



مدينة مصر
Madinet Masr
تأسست ١٩٥٩



نرسم
مستقبلاً جديداً
للمجتمعات العمرانية
التقرير السنوي ٢٠٢٢

نرسم مستقبلاً جديداً للمجتمعات العمرانية

المحتويات

١٤

عام التحوّل

٤

لمحة عن الشركة

٣٠

تطوير مجتمعات عمرانية
تنبض بالحياة العصرية

٢٠

إعادة صياغة رؤيتنا المستقبلية

٨٨

لجنة الحوكمة

٨٠

فريق العمل

١١٤

القوائم المالية المُجمّعة

لمحة عن الشركة





شركة مدينة مصر في سطور

رواد التطوير العقاري وتطوير المجتمعات العمرانية
لملايين المصريين منذ عام ١٩٥٩

٥٢٩

فريق العمل

٦٣

عاقًا من الإنجازات

٤,١٢٥

وحدة تم تسليمها - المشروعات القائمة

١١,٥٩٧

وحدة قباعة - المشروعات القائمة

٧,٢
مليار جنيه

القيمة السوقية*

١٥

مشروع قائم

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢*

شركة مدينة مصر في سطور

تحتل شركة مدينة مصر مكانة رائدة على ساحة تطوير المجتمعات العمرانية في مصر، حيث تحظى بسجل حافل بالإنجازات يمتد إلى أكثر من ٦٠ عامًا، فضلًا عن نجاحها في إعادة صياغة مفهوم المجتمعات السكنية من خلال مشروعاتها متعددة الاستخدامات المتميزة بقيمتها العالية.

تعد شركة مدينة مصر من أبرز شركات تخطيط وتطوير المجتمعات العمرانية الحديثة في مصر، حيث تحظى بسابقة أعمال مشرفة، وفي مقدمتها تخطيطها الاحترافي لمدينة نصر، أكبر المدن الاستراتيجية بالقاهرة الكبرى التي تحتضن أكثر من ٣ مليون نسمة. كما يذخر سجل إنجازات الشركة بنجاحها في تطوير مجموعة من أبرز المشروعات التي استهدفت تحويل مساحات واسعة من الأراضي إلى مجتمعات حديثة متكاملة. وتعمل الشركة حاليًا على تقديم كل ما هو جديد وابتكاري في عالم التطوير العمراني العصري في مصر من خلال مشروعها الرائد متعدد الاستخدامات «تاج سيتي» و«سراي» الواقعان في شرق القاهرة. يحظى المشروعان بأكبر محطة أراضي تصل مساحتهما إلى نحو ٨٤ مليون متر مربع في أبرز المواقع الاستراتيجية التي تمثل حلقة وصل فريدة بين مدن القاهرة القديمة والجديدة، مما يؤهلهاما لاحتضان ما يقرب من ٣٢ ألف عائلة.

يمثل الابتكار الركيزة الرئيسية لأنشطة وأعمال شركة مدينة مصر منذ انطلاقتها. فمن الجدير بالذكر أن النمو السكاني في مصر يطرح فرصًا كبيرة أمام تطوير المشروعات السكنية والتجارية. ومن هذا المنطلق، حرصت شركة مدينة مصر على تصميم مشروعاتها بعناية فائقة لتلبية الاحتياجات والتفضيلات المتنوعة للعملاء، مع ضمان توفير أحدث الأنماط المجتمعية الفريدة المتميزة بأفضل وسائل الراحة والخدمات والمرافق الرياضية والمدارس والمتاجر ووسائل الترفيه.

شركة مدينة مصر مدرجة في البورصة المصرية، ويقع مقرها الرئيسي في القاهرة. وتلتزم الشركة بإطار حوكمة قوي، بدعم تحقيق هدفها الاستراتيجي المتمثل في تعظيم القيمة لجميع الأطراف ذات العلاقة.

نستعرض مسيرة التحوّل والنمو الملحوظ الذي حققته الشركة خلال عام ٢٠٢٢، فضلاً عن أدائها الاستثنائي الذي فتح آفاقاً واسعة للنمو المستقبلي؛ بما يليق بالتاريخ العريق للشركة وسابقة أعمالها المشرفة ومكانتها الرائدة.



لوحدهم المقدم لتلبية احتياجات وأذواق شرائح مختلفة من السكان، بالإضافة إلى تصميم المشروعات بعناية فائقة لتوفير أحدث أنماط الراحة والحياة المجتمعية للعملاء.

وخلاصة القول، إن مدينة مصر تمرّ اليوم بمرحلة تطور جذري تبشر بمستقبل من النمو الواعد، بفضل مقوماتها القوية وعلى رأسها تاريخها العريق ومجلس الإدارة الذي يضم نخبة من أبرز خبراء قطاع التطوير العقاري، فضلاً عن أدائها المالي والتشغيلي القياسي الذي اختتمت به عام ٢٠٢٢، وهو ما يمهد الطريق أمامنا لتنفيذ رؤيتنا واستراتيجيتنا خلال عام ٢٠٢٣.

وفي الختام، أودّ أن أعرب عن اعتزازي بالإنجازات الملموسة التي حققناها خلال العام الماضي، وأجدد لحضراتكم التزامنا بتعزيز القيمة والعائد للسادة المساهمين من خلال الاستثمارات المدروسة بعناية والممارسات التجارية المستدامة، ولا يسعني إلا أن أتوجّه بخالص الشكر والتقدير نيابةً عن أعضاء مجلس الإدارة للسادة المساهمين والعملاء على ولائهم المستمر وثقتهم الكبيرة في مدينة مصر.

محمد حازم بركات
رئيس مجلس الإدارة

المجتمعية، يجمع بين إثراء التجربة السكنية لعملائنا وتلبية مختلف احتياجاتهم، مع دعم نمو أعمالهم.

ما سبق يؤكد إدراكنا الكامل في مدينة مصر للأهمية الجوهرية لقطاع التطوير العقاري ودوره البارز في تحقيق نمو اقتصادنا الوطني، حيث توفر أنشطة التطوير العقاري المزيد من فرص العمل المختلفة لجميع الفئات الوظيفية من المهندسين إلى العمال في مواقع الإنشاءات، فضلاً عن ممثلي المبيعات، ولذلك، نعتز في مدينة مصر بالدور الذي نلعبه في دعم اقتصاد بلادنا إلى جانب مسار النمو الطموح لأعمالنا وأنشطتنا، من خلال مشروعينا القائمين متعددي الاستخدامات، فضلاً عن مشروعاتنا المستقبلية العديدة.

وانطلاقاً من مكانتنا الرائدة في سوق التطوير العقاري، نحرص بصفة دائمة على تحقيق السبق في تطوير المجتمعات العمرانية التي تلبي تغيرات الحياة العصرية. فنحن على إلمام تام بتوجهات المواطنين خلال السنوات الأخيرة أثناء البحث عن عقاراتهم السكنية، حيث يتطلعون إلى ما هو أكثر من مجرد مسكن حديث، بل يسعون إلى العيش في مجتمعات عمرانية متكاملة تذخر بروح الانتماء وتتسم بأحدث وسائل الراحة والرفاهية. ولمواكبة هذه التوجهات الجديدة، قدمت الشركة مشروعها الرائد تاج سيتي وسراي، اللذين يتسمان بالتكامل والابتكار في وقت واحد، فضلاً عن موقعهما الاستراتيجي والتنوع الفريد



كلمة رئيس مجلس الإدارة

السادة المساهمون

يشرفني أن أقدم لحضراتكم التقرير السنوي الأول لشركة مدينة مصر، والذي يستعرض مسيرة التحوّل والنمو الملحوظ الذي حققته خلال عام ٢٠٢٢، فضلاً عن أدائها الاستثنائي الذي فتح آفاقاً واسعة للنمو المستقبلي؛ بما يليق بالتاريخ العريق للشركة وسابقة أعمالها المشرفة ومكانتها الرائدة على ساحة التطوير العقاري المصرية.

لقد تمكّنت مدينة مصر من إحراز إنجازات مشهودة خلال العام، على الرغم من التحديات الاقتصادية التي خيّمَت على جميع أسواق العالم بسبب الاضطرابات السياسية والاقتصادية العالمية وما نتج عنها من تقلبات سوقية وضغوط تضخمية مستمرة. انعكس كل ذلك بطبيعة الحال على السوق المصري؛ حيث تسبب في خفض قيمة الجنيه وارتفاع معدلات التضخم. غير أن هذه التحديات شكّلت فرصة لنمو سوق التطوير العقاري والحفاظ على مرونته وطبيعته الدفاعية؛ حيث يلجأ المواطنون في ظل الظروف الصعبة إلى حفظ أموالهم في استثمارات آمنة مثل العقارات. وقد كانت مدينة مصر على أهمية الاستعداد لتلبية احتياجات المواطنين من خلال تقديم باقة من المشروعات المتنوعة عالية القيمة، التي توفر للعملاء تجربة استثنائية.

يأتي ذلك بفضل استراتيجية النموّ الطموحة التي تتبناها مدينة مصر حالياً، فضلاً عن التوقعات الإيجابية لمستقبل استثماراتها وأنشطتها بعد الجهود القوية التي بذلتها الإدارة

لتمهيد الطريق أمام الشركة لتحقيق المزيد من النمو والنجاح خلال السنوات القادمة. فقد نجحت الشركة في إتمام عملية إعادة الهيكلة خلال عام ٢٠٢١، لينضمّ إليها مجموعة جديدة من المساهمين ونخبة من الخبراء المتخصصين في قطاع التطوير العقاري ممن يمتلكون المعرفة والدراسة اللازمة لتحقيق النمو والتوسع بأنشطة الشركة. وأودّ أن أعرب في هذا الصدد عن سعادتني البالغة بنجاح صفقة الاستحواذ على شركة «مينكا» للتطوير العقاري، وانضمام المهندس عبد الله سلام إلى مجلس الإدارة وتوليّه منصب الرئيس التنفيذي لمدينة مصر، حيث أثمرت رؤيته الاستراتيجية وتركيزه على تقديم المشروعات الابتكارية في تعزيز الأداء الإيجابي للشركة، وكلنا على ثقة تامة في قدرته على قيادة مدينة مصر إلى مستقبل من الازدهار والتقدم.

وبكل تأكيد؛ تساهم المقومات الجذابة غير المستغلة التي ينفرد بها سوق التطوير العقاري المصري في دعم النمو المستقبلي للشركة عبر اقتناص الفرص الواعدة المطروحة، وأبرزها استمرار الطلب المرتفع على العقارات عالية القيمة والجودة وسط مجتمع يتجاوز تعداده ١٠٠ مليون نسمة، بمعدل نمو يصل إلى ٢% سنوياً. والتزامنا في مدينة مصر لا يقتصر فقط على تلبية الفجوة بين معدلات الطلب المرتفعة وحجم المعروض من العقارات عالية الجودة، بل يمتد لتحقيق استراتيجيةنا الجديدة ورؤيتنا الابتكارية المتمثلة في بناء وتطوير مجتمعات عمرانية تقدم مفهوماً عصرياً للحياة

كلمة

الرئيس التنفيذي



تحت شعارنا الجديد «نبني بفخر مستقبل مصر»، نعتزم مواصلة تطوير المزيد من المشروعات العصرية المتكاملة لخدمة أبناء وطننا في كل مكان



والمواهب ممن يتميزون بالكفاءة في مواجهة التحديات وتحقيق أداء استثنائي. وبهذه المقومات والركائز الراسخة، سننطلق بكل إصرار لاستكشاف المزيد من سبل النمو والتوسع، لنقدم المزيد من المشروعات فائقة الجودة، والانتشار في مواقع جغرافية جديدة.

ففي مستهل عام ٢٠٢٣، أطلقنا علامتنا التجارية الجديدة، مع تغيير اسم الشركة من (مدينة نصر للإسكان والتعمير) لتصبح (مدينة مصر)، بما يتماشى مع استراتيجية النمو والتحول الجديدة التي تتبناها الشركة، وتطلعاتها المنشودة للمستقبل، لاسيما مع توسعاتنا المستهدفة خارج منطقة شرق القاهرة، للانطلاق نحو تطوير مجتمعات عصرية في مختلف أنحاء مصر. وتحت شعارنا الجديد «نبني بفخر مستقبل مصر»، نعتزم مواصلة تطوير المزيد من المشروعات العصرية المتكاملة لخدمة أبناء وطننا في كل مكان.

وفي الختام، أتقدم بخالص الشكر والتقدير لمجلس الإدارة الموقر على دعمه الكامل لتحقيق هذه الإنجازات، ولعملائنا الكرام على ثقتهم الراسخة، وفريق العمل الذي يمثل الدافع الرئيسي لمسيرة تحول ونمو شركة مدينة مصر، وكأني ثقة ويقين في تحقيق إنجازات مذهلة خلال السنوات القادمة.

عبد الله سلام
الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب

وقد انعكست هذه المساعي والجهود الحثيثة في دفع مؤشرات النمو المالي والتشغيلي لشركة مدينة مصر لتصل إلى مستويات قياسية. فقد نجحت الشركة في تحقيق إيرادات قياسية بلغت 0,٢ مليار جنيه خلال عام ٢٠٢٢، وهو نمو سنوي بمعدل ٤٦%. وارتفع صافي الربح إلى ٧٤٧ مليون جنيه مقابل ٢٨٣ مليون جنيه خلال العام السابق، يأتي ذلك بفضل معدلات الطلب القوية على مشروعاتنا عالية الجودة، وزيادة معدل تسليم الوحدات، فضلاً عن الجهود المستمرة لتعظيم القيمة من محفظة مشروعاتنا. وعلى هذه الخلفية، تمكنت الشركة من تسجيل إجمالي مبيعات قياسية بلغ ١١,٢ مليار جنيه خلال عام ٢٠٢٢، بزيادة سنوية ٢٢٤%، بفضل الارتفاع الكبير لعدد الوحدات المباعة والتي قمنا بتسليمها خلال العام، ومن الجدير بالذكر أن أبرز المقومات التنافسية التي تنفرد بها شركة مدينة مصر في السوق المصري تتمثل في امتلاكها لمحفظه أراضٍ بمساحة ٩,٦ مليون متر مربع بنظام التملك الحر، وهو ما يضمن استمرار المسار التصاعدي للمبيعات على مدار السنوات القادمة، وقوة التدفقات النقدية، فضلاً عن استقرار واستدامة أعمال الشركة.

وأود أن أعرب عن تفاؤلي بقدرتنا على تحقيق طموحاتنا وإحراز المزيد من النتائج القوية مستقبلاً، على الرغم من إدراكنا لاستمرار التحديات الصعبة التي خيمت على البيئة التشغيلية خلال عام ٢٠٢٢، بما حملته من ضغوط تضخمية وتراجع للقوى الشرائية. غير أن شركتنا تتبنى استراتيجية نمو فعالة ورؤية تطلعية طموحة، فضلاً عن نموذج أعمال يتسم بأعلى مستويات المرونة، وفريق عمل احترافي يضم نخبة من أفضل الخبراء

الشركة بمدّ جسور التعاون مع مجموعة من الشركاء الاستراتيجيين الرئيسيين الذين يحملون نفس رؤيتنا وأهدافنا. وقد تمكّننا بفضل هذه الشراكات، من تزويد عملائنا بأفضل الخدمات الأساسية في مختلف مشروعاتنا؛ بدءاً من خدمات الرعاية الصحية والتعليم، إلى أفضل وسائل ومرافق الترفيه. وبوجه عام، نجحنا في إعادة تعريف مفهوم الحياة السكنية العصرية من خلال مشروعاتنا الجديدة.

واستكمالاً لهذه الجهود، قمنا بضخ استثمارات كبيرة في أنشطة التسويق خلال العام، لنقل الطفرة والتحول الجديد لشركة مدينة مصر بهويتها الجديدة؛ باعتبارها مطوّر عقاري ابتكاري يقدم كل ما هو جديد وعصري لتلبية مختلف احتياجات العملاء ومواكبة أحدث ما وصل إليه سوق التطوير العقاري. وقد ساهم ذلك في التوسع بقاعدة عملاء الشركة وترسيخ مكانتها الرائدة في السوق المصري. وأصبحنا ننفرد بتوظيف أحد الأدوات التكنولوجية والابتكارية في بناء مشروعاتنا، والتي تقدم مزيداً غير مسبوق يجمع بين المساحات السكنية والمساحات التجارية بتصميمات عصرية تساهم في توطيد العلاقات المجتمعية بين سكان مشروعاتنا، وتعزيز روح الانتماء. علاوة على ذلك، نستثمر في توظيف مجموعة من التقنيات الرقمية الحديثة بهدف تعزيز تجربة العملاء، والارتقاء بكفاءة أنشطتنا التشغيلية داخل الشركة، وتيسير استفادة سكان مشروعاتنا من مختلف الخدمات التي نقدمها. ويمثل هذا المنهج الابتكاري؛ ركيزة أساسية لنموذج أعمال الشركة لضمان مكانتنا في صدارة سوق التطوير العقاري المصري.

نجحت شركة مدينة مصر في إحراز إنجازات حافلة خلال عام ٢٠٢٢ على صعيد أهدافها المخططة، فضلاً عن تسجيل نتائج مالية وتشغيلية قياسية. وقد تمثلت أبرز هذه الإنجازات في إحداث طفرة وتحول شامل للشركة، حيث تمكنت من تعظيم الاستفادة من تاريخها العريق وسابقة أعمالها المشرفة، لرسم صورة جديدة لشركة مدينة مصر وصياغة استراتيجية نمو متكاملة تفتح أمامها آفاقاً مستقبلية واعدة.

لقد أخذنا على عاتقنا طوال العام مسؤولية بناء استراتيجية تحول متكاملة، فانطلقنا نحو إجراء عملية مراجعة شاملة، تسترجع إنجازات الماضي وتقيّم بشكل دقيق الحاضر، للتخطيط المستنير للمستقبل. وقد ساهمت مقوماتنا التنافسية القوية في إتمام هذه العملية بنجاح كبير، بدءاً من تاريخنا العريق الممتد لعقود من النجاحات والإنجازات، الذي نستمد منه المعرفة الكاملة بمختلف أبعاد وتوجهات سوق التطوير العقاري، وصولاً إلى فريقنا الاحترافي الذي يضم نخبة من أصحاب الكفاءات والمواهب. أثمرت هذه الجهود عن صياغة استراتيجية نمو جديدة، ترسم طريقاً واضحاً للانطلاق نحو المستقبل، وتساهم في تعزيز مكانتنا الرائدة بقطاع التطوير العقاري، مع مراعاة تصميمها بمرونة عالية لمواكبة مختلف المتغيرات والتوجهات السوقية.

ومن جانب آخر، جددنا رؤيتنا في شركة مدينة مصر؛ لتعكس التزامنا الراسخ ببناء مجتمعات عصرية مستدامة لتحقيق حياة سكنية مفعمة بالفراحة لعملائنا. ولتحقيق هذه الغاية، قامت

تاريخنا العريق



١٩٧٥

الانتهاء من إنشاء النصب التذكاري للجندي الجوهول لتكريم شهداء حرب أكتوبر المجيدة ١٩٧٣، علماً بأنه مبنى الرئيس الراحل أنور السادات.

١٩٥٩

تأسيس شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير ككيان حكومي بأمر من الرئيس الراحل جمال عبد الناصر لتتولى مسئولية تطوير مشروعات رئيسية بمدينة نصر.

١٩٩٦

الطرح الناجح لشركة مدينة نصر للإسكان والتعمير في البورصة المصرية.

٢٠٠٦

استحواذ «BPE» على حصة ٣٠٪ من شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير، مما ساهم في تعزيز فريق العمل بنخبة من الخبراء في السوق المحلي والأسواق الدولية.

٢٠٠٩

تحديث نموذج أعمال شركة مدينة مصر ليشمل مبيعات المشروعات تحت التنفيذ.

٢٠١٢

انطلاق شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير لقطاع تطوير المجتمعات المتكاملة من خلال طرح مشروع تاج سيتي، وهو مشروع عملاق بالقاهرة الجديدة.

إجمالي المبيعات التعاقدية يتجاوز ٢٠٠ مليون جنيه

٢٠١٩

إطلاق مشروع بيزنيس ديستريكت، وهو منطقة أعمال داخل مشروع تاج سيتي

٢٠٢٠

تسجيل مبيعات تعاقدية بقيمة ٥,١ مليار جنيه

٢٠١٧

إطلاق مشروع سراي، مشروع ضخم متعدد الاستخدامات يقع على مقربة من العاصمة الإدارية الجديدة

إجمالي المبيعات التعاقدية يصل إلى ٤,٧ مليار جنيه



٢٠٢١

الاستحواذ على شركة منك للاستثمار العقاري
تعيين عبد الله سلام ليشغل منصب الرئيس التنفيذي لشركة مدينة مصر

٢٠٢٢

تسجيل إجمالي مبيعات تعاقدية بقيمة ١١,٢ مليار جنيه

عام التحول



الأداء المالي والتشغيلي

انطلقت مدينة مصر خلال عام ٢٠٢٢ في مسيرة تحوّل شامل، أثمرت عن تحقيق نتائج مالية وتشغيلية قوية تؤكد سلامة استراتيجية النمو التي تبناها الشركة. ويعكس هذا الأداء المتميز الارتفاع الملحوظ للمبيعات التعاقدية لتسجل أرباح قياسية خلال العام، فضلاً عن نجاح الشركة في إطلاق مشروعات جديدة مع ارتفاع معدل تسليم الوحدات وتبني سياسة تعظيم القيمة من محفظة المشروعات.

الأداء التشغيلي

إجمالي المبيعات التعاقدية

المباعة ٣٢١٥ وحدة خلال عام ٢٠٢٢، بمعدل نمو سنوي ١٩٩,٣%، تضمنت بيع ١,٤٩٧ وحدة في مشروع تاج سيتي، بالإضافة إلى بيع ١,٧١٨ وحدة بمشروع سراي. ويرجع هذا النمو القوي للمبيعات إلى نجاح الشركة في إطلاق ثلاث مشروعات جديدة في تاج سيتي خلال ٢٠٢٢ هي: «تاج فيل» خلال شهر أبريل، و«إيلكت» خلال يوليو، و«كلوب سايد» خلال نوفمبر، والتي سجلت مبيعات بقيمة ١,٠٢ مليار جنيه تقريباً و١,٣ مليار جنيه تقريباً، و٧١٤ مليون جنيه، على التوالي.

نجحت الشركة في تحقيق أداء تشغيلي قوي خلال عام ٢٠٢٢، حيث سجلت إجمالي مبيعات تعاقدية بقيمة ١١,٢ مليار جنيه تقريباً، وهو نمو سنوي قياسي بمعدل ٢٢٤,٤%. وقد مثلت المبيعات التعاقدية بمشروع تاج سيتي ٥٦,٣% من إجمالي المبيعات التعاقدية خلال العام، في حين مثلت المبيعات التعاقدية بمشروع سراي ٤٣,٧%. وبلغ إجمالي الوحدات

تسليم الوحدات

نجحت شركة مدينة مصر في تسليم ٢,٠٧٠ وحدة في مختلف مشاريعها خلال عام ٢٠٢٢، مقابل ١,٠٣٠ وحدة خلال العام السابق. وقد تمكنت الشركة من تسليم الوحدات وفق جدول التسليمات المقرر بشكل كبير. وتعكس زيادة معدل تسليم الوحدات إلى كفاءة إنجاز عمليات الإنشاءات في جميع مشروعات الشركة، علماً بأن مشروع سراي ساهم بالنصيب الأكبر في إجمالي الوحدات التي تم تسليمها خلال العام بفضل ارتفاع مخزون الوحدات الجاهزة للتسليم داخل المشروع. وتم تسليم ٥٥٨ وحدة بمشروع تاج سيتي وهو نمو سنوي بمعدل ٣٠%، فيما تم تسليم ١,٤٨٨ وحدة بمشروع سراي بمعدل نمو سنوي ٣٣٣,٨%. وفي الوقت نفسه تم تسليم ٢٤ وحدة بمشروع حدائق النصر، مقابل ١٤٥ وحدة خلال عام ٢٠٢١، وهو مشروع إسكان مدعوم.

المتحصلات النقدية من العملاء

ارتفعت قيمة المتحصلات النقدية من العملاء بمعدل سنوي ٢١,٣% لتسجل ٣,٦ مليار جنيه تقريباً خلال عام ٢٠٢٢. كما انخفضت معدلات تأخر السداد ٢,٩% خلال العام مقابل ٦% خلال عام ٢٠٢١، وهو ما يعكس جهود الإدارة لتعظيم القيمة من محفظة مشروعات الشركة ومعالجة حالات تأخر السداد.



٥٦,٣%

تاج سيتي

٤٣,٧%

سراي

انطلقت مدينة مصر خلال عام ٢٠٢٢ في مسيرة تحوّل شامل، أثمرت عن تحقيق نتائج مالية وتشغيلية قوية



الأرباح التشغيلية قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك

ارتفعت الأرباح التشغيلية قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك بمعدل سنوي ١٥٣,٠% لتسجل ١,٤ مليار جنيه تقريبًا خلال عام ٢٠٢٢. وصاحب ذلك ارتفاع هامش الأرباح التشغيلية قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك إلى ٢١,٣% مقابل ٢٥,٥% في العام السابق، على الرغم من ارتفاع مساهمة تسليم الوحدات في إجمالي إيرادات الشركة خلال العام ذات هامش الربحية الأقل.

صافي الربح

ارتفع صافي الربح بمعدل سنوي ١٦٤,٥% لتسجل ٧٤٧,٤ مليون جنيه عام ٢٠٢٢. ويعكس ذلك النمو القوي للإيرادات خلال العام، وارتفع هامش صافي الربح لتسجل ١٤,٥% خلال عام ٢٠٢٢ مقابل ١٣,٥% خلال العام السابق، وذلك على الرغم من ارتفاع مساهمة تسليم الوحدات ذات هامش الربحية الأقل.

النقدية وما في حكمها

تحظى مدينة مصر بمركز مالي قوي، فقد بلغت قيمة النقدية وما في حكمها ١,٨ مليار جنيه تقريبًا كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، وهو نمو بمعدل سنوي ٦٥,٣%. ويرجع ذلك بشكل أساسي إلى انخفاض المصروفات الرأسمالية إلى جانب ارتفاع المبيعات الجديدة خلال العام.

الدين

انخفض إجمالي الدين المستحق بنسبة ١١,٢% لتسجل ٣,٣٢١,٩ مليون جنيه كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، بفضل السداد الجزئي لالتزامات البيع وإعادة الإيجار. وعلى هذه الخلفية؛ بلغت نسبة الدين إلى حقوق الملكية ٦٨,٢% بنهاية ديسمبر ٢٠٢٢، انخفاضًا من ٩٨,٨% بنهاية ديسمبر ٢٠٢١. وانخفض صافي الاقتراض إلى ١,٤٨٥,١ مليون جنيه كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، مقابل ٢,٦٣١,٢ مليون جنيه كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١. وسجلت نسبة صافي الاقتراض إلى الأرباح التشغيلية قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك ١,١ مرة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، مقابل ٤,٩ مرة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١. وتبنى الشركة استراتيجية مدروسة بعناية فائقة للاستخدام الأمثل للاقتراض بما يساهم في دعم خطط النمو وإدارة المخاطر المالية ذات الصلة.

أوراق القبض

بلغت أرصدة أوراق القبض ٣,٩٥٠,١ مليون جنيه بنهاية عام ٢٠٢٢، منها ١,٧٧٠,٤ مليون جنيه رصيد أوراق القبض قصيرة الأجل، و١,٧٥٩,٣ مليون جنيه رصيد أوراق قبض طويلة الأجل، و٤٢٠,٣ مليون جنيه الرصيد المستحق من العملاء ليصل بذلك إجمالي حصيلة صفقات التوريق ٧٤٤,٤ مليون جنيه كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. وبلغت نسبة أوراق القبض إلى صافي الاقتراض الدين ٢,٧ مرة بنهاية عام ٢٠٢٢، مقابل ١,٣ مرة بنهاية عام ٢٠٢١.

محفظة الوحدات الجاهزة للتسليم

مثلت المبيعات من محفظة الوحدات الجاهزة للتسليم ٢٥% «تقريبًا» من إجمالي المبيعات التعاقدية خلال عام ٢٠٢٢، مدفوعة بصورة أساسية بمبيعات مشروعات بارك ريزيدنس في تاج سيتي بالإضافة إلى تافال وكرونز في سراي. من جانب آخر، مثلت المبيعات من المشروعات قيد التنفيذ ٧٥% من إجمالي المبيعات التعاقدية خلال العام، وفي مقدمتها مشروعات شاليا وتاج فيل وتاج جازنز في تاج سيتي إلى جانب مشروعات سراي كرونز وكافانا في سراي.

النفقات الرأسمالية

بلغت النفقات الرأسمالية للاستثمارات في أعمال الإنشاءات والبنية التحتية بالمشروعات القائمة ١,٨٠٠,٧ مليون جنيه خلال عام ٢٠٢٢، مقابل ٢,٣٨٥,٩ مليون جنيه خلال العام السابق. بلغت استثمارات الشركة في أعمال الإنشاءات والبنية التحتية في مشروع تاج سيتي ٧٩٤,٦ مليون جنيه، و٨٥٥,٤ مليون جنيه في مشروع سراي. أمّا في مشروعات الشركة الأخرى، فقد بلغت النفقات الرأسمالية للاستثمارات في أعمال الإنشاءات والبنية التحتية ١٥٠,٧ مليون جنيه خلال عام ٢٠٢٢. ويرجع انخفاض النفقات الرأسمالية خلال ٢٠٢٢ إلى استكمال وتسليم العديد من الإنشاءات في بارك ريزيدنس في تاج سيتي، وتافال وكرونز في سراي.

الأداء المالي

الإيرادات

بلغت الإيرادات ٥,٢ مليار جنيه تقريبًا خلال عام ٢٠٢٢، وهو نمو سنوي بمعدل ١٤٥,٨%، بفضل الارتفاع القوي لمعدل تسليم الوحدات بالإضافة إلى نمو إجمالي المبيعات التعاقدية بشكل ملحوظ خلال العام. بلغت الإيرادات من تسليم الوحدات ٣ مليار جنيه تقريبًا خلال عام ٢٠٢٢، في حين ارتفعت إيرادات المبيعات الجديدة إلى ٢,٤ مليار جنيه تقريبًا خلال العام. وعلى صعيد آخر، بلغت الإيرادات المتوقعة من المشروعات الجاري تنفيذها ١٢ مليار جنيه تقريبًا بنهاية العام، والتي تم احتسابها وفق القيمة الاسمية للوحدات المدرجة ضمن قائمة المبيعات التي لم يتم تسليمها بعد.

مجمّل الربح

ارتفع مجمل الربح بمعدل سنوي ١٧٠,٥% إلى ٢ مليار جنيه تقريبًا خلال عام ٢٠٢٢، وذلك في ضوء الإيرادات القوية التي حققتها الشركة خلال العام. كما ارتفع هامش مجمل الربح إلى ٣٨,٧% خلال عام ٢٠٢٢، مقابل ٣٥,٢% خلال عام ٢٠٢١. وذلك على الرغم من ارتفاع الإيرادات من تسليم الوحدات ذات هامش الربحية الأقل، مقارنة بإيرادات المبيعات الجديدة التي تتسم بهوامش ربحيتها المرتفعة.

إعادة صياغة رؤيتنا المستقبلية



رسم مستقبل جديد

مدينة مصر في مرحلة النمو الجديدة إحداه طفرة في مفهوم المجتمعات العمرانية في مصر؛ مستفيدة من مقوماتها الأساسية القوية، سعياً إلى تعظيم القيمة والمردود الإيجابي للمساهمين.

انطلقت شركة مدينة مصر نحو رسم آفاق مستقبل جديد يبدأ من النمو والتوسع خارج نطاق مدينة نصر وشرق القاهرة، مع الحفاظ على التزامها المتجدد بالقيم الأساسية وتحقيق أعلى معايير الجودة التي تليق بمكانتها الرائدة وتاريخها. وتستهدف

قيمنا

تبنى مدينة مصر مجموعة من القيم الراسخة التي تمثل الركيزة المحورية لجميع أنشطة وأعمال الشركة وخطط النمو المستقبلي المستهدفة. وتؤمن مدينة مصر بأن الالتزام بتلك القيم يساهم في تعزيز قدرتها على إقامة مشروعات مستدامة تثمر عن تنمية مجتمعاتنا وتعزيز تجربة ورضاء العملاء، فضلاً عن تعظيم المردود الإيجابي على فريق العمل والمساهمين. وتعكس القيم التي تتبناها الشركة مساعيها الحثيثة لتحقيق النمو المنشود.



