



مدينة مصر

Madinet Masr

تأسست ١٩٥٩



دفع عجلة النمو في مصر من خلال
تطوير مجتمعات عمرانية
مستدامة

التقرير السنوي

٢٠٢٣

لمحة عن مدينة مصر

عام حافل بالإنجازات

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية مستدامة

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحوكمة

القوائم المالية المجمّعة

المحتويات





لمحة عن مدينة مصر



قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

نبذة عن الشركة

كلمة رئيس مجلس الإدارة

كلمة الرئيس التنفيذي

تاريخنا العريق

عام حافل بالإنجازات القياسية

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية مستدامة

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحكومة

القوائم المالية المجمعة

نبذة عن الشركة

تتفرد شركة مدينة مصر بمكانة رائدة على ساحة تطوير المجتمعات العمرانية الحديثة في مصر، بفضل سجلها الحافل بالإنجازات الممتد لأكثر من ٦٠ عامًا متضمنًا تطوير العديد من المشروعات الكبرى متعددة الاستخدام المتميزة بقيمتها العالية بأفضل المواقع الاستراتيجية في مصر.

نجحت مدينة مصر في ترسيخ مكانتها الرائدة على ساحة تصميم وتطوير المجتمعات العمرانية الحديثة في مصر، مدعومة بخبراتها القوية بسوق التطوير العقاري وسابقة أعمالها المشرفة التي من بينها تخطيط وتطوير مدينة نصر، إحدى أكبر المدن الاستراتيجية بالقاهرة الكبرى. وعلى هذا الأساس، انطلقت الشركة في تصميم وتطوير ثلاثة من أبرز المشروعات الحديثة الكبرى بالسوق المصري، تركز على تحقيق رؤية الشركة المتمثلة في رسم مستقبل جديد للتطوير العمراني في مصر من خلال بناء مجتمعات متكاملة فائقة الجودة والقيمة، يقع مشروعان منهم في شرق القاهرة، في حين يقع المشروع الثالث في محافظة أسيوط. وقد أحدثت الشركة طفرة نوعية لمفهوم التجمعات العمرانية من خلال تلك المشروعات لتمييزها بالفريد بالترابط وسط بيئة مستدامة تتسم بالابتكار والإفاهية والتنوع لتلبية مختلف أذواق وتطلعات العملاء.

يمثل الابتكار وإرضاء العملاء الركيزتان الرئيسيتان لأنشطة وأعمال مدينة مصر منذ انطلاقة أعمالها، حيث تواصل الشركة المضي قدماً في تعظيم الاستفادة من النمو السكاني المتزايد من خلال التوسع في تطوير المزيد من المشروعات السكنية والتجارية المصممة بعناية فائقة لتلبية مختلف احتياجات العملاء وملائمة أذواقهم المتنوعة. ويعكس ذلك حرص الشركة على توفير أحدث الأنماط المجتمعية الفريدة المتميزة بأفضل وسائل الراحة والخدمات والمرافق الرياضية والمدارس والمتاجر ووسائل الترفيه.

يقع المقر الرئيسي لمدينة مصر في القاهرة، وهي شركة مدرجة في البورصة المصرية، وبدعم نظامها الأساسي إطار حوكمة قوي يضع في مقدمة أولوياته تعظيم القيمة والمردود الإيجابي لجميع الأطراف ذات العلاقة.



رواد التطوير العقاري وتطوير المجتمعات العمرانية لملايين المصريين منذ عام

١٩٥٩

الالتزام بالابتكار لتطوير مجتمعات عمرانية مستدامة



١٧,٠٠٩

وحدة قباغة - المشروعات القائمة

٥٣٧

فريق العمل

٦٥

عامًا من الإنجازات

٨,٧

مليار
جنيه

القيمة السوقية*

٢٢

مشروع قائم

٥,١٣١

وحدة تم تسليمها - المشروعات القائمة

*كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة





قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

نبذة عن الشركة

كلمة رئيس مجلس الإدارة

كلمة الرئيس التنفيذي

تاريخنا العريق

عام حافل بالإنجازات القياسية

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية مستدامة

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحوكمة

القوائم المالية المجمعة

كلمة رئيس مجلس الإدارة



السادة المساهمون

يسعدني أن أقدم لحضراتكم التقرير السنوي لشركة مدينة مصر عن عام ٢٠٢٣، مسلطاً الضوء على التزام الشركة بالابتكار والمرونة وتعظيم المردود الإيجابي لجميع الأطراف ذات العلاقة، بما يليق بمكانتها الرائدة على ساحة التطوير العقاري في مصر. فقد نجحت مدينة مصر خلال العام في إحراز العديد من الإنجازات الاستثنائية على الصعيدين المالي والتشغيلي، شملت إطلاق العديد من المشروعات مع تزويد سوق التطوير العقاري بباقة من الحلول الابتكارية الجديدة.

وُجُم التحديات التي تواجه المشهد الاقتصادي العام متضمنة الضغوط التضخمية وتغيرات أسعار الصرف، إلا أن شركة مدينة مصر تمكنت من الحفاظ على مكانتها الرائدة في السوق مع نجاحها في تجاوز مختلف التحديات بمرونة عالية، مستفيدة من مقوماتها التنافسية وتاريخها العريق، فضلاً عن قوة استراتيجية النمو التي تتبناها. وقد ساهم في ذلك أيضاً إقبال المواطنين بشكل كبير على الاستثمار في الأصول العقارية خلال فترات التحديات الاقتصادية للحفاظ على قيمة مدخراتهم وحماية ثروتهم المالية. ومع التزام مدينة مصر بتوظيف سابقة أعمالها المشرفة في تقديم مجموعة متنوعة من الأصول العقارية بأعلى مستويات الجودة، فقد شهدت مشروعات الشركة خلال العام إقبالا ملحوظاً من قبل المواطنين والمستثمرين على حد سواء.

ومن الجدير بالذكر أن سوق التطوير العقاري في مصر يطرح العديد من فرص النمو، وُجُم التحديات المحيطة، بفضل النمو السكاني والتنمية العمرانية التي تشهدها البلاد. وانطلاقاً من إدراكنا في مدينة مصر لهذه الفرص الهائلة؛ فإن جهودنا وتركيزنا ينصبّ على تعظيم الاستفادة من معطيات سوق العقارات المصري من خلال الالتزام بتقديم باقة متنوعة من المنتجات العقارية السكنية والتجارية عالية الجودة بهدف الحفاظ على صدارتنا في السوق من ناحية، والاستجابة لمعدلات الطلب المتزايدة على المشروعات المتميزة من ناحية أخرى.

وعلى هذا النحو، واصلنا البناء على إنجازات إعادة الهيكلة وتغيير علامتنا التجارية، مع تنفيذ استراتيجيات النمو التي تتبناها القائمة على مواكبة التغيرات السوقية بمرونة فائقة حفاظاً على مكانتنا الرائدة في قطاع التطوير العقاري. وأود في هذا الصدد أن أعرب أن اعتزازي بنجاح مدينة مصر في إطلاق مركز ابتكار جديد باسم منصة مدينة مصر انوفيشن لابس “Madinet Masr Innovation Labs”، والذي يعمل على دعم الشركة في ابتكار أحدث الحلول بقطاع التطوير العقاري. وفي تطور آخر، أطلقنا نظام “طوبة” الجديد الذي يمثل طفرة بمعنى الكلمة في منظومة الدفع بسوق العقارات المصري، وبلي الطلب المتزايد على خطط السداد المرنة للوحدات العقارية وسط التحديات الاقتصادية التي يمر بها المواطنون من مختلف الفئات والشرائح السكانية.

نجحت مدينة مصر في تحقيق إنجازات استثنائية خلال عام 2023، تضمنت إطلاق باقة من المشروعات الجديدة مع استحداث حلول ابتكارية بسوق التطوير العقاري

حازم بركات
رئيس مجلس الإدارة



هذه التطورات تؤكد أن رؤيتنا لا تقتصر فقط على إنشاء وحدات عقارية عالية الجودة، وإنما تمتد إلى بناء مجتمعات عمرانية متكاملة ترقى إلى مختلف أذواق وتطلعات عملائنا من الحياة السكنية الملائمة للعائلات بما تحمل من الرفاهية ووسائل الترابط الاجتماعي، إلى جانب تزويد أصحاب المشروعات التجارية بيئة مناسبة تدعم خطط نمو أعمالهم. نمضي في تحقيق هذه الرؤية الطموحة بالتوازي مع مواصلة دراسة السوق بهدف استكشاف فرص التوسع جغرافياً خارج مدينة نصر وشرق القاهرة، وهو ما انعكس في إطلاقنا الناجح لمشروع “زهو” متعدد الاستخدامات في محافظة أسيوط.

وانطلاقاً من نموذج أعمالنا الذي يضع إرضاء العملاء في مقدمة أولوياته، نواصل مساعينا لتطوير مشروعاتنا لتواكب أحدث أنماط المجتمعات العصرية وفق مختلف أذواق وتفضيلات العملاء، وهو ما يعكس التزامنا بتقديم مجتمعاتنا العمرانية تاج سيّي وسراي وزهو بأعلى مستويات الراحة والأمان في أفضل المواقع الاستراتيجية بما يرقى لتطلعات فئات متنوعة من عملائنا الكرام.

وعلى هذا الأساس، سنواصل تنفيذ رؤيتنا لرسم مستقبل جديد لقطاع التطوير العقاري المصري من خلال إطلاق مشروعات جديدة تقدم المزيد من الحلول الابتكارية العصرية الملائمة للمتغيرات السوقية المختلفة، مستفيدين من سابقة أعمالنا المشرفة والخبرات القوية لأعضاء مجلس إدارة مدينة مصر ممن لديهم الكفاءة لتجاوز مختلف التحديات مع تنفيذ استراتيجيتنا الطموحة.

ولا يسعني في الختام إلا أن أتقدم بخالص الشكر والامتنان للسادة المساهمين والعملاء وفريق العمل باعتبارهم الركيزة المحورية للإنجازات التي حققتها خلال عام ٢٠٢٣، وأجدد لحضراتكم التزامنا الشديد بتبني أفضل الممارسات المسؤولة عبر مختلف استثماراتنا مع المضي قدماً في تنفيذ مختلف عناصر استراتيجية النمو الطموحة لعام ٢٠٢٤ سعياً إلى تعظيم القيمة والمردود الإيجابي للمساهمين بصفة مستدامة.

حازم بركات

رئيس مجلس الإدارة

الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة





قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

نبذة عن الشركة

كلمة رئيس مجلس الإدارة

كلمة الرئيس التنفيذي

تاريخنا العريق

عام حافل بالإنجازات القياسية

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية مستدامة

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحوكمة

القوائم المالية المجمعة

كلمة الرئيس التنفيذي



السادة المساهمون

بدايةً، أودّ أن أعرب عن اعتزازي بالإنجازات المشرفة والنتائج المالية الاستثنائية التي أحرزتها شركة مدينة مصر خلال عام ٢٠٢٣، والتي تحققت بفضل سلامة استراتيجية النمو التي تتبناها الشركة، فضلاً عن إطلاق العديد من المشروعات العمرانية الفريدة، وكذلك تقديم أول حل رقمي ابتكاري في سوق التطوير العقاري المصري. بالإضافة إلى ذلك، نجحت الإدارة في ترسيخ المكانة الرائدة التي تتفرد بها الشركة في قطاع التطوير العقاري المصري، وذلك عبر البناء على النجاح الذي حققته عملية تطوير العلامة التجارية الجديدة “مدينة مصر”، وتعظيم الاستفادة من التاريخ المشرف للشركة، واستراتيجية التحول المتكاملة التي تتبناها.

