

القاهرة في ١٢ مايو ٢٠١٩

السيد الأستاذ/ محمد عبد السلام  
رئيس القطاعات المالية وعلاقات المستثمرين  
شركة مدينة نصر للاسكان والتعمير - ش.م.م.  
مدينة نصر - القاهرة

تحية طيبة .. وبعد

**الموضوع: القوائم المالية المستقلة للشركة  
عن الفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٩**

يسرنا أن نرفق لسيادتكم طيه عدد (٥) نسخ من القوائم المالية المستقلة للشركة المستقلة كما في  
٣١ مارس ٢٠١٩ مع تقرير الفحص المحدود عليها.

برجاء التوقيع على نسخة واحدة من القوائم المالية المنوه عنها أعلاه وإعادتها إلينا للحفظ.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،

تامر مهيا - شريك

Nasr City/MARCH-2019.doc  
MAA

شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير  
شركة مساهمة مصرية

القوائم المالية المستقلة الدورية

وتقرير الفحص المحدود عليها  
في

٣١ مارس ٢٠١٩

**تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية المستقلة الدورية**

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

**المقدمة**

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي المستقلة المرفقة لشركة مدينة نصر للإسكان والتعمير - شركة مساهمة مصرية في ٣١ مارس ٢٠١٩ وكذا القوائم المستقلة للدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى. والإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية المستقلة الدورية هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وتتنحصر مسؤوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية المستقلة الدورية في ضوء فحصنا المحدود لها.

**نطاق الفحص المحدود**

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

**الاستنتاج**

وفي ضوء فحصنا المحدود، لم نَظْم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية المستقلة الدورية المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي المستقل للشركة في ٣١ مارس ٢٠١٩ وعن أدائها المالي المستقل وتدفقاتها النقدية المستقلة عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.



مهندس خالد  
مهندس خالد

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

القاهرة في ٩ مايو ٢٠١٩

٢٠١٨/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠١٩/٣/٣١ جنيه مصري	إيضاح	
٤٢٠٨٠٠٢١٣	٤٣٠٠٤٦٨٤٨	١/٤	الأصول غير المتداولة
١٧٠٤٨٢٠٢٢٧	١٦٠٤٧٠٠١٦٤	٢/٤	الأصول الثابتة (بالصافي)
٧٥٠٤٢٨٠٥١٣	٧٥٠٤٢٨٠٥١٣	١/٥	مشروعات تحت التنفيذ
١٢١٠٩٦٢	١٢١٠٩٦٢	٢/٥	استثمارات في شركات تابعة
٤٠٥١٤٠١١٠	٤٠٥١٤٠١١٠	٣/٥	استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
٤٠٢٨٢٠٥٤٧	٤٠٢٦٧٠٨٣٨	٤/٥	استثمارات مالية متاحة للبيع
٦٠١٤٩٠٢٨٢٠٣٠٨	٦٠٣٧٢٠٥٢٧٠٦٤	٧	استثمارات عقارية
١٠٨٧٨٠٥٦٥	٤٠٥٩٠٠٦٤٣	٢٠	أوراق قبض طويلة الأجل (بالصافي)
٦٠٢٩٥٠٧٩١٠٤٤٥	٦٠٥٢٠٠٩٦٧٠١٤٢		أصول ضريبية مؤجلة
			إجمالي الأصول غير المتداولة
١٠٤٥٥٠١٨٠٠١٠٩	١٠٤٥٧٠٣٠٣٠٥٢٢	٦	الأصول المتداولة
٧٨٠٥٤٥٠٧١٤	٧٨٠٥٤٥٠٧١٤	٦	مشروعات التعمير والإسكان - أراضي ووحدات غير تامة
٦٥٧٠٣٨٧	١٠٠٥٢٠٨٢١		مشروعات التعمير والإسكان - وحدات تامة
٢٠٢٣٩٠٢٣٨٠٩٣٦	٢٠٣٥١٠١٩٩٠٢٨٦	٧	مخزون مواد
٤٠١٠١٢٠٠٥٢٢	٤٤٨٠٧٩٩٠٦٤٥	٧	أوراق قبض قصيرة الأجل
١٣٨٠٢١٤٠٦٥٣	٢٢٧٠٩٧٩٠٦٧٨	١/٨	العملاء المدينون (بالصافي)
٢٦٤٠٨٠٣٠٢٧٠	٢٩٩٠٧٣٩٠٥٨٦	٩	الموردون - أرصدة مدينة (بالصافي)
١٢٠١٦٩٠٥٠٤	١٢٠٦٢٤٠٤٦٨	٥/٥	المدينون والأرصدة المدينة الأخرى
١١٥٠٨٩٣٠٧٩٧	١٨٨٠٣٨٩٠٥٠٣	٦/٥	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
٣٣٨٠٤٨٨٠١٠٩	٣٥٢٠٧١٦٠٥٩	١٩	استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق - اذون خزائنة
٣٩٤٠٢٧٨٠٧٤٠	٥٦٧٠٣٩٩٠٥١٠	١٠	حسابات ودائع بنكية لإدارة وتشغيل وصيانة المشروعات
٥٠٤٣٨٠٥٩٠٧٤١	٥٠٩٨٥٠٧٤٩٠٧٩٢		النقدية بالصندوق ولدى البنوك
١١٠٧٣٤٠٣٨٢٠١٨٦	١٢٠٥٠٦٠٧١٦٠٩٣٤		إجمالي الأصول المتداولة
			إجمالي الاصول
١٠٢٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠	١٠٢٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠	١٦	حقوق الملكية
١٧٠٠٤٧٨٠٦٤٨	٢٢٣٠٩٦١٠٣٢٩		رأس المال المصدر والمدفوع
٨٩٤٠٦٤٥٠٦٨٥	١٠٨٠٦٠٠٨٦٠٦٢٣		احتياطي قانوني
١٠٠٦٩٠٦٥٣٠٦١٩	٣٣٢٠١٢٩٠٦٨٧		الأرباح المرحلة
٣٠٣٣٤٠٧٧٧٠٩٥٢	٣٠٦٢٠١٧٧٠٦٣٩		صافي ربح الفترة/السنة
			إجمالي حقوق الملكية
٦٠٦٩٤٠٩٢٢٠٨٦٦	٧٠١١٥٠٩٦٤٠٩٧٧	١١	الالتزامات غير المتداولة
٢٣٨٠٧٨٠٠١٠١	٢١٥٠٩٠٠٠٦٦٠	١٧	إيرادات تعاقبات غير مسلمة
٣٩٠٢٥٥٠٩٢٤	٢٩٠٤٤١٠٩٤٣	١٥	قروض لأجل
٦٠٩٧٢٠٩٥٨٠٨٩١	٧٠٣٦١٠٣٠٧٠٥٨٠		اوراق دفع طويلة الأجل
			إجمالي الالتزامات غير المتداولة
٧٩٠٩٥٤٠٥١٨	٧٩٠٩٥٤٠٥١٨	١٢	الالتزامات المتداولة
١١٦٠٥٥٣٠٠١٩	١٢٦٠٩٥٣٠٩١٩	١٣	مخصصات
٢٠١٠٥٢١٠٨٥٠	٢٢٤٠٦٤٥٠٥٠٥	١٥	التزامات استكمال المرافق
١٣٧٠٧٦٨٠٠٩٣	١٢٦٠٣٢٨٠٣٧٤	١٧	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
١١١٠٦٦٦٠٦٦٤	٨١٠٤١٦٠٦٦٤	١/١٨	أقساط جارية من قروض لأجل
١٢٠٢٣١٠٨٥٤	٥٥٠١٢٩٠٧٧١	٢/١٨	قروض قصيرة الأجل
٣٤٠٠٣١٢٠٢١٣	٣٥٤٠٨٣٥٠٨٥٤	١٩	بنوك دائنة (تسهيلات ائتمانية)
١٠٣٠٦١٩٠١٣٦	٦٩٠٧٨٤٠٥١٢	٢/٨	دائنو إدارة وتشغيل وصيانة المشروعات
٣١١٠٠٥٨٠٠٤٧	٤٠٦٠٧٩٧٠١٧٢		الموردون
١١٠٩٥٩٠٩٤٩	٥٧٠٣٨٥٠٤٢٦		مصلحة الضرائب
١٠٤٢٦٠٦٤٥٠٣٤٣	١٠٥٨٣٠٢٣١٠٧١٥		دائنو توزيعات
٨٠٣٩٩٠٦٠٤٠٢٣٤	٨٠٩٤٤٠٥٣٩٠٢٩٥		إجمالي الالتزامات المتداولة
١١٠٧٣٤٠٣٨٢٠١٨٦	١٢٠٥٠٦٠٧١٦٠٩٣٤		إجمالي الالتزامات
			إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

تقرير الفحص المحدود (مرفق)

رئيس القطاعات المالية وعلاقات المستثمرين

محاسب / (محمد عبد السلام)

العضو المنتدب

مهندس / (أحمد علي الهيثمي)

رئيس مجلس الإدارة

مهندس / (محمد حازم بركات)

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير - ش.م.م.  
قائمة الدخل المستقلة (الأرباح أو الخسائر)  
عن الفترة من ١ يناير ٢٠١٩ إلى ٣١ مارس ٢٠١٩

من ٢٠١٨/١/١ إلى ٢٠١٨/٣/٣١ جنيه مصري	من ٢٠١٩/١/١ إلى ٢٠١٩/٣/٣١ جنيه مصري	إيضاح	
٥٤٥,٣٠٣,١٨٨	٥٧٠,٣٧٠,٠٥٩	١٢٢	صافي إيرادات النشاط يخصم:
(٦٠٠,٧٨٠,١٣٠)	(١٠٣,٨٦٤,٧٩٢)	٢٢ب	تكلفة إيرادات النشاط
٤٨٥,٥٢٥,٠٥٨	٤٦٦,٥٠٥,٢٦٧		مجمل الربح يخصم:
(٣٦,٧١٤,٣٨٣)	(٤٧,٥٠٢,١٧٨)	٢٣	المصروفات البيعية والتسويقية
(٢٠,٩٩٧,٧٨٦)	(٢٦,١٥١,٢٣٦)	٢٤	المصروفات العمومية والإدارية
(٣,٤٥٣,٩٤٤)	-		المخصصات
(٢٧,٢٤٦,٠٥٤)	(١١,٣٨١,٣٠٩)		مصروفات تمويلية يضاف:
٥,٣٨٤,٢٦٣	١٨,٩٦٢,٧٠٨	٢٥	إيرادات تمويلية
١١,٠٨٧,٦٤١	٢٧,٧٨٣,٩٥٥	٢٦	إيرادات مرتبطة بالنشاط
٤١٣,٢٨٤,٧٩٥	٤٢٨,٢١٧,٢٠٧		الأرباح الناتجة من التشغيل
-	١,٩٢٠,٠٠٦		إيرادات إستثمارات في شركات تابعة
٤١,٧١٦	١٢٦,٠٠٠		إيرادات استثمارات محتفظ بها ومتاحة للبيع
(٨,١٢٥,٠٠٠)	-		الاضمحلال في استثمارات في شركات تابعة
١٩,٥١٨,٦٤٦	-	١/٥	رد اضمحلال استثمارات في شركات تابعة
(٤٥٣,٩٠٥)	(١,٩١٤,٠٩٨)	٢٧	المصروفات الأخرى
٤٢٤,٢٦٦,٢٥٢	٤٢٨,٣٤٩,١١٥		صافي أرباح الفترة قبل الضرائب
(٩٥,٣٨٠,٥٠٥)	(٩٨,٩٣١,٥٠٦)	٢١	ضريبة الدخل
٩,٩٢٠	٢,٧١٢,٠٧٨	٢٠	الضريبة المؤجلة
٣٢٨,٨٩٥,٦٦٧	٣٣٢,١٢٩,٦٨٧		صافي أرباح الفترة
٠,٢٥	٠,٢٥	٢٨	نصيب السهم في أرباح الفترة

رئيس مجلس الإدارة

مهندس / (محمد حازم بركات)

العضو المنتدب

مهندس / (أحمد علي الهيثمي)

رئيس القطاعات المالية وعلاقات المستثمرين

محاسب / (محمد عبد السلام)

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

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

قائمة الدخل الشامل المستقلة

عن الفترة من ١ يناير ٢٠١٩ إلى ٣١ مارس ٢٠١٩

من ٢٠١٩/١/١ إلى ٢٠١٩/٣/٣١  
جنيه مصري

٣٣٢,١٢٩,٦٨٧

-

٣٣٢,١٢٩,٦٨٧

صافي أرباح الفترة

الدخل الشامل الآخر

إجمالي الدخل الشامل عن الفترة

رئيس مجلس الإدارة

مهندس / (محمد حازم بركات)

العضو المنتدب

مهندس / (أحمد علي الهيثمي)

رئيس القطاعات المالية وعلاقات المستثمرين

محاسب / (محمد عبد السلام)

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير - ش.م.م.  
قائمة التغيرات في حقوق الملكية المستقلة  
عن الفترة من ١ يناير ٢٠١٩ إلى ٣١ مارس ٢٠١٩

	رأس المال المصدر والمدفوع	احتياطي قانوني	أرباح مرحلة	صافي أرباح الفترة	الإجمالي
	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨	٩٩٧,١٠٠,٣٨٩	١٢٣,٣١٣,٧٨٨	٢٩٦,٥٧٧,٩٥٣	٩٤٣,٢٩٧,٢٠٣	٢,٣٣٠,٢٨٩,٣٣٣
المحولات للأرباح المرحلة	-	-	٩٤٣,٢٩٧,٢٠٣	(٩٤٣,٢٩٧,٢٠٣)	-
الدخل الشامل عن الفترة	-	-	-	٣٢٨,٨٩٥,٦٦٧	٣٢٨,٨٩٥,٦٦٧
الرصيد في ٣١ مارس ٢٠١٨	٩٩٧,١٠٠,٣٨٩	١٢٣,٣١٣,٧٨٨	١,٠٢٣,٨٧٥,١٥٦	٣٢٨,٨٩٥,٦٦٧	٢,٣٨٩,١٨٥,٠٠٠
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٩	١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٧٠,٤٤٧,٨٦٤	٨٩٤,٦٤٥,٦٨٥	١,٠٦٩,٦٥٣,٦١٩	٣,٣٣٤,٧٧٧,٩٥٢
المحولات للأرباح المرحلة	-	-	١,٠٦٩,٦٥٣,٦١٩	(١,٠٦٩,٦٥٣,٦١٩)	-
توزيعات أرباح ٢٠١٨	-	-	(١,٠٤٧,٣٠٠,٠٠٠)	-	(١,٠٤٧,٣٠٠,٠٠٠)
المحولات للاحتياطي القانوني	-	٥٣,٤٨٢,٦٨١	(٥٣,٤٨٢,٦٨١)	-	-
الدخل الشامل عن الفترة	-	-	-	٣٣٢,١٢٩,٦٨٧	٣٣٢,١٢٩,٦٨٧
الرصيد في ٣١ مارس ٢٠١٩	١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٢٣,٩٢١,٤٣٩	١,٠٨٠,٦٠٨,٦٢٣	٣٣٢,١٢٩,٦٨٧	٣,٥٦٢,١٧٧,٦٣٩