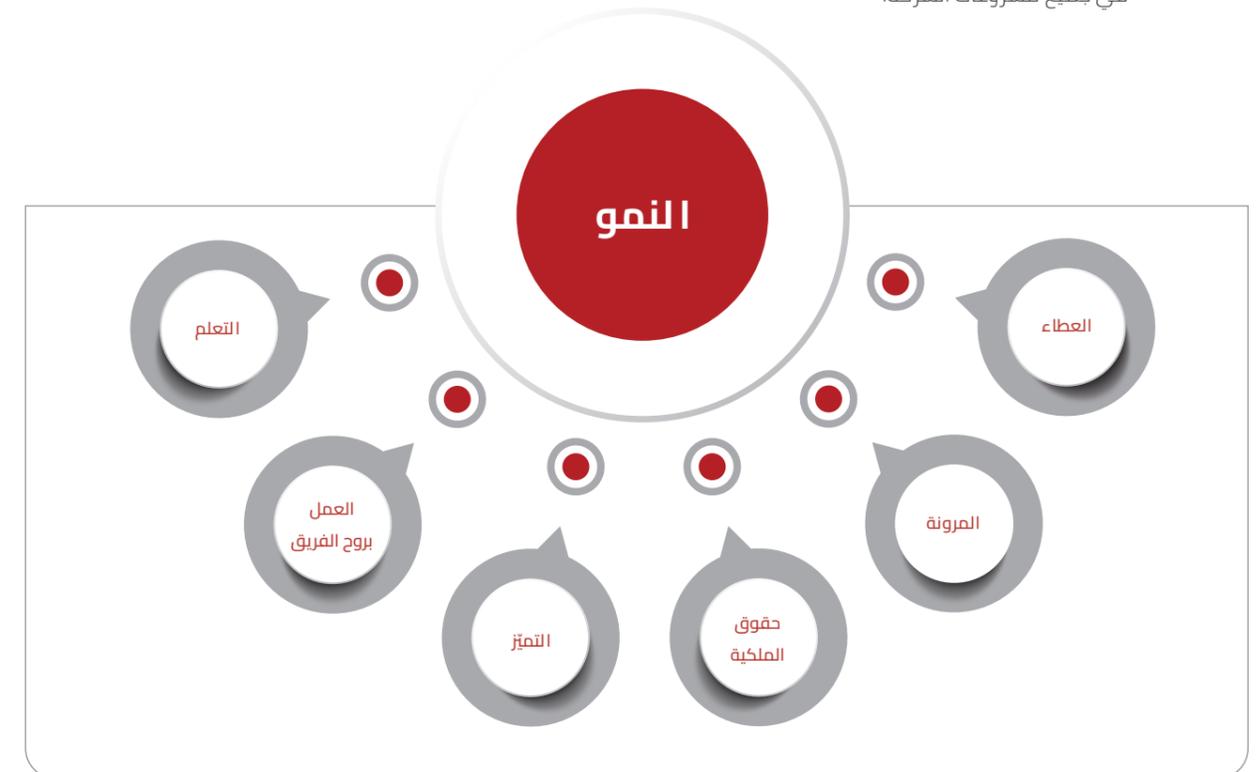
أهدافنا

ترسيخ المكانة الرائدة للشركة في قطاع التطوير العقاري المصري من خلال ابتكار وتطوير المزيد من المجتمعات العمرانية التي توفر القيمة المستدامة وتساهم في دفع عجلة النمو في المستقبل.



رؤيتنا

الحفاظ على مكانة مدينة مصر باعتبارها الشريك الاستراتيجي المفضل للعملاء، من خلال مواصلة تقديم أعلى مستويات الجودة والاستدامة والمرونة في جميع مشروعات الشركة.



استراتيجية النمو

تبنى الشركة استراتيجية نموّ فعالة، تضع في مقدمة محاورها مواكبة التطورات والمتغيرات المتسارعة التي يشهدها سوق التطوير العقاري في مصر، بما في ذلك استمرار التوسعات العمرانية في المدن الجديدة، والمستجدات الاقتصادية، فضلاً عن اختلاف أذواق وتفضيلات واحتياجات العملاء دائمة التغير، مع الاستجابة الدائمة لأحدث اتجاهات التطور التكنولوجي والتحول الرقمي.

وتتمثل رسالة مدينة مصر في حرصها الدائم على تعظيم المردود الإيجابي لجميع الأطراف ذات العلاقة من خلال تطوير مجتمعات عمرانية فريدة تتسم بالاستدامة ومواكبة أحدث أنماط الحياة العصرية.

وفي إطار تحقيق هذه الرسالة وغيرها من الأهداف الطموحة، قامت الإدارة بإجراء العديد من التحسينات والارتقاء بالكفاءة التشغيلية للشركة مع إعادة هيكلتها بشكل كامل تمهيداً للانطلاق نحو مرحلة جديدة من النمو. وتشمل تلك الإجراءات تصميم وصياغة استراتيجية نمو جديدة تستند إلى ثلاث ركائز أساسية: تعزيز مقومات الشركة، وتعظيم القيمة من الموارد الحالية، والانطلاق للنمو المستقبلي بأعلى مستويات المرونة.

تعزيز مقومات الشركة

يتبلور نموذج أعمال مدينة مصر في تعظيم القيمة من محفظة الأراضي الشاسعة التي تمتلكها وتطويرها إلى مجتمعات عمرانية متكاملة. وتحرص الشركة بصفة دائمة على مواكبة أحدث تطورات السوق العقاري في تنمية مشروعاتها، مستفيدة من خبراتها العريقة من إنشاء وتطوير مدينة نصر، حيث تقوم الشركة بالتقييم المستمر لعملياتها وأنظمتها لمواكبة أحدث التطورات بما ينعكس إيجاباً على فريق العمل والعملاء.

كما تلتزم مدينة مصر بتقديم أحدث الصيحات التصميمية في مختلف مشروعاتها مع تحسين إجراءات تملك العملاء لمنازلهم لتزويدهم بتجربة سكنية استثنائية، حيث تحرص الشركة على المتابعة المستمرة مع العملاء خلال جميع المراحل؛ بدءاً من اختيار الوحدة السكنية وصولاً إلى تسليمها وتوفير أفضل سبل الراحة وأحدث الخدمات اللازمة للإقامة بها، سعياً إلى توفير تجربة سكنية منقطعة النظير تتسم بالراحة والسهولة والرفاهية في مجتمعاتنا العمرانية.

وتكمن قوة وسلامة استراتيجية النمو التي تبنيناها الشركة في تركيزها على كفاءة الإدارة المالية من خلال تنفيذ سلسلة من

الخطوات ذات الصلة، تبدأ من تعزيز المركز المالي للشركة وتحسين هيكل التكاليف وتعظيم القيمة من محفظة المشروعات والأراضي، لضمان مواصلة تحقيق النجاح المستمر والمضي قدماً نحو النمو بأعلى مستويات الاستقرار المالي، فضلاً عن تعزيز قدرتنا على مواصلة تقديم مشروعات فائقة الجودة.

تعظيم القيمة من الموارد الحالية

تمتلك شركة مدينة مصر محفظة أراضي شاسعة بنظام التملك الحر موزعة في مواقع استراتيجية مختلفة، وهو ما يعزز فرص تعظيم القيمة والعائد من محفظة الشركة. وتعمل الشركة بصفة مستمرة على تنمية محفظتها وإطلاق مراحل جديدة في مشروعاتها القائمة سعياً إلى تعظيم القيمة للمساهمين. وبالإضافة إلى توظيف محفظة أراضي مدينة مصر بصورة أساسية للمشروعات السكنية، فقد قامت الشركة بتوظيف مساحات بكل مشروع للأنشطة التجارية بهدف تنويع أعمال الشركة. وتعزيزاً لهذا الدور؛ عقدت مدينة مصر شركات استراتيجية مع أبرز الكيانات الرائدة في مجالات الرعاية الصحية والتعليم والرياضة لإنشاء مرافق متنوعة داخل مشروعاتها بهدف تعظيم القيمة للعملاء والمساهمين على حدّ سواء.

ولا تقتصر المقومات والموارد الاستثنائية التي تحظى بها مدينة مصر على محفظة الأراضي فقط، بل تمتد إلى سمعتها القوية وسابقة أعمالها المشرفة، باعتبارها المحرك الأساسي لعجلة نمو الشركة، حيث تملك الشركة سجلاً حافلاً يرجع لأكثر من ٦٠ عامًا من النجاحات، وفي مقدمتها تطوير مدينة نصر، أحد المدن الاستراتيجية في قلب القاهرة الكبرى، وهو ما يعكس المكانة الرائدة لمدينة مصر كأحد أبرز كيانات التطوير العقاري الموثوقة في مصر. ومع إطلاق علامتها التجارية الجديدة خلال العام، أصبح للشركة نموذج أعمال فريد ومتوازن، يجمع بين عراقة الماضي، ومواكبة تطورات العصر، والتطلعات الطموحة للمستقبل نحو المزيد من الابتكار والنمو.

انطلاقة للنمو المستقبلي بأعلى مستويات المرونة

تعب الاستراتيجية التطلعية التي تبنيناها الشركة دوراً رئيسياً في الحفاظ على مكانتها الرائدة في سوق التطوير العقاري المصري الذي يتسم بالمنافسة المحتدمة والتغيرات المتسارعة. وفي إطار مساعيها للحفاظ على مكانتها في صدارة المشهد العقاري في مصر، تواصل مدينة مصر استكشاف فرص النمو الجديدة بما في

ذلك ابتكار مشروعات جديدة، وتلبية الاحتياجات المتغيرة لفتات محددة من العملاء. فقد رصدت الشركة التغيرات التي طرأت على سلوكيات العملاء في الوقت الراهن، مثل تفضيلات الشباب للإقامة بالقرب من أماكن عملهم، وهو ما يطرح فرصة لمدينة مصر لاقتناص فرص النمو الواعدة في مناطق جغرافية جديدة.

وتجدر الإشارة إلى أن تنويع مصادر الإيرادات يمثل عنصراً جوهرياً في استراتيجية الشركة، لتخفيف المخاطر وتجاوز الاضطرابات والتحديات الاقتصادية، كما يمثل فرصة سانحة لاستكشاف قطاعات جديدة تستطيع الشركة من خلالها تعظيم القيمة على المدى الطويل وتعزيز مكانتها كمطور عقاري عصري. وتقوم الشركة بإقامة مشروعات متعددة الاستخدامات لتوسيع نموذج أعمالها من مجرد بيع العقارات السكنية

والتجارية، ليشمل تقديم الخدمات والحلول الابتكارية المتكاملة في السوق على مدار السنوات القادمة.

وتعتز الشركة بدورها الملموس في تشييد مجتمعات عمرانية ووجهات سكنية تليبي أذواق وتفضيلات قاعدة متزايدة من العملاء، ومن هذا المنطلق؛ تعزم مواصلة تطوير المزيد من المشروعات التي تقدم للعملاء تجربة فريدة من نوعها، مثل عقارات المدن الساحلية وابتكار أنواع جديدة من الوحدات السكنية، فضلاً عن إنشاء المرافق الترفيهية الشاملة. وتحرك الشركة أن إقامة المشروعات العمرانية ذات الارتباط الوثيق بالمجتمع يساهم في جذب العملاء الذين يتطلعون إلى الإقامة المستقرة على المدى البعيد والاستفادة من السجل الحافل الذي تحظى به الشركة.



التحول الرقمي

أطلقت الشركة خلال عام ٢٠٢٢ مبادرة التحول الرقمي التي تهدف إلى تغيير منظومة إدارة أعمال الشركة بالكامل



مسيرة التحول الرقمي في مدينة مصر

تطوير البنية الأساسية

مشاركتهم، سعيًا لزيادة الشعور بالانتماء والولاء داخل الشركة، ومن ثم تحقيق رضاء الموظفين. كما أطلقت الشركة قنوات رقمية للموظفين لتمكينهم من المساهمة في نمو الشركة ونجاحها، علاوة على تعزيز الانتماء وقيم الشفافية.

التحول الرقمي للمجتمعات

في إطار تبني الشركة نموذج أعمال يتميز بالابتكار والإبداع، تحرص الشركة على إعادة صياغة الحلول الرقمية التي تساهم في ربط العائلات التي تعيش داخل مجتمعاتها وتحسين مستوى معيشتهم. كما ساهمت عملية التحول الرقمي للعمليات إلى خفض استخدام الورق، مما أدى بدوره إلى انخفاض التكاليف، وتوفير تجربة أكثر سهولة للعملاء. خلال عام ٢٠٢٢، أطلقت الشركة تطبيق على الهاتف المحمول لكافة العملاء بجميع المجتمعات السكنية لمساعدتهم على الوصول لخدمات الصيانة والأعمال المنزلية بضغط زر واحدة. كما يسمح التطبيق للشركة بتنظيم الفعاليات والأنشطة للسكان ومشاركتهم في أي تطورات داخل المجتمعات السكنية حال حدوثها.

أثمرت جهود الشركة نحو التحول الرقمي خلال العام السابق عن تطور الشركة وزيادة تركيزها على رفاهية فريق العمل وتحقيق رضاء العملاء. واستشرافًا للمستقبل، تتطلع الشركة إلى البناء على الإنجازات التي حققتها حتى الآن على صعيد التحول الرقمي لأعمالها وتكثيف الاستثمار في الحلول الرقمية. وتتمثل مهمة الشركة في قيادة دفة التحول الرقمي بقطاع التطوير العقاري في مصر، وتوفير تجربة سكنية فريدة لعملائها.

تمثلت أولى خطوات الشركة نحو التحول الرقمي في تطوير البنية الأساسية لتكنولوجيا المعلومات لتلائم حجم العمليات التشغيلية. وفي ضوء ذلك، عقدت مدينة مصر شراكات مع موردين عالميين من أجل تعزيز مكانتها الرائدة في السوق لتعظيم القيمة من محفظة الشركة من الوحدات الجاهزة وإدارة المبيعات ومنظومة إرضاء العملاء. بالإضافة إلى ذلك، نجحت الشركة في تطبيق النظام الذكي لتخطيط الموارد المؤسسية (SAP/ERP) لإدارة العمليات التشغيلية بصورة مركزية، وتسهيل أعمال المراجعة من خلال توظيف أحدث البرامج التكنولوجية ذات الصلة، مما ساهم في تعزيز قدرات الشركة على تلبية مختلف احتياجات العملاء ومواكبة تطورات السوق.

تمكين فريق العمل

يُعد فريق العمل أهم الدوافع والركائز الرئيسية لنجاح الشركة. وفي ضوء النمو الذي تشهده الشركة، يلعب فريق العمل دورًا محوريًا في كل مرحلة من مسيرة النمو. ومن هذا المنطلق؛ أعطت الشركة أولوية كبيرة لتطوير فريق العمل وتنمية قدراتهم وتزويدهم بأحدث الأدوات والموارد اللازمة سعيًا لتحقيق التميز في وظائفهم. خلال عام ٢٠٢٢، بدأت الشركة في تنفيذ حلول SAP SuccessFactors، التي تعتمد على شبكة الإنترنت وتتميز بسهولة الاستخدام. ويساهم هذا البرنامج المتطور في تنظيم إدارة فريق العمل وترسيخ ثقافة الشركة فضلًا عن متابعة الأداء، مما يدعم تحقيق الأهداف الرئيسية التي يركز عليها تقييم أداء كل موظف. وبذلك، يُمكن النظام الجديد فريق العمل من تقييم أدائهم بالمقارنة مع الأهداف المحددة ومؤشرات الأداء الرئيسية، مما يتيح إجراء تقييمات بناءً.

وتضع الشركة على رأس أولوياتها تعزيز بيئة العمل باعتبارها الركيزة الأساسية لتطوير الشركة. ولذلك، قامت الشركة بإطلاق منصة رقمية خلال العام لتسهيل عملية التواصل بين الموظفين وكذلك تعزيز

بعد التحول الرقمي المحرك الرئيسي لنجاحات مدينة مصر. فعلى مدار عام ٢٠٢٢، تبنت الشركة استراتيجية الابتكار الرقمي، وقامت في هذا الإطار باستحداث أنظمة جديدة مع ترسيخ الأسس الرقمية اللازمة لتحقيق نمو قوي ومستدام.

أطلقت الشركة خلال عام ٢٠٢٢ مبادرة التحول الرقمي التي تهدف إلى تغيير منظومة إدارة أعمال الشركة بالكامل. وتتضمن استراتيجية التحول الرقمي العديد من المحاور لتعظيم المردود الإيجابي على فريق العمل والعملاء. من جانب آخر، تستهدف الشركة خفض التكاليف وتقليص حجم المخلفات سعيًا لتبني ممارسات أكثر استدامة. وقد أثمرت هذه الأنظمة الجديدة عن تمكين فريق العمل من توفير خدمات



الدعاية والتسويق

تمثل أنشطة الدعاية والتسويق أحد العوامل الرئيسية الداعمة لاستراتيجية النمو الجديدة التي تتبناها مدينة مصر، حيث تستهدف الوصول إلى المزيد من العملاء الجدد، فضلاً عن تعزيز المقومات التنافسية والعلامة التجارية للشركة من خلال إطلاق حملات ترويجية ابتكارية عبر مجموعة مختلفة من المنصات.

تغيير العلامة التجارية للشركة

التنافسية، وتعزيز مكانتها كمطور عقاري عصري طموح ملتزم بتشييد مجتمعات عمرانية حديثة، تساهم في دعم طموحات المواطنين وأصحاب المشروعات. وقد تميزت الحملات الإعلانية التي أطلقتها الشركة بمؤثرات بصرية جذابة، كما سلطت الضوء على مزايا الحياة في المجتمعات الحديثة التي تقوم الشركة بتطويرها، وهو ما انعكس بشكل إيجابي على نتائج أعمال الشركة خلال عام ٢٠٢٢.

التطوير الرقمي

تركز شركة مدينة مصر بشكل كبير على تعزيز تواجدها على الساحة الرقمية من خلال إعادة تصميم موقعها الإلكتروني، وجعله أكثر إفادة وجاذبية وسهولة، بحيث يتيح للعملاء إمكانية الحصول على المعلومات اللازمة عن مشروعات الشركة ومجتمعاتها العمرانية بكل سهولة ويسر، كما يوفر للعملاء المحتملين خدمة حجز موعد مع مستشار متخصص في قطاع العقارات من أجل تقديم استشارات عقارية متخصصة. وتسهل هذه الواجهة أيضاً من تقديم الشركة لتجربة سلسلة إلى ملك العقارات المحتملين. بالتوازي مع ذلك، أطلقت الشركة أيضاً مجموعة من قنوات التواصل الاجتماعي على فيسبوك وانستغرام ولينكد إن، وهو ما سمح للشركة بالتواصل مع عملائها ومشاركة أخبارها بطريقة أكثر تفاعلية. كما تركز استراتيجيتها المحتوى الخاصة بالشركة على الخدمات والحلول الفريدة التي تقدمها، بالإضافة إلى الإصدارات الجديدة والإعلانات والأحداث والرياضيين الذين ترعاهم، فضلاً عن عرض سلسلة Grow Talks، وهي حلقات مصورة تعرض قصص النجاح والنمو التي حققتها شخصيات مصرية. إلى جانب ذلك، ساعد تزايد التواجد الرقمي للشركة على وسائل التواصل الاجتماعي على تواصلها مع شريحة أوسع من الجمهور، والوصول إلى عملاء جدد، فضلاً عن تعزيز مكانة الشركة كمطور مجتمعي ابتكاري وعصري.

شهد عام التحول تغيير العلامة التجارية للشركة لتصبح «مدينة مصر»، والتي تجسد تاريخها العريق وهويتها المعاصرة وطموحاتها المستقبلية. وقد شملت عملية تغيير العلامة التجارية أيضاً تغيير الشعار والألوان والرسالة الخاصة بالشركة، ليعكس ذلك مراحل مسيرة النمو والتطور التي شهدتها مشروعات وأنشطة الشركة، بدايةً من إقامة الأسس الراسخة التي ارتكزت عليها الشركة، وصولاً إلى مكانتها الرائدة كمنصة لتطوير المجتمعات العمرانية الحديثة المتكاملة. وتعتبر العلامة التجارية للشركة عن قاعدة عملائها واسعة الانتشار، والمجتمعات التي تعمل على تطويرها، بالإضافة إلى مضيها قدماً نحو تحقيق المزيد من النمو والتوسع مستقبلاً. تأتي هذه الخطوة في إطار إدراك مدينة مصر لاحتدام المنافسة على ساحة التطوير العقاري، مما يشكل دافعاً لإضافة المزيد من المقومات التنافسية للشركة وتطوير رسالتها لمواكبة الأفكار الابتكارية التي تتسم بها مجتمعاتها العمرانية الحديثة.

إطلاق الحملات الإعلانية

لعبت الحملات الإعلانية التي أطلقتها مدينة مصر دوراً رئيسياً في دعم انتشار العلامة التجارية والهوية الجديدة للشركة، وجذب المزيد من العملاء والمستثمرين على حد سواء. وقد أطلقت الشركة سبع حملات إعلانية خلال عام ٢٠٢٢، من أجل تسليط الضوء على تطور العلامة التجارية وإبراز صورتها المعاصرة، بالإضافة إلى الترويج لمشروعاتها الابتكارية في شرق القاهرة. علاوةً على ذلك، حققت الشركة استفادة كبيرة من القنوات الرقمية ومنصات التواصل الاجتماعي والإعلانات التلفزيونية واللوحات الإعلانية، حيث نجحت في الوصول إلى قاعدة جماهيرية أكبر، مما أدى إلى زيادة الوعي بالعلامة التجارية الجديدة وبمشروعاتها الحديثة، مما ساهم في التوسع بقاعدة العملاء وجذب مجتمع المستثمرين الذين أشادوا بالنموذج العصري لشركة مدينة مصر. كما ساعدت تلك الحملات في منح الشركة العديد من المميزات

تطوير مجتمعات عمرانية تنبض بالحياة العصرية



مشروعاتنا

محفظة الأراضي



محفظة أراضي شركة
مدينة مصر

تقسيم وبيع قطع الأراضي غير المستغلة ضمن محفظتها، وبذلك، يتوفر للشركة مجموعة من الوسائل المتنوعة لتعظيم القيمة من محفظتها.

بنهاية عام ٢٠٢٢، مثلت أراضي مشروع تاج سيتي ٣٨% من إجمالي محفظة الأراضي الأساسية للشركة، فيما مثلت أراضي مشروع سراي نسبة ٥٧% منها. وإلى جانب محفظة الأراضي الأساسية، تملك الشركة قطعة أرض تزيد مساحتها على ٤٣٧ ألف متر مربع في محافظة أسيوط بصعيد مصر. وقد دخلت تلك المساحة حيز التطوير في إطار مساعي الشركة للتوسع بأشطتها خارج منطقة القاهرة الكبرى.

تتميز محفظة الأراضي المملوكة لشركة مدينة مصر بمواقعها الاستراتيجية في شرق القاهرة بالقرب من محيط مدينة نصر، وهي موزعة على المشروعين الرائدتين «تاج سيتي» و«سراي». وبنهاية عام ٢٠٢٢، بلغ إجمالي محفظة أراضي الشركة في مختلف مراحل التطوير ٩,٦ مليون متر. وتجدر الإشارة إلى محفظة الأراضي المذكورة مملوكة للشركة بنظام التملك الحر، مما يمنح الشركة مجموعة من المميزات الفريدة، في مقدمتها حرية تحديد الجداول الزمنية للانتهاء من التطويرات المخططة بشكل مستقل، على عكس الشركات الأخرى التي تخضع مشروعاتها لأحكام وشروط محددة من قبل السلطات المختصة. بالإضافة إلى ذلك، يحق للشركة قانوناً

ومنشآت صحية ومؤسسات تعليمية دولية. ويقدم المشروع مفهوماً جديداً للمجتمعات العمرانية العصرية، مع تصميم متنوع يلبي مختلف أذواق واحتياجات شريحة واسعة من العائلات والشباب بمختلف مراحلهم العمرية.

ينفرد مشروع «تاج سيتي» بمساحته الشاسعة البالغة ٣,٦ مليون متر مربع، وموقعه الاستراتيجي بالقرب من مطار القاهرة الدولي. ويعد تاج سيتي مجتمع فريد من نوعه، فهو مشروع متعدد الاستخدامات؛ يضم وحدات سكنية متنوعة ومناطق تجارية ومتاجر



تاج سيتي



تقسيم المشروع



■ تجاري ٢٠٪
■ سكني ٨٠٪

محفظة أراضي تاج سيتي



■ تحت التطوير ٥٤,٦
■ مشروعات سكنية لم يتم إطلاقها ٢٢,٧
■ مشروعات تجارية لم يتم إطلاقها ٢٢,٦

مشروعات سكنية

يتميز مشروع «تاج سيتي» بموقعه الاستراتيجي، والذي يتيح للمقيمين الانتقال إلى مدن القاهرة القديمة والجديدة بسهولة ويسر. كما يوفر «تاج سيتي» للعملاء باقة واسعة من الوحدات السكنية من مشروعاته المتنوعة، لتلبية تفضيلات وأذواق شريحة واسعة من العملاء.

تاج سلطان

١,٧٥٩
عدد الوحدات

أكتوبر ٢٠١٢
الإطلاق

٩٩٪
الوحدات المباعة بنهاية عام ٢٠٢٢

خبراتها القوية الممتدة لعشرات السنوات. يحتضن «تاج سلطان» اليوم أكثر من ألف عائلة من مختلف الفئات المجتمعية. ويوفر المشروع نمط حياة شامل يجمع بين البيئة الهادئة وسط المساحات الخضراء البالغ مساحتها ٣٠ ألف متر مربع، مع أحدث وسائل الراحة.

أطلقت مدينة مصر مشروع «تاج سلطان» عام ٢٠١٢، وهو أول كمبوند داخل مشروع «تاج سيتي» وأول مشروعات الشركة خارج مدينة نصر. وقد نجحت الشركة في تصميم وبناء المشروع بتشكيلة واسعة من الوحدات السكنية التي تناسب فئات متنوعة من العملاء، مستفيدة من



تاج جاردنز

واحد، لتمنحك تجربة سكنية مثالية تجمع بين الحياة العملية وأعلى مستويات الراحة. ويجذب المشروع الشباب والعائلات الصغيرة ممن يبحثون في شرق القاهرة عن بيئة سكنية هادئة وعملية بأسعار معقولة بعيدًا عن أجواء الازدحام.

بعد النجاح الباهر الذي حققه مشروع «تاج سلطان»، تم إطلاق مشروع «تاج جاردنز» لاستهداف شريحة مختلفة من العملاء. ويقدم المشروع صيغة جديدة في عالم تصميم الوحدات السكنية العصرية المفعمة بالأناقة والجمال والبساطة في آن

٦٥٠

عدد الوحدات

أبريل ٢٠١٨
الإطلاق

٩٧,٥%

الوحدات المباعة بنهاية عام ٢٠٢٢



بارك ريزيدنس

«بارك ريزيدنس» هو مجتمع سكني فاخر يقدم مزيجًا بين التصميمات المعمارية الحديثة والمناظر الطبيعية مع أفضل وسائل الراحة ومختلف سبل الترفيه المصممة خصيصًا لتلبية أذواق وتفضيلات الشباب. ويوفر المشروع تشكيلة متنوعة من الوحدات السكنية بمختلف المساحات لموائمة احتياجات كل عميل.

١٥١٩

عدد الوحدات

ديسمبر ٢٠١٥

الإطلاق

٩٩,٧%

الوحدات المباعة بنهاية عام ٢٠٢٢

شاليا

بإطلالة رائعة على قلب تاج سيتي يمتد مشروع «شاليا» على مساحة ٢٨٩ ألف متر مربع، وهي مساحة شاسعة تضم بداخلها مساحات خضراء وعناصر مائية تمثل قيمة فائقة مضافة للوحدات السكنية داخل المشروع. ويضم «شاليا» تشكيلة فريدة ومتنوعة من الوحدات السكنية، تشمل

استوديوهات وشقق ووحدات دوبلكس وفيلات، مما يلبي تطلعات الأفراد والعائلات من مختلف الفئات العمرية. كما يضم المشروع مركزًا اجتماعيًا يقدم مختلف وسائل الترفيه، مما يوفر لعملاء «شاليا» تجربة معيشية متكاملة تلبي مختلف احتياجاتهم.

٩٤١

عدد الوحدات

نوفمبر ٢٠١٧

الإطلاق

٩٩,٨%

الوحدات المباعة بنهاية عام ٢٠٢٢

ليك بارك ستوديز

دون الاضطرار إلى شراء وحدة سكنية بمساحة كبيرة. كما يلبي المشروع احتياجات شريحة كبيرة من العملاء الشباب الراغبين في حياة سكنية على مقربة من مقرات عملهم في شرق القاهرة لتجنب التنقل لمسافات طويلة.

تم تصميم وحدات «ليك بارك ستوديز» بعناية فائقة لتلبي احتياجات شريحة كبيرة من العملاء الشباب الراغبين في السكن في استوديوهات تتميز بالكفاءة والمرونة بأفضل استغلال للمساحات، وهو ما يمكنهم من الاستمتاع بتجربة السكن في كمبوند يضم الكثير من الحقائق ووسائل الراحة

٨٤٢

عدد الوحدات

مارس ٢٠١٨

الإطلاق

٩٩,٦%

الوحدات المباعة بنهاية عام

تاج فيل

مختلفة. يتميز «تاج فيل» بتشكيلة من المرافق التي تضيء أرقى المستويات العالمية، حيث يضم مركزًا تجاريًا يشمل مجموعة كبيرة من متاجر التجزئة، سعيًا إلى تقديم تجربة تسوق سهلة لعملاء المشروع، وتحقيق رؤية الشركة الهادفة إلى تطوير مجتمعات عصرية ومستدامة.

تم إطلاق مشروع «تاج فيل» خلال عام ٢٠٢٢، ويمثل الوجهة الحقيقية للراغبين في تجربة الحياة الفارهة بأعلى مستويات الخصوصية وأرقى أنواع المرافق. يضم الكمبوند تشكيلة كبيرة من الفيلات، منها فيلات الطابق الواحد والتي لاقت اهتمام العملاء الحريصون على الاستمتاع بتجربة معيشية عصرية والعائلات التي تضم فئات عمرية

١٣٦

عدد الوحدات

مايو ٢٠٢٢

الإطلاق

٩١,٣%

الوحدات المباعة بنهاية عام



إيكت

٢٧٣

عدد الوحدات

يوليو ٢٠٢٢

الإطلاق

٧٥,١%

الوحدات المباعة بنهاية عام

المناظر الطبيعية الخلابة بأعلى مستويات الراحة والمهوء بعيدًا عن أجواء المدن المزدحمة. ويضم «إيكت» باقة متنوعة من الفيلات بمختلف المساحات والأسعار والتصميمات، سعياً إلى تلبية مختلف احتياجات وتفضيلات العملاء.

عقب النجاح الباهر لمشروع «تاج فيل»، أطلقت مدينة مصر مشروع «إيكت»، وهي مجتمع سكني فاخر يتسم بأعلى مستويات الخصوصية، حيث يقع على ارتفاع ٩ متر في القلب من مشروع تاج سيتي، مما يميزه بإطلالة ساحرة على



كلوب سايد

ويضم «كلوب سايد» مجموعة واسعة ومتنوعة من الوحدات السكنية التي تلبي مختلف احتياجات العملاء، بدءًا من الشقق المصممة بنمط لوفت «loft» حتى وحدات الدوبلكس. وتتميز جميع وحدات «كلوب سايد» بالقرب من النادي الرياضي وإطلالات ساحرة على المساحات الخضراء، فضلًا عن وجود مسارات بين المباني مصممة خصيصًا لراحة المشاة.

يجمع مشروع «كلوب سايد» بين الأناقة والطبيعة في القلب من «تاج سيتي»، مع انفراده بناجٍ رياضي خاص بالمشروع، مما يتيح للعملاء تجربة معيشية عملية ونمط حياة فاخرة وسط أفضل وسائل الراحة. يمتد مشروع «كلوب سايد» على مساحة ١٣١ ألف متر مربع ويتكون من خمسة مراحل؛ أربعة مراحل منها مخصصة للسكن والمرحلة الخامسة للنادي الرياضي.

٤٥,٨%

الوحدات المباعة بنهاية عام ٢٠٢٢

٤١٥

عدد الوحدات

نوفمبر ٢٠٢٢
الإطلاق

كيندا

طورت شركة مينكا مشروع «كيندا» قبل أن يتم الاستحواذ عليها من قبل شركة مدينة مصر، وتعد «كيندا» مجتمع سكني فاخر يمزج بين الاستدامة والهندسة المعمارية الحديثة. كما يتميز المشروع بتصميم ابتكاري فريد مستوحى من مفاهيم العمارة المصرية-الكندية. يقدم مشروع «كيندا» وحدات سكنية فاخرة كاملة التشطيب مما يجعله الوجهة المثالية للعملاء الراغبين في تجنب مهام التشطيب والتجديد. وانطلاقاً من إيمان الشركة بأهمية ممارسات الاستدامة بالمجتمعات التي تقوم بتطويرها، فقد حرصت في تصميم «كيندا» على استخدام مواد بناء عازلة للحرارة واستخدام أنظمة صرف ابتكارية لمياه الأمطار لاستخدامها في ري الحدائق.

نوفمبر ٢٠٢٠
الإطلاق

٤٢٠
عدد الوحدات

٣١,٧%
الوحدات المباعة بنهاية عام ٢٠٢٢

المشروعات التجارية

الشركات والمتاجر. وقد قُصمت المنطقة مع مراعاة توفير كل سبل التطور والنمو للشركات والمساحات التجارية، حيث تم تزويدها ببنية أساسية على أعلى مستوى تكنولوجي، وأمن مشدد بما يلائم بيئة عمل آمنة للشركات، ومقرات إدارية ووحدات حديثة.

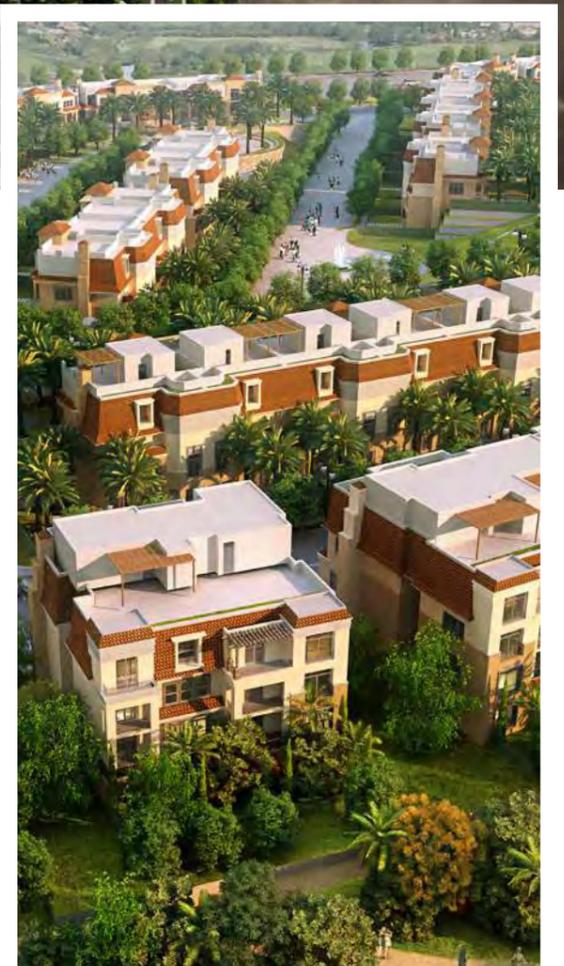
وفي ظل ازدياد المدن يسعى العملاء لإيجاد مجمعات تجارية شاملة توفر لهم مساحات لانتظار السيارات وتلبي جميع احتياجاتهم، وهو ما تم أخذه بعين الاعتبار في تصميم «بيزنيس ديستريكت» حيث يتوافر بها مساحات لانتظار السيارات مع مجموعة من أبرز المتاجر والخدمات، مما يجعلها موقعا مثاليا للأعمال والأنشطة التجارية واستقبال الزوار. ويضم «بيزنيس ديستريكت» عددا من وسائل الراحة والترفيه، منها صالة ألعاب رياضية حديثة، وبنوك وخدمات شحن وخدمات رعاية أطفال ومنشأة للرعاية الصحية، بالإضافة إلى خيارات متنوعة لوجهات التسوق والمطاعم.