وقد نجحت مدينة مصر على مدار العام في تجاوز التحديات والظروف السوقية بفضل تبني الاستراتيجيات المرنة التي عززت قدرتها على مواكبة المتغيرات المتسارعة التي يشهدها سوق التطوير العقاري. كما واصلت الشركة نهجها الراسخ في وضع العملاء في مقدمة أولوياتها عبر تقديم تجارب استثنائية ترقى لتوقعاتهم، وفقاً لأعلى معايير الجودة من خلال تطوير وتصميم مجتمعات عمرانية نابضة بالحياة، تلأئم احتياجات وأذواق مختلف شرائح العملاء. ومن خلال مساعيها الدؤوبة لتحقيق النمو والتوسع، نجحت الشركة في إطلاق مراحل جديدة في مشروعاتها القائمة، فضلاً عن إطلاق مشروع “زهو” متعدد الاستخدامات، في موقع استراتيجي غرب محافظة أسيوط، وهو باكورة مشروعات الشركة خارج نطاق شرق القاهرة.

ومن ناحية أخرى، تواصل الشركة تطوير مجتمعات عمرانية مستدامة توفر أفضل سبل الراحة، وتقدم خدمات متكاملة وعصرية من شأنها تعميق الشعور بالانتماء لدى عملائها، وذلك انطلاقاً من استراتيجيتها ورسالتها بدفع النمو في جميع أنحاء مصر. وتحقيقاً لهذه الغاية، قامت الإدارة بتعزيز أطر التعاون مع مجموعة من الشركاء الاستراتيجيين في قطاعات الرعاية الصحية والتعليم والترفيه، من أجل تقديم تجربة سكنية متكاملة وفريدة وفقاً لأحدث أنماط الحياة العصرية. وعلى صعيد ممارسات الاستدامة، فقد أبرمت مدينة مصر اتفاقية شراكة استراتيجية مع شركة “المراكبي للصلب” بهدف تعزيز الاستدامة البيئية والاقتصادية في مختلف مواقع العمل التابعة للشركة، فضلاً عن اتخاذ خطوات ملموسة في مجال تعزيز كفاءة استخدام الموارد وترشيد استهلاك الطاقة وخفض استهلاك الورق في مختلف مكاتب الشركة.

وقد برهنت مؤشرات النمو المالي والتشغيلي الملحوظ التي حققتها الشركة خلال عام ٢٠٢٣ على قوة نموذج أعمالها وقدرتها على تجاوز الظروف السوقية غير المستقرة والضغوط التضخمية، فضلاً عن التوترات الجيوسياسية وانخفاض قيمة الجنيه المصري مقابل العملات الأجنبية. فقد نجحت مدينة مصر في تنمية الإيرادات بمعدل سنوي ٤٨٪ لتبلغ ٧,٦ مليار جنيه للمرة الأولى منذ انطلاقة أعمالها، وقد انعكس ذلك في نمو صافي الربح السنوي ليسجل ٢,١ مليار جنيه، مصحوباً بنمو هامش صافي الربح إلى ٢٧,٨٪ خلال عام ٢٠٢٣، مقابل ١٤,٥٪ خلال عام ٢٠٢٢. وعلى صعيد الأداء التشغيلي، ارتفع إجمالي المبيعات التعاقدية بنسبة ١٩٤٪ إلى ٢٩,٩ مليار جنيه، بفضل نجاح الشركة في إطلاق مراحل جديدة من مشروعاتها الجارية. ومن الجدير بالذكر أن محفظة الأراضي التي تمتلكها الشركة حالياً بنظام التملك الحر تبلغ ٩,٦ مليون متر مربع، وهي أحد المقومات التنافسية التي تتفرد بها شركة مدينة مصر

تتضمن أحدث ابتكارات مدينة مصر نجاحها في إطلاق “مدينة مصر انيفوشن لاب” ذراع الشركة للبحث والتطوير والذي يعكس التزامها بتحقيق رؤيتها الطموحة المتمثلة في تقديم أحدث الحلول الابتكارية في سوق التطوير العقاري المصري



عبد الله سلام
الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب

في السوق العقاري المصري، حيث يضمن استمرار المسار التصاعدي للمبيعات على مدار السنوات القادمة، وقوة التدفقات النقدية، فضلاً عن استقرار واستدامة أعمال الشركة. وقد أثمرت قوة المركز المالي للشركة عن قيامنا بتوزيع أرباح نقدية بواقع ١,٥ جنيه للسهم عن العام المالي ٢٠٢٣ بما يعادل إجمالي ٣١٥,٠ مليون جنيه، وهو ما يعكس التزام الشركة بتعظيم العائد للسادة المساهمين.

على الصعيد الرقمي، أطلقت الشركة منصة “مدينة مصر انوفيشن لابس”، ذراع الشركة الجديد للبحث والتطوير والابتكار، من أجل تحقيق رؤية الشركة الهادفة إلى تبني أحدث الحلول الرقمية في مجال التطوير العقاري، هذا إلى جانب ضخ استثمارات كبيرة في أنشطة الابتكار والتحول الرقمي خلال العام، وتبني أحدث النظم الذكية في مجالات إدارة علاقات العملاء وتخطيط الموارد المؤسسية، ومن أهمها نظام “Salesforce CRM” ونظام “(SAP/ERP)”، وهو ما ساهم في تعزيز الكفاءة التشغيلية وزيادة رضا العملاء وتحسين هيكل التكاليف. واستكمالاً لتلك الجهود، أطلقت الشركة منصة “طوبة” وهي منصة رقمية رائدة توفر للعميل أنظمة دفع مرنة في ضوء الظروف الاقتصادية الصعبة، ومن المتوقع أن تساهم المنصة في تحقيق نمو كبير بفضل تصميمها بعناية فائقة لتسهيل أنظمة السداد باعتبارها من أهم التحديات التي تواجه سوق العقارات المصري، وهي شهادة على التزام مدينة مصر بالنهوض بهذا القطاع الحيوي بصفة مستمرة.

واستشراً للمستقبل، ستواصل الشركة ابتكار وتطوير المزيد من المجتمعات العمرانية المتكاملة التي توفر القيمة المستدامة وتساهم في دفع عجلة النمو، من خلال تبني استراتيجيات مرنة تمكنا من مواكبة التطورات السوقية دائمة التغير. بالإضافة إلى ذلك، تخفّف الشركة جهودها الرامية إلى تعزيز الاستدامة البيئية وتطبيق أفضل الممارسات ذات الصلة ودمجها في كافة عملياتها من خلال تعزيز كفاءة استخدام الموارد وترشيد استهلاك الطاقة وخفض استهلاك الورق في جميع مشروعات ومقرات الشركة، وصولاً إلى التخلص من استخدام الورق بشكل كامل في عام ٢٠٢٤. أما على صعيد الابتكار، تستهدف الشركة أيضاً تعظيم الاستفادة من منصة «مدينة مصر انوفيشن لابس» التي تم إطلاقها حديثاً، في تطوير المنصات الحالية وتوفير باقة من أحدث الحلول الرقمية لتعزيز قدرتها على تجاوز مختلف التحديات في مجال التطوير العقاري.

وفي الختام، أتقدم بخالص الشكر والتقدير لكافة أعضاء مجلس الإدارة المؤرّ على دعمه المتواصل ودوره المحوري في الحفاظ على مسيرة إنجازات الشركة، ولعملائنا الكرام على ثقهم الراسخة، ولفريق العمل الذي يمثل الركيزة الأساسية في سجل الشركة الحافل بالنجاحات. كما أودّ أن أعرب عن تفاؤلي بقدرة الشركة على المضي قدماً في مسيرة النمو من خلال مساعيها الدؤوبة للتميز وتحقيق أهدافها الطموحة خلال عام ٢٠٢٤ والأعوام التالية

عبد الله سلام
الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب

الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة





قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

نبذة عن الشركة

كلمة رئيس مجلس الإدارة

كلمة الرئيس التنفيذي

تاريخنا العريق

عام حافل بالإنجازات القياسية

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية مستدامة

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحكومة

القوائم المالية المجمعة

تاريخنا العريق



١٩٥٩

- تأسيس شركة مدينة مصر ككيان حكومي بأمر من الرئيس الراحل جمال عبد الناصر لتتولى مسئولية تطوير مشروعات حيوية في مدينة نصر.

١٩٧٥

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

١٩٩٦

- ال طرح الناجح لشركة مدينة مصر في البورصة المصرية.

٢٠١٧

- إطلاق مشروع سراي، وهو مشروع ضخم متعدد الاستخدامات يقع على مقربة من العاصمة الإدارية الجديدة.
- إجمالي المبيعات التعاقدية يسجل ٤,٧ مليار جنيه.



SARAI

٢٠١٢

- انطلاق أعمال شركة مدينة مصر في قطاع تطوير المجتمعات العمرانية المتكاملة من خلال طرح مشروع تاج سيتي، وهو مشروع عملاق بالقاهرة الجديدة.

- إجمالي المبيعات التعاقدية يتجاوز ٢٠٠ مليون جنيه.



Taj City

٢٠٠٩

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

٢٠٠٦

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

٢٠٢٠

- إجمالي المبيعات التعاقدية يسجل ٥,١ مليار جنيه.

٢٠٢١

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

٢٠٢٢

- إجمالي المبيعات التعاقدية يسجل ١٠,٢ مليار جنيه.

٢٠٢٣

- تطوير العلامة التجارية للشركة من «مدينة نصر للإسكان والتعمير» إلى «مدينة مصر».
- إطلاق مشروع «زهو» بمنطقة غرب أسيوط.
- إطلاق منصة «مدينة مصر انوفيشن لابس»، ذراع الشركة الجديد للبحث والتطوير والابتكار من أجل تحقيق رؤية الشركة الهادفة إلى تبني أحدث الحلول الرقمية في مجال التطوير العقاري، إطلاق نظام «طوبة»، أول حل ابتكاري من نوعه لتسهيل عمليات شراء العقارات والاستثمار بها.
- إجمالي المبيعات التعاقدية يسجل ٢٩,٩ مليار جنيه، والمبيعات التعاقدية بالشركات التابعة تسجل ٢,٢ مليار جنيه.