رئيس القطاعات المالية وعلاقات المستثمرين

محاسب / محمد عبد السلام

محمد عبد السلام

العضو المنتدب

مهندس / أحمد علي الهيتي

أحمد علي الهيتي

رئيس مجلس الإدارة

مهندس / محمد حازم بركات

محمد حازم بركات

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

٢٠١٨/٣/٣١	٢٠١٩/٣/٣١	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٤٢٤,٢٦٦,٢٥٢	٤٢٨,٣٤٩,١١٥		<b>الأنشطة التشغيلية</b>
			صافي أرباح الفترة قبل الضريبة
			التعديلات للبنود التالية:
١,٣٤٤,٥٣٠	٣,٠٦٠,٠٥٦	٤/٥, ١/٤	إهلاك الأصول الثابتة والاستثمارات العقارية
١٣,٢٦٠	-	٢٧	خسائر رأسمالية لتكهن أصول ثابتة
٣,٤٥٣,٩٤٤	-		مخصصات
٨,١٢٥,٠٠٠	-		اضمحلال استثمارات في شركات تابعة
(١٩,٥١٨,٦٤٦)	-	١/٥	رد اضمحلال استثمارات في شركات تابعة
(٤١,٧١٦)	(١٢٦,٠٠٠)		إيرادات استثمارات مالية محتفظ بها ومتاحة للبيع
(١٤,٩١٣,٠٩٣)	(١٢,٢٥٣,٩٢٨)	١٤	أرباح وفوائد تقسيط مستحقة خلال الفترة
-	(٦,٦٠٤,٧٩٦)		عائد علي اذون خزانة
(١١,٤٤١)	٢٧٣,١٣١	٢٧,٢٦	خسائر/ (أرباح) فروق عملات أجنبية
٤٠٢,٧١٨,٠٩٠	٤١٢,٦٩٧,٥٧٨		<b>أرباح التشغيل قبل التغييرات في رأس المال العامل:</b>
			مشروعات التعمير والإسكان - أراضى ووحدات تامة
			وغير تامة ومخزون مواد
(١٠٦,٧٢٤,٦٤٤)	(٢,٥١٨,٨٤٧)		المدينون والعملاء والموردين وأوراق القبض وودائع صيانة
(٦٠٥,١٨٦,٠٣٣)	(٥٠٧,٢٨٩,٨٧٩)		الدائنون والموردون وإيرادات تعاقدات غير مسلمة والتزامات
٤٢٨,٨٩٨,٩٧٢	٤٢٣,١٧١,٩٨٩		استكمال مرافق
(٥٨٨,٩٨٤)	-		المستخدم من المخصصات
(٤,٥٢٥,٧٣٣)	(٥٩,٣٠٤,٥٢٣)		المسدد من توزيعات أرباح العاملين ومكافأة مجلس الإدارة
-	١,٨٧١,٨٦١		استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق - اذون خزانة
(٤,١٨٧,٤٥٦)	(٣,١٩٢,٣٨١)		ضرائب دخل مسددة
١١٠,٤٠٤,٢١٢	٢٦٥,٤٣٥,٧٩٨		<b>صافي النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية</b>
			<b>الأنشطة الاستثمارية</b>
(٢,٨٧١,١٣٠)	(٢,٢٧٨,٩١٩)		مدفوعات لشراء أصول ثابتة ومشروعات تحت التنفيذ
٤١,٧١٦	١٢٦,٠٠٠		إيرادات استثمارات مالية محتفظ بها ومتاحة للبيع
٥٠٠,٠٠٠	-		المحصل من مبالغ مستحقة من أطراف ذوي علاقة
(٢,٣٢٩,٤١٤)	(٢,١٥٢,٩١٩)		<b>صافي النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية</b>




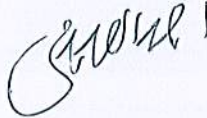

شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير - ش.م.م.  
قائمة التدفقات النقدية المستقلة - تابع  
عن الفترة من ١ يناير ٢٠١٩ إلى ٣١ مارس ٢٠١٩

٢٠١٨/٣/٣١	٢٠١٩/٣/٣١	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		الأنشطة التمويلية
(٢٦,٩٨١,٣٤٨)	(٣٤,٣١٩,١٦٠)	١٧	المسدد من قروض طويلة الأجل
(٢٦,٦١٩,٣١٩)	(٨٣,٧٥٠,٠٠٠)	١٨	المسدد من قروض قصيرة الأجل
-	٥٣,٥٠٠,٠٠٠	١٨	المحصل من قروض قصيرة الأجل
(٥٣,٦٠٠,٦٦٧)	(٦٤,٥٦٩,١٦٠)		صافي النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
٥٤,٤٧٤,١٣١	١٩٨,٧١٣,٧١٩		التغير في النقدية وما في حكمها
١٢٣,٥١٤,٢٧٥	٤٠٨,٨١٦,٣٩٠		النقدية وما في حكمها في بداية الفترة
١١,٤٤١	(٢٧٣,١٣١)	٢٧,٢٦	(خسائر) / أرباح فروق عملات أجنبية
١٧٧,٩٩٩,٨٤٧	٦٠٧,٢٥٦,٩٧٨		إجمالي النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة
(٤,٥٩٢,٢٦٨)	(٤,٥٩٢,٢٦٨)	١٨	يخصم: ودائع لتغطية خطابات الضمان
(٨,٢٩٧,٧٠٨)	(٩,٥١٧,٢٢٦)	١٨	وثائق استنثار مجمدة لتغطية خطابات الضمان
١٦٥,١٠٩,٨٧١	٥٩٣,١٤٧,٤٨٤	١٨	النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة

معاملات غير نقدية:

لم تتضمن قائمة التدفقات النقدية المعاملات التالية حيث أنها معاملات غير نقدية:

- مبلغ ١,٠١٢,٠٦٣ جنيه مصري والتي تمثل التحويل من المشروعات تحت التنفيذ إلى الأصول الثابتة خلال الفترة.
- مبلغ ٣٥٢,٧١٦,٠٥٩ جنيه مصري والتي تمثل حسابات وودائع بنكية مقابل دائنو إدارة وتشغيل وصيانة المشروعات.

رئيس القطاع المالي وعلاقات المستثمرين	العضو المنتدب	رئيس مجلس الإدارة
محاسب / (محمد عبد السلام)	مهندس / (أحمد علي الهيثمي)	مهندس / (محمد حازم بركات)
		

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

## ١. نبذة عن الشركة

### ١-١ الشكل القانوني للشركة

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

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

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

### ٢-١ نشاط الشركة

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

شركة بي أي جي إنفستمنت جروب أليمنند - بريطانيا- هي المساهم الرئيسي بالشركة.

### ٣-١ مدة الشركة

مدة الشركة المحددة طبقاً للنظام الأساسي (٥٠) سنة تبدأ من تاريخ تسجيل الشركة بالسجل التجاري وقد تم التجديد لمدة ٢٥ سنة تبدأ من ١٩٩٦/١٢/٢٣ إلى ٢٠٢١/١٢/٢٢.

### ٤-١ مقر الشركة

- يقع المقر الرئيسي للشركة في ٤ شارع يوسف عباس- المنطقة الثانية- مدينة نصر- القاهرة- جمهورية مصر العربية، ورئيس مجلس إدارة الشركة هو السيد المهندس/ محمد حازم بركات.
- الشركة مقيدة بالجدول الرسمي بالبورصة المصرية وتم قيد شهادات الإيداع الدولية (GDR) مقابل أسهم الشركة ببورصة لندن للأوراق المالية.
- اعتمد مجلس الإدارة إصدار القوائم المالية المستقلة للشركة للفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٩ بتاريخ ٧ مايو ٢٠١٩.

## ٢ استخدام التقديرات والحكم المهني

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

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

وفيما يلي أهم البنود المستخدم فيها التقديرات والافتراضات والحكم المهني:

- إهلاك الأصول الثابتة والاستثمارات العقارية
- المخصصات
- الاضمحلال في قيم الأصول
- الضرائب
- التزامات استكمال المرافق
- استهلاك خصم القيمة الحالية لأوراق القبض

## ٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية المتبعة

### (أ) أسس إعداد القوائم المالية المستقلة

تعد القوائم المالية المستقلة طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية والقوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة. هذا وقد أعدت القوائم المالية المستقلة بإتباع نفس السياسات المحاسبية المطبقة هذه الفترة هي تلك المطبقة في العام السابق، فيما عدا التغييرات التي نتجت عن تطبيق معيار المحاسبة المصري الجديد رقم (٣٤) الصادر خلال عام ٢٠١٩ - الاستثمار العقاري والتي تم العمل به للفترات المالية التي تبدأ في أو بعد أول يناير ٢٠١٩، والخاص بتطبيق نموذج التكلفة مع الإفصاح عن القيمة العادلة للاستثمار العقاري - حيث أن الشركة لم تستطع تحديد القيمة العادلة بصورة يعتمد عليها.

تعد القوائم المالية المستقلة على أساس التكلفة التاريخية المعدلة لتتضمن الاستثمارات المالية المتاحة للبيع والاستثمارات المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق والاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر.

تعرض القوائم المالية المستقلة بالجنيه المصري والذي يمثل عملة التعامل للشركة.

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

### (ب) الأصول الثابتة وإهلاكاتها

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

٣. أهم السياسات المحاسبية المتبعة - تابع

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

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

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

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

(ج) المشروعات تحت التنفيذ

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

(د) الاستثمارات في شركات تابعة

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

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

٣. أهم السياسات المحاسبية المتبعة - تابع

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

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

هـ) الاستثمارات المالية المتاحة للبيع

يتم قياس الاستثمارات المالية المتاحة للبيع مبدئياً بتكلفة المعاملة المرتبطة ارتباطاً مباشراً باقتناء الأصل المالي (الاستثمار)، ويتم إعادة تقييمها فيما بعد بالقيمة العادلة واثبات التغير في القيمة ضمن قائمة الدخل الشامل المستقلة، أما الاستثمارات المتاحة للبيع التي ليس لها قيمة سوقية في سوق نشط (غير مقيدة بالبورصة) ولا يمكن تحديد قيمتها العادلة بدرجة كافية من الثقة فإنها تثبت بالتكلفة وفي حالة حدوث اضمحلال في قيمتها فإنه يتم تخفيض القيمة الدفترية بقيمة خسائر هذا الاضمحلال وتحميلها على قائمة الدخل المستقلة.

و) استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق

تدرج الاستثمارات المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق بالتكلفة، وتستهلك أو تضاف إليها علاوة أو خصم الإصدار (إن وجد) على أساس سعر الفائدة الفعلي، وفي حالة حدوث اضمحلال في قيمتها السوقية عن قيمتها الدفترية يتم تعديل القيمة الدفترية بقيمة خسائر هذا الاضمحلال وتحمله على قائمة الدخل المستقلة.

ز) الاستثمارات العقارية

يتم إثبات الاستثمارات العقارية بالتكلفة ويتم قياس الاستثمارات العقارية باستخدام نموذج التكلفة ويتم تحميل الإهلاك على قائمة الدخل المستقلة وفقاً لطريقة القسط الثابت وذلك على مدار العمر الإنتاجي المقدر لكل نوع من الاستثمارات العقارية فيما عدا الأراضي، وفي حالة حدوث اضمحلال يتم تحميله على قائمة الدخل المستقلة.

ح) الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر

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

ط) مشروعات الإسكان والتعمير

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

٣. أهم السياسات المحاسبية المتبعة - تابع

(ج) قائمة التدفقات النقدية المستقلة

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

(ك) النقدية وما في حكمها

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

(ل) المدينون وأوراق القبض والأرصدة المدينة الأخرى

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

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

(م) اضمحلال قيمة الأصول

الأصول غير المالية

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

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

٣. أهم السياسات المحاسبية المتبعة - تابع

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

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

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

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

الأصول المالية

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

تتعرض قيمة الأصول المالية للاضمحلال عندما يتوافر دليل موضوعي على أن التدفقات النقدية المستقبلية المقدر 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 للتحصيل يتم إعدامها خصماً على ذلك الحساب، وتثبت كافة التغيرات التي تحدث على القيمة الدفترية لهذا الحساب بقائمة الدخل المستقلة.

المخصصات

(ن)

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 المستقلة وتعديلها (عند الضرورة) لإظهار أفضل تقدير حالي لها.

٣. أهم السياسات المحاسبية المتبعة - تابع

(س) إيرادات تعاقدات غير مسلمة والدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى

يتم تسجيل قيمة الإيرادات المستقبلية عن العقارات المبنية (الفيلات وتاون هاوس وتوين هاوس والشقق والجراجات) المتعاقد على بيعها ولم تسلم للعملاء في تاريخ المركز المالي المستقل ضمن الالتزامات بئمن البيع النقدي لهذه الوحدات (بعد تخفيض القيمة التعاقدية المستقبلية لهذه الوحدات بقيمة خصم القيمة الحالية للوصول لئمن البيع النقدي)، ويتم الاعتراف بهذه الأرصدة كإيرادات مبيعات بقائمة الدخل المستقلة عند التسليم.

يتم تسجيل الالتزام الناتج عن المبالغ التي يتم سدادها مستقبلاً عن البضاعة المستلمة أو الخدمات المؤداة خلال الفترة سواء قدم أو لم يقدم عنها فواتير من المورد.

(ع) أسهم الخزينة

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

(ف) توزيعات الأرباح

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

(ص) تحقق الإيراد

(١) البيع النقدي

يتم إثبات قيمة مبيعات الأراضي والعقارات بعد تحصيل الثمن المحدد والتسليم للعميل طبقاً لشروط التعاقد.

(٢) سياسة البيع بالتقسيط

الشركة تطبق السياسة المحاسبية التالية وفقاً للتعليمات التنفيذية رقم ٤٢ لسنة ٢٠١٤ بشأن المعالجة الضريبية لبيع الأراضي والعقارات بالتقسيط.

تتحقق الأرباح من مبيعات التقسيط خلال الفترة بنسبة المحصل من العملاء كمقدمات وأقساط خلال الفترة ويؤجل جزء من مجمل الأرباح كنصيب للأقساط المستحقة خلال السنوات اللاحقة ويتم الإثبات ضمن أرباح أقساط مؤجلة وذلك بالنسبة للمبيعات التي تتوافر فيها الشروط التالية مجتمعة:

- لا تنتقل جميع المخاطر والمنافع والعوائد الأساسية لملكية الوحدات المباعة إلى المشتري إلا بتمام سداد كافة الأقساط المستحقة ونقل الملكية إلى المشتري.
- تحتفظ الشركة بحق التدخل الإداري والرقابة على الوحدات المباعة لضمان التزام المشتري بالشروط التعاقدية.
- طبقاً للعقود المحررة مع العملاء يحق للشركة فسخ التعاقد في حالة عدم اكتمال سداد كافة الأقساط المستحقة.

يتم إثبات أرباح الأقساط المؤجلة وفوائد التقسيط المؤجلة والخاصة بمبيعات الأراضي والعقارات خلال السنوات السابقة خلال الفترة المالية طبقاً لأساس استحقاق الأقساط وذلك بعد تعديل نسبة الربح بما يتم إنفاقه خلال الفترة على المشروع.



