

السيد الأستاذ/ زكريا عبد الفتاح حمزة

نائب رئيس قطاع الإفصاح والحوكمة – بالبورصة المصرية

تحية وطيبة وبعد ،،،،،

نتشرف بالاحاطة بان نرفق طيه القوائم المالية المجمعة وتقرير السيد / مراق الحسابات عليها

عن العام المالي المنتهى فى 2023/12/31

برجاء التفضل بالإحاطة وإتخاذ اللازم

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،،،

مدير عام الاوراق المالية

وعلاقات المستثمرين



محاسب /

رمضان سيد عبد العزيز زرد



تحريراً فى 2024/3/ 19

شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير

شركة مساهمة مصرية

القوائم المالية المجمعة
وتقرير مراقب الحسابات عليها

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

فهرس القوائم المالية

رقم الصفحة

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

تقرير مراقب الحسابات

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

تقرير عن القوائم المالية المجمعة

راجعنا القوائم المالية المجمعة المرفقة لشركة مدينة مصر للإسكان والتعمير - شركة مساهمة مصرية - والمتمثلة في قائمة المركز المالي المجمعة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ وكذا القوائم المجمعة 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 المجمعة

هذه القوائم المالية المجمعة مسؤولية إدارة الشركة، فالإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض القوائم المالية المجمعة 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 مجمعة عرضاً عادلاً وواضحاً خالية من أية 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

تتحصر مسؤوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية المجمعة 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 المجمعة خالية من أية أخطاء هامة ومؤثرة.

وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات في القوائم المالية المجمعة. وتعتمد الإجراءات التي تم اختيارها على الحكم الشخصي للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية المجمعة سواء الناتج عن الغش أو الخطأ. ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب في اعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام المنشأة بإعداد القوائم المالية المجمعة 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 المجمعة.

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

الرأي

من رأينا أن القوائم المالية المجمعة المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح، في جميع جوانبها الهامة، عن المركز المالي المجمع لشركة مدينة مصر للإسكان والتعمير – شركة مساهمة مصرية – في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ وعن أدائها المالي المجمع وتدفقاتها النقدية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.

توجيه انتباه

مع عدم اعتبار ذلك تحفظاً، فإننا نوجه الانتباه إلى أن القوائم المالية لشركة منك للاستثمار العقاري – شركة مساهمة مصرية إحدى الشركات التابعة تتضمن خسائر مرحلة بلغت ٢,٧٣٩,٤٥٣ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ والتي تجاوزت قيمة حقوق الملكية، وكذلك تجاوزت الالتزامات المتداولة الأصول المتداولة كما في ذلك التاريخ بمبلغ ٢٧,٧٣١,٤٢٢ جنيه مصري، مما يشير إلى وجود عدم تأكيد هام قد يؤدي إلى شك في قدرة الشركة التابعة على الاستمرار، علماً بأنه وفقاً للمادة ٦٩ من قانون الشركات رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ والمعدلة بالقانون رقم ٤ لسنة ٢٠١٨ يجب الدعوة إلى عقد جمعية عامة غير عادية للمساهمين للنظر في استمرارية الشركة التابعة في مزاوله نشاطها أو حلها.



إيمان

مهند طه خالد

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

القاهرة في ١٩ مارس ٢٠٢٤

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

قائمة المركز المالي المجموع

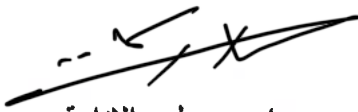
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	إيضاح	الأصول
جنيه مصري	جنيه مصري		الأصول غير المتداولة
٣٩,٣٥٤,٣٦٨	٤١,٧٤١,٩٥٠	١/٤	الأصول الثابتة
١٠٢,١٩٢,٦٠٩	٦٩,٩٦٣,٨٣١	٢٤	أصول حق انتفاع
٢٠,٢٥١,٧٧٩	٨٢,٦٥٨,٥٣٣	٢/٤	أصول ثابتة تحت التنفيذ
٣,٧٤٩,٦٢٨	١١,٧٣٠,٩٧٥	٥	أصول غير ملموسة
١٧٥,٠٠٠,٠٠٠	١,٨٥٠,٠٠٠	٤٣	المسدد تحت حساب استثمارات في شركات تابعة
٥٦٦,٩٦٨	٥٦٦,٩٦٨	١/٦	أصول مالية بالتكلفة المستهلكة
٢٧,٧٦١,٢٥٧	٢٨,٢٨٩,٥٧٧	٢/٦	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
٢,٣٨٣,٦٦٤	٦٢٧,٩٨٤,٧٩٦	٣/٦	استثمارات عقارية
١,٧٥٩,٣٣٧,٣٨٨	١,١٦١,٣٩٩,٤٨٩	١٠	أوراق قبض طويلة الأجل
٤٢,١٩٧,٣١٠	١٩٢,٦١٨,٢٢٩	٣٥	أصول ضريبية موجلة
٢,١٧٢,٧٩٤,٩٧١	٢,٢١٨,٨٠٤,٣٤٨		إجمالي الأصول غير المتداولة
			الأصول المتداولة
٥٢,٢٧٥,٦٤١	٨١,٤٧٠,٦٧٩	٧	مخزون
٥,٣٣٠,٩٧٧,٢٠١	٦,٧٠٣,٨٤٣,٠٩٨	٨	أعمال تحت التنفيذ
٢٦٤,٣٤٦,٤٩٩	٢٦٦,٣٣٤,٨٩٢	٩	وحدات عقارية تامة
١,٧٧٠,٤٢٨,٩١٢	٢,٥٦١,٢٩٩,٨٦١	١٠	أوراق قبض قصيرة الأجل
٧٢٢,٧٠٨,١٥٣	٨٢٣,٤٠٠,٣٥٨	١٠	العملاء المدينون
٣٣٦,٨٥٨,١٥١	١,٧٦٣,٣٢٤,٩٤٥	١١	الموردون - أرصدة مدينة
١,٤٦٠,٤٤٤,٥٥٤	١,٦٥٩,٧٥٤,٢٧٣	١٢	المدينون والأرصدة المدينة الأخرى
٢,٣١٤,٣٢٧	٢,٧٠٠,٨٩٩	٤/٦	أصول بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٩٦٣,٦٢٣,١٥٨	١,٤٧٩,٨٥٣,٩٥٣	٥/٦	أصول مالية بالتكلفة المستهلكة
٩٠٦,١٩٢,١٢٨	٩١١,٩٨٦,٢٨٦	١٣	النقدية بالصندوق ولدى البنوك
١١,٨١٠,١٦٨,٧٢٤	١٦,٢٥٣,٩٦٩,٢٤٤		إجمالي الأصول المتداولة
١٣,٩٨٢,٩٦٣,٦٩٥	١٨,٤٧٢,٧٧٣,٥٩٢		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
٢,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	١٨	رأس المال المصدر والمدفوع
٣٣٥,٧٧٢,٣٤٥	٣٧٣,١٤٤,١٦٤		احتياطي قانوني
١,٧٠٢,٩٢٩,٠٣٤	٢,٥٣٣,٥٢٨,٧٤١		الأرباح المرحلة
٧٣٦,٧٣٩,٧٨٠	٢,١٢٨,٠٦٢,٠٢٧		صافي ربح السنة
-	١٠٧,١٠٠,٠٠٠		علاوة إصدار أسهم نظام التحفيز والإثابة للعاملين والمديرين
٢٣,٠٢٧,٩٤٧	٨٦,١٢٩,٤٦٧		التغير في القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
٤,٨٩٨,٤٦٩,١٠٦	٧,٣٦٢,٩٦٤,٣٩٩		حقوق الملكية الشركة الأم
٩٦,٥٨٩,٦١١	١٠٣,٢٠٦,٣٥٢	١٩	الحقوق غير المسيطرة
٤,٩٩٥,٠٥٨,٧١٧	٧,٤٦٦,١٧٠,٧٥١		إجمالي حقوق الملكية

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المجمعة.

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
١٥٤,٣٤٨,٧٨٦	١٠١,٣٤٦,١٨٣	١/١٧	الالتزامات غير المتداولة
١,٢٠١,٥٥٩,٦٨٢	١,٠٢٩,٦٨٠,٥٢٥	٢٠	أوراق دفع طويلة الأجل
٢٩٩,٩٥٤,٠٠٥	١٤٥,٤٨٦,٢١٣	٤١	قروض لأجل
٧٥,٩٥٥,٦٠٣	٤١,٣٦٠,٧٨٩	٣٦	التزامات تنمية أراضي طويلة الأجل
١,٧٣١,٨١٨,٠٧٦	١,٣١٧,٨٧٣,٧١٠		التزامات عقود التأجير طويلة الأجل
			إجمالي الالتزامات غير المتداولة
			الالتزامات المتداولة
٢,٧٦٤,٠٤٨,٩١٤	٤,٤٦٧,٧٩٠,٣١٧	١٤	مقدمات من العملاء عن وحدات غير مسلمة
٣٨,٨٢٠,٧١٩	٢٦,٤٥٢,٩٧٣		عملاء تشويينات ودفعات مقدمة
١٠٤,٦٣٣,١٤٨	٢٨١,٨٨٥,١٨٧	١٥	مخصصات
٦٨٣,٤٢٩,٣٩٨	٧١٩,٠٠١,٠٦٣		الموردون
١٥٣,٦٤١,٧٥٠	٦٤٤,٣٠٤,٥٣٦	١٦	التزامات استكمال المرافق
٩٨٦,٦٦٦,٥٣٧	١,٤٢٣,٥٥٧,٢٩٢	٢/١٧	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٧,٥٠٧,٤١٧	١٣,٠٣٣,٥٢١	٢٢	دائنو إدارة وتشغيل وصيانة التجمعات السكنية
١,١١٢,٧١١,١٧٤	٢٣٩,٤٣٥,٨٨٨	٢٠	أقساط جارية من قروض لأجل
٧٤١,٠٣٢,٢٢٨	٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١/٢١	قروض قصيرة الأجل
١٧٣,١٤٣,٧٠٦	١١١,٦٧٤,٥٣٢	٢/٢١	بنوك دائنة (تسهيلات ائتمانية)
٢٥,٠٥٨,٥٩٣	٣٢,٣٢٧,٠٣٥	٣٦	التزامات عقود التأجير قصيرة الأجل
٢٠٨,٨٠٦,٥٧٧	١٩٣,٦٨٧,٥٠٩	٤١	التزامات تنمية أراضي قصيرة الأجل
٢٥٦,٥٨٦,٧٤١	٨٣٥,٥٧٩,٢٧٨		مصلحة الضرائب
٧,٢٥٦,٠٨٦,٩٠٢	٩,٦٨٨,٧٢٩,١٣١		إجمالي الالتزامات المتداولة
٨,٩٨٧,٩٠٤,٩٧٨	١١,٠٠٦,٦٠٢,٨٤١		إجمالي الالتزامات
١٣,٩٨٢,٩٦٣,٦٩٥	١٨,٤٧٢,٧٧٣,٥٩٢		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

تقرير مراقب الحسابات (مرفق)



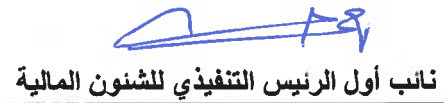
رئيس مجلس الإدارة

مهندس / محمد حازم بركات



الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب


مهندس / محمد عبد الله سلام





نائب أول الرئيس التنفيذي للشئون المالية

محاسب / أحمد حسين العزب

من ٢٠٢٢/١/١ إلى ٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري	من ٢٠٢٣/١/١ إلى ٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيه مصري	إيضاح	
٥,٣٣٦,٢٠٢,٨٣٢	٨,١١٣,٣٠٣,٨١٢	١٢٥	صافي إيرادات النشاط
(٣,٣٤٦,٨٨٩,٧٥٥)	(٣,٠٣٠,٨٦٢,١٥٤)	٢٥	يخصم: تكلفة إيرادات النشاط
١,٩٨٩,٣١٣,٠٧٧	٥,٠٨٢,٤٤١,٦٥٨		مجمّل الربح
(٦١٠,١٣٨,٧٦٩)	(١,٦٥٠,١٢٤,٩٥٩)	٢٦	يخصم: المصروفات البيعية والتسويقية
(١٥٢,٤٢١,٦٤٩)	(٢٣١,٤٢٦,٨٣٣)	٢٧	المصروفات العمومية والإدارية
(٥١,٨٣٩,٣٠١)	(٤٩,٢٥١,٨٢٠)	٢٨	مصروفات ادارة المجتمعات السكنية والتشغيل الاخرى
(٤٩,٥٠٤,٣٥٨)	(١٧٦,٤١١,٠٧٧)	١٥	المخصصات
(٤٧٨,٣٣٩,١٣٥)	(٤٤٥,٠١٤,٦٨٦)	٢٩	مصروفات تمويلية
-	(٢٩,٤٢٨,٣٠٠)		المكون من خسائر انتمائية متوقعة
٥٤,٧٨٥,٦٩٤	-		يضاف: رد خسائر انتمائية متوقعة (بالصافي)
١٣٦,٦٥٥,٤٩٦	١٧٣,٢٨٠,٤٦٤	٣٠	إيرادات تمويلية
١٠٥,٣١٩,٤٨٢	١١٥,٦٩٧,٤١٣	٣١	إيرادات مرتبطة بالنشاط
٩٤٣,٨٣٠,٥٣٧	٢,٧٨٩,٧٦١,٨٦٠		الأرباح الناتجة من التشغيل
٢٢٢,٢٢٢	٧٣٤,٢٢٦		توزيعات أرباح من أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٤١,٧١٦	٤١,٧١٦		عوائد من أصول مالية بالتكلفة المستهلكة
(١٤,٢٣١,٩٩٠)	(٢٥,٦٤٤,٥٥٦)	٣٢	المصروفات الأخرى
٩٢٩,٨٦٢,٤٨٥	٢,٧٦٤,٨٩٣,٢٤٦		صافي أرباح السنة قبل الضرائب
(٢٣٢,٨٠٨,٥٣٢)	(٧٧٥,٥٢٢,٧٩٥)		ضريبة الدخل
٢٩,٢٣٤,٠٤١	١٤٥,٣٠٨,٣١٧	٣٥	الضريبة المؤجلة
٧٢٦,٢٨٧,٩٩٤	٢,١٣٤,٦٧٨,٧٦٨		صافي أرباح السنة
١٠,٤٥١,٧٨٦	(٦,٦١٦,٧٤١)		(يخصم) / يضاف نصيب حقوق الأقلية
٧٣٦,٧٣٩,٧٨٠	٢,١٢٨,٠٦٢,٠٢٧	٣٣	نصيب حقوق الملكية للشركة الأم
٠,٣٠٤	٠,٨٦٧	٣٨	نصيب السهم في أرباح السنة

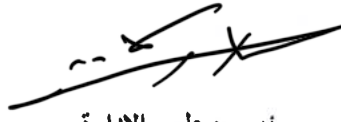

رئيس مجلس الإدارة
مهندس / محمد حازم بركات


الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب
مهندس / محمد عبد الله سلام



نائب اول الرئيس التنفيذي للشئون المالية
محاسب / أحمد حسين العزب

شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير - ش.م.م.
قائمة الدخل الشامل المجمعة
عن العام المالي المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

من ٢٠٢٢/١/١ إلى ٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري	من ٢٠٢٣/١/١ إلى ٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيه مصري	
٧٢٦,٢٨٧,٩٩٤	٢,١٣٤,٦٧٨,٧٦٨	صافي ربح السنة
-	٦٢,٥٧٣,٢٠٠	بنود لا يتم إعادة تبويبها بقائمة الدخل
٢,٩١٨,٥٨٢	٥٢٨,٣٢٠	فائض تقييم الاستثمار العقاري بالقيمة العادلة
٧٢٩,٢٠٦,٥٧٦	٢,١٩٧,٧٨٠,٢٨٨	فائض تقييم أصول مالية من خلال الدخل الشامل الاخر
١٠,٤٥١,٧٨٦	(٦,٦١٦,٧٤١)	إجمالي الدخل الشامل عن السنة
٧٣٩,٦٥٨,٣٦٢	٢,١٩١,١٦٣,٥٤٧	(يخصم) / يضاف نصيب حقوق غير المسيطرة
		نصيب حقوق الملكية للشركة الأم


رئيس مجلس الإدارة
مهندس / محمد حازم بركات


الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب
مهندس/ محمد عبد الله سلام


نائب أول الرئيس التنفيذي للشئون المالية
محاسب/ أحمد حسين العزب

شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير ش.م.م.
قائمة التغيرات في حقوق الملكية المجمعة
 عن العام المالي المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

