(١,٥٩٠,٦٣٥)
<u>١,٠١٨,٦٩٧,٨٨٨</u>	<u>٢٨١,٠٤٢,٥٣٣</u>

صافي أرباح السنة

بنود لا يتم إعادة تبويبها بقائمة الدخل

أصول مالية من خلال الدخل الشامل الاخر

إجمالي الدخل الشامل عن السنة

رئيس مجلس الإدارة
مهندس/ محمد حازم بركات

الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب
مهندس/ محمد عبد الله سلام

نائب الرئيس التنفيذي المالي
محاسب/ أحمد حسين العزب

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

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

قائمة التغيرات في حقوق الملكية المستقلة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

الإجمالي	التغير في القيمة العادلة	أسهام الخزينة	صافي أرباح السنة	أرباح مرحلة	احتياطي قانوني	رأس المال
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	المصدر والمدفوع
٤,١٦٤,٩٣٧,٢٠٨	-	-	٩٣٤,٨٨٩,٢٥٦	١,٥٦٦,٠٨٦,٦٢٣	٢٢٣,٩٦١,٣٢٩	١,٤٤٠,٠٠٠,٠٠٠
-	-	-	(٩٣٤,٨٨٩,٢٥٦)	٩٣٤,٨٨٩,٢٥٦	-	-
(٧٥١,٣٩٥,٤٤٣)	-	-	-	(٧٥١,٣٩٥,٤٤٣)	-	-
-	-	-	-	(٤٦,٧٤٤,٤٦٣)	٤٦,٧٤٤,٤٦٣	-
(٢٠,٧٦٧,٤٨٠)	-	(٢٠,٧٦٧,٤٨٠)	-	-	-	-
١,٠١٨,٦٩٧,٨٨٨	-	-	١,٠١٨,٦٩٧,٨٨٨	-	-	-
٤,٤١١,٥٧٢,١٧٣	-	(٢٠,٧٦٧,٤٨٠)	١,٠١٨,٦٩٧,٨٨٨	١,٧٠٢,٩٢٥,٩٧٣	٢٧٠,٧٠٥,٧٩٢	١,٤٤٠,٠٠٠,٠٠٠
٣٩,٦٢٢,٦٢٨	-	-	-	٣٩,٦٢٢,٦٢٨	-	-
(٢٠٩,٣٠٠,٠٠٠)	٢١,٧٠٠,٠٠٠	-	-	(٢٣١,٠٠٠,٠٠٠)	-	-
٤,٢٤١,٨٩٤,٨٠١	٢١,٧٠٠,٠٠٠	(٢٠,٧٦٧,٤٨٠)	١,٠١٨,٦٩٧,٨٨٨	١,٥١١,٥٥٨,٦٠١	٢٧٠,٧٠٥,٧٩٢	١,٤٤٠,٠٠٠,٠٠٠
-	-	-	(١,٠١٨,٦٩٧,٨٨٨)	١,٠١٨,٦٩٧,٨٨٨	-	-
(٧٦٤,٤٠٩,١٤٦)	-	-	-	(٧٦٤,٤٠٩,١٤٦)	-	-
-	-	-	-	(٥٠,٩٣٤,٨٩٥)	٥٠,٩٣٤,٨٩٥	-
-	-	-	-	(٥٧,٦٠٠,٠٠٠)	-	٥٧,٦٠٠,٠٠٠
٢٧,٦٢٨,٦٧٢	-	٢٠,٧٦٧,٤٨٠	٢٨٢,٦٣٣,١٦٨	٦,٨٦١,١٩٢	-	-
٢٨١,٥٤٢,٥٣٣	(١,٥٩٠,٦٣٥)	-	٢٨٢,٦٣٣,١٦٨	-	-	-
٢,٧٨٦,١٥٦,٨٦٠	٢٠,١٠٩,٣٦٥	-	٢٨٢,٦٣٣,١٦٨	١,٦٦٤,١٧٣,٦٤٠	٣٢١,٦٤٠,٦٨٧	١,٤٩٧,٦٠٠,٠٠٠

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠
المحول للأرباح المرحلة
توزيعات أرباح ٢٠١٩
المحول للاحتياطي القانوني
شراء أسهم خزينة
الدخل الشامل الاخر
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
أثر تغيير السياسات المحاسبية المحاسبية تطبيق معيار ٤٨
أثر تغيير السياسات المحاسبية المحاسبية تطبيق معيار ٤٧
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١
بعد تغيير السياسات المحاسبية
المحول للأرباح المرحلة
توزيعات أرباح ٢٠٢٠
المحول إلى الاحتياطي القانوني
زيادة رأس المال طبقاً لقرار الجمعية العامة
في ٧ إبريل ٢٠٢١
بيع أسهم خزينة
الدخل الشامل الاخر
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٧,٦٢٨,٦٧٢
٢٨١,٥٤٢,٥٣٣
٢,٧٨٦,١٥٦,٨٦٠

نائب الرئيس التنفيذي المالي

محاسب/ أحمد حسين العرب

الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب

مهندس/ محمد عبد الله سلام

رئيس مجلس الإدارة

مهندس/ محمد حازم بركات

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

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

قائمة التدفقات النقدية المستقلة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
١,٢٦٨,٢٢٥,٥٣٠	٣٣٦,٥٤٥,٨٣٠		الأنشطة التشغيلية
			صافي أرباح السنة قبل الضرائب
			التعديلات للبنود التالية:
١٧,٥٨٦,١٧٩	٢٠,٩٢٢,١٢٣	٤/٦، ٤	إهلاك الأصول الثابتة والاستثمارات العقارية
٥,٢٤٨,٤٥٣	٣,١٩٣,٦٩٤	٥	استهلاك الأصول غير الملموسة
١٢١,٠٨٩,٥٠٣	٢٢٦,٧٥٥,٩٥١	٢٦	مصروفات تمويلية مستحقة
			خسارة بيع الأرصدة المدينة
١٧,٦٩٣,٥١٢	-		لشركة النصر للمرافق والتركيبات
(٤,٩١٨,٦٠٠)	-		رد اضمحلال استثمارات في شركات تابعة
١,٠٠٠,٠٠٠	-		اضمحلال في عملاء مدينين
٨,٠٠٠,٠٠٠	-		المخصصات المكونة خلال السنة
-	(٥١,٠٠٠,٠٠٠)		رد خسائر انتمائية متوقعة
-	(٨,٠٠٠,٠٠٠)	١٣	مخصصات انتفي الغرض منها
			إيرادات أصول مالية بالقيمة العادلة
(١,٦٥٠,٦٣٥)	(٢,٢٢٣,٠٨٢)		من خلال الدخل الشامل الأخر
(٤١,٧١٦)	(٤١,٧١٦)		إيرادات أصول مالية بالتكلفة المستهلكة
١٢٣,٦٦١	(٣٧٦,٨٧٣)	٢٩,٢٨	(أرباح) / خسائر فروق عملات أجنبية
(١٧,٧٨١,٩٥٦)	-		أرباح وفوائد تقسيط مستحقة خلال السنة
١,٤١٤,٥٧٣,٩٣١	٥٢٥,٧٧٥,٩٢٧		
(٢,٤٤٩,٣٩٣,٦٢٠)	(٩١٧,٢٧٦,٨٧٨)		أراضي ووحدات تامة وغير تامة ومخزون مواد
(١,٠٣٧,١٠٧,٢٠٣)	(١٦٩,٧٨١,٣٧٦)		المدينون والعملاء والموردين وأوراق القبض وودائع صيانة
			التجمعات السكنية ومبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
			الدائنون والموردون ومقدمات من العملاء عن وحدات غير
			مسلمة والتزامات استكمال مرافق ومبالغ مستحقة إلى
١,٦٤٧,٦٢٦,٣٣١	٨٣٢,٤٦٨,٥٦٨		أطراف ذات علاقة وأوراق دفع
(٣٣,١٨٦,٩٩٩)	(٧٨٦,٠٠٤)	١٣	المستخدم من المخصصات
(٩٨,١٤٢,٣٤٨)	(١٢٢,٤٣٩,٣٤٣)		المسدد من توزيعات أرباح العاملين ومكافأة مجلس الإدارة
(٢٨٢,٣٣٠,٥٤١)	(٢٦٥,٨٣٧,٨١٠)		ضرائب دخل مسددة
(٩٢,٠٩٨,٧٣٢)	(١٣٥,٢١٠,٠٣٥)		مصروفات تمويلية مدفوعة
(٩٣٠,٠٥٩,١٨١)	(٢٥٣,٠٨٦,٩٥١)		صافي النقدية المستخدمة في الأنشطة التشغيلية

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

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

قائمة التدفقات النقدية المستقلة - تابع

للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
(١٣,٤٢٥,٩٢٣)	(١٤,٩٩٥,٥١٤)	٤	الأنشطة الاستثمارية
-	(١٤,٠٥٦,٧٣١)		مدفوعات لشراء أصول ثابتة وأصول ثابتة تحت التنفيذ
-	(١٤,٧٩٦,١٦٤)		المسدد لاستثمارات في شركات تابعة
(٣,٤٣١,٣٢٠)	(٨٥٢,٥٦٣)	٥	مدفوعات حق انتفاع أصول مستأجرة
٤,٩١٨,٦٠٠	-		مدفوعات لشراء أصول غير ملموسة
-	٢,٤٧٠		المحصل من بيع استثمار النصر للمرافق والتركيبات
٤١,٧١٦	٤١,٧١٦		متحصلات من إستيعادات أصول ثابتة
١,٦٥٠,٦٣٥	٢,٢٢٣,٠٨٢		إيرادات أصول مالية بالتكلفة المستهلكة
(١٠,٢٤٦,٢٩٢)	(٤٢,٤٣٣,٧٠٤)		إيرادات أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر
			صافي النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
			الأنشطة التمويلية
(٦٤٥,٩٣٠,٠٠٠)	(٦٤٨,٠٠٠,٠٠٠)		توزيعات أرباح مدفوعة للمساهمين
-	٧٥٠,٠٠٠,٠٠٠		المحصل من التأجير التمويلي
(٢٠,٧٦٧,٤٨٠)	٢٧,٦٢٨,٦٧٢		بيع / (شراء) أسهم خزينة
(٦٢,٢٣٤,٢٠٦)	(٧٥٩,٣٢٨,١١٣)	١٧	المسدد من قروض طويلة الأجل
١,٥٣٥,٨٥٢,٤٤٦	٦٨٢,١٥٧,٧١٥	١٧	المبالغ المسحوبة من قروض طويلة الأجل
-	١١١,٦٧١,٣٠١	١٧	الفوائد المرسمة من قروض طويلة الأجل
(١,٢٦٦,٢١٧,٢٨٦)	(١,١٤٠,٤٦٤,٧٠٢)	١/١٨	المسدد من قروض قصيرة الأجل
١,٦٧٣,٨٤٤,٢٥١	٩٦٨,٢٤٢,٣٧٠	١/١٨	المبالغ المسحوبة من قروض قصيرة الأجل
١,٢١٤,٥٤٧,٧٢٥	(٨,٠٩٢,٧٥٧)		صافي النقدية (المستخدمة في) الناتجة من الأنشطة التمويلية
٢٧٤,٢٤٢,٢٥٢	(٣٠٣,٦١٣,٤١٢)		التغير في النقدية وما في حكمها
١,١٠١,٠٥٢,٣٣٧	١,٣٧٥,١٧٠,٩٢٨	١٨	النقدية وما في حكمها في بداية السنة
(١٢٣,٦٦١)	٣٧٦,٨٧٣	٢٩,٢٨	أرباح / (خسائر) فروق عملات أجنبية
١,٣٧٥,١٧٠,٩٢٨	١,٠٧١,٩٣٤,٣٨٩		إجمالي النقدية وما في حكمها في نهاية السنة
(١,٩٨٠,٠٠٠)	-	١٨	يخصم: ودائع لتغطية خطابات الضمان
(١,٠٣٥,٠٠٠)	(٤٨٧,٠٠٠)	١٨	وثائق استثمار مجمدة لتغطية خطابات الضمان
١,٣٧٢,١٥٥,٩٢٨	١,٠٧١,٤٤٧,٣٨٩	١٨	النقدية وما في حكمها في نهاية السنة

معاملة غير نقدية

- تم استبعاد مبلغ ١٩٢ جنيه مصري عبارة عن المحول من الاستثمارات العقارية إلى وحدات عقارية تامة بصافي القيمة الدفترية باعتبارها معاملة غير نقدية.



رئيس مجلس الإدارة
مهندس/ محمد حازم بركات



الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب
مهندس/ محمد عبد الله سلام



نائب الرئيس التنفيذي المالي
محاسب/ أحمد حسين العزب

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

١. نبذة عن الشركة

١-١ الشكل القانوني للشركة

تأسست الشركة بموجب القرار الجمهوري رقم ١٩٥٩/٨١٥ باسم مؤسسة مدينة نصر، وتم تحويلها إلى شركة مساهمة باسم شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير بموجب القرار الجمهوري رقم ١٩٦٤/٢٩٠٨، ثم أصبحت الشركة تابعة لهيئة القطاع العام للإسكان بموجب القرار الجمهوري رقم ١٩٨٣/٤٦٩.

تحولت الشركة بموجب أحكام قانون قطاع الأعمال رقم ١٩٩١/٢٠٣ الصادر في ١٩٩١/٦/١٩ إلى شركة مساهمة مصرية تابعة للشركة القابضة للإسكان باسم شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير، وبتاريخ ١٩٩٦/٦/٣٠ وافقت الجمعية العامة غير العادية للشركة على تحويل الشركة من العمل في ظل أحكام القانون رقم ١٩٩١/٢٠٣ إلى العمل تحت مظلة أحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية وقد تم النشر بصحيفة الشركات في شهر يناير ١٩٩٧.