الصفحة التالية



الصفحة السابقة





عام حافل بالإنجازات القياسية



قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

عام حافل بالإنجازات القياسية

الأداء التشغيلي

الأداء المالي

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية مستدامة

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحوكمة

القوائم المالية المجمعة

الصفحة
التالية

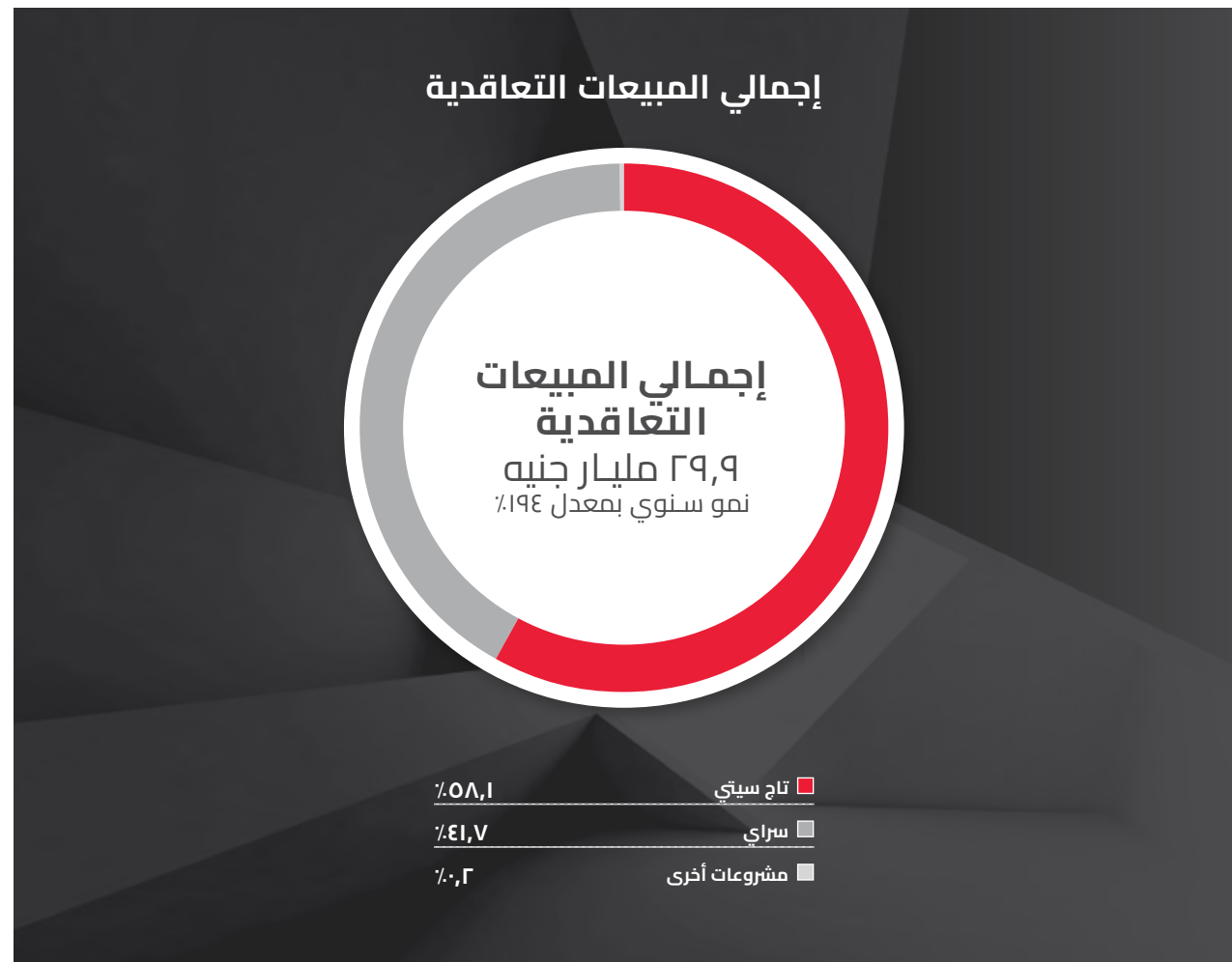


الصفحة
السابقة



الأداء المالي والتشغيلي

نجحت مدينة مصر في تسجيل نتائج مالية وتشغيلية قياسية خلال عام ٢٠٢٣، في ضوء تضاعف إجمالي المبيعات التعاقدية وصافي الربح بواقع ثلاث مرات تقريبًا مقارنة بالعام السابق، مدعومة بإطلاق مراحل جديدة في مشروعاتها المختلفة، ونجاح الإدارة في تنفيذ استراتيجية النمو التي تتبناها.



الأداء التشغيلي

أحرزت مدينة مصر نتائج تشغيلية قوية خلال عام ٢٠٢٣، حيث تضاعف إجمالي المبيعات التعاقدية بواقع ثلاث مرات مسجلًا ٢٩,٩ مليار جنيه، وهو نمو سنوي بمعدل ١٩٤,٣٪. وقد مثلت المبيعات التعاقدية بمشروع تاج سيتي ٥٨٪ تقريبًا من إجمالي المبيعات التعاقدية خلال العام، في حين مثلت المبيعات التعاقدية بمشروع سراي ٤١,٧٪. وحقق إجمالي الوحدات المباعة نموًا سنويًا بمعدل ٦٩,٣٪ ليبلغ ٥,٤٤٣ وحدة خلال عام ٢٠٢٣، تشمل ٢,٩٣٤ وحدة في مشروع تاج سيتي، و ٢,٤٩٤ وحدة بمشروع سراي، و ١٥ وحدة في

المشروعات الأخرى. ويرجع هذا النمو القوي إلى نجاح إطلاق مراحل جديدة في المشروعات الثلاثة التي تطورها مدينة مصر والشركات التابعة لها، حيث بلغت إيرادات المراحل الجديدة ٢٨ مليار جنيه خلال العام.

سجلت الشركات التابعة - منك وإيجي كان - مبيعات تعاقدية بقيمة ٢,٢ مليار جنيه خلال عام ٢٠٢٣، ليصل بذلك إجمالي المبيعات التعاقدية إلى ٣٢ مليار جنيه خلال العام.



قائمة المحتويات



تسليم الوحدات

نجحت شركة مدينة مصر في تسليم ١,١٠٣ وحدة عبر مختلف مشروعاتها خلال عام ٢٠٢٣، وهو انخفاض سنوي بمعدل ٤٦,٧٪، نتيجة زيادة التسليم بشكل استثنائي خلال فترة المقارنة المتمثلة في عام ٢٠٢٢ التي شهدت ارتفاع مخزون الوحدات الجاهزة للتسليم. فعلى هذه الخلفية، تم تسليم ٩٣٣ وحدة بمشروع سراي خلال عام ٢٠٢٣، مقابل ١,٤٨٨ خلال عام ٢٠٢٢، فيما تم تسليم ١٢٣ وحدة بمشروع تاج سيتي، مقابل ٥٥٨ خلال عام ٢٠٢٢. وفي الوقت نفسه تم تسليم ٤٧ وحدة بمشروع حدائق النصر، وهو مشروع إسكان مدعوم، مقابل ٢٤ وحدة خلال عام ٢٠٢٢.

المتحصلات النقدية من العملاء

ارتفعت قيمة المتحصلات النقدية من العملاء بمعدل سنوي ٨٠,٩٪ إلى ٦,٩ مليار جنيه خلال عام

الأداء التشغيلي

الأداء المالي

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية مستدامة

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحوكمة

القوائم المالية المجمعة

الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة



الأداء المالي

الإيرادات

انخفض إجمالي الدين المستحق بنسبة ٣٥,٥٪ ليسجل ٢,١ مليار جنيه كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، مقابل ٣,٢ مليار جنيه بنهاية ديسمبر ٢٠٢٢، وذلك بفضل السداد الكامل للقرض المشترك. وعلى هذه الخلفية؛ بلغت نسبة الدين إلى حقوق الملكية ٢٨,٤٪ بنهاية ديسمبر ٢٠٢٣، انخفاضًا من ٦٦,٢٪ بنهاية ديسمبر ٢٠٢٢. وانخفض صافي الاقتراض ليسجل ٣٥,٦ مليون جنيه كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، مقابل ١,٤ مليار جنيه بنهاية ديسمبر ٢٠٢٢. وسجلت نسبة صافي الاقتراض إلى الأرباح التشغيلية قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك ٠,١ مرة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، انخفاضًا من ١,٣ مرة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. وتتبنى الشركة استراتيجية مدروسة بعناية فائقة للاستخدام الأمثل للاقتراض بما يساهم في دعم خطط النمو وإدارة المخاطر المالية ذات العلاقة.

أوراق القبض

بلغت أرصدة أوراق القبض ٤ مليار جنيه بنهاية عام ٢٠٢٣، منها ٢,٦ مليار جنيه رصيد أوراق القبض قصيرة الأجل، و١,٢ مليار جنيه رصيد أوراق قبض طويلة الأجل، و٣١٥,٣ مليون جنيه الرصيد المستحق من العملاء. وبلغ إجمالي أرصدة أوراق القبض (متضمنة الشيكات المؤجلة الخاصة بالوحدات المباعة التي لم يتم تسليمها) ٢٩,٨ مليار جنيه كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، وهي زيادة سنوية بنسبة ٢٢٤٪ مقابل ٩,٢ مليار جنيه في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. من ناحية أخرى، نجحت الشركة في إتمام صفقة توريق بقيمة ٨٠٥ مليون جنيه خلال الربع الأول من ٢٠٢٣، فضلًا عن الحصول على سيولة نقدية تصل قيمتها إلى ٦٥٢ مليون جنيه من خلال خصم أوراق تجارية خلال الربع الأخير من العام، ليصل بذلك إجمالي حصيلة صفقات التوريق إلى ٢,٢ مليار جنيه كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣. وبلغت نسبة أوراق القبض إلى صافي الاقتراض ١١٣,٤ مرة بنهاية شهر ديسمبر من عام ٢٠٢٣، مقابل ٢,٨ مرة بنهاية عام ٢٠٢٢.

توزيع أرباح

قامت مدينة مصر بتوزيع أرباح نقدية بواقع ٠,١٥ جنيه للسهم عن العام المالي ٢٠٢٣ بإجمالي ٣١٥,٠ مليون جنيه، مقابل عدم توزيع أرباح للمساهمين عن العام السابق، وهو ما يعكس نجاح الشركة في تعزيز مركزها المالي؛ حيث بلغ عائد توزيعات الأرباح للسهم ٣,٧٪، بينما بلغت نسبة توزيع الأرباح على المساهمين ١٥,١٪ خلال العام.

النقدية وما في حكمها

بلغت قيمة النقدية وما في حكمها (بإستثناء ودائع الصيانة) ٢,٠ مليار جنيه كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، وهو نمو سنوي بمعدل ١١,٣٪.

بلغت الإيرادات ٧,٦ مليار جنيه خلال عام ٢٠٢٣، وهو نمو سنوي بمعدل ٤٨,١٪، بفضل الارتفاع القوي لإجمالي المبيعات التعاقدية خلال العام. بلغت الإيرادات من تسليم الوحدات ١,٥ مليار جنيه خلال عام ٢٠٢٣، وهو انخفاض سنوي بمعدل ٤٩,٦٪، غير أن إيرادات المبيعات الجديدة ارتفعت إلى ٥,٧ مليار جنيه خلال عام ٢٠٢٣، وهو نمو سنوي بمعدل ١٣٧,٣٪، على خلفية نجاح الشركة في إطلاق مراحل جديدة في مختلف المشروعات الجارية. من جانب آخر، بلغت الإيرادات المتوقعة من المشروعات الجاري تنفيذها ٣٣,٢ مليار جنيه بنهاية عام ٢٠٢٣، والتي تم احتسابها وفقًا للقيمة الاسمية للوحدات المدرجة ضمن قائمة المبيعات التي لم يتم تسليمها بعد.