يتميز مشروع «تاج سيتي» بموقع استراتيجي وهو ما يجعله خيارا فريدا للأنشطة الإدارية والتجارية. يقع المشروع على طريق السويس والطريق الدائري، وعلى بُعد دقائق من شارع التسعين بالقاهرة الجديدة وكذلك مدينة نصر ومصر الجديدة. ومع تزايد الطلب على المتاجر، طورت شركة مدينة نصر مركزا تجاريا متكاملًا داخل «تاج سيتي» يستهدف بصور أساسية تعظيم القيمة لجميع الأطراف ذات العلاقة. فقد حرصت الشركة على تصميم المركز بصورة فريدة ليلئم مختلف الأنشطة التجارية والإدارية وفق أعلى المستويات العالمية. كما يستهدف المركز جذب الشركات الناشئة التي تبحث عن مقرات عصرية في مناطق استراتيجية، خاصة مع زيادة عدد الشركات الناشئة في مصر مؤخرًا.

بيزنيس ديستريكت

أطلقت الشركة مشروع «بيزنيس ديستريكت» عام ٢٠١٩ على مساحة ٢٨ ألف متر مربع بهدف توفير مساحات للأنشطة التجارية ومقرات





تقسيم المشروع



77% سكني
13% تجاري
10% خدمات

سراي



30% تحت التطوير
50% مشروعات سكنية لم يتم إطلاقها
10% مشروعات تجارية لم يتم إطلاقها



SARAI

سراي

يقع مشروع «سراي» شرق القاهرة بالقرب من العاصمة الإدارية الجديدة في موقع استراتيجي محوري يربط بين القاهرة القديمة والمدن الناشئة حديثاً. يمتد «سراي» على مساحة 0,0 مليون متر مربع، وهو مشروع متعدد الاستخدامات، حيث يلبي احتياجات قاعدة واسعة من العملاء سواء الراغبين في الانتقال إلى تجربة سكنية مميزة بشرق القاهرة، أو أصحاب الأعمال الساعين إلى التوسع جغرافياً بمشروعاتهم. وقد تم تصميم المشروع باستخداماته المتعددة بهدف توفير نمط حياة حديث ومرحب للعملاء من خلال تعزيزه بأفضل الخدمات والمناطق التجارية والمرافق الترفيهية.

المشروعات السكنية

المناظر الطبيعية الخضراء، تم تصميم «سراي» بعناية فائقة ليناسب أذواق شرائح مختلفة من العملاء، مع تزويدهم بتجربة سكنية فائقة القيمة وسط المناظر الطبيعية الخضراء وأفضل وسائل الراحة والأمان.

يتميز مشروع «سراي» بموقعه الاستراتيجي على بُعد ١٠ دقائق من الجامعة الأمريكية و١٥ دقيقة من الطريق الدائري و٥ دقائق من العاصمة الإدارية الجديدة. ويحظى «سراي» بحيرة ساحرة تبلغ مساحتها ٥٠ ألف متر مربع وسط مساحات شاسعة من



تأفال

الجمالي الخارجي المتناسق للكمبوند ككل، كما تم إحاطة الوحدات بمساحات خضراء واسعة مما يوفر تجربة المجتمع السكني المتكامل الذي يضم مختلف وسائل الراحة بما في ذلك النادي الرياضي والمطاعم.

يمثل «تأفال» باكورة المشروعات السكنية الفاخرة في قلب «سراي». ويستهدف «تأفال» شرائح متعددة من العملاء، حيث يوفر تشكيلة واسعة من الوحدات السكنية تتنوع بين الفيلات والشقق لتلبية مختلف الاحتياجات والتفضيلات. تم تصميم الوحدات وفقاً لأذواق وتفضيلات كل عميل مع الاحتفاظ بنفس التصميم

١,٢٠٦

عدد الوحدات

نوفمبر ٢٠١٦

الإطلاق

٩٩,٤%

الوحدات المباعة بنهاية عام ٢٠٢٢



إيست ويف

حين يوفر Varana Houses مجموعة من الفيلات ووحدات تاون هاوس. وقد تم تصميم مشروع «إيست ويف» لتكون نسبة المباني إلى نسبة المساحات الخضراء ٢٠%، ليوفر للعملاء فرصة الابتعاد عن الازدحام والتكدس السكاني والاستمتاع برفاهية المساحات الشاسعة.

يقدم مشروع «إيست ويف» تشكيلة كبيرة ومتنوعة من الاختيارات السكنية داخل مشروعيه الابتكاريين «Croons Condo» و«Varana Houses»، مع التركيز على تقديم تجربة معيشية متكاملة وبأسعار معقولة. يوفر «Croons Condo» وحدات ستوديو ووحدات سكنية للأفراد والعائلات الصغيرة، في

٣,٦٥٠
عدد الوحدات

فبراير ٢٠١٧
الإطلاق

٩٩,٧%
الوحدات المباعة بنهاية عام ٢٠٢٢



كافانا سيرينجز

متنوعة من الوحدات السكنية لتلبية مختلف الأذواق، بما في ذلك فيلات مستقلة و وحدات توين هاوس و وحدات تاون هاوس وفيلات بطابق واحد. كما يوفر مختلف أشكال الخدمات والصيانات للوحدات لتقديم تجربة معيشية فخمة وسلسة ومتكاملة.

يقدم مشروع «كافانا سيرينجز» مفهومًا فريدًا ومبتكرًا لفكرة المجتمع السكني العصري مع تصميم فريد ليوفر تجربة العيش على الشاطئ دون الانتقال من القاهرة، حيث تطل جميع الوحدات على لاجون «سراي» الممتد على مساحة ٥٠ ألف متر مربع مع إمكانية الاستمتاع بأنشطة السباحة. ويقدم المشروع مجموعة

٣٥٤

عدد الوحدات

يوليو ٢٠١٨

الإطلاق

٩٢,٩%

الوحدات المباعة بنهاية عام ٢٠٢٢



المشروعات التجارية

فرصة استثمارية جذابة لأصحاب الأعمال في مختلف المجالات للتوسع بصمتهم والاستفادة من شرائح المستهلكين الجديدة من أصحاب القوى الشرائية العالية.

يحتل مشروع «سراي» بموقع استراتيجي، مما يجعله حلقة وصل بين أصحاب الأعمال وسكان المجتمعات السكنية الجديدة. فمع تزايد عدد المنتقلين إلى المجتمعات الجديدة؛ يزداد الطلب على الخدمات والمتاجر والمطاعم، وبالتالي طرح



تاجد ستريب مول

يقع «تاجد ستريب مول» على مسافة قريبة من المشروعات السكنية داخل «سراي»، ويضم مجموعة واسعة من الكافيهات والصالات والمطاعم الحيوية بالإضافة إلى متاجر التسوق ومحلات السوبر ماركت. كما يجذب المول بعض الزوار من خارج «سراي»، باعتباره مركزاً ترفيهياً يذخر بتشكيلة واسعة من المطاعم الفاخرة وأفضل العلامات التجارية العالمية والمحلية.





مجتمعات مدينة مصر

مفهوم ابتكاري للمجتمعات العمرانية

تقدم مدينة مصر مفهومًا ابتكارياً جديداً للمجتمعات العمرانية، يساهم في إثراء حياة السكان داخل مشروعاتها المختلفة، ويعزز من قيمة انتمائهم لوحداتهم السكنية. وقد حرصت الشركة على تزويد مجتمعاتها بالخدمات والمرافق التي تلبى مختلف احتياجات السكان وتوطد أواصر الترابط بين سكان المجتمع السكني الواحد. فلا تقتصر طموحات مدينة مصر على تطوير الوحدات السكنية فحسب، وإنما تمتد إلى ابتكار تصميم وجهات المجتمع السكني ورسم جميع جوانب الحياة بداخله بصورة ترقى إلى تطلعات العملاء. وقد أثمرت هذه الجهود عن تعزيز المقومات التنافسية لمدينة مصر على ساحة التطوير العقاري المصري، حيث تتميز مشروعات الشركة بباقة متكاملة من الخدمات والمرافق بالإضافة إلى المساحات التجارية التي تضم سلسلة من المطاعم ومتاجر التجزئة والمدارس والخدمات الطبية والنوادي وغيرها من الخدمات والمرافق عالية الجودة والقيمة.

المرافق

إدارة المرافق

تفرد مدينة مصر بأحدث منظومة من نوعها لإدارة المرافق، المصممة بعناية فائقة لضمان أفضل مستويات الجودة اللائقة بسكان مجتمعاتها السكنية الفاخرة، ويشمل إدارة خدمات الأمن والصيانة ورعاية المساحات الخضراء وخدمات النظافة وإدارة خدمات مختلف الوحدات السكنية. وقد ساهمت تلك المنظومة المركزية في الإدارة الذاتية للمرافق دون الحاجة إلى جهات خارجية، فضلاً عن كفاءتها العالية في تلبية احتياجات السكان في غضون دقائق معدودة. ويعكس ذلك حرص الشركة على تقديم تصور جديد للمجتمعات العمرانية، من خلال تزويدها بحلول ابتكارية تنم عن إثراء حياة السكان وإرضائهم.

خدمات تعليمية تضاوي أرقى المستويات العالمية

تدرك مدينة مصر حجم النمو المتزايد في مجتمعاتها وهو ما يدفع السكان إلى البحث عن مدارس قريبة من منازلهم دون التأثير على جودة الخدمات التعليمية التي يحطلون عليها. وتحرص الشركة على تقديم خيارات تعليمية متكاملة في مشروعاتها من أجل تعزيز تجربة السكان. وفي هذا الإطار، أبرمت شركة مدينة مصر شراكة استراتيجية مع

مدارس «أستن كولدج» الدولية وشريكها «مايكروسوفت مصر» لإقامة أول مدرسة دولية في مشروع «تاج سيتي». يُذكر أن «أستن كولدج» هي مؤسسة تعليمية رائدة تركز على التحول الرقمي، وتوفر مجموعة متكاملة من برامج الشهادة الدولية العامة للتعليم الثانوي «IGCSE» التي تمكن الطلاب من الحصول على تجربة تعليمية فريدة تتسم بأعلى مستويات الجودة. كما قامت الشركة بإنشاء منطقة خدمات تعليمية متكاملة، فضلاً عن الدخول في شراكة استراتيجية ناجحة مع أحد الشركاء التعليميين لتقديم تجربة تعليمية فائقة الجودة تساعد الطلاب على التميز والتفوق، حيث تتميز منطقة الخدمات التعليمية بقربها من الوحدات السكنية، وبالتالي عدم حاجة الطلاب لأي وسيلة مواصلات، فكل ما عليهم هو المشي لدقائق معدودة أو ركوب دراجاتهم عبر المسارات المخصصة للوصول إلى مدارسهم بكل سهولة.

المطاعم الفاخرة

مع التطورات المتلاحقة التي يشهدها قطاع الأعبدة والمشروبات حول العالم مؤخراً، أصبح لدى المستهلكين معرفة عميقة بخيارات الطعام المختلفة وذلك من خلال السفر ووسائل التواصل الاجتماعي، لذلك فهم يتوقون إلى الحصول على هذا التنوع في أماكن إقامتهم. ولتلبية احتياجات هذا القطاع المتنامي، توفر الشركة لسكان «سراي» أفخم المأكولات التي تتميز بها كل دولة؛ ليحظوا بجولة حول العالم من خلال سلسلة واسعة من المطاعم الفرنسية والإسبانية واللبنانية والمقاهي الشرقية وغيرها الكثير. كما توفر مجتمعات الشركة مجموعة متنوعة ومميزة من المطاعم العالمية والمحلية، وهو ما يمثل تجربة ترفيهية مثالية على بعد دقائق من وحداتهم السكنية، وفرصة لتعزيز التواصل بين العائلات والأصدقاء والمجتمعات.

مراكز التسوق

تقوم مدينة مصر ببناء مركز تسوق يضم مجموعة متميزة من محلات السوبر ماركت والمقاهي ومحلات الأزياء في مشروع «تاج سيتي»، لتقديم تجربة تسوق وترفيه استثنائية في منطقة شرق القاهرة. كما ينفرد مركز «تاج ستريب» مول بتجربة تسوق وترفيه مميزة تضاوي أحدث المستويات العالمية في قلب «سراي»، حيث يضم مجموعة رائعة من أفضل العلامات الدولية والمحلية في مجال المقاهي والمطاعم والسوبر ماركت ومتاجر الأزياء. ستساهم

تلك المجتمعات في تعزيز تجربة تسوق مريحة لسكان مجتمعاتنا، وتوفر لهم المزيد من الوقت، كما ستجذب الزوار من المناطق المجاورة نظراً لتمييز موقعها الرئيسي، الذي سيجعلها وجهة التسوق المثالية في منطقة شرق القاهرة.

المرافق الرياضية

في إطار حرص مدينة مصر على توفير أنماط حياة صحية ومتوازنة داخل مجتمعاتها العمرانية، فقد زوّدت مشروع «تاج سيتي» بصالة ألعاب رياضية مزودة بأحدث الأجهزة المتطورة تحت إدارة وإشراف نخبة من أكفأ المدربين، مما يحفز عملائها لمتابعة أنماط حياتهم الرياضية وتعزيز مستوياتهم الصحية. كما سيُتيح نادي «سراي» الرياضي للعملاء إمكانية الاحتفاظ بلياقتهم البدنية تحت إشراف نخبة من المدربين المؤهلين على رياضات السباحة وكرة القدم واليد والسلة والتنس، بالإضافة إلى توفير خيارات متنوعة من صالات الألعاب المغطاة وصلات الجيم المزودة بأحدث الأجهزة الرياضية. علاوةً على ذلك، سيتم فتح كلا المرفقين للأعضاء الخارجيين، وذلك للمساعدة على اكتشاف الأبطال الرياضيين في المستقبل، وإتاحة التدريبات اللازمة للمضي قدماً في مسيرتهم الرياضية.

الوجهات الاجتماعية

تتميز شركة مدينة مصر بإقامة مجتمعات عمرانية مزدهرة منذ سابقة أعمالها الناجحة في منطقة مدينة نصر، وهو المسار الذي تمضي الشركة فيه عبر مختلف مشروعاتها الجديدة في شرق القاهرة، حيث تواصل إنشاء المزيد من المرافق الاجتماعية لزيادة الترابط بين الأفراد.

تقدم الشركة وجهة اجتماعية ترفيهية مصممة خصيصاً لعملاء «تاج سيتي» لقضاء أفضل الأوقات وسط المساحات الخضراء وأشعة الشمس، والاستمتاع بوجبات غذائية لذيذة، ويتيح نادي «تاج سيتي» للعملاء دعوة من يرغبون لعقد اجتماعات عمل في قاعات المؤتمرات الحديثة داخل النادي. وبالمثل في مشروع «سراي» قامت الشركة بتوفير نوادي اجتماعية تضم أحدث المرافق، مع مساحات خضراء واسعة لقضاء أسعد الأوقات في مناخ يلبي مختلف أنماط الحياة العصرية.

المرافق الطبية

يحظى مشروع «تاج سيتي» بمجموعة من أفخم المرافق الطبية ووحدات الطوارئ التي تضاوي أرقى المستويات العالمية، فضلاً عن شبكة واسعة من العيادات المتخصصة ومعامل التحليل والمستشفيات، حرصاً على تزويد العملاء بأفضل خدمات الرعاية الصحية فائقة الجودة على مدار الساعة طوال أيام الأسبوع. تضع مدينة مصر الحفاظ على صحة ورفاهية عملائها على قائمة أولوياتها لتعزيز دعائم مجتمعاتها العمرانية، وقد قامت الشركة بإنشاء حديقة طبية ضمن مشروعها لتقديم باقة من الخدمات الصحية الشاملة للسكان، فضلاً عن تعزيز تجربتهم المعيشية، كما تفتخر الشركة بسلامة رؤيتها الاستراتيجية من خلال نجاحها في توقع وتلبية الاحتياجات الأساسية في مجتمعاتها في كل مرحلة من مراحل الحياة.

فعاليات اجتماعية

فعاليات رمضانية

تكريفاً لشهر رمضان المبارك الذي يعزز من قيمة الانتماء المجتمعي في مصر ويحظى باهتمام بالغ في جميع أنحاء المنطقة، نظمت الشركة احتفالية مع عائلات مجتمعاتها العمرانية، حيث قامت بتزيين المجتمعات بالزخارف الرمضانية، فضلاً عن توفير شاشة لتقديم أنواع مختلفة من الطعام طوال الشهر.



عروض مباريات كرة القدم

الدولي كمقر للفعالية التي نظمتها لعرض مباريات كأس العالم ٢٠٢٢، وهو حدث رياضي ضخم يحظى باهتمام بالغ من قبل الجماهير العريضة من محبي كرة القدم، ولهذا كان اختيار الشركة لاستاد القاهرة مثاليًا لعرض المباريات واستيعاب الحضور الضخم الذي يأتي من كل مكان. وقد لاقت هذه الفعالية قبولاً واسعاً من قبل أبناء مدينة نصر واستقبلت عددًا كبيراً من الحضور في كل مباراة. علاوة على ذلك، نظمت الشركة فعالية في تاج سلطان لعرض العديد من مباريات كأس العالم للسكان.

بدأت مسيرة إنجازات الشركة في تطوير مدينة نصر، حيث تعد أولى المجتمعات المتكاملة التي طورتها الشركة، والتي تحتضن مجموعة متنوعة من المرافق والمعالم البارزة في القاهرة الكبرى، وعلى رأسها استاد القاهرة الذي افتتحه الرئيس الراحل جمال عبد الناصر، وهو أول مشروعات الشركة داخل مدينة نصر. وعلى الرغم من التوسع بأعمال وأنشطة الشركة بمواقع جغرافية متنوعة، إلا أن مدينة نصر تمثل قيمة كبيرة للشركة باعتبارها حجر الزاوية لنجاحاتها وتاريخها العريق. ومن هذا المنطلق، اختارت الشركة استاد القاهرة



عيد الأم وعيد الأب

هذه الفعاليات فرصة للعائلات لقضاء وقت ممتع في أجواء احتفالية تضمنت العديد من الأنشطة والأحداث الممتعة.

تحرص مدينة مصر على الاحتفال مع عملائها بالمناسبات الخاصة بطريقة ممتعة غير مسبوقة. ومن هذا المنطلق نظمت خلال عام ٢٠٢٢ في تاج سيتي احتفاليات خاصة بعيد الأم وعيد الأب. وقد أتاحت



المولد النبوي

بتوزيع الهدايا التذكارية، ونظرًا للأهمية الخاصة بهذا الحدث، تعاونت الشركة مع ساقية الصاوي الثقافية، حيث تم دعوتهم لتقديم عرض عرائس الليلة الكبيرة وغيرها من العروض التي أضفت على الفعالية المزيد من البهجة والاستمتاع.

نظمت الشركة فعالية المولد النبوي الشريف في حديقة تاج سلطان، مصحوبة بالأجواء الأصيلة والتراثية للاحتفالات المصرية بهذا الحدث الكبير. تضمنت الفعالية تقديم الألعاب التراثية المصاحبة للاحتفال بالمولد والتي ساهمت في تعزيز المشاركة بين أبناء مجتمعات الشركة. كما قامت الشركة



البازار الخيري

الهمم، كل ذلك بهدف رفع مستوى الوعي ودعم أبناء مجتمعاتنا. وقد مثل البازار الخيري ملتقى لسكان مجتمعاتنا وإظهار دعمهم لتلك القضايا الهامة.

قامت الشركة بتنظيم أول بازار خيري في «تاج سيتي». وقد تضمنت الفعالية العديد من الأنشطة الممتعة، بمشاركة العديد من مقدمي الخدمات والعروض والتوعية، بما في ذلك محاربون سرطان الثدي، وداعمو أصحاب متلازمة داون، فضلاً عن مجموعة كبيرة من أصحاب





ناجي، وفي ختام اليوم، قدمت الاحتفالية عرضًا للألعاب النارية من ابداع أحمد عصام في أجواء من الانبهار الشديد، مما أثمر عن استمتاع السكان بتجربة احتفالية غير مسبوقة.

فعالية الكريسماس
احتضنت تاج سيتي فعالية استثنائية للاحتفال بالكريسماس، تضمنت العديد من الأنشطة الجذابة التي شارك فيها السكان بشكل كامل. كما قامت الشركة بزخرفة مجتمعاتها بشجرة عيد الميلاد والأنوار وغيرها. شملت الفعالية أيضًا تقديم ترانيم عيد الميلاد بأداء الدكتور ناير



السلامة أولاً
تلتزم الشركة بضمان أعلى مستويات الأمن والسلامة لأبناء مجتمعاتها. وخلال عام ٢٠٢٢، قامت الشركة بتكليف مستشار أمني رفيع بوضع خطة أمنية متطورة لمجتمعاتها العمرانية. كما قامت باستحداث منظومة رقمية للتحكم في جميع مداخل مشروعاتها لضمان عدم السماح بالدخول إلا لأبناء مشروعاتها أو لحاملي تصريحات مرور السيارات. وتواصل الشركة تركيب كاميرات المراقبة لدعم موظفي الأمن في مراقبة كل مكان. وتحرص الشركة على تطبيق أعلى بروتوكول أمني لضمان بيئة آمنة لجميع السكان وأصحاب الأعمال داخل مجتمعاتها.



فريق العمل



فريق العمل

الإدارة التنفيذية

تحظى مدينة مصر بفريق إداري يضم نخبة من الخبراء والاحترافيين، وهو ما يعكس الكفاءة العالية لمختلف العمليات التشغيلية للشركة.



عبد الله سلام

العضو المنتدب والرئيس التنفيذي للشركة

ينتمي عبد الله سلام إلى أعرق العائلات بعالم الاستثمار والأعمال في مصر، ويُعد من أبرز رواد الأعمال من واقع النجاحات التي حققها على مدار أكثر من ٢٠ عامًا. وقبل إسهاماته الابتكارية في سوق التطوير العقاري؛ شارك سلام في تأسيس وإدارة مجموعة متنوعة من المشروعات في مجالات الإعلام والتجزئة والتكنولوجيا. وقد أسس سلام العديد من الشركات على مدار حياته المهنية، من بينها شركة "مَنك" للاستثمار العقاري، وهي شركة ابتكارية تنفرد بتقديم خدمات التطوير العقاري، وتعمل تحت مظلتها العديد من الشركات التابعة، فضلًا عن مشاركتها في باقة متنوعة من المشروعات في مجالات التشييد والخدمات الاستشارية والطاقة المتجددة. ومن الجدير بالذكر أن شركة مدينة مصر استحوذت خلال شهر أكتوبر ٢٠٢١ على شركة "مَنك"، ومنذ ذلك الحين، يشغل سلام منصب العضو المنتدب والرئيس التنفيذي في مدينة مصر. وتتضمن مسؤولياته؛ صياغة الأفكار والرؤى الابتكارية للشركة، واستحداث استراتيجيات النمو ووضع نماذج الأعمال الملائمة للعديد من المشروعات، فضلًا عن توظيف خبراته المتضافرة في تحقيق أهداف استراتيجية النمو التي تبنها شركة مدينة مصر، والبناء على تاريخها المشرف ومسيرتها الحافلة بالإنجازات الممتدة على مدار ٦٣ عامًا.

ويحرص سلام باستمرار على تقديم استشاراته بصفة تطوعية لشباب رواد الأعمال والشركات الناشئة. وقد تم اختياره عضوًا في لجنة تحكيم البرنامج التلفزيوني "شارك تانك" مصر. ويشغل سلام حاليًا عضوية مجلس إدارة كل من شركة سولاريس مصر، وشركة منلو للتجارة والصناعة، وشركة نماء للتطوير العقاري، والشركة المصرية الكويتية للتنمية العقارية، وبنك الطعام المصري.

حصل عبد الله سلام على شهادة بكالوريوس الهندسة الميكانيكية من الجامعة الأمريكية بالقاهرة، كما اجتاز العديد من برامج إعداد القادة التنفيذيين بكلية هارفارد للأعمال وجامعة نورث إيسترن. وتضمنت دراسته بتلك البرامج، مجالات التسويق الاستهلاكي، وتصميم وصياغة الاستراتيجيات، والتسعير، والتواصل الإعلامي.



أحمد العزب

نائب الرئيس للقطاع المالي

يحظى أحمد العزب بخبرة تزيد على ٣٠ عامًا في مجال الإدارة المالية والاستثمار والتدقيق وتقديم الخدمات الاستشارية ذات الصلة. انضم العزب لشركة مدينة مصر خلال عام ٢٠١٥، ويشغل حاليًا منصب نائب الرئيس للقطاع المالي؛ حيث يتولى مسؤولية إعداد وتطوير وتنفيذ الخطط المالية والاستثمارية، وصياغة الاستراتيجيات المالية اللازمة لدفع عجلة نمو الشركة. وقبل انضمامه إلى مدينة مصر، شغل العزب العديد من المناصب الإدارية العليا، منها منصب مدير في شركة ارنست اند يونج، حيث تولى مسؤولية تقديم الاستشارات اللازمة لتأهيل الشركات للإدراج في البورصة المصرية وبورصة لندن. كما تولى منصب المستشار المالي في عدد من المشروعات الممولة من الوكالة الأمريكية للتنمية الدولية بما في ذلك شركة كيمونكس الدولية، وشركة إيكوم وشركة DTC.



دينا حبيب

نائب الرئيس للعلاقات المؤسسية

تشغل دينا حبيب منصب نائب الرئيس للعلاقات المؤسسية، حيث تتولى مسؤولية إدارة علاقات المستثمرين والعلاقات العامة فضلًا عن المسؤولية المجتمعية للشركات ومبادرات الاستدامة. كما تتولى حبيب مسؤولية إعداد استراتيجيات التواصل مع المستثمرين ووسائل الإعلام. وتحظى حبيب بخبرة تزيد على ٢٥ عامًا في مجالات إدارة الأعمال، والتسويق، والإعلام، والاتصالات. وقبل انضمامها إلى مدينة مصر، شغلت حبيب العديد من المناصب البارزة في وكالات وشركات الدعاية والإعلان، كما عملت في شركة «مَنك» للاستثمار والتطوير العقاري.



كريم غنيم

نائب الرئيس لقطاع التأجير

يشغل كريم غنيم منصب نائب الرئيس لقطاع التأجير في شركة مدينة مصر. ويحظى بخبرة تزيد على ٢٣ عامًا في هذا المجال. وقبل ذلك، أسس غنيم شركة بي واي سي مصر خلال عام ٢٠١٤ وتولى بها منصب الرئيس التنفيذي، وهي شركة متخصصة في تقديم الاستشارات العقارية. وخلال هذه الفترة، تولى كريم مسؤولية إدارة عمليات الشركة ومراقبة الأداء ووضع استراتيجيات النمو. كما شغل غنيم منصب مدير تطوير الأعمال في شركة دولفين القابضة للطاقة، وهي شركة استثمارية إقليمية مقرها الدوحة. علاوة على ذلك، شغل غنيم مناصب رفيعة المستوى في فودافون مصر، ومجموعة أبو داوود في المملكة العربية السعودية، وشركة وورلد جيم الدولية. كما أسس غنيم شركتين هما: إنفست جيت، وهي مجلة رائدة في السوق تقدم تحليلات ومستجدات قطاع العقارات، وشركة إيفولف، وهي شركة متخصصة في تطوير أداء الشركات وتقديم تدريبات متخصصة في مجال العقارات.



خالد شاكر
نائب الرئيس لقطاع خدمة العملاء

يشغل خالد شاكر منصب نائب الرئيس لقطاع خدمة العملاء في شركة مدينة مصر منذ عام ٢٠٢٢. ويحظى بخبرة تربو على ٢٠ عامًا في مجال التسويق والأعمال. وقبل ذلك؛ شغل شاكر منصب رئيس التسويق في شركة ماجد الفطيم، حيث لعب دورًا أساسيًا في إعداد وتنفيذ خطط التسويق الخاصة بالشركة وتعزيز تجربة العملاء عبر مختلف المنصات. كما شغل شاكر منصب رئيس قسم التسويق في مجموعة دار المعمار - ماونتن فيو، فضلًا عن تقلده مناصب إدارية في شركتي بيبسي وهنكل مصر.



ماجد طوجي
نائب الرئيس للشؤون التجارية

يشغل ماجد طوجي حاليًا منصب نائب الرئيس للشؤون التجارية في شركة مدينة مصر، حيث يتولى مسؤولية الإشراف على جميع الجوانب التجارية للأعمال وأنشطة الشركة، كما يعمل على تنفيذ الاستراتيجيات الداعمة لنمو الإيرادات ومستويات الربحية على المدى الطويل. انضم طوجي إلى مدينة مصر خلال عام ٢٠١٦، ويحظى بخبرات كبيرة في مجال المبيعات والإدارة. وقد شغل سابقًا منصبًا إداريًا في شركة بالم هيلز للتعمير على مدار أكثر من ثماني سنوات.



ماجد جبريال
نائب الرئيس لقطاع إدارة استراتيجية التحول وتعزيز ثقافة العمل

يشغل ماجد جبريال حاليًا منصب نائب الرئيس لقطاع إدارة استراتيجية التحول وتعزيز ثقافة العمل في شركة مدينة مصر، حيث يتولى مسؤولية تيسير عملية التحول التي تمرّ بها الشركة وتعزيز ثقافة بيئة العمل مع ضمان موثمة ودمج فريق العمل مع الهيكل الداخلي الجديد للشركة. ويحظى جبريال بخبرة تربو على ٢٥ عامًا في مجال نظم المعلومات والتخطيط الاستراتيجي الرقمي وتطوير الأعمال. وقبل انضمامه إلى مدينة مصر؛ أمضى جبريال ست سنوات في شركة أورانج، اختتمها في منصب رئيس قطاع التطوير الرقمي في شركة أورانج مصر لمدة أربع سنوات، حيث قام بإعداد استراتيجية التطوير الرقمي لتعظيم القيمة من أنشطة الشركة. وقبل ذلك؛ تحرّج جبريال في العديد من المناصب المختلفة بشركة أورانج، حيث تولى منصب مدير أول بقطاعات تكنولوجيا المعلومات والتخطيط الاستراتيجي، فضلًا عن شغله منصب مدير قطاع المنتجات والخدمات.



محمد لاشين
نائب الرئيس لقطاع تطوير المنتجات

يشغل محمد لاشين حاليًا منصب نائب الرئيس لقطاع تطوير المنتجات في شركة مدينة مصر، حيث انضم لاشين للشركة خلال عام ٢٠١٢، وتدرج في العديد من المناصب البارزة منذ ذلك الحين. ويتولى حاليًا مسؤولية الإشراف على مراحل تنفيذ المنتجات منذ بداية ابتكار فكرتها وحتى تسليمها للعميل. وقد أمضى لاشين سابقًا ما يقرب من عشر سنوات في منصب مدير موقع ومهندس معماري في مؤسسة الأغا خان للثقافة.

يشغل شادي شريف منصب نائب أول الرئيس للتخطيط الاستراتيجي والمشروعات في شركة مدينة مصر منذ عام ٢٠٢٢، حيث يحظى بخبرة تزيد على ٢٠ عامًا في مجالات قيادة الأعمال والإعلام وتأسيس الشركات الناشئة. قبل انضمامه لمدينة مصر؛ أسس شريف مجموعة من الشركات الناشئة الناجحة مثل "لايف"، وهو مطعم لتقديم الوجبات على شواطئ هاسيندا باي وفوكا باي وبيانكي في الساحل الشمالي، إلى جانب "الليدو" وهو مطعم لتقديم الوجبات الخفيفة في الأندية الرياضية. كما يمتلك شريف خبرة في قطاع الإعلام والترفيه، حيث أنشأ "ذا جلوكال" وهي أول بوابة إلكترونية وتلفزيونية في المنطقة، و"إي إي" للترفيه وتنظيم الفعاليات. وفي بدايات مسيرته المهنية، أطلق شريف مجلة "كاميس" تحت مظلة Core Publications، وهي واحدة من أشهر دور النشر وأكثرها نجاحًا في مصر.



شادي شريف
نائب أول الرئيس للتخطيط الاستراتيجي
والمشروعات

يشغل وائل نبيل حاليًا منصب نائب الرئيس لقطاع المشروعات في شركة مدينة مصر، وقد تدرّج في العديد من المناصب في الشركة منذ عام ٢٠١٠. يتولى نبيل مسؤولية إدارة البنية الأساسية الخارجية للمشروعات الكبرى، بالإضافة إلى ضمان تسليم الوحدات السكنية في الوقت المناسب في مشروعات تاج سيتي وسراي وحدائق النصر. وقد شغل نبيل قبل انضمامه للشركة العديد من المناصب، حيث تولى منصب كبير مهندسي المشروعات في مجموعة ECG للاستشارات الهندسية، حيث نجح في تشكيل فريق للإشراف على المشروعات الإنشائية للمجمعات السكنية والفيلات في مدينتي. يحظى نبيل بسجل حافل في هندسة المشاريع، من واقع شغله العديد من المناصب المرموقة في شركات بارزة مثل مجموعة دار الهندسة (الشاعر وشركاه) وأميرال.