تم قيد الشركة بالسجل التجاري برقم ٣٠٠٨٧٤ بتاريخ ٢٣ ديسمبر ١٩٩٦، رقم البطاقة الضريبية ٢٠٠٠-٠٠٩-٠٩٥.

٢-١ نشاط الشركة

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

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

٣-١ مدة الشركة

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

٤-١ مقر الشركة

- يقع المقر الرئيسي للشركة في ٤ شارع يوسف عباس- المنطقة الثانية- مدينة نصر- القاهرة- جمهورية مصر العربية، ورئيس مجلس إدارة الشركة هو السيد المهندس/ محمد حازم بركات.
- الشركة مقيدة بالجدول الرسمي بالبورصة المصرية وتم قيد شهادات الإيداع الدولية (GDR) مقابل أسهم الشركة ببورصة لندن للأوراق المالية.
- اعتمد مجلس الإدارة إصدار القوائم المالية المستقلة للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ بتاريخ ٢٧ فبراير ٢٠٢٢.

٢ استخدام التقديرات والافتراضات

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

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

وفيما يلي أهم البنود المستخدم فيها التقديرات والافتراضات والحكم المهني:

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

١-٢ قياس القيمة العادلة

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

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

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

٣. ملخص بأهم السياسات المحاسبية المتبعة ومعايير المحاسبة المطبقة

١-٣ ملخص بأهم السياسات المتبعة

١-١-٣ أسس إعداد القوائم المالية المستقلة

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

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

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

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

التغييرات في السياسات المحاسبية

بتاريخ ١٨ مارس ٢٠١٩ قامت وزارة الاستثمار والتعاون الدولي بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة المصرية الصادرة بالقرار رقم ١١٠ لسنة ٢٠١٥ والتي تتضمن بعض معايير المحاسبة الجديدة وتعديلات على بعض المعايير القائمة والتي تم نشرها بالجريدة الرسمية بتاريخ ٢٥ إبريل ٢٠١٩.

قامت الشركة بالتطبيق لمعايير المحاسبة المصرية ٤٧ ومعيار ٤٨ ومعيار ٤٩ للمرة الأولى. تم إصدار هذه المعايير في ٢٠١٩ وهي سارية للتطبيق للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢١ في جمهورية مصر العربية.

تم توضيح طبيعة وتأثير التغييرات نتيجة تطبيق هذه المعايير المحاسبية الجديدة أدناه.

معيار المحاسبة المصري ٤٧ - الأدوات المالية:

معيار المحاسبة المصري ٤٧ "الأدوات المالية" والذي حل محل معيار المحاسبة المصري ٢٦ الأدوات المالية "الاعتراف والقياس". تم إصدار معيار المحاسبة المصري ٤٧ في ٢٠١٩ ويبدأ تطبيق المعيار في أو بعد ١ يناير ٢٠٢١ في مصر. باستثناء محاسبة التغطية، يجب التطبيق بأثر رجعي ولكن تعديل معلومات المقارنة ليس إلزامي.

يتناول المعيار ثلاثة جوانب من المحاسبة عن للأدوات المالية: التصنيف والقياس؛ الاضمحلال؛ ومحاسبة التغطية.

التصنيف والقياس

وفقا لمعيار المحاسبة المصري ٤٧ ، يتم قياس أدوات الدين لاحقًا بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، أو التكلفة المستهلكة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. ويتم التصنيف بناء على معيارين للتصنيف، وهما:

- نموذج أعمال الشركة لإدارة الأصول، و
- ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية للأدوات تمثل "مدفوعات أصل الدين والفوائد فقط" على المبلغ الأصلي القائم.

تم تقييم نموذج أعمال الشركة اعتبارا من تاريخ التطبيق الأولي وتم تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية لأدوات الدين تتألف فقط من أصل المبلغ و الفوائد فقط بناء على الحقائق والظروف عند الاعتراف الأولي للأصول.

الاضمحلال

يتطلب نموذج الاضمحلال الجديد وفقا لمعيار المحاسبة المصري (٤٧) الاعتراف بمخصصات اضمحلال القيمة بناء على الخسائر الائتمانية المتوقعة بدلاً من الخسائر الائتمانية المتكبدة فقط كما هو الحال في معيار المحاسبة المصري ٢٦. وينطبق على الأصول المالية المصنفة بالتكلفة المستهلكة وأدوات الدين التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، أصول العقود بموجب معيار المحاسبة المصري ٤٨ "الإيراد من العقود مع العملاء"، وكذلك متحصلات الإيجار، وارتباطات القروض وبعض عقود الضمان المالي.

تم تطبيق السياسة المحاسبية الجديدة الواردة بالفقرة (٥-١-٣).

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

معيار المحاسبة المصري (٤٨) "الإيراد من العقود مع العملاء"

يحل معيار المحاسبة المصري ٤٨ محل معيار المحاسبة المصري ٨ "عقود الإنشاء" ومعيار المحاسبة المصري ١١ "الإيراد"، ويطبق مع استثناءات محدودة على جميع الإيرادات الناشئة من العقود مع عملائها. يضع معيار المحاسبة المصري ٤٨ نموذجاً من خمس خطوات للمحاسبة عن الإيرادات الناشئة من العقود مع العملاء ويتطلب أن يتم الاعتراف بالإيراد بمبلغ يمثل المقابل الذي تتوقع المنشأة أن يكون لها حق فيه في مقابل نقل السلع أو أداء الخدمات المتعهد بها إلى العميل.

يتطلب معيار المحاسبة المصري ٤٨ من الشركات ممارسة الأحكام، مع مراعاة جميع الحقائق والظروف ذات الصلة عند تطبيق كل خطوة من خطوات النموذج على العقود مع عملائها. قامت الشركة بتطبيق معيار المحاسبة المصري ٤٨ باستخدام طريقة التعديل بأثر رجعي المعدل عند التطبيق..

تم تطبيق السياسة المحاسبية الجديدة الواردة بالفقرة (١٦-٣-١).

معيار المحاسبة المصري (٤٩) "الإيجار"

يحل معيار المحاسبة المصري ٤٩ محل معيار المحاسبة المصري ٢٠ "القواعد والمعايير المحاسبية المتعلقة بعمليات التأجير التمويلي".

يتطلب معيار المحاسبة المصري ٤٩ الآن من المستأجرين الاعتراف بالتزامات الإيجار التي تعكس مدفوعات الإيجار المستقبلية و"أصل حق انتفاع" تقريباً لجميع عقود الإيجار. هناك إعفاء اختياري لبعض عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار للأصول منخفضة القيمة.

تم تطبيق السياسة المحاسبية الجديدة الواردة بالفقرة (٢٧-٣-١).

٢-١-٣ الأصول الثابتة وإهلاكاتها

الاعتراف والقياس

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

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

التكاليف اللاحقة

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

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

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

الإهلاكات

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

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

أصول ثابتة تحت التنفيذ

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

٣-١-٣ أصول غير ملموسة (برامج الحاسب الآلي ونظم المعلومات)

الاعتراف

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

القياس الأولي

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

النفقات اللاحقة

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

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

الاستهلاك

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

العمر الإنتاجي المقدر (بالسنة)

٣

برامج حاسب آلي ونظم معلومات

٤-١-٣ الاستثمارات في شركات تابعة

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

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

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

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

٥-١-٣ 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.

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

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

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:

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

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

عند الاعتراف 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 مبوبة 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.

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

الأصول المالية تقييم نموذج الأعمال

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

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

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

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

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

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

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

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

الأصول المالية بالتكلفة المستهلكة تقاس الأصول المالية المقيمة بالتكلفة المستهلكة لاحقاً بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، التكلفة المستهلكة يتم تخفيضاً بخسائر الاضمحلال.

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

أدوات الدين المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر تقاس الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل لاحقاً بالقيمة العادلة.

إيرادات الفوائد يتم احتسابها باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، أرباح وخسائر فروق العملة والاضمحلال يتم الاعتراف بهم ضمن الأرباح والخسائر.

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

استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر تقاس الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل.

توزيعات الأرباح يتم الاعتراف بها كإيراد ضمن الأرباح والخسائر ما لم تكن توزيعات الأرباح تمثل بشكل واضح استرداد لجزء من تكلفة الاستثمار.

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

الالتزامات المالية – التبويب والقياس اللاحق والأرباح والخسائر
يتم تبويب الالتزامات المالية على أنها مقيمة بالتكلفة المستهلكة أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر.

يتم تبويب الالتزامات المالية على أنها مقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر إذا تم تبويبها على أنها محتفظ بها لأغراض المتاجرة عند الاعتراف 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 إلغاؤها أو انقضاء مدتها.

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

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

٣-١-٦ الاستثمارات العقارية

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

العمر الإنتاجي
٤٠ سنة
٤٠ سنة

نوع الأصل
وحدات سكنية
وحدات غير سكنية

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

٧-١-٣ أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر

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

٨-١-٣ أراضي ووحدات عقارية تامة وغير تامة

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

٩-١-٣ قائمة التدفقات النقدية المستقلة

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

١٠-١-٣ النقدية وما في حكمها

تتضمن النقدية وما في حكمها أرصدة النقدية بالصندوق وحسابات جارية بالبنوك والودائع لأجل وأذون الخزانة استحقاق ٣ شهور واستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر مخصوماً منها الودائع المجمدة لحساب خطابات الضمان والبنوك الدائنة (تسهيلات ائتمانية)، ولا يدخل ضمن النقدية وما في حكمها أرصدة الحسابات الجارية والودائع البنكية الخاصة بوديعة صيانة التجمعات السكنية التي يتم تحصيلها وإدارتها لصالح العملاء ولا تعد من الأرصدة النقدية الخاصة بالشركة.

١١-١-٣ المدينون وأوراق القبض والأرصدة المدينة الأخرى

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

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

١٢-١-٣ اضمحلال قيمة الأصول

الأصول غير المالية

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

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

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 (مخصوصاً منها تكاليف البيع المقدر) أو القيمة المتوقعة من استخدام الأصل (أو للوحدة المولدة للنقد) أيهما أكبر.

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

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 المقدر لأصل (أو لوحدة مولدة للنقد) أقل من قيمتها الدفترية يتم تخفيض القيمة الدفترية لذلك الأصل (أو للوحدة المولدة للنقد) لتعكس قيمته الاستردادية، ويتم الاعتراف بخسائر الاضمحلال فوراً بقائمة الدخل المستقلة.

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

الأصول المالية

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

المرحلة الأولى: خسارة الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً

تتضمن المرحلة الأولى الأصول المالية عند الاعتراف الأولي والتي لا تتطوي على زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف الأولي أو التي تتطوي على مخاطر ائتمانية منخفضة نسبياً بالنسبة لهذه الأصول، يتم الاعتراف بخسائر ائتمانية متوقعة على مدى ١٢ شهراً وتحسب الفائدة على إجمالي القيمة الدفترية للأصول (بدون خصم مخصص الائتمان). خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً هي الخسائر الائتمانية المتوقعة التي قد تنتج من حالات إخفاق محتملة خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ القوائم المالية.

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

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

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

المرحلة الثالثة: خسارة الائتمان المتوقعة على مدى الحياة - اضمحلال قيمة الائتمان

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

طبقت الشركة المعيار المحاسبة رقم (٤٧) في ١ يناير ٢٠٢١ باستخدام طريقة الأثر التراكمي بتعديل الرصيد الافتتاحي للأرباح المرحلة، وبناء عليه، لم يتم إعادة عرض المعلومات المقارنة المعروضة لسنة ٢٠٢٠، أي أنها معروضة كما ورد سابقاً في القوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

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

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

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

٣-١-١٣ 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 بخضم التدفقات النقدية المستقبلية بسعر خصم قبل الضريبة والذي يعكس التقدير الحالي للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المتعلقة بالالتزام إذا كان ذلك ملائماً، هذا ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ القوائم المالية المستقلة وتعديلها (عند الضرورة) لإظهار أفضل تقدير حالي لها.

٣-١-١٤ أسهم الخزينة

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

٣-١-١٥ توزيعات الأرباح

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

٣-١-١٦ تحقق الإيراد

(١) الإيرادات من عقود العملاء

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

- تحديد العقد
- تحديد التزامات الأداء
- تحديد سعر المعاملة
- توزيع سعر المعاملة على التزامات الأداء في حال أن عقد العميل يشمل أكثر من التزام أداء.

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

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 ليس له استخدام بديل وللشركة حق واجب التنفيذ في تحصيل مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه.

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

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

يتم قياس الإيراد بالقيمة العادلة للمبلغ المحصل أو مستحق التحصيل، مع الأخذ في الاعتبار البنود التعاقدية المحددة للدفعات. تقوم الشركة بتقييم عقود الإيراد مقابل معايير محددة لتحديد ما إذا كانت تعمل كمورد رئيسي أم كوكيل. استنتجت الشركة بأنها تعمل كمورد رئيسي في جميع عقود إيراداتها. تقوم الشركة بتعديل سعر المعاملة بتأثير المكون التمويلي الهام عن طريق خصمه باستخدام المعدل الذي سينعكس في معاملة تمويل منفصلة بين الشركة وعملائها في تاريخ نشأة العقد.

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

الترتيبات المشتركة

(٢)

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

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

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.