علاقة الصغار أسهم نظام التحكين والإذنية للمالكين والغيرين	التغير في القيمة الكتابية	الإجمالي	حقوق غير المسيطره	الإجمالي	علاقة الصغار أسهم نظام التحكين والإذنية للمالكين والغيرين	صافي أرباح الفترة	أرباح مرحلة	احتياطي قانوني	رأس المال المصدر والموقع
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٢,٩٣١,١٦٧,٢٩١	١٠,٧٠٤,١٣٩٧	٢,٩٨٤,٦٢٥,٨٩٤	٢,٩٣١,١٦٧,٢٩١	٢,٩٣١,١٦٧,٢٩١	٢,٩٣١,١٦٧,٢٩١	٢,٩٣١,١٦٧,٢٩١	٢,٩٣١,١٦٧,٢٩١	٢,٩٣١,١٦٧,٢٩١	٢,٩٣١,١٦٧,٢٩١
(٤٠,٢١٥,١٥٠)	-	(٤٠,٢١٥,١٥٠)	-	(٤٠,٢١٥,١٥٠)	-	(٤٠,٢١٥,١٥٠)	(٤٠,٢١٥,١٥٠)	(٤٠,٢١٥,١٥٠)	(٤٠,٢١٥,١٥٠)
-	-	-	-	-	-	-	(٢٢٨,٠٠٠,٠٠٠)	-	-
٣٧٤,٤٠٠,٠٠٠	-	٣٧٤,٤٠٠,٠٠٠	-	٣٧٤,٤٠٠,٠٠٠	-	-	-	-	٣٧٤,٤٠٠,٠٠٠
٧٢٩,٢٠٦,٥٧٦	(١٠,٤٥١,٧٨٦)	٧٣٩,٦٥٨,٣٦٢	(١٠,٤٥١,٧٨٦)	٧٣٩,٦٥٨,٣٦٢	(١٠,٤٥١,٧٨٦)	٧٢٩,٢٠٦,٥٧٦	-	-	٧٢٩,٢٠٦,٥٧٦
٤,٩٩٥,٠٥٨,٧١٧	٩٦,٥٨٩,٦١١	٤,٨٩٨,٤٦٩,١٠٦	٩٦,٥٨٩,٦١١	٤,٨٩٨,٤٦٩,١٠٦	٩٦,٥٨٩,٦١١	٧٢٩,٢٠٦,٥٧٦	١,٧٠٢,٩٢٩,٠٣٤	٣٥٥,٧٧٢,٣٤٥	٢,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠
-	-	-	-	-	-	(٧٣٦,٧٣٩,٧٨٠)	٧٣٦,٧٣٩,٧٨٠	-	-
٥١٣,٠٦٠,٤٧٠	-	٥١٣,٠٦٠,٤٧٠	-	٥١٣,٠٦٠,٤٧٠	-	-	(٣٧,٣٧١,٨١٩)	٣٧,٣٧١,٨١٩	-
(٤٤٠,٤٦٢,٣٦٥)	-	(٤٤٠,٤٦٢,٣٦٥)	-	(٤٤٠,٤٦٢,٣٦٥)	-	-	(٤٤٠,٤٦٢,٣٦٥)	-	٣٥٠,٠٠٠,٠٠٠
-	-	-	-	-	-	-	(٣٥,٠٠٠,٠٠٠)	-	-
١٤٢,١٠٠,٠٠٠	-	١٤٢,١٠٠,٠٠٠	-	١٤٢,١٠٠,٠٠٠	-	-	٣٥,٠٠٠,٠٠٠	-	-
٨,١٣٣,٥٤١	-	٨,١٣٣,٥٤١	-	٨,١٣٣,٥٤١	-	-	٨,١٣٣,٥٤١	-	-
٢,١٩٧,٧٨٠,٢٨٨	٦,١١٦,٧٤١	٢,١٩١,١١٦,٥٤٧	٦,١١٦,٧٤١	٢,١٩١,١١٦,٥٤٧	٦,١١٦,٧٤١	٢,١٩٧,٧٨٠,٢٨٨	٢,٥٣٢,٥٨٨,٧٤١	٣٧٢,١٤٤,١٦٤	٢,١٢٥,٠٠٠,٠٠٠
٧,٤٦٦,١٧٠,٧٥١	١٠,٣٢٠,٦,٣٥٢	٧,٣٦٢,٩٦٤,٣٩٩	١٠,٣٢٠,٦,٣٥٢	٧,٣٦٢,٩٦٤,٣٩٩	١٠,٣٢٠,٦,٣٥٢	٢,١٩٧,٧٨٠,٢٨٨	٢,٥٣٢,٥٨٨,٧٤١	٣٧٢,١٤٤,١٦٤	٢,١٢٥,٠٠٠,٠٠٠

رئيس مجلس الإدارة / محمد حاتم بركات

رئيس التنفيذي والعضو المنتدب / محمد عبد الله سلام

نائب أول الرئيس التنفيذي للشئون المالية / احمد حسين الرب

محاسب / احمد حسين الرب

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المجمعة.
 ٧

شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير ش.م.م.
قائمة التدفقات النقدية المجمعة
عن العام المالي المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٩٢٩,٨٦٢,٤٨٥	٢,٧٦٤,٨٩٣,٢٤٦		الأنشطة التشغيلية صافي أرباح الفترة قبل الضريبة التعديلات للبنود التالية:
١٩,٧٧١,٠٩٥	١١,٣٢٩,٩٢١	٣/٦، ١/٤	إهلاك الأصول الثابتة والاستثمارات العقارية
-	(١,٩٦٠,٤١٧)		إيراد من بيع أصول ثابتة تحت التنفيذ
٣,٨٠٠,٥٩٢	٨,١٩٣,٣٧١	٥	استهلاك أصول غير ملموسة
٣٧,٦٧١,٠١٤	٣٩,٣٨٠,٢٠٣	٢٤	استهلاك أصول حق انتفاع
٤٩,٥٠٤,٣٥٨	١٧٦,٤١١,٠٧٦	١٥	مخصصات مكونة
(٥٤,٧٨٥,٦٩٤)	٢٩,٥٨٧,٩٤٠		رد خسائر انتمائية متوقعة (بالصافي)
(٢٢٢,٢٢٢)	(٧٣٤,٢٢٦)		إيرادات أصول مالية من خلال الدخل الشامل الآخر
(٤١,٧١٦)	(٤١,٧١٦)		إيرادات أصول مالية بالتكلفة المستهلكة
(٣,٧٢٧,٨٠٦)	(٢,٠٥٢,٢٦٨)	٣١	(أرباح) فروق عملات أجنبية
٤٧٨,٣٣٩,١٣٥	٤٤٥,٠١٤,٦٨٦	٢٩	مصرفات تمويلية مستحقة
٢٩,٢٠٠	-		رد خسائر استبعاد استثمارات عقارية
١,٤٦٠,٢٠٠,٤٤١	٣,٤٧٠,٠٢١,٨١٦		
١,٢٧٩,٨٣٦,٢٦٣	(١,٥٧٣,٦١٢,٠٥٥)		مخزون وأراضي ووحدات تامة وغير تامة
(١,١٣٨,١٥٢,٩٤٥)	(١,٨٠١,٩٩١,١٢٩)		المدينون والعملاء والموردين وأوراق القبض وأعمال تحت التنفيذ
(٢٧,٢٦٧,٤٤١)	٢,٥١٨,٧٠٥,٦٢١		ومدينو ودائنو التجمعات السكنية
(١٠,١٠٣,٨٢٩)	(٣,٩٩٥,٣٤٢)	١٥	الدائنون والموردين ومقدمات من العملاء عن وحدات غير مسلمة
(٧٣,٧٩٤,٥٧٨)	(٢٨٢,٩٦٢,٢٦٥)		والتزامات استكمال مرافق
(٤٣,٤٤٨,٩٧٨)	(١٩٦,٥٣٠,٢٥٨)		المستخدم من المخصصات
(٤٠٦,٣٥١,٨٨١)	(٣٦٢,٢٢٤,٠٤٧)		المسدد من توزيعات أرباح العاملين ومكافأة مجلس الإدارة
١,٠٤٠,٩١٧,٠٥٢	١,٧٦٧,٤١٢,٣٤١		ضرائب دخل
			مصرفات تمويلية مدفوعة
			صافي النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
(٢٦,١١٧,٠٩٨)	(٢٠,٤٨٧,٢٣٤)	٢/٤، ١/٤	الأنشطة الاستثمارية
-	٢,٦٠٠,٠٠٠		مدفوعات لشراء أصول ثابتة وأصول ثابتة تحت التنفيذ
(٤,٥٢٠,٠٦٩)	(١٦,١٧٤,٧١٨)	٥	المحصل من بيع أصول ثابتة تحت التنفيذ
(١٧٥,٠٠٠,٠٠٠)	(١,٨٥٠,٠٠٠)		مدفوعات لشراء أصول غير ملموسة
(٩٥,٩٥٦,٦٣٢)	١٢٧,٠٨٩,٠٤٣		مدفوعات تحت استثمارات في شركات تابعة
٢٢٢,٢٢٢	٧٣٤,٢٢٦		أثر الاستحواد على شركتي منك وإيجي كان
٤١,٧١٦	٤١,٧١٦		إيرادات أصول مالية من خلال الدخل الشامل الآخر
(٣٠١,٣٢٩,٨٦١)	٩١,٩٥٣,٠٣٣		إيرادات أصول مالية بالتكلفة المستهلكة
			صافي النقدية الناتجة من (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المجمعة.

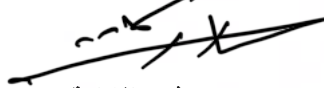
شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير ش.م.م.
قائمة التدفقات النقدية المجمعة - تابع
عن العام المالي المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	ايضاح
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٧٤,٤٠٠,٠٠٠	-	الأنشطة التمويلية
-	(١٥٧,٥٠٠,٠٠٠)	المدفوع نقداً من المساهمين لزيادة رأس المال
(٦٧٨,٠٩٦,٦٣١)	(٣٤,٤٧٧,٧٩٧)	٣٦ توزيعات أرباح مدفوعة للمساهمين
١٣,٤٦٣,١٩٠	-	مدفوعات التزامات التأجير
(٤٤,٠٧٢,٥٠٢)	(١,٠٦٥,٦٧٨,٥٥٣)	٢٠ حقوق غير المسيطرة
٢٨,٨٨٣,٨٠٨	١٨,٨٦٦,٩٩٩	٢٠ المسدد من قروض طويلة الأجل
١٠٥,٥٨٧,٥٩٨	١,٦٥٧,١١١	٢٠ المبالغ المسحوبة من قروض طويلة الأجل
-	(٨٤,٣٦٦,٩٨٩)	٢٠ الفوائد المرسمة من قروض طويلة الأجل
٤١,٠٣٢,٢٢٨	٤٣,٣٣٤,٧٦١	٢١ المسدد من قروض قصيرة الأجل
(١٥٨,٨٠٢,٣٠٩)	(١,٢٧٨,١٦٤,٤٦٨)	المبالغ المسحوبة من قروض قصيرة الأجل
٥٨٠,٧٨٤,٨٨٢	٥٨١,٢٠٠,٩٠٦	صافي النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
١,١١٥,٢٣١,٥٨٣	١,٦٩٩,٧٤٤,٢٧١	التغير في النقدية وما في حكمها خلال السنة
٣,٧٢٧,٨٠٦	٢,٠٥٢,٢٦٨	٣١ النقدية وما في حكمها في بداية السنة
١,٦٩٩,٧٤٤,٢٧١	٢,٢٨٢,٩٩٧,٤٤٥	أرباح فروق عملات أجنبية
(٣٢,٧٨٧,٩١٩)	(٥٩,٨٨٣,٧٦٢)	إجمالي النقدية وما في حكمها في نهاية السنة
(٤٨٧,٠٠٠)	(٤٨٧,٠٠٠)	يخصم: ودائع لتغطية خطابات الضمان
(٣٣٦,٢٢٨)	-	وثائق استثمار مجمدة لتغطية خطابات الضمان
١,٦٦٦,١٣٣,١٢٤	٢,٢٢٢,٦٢٦,٦٨٣	٢١ مبالغ مجنبة من بعض حسابات الشركة طرف البنك الأهلي
		النقدية وما في حكمها في نهاية السنة

معاملات غير نقدية


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

لم تتضمن قائمة التدفقات النقدية المعاملة غير النقدية الخاصة بإضافة مبلغ ١٤٢,١٠٠,٠٠٠ ضمن المدينون لنظام الإئابة والتحفيظ وما يقابلها ضمن حقوق الملكية (رأس المال المصدر و علاوة إصدار).



رئيس مجلس الإدارة
مهندس / محمد حازم بركات


الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب
مهندس / محمد عبد الله سلام


نائب أول الرئيس التنفيذي للشؤون المالية
محاسب / أحمد حسين العزب

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المجمعة.

١. نبذة عن الشركة

١-١ الشكل القانوني للشركة

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

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

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

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

٢-١ نشاط الشركة

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

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

٣-١ مدة الشركة

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

٤-١ مقر الشركة

يقع المقر الرئيسي للشركة في ٤ شارع يوسف عباس- المنطقة الثانية - مدينة نصر - القاهرة - جمهورية مصر العربية. ورئيس مجلس إدارة الشركة هو السيد المهندس/ محمد حازم بركات.

الشركة مقيدة بالجدول الرسمي بالبورصة المصرية، وتم قيد شهادات الإيداع الدولية (GDR) مقابل أسهم الشركة ببورصة لندن للأوراق المالية.

اعتمد مجلس الإدارة إصدار القوائم المالية المجمعة للشركة للفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ بتاريخ ٢٥ فبراير ٢٠٢٣.

١. نبذة عن الشركة - تابع

٥-١ أسس تجميع القوائم المالية للشركة وشركاتها التابعة

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

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

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

تساهم الشركة الأم - شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير - وتتوافر لديها السيطرة خلال السنة المالية المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ على الشركات التابعة والتي تم إدراجها ضمن القوائم المالية المجمعة وذلك كما يلي:

اسم الشركة	الشكل القانوني	النسبة المملوكة %	النشاط
النصر للأعمال المدنية	شركة مساهمة مصرية	٥٢,٤٦٪	إنشاءات مدنية
شركة إيجي كان للتطوير العقاري	شركة مساهمة مصرية	١٠٠٪	استثمار وتطوير عقاري
شركة منك للاستثمار العقاري	شركة مساهمة مصرية	١٠٠٪	استثمار وتطوير عقاري

٢. استخدام التقديرات والافتراضات

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

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

وفيما يلي أهم البنود المستخدم فيها التقديرات والافتراضات والحكم المهني:

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

١-٢ قياس القيمة العادلة

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

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

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

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

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

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

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

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

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

٣. ملخص بأهم السياسات المحاسبية المتبعة ومعايير المحاسبة المطبقة

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

المعايير والتعديلات الصادرة

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

ملخص للتعديلات	سارية للفترات السنوية ابتداءً من أو بعد تاريخ	التأثير على القوائم المالية	المعايير الجديدة أو التي تم إعادة إصدارها
تم إضافة خيار نموذج القيمة العادلة عند القياس اللاحق لاستثمارات العقارية. وقد ترتب على ذلك تعديل الفقرات المرتبطة باستخدام خيار نموذج القيمة العادلة وتعديلات ببعض معايير المحاسبة المصرية السارية:	١ يناير ٢٠٢٣ وذلك بأثر رجعي .	اثبات القيمة العادلة للاستثمارات العقارية والتي بلغت في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ٦٢٥,٧٣٢,٠٠٠ جنيه مصري (٣١) ديسمبر ٢٠٢٢: ٥٦٣,١٥٨,٨٠٠ جنيه مصري).	معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) المعدل- الاستثمار العقاري
معيار المحاسبة المصري رقم (١) "عرض القوائم المالية			
معيار المحاسبة المصري رقم (٥) "السياسات المحاسبية والتغييرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء"			
معيار المحاسبة المصري رقم (١٣) "أثار التغييرات في أسعار صرف العملات الأجنبية"		اثبات فائض تقييم الاستثمار العقاري بالقيمة العادلة بمبلغ ٦٢,٥٧٣,٢٠٠ جنيه مصري	
معيار المحاسبة المصري رقم (٣٠) "القوائم المالية الدورية"			
معيار المحاسبة المصري رقم (٣١) "اضمحلال قيمة الأصول"			
معيار المحاسبة المصري رقم (٣٢) "الأصول غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع والعمليات غير المستمرة"			
معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) "عقود التأجير"			

١-٣ أسس إعداد القوائم المالية المجمعة

- تعد القوائم المالية المجمعة طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية (العملة الوظيفية) وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.
- تعرض القوائم المالية المجمعة بالجنيه المصري والذي يمثل عملة التعامل للمجموعة.
- تسري على معالجات التوريق بالقوائم المالية أحكام المواد من (٤١) مكرر الى (٤١) مكرر ٨ من قانون سوق راس المال الصادر بالقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢.

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

٢-٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية المتبعة

١-٢-٣ الأصول الثابتة وإهلاكاتها

الاعتراف والقياس

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

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

التكاليف اللاحقة

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

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

الإهلاكات

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

**العمر الإنتاجي
(سنوات)**

١٠ - ٤٠ سنة	المباني
٥ سنوات أو مدة الإيجار أيهما أقل	تحسينات لمباني مؤجرة
٨ سنوات	تحسينات لمباني مملوكة
١٠-٢ سنوات	آلات ومعدات نشاط إنتاجي
١٠ - ٥ سنوات	وسائل نقل وانتقال
٢ - ٨ سنوات	أجهزة الحاسب الآلي والسيرفرات
٢ - ١٠ سنة	عدد وأدوات صغيرة
٢ - ١٠ سنة	أثاث ومعدات مكاتب
٤ سنوات	تجهيزات وديكورات

أصول ثابتة تحت التنفيذ

يتم تسجيل الأصول الثابتة تحت التنفيذ بالتكلفة. تتضمن التكلفة كافة النفقات المتعلقة مباشرة واللازمة لإنشاء الأصل إلى حالته التي يتم تشغيله بها وفي الغرض الذي اقتني من أجله (إيضاح ٢/٤). يتم تحويل الأصول الثابتة تحت التنفيذ إلى بند الأصول الثابتة أو الاستثمارات العقارية أو الأصول غير الملموسة (بحسب الأحوال) عندما يتم الانتهاء منها وتكون متاحة للغرض منها. ويتم تقييم الأصول الثابتة تحت التنفيذ في تاريخ المركز المالي المجمع بالتكلفة مخصصاً منها خسائر الاضمحلال - إن وجدت.

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

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

الاعتراف

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

القياس الأولي

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

النفقات اللاحقة

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

الاستهلاك

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

العمر الإنتاجي المقدر (بالسنة)

٣-١

برامج حاسب آلي ونظم معلومات

٣-٢-٣ الأدوات المالية

الاعتراف والقياس الأولي

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

التبويب والقياس اللاحق

الأصول المالية

عند الاعتراف الأولي يتم تبويب الأصل المالي على أنه مقاس:

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

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

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

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

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

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

عند الاعتراف الأولى باستثمار في أدوات حقوق الملكية غير محتفظ به لغرض المتاجرة يمكن أن يتم اختيار لا رجعة فيه بأن تعرض ضمن الدخل الشامل الآخر التغييرات 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 الأولى يمكن للشركة أن تخصص بشكل غير قابل للإلغاء أصلاً مالياً يستوفي المتطلبات التي يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا كان القيام بذلك يزيل أو يقلص بشكل جوهري عدم الثبات في القياس أو الاعتراف (يشار إليه أحياناً على أنه عدم اتساق محاسبي) والذي قد ينشأ خلاف ذلك.