٣. أهم السياسات المحاسبية المتبعة - تابع

(٣) الإيراد من عقود بيع العقارات

تقوم الشركة بالتطوير العقاري وتبدأ في تسويق وحدات فيلات، تاون هاوس، وحدات سكنية، مبنى تجاري وإداري حيث يدخل المشترون في عقد بيع ملزم يعطيهم الحق في الحصول على وحدة سكنية على مراحل العقد (بيع سلع وتقديم خدمات)، ويتم الاعتراف بالإيراد الناتج من إبرام العقود لكل مرحلة تعاقدية وإثباته بقائمة الدخل المستقلة طبقاً للقيم التعاقدية من واقع العقود الموقعة والمعتمدة من قبل العملاء وإدارة الشركة كالتالي:

- تطوير الأراضي التي يتم تنفيذ وحدات عليها.
- الهيكل الخرساني عند اكتمال الإنشاء.
- التشطيب عند الانتهاء منه.

(٤) 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 تعاقدية يمنح سيطرة مشتركة لطرفين أو أكثر من الترتيب.

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

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

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

(٥) باقي الإيرادات

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

٣. أهم السياسات المحاسبية المتبعة - تابع

(ق) التكاليف المباشرة وغير المباشرة:

يتم رسملة التكاليف الفعلية الخاصة بإنشاء الوحدات العقارية ضمن (حساب مخزون مشروعات التعمير والإسكان)، 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 بالمشروع.
- نصيب الوحدة من تكاليف البناء الفعلية والتي تم توزيعها على أساس العقود والفواتير الخاصة بكل الوحدات داخل كل مرحلة.
- نصيب الوحدة من التكاليف غير المباشرة الفعلية والأعباء التمويلية على أساس التكاليف المباشرة للوحدة إلى إجمالي الوحدات للمشروع لكل مرحلة.

(ت) مزايا العاملين

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

(ث) الضرائب

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

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

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

الضريبة المؤجلة هي الضريبة التي تنشأ عن وجود فروق مؤقتة بين القيم الدفترية للأصول والالتزامات طبقاً للأسس المحاسبية المستخدمة في إعداد القوائم المالية المستقلة وقيم تلك الأصول والالتزامات طبقاً للأسس الضريبية المستخدمة في احتساب الربح الضريبي، وهذا ويتم تحديد قيمة الضريبة المؤجلة بناءً على الطريقة التي من المتوقع تحقق أو تسوية القيمة الحالية لتلك الأصول والالتزامات بها وباستخدام أسعار الضريبة السارية في تاريخ إعداد القوائم المالية المستقلة.

وبصفة عامة يتم الاعتراف بكافة الالتزامات الضريبية المؤجلة (الناجمة عن الفروق المؤقتة الخاضعة للضريبة في المستقبل) بينما لا تثبت الأصول الضريبية المؤجلة إلا إذا توافر احتمال قوي بإمكانية استخدام تلك الأصول لتخفيض الأرباح الضريبية المستقبلية أو وجود دليل آخر مقنع على تحقق أرباح ضريبية كافية في المستقبل.

٣. أهم السياسات المحاسبية المتبعة - تابع

- 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.

(د) 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.

(خ) تكلفة الاقتراض

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

- والأصل المؤهل لتحمل تكلفة الاقتراض هو الذي يتطلب بالضرورة فترة زمنية طويلة لتجهيزه للاستخدام في الأغراض المحددة له أو لبيعه، ويطبق ذلك على بنود مرافق الأراضي والمباني كأصول ثابتة تحت الإنشاء (مشروعات تحت التنفيذ) والمخزون غير التام من مشروعات التعمير والإسكان.

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

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

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

(ظ) الاحتياطي القانوني

يتم تكوين الاحتياطي القانوني بنسبة ٥٠% 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.

(ض) ترجمة المعاملات بالعملة الأجنبية

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

(ف) المعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة

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

شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير - ش.م.م.  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة  
٣١ مارس ٢٠١٩

١/٤ الأصول الثابتة

الإجمالي	الحساب الابي والبرمجيات	أثاث ومعدات مكاتب	عدد وأدوات صغيرة	وسائط نقل وانتقال	آلات ومعدات	المباني والإشاعات <sup>(*)</sup>	الأراضي <sup>(*)</sup>
٧١,٩٠٧,٨٠١	٢٧,٠٤١,٠٨١	١١,٩٢٦,٨٢٣	٥١٧,٨٢٤	٣,٢٠٩,٦٠٣	٥,٨٥٩,١٢٠	٢١,٩٦٢,٠٨١	١,٣٥١,٢٢٩
٢,٢٧٨,٩١٩	١,٢٠٥,٣٧١	٦٦٢,٤٤٧	-	-	-	٤١١,١٠١	-
١,٠١٢,٠٦٣	-	-	-	-	٤٣٥,٢٥٩	٥٧٦,٨٠٤	-
٧٥,١٩٨,٧٨٣	٢٨,٢٤٦,٤٥٢	١٢,٦٢٩,٣١٠	٥١٧,٨٢٤	٣,٢٠٩,٦٠٣	٦,٢٩٤,٣٧٩	٢٢,٩٤٩,٩٨٦	١,٣٥١,٢٢٩
٢٩,١٠٦,٥٨٨	١٠,٩٤٥,٤٦٦	٦,٦٧٥,٦٣٧	٥١٣,٨٤٩	٣,١٤٥,٨٠٥	٢,٨١٢,٩٣٦	٥,٠١٢,٨٩٥	-
٣,٠٤٥,٣٤٧	١,٨١٧,٩٦٦	٤٧١,٨٩٧	٦٨٨	٥,١١٧	٢٤٩,٥٧٧	٥٠٠,١٠٢	-
٢٢,١٥١,٩٣٥	١٢,١٢٣,٤٣٢	٧,١٤٧,٥٣٤	٥١٤,٥٣٧	٢,١٥٠,٩٢٢	٢,٠٦٢,٥١٣	٥,٥١٢,٩٩٧	-
٤٣,٠٤٦,٨٤٨	١٥,٤٨٣,٠٢٠	٥,٤٨١,٧٧٦	٣,٢٨٧	٥٨,٦٨١	٢,٢٣١,٨٦٦	١٧,٤٣٦,٩٨٩	١,٣٥١,٢٢٩
٤٢,٨٠١,٢١٣	١٦,٠٩٥,٦١٥	٥,٢٩١,٢٢٦	٣,٩٧٥	٦٣,٧٩٨	٢,٠٤٦,١٨٤	١٦,٩٤٩,١٨٦	١,٣٥١,٢٢٩

(\*)

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

١/٤ الأصول الثابتة - تابع

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

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١١٤,٨٨٩	١١٤,٨٨٩	مباني وإنشاءات
٣,١٠٥,٩٠٠	٣,١٠٥,٩٠٠	وسائل نقل وانتقال
١,٢٣٥,٠١٧	١,٧٤٨,٩٧٤	أثاث ومعدات مكاتب
٢٢٨,٤٩١	١,٩١٦,٦٤٧	حاسب آلي وبرمجيات
٨٦٢,٠٢٢	٨٧٩,٧٣٠	آلات ومعدات
٥١٢,٢٤١	٥١٢,٢٤١	عدد وأدوات صغيرة
<u>٦,٠٥٨,٥٦٠</u>	<u>٨,٢٧٨,٣٨١</u>	

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

٢٠١٨/٣/٣١	٢٠١٩/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٩٢,١٧٦	-	تكلفة المبيعات
٣٥٨,٥٨٦	٧١٦,٥٤٥	المصروفات البيعية والتسويقية (إيضاح ٢٣)
٧٨٠,٣٠٢	٢,٣٢٨,٨٠٢	المصروفات العمومية والإدارية (إيضاح ٢٤)
<u>١,٣٣١,٠٦٤</u>	<u>٣,٠٤٥,٣٤٧</u>	

٢/٤ مشروعات تحت التنفيذ

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٠,١٠٦,٩٢٣	١٧,٤٨٢,٢٢٧	رصيد أول السنة
٩,٢٠٣,٨٠٩	-	الإضافات خلال الفترة/السنة
(١,٨٢٨,٥٠٥)	(١,٠١٢,٠٦٣)	المحول للأصول الثابتة (إيضاح ١/٤)
<u>١٧,٤٨٢,٢٢٧</u>	<u>١٦,٤٧٠,١٦٤</u>	رصيد آخر الفترة/السنة

يتمثل رصيد الفترة بصفة أساسية في تكلفة مشروع أنشطة ترفيهية بمدينة نصر.

٥ استثمارات

١/٥ استثمارات في شركات تابعة

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٣/٣١	نسبة المساهمة %	اسم الشركة
١٥٥,٨١٥,٠٠٠	١٥٥,٨١٥,٠٠٠	٩٨,٣٧	شركة النصر للمرافق والتركيبات ش.م.م.
(١٤٥,٢٨٧,٠٩٣)	(١٤٥,٢٨٧,٠٩٣)		يخضم: اضمحلال استثمارات (*)
<u>١٠,٥٢٧,٩٠٧</u>	<u>١٠,٥٢٧,٩٠٧</u>	٥٢,٤٦	شركة النصر للأعمال المدنية ش.م.م.
٦٤,٩٠٠,٦٠٦	٦٤,٩٠٠,٦٠٦		
<u>١٧٥,٤٢٨,٥١٣</u>	<u>١٧٥,٤٢٨,٥١٣</u>		

٥ - استثمارات - تابع

(\*) وفيما يلي بيان بحركة الإضمحلال في الاستثمارات:

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٩٠,٣٣٣,٦٤٦	١٤٥,٢٨٧,٠٩٣	رصيد أول الفترة / السنة
٧٤,٤٧٢,٠٩٣	-	المحول خلال الفترة/السنة من اضمحلال مبالغ
(١٩,٥١٨,٦٤٦)	-	مستحقة من أطراف ذوي علاقة (إيضاح ١/٨)
١٤٥,٢٨٧,٠٩٣	١٤٥,٢٨٧,٠٩٣	رد اضمحلال شركة النصر للأعمال المدنية
		رصيد آخر الفترة / السنة

٢/٥ استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٢١,٩٦٢	١٢١,٩٦٢	استثمارات في سندات حكومية (غير متداولة بالبورصة)

٣/٥ استثمارات مالية متاحة للبيع

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٣/٣١	نسبة المساهمة %	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٤,٣١٤,١١٠	٤,٣١٤,١١٠	٧,٥٠٣	المصرية الكويتية للتنمية
٢٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠	١,٢٠٠	دار التعليم الراقى ش.م.م.
٤,٥١٤,١١٠	٤,٥١٤,١١٠		

الاستثمارات المالية المتاحة للبيع أعلاه غير متداولة بسوق نشط (البورصة) وترى إدارة الشركة أنه لا يوجد اختلاف جوهري بين تكلفة الاستثمارات والقيمة العادلة لها كما في تاريخ القوائم المالية المستقلة.

٤/٥ استثمارات عقارية

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٧٦,٣١٨	١٧٦,٣١٨	أراضي مخصصة لمشروعات التعمير والإسكان
٣,٤٢٧,٦٩٢	٣,٤٢٧,٦٩٢	أراضي محتفظ بملكيته عن عقارات مباحة
٦٧٨,٥٣٧	٦٦٣,٨٢٨	عقارات مؤجرة للغير (بالصافي)*
٤,٢٨٢,٥٤٧	٤,٢٦٧,٨٣٨	

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

شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير - ش.م.م.  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة  
٣١ مارس ٢٠١٩

٥ ... استثمارات - تابع

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

الاجمالي جنيه مصري	وحدات غير سكنية جنيه مصري	وحدات سكنية جنيه مصري	التكلفة: في ١ يناير ٢٠١٩ و ٣١ مارس ٢٠١٩
٣,١٩١,٧٥٥	٢,٦٤٥,٧٥٨	٥٤٥,٩٩٧	
			مجمع الإهلاك: في ١ يناير ٢٠١٩ إهلاك الفترة (إيضاح ٢٢ ب) في ٣١ مارس ٢٠١٩
٢,٥١٣,٢١٨	٢,٠٥٥,٣٥٥	٤٥٧,٨٦٣	
١٤,٧٠٩	١٢,٤٠٦	٢,٣٠٣	
٢,٥٢٧,٩٢٧	٢,٠٦٧,٧٦١	٤٦٠,١٦٦	
			صافي القيمة الدفترية: في ٣١ مارس ٢٠١٩ في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
٦٦٣,٨٢٨	٥٧٧,٩٩٧	٨٥,٨٣١	
٦٧٨,٥٣٧	٥٩٠,٤٠٣	٨٨,١٣٤	

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

٢٠١٨/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠١٩/٣/٣١ جنيه مصري	وحدات سكنية وحدات غير سكنية
١٠٩,٤١٧	١٠٩,٤١٧	
٣٠٠,٧٣٧	٣٠٠,٧٣٧	
٤١٠,١٥٤	٤١٠,١٥٤	

٥/٥ استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر

٢٠١٨/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠١٩/٣/٣١ جنيه مصري	قيمة وثائق استثمار في صناديق استثمار نقدي: صندوق استثمار بنك مصر النقدي ذو العائد الدوري صندوق استثمار بنك قطر الوطني الأهلي صندوق استثمار بنك القاهرة صندوق استثمار بنك المصرف المتحد - رخاء (*) صندوق استثمار بنك الشركة المصرفية العربية الدولية
٢٧٥,٨٤٥	٢٨٥,٣٧١	
١,٠٩٨,٨٤٨	١,١٧٩,٠٦٤	
٧٧٦,٧٩٨	٧٩٣,٣٣٩	
٩,٩٩٦,٠٥٤	١٠,٣٤٤,٧٣٥	
٢١,٩٥٩	٢١,٩٥٩	
١٢,١٦٩,٥٠٤	١٢,٦٢٤,٤٦٨	

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

(\*) يتضمن صندوق استثمار بنك المصرف المتحد وثائق مجمدة بالمصرف المتحد لتغطية خطابات ضمان بمبلغ ٩,٥١٧,٢٢٦ جنيه مصري كما في تاريخ القوائم المالية المستقلة (إيضاح ١٨).