وحيث بدأت الشركة اعتباراً من العام المنتهى في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ في اعتماد استراتيجية جديدة في ممارسة التطوير العقاري من خلال إبرام عقود كعمليات مشتركة مع بعض الجهات الأخرى، وتقوم تلك العقود على حصول كل طرف من أطراف التعاقد على نصيب من القيم التعاقدية للوحدات المتعاقد على تنفيذها، وتقسّم حصة الشركة إلى جزأين أحدهما مقابل تقديم أرض المشروع والآخر مقابل تنفيذ أعمال المرافق لحدود أرض المشروع وكذا مقابل التزاماتها الناشئة بموجب التعاقد

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

(٣) باقي الإيرادات

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

٣-١-١٧ التكاليف المباشرة وغير المباشرة

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

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

٣-١-١٨ مصروفات تشغيل أخرى

يتم تسجيل مصروف بقيمة تكاليف التشغيل المؤقت للتجمعات السكنية لحين تسليم الوحدات المباعة للعملاء.

٣-١-١٩ مزايا العاملين

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

٣-١-٢٠ الضرائب

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

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

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

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

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

٣-١-٢١ 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 السنة.

٣-١-٢٢ تكلفة الاقتراض

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

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

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

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

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

٣-١-٢٣ 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.

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

٣-١-٢٤ ترجمة المعاملات بالعملة الأجنبية

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

٣-١-٢٥ المعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة

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

٣-١-٢٦ 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 أي كانت طبيعتها أو النظام القانوني الخاضعة له.

٣-١-٢٧ عقود التأجير

الاعتراف والقياس

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

القياس الأولي لأصل حق الانتفاع

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

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

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.

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

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

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

ولغرض التطبيق الأولى قامت الشركة بتطبيق الفقرات (ج٨) أ ، (ج٨) ب ٢

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

وطبقاً لتطبيق الفقرات سالفه الذكر، فلا يوجد تأثير على الأرباح المرحلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير ش.م.م.
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة
٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٤. الأصول الثابتة

الإجمالي	الحاسبات الآلية	اثاث ومعدات مكاتب	عدد وأدوات صغيرة	وسائل نقل وانتقال	آلات ومعدات	تخصيات في أصول مستأجرة	المباني ^(*) والإقتسامات	الأراضي ^(*)
٩٨,٨١٤,٣٣٩	١٤,٦٣٩,٧٤٠	١٤,١١٨,٩٧٤	٥١٧,٨٢٤	٣,٨٩٠,٥٤٨	٦,٩٧٩,٧٦١	٤٠,٢٨١,١٧٥	١٧,٠٣٥,٠٨٨	١,٣٥١,٢٢٩
١١,٤٥٧,٧٤٦	٤,٠٩٢,١٠٣	١,٠٢١,٧٢٨	-	٥١٢,٤١٨	١١٥,٣٣٥	٣,٩٣٥,٣٢٣	١,٧٨٠,٨٣٩	-
(٨,٦٩٥,٣١٠)	(٨٤٨,٢٨٣)	(١,١٢٨,٦٢٧)	(٨,٠٤١)	-	(١٥٦,٨٧٤)	(٦,٥٥٣,٤٨٥)	-	-
١٠١,٥٧٦,٧٧٥	١٧,٨٨٣,٥٦٠	١٤,٠١٢,٠٧٥	٥٠٩,٧٨٣	٤,٤٠٢,٩٦٦	٦,٩٣٨,٧٢٢	٣٧,٦٦٣,٠١٣	١٨,٨١٥,٩٢٧	١,٣٥١,٢٢٩
٤٦,٢٣٦,٨١١	٦,٧٢١,٧٥٣	١٠,٠١٨,٠٨٩	٥١٧,٨٢٤	٣,٠٨٧,٣٦٤	٤,٦٥٦,٠٩٨	١٥,٨٣٠,٤٠٧	٥,٤٠٥,٢٧٦	-
٢٠,٨٦٥,٩٧٣	٢,٦٣٩,٠١٣	١,٧٢٦,٤١٣	-	٢٩٧,٢٢٩	٩٠٠,٦٤١	١٤,٢٥٢,٨٨٣	١,٠٤٩,٧٩٤	-
(٨,٦٩٢,٨٤٠)	(٨٤٥,٨١٣)	(١,١٢٨,٦٢٧)	(٨,٠٤١)	-	(١٥٦,٨٧٤)	(٦,٥٥٣,٤٨٥)	-	-
٥٨,٤٠٩,٩٤٤	٨,٥١٤,٩٥٣	١٠,٦١٥,٨٧٥	٥٠٩,٧٨٣	٣,٣٨٤,٥٩٣	٥,٣٩٩,٨٦٥	٢٣,٥٢٩,٨٠٥	٦,٤٥٥,٠٧٠	-
٤٣,١٢٦,٨٣١	٩,٣٦٨,٦٠٧	٣,٣٩٦,٢٠٠	-	١,٠١٨,٣٧٣	١,٥٣٨,٣٥٧	١٤,١٢٣,٢٠٨	١٢,٣٦٠,٨٥٧	١,٣٥١,٢٢٩

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

صافي القيمة التقديرية:
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

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

٤. الأصول الثابتة - تابع

الإجمالي	الحاسبات الآلية	أثاث ومعدات مكاتب	عدد وأدوات صغيرة	وسائل نقل وانتقال	آلات ومعدات	تحسينات في أصول مستأجرة	المباني والإنتشاءات	الأراضي
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٨٤,٣٨٨,٤٩٥	١١,٨٨٧,٦٧١	١٣,٦٦٨,٢٠٥	٥١٧,٨٢٤	٣,٨٣٥,٨٢٩	٦,٣١١,١٧٩	٣٠,٣١١,٠٥٧	١٦,٥٠٥,٥٠١	١,٣٥١,٢٢٩
١٣,٤٢٥,٩٢٣	٢,٧٥٢,٠٦٩	٨١٦,٢٣٧	-	٥٤,٧١٩	٦٦٨,٥٨٢	٩,١٣٤,٣١٦	-	-
١,٣٦٥,٣٨٩	-	-	-	-	-	٨٣٥,٨٠٢	٥٢٩,٥٨٧	-
(٣٦٥,٤٦٨)	-	(٣٦٥,٤٦٨)	-	-	-	-	-	-
٩٨,٨١٤,٣٣٩	١٤,٦٣٩,٧٤٠	١٤,١١٨,٩٧٤	٥١٧,٨٢٤	٣,٨٩٠,٥٤٨	٦,٩٧٩,٧٦١	٤٠,٢٨١,١٧٥	١٧,٠٣٥,٠٨٨	١,٣٥١,٢٢٩
٢٩,٠٧٥,٧٥٢	٤,٦٦٦,٢٠٠	٨,٤٢٠,٤٤٥	٥١٦,٥١١	٢,٨٦٧,٣٠٧	٣,٨١٥,٣٨٠	٤,٢٨٦,١٨٣	٤,٥٠٣,٧٢٦	-
١٧,٥٢٦,٥٢٧	٢,٠٥٥,٥٥٣	١,٩٦٣,١١٢	١,٣١٣	٢٢٠,٥٥٧	٨٤٠,٧١٨	١١,٥٤٤,٢٢٤	٩٠١,٥٥٠	-
(٣٦٥,٤٦٨)	-	(٣٦٥,٤٦٨)	-	-	-	-	-	-
٤٦,٢٣٦,٨١١	٦,٧٢١,٧٥٣	١٠,٠١٨,٠٨٩	٥١٧,٨٢٤	٣,٠٨٧,٣٦٤	٤,٦٥٦,٠٩٨	١٥,٨٣٠,٤٠٧	٥,٤٠٥,٢٧٦	-
٥٢,٥٧٧,٥٢٨	٧,٩١٧,٩٨٧	٤,١٠٠,٨٨٥	-	٨٠٣,١٨٤	٢,٣٢٣,٦٦٣	٢٤,٤٥٠,٧٦٨	١١,٦٢٩,٨١٢	١,٣٥١,٢٢٩

التكلفة:
في ١ يناير ٢٠٢٠
الإضافات خلال السنة
المحول من أصول تحت التقييم
الإستبعادات خلال السنة
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

مجمع الإهلاك:
في ١ يناير ٢٠٢٠
إهلاك السنة
الإستبعادات خلال السنة
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
صافي القيمة الدفترية:
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٤. الأصول الثابتة - تابع

أصول الثابتة - تابع

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

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٤٤٩,٢٧٨	٢,٥٥٢,٤٣٤	آلات ومعدات
٢,٧٨٢,٣٢٨	٢,٨٢٩,٢٥٢	وسائل نقل وانتقال
٥١٧,٨٢٤	٥٠٩,٧٨٣	عدد وأدوات صغيرة
٣,٣٢٠,١١٤	٦,٥٢٢,١١٨	أثاث ومعدات مكاتب
١,٥٩٦,٥٣٧	١,٩٦٦,٠٥٤	حاسبات آلية
١٠,٦٦٦,٠٨١	١٤,٣٧٩,٦٤١	

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

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
-	٩٠٥,٨٩٧	تكلفة المبيعات
١٢,٨١٦,٦٤٥	١٦,٠٩٩,٢٥٩	المصروفات البيعية والتسويقية (إيضاح ٢٤)
٤,٧٠٩,٨٨٢	٣,٨٦٠,٨١٧	المصروفات العمومية والإدارية (إيضاح ٢٥)
١٧,٥٢٦,٥٢٧	٢٠,٨٦٥,٩٧٣	

٥. أصول غير ملموسة

برامج حاسب آلي ونظم معلومات

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٠,٦٠٤,٨٥٨	٢٤,٠٣٦,١٧٨	التكلفة أول السنة
٣,٤٣١,٣٢٠	٨٥٢,٥٦٣	الإضافات خلال السنة
٢٤,٠٣٦,١٧٨	٢٤,٨٨٨,٧٤١	التكلفة آخر السنة
١٣,٤١٦,٤٤٣	١٨,٦٦٤,٨٩٦	مجمع الاستهلاك أول السنة
٥,٢٤٨,٤٥٣	٣,١٩٣,٦٩٤	الاستهلاك خلال السنة
١٨,٦٦٤,٨٩٦	٢١,٨٥٨,٥٩٠	مجمع الاستهلاك آخر السنة
٥,٣٧١,٢٨٢	٣,٠٣٠,١٥١	صافي القيمة الدفترية

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

٥. أصول غير ملموسة - تابع

بلغت قيمة الأصول المستهلكة دفترياً بالكامل ومازالت تستخدم كما يلي:

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٧,٣٠٥,٨٨٢	١٧,٥٤٨,٩١٣	برامج حاسب آلي ونظم معلومات

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

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
-	٨٧٩,٥٠٦	تكلفة المبيعات
٦٦,٢٩٥	١٠٣,١٩٠	المصروفات البيعية والتسويقية (إيضاح ٢٤)
٥,١٨٢,١٥٨	٢,٢١٠,٩٩٨	المصروفات العمومية والإدارية (إيضاح ٢٥)
٥,٢٤٨,٤٥٣	٣,١٩٣,٦٩٤	

٦. أصول مالية واستثمارات

١/٦ استثمارات في شركات تابعة

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	نسبة المساهمة %	اسم الشركة
٦٤,٩٠٠,٦٠٦	٧٨,٩٥٧,٣٣٧	٥٢,٤٦	شركة النصر للأعمال المدنية ش.م.م.

الزيادة تمثل حصة الشركة في الزيادة النقدية لرأس المال المصدر والمدفوع لشركة النصر للأعمال المدنية وفقاً لموافقة مجلس الإدارة.

٢/٦ أصول مالية بالتكلفة المستهلكة

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٢١,٩٦٢	١٢١,٩٦٢	استثمارات في سندات حكومية (غير متداولة بالبورصة)

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

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	نسبة المساهمة %	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٤,٣١٤,١١٠	٢١,٣٦٣,٤٧٥	٧,٥٠٣	المصرية الكويتية للتنمية
٢٠٠,٠٠٠	٣,٢٦٠,٠٠٠	١,٢٠٠	دار التعليم الراقي ش.م.م.
٤,٥١٤,١١٠	٢٤,٦٢٣,٤٧٥		

٦. أصول مالية واستثمارات - تابع

٤/٦ استثمارات عقارية

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٣,٤٢٧,٦٩٢	٣,٤٢٧,٦٩٢
٥٥٩,٢٣٣	٥٠٢,٨٩١
<u>٣,٩٨٦,٩٢٥</u>	<u>٣,٩٣٠,٥٨٣</u>

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

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

الإجمالي جنيه مصري	وحدات غير سكنية جنيه مصري	وحدات سكنية جنيه مصري
٣,١٩١,٧٥٥	٢,٦٤٥,٧٥٨	٥٤٥,٩٩٧
(٧,١٣١)	(٧,١٣١)	-
<u>٣,١٨٤,٦٢٤</u>	<u>٢,٦٣٨,٦٢٧</u>	<u>٥٤٥,٩٩٧</u>

التكلفة:

في ١ يناير ٢٠٢١
إستبعادات السنة
٣١ ديسمبر ٢٠٢١

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

مجمع الإهلاك:

في ١ يناير ٢٠٢١
إهلاك السنة (إيضاح ٢٣ ب)
إستبعادات السنة
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

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

صافي القيمة الدفترية:

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٣,١٩١,٧٥٥	٢,٦٤٥,٧٥٨	٥٤٥,٩٩٧
-----------	-----------	---------

التكلفة:

في ١ يناير و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢,٥٧٢,٨٧٠	٢,١٠٥,٦٦٨	٤٦٧,٢٠٢
٥٩,٦٥٢	٥٠,٣١٣	٩,٣٣٩
<u>٢,٦٣٢,٥٢٢</u>	<u>٢,١٥٥,٩٨١</u>	<u>٤٧٦,٥٤١</u>

مجمع الإهلاك:

في ١ يناير ٢٠٢٠
إهلاك السنة
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٥٥٩,٢٣٣	٤٨٩,٧٧٧	٦٩,٤٥٦
---------	---------	--------

صافي القيمة الدفترية:

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

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

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
١٠٩,٤١٧	٤٨١,٤٢٤
٣٠٠,٧٣٧	٣١٠,٤٨٤
<u>٤١٠,١٥٤</u>	<u>٧٩١,٩٠٨</u>

وحدات سكنية
وحدات غير سكنية

٦. أصول مالية واستثمارات -تابع

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

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٣٤٦,٧٢١	٣٧٨,٤٧٦
١,٣٧٥,٦٧٥	١,٥١٠,٨١٨
٦٨,٢٧٧	٧٤,٠١٩
١,٠٣٥,٠٠٠	٥٢٢,٦٣٧
<u>٢,٨٢٥,٦٧٣</u>	<u>٢,٤٨٥,٩٥٠</u>

قيمة وثائق استثمار في صناديق استثمار نقدي:
 صندوق استثمار بنك مصر النقدي ذو العائد الدوري
 صندوق استثمار بنك قطر الوطني الأهلي
 صندوق استثمار بنك القاهرة
 صندوق استثمار بنك المصرف المتحد - رخاء (*)

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

(*) يتضمن صندوق استثمار بنك المصرف المتحد وثائق مجمدة بالمصرف المتحد لتغطية خطابات ضمان بمبلغ ٤٨٧,٠٠٠ جنيه مصري (٢٠٢٠: ١,٠٣٥,٠٠٠ جنيه مصري) كما في تاريخ القوائم المالية المستقلة (إيضاح ١٨).