الأصول المالية - تقييم نموذج الأعمال

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

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

إن تحويلات الأصول المالية إلى أطراف ثالثة في معاملات غير مؤهلة للاستبعاد لا تعتبر مبيعات لهذا الغرض، بما يتفق مع اعتراف المجموعة المستمر بالأصول.

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

يتم قياس الأصول المالية المحنفظ بها بغرض المتاجرة أو المدارة والتي يتم تقييم أدائها على أساس القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

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

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

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

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

الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر

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

الأصول المالية بالتكلفة المستهلكة

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

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

أدوات الدين المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر

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.

تقاس الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل.

استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر

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

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

الالتزامات المالية – التبيوب والقياس اللاحق والأرباح والخسائر

يتم تبويب الالتزامات المالية على أنها 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 إلغائها أو انقضاء مدتها.

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

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

٣-٢-٤ الاستثمارات العقارية

يتم إثبات الاستثمارات العقارية عند الاعتراف الأولى بالتكلفة ويتم القياس اللاحق لها باستخدام نموذج القيمة العادلة ويتم تحميل ناتج تقييم الاستثمارات العقارية على قائمة الدخل الشامل الأخرى وفي حالة وجود خسائر تقييم استثمارات عقارية يتم تخفيضه أولاً من فائض إعادة التقييم المكون من قبل بقائمة الدخل الشامل الأخرى وفي حالة تجاوز خسائر تقييم الاستثمارات العقارية فائض إعادة التقييم المكون سلفاً يتم إثبات ما زاد ضمن قائمة الدخل المستقلة ويتم استخدام نموذج التكلفة للاستثمارات العقارية التي تعذر تحديد القيمة العادلة لها بشكل يعتمد عليه وفقاً للفقرة ٥٣ من معيار الاستثمارات العقارية ويتم تحميل الإهلاك لها على قائمة الدخل المستقلة وفقاً لطريقة القسط الثابت وذلك على مدار العمر الإنتاجي المقدر لكل نوع من الاستثمارات العقارية فيما عدا الأراضي، وفي حالة حدوث اضمحلال يتم تحميله على قائمة الدخل المستقلة والإفصاح عن المدي المتوقع للقيمة العادلة للاستثمارات العقارية التي لم يمكن تحديد القيمة العادلة بصورة يعتمد عليها.

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

العمر الإنتاجي	نوع الأصل
٤٠ سنة	وحدات سكنية
٤٠ سنة	وحدات غير سكنية

٥-٢-٣ التوريق

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

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

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

٧-٢-٣ المخزون

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

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

٨-٢-٣ أعمال تحت التنفيذ ووحدات عقارية تامة

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

٩-٢-٣ قائمة التدفقات النقدية المجمعة

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

١٠-٢-٣ النقدية وما في حكمها

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

١١-٢-٣ المدينون وأوراق القبض والأرصدة المدينة الأخرى

يتم إثبات المدينون والأرصدة المدينة الأخرى بالقيمة المستحقة 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 بتاريخ استحقاق والتي حصلت عليها الشركة من عملاءها كأداة وفاء بباقي القيم التعاقدية للوحدات العقارية المتعاقد عليها. ويتم الإثبات الأولي لأوراق القبض بالقيمة العادلة وقت إبرام التعاقد مع العملاء. على أن يتم إعادة قياسها في تاريخ إعداد القوائم المالية المجمعة 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.

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

١٢-٢-٣ اضمحلال قيمة الأصول

الأصول غير المالية

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

وفي حالة استخدام أسس منطقية وثابتة لتوزيع الأصول على الوحدات المولدة للنقد فإن الأصول العامة للشركة يتم توزيعها أيضاً على تلك الوحدات. ولو تعذر تحقيق ذلك يتم توزيع الأصول العامة للشركة على أصغر مجموعة من الوحدات المولدة للنقد التي أمكن للشركة تحديدها باستخدام أسس منطقية وثابتة. هذا وتتمثل القيمة الاستردادية للأصل أو للوحدة المولدة للنقد في القيمة العادلة (مخصوصاً منها تكاليف البيع المقدرة) أو القيمة المتوقعة من استخدام الأصل (أو للوحدة المولدة للنقد) أيهما أكبر.

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

ويعكس هذا المعدل تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المرتبطة بذلك الأصل والتي لم يتم أخذها في الاعتبار عند تقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتولدة عنه. وإذا كانت القيمة الاستردادية المقدرة لأصل (أو 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 المجمعة.

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

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.

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

المرحلة الأولى: خسارة الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً

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

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

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

المرحلة الثالثة: خسارة الائتمان المتوقعة – اضمحلال قيمة الائتمان

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

الأصول المالية

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

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

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

٣-٢-١٣ المخصصات

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

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

١٤-٢-٣ أسهم الخزينة

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

١٥-٢-٣ توزيعات الأرباح

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

١٦-٢-٣ تحقق الإيراد

(١) الإيرادات من العقود مع العملاء

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

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

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

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

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

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

عند استيفاء الشركة للالتزام 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 و عملائها في تاريخ نشأة العقد.

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

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

الاعتراف بالإيراد

مدينة مصر للإسكان والتعمير: -

مبيعات العقارات

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

مبيعات الأراضي

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

إيرادات تمويلية

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

النصر لأعمال المدنية: -

إيرادات المقاولات

اختارت الشركة تطبيق طريقة المخرجات في توزيع سعر المعاملة على التزامات الأداء بحيث يتم الاعتراف بالإيراد على أساس القياسات المباشرة لقيمة السلع والخدمات المحولة للعميل حتى تاريخ المركز المالي، تعتبر الشركة أن استخدام طريقة المخرجات التي تتطلب إثبات الإيراد بناء على أساس القياسات المباشرة بقيمة السلع والخدمات المحولة للعميل حتى تاريخه توفر أفضل مرجع للإيرادات المحققة فعليًا، وعند تطبيق طريقة المخرجات تقوم الشركة بحصر الأداء المكتمل حتى تاريخه، تقييمات النتائج التي تم تحقيقها، والمعلم المحدد الذي تم الوصول إليه، الوقت المنتقى حتى تاريخ كل مركز مالي.

(٢) الترتيبات المشتركة

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

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

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

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

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

(٣) باقي الإيرادات

- يتم إثبات إيرادات الإيجارات طبقاً للاستحقاق على أساس زمني.
- يتم إثبات إيرادات التوزيعات بقائمة الدخل المجمعة حينما ينشأ الحق للشركة في استلام توزيعات أرباح من الشركات المستثمر فيها والمحقة بعد تاريخ الاقتناء.
- عندما تقوم المجموعة باستيفاء التزام أداء من خلال تسليم البضائع المتفق عليها أو تقديم الخدمات، فإن المجموعة بذلك تقوم بإيجاد أصل بناءً على العقد مقابل الثمن الذي حصلت عليه جراء الأداء. وإذا ما تجاوز مبلغ الثمن المفوتر للعميل مبلغ الإيرادات المدرجة فهذا يزيد من التزام العقد.
- تقاس الإيرادات بالقيمة العادلة للثمن المستلم أو المستحق القبض مع الأخذ بالحسبان شروط الدفع التعاقدية المحددة.

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

٣-٢-١٧ التكاليف المباشرة وغير المباشرة

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

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

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

١٨-٢-٣ مصروفات إدارة المجتمعات السكنية والتشغيل الأخرى

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

١٩-٢-٣ عقود التأجير

الاعتراف والقياس الشركة كمستأجر

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

القياس الأولي لأصل حق الانتفاع:

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

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

القياس الأولي للالتزام عقد التأجير

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

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

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

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

- مبالغ يتوقع دفعها بواسطة الشركة وبموجب ضمانات القيمة المتبقية.
- سعر ممارسة خيار الشراء إذا كانت الشركة متأكدة من ممارسة هذا الخيار بصورة معقولة.
- دفع الغرامات لإنهاء عقد التأجير إذا كانت مدة عقد التأجير تعكس ممارسة الشركة خيار إنهاء عقد التأجير.

الإعتراف والقياس الشركة كمؤجر: -

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

الإيجار التشغيلي: -

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

عقود البيع مع إعادة الاستئجار: -

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

تحويل الأصل يمثل عملية بيع: -

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

تحويل الأصل ليس عملية بيع: -

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

الإعفاءات من الاعتراف: -

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

٢٠٠٣-٢٠٢٠ مزايا العاملين

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

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

٢١-٢-٣ الضرائب

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

- تتضمن ضريبة الدخل التي يتم حسابها على الأرباح المحققة للشركة كل من الضريبة الجارية (المحسوبة طبقاً للقوانين واللوائح والتعليمات السارية المعمول بها في هذا الشأن وباستخدام أسعار الضريبة السارية في تاريخ إعداد القوائم المالية المجمعة) والضريبة المؤجلة. ويعترف بالضريبة الجارية والضريبة المؤجلة كإيراد أو كمصروف وتدرج في ربح أو خسارة السنة، فيما عدا الحالات التي تنشأ فيها الضريبة من:
 - عملية أو حدث يعترف به في نفس الفترة أو في فترة مختلفة خارج الأرباح أو الخسائر سواء في قائمة الدخل الشامل أو ضمن حقوق الملكية مباشرة، أو
 - جميع الأعمال.
- الضريبة المؤجلة هي الضريبة التي تنشأ عن وجود فروق مؤقتة بين القيم الدفترية للأصول والالتزامات طبقاً للأسس المحاسبية المستخدمة في إعداد القوائم المالية المجمعة وقيم تلك الأصول والالتزامات طبقاً للأسس الضريبية المستخدمة في احتساب الربح الضريبي. هذا ويتم تحديد قيمة الضريبة المؤجلة بناء على الطريقة التي من المتوقع تحقق أو تسوية القيمة الحالية لتلك الأصول والالتزامات بها وباستخدام أسعار الضريبة السارية في تاريخ إعداد القوائم المالية المجمعة.
- وبصفة عامة يتم الاعتراف بكافة الالتزامات الضريبية المؤجلة (الناجمة عن الفروق المؤقتة الخاضعة للضريبة في المستقبل) بينما لا تثبت الأصول الضريبية المؤجلة إلا إذا توافر احتمال قوي بإمكانية استخدام تلك الأصول لتخفيض الأرباح الضريبية المستقبلية أو وجود دليل آخر مقنع على تحقق أرباح ضريبية كافية في المستقبل.

ويتم مراجعة القيمة الدفترية للأصول الضريبية المؤجلة في تاريخ كل مركز مالي ويتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل الضريبي المؤجل عندما يصبح من غير المحتمل أن يسمح الربح الضريبي المستقبلي باستخدام الأصل الضريبي المؤجل أو جزء منه. هذا وتستخدم طريقة الميزانية لاحتساب الأصول والالتزامات الضريبية المؤجلة ويتم تبويبها ضمن الأصول والالتزامات طويلة الأجل.

٢٢-٢-٣ ربحية السهم

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

٢٣-٢-٣ تكلفة الاقتراض

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

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

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

- يتم الإنفاق على الأصل المؤهل للرسملة.
- تكبد الشركة تكلفة اقتراض.

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

- تكون الأنشطة اللازمة لإعداد الأصل للاستخدام في الأغراض المحددة له أو لبيعه للغير محل تنفيذ في الوقت الحالي.

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

٢٤-٢-٣ الاحتياطي القانوني

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

٢٥-٢-٣ ترجمة المعاملات بالعملة الأجنبية

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

٢٦-٢-٣ المساهمة التكافلية

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

شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير ش.م.م.
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١/٤ الأصول الثابتة

الإجمالي	تجهيزات وبيكورات	الحاسبات الآلية	أثاث ومعدات مكاتب	عدد وأدوات صغيرة	وسائل نقل وانتقال	آلات ومعدات	تخصنات في أصول مستأجرة	المباني والإشاءات (*)	الأراضي (**)
١٥٨,٥٠٢,٨٧٩	-	٢٣,٦٧٩,٥٦٠	١٧,٠٠٧,٥٢٣	١,٣٢٦,١٤٢	١٤,٧٣١,٩٦٦	٣٣,٩٢٠,٩٧٧	٣٧,٨٢٨,٠١٣	٢٨,٣١٠,١٢٤	١,٦٥٩,٤٤٤
٦,٧٨٩,٠٢٩	١,٨١٥,٢٨٣	١,٩٥٦,١٩٥	٣,٠١٧,٥٥٠	-	-	-	-	-	-
١٢,٢١٤,٨١٤	-	٧,١٧٣,٩٧٨	٩٩,٤٠٦	٢,٧٧٩,٤٣٤	-	٣٤,٨٨٤	٢٠,٦٩,٠٣	١,٠٢٩,٢٠٩	-
(٨,٣٣٦,٨٣٧)	-	(٤,٧٠٢,٢١٣)	(٧٩٧,٨٥٠)	(١,٢٢٩)	(٢,٢٧٧,٣٨٤)	(٥٥٨,١٦١)	-	-	-
١٦٩,١٦٩,٨٨٤	١,٨١٥,٢٨٣	٢٨,١٠٧,٥٢٠	٢٠,٢١٧,٦٢٩	٤,١٤٤,٣٤٧	١٢,٤٥٢,٧١٢	٣٣,٣٩٧,٧٠٠	٣٨,٠٣٤,٩١٦	٢٩,٣٣٩,٢٣٣	١,٦٥٩,٤٤٤
١١٩,١٤٨,٥١٠	-	١١,٥١١,٠٢٢	١٤,٤٥٩,٨٧٥	١,٢٠٤,٤٣٩	١٢,٦٧٢,٠٨١	٣٣,١٨٢,٨٢٥	٣٤,٣١٢,٥٤٣	١٠,٨٠٢,٧٧٥	-
٥,٢٩٤,٧٤٥	١,٠٩٣,٢٣٣	١,٩٢٠,٧٦٠	٢,٢٨٠,٧٥٢	-	-	-	-	-	-
١١,٣٢١,٥١٦	٤٢٦,٩٧٧	٤,٢٩٤,٩٢٠	١,٤٤٤,٧٧٧	١٣,٤٢٧	٦٠٦,١١٧	٤٣٨,٨٤٦	١,١٥٤,٦٧٤	٢,٨٦٤,٨٧٨	-
(٨,٣٣٦,٨٣٧)	-	(٤,٧٠٢,٢١٣)	(٧٩٧,٨٥٠)	(١,٢٢٩)	(٢,٢٧٧,٣٨٤)	(٥٥٨,١٦١)	-	-	-
١٢٧,٤٢٧,٩٣٤	١,٥٢٠,٢١٠	١٢,٠٢٤,٤٨٩	١٧,٣٤٧,٥٥٤	١,٣٣٢,٢٢٧	١٢,٠٠١,٧١٤	٣٣,٠٦٣,٥١٠	٣٥,٤٦٨,٢١٧	١٣,٦٦٨,٦٠٣	-
٤١,٧٤١,٩٥٠	٢٩٥,٠٧٣	١٥,٠٨٢,٠٣١	٢,٨٧٠,٠٧٥	٢,٨١٠,٠٧١	٤٥١,٩٩٨	٣٣٤,١٩٠	٢,٥٦٦,٦٩٩	١٥,٦٧٠,٧٣٠	١,٦٥٩,٤٤٤

صافي القيمة الدفترية:
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

(*) تتضمن الأراضي والمباني أرض ومبنى النادي الاجتماعي والملاعب المخصصة الموزعة لنادي العاملين بشركة مدينة مصر للإسكان والتعمير ومباني الدفترية حوالي مبلغ ١,٣ مليون جنيه مصري، كما أضي وحوالي مبلغ ٥,٥ مليون جنيه مصري، كما لا توجد أية ضمانات أو رهونات على الأصول الثابتة الخاصة بشركة مدينة مصر في تاريخ القوائم المالية المجمعة.

شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير ش.م.م.
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١/٤ الأصول الثابتة - تابع

الإجمالي	الحاسبات الآلية	أثاث ومعدات مكاتب	عدد وأدوات صغيرة	وسائل نقل وانتقال	آلات ومعدات	تسجيلات في أصول مستأجرة	المباني والإشاءات (*)	الأراضي (*)
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
١٥٠,٠٦٢,٢٣٤	١٧,٨٨٣,٥٦٠	١٧,٢٨٥,٦٩٨	١,٤٠٤,٣١٣	١٥,٤٧٥,٢٩٧	٣٣,٩٢٨,٦٣٠	٣٧,٦٦٣,٠١٣	٢٤,٧٦٢,٢٧٩	١,٦٥٩,٤٤٤
١٠,٠٤٢,٦٧٠	٥,٩٦٣,٢٢٢	٣٦٦,٦٠٣	-	-	-	١٦٥,٠٠٠	٣,٥٤٧,٨٤٥	-
(١,٦٠٢,٠٢٥)	(١٦٧,٢٢٢)	(٦٤٤,٧٧٨)	(٣٨,١٧١)	(٧٤٤,٢٠١)	(٧,٦٥٣)	-	-	-
١٥٨,٥٠٢,٨٧٩	٢٣,٦٧٩,٥٦٠	١٧,٠٠٧,٥٢٣	١,٣٦٦,١٤٢	١٤,٧٣١,٠٩٦	٣٣,٩٢٠,٩٧٧	٣٧,٨٢٨,٠١٣	٢٨,٣١٠,١٢٤	١,٦٥٩,٤٤٤
١٠١,٠١٢,٧٢٦	٨,٥١٤,٩٥٣	١٣,٥٢٠,٣٢٧	١,١٧٧,٥٠١	١٣,٨٠٤,٣٧٢	٣١,٣٤٢,٥٠٧	٢٣,٥٢٩,٨٠٥	٩,١٢٣,٢٦١	-
١٩,٧٢٨,٥٤٦	٣,١٦٣,٢٩٠	١,٥٧٥,٠٦٤	٦٥,١١٠	٦١٢,٩٠٩	١,٨٤٧,٩٧١	١٠,٧٨٣,٧٣٨	١,٦٨٠,٤٦٤	-
(١,٥٩٢,٧٦١)	(١٦٧,٢٢٢)	(٦٣٥,٥١٤)	(٣٨,١٧١)	(٧٤٤,٢٠١)	(٧,٦٥٣)	-	-	-
١١٩,١٤٨,٥١١	١١,٥١١,٠٢١	١٤,٤٥٩,٨٧٧	١,٢٠٤,٤٤٠	١٣,٦٧٣,٠٨٠	٢٣,١٨٢,٨٢٥	٣٤,٣١٣,٥٤٣	١٠,٨٠٣,٧٢٥	-
٣٩,٣٥٤,٣٦٨	١٢,١٦٨,٥٣٩	٢,٥٤٧,٦٤٦	١٦١,٧٠٢	١,٠٥٨,٠١٦	٧٣٨,١٥٢	٣,٥١٤,٤٧٠	١٧,٥٠٦,٣٩٩	١,٦٥٩,٤٤٤

صافي القيمة الدفترية:
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

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

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

١/٤ الأصول الثابتة - تابع

بلغت قيمة الأصول المهلكة دفترياً بالكامل ومازالت تعمل كما يلي:

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,١٠٧,١٢٨	١,٩٩٣,٠٦٠	مباني وإنشاءات
١٦,٦٧٨,٧١١	٣٣,٧٢٧,٦٩٠	تحسينات في أصول مستأجرة
٢٨,٩٧٥,٤٧٤	٣١,٩٨٤,٠٩٢	آلات ومعدات
١١,٢٤٥,٥٨٠	٩,٨٧٠,٩٧٣	وسائل نقل وانتقال
٧١٦,٨٠٨	٩٢٧,٦٨٠	عدد وأدوات صغيرة
١٠,٠٦٣,٥٥١	١١,٧٦٣,٠٩٢	أثاث ومعدات مكاتب
٣,٨٥١,٧١٥	٢,٨٠٦,٩١٦	حاسبات آلية
<u>٧٢,٦٣٨,٩٦٧</u>	<u>٩٣,٠٧٣,٥٠٣</u>	إجمالي

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

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣,٨٩٠,٠٧٠	٢,٨٦٨,٥٤٣	تكلفة المبيعات
١٢,٩٤٥,٠٣٢	٣,٧١٥,٢٦١	المصروفات العمومية والإدارية (إيضاح ٢٧)
٢,٨٢٦,٨٩٩	٤,٥٩١,١٥٨	المصروفات البيعية والتسويقية (إيضاح ٢٦)
٦٦,٥٤٥	١٤٦,٥٥٤	مصروفات إدارة المجتمعات السكنية والتشغيل الأخرى (إيضاح ٢٨)
<u>١٩,٧٢٨,٥٤٦</u>	<u>١١,٣٢١,٥١٦</u>	

٢/٤ أصول ثابتة تحت التنفيذ

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤,١٧٧,٣٥١	٢٠,٢٥١,٧٧٩	رصيد أول السنة
١٦,٠٧٤,٤٢٨	٨,٢٧٢,٤٢١	الإضافات خلال السنة
-	(٦٣٩,٥٨٣)	بيع أصول ثابتة تحت التنفيذ خلال السنة
-	٥٤,٧٧٣,٩١٦	أثر الاستحواذ على شركة منك للاستثمار العقاري
<u>٢٠,٢٥١,٧٧٩</u>	<u>٨٢,٦٥٨,٥٣٣</u>	رصيد آخر السنة

٥ أصول غير ملموسة

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٤,٨٨٨,٧٤١	٢٩,٤٠٨,٨١٠	التكلفة أول السنة
٤,٥٢٠,٠٦٩	١٦,١٧٤,٧١٨	الإضافات خلال السنة
<u>٢٩,٤٠٨,٨١٠</u>	<u>٤٥,٥٨٣,٥٢٨</u>	التكلفة آخر السنة
٢١,٨٥٨,٥٩٠	٢٥,٦٥٩,١٨٢	مجمع الاستهلاك أول السنة
٣,٨٠٠,٥٩٢	٨,١٩٣,٣٧١	الاستهلاك خلال السنة
<u>٢٥,٦٥٩,١٨٢</u>	<u>٣٣,٨٥٢,٥٥٣</u>	مجمع الاستهلاك آخر السنة
<u>٣,٧٤٩,٦٢٨</u>	<u>١١,٧٣٠,٩٧٥</u>	صافي القيمة الدفترية

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

٥ أصول غير ملموسة - تابع

بلغت قيمة الأصول المستهلكة دفترياً بالكامل ومازالت تستخدم كما يلي:

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٠,٠٥٠,٢٩٩	٢٨,٢٨٥,٢٦٤	برامج حاسب آلي ونظم معلومات

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

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣,٤٨٧,٦٠٠	٥,٧٣٠,٤١٠	تكلفة المبيعات
١١٤,٧٨٤	١,٥٣٤,٤٧٣	المصروفات البيعية والتسويقية (إيضاح ٢٦)
٩٩,٣٧٩	٧٥٦,٧٩٥	المصروفات العمومية والإدارية (إيضاح ٢٧)
٩٨,٨٢٩	١٧١,٦٩٣	مصروفات إدارة المجمعات السكنية والتشغيل الأخرى (إيضاح ٢٨)
٣,٨٠٠,٥٩٢	٨,١٩٣,٣٧١	

٦. أصول مالية واستثمارات

١/٦ أصول مالية بالتكلفة المستهلكة

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥٦٦,٩٦٨	٥٦٦,٩٦٨	استثمارات في سندات حكومية (غير متداولة بالبورصة)

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

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	نسبة المساهمة %	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٢٢,٩٣٣,٧٢٢	٢٣,١٩٨,٥٢٠	٧,٥٠٣	المصرية الكويتية للتنمية العقارية
٤,٦٠٨,٣٣٥	٤,٨٧١,٨٥٧	١,٢٠٠	دار التعليم الراقي ش.م.م.
١٩,٢٠٠	١٩,٢٠٠	٠,٠١	شركة النصر لصناعة المحولات (الماكو)
٢٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠	٠,٨	شركة مصر لإنتاج الطوب الطفلي
٢٧,٧٦١,٢٥٧	٢٨,٢٨٩,٥٧٧		

٣/٦ استثمارات عقارية

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
-	٦٢٥,٧٣٢,٠٠٠	عقارات مؤجرة للغير-باستخدام نموذج القيمة العادلة
٢,٠٧٦,٣٣٥	٢,٠٧٦,٣٣٥	اراضي محتفظ بملكيتها عن عقارات مبيعة (*)
٣٠٧,٣٢٩	١٧٦,٤٦١	عقارات مؤجرة للغير-باستخدام نموذج التكلفة بالصافي (**)
٢,٣٨٣,٦٦٤	٦٢٧,٩٨٤,٧٩٦	

٣/٦ استثمارات عقارية -تابع

(*) وفيما يلي بيان بحركة أراضي محتفظ بملكيته عن عقارات مباحة باستخدام نموذج التكلفة.

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

الرصيد في بداية السنة
المحول الى اعمال تحت التنفيذ

عقارات مؤجرة للغير-باستخدام نموذج التكلفة بالصافي (**)

الإجمالي جنيه مصري	وحدات غير سكنية جنيه مصري	وحدات سكنية جنيه مصري
٢,٧٥٦,٩٩٥	٢,٢١٠,٩٩٨	٥٤٥,٩٩٧
(١,٧٦٩,٧٠٥)	(١,٧٦٦,٤٥٢)	(٣,٢٥٣)
<u>٩٨٧,٢٩٠</u>	<u>٤٤٤,٥٤٦</u>	<u>٥٤٢,٧٤٤</u>
(٥١,٢٢٢)	(٤٣,٧٨٤)	(٧,٤٣٨)
-	(٦٠,٨٥٧)	٦٠,٨٥٧
<u>٩٣٦,٠٦٨</u>	<u>٣٣٩,٩٠٥</u>	<u>٥٩٦,١٦٣</u>
٢,٤٤٩,٦٦٦	١,٩٦٧,١٢٩	٤٨٢,٥٣٧
(١,٦٧١,٣٧٥)	(١,٦٦٨,٤٦٢)	(٢,٩١٣)
<u>٧٧٨,٢٩١</u>	<u>٢٩٨,٦٦٧</u>	<u>٤٧٩,٦٢٤</u>
٨,٤٠٥	٨,٣٦٦	٣٩
(٢٧,٠٨٩)	(٢٠,٤٣٢)	(٦,٦٥٧)
-	(٥٤,٤٥٩)	٥٤,٤٥٩
<u>٧٥٩,٦٠٧</u>	<u>٢٣٢,١٤٢</u>	<u>٥٢٧,٤٦٥</u>
<u>١٧٦,٤٦١</u>	<u>١٠٧,٧٦٣</u>	<u>٦٨,٦٩٨</u>

التكلفة:

في ١ يناير ٢٠٢٣

أثر تغيير السياسات المحاسبية-معياري (٣٤) المعدل
رصيد ١ يناير ٢٠٢٣ بعد تغيير السياسات المحاسبية
المحول الى اعمال تحت التنفيذ خلال السنة
المحول من وحدات غير سكنية الى وحدات سكنية
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

مجمع الإهلاك:

في ١ يناير ٢٠٢٣

أثر تغيير السياسات المحاسبية-معياري (٣٤) المعدل
رصيد ١ يناير ٢٠٢٣ بعد تغيير السياسات المحاسبية
اهلاك السنة (إيضاح ٢٣ ب)
المحول الى اعمال تحت التنفيذ خلال السنة
المحول من وحدات غير سكنية الى وحدات سكنية
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

صافي القيمة الدفترية:

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

التكلفة:

في ١ يناير ٢٠٢٢

المحول الى اعمال تحت التنفيذ خلال السنة
الاستيعادات خلال السنة
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٣,١٨٤,٦٢٤	٢,٦٣٨,٦٢٧	٥٤٥,٩٩٧
(٣٤٤,٤٠٥)	(٣٤٤,٤٠٥)	-
<u>(٨٣,٢٢٤)</u>	<u>(٨٣,٢٢٤)</u>	-
<u>٢,٧٥٦,٩٩٥</u>	<u>٢,٢١٠,٩٩٨</u>	<u>٥٤٥,٩٩٧</u>

مجمع الإهلاك:

في ١ يناير ٢٠٢٢

أهلاك السنة
المحول الى اعمال تحت التنفيذ خلال السنة
الاستيعادات خلال السنة
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢,٦٨١,٧٣٣	٢,١٩٩,٢٣٥	٤٨٢,٤٩٨
٤٢,٥٤٩	٤٢,٥١٠	٣٩
(٢٢٠,٥٩٢)	(٢٢٠,٥٩٢)	-
(٥٤,٠٢٤)	(٥٤,٠٢٤)	-
<u>٢,٤٤٩,٦٦٦</u>	<u>١,٩٦٧,١٢٩</u>	<u>٤٨٢,٥٣٧</u>
<u>٣٠٧,٣٢٩</u>	<u>٢٤٣,٨٦٩</u>	<u>٦٣,٤٦٠</u>

صافي القيمة الدفترية:

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٣/٦ استثمارات عقارية -تابع

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

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤٨١,٤٢٤	٥٢٦,٣٢٣	وحدات سكنية
١,٦٦٥,٢١٨	٩,٧٤٧	وحدات غير سكنية
<u>٢,١٤٦,٦٤٢</u>	<u>٥٣٦,٠٧٠</u>	

الاستثمارات العقارية المقيمة بنموذج القيمة العادلة تم تقدير هذه القيمة بواسطة مقيم مستقل من بين المقيدين بالسجل المعد لذلك بالهيئة العامة للرقابة المالية وفقاً للفقرة (٧٥) من معيار (٣٤).

الاستثمارات العقارية التي تم تقييمها باستخدام نموذج التكلفة يتعذر تحديد القيمة العادلة لها بشكل يعتمد عليه وفقاً للفقرة (٥٣) من معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) نظراً لأنها عقارات سكنية مؤجرة بعقود ايجار غير محددة المدة وممتدة لفترات غير معلومة وفقاً للقانون، ولا توجد معاملات سوقية حالياً للعقارات المقارنة والتقدير البديلة للقيمة العادلة ليست متاحة.

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

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥١	-	قيمة وثائق استثمار في صناديق استثمار نقدي:
١,٦٦٦,٤٥٢	١,٩٤٧,٩١٨	صندوق استثمار بنك مصر النقدي ذو العائد الدوري
٧٤,٠١٩	٨٢,٤٥٩	صندوق استثمار بنك قطر الوطني الأهلي
٥٧٣,٨٠٥	٦٧٠,٥٢٢	صندوق استثمار بنك القاهرة
<u>٢,٣١٤,٣٢٧</u>	<u>٢,٧٠٠,٨٩٩</u>	صندوق استثمار بنك المصرف المتحد - رخاء (*)

الاستثمارات في وثائق صناديق الاستثمار هي استثمارات قصيرة الأجل بغرض إدارة الأرصدة النقدية للشركة من خلال الاستثمار في صناديق الاستثمار النقدي، وهي استثمارات عالية السيولة يمكن استردادها يومياً أو أسبوعياً وتعتبر جزءاً من رصيد النقدية وما في حكمها (إيضاح ٢١).

(*) يتضمن صندوق استثمار بنك المصرف المتحد ووثائق مجمدة بالمصرف المتحد لتغطية خطابات ضمان بمبلغ ٤٨٧,٠٠٠ جنيه مصري (٢٠٢٢: ٤٨٧,٠٠٠ جنيه مصري) كما في تاريخ القوائم المالية المستقلة (إيضاح ٢١).

٥/٦ أصول مالية بالتكلفة المستهلكة

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٩٦٣,٦٢٣,١٥٨	١,٠٥٧,٤٦٣,١٨٦	اذون خزانة (*)
٣٣,٠٨١,١٤٦	٤٢٢,٣٩٠,٧٦٧	ودائع لأجل
<u>٩٩٦,٧٠٤,٣٠٤</u>	<u>١,٤٧٩,٨٥٣,٩٥٣</u>	

٥/٦ أصول مالية بالتكلفة المستهلكة -تابع

(*) أذون خزانة

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٢٨,٥٧٥,٠٠٠	-	أذون خزانة - استحقاق ٩٠ يوم
٢٥,٩٠٠,٠٠٠	-	أذون خزانة - استحقاق ٨٦ يوم
١٥,٤٥٠,٠٠٠	-	أذون خزانة - استحقاق ٧١ يوم
٣٠,٦٠٠,٠٠٠	-	أذون خزانة - استحقاق ٤٩ يوم
٣٥٦,١٠٠,٠٠٠	-	أذون خزانة - استحقاق ٤٢ يوم
١٠,١٧٥,٠٠٠	-	أذون خزانة - استحقاق ٤١ يوم
-	٢٢٥,٠٠٠,٠٠٠	أذون خزانة - استحقاق ٤٠ يوم
-	١٥٨,٦٥٠,٠٠٠	أذون خزانة - استحقاق ٣٤ يوم
٤,٠٢٥,٠٠٠	-	أذون خزانة - استحقاق ٢٨ يوم
٦٥,٦٠٠,٠٠٠	-	أذون خزانة - استحقاق ٢١ يوم
٢٣١,٨٠٠,٠٠٠	-	أذون خزانة - استحقاق ٢٠ يوم
-	٣٧٥,٧٠٠,٠٠٠	أذون خزانة - استحقاق ١٤ يوم
-	٣٠١,١٧٥,٠٠٠	أذون خزانة - استحقاق ٧ يوم
٩٦٨,٢٢٥,٠٠٠	١,٠٦٠,٥٢٥,٠٠٠	
(٤,٦٠١,٨٤٢)	(٣,٠٦١,٨١٤)	
٩٦٣,٦٢٣,١٥٨	١,٠٥٧,٤٦٣,١٨٦	

يخصم: عوائد لم تستحق بعد

- تم تبويب أذون الخزانة المستحقة خلال ثلاثة أشهر من تاريخ الاقتناء بالنقدية وما في حكمها (إيضاح ٢١).
- تتضمن الودائع لأجل في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٥٩,٨٨٣,٧٦٢ مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٣٢,٧٨٢,٩١٩ جنيه مصري) وودائع مجمدة مقابل خطابات ضمان. (إيضاح ٢١).

٧. المخزون

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥٠,٢٨٥,٩٢١	٧٩,٦٨٣,٥٠٦	خامات رئيسية ومساعدة
٢٥,٢٠٧	٣٠,٠٦٣	وقود وزيوت
١,٩٦٤,٥١٣	١,٧٥٧,١١٠	قطع غيار ومهمات
٥٢,٢٧٥,٦٤١	٨١,٤٧٠,٦٧٩	

٨. أعمال تحت التنفيذ

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٦٤١,٤٨٤,٤٣٩	٣,٢٠٢,٦٢٩,٣٤٦	أراضي ووحدات عقارية غير تامة
٢,٠٩١,٥٠٨,٥٢٧	١,٣٢٤,٦٦٨,٩٥٨	تاج سيتي (*)
٤٦٥,٦٩٦,٣٣١	٥١٩,٨٢٨,٠٩٣	سراي (*)
٧٩,٦٦٩,٠٧٥	٢٦٩,٦٤٧,٠٩٣	غرب أسيوط (**)
-	١,١٩٢,٣٣٦,٣٦٨	تاج فيل
-	١٩٤,٧٣٣,٢٤٠	كندا- شركة إيجي كان للتطوير العقاري
٥٢,٦١٨,٨٢٩	-	ذي هوفت - شركة منك للاستثمار العقاري
٥,٣٣٠,٩٧٧,٢٠١	٦,٧٠٣,٨٤٣,٠٩٨	مقاولات-النصر للأعمال المدنية

٨. أعمال تحت التنفيذ -تابع

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

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

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

(**) وافق مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بقراره رقم (١٣٤) بتاريخ ٢٢ يناير ٢٠٢٠ على تخصيص قطعة أرض بمساحة ١٠٤,١٥ فدان بمدينة ناصر الجديدة (غرب أسيوط) لصالح الشركة لإقامة تجمع عمراني متكامل، وكذلك وافق مجلس إدارة الهيئة بقراره رقم (١٣٨) بتاريخ ١٤ مايو ٢٠٢٠ على تعديل آلية السداد وذلك بإجمالي مبلغ ٤٩٧,٣٠٩,٣٢٥ جنيه مصري وبسداد نسبة ١٥٪ ومصروفات إدارية ومجلس الأمناء بمبلغ ٥٦,٢٩٧,٩٦٢ جنيه مصري على أن يسدد الباقي (٨٥٪) البالغ ٤٤١,٠١١,٣٦٧ جنيه مصري على أقساط بعد فترة سماح لمدة عامان من تاريخ الإخطار وتم سداد أول وثاني قسط مستحق في مواعيدها طبقاً لجدول السداد متضمناً الفوائد طبقاً للسعر المعلن بالبنك المركزي مضافاً إليه ٢٪. وقد تم إصدار أوراق دفع مقابل تلك الأقساط لجهاز تنمية مدينة ناصر الجديدة (غرب أسيوط). (إيضاح ١/١٥ ، ٢/١٥).