٥ استثمارات - تابع

٦/٥ .. استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق - أذون خزانة

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٣/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
١٤,٦٠٠,٠٠٠	٨٣,٠٠٠,٠٠٠
١٠٦,٥٠٠,٠٠٠	١٠٦,٥٠٠,٠٠٠
(٥,٢٠٦,٢٠٣)	(١,١١٠,٤٩٧)
١١٥,٨٩٣,٧٩٧	١٨٨,٣٨٩,٥٠٣

أذون خزانة - استحقاق ٦٣ يوم  
أذون خزانة - استحقاق ١٢٤ يوم  
يخصم:  
عوائد لم تستحق بعد

تم تبويب أذون الخزانة المستحقة خلال الثلاثة أشهر من تاريخ الإقتناء بالنقدية وما في حكمها كما يلي:

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٣/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
١٤,٦٠٠,٠٠٠	٨٢,٣٦٢,٧٧١
١٠١,٢٩٣,٧٩٧	١٠٦,٠٢٦,٧٣٢
١١٥,٨٩٣,٧٩٧	١٨٨,٣٨٩,٥٠٣

أذون خزانة تستحق خلال ٣ أشهر (إيضاح ١٨)  
أذون خزانة تستحق أكثر من ٣ أشهر

٦ مشروعات التعمير والإسكان

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٣/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٤٦,٨٤١,٢٤٦	٣٣,٠٨٧,١٠٥
٢٠٣,٦٨٨,٨٨٦	٢٠٤,٢٢٧,٥٨٦
٧٩٣,٤٠٩,٨٧٥	٧٩٨,٥٥٣,٠٧٢
١,٠٤٦,٧٩١	١,٠٤٦,٧٩٢
٤١٠,١٩٣,٣١١	٤٢٠,٣٨٨,٩٦٧
١,٤٥٥,١٨٠,١٠٩	١,٤٥٧,٣٠٣,٥٢٢
٦,٦٨٠,٠٤٨	٦,٦٨٠,٠٤٨
١١,٥٨٧,٢٢٤	١١,٥٨٧,٢٢٤
٦٠,٢٧٨,٤٤٢	٦٠,٢٧٨,٤٤٢
٧٨,٥٤٥,٧١٤	٧٨,٥٤٥,٧١٤
١,٥٣٣,٧٢٥,٨٢٣	١,٥٣٥,٨٤٩,٢٣٦

أراضي ووحدات غير تامة

- مشروع الواحة  
- مشروع ٦ أكتوبر (نصر جار دنز)  
- مشروع تاج سيتي (\*)  
- مشروع مدينة نصر (المدينة الأصلية)  
- مشروع سراي

وحدات تامة

- مشروع الواحة  
- مدينة نصر  
- ٦ أكتوبر (نصر جار دنز)

إجمالي مخزون أراضي ووحدات تامة وغير تامة

(\*) يشمل المشروع الرئيسي "تاج سيتي" المراحل التي بدء طرحها للبيع: "تاج سلطان"، "تاج سيتي Zone T"، "تاج سيتي Zone B"، "Zone A- CBD". بالإضافة إلى المراحل التي لم يتم طرحها بعد للبيع، ويمثل الرصيد في ٣١ مارس ٢٠١٩ قيمة تكلفة أعمال المرافق الخارجية والداخلية والإنشاءات.

تم تسجيل مشروعات التعمير والإسكان سواء للأراضي والوحدات غير التامة وكذلك الوحدات التامة بالتكلفة الفعلية والتي لا تقل عن القيمة البيعية لمشروعات التعمير والإسكان كما في تاريخ القوائم المالية المستقلة.



شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير - ش.م.م.  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة  
٣١ مارس ٢٠١٩

٧ العملاء المدينون وأوراق القبض

٢٠١٨/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠١٩/٣/٣١ جنيه مصري
٣٣٩,٩٣٧,٢١٠	٣١١,٥٩٥,٧٥١
٢,٠٤٠,٢٦٨,٣١٢	٢,٠٢٩,٤٥٥,٦٥٣
١,٤٧٠,٦٩٣,٤٤٨	١,٥٣٤,٧٧٠,٣٧١
-	٢٧٩,٩٨٤,٩٣٣
٦٣,٤٨٠,١٠٦	٥٧,٤٤٨,٣٠٥
٣٧٦,٨٠٦,٢٧٦	٣٥٦,٩٣٣,٣٢٥
٩١٧,٥٦١,١٩٩	٨٦٧,٨٦٨,٣٥٣
١,٩٧٨,٨٢٥,٢٥٤	١,٩٨٨,٧٣٢,٤٠٦
٣١٧,٠٣٣,١٠٧	٣١٨,٦٣٢,٢٦٠
٧,٥٠٤,٦٠٤,٩١٢	٧,٧٤٥,٤٢١,٣٥٧
(٥٦,٢٠٩,٣٣١)	(٥١,٠٩٦,٤٢١)
(٣٣١,٦٦٩,٤٧٧)	(٣٣٨,٦٤٠,٠٧٥)
(٢٣٨,٣٤٧,٤٧٧)	(٢٣٨,٤٨٩,٣٨٧)
-	(٥١,٣٥٨,٨٤٠)
(٢٠,٧٥٤,٠٤١)	(١٩,٠٣٩,٥٨٩)
(١٥٣,٦٧٠,٠٢٥)	(١٤٣,١٦٤,٩٢٦)
(١٣٨,٨٤٤,٤٢٣)	(١٢٩,٠٠٥,٠٥٦)
(٣٦٧,٢٨٥,٤٧٧)	(٣٥١,٠٠٦,٥٥١)
(٤٨,٥٤٢,٣٥٣)	(٥١,٠٩٣,٤٤٨)
(١,٣٥٥,٣٢٢,٦٠٤)	(١,٣٧٢,٨٩٤,٢٩٣)
٦,١٤٩,٢٨٢,٣٠٨	٦,٣٧٢,٥٢٧,٠٦٤
٢٢٩,٢٦٤,٠٠٣	٢٠٧,٤١٠,١١٩
٥٧٣,٨٧٣,٠٥١	٥٩٥,٢٠٩,٧٢٢
٣٨٠,٢٢٢,٩٩٤	٤٠٦,٠٤٨,٠١٦
-	٦٦,٥٥٥,٠٦٤
٣٤,٦١١,٠٦٠	٢٩,٨٣٩,٠٨٩
٩٠,٧٦٧,١٥٥	٩٠,٨٠٥,٢١٨
٢٨١,٩٩٩,٧٦٠	٢٨٨,٨٦٧,١٠٤
٥٧٦,٤٤٨,١٣٤	٥٨٥,١٣٢,٣٧٣
٧٢,٠٥٢,٧٧٩	٨١,٣٣٢,٥٩١
٢,٢٣٩,٢٣٨,٩٣٦	٢,٣٥١,١٩٩,٢٨٦
٩,١٣٣,٩٠٣	٩,٤٧٦,٠٠٥
١٢٤,٥٠١,٣٣١	١٣٧,٩٨٠,١٢٦
٣٢,٥٥٥,٩٠١	٥٨,٥٤٥,٣٨٣
٧٤١,٧٠٦	٨١٨,٥٦٢
٣٢,٢٥٣,٨٢٥	٣٠,٤٦٦,٧٦٧
١٠٨,٨٥٧,٥٨٦	١١٢,١٦٥,١٣٨
٧,٣٨٤,٨٢٨	١٣,٦٧٠,٢٥٨
١٩٢,٥٣٩,٢٣٢	١٨١,٣٥٢,١٤٠
٩٠,٤٠٨,٨٥٨	٩٣,٠٧٢,٧٠٤
١,٣٦١,٤٩٦	١,٢٦١,٠٤٥
٥٩٩,٧٣٨,٦٦٦	٦٣٨,٨٠٨,١٢٨
(١٨٣,٩٥٦,٧٦٢)	(١٧٥,٣٤٧,١٠١)
(١٤,٦٦١,٣٨٢)	(١٤,٦٦١,٣٨٢)
٤٠١,١٢٠,٥٢٢	٤٤٨,٧٩٩,٦٤٥

أوراق قبض طويلة الأجل

عملاء تاج سلطان  
عملاء تاج سيتي (Zone T)  
عملاء تاج سيتي (Zone B)  
عملاء تاج سيتي (Zone A)  
عملاء بريميرا  
عملاء كابيتال جاردنز (\*)  
عملاء سراي ١  
عملاء سراي ٢  
عملاء سراي ٣

جملة قيمة أوراق القبض طويلة الأجل

يخصم:

خصم القيمة الحالية لأوراق قبض تاج سلطان  
خصم القيمة الحالية لأوراق قبض تاج سيتي Zone T  
خصم القيمة الحالية لأوراق قبض تاج سيتي Zone B  
خصم القيمة الحالية لأوراق قبض تاج سيتي Zone A  
خصم القيمة الحالية لأوراق قبض بريميرا  
خصم القيمة الحالية لأوراق القبض كابيتال جاردنز  
خصم القيمة الحالية لأوراق قبض سراي ١  
خصم القيمة الحالية لأوراق قبض سراي ٢  
خصم القيمة الحالية لأوراق قبض سراي ٣  
جملة خصم القيمة الحالية

صافي قيمة أوراق القبض طويلة الأجل

أوراق قبض قصيرة الأجل

عملاء تاج سلطان  
عملاء تاج سيتي (Zone T)  
عملاء تاج سيتي (Zone B)  
عملاء تاج سيتي (Zone A)  
عملاء بريميرا  
عملاء كابيتال جاردنز (\*)  
عملاء سراي ١  
عملاء سراي ٢  
عملاء سراي ٣

العملاء المدينون

عملاء تاج سلطان  
عملاء تاج سيتي (Zone T)  
عملاء تاج سيتي (Zone B)  
عملاء بريميرا  
عملاء سراي ١  
عملاء سراي ٢  
عملاء سراي ٣  
عملاء الواحة ومدينة نصر  
عملاء أراضي  
عملاء مستأجرين

يخصم:

أرباح وفوائد تقسيط مزجلة (إيضاح ١٤)  
الاضمحلال في قيمة أرصدة العملاء

٧ العملاء المدينون وأوراق القبض - تابع

يتم استهلاك خصم القيمة الحالية لأوراق القبض كإيراد في فترات استحقاق هذه الأوراق وفقا لسعر الفائدة الفعلي.

(\*) يتمثل مشروع كابيتال جارنرز في العملية المشتركة بين الشركة وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م. طبقا للعقد المؤرخ في ٥ يوليو ٢٠١٥، وتمثل نسبة الشركة ٣٦% من إجمالي إيرادات المشروع. (إيضاح ٣٠)

٨ الموردون

١/٨ الموردون - أرصدة مدينة

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٣/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٩٨,٦٧٤,٠٤٢	١٧٣,٠٩٩,٤١٩
٣٩,٥٤٠,٦١١	٥٤,٨٨٠,٢٥٩
<u>١٣٨,٢١٤,٦٥٣</u>	<u>٢٢٧,٩٧٩,٦٧٨</u>

موردين ومقاولون دفعات وسلف  
مبالغ مستحقة من أطراف ذوى علاقة (إيضاح ٣٠)

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٣/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٥٠,٠٩٧,٠٩٣	-
٢٤,٣٧٥,٠٠٠	-
(٧٤,٤٧٢,٠٩٣)	-
<u>-</u>	<u>-</u>

(\*) وفيما يلي بيان بحركة الاضمحلال في قيمة مبالغ مستحقة من أطراف ذوى علاقة:

رصيد الاضمحلال في بداية السنة  
المكون خلال الفترة/السنة  
المحول خلال الفترة/السنة (إيضاح ١/٥)  
رصيد الاضمحلال في نهاية الفترة/السنة

٢/٨ الموردون - أرصدة دائنة

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٣/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٨٤,٠٦٤,٤٣٠	٥٩,٥٥١,٥٢٣
١٩,٥٥٤,٧٠٦	١٠,٢٣٢,٩٨٩
<u>١٠٣,٦١٩,١٣٦</u>	<u>٦٩,٧٨٤,٥١٢</u>

موردون تجاريون  
مبالغ مستحقة إلى أطراف ذوى علاقة (إيضاح ٣٠)

٩ المدينون والأرصدة المدينة الأخرى

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٣/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٢٠٢,٩٦٨	٣١٢,٩٦٦
١٩,١٩٤,٧٠٨	٢٣,٦٤٤,٤٥٨
٢٣٧,٥٠٧,١١٠	٢٦٣,٥٤٧,٥٦٥
٦,٨٩٢,٣٧٤	٦,٨٩٢,٣٧٤
-	١,٩٢٠,٠٠٦
١,٠٠٦,١١٠	٣,٤٢٢,٢١٧
<u>٢٦٤,٨٠٣,٢٧٠</u>	<u>٢٩٩,٧٣٩,٥٨٦</u>

شيكات تحت التحصيل  
تأمينات لدى الغير  
مصروف مدفوع مقدم  
غطاء نقدي خطاب ضمان (إيضاح ٢٩)  
إيرادات مستحقة (إيضاح ٣٠)  
أرصدة مدينة أخرى

شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير - ش.م.م.  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة  
٣١ مارس ٢٠١٩

١٠ النقدية بالصندوق ولدى البنوك

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	نقدية بالصندوق
٦٤٩,٥٦٨	١,٥٥٥,١٨٢	حسابات جارية بعائد بالبنوك
٣٨٨,٠٢٩,١٧٢	٥٦٠,٢٤٤,٣٢٨	ودائع لأجل ثلاثة شهور (*)
٥,٦٠٠,٠٠٠	٥,٦٠٠,٠٠٠	
٣٩٤,٢٧٨,٧٤٠	٥٦٧,٣٩٩,٥١٠	

(\*) تتضمن الودائع لأجل مبلغ ٤,٥٩٢,٢٦٨ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٤,٥٩٢,٢٦٨ جنيه مصري) مجمدة مقابل خطابات ضمان. (إيضاح ١٨، ٢٩)

١١ إيرادات تعاقدات غير مسلمة

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	مشروع تاج سلطان
٢٠٣,٢٥٢,٨٢٥	١٨٩,٦٠٩,٩٩٤	مشروع بريميرا
٣١,١٦٢,٩٤٣	١٩,٤٦٧,٩٠٩	مشروع تاج سيتي (Zone T)
٢,١٣١,٦٧٤,٠٧٤	٢,١٩٧,١١٧,٧٩٨	مشروع تاج سيتي (Zone B)
١,٣١٦,٦٩٩,٩٨٨	١,٤٦٠,٠٣٢,٨٧٥	مشروع تاج سيتي (Zone A)
-	١٤٠,٥٠٧,١٥١	مشروع كابيتال جاردنز
١٣٤,٨٢٥,٩١٩	١٣٤,٨٦٥,٤٤٨	مشروع سراي ١
٨٦٤,٩٥٢,٣٢٤	٨٧٨,٦٠٤,٤٣٨	مشروع سراي ٢
١,٨٢٩,٦٣٥,٦١٩	١,٩٠١,٧٧٦,٧٤٢	مشروع سراي ٣
١٨٢,٧١٩,١٧٤	١٩٣,٩٨٢,٦٢٢	
٦,٦٩٤,٩٢٢,٨٦٦	٧,١١٥,٩٦٤,٩٧٧	

١٢ مخصصات

الرصيد في ٢٠١٩/٣/٣١	المستخدم خلال الفترة	المكون خلال الفترة	الرصيد في ٢٠١٩/١/١	بيان
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
١١,٩٧٨,٤٧١	-	-	١١,٩٧٨,٤٧١	مخصص ضرائب متنازع عليها
٤٥,٢٧٠,٨٢٢	-	-	٤٥,٢٧٠,٨٢٢	مخصص مطالبات
٢٠,٧٦٧,٥٢٩	-	-	٢٠,٧٦٧,٥٢٩	مخصص قضايا
١,٩٣٧,٦٩٦	-	-	١,٩٣٧,٦٩٦	مخصصات أخرى
٧٩,٩٥٤,٥١٨	-	-	٧٩,٩٥٤,٥١٨	

١٣ التزامات استكمال مرافق

الرصيد في ٢٠١٩/٣/٣١	الأعمال المنفذة خلال الفترة	المكون / (مردودات) عن مبيعات الفترة	الرصيد في ٢٠١٩/١/١	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٤٦,٨٩١,٣٠٣	(٢٧,٥٨٢,٢٣٥)	٢٥,٦٧٠,٦٦٢	٤٨,٨٠٢,٨٧٦	مشروع تاج سيتي
٧٥,٠٦٣,٧٨٨	(٧٧٤,٧٣٠)	١٧,٢٤٢,٠٠٧	٥٨,٥٩٦,٥١١	مشروع سراي
٤,٣٠٧,٠١٩	-	(٤,٥٧٩)	٤,٣١١,٥٩٨	مشروع كابيتال جاردنز
٥,٥٩٣	(٤,٢١٥,٢٨٠)	٦٥,٠٥٥	٤,١٥٥,٨١٨	مشروع الواحة
٦٨٦,٢١٦	-	-	٦٨٦,٢١٦	مشروع المدينة الأصلية
١٢٦,٩٥٣,٩١٩	(٣٢,٥٧٢,٢٤٥)	٤٢,٩٧٣,١٤٥	١١٦,٥٥٣,٠١٩	

شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير - ش.م.م.  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة  
٣١ مارس ٢٠١٩

١٣ التزامات استكمال مرافق تابع

يمثل رصيد حساب التزامات استكمال المرافق قيمة المبالغ المقدرة لاستكمال المرافق الخاصة بالمشروعات التي لم يتم تسليمها تسليماً نهائياً.