٦/٦ أصول مالية بالتكلفة المستهلكة - أذون خزانة

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٢٢٢,٢٢٥,٠٠٠	-
-	٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠
٣٩١,٥٥٠,٠٠٠	-
٣٢٠,٠٠٠,٠٠٠	-
-	٢٠,٠٠٠,٠٠٠
-	١٨٠,١٢٥,٠٠٠
<u>٩٣٣,٧٧٥,٠٠٠</u>	<u>٦٠٠,١٢٥,٠٠٠</u>
(١٩,٥٥١,٤٧٩)	(١٠,٤٧٦,٢٢٦)
<u>٩١٤,٢٢٣,٥٢١</u>	<u>٥٨٩,٦٤٨,٧٧٤</u>

يخصم:
عوائد لم تستحق بعد

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

٧. أراضي ووحدات عقارية غير تامة

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٢٣٢,٩٢٥,١٣٣	٢,٤١٢,٠٧٨,٦٥٣	تاج سيتي (*)
٢,٥٦٥,٢٤٦,١١٥	٣,٢٦١,٠٦٠,٤٠٦	سراي (*)
٣٧١,١٦٧,٢٨٣	٤٢٤,٧٩٠,٧٩٤	غرب أسيوط (**)
٢٢,٤١٩,٤٥٢	٣٠,٤١٩,٣٩٩	أخرى (مدينة نصر ، الواحة ، تطوير بالمشاركة)
٥,١٩١,٧٥٧,٩٨٣	٦,١٢٨,٣٤٩,٢٥٢	

(*) يشمل بند "تاج سيتي" المراحل التي بدء طرحها للبيع: "تاج سلطان"، "تاج سيتي Zone T"، "تاج سيتي Zone B"، "Zone A- CBD". بالإضافة إلى المراحل التي لم يتم طرحها بعد للبيع، ويمثل الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ قيمة تكلفة أعمال المرافق الخارجية والداخلية والإنشاءات. يشمل بند "سراي" المراحل التي بدء طرحها للبيع: "سراي ١"، "سراي ٢"، "سراي ٣"، "سراي H"، "سراي S&R"، بالإضافة إلى المراحل التي لم يتم طرحها بعد للبيع، ويمثل الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ قيمة تكلفة أعمال المرافق الخارجية والداخلية والإنشاءات. تم تسجيل الأراضي والوحدات العقارية غير التامة وكذلك الوحدات العقارية التامة بالتكلفة الفعلية والتي لا تقل عن قيمتها الاستردادية كما في تاريخ القوائم المالية المستقلة.

(**) طبقاً لموافقة 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 موافقة مجلس إدارة الهيئة رقم (١٣٨) بتاريخ ١٤ مايو ٢٠٢٠ على تعديل آلية السداد وذلك بإجمالي مبلغ ٤٩٧,٣٠٩,٣٢٥ جنيه مصري وبسداد نسبة ١٥% ومصرفات إدارية ومجلس الأمناء بمبلغ ٥٦,٢٩٧,٩٦٢ جنيه مصري على أن يسدد الباقي (٨٥%) البالغ ٤٤١,٠١١,٣٦٧ جنيه مصري على أقساط بعد فترة سماح لمدة عامان من تاريخ الإخطار ليصبح أول قسط مستحق السداد في إبريل ٢٠٢٢ متضمناً الفوائد طبقاً للسعر المعلن بالبنك المركزي مضافاً إليه ٢%.

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

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

٢٠٢١/١٢/٣١	
جنيه مصري	
٦١٤,٧٣٨	تاج سيتي
٢,٦٠١,٧٥٢	سراي
٣,٢١٦,٤٩٢	

٨. وحدات عقارية تامة

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
١٩,٠٣٦,٣٩٥	١٩,١٤٤,٥٦٦
٢٠٨,٤١٤,٢٢٩	١٨٨,٩٩١,٨٥٩
٢٢٧,٤٥٠,٦٢٤	٢٠٨,١٣٦,٤٢٥

الواحة ومدينة نصر وبريميرا
٦ أكتوبر (نصر جاردنز)

٩. العملاء المدينون وأوراق القبض

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
١,١٢٣,٣٩٦,٢١٥	١,٢٢٢,٧٦٧,٩٠٥
-	٣,٥٤٣,١٥٧
٤٧,٤١٢,٥٨١	٤٨,١٦٥,٧٧٦
١,١٧٠,٨٠٨,٧٩٦	١,٢٧٤,٤٧٦,٨٣٨
(٩٣٧,٨٩٤,٧٠٠)	(٧٥٢,٣٧٧,٢١٠)
(٥١,١٢٥,٩٧١)	-
-	(١٨,٤٦٣,٧٧٤)
١٨١,٧٨٨,١٢٥	٥٠٣,٦٣٥,٨٥٤

أوراق قبض طويلة الأجل

تاج سيتي

سراي

أخرى (٦ أكتوبر ،بريميرا ، مدينة نصر)

يخصم: المكون التمويلي من العقود مع العملاء

يخصم: أرباح تقسيط مؤجلة

يخصم: خسائر ائتمانية متوقعة

أوراق قبض قصيرة الأجل

تاج سيتي

سراي

أخرى (٦ أكتوبر ،بريميرا ، مدينة نصر والواحة)

يخصم: خسائر ائتمانية متوقعة

١,٢٦٩,٧٣٧,٥٢٩	١,١٣١,٤٤٩,٨٥٥
١,٣٢٠,٦٢٢,٢٤٦	١,٢٥٦,٩٠٤,٩٢٨
٢٦,٨٤٢,٩٥٢	١٠,١٨٠,٣٢٣
٢,٦١٧,٢٠٢,٧٢٧	٢,٣٩٨,٥٣٥,١٠٦
-	(٣٤,٧٤٨,٣٨٤)
٢,٦١٧,٢٠٢,٧٢٧	٢,٣٦٣,٧٨٦,٧٢٢

العملاء المدينون

تاج سيتي

سراي

أخرى (٦ أكتوبر ،بريميرا ، مدينة نصر)

يخصم: خسائر ائتمانية متوقعة

٣٤٨,٨٣٨,٧٠٠	٣٠٨,٦٥٤,٧٨٢
٣٨٢,٩٦٦,٠٠٥	٣٣١,٨١٥,٣٨٣
٩٢,٦٠٠,٢٢٢	٨٠,٤٣٠,١٦١
٨٢٤,٤٠٤,٩٢٧	٧٢٠,٩٠٠,٣٢٦
(١٥,٦٦١,٣٨٢)	(١٤٢,٢٨٨,٢٢٤)
٨٠٨,٧٤٣,٥٤٥	٥٧٨,٦١٢,١٠٢

وفيما يلي بيان بحركة الخسائر الائتمانية المتوقعة لأوراق القبض والعملاء خلال السنة:

٢٠٢١/١٢/٣١

جنيه مصري

١٥,٦٦١,٣٨٢

٢٣٠,٧١٦,٠٠٠

(٥٠,٨٧٧,٠٠٠)

١٩٥,٥٠٠,٣٨٢

رصيد بداية السنة

أثر تطبيق السياسات المحاسبية (معياري ٤٧)

رد الخسائر الائتمانية متوقعة

٩. العملاء المدينون وأوراق القبض - تابع

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

شيكات 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:

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٧,٧٩٠,٠٣٠,٦٢٣	٦,٣٠٨,٨٤٤,٨١٠	أوراق قبض عن وحدات غير مسلمة

١٠. المدينون والأرصدة المدينة الأخرى

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤١,٠٧٣,٣١٨	٤٠,١٩٧,٠١٨	تأمينات لدى الغير
-	٢٩٤,١٥٣,٦٠٧	المجموعة المالية هيرمس للحلول التمويلية (*)
٣١٩,١٥٢,٨٤٦	٣٥٦,١٩٧,٤٦٤	مصروف مدفوع مقدم
٢,١٥٨,٢٥٢	٢,٠٨٥,٨٦٢	غطاء نقدي خطاب ضمان (إيضاح ٣٢)
٤,٤٩٩,٣٥٥	٦,٣٤٧,٣٥٤	أرصدة مدينة أخرى
٣٦٦,٨٨٣,٧٧١	٦٩٨,٩٨١,٣٠٥	
-	(٢٢,٠٠٠)	يخصم: خسائر ائتمانية متوقعة
٣٦٦,٨٨٣,٧٧١	٦٩٨,٩٥٩,٣٠٥	

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

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

(*) قامت الشركة في ٢٧ ديسمبر ٢٠٢١ بحوالة محفظة حقوق مالية آجلة (أقساط بيع وحدات سكنية بتاج سيتي Zone T - مؤيدة بأوراق القبض (شيكات آجلة) تبلغ قيمتها ٣٧٣,٨٩٠,٠٧٧ جنيه مصري إلى شركة المجموعة المالية هيرمس للحلول التمويلية لإصدار سندات توريق بمبلغ ٣٠٠ مليون جنيه مصري حصلت عليها الشركة، وقد بلغت القيمة الدفترية المحالة بعد خصم الفوائد والأرباح غير المحققة المتعلقة بالأقساط مبلغ ٣٣٠ مليون جنيه مصري تقريبا وقد تم تحميل قائمة الدخل المستقلة بحوالي مبلغ ٣٦ مليون جنيه مصري تقريبا.

١١. النقدية بالصندوق ولدى البنوك

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦٣٧,٣٠٤	٢٠٥,٠٠٠	نقدية بالصندوق
٧٤٤,٢٨٣,١٢٦	٥١٩,٠٢١,٤٠٤	حسابات جارية بعائد بالبنوك
٥,٦٠٠,٠٠٠	-	ودائع لأجل ثلاثة شهور
٧٥٠,٥٢٠,٤٣٠	٥١٩,٢٢٦,٤٠٤	
-	(١٢٢,٠٠٠)	يخصم: خسائر ائتمانية متوقعة
٧٥٠,٥٢٠,٤٣٠	٥١٩,١٠٤,٤٠٤	

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

٢٠٢١/١٢/٣١	
جنيه مصري	
-	رصيد بداية السنة
٢٤٨,٠٠٠	أثر تطبيق السياسات المحاسبية (معياري ٤٧)
(١٢٦,٠٠٠)	رد خسائر ائتمانية متوقعة
١٢٢,٠٠٠	

١٢. مقدمات من العملاء عن وحدات غير مسلمة

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,١١٩,١١٦,٤٥٧	٧٠٦,٧٦٣,٣٢٧	تاج سيتي
١,٠٦٧,٣٩٢,٨٤٨	٢,٢٥٨,٦١٥,٩٣٧	سراي
٢,١٨٦,٥٠٩,٣٠٥	٢,٩٦٥,٣٧٩,٢٦٤	

١٣. مخصصات

الرصيد في	مخصصات انتفي	المستخدم	الرصيد في	بيان
٢٠٢١/١٢/٣١	الغرض منها	خلال السنة	٢٠٢١/١/١	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٦٠٩,٤٠٨	-	-	٦٠٩,٤٠٨	مخصص ضرائب متنازع عليها
٢١,٢٠٠,٦٦٦	(٨,٠٠٠,٠٠٠)	-	٢٩,٢٠٠,٦٦٦	مخصص مطالبات
٢٠,٢٣١,٥٢٥	-	(٧٨٦,٠٠٤)	٢١,٠١٧,٥٢٩	مخصص قضايا
١,٩٣٧,٦٩٦	-	-	١,٩٣٧,٦٩٦	مخصصات أخرى
٤٣,٩٧٩,٢٩٥	(٨,٠٠٠,٠٠٠)	(٧٨٦,٠٠٤)	٥٢,٧٦٥,٢٩٩	