وائل نبيل
نائب الرئيس لقطاع المشروعات

تشغل نهاد سوسة منصب نائب الرئيس لقطاع المجتمعات العمرانية منذ انضمامها إلى شركة مدينة مصر خلال عام ٢٠٢٠، وتتولى مسؤولية الإشراف على المجتمعات العمرانية التي طورها الشركة، والمكاتب الإدارية، فضلاً عن إدارة شؤون العملاء، وتحظى نهاد بخبرة تزيد على ٢٠ عامًا في مجال التطوير العقاري وتحديثًا في إدارة شؤون العملاء، والمجتمعات العمرانية، وخدمات الأمن، والمرافق. تسعى نهاد لاستثمار خبراتها الكبيرة في تحسين جودة الحياة لعملاء الشركة. وقد عملت نهاد سابقًا في العديد من شركات التطوير العقاري، بما في ذلك شركة إعمار مصر، وبالم هيلز للتعمير، ونيو جيزة للتنمية والتطوير العقاري، وشركة انرشيا إيجيبت للتطوير العقاري.



نهاد سوسة
نائب الرئيس لقطاع المجتمعات
العمرانية

يشغل رامي هيكل منصب نائب أول الرئيس للتخطيط الاستراتيجي والعمليات في شركة مدينة مصر منذ عام ٢٠٢١. ويحظى هيكل بخبرات تتجاوز ٢٠ عامًا في تنمية العلامات التجارية في أسواق منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا، خاصة العلامات التجارية في مجال التطوير العقاري والأغذية والمشروبات والرياضة والقطاعات الحكومية. وقبل انضمامه إلى الشركة؛ تولى هيكل العديد من المناصب البارزة في مجموعة من الشركات الرائدة مثل "أمريكانا" و"أوراسكوم للتنمية" و"سوديك". أسس هيكل شركة "سبرنج ١١"، وهي أول وكالة مصرية تعقد شراكة مع أي إم جي العالمية لإدارة الفعاليات الرياضية والترفيهية. كما أسس شركة "إربان لارك" للاستشارات الإدارية، حيث شغل فيها منصب كبير الاستشاريين للعلامات التجارية الكبرى مثل الشركة الوطنية للإسكان في المملكة العربية السعودية وشركة سكني وشركة إنرشيا إيجيبت للتطوير العقاري.



رامي هيكل
نائب أول الرئيس للتخطيط الاستراتيجي
والعمليات

لجنة الحوكمة



لجنة الحوكمة

أعضاء مجلس الإدارة



حازم بركات
رئيس مجلس إدارة غير تنفيذي

شارك المهندس حازم بركات في تأسيس شركة بي إي إي بارتنرز عام ٢٠٠٦، حيث لعب دورًا محوريًا في صياغة الرؤية المستقبلية للشركة، مستفيدًا من خبراته الواسعة في العديد من القطاعات الصناعية المختلفة في مجال الاستثمار بالشركات المصرية التي تمتلك مقومات هائلة للنمو. وبالإضافة إلى منصب رئيس مجلس إدارة شركة مصر، يشغل بركات أيضًا منصب رئيس مجلس إدارة شركة بي إي إي بارتنرز مع عضوية لجنة الاستثمار بذات الشركة. وقبل تأسيسه شركة بي إي إي بارتنرز، شارك بركات في تأسيس شركة ميراقو كاريير، إحدى الشركات الرائدة في صناعة أجهزة التكييف على مستوى المنطقة، كما شارك في تأسيس الشركة الهندسية لصناعة البلاستيك، إحدى الشركات الرائدة في صناعة البلاستيك. ويتولى بركات منصب عضو مجلس إدارة شركة توتال مصر وشركة الإسماعيلية للاستثمار العقاري.

حصل المهندس بركات على شهادة البكالوريوس في الهندسة الميكانيكية من معهد التكنولوجيا بنيويورك، كما يشغل عضوية غرفة التجارة الأمريكية بمصر والجمعية المصرية البريطانية للأعمال وجمعية رجال الأعمال المصريين. شغل بركات أيضًا عددًا من المناصب القيادية الكبرى مثل رئاسة الجانب المصري في المجلس الرئاسي المصري-الأمريكي، ورئاسة المنتدى الاقتصادي المصري، وعضوية المجلس الاستشاري بكلية إدارة الأعمال والاقتصاد في الجامعة الأمريكية بالقاهرة.



عبد الله سلام
العضو المنتدب والرئيس التنفيذي

ينتمي عبد الله سلام إلى أعرق العائلات بعالم الاستثمار والأعمال في مصر، ويُعد من أبرز رواد الأعمال من واقع النجاحات التي حققها على مدار أكثر من ٢٠ عامًا. وقبل إسهاماته الابتكارية في سوق التطوير العقاري، شارك سلام في تأسيس وإدارة مجموعة متنوعة من المشروعات في مجالات الإعلام والتجزئة والتكنولوجيا. وقد أسس سلام العديد من الشركات على مدار حياته المهنية، من بينها شركة "مئك" للاستثمار العقاري، وهي شركة ابتكارية تنفرد بتقديم خدمات التطوير العقاري، وتعمل تحت مظلتها العديد من الشركات التابعة، فضلًا عن مشاركتها في باقة متنوعة من المشروعات في مجالات التشييد والخدمات الاستشارية والطاقة المتجددة. ومن الجدير بالذكر أن شركة مدينة مصر استحوذت خلال شهر أكتوبر ٢٠٢١ على شركة "مئك"، ومنذ ذلك الحين، يشغل سلام منصب العضو المنتدب والرئيس التنفيذي في مدينة مصر. وتنضم مسؤولياته؛ صياغة الأفكار والرؤى الابتكارية للشركة، واستحداث استراتيجيات النمو ووضع نماذج الأعمال الملائمة للعديد من المشروعات، فضلًا عن توظيف خبراته المتضافرة في تحقيق أهداف استراتيجية النمو التي تتبناها شركة مدينة مصر، والبناء على تاريخها المشرف ومسيرتها الحافلة بالإنجازات الممتدة على مدار ٦٣ عامًا.

ويحرص سلام باستمرار على تقديم استشاراته بصفة تطوعية لشباب رواد الأعمال والشركات الناشئة. وقد تم اختياره عضوًا في لجنة تحكيم البرنامج التلفزيوني "شارك تانك" مصر. ويشغل سلام حاليًا عضوية مجلس إدارة كل من شركة سولاريس مصر، وشركة منلو للتجارة والصناعة، وشركة نماء للتطوير العقاري، والشركة المصرية الكويتية للتنمية العقارية، وبنك الطعام المصري.

حصل عبد الله سلام على شهادة بكالوريوس الهندسة الميكانيكية من الجامعة الأمريكية بالقاهرة، كما اجتاز العديد من برامج إعداد القادة التنفيذيين بكلية هارفارد للأعمال وجامعة نورث إيسترن، وتضمنت دراسته بتلك البرامج، مجالات التسويق الاستهلاكي، وتصميم وصياغة الاستراتيجيات، والتسعير، والتواصل الإعلامي.



علاء الدين سبع
عضو مجلس إدارة

يحظى المهندس علاء الدين سبع بسجل حافل بالنجاحات في المجالات المالية والاستثمارية، حيث أسس شركة بلتون المالية خلال عام ٢٠٠٢، وهو أحد الشركاء المؤسسين لشركة بي إي إي بارتنرز في ٢٠٠٦. كما شارك المهندس علاء سبع في تأسيس المجموعة المالية هيرميس المعروفة حاليًا باسم مجموعة إي اف جي القابضة. وهو أيضًا عضو مؤسس في الجمعية المصرية لإدارة الاستثمار والجمعية المصرية للأوراق المالية. وقبل ذلك، شغل المهندس سبع منصب مدير أول للمحافظ الاستثمارية في شركة Kidder & Co. Inc وشركة Peabody & Co. Inc. في نيويورك. كما عمل عضوًا في مجلس إدارة البنك المركزي المصري، والبورصة المصرية، وشركة جي بي كورب. حصل سبع على درجة الماجستير في إدارة الأعمال من جامعة وارتن، ودرجة الماجستير في الهندسة الطبية الحيوية من جامعة بنسلفانيا، ويحمل شهادة البكالوريوس في الهندسة الطبية الحيوية من جامعة القاهرة.



إسكندر طعممة
عضو مجلس إدارة

يحظى الدكتور إسكندر طعممة بخبرات احترافية وأكاديمية قوية في قطاع التمويل، فهو أستاذ في كلية إدارة الأعمال بالجامعة الأمريكية بالقاهرة، وأستاذ زائر بكلية إمبريال كوليدج للأعمال في لندن. شغل طعممة منصب عضو مجلس الإدارة التنفيذي والمدير المالي لشركة أوراسكوم القابضة للتنمية والمدرجة في سويسرا وذلك خلال الفترة من ٢٠١٣-٢٠١٦. وقد لعب دورًا محوريًا في تجميع وإعادة هيكلة أكثر من ٥٠٠ مليون دولار أمريكي وإعادة هيكلة النظام الداخلي للشركة، مما أدى إلى التحول الناجح لتحقيق مستويات ربحية مستقرة بعد ثلاث سنوات من الخسائر، وهو ما ساهم في ترسيخ مكانة المجموعة كمؤسسة رائدة في مجال العقارات والضيافة على الساحة الإقليمية.

انضم طعممة إلى مجلس إدارة شركة مدينة مصر خلال عام ٢٠١٢، حيث شغل قبل ذلك عدة مناصب غير تنفيذية في مجالس إدارات العديد من الشركات المقيدة بالبورصة المصرية، بما في ذلك الشركة المصرية للاتصالات، والمصرية للمنتجات السياحية، وأوراسكوم للفنادق والتنمية، وفودافون مصر، والمجلس الإشرافي لصندوق استثمار بنك HSBC مصر.

حصل إسكندر طعممة على شهادة الدكتوراه في التمويل ويحمل درجة الماجستير في الاقتصاد الدولي من جامعة برانديز، ودرجة الماجستير في التمويل من جامعة أدلفي، فضلًا عن شهادة البكالوريوس في إدارة الأعمال من الجامعة الأمريكية بالقاهرة.

يشغل المهندس هشام أبو العطا منصب الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب بالشركة القابضة للتشييد والتعمير؛ كما أنه عضو في مجلس إدارة عدد من أبرز الشركات، نظرًا لما يتمتع به من خبرة تمتد لعقود في مجال الهندسة المدنية على المستوى المحلي والدولي. شغل المهندس هشام أبو العطا سابقًا منصب رئيس مجلس إدارة والعضو التنفيذي بشركة النصر للإسكان والتعمير، كما شغل عددًا من المناصب القيادية في شركة المنتزه للسياحة والاستثمار بما فيها منصب رئيس قطاع الشؤون الهندسية والمشروعات. علاوة على ذلك، شغل أبو العطا عدة مناصب بمكتب صبور الهندسي الاستشاري وبجامعة القاهرة. حصل أبو العطا على شهادة البكالوريوس في الهندسة المدنية من جامعة القاهرة.



المهندس هشام أبو العطا
عضو مجلس إدارة

تحظى المهندس مشيرة المغربي بخبرات مهنية كبيرة و متميزة في مجال الهندسة والإنشاءات، واستهلت مسيرتها المهنية في شركة العبد للمقاولات وتدرجت في عدة مناصب حتى وصلت إلى منصب رئيس قطاع بنفس الشركة. وفي عام ١٩٩٦، شغلت المغربي منصب العضو المنتدب للشركة المصرية العامة للمباني، كما تولت منصب العضو المنتدب لشركة المعادي للاستثمار والتنمية في عام ٢٠١٧. وعلى مدار حياتها المهنية، شاركت المغربي في مجالس إدارة العديد من الشركات، بما في ذلك النصر للمرافق والتركيبات، وشركة الإسكندرية للإنشاءات، وزهراء المعادي للاستثمار والتعمير، والتي تولت فيها منصب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب منذ عام ٢٠١٢. كما شغلت المغربي منصب عضو مجلس إدارة مدينة مصر منذ عام ٢٠٠٦. حصلت المهندس مشيرة المغربي على شهادة بكالوريوس الهندسة قسم العمارة.



المهندسة مشيرة كمال المغربي
عضو مجلس إدارة

قام المهندس أحمد عمر بتأسيس "الشركة المصرية لمعالجة المياه" عام ١٩٩٠ بهدف تمثيل المنظمات الدولية في قطاع معالجة المياه والصرف الصحي في مصر، حيث نجح في تنفيذ العديد من مشروعات معالجة وتحلية المياه باستخدام التكنولوجيا الإيطالية. وفي عام ١٩٩٩، قام عمر بتأسيس شركة "ميد ووتر"، التي تقوم بتطوير وتملك وتشغيل محطات لمعالجة المياه الصناعية وبيعها إلى شركات تكرير النفط بموجب عقود البناء والتملك والتشغيل (BOOT)، ثم قامت شركة ميدووتر ببناء أول مصانعها في عام ٢٠٠١ والثاني في عام ٢٠٠٦. وبعد عمر أيضًا مؤسس ورئيس مجلس إدارة شركة "EWW للنفط والغاز"، والتي تمثل المنظمات الدولية في قطاعات الطاقة والنفط والغاز في مصر. وقد قامت "الشركة المصرية لمعالجة المياه" بتنفيذ العديد من المشروعات باستخدام التكنولوجيا اليابانية. ويشغل عمر حاليًا منصب عضوية مجلس إدارة شركة مدينة مصر منذ عام ٢٠٠٧، كما شغل عضوية مجلس إدارة العديد من أبرز الشركات، ومن بينها بلتون المالية، وتوتال مصر، ومنتجج الجونة بالبحر الأحمر. حصل أحمد عمر على شهادة البكالوريوس في الهندسة الكيميائية من جامعة القاهرة.



أحمد عمر
عضو مجلس إدارة

انضم صلاح قطامش إلى شركة بي بي إي بارتنرز عام ٢٠٠٨، وقبل انضمامه إلى الشركة شغل قطامش منصب مدير العلامة التجارية بشركة هينكل مصر حيث كان مسئولًا عن العلامة التجارية لمنتج المنظفات "برسيل" في مصر، ويشغل حاليًا عضوية مجلس إدارة كل من شركة مدينة مصر ودايكن مصر منذ عام ٢٠١٧. حصل قطامش على شهادة البكالوريوس في إدارة الأعمال من الجامعة الأمريكية بالقاهرة ويحمل درجة الماجستير في إدارة الأعمال من كلية لندن للأعمال.



صلاح قطامش
عضو مجلس إدارة

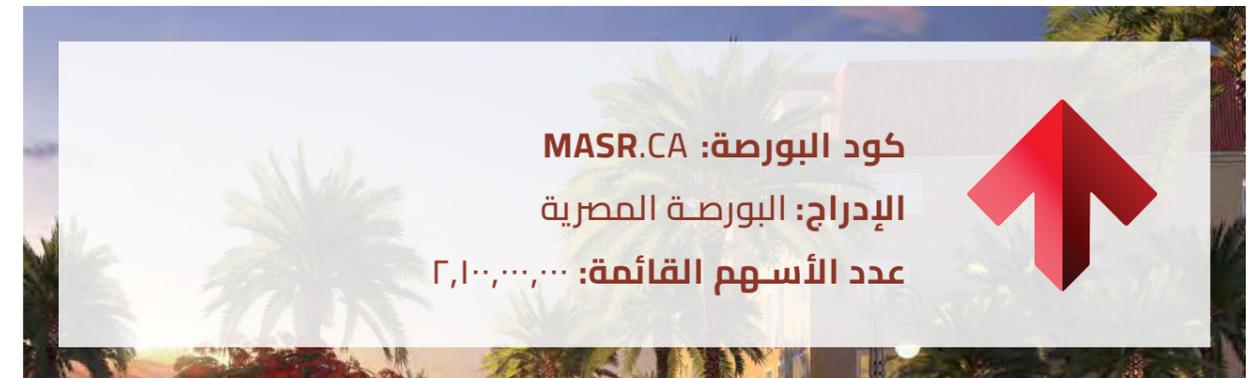
معلومات المساهمين

تم إدراج أسهم شركة مدينة مصر في البورصة المصرية خلال عام ١٩٩٦. كما بلغت القيمة السوقية لأسهم الشركة (البالغ عددها ٢,١ مليار سهم) ٧,٢ مليار جنيه تقريبًا كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

١٨,١٪
أسهم حرة للتداول

٧,٢ مليار
جنيه
القيمة السوقية

سعر السهم ٣,٤٣ جنيه مصري كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.



تقرير الحوكمة

٤٠) الصادرة بقرار الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (١٣) لسنة ٢٠١٨، وهو التقرير الخامس من نوعه الذي تصدره الشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. وقد أعد هذا التقرير وفق إرشادات ونموذج التقرير الذي أعدته الهيئة العامة للرقابة المالية بما يتوافق مع الممارسات الحالية التي تطبقها الشركة للحوكمة.

يعرض هذا التقرير الممارسات الخاصة بتطبيق قواعد الحوكمة الواردة في قواعد قيد وشطب الأوراق المالية بالبورصة والقواعد الأخرى التي تطبقها الشركة بشكل طوعي والمستمدة من الإرشادات الواردة بالدليل المصري لحوكمة الشركات الصادر بقرار الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٨٤) لسنة ٢٠١٦. وأعد هذا التقرير وفق متطلبات الإفصاح الخاصة بقواعد قيد الأوراق المالية بالبورصة المصرية (مادة

اسم الشركة	مدينة مصر
غرض الشركة	مزاولة 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، بالإضافة إلى شراء وإنشاء واستغلال وتأجير وبيع جميع المباني والأراضي. وللشركة أن تقوم بإنشاء وإدارة واستثمار جميع المنشآت السكنية والإدارية والسياحية والترفيهية المتعلقة بهذه الأراضي.
المدة المحددة للشركة	٥٠ سنة
القانون الخاضع له الشركة	١٥٩ لسنة ١٩٨١
آخر رأس مال مرخص به	٥ مليار جنيه
آخر رأس مال مدفوع	٢,١ مليار جنيه
اسم مسئول الاتصال	محاسب / رمضان سيد عبد العزيز زرد
عنوان المركز الرئيسي	٤ ش يوسف عباس - مدينة نصر - القاهرة
أرقام التليفونات	٢٤٠٠٦٣٣٧ / ٢٤٠٠٦٣٥٩
الموقع الإلكتروني	www.madinetmasr.com
البريد الإلكتروني	rsayed@madinetmasr.com

هيكل المساهمين



شركة بي اي جي انفيستمنس جروب ليمتد	١٩,٩٠٪
شركة بي انفيستمنس القايزة (ش.م.م)	٧,٤٧٪
الشركة القايزة للتشييد والتعمير (ش.م.م)	١٥,١٩٪
عائلة سلّام	٤,٧٢٪
مؤسسات محلية	١٤,٢٠٪
مؤسسات أجنبية	٢٠,٤٠٪
مساهمين آخرين وأسهم حرة للتداول	١٨,١٢٪

الجمعية العامة للمساهمين

تُعقد الجمعية العامة العادية للمساهمين كل سنة بدعوة من رئيس مجلس الإدارة في الزمان والمكان اللذين يحددهما إعلان الدعوة وذلك خلال ثلاثة شهور - على الأكثر - التالية لنهاية

السنة المالية للشركة ولمجلس الإدارة أن يقرر دعوة الجمعية العامة للانعقاد كلما دعت الضرورة إلى ذلك.

هيكل الملكية

حصة ٥ % فأكثر من أسهم الشركة	المستفيد النهائي	عدد الأسهم في تاريخ القوائم المالية	النسبة %
شركة بي. آي. جي انفيستمنت جروب ليمتد	شركة بي. آي. جي انفيستمنت جروب ليمتد	٤١٧,٨٨٣,٢٧٢	%١٩,٩٠
الشركة القابضة للتشييد والتعمير	الشركة القابضة للتشييد والتعمير	٣١٨,٩٩٩,١٨٢	%١٥,١٩
شركة بي انفيستمنتس القابضة	شركة بي انفيستمنتس القابضة	١٥٦,٩٠٩,١٠٤	%٧,٤٧
الإجمالي	-	٨٩٣,٧٩١,٥٥٨	%٤٢,٥٦

مجلس الإدارة

وفق النظام الأساسي للشركة، يتولى إدارة الشركة مجلس إدارة مؤلف من ثلاثة أعضاء على الأقل وأحد عشر عضوًا على الأكثر تُعينهم الجمعية العامة، ويتم انتخاب أعضاء مجلس الإدارة الاعتباريين والطبيعيين بالاقتراع. ويجوز لمجلس الإدارة ضم عضوين على الأكثر من ذوي الخبرة على أن يتم اعتماد ذلك في أول اجتماع جمعية عامة تالية.

بناءً على موافقة الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة المنعقدة يوم ١٣ ديسمبر ٢٠٢٠؛ تم الموافقة على تجديد مدة مجلس إدارة الشركة لثلاث سنوات متتالية.

وبتاريخ ٢٠٢١/١٢/١٣ انعقدت الجمعية العامة العادية للشركة ووافقت على ضم السيد المهندس/محمد عبد الله نبيل سلام لعضوية مجلس الإدارة حتى نهاية الدورة الحالية للمجلس وتعيينه عضواً منتدباً للشركة.

ويضم مجلس الإدارة حاليًا عشرة أعضاء، منهم ثمانية أعضاء منتخبين من قبل الجمعية العامة للمساهمين وعضوين معينين من ذوي الخبرة. كما أن هناك فصل بين منصب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب. ويضم تشكيل المجلس عنصر نسائي (المهندسة/ مشيرة كمال المغربي).

تشكيل مجلس الإدارة

اسم العضو	صفة العضو	عدد الأسهم المملوكة	تاريخ الالتحاق	جهة التمثيل
مهندس / محمد حازم بركات	رئيس المجلس - غير تنفيذي	٢٦٠,١٣٨	٢٠٢٠/١٢/١٣	عن المساهمين
مهندس / محمد عبدالله نبيل سلام	العضو المنتدب - تنفيذي	٢٣,٣٢٩,٥٤٨	٢٠٢١/١٢/١٣	عن المساهمين
مهندس / هشام أنور أبو العطا	غير تنفيذي	٣١٨,٩٩٩,١٨٢	٢٠٢٠/١٢/١٣	القابضة للتشييد والتعمير
مهندس / علاء الدين حسونة محمود سبع	غير تنفيذي	-	٢٠٢٠/١٢/١٣	عن المساهمين
الأستاذ/ صلاح هشام عبد المجيد قطامش	غير تنفيذي	-	٢٠٢٠/١٢/١٣	عن المساهمين
مهندسة / مشيرة كمال عبد المقصود المغربي	غير تنفيذي	٩٠٣,٦٠٥	٢٠٢٠/١٢/١٣	عن المساهمين
دكتور/ اسكندر عادل اسكندر طعمة	غير تنفيذي	٣,٣٧٥	٢٠٢٠/١٢/١٣	عن المساهمين
مهندس / أحمد حسين عبد المجيد عمر	غير تنفيذي	٢,٨٤٠,٢٦٤	٢٠٢٠/١٢/١٣	عن المساهمين
لواء / أمير سيد أحمد حسن	مستقل	-	٢٠٢٠/١٢/١٣	من ذوي الخبرة
لواء / ياسر محمد كامل الملاح	مستقل	-	٢٠٢٠/١٢/١٣	من ذوي الخبرة

ويتضمن النظام الأساسي للشركة بالمادة (٢٦) بأنه يجوز للمجلس عقد اجتماع مجلس الإدارة أو اللجان عن طريق وسائل الاتصال الحديثة بالتليفون أو الشاشات المرئية (الفيديو كونفرنس) Video Conference.



دور مجلس الإدارة ومسئولياته

- ١. بناءً على التكليف الصادر من الجمعية العامة للشركة يقوم مجلس الإدارة بوضع الأهداف الاستراتيجية وإقرار الخطط والسياسات العامة التي تهتم على سير العمل، وكذلك مراقبة أداء الإدارة التنفيذية، والتأكد من فعالية نظام الرقابة الداخلية وإدارة مخاطر الشركة، وتحديد الأسلوب الأمثل لتطبيق الحوكمة، واعتماد السياسات والمعايير المهنية الواجب إتباعها من قبل العاملين بما ينعكس على أدائهم وتصرفاتهم.
- ٢. وضع الآليات والنظم التي تضمن التزام كافة العاملين بالشركة بالقوانين والمواثيق والسياسات الداخلية للشركة، ويكون مسئولاً كذلك عن وضع نظام للإنذار المبكر لكشف أي خلل أو انحراف قد يحدث، وضمان سرعة اتخاذ الإجراء المناسب.
- ٣. وضع خطة لتتابع السلطة داخل الشركة وذلك للوظائف الإدارية العليا فضلاً عن أعضاء مجلس الإدارة بما يضمن استدامة الشركة وسير أعمالها بشكل فعال.
- ٤. تحديد الصلاحيات التي يقوم بتفويضها لأحد أعضائه أو لجانته أو غيرهم، وكذلك يجب على المجلس تحديد مدة التفويض، ودورية التقارير التي يحصل عليها من اللجان والإدارة التنفيذية، ومتابعة نتائج ممارسة تلك الصلاحيات المفوضة.
- ٥. وضع الإجراءات الوقائية والأدوات والآليات التي تعمل على تأمين تدفق المعلومات والسيطرة على دقة وسلامة البيانات داخل الشركة وحمايتها من التلاعب والاختراق سواء من داخل الشركة أو من خارجها مثل تأمين استخدام الانترنت وأجهزة المحمول ضد الاختراقات والقرصنة.

مسئوليات العضو المنتدب والرئيس التنفيذي

- ٦. الإشراف العام على عملية الإفصاح عن البيانات وقنوات الاتصال، وضمان نزاهة التقارير المالية والمحاسبية الصادرة عن الشركة، وكذلك ضمان استقلالية نشاط المراجعة الداخلية بالشركة.
- ٧. تعيين أمين سر لمجلس الإدارة من ذوي الكفاءة والفهم لكافة أعمال الشركة، فضلاً عن إنشاء وحدة تنظيمية لأمانة السر.
- ٨. الإشراف على تنفيذ كافة السياسات واللوائح والنظم الداخلية للشركة والمعتمدة من مجلس الإدارة.
- ٩. رئاسة العمل التنفيذي بالشركة وتصريف أمورها اليومية، والإشراف على سير العمل في جميع قطاعات الشركة ومتابعة الأداء لجميع الأنشطة، واتخاذ ما يراه من قرارات لانتظام العمل وتحقيق الأهداف، وكذلك العمل على زيادة رضا العملاء عن الشركة.
- ١٠. العمل على تنفيذ كافة السياسات واللوائح والنظم الداخلية للشركة والمعتمدة من مجلس الإدارة.
- ١١. اقتراح الموضوعات التي تطرح في الاجتماعات الدورية لمجلس الإدارة بالتشاور مع رئيس المجلس.

مسئوليات رئيس مجلس الإدارة

- رئيس مجلس الإدارة غير التنفيذي مسئولاً بصفة رئيسية عن حسن أداء المجلس بشكل عام ويقع على عاتقه مسؤولية إرشاد وتوجيه المجلس وضمان فاعلية أدائه، ويتحلى بالخبرة المطلوبة والكفاءات والصفات الشخصية التي تمكنه من الوفاء بمسئوليته بما في ذلك ما يلي:

والجدول التالي يوضح تشكيل اللجان المنبثقة من مجلس الإدارة مع بيان حالات دمج اختصاصات بعض اللجان لبعضها البعض:

اسم العضو	المراجعة	اسم اللجنة			صفة العضو	المنصب في اللجنة	تاريخ الالتحاق
		التشويق	إدارة المخاطر والائتمار	التشريحات والمكافآت			
١ / م / محمد حازم بركات		√			رئيس المجلس غير تنفيذي	رئيساً	٢٠٢٠/١٢/١٣
٢ / م / مشيرة كمال عبد المقصود المغربي	√		√		غير تنفيذي	رئيساً	٢٠٢٠/١٢/١٣
٣ / د / اسكندر عادل اسكندر طعمة	√		√	√	غير تنفيذي	عضوًا	٢٠٢٠/١٢/١٣
٤ / م / أمير سيد أحمد	√				مستقل	عضوًا	٢٠٢٠/١٢/١٣
٥ / م / محمد عبدالله نبيل سلام		√			الرئيس التنفيذي	رئيساً	٢٠٢١/١٢/١٣
٦ / م / علاء الدين حسونة سبع			√	√	غير تنفيذي	رئيساً	٢٠٢٠/١٢/١٣
٧ / صلاح هشام عبد المجيد قطامش		√	√		غير تنفيذي	عضوًا	٢٠٢٠/١٢/١٣
٨ / أ / أحمد عبد المنعم مديبولي	√		√		من ذوي الخبرة	عضوًا	٢٠٢٠/١٢/١٣
٩ / م / ياسر محمد كامل الملاح	√				مستقل	عضوًا	٢٠٢٠/١٢/١٣

- الإشراف على إعداد التقارير الدورية المالية وغير المالية المتعلقة بنتائج أعمال الشركة وتقييم أدائها، وكذلك تقرير حوكمة الشركات، ومراجعة كافة الردود على استفسارات مراقبي الحسابات قبل إعداد هذه التقارير.
- المشاركة الفعالة في بناء وتنمية ثقافة القيم الأخلاقية داخل الشركة واقتراح نظم الإثابة والتحفيز وآليات تتابع السلطة التي يعتمدها المجلس لضمان ولاء العاملين وتعظيم قيمة الشركة.
- تحديد اختصاصات ومسؤوليات كافة العاملين بالشركة وفق لوائح العمل المعمول بها وقرارات مجلس الإدارة.
- إحاطة مجلس الإدارة بكل التطورات الرئيسية والحساسة المرتبطة بنشاط الشركة وعرض الأمور التي تحتاج لموافقة المجلس في الوقت المناسب.
- الإشراف على إعداد تقرير مجلس الإدارة السنوي للشركة ورفعها لمجلس الإدارة لاعتماده وإصداره ونشره.
- العمل على توفير العاملين المناسبين للشركة واجتذاب مجموعة جيدة من المديرين التنفيذيين والإدارة العليا لتحقيق أفضل النتائج والتحقق من أن نظام المكافآت والحوافز يكفل جذبهم والاحتفاظ بهم واستمرارية تدريبهم وتطويرهم لتحسين الأداء بشكل مستمر مع ضمان توافر خطط الإحلال والاستبدال والتنقلات المناسبة.
- تمثيل الشركة لدى الجهات المعنية والجهات الرقابية الأخرى.

لجان مجلس الإدارة

يقوم مجلس إدارة الشركة بوضع القواعد والإجراءات اللازمة لتشكيل لجان وتحديد اختصاصاتها وصلاحياتها ومدة عملها، كما يقوم المجلس بالمتابعة المستمرة لأعمال اللجان للتأكد من فاعلية دورها، ويراعى عند تشكيل اللجان أن ترتبط خبرات أعضاء اللجان بالمهام الموكلة لكل منهم خاصة من حيث الجوانب الرقابية والقانونية والمالية والمصرفية والاقتصادية.

أمين سر مجلس الإدارة

للشركة أمين سر لمجلس الإدارة على درجة وظيفية عليا، الأمر الذي يمكنه من لعب دور المحرك والوسيط بين أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا للشركة، ولا يقتصر دوره على تدوين محاضر اجتماعات المجلس، بل يمتد ليشمل ما يلي على سبيل المثال لا الحصر:

- الإعداد لاجتماعات المجلس والموضوعات التي تطرح في الجلسة (جدول الأعمال)، وتحضير المعلومات الخاصة بهذه الموضوعات وإرسالها إلى أعضاء المجلس في وقت كاف قبل الاجتماع.

لجنة المراجعة

٦. اطلع على القوائم المالية السنوية المعدة للنشر قبل نشرها والتأكد من اتساقها مع بيانات القوائم المالية المعتمدة.
٧. التنسيق بين مهام المراجعة الداخلية والخارجية والتأكد من عدم وجود قيود تعوق الاتصال المباشر بين رئيس المراجعة الداخلية ومراقبي حسابات الشركة وكل من مجلس الإدارة ولجنة المراجعة.
٨. مراجعة خطة المراجعة الداخلية السنوية وإقرارها.
٩. مراجعة التقارير المعدة من قبل المراجعة الداخلية بما في ذلك التقارير المتعلقة بمدى كفاية نظم الرقابة الداخلية للشركة ومدى الالتزام بالسياسات والقوانين السارية والتأكد من اتخاذ إدارة الشركة الإجراءات التصحيحية اللازمة في الوقت المناسب تجاه النقاط التي يتم تحديدها.
١٠. دراسة المعوقات التي تواجه عمليات المراجعة الداخلية أو عمل المسئول عن المراجعة واقتراح الوسائل الكفيلة بإزالتها.
١١. دراسة ملاحظات هيئة الرقابة المالية على القوائم المالية للشركة، وإبلاغها لمجلس الإدارة مصحوبة بتوصيات اللجنة.
١٢. دراسة ملاحظات مراقب الحسابات على القوائم المالية للشركة وتقاريره الأخرى المرسله لإدارة الشركة خلال العام، وإبلاغها لمجلس الإدارة مصحوبة بتوصيات اللجنة.
٠. دراسة القوائم المالية ربع السنوية والسنوية قبل تقديمها إلى مجلس الإدارة لاعتمادها.

لجنة المراجعة مشكلة من أربعة أعضاء مجلس إدارة من غير التنفيذيين (منهم عضوين مستقلين) بالإضافة إلى عضو خامس من غير أعضاء مجلس الإدارة من ذوي الخبرة المالية والإدارية، ويتوافر لديهم الخبرة الملائمة لضمان تحقيق التوازن المطلوب في القدرات والمعرفة والحراية الكافية بالموضوعات المالية ومجالات المراجعة والمحاسبة، بما يتناسب مع حجم الشركة ومدى تعقد عملياتها. وبالتالي تتشكل اللجنة من خمسة أعضاء (أثنين من أعضاء مجلس الإدارة المستقلين، وأثنين من أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين، وعضواً خامساً من ذوي الخبرة من غير أعضاء مجلس الإدارة).