١٤ أرباح وفوائد تقسيط مؤجلة

إجمالي جنيه مصري	عقارات جنيه مصري	أراضي جنيه مصري	
١٨٣,٩٥٦,٧٦٢	١٤٣,٥٧٠,٠٤٥	٤٠,٣٨٦,٧١٧	٢٠١٩/٣/٣١
٣,٩١٧,٣٣٨	-	٣,٩١٧,٣٣٨	رصيد أول الفترة
(١٢,٢٥٣,٩٢٨)	(٧,٨٣٥,٦١٧)	(٤,٤١٨,٣١١)	إضافات الفترة
(٢٧٣,٠٧١)	(٢٧٣,٠٧١)	-	استحقاقات الفترة (إيضاح ١/٢٢)
١٧٥,٣٤٧,١٠١	١٣٥,٤٦١,٣٥٧	٣٩,٨٨٥,٧٤٤	استبعادات الفترة
			رصيد آخر الفترة (إيضاح ٧)
٢٢٦,٨١١,١٦٠	١٧٧,٩٥٨,٤٠٢	٤٨,٨٥٢,٧٥٨	٢٠١٨/١٢/٣١
١٤,٦٨٥,٩٧١	-	١٤,٦٨٥,٩٧١	رصيد أول السنة
(٥١,٨٩٨,٣٨٤)	(٣٢,٨٧٢,٥٤٣)	(١٩,٠٢٥,٨٤١)	إضافات السنة
(٥,٦٤١,٩٨٥)	(١,٥١٥,٨١٤)	(٤,١٢٦,١٧١)	استحقاقات السنة
١٨٣,٩٥٦,٧٦٢	١٤٣,٥٧٠,٠٤٥	٤٠,٣٨٦,٧١٧	استبعادات السنة
			رصيد آخر السنة (إيضاح ٧)

١٥ دائنون وأرصدة دائنة أخرى

٢٠١٨/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠١٩/٣/٣١ جنيه مصري	
٣٩,٢٥٥,٩٢٤	٣٩,٢٥٥,٩٢٤	أوراق دفع - شراء أراضي (*)
٣١,٤١٦,٩٥٨	٣٠,٩٠٣,٣٠٥	أوراق دفع
٨٨٠,٠٠٠	٨٨٠,٠٠٠	دعم المشروع القومي للإسكان
١٦,٢٠٧,٩٤٩	١٣,٥٩٦,٩٨٤	مقدم حجز أراضي وعقارات
١٢,٢٨١,٦٠٠	٣١,٧٢٩,٨٦٣	عمولات بيع وتسويق مستحقة
١,٧٩١,٢١٧	٧٠٢,٨٠٤	تحصيلات عملاء بريميرا (غاز، مياه، دش)
٨,١٥٤,٧٨٩	٨,١٥٤,٧٨٩	حوافز العاملين والحافز المميز
١٣,١٤٤,٣٢٢	١٣,١١٥,١٧٩	أرصدة عملاء عن حجوزات ملغاة
٩,٣٥٩,٧٦٠	٩,٤٤٢,١٤٢	مبالغ محصلة لمصروفات الصيانة والعدادات
١٦,٦٧٩,٢٩٧	١٥,٩٢٠,٣٣٧	فوائد مستحقة على قروض لأجل
٤١,١٤٥,٠٣٣	٤١,٩٤٣,٢٠٨	مصالح وهيئات حكومية
٥,٣٦٣,٢٢٥	١,٩٤٢,٢٤١	مصروفات إعلانات مستحقة
٤٤,٨٥٣	٢,٨٧٨,٣١٢	أجور مستحقة وأمانات عاملين
٩٢١,٧٠٠	٨,٤٥١,٢٩٠	إيداعات بنكية من العملاء تحت التسوية
٣,٥٧٤,٨٠٧	٥,١١٧,٩١٤	مساهمة تكافلية للتأمين الصحي
١,٣٠٠,٤١٦	٦١١,٢١٣	أخرى
٢٠١,٥٢١,٨٥٠	٢٢٤,٦٤٥,٥٠٥	

١٥ دائنون وأرصدة دائنة أخرى -تابع

(\*) قامت الشركة بشراء قطع أراضي بمشروع تاج سيتي من عملاء سابقين خلال سنة ٢٠١٨ للشركة بمبلغ ١٠٠,٠٠٩,٥٠٠ جنيه مصري وقد تم سداد ٢٠% كدفوعات مقدمة من إجمالي قيمة الأراضي والباقي مقابل شيكات على عدد ٨ دفعات ربع سنوية تنتهي خلال سنة ٢٠٢٠.

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٠٠,٠٠٩,٥٠٠	١٠٠,٠٠٩,٥٠٠	سعر الشراء
(٢٠,٠٠١,٩٠٠)	(٢٠,٠٠١,٩٠٠)	يخصم: دفعة مقدمة
٨٠,٠٠٧,٦٠٠	٨٠,٠٠٧,٦٠٠	
(١,٤٩٥,٧٥٢)	(١,٤٩٥,٧٥٢)	يخصم:
-	(٩,٨١٣,٩٨١)	تسويات (**)
٧٨,٥١١,٨٤٨	٦٨,٦٩٧,٨٦٧	المسدد خلال الفترة

(\*\*) تم تسوية باقي المستحق على عملاء الشركة بخصوص بيع الاراضي مسبقاً إلى هؤلاء العملاء.

وقد تم تصنيف الرصيد في القوائم المالية المستقلة كما يلي:

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٩,٢٥٥,٩٢٤	٢٩,٤٤١,٩٤٣	الالتزامات طويلة الاجل:
		أوراق دفع - طويلة الاجل
٣٩,٢٥٥,٩٢٤	٣٩,٢٥٥,٩٢٤	الالتزامات المتداولة:
٧٨,٥١١,٨٤٨	٦٨,٦٩٧,٨٦٧	الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى - أوراق دفع

١٦ رأس المال

المرخص به:

حدد رأس المال المرخص به بمبلغ خمسة مليار جنيه مصري.

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	المصدر والمدفوع:
		١,٢ مليار سهم (٢٠١٨: ٢,٠ مليار سهم) - قيمة كل سهم ١ جنيه مصري.

١٦ رأس المال -تابع

- وافقت الجمعية العامة غير العادية في ٢٠١٧/٣/٢٩ على زيادة رأس المال المرخص به من (مليار جنيه مصري) إلى (خمسة مليارات جنيه مصري) وزيادة رأس المال المصدر والمدفوع من مبلغ (خمسمائة مليون جنيه مصري) إلى مبلغ (مليار جنيه مصري) بزيادة قدرها (خمسمائة مليون جنيه مصري) موزع على عدد (خمسمائة مليون سهم) بقيمة اسمية واحد جنيه مصري تمول من أرباح العام المالي المنتهي في ٢٠١٦/١٢/٣١ والظاهر بالقوائم المالية المعتمدة للشركة كأسهم مجانية وتعديل المادتين رقمي ٦ ، ٧ من النظام الأساسي وفقاً لذلك، وتم التأشير في السجل التجارى بتاريخ ١ يونيو ٢٠١٧.

- وافقت الجمعية العامة غير العادية في ٢٠١٧/٣/٢٩ على تحويل جزء من أسهم رأسمال الشركة إلى شهادات إيداع دولية GDR بحد أقصى ٣٣% من إجمالي أسهم رأسمال الشركة المصدر وفي حدود أسهم التداول الحر وفقاً للقواعد السارية والصادرة من مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية والبورصة المصرية، حيث تم قيد شهادات الإيداع الدولية ببورصة لندن للأوراق المالية وبدء التداول عليها في ديسمبر ٢٠١٧.

- وافقت الجمعية العامة غير العادية في ٢٠١٨/٤/١ على زيادة رأس المال المصدر والمدفوع من ٩٩٧,١٠٠,٣٨٩ جنيه مصري إلى مليار ومائتي مليون جنيه مصري، وذلك بإصدار أسهم مجانية للمساهمين بعدد ٢٠٢,٨٩٩,٦١١ سهم عادي بقيمة ٢٠٢,٨٩٩,٦١١ جنيه مصري، وقد تم التأشير بذلك في السجل التجارى بتاريخ ٥ أغسطس ٢٠١٨.

- وافقت الجمعية العامة العادية المنعقدة في ٢٥ مارس ٢٠١٩ على زيادة رأس المال المصدر والمدفوع من ١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري إلى ١,٤٤٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري، وذلك بإصدار أسهم مجانية للمساهمين بعدد ٢٤٠ مليون سهم عادي بقيمة ٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري بواقع سهم لكل ٥ أسهم وجارى التأشير بذلك في السجل التجارى للشركة.

وفيما يلي نسبة المساهمة في رأس المال المصدر والمدفوع للمساهمين كما في ٣١ مارس ٢٠١٩:

الاسم	عدد الأسهم	القيمة الاسمية	نسبة المساهمة
شركة بي آي جي إنفستمنت جروب ليمتد	٢٣٨,٥٩٠,٨٦٦	٢٣٨,٥٩٠,٨٦٦	١٩,٨٨%
الشركة القابضة للتشييد والتعمير	١٨٢,٢٨٥,٢٤٩	١٨٢,٢٨٥,٢٤٩	١٥,١٩%
شركة بي إنفستمنت القابضة	٨٩,٤٦٢,٧٧٠	٨٩,٤٦٢,٧٧٠	٧,٤٦%
بنك الاستثمار القومي	٤٤,٢٢٤,٣٦٨	٤٤,٢٢٤,٣٦٨	٣,٦٩%
شركة العليان السعودية الاستثمارية المحدودة	٤٢,٣٠٣,١٨٧	٤٢,٣٠٣,١٨٧	٣,٥٣%
بنك مصر	٣٨,٠٢٣,٠٣٠	٣٨,٠٢٣,٠٣٠	٣,١٧%
باقي المساهمين / اكتتاب عام (جنسيات مختلفة)	٥٦٥,١١٠,٥٣٠	٥٦٥,١١٠,٥٣٠	٤٧,٠٨%
	١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠%

شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير - ش.م.م.  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة  
٣١ مارس ٢٠١٩

١٧ القروض لأجل

٢٠١٩/٣/٣١

الإجمالي جنيه مصري	(ج) البنك التجاري الدولي جنيه مصري	(ب) بنك الاستثمار العربي جنيه مصري	(أ) بنك الاستثمار القومي جنيه مصري
٣٧٦,٥٤٨,١٩٤ (٣٤,٣١٩,١٦٠)	٣٧٥,٣١٠,٣٨١ (٣٤,٣١٩,١٦٠)	-	١,٢٣٧,٨١٣
٣٤٢,٢٢٩,٠٣٤	٣٤٠,٩٩١,٢٢١	-	١,٢٣٧,٨١٣
١٢٦,٣٢٨,٣٧٤	١٢٥,٨٣٦,٩١٦	-	٤٩١,٤٥٨
٢١٥,٩٠٠,٦٦٠	٢١٥,١٥٤,٣٠٥	-	٧٤٦,٣٥٥

الرصيد في أول الفترة  
الأقساط المسددة خلال الفترة  
الرصيد في آخر الفترة

تم تصنيفه في قائمة المركز المالي كما يلي:  
الالتزامات المتداولة  
الأقساط الجارية من القروض لأجل

الالتزامات غير المتداولة  
قروض لأجل

٢٠١٨/١٢/٣١

الإجمالي جنيه مصري	(ج) البنك التجاري الدولي جنيه مصري	(ب) بنك الاستثمار العربي جنيه مصري	(أ) بنك الاستثمار القومي جنيه مصري
٣٨٥,٠٤٥,٢٩٤ ٢٠٩,٩٦٦,٧٤٤ (٢١٨,٤٦٣,٨٤٤)	٣٨١,٣٢٣,٩٨٦ ٢٠٩,٩٦٦,٧٤٤ (٢١٥,٩٨٠,٣٤٩)	٢,٠٢٦,٩٧١ - (٢,٠٢٦,٩٧١)	١,٦٩٤,٣٣٧ - (٤٥٦,٥٢٤)
٣٧٦,٥٤٨,١٩٤	٣٧٥,٣١٠,٣٨١	-	١,٢٣٧,٨١٣
١٣٧,٧٦٨,٠٩٣	١٣٧,٢٧٦,٦٣٥	-	٤٩١,٤٥٨
٢٣٨,٧٨٠,١٠١	٢٣٨,٠٣٣,٧٤٦	-	٧٤٦,٣٥٥

الرصيد في أول السنة  
المبالغ المسحوبة خلال السنة  
الأقساط المسددة خلال السنة  
الرصيد في آخر السنة

تم تصنيفه في المركز المالي كما يلي:  
الالتزامات المتداولة  
الأقساط الجارية من القروض لأجل

الالتزامات غير المتداولة  
قروض لأجل

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

(أ) بنك الاستثمار القومي:

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

(ب) قرض متوسط الأجل من بنك الاستثمار العربي:

عقد قرض متوسط الأجل مدته ٧ سنوات بمبلغ ٣٠ مليون جنيه مصري يستخدم في تمويل جانب من التكلفة الاستثمارية لمشروع إنشاء عدد ٦ أبراج سكنية بمشروع حي الواحة بالمنطقة الثانية عشر بمدينة نصر وتم التوقيع على هذا العقد في ١٥ ديسمبر ٢٠١١.

واستحق القسط الأخير من القرض في ٢٠١٨/٦/٣٠، وتم سداؤه في ٢ يوليو ٢٠١٨.  
تم تحميل فوائد القرض المستحقة سنويا على قائمة الدخل المستقلة.