١٤. التزامات استكمال مرافق

الرصيد في ٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري	الأعمال المنفذة خلال السنة جنيه مصري	المكون / (مردودات) عن مبيعات السنة جنيه مصري	الرصيد في ٢٠٢١/١/١ جنيه مصري	
٢٤,٣٦٠,٧٨٤	(١٣٧,١١٩,١٦١)	٩٠,٤٩٧,٢٣١	٧٠,٩٨٢,٧١٤	تاج سيتي
٦٢,٤٤٣,١٠٦	(١٢٣,٥٤٤,٢١٥)	٩٥,١٨٥,٥١٧	٩٠,٨٠١,٨٠٤	سراي
٨٦,٨٠٣,٨٩٠	(٢٦٠,٦٦٣,٣٧٦)	١٨٥,٦٨٢,٧٤٨	١٦١,٧٨٤,٥١٨	

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

١٥. دائنون وأرصدة دائنة أخرى

١/١٥ أوراق دفع طويلة الأجل

٢٠٢٠/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري	
٤٤١,٠١١,٣٦٧	٢٩٥,٩٦٥,٢٠٩	أوراق دفع طويلة الأجل بالقيمة الاسمية- أرض غرب أسيوط (إيضاح ٧)
(١٢٨,٠٤٩,٦٢٠)	(٩٠,٣٧٩,٤٣٨)	يخصم: المكون التمويلي من العقد
٣١٢,٩٦١,٧٤٧	٢٠٥,٥٨٥,٧٧١	

٢/١٥ دائنون وأرصدة دائنة أخرى -متداولة

٢٠٢٠/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري	
-	١٤٥,٠٤٦,١٥٤	أوراق دفع -أرض غرب أسيوط (إيضاح ٧)
٥١,٥١٦,٠٩٠	١٣٦,١٣٤,١٧١	أوراق دفع
٧٧٠,٠٠٠	٤٢٠,٠٠٠	دعم المشروع القومي للإسكان
٣٩,٦٢٥,٧٠٣	٣٣٤,٧٤٨,٠٨٧	مقدم حجز أراضي وعقارات
٤٨,٩٧٠,٠٠٠	٥,٢٦٨,٠٠٠	مقدم حجز عقارات ٦ أكتوبر
١,٥٣٤,٩٦٦	-	تحصيلات عملاء (غاز، مياه، دش)
٨,١٥٤,٧٨٩	٦,٤٦٢,٨٨٩	حوافز العاملين والحافز المميز
١٣,٠٠٩,٩٧٩	١,٦٨٤,٨٣٦	أرصدة عملاء عن حجوزات ملغاة
٧,٤٢٢,٢٦٠	٦,٩٠٩,١٦٤	مبالغ محصلة لمصروفات الصيانة والعدادات
٧٩,٧٨٠,٨٧١	٩١,٥٤٦,١٥٦	فوائد مستحقة
٩٧,٢٥٣,٧٢١	٨٢,٧٢٢,٩٧١	مصالح وهيئات حكومية
٢,٨٢٠,٤٣٤	١,٢٩٣,٦٠٧	مصروفات مستحقة
٥,١٥٠	١٠٧,٣٠٤	أجور مستحقة وأمانات عاملين
٦٢,٠٢٠,٤٣٧	٢٦,٦٥١,٠٨١	إيداعات بنكية من العملاء تحت التسوية
٧,٢٤٣,٢٩١	٥,٧٢٤,٧٤٣	مساهمة تكافلية للتأمين الصحي
١,٠٦٤,٩١٠	٩٧٦,٥٦١	أخرى
٤٢١,١٩٢,٦٠١	٨٤٥,٦٩٥,٧٢٤	

١٦. رأس المال

المرخص به:

حدد رأس المال المرخص به بمبلغ خمسة مليار جنيه مصري.

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
١,٤٤٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٤٩٧,٦٠٠,٠٠٠

المصدر والمدفوع: قيمة السهم ١ جنيه مصري

وفيما يلي نسبة المساهمة في رأس المال المصدر والمدفوع للمساهمين:

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

- طبقا لقرار الجمعية العامة غير العادية المنعقدة في ٧ إبريل ٢٠٢١ تقرر زيادة رأس المال ليصبح ١,٤٩٧,٦٠٠,٠٠٠ جنيه مصري بدلا من ١,٤٤٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري وتم التأشير بذلك في السجل التجاري في ٢٤ يونيو ٢٠٢١، وتمت الزيادة من خلال إصدار ٥٧,٦٠٠,٠٠٠ سهم عادى كتوزيع مجاني للمساهمين من أرباح عام ٢٠٢٠.
- وافقت الجمعية العامة غير العادية المنعقدة في ١٣ ديسمبر ٢٠٢١ على زيادة رأس مال الشركة زيادة نقدية بمبلغ ٣٧٤,٤ مليون جنيه تخصص لقدامى المساهمين بالقيمة الاسمية وتم فتح باب الاكتتاب يوم ١٥ فبراير ٢٠٢٢.

نسبة المساهمة %	القيمة الاسمية ٢٠٢٠/١٢/٣١ جنيه مصري	عدد الأسهم ٢٠٢٠/١٢/٣١ جنيه مصري	
١٩,٨٨	٢٨٦,٣٠٩,٠٣٩	٢٨٦,٣٠٩,٠٣٩	شركة بي أي جي انفيستمنت جروب ليمتد
١٥,١٩	٢١٨,٧٤٢,٢٩٨	٢١٨,٧٤٢,٢٩٨	الشركة القابضة للتشييد والتعمير
٧,٤٦	١٠٧,٣٥٥,٣٢٤	١٠٧,٣٥٥,٣٢٤	شركة بي انفيستمنت القابضة
٣,٨١	٥٤,٨٤٨,٨٤٩	٥٤,٨٤٨,٨٤٩	شركة العليان السعودية الاستثمارية المحدودة
٣,٦٩	٥٣,٠٦٩,٢٤١	٥٣,٠٦٩,٢٤١	بنك الاستثمار القومي
٣,١٧	٤٥,٦٢٧,٦٣٦	٤٥,٦٢٧,٦٣٦	بنك مصر
٤٦,٨	٦٧٤,٠٤٧,٦١٣	٦٧٤,٠٤٧,٦١٣	باقي المساهمين / اكتتاب عام (جنسيات مختلفة)
١٠٠	١,٤٤٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٤٤٠,٠٠٠,٠٠٠	

١٧. القروض لأجل

٢٠٢١/١٢/٣١

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

تم تصنيفه في قائمة المركز المالي كما يلي:

٢٠٢١/١٢/٣١

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

٢٠٢٠/١٢/٣١

الرصيد في أول السنة جنيه مصري	المبالغ المسحوبة خلال السنة جنيه مصري	الأقساط المسددة خلال السنة جنيه مصري	الرصيد في آخر السنة جنيه مصري	
٨١٣,٥٠٤	-	(٣٨٤,٩٣٥)	٤٢٨,٥٦٩	بنك الاستثمار القومي (أ)
٧١٤,٩٣٩,٣٠٥	٥٦,٥٢٧,٩٢٢	(٢٨,٠٦٧,٠٠١)	٧٤٣,٤٠٠,٢٢٦	البنك التجاري الدولي (ب)
-	٨٨,١٦٥,٩١٣	-	٨٨,١٦٥,٩١٣	البنك المصري الخليجي (ج)
-	٦٥٧,٠٦١,٩٥٠	-	٦٥٧,٠٦١,٩٥٠	قرض مشترك التجمع السكني سراي (د)
-	٧٣٤,٠٩٦,٦٦١	(٣٣,٧٨٢,٢٧٠)	٧٠٠,٣١٤,٣٩١	قرض مشترك- خصم أوراق تجارية (هـ)
٧١٥,٧٥٢,٨٠٩	١,٥٣٥,٨٥٢,٤٤٦	(٦٢,٢٣٤,٢٠٦)	٢,١٨٩,٣٧١,٠٤٩	

١٧. القروض لأجل -تابع

تم تصنيفه في المركز المالي كما يلي:

٢٠٢٠/١٢/٣١			
الرصيد في آخر السنة	قروض لأجل	الأقساط الجارية من القروض لأجل	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٤٢٨,٥٦٩	١٩٠,٣٨٩	٢٣٨,١٨٠	(أ) بنك الاستثمار القومي
٧٤٣,٤٠٠,٢٢٦	٥٥٠,١١٦,٣٠٢	١٩٣,٢٨٣,٩٢٤	(ب) البنك التجاري الدولي
٨٨,١٦٥,٩١٣	٧٧,١٤٥,١٧٤	١١,٠٢٠,٧٣٩	(ج) البنك المصري الخليجي
٦٥٧,٠٦١,٩٥٠	٦٥٧,٠٦١,٩٥٠	-	(د) قرض مشترك التجمع السكنى سراي
٧٠٠,٣١٤,٣٩١	٦٨٤,٦٢٤,٦٨٤	١٥,٦٨٩,٧٠٧	(هـ) قرض مشترك-خصم أوراق تجارية
٢,١٨٩,٣٧١,٠٤٩	١,٩٦٩,١٣٨,٤٩٩	٢٢٠,٢٣٢,٥٥٠	

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

(أ) بنك الاستثمار القومي

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

بلغ رصيد القرض في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ١٩٠,٣٨٩ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٤٢٨,٥٦٩ جنيه مصري).

(ب) قرض البنك التجاري الدولي

- تم توقيع عقد قرض بين البنك التجاري الدولي (مصر) وشركة مدينة نصر للإسكان والتعمير بتاريخ ٥ يونيو ٢٠١٨ وذلك بغرض تمويل جزء من التكاليف الاستثمارية (أعمال البناء والمرافق وأعمال البنية التحتية) للمرحلة الثانية من إنشاء تاج سيتي (Zone T) بحد أقصى مليار جنيه مصري.

- وفقا للسياسة المحاسبية (٢٢-١-٣) تم رسملة تكلفة الاقتراض الخاصة بهذا القرض حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ كجزء من تكلفة (ZoneT) بتاج سيتي ضمن مخزون أراضي ووحدات عقارية غير تامة بإجمالي مبلغ ٢٣٤,٥ مليون جنيه مصري.

- تم سداد كامل القرض في ديسمبر ٢٠٢١ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٧٤٣,٤٠٠,٢٢٦ جنيه مصري).

(ج) البنك المصري الخليجي

- تم توقيع عقد قرض متوسط الأجل بين البنك المصري الخليجي وشركة مدينة نصر للإسكان والتعمير بتاريخ ٢٣ فبراير ٢٠٢٠ وذلك لتمويل تكلفة إنشاء وتطوير محطة محولات سراي الكهربائية.

- تبدأ فترة السحب والسماح من تاريخ أول سحب وتنتهي بعد مرور ١٨ شهرا أو ٣٠ يونيو ٢٠٢١ أيهما أقرب.

- فترة القرض ٥ سنوات ونصف تبدأ من تاريخ التوقيع على مستندات التمويل وتنتهي في ٢٥ يونيو ٢٠٢٥.

- وفقا للسياسة المحاسبية (٢٢-١-٣) تم رسملة تكلفة الاقتراض الخاصة بهذا القرض حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ كجزء من تكلفة سراي ضمن مخزون أراضي ووحدات عقارية غير تامة بإجمالي مبلغ ٢٧,٢٥ مليون جنيه مصري.

- بلغ رصيد القرض في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ٢٤٩,٦٦١,٧٦٥ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٨٨,١٦٥,٩١٣ جنيه مصري).

١٧. القروض لأجل - تابع

(د) قرض مشترك - التجمع السكنى سراي

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

البنوك المشاركة:

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

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

فترة القرض: ٨ سنوات من تاريخ الإقفال المالي

تاريخ توقيع القرض: ٧ مايو ٢٠٢٠

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

وفقاً للسياسة المحاسبية (٢٢-١-٣) تم رسملة تكلفة الاقتراض الخاصة بهذا القرض حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ كجزء من تكلفة سراي ضمن مخزون أراضي ووحدات عقارية غير تامة بإجمالي مبلغ ١١٧,٩٢ مليون جنيه مصري.

بلغ رصيد القرض في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ٧٨٥,٨٧٢,٣٨٠ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٦٥٧,٠٦١,٩٥٠ جنيه مصري).

(هـ) قرض مشترك - خصم أوراق تجارية

عقد تمويل مشترك طويل الأجل

البنوك المشاركة:

- ١- البنك التجاري الدولي بصفته المرتب الرئيسي ومسوق التمويل ووكيل التمويل والبنك المقرض.
- ٢- المصرف المتحد بصفته البنك المقرض
- ٣- بنك الاستثمار العربي بصفته البنك المقرض
- ٤- البنك المصري الخليجي بصفته البنك المقرض.

تاريخ العقد ٢٦ أغسطس ٢٠٢٠.

الغرض من التمويل: خصم أوراق تجارية بقيمة اسمية قدرها ١,١٣٣,٨٧٠,٠٠٠ جنيه مصري وذلك بغرض توفير المبالغ اللازمة لتمويل أعمال إنشاء وتطوير مشروعات الشركة غير الممولة.

فترة القرض: تنتهي في ٩ مارس ٢٠٢٧.

وتم تحميل فوائد وعمولات القرض البالغ قدرها ٨٣,٣٧٨,٦٩٢ جنيه مصري على قائمة الدخل المستقلة. بلغ رصيد القرض في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ٦٨٤,٦٢٤,٦٨٤ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٧٠٠,٣١٤,٣٩١ جنيه مصري).

١٧. القروض لأجل - تابع

(و) قرض مشترك خصم أوراق تجارية

عقد تمويل مشترك طويل الأجل تم توقيعه في يوليو ٢٠٢١

البنوك المشاركة:

- البنك التجاري الدولي بصفته المرتب الرئيسي ومسوق التمويل ووكيل التمويل والبنك المقرض.
- بنك الكويت الوطني بصفته البنك المقترض

الغرض من التمويل: خصم أوراق تجارية بقيمة اسمية قدرها ٧٦١,١٠٨,٤٠١ جنيه مصري وذلك بغرض توفير المبالغ اللازمة لتمويل أعمال إنشاء وتطوير مشروعات الشركة غير الممولة.