مجمل الربح

ارتفع مجمل الربح بمعدل سنوي ١٥٢,٥٪ إلى ٥,٠ مليار جنيه خلال عام ٢٠٢٣، مصحوبًا بنمو هامش مجمل الربح إلى ٦٦,٠٪ خلال عام ٢٠٢٣، مقابل ٣٨,٧٪ خلال عام ٢٠٢٢، وذلك في ضوء الإيرادات القوية التي حققتها الشركة خلال العام، فضلًا عن ارتفاع الإيرادات من المبيعات الجديدة ذات هوامش الربحية الأعلى مقارنة بإيرادات تسليم الوحدات.

الأرباح التشغيلية قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك

ارتفعت الأرباح التشغيلية قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك بمعدل سنوي ١٢٨,١٪ لتسجل ٣,١ مليار جنيه خلال عام ٢٠٢٣. وصاحب ذلك ارتفاع هامش الأرباح التشغيلية قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك إلى ٤٠,٥٪ خلال العام، مقابل ٢٦,٣٪ خلال العام السابق، بفضل ارتفاع مساهمة المبيعات الجديدة في إجمالي إيرادات الشركة خلال العام والتي تتسم بهوامش أرباحها المرتفعة.

صافي الربح

تضاعف صافي الربح بواقع ثلاث مرات ليسجل ٢,١ مليار جنيه خلال عام ٢٠٢٣، وذلك في ضوء الإيرادات القوية التي حققتها الشركة ونمو مستويات الربحية في كافة القطاعات التشغيلية. كما ارتفع هامش صافي الربح ليسجل ٢٧,٨٪ خلال عام ٢٠٢٣، مقابل ١٤,٥٪ خلال عام ٢٠٢٢، على خلفية نمو هامش مجمل الربح.





دفع
عجلة النمو



يمثل الالتزام بالنمو الركيزة المحورية للقيم التي تتحلّى بها مدينة مصر، وهو ما يعكس حرص الشركة على المزيد من التحسن والارتقاء بالكفاءة بصفة مستدامة.

ثقافتنا

تنبّأ شركة مدينة مصر ثقافة متأصلة على الالتزام بـتراثنا الوطني العريق مع مواكبة كل ما هو جديد وإبتكاري في عصرنا الحديث. تنعكس هذه الثقافة في هويّة مدينة مصر وترسم طريقها نحو النمو في المستقبل، كما تشكل ركيزة محورية لكافة أعمالها وأنشطتها وشركاتها الاستراتيجية ومساعدتها المستمرة لتعزيز المردود الإيجابي على مجتمعنا.



رؤيتنا

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



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.



قيمنا

تنبّي مدينة مصر مجموعة من القيم الراسخة التي تشكل أساساً لنموذج أعمالها وخطط النمو المستقبلي المستهدفة. وتؤمن الشركة بأنّ الالتزام بتلك القيم يساهم في استدامة نموذج أعمالها فضلاً عن تعزيز دورها في تنمية المجتمع وتحسين تجربة ورضاء العملاء، وتعزيز المردود الإيجابي على فريق العمل والمساهمين. وتعكس القيم التي تتبناها الشركة مساعدتها الحديثة لتحقيق الازدهار والنمو المنشود.

تتمثل القيم الأساسية التي تتبناها الشركة في:

مجتمعاتنا
على رأس
أولوياتنا

التحليّ بالابتكار
في بناء
مستقبل مصر

الالتزام بأعلى
معايير الجودة

مواصلة النمو

الاستفادة
من تاريخنا
العريق.



قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

عام حافل بالإنجازات القياسية

دفع عجلة النمو

ثقافتنا

الاستراتيجية

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية مستدامة

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحوكمة

القوائم المالية المجمّعة

الصفحة
التالية



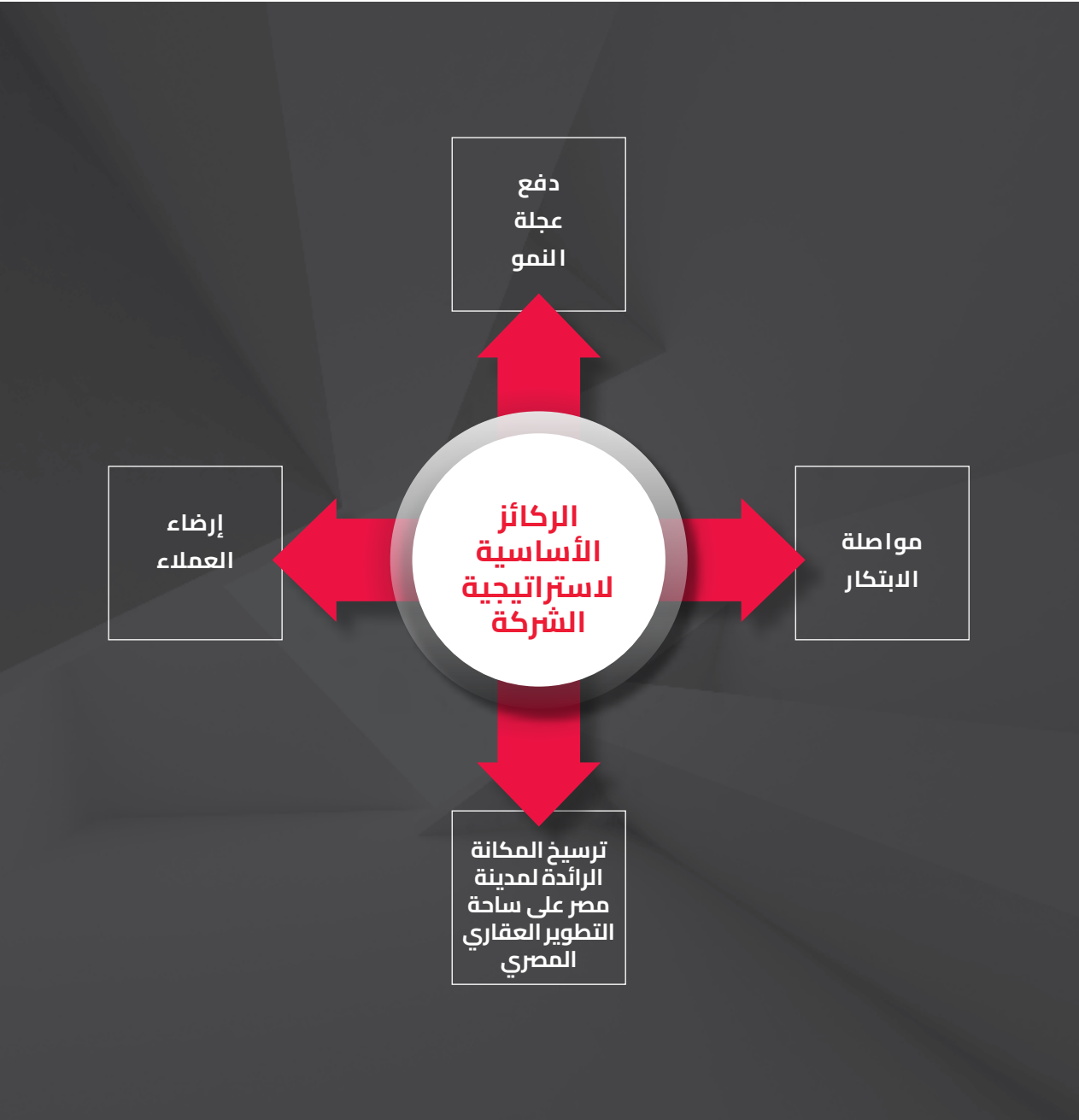
الصفحة
السابقة





استراتيجية النمو

تتفرد مدينة مصر بقيادة دفعة التحول والنهوض بقطاع التطوير العقاري المصري بفضل استراتيجية النمو التي تتبناها المتميزة بأعلى مستويات المرونة بهدف الحفاظ على المكانة الرائدة والمقومات التنافسية للشركة بالسوق. فقد ساهمت هذه الاستراتيجية الفعالة في مواكبة مدينة مصر للتطورات والمتغيرات المتسارعة التي شهدها سوق التطوير العقاري في مصر خلال السنوات الماضية، بما في ذلك طفرة التكنولوجيا الملحوظة، وتطورات أذواق وتفضيلات العملاء مع زيادة حجم المنافسة. ويعكس ذلك نجاح مدينة مصر في إطلاق مجموعة من المشروعات الجديدة تضاهي أحدث الصيحات الابتكارية في سوق التطوير العقاري مع استحداث باقة من الحلول الرقمية الابتكارية إضافة إلى الارتقاء بالكفاءة التشغيلية للشركة.



قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

عام حافل بالإنجازات القياسية

دفع عجلة النمو

ثقافتنا

الاستراتيجية

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية مستدامة

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحكومة

القوائم المالية المجمعة

الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة





قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

عام حافل بالإنجازات القياسية

دفع عجلة النمو

ثقافتنا

الاستراتيجية

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية مستدامة

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحكومة

القوائم المالية المجمعة

الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة



دفع عجلة النمو:

وفي يونيو ٢٠٢٣ أطلقت الشركة مشروع «زهو» في غرب محافظة أسيوط، كأول مشروع للشركة يتم تنفيذه خارج نطاق القاهرة، والذي يُعد من العلامات الفارقة في تاريخ الشركة. وفي سبتمبر ٢٠٢٣، تم إطلاق مشروع «أوريجامي» في تاج سيتي على مساحة ٤٣٤,٣ ألف متر مربع، وهو مشروع مميز مُقدم من خلال شركة «منك» يضم مجموعة متنوعة من الوحدات السكنية. وبعكس إطلاق هذه المشروعات التزام الشركة الراسخ باستراتيجية النمو المستدام التي تتبناها جُمع التحديات التشغيلية الصعبة التي تشهدها ساحة التطوير العقاري.

تحرص مدينة مصر على تنمية الإيرادات بشكل مستدام مع ترسيخ مكانتها داخل السوق. وقد تمكنت خلال عام ٢٠٢٣ في تسجيل مبيعات قياسية مدعومة بنجاحها في إطلاق مراحل جديدة داخل مشروعاتها الرئيسية. فخلال شهر يناير ٢٠٢٣ أطلقت مدينة مصر المرحلة الأولى من مشروع «راي» داخل «سراي» والتي شملت طرح فيلات فاخرة نموذج «S» ووحدات تاون هاوس. وفي مايو ٢٠٢٣ أطلقت الشركة مشروع «إيلان» في سراي وهو مشروع متعدد الاستخدامات يقع على مساحة ٣٥٦ ألف متر مربع. أعقب ذلك إطلاق المرحلة الثالثة من مشروع «كلوب سايد» في تاج سيتي على مساحة ١٣١,٥ ألف متر مربع يضم مجموعة متنوعة من الوحدات تشمل الوحدات المصممة بنمط لوفت «loft» والشقق ووحدات الدوبلكس.

٢٠٢٣

معدل النمو السنوي للوحدات المباعة

+٦٩,٣٪

معدل النمو السنوي لإجمالي المبيعات التعاقدية

+١٩٤,٣٪

معدل النمو السنوي لصافي الربح

+١٨٣,٩٪

معدل النمو السنوي للإيرادات

+٤٨,١٪

إرضاء العملاء

مراحل عمليات التعاقد حتى التسليم للعملاء، كما يساعد على اتخاذ القرارات الاستباقية والمستنيرة المعتمدة على البيانات الدقيقة. بالإضافة إلى ذلك، نجحت الشركة في تطبيق النظام الذكي لتخطيط الموارد المؤسسية (SAP/ERP)، النظام العالمي الرائد في مجال تقديم حلول وخدمات الصيانة الشاملة، حيث يوفر النظام جميع أساليب الصيانة الوقائية وآليات التعامل مع المخاطر المرتبطة بأعمال الصيانة.