## ١٧ القروض لأجل -تابع

### (ج) قرض البنك التجاري الدولي

#### تاج سلطان:

- تم توقيع عقد قرض بين البنك التجاري الدولي (مصر) وشركة مدينة نصر للإسكان والتعمير بتاريخ ٢٠١٤/٨/١٢ وذلك بغرض تمويل جزء من التكاليف الاستثمارية (أعمال البناء والمرافق وأعمال البنية التحتية) للمرحلة الأولى من مشروع إنشاء تاج سيتي (تاج سلطان) بحد أقصى ٥٣٠ مليون جنيه مصري.
- يسدد القرض على عدد ١٠ أقساط ربع سنوية غير متساوية بعد انتهاء فترة السماح التي تبدأ من تاريخ أول سحب وتنتهي بنهاية مدة عامين وثلاثة أشهر وتنتهي في شهر مارس ٢٠١٧.
- تم الاتفاق مع البنك على مد أجل فترة السحب إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ بدلا من ٣١ مارس ٢٠١٧ وأيضا تخفيض إجمالي الحد المئاح للقرض من ٥٣٠ مليون ليصبح ٤٧٠ مليون جنيه مصري.
- يسري العائد على رصيد التمويل بمعدل يساوى مجموع سعر عائد الكوريدور للإقراض المعلن من البنك المركزي المصري والهامش المتفق عليه بعقد القرض.
- يتم رهن حساب إيرادات بيع الوحدات لصالح البنك كضمان وتأمين لسداد مبلغ التمويل متضمنا العوائد والعمولات والمصروفات المستحقة السداد على الشركة، وتبلغ نسبة تغطية محفظة الشيكات الأجلة ١٤٠% من الرصيد القائم للقرض.

- ووفقا للسياسة المحاسبية (٣/خ) تم رسملة تكلفة الاقتراض الخاصة بهذا القرض حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ كجزء من تكاليف تنفيذ مشروع تاج سيتي ضمن مخزون إنتاج غير تام من مشروعات التعمير والإسكان بإجمالي مبلغ ١٠٠ مليون جنيه مصري وبداية من أول يناير ٢٠١٨ تم التوقف عن رسملة تكلفة الاقتراض وتم تحميل تكلفة الاقتراض قائمة الدخل المستقلة بمبلغ ٥٥ مليون جنيه مصري في عام ٢٠١٨، وبمبلغ ٦,١ مليون جنيه مصري خلال الربع الأول من سنة ٢٠١٩.
- بلغ رصيد القرض في ٣١ مارس ٢٠١٩ ٢٠١٩,٤٧٧,٠٢٤,١٣١ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ١٦٥,٣٤٣,٦٣٧ جنيه مصري).

#### تاج سيتي:

- تم توقيع عقد قرض بين البنك التجاري الدولي (مصر) وشركة مدينة نصر للإسكان والتعمير بتاريخ ٥ يونيو ٢٠١٨ وذلك بغرض تمويل جزء من التكاليف الاستثمارية (أعمال البناء والمرافق وأعمال البنية التحتية) للمرحلة الثانية من مشروع إنشاء تاج سيتي (Zone T) بحد أقصى مليار جنيه مصري.
- يسدد القرض على عدد ١١ قسط ربع سنوية غير متساوية بعد انتهاء فترة السماح التي تبدأ من تاريخ أول سحب وتنتهي بنهاية مدة ٣٦ شهر.
- يسري العائد على رصيد التمويل بمعدل يساوى مجموع سعر عائد الكوريدور للإقراض المعلن من البنك المركزي المصري والهامش المتفق عليه بعقد القرض.
- يتم رهن حساب إيرادات بيع الوحدات لصالح البنك كضمان وتأمين لسداد مبلغ التمويل متضمنا العوائد والعمولات والمصروفات المستحقة السداد على الشركة، وتبلغ نسبة تغطية محفظة الشيكات الأجلة ١٧٠% من الرصيد القائم للقرض خلال فترة الإتاحة.
- وفقا للسياسة المحاسبية (٣/خ) تم رسملة تكلفة الاقتراض الخاصة بهذا القرض حتى ٣١ مارس ٢٠١٩ كجزء من تكلفة المرافق الخارجية والرئيسية لمشروع تاج سيتي ضمن مخزون إنتاج غير تام من مشروعات التعمير والإسكان بإجمالي مبلغ ١٨ مليون جنيه مصري.
- بلغ رصيد القرض في ٣١ مارس ٢٠١٩ ٢٠١٩,٩٦٦,٧٤٤,٢٠٩ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٢٠٩,٩٦٦,٧٤٤ جنيه مصري).



### ١٨ النقدية وما في حكمها

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

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٩٤,٢٧٨,٧٤٠	٥٦٧,٣٩٩,٥١٠	النقدية بالصندوق ولدى البنوك (إيضاح ١٠)
١٢,١٦٩,٥٠٤	١٢,٦٢٤,٤٦٨	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر (إيضاح ٥/٥)
١٤,٦٠٠,٠٠٠	٨٢,٣٦٢,٧٧١	استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق - أذون خزانة (إيضاح ٦/٥)
		يخصم:
(١٢,٢٣١,٨٥٤)	(٥٥,١٢٩,٧٧١)	بنوك دائنة تسهيلات ائتمانية (٢/١٨)
٤٠٨,٨١٦,٣٩٠	٦٠٧,٢٥٦,٩٧٨	إجمالي النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة/السنة
(٤,٥٩٢,٢٦٨)	(٤,٥٩٢,٢٦٨)	يخصم: ودائع مجمدة لحساب خطابات الضمان (إيضاح ١٠)
(٩,٢٠٣,١٢٢)	(٩,٥١٧,٢٢٦)	وثائق صناديق استثمار مجمدة لتغطية خطابات الضمان (إيضاح ٥/٥)
٣٩٥,٠٢١,٠٠٠	٥٩٣,١٤٧,٤٨٤	النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة/السنة

### ١/١٨ قروض قصيرة الأجل

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥٦,٨٧٥,٧٤٧	١١١,٦٦٦,٦٦٤	الرصيد في أول الفترة / السنة
٣٣٥,٠١٠,٣٧٣	٥٣,٥٠٠,٠٠٠	المبالغ المسحوبة خلال الفترة/السنة
(٢٨٠,٢١٩,٤٥٦)	(٨٣,٧٥٠,٠٠٠)	الأقساط والفوائد المسددة خلال الفترة/السنة
١١١,٦٦٦,٦٦٤	٨١,٤١٦,٦٦٤	الرصيد في آخر الفترة/السنة

### عقد قرض قصير الأجل من بنك قطر الوطني الأهلي

(أ) بتاريخ ١٨ مارس ٢٠١٨ تم توقيع عقد قرض قصير الأجل من بنك قطر الوطني الأهلي بدون ضمان عيني بمبلغ ٣٣٥ مليون جنيه مصري لتمويل مدفوعات التصريفات التشغيلية، وتبلغ مدة العقد ١٣ شهر من تاريخ التوقيع وتنتهي في ٣٠ أبريل ٢٠١٩، ويسدد القرض على عدد ١٢ قسط شهري متساوي القيمة بمبلغ ٢٧,٩ مليون جنيه مصري استحق القسط الأول في ٣٠ مايو ٢٠١٨، وبلغ رصيد القرض في ٣١ مارس ٢٠١٩ مبلغ ٢٧,٩١٦,٦٦٧,٦٦٧ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: مبلغ ١١١,٦٦٦,٦٦٤ جنيه مصري)، وتم تحميل فوائد القرض على قائمة الدخل المستقلة.

(ب) بتاريخ ١٢ مارس ٢٠١٩ تم عقد قرض قصير الأجل من بنك قطر الوطني الأهلي بدون ضمان عيني بمبلغ ٤٠٠ مليون جنيه مصري لتمويل مدفوعات التصريفات التشغيلية للشركة، وتبلغ مدة العقد ١٣ شهر من تاريخ التوقيع وتنتهي في ٣٠ أبريل ٢٠٢٠، ويسدد القرض على عدد ١٢ قسط شهري متساوي القيمة بمبلغ ٣٣,٣٣ مليون جنيه مصري، ويستحق القسط الأول في ٣٠ مايو ٢٠١٩، وبلغ رصيد القرض في ٣١ مارس ٢٠١٩ مبلغ ٥٣,٥ مليون جنيه مصري، وتم تحميل فوائد القرض على قائمة الدخل المستقلة.

١٨ النقدية وما في حكمها - تابع  
٢/١٨ بنوك دائنة - تسهيلات إئتمانية

بلغ رصيد التسهيلات الائتمانية في ٣١ مارس ٢٠١٩ مبلغ ٥٥,١٢٩,٧٧١ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: مبلغ ١٢,٢٣١,٨٥٤ جنيه مصري)، وتم تحميل تكلفة التمويل عن عقد المضاربة علي قائمة الدخل المستقلة.

التسهيل الائتماني من بنك المصرف المتحد

مبلغ ٤٠ مليون جنيه مصري حد إصدار خطابات ضمان لتمويل النشاط الجاري للشركة وشركة النصر للمرافق والتركيبات (الشركة التابعة)، والمستخدم منه حتى تاريخ المركز المالي ١٩ مليون جنيه مصري، وذلك بضمان شهادات وثائق صندوق الاستثمار النقدي (صندوق رخاء) بمبلغ ٩,٥ مليون جنيه مصري (إيضاح ٥/٥).

عقد مضاربة مع مصرف أبو ظبي الإسلامي

بتاريخ ١٤ أكتوبر ٢٠١٧ - وقعت الشركة عقد تمويل (مضاربة بدون ضمانات) لمدة عام مع مصرف أبو ظبي الإسلامي بقيمة ١٠٠ مليون جنيه مصري وتم التجديد بتاريخ ١٣ أكتوبر ٢٠١٨ وزيادة رأس مال المضاربة ليصبح ٢٠٠ مليون جنيه، لتمويل مدفوعات الشركة والمصروفات التشغيلية الأخرى، وتبلغ فترة السداد ١٨٠ يوم من تاريخ السحب.

١٩ حسابات وودائع بنكية وودائع إدارة وتشغيل وصيانة المشروعات

٢٠١٨/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠١٩/٣/٣١ جنيه مصري	
١١,٠٨٢,٦٢٤	١٢,٣٥٠,٤٧٧	حسابات جارية بعائد بالبنوك
٢٨٦,٣٢٢,٧٧٨	٢٩٦,٦٣٢,٧٧٢	ودائع لأجل لدي البنوك
٣٥,٥٨٥,٩٥٣	٣٧,١٣٩,٢١٣	شيكات تحت التحصيل
٥,٤٩٦,٧٥٤	٦,٥٩٣,٥٩٧	إيرادات مستحقة
٣٣٨,٤٨٨,١٠٩	٣٥٢,٧١٦,٠٥٩	حسابات وودائع بنكية لإدارة وتشغيل وصيانة المشروعات
١,٨٢٤,١٠٤	٢,١١٩,٧٩٥	مبالغ تحت التسوية
٣٤٠,٣١٢,٢١٣	٣٥٤,٨٣٥,٨٥٤	دائنو إدارة وتشغيل وصيانة المشروعات

بلغت قيمة المبالغ المحصلة من العملاء لحساب إدارة وتشغيل وصيانة المشروعات مبلغ ١,١٧٥,٨١٠,٨٦٥ جنيه مصري (٢٠١٨: ١,١٠١,٣٠٠,٨٦٦ جنيه مصري)، يتضمن تحصيل مبلغ ٣٥٢,٧١٦,٠٥٩ جنيه مصري (٢٠١٨: ٣٣٨,٤٨٨,١٠٩ جنيه مصري) واستثماره في شكل ودائع وحسابات بنكية بعائد والباقي مبلغ ٨٢٣,٠٩٤,٨٠٦ جنيه مصري قيمة أوراق قبض في ٣١ مارس ٢٠١٩ (٢٠١٨: ٧٦٢,٨١٢,٧٥٨ جنيه مصري)، ويتم تحصيل أوراق القبض في تواريخ استحقاقها خلال الفترات التالية وتتراوح آجال الودائع لدي البنوك من ١ - ٦ شهور.

## ٢٠ الضرائب المؤجلة

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

٢٠١٨/١٢/٣١		٢٠١٩/٣/٣١		
أصول جنيه مصري	(التزامات) جنيه مصري	أصول جنيه مصري	(التزامات) جنيه مصري	
-	(٢,٨٣٣,٨٣٩)	-	(٢,٨٣٣,٨٣٩)	فروق ضريبية لقيم الأصول الثابتة
٤,٧١٢,٤٠٤	-	٧,٤٢٤,٤٨٢	-	فروق ضريبية لقيم المخصصات
٤,٧١٢,٤٠٤	(٢,٨٣٣,٨٣٩)	٧,٤٢٤,٤٨٢	(٢,٨٣٣,٨٣٩)	إجمالي الفروق الضريبية
١,٨٧٨,٥٦٥	-	٤,٥٩٠,٦٤٣	-	صافي الفروق الضريبية أصل/(التزام)
٢١٢,٩٦٨	-	٢,٧١٢,٠٧٨	-	الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل المستقلة

٢٠١٨/١٢/٣١  
جنيه مصري

٢٠١٩/٣/٣١  
جنيه مصري

١١,١٩٣,٥٩٥

١١,١٩٣,٥٩٥

أصول ضريبية مؤجلة غير مثبتة (مخصصات و اضمحلال)

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

## ٢١. تسويات لاحتساب السعر الفعلي للضريبة على الدخل

٢٠١٨/٣/٣١  
جنيه مصري

٢٠١٩/٣/٣١  
جنيه مصري

٤٢٤,٢٦٦,٢٥٢

٤٢٨,٣٤٩,١١٥

صافي الربح المحاسبي قبل الضريبة

تسويات على الربح المحاسبي للوصول للربح الضريبي:

المساهمة التكافلية للتأمين الصحي

صافي حركة المخصصات و اضمحلال المدينين

إيرادات إستثمارات فى شركات تابعة

فرق الإهلاك المحاسبي والضريبي

المكون/(المستخدم) من التزامات استكمال مرافق

إيرادات معفاة

مصروفات غير قابلة للخصم

صندوق التدريب والتأهيل

الربح الضريبي (وعاء ضريبة الدخل)

سعر الضريبة

عبء الضريبة بقائمة الدخل

سعر الضريبة الفعلي

-	١,٥٤٣,١٠٧
٨,١٣٥,٠٠٠	-
-	(١,٩٢٠,٠٠٦)
٦٣,١١٧	١,٦٥٢,٧٨١
(١٠,٠٥٠,٠٨٦)	١٠,٤٠٠,٩٠٠
(٣٨٦,٨٦٩)	(٥٨١,٠٦٤)
٤٢,٠٠٠	٢٥٠,٧٥٠
١,٨٤٣,٩٤٣	-
٤٢٣,٩١٣,٣٥٧	٤٣٩,٦٩٥,٥٨٣
%٢٢,٥	%٢٢,٥
٩٥,٣٨٠,٥٠٥	٩٨,٩٣١,٥٠٦
%٢٢,٤٨	%٢٣,٢٠

شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير - ش.م.م.  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة  
٣١ مارس ٢٠١٩

٢٢ إيرادات النشاط وتكلفة إيرادات النشاط  
(أ) إيرادات بيع الأراضي والعقارات المبنية