فترة القرض: تنتهي في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٨.

وتم تحميل فوائد وعمولات القرض البالغ قدرها ٢٨,٢٠٨,١٤٨ مليون جنيه مصري على قائمة الدخل المستقلة.

بلغ رصيد القرض في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ٥٠٣,٥٢٢,٧٣٤ جنيه مصري.

١٨. النقدية وما في حكمها

تتمثل النقدية وما في حكمها المدرجة في قائمة التدفقات النقدية المستقلة في الأرصدة التالية المدرجة في قائمة المركز المالي المستقلة على النحو التالي:

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٧٥٠,٥٢٠,٤٣٠	٥١٩,٢٢٦,٤٠٤	النقدية بالصندوق ولدى البنوك (إيضاح ١١)
٢,٨٢٥,٦٧٣	٢,٤٨٥,٩٥٠	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر (إيضاح ٥/٦)
٩١٤,٢٢٣,٥٢١	٥٨٩,٦٤٨,٧٧٤	أصول مالية بالتكلفة المستهلكة - أذون خزانة (إيضاح ٦/٦)
		يخصم:
(٢٩٢,٣٩٨,٦٩٦)	(٣٩,٤٢٦,٧٣٩)	بنوك دائنة تسهيلات ائتمانية (٢/١٨)
١,٣٧٥,١٧٠,٩٢٨	١,٠٧١,٩٣٤,٣٨٩	إجمالي النقدية وما في حكمها في نهاية السنة
(١,٩٨٠,٠٠٠)	-	يخصم: ودائع مجمدة لحساب خطابات الضمان
(١,٠٣٥,٠٠٠)	(٤٨٧,٠٠٠)	وثائق صناديق استثمار مجمدة لتغطية خطابات الضمان (إيضاح ٥/٦)
١,٣٧٢,١٥٥,٩٢٨	١,٠٧١,٤٤٧,٣٨٩	النقدية وما في حكمها في نهاية السنة

١/١٨ قروض قصيرة الأجل

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤٦٤,٥٩٥,٣٦٧	٨٧٢,٢٢٢,٣٣٢	الرصيد في أول السنة
١,٦٧٣,٨٤٤,٢٥١	٩٦٨,٢٤٢,٣٧٠	المبالغ المسحوبة خلال السنة
(١,٢٦٦,٢١٧,٢٨٦)	(١,١٤٠,٤٦٤,٧٠٢)	الأقساط المسددة خلال السنة
٨٧٢,٢٢٢,٣٣٢	٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في آخر السنة

١٨. النقدية وما في حكمها -تابع

بنك قطر الوطني الأهلي

(أ) بتاريخ ١٢ مارس ٢٠١٩ تم عقد قرض قصير الأجل من بنك قطر الوطني الأهلي بدون ضمان عيني بمبلغ ٤٠٠ مليون جنيه مصري لتمويل مدفوعات المصروفات التشغيلية للشركة، وتم سداد كامل مبلغ القرض في إبريل ٢٠٢١ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٤٨,١٥٧,٩٠٣ جنيه مصري)، وتم تحميل فوائد القرض البالغ قدرها ٧٢٠,٩٧٨ ألف جنيه مصري على قائمة الدخل المستقلة.

(ب) في ١١ مارس ٢٠٢٠ تم عقد قرض قصير الأجل من بنك قطر الوطني الأهلي بدون ضمان عيني بمبلغ ٥٠٠ مليون جنيه مصري لتمويل مدفوعات المصروفات التشغيلية للشركة، وتم سداد كامل مبلغ القرض في إبريل ٢٠٢١ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ١٣٨,٥٣٣,٢٦٢ جنيه مصري)، وتم تحميل فوائد القرض البالغ قدرها ٢,١٩٥,٧٨٨ ألف جنيه مصري على قائمة الدخل المستقلة.

بنك الكويت الوطني

في ١٢ مارس ٢٠٢٠ تم عقد قرض قصير الأجل من بنك الكويت الوطني -مصر بمبلغ ٧٥٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري لتمويل مدفوعات المصروفات التشغيلية بالشركة وبلغ رصيد القرض في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٦٨٥,٥٣١,١٦٧ جنيه مصري) وتم تحميل فوائد وعمولات القرض البالغ قدرها ٥١,٥٨٥,٧١٠ جنيه مصري على قائمة الدخل المستقلة.

البنك التجاري الدولي

تم الحصول على قرض معبري بمبلغ ٣٥٥,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري استخدم منه مبلغ ٢٦٥,٤٠٩,٨٣١ وتم سداد كامل مبلغ القرض في يوليو ٢٠٢١ وتم تحميل فوائد القرض البالغ قدرها ٦,٦٧٣,٨٥٠ جنيه مصري على قائمة الدخل المستقلة.

٢/١٨ بنوك دائنة - تسهيلات ائتمانية

بلغ إجمالي رصيد التسهيلات الائتمانية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ٣٩,٤٢٦,٧٣٩ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: مبلغ ٢٩٢,٣٩٨,٦٩٦ جنيه مصري)، وتم تحميل تكلفة التمويل البالغ قدرها ١٤,١٨٦,٥٦٢ مليون جنيه مصري على قائمة الدخل المستقلة.

التسهيل الائتماني من بنك المصرف المتحد

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

بلغ رصيد التسهيل الائتماني في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ٣٩,٤٢٦,٧٣٩ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ١١٤,٢١٤,٨٢٨ جنيه مصري).

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

عقد مضاربة مع مصرف أبو ظبي الإسلامي

بتاريخ ١٣ أكتوبر ٢٠١٨ - وقعت الشركة عقد تمويل (مضاربة بدون ضمانات) لمدة عام مع مصرف أبو ظبي الإسلامي بقيمة ٢٠٠ مليون جنيه مصري وتم التجديد خلال سنة ٢٠٢٠، لتمويل مدفوعات الشركة والمصروفات التشغيلية الأخرى، وتم سداد كامل رصيد التمويل خلال السنة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ١٧٨,١٨٣,٨٦٨ جنيه مصري).

١٩. مدينو إدارة وتشغيل وصيانة التجمعات السكنية

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	أذون خزانة
٥٣٤,٦٧٤,٢٠٤	٨٤٧,٦٠٠,٦٠٤	حسابات جارية بعائد بالبنوك
٧١,٧٤٠,١٥٦	١٠٧,٤٨٠,٩٠٠	ودائع لأجل لدى البنوك
١٠,٣٠٥,٢٨٢	-	شيكات تحت التحصيل
١٧٤,١٩٨,٧٢١	٧٧,٠٦٢,٤٥٢	إيرادات مستحقة
٤١٥,٣٧١	-	حسابات وودائع بنكية لإدارة وتشغيل وصيانة التجمعات السكنية
٧٩١,٣٣٣,٧٣٤	١,٠٣٢,١٤٣,٩٥٦	مبالغ تحت التسوية
(١٨,٥٩٦,٢١٣)	(١٠,٩٥٠,٩٣٧)	دائنو إدارة وتشغيل وصيانة التجمعات السكنية
٧٧٢,٧٣٧,٥٢١	١,٠٢١,١٩٣,٠١٩	

٢٠. الضرائب المؤجلة

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

٢٠٢٠/١٢/٣١	أصول	التزامات	٢٠٢١/١٢/٣١	أصول	التزامات
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
(٢,٠٧٧,٠٤٤)	-	(١٤٥,٠٤٢)	-	-	-
-	١٤,٨٨٧,٤٥٥	-	٥,٠٥٨,٠٤٧	٥,٠٥٨,٠٤٧	٥,٠٥٨,٠٤٧
(٢,٠٧٧,٠٤٤)	١٤,٨٨٧,٤٥٥	(١٤٥,٠٤٢)	٤,٩١٣,٠٠٥	٤,٩١٣,٠٠٥	٤,٩١٣,٠٠٥
-	١٢,٨١٠,٤١١	-	-	-	-
-	١١,٢١٨,٦٣٢	(٧,٨٩٧,٤٠٦)	-	-	-

فروق ضريبية لقيم الأصول الثابتة
فروق ضريبية لقيم المخصصات
إجمالي الفروق الضريبية
صافي الفروق الضريبية (التزام) / أصل
الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل المستقلة

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	أصول ضريبية مؤجلة غير مثبتة (مخصصات واضمحلال)
١٥,٦٦١,٣٨٢	٣,٥٢٣,٨١١	

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

٢١. حق انتفاع أصول مستأجرة (بالصافي)

٢٠٢١/١٢/٣١	التكلفة:
جنيه مصري	في ١ يناير ٢٠٢١
٧٣,١٨٦,٣٨٦	إضافات خلال السنة
١٤,٧٤٤,١٢٩	استبعادات خلال السنة
(١١,٦١٥,١٥٠)	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٧٦,٣١٥,٣٦٥	
٣٤,٤٣٥,٧٧٥	مجمع الاستهلاك:
(٢,٠٢٧,٤٠١)	الاستهلاك خلال السنة
٣٢,٤٠٨,٣٧٤	استبعادات خلال السنة
	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٤٣,٩٠٦,٩٩١	صافي القيمة الدفترية:
	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٢. تسويات لاحتساب السعر الفعلي للضريبة على الدخل

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٢٦٨,٢٢٥,٥٣٠	٣٣٦,٥٤٥,٨٣٠	صافي الربح المحاسبي قبل الضريبة
(٣٧,٧٤٣,٤٧٨)	(٤٠,٣٩٨,٣٤٨)	(يخصم): إيرادات أذون خزانة
١,٢٣٠,٤٨٢,٠٥٢	٢٩٦,١٤٧,٤٨٢	صافي الربح المحاسبي قبل الضريبة وإيرادات أذون الخزانة
		تسويات على الربح المحاسبي للوصول للربح الضريبي:
٧,٢١٩,٤٥٦	٥,٧١٢,٠١٤	المساهمة التكافلية للتأمين الصحي
	٦,٨٦١,١٩٢	أرباح بيع أسهم خزينة
٨,٠٠٠,٠٠٠	-	صافي المكون من المخصصات
١,٠٠٠,٠٠٠	-	اضمحلال في أرصدة عملاء مدينين
-	(٥١,٠٠٠,٠٠٠)	رد خسائر ائتمانية متوقعة
-	(٨,٠٠٠,٠٠٠)	مخصصات انتفي الغرض منها
-	(٧٨٦,٠٠٤)	المستخدم من المخصصات
-	(١٦,١٨٨,٠٠٠)	صندوق التدريب والتأهيل
		فرق الإهلاك والاستهلاك المحاسبي والضريبي للأصول الثابتة
٥,٦٧١,٦٠٧	٨,٥٨٦,٦٧٥	والأصول غير الملموسة
-	١,٠٠١,٠٠٠	تبرعات
١,٨٤٦,٥٠٠	٢,٨٤٣,٠٠٠	بدلات مجلس الإدارة
٤٤,١٨٨,٩٨٢	(٧٤,٩٨٠,٦٢٨)	(المستخدم) / المكون من التزامات استكمال مرافق
(٥,٨٩٥,٨٨٢)	(٢,٢٢٣,٠٨٢)	إيرادات استثمارات
(١٥٠,٨٩٦,٤٠٠)	-	خسارة بيع استثمارات في شركات تابعة
(٢٠,٦٣٦,٠٢٠)	-	خسارة في أرصدة مدينة
-	(٨,١٣٥,٠٨٦)	إعفاءات
٢,٩٦٨,٦٥٨	٧,٨٥٦,١٠٩	مصروفات غير قابلة للخصم
١,١٢٣,٩٤٨,٩٥٣	١٦٧,٦٩٤,٦٧٢	الربح الضريبي (وعاء ضريبة الدخل)
%٢٢,٥	%٢٢,٥	سعر الضريبة
٢٥٢,٨٨٨,٥١٤	٣٧,٧٣١,٣٠١	عبء الضريبة وفقا للقانون
٣٧,٧٤٣,٤٧٨	٤٠,٣٩٨,٣٤٨	إيرادات أذون خزانة
٧,٥٤٨,٦٩٦	٨,٠٧٩,٦٧٠	الضريبة على إيرادات أذون الخزانة
٣٠٩,٠٦٤	٢٠٤,٢٨٥	الضريبة على توزيعات الأرباح
٢٦٠,٧٤٦,٢٧٤	٤٦,٠١٥,٢٥٦	عبء الضريبة الجارية بقائمة الدخل
%٢٠,٥٦	%١٣,٦٧	سعر الضريبة الفعلي

شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير - ش.م.م.
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة
٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٣. إيرادات النشاط وتكلفة إيرادات النشاط

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	(أ) إيرادات المبيعات
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٩٧٥,٧٠١,٨٧٦	١,١٢٨,٤٣٢,٠٢٥	تاج سيتي
١,٢٠٠,٥٤٩,٦١٦	١,٣٢٠,١٦٩,٠٠٤	سراي
٩٨,٥١٥,٤٣٩	٤٢,١٢٨,٥٧٨	أخرى (٦ أكتوبر، بريميرا، مدينة نصر، الواحة)
٣,٢٧٤,٧٦٦,٩٣١	٢,٤٩٠,٧٢٩,٦٠٧	إجمالي إيرادات المبيعات
(٥٦٩,٦٩٦,٧٩٥)	(٥٩١,٢٧٤,١٤٩)	يخصم: مردودات المبيعات
٢,٧٠٥,٠٧٠,١٣٦	١,٨٩٩,٤٥٥,٤٥٨	
٤٥,٤٤٣,٠٤٢	١٩٦,٨٢٢,١٧٠	يضاف:
١,٢٨١,٣٥٤	١,٤٨٥,٢٠٧	إيراد المكون التمويلي من العقود مع العملاء
٢,٧٥١,٧٩٤,٥٣٢	٢,٠٩٧,٧٦٢,٨٣٥	إيراد استثمارات عقارية
		صافي المبيعات