الفوائد المرسلة الناتجة عن المكون التمويلي من العقود مع العملاء خلال السنة بيانها كالتالي:

من ٢٠٢٢/١/١	من ٢٠٢٣/١/١	
٢٠٢٢/١٢/٣١ إلى	٢٠٢٣/١٢/٣١ إلى	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٠٩٣,٤٢٤	٧,٦٠٤,٦١٣	تاج سيتي
٢,٢٤٦,١٦٤	٥,٨٨٣,٨٥٨	سراي
١٦,٧٣٨	١٤٩,٦٧٦	تاج فيل
٤,٣٥٦,٣٢٦	١٣,٦٣٨,١٤٧	

٩. وحدات عقارية تامة

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٩,١٥٧,٢٦١	١٧,١٠٤,٢٠٩	الواحة، مدينة نصر، بريميرا
٢٤٥,١٨٩,٢٣٨	٢٤٩,٢٣٠,٦٨٣	نصر جاردنز
٢٦٤,٣٤٦,٤٩٩	٢٦٦,٣٣٤,٨٩٢	

١٠. العملاء المدينون وأوراق القبض

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
١,٢٧٦,٨١٩,١٢٨	٧١٢,٤١١,٩٨٩
٨٥٩,٦٨٠,٨٢٦	٩٦٧,٢١٥,١٣٤
٤٠,٠٣٠,٢٤٥	٢٧,٥٧٥,٧٩٩
٢,١٧٦,٥٣٠,١٩٩	١,٧٠٧,٢٠٢,٩٢٢
(٣٧٥,٨٦٦,٠٣٤)	(٥١٠,٦٤٣,٣٥٧)
(٤١,٣٢٦,٧٧٧)	(٣٥,١٦٠,٠٧٦)
١,٧٥٩,٣٣٧,٣٨٨	١,١٦١,٣٩٩,٤٨٩
١,٣٥٢,١٥١,٩٧٩	٢,٠٨٦,٦١٤,٤٨٣
١,٠١٢,٤٢٠,٥٢٤	١,٥٦١,٧٧٢,٤٤٢
١٥,٧٠٧,٨١٠	١٦,٩٤٨,٠٣٣
٢,٣٨٠,٢٨٠,٣١٣	٣,٦٦٥,٣٣٤,٩٥٨
(٥٧٦,١٣٥,٦٢٤)	(٩٩١,٤١٠,٤٩٧)
(٣٣,٧١٥,٧٧٧)	(١١٢,٦٢٤,٦٠٠)
١,٧٧٠,٤٢٨,٩١٢	٢,٥٦١,٢٩٩,٨٦١
٢١٦,٨٤٤,٤٩٤	١٣٠,٩١٦,٤٠١
٢٠٢,٧٠٤,٣١٨	١٤٠,١٩١,١٢٠
٣١٦,٢٤٠,٠٤٦	٥٢٤,٥٩١,٤٢٨
٦٥,٣١٧,٥٣٣	٥٤,٢٠١,١٨١
٨٠١,١٠٦,٣٩١	٨٤٩,٩٠٠,١٣٠
(٧٨,٣٩٨,٢٣٨)	(٢٦,٤٩٩,٧٧٢)
٧٢٢,٧٠٨,١٥٣	٨٢٣,٤٠٠,٣٥٨

أوراق قبض طويلة الأجل

تاج سيتي
سراي
أخرى

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

أوراق قبض قصيرة الأجل

تاج سيتي
سراي
أخرى

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

العملاء المدينون

تاج سيتي
سراي
عملاء مقاولات (النصر للأعمال المدنية)
أخرى

يخصم: خسائر ائتمانية متوقعة

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

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٢٠٩,٠٦٩,٥٨٤	١٥٣,٤٤٠,٧٩٢
-	٢٠,٨٤٣,٦٥٦
(٥٥,٦٢٨,٧٩٢)	-
١٥٣,٤٤٠,٧٩٢	١٧٤,٢٨٤,٤٤٨

الرصيد في بداية السنة
المكون من الخسائر الائتمانية المتوقعة
رد الخسائر الائتمانية المتوقعة خلال السنة

١٠. العملاء المدينون وأوراق القبض - تابع

شيكات آجلة (غير مدرجة ضمن بنود المركز المالي)

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

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	أوراق قبض عن وحدات غير مسلمة
جنيه مصري	جنيه مصري	
٩,١٧٨,٢٨٩,٠٢٧	٣٢,٤٢٢,٠٨٥,٢٥٩	

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

١١. الموردون - أرصدة مدينة (بالصافي)

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	موردون ومقاولون دفعات وسلف
جنيه مصري	جنيه مصري	يخصم: الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة الموردين- أرصدة مدينة
٣٤٤,٧٥٤,٠١٨	١,٧٧١,٨٥٥,٣٣٠	
(٧,٨٩٥,٨٦٧)	(٨,٥٣٠,٣٨٥)	
٣٣٦,٨٥٨,١٥١	١,٧٦٣,٣٢٤,٩٤٥	

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

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	الرصيد في بداية السنة
جنيه مصري	جنيه مصري	المكون خلال السنة
٧,٦٠٥,٩٠٥	٧,٨٩٥,٨٦٧	
٢٨٩,٩٦٢	٦٣٤,٥١٨	
٧,٨٩٥,٨٦٧	٨,٥٣٠,٣٨٥	

١٢. المدينون والأرصدة المدينة الأخرى (بالصافي)

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	تكاليف الحصول على عقود مع العملاء
جنيه مصري	جنيه مصري	شركة تمويل للتمويل العقاري
٥١١,٤٧٩,١٧٨	٨٢٨,٠١٧,٨٩٠	المجموعة المالية للتوريد
-	٤٢٧,٦٣٣,٥٩٢	نظام الإثابة والتحفيز (*)
٨٤٠,٨٤٣,٤٨٩	١٥١,٣٣٢,٥٠٦	تأمينات لدى الغير
-	١٤٢,١٠٠,٠٠٠	مصروف مدفوع مقدما
٢٢,٣٨٢,١٤٨	٤٨,٠٩١,٩٨٨	إيرادات مستحقة التحصيل (فوائد الودائع)
٨,٣٦٣,٧٦٩	١٠,٧٤٣,٦٠١	أرصدة مدينة أخرى
٦٤٣,٣٦٤	٥٩٣,٩٨١	غطاء نقدي خطابات ضمان
٦٩,٨٢٠,٣٣٣	٤٢,٧٨٤,٨٣٩	مصلحة الضرائب
٢,٠٨٥,٨٦٢	٤٣٩,٤١٠	
٥,١٠٧,٤٢٢	٨,٢٤١,٥٨٧	
١,٤٦٠,٧٢٥,٥٦٥	١,٦٥٩,٩٧٩,٣٩٤	
(٢٨١,٠١١)	(٢٢٥,١٢١)	
١,٤٦٠,٤٤٤,٥٥٤	١,٦٥٩,٧٥٤,٢٧٣	يخصم: الخسائر الائتمانية المتوقعة

١٢. المدينون والأرصدة المدينة الأخرى (بالصافي) -تابع

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

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٤٦,٥٤٧	٢٨١,٠١١	الرصيد في بداية السنة
٣٤,٤٦٤	-	المكون خلال السنة
-	(٥٥,٨٩٠)	رد خسائر ائتمانية متوقعة خلال السنة
٢٨١,٠١١	٢٢٥,١٢١	

(*) بتاريخ ١٨ أبريل ٢٠٢٣، وافقت الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة على زيادة رأس المال المصدر والمدفوع من خلال إصدار عدد ٣٥ مليون سهم مجاني عادي ممول اصدارها من الأرباح المرحلة وذلك بمبلغ ٣٥ مليون جنيه مصري وقد وافقت الجمعية سالف الذكر على ان تخصص هذه الاسهم بالكامل لبرنامج الإثابة والتحفيز لأعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين والمنتدبين والمديرين والعاملين بالشركة والسابق اعتماده من الهيئة العامة للرقابة المالية في فبراير ٢٠٢٢.

١٣. النقدية بالصندوق ولدى البنوك

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٤٨٤,٤٨٧	٢٣٩,٥٥٧	نقدية بالصندوق
٨٧٢,٣٨٤,٨٥٩	٩١١,٨٧٧,٥٦٨	حسابات جارية بعائد بالبنوك
٨٧٣,٨٦٩,٣٤٦	٩١٢,١١٧,١٢٥	
(٧٥٨,٣٦٤)	(١٣٠,٨٣٩)	يخصم: خسائر ائتمانية متوقعة
٨٧٣,١١٠,٩٨٢	٩١١,٩٨٦,٢٨٦	

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

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٣٩,٦٩٢	٧٥٨,٣٦٤	الرصيد في بداية السنة
٥١٨,٦٧٢	٨٩٧٥	المكون خلال السنة
-	(٦٣٦,٥٠٠)	رد خسائر ائتمانية متوقعة
٧٥٨,٣٦٤	١٣٠,٨٣٩	

١٤. مقدمات من العملاء عن وحدات غير مسلمة

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٣٥٩,٤٦٤,٧٣٥	٢,٠٠٤,٤٧٤,٤١٣	تاج سيتي
١,٢٧٩,٥٩٣,٣٩٩	١,١٢٣,٦٦٩,١٦٥	سراي
١٢٤,٩٩٠,٧٨٠	٢٧٦,٢٨٣,٥٩٣	تاج فيل
-	٤,٦١٢,٦٢٥	غرب أسنوط (زهو)
-	٩٥٨,٤٩٢,٠٢٦	كندا
-	١٠٠,٢٥٨,٤٩٥	ذي هوفت
٢,٧٦٤,٠٤٨,٩١٤	٤,٤٦٧,٧٩٠,٣١٧	

١٥. المخصصات

الرصيد في ٢٠٢٣/١٢/٣١	المستخدم خلال السنة	أثر الاستحواذ على شركة إيجي كان للتطوير العقاري	المكون خلال السنة	الرصيد في ٢٠٢٣/١/١	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٩٢,٢٤١,٢٤٤	(٢٦٥,٥٠١)	-	٢٩,٧٦٤,٩٩٩	٦٢,٧٤١,٧٤٦	مخصص مطالبات
٣٣,٠٠٠,٠٠٠	(١,١٣٧,١٥١)	-	١٢,٨٢٣,٤٤٥	٢١,٣١٣,٧٠٦	مخصص القضايا
١٥٦,٦٤٣,٩٤٣	(٢,٥٩٢,٦٩٠)	٤,٨٣٦,٣٠٥	١٣٣,٨٢٢,٦٣٢	٢٠,٥٧٧,٦٩٦	مخصصات أخرى
٢٨١,٨٨٥,١٨٧	(٣,٩٩٥,٣٤٢)	٤,٨٣٦,٣٠٥	١٧٦,٤١١,٠٧٦	١٠٤,٦٣٣,١٤٨	

١٦. التزامات استكمال مرافق

الرصيد في ٢٠٢٣/١٢/٣١	الأعمال المنفذة خلال السنة	المكون / (مردودات) عن مبيعات السنة	الرصيد في ٢٠٢٣/١/١	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
١٦٨,٤٤٠,٤٣٥	(٤٤٢,٨٢٩,٤٨٣)	٥٥٣,٣١٠,٠٩٩	٥٧,٩٥٩,٨١٩	تاج سيتي
٢٢٥,٧٣١,٤٦٨	(١٠١,١٩٠,٩٤٨)	٢٥٦,٢٤٠,٤٨٥	٧٠,٦٨١,٩٣١	سراي وكابيتال جار دنز
٢٥٠,١٣٢,٦٣٣	(٢٤,٨٦٧,٣٦٧)	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	التزام مصروفات تشغيل وصيانة المجمعات السكنية
٦٤٤,٣٠٤,٥٣٦	(٥٦٨,٨٨٧,٧٩٨)	١,٠٥٩,٥٥٠,٥٨٤	١٥٣,٦٤١,٧٥٠	

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

١٧. دائنون وحسابات دائنة أخرى

١/١٧ أوراق دفع طويلة الأجل (بالصافي)

٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيه مصري	
٢١١,٣١٥,٦٧٩	١٣٣,٧٧١,٦٣٤	اوراق دفع طويلة الأجل بالقيمة الاسمية- ارض غرب اسيوط (ايضاح ٨)
(٥٦,٩٦٦,٨٩٣)	(٣٢,٤٢٥,٤٥١)	يخصم: المكون التمويلي من العقد
١٥٤,٣٤٨,٧٨٦	١٠١,٣٤٦,١٨٣	

١٧. دائنون وحسابات دائنة أخرى -تابع

٢/١٧ دائنون وأرصدة دائنة أخرى - متداولة

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٨٤,٦٤٩,٥٤٠	٧٧,٥٤٤,٠٤٥	اوراق دفع - ارض اسبوط
٣٠٥,١٨٤,٤١١	٥٣٢,١٠١,٦١٧	اوراق دفع
٣٣٠,٠٠٠	٣٣٠,٠٠٠	دعم المشروع القومي للإسكان
٢٧٤,٥٨١,٧٦٦	٢٦١,٩٧٢,٦٤٢	مقدم حجز أراضي وعقارات
-	٩٨٧,٢٦٣	تحصيلات عملاء (غاز-مياه-دش)
١٢,٢٣٣,٤٨٩	١٧٤,٥٢١	مقاولون ومبالغ تحت التسوية
٢٦٩,٤٥٦	٤٤٧,٤٨٤	دمغه هندسيه ودمغه الاتحاد
٥,٩٥٠,١٣٠	٥,٩٥٠,١٣٠	حوافز العاملين والحافز المميز
١,٦٩٧,٥٨٤	٣,٥٧٠,٦٦٧	ارصدة عملاء عن حجوزات ملغاة
٢٢,٨٦٧,٧٤٢	٤٠,٠٦٢,٤٥٥	مبالغ محصلة لمصروفات الصيانة والعدادات
٧١,٠٧٣,٩٤٠	٨٢,٧٩٠,٦٣٩	فوائد مستحقة
٨٦,٢٠٦,٢٨٣	١١٧,٦٢٤,٦٦١	مصالح وهيئات حكومية
٢٩,٨٩٦,٧٥٥	١٨,٤٩٣,٤٢٨	مصروفات مستحقة
١٩,٢٤١,٣٢٣	٢,٩٥٧,١٨١	اجور مستحقة وامانات عاملين
٥٥,٣٧٢,٨٤٤	١٦٧,٨٠٧,٢٨٧	إيداعات بنكية من العملاء تحت التسوية
١٥,٧٧٢,٩٨٥	٢٣,٢٧٥,٥٨٨	مساهمة تكافئية للتأمين الصحي
١,٣٣٨,٢٨٩	٨٧,٤٦٧,٦٨٤	أخرى
٩٨٦,٦٦٦,٥٣٧	١,٤٢٣,٥٥٧,٢٩٢	

١٨. رأس المال

المرخص به:

حدد رأس المال المرخص به بمبلغ خمسة مليار جنيه مصري.

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٢,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠

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

وفيما يلي نسبة المساهمة في رأس المال المصدر والمدفوع للمساهمين:

نسبة المساهمة %	القيمة الاسمية ٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيه مصري	عدد الاسهم ٢٠٢٣/١٢/٣١	
١٩,٥٧	٤١٧,٨٨٣,٢٧٢	٤١٧,٨٨٣,٢٧٢	شركة بي اي جي انفستمنت جروب ليمتد
١٤,٩٤	٣١٨,٩٩٩,١٨٢	٣١٨,٩٩٩,١٨٢	الشركة القابضة للتشييد والتعمير
٧,٣٥	١٥٦,٩٠٩,١٠٤	١٥٦,٩٠٩,١٠٤	شركة بي انفستمنت القابضة
٤,٩٠	١٠٤,٧١٧,٢٥٤	١٠٤,٧١٧,٢٥٤	صندوق التامين الاجتماعي للعاملين بالقطاع الحكومي
٣,٦٢	٧٧,٣٩٢,٦٤١	٧٧,٣٩٢,٦٤١	بنك الاستثمار القومي
٣,٥٧	٧٦,١٩٦,٢٣٦	٧٦,١٩٦,٢٣٦	شركة العليان السعودية الاستثمارية المحدودة
٤٦,٠٥	٩٨٢,٩٠٢,٣١١	٩٨٢,٩٠٢,٣١١	باقي المساهمين / اكتتاب عام (جنسيات مختلفة)
١٠٠	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	

وافقت الجمعية العامة العادية للشركة بجلستها المنعقدة في ١٨ إبريل ٢٠٢٣ على زيادة رأس المال المصدر والمدفوع بالكامل من خلال إصدار ٣٥ مليون سهم اسمي مجاني ممولة من الأرباح المرحلة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ بمبلغ ٣٥ مليون جنيه مصري تخصص بالكامل لنظام الإثابة والتحفيز للعاملين ومجلس الإدارة التنفيذيين للشركة، وقد تم الانتهاء من كافة الإجراءات القانونية المرتبطة بالزيادة المشار إليها وتم التأشير بالسجل التجاري في ١٣ يونيو ٢٠٢٣.