وقد عقدت اللجنة خلال عام ٢٠٢٢ عشرة اجتماعات وباشرت الاختصاصات الموكلة إليها خلال العام على النحو الوارد بمحاضر اجتماعاتها.

مسؤوليات وواجبات اللجنة

١. اقتراح تعيين مراقب حسابات الشركة الخارجي وتحديد أتعابه، والنظر في الأمور المتعلقة باستقالته أو إقالته، وبما لا يخالف أحكام القانون.
٢. إبداء الرأي في شأن الإذن بتكليف مراقب الحسابات بأداء خدمات لصالح الشركة بخلاف مراجعة القوائم المالية، وفي شأن الأتعاب المقدره عنها، وبما لا يخل بمقتضيات استقلاله.
٣. الاتفاق على نطاق المراجعة مع مراقب حسابات الشركة.
٤. مناقشة ما تراه اللجنة من موضوعات مع المسئول عن المراجعة الداخلية ومراقب الحسابات، والمسئولين المختصين، وكذلك ما يرى أي من هؤلاء مناقشته مع اللجنة.

سير اجتماعات مجلس الإدارة واللجان

يتم عقد اجتماعات مجلس الإدارة واللجان المنبثقة منه بصفة دورية، والجدول التالي يوضح عدد اجتماعات مجلس الإدارة ولجانه خلال عام ٢٠٢٢

- عدد اجتماعات لجنة الإثابة خلال عام ٢٠٢٢: (٢)
- اجتماعات لجنة التمويل خلال عام ٢٠٢٢: (٥)

- عدد اجتماعات مجلس الإدارة خلال عام ٢٠٢٢: (١٣)
- عدد اجتماعات لجنة المراجعة خلال عام ٢٠٢٢: (١٠)

جدول متابعة حضور أعضاء المجلس لاجتماعات المجلس واللجان الرئيسية:

اسم العضو مجلس الإدارة لجنة المراجعة لجنة المكافآت لجنة التمويل لجنة التسويق

١	م / محمد حازم عادل فتح الله بركات	١٣/١٣	١/١		
٢	م / محمد نبيل عبد الله سلام	١٣/١٣	١/١		
٣	م / علاء الدين حسونة سبع	١٣/١١	٢/٢	٥/٥	
٤	م / هشام أنور أبو العطا	١٣/١٣			
٥	م / مشيرة كمال عبد المقصود المغربي	١٣/١٣	١٠/١٠	٢/٢	
٦	م / أحمد حسين عبد المجيد عمر	١٣/١٠			
٧	د / اسكندر عادل اسكندر طعمة	١٣/١٣	١٠/١٠	٢/٢	٥/٥
٨	أ / صلاح هشام عبد المجيد قطامش	١٣/١٣			٥/٥
٩	لواء م / أمير سيد أحمد	١٣/١٣	١٠/١٠		
١٠	لواء م / ياسر محمد كامل الملاح	١٣/٩	١٠/١٠		
١١	أ / أحمد عبد المنعم مدبولي		١٠/١٠		٥/٥

لجنة الترشيحات والمكافآت (الإثابة):

- اللجنة مشكلة من ثلاثة من أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين، وكان نطاق عمل اللجنة في عام ٢٠٢٢ هو «المكافآت والإثابة»، وتختص اللجنة بما يلي:
 - اقتراح سياسات واضحة لمكافآت واستحقاقات أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء اللجان وكبار التنفيذيين بالشركة، والاستعانة بمعايير ترتبط بالأداء في تحديد تلك الاستحقاقات، ومراجعة تلك السياسات سنوياً.
 - إعداد تقرير سنوي مفصل عن كافة المكافآت والمزايا والمنافع التي يتحصل عليها أعضاء المجلس والإدارة العليا للعرض على الجمعية العامة.
- المراجعة الدورية والمستمرة للاحتياجات المطلوبة من المهارات المناسبة لعضوية مجلس الإدارة ووظائف الإدارة العليا وإعداد بيان بالمؤهلات المطلوبة لتطبيق خطة تتابع السلطة.
- تحديد مسؤوليات أعضاء المجلس من التنفيذيين وغير التنفيذيين والمستقلين، ومراجعة التوصيف الوظيفي للقيادات التنفيذية العليا بالشركة.
- التحقق بصفة مستمرة من استقلالية أعضاء المجلس المستقلين والتأكد من عدم وجود أي تعارض مصالح إذا كان العضو يشغل عضوية مجلس إدارة شركة أخرى.

لجنة التمويل والاستثمار وإدارة المخاطر

- تضم ثلاثة من أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين، وعضو خارجي من ذوي الخبرة المالية، وتختص اللجنة بما يلي:
 - دراسة وتقييم موقف السيولة واحتياجات الشركة التمويلية قصيرة وطويلة الأجل.
 - دراسة وتقييم مصادر التمويل المناسبة لاحتياجات الشركة.
 - مراجعة وتقييم شروط التمويل المقترحة من المؤسسات التمويلية وتعديلها عند الحاجة.
- الإشراف والتحقق من مدى فاعلية إدارة المخاطر بالشركة في تنفيذ الأعمال المسندة إليها، والتأكد من أنها تقوم بعملها بشكل كاف في حدود الاختصاصات المقررة لها، وكذلك التأكد من استقلالية موظفي إدارة المخاطر عن الإدارة التنفيذية بالشركة.
- تدرج توصيات لجنة التمويل ضمن مذكرات قرارات التمويل للعرض على مجلس الإدارة (وليست في صورة محاضر اجتماعات منفصلة)، كي تكون توصيات اللجنة جزء من الدراسة المؤيدة لقرار الموافقة على التمويل.

لجنة الحوكمة

تم إسناد مهام لجنة الحوكمة إلى لجنة المراجعة للقيام بالمهام التالية:

- التقييم الدوري لنظام الحوكمة بالشركة وصياغة الأدلة والمواثيق والسياسات الداخلية الخاصة بكيفية تطبيق قواعد الحوكمة داخل الشركة.
- مراجعة التقرير سنوي عن مدى التزام الشركة بقواعد حوكمة الشركات، مع وضع إجراءات مناسبة لاستكمال تطبيق تلك القواعد.
- مراجعة تقرير مجلس الإدارة وبالأخص فيما يتعلق بنود الإفصاح وغيرها من البنود ذات الصلة بحوكمة الشركات.
- توثيق ومتابعة التقارير الخاصة بتقييم أداء المجلس.
- دراسة ملاحظات الجهات الرقابية على تطبيق الحوكمة بالشركة وأخذها في الاعتبار ومتابعة ما تم بشأنها.
- متابعة استخدام الشركة للتمويل المتاح والانتظام في سداد القروض وعوائدها.
- مراجعة دراسات الجدوى الفنية والمالية والاقتصادية للمشروعات الاستثمارية المعروضة على مجلس الإدارة وإبداء الرأي والتوصية للمجلس بشأنها.
- مراجعة الخطط الاستثمارية للشركة ومتابعة تنفيذها والتقرير عنها لمجلس الإدارة.
- دراسة اقتراح التوزيعات النقدية للمساهمين في ضوء توافر السيولة اللازمة بالشركة.
- دراسة والتوصية لمجلس الإدارة بشراء أسهم الخزينة- عند الحاجة لذلك.
- وضع الأطر التنفيذية والإجراءات والقواعد التي يعتمدها المجلس، والالتزام للتعامل مع كافة أنواع المخاطر التي قد تواجه الشركة مثل المخاطر الاستراتيجية، ومخاطر التشغيل، ومخاطر السوق، مخاطر الائتمان، ومخاطر السمعة، ومخاطر نظم المعلومات وحماية البيانات، وجميع أنواع المخاطر التي من شأنها التأثير على نشاط واستدامة الشركة.
- مساعدة مجلس الإدارة في تحديد وتقييم مستوى المخاطر الممكن للشركة قبله، والتأكد من عدم تجاوز الشركة لهذا الحد من المخاطر.



اللجان الأخرى

اللجنة التنفيذية

تضم اللجنة العضو المنتدب ورؤساء القطاعات بالشركة، ومن مهامها:

- الإشراف على وضع الخطط التنفيذية والموازنات السنوية.
- تنسيق الأعمال بين القطاعات المختلفة لتنفيذ الخطط والموازنات المعتمدة.
- دراسة وتقييم جدوى المشروعات الجديدة المطروحة على الشركة.
- متابعة نتائج تنفيذ المشروعات وتحديد المعوقات والعمل على حلها.

لجنة التسويق

تضم رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي والعضو المنتدب وعضو غير تنفيذي، وتختص بالمهام التالية:

- طلب ومراجعة الدراسات التسويقية
- دراسة وتقييم واعتماد الخطط التسويقية والبيعية
- اعتماد الموازنة الخاصة بالتسويق والمبيعات
- تقييم أداء قطاعات البيع والتسويق

البيئة الرقابية

نظام الرقابة الداخلية

تطبق الشركة مجموعة من السياسات والإجراءات والأدلة واللوائح التي تعد بواسطة الإدارات المعنية بالشركة وتعتمد من مجلس الإدارة لتحقيق الآتي:

- الفصل المناسب بين مسؤوليات وسلطات كافة العاملين بالشركة.
- ضمان دقة وجودة المعلومات، بحيث توفر سواء للشركة أو لغيرها المعلومات الصحيحة والدقيقة عن الشركة.

حماية أصول الشركة المادية من الأخطار التي يمكن أن تتعرض لها، وتوثيق وتسجيل تلك الأصول بسجلات الشركة.

زيادة الكفاءة الإنتاجية للشركة وتحقيق أهدافها بأقل التكاليف وبنفس الجودة.

ضمان دقة تنفيذ التعليمات، بهدف التأكد من أن جميع التعليمات قد تم تنفيذها كما ينبغي.

ضمان تطبيق قواعد حوكمة الشركات، وذلك عن طريق التنفيذ الدقيق لمختلف تعليمات وقواعد الحوكمة.

إدارة المراجعة الداخلية

حتى عام ٢٠٢١، تمت الاستعانة بمكتب مهني خارجي للقيام بمهام المراجعة الداخلية، وتم إنشاء قطاع المراجعة الداخلية بالشركة في ديسمبر ٢٠٢١ وتعيين رئيس وأعضاء فريق المراجعة الداخلية، ويشمل نطاق عمل المراجع الداخلي:

- تقييم نظم الرقابة وإدارة المخاطر المطبقة بالشركة.
- وضع خطة المراجعة الداخلية المبنية على المخاطر.
- عرض خطة المراجعة الداخلية على الإدارة التنفيذية ولجنة المراجعة لاعتمادها.
- إعداد وتنفيذ برامج المراجعة الداخلية لتطبيق خطة المراجعة المبنية على المخاطر.
- تقديم تقارير تفصيلية عن نتائج وتوصيات المراجعة الداخلية إلى القطاعات/الإدارات المعنية والاتفاق على الخطط التصحيحية . عند الحاجة.
- عرض تقرير ملخص بنتائج وتوصيات المراجعة الداخلية والخطط التصحيحية المتفق عليها من القطاعات/الإدارات على الإدارة التنفيذية ولجنة المراجعة.

ويمارس فريق المراجعة الداخلية مهامه بكل موضوعية وحيادية واستقلالية تامة عن الأنشطة التي يتم مراجعتها

ويتمتع العاملون بالمراجعة الداخلية بالكفاءة والخبرة العملية والالتزام بالمعايير المهنية.

إدارة المخاطر

مجلس الإدارة مسئول بشكل عام عن إدارة المخاطر على النحو الذي يتفق مع طبيعة نشاط الشركة وحجمها والسوق التي تعمل به. لا توجد حاليًا وحدة تنظيمية مستقلة لإدارة المخاطر؛ حيث أن كل رئيس قطاع وكل مدير تنفيذي مسئول عن إدارة المخاطر داخل نطاق الأعمال والأنشطة التي يشرف عليها، بما في ذلك المهام التالية:

- تحليل المخاطر التي قد تتعرض لها الشركة بدقة وفي وقت مناسب ومبكر.
- تحديد مستوى المخاطر الذي يمكن للشركة قبوله اعتمادًا على تأثيرها ومدى إمكانية تحقيقها.
- وضع سياسة للمخاطر ومؤشرات محددة لقياس ومتابعة ومراقبة الخطر.
- قياس مدى استمرار ملائمة وفاعلية السياسات فيما يختص بقياس ومتابعة ومراقبة المخاطر، وإجراء أي تعديلات مطلوبة بشأنها طبق تطورات السوق والبيئة المحيطة بالشركة داخليًا وخارجيًا.
- التأكد من توافر نظم معلومات واتصال مناسبة وفعالة فيما يتعلق بعملية متابعة ومراقبة المخاطر بحيث تتيح للإدارة العليا ولجنة المخاطر تلقي تقارير دورية تعكس مدى التزام الشركة بحدود المخاطر الموضوعية، وتوضح التجاوزات عن هذه الحدود وأسبابها والخطة المقترحة لمعالجتها.
- تقديم تقارير دقيقة ومعبرة، بحيث تمكن المعنيين من اتخاذ القرارات المناسبة بشأنها.
- العرض على الإدارة التنفيذية ولجنة التمويل والاستثمار وإدارة المخاطر للتنسيق على مستوى الشركة ككل.

إدارة الالتزام

بصفة عامة؛ تقع مسؤولية وضع السياسات المتعلقة بالالتزام على عاتق الإدارة العليا، ويقوم مجلس الإدارة بدوره باعتماد تلك السياسات، ويتم إحاطة كافة العاملين بتلك السياسات. حاليًا لا توجد بالشركة إدارة إلتزام كوظيفة مستقلة، وإنما يقوم كلا من القطاع القانوني وقطاع الموارد البشرية بالشركة بهذا الدور:

- تحديد وتقييم وتقديم النصح والمشورة بشأن متطلبات الالتزام.
- إعداد تقارير حول مخاطر عدم الالتزام بالقوانين والنظم والتعليمات الرقابية الصادرة عن الجهات المختلفة، تجنبًا للإضرار بسمعة الشركة أو تعرضها لعقوبات ناتجة عن عدم الالتزام.
- المتابعة الدائمة والتأكد من التزام كافة العاملين بالشركة بالقوانين الملزمة والضوابط والتعليمات الرقابية الصادرة عن الجهات المختلفة.
- التأكد من ومتابعة مدى التزام كافة العاملين باللوائح والسياسات الداخلية.
- تلقي الشكاوى والتحقيق فيها بشكل موضوعي.

إدارة الحوكمة

تنوزع مهام إدارة الحوكمة حاليًا بين القطاع المالي وقطاع علاقات المستثمرين بالشركة:

- مراقبة مدى توافر المبادئ والعناصر الأساسية التي تساعد على تطوير وتحسين الأداء بالشركة بما يساهم في تحقيق الأهداف الاستراتيجية المحددة من قبل مجلس الإدارة.
- مراقبة تطبيق مبدأ الإفصاح والشفافية وثقافة الحوكمة في كافة أعمال وأنشطة الشركة.
- تحسين وتطوير الإطار العام ومبادئ العمل بالشركة من خلال ميثاق قواعد السلوك المهني الخاص بالشركة مع تحديد مسؤوليتها الاجتماعية تجاه العاملين والمجتمع ككل.

يعتد بها في نصاب المساهمين ولا تشترك في التصويت على قرارات الجمعية العامة.

موافاة الهيئة والبورصة بقرارات الجمعية العامة العادية وغير العادية فور انتهائها وبعدها أقصى قبل بدء أول جلسة تداول تالية لانتهاء الاجتماع، كما تلتزم الشركة بموافاة البورصة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ انعقاد الجمعية العامة بالمحاضر على أن تكون معتمدة من رئيس مجلس الإدارة.

موافاة البورصة بمحاضر اجتماعات الجمعية العامة المصدق عليها من قبل الجهة الإدارية المختصة وذلك خلال مدة لا تتجاوز ثلاثة أيام عمل من تاريخ تسلمها.

موافاة الهيئة والبورصة بملخص القرارات المتضمنة أحداث جوهريّة الصادرة عن مجلس إدارتها فور انتهائها وبعدها أقصى قبل بدء أول جلسة تداول تالية لانتهاء الاجتماع.

موافاة الهيئة والبورصة ببيان معتمد من مجلس إدارة الشركة بأهم نتائج أعمالها مقارنة بالفترة المقابلة وفق النموذج المعد لذلك من البورصة وذلك فور انتهاء مجلس الإدارة من الموافقة على القوائم المالية السنوية أو ربع السنوية (الدورية) تمهيداً لإحالتها لمراقب الحسابات ليصدر بشأنها تقريره، على أن يتم ذلك الإفصاح عقب انتهاء الاجتماع وبعدها أقصى قبل بداية جلسة التداول التالية لانتهاء الاجتماع.

الإعلان عن قرار السلطة المختصة بالتوزيعات النقدية أو توزيعات الأسهم المجانية أو كليهما.

الإفصاح عند تجاوز أو انخفاض ما يملكه أحد المساهمين والأطراف المرتبطة به لنسبة ٥% ومضاعفاتها من عدد الأوراق المالية الممثلة لرأس مال الشركة أو حقوق التصويت بها، بما في ذلك الأسهم التي تم الاكتتاب فيها عن طريق شراء حقوق الاكتتاب لها.

الإفصاح عن الخطة الاستثمارية المستقبلية وتوجهات المساهم الرئيسي بشأن إدارة الشركة إذا بلغت النسبة المشتراة منه والأطراف المرتبطة به ٢٥% أو أكثر من رأس مال الشركة أو حقوق التصويت فيها.

الإفصاح عند صدور أي قرارات تحكيم أو أحكام قضائية في أي مرحلة من مراحل التقاضي التي تؤثر في مركزها المالي أو في حقوق حملة أوقافها المالية أو يكون لها تأثير على أسعار التداول أو على القرار الاستثماري للمتعاملين.



الإفصاح والشفافية

المعلومات الجوهرية والإفصاح المالي وغير المالي

يتم الإفصاح عن المعلومات المالية وغير المالية وكذا الأحداث الجوهرية وإبلاغ البورصة المصرية بتلك المعلومات ونشرها بالشاشات الخاصة بالبورصة المصرية كما يتم نشر القوائم المالية بصفة ربع سنوية بالموقع الإلكتروني للشركة الذي يتم تحديثه بصفة دورية:

المعلومات الداخلية التي تتضمن أهداف الشركة ورؤيتها وطبيعة نشاطها وخطط الشركة واستراتيجيتها المستقبلية.

هيكل الملكية بالشركة والتغيرات التي تطرأ عليه.

هياكل الملكية بالشركات الشقيقة والتابعة للشركة.

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وعقود المعاوضة.

أهم المخاطر التي قد تواجهها وسبل مواجهتها.

تغيير سياسات الاستثمار.

الإفصاح لمساهمي الشركة وللجهات الرقابية عن أسهم الخزينة، وفي حالة شراء الشركة التابعة للأسهم الشركة القابضة المالكة لها، تطبيق على الأسهم المشتراة كافة قواعد أسهم الخزينة ولا

يتم اختيار مراقب الحسابات من المسجلين لحي الهيئة العامة للرقابة المالية.

يكون التعيين بقرار الجمعية العامة بناءً على ترشيح من مجلس الإدارة وبعدها توصية لجنة المراجعة.

لا يجوز تعاقب مجلس الإدارة مع مراقب حسابات الشركة لأداء أية أعمال إضافية غير مرتبطة بعمله كمراقب حساباتها بشكل مباشر أو غير مباشر، إلا بعد أخذ موافقة لجنة المراجعة، وبشرط ألا يكون هذا العمل الإضافي من الأعمال المحظور على مراقب الحسابات القيام بها. ويجب أن تتناسب أتعاب أداء الأعمال الإضافية مع طبيعة وحجم الأعمال المطلوبة، وعلى لجنة المراجعة عند النظر في الموافقة على أداء مراقب الحسابات للأعمال الإضافية وتحديد أتعابه عنها أن تراعي عدم تأثير ذلك على استقلاليتها، مع ضرورة الإفصاح عن ذلك في الجمعية العامة للمساهمين وفي تقرير مجلس الإدارة السنوي.

تلتزم الشركة بقيام مراقب الحسابات بتقديم نسخة من تقريره على تقرير الذي تعده الشركة عن مدى التزامها بقواعد الحوكمة إلى الهيئة العامة للرقابة المالية والبورصة المصرية طبقاً لقواعد الحوكمة والإفصاح المعمول بها، ويقدم هذا التقرير أيضاً إلى الجمعية العامة للمساهمين.

مراقبة تطبيق سياسة تجنب تعارض المصالح على كافة العاملين بالشركة.

العمل على تطبيق مفهوم الشفافية والوضوح والعدالة في التعامل مع جميع المساهمين.

العمل على وضوح العلاقات فيما بين مجلس الإدارة وأصحاب المصالح.

وضع أدلة الحوكمة الداخلية للشركة وصياغة السياسات الداخلية المختلفة التي تنظم العلاقة بين كافة العاملين، وكذلك المساهمة في إعداد التقرير عن مدى التزام الشركة بحوكمة الشركات.

مراقب الحسابات

تقوم الشركة بتعيين مراقب حساباتها ممن تتوافر فيهم الشروط المنصوص عليها في قانون مزاولة مهنة المحاسبة والمراجعة، بما في ذلك الكفاءة والسمعة والخبرة الكافية، وأن تكون خبرته وكفاءته وقدراته متناسبة مع حجم وطبيعة نشاط الشركة ومن تتعامل معهم. كما يجب أن يكون مراقب الحسابات مستقلاً تاماً عن الشركة وعن أعضاء مجلس إدارتها، فلا يكون مثلاً مساهماً فيها أو عضواً في مجلس إدارتها، أو تربطه صلة قرابة بأي من أعضاء مجلس إدارتها أو إدارتها العليا حتى الدرجة الثانية، أو أن يقوم بصفة دائمة بأي عمل فني أو إداري أو استشاري فيها.



سياسة تعامل الداخليين والأطراف ذات العلاقة والأطراف المرتبطة

حظر تعامل أيًا من الداخليين والمجموعة المرتبطة بهم على أية أوراق مالية تصدرها الشركة خلال خمسة أيام عمل قبل ويوم عمل بعد نشر أي معلومات جوهرية.

حظر تعامل أي من المساهمين الذين يملكون ٢٠% فأكثر بمفردهم أو من خلال المجموعة المرتبطة بهم إلا بعد إخطار البورصة بذلك قبل التنفيذ.

حظر تعامل أعضاء مجلس إدارة الشركة أيًا كانت نسبة مساهمتهم في رأس المال والمسؤولين بها أو الأشخاص الذين في إمكانهم الاطلاع على معلومات غير متاحة للغير ويكون لها تأثير على سعر الورقة المالية، شراء أو بيع هذه الأوراق المالية التي تتعلق بها هذه المعلومات.

- تطبق الشركة سياسة تهدف إلى الرقابة على عمليات تداول الداخليين على أسهم الشركة طبقاً لقواعد هيئة الرقابة المالية والبورصة المصرية، وتبين مدى التزام الداخليين والمؤسسين والمساهمين الرئيسيين والمجموعات المرتبطة بهم ألا يكونوا طرفاً في أي عقد من عقود المعاوضة إلا بعد موافقة الجمعية العامة، على أن يعرض هذا التصرف على الجمعية بكافة تفاصيله وبياناته مقدماً بما في ذلك السعر والكمية قبل إجراء التصرف وذلك دون أن يحق للطرف المعني بعقد المعاوضة التصويت في الجمعية العامة. وتضمن تفهم كافة الأطراف المعنية لتعريف التداول الداخلي وقواعد تنظيمه، وتضمن هذه السياسة الآتي:

تقرير الإفصاح
تقوم الشركة بإصدار تقرير إفصاح ربع سنوي يعد من قبل إدارة الشركة بمعاونة إدارة علاقات المستثمرين بها يتضمن ما يلي:

- بيانات الاتصال بالشركة.
- مسئول علاقات المستثمرين وبيانات الاتصال به.
- هيكل المساهمين الذين يمتلكون نسبة ٥% فأكثر من أسهم الشركة.
- هيكل المساهمين الإجمالي موضعاً به الأسهم حرة التداول.
- تفاصيل أسهم الخزينة لدى الشركة.
- التغيرات في مجلس إدارة الشركة وآثر تشكيل للمجلس.

الموقع الإلكتروني

يتوافر موقع خاص بالشركة على شبكة المعلومات الدولية باللغتين العربية والإنجليزية يتم من خلاله الإفصاح عن المعلومات المالية وغير المالية بأسلوب سهل (www.mnhd.com)

الإفصاح فور صدور أي أحكام قضائية بعقوبة سالية للحرية ضد أحد أعضاء مجلس إدارة الشركة أو أحد المسؤولين الرئيسيين بها.

المخالفات والأحكام الصادرة على الشركة خلال العام
لا توجد أي مخالفات أو أحكام صادرة على الشركة خلال العام وتم سداد التزام مالي بمبلغ أحد عشر ألف جنيه فقط لتأخير تسليم القوائم المالية لهيئة الرقابة المالية عن الربع الثالث بعد تسليمها في المواعيد القانونية لإدارة البورصة المصرية.

علاقات المستثمرين

يتم تحديد مسئول علاقات المستثمرين بقرار من مجلس إدارة الشركة ويحضر اجتماع الجمعية العامة للمساهمين، كما يقوم مسئول علاقات المستثمرين بما يلي:

يكون مسئولاً عن الاتصال والرد على الاستفسارات من المساهمين والمستثمرين كما يقوم بتوزيع النشرات الصحفية عن الشركة متضمنة المعلومات والبيانات التي تحددها البورصة.

وضع خطة عمل تتضمن سياسة الإفصاح الخاصة بالشركة والالتزام بكافة القوانين واللوائح والقواعد وإجراءات القيد ومتطلبات الإفصاح والقرارات الصادرة من الهيئة والبورصة.

يكون على علم باتجاه الإدارة العليا والخطط الاستراتيجية وما تتخذه من قرارات وخاصة الجوهرية والالتزام بالحفاظ على سرية المعلومات الجوهرية والداخلية التي لا تكون في حكم المعرفة العامة.

الإفصاح للمحللين الماليين، المستثمرين الحاليين والمحتملين ومؤسسات التقييم عن أعمال وخطط الشركة من خلال الاجتماعات والمؤتمرات ومتابعة التقارير التي تصدر عن الشركة ومدى صحتها.

نقل حالة السوق إلى الإدارة العليا والمساعدة في إعداد رد الشركة على أسئلة واستفسارات المستثمرين والإعلام والمحللين الماليين والتعامل مع الشائعات التي يكون من شأنها التأثير على تداول أسهم الشركة.

أدوات الإفصاح

تقارير مجلس الإدارة

تقوم الشركة بإصدار تقارير ربع سنوية تنشر من خلال البورصة، وتقاريرًا سنويًا طبقاً لما ورد بقانون الشركات رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية للعرض على الجمعية العامة للمساهمين، ويقدم للهيئة والبورصة.

جدول متابعة تعاملات الداخلين على أسهم الشركة

م	الصفة	التعامل	تاريخ التعامل	الكمية
١	مجموعة مرتبطة	شراء	٢٠٢٢/٢/١	١٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم
٢	مجموعة مرتبطة	شراء	٢٠٢٢/٢/١٣	١,٧٣٨,٩٠٠ سهم
٣	مجموعة مرتبطة	شراء	٢٠٢٢/٢/١٤	١,٧٦١,١٠٠ سهم
٤	إدارة الشركة	شراء	٢٠٢٢/٤/٢٧	٩٠,٤٥٠ سهم
٥	مجموعة مرتبطة	شراء	٢٠٢٢/٤/٢٨	٤٠,٠٠٠ سهم
٦	مجموعة مرتبطة	شراء	٢٠٢٢/٥/٩	٥٣٦,٠٠٤ سهم
٧	مجلس الإدارة	شراء	٢٠٢٢/٦/٩	٦٥,٠٠٠ سهم
٨	مجلس الإدارة	شراء	٢٠٢٢/٦/١٣	١٥,٠٠٠ سهم
٩	إدارة الشركة	بيع	٢٠٢٢/٦/١٦	٧٥,٠٠٠ سهم
١٠	إدارة الشركة	بيع	٢٠٢٢/٦/١٩	٥٠,٠٠٠ سهم
١١	مجموعة مرتبطة	شراء	٢٠٢٢/٧/٤	٣,٨٣٧,٨١٤ سهم
١٢	مجموعة مرتبطة	شراء	٢٠٢٢/٧/١٨	١١,٧٦٤,٢٦٥ سهم
١٣	مجموعة مرتبطة	شراء	٢٠٢٢/٧/١٩	٢١,٢٢٧,٠٧٥ سهم
١٤	مجموعة مرتبطة ومجلس الإدارة	شراء	٢٠٢٢/٧/٢٠	١٩,٢٥٧,٢٤٧ سهم
١٥	مجموعة مرتبطة ومجلس الإدارة	شراء	٢٠٢٢/٧/٢١	٦,٧١٨,٠١٧ سهم
١٦	مجلس الإدارة	شراء	٢٠٢٢/٧/٢٦	٥٠,٠٠٠ سهم
١٧	مجموعة مرتبطة	بيع	٢٠٢٢/٧/٢٦	٥٠,٠٠٠ سهم
١٨	مجلس الإدارة	شراء	٢٠٢٢/٨/٢٨	٣٠,٠٠٠ سهم
١٩	مجلس الإدارة	شراء	٢٠٢٢/٩/٢٧	٣,٢٨٥,٠٠٠ سهم
٢٠	مجموعة مرتبطة	شراء	٢٠٢٢/١٠/٣	٦٠,٠٠٠ سهم
٢١	مجموعة مرتبطة	شراء	٢٠٢٢/١٠/٤	٢٨٥,٠٠٠ سهم
٢٢	مجموعة مرتبطة	شراء	٢٠٢٢/١٠/٢٥	٣,٠٣٩,٠٠٠ سهم
٢٣	مجموعة مرتبطة	شراء	٢٠٢٢/١١/٦	٤٢٣,٩١٥ سهم
٢٤	مجموعة مرتبطة	بيع	٢٠٢٢/١١/٦	٩٠,٠٠٠ سهم
٢٥	مجموعة مرتبطة	شراء	٢٠٢٢/١١/٨	٤,١٠٠,٠٠٠ سهم
٢٦	مجموعة مرتبطة	شراء	٢٠٢٢/١١/٩	٨٧,٠٠٠ سهم

القوائم المالية المجمعة



تقرير مراقب الحسابات

إلى السادة مساهمي

شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير – شركة مساهمة مصرية

تقرير عن القوائم المالية المجمعة

راجعنا القوائم المالية المجمعة المرفقة لشركة مدينة نصر للإسكان والتعمير – شركة مساهمة مصرية – والمتمثلة في قائمة المركز المالي المجمعة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ 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 مسؤولة 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

تنحصر 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 نصر للإسكان والتعمير – شركة مساهمة مصرية – في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ 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.