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	(ب) تكلفة المبيعات
جنيه مصري	جنيه مصري	
٨٣٨,٢٩٥,٦٧٧	٧٨٧,٢٤٦,٠١٩	تاج سيتي
٢٠٥,٨٠٩,٧٩٠	٦٣٣,٢٤٤,٢٠٧	سراي
٨٣,٣٣٥,٥٧٦	٢٣,٠٦٣,٥٢١	أخرى (٦ أكتوبر، بريميرا، مدينة نصر، الواحة)
١,١٢٧,٤٤١,٠٤٣	١,٤٤٣,٥٥٣,٧٤٧	
(٧٣,٢٧١,٣٦٨)	(٨٣,٨٨٩,٥٣٣)	يخصم: تكلفة مردودات المبيعات
١,٠٥٤,١٦٩,٦٧٥	١,٣٥٩,٦٦٤,٢١٤	
٥٩,٦٥٢	٥٦,١٥٠	يضاف:
١,٠٥٤,٢٢٩,٣٢٧	١,٣٥٩,٧٢٠,٣٦٤	إهلاك استثمارات عقارية (إيضاح ٤/٦)
		تكلفة إيرادات النشاط

٢٤. المصروفات البيعية والتسويقية

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٦,٤٢٤,٩٩٢	١٩,١١١,٨٥٢	أجور ومرتببات
١١٧,٤٣٧,٣٧٦	١١٨,٥١٦,٦٨٧	عمولة بيع
٧٩,٥٤٦,٩١٤	٣٧,٨٢٩,١٩١	دعاية وإعلان ومعارض (شاملة ضريبة الدمغة)
٢٣,٣٧٧,٢٢٢	١٠,٢٨٧,٦٠٥	إيجار مراكز بيع
١٠,٠١٤,٤٨٠	٨,٦٩٤,٩٢٥	أتعاب مهنية واستشارات تسويقية
١٢,٨١٦,٦٤٥	١٦,٠٩٩,٢٥٩	إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ٤)
٦٦,٢٩٥	١٠٣,١٩٠	استهلاك أصول غير ملموسة (إيضاح ٥)
٨,٦٤٣,٢٥١	١١,٢١١,٣١٦	انتقالات ومواد ومهمات وصيانة
-	٣٤,٤٣٥,٧٧٥	استهلاك أصول مستأجرة (إيضاح ٢١)
٢٦٨,٣٢٧,١٧٥	٢٥٦,٢٨٩,٨٠٠	

٢٥. المصروفات العمومية والإدارية

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٥,١٧١,٢٧٥	٤٩,٥٦٠,٨٦٥	أجور ومرتببات وما في حكمها
٩,٤٣٧,١٧٨	١٢,٥٥٩,٥٤٧	رواتب وبدلات ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة
١,٨٢١,٦٨٨	١,٢٢٣,١٩٥	مصروفات نشر
٢,٧٧٥,٢٥٦	٢,٣١٥,٥٣٩	مصروفات نقل وانتقالات واتصالات
١٢,٥٨٥,٥٠٥	١٠,٦١٥,٧٥٨	استشارات وخدمات وتدريب ومؤتمرات ومصروفات قضائية
٤,٧٠٩,٨٨٢	٣,٨٦٠,٨١٧	إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ٤)
٥,١٨٢,١٥٨	٢,٢١٠,٩٩٨	استهلاك أصول غير ملموسة (إيضاح ٥)
١٩,٣٠٧,٨٤١	١٦,٨٢٢,٣١٩	مصروفات صيانة وتجديد رخص برامج حاسب آلي واشترابات
٥,٠١٤,٤٧٦	٣,٧٦٧,٩٤٤	إيجارات
٦,٢٧٨,٩٥٣	٥,٠٠٤,٩٨٦	مواد ووقود وقطع غيار
٧١٩,٤٥٤	٦٣٩,٣٩٨	ضرائب عقارية ودمغة
١,٠٩٢,٨٠٤	١,١٩١,١٦٩	مصروفات قيد الأسهم وشهادات الإيداع الدولية بالبورصات
٧,٨٢٥,٠٧٩	٧,٣٧٦,٠٦٤	أمن وحراسة ونظافة وتدريب
٣,٨١٠,٢٦٧	٢,٨٢٧,٨٦٧	مصروفات بنكية
٢,٧٥٤,٧٤٥	٣,٤٤١,٩٦٦	مصروفات خدمية أخرى
١١٨,٤٨٦,٥٦١	١٢٣,٤١٨,٤٣٢	

٢٦. مصروفات تمويلية

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١١٧,٣١٥,٣٢١	١٨٥,٥٤٤,٤١٩	فوائد قروض وتسهيلات بنكية
-	٤,٧١٧,٢٥٣	فوائد عقود التأجير
٣,٧٧٤,١٨٢	٣٦,٤٩٤,٢٧٩	فوائد التوريق وخصم أوراق تجارية
١٢١,٠٨٩,٥٠٣	٢٢٦,٧٥٥,٩٥١	

٢٧. إيرادات تمويلية

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٣٢٣,٥٢٢	٢٣١,١٧٨	إيرادات أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٦٢,٧٣٨,٩٠٨	٤٥,٢٧٩,٦٦٩	إيرادات فوائد حسابات جارية وودائع بنكية
٣٧,٧٤٣,٤٧٨	٤٠,٣٩٨,٣٤٨	عائد أدون خزانة
١٠١,٨٠٥,٩٠٨	٨٥,٩٠٩,١٩٥	

٢٨. إيرادات مرتبطة بالنشاط

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١١,٥٣٩,٥٥٨	٥٨,٧٥٢,١٢٨	مقابل مصروفات إدارية من العملاء (للاسترداد، والتنازل، وغيرها)
١٦,٣٠٢,٠٨٨	٢١,٤٧٨,٥٥٤	غرامات تأخير ومقابل تصالح مع العملاء
-	١٦,٥٠٠,٠٠٠	إيرادات متنوعة
١,٧٦٧,٩٩٧	١,٧٦١,٣٥٨	غرامات على المقاولين
-	٣٧٦,٨٧٣	أرباح فروق عملات أجنبية
٢٩,٦٠٩,٦٤٣	٩٨,٨٦٨,٩١٣	

٢٩. المصروفات الأخرى

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤٨,٣٢٦	٢٢٦,٨٩١	تعويضات و غرامات
٢,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠١,٠٠٠	تبرعات وإعانات للغير
١٢٣,٦٦١	-	خسائر فروق عملة
٧,٢١٩,٤٥٦	٥,٧١٢,٠١٤	المساهمة التكافلية للتأمين الصحي
٩,٣٩١,٤٤٣	٦,٩٣٩,٩٠٥	

٣٠. نصيب السهم في أرباح السنة

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٠١٨,٦٩٧,٨٨٨	٢٨٢,٦٣٣,١٦٨	صافي ربح السنة بعد الضريبة
(١١٦,٤٠٩,١٤٦)	(٤٠,٢١٥,١٥٠)	يخصم: تقديري لحصة العاملين ومكافأة مجلس الإدارة
٩٠٢,٢٨٨,٧٤٢	٢٤٢,٤١٨,٠١٨	حصة المساهمين في صافي الربح
١,٤٩٢,٤٦٤,١٩٦	١,٤٩٥,٨٨٣,٧٥٧	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
٠,٦٠٥	٠,١٦٢	نصيب السهم في الأرباح

٣١. التزامات عقود التأجير

٢٠٢١/١٢/٣١	
جنيه مصري	
٨١١,١٣٠,٩٦٥	التزامات عقود التأجير قصيرة الأجل
(٧٠,٥٠٥,٩٦٥)	(أ) عقد التأجير التمويلي (بيع مع إعادة استئجار) (*)
٧٤٠,٦٢٥,٠٠٠	أوراق دفع بيع مع إعادة الاستئجار قصيرة الأجل
٢٣,٦٦٧,٨٦٢	يخصم: المكون التمويلي من عقد البيع مع إعادة الاستئجار
٧٦٤,٢٩٢,٨٦٢	(ب) : التزامات عقود تأجير أخرى قصيرة الأجل
	إجمالي التزامات عقود التأجير قصيرة الأجل
١٣,٥٨٤,٠٢٣	التزامات عقود التأجير طويلة الأجل
١,٢٣٣,٩٤٢	١ سنة - ٥ سنوات
١٤,٨١٧,٩٦٥	أكثر من ٥ سنوات
	إجمالي التزامات عقود التأجير طويلة الأجل

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

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

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

٣٢. الالتزامات المحتملة

بلغت قيمة خطابات الضمان الصادرة من المصرف المتحد والمصري الخليجي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ٣٧,٦٤٧,٤١٥ جنيه مصري في (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٤٠,٢٤٧,٩٦٠ جنيه مصري وذلك بغطاء نقدي خطابات ضمان بمبلغ ٢,٠٨٥,٨٦٢ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٢,١٥٨,٢٥٢ جنيه مصري) (إيضاح ١٠) وشهادات وثائق صندوق الاستثمار النقدي (صندوق رشاء) بالمصرف المتحد بمبلغ ٤٨٧,٠٠٠ ألف جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ١,٠٣٥,٠٠٠ جنيه مصري) (إيضاح ٥/٦).

٣٣. المعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة

هي معاملات مع أطراف ذوي علاقة مثل المساهمين والإدارة العليا للشركة والشركات التي يكونون فيها ملاكا رئيسيين، يعتمد مجلس إدارة الشركة السياسات والأسعار وشروط هذه المعاملات، لدى الشركة معاملات هامة مع الأطراف ذات العلاقة خلال السنة تتمثل في إسناد بعض عمليات المباني والمرافق والتركيبات كما يلي:

حجم التعامل خلال السنة المنتهية ٢٠٢٠/١٢/٣١ جنيه مصري	حجم التعامل خلال السنة المنتهية ٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري	طبيعة التعامل	طبيعة العلاقة
٧,٨٧١,٠٦٩	٥,٢٣٩,٤٢٩	أعمال مياحي ومرافق	شركة النصر للأعمال المدنية ش.م.م. شركة تابعة
٢,٨٨٠,٠٠٩	-	توزيعات أرباح	

تتمثل الأرصدة القائمة مع الأطراف ذوي العلاقة ما يلي:

الرصيد في ٢٠٢٠/١٢/٣١ جنيه مصري	الرصيد في ٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري	طبيعة الحساب	طبيعة العلاقة	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
٢,٠٨٧,٢٠٣	١٦,٣٠٩,١٣٢	مورد (مدين)	شركة تابعة	
٩١٢,٠٠٣	-	إيرادات استثمارات		شركة النصر للأعمال المدنية
٧,٨٩٣,٢٧٣	٤٠,٤٧١,٤٤٥	دفعات مقدمة		
١٠,٨٩٢,٤٧٩	٥٦,٧٨٠,٥٧٧			
-	(١٧,٠٠٠)			يخصم: خسائر انتمائية متوقعة
١٠,٨٩٢,٤٧٩	٥٦,٧٦٣,٥٧٧			
٢,١٤٥,٣١٠	٣,٠٩١,١١٠	مورد (دائن)	شركة تابعة	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
٤,٩١٧,٨٦٧	٢,٣٧٨,١٩١	ضمان أعمال		(أ) شركة النصر للأعمال المدنية
٧,٠٦٣,١٧٧	٥,٤٦٩,٣٠١			

وفيما يلي بيان بحركة الخسائر الانتمائية المتوقعة للنقدية بالصندوق ولدى البنوك خلال السنة:

٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري
-
١١,٠٠٠
٦,٠٠٠
١٧,٠٠٠

رصيد بداية السنة
أثر تطبيق السياسات المحاسبية (معياري ٤٧)
المكون خلال السنة

٣٣. المعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة - تابع

الرصيد في ٢٠٢٠/١٢/٣١ جنيه مصري	الرصيد في ٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري	طبيعة الحساب	طبيعة العلاقة	عمليات مشتركة
١٨٢,٧٤٩,٤٧٦ (٥٩,٢٨٢,١٥٦)	١٢٦,١٢٨,٤٢٠ (٤١,٥٧٩,٣٢٨)	أوراق قبض - طويلة الأجل المكون التمويلي الصافي	عملية مشتركة	(ج) كابيتال جاردنز
١٢٣,٤٦٧,٣٢٠	٨٤,٥٤٩,٠٩٢	أوراق قبض - قصيرة الأجل		
٧٥,٠٤٦,٧٣٨	٦٨,٥٠٢,٩٠٨	الإجمالي		
١٩٨,٥١٤,٠٥٨	١٥٣,٠٥٢,٠٠٠			

٣٤. الموقف الضريبي

ضريبة شركات الأموال

قدمت الشركة إقراراتها الضريبية وإقراراتها المعدلة في المواعيد المقررة قانونا وقامت الشركة بسداد الضرائب من واقع هذه الإقرارات بعد اعتمادها من المستشار الضريبي للشركة حتى عام ٢٠٢٠.

السنوات من بدء النشاط حتى عام ٢٠١٤

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

الأعوام من ٢٠١٥ حتى ٢٠١٧

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

الأعوام من ٢٠١٨ حتى ٢٠٢٠

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

ضريبة الأجور 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.