٢٠١٨/٣/٣١ جنيه مصري	٢٠١٩/٣/٣١ جنيه مصري
٣١,٣٦٠,٣٩٣	٥١,١٠٨,٨٥١
٣,٦٨٢,٤٠٠	١١,٣٢١,٦٦٩
٥٦,٩٤١,١٥٨	٦٩,١٧٧,٩٤٨
١٥٢,٣٣١,٧٨٨	٩١,٤٤٨,٣٥١
-	٤١,٥٠٥,٣٤١
٣٩,٣٥٧,٩٢٨	٢,٨٢٧,٩٦٥
-	١٣,٢٣٠,٢٢٣
٥٨,٥٩٨,٦٨٨	١٠٩,٤٧٦,٨٣٦
-	١٧,٥٥١,٥٩٨
١٢٠,٠٠٠	-
٣٤٢,٣٩٢,٣٥٥	٤٠٧,٦٤٨,٧٨٢
١٢٠,٠١٩,٧٥٠	٢٨,٣١٦,٣٦٠
-	١١٥,٢٠٥,٤٤١
٤٦٢,٤١٢,١٠٥	٥٥١,١٧٠,٥٨٣
(٢١٦,٤١٠)	(٤,٣٠٣,٢٥٦)
(٨,٣٢٥,٤٩١)	(١٦,٦١٣,٠١٩)
-	(١٦,٥٣٠,٣٣٩)
(٢,٧٠٤,٦٠٧)	(٢,٧٢٥,١٩١)
-	(٦,٨٢١,٣٠٩)
(٧,٣٢٢,٦٠٥)	(٥٠,٠٦١,٨٩٨)
(١,٦١٣,٤٩٣)	(٥,٩٩٩,٣٩٥)
(٢٠,١٨٢,٦٠٦)	(١٠٣,٠٥٤,٤٠٧)
٤٤٢,٢٢٩,٤٩٩	٤٤٨,١١٦,١٧٦
٨٧,٨٦٠,٤٤٣	١٠٩,٦٩٦,٧١٤
١٤,٩١٣,٠٩٣	١٢,٢٥٣,٩٢٨
٣٠٠,١٥٣	٣٠٣,٢٤١
٥٤٥,٣٠٣,١٨٨	٥٧٠,٣٧٠,٠٥٩

إيرادات مبيعات العقارات  
مشروع تاج سلطان  
مشروع بريميرا  
مشروع تاج سيتي Zone T  
مشروع تاج سيتي Zone B  
مشروع تاج سيتي Zone A  
مشروع كابيتال جاردنز  
مشروع سراي ١  
مشروع سراي ٢  
مشروع سراي ٣  
مشروع الواحة  
إجمالي إيرادات مبيعات العقارات  
إيرادات مبيعات الأراضي - مشروع الواحة ومدينة نصر  
إيرادات مبيعات أراضي ادارى Zone A تاج سيتي  
إجمالي إيرادات مبيعات العقارات المبنية والأراضي  
يخصم:

مردودات مبيعات مشروع تاج سلطان  
مردودات مبيعات مشروع تاج سيتي Zone T  
مردودات مبيعات مشروع تاج سيتي Zone B  
مردودات مبيعات كابيتال جاردنز  
مردودات مبيعات مشروع سراي ١  
مردودات مبيعات مشروع سراي ٢  
مردودات مبيعات مشروع الواحة  
إجمالي مردودات مبيعات العقارات المبنية  
صافي المبيعات

استهلاك خصم القيمة الحالية لأوراق القبض  
أرباح وفوائد مبيعات التسييط المستحقة خلال الفترة (إيضاح ١٤)  
إيراد استثمارات عقارية  
صافي إيرادات النشاط

(ب) تكاليف الأراضي والعقارات لمبااعة

٢٠١٨/٣/٣١ جنيه مصري	٢٠١٩/٣/٣١ جنيه مصري
٢٦,٩١٣,٢٥٥	٣٥,٦٠٧,٤٠٢
٨٦٩,٠٣٧	١٣,٥٦٢,٢٦٢
٤,٦٠٤,٠٨٩	٨,٦٦٦,٢٠٠
١٦,٧١٠,٨٣٥	١٦,٨٩٣,٠٤٥
-	٤,٦٧٥,٢٧٤
١,٢٣٤,٠٢٣	٧٥,٩٧٦
-	٣,٦٢١,٨٣٦
١٠,١٣١,٦٧١	١٧,١١١,٧٠٠
-	١,٠٤٩,٥٩٥
٦٠,٤٦٢,٩١٠	١٠١,٢٦٣,٢٩٠
٢,١٦٨,٠٥٢	١,٥١٩,٠٠٥
-	١٧,٦٩٠,٤٠٠
٦٢,٦٣٠,٩٦٢	١٢٠,٤٧٢,٦٩٥

تكلفة العقارات المباعه  
تكلفة مبيعات مشروع تاج سلطان  
تكلفة مبيعات مشروع بريميرا  
تكلفة مبيعات مشروع تاج سيتي Zone T  
تكلفة مبيعات مشروع تاج سيتي Zone B  
تكلفة مبيعات مشروع تاج سيتي Zone A  
تكلفة مبيعات كابيتال جاردنز  
تكلفة مبيعات سراي ١  
تكلفة مبيعات سراي ٢  
تكلفة مبيعات سراي ٣  
تكلفة مبيعات العقارات  
تكلفة الاراضى المباعه - الواحة ومدينة نصر  
تكلفة مبيعات أراضي ادارى Zone A تاج سيتي  
إجمالي تكلفة مبيعات العقارات والأراضي

شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير - ش.م.م.  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة  
٣١ مارس ٢٠١٩

٢٢ المبيعات وتكلفة المبيعات - تابع

٢٠١٨/٣/٣١ جنيه مصري	٢٠١٩/٣/٣١ جنيه مصري	بخصم:
(٤٥,٠٠٦)	(١,٠٩٠,١٤٢)	تكلفة مردودات مبيعات مشروع تاج سلطان
(٥٧٤,١٤٧)	(١,٥٤٤,٩٦٤)	تكلفة مردودات مبيعات مشروع تاج سيتي Zone T
-	(١,٧٢٩,٤٦٧)	تكلفة مردودات مبيعات مشروع تاج سيتي Zone B
(٨٦,٤٨٧)	(٨٧,٨٦٤)	تكلفة مردودات مبيعات مشروع كابيتال جار دنز
(١,٥٧٧,٢٥١)	(١,٤٥١,٤٦٨)	تكلفة مردودات مبيعات مشروع سراي ١
-	(١٠,٣٥٠,٤٠٦)	تكلفة مردودات مبيعات مشروع سراي ٢
(٢٨٣,٤٠٧)	(٣٦٨,٣٠١)	تكلفة مردودات مبيعات مشروع سراي ٣
(٢,٥٦٦,٢٩٨)	(١٦,٦٢٢,٦١٢)	تكلفة مردودات المبيعات
٦٠,٠٦٤,٦٦٤	١٠٣,٨٥٠,٠٨٣	صافي تكلفه المبيعات
١٣,٤٦٦	١٤,٧٠٩	إهلاك استثمارات عقارية (إيضاح ٤/٥)
٦٠,٠٧٨,١٣٠	١٠٣,٨٦٤,٧٩٢	تكلفة إيرادات النشاط

٢٣ المصروفات البيعية والتسويقية

٢٠١٨/٣/٣١ جنيه مصري	٢٠١٩/٣/٣١ جنيه مصري	اجور ومرتبآت
٣٥٦,٥٣٧	٢,٨٠٤,٢٩٠	عمولة بيع وتسويق
١٠,٩٦٢,٣١٤	٢٣,٦١٠,٠٦٧	دعاية وإعلان ومعارض (شاملة ضريبة الدمغة)
٢١,٤٣٣,٩١٣	١٥,٣٤٠,٧١٩	إيجار مراكز بيع
٢,٣٩٣,٩٦٢	٣,٣١٢,٦٨١	أتعاب مهنية واستشارات تسويقية
٢٤٤,٢٦١	-	إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ١/٤)
٣٥٨,٥٨٦	٧١٦,٥٤٥	سفر وانتقالات ومواد ومهمات وصيانة
٩٦٤,٨١٠	١,٧١٧,٨٧٦	
٣٦,٧١٤,٣٨٣	٤٧,٥٠٢,١٧٨	

٢٤ المصروفات العمومية والإدارية

٢٠١٨/٣/٣١ جنيه مصري	٢٠١٩/٣/٣١ جنيه مصري	اجور ومرتبآت وما في حكمها
٦,٧٤٦,٢٢٠	٨,٥٢٩,٣٥٢	رواتب وبدلات أعضاء مجلس الإدارة
١,٩٢٩,٤٠٣	١,٥٢٣,١٥٣	مصروفات نشر
٦١٣,٦٢٧	٥٤٢,٠٤٢	مصروفات نقل وانتقالات واتصالات
١,٧٣٥,٥٩٨	٦٠١,٤٧٩	استشارات وخدمات وتدريب ومؤتمرات ومصروفات قضائية
٢,٠٧٦,٢٦٨	٢,٥٥٢,٣٧٣	إهلاكات أصول ثابتة (إيضاح ١/٤)
٧٨٠,٣٠٢	٢,٣٢٨,٨٠٢	مصروفات صيانة وتجديد رخص برامج حاسب
١,٩٧٩,٣٤١	٤,٣٣٤,٩٩٦	إيجارات
١,٠٢٤,٩٥٧	٩٣٦,٠٣٥	مواد ووقود وقطع غيار
٦٨٥,٧٨٥	١,٤٤١,٥٥١	ضرائب عقارية ودمغة
٤٣٥,٢١١	٣٨٧,٥١٩	مصروفات قيد الاسهم وشهادات الإيداع الدولية بالبورصات
١,٧٨٣,٠٣٦	٧٠٤,٤٢٧	أمن وحراسة ونظافة وتدريب
٣٢٨,٧٧٦	١,١٢٧,٣٤٢	مصروفات بنكية
٥٧٥,٩٠٣	٦٤٧,٦٥١	مصروفات خدمية أخرى
٣٠٣,٣٥٩	٤٩٤,٥١٤	
٢٠,٩٩٧,٧٨٦	٢٦,١٥١,٢٣٦	

شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير - ش.م.م.  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة  
٣١ مارس ٢٠١٩

٢٥ إيرادات تمويلية

٢٠١٨/٣/٣١	٢٠١٩/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٩٦,٧٩٤	٤٥٥,٠٦٤	إيرادات استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر إيرادات فوائد حسابات جارية وودائع بنكية عائد اذون خزانة
٤,٩٨٧,٤٦٩	١١,٩٠٢,٨٤٨	
-	٦,٦٠٤,٧٩٦	
<u>٥,٣٨٤,٢٦٣</u>	<u>١٨,٩٦٢,٧٠٨</u>	

٢٦ إيرادات مرتبطة بالنشاط

٢٠١٨/٣/٣١	٢٠١٩/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٧,١٦٣,٨٣٣	١٤,٠٤٢,٥٤٠	مقابل مصروفات إدارية من العملاء (للاسترداد، والتنازل، وغيرها) غرامات تأخير ومقابل تصالح مع العملاء غرامات على المقاولين إيرادات متنوعة أرباح فروق عملات أجنبية
١,٨٤٤,٩٠٠	١٣,٦٤١,٨٨٥	
-	٩٦,٥٠٠	
٢,٠٦٧,٤٦٧	٣,٠٣٠	
١١,٤٤١	-	
<u>١١,٠٨٧,٦٤١</u>	<u>٢٧,٧٨٣,٩٥٥</u>	

٢٧ المصروفات الأخرى

٢٠١٨/٣/٣١	٢٠١٩/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٥,٦٤٥	٧٣,٢٩٥	تعويضات و غرامات تبرعات وإعانات للغير خسائر فروق عملات أجنبية خسائر رأسمالية لتكهن أصول ثابتة المساهمة التكافلية للتأمين الصحي
٤٢٥,٠٠٠	٢٤,٥٦٥	
-	٢٧٣,١٣١	
١٣,٢٦٠	-	
-	١,٥٤٣,١٠٧	
<u>٤٥٣,٩٠٥</u>	<u>١,٩١٤,٠٩٨</u>	

٢٨ نصيب السهم في أرباح الفترة

٢٠١٨/٣/٣١	٢٠١٩/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٢٨,٨٩٥,٦٦٧	٣٣٢,١٢٩,٦٨٧	صافي ربح الفترة بعد الضريبة يخصم: تقديري لحصة العاملين ومكافأة مجلس الإدارة حصة المساهمين في صافي الربح المتوسط المرجح لعدد الأسهم نصيب السهم في الأرباح
(٢٩,٠٠٠,٠٠٠)	(٢٩,٠٠٠,٠٠٠)	
<u>٢٩٩,٨٩٥,٦٦٧</u>	<u>٣٠٣,١٢٩,٦٨٧</u>	
<u>١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠</u>	<u>١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠</u>	
<u>٠,٢٥</u>	<u>٠,٢٥</u>	

٢٩ الالتزامات المحتملة

بلغت قيمة خطابات الضمان الصادرة من بنوك الأهلي ومصر والمصرف المتحد في ٣١ مارس ٢٠١٩ مبلغ ٢٢,٤٩٠,٧٢٠ جنيه مصري ضمناً لشركة النصر للمرافق والتركيبات - شركة تابعة لصالح الغير في (٢٠١٨/١٢/٣١) : ٢٣,٢٠٤,٠٤٠ جنيه وذلك بضمان جزء من ودائع الشركة بالبنوك بمبلغ ٤,٥٩٢,٢٦٨ جنيه مصري (٢٠١٨/١٢/٣١) : ٤,٥٩٢,٢٦٨ جنيه مصري (إيضاح ١٠)، وغطاء نقدي خطابات ضمان بمبلغ ٦,٨٩٢,٣٧٤ جنيه مصري (٢٠١٨/١٢/٣١) : ٦,٨٩٢,٣٧٤ جنيه مصري (إيضاح ٩) وشهادات وثائق صندوق الاستثمار النقدي (صندوق رضاء) بالمصرف المتحد بمبلغ ٩,٥١٧,٢٢٦ مليون جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠١٨ : ٩,٢٠٣,١٢٢ جنيه مصري) (إيضاح ٥/٥).

## ٣٠. المعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة

هي معاملات مع أطراف ذوي علاقة مثل المساهمين والإدارة العليا للشركة والشركات التي يكونون فيها ملاكاً رئيسيين، يعتمد مجلس إدارة الشركة السياسات والأسعار وشروط هذه المعاملات، لدى الشركة معاملات هامة مع الأطراف ذات العلاقة خلال الفترة تتمثل في الإسناد المباشر لبعض أعمال المباني والمرافق والتركيبات كما يلي:

حجم التعامل خلال الفترة المنتهية ٢٠١٨/٣/٣١ جنيه مصري	حجم التعامل خلال الفترة المنتهية ٢٠١٩/٣/٣١ جنيه مصري	طبيعة التعامل	طبيعة العلاقة
١٦,٥٦٧,٦٧٥	٥,٨٣١,٣٤٩	أعمال مرافق وتركيبات	شركة تابعة
-	١,٩٢٠,٠٠٦	توزيعات أرباح	شركة تابعة
-	١٤,٨٩٨,٥٠٦	أعمال مباني ومرافق	شركة تابعة
			شركة النصر للمرافق والتركيبات ش.م.م.
			شركة النصر للأعمال المدنية ش.م.م.
			شركة النصر للأعمال المدنية ش.م.م.