١٨. رأس المال - تابع

نسبة المساهمة %	القيمة الاسمية ٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري	عدد الاسهم ٢٠٢٢/١٢/٣١
١٩,٩٠	٤١٧,٨٨٣,٢٧٢	٤١٧,٨٨٣,٢٧٢
١٥,١٩	٣١٨,٩٩٩,١٨٢	٣١٨,٩٩٩,١٨٢
٧,٤٧	١٥٦,٩٠٩,١٠٤	١٥٦,٩٠٩,١٠٤
٣,٦٩	٧٧,٣٩٢,٦٤١	٧٧,٣٩٢,٦٤١
٣,٦٣	٧٦,١٩٦,٢٣٦	٧٦,١٩٦,٢٣٦
١,٢٥	٢٦,٢٣٣,٠١٨	٢٦,٢٣٣,٠١٨
٤٨,٨٧	١,٠٢٦,٣٨٦,٥٤٧	١,٠٢٦,٣٨٦,٥٤٧
١٠٠	٢,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠

شركة بي اي جي انفستمنت جروب ليمتد
الشركة القابضة للتشييد والتعمير
شركة بي انفستمنت القابضة
بنك الاستثمار القومي
شركة العليان السعودية الاستثمارية المحدودة
صندوق التأمين الاجتماعي للعاملين بالقطاع الحكومي
باقي المساهمين / اكتتاب عام (جنسيات مختلفة)

١٩. الحقوق غير المسيطرة

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

نسبة الحقوق غير المسيطرة في صافي الأصول	الحقوق غير المسيطرة في صافي الأصول	نصيب الحقوق غير المسيطرة في ارباح السنة	الحقوق غير المسيطرة في صافي الأصول	نسبة الحقوق غير المسيطرة في صافي الأصول
٢٠٢٣/١٢/٣١	جنيه مصري	جنيه مصري	٢٠٢٣/١/١	%
١٠٣,٢٠٦,٣٥٢	٦,٦١٦,٧٤١	٩٦,٥٨٩,٦١١	٤٧,٥٤	شركة النصر للأعمال المدنية

٢٠. القروض لأجل

شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير

٢٠٢٣/١٢/٣١

الرصيد في أول السنة	الفوائد المرسمة خلال السنة	المبالغ المسحوبة خلال السنة	الاقساط المسددة خلال السنة	الرصيد في آخر السنة
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٤٢,٨٤٨	-	-	(٤٢,٨٤٨)	-
٢٧٨,٥٤٥,٥٧٣	-	١٨,٨٦٦,٩٩٩	(٥٥,٧٦٤,٨٥٨)	٢٤١,٦٤٧,٧١٤
٨٩١,٤٥٩,٩٧٨	١,٦٥٧,١١١	-	(٨٩٣,١١٧,٠٨٩)	-
٦٧٤,٠٦٣,٦١٦	-	-	(٥٧,٣١٧,٣٥٠)	٦١٦,٧٤٦,٢٦٦
٤٧٠,١٥٨,٨٤١	-	-	(٥٩,٤٣٦,٤٠٨)	٤١٠,٧٢٢,٤٣٣
٢,٣١٤,٢٧٠,٨٥٦	١,٦٥٧,١١١	١٨,٨٦٦,٩٩٩	(١,٠٦٥,٦٧٨,٥٥٣)	١,٢٦٩,١١٦,٤١٣

تصنيف القروض والفوائد الخاصة بكل قرض كما يلي:

٢٠٢٣/١٢/٣١

الأقساط الجارية من القروض لأجل	قروض لأجل	الرصيد في آخر السنة	الفوائد والمرسمة للأصول المؤهلة خلال السنة	الفوائد والعمولات المحملة على قائمة الدخل خلال السنة
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
-	-	-	-	٢,٥٧١
٧٤,٣٥٣,١٤٣	١٦٧,٢٩٤,٥٧١	٢٤١,٦٤٧,٧١٤	٤٣,٣٠٧,٤٠١	١٣,٨٨٤,٤١٨
٩٩,٢٣٤,٤٨٧	٥١٧,٥١١,٧٧٩	٦١٦,٧٤٦,٢٦٦	-	٧٦,٣٢٩,٢٣٢
٦٥,٨٤٨,٢٥٨	٣٤٤,٨٧٤,١٧٥	٤١٠,٧٢٢,٤٣٣	-	٤٩,٥٥٣,٦٢٥
٢٣٩,٤٣٥,٨٨٨	١,٠٢٩,٦٨٠,٥٢٥	١,٢٦٩,١١٦,٤١٣	٤٣,٣٠٧,٤٠١	١٣٩,٧٦٩,٨٤٦

(أ) بنك الاستثمار القومي
(ب) البنك المصري الخليجي
(ج) قرض مشترك التجمع السكني سراي
(د) قرض مشترك-خصم اوراق تجارية
(هـ) قرض مشترك-خصم اوراق تجارية

٢٠. القروض لأجل - تابع

٢٠٢٢/١٢/٣١					
الرصيد في أول السنة جنيه مصري	الفوائد المرسلة خلال السنة جنيه مصري	المبالغ المسحوبة خلال السنة جنيه مصري	الأقساط المسددة خلال السنة جنيه مصري	الرصيد في آخر السنة جنيه مصري	
١٩٠,٣٨٩	-	-	(١٤٧,٥٤١)	٤٢,٨٤٨	(أ) بنك الاستثمار القومي
٢٤٩,٦٦١,٧٦٥	-	٢٨,٨٨٣,٨٠٨	-	٢٧٨,٥٤٥,٥٧٣	(ب) البنك المصري الخليجي
٧٨٥,٨٧٢,٣٨٠	١٠٥,٥٨٧,٥٩٨	-	-	٨٩١,٤٥٩,٩٧٨	(ج) قرض مشترك التجمع السكني سراي
٦٨٤,٦٢٤,٦٨٤	-	-	(١٠,٥٦١,٠٦٨)	٦٧٤,٠٦٣,٦١٦	(د) قرض مشترك- خصم أوراق تجارية
٥٠٣,٥٢٢,٧٣٤	-	-	(٣٣,٣٦٣,٨٩٣)	٤٧٠,١٥٨,٨٤١	(هـ) قرض مشترك- خصم أوراق تجارية
٢,٢٢٣,٨٧١,٩٥٢	١٠٥,٥٨٧,٥٩٨	٢٨,٨٨٣,٨٠٨	(٤٤,٠٧٢,٥٠٢)	٢,٣١٤,٢٧٠,٨٥٦	

تصنيف القروض والفوائد الخاصة بكل قرض كما يلي:

٢٠٢٢/١٢/٣١					
القروض الجارية من القروض لأجل جنيه مصري	قروض لأجل جنيه مصري	الرصيد في آخر السنة جنيه مصري	الفوائد والعمولات المرسلة للأصول المؤهلة خلال السنة جنيه مصري	الفوائد والعمولات المحملة على قائمة الدخل خلال السنة جنيه مصري	
٤٢,٨٤٨	-	٤٢,٨٤٨	-	١١,٤٢٣	(أ) بنك الاستثمار القومي
١٠٤,٤٥٤,٥٩٠	١٧٤,٠٩٠,٩٨٣	٢٧٨,٥٤٥,٥٧٣	٣٥,٧٣٣,٣٤١	-	(ب) البنك المصري الخليجي
٨٩١,٤٥٩,٩٧٨	-	٨٩١,٤٥٩,٩٧٨	١٠٨,٨٨٥,٥٣١	-	(ج) قرض مشترك التجمع السكني سراي
٥٧,٣١٧,٣٥٠	٦١٦,٧٤٦,٢٦٦	٦٧٤,٠٦٣,٦١٦	-	٨٢,٨٨٤,٦٢٢	(د) قرض مشترك-خصم أوراق تجارية
٥٩,٤٣٦,٤٠٨	٤١٠,٧٢٢,٤٣٣	٤٧٠,١٥٨,٨٤١	-	٥٩,٠٩١,٩٦٢	(هـ) قرض مشترك-خصم أوراق تجارية
١,١١٢,٧١١,١٧٤	١,٢٠١,٥٥٩,٦٨٢	٢,٣١٤,٢٧٠,٨٥٦	١٤٤,٦١٨,٨٧٢	١٤١,٩٨٨,٠٠٧	

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

(أ) بنك الاستثمار القومي

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

(ب) البنك المصري الخليجي

- تم توقيع عقد قرض متوسط الأجل بين البنك المصري الخليجي وشركة مدينة مصر للإسكان والتعمير بتاريخ ٢٣ فبراير ٢٠٢٠ وذلك لتمويل تكلفة إنشاء وتطوير محطة محولات سراي الكهربائية.
- تم إتاحة التمويل للسحب من ١٧ يونيو ٢٠٢٠ وحتى ٣١ مارس ٢٠٢٣.
- فترة التمويل ٧٤ شهرا تبدأ من تاريخ التوقيع على مستندات التمويل وتنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٨.

(ج) قرض مشترك - التجمع السكني سراي

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

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

فترة القرض: ٨ سنوات من تاريخ الإقفال المالي.

تاريخ توقيع القرض: ٧ مايو ٢٠٢٠

تم سداد كامل القرض والفوائد الخاصة به في يناير ٢٠٢٣.

٢٠. القروض لأجل - تابع

(د) قرض مشترك-خصم أوراق تجارية

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

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

فترة القرض: تنتهي في ٩ مارس ٢٠٢٧.

(هـ) قرض مشترك-خصم أوراق تجارية

عقد تمويل مشترك طويل الأجل تم توقيعه في يوليو ٢٠٢١. البنوك المشاركة:

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

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

فترة القرض: تنتهي في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٨.

٢١. النقدية وما في حكمها

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

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٨٧٣,٨٦٩,٣٤٦	٩١٢,١١٧,١٢٥
٢,٣١٤,٣٢٧	٢,٧٠٠,٨٩٩
٩٩٦,٧٠٤,٣٠٤	١,٤٧٩,٨٥٣,٩٥٣
(١٧٣,١٤٣,٧٠٦)	(١١١,٦٧٤,٥٣٢)
١,٦٩٩,٧٤٤,٢٧١	٢,٢٨٢,٩٩٧,٤٤٥
(٤٨٧,٠٠٠)	(٤٨٧,٠٠٠)
(٣٢,٧٨٧,٩١٩)	(٥٩,٨٨٣,٧٦٢)
(٣٣٦,٢٢٨)	-
١,٦٦٦,١٣٣,١٢٤	٢,٢٢٢,٦٢٦,٦٨٣

النقدية بالصندوق والبنوك (إيضاح ١٣)

أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (إيضاح ٤/٦)
أصول مالية بالتكلفة المستهلكة (إيضاح ٥/٦)

يخصم:

بنوك دائنة - تسهيلات ائتمانية (إيضاح ٢/٢١)

إجمالي النقدية وما في حكمها في نهاية السنة

يخصم:

وثائق صناديق استثمار مجمدة لحساب خطابات الضمان (إيضاح ٤/٦)

ودائع مجمدة لتغطية تسهيلات خطابات الضمان (إيضاح ١٣)

مبالغ مجانية من بعض حسابات الشركة طرف البنك الاهلي (إيضاح ١٣)

النقدية وما في حكمها في نهاية السنة

٢١. النقدية وما في حكمها - تابع

١/٢١ قروض قصيرة الأجل

٢٠٢٣/١٢/٣١				
الرصيد في أول السنة	المبالغ المسحوبة خلال السنة	الإفصاط المسددة خلال السنة	الرصيد في آخر السنة	الفوائد والعمولات المحملة على قائمة الدخل خلال السنة
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠	-	-	٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٣٨,٠٥٣,٧٨٩
٤١,٠٣٢,٢٢٨	٤٣,٣٣٤,٧٦١	(٨٤,٣٦٦,٩٨٩)	٤١,٠٣٢,٢٢٨	٦,٧٣٤,٥٦٩
٧٤١,٠٣٢,٢٢٨	٤٣,٣٣٤,٧٦١	(٨٤,٣٦٦,٩٨٩)	٧٤١,٠٣٢,٢٢٨	١٤٤,٧٨٨,٣٥٨

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

٢٠٢٢/١٢/٣١				
الرصيد في أول السنة	المبالغ المسحوبة خلال السنة	الإفصاط المسددة خلال السنة	الرصيد في آخر السنة	الفوائد والعمولات المحملة على قائمة الدخل خلال السنة
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠	-	-	٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٨٦,٠٤٧,٣٢٤
-	٤١,٠٣٢,٢٢٨	٤١,٠٣٢,٢٢٨	-	٧٨٠,٢٤٦
٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٤١,٠٣٢,٢٢٨	٤١,٠٣٢,٢٢٨	٧٤١,٠٣٢,٢٢٨	٨٦,٨٢٧,٥٧٠

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

(أ) بنك الكويت الوطني

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

(ب) بنك قطر الوطني الأهلي

في ٧ سبتمبر ٢٠٢٢ تم التوقيع على عقد قرض قصير الأجل مع بنك قطر الوطني الأهلي بمبلغ ٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري وذلك بغرض استخدامه في تمويل رأس المال العامل للشركة.

مدة هذا العقد سنة ونصف تبدأ من تاريخ أول استخدام للتسهيل بحد أقصى ١٨ شهر من تاريخ أول استخدام وهو التاريخ الذي يكون فيه هذا التسهيل وما يتبعه من عوائد وعمولات وأي مصروفات مسددا بالكامل وذلك دون الإخلال بأي من شروط هذا العقد أو حقوق البنك الأخرى المقررة قانوناً أو عقداً.

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

وتلتزم الشركة بسداد قيمة كل مبلغ يتم سحبه من إجمالي قيمة القرض موضوع العقد بالإضافة الى العوائد والعمولات المقررة عليه في خلال أجل أقصاه ستة أشهر من تاريخ كل سحبه بحيث يتم سداد إجمالي الرصيد المدين للقرض في خلال أقصاه ١٨ شهر من تاريخ أول استخدام. في سبتمبر ٢٠٢٣ تم سداد كامل القرض خلال الربع الثاني من سنة ٢٠٢٣.

٢١. النقدية وما في حكمها - تابع

٢/٢١ بنوك دائنة - تسهيلات ائتمانية

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

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٧١,١٢٩,٧٦٢	١١١,٦٧٤,٥٣٢	شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير - بنك المصرف المتحد
٤٣٨,٩٤٤	-	شركة النصر للأعمال المدنية - بنك قطر الوطني
١,٥٧٥,٠٠٠	-	شركة النصر للأعمال المدنية - بنك أبو ظبي الوطني
<u>١٧٣,١٤٣,٧٠٦</u>	<u>١١١,٦٧٤,٥٣٢</u>	

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

حد جارى مدين بمبلغ ٢٠٠ مليون جنيه مصري بدون غطاء عيني بغرض تمويل سداد الشيكات والتحويلات لحساب المستفيدين في بنوك التعامل الأخرى الخاصة بالمصروفات الإدارية والعمومية.
حد فرعى حد خطابات ضمان بقيمة ٢,٥٧٢,٤١٥ جنيه مصري. وبلغ رصيد التسهيل الائتماني في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ١١١,٦٧٤,٥٣٢ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ١٧١,١٢٩,٧٦٢ جنيه مصري)

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

تتمثل التسهيلات الائتمانية الممنوحة من البنوك للشركة فيما يلي:

البنك الأهلي المصري

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

بنك قطر الوطني الأهلي

- مبلغ ٨٩ مليون جنيه مصري لإصدار خطابات ضمان لغرض الدخول في المناقصات المطروحة وتنفيذ الأعمال المسندة.

بنك أبو ظبي الوطني

- مبلغ ٥٤,١ مليون جنيه مصري لإصدار خطابات ضمان لغرض الدخول في المناقصات المطروحة وتنفيذ الأعمال المسندة.

- يتمثل حد السحب الممنوح من بنك ابو ظبي الاول بحد أقصى ١٥,٧٥٠,٠٠٠ جنيه مصري بغرض تغطية قيمة الأوراق التجارية المسحوبة على صندوق الإسكان الخاص للعاملين المقاولون العرب والمظهرة لصالح البنك تظهيراً كاملاً ناقلاً للملكية للبنك وذلك في حالة عدم تحصيل قيمتها / رفضها مرتين لأي سبب من الاسباب وذلك دون أي اعتراض من جانب الشركة وفي هذه الحالة يحق للبنك إنهاء التسهيل

- (الخاص بخصم الشيكات) ومطالبه الشركة بسداد المستحقات بالكامل من مواردها الخاصة وبالأ يتجاوز المستخدم من التسهيل في أي وقت من الأوقات نسبة ٩٠٪ من قيمة الشيكات الأجلة وعند تحصيل الشيكات يتم تحويل ١٠٪ المتبقية الى حساب الشركة لدى البنك

- ويتم سداد التسهيل على ٩ اقساط ربع سنوية لمدة عامين ويبدأ سداد اول شيك في ٢٩ مارس ٢٠٢١ بسعر عائد ٢٪ فوق سعر الإقراض المعلن في البنك المركزي بالإضافة الي ٠,٠٢٪ عمولة اعلى رصيد مدين ويبلغ رصيد السحب على المكشوف في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ صفر جنيه مصري

- تسري على التسهيلات الائتمانية الموضحة أعلاه عوائد وعمولات بالنسب المستحقة عليها مع كل بنك على حده طبقاً لعقود التسهيلات .