الأعوام من ٢٠١٥ حتى ٢٠١٨

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

عام ٢٠١٩ و ٢٠٢٠

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.

٣٤. الموقف الضريبي - تابع

ضريبة الدمغة

السنوات من بدء النشاط حتى ٢٠١٤

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

الأعوام من ٢٠١٥ حتى ٢٠٢٠

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

٣٥. الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

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

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

• خطر الائتمان

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

• خطر السيولة

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

وفيما يلي بيان آجال الالتزامات المالية للشركة:

القيمة الدفترية جنيه مصري	أكثر من سنتين جنيه مصري	٢-١ سنة جنيه مصري	أقل من سنة جنيه مصري	
٢٩٥,٩٦٥,٢٠٩	٢١١,٣١٥,٦٧٩	٨٤,٦٤٩,٥٣٠	-	٢٠٢١/١٢/٣١
٢,٢٢٣,٨٧١,٩٥٢	١,٢٩٢,٠٤٢,١١٩	٧٦١,٣٣٢,١٤١	١٧٠,٤٩٧,٦٩٢	أوراق دفع طويلة الأجل
٨٣٩,٩٧٠,٩٨١	-	-	٨٣٩,٩٧٠,٩٨١	قروض لأجل
٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠	-	-	٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٣٩٤,٤١١,٧٧٧	-	-	٣٩٤,٤١١,٧٧٧	قروض قصيرة الأجل
٤,٤٥٤,٢١٩,٩١٩	١,٥٠٣,٣٥٧,٧٩٨	٨٤٥,٩٨١,٦٧١	٢,١٠٤,٨٨٠,٤٥٠	الموردون وأطراف ذوى علاقة
٤٤١,٠١١,٣٦٧	٣٤٠,٩٥٤,٥٣١	١٠٠,٠٥٦,٨٣٦	-	٢٠٢٠/١٢/٣١
٢,١٨٩,٣٧١,٠٤٩	١,٥٦٤,٦٨٨,٠٤١	٤٠٤,٤٥٠,٤٥٨	٢٢٠,٢٣٢,٥٥٠	أوراق دفع طويلة الأجل
٤١٣,٩٤٩,٣١٠	-	-	٤١٣,٩٤٩,٣١٠	قروض لأجل
٨٧٢,٢٢٢,٣٣٢	-	-	٨٧٢,٢٢٢,٣٣٢	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٤٩١,٤١٣,٧٧١	-	-	٤٩١,٤١٣,٧٧١	قروض قصيرة الأجل
٤,٤٠٧,٩٦٧,٨٢٩	١,٩٠٥,٦٤٢,٥٧٢	٥٠٤,٥٠٧,٢٩٤	١,٩٩٧,٨١٧,٩٦٣	الموردون وأطراف ذوى علاقة

٣٥. الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها - تابع

• خطر السوق

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

• خطر تقلب سعر الفائدة

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

وفيما يلي بيان الأصول والالتزامات المالية وفقاً لطبيعة سعر الفائدة:

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤,٦٦٠,١٤٧,٣٧٥	٤,٤٤٢,٥٤٢,٥٠٤	أدوات مالية بسعر فائدة ثابت
		أصول مالية (مدينون وأوراق قبض)
٣,٣٥٣,٩٩٢,٠٧٧	٢,٩٦٣,٢٩٨,٦٩١	أدوات مالية بسعر فائدة متغيرة
		التزامات مالية (قروض طويلة وقصيرة الأجل وبنوك دائنة)

• خطر تقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية

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

• إدارة رأس المال

إن سياسة الشركة فيما يتعلق بإدارة رأس المال هي المحافظة على قاعدة رأس مال قوية للمحافظة على حقوق المساهمين، والدائنين 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 السنة كما لا تخضع الشركة لأي متطلبات خارجية لرأس المال.

٣٦. التزامات تعاقدية

بلغت قيمة التعاقدات الجارية مع المقاولين لتنفيذ عمليات إنشاءات الوحدات السكنية ٥,٥١ مليار جنيه مصري، بلغ المنفذ منها حتى ٢٠٢١/١٢/٣١ مبلغ ٤,٦٥ مليار جنيه مصري، وقد تم سداد مستحقات المقاولين طبقاً للتعاقدات.

- تنمية وتعمير منطقة الواحة

يضم حي الواحة تجمع سكني بريميرا (بلوك ١٦) بمساحة أرض حوالي ١٠ ألف متر مربع، عبارة عن (١٢ عمارة) بعدد (٣٩٢ وحدة سكنية) بنكلفة تبلغ ١٧٠ مليون جنيه مصري وبلغت قيمة الأعمال المنفذة منها حتى ٢٠٢١/١٢/٣١ مبلغ ١٧٠ مليون جنيه مصري وبنسبة تنفيذ قدرها ١٠٠%، وقد تم تنفيذ وتسليم عدد ٣٩١ وحدة للعملاء حتى تاريخ المركز المالي المستقل.

- تنمية وتعمير منطقة تاج سيتي

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

- تاج سلطان

يضم التجمع السكني ١,٨٠٣ وحدة سكنية بقيمة إنشاءات تبلغ ٨٢٦ مليون جنيه مصري وبلغت قيمة الأعمال المنفذة منها حتى ٢٠٢١/١٢/٣١ مبلغ ٨٢٠ مليون جنيه مصري وبنسبة تنفيذ قدرها ٩٩%، حيث تم تنفيذ وتسليم عدد ١,٧٥٨ وحدة حتى تاريخ المركز المالي المستقل.

- مجاورة T

يضم التجمع السكني ١,٥١٩ وحدة سكنية، وجاري العمل حالياً في تنفيذ ١,٥١٧ وحدة سكنية لعدد ٢٠٠ مبنى بقيمة إنشاءات تبلغ ١,٦٩ مليار جنيه مصري، وبلغت قيمة الأعمال المنفذة منها حتى ٢٠٢١/١٢/٣١ مبلغ ١,٥٠ مليار جنيه مصري وبنسبة تنفيذ قدرها ٨٩%، حيث تم تنفيذ وتسليم عدد ٧٩٧ وحدة حتى تاريخ المركز المالي المستقل.

- تنمية وتعمير منطقة ٦ أكتوبر

تم تخصيص مساحة ٤٥,٥ فدان بمدينة ٦ أكتوبر للشركة لإقامة إسكان قومي عليها من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ويضم التجمع السكني ٢,٠٣٧ وحدة سكنية بقيمة إنشاءات ١٦٩ مليون جنيه مصري بلغت قيمة الأعمال المنفذة منها حتى ٢٠٢١/١٢/٣١ مبلغ ١٦٩ مليون جنيه مصري وبنسبة تنفيذ قدرها ١٠٠%، حيث تم تنفيذ التعاقد والتسليم لعدد ٥٨٥ وحدة حتى تاريخ المركز المالي المستقل.

- تنمية وتعمير منطقة سراي (الكيلو ٤٥)

تبلغ مساحة سراي ٥,٥ مليون متر مربع، ويقع على طريق القاهرة/السويس الصحراوي بالقرب من العاصمة الإدارية الجديدة، وتم طرح خمس مراحل للبيع وهي: سراي ١، سراي ٢، سراي ٣، سراي Strip Mall (Zone H)، سراي S&R بالإضافة إلى تجمع سكني كابينال جاردنز (تطوير بالمشاركة مع شركة بالم هيلز)، وجاري حالياً تنفيذ أعمال المرافق الرئيسية والفرعية لتلك التجمعات السكنية.

٣٦. التزامات تعاقدية - تابع

- سراي ١

يضم التجمع السكنى حالياً ١,٢٠٧ وحدة سكنية، والتي طرحت للإنشاء لعدد ٢٢٥ مبنى سكنى بقيمة إنشاءات تبلغ ١,٠٨ مليار جنيه مصري، بلغت قيمة الأعمال المنفذة منها في ٢٠٢١/١٢/٣١ مبلغ ٧٩٨ مليون جنيه مصري وبنسبة تنفيذ قدرها ٧٤%، حيث تم تنفيذ التعاقد والتسليم لعدد ١٧٤ وحدة حتى تاريخ المركز المالي المستقل.

- سراي ٢

يضم التجمع السكنى حالياً ٣,٦٠٧ وحدة سكنية، وجارى العمل حالياً في تنفيذ ٢,٠١٧ وحدة سكنية لعدد ٣٠٨ مبنى سكنى بقيمة إنشاءات تبلغ ١,٥٨ مليار جنيه مصري، بلغت قيمة الأعمال المنفذة منها حتى ٢٠٢١/١٢/٣١ مبلغ ١,١٩ مليار جنيه مصري وبنسبة تنفيذ قدرها ٧٥%، حيث تم تنفيذ التعاقد والتسليم لعدد ١٦٩ وحدة حتى تاريخ المركز المالي المستقل.

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

٣٧. القيمة العادلة

طبقاً لأسس التقييم المتبعة في تقييم أصول والتزامات الشركة والواردة بالإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة فإن القيمة العادلة لا تختلف اختلافاً جوهرياً عن قيمتها الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

٣٨. أحداث جارية هامة

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

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

هذا والإدارة مستمرة في مراقبة الوضع في إطار أنشطتها وفقاً لما تتطلبه الأنظمة واللوائح، وفي حالة حدوث أي تغييرات جوهرية في الظروف الحالية؛ سيتم تقديم التعديلات والإفصاحات اللازمة على القوائم المالية التي سيتم إصدارها خلال العام المالي ٢٠٢١.

٣٩. أرقام المقارنة

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

بيان	٢٠٢٠/١٢/٣١ بعد إعادة التبويب جنيه مصري	٢٠٢٠/١٢/٣١ إعادة التبويب جنيه مصري	٢٠٢٠/١٢/٣١ قبل إعادة التبويب جنيه مصري
المصرفات البيعية والتسويقية	(٢٦٨,٣٢٧,١٧٥)	(٧,٨٥٢,١٤٢)	(٢٦٠,٤٧٥,٠٣٣)
المصرفات العمومية والإدارية	(١١٨,٤٨٦,٥٦١)	٧,٨٥٢,١٤٢	(١٢٦,٣٣٨,٧٠٣)

٤٠. اثر تطبيق معايير المحاسبة المصرية الجديدة

يوضح الجدول التالي اثر تطبيق معايير المحاسبة المصرية الجديدة على الأرباح المرحلة:

البند	البيان	رقم المعيار	جنيه مصري			
الأرباح المرحلة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠			١,٧٠٢,٩٣٥,٩٧٣			
العلاء المدينون (بالصافي)	الاعتراف بأرباح التقييط التي سبق تأجيلها	معيار (٤٨)	٥١,١٢٥,٩٧١			
مصلحة الضرائب	العبء الضريبي لأرباح التقييط (٢٢,٥%)	معيار (٤٨)	(١١,٥٠٣,٣٤٣)			
أوراق قبض طويلة الأجل	خسائر ائتمانية متوقعة	معيار (٤٧)	(١٥,٧٢٣,٦٤٩)			
أوراق قبض قصيرة الأجل	خسائر ائتمانية متوقعة	معيار (٤٧)	(٣٥,١٤٨,٣٣٤)			
العلاء المدينون	خسائر ائتمانية متوقعة	معيار (٤٧)	(١٧٩,٨٤٤,٠١٧)			
المدينون والأرصدة المدينة الأخرى	خسائر ائتمانية متوقعة	معيار (٤٧)	(٢٥,٠٠٠)			
النقدية بالصندوق ولدى البنوك	خسائر ائتمانية متوقعة	معيار (٤٧)	(٢٤٨,٠٠٠)			
المستحق من أطراف ذوى علاقة	خسائر ائتمانية متوقعة	معيار (٤٧)	(١١,٠٠٠)			
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ بعد التطبيق			١,٥١١,٥٥٨,٦٠١			
إيضاح رقم	التصنيف الأصلي طبقاً لمعيار ٢٦	التصنيف الجديد طبقاً لمعيار ٤٧	القيمة الدفترية الأصلية طبقاً لمعيار ٢٦	إعادة القياس	احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة	القيمة الدفترية الأصلية طبقاً لمعيار ٤٧
الأصول :			جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
أدوات دين	٢/٦	محافظ بها حتى تاريخ الاستحقاق	١٢١,٩٦٢	-	-	١٢١,٩٦٢
أذون خزانة	٦/٦	محافظ بها حتى تاريخ الاستحقاق	٩١٤,٢٢٣,٥٢١	-	-	٩١٤,٢٢٣,٥٢١
صناديق الاستثمار	٥/٦	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر	٢,٨٢٥,٦٧٣	-	-	٢,٨٢٥,٦٧٣
النقدية بالصندوق ولدى البنوك	١١	نقدية	٧٥٠,٥٢٠,٤٣٠	(٢٤٨,٠٠٠)	-	٧٥٠,٢٧٢,٤٣٠
أدوات حقوق ملكية	٣/٦	استثمارات مالية متاحة للبيع بالتكلفة	٤,٥١٤,١١٠	-	-	٢٦,٢١٤,١١٠
مدينون وأرصدة مدينة أخرى	١٠	التكلفة المستهلكة	٣٦٦,٨٨٣,٧٧١	(٢٥,٠٠٠)	-	٣٦٦,٨٨٣,٧٧١
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة	٣٣	التكلفة المستهلكة	١٠,٨٩٢,٤٧٩	(١١,٠٠٠)	-	١٠,٨٨١,٤٧٩
أوراق القبض والعلاء	٩	التكلفة المستهلكة	٣,٦٠٧,٧٣٤,٣٩٧	(٢٣٠,٧١٦,٠٠٠)	-	٣,٣٧٧,٠١٨,٣٩٧