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، ١٢ مارس ٢٠٢٣

قائمة المركز المالي المجموع

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

إيضاح	٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري
الأصول		
الأصول غير المتداولة		
الأصول الثابتة (بالصافي)	٣٩,٣٥٤,٣٦٨	٤٩,٠٤٩,٥٠٨
أصول حق انتفاع (بالصافي)	١٠٢,١٩٢,٦٠٩	٤٣,٩٠٦,٩٩١
أصول ثابتة تحت التنفيذ	٢٠,٢٥١,٧٧٩	٤,١٧٧,٣٥١
أصول غير ملموسة	٣,٧٤٩,٦٢٨	٣,٠٣٠,١٥١
المسدد تحت حساب استثمارات في شركات تابعة	١٧٥,٠٠٠,٠٠٠	-
أصول مالية بالتكلفة المستهلكة	٥٦٦,٩٦٨	٥٦٦,٩٦٨
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	٢٧,٧٦١,٢٥٧	٢٤,٨٤٢,٦٧٥
استثمارات عقارية	٢,٣٨٣,٦٦٤	٣,٩٣٠,٥٨٣
أوراق قبض طويلة الأجل (بالصافي)	١,٧٥٩,٣٣٧,٣٨٨	٧٧٩,٨٨٢,١٥١
أصول ضريبية مؤجلة	٤٢,١٩٧,٣١٠	١٢,٩٦٣,٢٦٩
إجمالي الأصول غير المتداولة	٢,١٧٢,٧٩٤,٩٧١	٩٢٢,٣٤٩,٦٤٧
الأصول المتداولة		
مخزون	٥٢,٢٧٥,٦٤١	٥٠,٣٤٧,٤٩
أعمال تحت التنفيذ	٥,٣٢٦,٤٦٦,٤٦٥	٦,١٥٤,٩١٥,٧١٢
وحدات عقارية تامة	٢٦٤,٣٤٦,٤٩٩	٢٠٧,٤٢٦,٣٥٥
أوراق قبض قصيرة الأجل	١,٧٧٠,٤٢٨,٩١٢	٢,٠٨٧,٥٤٠,٤٢٥
العملاء المدينون (بالصافي)	٧٢٢,٧٠٨,١٥٣	٨٧٣,٣٥٠,٩٠٦
الموردون - أرصدة مدينة (بالصافي)	٣٤١,٣٦٨,٨٨٧	٣٧٣,١٠٥,٥٩٩
المدينون والأرصدة المدينة الأخرى (بالصافي)	١,٤٦٠,٤٤٤,٥٥٤	٧٣٠,٢٥٢,٥٩٣
أصول بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	٢,٣١٤,٣٢٧	٢,٤٨٥,٩٥٠
أصول مالية بالتكلفة المستهلكة-أذون خزانة	٩٦٣,٦٢٣,١٥٨	٥٨٩,٦٤٨,٧٧٤
مدينة إدارة وتشغيل وصيانة التجمعات السكنية	-	١٠,٩٥٠,٩٣٧
التقديت بالصدوق ولدى البنوك	٩٠٦,١٩٢,١٢٨	٥٦٩,٩٨٣,٩٠٦
إجمالي الأصول المتداولة	١١,٨١٠,١٦٨,٧٢٤	١١,٦٥٠,٠٠٨,٢٠٦
إجمالي الأصول	١٣,٩٨٢,٩٦٣,٦٩٥	١٢,٥٧٢,٣٥٧,٨٥٣
حقوق الملكية والالتزامات		
حقوق الملكية		
رأس المال المصدر والمدفوع	٢,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٤٩٧,٦٠٠,٠٠٠
احتياطي قانوني	٣٣٥,٧٧٢,٣٤٥	٣٢١,٦٤٠,٦٨٧
الأرباح المرحلة	١,٧٠٢,٩٢٩,٣٤	١,٧٠٢,٤٣٨,١٤٠
صافي ربح السنة	٧٣٦,٧٣٩,٧٨٠	٢٨٢,٨٣٧,٧٠٢
التغير في القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	٢٣,٠٢٧,٩٤٧	٢٠,١٠٩,٣٦٥
حقوق الملكية الشركة الأم	٤,٨٩٨,٤٦٩,١٠٦	٣,٨٢٤,٦٢٥,٨٩٤
الحقوق غير المسيطرة	٩٦,٥٨٩,٦١١	١٠٧,٠٤١,٣٩٧
إجمالي حقوق الملكية	٤,٩٩٥,٠٥٨,٧١٧	٣,٩٣١,٦٦٧,٢٩١
التزامات		
التزامات طويلة الأجل (بالصافي)	٣٩,٣٥٤,٣٦٨	٤٩,٠٤٩,٥٠٨
التزامات تنمية أراضي طويلة الأجل	١٠٢,١٩٢,٦٠٩	٤٣,٩٠٦,٩٩١
التزامات عقود التأجير طويلة الأجل	٢٠,٢٥١,٧٧٩	٤,١٧٧,٣٥١
إجمالي الالتزامات غير المتداولة	١٦١,٧٩٨,٧٥٦	١٥٧,١٣٣,٨٥٠
مقدمات من العملاء عن وحدات غير مسلمة	٥٦٦,٩٦٨	٥٦٦,٩٦٨
عملاء تشويبات ودفوعات مقدمة	٢٧,٧٦١,٢٥٧	٢٤,٨٤٢,٦٧٥
مخصصات	٢,٣٨٣,٦٦٤	٣,٩٣٠,٥٨٣
الموردون	١,٧٥٩,٣٣٧,٣٨٨	٧٧٩,٨٨٢,١٥١
التزامات استكمال المرافق	٤٢,١٩٧,٣١٠	١٢,٩٦٣,٢٦٩
دائنو توزيعات	-	-
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	٥٢,٢٧٥,٦٤١	٥٠,٣٤٧,٤٩
دائنو إدارة وتشغيل وصيانة التجمعات السكنية	٥,٣٢٦,٤٦٦,٤٦٥	٦,١٥٤,٩١٥,٧١٢
أقساط جارية من فروض لأجل	٢٦٤,٣٤٦,٤٩٩	٢٠٧,٤٢٦,٣٥٥
فروض قصيرة الأجل	١,٧٧٠,٤٢٨,٩١٢	٢,٠٨٧,٥٤٠,٤٢٥
بنوك دائنة (تسهيلات ائتمانية)	٧٢٢,٧٠٨,١٥٣	٨٧٣,٣٥٠,٩٠٦
التزامات عقود التأجير قصيرة الأجل	٣٤١,٣٦٨,٨٨٧	٣٧٣,١٠٥,٥٩٩
التزامات تنمية أراضي قصيرة الأجل	١,٤٦٠,٤٤٤,٥٥٤	٧٣٠,٢٥٢,٥٩٣
مصلحة الضرائب	٢,٣١٤,٣٢٧	٢,٤٨٥,٩٥٠
إجمالي الالتزامات المتداولة	٩٦٣,٦٢٣,١٥٨	٥٨٩,٦٤٨,٧٧٤
إجمالي الالتزامات	-	١٠,٩٥٠,٩٣٧
إجمالي حقوق الملكية والالتزامات	٩٠٦,١٩٢,١٢٨	٥٦٩,٩٨٣,٩٠٦
	١١,٨١٠,١٦٨,٧٢٤	١١,٦٥٠,٠٠٨,٢٠٦
	١٣,٩٨٢,٩٦٣,٦٩٥	١٢,٥٧٢,٣٥٧,٨٥٣

تقرير مراقب الحسابات (مرفق)

نائب الرئيس التنفيذي للشؤون المالية
محاسب/ أحمد حسين العزبالرئيس التنفيذي والعضو المنتدب
مهندس/ محمد عبد الله سلامرئيس مجلس الإدارة
مهندس / محمد حازم بركات

قائمة المركز المالي المجموع - تابع

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

إيضاح	٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري
الالتزامات غير المتداولة		
أوراق دفع طويلة الأجل (بالصافي)	١٥٤,٣٤٨,٧٨٦	٢٠٦,٩٣٣,٣٢٣
فروض لأجل	١,٢٠١,٥٥٩,٦٨٢	٢,١١٧,٣٨٤,٠١٠
التزامات تنمية أراضي طويلة الأجل	٢٩٩,٩٥٤,٠٠٥	-
التزامات عقود التأجير طويلة الأجل	٧٥,٩٥٥,٦٠٣	١٤,٨١٧,٩٦٥
إجمالي الالتزامات غير المتداولة	١,٧٣١,٨١٨,٠٧٦	٢,٣٣٩,١٣٥,٢٩٨
الالتزامات المتداولة		
مقدمات من العملاء عن وحدات غير مسلمة	٢,٧٦٤,٠٤٨,٩١٤	٢,٩٦٥,٣٧٩,٢٦٤
عملاء تشويبات ودفوعات مقدمة	٣٨,٨٢٠,٧١٩	٤٥,٢٨٤,٨٢١
مخصصات	١٠٤,٦٣٣,١٤٨	٦٥,٢٣٢,٦١٩
الموردون	٦٨٣,٤٢٩,٣٩٨	٥٦٤,٦٢٣,٣٦٩
التزامات استكمال المرافق	١٥٣,٦٤١,٧٥٠	٨٦,٨٠٣,٨٩٠
دائنو توزيعات	-	٢٠,١١٦,٢٣٨
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	٩٨٦,٦٦٦,٥٣٧	٨٦٧,٢١١,٦٢٤
دائنو إدارة وتشغيل وصيانة التجمعات السكنية	٧,٥٠٧,٤١٧	-
أقساط جارية من فروض لأجل	١,١١٢,٧١١,١٧٤	١٠٦,٤٨٧,٩٤٢
فروض قصيرة الأجل	٧٤١,٠٣٢,٢٢٨	٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠
بنوك دائنة (تسهيلات ائتمانية)	١٧٣,١٤٣,٧٠٦	٤٧,١٢٦,٧٣٩
التزامات عقود التأجير قصيرة الأجل	٢٥٠,٥٨,٥٩٣	٧٤٤,٢٩٢,٨٦٢
التزامات تنمية أراضي قصيرة الأجل	٢٠٨,٨٠٦,٥٧٧	-
مصلحة الضرائب	٢٥٦,٥٨٦,٧٤١	٦٨,٩٩٥,٨٩٦
إجمالي الالتزامات المتداولة	٧,٢٥٦,٠٨٦,٩٠٢	٦,٣٠١,٥٥٥,٢٦٤
إجمالي الالتزامات	٨,٩٨٧,٩٠٤,٩٧٨	٨,٦٤٠,٦٩٠,٥٦٢
إجمالي حقوق الملكية والالتزامات	١٣,٩٨٢,٩٦٣,٦٩٥	١٢,٥٧٢,٣٥٧,٨٥٣

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

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

رئيس مجلس الإدارة
مهندس / محمد حازم بركاتالرئيس التنفيذي والعضو المنتدب
مهندس/ محمد عبد الله سلامنائب الرئيس التنفيذي للشؤون المالية
محاسب/ أحمد حسين العزب

قائمة الدخل الشامل المجمعة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

من ٢٠٢١/١/١ إلى ٢٠٢١/١٢/٣١ جنييه مصري	من ٢٠٢٢/١/١ إلى ٢٠٢٢/١٢/٣١ جنييه مصري	إيضاح
٢٨٣,٢٩٣,١٦٦	٧٢٦,٢٨٧,٩٩٤	صافي ربح السنة
(١,٥٩٠,٦٣٥)	٢,٩١٨,٥٨٢	بنود لا يتم إعادة توبييها بقائمة الدخل
٢٨١,٧٠٢,٥٣١	٧٢٩,٢٠٦,٥٧٦	إجمالي الدخل الشامل عن السنة
(٤٥٥,٤٦٤)	١٠,٤٥١,٧٨٦	يضاف نصيب الحقوق غير المسيطرة
٢٨١,٢٤٧,٠٦٧	٧٣٩,٦٥٨,٣٦٢	نصيب حقوق الملكية للشركة الأم

رئيس مجلس الإدارة
مهندس / محمد حازم بركاتالرئيس التنفيذي والعضو المنتدب
مهندس / محمد عبد الله سلامنائب الرئيس التنفيذي للشؤون المالية
محاسب / أحمد حسين العزب

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

قائمة الدخل المجمعة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

من ٢٠٢١/١/١ إلى ٢٠٢١/١٢/٣١ جنييه مصري	من ٢٠٢٢/١/١ إلى ٢٠٢٢/١٢/٣١ جنييه مصري	إيضاح
٢,٢٣٠,٣٩٤,٩٢٦	٥,٣٣٦,٢٠٢,٨٣٢	٢٥ أ صافي إيرادات النشاط
(١,٤٧٩,٧١٧,٢٣٠)	(٣,٣٤٦,٨٨٩,٧٥٥)	٢٥ ب تكلفة إيرادات النشاط
٧٥٠,٦٧٧,٦٩٦	١,٩٨٩,٣١٣,٠٧٧	مجموع الربح
		يخصم:
(٢٥٦,٢٨٩,٨٠٠)	(٦١٠,١٣٨,٧٦٩)	٢٦ المصروفات البيعية والتسويقية
(١٣٧,٨٣٩,٤٠١)	(١٥٢,٤٢١,٦٤٩)	٢٧ المصروفات العمومية والإدارية
(٣٧,٣٤٠,٢٦٥)	(٥١,٨٣٩,٣٠١)	٢٨ مصروفات تشغيل أخرى
-	(٤٩,٥٠٤,٣٥٨)	١٥ المخصصات
(٢٢٨,٨٨٣,٦٨٣)	(٤٧٨,٣٣٩,١٣٥)	٢٩ مصروفات تمويلية
		يضاف:
١٢,٧٤٨,٣٧	-	مخصصات انتفي الغرض منها
٥٠,١٣١,٧٠٢	٥٤,٧٨٥,٦٩٤	رد خسائر ائتمانية متوقعة (بالصافي)
٨٧,٧٥٩,٠٨٩	١٣٦,٦٥٥,٤٩٦	٣٠ إيرادات تمويلية
١٠١,٠٢٧,٧٠٩	١٠٥,٣١٩,٤٨٢	٣١ إيرادات مرتبطة بالنشاط
٣٤١,٩٩١,٠٨٤	٩٤٣,٨٣٠,٥٣٧	الأرباح الناتجة من التشغيل
٢,٢٢٣,٠٨٢	٢٢٢,٢٢٢	توزيعات أرباح من أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٤٤,٢٦٧	٤١,٧١٦	عوائد من أصول مالية بالتكلفة المستهلكة
(٧,٣٠١,٥٣٧)	(١٤,٢٣١,٩٩٠)	٣٢ المصروفات الأخرى
٣٣٦,٩٥٦,٨٩٦	٩٢٩,٨١٢,٤٨٥	صافي أرباح السنة قبل الضرائب
(٤٦,١٥,٢٥٦)	(٢٣٢,٨٠٨,٥٣٢)	ضريبة الدخل
(٧,٢٤٨,٤٧٤)	٢٩,٢٣٤,٠٤١	٣٥ الضريبة المؤجلة
٢٨٣,٢٩٣,١٦٦	٧٢٦,٢٨٧,٩٩٤	صافي أرباح السنة
(٤٥٥,٤٦٤)	١٠,٤٥١,٧٨٦	(يخصم) نصيب حقوق الأقلية
٢٨٢,٨٣٧,٧٠٢	٧٣٦,٧٣٩,٧٨٠	٣٣ نصيب حقوق الملكية للشركة الأم
٠,١٤١	٠,٣٠٤	٣٨ نصيب السهم في أرباح السنة

رئيس مجلس الإدارة
مهندس / محمد حازم بركاتالرئيس التنفيذي والعضو المنتدب
مهندس / محمد عبد الله سلامنائب الرئيس التنفيذي للشؤون المالية
محاسب / أحمد حسين العزب

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

٣. ملخص بأهم السياسات المحاسبية المتبعة ومعايير المحاسبة المطبقة

٣.١ 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.

٣.٢ ملخص بأهم السياسات المحاسبية المتبعة

٣-٢-١ الأصول الثابتة وإهلاكاتها

الاعتراف والقياس

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

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

التكاليف اللاحقة

تتضمن التكلفة الدفترية للأصول الثابتة تكلفة إطلال 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 المقدره للأصول الثابتة بصفة دورية وفيما يلي بيان بالأعمار الإنتاجية المقدره لتلك الأصول:

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

٣. ملخص بأهم السياسات المحاسبية المتبعة ومعايير المحاسبة المطبقة

أصول ثابتة تحت التنفيذ

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

تساهم الشركة الأم - شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير - وتتوافر لديها السيطرة خلال السنة المالية المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ على الشركة التابعة والتي تم إدراجها ضمن القوائم المالية المجمعة وذلك كما يلي:

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

٢. استخدام التقديرات والافتراضات

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

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

وفيما يلي أهم البنود المستخدم فيها التقديرات والافتراضات والحكم المهني:

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

٢.١ 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 جوهري 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.

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 رسمة 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 تكبيدها.

الاستهلاك

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

العمر الإنتاجي المقدر (بالسنة)

برامج حاسب آلي ونظم معلومات ٣-١

٣-٢-٣ الأدوات المالية

الاعتراف والقياس الأولي

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

التبويب والقياس اللاحق

الأصول المالية

عند الاعتراف الأولي يتم تبويب الأصل المالي على أنه مقاس:

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

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

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

- في حالة إذا كان سيتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج عمل يهدف إلى الاحتفاظ بالأصول لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية
- 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،
- 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 التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة للاستثمار، يتم إجراء هذا الاختيار لكل أداة على حدة.

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

عند الاعتراف الأولى يمكن للشركة أن تخصص بشكل غير قابل للإلغاء أصلا ماليا يستوفى 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 (بشار إليه أحيانا 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 عمليا. 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
- تكرار وحجم وتوقيت مبيعات الأصول المالية في الفترات السابقة وأسباب هذه المبيعات والتوقعات بشأن نشاط المبيعات في المستقبل.

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

يتم قياس الأصول المالية المحتفظ بها بغرض المتاجرة أو المدارة والتي يتم تقييم أداؤها 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 الأولى، 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
- الشروط التي تقصر مطالبة الشركة بالتدفقات النقدية من الأصول المحددة (على سبيل المثال، ميزات غير قابلة للاستعادة)
- تماشى ميزة السداد المبكر مع مدفوعات الأصل والفائدة فقط إذا كان مبلغ الدفع المسبق يمثل بشكل جوهري المبالغ غير المدفوعة من الأصل والفائدة على المبلغ الأصلي المستحق، والذي قد يشمل تعويضا معقولا عن الإنهاء المبكر للعقد. بالإضافة إلى ذلك بالنسبة، للأصول المالية التي يتم الحصول عليها بخصم أو علاوة إصدار على القيمة الاسمية التعاقدية وهي ميزة تسمح أو تتطلب السداد المبكر بمبلغ يمثل بشكل جوهري المبلغ التعاقدى بالإضافة إلى الفائدة التعاقدية المستحقة (ولكن غير المدفوعة) (والتي قد تتضمن أيضا تعويضا معقولا للإنهاء المبكر) يتم التعامل معها على أنها تتوافق مع هذا المعيار إذا كانت القيمة العادلة لميزة السداد المبكر غير مؤثرة عند الاعتراف الأولى.

٤-٢-٣ الاستثمارات العقارية

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

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

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 الاصول 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 الإستردادية 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 الإستردادية 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 الإستردادية أيهما أقل، وفي حالة انخفاض القيمة الإستردادية 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 بالصنوق وحسابات جارية بالبنوك والودائع لأجل وأذون الخزانة (استحقاق خلال ٣ شهور) والاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر مخصصاً 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 مخصصاً منها قيمة المبالغ المتوقعة 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).

الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر

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

الأصول المالية بالتكلفة المستهلكة

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

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

أدوات الدين المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

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

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

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

استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

تقاس الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل.

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

الالتزامات المالية – التبويب والقياس اللاحق والأرباح والخسائر

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

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

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

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

الاستبعاد

الأصول المالية

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

التزامات مالية

يتم استبعاد الالتزامات المالية عندما يتم سداد الالتزامات التعاقدية أو إلغائها أو انقضاء مدتها.

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

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

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.

تعرض قيمة الأصول المالية للاضمحلال عندما يتوافر دليل موضوعي على أن التدفقات النقدية المستقبلية المقدره 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 تحقق 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.

٣-٢-١٤ أسهم الخزينة

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

٣-٢-١٥ توزيعات الأرباح

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

٣-٢-١٦ تحقق الإيراد

١) الإيرادات من العقود مع العملاء

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

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

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

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

يتم الاعتراف بالإيرادات المحققة من عقود العملاء عند نقطة من الزمن إذا لم يكن الوفاء بالتزامات الأداء يتم على مدار زمني حيث تقوم الشركة بالوفاء بالتزام الأداء عند نقطة من الزمن وهي النقطة التي يحصل فيها العميل على السيطرة على الأصل – وتوجيه استخدام الأصل – والحصول على ما يقارب جميع المنافع المتبقية، في هذه الحالة يجب على الشركة أن تعترف بالإيراد لأنها قامت بالوفاء بالتزامات الأداء. عند استيفاء الشركة لالتزام الأداء من خلال تقديم السلع والخدمات التي وعدت بها، ينشأ عن ذلك أصل العقد على أساس المبلغ المحقق من خلال الأداء. عندما يتجاوز المبلغ المحصل من العميل مبلغ الإيرادات المعترف به تنشأ التزام العقد.

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

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.

٣-٢-١٢ اضمحلال قيمة الأصول

الأصول غير المالية

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

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

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

ويتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدره 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).

وبعكس 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 المقدره لأصل (أو لوحد مولدة للنقد) أقل من قيمتها الدفترية يتم تخفيض القيمة الدفترية لذلك الأصل (أو للوحدة المولدة للنقد) لتعكس قيمته الاستردادية. ويتم الاعتراف بخسائر الاضمحلال فوراً بقائمة الدخل المجمعة.

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

تطبيق الشركة منهجا 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 استنادا إلى التغير في جودة الائتمان منذ الاعتراف الأولي بها.

المرحلة الأولى: خسارة الائتمان المتوقعة على مدي 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 مدي الحياة – مع عدم اضمحلال قيمة الائتمان

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

المرحلة الثالثة: خسارة الائتمان المتوقعة – اضمحلال قيمة الائتمان

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

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.

١٧-٢-٣ التكاليف المباشرة وغير المباشرة

يتم رسملة التكاليف الفعلية الخاصة بإنشاء الوحدات العقارية ضمن (حساب أعمال تحت التنفيذ ووحدة 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.

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 وبالترام عقد التأجير في تاريخ بداية عقد التأجير.

القياس الأولي لأصل حق الانتفاع:

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

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

القياس الأولي لالتزام 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.

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

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

الاعتراف بالإيراد

مدينة نصر للإسكان والتعمير: -

مبيعات العقارات

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

مبيعات الأراضي

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

إيرادات تمويلية

يتم إثبات إيرادات الفوائد على أساس الاستحقاق باستخدام طريقة الفائدة الفعال. هو المعدل الذي يستخدم لخصم الدفعات النقدية المستقبلية المتوقعة سدادها أو تحصيلها خلال العمر المتوقع للأداة المالية (أو فترة زمنية أقل إذا كان ذلك مناسباً) لتساوى تماماً القيمة الحاضرة 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 المحقة فعلياً، 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 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 والأصول والتعهدات بالالتزامات المرتبطة بالترتيب. ويطلق على هؤلاء الأطراف المشغلين المشتركين. ويكون المشروع المشترك ترتيب مشترك عندما يكون لدى أطرافه سيطرة مشتركة على الحقوق على صافي الأصول المرتبطة بالترتيب. وهؤلاء الأطراف يطلق عليهم أصحاب الحصص في المشروعات المشتركة. وتطبق المنشأة الحكم الشخصي عند تقدير ما إذا كان الترتيب المشترك عملية مشتركة أو مشروع مشترك.

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

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

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
- تجميع الأعمال.

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

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

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

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.
- 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.

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

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

الاعتراف والقياس الشركة كمؤجر:

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

الإيجار التشغيلي:

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

عقود البيع مع إعادة الاستئجار:

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

تحويل الأصل يمثل عملية بيع:

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

تحويل الأصل ليس عملية بيع:

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

الإعفاءات من الاعتراف:

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

٢٠-٢-٣ 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 الأجور. يقتصر التزام الشركة على قيمة مساهمتها. وتحمل مساهمات الشركة على قائمة الدخل المجمعة طبقاً للأساس الاستحقاق، كما أن الشركة تمنح العاملين الذين بلغوا سن التقاعد مكافأة نهاية خدمة بحد أقصى ٥٠ ألف جنيه مصري وبتاريخ ٢١ ديسمبر ٢٠٢٢ قرر مجلس إدارة الشركة زيادة مكافأة نهاية خدمة بحد أقصى ١٠٠ ألف جنيه مصري، كما تطبق الشركة نظام للتقاعد الميكر الاختياري، ويتم تحميل مكافأة نهاية الخدمة الخاصة بالعاملين الذين يستفيدوا من هذا النظام على قائمة الدخل المجمعة في الفترة التي يتم الموافقة فيها على تقاعدهم الميكر.

٣-٢-٢٤ الاحتياطي القانوني

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

٣-٢-٢٥ ترجمة المعاملات بالعملة الأجنبية

تمسك الشركة دفاترها المحاسبية بالجنه المصري. وتثبت المعاملات بالعملة الأجنبية بالدفاتر بالجنه 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.

٣-٢-٢٦ المساهمة التكافلية

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

١/٤ الأصول الثابتة

٢٠٢٢/١٢/٣١	الأراضي (*)	المباني والبنشآت (*)	تحسينات في أصول مستأجرة	آلات ومعدات	وسائل نقل وانتقال	عدد وأدوات صغيرة	أثاث ومعدات مكاتب	الحاسبات الآلية	الإجمالي
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
التكلفة:									
في ١ يناير ٢٠٢٢	١,٦٥٩,٤٤٤	٢٤,٧٦٢,٢٧٩	٣٧,٦٦٣,١٣	٣٣,٩٢٨,٦٣٠	١٥,٤٧٥,٢٩٧	١,٤٤٤,٣١٣	١٧,٢٨٥,٦٩٨	١٧,٨٨٣,٥٦٠	١٥٠,٠٦٢,٢٣٤
الإضافات خلال السنة	-	٣,٥٤٧,٨٤٥	١٦٥,٠٠٠	-	-	-	٣٦٦,٦٠٣	٥,٩٦٣,٢٢٢	١٠,٤٢,٦٧٠
الاستبعادات خلال السنة	-	-	-	(٧,٦٥٣)	(٧٤٤,٢٠١)	(٣٨,١٧١)	(٦٤٤,٧٧٨)	(١٦٧,٢٢٢)	(١,٦٠٢,٢٥٠)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	١,٦٥٩,٤٤٤	٢٨,٣١٠,١٢٤	٣٧,٨٢٨,٠١٣	٣٣,٩٢٠,٩٧٧	١٤,٧٣١,٠٩٦	١,٣٦٦,١٤٢	١٧,٠٠٧,٥٢٣	٢٣,٦٧٩,٥٦٠	١٥٨,٥٠٢,٨٧٩
مجمع الإهلاك:									
في ١ يناير ٢٠٢٢	-	٩,١٢٣,٢٦١	٢٣,٥٢٩,٨٠٥	٣١,٣٤٢,٥٠٧	١٣,٨٠٤,٣٧٢	١,١٧٧,٥٠١	١٣,٥٢٠,٣٢٧	٨,٥١٤,٩٥٣	١٠١,١٢,٧٢٦
إهلاك السنة	-	١,٦٨٠,٤٦٤	١٠,٧٨٣,٧٣٨	١,٨٤٧,٩٧١	٦١٢,٩٠٩	٦٥,١١٠	١,٥٧٥,٠٦٤	٣,١٦٣,٢٩٠	١٩,٧٢٨,٥٤٦
الاستبعادات خلال السنة	-	-	-	(٧,٦٥٣)	(٧٤٤,٢٠١)	(٣٨,١٧١)	(٦٣٥,٥١٤)	(١٦٧,٢٢٢)	(١,٥٩٢,٧٦١)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	-	١٠,٨٠٣,٧٢٥	٣٤,٣١٣,٥٤٣	٣٣,١٨٢,٨٢٥	١٣,٦٧٣,٠٨٠	١,٢٠٤,٤٤٠	١٤,٤٥٩,٨٧٧	١١,٥١١,٠٢١	١١٩,١٤٨,٥١١
صافي القيمة الدفترية:									
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	١,٦٥٩,٤٤٤	١٧,٥٠٦,٣٩٩	٣,٥١٤,٤٧٠	٧٣٨,١٥٢	١,٠٥٨,٠١٦	١٦١,٧٠٢	٢,٥٤٧,٦٤٦	١٢,١٦٨,٥٣٩	٣٩,٣٥٤,٣٦٨

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

٢٠٢١/١٢/٣١	الأراضي (*)	المباني والبنشآت (*)	تحسينات في أصول مستأجرة	آلات ومعدات	وسائل نقل وانتقال	عدد وأدوات صغيرة	أثاث ومعدات مكاتب	الحاسبات الآلية	الإجمالي
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
التكلفة:									
في ١ يناير ٢٠٢١	١,٦٥٩,٤٤٤	٢٢,٩٨١,٤٤٠	٤٠,٢٨١,١٧٥	٣٥,٧٤٩,٨٦٦	١٦,٣٢٧,٧٦٢	١,٤١١,٢١٤	١٧,٢٨٨,٩٦٣	١٤,٦٣٩,٧٤٠	١٥٠,٣٣٩,٥٦٤
الإضافات خلال السنة	-	١,٧٨٠,٨٣٩	٣,٩٣٥,٣٢٣	١٢٣,٥٤٣	٥١٢,٤١٨	١,١٤٠	١,١٢٥,٣٦٢	٤,٩٢,١٠٣	١١,٥٧٠,٧٢٨
الاستبعادات خلال السنة	-	-	(٦,٥٥٣,٤٨٥)	(١,٩٤٤,٧٣٩)	(١,٣٦٤,٨٨٣)	(٨,٠٤١)	(١,١٢٨,٦٢٧)	(٨٤٨,٢٨٣)	(١١,٨٤٨,٥٠٨)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	١,٦٥٩,٤٤٤	٢٤,٧٦٢,٢٧٩	٣٧,٦٦٣,٠١٣	٣٣,٩٢٨,٦٣٠	١٥,٤٧٥,٢٩٧	١,٤٤٤,٣١٣	١٧,٢٨٥,٦٩٨	١٧,٨٨٣,٥٦٠	١٥٠,٠٦٢,٢٣٤
مجمع الإهلاك:									
في ١ يناير ٢٠٢١	-	٧,٩١٣,٨٥٩	١٥,٨٣٠,٤٠٧	٣١,٣٢٨,٢٩٠	١٤,٥٠٦,٧٢٦	١,١١٧,٩٠٨	١٢,٨١٧,٣٢٦	٦,٧٢١,٧٥٣	٩٠,٢٣٥,٩٧٥
إهلاك السنة	-	١,٢٠٩,٤٠٢	١٤,٢٥٢,٨٨٣	١,٩٥٨,٩٥٦	٦٦٢,٥٢٩	٦٧,٦٣٤	١,٨٣١,٩٢٢	٢,٦٣٩,٠١٣	٢٢,٦٢٢,٣٣٩
الاستبعادات خلال السنة	-	-	(٦,٥٥٣,٤٨٥)	(١,٩٤٤,٧٣٩)	(١,٣٦٤,٨٨٣)	(٨,٠٤١)	(١,١٢٨,٦٢٧)	(٨٤٥,٨١٣)	(١١,٨٤٥,٥٠٨)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	-	٩,١٢٣,٢٦١	١٠,٨٠٣,٧٢٥	٣١,٣٤٢,٥٠٧	١٣,٨٠٤,٣٧٢	١,١٧٧,٥٠١	١٣,٥٢٠,٣٢٧	٨,٥١٤,٩٥٣	١٠١,١٢,٧٢٦
صافي القيمة الدفترية:									
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	١,٦٥٩,٤٤٤	١٥,٦٣٩,٠١٨	١٤,١٣٣,٢٠٨	٢,٥٨٦,١٢٣	١,٦٧٠,٩٢٥	٢٦٦,٨١٢	٣,٧٦٥,٣٧١	٩,٣٦٨,٦٠٧	٤٩,٠٤٩,٥٠٨

أ. بلغت قيمة الأصول المهلكة دفترياً بالكامل ومازالت تعمل كما يلي:

٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري	
٩١٦,٤٧٥	١,١٠٧,١٢٨	مباني وإنشاءات
-	١٦,٦٧٨,٧١١	تحسينات في أصول مستأجرة
١٩,٠٦١,٨٢٩	٢٨,٩٧٥,٤٧٤	آلات ومعدات
١١,٩٦٢,٥٨١	١١,٢٤٥,٥٨٠	وسائل نقل وانتقال
٧٥٢,٧٢٤	٧١٦,٨٠٨	عدد وأدوات صغيرة
٩,٠٤٧,٠٠٥	١٠,٠٦٣,٥٥١	أثاث ومعدات مكاتب
١,٩٦٦,٠٥٤	٣,٨٥١,٧١٥	حاسبات آلية
٤٣,٧٠٦,٦٦٨	٧٢,٦٣٨,٩٦٧	

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

٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري	
٢,٥٤٠,٧٩٣	٣,٨٩٠,٧٠٠	تكلفة المبيعات
١٦,٠٩٩,٢٥٩	١٢,٩٤٥,٠٣٢	المصروفات البيعية والتسويقية (إيضاح ٢٦)
٣,٩٧٢,٠٣٤	٢,٨٢٦,٨٩٩	المصروفات العمومية والإدارية (إيضاح ٢٧)
١,٢٥٣	٦٦,٥٤٥	مصروفات إدارة المجتمعات السكنية والتشغيل الأخرى (إيضاح ٢٨)
٢٢,٦٢٢,٣٣٩	١٩,٧٢٨,٥٤٦	

٢/٤ أصول ثابتة تحت التنفيذ

٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري	
-	٣,٥٣٧,٧٦٨	رصيد أول السنة
٣,٥٣٧,٧٦٨	١٦,٠٧٤,٤٢٨	الإضافات خلال السنة
٣,٥٣٧,٧٦٨	١٩,٦١٢,١٩٦	رصيد آخر السنة (شركة مدينة نصر)
٦٣٩,٥٨٣	٦٣٩,٥٨٣	شركة النصر للأعمال المدنية
٤,١٧٧,٣٥١	٢٠,٢٥١,٧٧٩	

٥. أصول غير ملموسة

برامج حاسب آلي ونظم معلومات

٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري	
٢٤,٠٣٦,١٧٨	٢٤,٨٨٨,٧٤١	التكلفة أول السنة
٨٥٢,٥٦٣	٤,٥٢٠,٠٦٩	الإضافات خلال السنة
٢٤,٨٨٨,٧٤١	٢٩,٤٠٨,٨١٠	التكلفة آخر السنة
١٨,٦٦٤,٨٩٦	٢١,٨٥٨,٥٩٠	مجمع الاستهلاك أول السنة
٣,١٩٣,٦٩٤	٣,٨٠٠,٥٩٢	الاستهلاك خلال السنة
٢١,٨٥٨,٥٩٠	٢٥,٦٥٩,١٨٢	مجمع الاستهلاك آخر السنة
٣,٠٣٠,١٥١	٣,٧٤٩,٦٢٨	صافي القيمة الدفترية

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

بلغت قيمة الأصول المستهلكة دفترياً بالكامل ومازالت تستخدم كما يلي:

٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري	
١٧,٥٤٨,٩١٣	٢٠,٠٥٠,٢٩٩	برامج حاسب آلي ونظم معلومات

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

٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري	
٨٧٩,٥٠٦	٣,٤٨٧,٦٠٠	تكلفة المبيعات
١٠٣,١٩٠	١١٤,٧٨٤	المصروفات البيعية والتسويقية (إيضاح ٢٦)
٢,١٩٨,٢٨٠	٩٩,٣٧٩	المصروفات العمومية والإدارية (إيضاح ٢٧)
١٢,٧١٨	٩٨,٨٢٩	مصروفات إدارة المجتمعات السكنية والتشغيل الأخرى (إيضاح ٢٨)
٣,١٩٣,٦٩٤	٣,٨٠٠,٥٩٢	

٦. أصول مالية واستثمارات

١/٦ أصول مالية بالتكلفة المستهلكة

٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري	
٥٦٦,٩٦٨	٥٦٦,٩٦٨	استثمارات في سندات حكومية (غير متداولة بالبورصة)

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

نسبة المساهمة %	٢٠٢٢/١٢/٣١ جنية مصري	٢٠٢١/١٢/٣١ جنية مصري
٧,٥٠٣	٢٢,٩٣٣,٧٢٢	٢١,٣٦٣,٤٧٥
١,٢٠٠	٤,٦٠٨,٣٣٥	٣,٢٦٠,٠٠٠
٠,١	١٩,٢٠٠	١٩,٢٠٠
٠,٨	٢٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠
	٢٧,٧٦١,٢٥٧	٢٤,٨٤٢,٦٧٥

٣/٦ استثمارات عقارية

٢٠٢٢/١٢/٣١ جنية مصري	٢٠٢١/١٢/٣١ جنية مصري
٢,٠٧٦,٣٣٥	٣,٤٢٧,٦٩٢
٣٠٧,٣٢٩	٥٠٢,٨٩١
٢,٣٨٣,٦٦٤	٣,٩٣٠,٥٨٣

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

٢٠٢٢/١٢/٣١ جنية مصري	٢٠٢١/١٢/٣١ جنية مصري
٣,٤٢٧,٦٩٢	٣,٤٢٧,٦٩٢
(١,٣٥١,٣٥٧)	-
٢,٠٧٦,٣٣٥	٣,٤٢٧,٦٩٢

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

٢٠٢٢/١٢/٣١	وحدات سكنية جنية مصري	وحدات غير سكنية جنية مصري	الإجمالي جنية مصري
التكلفة:			
في ١ يناير ٢٠٢٢	٥٤٥,٩٩٧	٢,٦٣٨,٦٢٧	٣,١٨٤,٦٢٤
المحول الى أعمال تحت التنفيذ خلال السنة	-	(٣٤٤,٤٠٥)	(٣٤٤,٤٠٥)
الاستيعادات خلال السنة	-	(٨٣,٢٢٤)	(٨٣,٢٢٤)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٥٤٥,٩٩٧	٢,٢١٠,٩٩٨	٢,٧٥٦,٩٩٥
مجمع الإهلاك:			
في ١ يناير ٢٠٢٢	٤٨٢,٤٩٨	٢,١٩٩,٢٣٥	٢,٦٨١,٧٣٣
أهلك السنة (إيضاح ٢٥ ب)	٣٩	٤٢,٥١٠	٤٢,٥٤٩
المحول الى أعمال تحت التنفيذ خلال السنة	-	(٢٢٠,٥٩٢)	(٢٢٠,٥٩٢)
الاستيعادات خلال السنة	-	(٥٤,٠٢٤)	(٥٤,٠٢٤)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٤٨٢,٥٣٧	١,٩٦٧,١٢٩	٢,٤٤٩,٦٦٦
صافي القيمة الدفترية:			
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٦٣,٤٦٠	٢٤٣,٨٦٩	٣٠٧,٣٢٩

٢٠٢١/١٢/٣١	وحدات سكنية جنية مصري	وحدات غير سكنية جنية مصري	الإجمالي جنية مصري
التكلفة:			
في ١ يناير ٢٠٢١	٥٣٥,٩٩٧	٢,٦٤٥,٧٥٨	٣,١٩١,٧٥٥
إستيعادات السنة	-	(٧,١٣١)	(٧,١٣١)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٥٣٥,٩٩٧	٢,٦٣٨,٦٢٧	٣,١٨٤,٦٢٤
مجمع الإهلاك:			
في ١ يناير ٢٠٢١	٤٧٦,٥٤١	٢,١٥٥,٩٨١	٢,٦٣٢,٥٢٢
إهلاك السنة	٥,٩٥٧	٥٠,١٩٣	٥٦,١٥٠
إستيعادات السنة	-	(٦,٩٣٩)	(٦,٩٣٩)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٤٨٢,٤٩٨	٢,١٩٩,٢٣٥	٢,٦٨١,٧٣٣
صافي القيمة الدفترية:			
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٦٣,٤٩٩	٤٣٩,٣٩٢	٥٠٢,٨٩١

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

٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري
٤٨١,٤٢٤	٤٨١,٤٢٤
١,٦٦٥,٢١٨	٣١٠,٤٨٤
٢,١٤٦,٦٤٢	٧٩١,٩٠٨

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

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

٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري
٥١	٣٧٨,٤٧٦
١,٦٦٦,٤٥٢	١,٥١٠,٨١٨
٧٤,١٩	٧٤,١٩
٥٧٣,٨٠٥	٥٢٢,٦٣٧
٢,٣١٤,٣٢٧	٢,٤٨٥,٩٥٠

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 - رشاء (*)

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 جزء من رصيد النقدية وما في حكمها (إيضاح ٣١).