تضع مدينة مصر على رأس أولوياتها إرضاء العملاء في كافة مشروعاتها، ومن هذا المنطلق، تبنت الشركة نهجاً يركز على تقديم تجربة استثنائية للعملاء بأعلى مستويات الجودة من خلال تطوير وتصميم مجتمعات متميزة تلائم تفضيلات وأذواق مختلف شرائح العملاء.

وتعتمد مدينة مصر على تطبيق أحدث الأنظمة لإدارة علاقات عملائها بسلاسة وفعالية في مختلف مراحل تعاملاتهم؛ بدءاً من مرحلة التعاقد وصولاً إلى مرحلة التسليم. حيث يتم استخدام نظام (CRM) لإدارة علاقات الشركات وتفاعلاتها مع عملائها، والذي يعمل على الارتقاء بكفاءة جميع





قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

عام حافل بالإنجازات القياسية

دفع عجلة النمو

ثقافتنا

الاستراتيجية

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية مستدامة

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحكومة

القوائم المالية المجمعة



مواصلة الابتكار

منصة « مدينة مصر انوفيشن لابس»

أطلقت الشركة منصة «مدينة مصر انوفيشن لابس»، ذراع الشركة الجديد للبحث والتطوير، خلال عام ٢٠٢٣، من أجل تحقيق رؤية الشركة الهادفة إلى تبني الحلول الرقمية الابتكارية الرامية إلى الارتقاء بقطاع التطوير العقاري. وقد تنوعت المنتجات العقارية الابتكارية التي تقدمها منصة « مدينة مصر انوفيشن لابس» ما بين منصات رقمية وتسويقية على رأسها منصة «طوبة»، ومنصة «ثقة» التي تم إطلاقها في مطلع عام ٢٠٢٤.

استراتيجية التحول الرقمي

في إطار مساعي مدينة مصر المتواصلة لتعزيز كفاءتها التشغيلية بصورة أكثر استدامة وتحسين تجربة العملاء والتوسع في تطبيق الحلول الرقمية داخليًا وخارجيًا، أطلقت الشركة خلال عام ٢٠٢٢ استراتيجية واسعة النطاق لتعزيز التحول الرقمي، حيث تم تطبيق أحدث التقنيات الرقمية في جميع قطاعات الشركة بهدف تقديم تجربة أكثر سهولة للعملاء بالإضافة إلى تسهيل عملية تتبع مؤشرات أداء الشركة وتوفير البيانات الدقيقة التي تساعد في اتخاذ قرارات استراتيجية سليمة وتعزيز الكفاءة التشغيلية في جميع قطاعات الشركة.

وقد تمثلت أولى خطوات الشركة نحو التحول الرقمي في تطوير البنية التحتية لتكنولوجيا المعلومات لتلائم استخدام التقنيات الرقمية المتقدمة في جميع قطاعات الشركة. وتحقيقًا لهذا الهدف، تم الاستعانة بالكيانات الكبرى المتخصصة في تطوير التقنيات الرقمية الحديثة على مستوى العالم لتقديم حلول رقمية تساهم في تعزيز تجربة العميل بداية من التعاقد وحتى التسليم، فضلًا عن الارتقاء بكفاءة عمليات خدمة ودعم العملاء. وقد طبقت الشركة مجموعة من الأنظمة الذكية أهمها نظام «Salesforce»، وهو أحدث نظام في مجال إدارة علاقات العملاء، ونظام (SAP/ERP)، النظام الرائد في مجال تخطيط الموارد المؤسسية، بالإضافة إلى تطبيق نظام « SuccessFactors»، وهو أحدث أنظمة تقييم أداء الموظفين.

تعزيز الكفاءة التشغيلية

تسعى مدينة مصر لتعزيز الكفاءة التشغيلية في جميع قطاعات وعمليات الشركة من خلال تطبيق أحدث الحلول الرقمية والتكنولوجية، واستحداث أنظمة جديدة وترسيخ الأسس الرقمية اللازمة لتحقيق نمو قوي ومستدام على مستوى أنشطتها وأعمالها. وعلى هذه الخلفية، قامت الشركة بتطبيق نظام «Salesforce CRM»، وهو أحدث وأشمل أنظمة إدارة علاقات العملاء، والذي مثل أحد أهم إنجازات الشركة خلال عام ٢٠٢٣ في مجال تبنيتها للحلول الرقمية الابتكارية. فقد ساعد النظام على أتمتة كافة مراحل عملية الشراء بدءًا من مرحلة التعاقد وصولًا إلى مرحلة التسليم، مما كان له أثر إيجابي على تحسين إرضاء العملاء. كما ساهم النظام في حصول الشركة على بيانات تحليلية سليمة ومعلومات مفضلة حول جميع المنتجات العقارية الموجودة في محفظة الشركة. واستكمالًا لتلك الجهود، قامت الشركة بتطبيق النظام الذكي لتخطيط الموارد المؤسسية (SAP/ERP) وتوسيع نطاق استخدامه على جميع مستويات الشركة من خلال تقديم نماذج جديدة تتعلق بإدارة الصناديق وخدمات الصيانة. كما ساهم النظام بشكل فعال في عملية دمج ميزانية كلاً من شركتي «منك» و«إيجي كان» لتيسير عملية تقديم البيانات المالية. وقد أثمرت جهود الشركة المكثفة لتعزيز التحول الرقمي في تحسين هيكل تكاليف الشركة والتحول إلى عمليات أكثر استدامة، من خلال تقليص حجم المهام اليدوية وتقليل استهلاك الأوراق.

تلتزم مدينة مصر بدفع عجلة الابتكار من خلال تقديم كل ما هو جديد وابتكاري للنهوض بقطاع التطوير العقاري المصري



من ناحية أخرى، وانطلاقًا من إدراك مدينة مصر بأن فريق العمل هو الركيزة الرئيسية لمسيرة النمو والازدهار للشركة، وأن تطوير أدائه ومهاراته يعد من الأولويات الاستراتيجية، بدأت الشركة في تنفيذ حلول SAP SuccessFactors، وهو نظام إلكتروني سهل الاستخدام لتتبع أداء الموظفين ومراحل تطوهرم. ويشمل النظام نموذج «فريق العمل والثقافة» ونموذج «إدارة وتقييم الأداء»، حيث أصبح بإمكان الموظفين إجراء تقييمات واقعية وفعالة لأدائهم بالمقارنة مع الأهداف المحددة ومؤشرات الأداء الرئيسية. كما قامت الشركة بإطلاق منصة رقمية لتسهيل عملية التواصل بين الموظفين وتعزيز مشاركتهم، سعيًا لزيادة الشعور بالانتماء والولاء داخل الشركة.



عدد الوحدات المباعة من خلال المنصة

+٥٠٠ ألف

عدد مرات تحميل التطبيق

٤,٩٨٧

عدد العملاء النشطين على المنصة

١٧٠

قيمة العمليات المنفذة من خلال المنصة

٩٨ مليون جنيه

تكمُن قوة وسلامة استراتيجية النمو التي تتبناها الشركة في تركيزها على تنويع مصادر الإيرادات، وهو ما يعكس حرص مدينة مصر بشكل متواصل على تعزيز قدراتها التكنولوجية والتوسع بباقة الحلول الرقمية الابتكارية التي تقدمها الشركة. وتحقيقًا لهذا الهدف، تم إطلاق منصة «طوبة»، وهي منصة رقمية رائدة توفر للعميل أنظمة دفع مرنة بدلاً من استخدام الشيكات البنكية وغيرها من أنظمة الدفع التقليدية المرهقة، وبهذا تقدم المنصة حلًا جذريًا لجميع التعقيدات المالية التي تواجه العملاء داخل قطاع العقارات. كما توفر المنصة للعميل تقارير دورية حول المبالغ المدفوعة والفستحة وكذلك التغيير في قيمة عقاراته، مما يعكس حرص الشركة على تحقيق مبدأ الشفافية مع عملائها. جدير بالذكر أن الشركة تواصل تطوير وتحديث المنصة بصورة مستمرة وتزويدها بخاصيات جديدة بما في ذلك توفير النسخة العربية للمنصة وكذلك توسيع خيارات الدفع المتاحة وتقديم المزيد من التقارير المفضلة. واستكمالًا لتلك الجهود، تم إطلاق منصة «ثقة» في مطلع عام ٢٠٢٤، وهي منصة رقمية فريدة في القطاع العقاري المصري؛ حيث توفر المنصة شهادة ضمان «ثقة» التي تتيح للعملاء الحصول على جميع خدمات الصيانة بأعلى جودة ممكنة دون دفع أي تكاليف إضافية أو تحمل أي زيادة في فروق مصروفات الصيانة لمدة ٢٠ عامًا.

الصفحة التالية



الصفحة السابقة





قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

عام حافل بالإنجازات القياسية

دفع عجلة النمو

ثقافتنا

الاستراتيجية

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية مستدامة

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحوكمة

القوائم المالية المجمعة

الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة



ترسيخ المكانة الرائدة داخل السوق العقاري

تغيير العلامة التجارية للشركة

أطلقت مدينة مصر رؤيتها الجديدة لتطوير علامتها التجارية في مستهل عام ٢٠٢٢، بدعم من سجلها الحافل بالإنجازات وتاريخها العريق على ساحة التطوير العقاري المصري، والتحولت الاستراتيجية ومرحلة النمو الجديدة المنشودة. وخلال عام ٢٠٢٣، واصلت الشركة مسيرتها لترسيخ مكانتها داخل السوق، لتحقيق الشركة خلال العام نتائج تشغيلية استثنائية، حيث لاقت عملية تغيير اسم العلامة التجارية للشركة أصداءً إيجابية لدى عملائها في جميع القطاعات، مما أدى إلى ارتفاع الطلب على مشروعات الشركة. وعلى هذا النحو، تمكنت مدينة مصر من الحفاظ على مكانتها الرائدة في السوق من خلال تمييز نفسها، وتكوين صورة ذهنية إيجابية عنها لدى الأجيال القادمة في المجتمعات التي تعمل بها.

إطلاق الحملات الإعلانية

واصلت مدينة مصر إطلاق حملات إعلانية ابتكارية لنشر علامتها التجارية وتسويق المراحل الجديدة بمشروعاتها، مما ساهم في زيادة إقبال العملاء والمستثمرين على مشروعات الشركة بصورة غير مسبوقة. وقد تبنت الشركة استراتيجية تسويقية شملت القنوات الرقمية ومنصات التواصل الاجتماعي والإعلانات التلفزيونية واللوحات الإعلانية، بهدف التوسع بقاعدة العملاء والوصول إلى جميع الشرائح المستهدفة، وهو ما أثمر عن زيادة الوعي بالعلامة التجارية الجديدة وبالمشروعات الجديدة التي تقوم بتنفيذها. كما ساهمت تلك الحملات التسويقية في تعزيز مكانة الشركة كمطور عقاري عصري طموح ملازم بتشييد مجتمعات عمرانية حديثة، فضلاً عن ارتفاع الطلب على المشروعات التي أطلقتها الشركة، وقد ظهر ذلك جلياً في نتائج أعمال الشركة، ووصول حجم المبيعات التعاقدية للشركة خلال تلك الفترة إلى ٣٢ مليار جنيه. بالإضافة إلى ذلك، تم إطلاق حملة إعلانية قوية لتسويق المنصة الرقمية «طوبة» والتي اكتسبت انتشاراً واسعاً خلال الأشهر القليلة الأولى من إطلاقها.