تتمثل الأرصدة القائمة مع الأطراف ذوي العلاقة ما يلي:

رصيد ٢٠١٨/١٢/٣١ جنيه مصري	رصيد ٢٠١٩/٣/٣١ جنيه مصري	طبيعة الحساب	طبيعة العلاقة	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
٢٩,٩٥٩,٠١٥	٣٧,٥٥١,٧٧٨	مورد (مديونية)	شركة تابعة	(أ) شركة النصر للمرافق والتركيبات
١٤,٨٩١	١٤,٨٩١	مورد (مدين)		
٢٧,٨٧٠	٢٧,٨٧٠	دفعات مقدمة		
٥٠٤,٥٣٥	٦٢٩,٤٣٢	مورد (مدين)	شركة تابعة	(ب) شركة النصر للأعمال المدنية
٩,٠٣٤,٣٠٠	١٦,٦٥٦,٢٨٨	دفعات مقدمة		
٣٩,٥٤٠,٦١١	٥٤,٨٨٠,٢٥٩			
-	١,٩٢٠,٠٠٦	إيرادات مستحقة	شركة تابعة	(ب) شركة النصر للأعمال المدنية (إيضاح ٩)
٣٧٦,٨٠٦,٢٧٦	٣٥٦,٩٣٣,٣٢٥	أوراق قبض - طويلة الأجل	عملية مشتركة	(ج) مشروع كابيتال جاردنز - العملية المشتركة
(١٥٣,٦٧٠,٠٢٥)	(١٤٣,١٦٤,٩٢٦)	خصم القيمة الحالية		
٢٢٣,١٣٦,٢٥١	٢١٣,٧٦٨,٣٩٩	الصافي		
٩٠,٧٦٧,١٥٥	٩٠,٨٠٥,٢١٨	أوراق قبض - قصيرة الأجل		
٣١٣,٩٠٣,٤٠٦	٣٠٤,٥٧٣,٦١٧	الإجمالي		

## مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة

رصيد ٢٠١٨/١٢/٣١ جنيه مصري	رصيد ٢٠١٩/٣/٣١ جنيه مصري	طبيعة الحساب	طبيعة العلاقة	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
٧,٨٤٤,٩٠٢	٣٨٤,١٢٣	ضمان أعمال	شركة تابعة	(أ) شركة النصر للمرافق والتركيبات
٣,٤٢٤,٤٦٠	٦٥٩,٤٦٠	مورد (دائن)		
٦,٠٤٢,٧٥٧	٦,٤٦٢,٢٩٣	مورد (دائن)	شركة تابعة	(ب) شركة النصر للأعمال المدنية
٢,٢٤٢,٥٨٧	٢,٧٢٧,١١٣	ضمان أعمال		
١٩,٥٥٤,٧٠٦	١٠,٢٣٢,٩٨٩			

- تم الإفصاح عن المبالغ المستحقة من/ إلى الأطراف ذوي العلاقة بالإيضاحات أرقام (٧) و(١/٨) و(٢/٨) و(٩).

### ٣١ الموقف الضريبي

#### ضريبة شركات الأموال

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

السنوات من بدء النشاط حتى عام ٢٠٠٨/٢٠٠٧

أخطرت الشركة بنماذج ربط الضرائب عن تلك السنوات وقامت بالسداد من واقع الربط وتم تسوية جميع الخلافات مع مصلحة الضرائب بلجنة فض المنازعات واعتمد محضر التصالح من وزير المالية بتاريخ ٣١ يناير ٢٠١٨ وللشركة رصيد دائن لدى مصلحة الضرائب بمبلغ ٩٤٥,٥٦٠ اجنية مصري.

السنوات من (٢٠٠٩/٢٠٠٨) (٢٠١٠/٢٠٠٩)

بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٢٨ صدر قرار لجنة الطعن وانتهت إلى وعاء الضريبة عن عام ٢٠٠٩/٢٠٠٨ بمبلغ ١٢٣,٨٧٧,٣٤٨ جنية مصري، تم سداد الضريبة المستحقة عليها بالكامل، ووعاء الضريبة المستحقة عن عام ٢٠١٠/٢٠٠٩ بمبلغ ٩٧,٩٠١,٦٥٩ جنية مصري تم سداد الضريبة المستحقة عليها بالكامل وتم تقديم طلب إنهاء منازعات طبقا لأحكام القانون.

الفترة من (٢٠١٠/٧/١) حتى (٢٠١٤/١٢/٣١)

بتاريخ ٢٠١٦/٤/١١ تم أخطار الشركة بنموذج ١٩ ضرائب شركات أموال عن تلك الفترة وتم الاعتراض عليه في المواعيد المقررة قانونا.

تم عقد جلسة للجنة الداخلية المتخصصة ( لجنة ٥١ ) بمصلحة الضرائب بتاريخ ٧ يونيو ٢٠١٨ وتم تقديم المستندات المؤيدة لوجهة نظر الشركة تحت فحص اللجنة وتم تكوين المخصص المقدر لنقاط الخلاف.

الأعوام ٢٠١٧، ٢٠١٦، ٢٠١٥

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

#### ضريبة الأجور والمرتببات ( كسب العمل)

السنوات من بدء النشاط حتى ٢٠١٣

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



### ٣١ الموقف الضريبي - تابع

عام ٢٠١٤

تم الفحص الضريبي لعام ٢٠١٤ وتم إخطار الشركة بنتيجة الفحص والطعن عليها في المواعيد المقررة وتم تكوين المخصص المقدر لنقاط الخلاف لحين نظر اللجنة الداخلية.

الأعوام ٢٠١٥، ٢٠١٦، ٢٠١٧

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

### ضريبة الدمغة

السنوات من بدء النشاط حتى ٢٠١٤

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

الأعوام ٢٠١٥، ٢٠١٦، ٢٠١٧

لم يتم الفحص الضريبي عن الأعوام ٢٠١٥، ٢٠١٦، ٢٠١٧ ولم تخطر الشركة بأية نماذج ربط حتى تاريخه.

### ٣٢ الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

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

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

#### • خطر الائتمان

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

#### • خطر السيولة

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

٣٢ الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها - تابع

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	
				٢٠١٩/٣/٣١
٣٤٢,٢٢٩,٠٣٤	٢٠٩,٩٦٦,٧٤٤	٥,٩٣٣,٩١٦	١٢٦,٣٢٨,٣٧٤	قروض لأجل
٢٢٤,٦٤٥,٥٠٥	-	-	٢٢٤,٦٤٥,٥٠٥	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٨١,٤١٦,٦٦٤	-	-	٨١,٤١٦,٦٦٤	قروض قصيرة الأجل
٤٧٦,٥٨١,٦٨٤	-	-	٤٧٦,٥٨١,٦٨٤	الموردون والضرانب
٢٩,٤٤١,٩٤٣	-	٢٩,٤٤١,٩٤٣	-	أوراق دفع طويلة الأجل
١,١٥٤,٣١٤,٨٣٠	٢٠٩,٩٦٦,٧٤٤	٣٥,٣٧٥,٨٥٩	٩٠٨,٩٧٢,٢٢٧	
				٢٠١٨/١٢/٣١
٣٧٦,٥٤٨,١٩٤	٢٠٩,٩٦٦,٧٤٤	٢٨,٨١٣,٣٥٧	١٣٧,٧٦٨,٠٩٣	قروض لأجل
٢٠١,٥٢١,٨٥٠	-	-	٢٠١,٥٢١,٨٥٠	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
١١١,٦٦٦,٦٦٤	-	-	١١١,٦٦٦,٦٦٤	قروض قصيرة الأجل
٤١٤,٦٧٧,١٨٣	-	-	٤١٤,٦٧٧,١٨٣	الموردون والضرانب
٣٩,٢٥٥,٩٢٤	-	٣٩,٢٥٥,٩٢٤	-	أوراق دفع طويلة الأجل
١,١٤٣,٦٦٩,٨١٥	٢٠٩,٩٦٦,٧٤٤	٦٨,٠٦٩,٢٨١	٨٦٥,٦٣٣,٧٩٠	

• 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:

٢٠١٨/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠١٩/٣/٣١ جنيه مصري	
١٠,٣٤٣,٢٣٥,٩٨٠	١١,٠٣٣,٢٤٨,٣٥١	أدوات مالية بسعر فائدة ثابت أصول مالية (مدبنون وأوراق قبض)
٥٠٠,٤٤٦,٧١٢	٤٧٨,٧٧٥,٤٦٩	أدوات مالية بسعر فائدة متغيرة الالتزامات المالية (قروض طويلة وقصيرة الأجل وبنوك دائنة)

• خطر تقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية

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

### ٣٣ التزامات تعاقدية

بلغت قيمة التعاقدات مع المقاولين لتنفيذ عمليات إنشاءات الوحدات السكنية ١,٨ مليار جنيه مصري، بلغ المنفذ منها حتى ٢٠١٩/٣/٣١ مبلغ ١,١ مليار جنيه مصري، وقد تم سداد مستحقات المقاولين طبقاً للتعاقدات.

#### - تنمية وتعمير منطقة الواحة

يضم حي الواحة مشروع بريميرا (بلوك ١٦) بمساحة أرض حوالي ١٠ ألف متر مربع، وجاري تنفيذ عدد (١٢ عمارة) بعدد (٣٩٢ وحدة سكنية) بتكلفة تبلغ ١٦٦ مليون جنيه مصري وبلغت قيمة الأعمال المنفذة منها حتى ٢٠١٩/٣/٣١ مبلغ ١٦٦ مليون جنيه مصري وبنسبة تنفيذ قدرها ١٠٠%، وقد تم تنفيذ وتسليم عدد ٣٣٩ وحدة للعملاء حتى تاريخ المركز المالي المستقل.

#### - تنمية وتعمير منطقة تاج سيتي

تبلغ مساحة المنطقة ٨٤٠ فدان غرب الطريق الدائري للقاهرة الكبرى وتتيح مخزون استراتيجي للشركة من الأراضي للاستخدامات السكنية والتجارية والترفيهية تبلغ مساحتها (١,٦) مليون متر مربع.

#### مشروع تاج سلطان

يضم المشروع ١٨٠٥ وحدة سكنية بقيمة إنشاءات تبلغ ٨٠٤ مليون جنيه مصري وبلغت قيمة الأعمال المنفذة منها في ٢٠١٩/٣/٣١ مبلغ ٧٦٣ مليون جنيه مصري وبنسبة تنفيذ قدرها ٩٥%، حيث تم تنفيذ وتسليم عدد ١٦٣٦ وحدة حتى تاريخ المركز المالي المستقل.

#### مشروع مجاورة T

يضم المشروع ١٥٢١ وحدة سكنية، وجاري العمل حالياً في تنفيذ ٣٣٦ وحدة سكنية لعدد ٩٦ قطعة بتكلفة انشائية تبلغ ٦٣١ مليون جنيه مصري، وبلغت قيمة الأعمال المنفذة منها في ٢٠١٩/٣/٣١ مبلغ ٢١ مليون جنيه مصري وبنسبة تنفيذ قدرها ٣%.

#### - تنمية وتعمير منطقة ٦ أكتوبر

تم تخصيص مساحة ٤٥,٥ فدان بمدينة ٦ أكتوبر للشركة لإقامة إسكان قومي عليها من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجاري العمل حالياً في إنشاء ١,٣٢٩ وحدة بقيمة إنشاءات ١٠٨ مليون جنيه مصري بلغت قيمة الأعمال المنفذة منها حتى ٢٠١٩/٣/٣١ مبلغ ١٠٧ مليون جنيه مصري وبنسبة تنفيذ قدرها ٩٩%.

#### - مشروع سراي

تبلغ مساحة مشروع سراي ٥,٥ مليون متر مربع، ويقع علي طريق القاهرة/السويس الصحراوي بالقرب من العاصمة الإدارية الجديدة، وتم طرح أربع مراحل للبيع وهي: سراي ١، سراي ٢، سراي ٣ بالإضافة إلى مشروع كابيتال جاردنز (تطوير بالمشاركة مع شركة بالم هيلز)، وجاري حالياً تنفيذ أعمال المرافق الرئيسية والفرعية للمشروع.

كما هو جاري حالياً إسناد أعمال الإنشاءات لعدد ١٣٦ قطعة سكنية في المرحلتين سراي ١ وسراي ٢ بتكلفة تقديرية تبلغ ٣ مليار جنيه مصري.

### ٣٤ القيمة العادلة

طبقاً لأسس التقييم المتبعة في تقييم أصول والتزامات الشركة والواردة بالإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة فإن القيمة العادلة لا تختلف اختلافاً جوهرياً عن قيمتها الدفترية في ٣١ مارس ٢٠١٩، بخلاف الاستثمارات المتاحة للبيع.

## ٣٥ أرقام المقارنة

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

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٨/١٢/٣١	بيان
قبل إعادة التبويب جنيه مصري	بعد إعادة التبويب جنيه مصري	
٤٠٠,٧٧٣,٩٨٨	٤٠١,١٢٠,٥٢٢	١. العملاء المدينون (بالصافي) عملاء الواحة ومدينة نصر
٢٦٥,١٤٩,٨٠٤	٢٦٤,٨٠٣,٢٧٠	٢. المدينون والأرصدة المدينة الأخرى أرصدة مدينة أخرى
١٤٧,٥٧٧,٦١٤	١٣٨,٢١٤,٦٥٣	٣. الموردون - أرصدة مدينة موردين ومقاولون دفعات وسلف
٣١٧,٣٣٠,٧٥٥	٣٣٨,٤٨٨,١٠٩	٤. ودائع صيانة المشروعات شيكات تحت التحصيل
٣١٩,١٥٤,٨٥٩	٣٤٠,٣١٢,٢١٣	٥. دائنو إدارة وتشغيل وصيانة المشروعات دائنو إدارة وتشغيل وصيانة المشروعات
٣٠,٥٢٨,٨٢٣	٣١,٤١٦,٩٥٨	٦. دائنون وأرصدة دائنة أخرى أوراق دفع
٣٩,٦٦٦,٢٠٣	-	تأمينات نهائية للأعمال وتأمينات أخرى
١٦,٣٨٩,٨٩٠	١٦,٢٠٧,٩٤٩	مقدم حجز أراضي وعقارات
٣٧,٧٧١,٩٧٩	١٢,٢٨١,٦٠٠	عمولات بيع وتسويق مستحقة
١٣,١١٥,١٧٩	١٣,١٤٤,٣٢٢	أرصدة عملاء عن حجوزات ملغاة
٩,٣٦٨,٦١٠	٩,٣٥٩,٧٦٠	مبالغ محصلة لمصروفات الصيانة والعدادات
٢٢,٠٩٢,٣٤٨	٤١,١٤٥,٠٣٣	مصالح وهيئات حكومية
٧٥١,٤٧٥	-	دائنو شراء أصول
٤,٤٦٩,٨٣٧	٩٢١,٧٠٠	إيداعات بنكية من العملاء تحت التسوية
٣٤٦,٣٣٨	١,٣٠٠,٤١٦	أخرى
٦٤,٢٦٨,١٠٤	١٠٣,٦١٩,١٣٦	٧. الموردون موردون تجاريون
٣١١,٠٤٩,٠٩٦	٣١١,٠٥٨,٠٤٧	٨. مصلحة الضرائب مصلحة الضرائب
١٠,٠٠١	٣,٤٥٣,٩٤٤	٩. المخصصات المخصصات (المكون)
٣,٤٥٩,٥٨٨	١٥,٦٤٥	١٠. المصروفات الأخرى تعويضات وغرامات