(*) يتضمن صندوق استثمار بنك المصرف المتحد - رشاء - وثائق مجمدة بالمصرف المتحد لتغطية خطابات ضمان بمبلغ ٤٨٧,٠٠٠ جنيه مصري (٢٠٢١: ٤٨٧,٠٠٠ جنيه مصري) كما في تاريخ القوائم المالية المجمعة (إيضاح ٣١).

٥/٦ أصول مالية بالتكلفة المستهلكة - أذون خزانة

٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري
٢٢٨,٥٧٥,٠٠٠	-
٢٥,٩٠٠,٠٠٠	-
-	-
١٥,٤٥٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠
٣,٦٠٠,٠٠٠	-
٣٥٦,١٠٠,٠٠٠	-
١٠,١٧٥,٠٠٠	-
٦٥,٦٠٠,٠٠٠	-
٢٣١,٨٠٠,٠٠٠	-
-	٢,٠٠٠,٠٠٠
٤,٢٥٠,٠٠٠	١٨,١٢٥,٠٠٠
٩٦٨,٢٢٥,٠٠٠	٦٠,١٢٥,٠٠٠

يخصم:

عوائد لم تستحق بعد

(٤,٦٠١,٨٤٢)	(١٠,٤٧٦,٢٢٦)
٩٦٣,٦٢٣,١٥٨	٥٨٩,٦٤٨,٧٧٤

(*) تم تبويب أذون الخزانة المستحقة خلال ثلاثة أشهر من تاريخ الافتناء بالنقدية وما في حكمها (إيضاح ٣١).

٧. المخزون

٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري
٥٠,٢٨٥,٩٢١	٤٧,٤٨٢,٠٤٤
٢٥,٢٠٧	٨٢,٧٦٩
١,٩٦٤,٥١٣	٢,٧٨٢,٢٣٦
٥٢,٢٧٥,٦٤١	٥٠,٣٤٧,٠٤٩

خامات رئيسية ومساعدة

وقود وزيوت

قطع غيار ومهمات

٨. أعمال تحت التنفيذ

٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري
٢,٦٣٦,٩٧٣,٧٠٣	٢,٤١٢,٠٧٨,٦٥٣
٢,٠٩١,٥٠٨,٥٢٧	٣,٢٦١,٠٦٠,٤٠٦
٤٦٥,٦٩٦,٣٣١	٤٢٤,٧٩٠,٧٩٤
٧٩,٦٦٩,٠٧٥	٩,٢٣١,٢٣١
-	٢١,١٨٨,١٦٨
٥,٢٧٣,٨٤٧,٦٣٦	٦,١٢٨,٣٤٩,٢٥٢

أراضي ووحدات عقارية غير تامة

تاج سيتي (*)

سراي (*)

غرب أسيوط (**)

تاج فيل

أخرى

شركة النصر للأعمال المدنية

٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري
٥٢,٦١٨,٨٢٩	٢٦,٥٦٦,٤٦٠
٥,٣٢٦,٤٦٦,٤٦٥	٦,١٥٤,٩١٥,٧١٢

أعمال تحت التنفيذ

إجمالي أعمال تحت التنفيذ

(*) يشمل بند "تاج سيتي" المراحل التي بدء طرحها للبيع: "تاج سلطان"، "بارك زحيدنس"، "شاليا & ليك بارك"، "الليكت"، "كوبلت"، "كلوب سايد". بالإضافة إلى المراحل التي لم يتم طرحها بعد للبيع، ويمثل الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ قيمة تكلفة أعمال المرافق الخارجية والداخلية والإنشاءات.

يشمل بند "سراي" المراحل التي بدء طرحها للبيع: "تافال"، "كرونز"، "كافانا"، "ستريب مول"، "مانشن"، بالإضافة إلى المراحل التي لم يتم طرحها بعد للبيع، ويمثل الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ قيمة تكلفة أعمال المرافق الخارجية والداخلية والإنشاءات.

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

(**) وافق مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة رقم (١٣٤) بتاريخ ٢٢ يناير ٢٠٢٠ على تخصيص قطعة أرض بمساحة ١٠٤,١٥ فدان بمدينة ناصر الجديدة (غرب أسيوط) لإقامة تجمع عمراني متكامل، وكذلك وافق مجلس إدارة الهيئة رقم (١٣٨) بتاريخ ١٤ مايو ٢٠٢٠ على تعديل آلية السداد وذلك بإجمالي مبلغ ٤٩٧,٣٠٩,٣٢٥ جنيه مصري وبسداد نسبة ١٥% ومصرفات إدارية ومجلس الأمناء بمبلغ ٥٦,٢٩٧,٩٦٢ جنيه مصري على أن يسدد الباقي (٨٥%) البالغ ٤٤١,٠١١,٣٦٧ جنيه مصري على أقساط بعد فترة سماح لمدة عامان من تاريخ الإخطار وتم سداد أول قسط في إبريل ٢٠٢٢ متضمناً الفوائد طبقاً للسعر المعلن بالبنك المركزي مضافاً إليه ٢% وقد تم إصدار أوراق دفع مقابل تلك الأقساط لجهاز تنمية مدينة ناصر الجديدة (غرب أسيوط). (إيضاح ١/١٧، ٢/١٧).

يتضمن بند تاج سيتي تكلفة أعمال امتداد محور شينزو أبى المار داخل أراضي الشركة (إيضاح ٤٢).

١٠. العملاء المدينون وأوراق القبض - تابع

٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري	
		العملاء المدينون
٣٠٨,٦٥٤,٧٨٢	٢٦٦,٨٤٤,٤٩٤	تاج سيتي
٣٣١,٨١٥,٣٨٣	٢٠٢,٧٠٤,٣١٨	سراي
٣٠٨,٣٠٨,٠٠٦	٣١٦,٢٤٠,٤٦	عملاء مقاولات (النصر للأعمال المدنية)
٨٠,٤٣٠,١٦١	٦٥,٣١٧,٥٣٣	أخرى
١,٠٢٩,٢٠٨,٣٣٢	٨٠١,١٠٦,٣٩١	
(١٥٥,٨٥٧,٤٢٦)	(٧٨,٣٩٨,٢٣٨)	يخصم: خسائر ائتمانية متوقعة
٨٧٣,٣٥٠,٩٠٦	٧٢٢,٧٠٨,١٥٣	

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:

٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري	
٢٨,٦٩٤,٠٦٦	٢٠٩,٠٦٩,٥٨٤	الرصيد في بداية السنة
٢٣٠,٦٩٢,٠٧٢	-	المكون من الخسائر الائتمانية المتوقعة الناتج من التطبيق الأولي لمعيار ٤٧
٥٦٠,٤٤٦	-	المكون خلال السنة
(٥٠,٨٧٧,٠٠٠)	(٥٥,٦٢٨,٧٩٢)	رد الخسائر الائتمانية المتوقعة خلال السنة
٢٠٩,٠٦٩,٥٨٤	١٥٣,٤٤٠,٧٩٢	

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:

٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري	
٦,٣٠٨,٨٤٤,٨١٠	٩,١٧٨,٢٨٩,٠٢٧	أوراق قبض عن وحدات غير مسلمة

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

تم رسملة الفوائد الناتجة عن المكون التمويلي من العقود مع العملاء بيانها كالتالي:

٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري	
٦١٤,٧٣٨	٢,٧٩٨,٠٢٢	تاج سيتي
٢,٦٠١,٧٥٢	٣,٣٩٣,٣٦٥	سراي
-	٣٩,٥٥٩	تاج فيل
٣,٢١٦,٤٩٠	٦,٢٣٠,٩٤٦	

٩. وحدات عقارية تامة

٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري	
١٩,١٤٤,٥٦٦	١٩,١٥٧,٦٦١	الواحة، مدينة نصر، بريميرا
١٨٨,٢٨١,٧٨٩	٢٤٥,١٨٩,٢٣٨	نصر جاردنز
٢٠٧,٤٢٦,٣٥٥	٢٦٤,٣٤٦,٤٩٩	

١٠. العملاء المدينون وأوراق القبض

٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري	
		أوراق قبض طويلة الأجل
١,٢٢٢,٧٦٧,٩٠٥	١,٢٧٦,٨١٩,١٢٨	تاج سيتي
٣,٥٤٣,١٥٧	٨٥٩,٦٨٠,٨٦٦	سراي
٤٨,١٦٥,٧٧٦	٤٠,٣٠,٢٤٥	أخرى
١,٢٧٤,٤٧٦,٨٣٨	٢,١٧٦,٥٣٠,١٩٩	
(٤٧٦,١٣٠,٩١٣)	(٣٧٥,٨٦٦,٠٣٤)	يخصم: المكون التمويلي من العقود مع العملاء
(١٨,٤٦٣,٧٧٤)	(٤١,٣٢٦,٧٧٧)	يخصم: خسائر ائتمانية متوقعة
٧٧٩,٨٨٢,١٥١	١,٧٥٩,٣٣٧,٣٨٨	

أوراق قبض قصيرة الأجل

٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري	
١,١٣١,٤٤٩,٨٥٥	١,٣٥٢,١٥١,٩٧٩	تاج سيتي
١,٢٥٦,٩٠٤,٩٢٨	١,٠١٢,٤٢٠,٥٢٤	سراي
١,١٨٠,٣٢٣	١٥,٧٠٧,٨١٠	أخرى
٢,٣٩٨,٥٣٥,١٠٦	٢,٣٨٠,٢٨٠,٣١٣	
(٣٤,٧٤٨,٣٨٤)	(٣٣,٧١٥,٧٧٧)	يخصم: خسائر ائتمانية متوقعة
(٢٧٦,٢٤٦,٢٩٧)	(٥٧٦,١٣٥,٦٢٤)	يخصم: المكون التمويلي من العقود مع العملاء
٢,٠٨٧,٥٤٠,٤٢٥	١,٧٧٠,٤٢٨,٩١٢	

.١١. الموردون – أرصدة مدينة (بالصافي)

٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري	
٣٨٠,٧١١,٥٠٤	٣٤٩,٦٦٤,٧٥٤	موردون ومقاولون دفعات وسلف
(٧,٦٠٥,٩٠٥)	(٧,٨٩٥,٨٦٧)	يخصم: الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة الموردين- أرصدة مدينة
٣٧٣,١٠٥,٥٩٩	٣٤١,٣٦٨,٨٨٧	

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

٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري	
١٢,٥٣٨,٨٦٠	٧,٦٠٥,٩٠٥	الرصيد في بداية السنة
(٢,٢٠٩,٧٠٧)	-	رد الخسائر الائتمانية المتوقعة الناتجة من التطبيق الأولي لمعيار ٤٧
(٣,٠٠٠,٠٠٠)	-	المحول إلى مخصصات أخرى
٢٧٦,٧٥٢	٢٨٩,٩٦٢	المكون خلال السنة
٧,٦٠٥,٩٠٥	٧,٨٩٥,٨٦٧	

.١٢. المدينون والأرصدة المدينة الأخرى (بالصافي)

٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري	
٢٩٤,١٥٣,٦٠٧	٨٤٠,٨٤٣,٤٨٩	المجموعة المالية للتوريد
٣٥١,٩٥٤,٢٣٤	٥١١,٤٧٩,١٧٨	تكاليف الحصول على عقود مع العملاء
٦٠,٥٠٠,٢٤٤	٢٢,٣٨٢,١٤٨	تأمينات لدى الغير
٤,٢٤٣,٢٣٠	٨,٣٦٣,٧٦٩	مصرف مدفوع مقدما
٢١٩,٣٩٨	٦٤٣,٣٦٤	إيرادات مستحقة التحصيل (فوائد الودائع)
١٠,٩١٦,٦٥٤	٦٩,٨٢٠,٣٣٣	أرصدة مدينة أخرى
٢,٨٥,٨٦٢	٢,٨٥,٨٦٢	غطاء نقدي خطابات ضمان
٦,٨٧٦,١٣١	٥,١٠٧,٤٢٢	مصلحة الضرائب
٧٣٠,٤٩٩,١٤٠	١,٤٦٠,٧٢٥,٥٦٥	
(٢٤٦,٥٤٧)	(٢٨١,٠١١)	يخصم: الاضمحلال في قيمة المدينين والأرصدة المدينة الأخرى
٧٣٠,٢٥٢,٥٩٣	١,٤٦٠,٤٤٤,٥٥٤	

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

٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري	
٨٣,٨١٥	٢٤٦,٥٤٧	الرصيد في بداية السنة
(١٢,٦٦٣)	-	رد الخسائر الائتمانية المتوقعة الناتجة من التطبيق الأولي لمعيار ٤٧
١٧٨,٣٩٥	٣٤,٤٢٤	المكون خلال السنة
(٣,٠٠٠)	-	رد خسائر ائتمانية متوقعة خلال السنة
٢٤٦,٥٤٧	٢٨١,٠١١	

.١٣. النقدية بالصدوق ولدى البنوك

٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري	
٢٥٧,٠٧٨	١,٤٨٤,٤٨٧	نقدية بالصدوق
٥٣٢,٥٣٣,٥٨٩	٨٧٢,٣٨٤,٨٥٩	حسابات جارية بعائد بالبنوك (*)
٣٧,٤٣٢,٩٣١	٣٣,٠٨١,١٤٦	ودائع لأجل ثلاثة شهور (**)
٥٧٠,٢٢٣,٥٩٨	٩٠٦,٩٥٠,٤٩٢	
(٢٣٩,٦٩٢)	(٧٥٨,٣٦٤)	يخصم: خسائر ائتمانية متوقعة
٥٦٩,٩٨٣,٩٠٦	٩٠٦,١٩٢,١٢٨	

(*) يتضمن رصيد حسابات جارية بعائد بالبنوك مبلغ ٣٣٦,٢٢٨ جنيه مصري تمثل قيمة ما قام البنك الأهلي المصري بتجنيبه من أرصدة الشركة طرفه. (إيضاح ٢١).
(**) تتضمن الودائع لأجل في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٣٢,٧٨٧,٩١٩ جنيه مصري (٢٠٢١: ٣٧,٤٣٢,٩٣١ جنيه مصري) وودائع مجمدة مقابل خطابات ضمان. (إيضاح ٢١).

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

٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري	
-	٢٣٩,٦٩٢	الرصيد في بداية السنة
٤٦١,٦٤٢	-	المكون من الخسائر الائتمانية المتوقعة الناتجة من التطبيق الأولي لمعيار ٤٧
-	٥١٨,٦٧٢	المكون خلال السنة
(٢٢١,٩٥٠)	-	رد خسائر ائتمانية متوقعة خلال السنة
٢٣٩,٦٩٢	٧٥٨,٣٦٤	

.١٤. مقدمات من العملاء عن وحدات غير مسلمة

٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري	
٧٠٦,٧٦٣,٣٢٧	٥٦٦,١٢٠,٨٨٨	تاج سيتي
٢,٢٥٨,٦١٥,٩٣٧	٢,١٩٧,٩٢٨,٠٢٦	سراي
٢,٩٦٥,٣٧٩,٢٦٤	٢,٧٦٤,٠٤٨,٩١٤	

.١٥. المخصصات

الرصيد في ٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري	المستخدم خلال السنة جنيه مصري	المكون خلال السنة جنيه مصري	الرصيد في ٢٠٢٢/١/١ جنيه مصري	
-	(٦٠٩,٤٠٨)	-	٦٠٩,٤٠٨	مخصص ضرائب
٦٢,٧٤١,٧٤٦	(٩,٢٢١,٨٥٧)	٤٠,٥٩٨,٣٥٨	٣١,٣٦٥,٢٤٥	مخصص مطالبات
٢١,٣١٣,٧٠٦	(٢٧٢,٥٦٤)	-	٢١,٥٨٦,٢٧٠	مخصص القضايا
٢٠,٥٧٧,٦٩٦	-	٨,٩٠٦,٠٠٠	١١,٦٧١,٦٩٦	مخصصات أخرى
١٠٤,٦٣٣,١٤٨	(١٠,١٠٣,٨٢٩)	٤٩,٥٠٤,٣٥٨	٦٥,٢٣٢,٦١٩	

١٦. التزامات استكمال مرافق

الرصيد في ٢٠٢٢/١/١ جنيه مصري	المكون / (مردودات) عن مبيعات السنة جنيه مصري	الأعمال المنفذة جنيه مصري	الرصيد في ٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري
٢٤,٣٦٠,٧٨٤	١٦٥,٢٠٦,٠٥٨	(١٣١,٦٠٧,٠٢٣)	٥٧,٩٥٩,٨١٩
٦٢,٤٤٣,١٠٦	١٩٠,٠٨٣,١٧٢	(١٨١,٨٤٤,٣٤٧)	٧٠,٦٨١,٩٣١
-	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	-	٢٥,٠٠٠,٠٠٠
٨٦,٨٠٣,٨٩٠	٣٨٠,٢٨٩,٢٣٠	(٣١٣,٤٥١,٣٧٠)	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 نهائياً من شركات المقاولات.

١٧. دائنون وحسابات دائنة أخرى

١/١٧ أوراق دفع طويلة الأجل (بالصافي)	٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري
أوراق دفع طويلة الأجل بالقيمة الاسمية - أرض غرب أسيوط (إيضاح ٨)	٢١١,٣١٥,٦٧٩	٢٩٥,٩٦٥,٢٠٩
أوراق دفع (شركة النصر للأعمال المدنية)	-	١,٣٤٧,٥٥٢
يخصم: المكون التمويلي من العقد	(٥٦,٩٦٦,٨٩٣)	(٩٠,٣٧٩,٤٣٨)
	١٥٤,٣٤٨,٧٨٦	٢٠٦,٩٣٣,٣٢٣

٢/١٧ دائنون وأرصدة دائنة أخرى - متداولة

٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري
أوراق دفع - أرض أسيوط	٨٤,٦٤٩,٥٤٠
أوراق دفع	٣٠٥,١٨٤,٤١١
دعم المشروع القومي للإسكان	٣٣٠,٠٠٠
مقدم حجز أراضي وعقارات	٢٧٤,٠٧٣,٧٦٦
مقدم حجز عقارات ٦ أكتوبر	٥٠٨,٠٠٠
مقاولون ومبالغ تحت التسوية	١٢,٢٣٣,٤٨٩
دمغه هندسيه ودمغه الاتحاد	٢٦٩,٤٥٦
حوافز العاملين والحافز المميز	٥,٩٥٠,١٣٠
أرصدة عملاء عن حجوزات ملغاة	١,٦٩٧,٥٨٤
مبالغ محصلة لمصروفات الصيانة والعدادات	٢٢,٨٦٧,٧٤٢
فوائد مستحقة	٧١,٠٧٣,٩٤٠
مصالح وهيئات حكومية	٨٦,٢٠٦,٢٨٣
مصروفات مستحقة	٢٩,٨٩٦,٧٥٥
أجور مستحقة وأمانات عاملين	١٩,٢٤١,٣٢٣
إيداعات بنكية من العملاء تحت التسوية	٥٥,٣٧٢,٨٤٤
مساهمة تكافلية للتأمين الصحي	١٥,٧٧٢,٩٨٥
أخرى	١,٣٣٨,٢٨٩
٩٨٦,٦٦٦,٥٣٧	٨٦٧,٢١١,٦٢٤

١٨. رأس المال

المرخص به:

حدد رأس المال المرخص به بمبلغ خمسة مليار جنيه مصري.

٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري
١,٤٩٧,٦٠٠,٠٠٠	٢,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠

المصدر والمدفوع:

قيمة السهم ا جنيه مصري

وفيما يلي نسبة المساهمة في رأس المال المصدر والمدفوع للمساهمين:

نسبة المساهمة %	القيمة الاسمية ٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري	عدد الأسهم ٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري
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
٥,١٢	١,٠٥٢,٦١٩,٥٦٥	١,٠٥٢,٦١٩,٥٦٥
١٠٠	٢,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠

- وافقت الجمعية العامة غير العادية المنعقدة في ١٣ ديسمبر ٢٠٢١ على زيادة رأس مال الشركة زيادة نقدية بمبلغ ٣٧٤,٤ مليون جنيه تخصص لقدامى المساهمين بالقيمة الاسمية وتم غلق باب الاكتتاب يوم ٢٩ مارس ٢٠٢٢ بعد إتمام الاكتتاب في الزيادة النقدية بالكامل ليصبح رأس المال المصدر والمدفوع ١,٨٧٢ مليار جنيه مصري وقد تم التأشير في السجل التجاري في ٢٩ مايو ٢٠٢٢.
- قررت الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ١١ إبريل ٢٠٢٢ زيادة رأس المال المصدر بمبلغ ٢٢٨ مليون جنيه مصري ليصبح ٢ مليار ومائة مليون جنيه مصري موزعاً على عدد ٢ مليار ومائة مليون سهم قيمة كل سهم جنيهاً مصرياً واحداً عن طريق إصدار أسهم مجانية من أرباح العام المالي ٢٠٢١ بعدد ٢٢٨ مليون سهم وقد تم التأشير في السجل التجاري في ٢٨ يونيو ٢٠٢٢.

نسبة المساهمة %	القيمة الاسمية ٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري	عدد الأسهم ٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري
١٩,٨٨	٢٩٧,٧٦١,٤٠٠	٢٩٧,٧٦١,٤٠٠
١٥,١٩	٢٢٧,٤٩١,٩٨٩	٢٢٧,٤٩١,٩٨٩
٧,٤٦	١١١,٦٤٩,٥٣٦	١١١,٦٤٩,٥٣٦
٣,٦٩	٥٥,١٩٢,٠١٠	٥٥,١٩٢,٠١٠
٣,٦٣	٥٤,٣٣٨,٨٠٢	٥٤,٣٣٨,٨٠٢
٣,١٧	٤٧,٤٥٢,٧٤١	٤٧,٤٥٢,٧٤١
٤٦,٩٨	٧٠٣,٧١٣,٥٢٢	٧٠٣,٧١٣,٥٢٢
١٠٠	١,٤٩٧,٦٠٠,٠٠٠	١,٤٩٧,٦٠٠,٠٠٠

١٩. الحقوق غير المسيطرة

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

الحقوق غير المسيطرة في صافي الأصول	نصيب الحقوق غير المسيطرة في خسارة السنة	الحقوق غير المسيطرة في صافي الأصول ٢٠٢٢/١/١	نسبة الحقوق غير المسيطرة في صافي الأصول
الحقوق غير المسيطرة في صافي الأصول ٢٠٢٢/١٢/٣١	جنيه مصري	جنيه مصري	%
٩٦,٥٨٩,٦١١	(١٠,٤٥١,٧٨٦)	١٠٧,٠٤١,٣٩٧	٤٧,٥٤

شركة النصر للأعمال المدنية

٢٠. القروض لأجل

شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير

الرصيد في أول السنة	الفوائد المرسمة خلال السنة	المبالغ المسحوبة خلال السنة	الأقساط المسددة خلال السنة	الرصيد في آخر السنة
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
١٩٠,٣٨٩	-	-	(١٤٧,٥٤١)	٤٢,٨٤٨
٢٤٩,٦٦١,٧٦٥	-	٢٨,٨٨٣,٨٠٨	-	٢٧٨,٥٤٥,٥٧٣
٧٨٥,٨٧٢,٣٨٠	١٠٥,٥٨٧,٥٩٨	-	-	٨٩١,٤٥٩,٩٧٨
٦٨٤,٦٢٤,٦٨٤	-	-	(١٠,٥٦١,٦٨)	٦٧٤,٠٦٣,٦١٦
٥٠٣,٥٢٢,٧٣٤	-	-	(٣٣,٣٦٣,٨٩٣)	٤٧٠,١٥٨,٨٤١
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:

الرصيد في أول السنة	القروض لأجل	قروض لأجل	الرصيد في آخر السنة	الفوائد المرسمة للأصول المؤهلة خلال السنة	الفوائد والعمولات المرسمة للأصول المؤهلة خلال السنة
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٤٢,٨٤٨	-	-	٤٢,٨٤٨	-	-
١٠٤,٤٥٤,٥٩٠	١٧٤,٠٩٠,٩٨٣	٢٧٨,٥٤٥,٥٧٣	٣٥,٧٣٣,٣٤١	-	-
٨٩١,٤٥٩,٩٧٨	-	٨٩١,٤٥٩,٩٧٨	١٠٨,٨٨٥,٥٣١	-	-
٥٧,٣١٧,٣٥٠	٦١٦,٧٤٦,٢٦٦	٦٧٤,٠٦٣,٦١٦	-	-	٨٢,٨٨٤,٢٢٢
٥٩,٤٣٦,٤٠٨	٤١٠,٧٢٢,٤٣٣	٤٧٠,١٥٨,٨٤١	-	-	٥٩,٩١,٩٦٢
١,١١٢,٧١١,١٧٤	١,٢٠١,٥٥٩,٦٨٢	٢,٣١٤,٢٧٠,٨٥٦	١٤٤,٦١٨,٨٧٢	-	١٤١,٩٨٨,٠٠٧

تصنيف القروض والفوائد الخاصة بكل قرض كما يلي:

الرصيد في أول السنة	الفوائد المرسمة خلال السنة	المبالغ المسحوبة خلال السنة	الأقساط المسددة خلال السنة	الرصيد في آخر السنة
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٤٢٨,٥٦٩	-	-	(٢٣٨,١٨٠)	١٩٠,٣٨٩
٨٨,١٦٥,٩١٣	-	١٦١,٤٩٥,٨٥٢	-	٢٤٩,٦٦١,٧٦٥
٦٥٧,٠٦١,٩٥٠	١١١,٦٧١,٣٠١	١٧,١٣٩,١٢٩	-	٧٨٥,٨٧٢,٣٨٠
٧٠٠,٣١٤,٣٩١	-	-	(١٥,٦٨٩,٧٠٧)	٦٨٤,٦٢٤,٦٨٤
-	-	٥٠٣,٥٢٢,٧٣٤	-	٥٠٣,٥٢٢,٧٣٤
٧٤٣,٤٠٠,٢٢٦	-	(٧٤٣,٤٠٠,٢٢٦)	-	-
٢,١٨٩,٣٧١,٠٤٩	١١١,٦٧١,٣٠١	٦٨٢,١٥٧,٧١٥	(٧٥٩,٣٢٨,١١٣)	٢,٢٢٣,٨٧١,٩٥٢

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

الأقساط الجارية من القروض لأجل	قروض لأجل	الرصيد في آخر السنة	الفوائد والعمولات المرسمة للأصول المؤهلة خلال السنة	الفوائد والعمولات المحملة على قائمة الدخل خلال السنة
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
١٤٧,٥٤١	٤٢,٨٤٨	١٩٠,٣٨٩	-	٢٤,٧٢٤
٦٢,٤١٥,٤٤١	١٨٧,٢٤٦,٣٢٤	٢٤٩,٦٦١,٧٦٥	٢٣,١٢٣,٢١٢	-
-	٧٨٥,٨٧٢,٣٨٠	٧٨٥,٨٧٢,٣٨٠	٨٥,٤٢٤,٥٧٣	-
١٠,٥٦١,٦٧	٦٧٤,٠٦٣,٦١٧	٦٨٤,٦٢٤,٦٨٤	-	٨٣,٣٧٨,٦٩٢
٣٣,٣٦٣,٨٩٣	٤٧٠,١٥٨,٨٤١	٥٠٣,٥٢٢,٧٣٤	-	٢٨,٢٠٨,١٤٨
١٠٦,٤٨٧,٩٤٢	٢,١١٧,٣٨٤,٠١٠	٢,٢٢٣,٨٧١,٩٥٢	١٠٨,٥٤٧,٧٨٥	١١١,٦١١,٥٦٤

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) البنك المصري الخليجي

- تم توقيع عقد قرض متوسط الأجل بين البنك المصري الخليجي وشركة مدينة نصر للإسكان والتعمير بتاريخ ٢٣ فبراير ٢٠٢٠ والذي تم تعديله بأكتمبر ٢٠٢٢ وذلك لتمويل تكلفة إنشاء وتطوير محطة محولات سراي الكهر بائية.
- يكون مبلغ التمويل متاحا للسحب اعتباراً من تاريخ أول سحبة من التمويل والتي تمت في ١٧ يونيو ٢٠٢٠ وتنتهي في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢.
- فترة التمويل ٧٤ شهرا تبدأ من تاريخ التوقيع على مستندات التمويل وتنتهي في ٣٠ إبريل ٢٠٢٦.
- بتاريخ ١٤ أكتوبر ٢٠٢٢ قامت الشركة بإعادة جدولة القرض لتبدأ السداد من ٣١ يوليو ٢٠٢٢ وجارى إعادة جدولة القرض مع البنك حتى تاريخ إصدار القوائم.

ج) قرض مشترك - التجمع السكنى سراي

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

البنوك المشاركة:

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

١/٢١ قروض قصيرة الأجل

٢٠٢٢/١٢/٣١			
المبلغ المسحوب خلال السنة	الرصيد في آخر السنة	الرصيد في أول السنة	الفوائد والعمولات المحملة على قائمة الدخل خلال السنة
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
٤١,٠٣٢,٢٢٨	٧٤١,٠٣٢,٢٢٨	٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٨٦,٨٢٧,٥٧٠

(أ) بنك الكويت الوطني

في مارس ٢٠٢٠ تم عقد قرض قصير الأجل من بنك الكويت الوطني -مصر بمبلغ ٧٥٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري لتمويل مدفوعات المصروفات التشغيلية وفي ٢٨ مارس ٢٠٢٢ تم تجديد العقد لينتهي في ٣١ مارس ٢٠٢٣.