تعزيز التواجد الرقمي

تركز مدينة مصر بشكل كبير على تعزيز تواجدها الرقمي بهدف تيسير إتاحة باقة خدماتها للعملاء الحاليين، والتوسع بقاعدة عملائها الجدد. وفي هذا الإطار، قامت الشركة خلال عام ٢٠٢٣ بإعادة تصميم موقعها الإلكتروني ليعكس هويتها الجديدة، وأصبح أكثر إفادة وجاذبية وسهولة في الاستخدام، بما يتيح للعملاء الحاليين والجدد إمكانية الحصول على المعلومات اللازمة عن مشروعات الشركة ومجتمعاتها العمرانية بكل سهولة ويسر. وقد ساعد تعزيز التواجد الرقمي للشركة على وسائل التواصل الاجتماعي على تواصلها مع شريحة أوسع من الجمهور، فضلاً عن تعزيز مكانة الشركة كمطور عقاري ابتكاري وعصري.

نجحت مدينة مصر خلال عام ٢٠٢٣ في ترسيخ مكانتها الرائدة بما يليق بهويتها الجديدة التي تعكس قدرتها على مواكبة الحياة العصرية من خلال تقديم كل ما هو جديد وابتكاري على ساحة التطوير العقاري المصري.



الاستراتيجية التطلعية خلال عام 2024

في إطار مساعي شركة مدينة مصر لترسيخ مكانتها في صدارة المشهد العقاري في مصر، تركز محاور الاستراتيجية الجديدة للشركة خلال عام ٢٠٢٤ على تنمية أعمال وأنشطة الشركة من خلال التوسع في مختلف أنحاء مصر والمنطقة، وتعزيز الممارسات المستدامة في جميع قطاعات الشركة. وتواصل مدينة مصر استكشاف فرص النمو الجديدة على الصعيد الإقليمي، لاسيّما في ظل التحديات الاقتصادية التي تواجه السوق. وفيما يتعلق باستراتيجية الاستدامة، ستركز مدينة مصر خلال الفترة القادمة على تنفيذ أفضل الممارسات المستدامة في جميع أنشطة وعمليات وقطاعات الشركة من خلال العمل على تقليل البصمة الكربونية وتقليص استهلاك الورق. كما ستواصل الشركة جهودها الرامية إلى ترك أثر ملموس وإحداث التغيير الإيجابي في المجتمع من خلال تدشين المزيد من المبادرات الاجتماعية في مختلف المحافظات المصرية.





تطوير مجتمعات مستدامة



قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

عام حافل بالإنجازات القياسية

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية
مستدامة

مشروعات الشركة

تاج سيتي

سراي

زهو

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحوكمة

القوائم المالية المجمعة

الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة



مشروعات الشركة

الأخرى التي تخضع مشروعاتها لجدول زمنية محددة ولا يحق لها استخدام الأراضي إلا في أغراض التطوير فقط.

تمثل مساحة مشروع تاج سيتي ٣٨٪ من إجمالي محفظة الأراضي الأساسية للشركة، فيما تمثل مساحة مشروع سراي ٥٧٪ منها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، ليحتل بذلك صدارة الاستحواذ على محفظة أراضي الشركة. من جانب آخر، تتجاوز مساحة مشروع «زهو» ٤٣٧ ألف متر مربع في غرب محافظة أسيوط بصعيد مصر. ويأتي هذا المشروع امتدادًا لجهود الشركة الرامية إلى التوسع بأنشطتها لتشمل جميع المحافظات المصرية.

بلغ إجمالي محفظة أراضي شركة مدينة مصر في مختلف مراحل التطوير ٩,٦ مليون متر مربع بنهاية عام ٢٠٢٣، موزعة على المشروعين الرائدتين «تاج سيتي» و«سراي» المتميزين بموقعهما الاستراتيجي في منطقة شرق القاهرة. جدير بالذكر أن محفظة الأراضي المذكورة مملوكة بالكامل لشركة مدينة مصر بنظام التملك الحر غير المقيّد بجدول زمنية للتطوير، وهو ما يتيح لها عدة مميزات؛ أهمها حرية الانتهاء من المشروعات المخططة حسب رؤيتها، دون الخضوع لأحكام وشروط محددة من قبل الجهات المختصة، فضلًا عن إمكانية تقسيم وبيع قطع الأراضي غير المستغلة لتعظيم القيمة من محفظتها، على عكس الوضع لدى الشركات

محفظة الأراضي



■ قيد التطوير	٥٨,١٪
■ مشروعات سكنية لم يتم إطلاقها	٤١,٧٪
■ مشروعات تجارية لم يتم إطلاقها	٠,٢٪

محفظة أراضي
شركة مدينة مصر

٩,٦
مليون
متر مربع



قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

عام حافل بالإنجازات القياسية

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية مستدامة

مشروعات الشركة

تاج سيتي

سراي

زهو

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحكومة

القوائم المالية المجمعة

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 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



نسبة مساحة مشروع تاج سيتي من إجمالي محفظة أراضي الشركة



37.9%
سكني
تجاري

مساحة مشروع تاج سيتي



3.6 مليون متر مربع
تحت التطوير
مشروعات سكنية لم يتم إطلاقها
مشروعات تجارية لم يتم إطلاقها

الصفحة التالية



الصفحة السابقة





قائمة المحتويات



TAC
CITY

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.



لمحة عن مدينة مصر

عام حافل بالإنجازات القياسية

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية
مستدامة

مشروعات الشركة

تاج سيتي

سراي

زهو

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحكومة

القوائم المالية المجمعة

الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة





قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

عام حافل بالإنجازات القياسية

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية
مستدامة

مشروعات الشركة

تاج سيتي

سراي

زهو

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحوكمة

القوائم المالية المجمعة

الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة





قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

عام حافل بالإنجازات القياسية

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية
مستدامة

مشروعات الشركة

تاج سيتي

سراي

زهو

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحكومة

القوائم المالية المجمعة

الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة



تاج جاردنز

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 المفعممة بالأناقة والجمال. ويجذب المشروع الشباب والعائلات الصغيرة ممن يبحثون عن بيئة سكنية هادئة وعملية بأسعار معقولة في شرق القاهرة، بعيدًا عن أجواء الازدحام، ويسهل الوصول منها إلى مناطق القاهرة القديمة.

عدد الوحدات

٦٥٠

الإطلاق

٢٠١٨

٩٨٪

الوحدات المباعة بنهاية عام ٢٠٢٣



قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

عام حافل بالإنجازات القياسية

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية
مستدامة

مشروعات الشركة

تاج سيتي

سراي

زهو

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحوكمة

القوائم المالية المجمعة

الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة





قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

عام حافل بالإنجازات القياسية

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية
مستدامة

مشروعات الشركة

تاج سيتي

سراي

زهو

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحكومة

القوائم المالية المجمعة

الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة



شاليا

بإطلالة رائعة على قلب تاج سيتي، يمتد مشروع «شاليا» على مساحة ٢٨٩ ألف متر مربع، وهي مساحة شاسعة تضم بداخلها مساحات خضراء ومساحات 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 والاستجمام، مما يوفر لعملاء شاليا تجربة معيشية متكاملة تلي مختلف احتياجاتهم دون الحاجة إلى الخروج منه.

الإطلاق

٢٠١٨

عدد الوحدات

٩٤١

٩٩٪

الوحدات المباعة بنهاية عام ٢٠٢٣





قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

عام حافل بالإنجازات القياسية

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية
مستدامة

مشروعات الشركة

تاج سيتي

سراي

زهو

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحوكمة

القوائم المالية المجمعة

الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة





قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

عام حافل بالإنجازات القياسية

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية
مستدامة

مشروعات الشركة

تاج سيتي

سراي

زهو

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحوكمة

القوائم المالية المجمعة

الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة



تاج فيل

يمثل مشروع تاج فيل، الذي أطلقته مدينة مصر خلال عام ٢٠٢٢، الوجهة الحقيقية للراغبين في تجربة الحياة الفارهة بأعلى مستويات الخصوصية وأرقى أنواع المرافق الترفيهية. يضم الكمبوند تشكيلة كبيرة من الفيلات، منها فيلات الطابق الواحد والتي لاقت اهتمام العملاء الراغبين في الاستمتاع بتجربة حياة معيشية سهلة والعائلات التي تضم فئات عمرية مختلفة. يتميز تاج فيل بتشكيلة من المرافق التي تضاهي 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.

عدد الوحدات

١٢٦

الإطلاق

٢٠٢٣

١٠٠٪

الوحدات المباعة بنهاية عام ٢٠٢٣



قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

عام حافل بالإنجازات القياسية

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية
مستدامة

مشروعات الشركة

تاج سيتي

سراي

زهو

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحوكمة

القوائم المالية المجمعة

الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة



إليكت

على خطى النجاح الباهر الذي حققه مشروع «تاج فيل»، واصلت شركة مدينة مصر إطلاق أحد أبرز مشروعاتها «إليكت»، وهو مجتمع سكني فاخر يتسم بأعلى مستويات الخصوصية، حيث يقع على ارتفاع ٩ متر في القلب من مشروع تاج سيتي، مما يميزه بإطلالة ساحرة على المناظر الطبيعية الخلابة بأعلى مستويات الراحة والهدوء بعيدًا عن أجواء المدن المزدحمة. ويضم «إليكت» باقة متنوعة من الفيلات بمختلف الأماكن والمساحات والأسعار والتصميمات، سعيًا إلى تلبية مختلف أذواق العملاء.

عدد الوحدات

٢٧٣

الإطلاق

٢٠٢٣

١٠٠٪

الوحدات المباعة بنهاية عام ٢٠٢٣



قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

عام حافل بالإنجازات القياسية

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية
مستدامة

مشروعات الشركة

تاج سيتي

سراي

زهو

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحوكمة

القوائم المالية المجمعة

الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة





قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

عام حافل بالإنجازات القياسية

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية
مستدامة

مشروعات الشركة

تاج سيتي

سراي

زهو

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحكومة

القوائم المالية المجمعة

الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة





قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

عام حافل بالإنجازات القياسية

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية
مستدامة

مشروعات الشركة

تاج سيتي

سراي

زهو

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحوكمة

القوائم المالية المجمعة

الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة





قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

عام حافل بالإنجازات القياسية

دفع عجلة النمو

**تطوير مجتمعات عمرانية
مستدامة**

مشروعات الشركة

تاج سيتي

سراي

زهو

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحكومة

القوائم المالية المجمعة

الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة





SARAI

أطلقت شركة مدينة مصر مشروع «سراي» خلال عام ٢٠١٦ في شرق القاهرة بالقرب من العاصمة الإدارية الجديدة في موقع استراتيجي محوري يربط بين القاهرة القديمة والمناطق الناشئة حديثًا. يمتد «سراي» على مساحة ٥,٥ مليون متر مربع، وهو مشروع متعدد الاستخدامات، حيث يلبي احتياجات قاعدة واسعة من العملاء تضم العملاء الراغبين في الانتقال إلى تجربة سكنية مميزة بشرق القاهرة، وكذلك أصحاب الأعمال الساعين إلى التوسع جغرافيًا بمشروعاتهم. وقد تم تصميم المشروع باستخداماته العديدة بهدف توفير نمط حياة حديث ومريح للعملاء من خلال تعزيزه بأفضل الخدمات والمناطق التجارية والمرافق الترفيهية.