٢٢. إدارة وتشغيل وصيانة التجمعات السكنية

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
١,١٥٥,٦٠٩,٨٣٩	١,٥٢٠,٦١٨,٦٨٩
٧٠,٣٣١,٧٣٣	١٣٣,٠٢٤,٥٨٠
٦٤,٢٦٥,١٣٣	٦٠٤,٤٩٥,٩٩٥
١,٢٩٠,٢٠٦,٧٠٥	٢,٢٥٨,١٣٩,٢٦٤
٧,٥٠٧,٤١٧	١٣,٠٣٣,٥٢١
١,٢٩٧,٧١٤,١٢٢	٢,٢٧١,١٧٢,٧٨٥

اذون خزانه
حسابات جارية بعائد بالبنوك
شيكات تحت التحصيل
حسابات وودائع بنكية لإدارة التجمعات السكنية
مبالغ تحت التسوية
داننو إدارة التجمعات السكنية

٢٣. ترتيبات مشتركة

الرصيد في	الرصيد في
٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٢١٦,٨٧١,٧٠٧	٣١٣,٥١٨,٧٨٦
(٦١,١١١,١٨٣)	(١٤٧,٩٢١,٢٦٣)
١٥٥,٧٦٠,٥٢٤	١٦٥,٥٩٧,٥٢٣
١٤,٤٦٧,٥٢٦	٦٨,٩٣٢,٢٠٧
١٧٠,٢٢٨,٠٥٠	٢٣٤,٥٢٩,٧٣٠

طبيعة
الحساب

طبيعة
العلاقة

عمليات
مشتركة

كابيتال جار دنز عملية مشتركة
اوراق قبض - طويلة الاجل
المكون التمويل
الصافي
اوراق قبض - قصيرة الاجل
الإجمالي

٢٤. أصول حق انتفاع

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٧٦,٣١٥,٣٦٥	١٢٢,٩٧١,٨٦٦
٩٥,٩٥٦,٦٣٢	٨,٧٥٩,٨٢١
(٤٩,٣٠٠,١٣١)	(٧,١٣٩,٤١٩)
١٢٢,٩٧١,٨٦٦	١٢٤,٥٩٢,٢٦٨
٣٢,٤٠٨,٣٧٤	٢٠,٧٧٩,٢٥٧
٣٧,٦٧١,٠١٤	٣٩,٣٨٠,٢٠١
(٤٩,٣٠٠,١٣١)	(٥,٥٣١,٠٢١)
٢٠,٧٧٩,٢٥٧	٥٤,٦٢٨,٤٣٧
١٠٢,١٩٢,٦٠٩	١٦٩,٩٦٣,٨٣١

التكلفة:

رصيد أول السنة
الإضافات خلال السنة
استبعادات السنة
رصيد آخر السنة

مجمع الاستهلاك

رصيد أول السنة
الاستهلاك خلال السنة (إيضاح ٢٦، ٢٧)
استبعادات السنة
رصيد آخر السنة
صافي القيمة الدفترية

٢٥. إيرادات النشاط وتكلفة إيرادات النشاط

(أ) إيرادات النشاط

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٢,١١٢,٨٧٤,٧٧٥	٣,٥٨٥,٨٩٠,٧٦٦
٣,٤٦٨,٧٧٥,٧٢٧	٣,٨٤٥,٨٤٨,١٧٤
١٨٠,٨٦٨,٦٠٥	٤٧٩,٥٩٤,٥٥٣
١٢,٦٢٨,١٣٦	٢٤,٦٥٢,٥٤٨
٥,٧٧٥,١٤٧,٢٤٣	٧,٩٣٥,٩٨٦,٠٤١
(٧٥٩,١٥٣,٤٦٥)	(٢٤٣,٦٢٦,٥٤٦)
٥,٠١٥,٩٩٣,٧٧٨	٧,٦٩٢,٣٥٩,٤٩٥
٣١٦,٤٠١,٩٥٨	٤١١,٦٦٨,١١٩
٣,٨٠٧,٠٩٦	٩,٢٧٦,١٩٨
٥,٣٣٦,٢٠٢,٨٣٢	٨,١١٣,٣٠٣,٨١٢

تاج سيتي
سراي
إيرادات مقاولات (النصر للاعمال المدنية)
مدينة نصر ونصر جاردنز
إجمالي إيرادات المبيعات
يخصم: مردودات المبيعات
صافي الإيرادات

يضاف:

إيراد المكون التمويل من العملاء
إيراد استثمارات عقارية
صافي إيرادات النشاط

٢٥. إيرادات النشاط وتكلفة إيرادات النشاط

(ب) تكلفة إيرادات النشاط

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,١٥٦,٤٣٨,٠٨٣	٩٢٠,٨٢١,٩٩٧	تاج سيتي
٢,١٢٤,٩٩٦,٠٠٩	١,٤٥٢,٣٠٧,٩٢١	سراي
١٨٨,٠٦٢,٦٧٤	٤٣٥,٤٣٠,١٥٦	تكلفة إيرادات مقاولات (النصر للأعمال المدنية)
٣,٦٨٨,٠٨٣	١٠,٩٠٨,٧٢٧	مدينة نصر ونصر جاردنز
٣,٤٧٣,١٨٤,٨٤٩	٢,٨١٩,٤٦٨,٨٠١	تكلفة الإيرادات
(١٥١,٣٣٧,٦٤٣)	(٣٨,٦١٥,٠٥٢)	يخصم: تكلفة مردودات المبيعات
٣,٣٢١,٨٤٧,٢٠٦	٢,٧٨٠,٨٥٣,٧٤٩	صافي تكلفة الإيرادات
		يضاف:
٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	التزام مصر وفات تشغيل وصيانة - المجمعات السكنية
٤٢,٥٤٩	٨,٤٠٥	إهلاك استثمارات عقارية (إيضاح ٣/٦)
٣,٣٤٦,٨٨٩,٧٥٥	٣,٠٣٠,٨٦٢,١٥٤	تكلفة إيرادات النشاط

تتمثل تعاقدات الشركة التابعة (شركة النصر للأعمال المدنية) مع عملائها في الآتي:
بلغت قيمة التعاقدات المتاحة لتنفيذ أعمال المرافق والإنشاءات المدنية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٤,١٥٦ مليون جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٤,٠١٥ مليون جنيه مصري)، وبلغ المنفذ منها حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٣,٤٥٦ مليون جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٣,٣١٦ مليون جنيه مصري).

٢٦. المصروفات البيعية والتسويقية

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٠,٥٩٠,٥٨٧	٣٤,٥٠٧,٠٢٣	أجور ومرتببات
٢٥٠,١٠٨,٩٠١	٩٧٠,٠٠٧,٩٥٣	عمولة بيع
٢٦٠,٩٨٢,٦٣٨	٥٧٨,٦٩٣,٢٤٠	دعاية وإعلان ومعارض (شاملة ضريبة الدمغة)
٢٣١,٨٩١	٧١٨,٢٠٠	إيجار مراكز بيع
٦,٠٦١,٠١٧	٦,٠٦٢,٤٠٣	أتعاب مهنية واستشارات تسويقية
١٢,٩٤٥,٠٣٢	٤,٥٩١,١٥٨	إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ٤)
١١٤,٧٨٤	١,٥٣٤,٤٧٣	استهلاك أصول غير ملموسة (إيضاح ٥)
١٢,٤٤٠,٥٨٠	١٥,٠٦٨,٩٩٥	انتقالات ومواد ومهمات وصيانة
٣٦,٦٦٣,٣٣٩	٣٨,٩٤١,٥١٤	استهلاك أصول حق انتفاع (إيضاح ٢٤)
٦١٠,١٣٨,٧٦٩	١,٦٥٠,١٢٤,٩٥٩	

٢٧. المصروفات العمومية والإدارية

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٨٠,٧١٩,٥١٥	١١٤,٤٨٦,٠٨٦	أجور ومرتببات وما في حكمها
١٥,٣٢٥,٧٧١	١٦,٥٠٢,١١٢	رواتب وبدلات ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة
٢,٨٢٦,٨٩٨	٣,٧١٥,٢٦١	إهلاكات أصول ثابتة (إيضاح ١/٤)
٩٩,٣٧٩	٤٣٨,٦٨٩	استهلاك أصول حق انتفاع (إيضاح ٢٤)
١,٠٠٧,٦٧٥	٧٥٦,٧٩٥	استهلاك أصول غير ملموسة (إيضاح ٥)
٥٢,٤٤٢,٤١١	٩٥,٥٢٧,٨٩٠	مصروفات أخرى
١٥٢,٤٢١,٦٤٩	٢٣١,٤٢٦,٨٣٣	

٢٨. مصروفات إدارة المجتمعات السكنية والتشغيل الأخرى

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٧,٦١٨,٧٢٢	١٧,٠٤٨,٦٠٦	أجور ومرتببات وما في حكمها
١٠,٧٤٦,٨٩٦	٨,٣٩٥,٣٩٦	مصروفات تشغيل المجمعات السكنية
٦٥٠,٣٥١	٣٨,٨٧٢	مطبوعات
١٨,٥٢٦	٢٥,٣٦٦	مصروفات نقل وانتقالات واتصالات
٦٦,٥٤٥	١٤٦,٥٥٤	إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ١/٤)
٩٨,٨٢٩	١٧١,٦٩٣	استهلاك أصول غير ملموسة (إيضاح ٥)
٣٠,٢٧٧,٢٧٧	١٧,٣٥١,٢٥٥	مصروفات صيانة مباني وأثاث ومهمات وحاسب آلي ووقود وقطع غيار
٤٦,٧٥٠	١,٩٤٠,٦٩٥	إيجارات
١,٨٤٩,٨٨٦	٤,١٢٧,٦٠٩	أمن وحراسة ونظافة
٤٦٥,٥١٩	٥,٧٧٤	مصروفات خدمية أخرى
٥١,٨٣٩,٣٠١	٤٩,٢٥١,٨٢٠	

٢٩. مصروفات تمويلية

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤١٣,١٤٦,٩٢١	٤٢٩,٩١٢,٦٣١	فوائد قروض وتسهيلات بنكية وفوائد التوريق
٥٨,٥٢٢,٦٧٧	-	فوائد البيع مع إعادة الاستئجار
٦,٦٦٩,٥٣٧	١٥,١٠٢,٠٥٥	فوائد عقود التأجير
٤٧٨,٣٣٩,١٣٥	٤٤٥,٠١٤,٦٨٦	

٣٠. إيرادات تمويلية

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢١٩,١٣٨	٣٨٦,٦٢٤	إيرادات اصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
٥٤,٨٩٤,٨٦٥	٧٢,٢٠٠,٨٨٣	إيرادات فوائد وودائع بنكية
٨١,٥٤١,٤٩٣	١٠٠,٦٩٢,٩٥٧	إيرادات ادون خزائن
١٣٦,٦٥٥,٤٩٦	١٧٣,٢٨٠,٤٦٤	

٣١. إيرادات مرتبطة بالنشاط

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥٣,١٢٩,٤٦٦	٢٨,٩١٠,٧٢٦	مقابل مصروفات إدارية وتعويضات
١٦,٩٠٠	٦,٧٢٣,٠٨٦	إيرادات متنوعة
٤٤,٥٤٤,٨١٥	٧٨,٠١١,٣٣٣	غرامات تأخير ومقابل تصالح مع العملاء
٣,٩٠٠,٤٩٥	-	غرامات على المقاولين
٣,٧٢٧,٨٠٦	٢,٠٥٢,٢٦٨	أرباح فروق عملات أجنبية
١٠٥,٣١٩,٤٨٢	١١٥,٦٩٧,٤١٣	

٣٢. المصروفات الأخرى

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٩٤,٤٠٥	١,٥٧٦,٨٢٨	تعويضات و غرامات
٧٥,٠٠٠	٣,٠٨٢,٢٨٥	تبرعات وإعانات
١٣,٩٣٣,٣٨٥	٢٠,٩٨٥,٤٤٣	المساهمة التكافلية
٢٩,٢٠٠	-	خسائر استبعاد استثمارات عقارية
١٤,٢٣١,٩٩٠	٢٥,٦٤٤,٥٥٦	

٣٣. قائمة الدخل المجمعة

تتمثل الأرباح المجمعة الظاهرة في قائمة الدخل المجمعة في الآتي:

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٧٤٧,٤٣٦,٣٧٢	٢,١٢٢,٣٢٢,٥٣٨	أرباح شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير
(١١,٥٣٢,٠٠٣)	١٦,٢٧٨,٧٨٤	أرباح شركة مدينة مصر من الشركات التابعة
٥٠٦,٤١١	(٩٠٣,٦٦٢)	صافي نصيب الشركة في (خسائر) الشركة التابعة
٣٢٩,٠٠٠	(٣,٤٧٤,٤١٤)	استبعاد أثر الإيرادات والتكاليف المحققة من خلال التعامل مع الشركة التابعة
-	(٦,١٦١,٢١٩)	رد الخسائر الانتمائية المتوقعة للأطراف ذات العلاقة
٧٣٦,٧٣٩,٧٨٠	٢,١٢٨,٠٦٢,٠٢٧	

٣٤. الالتزامات المحتملة

مدينة مصر للإسكان والتعمير

بلغت قيمة خطابات الضمان في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٨٤,١٠٥,١٦٣ جنيه مصري في (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٩,٥٧٢,٤١٥ جنيه مصري وذلك بغطاء نقدي خطابات ضمان بمبلغ ٤٣٩,٤١٠ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٢,٠٨٥,٨٦٢ جنيه مصري) (إيضاح ١٠) بالإضافة إلى شهادات وثائق صندوق الاستثمار النقدي (صندوق رخاء) بالمصرف المتحد بمبلغ ٤٨٧,٠٠٠ ألف جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٤٨٧,٠٠٠ جنيه مصري) (إيضاح ٥/٦) وودائع لأجل بمبلغ ١٢,٤٧٦,٨٨٠ وودائع لدى بنك أبو ظبي التجاري (إيضاح ٦/٥).

النصر للأعمال المدنية

تتمثل الالتزامات المحتملة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ في قيمة خطابات الضمان الصادرة من البنوك نيابة عن الشركة ولصالح الغير مقابل عقود التنفيذ بمبلغ ١٧٢,٧٠١,٨١١ جنيه مصري (٢٠٢٢: ١٨٧,٤٨٢,٧٧٥ جنيه مصري) مع العلم بأنه تم رد خطابات ضمان بمبلغ ٩,٠٨٤,٣١٠ جنيه مصري حتى ديسمبر ٢٠٢٣ وتخفيض خطابات ضمان الدفعة المقدمة بمبلغ ٧,٦٩٦,٦٥٤ جنيه حتى ديسمبر ٢٠٢٣.

٣٥. الضرائب المؤجلة

شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير (القوائم المالية المجمعة)

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

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
أصول	أصول	فروق ضريبية لقيم الأصول
جنيه مصري	جنيه مصري	فروق ضريبية لقيم المخصصات
-	(٨,٣٧٨)	إجمالي الفروق الضريبية
١,١٤٢,٧٥٥	-	صافي الفروق الضريبية (التزام) / أصل
٢٦,٨٣٦,٧٧٤	١٧٦,٤٠٩,١٠٦	الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل المستقلة
٢٧,٩٧٩,٥٢٩	١٧٦,٤٠٩,١٠٦	
٢٧,٩٧٩,٥٢٩	١٧٦,٤٠٠,٧٢٨	
٢٣,٠٦٦,٥٢٤	١٤٨,٤٢١,١٩٩	

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

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
أصول	أصول	فروق ضريبية لقيم الأصول الثابتة
جنيه مصري	جنيه مصري	فروق ضريبية لقيم المخصصات
-	-	خسائر ضريبية مؤجلة
٣١٠,٠١٩	٢٤٢,١٩٥	أصول حق انتفاع
٦,٣٣٤,٠٤٤	٩,٢٢٠,٩٠٩	إجمالي الفروق الضريبية
٧,٥٧٣,٧١٨	٢,٧٠١,٨٩٦	صافي الفروق الضريبية (التزام) / أصل
-	(١٧٢,٧٦٤)	الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل
١٤,٢١٧,٧٨١	(١٧٢,٧٦٤)	
١٤,٢١٧,٧٨١	١١,٩٩٢,٢٣٦	
٦,١٦٧,٥١٧	(٢,٢٢٥,٥٤٥)	

٣٥. الضرائب المؤجلة - تابع

شركة منك للاستثمار العقاري ش.م.م. (شركة تابعة)

٢٠٢٢/١٢/٣١		٢٠٢٣/١٢/٣١		
(التزامات) جنيه مصري	اصول جنيه مصري	(التزامات) جنيه مصري	اصول جنيه مصري	
-	-	-	٨١,٠٣٨	فروق ضريبية لقيم الاصول
-	-	-	٢٢,٥٠٠	مخصصات
-	-	-	٢,٨٢٢,١٢٢	خسائر متراكمة
-	-	-	٢,٩٢٥,٦٦٠	إجمالي الفروق الضريبية
-	-	-	٢,٩٢٥,٦٦٠	صافي الفروق الضريبية (التزام) / اصل
-	-	-	١,٢٢٢,٩٨١	الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل

شركة إيجي كان للتطوير العقاري ش.م.م. (شركة تابعة)

٢٠٢٢/١٢/٣١		٢٠٢٣/١٢/٣١		
(التزامات) جنيه مصري	اصول جنيه مصري	(التزامات) جنيه مصري	اصول جنيه مصري	
-	-	-	٨٥,٢٠٠	فروق ضريبية لقيم الاصول
-	-	-	١,٢١٤,٤٠٥	خسائر متراكمة
-	-	-	١,٢٩٩,٦٠٤	إجمالي الفروق الضريبية
-	-	-	١,٢٩٩,٦٠٤	صافي الفروق الضريبية (التزام) / اصل
-	-	-	(٢,١١٠,٣١٨)	الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل
-	٤٢,١٩٧,٣١٠	-	١٩٢,٦١٨,٢٢٩	الإتر على القوائم المجمعة
-	٢٩,٢٣٤,٠٤١	-	١٤٥,٣٠٨,٣١٧	إجمالي أصول ضريبية مؤجلة (المركز المالي)
-	-	-	-	إجمالي الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل

٣٦. التزامات التأجير

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٢٣,١٠٣,٩٩٣	٣١,٤٥٠,٨٤٠
٧٢,٣٨٢,٨٥٧	٣٩,٥٨٠,٥٧٦
٧٢,٣٨٢,٨٥٧	٣٩,٥٨٠,٥٧٦
١,٩٥٤,٦٠٠	٨٧٦,١٩٥
٣,٥٧٢,٧٤٦	١,٧٨٠,٢١٣
٥,٥٢٧,٣٤٦	٢,٦٥٦,٤٠٨
١٠١,٠١٤,١٩٦	٧٣,٦٨٧,٨٢٤

١- شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير

التزامات عقود التأجير قصيرة الأجل

التزامات عقود التأجير طويلة الأجل

١ سنة - ٥ سنوات

التزامات عقود التأجير طويلة الأجل

٢- شركة النصر للأعمال المدنية

التزامات عقود التأجير قصيرة الأجل

التزامات عقود التأجير طويلة الأجل

إجمالي التزامات عقود التأجير

٣٦. التزامات التأجير - تابع

الأثر على القوائم المالية المجمعة

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٥,٠٥٨,٥٩٣	٣٢,٣٢٧,٠٣٥	التزامات عقود التأجير قصيرة الأجل
٧٥,٩٥٥,٦٠٣	٤١,٣٦٠,٧٨٩	التزامات عقود التأجير طويلة الأجل
<u>١٠١,٠١٤,١٩٦</u>	<u>٧٣,٦٨٧,٨٢٤</u>	إجمالي التزامات عقود التأجير

٣٧. الموقف الضريبي

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

ضريبة شركات الأموال

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

السنوات من بدء النشاط حتى عام ٢٠١٧

تم إنهاء الفحص الضريبي بين الشركة ومصحة الضرائب عن تلك السنوات وتم سداد الضريبة المستحقة عليها بالكامل طبقاً لقرارات اللجان الداخلية ولجان الطعن ولجان فض المنازعات.