(ب) بنك قطر الوطني الأهلي

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

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

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

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

٢/٢١ بنوك دائنة - تسهيلات ائتمانية

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

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٩,٤٢٦,٧٣٩	١٧١,١٢٩,٧٦٢	شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير - بنك المصرف المتحد
-	٤٣٨,٩٤٤	شركة النصر للأعمال المدنية - بنك قطر الوطني
٧,٧٠٠,٠٠٠	١,٥٧٥,٠٠٠	شركة النصر للأعمال المدنية - بنك أبو ظبي الوطني
٤٧,١٢٦,٧٣٩	١٧٣,١٤٣,٧٠٦	

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

حد جاري مدين بمبلغ ٢٠٠ مليون جنيه مصري بدون غطاء عيني بغرض تمويل سداد الشيكات والتحويلات لحساب المستفيدين في بنوك التعامل الأخرى الخاصة بالمصروفات الإدارية والعمومية. حد فرعى حد خطابات ضمان بقيمة ٧,٥٧٢,٤١٥ جنيه مصري.

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

تمثل التسهيلات الائتمانية الممنوحة من البنوك للشركة فيما يلي:

مبلغ القرض: ٢,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ متضمناً الفوائد المرسمة فترة القرض: ٨ سنوات من تاريخ الإقفال المالي تاريخ توقيع القرض: ٧ مايو ٢٠٢٠ تم سداد كامل القرض والفوائد الخاصة به في يناير ٢٠٢٣.

(د) قرض مشترك-خضم أوراق تجارية

عقد تمويل مشترك طويل الأجل

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.

تاريخ العقد ٢٦ أغسطس ٢٠٢٠.

الغرض من التمويل: خضم أوراق تجارية بقيمة اسمية قدرها ١,١٣٣,٨٧٠,٠٠٠ جنيه مصري وذلك بغرض توفير المبالغ اللازمة لتمويل أعمال إنشاء وتطوير مشروعات الشركة غير الممولة. فترة القرض: تنتهي في ٩ مارس ٢٠٢٧.

(هـ) قرض مشترك-خضم أوراق تجارية

عقد تمويل مشترك طويل الأجل تم توقيعها 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: خضم 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.

٢.١ النقدية وما في حكمها

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

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥٧٠,٢٢٣,٥٩٨	٩٠٦,٩٥٠,٤٩٢	النقدية بالصندوق والبنوك (إيضاح ١٣)
٢,٤٨٥,٩٥٠	٢,٣١٤,٣٢٧	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (إيضاح ٤/٦)
٥٨٩,٦٤٨,٧٧٤	٩٦٣,٦٢٣,١٥٨	أصول مالية بالتكلفة المستهلكة- أذون خزانة (إيضاح ٥/٦)
(٤٧,١٢٦,٧٣٩)	(١٧٣,١٤٣,٧٠٦)	بنوك دائنة - تسهيلات ائتمانية (إيضاح ٢/٢١)
١,١١٥,٢٣١,٥٨٣	١,٦٩٩,٧٤٤,٢٧١	إجمالي النقدية وما في حكمها في نهاية السنة
(٤٨٧,٠٠٠)	(٤٨٧,٠٠٠)	وثائق صناديق استثمار مجمدة لحساب خطابات الضمان (إيضاح ٤/٦)
(٣٧,٤٣٢,٩٣١)	(٣٢,٧٨٧,٩١٩)	ودائع مجمدة لتغطية تسهيلات خطابات الضمان (إيضاح ١٣)
-	(٣٣٦,٢٢٨)	مبالغ مجانية من بعض حسابات الشركة طرف البنك الأهلي (إيضاح ١٣)
١,٧٧٧,٣١١,٦٥٢	١,٦٦٦,١٣٣,١٢٤	النقدية وما في حكمها في نهاية السنة

البنك الأهلي المصري

- مبلغ ١٠ مليون جنيه مصري للسحب من حساب جاري مدين بضمن ودائع وبنسبة اقتراض ٩٠% من الودائع المتحفظ عليها طرف البنك وذلك بغرض تمويل النشاط الجاري للشركة.
- مبلغ ٥٠ مليون جنيه مصري لإصدار خطابات ضمان لغرض الدخول في المناقصات المطروحة وتنفيذ الأعمال المسندة.

بنك قطر الوطني الأهلي

- مبلغ ٥٠ مليون جنيه مصري للسحب من حساب جاري مدين بضمن ودائع وذلك بغرض تمويل النشاط الجاري للشركة.
- مبلغ ١٤٥ مليون جنيه مصري لإصدار خطابات ضمان لغرض الدخول في المناقصات المطروحة وتنفيذ الأعمال المسندة.

بنك أبو ظبي الوطني

- مبلغ ٧٠,٣ مليون جنيه مصري لإصدار خطابات ضمان لغرض الدخول في المناقصات المطروحة وتنفيذ الأعمال المسندة.
- يتمثل حد السحب الممنوح من بنك أبو ظبي الأول بحد أقصى ١٥,٧٥٠,٠٠٠ جنيه مصري بغرض تغطية قيمة الأوراق التجارية المسحوبة على صندوق الإسكان الخاص للعاملين المقاولون العرب والمظهرة لصالح البنك تظهيراً كاملاً ناقلاً للملكية للبنك وذلك في حالة عدم تحصيل قيمتها / رفضها مرتين لأي سبب من الأسباب وذلك دون أي اعتراض من جانب الشركة وفي هذه الحالة يحق للبنك إنهاء التسهيل (الخاص بخصم الشيكات) ومطالبه الشركة بسداد المستحقات بالكامل من مواردها الخاصة وبألا يتجاوز المستخدم من التسهيل في أي وقت من الأوقات نسبة ٩٠% من قيمة الشيكات الأجلة وعند تحصيل الشيكات يتم تحويل ١٠% المتبقية إلى حساب الشركة لدى البنك ويتم سداد التسهيل على ٩ أقساط ربع سنوية لمدة عامين ويبدأ سداد أول شيك في ٢٩ مارس ٢٠٢١ بسعر عائد ٢% فوق سعر الإقراض المعلن في البنك المركزي بالإضافة إلى ٢% عمولة أعلى رصيد.
- تسري على التسهيلات الائتمانية الموضحة أعلاه عوائد وعمولات بالنسب المستحقة عليها مع كل بنك على حده طبقاً لعقود التسهيلات.

٢٢. إدارة وتشغيل وصيانة التجمعات السكنية

٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري
١,١٥٥,٦٠٩,٨٣٩	٨٤٧,٦٠٠,٦٠٤
٧٠,٣٣١,٧٣٣	١٠٧,٤٨٠,٩٠٠
٦٤,٦٦٥,١٣٣	٧٧,٠٦٢,٤٥٢
١,٢٩٠,٢٠٦,٧٠٥	١,٠٣٢,١٤٣,٩٥٦
٧,٥٠٧,٤١٧	(١٠,٩٥٠,٩٣٧)
١,٢٩٧,٧١٤,٨٢٢	١,٠٢١,١٩٣,٠١٩

٢٣. ترتيبات مشتركة

عمليات مشتركة	طبيعة العلاقة	طبيعة الحساب	الرصيد في ٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري	الرصيد في ٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري
ج) كابيتال جاردنز	عملية مشتركة	أوراق قبض - طويلة الأجل	٢١٦,٨٧١,٧٠٧	١٢٦,١٢٨,٤٢٠
		المكون التمويلي	(٦١,١١١,١٨٣)	(٤١,٥٧٩,٣٢٨)
		الصافي	١٥٥,٧٦٠,٥٢٤	٨٤,٥٤٩,٠٩٢
		أوراق قبض - قصيرة الأجل	١٤,٤٦٧,٥٢٦	٦٨,٥٠٢,٩٠٨
		الإجمالي	١٧٠,٢٢٨,٠٥٠	١٥٣,٠٥٢,٠٠٠

٢٤. أصول حق انتفاع (بالصافي)

٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري	التكلفة:
٧٦,٣١٥,٣٦٥	٧٣,١٨٦,٣٨٦	رصيد أول السنة
٩٥,٩٥٦,٦٣٢	١٤,٧٤٤,١٢٩	الإضافات خلال السنة
-	(١١,٦١٥,١٥٠)	الاستيعادات خلال السنة
١٧٢,٢٧١,٩٩٧	٧٦,٣١٥,٣٦٥	رصيد آخر السنة
٣٢,٤٠٨,٣٧٤	-	مجمع الاستهلاك:
٣٧,٦٧١,٠١٤	٣٤,٤٣٥,٧٧٥	رصيد أول السنة
-	(٢,٠٢٧,٤٠١)	الإضافات خلال السنة
٧٠,٠٧٩,٣٨٨	٣٢,٤٠٨,٣٧٤	رصيد آخر السنة
١٠٢,١٩٢,٦٠٩	٤٣,٩٠٦,٩٩١	صافي القيمة الدفترية

٢٥. إيرادات النشاط وتكلفة إيرادات النشاط

إيرادات النشاط (أ)	٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري
تاج سيتي	٢,١١٢,٨٧٤,٧٧٥	١,١٢٨,٤٣٢,٠٢٥
سراي	٣,٤٦٨,٧٧٥,٧٢٧	١,٣٢٠,١٦٩,٠٠٤
إيرادات مقاولات (النصر للأعمال المدنية)	١٨٠,٨٦٨,٦٠٥	١٣٢,٦٣٢,٩١
أخرى	١٢,٦٢٨,١٣٦	٤٢,١٢٨,٥٧٨
إجمالي إيرادات المبيعات	٥,٧٧٥,١٤٧,٢٤٣	٢,٦٢٣,٣٦١,٦٩٨
يخصم: مردودات المبيعات	(٧٥٩,١٥٣,٤٦٥)	(٥٩١,٢٧٤,١٤٩)
يضاف:	٥,٠١٥,٩٩٣,٧٧٨	٣,٠٣٢,٠٨٧,٥٤٩
إيراد المكون التمويلي من العملاء	٣١٦,٤٠١,٩٥٨	١٩٦,٨٢٢,١٧٠
إيراد استثمارات عقارية	٣,٨٠٧,٠٩٦	١,٤٨٥,٢٠٧
صافي المبيعات	٥,٣٣٦,٢٠٢,٨٣٢	٢,٦٣٠,٣٩٤,٩٢٦

تكلفة إيرادات النشاط (ب)

تكلفة إيرادات النشاط (ب)	٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري
تاج سيتي	١,١٥٦,٤٣٨,٠٨٣	٧٨٧,٢٤٦,٠١٩
سراي	٢,١٢٤,٩٩٦,٠٠٩	٦٣٣,٢٤٤,٢٠٧
تكلفة إيرادات مقاولات (النصر للأعمال المدنية)	١٨٨,٠٦٢,٦٧٤	١١٩,٩٩٦,٨٦٦
أخرى	٣,٦٨٨,٠٨٣	٢٣,٠٦٣,٥٢١
يخصم: تكلفة مردودات المبيعات	٣,٤٧٣,١٨٤,٨٤٩	١,٥٦٣,٥٥٠,٦١٣
	(١٥١,٣٣٧,٦٤٣)	(٨٣,٨٨٩,٥٣٣)
يضاف:	٣,٣٢١,٨٧٤,٢٠٦	١,٤٧٩,٦٦١,٠٨٠
التزام مصروفات تشغيل وصيانة - المجمعات السكنية	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	-
إهلاك استثمارات عقارية (إيضاح ٣/٦)	٤٢,٥٤٩	٥٦,١٥٠
تكلفة إيرادات النشاط	٣,٣٤٦,٨٨٩,٧٥٥	١,٤٧٩,٧١٧,٢٣٠

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

بلغت قيمة التعاقدات المتاحة لتنفيذ أعمال المرافق والإنشاءات المدنية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٤,٠١٥ مليون جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٣,٩٩٣ مليون جنيه مصري)، وبلغ المنفذ منها حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٣,٣١٦ مليون جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٣,١٣٦ مليون جنيه مصري).

٢٦. المصروفات البيعية والتسويقية

٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري	
٣٠,٥٩٠,٥٨٧	١٩,١١١,٨٥٢	أجور ومرتببات
٢٥٠,١٠٨,٩٠١	١١٨,٥١٦,٦٨٧	عمولة بيع
٢٦٠,٩٨٢,٦٣٨	٣٧,٨٢٩,١٩١	دعاية وإعلان ومعارض (شاملة ضريبة الدمغة)
٢٣١,٨٩١	١٠,٢٨٧,٦٠٥	إيجار مراكز بيع
٦,٦١,٠١٧	٨,٦٩٤,٩٢٥	أنعاب مهنية واستشارات تسويقية
١٢,٩٤٥,٠٣٢	١٦,٠٩٩,٢٥٩	إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ٤)
١١٤,٧٨٤	١٠٣,١٩٠	استهلاك أصول غير ملموسة (إيضاح ٥)
١٢,٤٤٠,٥٨٠	١١,٢١١,٣١٦	انتقالات ومواد ومهمات وصيانة
٣٦,٦٦٣,٣٣٩	٣٤,٤٣٥,٧٧٥	استهلاك أصول حق انتفاع (إيضاح ٢٤)
٦١٠,١٣٨,٧٦٩	٢٥٦,٢٨٩,٨٠٠	

٢٧. المصروفات العمومية والإدارية

٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري	
٨٠,٧١٩,٥١٥	٥٣,١١٣,٨٦٥	أجور ومرتببات وما في حكمها
١٥,٣٢٥,٧٧١	١٦,١٨٨,٩٩٠	رواتب وبدلات ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة
٢,٨٢٦,٨٩٩	٣,٩٧٢,٠٣٤	إهلاكات أصول ثابتة (إيضاح ١/٤)
٩٩,٣٧٩	-	استهلاك أصول حق انتفاع (إيضاح ٢٤)
١,٠٠٧,٦٧٥	٢,١٩٨,٢٨٠	استهلاك أصول غير ملموسة (إيضاح ٥)
٥٢,٤٤٢,٤١٠	٦٢,٣٦٦,٢٣٢	مصروفات أخرى
١٥٢,٤٢١,٦٤٩	١٣٧,٨٣٩,٤٠١	

٢٨. مصروفات إدارة المجتمعات السكنية والتشغيل الأخرى

٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري	
٧,٦١٨,٧٢٢	٣,٩٥٣,٩٣٦	أجور ومرتببات وما في حكمها
١٠,٧٤٦,٨٩٦	٧,٩٨٣,٧٨٢	مصروفات تشغيل المجتمعات السكنية
٦٥٠,٣٥١	-	مطبوعات
١٨,٥٢٦	-	مصروفات نقل وانتقالات واتصالات
٦٦,٥٤٥	١٠,٢٥٣	إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ١/٤)
٩٨,٨٢٩	١٢,٧١٨	استهلاك أصول غير ملموسة (إيضاح ٥)
٩,٨٩٢,٥٦١	٧,٧٢٤,٧٥٧	مصروفات صيانة مباني وأثاث ومهمات وحاسب آلي
٤٦,٧٥٠	-	إيجارات
٢٠,٣٨٤,٧١٦	١٣,٩٢١,٩٧٧	مواد ووقود وقطع غيار
١,٨٤٩,٨٨٦	٣,٧١١,٨٣٦	أمن وحراسة ونظافة
٤٦٥,٥١٩	٢١,٠٠٦	مصروفات خدمية أخرى
٥١,٨٣٩,٣٠١	٣٧,٣٤٠,٢٦٥	

٢٩. مصروفات تمويلية

٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري	
٢٤٣,٩١٥,٥٨٣	١٨٧,٦٧٢,١٥١	فوائد قروض وتسهيلات بنكية
١٦٩,٢٣١,٣٣٨	٣٦,٤٩٤,٢٧٩	فوائد التوريق وخصم أوراق تجارية
٥٨,٥٢٢,٦٧٧	-	فوائد من بيع مع إعادة الاستئجار
٦,٦٦٩,٥٣٧	٤,٧١٧,٢٥٣	فوائد عقود التأجير
٤٧٨,٣٣٩,١٣٥	٢٢٨,٨٨٣,٦٨٣	

٣٠. إيرادات تمويلية

٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري	
٢١٩,١٣٨	٢٣١,١٧٨	إيرادات أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
٥٤,٨٩٤,٨٦٥	٤٧,١٢٩,٥٦٣	إيرادات فوائد وودائع بنكية
٨١,٥٤١,٤٩٣	٤٠,٣٩٨,٣٤٨	إيرادات أذون خزنة
١٣٦,٦٥٥,٤٩٦	٨٧,٧٥٩,٠٨٩	

٣١. إيرادات مرتبطة بالنشاط

٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري	
٥٣,١٢٩,٤٦٦	٥٨,٧٥٢,١٢٨	مقابل مصروفات إدارية وتعويزات
-	٢,١٤٠,٨٩٦	أرباح رأسمالية
١٦,٩٠٠	١٦,٥١٧,٩٠٠	إيرادات متنوعة
٤٤,٥٤٤,٨١٥	٢١,٤٧٨,٥٥٤	غرامات تأخير ومقابل تصالح مع العملاء
٣,٩٠٠,٤٩٥	١,٧٦١,٣٥٨	غرامات على المقاولين
٣,٧٢٧,٨٠٦	٣٧٦,٨٧٣	أرباح فروق عملات أجنبية
١٠٥,٣١٩,٤٨٢	١٠١,٠٢٧,٧٠٩	

٣٢. المصروفات الأخرى

٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري	
١٩٤,٤٠٥	٢٤٨,٩٦٤	تعويزات وغرامات
٧٥,٠٠٠	١,٠٠١,٠٠٠	تبرعات وإعانات
١٣,٩٣٣,٣٨٥	٦,٠٥١,٥٧٣	المساهمة التكافلية
٢٩,٢٠٠	-	خسائر استبعاد استثمارات عقارية
١٤,٢٣١,٩٩٠	٧,٣٠١,٥٣٧	

٣٣. قائمة الدخل المجمعة

تتمثل الأرباح المجمعة الظاهرة في قائمة الدخل المجمعة في الآتي:

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٧٤٧,٤٣٦,٣٧٢	٢٨٢,٦٣٣,١٦٨	٧٤٧,٤٣٦,٣٧٢	٢٨٢,٦٣٣,١٦٨
(١١,٥٣٢,٠٠٣)	٥٠٢,٥٨٤	(١١,٥٣٢,٠٠٣)	٥٠٢,٥٨٤
٥٠٦,٤١١	(٣٠٤,٠٥٠)	٥٠٦,٤١١	(٣٠٤,٠٥٠)
٣٢٩,٠٠٠	٦,٠٠٠	٣٢٩,٠٠٠	٦,٠٠٠
٧٣٦,٧٣٩,٧٨٠	٢٨٢,٨٣٧,٧٠٢	٧٣٦,٧٣٩,٧٨٠	٢٨٢,٨٣٧,٧٠٢

أرباح شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير

صافي نصيب الشركة في (خسائر) الشركة التابعة

استبعاد أثر الإيرادات والتكاليف المحققة من خلال التعامل مع الشركة التابعة

رد الخسائر الائتمانية المتوقعة للأطراف ذات العلاقة

٣٤. الالتزامات المحتملة

مدينة نصر للإسكان والتعمير

بلغت قيمة خطابات الضمان المادرة من المصرف المتحد والمصري الخليجي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٩,٥٧٢,٤١٥ جنيه مصري في (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٣٧,٦٤٧,٤١٥ جنيه مصري وذلك بغطاء نقدي خطابات ضمان بمبلغ ٢,٠٨٥,٨٦٢ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٢,٠٨٥,٨٦٢ جنيه مصري) (إيضاح ١٠) وشهادات وثائق صندوق الاستثمار النقدي (صندوق رضاء) بالمصرف المتحد بمبلغ ٤٨٧,٠٠٠ ألف جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٤٨٧,٠٠٠ جنيه مصري) (إيضاح ٥/٦).

النصر للأعمال المدنية

تتمثل الالتزامات المحتملة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ في قيمة خطابات الضمان المادرة من البنوك نيابة عن الشركة ولصالح الغير مقابل عقود التنفيذ بمبلغ ١٨٧,٤٨٢,٧٧٥ جنيه مصري (٢٠٢١: ١٩٩,١٤٢,٠٠٧ جنيه مصري).

٣٥. الضرائب المؤجلة

شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير (القوائم المالية المجمعة)

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

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١
أصول	التزامات	أصول	التزامات
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
١,١٤٢,٧٥٥	-	١,١٤٢,٧٥٥	-
٢٦,٨٣٦,٧٧٤	-	٢٦,٨٣٦,٧٧٤	-
٢٧,٩٧٩,٥٢٩	(١٤٥,٠٤٢)	٢٧,٩٧٩,٥٢٩	(١٤٥,٠٤٢)
٢٧,٩٧٩,٥٢٩	-	٢٧,٩٧٩,٥٢٩	-
(٢٣,٠٦٦,٥٢٤)	(٧,٨٩٧,٤٠٦)	(٢٣,٠٦٦,٥٢٤)	(٧,٨٩٧,٤٠٦)

فروق ضريبية لقيم الأصول الثابتة

فروق ضريبية لقيم المخصصات

إجمالي الفروق الضريبية

صافي الفروق الضريبية (التزام) / أصل

الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل

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

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١
أصول	التزامات	أصول	التزامات
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٣١٠,١٩	-	٣١٠,١٩	-
٧,٥٧٣,٧١٨	-	٧,٥٧٣,٧١٨	-
٦,٣٣٤,٠٤٤	-	٦,٣٣٤,٠٤٤	-
١٤,٦١٨,٥٢٤	-	١٤,٦١٨,٥٢٤	-
١٤,٦١٨,٥٢٤	-	١٤,٦١٨,٥٢٤	-
٦,١٦٧,٥١٧	-	٦,١٦٧,٥١٧	-

فروق ضريبية لقيم الأصول الثابتة

فروق ضريبية لقيم المخصصات

خسائر ضريبية مؤجلة

إجمالي الفروق الضريبية

صافي الفروق الضريبية (التزام) / أصل

الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل

الأثر على القوائم المجمعة

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١
أصول	التزامات	أصول	التزامات
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٤٢,١٩٧,٣١٠	-	٤٢,١٩٧,٣١٠	-
٢٩,٢٣٤,٠٤١	-	٢٩,٢٣٤,٠٤١	-

إجمالي أصول ضريبية مؤجلة (المركز المالي)

إجمالي الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل

٣٦. التزامات التأجير

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
-	-	٨١١,١٣٠,٩٦٥	-
(٧,٦٤٨,٤٧٤)	-	(٧,٦٤٨,٤٧٤)	-
٢٣,١٠٣,٩٩٣	٢٣,١٠٣,٩٩٣	٢٣,١٠٣,٩٩٣	٢٣,١٠٣,٩٩٣
٧٦٤,٢٩٢,٨٦٢	٧٦٤,٢٩٢,٨٦٢	٧٦٤,٢٩٢,٨٦٢	٧٦٤,٢٩٢,٨٦٢

١- شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير
التزامات عقود التأجير قصيرة الأجل

(أ) عقد التأجير التمويلي (بيع مع إعادة استئجار) (*)

أوراق دفع بيع مع إعادة الاستئجار قصيرة الأجل

يخصم: المكون التمويلي من عقد البيع مع إعادة الاستئجار

ب: التزامات عقود تأجير أخرى قصيرة الأجل

التزامات عقود التأجير قصيرة الأجل

٣٦. التزامات التأجير-تابع

	٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري
التزامات عقود التأجير طويلة الأجل		
١ سنة - ٥ سنوات	٧٢,٣٨٢,٨٥٧	١٣,٥٨٤,٠٢٣
أكثر من ٥ سنوات	-	١,٢٣٣,٩٤٢
التزامات عقود التأجير طويلة الأجل	٧٢,٣٨٢,٨٥٧	١٤,٨١٧,٩٦٥
٢- شركة النصر للأعمال المدنية		
التزامات عقود التأجير قصيرة الأجل	١,٩٥٤,٦٠٠	-
التزامات عقود التأجير طويلة الأجل	٣,٥٧٢,٧٤٦	-
	٥,٥٢٧,٣٤٦	-
إجمالي التزامات عقود التأجير	١٠١,٠١٤,١٩٦	٧٧٩,١١٠,٨٢٧

الأثر على القوائم المالية المجمعة

	٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري
التزامات عقود التأجير قصيرة الأجل	٢٥,٠٥٨,٥٩٣	٧٦٤,٢٩٢,٨٦٢
التزامات عقود التأجير طويلة الأجل	٧٥,٩٥٥,٦٠٣	١٤,٨١٧,٩٦٥
إجمالي التزامات عقود التأجير	١٠١,٠١٤,١٩٦	٧٧٩,١١٠,٨٢٧

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

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

تبلغ القيمة الإيجارية مبلغ ٨١١,١٣٠,٩٦٥ جنيه مصري ويتم سدادهم بالكامل على ٤ أقساط تبدأ في فبراير ٢٠٢٢ وتنتهي في نوفمبر ٢٠٢٢. بتاريخ ١١ يناير ٢٠٢٢ تم السداد المعجل لمبلغ ٣٠٠ مليون جنيه مصري من قيمة عقد البيع مع إعادة الاستئجار وبناء على ذلك تم تعديل القيمة الإيجارية لتصبح ٤٩٢,٠٩٦,٢٦٧ تم سدادهم بالكامل على ٤ أقساط بدأت في فبراير ٢٠٢٢ وانتهت في نوفمبر ٢٠٢٢.

وحيث أن هذه المعاملة لم تستوف متطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) لمعالجتها كتحويل لأصل؛ فإنه تم معالجة هذه المعاملة وفقاً للفقرة (١٠٣) من معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) عقود التأجير، حيث يتم الاستمرار في الاعتراف بالأصل والاعتراف بالتزام مساوٍ لمتحصلات العقد.

٣٧. الموقف الضريبي

شركة مدينة نصر 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 ٢٠٢١.

السنوات من بدء النشاط حتى عام ٢٠١٤

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

السنوات من ٢٠١٥ حتى ٢٠١٧

بتاريخ ٢٠٢٢/٧/٢٩ تم الانتهاء من الفحص الضريبي عن تلك السنوات بالاتفاق المباشر مع مأمورية ضرائب كبار الممولين للاستفادة من الفقرة الرابعة من قانون ١٦ لسنة ٢٠٢٠ بخضم ٣٠% من مقابل التأخير وتم سداد أصل فروق الضريبة المستحقة والاستفادة بالتجاوز عن ٦٥% من مقابل التأخير طبقاً لقانون رقم ١٥٣ لسنة ٢٠٢٢.

السنوات من ٢٠١٨ حتى ٢٠٢١

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

• ضريبة الأجور والمرتببات (كسب العمل)

السنوات من بدء النشاط حتى ٢٠١٤

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

السنوات من ٢٠١٥ حتى ٢٠١٨

تم الفحص الضريبي لتلك الأعوام وتم سداد أصل الضريبة قبل ٣١ أغسطس ٢٠٢٢ وجارى الاستفادة من قانون التجاوز عن غرامات التأخير.

السنوات من ٢٠١٩ حتى ٢٠٢١

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

• ضريبة الدمغة

السنوات من بدء النشاط حتى ٢٠١٤

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

السنوات من ٢٠١٥ حتى ٢٠٢١

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

• الضريبة العقارية

السنوات من ٢٠١٣ حتى ٢٠٢٢

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

٣٨. نصيب السهم في أرباح السنة

٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري	
٢٨٢,٨٣٧,٧٠٢	٧٣٦,٧٣٩,٧٨٠	صافي ربح السنة بعد الضريبة
(٤٠,٢١٥,١٥٠)	(١٢٥,٤٦٢,٢٦٥)	يخصم: تقديري لحصة العاملين ومكافأة مجلس الإدارة
٢٤٢,٦٢٢,٥٥٢	٦١١,٢٧٧,٥١٥	حصة المساهمين في صافي ربح السنة
١,٧٢٣,٨٨٣,٧٥٧	٢,٠٠٧,٦٨٢,١٩٢	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
٠,١٤١	٠,٣٠٤	نصيب السهم في الأرباح

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:

أقل من سنة جنيه مصري	1-2 سنة جنيه مصري	أكثر من سنتين جنيه مصري	القيمة الدفترية جنيه مصري
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢			
١,١١٢,٧١١,١٧٤	٢٣٤,٧١٩,١٣٨	٩٦٦,٨٤٠,٥٤٤	٢,٣١٤,٢٧٠,٨٥٦
٩٧٠,٨٩٣,٥٥٢	-	-	٩٧٠,٨٩٣,٥٥٢
٧٤١,٠٣٢,٢٢٨	-	-	٧٤١,٠٣٢,٢٢٨
٦٨٣,٤٢٩,٣٩٨	-	-	٦٨٣,٤٢٩,٣٩٨
٢٠٨,٨٠٦,٥٧٧	١٩٣,٦٨٧,٥٠٩	١٧٨,٥٦٨,٤٤٢	٥٨١,٠٦٢,٥٢٨
-	٧٧,٥٤٤,٠٤٥	١٣٣,٧٧١,٦٣٤	٢١١,٣١٥,٦٧٩
٣,٧١٦,٨٧٢,٩٢٩	٥٠٥,٩٥٠,٦٩٢	١,٢٧٩,١٨٠,٦٢٠	٥,٥٠٢,٠٠٤,٢٤١
٣١ ديسمبر ٢٠٢١			
١٠٦,٤٨٧,٩٤٢	٦٥٤,٢١٠,٤٨٨	١,٤٦٣,١٧٣,٥٢٢	٢,٢٢٣,٨٧١,٩٥٢
٨٥٩,٦٦٠,٠١٠	-	-	٨٥٩,٦٦٠,٠١٠
٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠	-	-	٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠
٥٢٤,٦٢٣,٣٦٩	-	-	٥٢٤,٦٢٣,٣٦٩
-	٨٥,٩٩٧,٠٨٢	٢١١,٣١٥,٦٧٩	٢٩٧,٣١٢,٧٦١
٢,٢٣٠,٧٧١,٣٢١	٧٤٠,٢٠٧,٥٧٠	١,٦٧٤,٤٨٩,٢٠١	٤,٦٤٥,٤٦٨,٠٩٢

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 ٢٠٠٨/٦/٣٠ تم انتهاء النزاع والربط وسداد الضريبة بالكامل.

السنوات من ٢٠٠٩/٧/٠١ 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 ٢٠٢١ لم يتم الفحص حتى تاريخه وتم تقديم الإقرار الضريبي وفقاً لأحكام القانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥.

• ضريبة المرتبات " كسب العمل "

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

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

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

السنوات من ٢٠١٩ حتى ٢٠٢١ لم تطلب للفحص.

• ضريبة الدمغة

الفترة حتى ٢٠١٥/١٢/٣١ تم الفحص وإنهاء النزاع وسداد مبالغ من تحت حساب المستحقات الضريبية.

الفترة من ٢٠١٦/١/١ إلى ٢٠٢١/١٢/٣١ لم يتم الفحص حتى تاريخه.

• مبالغ الخصم والتحويل تحت حساب الضريبة

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

• ضريبة القيمة المضافة

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

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

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

السنوات من ٢٠١٨ حتى ٢٠٢١ تقوم الشركة بتقديم الإقرارات الضريبية الشهرية وسداد الضريبة المستحقة من واقع الإقرار.

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

• الضريبة العقارية

تم تقديم الإقرارات الضريبية وفقاً للقانون وتم سداد الضريبة المستحقة حتى ٢٠٢١/١٢/٣١.

٤٣. القيمة العادلة

تتكون الأدوات المالية من الأصول المالية والالتزامات المالية. وتتضمن الأصول المالية للشركة أرصدة النقدية بالصدوق ولدى البنوك، أرصدة العملاء وأوراق القبض، وبعض الأرصدة المدينة أخرى، والاستثمارات بالتكلفة المستهلكة، بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وبالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، والمستحق من أطراف ذات علاقة. أما الالتزامات المالية الخاصة بالمجموعة فتشمل التسهيلات الائتمانية والقروض وأرصدة الموردين والأرصدة الدائنة الأخرى، ودائنو تنمية أراضي، والمستحق إلى أطراف ذات العلاقة والالتزامات المالية بالتكلفة المستهلكة والالتزامات المالية من خلال الأرباح أو الخسائر لا تختلف القيم العادلة لأصول والالتزامات المالية جوهرياً 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	المستوى الثاني	المستوى الثالث	الإجمالي
	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
التقييم لقياس القيمة العادلة المتكررة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢				
الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (أدوات حقوق الملكية) إيضاح (٢/٦)	-	٤,٦٠٨,٣٣٥	-	٤,٦٠٨,٣٣٥
الإجمالي الأصول المالية	-	٤,٦٠٨,٣٣٥	-	٤,٦٠٨,٣٣٥
التقييم لقياس القيمة العادلة المتكررة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١				
الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (أدوات حقوق الملكية) إيضاح (٢/٦)	-	٢٤,٨٤٢,٦٧٥	-	٢٤,٨٤٢,٦٧٥
الإجمالي الأصول المالية	-	٢٤,٨٤٢,٦٧٥	-	٢٤,٨٤٢,٦٧٥

٤٤. أرقام المقارنة

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

بيان	٢٠٢١/١٢/٣١ بعد إعادة التبويب جنيه مصري	إعادة التبويب جنيه مصري	٢٠٢١/١٢/٣١ قبل إعادة التبويب جنيه مصري
المصروفات العمومية والإدارية	(١٤١,٤٤,٢٠٧)	٣,٢٠٤,٨٠٦	(١٣٧,٨٣٩,٤٠١)
مصروفات إدارة المجتمعات السكنية والتشغيل الأخرى	(٣٤,١٣٥,٤٥٩)	(٣,٢٠٤,٨٠٦)	(٣٧,٣٤٠,٢٦٥)
قروض لأجل	٢,٠٥٣,٣٧٤,٢٦٠	٦٤,٠٠٩,٧٥٠	٢,١١٧,٣٨٤,٠١٠
أقساط جارية من قروض لأجل	١٧٠,٤٩٧,٦٩٢	(٦٤,٠٠٩,٧٥٠)	١٠٦,٤٨٧,٩٤٢