لمحة عن مدينة مصر

عام حافل بالإنجازات القياسية

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية مستدامة

مشروعات الشركة

تاج سيتي

سراي

زهو

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحوكمة

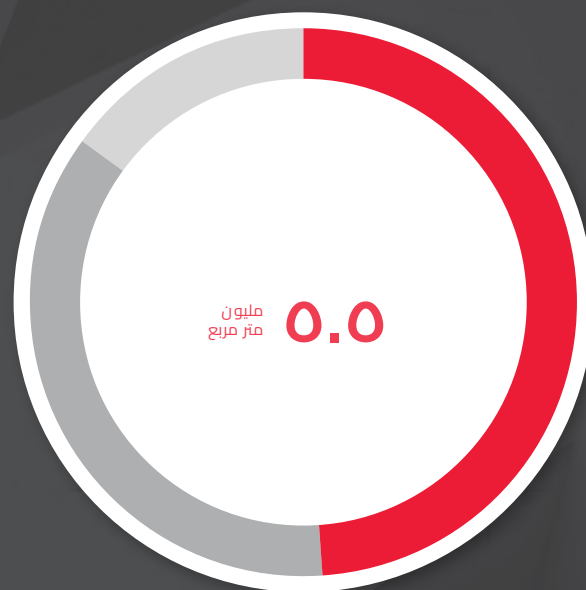
القوائم المالية المجمعة

نسبة مساحة المشروع إلى إجمالي
محفظة أراضي الشركة



■ سكني 77%
■ تجاري 13%
■ حدائق رئيسية 10%

مساحة مشروع سراي



■ تحت التطوير 49%
■ مشروعات سكنية لم يتم إطلاقها 36%
■ مشروعات تجارية لم يتم إطلاقها 10%





قائمة المحتويات



المشروعات السكنية

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» بحديقة ساحرة تبلغ مساحتها ٥٠ ألف متر مربع وسط مساحات شاسعة من 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.



لمحة عن مدينة مصر

عام حافل بالإنجازات القياسية

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية
مستدامة

مشروعات الشركة

تاج سيتي

سراي

زهو

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحكومة

القوائم المالية المجمعة

الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة





قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

عام حافل بالإنجازات القياسية

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية
مستدامة

مشروعات الشركة

تاج سيتي

سراي

زهو

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحوكمة

القوائم المالية المجمعة

الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة



تأقال

يمثل تأقال باكورة المشروعات السكنية الفاخرة في قلب «سراي»، ويستهدف مختلف شرائح العملاء، من خلال توفير تشكيلة واسعة من الوحدات السكنية تتنوع بين الفيلات والشقق لتلبية مختلف الاحتياجات والتفضيلات. وقد تم تصميم تلك الوحدات وفقاً لأذواق وتفضيلات كل عميل مع الاحتفاظ بنفس التصميم الجمالي الخارجي المتناسق للكمبوند ككل. كما يتميز المشروع بالمساحات الخضراء الواسعة، ويوفر مختلف وسائل الراحة بما في ذلك المرافق الرياضية والمطاعم، وهو ما يساهم في إثراء تجربة المجتمع السكني المتكامل.

عدد الوحدات

١٢٠٦

الإطلاق

٢٠١٦

٩٩٪

الوحدات المباعة بنهاية عام ٢٠٢٣



قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

عام حافل بالإنجازات القياسية

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية
مستدامة

مشروعات الشركة

تاج سيتي

سراي

زهو

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحوكمة

القوائم المالية المجمعة

الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة





قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

عام حافل بالإنجازات القياسية

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية
مستدامة

مشروعات الشركة

تاج سيتي

سراي

زهو

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحوكمة

القوائم المالية المجمعة

الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة



كاشانا ليكس

يقدم مشروع كاشانا ليكس مفهوماً فريداً وابتكارياً لفكرة المجتمع السكني العصري مع تصميم فريد أشبه بالمنتج، ليوفر تجربة العيش على الشاطئ دون الانتقال من القاهرة، حيث تطل جميع الوحدات على لاجون «سراي» الممتد على مساحة ٥٠ ألف متر مربع. ويقدم المشروع مجموعة متنوعة من الوحدات السكنية لتلبية مختلف الأذواق، بما في ذلك فيلات مستقلة ووحدات توين هاوس ووحدات تاون هاوس وفيلات بطابق واحد. كما يوفر مختلف أشكال الخدمات والصيانات للوحدات لتقديم تجربة معيشية فخمة وسلسة ومتكاملة.

عدد الوحدات

٣٥٤

الإطلاق

٢٠١٨

٩٨٪

الوحدات المباعة بنهاية عام ٢٠٢٣



قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

عام حافل بالإنجازات القياسية

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية
مستدامة

مشروعات الشركة

تاج سيتي

سراي

زهو

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحوكمة

القوائم المالية المجمعة

الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة



راي

يوفر مشروع راي خيارات سكنية متنوعة تلي مختلف أذواق وتفضيلات العملاء، وتشمل المرحلة الأولى من المشروع مجموعة متنوعة من الفيلات ووحدات التاون هاوس. ويتميز المشروع بتصاميم الهندسة المعمارية الحديثة، والمساحات الخضراء الشاسعة والشوارع الملائمة للتنزه والمشي، لتعزيز نمط الحياة العصري وتقديم تجربة سكنية تستوفي أعلى مستويات الرفاهية والراحة.

عدد الوحدات

٤٢٥

الإطلاق

٢٠٢٣

٩٧٪

الوحدات المباعة بنهاية عام ٢٠٢٣



قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

عام حافل بالإنجازات القياسية

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية
مستدامة

مشروعات الشركة

تاج سيتي

سراي

زهو

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحوكمة

القوائم المالية المجمعة

الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة





عدد الوحدات

٣٢٢

الإطلاق

٢٠٢٣

٩٣٪

الوحدات المباعة بنهاية عام ٢٠٢٣

راي فيوز

يطرح مشروع راي فيوز مجموعة متنوعة من الوحدات السكنية المتميزة بتصميماتها الابتكارية العصرية وسط الطبيعة الخلابة وأعلى وسائل الراحة والرفاهية التي ترقى إلى توقعات وتفضيلات العملاء. يضم المشروع أيضًا مساحات مخصصة لأصحاب الأعمال مصممة بعناية فائقة لتلبية مختلف متطلبات أعمالهم.



قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

عام حافل بالإنجازات القياسية

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية مستدامة

مشروعات الشركة

تاج سيتي

سراي

زهو

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحكومة

القوائم المالية المجمعة

الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة





قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

عام حافل بالإنجازات القياسية

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية
مستدامة

مشروعات الشركة

تاج سيتي

سراي

زهو

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحوكمة

القوائم المالية المجمعة

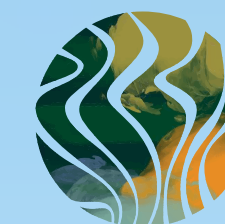
الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة



المشروعات التجارية



SARAI

أطلقت مدينة مصر منطقة تجارية داخل مشروع «سراي» المتميز بموقعه الاستراتيجي، مما جعله وجهة جاذبة للشركات الراغبة في التوسع بنطاقها الجغرافي إلى المناطق الحضرية الجديدة، للاستفادة من ارتفاع الطلب على متاجر التجزئة والمطاعم مدعومة بالنمو السكاني ذوي القوة الشرائية المرتفعة في تلك المناطق الجديدة.

أرينا ستريب مول

يقع أرينا ستريب مول على مسافة قريبة من المشروعات السكنية داخل «سراي»، ل يتيح للمقيمين سهولة الوصول إلى مجموعة واسعة من الكافيهات والصالوات والمطاعم الحيوية بالإضافة إلى متاجر التسوق ومحلات السوبر ماركت. كما يعدّ المول مركزًا ترفيهيًا حيويًا في منطقة شرق القاهرة وهو ما يجذب الزوار من خارج سراي للاستمتاع بتشكيلة واسعة من المطاعم الفاخرة وأفضل العلامات التجارية العالمية والمحلية.

عدد الوحدات

٥٣

الإطلاق

٢٠١٩

٤٩٪

الوحدات المباعة بنهاية عام ٢٠٢٣





قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

عام حافل بالإنجازات القياسية

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية
مستدامة

مشروعات الشركة

تاج سيتي

سراي

زهو

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحوكمة

القوائم المالية المجمعة



الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة

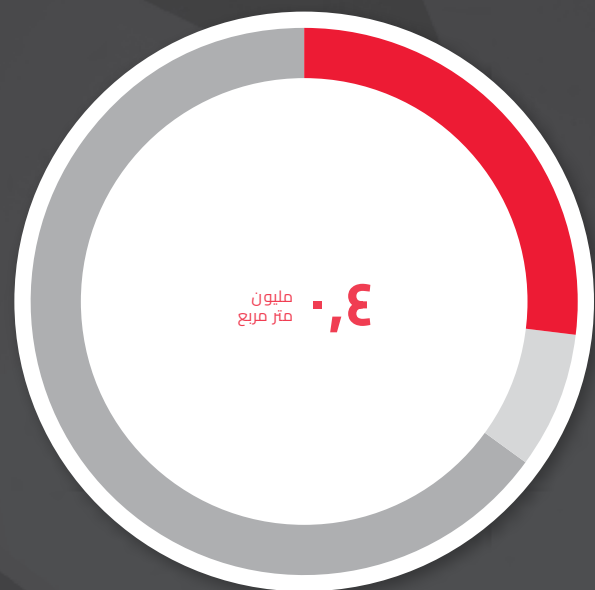


نسبة مساحة المشروع إلى إجمالي
محفظة أراضي الشركة



سكني ٨٠٪
تجاري ٢٠٪

مساحة مشروع زهو



تحت التطوير ٢٧٪
مشروعات سكنية لم يتم إطلاقها ٦٥٪
مشروعات تجارية لم يتم إطلاقها ٨٪



قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

عام حافل بالإنجازات القياسية

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية
مستدامة

مشروعات الشركة

تاج سيتي

سراي

زهو

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحوكمة

القوائم المالية المجمعة

الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة





رسم مستقبل
جدید



استراتيجية الاستدامة

الأهداف في مؤشرات الأداء المالي للشركة، وتحليل كيفية تأثير التغير المناخي على عملياتها المختلفة ومؤشرات العرض والطلب في الأسواق التي تعمل بها. كما تتطلع الشركة إلى التوسع في الاعتماد على مصادر الطاقة المتجددة لتحسين كفاءة هيكل التكاليف وتنمية الإيرادات وتعزيز قدراتها التنافسية، علماً بأن الشركة تستهدف أيضاً خفض الانبعاثات الكربونية، والتنسيق مع جميع الأطراف ذات العلاقة والامتثال لكافة اللوائح والمعايير التنظيمية ذات الصلة.