السنوات من ٢٠١٨ حتى ٢٠٢٢

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

ضريبة الأجور والمرتببات (كسب العمل)

السنوات من بدء النشاط حتى ٢٠١٨

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

السنوات من ٢٠١٩ حتى ٢٠٢٠

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

السنوات من ٢٠٢١ حتى ٢٠٢٢

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

٣٧. الموقف الضريبي - تابع

ضريبة الدمغة

السنوات من بدء النشاط حتى ٢٠١٤

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

السنوات من ٢٠١٥ حتى ٢٠١٩

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

السنوات من ٢٠٢٠ حتى ٢٠٢٢/١/٢٦

لم يتم الفحص الضريبي عن تلك الفترة ولم تخطر الشركة بأية نماذج ربط حتى تاريخه، وطبقا لأسلوب الفحص السابق تم تكوين المخصص المقدر لنقاط الخلاف.

الضريبة العقارية

السنوات من ٢٠١٣ حتى ٢٠٢٢

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

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

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

• ضريبة شركات الأموال والقيم المنقولة

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

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

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

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

٣٧. الموقف الضريبي - تابع

• ضريبة المرتبات " كسب العمل "

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

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

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

السنوات من ٢٠١٩ حتى ٢٠٢٢ لم تطلب للفحص.

• ضريبة الدمغة

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

• مبالغ الخصم والتحويل تحت حساب الضريبة

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

• ضريبة القيمة المضافة

السنوات حتى ٢٠١٣/١٢/٣١ تم فحصها وسداد الفروق المستحقة بالكامل.

السنان ٢٠١٤: ٢٠١٥ تم الفحص والتظلم وتم صدور قرار لجنة الطعن بتخفيض الفروق المستحقة.

السنان ٢٠١٦: ٢٠١٧ تم الفحص وتم التظلم وجارى نظر النزاع.

السنوات من ٢٠١٨ حتى ٢٠٢٢ تقوم الشركة بتقديم الإقرارات الضريبية الشهرية وسداد الضريبة المستحقة من واقع الإقرار.

قامت الشركة بالتسجيل في ضريبة القيمة المضافة الصادرة بالقانون رقم ٦٧ لسنة ٢٠١٦.

• الضريبة العقارية

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

شركة إيجي كان للتطوير العقاري – ش.م.م. (شركة تابعة)

• ضريبة شركات الاموال

السنوات من بداية النشاط وحتى عام ٢٠٢٢

تخضع الشركة لضريبة أرباح شركات الاموال ويتم تقديم الإقرار الضريبي في المواعيد المحددة قانوناً، لم يتم فحص حسابات الشركة من بداية النشاط وحتى عام ٢٠٢٢.

• ضرائب الخصم والاضافة

تلتزم الشركة بتقديم الإقرار الربع سنوي نموذج ٤١ وتوريد الضريبة وفقاً للمواعيد القانونية، وجارى فحص حسابات الشركة عن الاعوام من بداية النشاط وحتى عام ٢٠٢٢.

• ضريبة الأجور والمرتبات

يتم استقطاع الضريبة من العاملين وسدادها لمأمورية الضرائب وفقاً للمواعيد القانونية من واقع الإقرارات الربع السنوية نموذج ٤ مرتبات.

• ضريبة الدمغة

تقوم الشركة بتوريد ضريبة الدمغة على مصروفات الدعاية والإعلان طبقاً لقانون ضريبة الدمغة وفقاً للمواعيد القانونية، لم يتم فحص الشركة من بداية النشاط وحتى عام ٢٠٢٢.

٣٧. الموقف الضريبي - تابع

شركة منك للاستثمار للتطوير العقاري - ش.م.م. (شركة تابعة)

• ضريبة شركات الاموال

السنوات من بداية النشاط وحتى عام ٢٠٢٢ تخضع الشركة لضريبة أرباح شركات الاموال ويتم تقديم الإقرار الضريبي في المواعيد المحددة قانوناً، وقد تم إخطار الشركة بنموذج رقم (٣/٤) فحص عن الأعوام منذ بداية النشاط وحتى عام ٢٠٢١ وجاري تجهيز المستندات والتحليلات المطلوبة من قبل المأمورية لفحص حسابات الشركة.

• ضرائب الخصم والاضافة

تلتزم الشركة بتقديم الإقرار الربع سنوي نموذج ٤١ خصم وتحصيل وتوريد الضريبة وفقاً للمواعيد القانونية، وجاري فحص حسابات الشركة عن الأعوام منذ بداية النشاط وحتى عام ٢٠٢٠.

• ضريبة الأجور والمرتببات

يتم استقطاع الضريبة من العاملين وسدادها لمأمورية الضرائب وفقاً للمواعيد القانونية من واقع الإقرارات الربع سنوية نموذج ٤ مرتببات، وتم فحص الشركة منذ بداية النشاط وحتى عام ٢٠١٩ وتم سداد الضريبة المستحقة. وتم إخطار الشركة بنموذج (٤) فحص وجاري تجهيز التسويات والمستندات والتحليلات المطلوبة من قبل المأمورية لفحص حسابات الشركة.

• ضريبة القيمة المضافة

تلتزم الشركة بتقديم الإقرار الشهرية في المواعيد القانونية، لم يتم فحص حسابات الشركة من بداية النشاط وحتى عام ٢٠٢٢.

• ضريبة الدمغة

تقوم الشركة بتوريد ضريبة الدمغة على مصروفات الدعاية والإعلان طبقاً لقانون ضريبة الدمغة وفقاً للمواعيد القانونية، ولم يتم فحص الشركة من بداية النشاط وحتى عام ٢٠٢٢.

٣٨. نصيب السهم في أرباح السنة

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	صافي ربح السنة بعد الضريبة
٧٣٦,٧٣٩,٧٨٠	٢,١٢٨,٠٦٢,٠٢٧	يخصم: تقديري لحصة العاملين ومكافأة مجلس الإدارة
(١٢٥,٤٦٢,٢٦٥)	(٢٧٧,٠٤٢,٨٨٩)	حصة المساهمين في صافي ربح السنة
٦١١,٢٧٧,٥١٥	١,٨٥١,١٧٠,٤٤٥	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
٢,٠٠٧,٦٨٢,١٩٢	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	نصيب السهم في الأرباح
٠,٣٠٤	٠,٨٦٧	

٣٩. الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

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

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

• خطر الائتمان

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

• خطر السيولة

يتمثل خطر السيولة في العوامل التي قد تؤثر على قدرة الشركة على سداد جزء أو كل من التزاماتها في مواعيد استحقاقها وطبقاً لسياسة الشركة يتم الاحتفاظ بالسيولة المناسبة لتخفيض ذلك الخطر إلى الحد الأدنى وتعتمد الشركة بدرجة كبيرة على التحصيلات النقدية من المبيعات وتقوم بإدارة الأرصدة النقدية بما يسمح لها بتوفير السيولة اللازمة لعمليات التشغيل وتمويل التوسعات الجديدة ولسداد 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	
				٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
١,٢٦٩,١١٦,٤١٣	٦٤٠,٣٠٨,٦٧٣	٣٨٩,٣٧١,٨٥٢	٢٣٩,٤٣٥,٨٨٨	قروض لاجل
١,٤٠٠,٢٨١,٧٠٥	-	-	١,٤٠٠,٢٨١,٧٠٥	دائنون وارصدة دائنة اخرى
٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠	-	-	٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠	قروض قصيرة الاجل
٧١٩,٠٠١,٠٦٣	-	-	٧١٩,٠٠١,٠٦٣	الموردون
٣٧٢,٢٥٥,٩٥١	-	١٧٨,٥٦٨,٤٤٢	١٩٣,٦٨٧,٥٠٩	التزامات تنمية اراضي بالقيمة الاسمية
١٣٣,٧٧١,٦٣٤	٦٣,٣٣٣,٠٧٤	٧٠,٤٣٨,٥٦٠	-	اوراق دفع طويلة الاجل (بالقيمة الاسمية)
<u>٤,٥٩٤,٤٢٦,٧٦٦</u>	<u>٧٠٣,٦٤١,٧٤٧</u>	<u>٦٣٨,٣٧٨,٨٥٤</u>	<u>٣,٢٥٢,٤٠٦,١٦٥</u>	
				٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٢,٣١٤,٢٧٠,٨٥٦	٩٦٦,٨٤٠,٥٤٤	٢٣٤,٧١٩,١٣٨	١,١١٢,٧١١,١٧٤	قروض لاجل
٩٧٠,٨٩٣,٥٥٢	-	-	٩٧٠,٨٩٣,٥٥٢	دائنون وارصدة دائنة اخرى
٧٤١,٠٣٢,٢٢٨	-	-	٧٤١,٠٣٢,٢٢٨	قروض قصيرة الاجل
٦٨٣,٤٢٩,٣٩٨	-	-	٦٨٣,٤٢٩,٣٩٨	الموردون
٥٨١,٠٦٢,٥٢٨	١٧٨,٥٦٨,٤٤٢	١٩٣,٦٨٧,٥٠٩	٢٠٨,٨٠٦,٥٧٧	التزامات تنمية اراضي بالقيمة الاسمية
٢١١,٣١٥,٦٧٩	١٣٣,٧٧١,٦٣٤	٧٧,٥٤٤,٠٤٥	-	اوراق دفع طويلة الاجل (بالقيمة الاسمية)
<u>٥,٥٠٢,٠٠٤,٢٤١</u>	<u>١,٢٧٩,١٨٠,٦٢٠</u>	<u>٥٠٥,٩٥٠,٦٩٢</u>	<u>٣,٧١٦,٨٧٢,٩٢٩</u>	

٣٩. الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها - تابع

• خطر السوق

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

• خطر تقلب سعر الفائدة

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

وفيما يلي بيان الأصول والالتزامات المالية وفقاً لطبيعة سعر الفائدة:

٢٠٢٢/١٢/٣١ ٢٠٢٣/١٢/٣١

جنيه مصري

جنيه مصري

٥,٤٥٢,٨٤٨,٦١٠ ٤,٧٨٦,٣٧٨,٩٤٠

ادوات مالية بسعر فائدة ثابت

اصول مالية (مدينون واوراق قبض)

ادوات مالية بسعر فائدة متغيرة

٣,٢٢٨,٤٤٦,٧٩٠ ٢,٠٨٠,٧٩٠,٩٤٥

التزامات مالية (قروض طويلة وقصيرة الأجل وبنوك دائنة)

• خطر تقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية

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

• إدارة رأس المال

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

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

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

٤٠. التزامات تعاقدية

بلغت قيمة التعاقدات الجارية مع المقاولين لتنفيذ عمليات إنشاءات الوحدات السكنية وغير السكنية ٨,٨٠ مليار جنيه مصري، بلغ المنفذ منها حتى ٢٠٢٣/١٢/٣١ مبلغ ٥,٥٤ مليار جنيه مصري، وقد تم سداد مستحقات المقاولين طبقاً للتعاقدات. وفيما يلي بيان لقيمة الالتزامات التعاقدية المتبقية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣:

اسم المشروع	قيمة الأعمال المنفذة حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	قيمة الالتزام المتبقي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
تاج سلطان	٨٤٥ مليون جنيه مصري	٨٦٥ مليون جنيه مصري
بارك ردينس	١,٦٨ مليار جنيه مصري	٦٠ مليون جنيه مصري
شاليا	٤٨٤ مليون جنيه مصري	٩٩٦ مليون جنيه مصري
ليك بارك	١١١ مليون جنيه مصري	٢٦٢ مليون جنيه مصري
تاج فيل - بالمشاركة	١٥١ مليون جنيه مصري	١٢٦ مليون جنيه مصري
تافال	٩٧٤ مليون جنيه مصري	٨٦ مليون جنيه مصري
كرونز	١,٤٩ مليار جنيه مصري	٤٨٠ مليون جنيه مصري
كافانا	٧٨ مليون جنيه مصري	٤١٣ مليون جنيه مصري
ستريب مول	٤٠ مليون جنيه مصري	٦٤ مليون جنيه مصري
صالة العرض (تاج بلازا)	٤٥ مليون جنيه مصري	٩٦ مليون جنيه مصري
نصر جار دنز ٦ اكتوبر	-	٤٨ مليون جنيه مصري
الإجمالي	٥,٩١ مليار جنيه مصري	٣,٤٨ مليار جنيه مصري

٤١. التزامات تنمية أراضي

التزام تعاقدية بتمويل تنفيذ جزء من امتداد محور "شينزو أبي" المار داخل أراضي الشركة بتاج سيتي بإجمالي ٨٧١,٧ مليون جنيه مصري مضافاً إليها الفوائد المستحقة تبلغ ١٥١,٢ مليون جنيه مصري، سددت الشركة منها ٦٥٠,٦٦ مليون جنيه مصري، والباقي على دفعتين يتم سدادهم سنوياً حتى يوليو ٢٠٢٥ كالتالي:

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٠٨,٨٠٦,٥٧٧	١٩٣,٦٨٧,٥٠٩	التزام تنمية اراضي قصيرة الاجل
٣٧٢,٢٥٥,٩٥١	١٧٨,٥٦٨,٤٤٢	التزام تنمية اراضي طويلة الاجل
(٧٢,٣٠١,٩٤٦)	(٣٣,٠٨٢,٢٢٩)	القيمة الاسمية
٢٩٩,٩٥٤,٠٠٥	١٤٥,٤٨٦,٢١٣	يخصم: المكون التمويلي
٥٠٨,٧٦٠,٥٨٢	٣٣٩,١٧٣,٧٢٢	إجمالي التزام تنمية اراضي

٤٢. القيمة العادلة

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

الأدوات المالية

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

التقييم لقياس القيمة العادلة المتكررة	المستوى الأول جنيه مصري	المستوى الثاني جنيه مصري	المستوى الثالث جنيه مصري	الإجمالي جنيه مصري
التقييم لقياس القيمة العادلة المتكررة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣				
الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (أدوات حقوق الملكية) إيضاح (٣/٦)				
	-	٢٨,٠٧٠,٣٧٧	-	٢٨,٠٧٠,٣٧٧
	-	٢٨,٠٧٠,٣٧٧	-	٢٨,٠٧٠,٣٧٧
التقييم لقياس القيمة العادلة المتكررة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢				
الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (أدوات حقوق الملكية) إيضاح (٣/٦)				
	-	٢٧,٥٤٢,٠٥٧	-	٢٧,٥٤٢,٠٥٧
	-	٢٧,٥٤٢,٠٥٧	-	٢٧,٥٤٢,٠٥٧

٤٣. استثمارات شركتي منك للاستثمار العقاري وإيجي كان للتطوير العقاري

بتاريخ ٣ يوليو ٢٠٢٢ أبرمت الشركة عقد إطاري لشراء كامل أسهم رأسمال شركتي منك للاستثمار العقاري (ش.م.م.) وإيجي كان للتطوير العقاري (ش.م.م.) بناءً على موافقة الجمعية العامة للشركة في ١٣ ديسمبر ٢٠٢١ وموافقة مجلس الإدارة باجتماعه بتاريخ ٢٩ يونيو ٢٠٢٢ بإجمالي مبلغ ٢٠٠ مليون جنيه مصري. وتم الانتهاء من كامل إجراءات الاستحواذ في يوليو ٢٠٢٣ وأدرجت القوائم المالية للشركتين التابعتين ضمن القوائم المالية المجمعة ابتداء من الربع الثالث من عام ٢٠٢٣.

٤٤. أرقام المقارنة

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

بيان	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١
	قبل إعادة التبويب جنيه مصري	إعادة التبويب جنيه مصري	بعد إعادة التبويب جنيه مصري
أعمال تحت التنفيذ	٥,٣٢٦,٤٦٦,٤٦٥	٤,٥١٠,٧٣٦	٥,٣٣٠,٩٧٧,٢٠١
الموردون - أرصدة مدينة	٣٤١,٣٦٨,٨٨٧	(٤,٥١٠,٧٣٦)	٣٣٦,٨٥٨,١٥١

٤٥ الأحداث اللاحقة لتاريخ القوائم المالية

قررت لجنة السياسات النقدية التابعة للبنك المركزي المصري رفع سعر عائد الإيداع والإقراض بمقدار ٢٠٠ نقطة أساس في ١ فبراير ٢٠٢٤ ، ثم بمقدار ٦٠٠ نقطة أساس في ٦ مارس ٢٠٢٤ ، كما تم رفع سعر الائتمان والخصم بواقع ٦٠٠ نقطة أساس في ٦ مارس ٢٠٢٤ .

وقد أعلن البنك المركزي المصري عن السماح بتحديد سعر صرف العملات الأجنبية أمام الجنيه المصري وفقاً لآليات السوق اعتباراً من ٦ مارس ٢٠٢٤ .