وعلى صعيد التنمية الاجتماعية، أطلقت الشركة عدد من المبادرات الفعالة والمؤثرة التي تستهدف قضايا بالغة الأهمية كالفضاء على الجوع وتقديم خدمات الرعاية الصحية وتعزيز الرفاهية من خلال بناء شراكات مثمرة مع الأطراف المعنية لضمان تحقيق الأهداف المشتركة وتعزيز قدرة المجتمع على مواجهة كافة التحديات.

تضع شركة مدينة مصر على رأس أولوياتها حماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة من خلال التزامها المتجدد بتحقيق كافة معايير الاستدامة البيئية والاجتماعية في المجتمعات العمرانية التي تعمل بها. وقد عملت الشركة خلال عام ٢٠٢٣ على تطوير إطار عمل مستقبلي لتنفيذ مستهدفات استراتيجية الاستدامة التي تتبناها، يقوم على ركيزتين رئيسيتين وهما: **البناء من أجل مستقبل أكثر استدامة وتطوير المجتمعات المحيطة**. ومن هذا المنطلق، تؤكد الشركة عزمها على تقليل البصمة البيئية لعملياتها التشغيلية ومشاريعها المختلفة من خلال تطوير المزيد من المجتمعات العمرانية المستدامة والصديقة للبيئة، فضلاً عن القيام بكافة مسؤولياتها الاجتماعية تجاه تنمية وتطوير المجتمعات المحلية المحيطة، وذلك تحت شعار «البناء من أجل مستقبل أكثر استدامة».

وتماشياً مع أهدافها الاستراتيجية في هذا الإطار، فسوف تمضي الشركة قدماً نحو تطوير والحفاظ على المجتمعات العمرانية المستدامة، وذلك عبر دمج تلك

البناء من أجل مستقبل أكثر استدامة

تكثف شركة مدينة مصر جهودها الرامية إلى دمج ممارسات الاستدامة في عملياتها وأنشطتها اليومية من خلال تبني مجموعة من السياسات لتقليل استهلاك الطاقة وخفض الانبعاثات الكربونية، مع التركيز على تطوير مجتمعات عمرانية صديقة للبيئة. كما تسعى الشركة لزيادة الاعتماد على مصادر الطاقة المتجددة في كافة عملياتها التشغيلية واستخدام مصابيح LED الموفرة للطاقة في جميع المنشآت التابعة لها وتركيب أعمدة إنارة ذكية بأجهزة استشعار لترشيد الاستخدام، فضلاً عن تعزيز كفاءة الموارد المختلفة في جميع عملياتها. وفي نفس السياق، كثفت الشركة جهودها لإدارة النفايات بالشكل الأمثل لتقليل بصمتها البيئية وتعزيز مفاهيم الاقتصاد الدائري، حيث قامت بزيادة عمليات الصيانة الوقائية لمنع التسريب والحفاظ على الموارد المائية. كما نجحت الشركة في تقليل استخدام مياه الري بنسبة ٢٧٪ بفضل استخدام أنظمة الري الحديثة واستبدال المحطات عالية الاستهلاك، مع السعي المتواصل لاستخدام التقنيات الفعالة والأدوات اللازمة للحفاظ على موارد المياه والطاقة.

وفي نفس السياق، تلتزم الشركة أيضاً بتحسين كفاءة واستدامة سلاسل التوريد، وذلك عبر شراء منتجات الصلب والأسمت ذات الانبعاثات الكربونية الأقل، فضلاً عن تعزيز الممارسات المستدامة وتنفيذ مبادراتها الهادفة إلى التوقف عن استخدام الأوراق نهائياً بحلول عام ٢٠٢٤ في كافة المقرات والمكاتب التابعة لها. ومن الجدير بالذكر أن الشركة تمتلك منظومة قوية وموثوقة وأنظمة حديثة لتصريف المياه للتخفيف من المخاطر المناخية، بما في ذلك الفيضانات.

واستشراكاً للمستقبل، تواصل الشركة المضي قدماً في تقليل بصمتها البيئية وتطبيق أفضل ممارسات الاستدامة من خلال إطلاق عدد من المبادرات لجمع النفايات وإدارتها داخل مجتمعاتها العمرانية ومقرها الرئيسي خلال عام ٢٠٢٤، فضلاً عن إطلاق برامج توعوية شاملة لزيادة الوعي بإدارة النفايات وقضايا الاستدامة البيئية، وتعزيز الشعور بالمسؤولية لدى الأفراد والموظفين في مختلف فروع ومقرات الشركة.



قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

عام حافل بالإنجازات القياسية

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية مستدامة

رسم مستقبل جديد

استراتيجية الاستدامة

تطوير المجتمعات المحيطة

فريق العمل

الحوكمة

القوائم المالية المجمعة

الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة





قائمة المحتويات



تطوير المجتمعات المحيطة

أطلقت شركة مدينة مصر خلال عام ٢٠٢٣ عدد من المبادرات التي تهدف إلى مواجهة الفقر وتقديم خدمات الرعاية الصحية وتعزيز الرفاهية بالمجتمعات المحيطة بعملياتها، فضلا عن إبرام اتفاقيات الشراكة الرامية إلى الارتقاء بالتنمية الاجتماعية. وتتعاون الشركة مع الجهات الفاعلة في هذا الإطار ولاسيما منظمات المجتمع المدني التي تساهم في إحداث تأثير إيجابي ملموس، وفي مقدمة تلك المؤسسات بنك الطعام المصري ومؤسسة مصر الخير وبنك الكساء المصري ومعرض حوار في الظلام.



مبادرة مائدة الرحمن

إلى جانب مبادرة إفطار صائم، قامت مدينة مصر بإطلاق مبادرة «مائدة الرحمن» خلال شهر رمضان، والتي شملت توزيع ٧٥٠٠ وجبة خلال وقت الإفطار. وقد تمكنت المبادرتان معًا من الوصول إلى ٥٣ ألف مستفيد، مما ساهم في التخفيف من خطر انعدام الأمن الغذائي بين تلك الأسر الأكثر احتياجًا.

برنامج إفطار صائم

أطلقت شركة مدينة مصر مبادرة إفطار صائم بالتعاون بنك الطعام المصري، لخدمة الأسر والأفراد الأكثر احتياجًا في محافظة اسيوط، وذلك طوال شهر رمضان المبارك. وقد شملت هذه المبادرة توزيع ١٠ آلاف كرتونة طعام، والتي قام فريق عمل الشركة بتعبئتها، بما يعكس حرص الشركة على إشراك موظفيها لخلق تأثير إيجابي ملموس في المجتمع.



لمحة عن مدينة مصر

عام حافل بالإنجازات القياسية

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية مستدامة

رسم مستقبل جديد

استراتيجية الاستدامة

تطوير المجتمعات المحيطة

فريق العمل

الحوكمة

القوائم المالية المجمعة

الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة





قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

عام حافل بالإنجازات القياسية

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية مستدامة

رسم مستقبل جديد

استراتيجية الاستدامة

تطوير المجتمعات المحيطة

فريق العمل

الحوكمة

القوائم المالية المجمعة

الصفحة

التالية

الصفحة

السابقة



Misr El Khair
Foundation

تنظيم قافلة طبية مجانية بمحافظة أسيوط

أعلنت شركة مدينة مصر خلال عام ٢٠٢٣ عن تنظيم قافلة طبية مجانية في محافظة أسيوط بالتعاون مع مؤسسة مصر الخير لتقديم الخدمات والرعاية الطبية اللازمة للفئات الأكثر احتياجاً بالمحافظة. ونجحت القافلة في تقديم منظومة طبية متكاملة مجانية تبدأ بإجراء الكشف الطبي وتنتهي بإجراء



حملة الإغاثة العاجلة لأهالي قطاع غزة

ساهمت شركة مدينة مصر في حملة الإغاثة العاجلة لأهالي قطاع غزة بالتعاون مع بنك الطعام المصري، والتي شملت تقديم الاحتياجات الغذائية الأساسية لمساعدة الأسر الفلسطينية المتضررة من الأوضاع الإنسانية المتدهورة في قطاع غزة. علاوة على ذلك، نجحت حملات التبرعات التي أطلقتها الشركة بالتعاون مع الهلال الأحمر المصري في جمع تبرعات نقدية بقيمة تجاوزت ٥٠٠ ألف جنيه، استفاد منها أكثر من ٦٠٠٠ فرد، فضلاً عن التبرع بحوالي ١٥٠٠ كرتونة تحتوي على مستلزمات غذائية وطبية.

مبادرة توزيع الملابس

في إطار مسؤوليتها الاجتماعية وحرصها الدائم على تنمية المجتمعات التي تعمل بها ورفع مستوى معيشة قاطنيها، شاركت مدينة مصر مع بنك الكساء المصري في مبادرة خيرية لتزويد الأفراد والأسر الأكثر احتياجاً بالملابس والاحتياجات الأساسية. وقد شملت المبادرة إعداد صناديق التبرع بالملابس في المقرات الرئيسية للشركة والبنك وتوزيع شاحنات التبرع المتخصصة في مواقع حيوية مختلفة. كما شهدت الحملة مشاركة موظفي الشركة والمواطنين بشكل عام وهو ما ساهم في جمع تبرعات سخية، فضلاً عن كمية كبيرة من الملابس التي تم توزيعها على الفئات الأكثر احتياجاً. وقد لعب بنك الكساء المصري دوراً حيوياً في إدارة الخدمات اللوجستية وتسهيل تحصيل التبرعات. وقد لاقى هذه الحملة أصداءً اجتماعية إيجابية واسعة، وساهمت في زيادة الوعي وتعزيز الشعور بأهمية المشاركة المجتمعية والعمل الخيري داخل المجتمعات العمرانية التابعة للشركة.

واستشرافاً للمستقبل، ستواصل شركة مدينة مصر جهودها الرامية إلى تعظيم المردود الإيجابي من خلال تدشين المزيد من المبادرات لتعزيز رفاهية المجتمعات التي تتواجد بها الشركة. كما تسعى الشركة إلى تهيئة ظروف داعمة ومستدامة لرفع مستوى معيشة الفئات الأكثر احتياجاً من خلال إبرام الشراكات الاستراتيجية وتعزيز أنشطة العمل الجماعي.



الحوكمة والامتثال

حرصت شركة مدينة مصر منذ إنشاء قطاع الاستدامة والمسؤولية الاجتماعية للشركات على إصدار تقارير الاستدامة بصفة سنوية منتظمة لتعزيز وإعلاء مبادئ ومعايير الشفافية والنزاهة والمساءلة في جميع عمليات وقطاعات الشركة. بالإضافة إلى ذلك، تضمن مدينة مصر الامتثال للمتطلبات التنظيمية من خلال تقديم استبيانات سنوية لفريق العمل المعني بالإفصاحات المالية المتعلقة بالمناخ (TCFD) واستبيانات عن الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات إلى هيئة الرقابة المالية.



فريق العمل



قائمة المحتويات



مجتمعات عصرية

أحدث وسائل الراحة والرفاهية

تؤمن مدينة مصر بقيمة الترابط الاجتماعي ومردودها الإيجابي على الارتقاء بجودة حياة سكان مشروعاتها المختلفة، وهو ما يعكس حرصها على توفير مجتمعات عمرانية راقية تعمل على تعزيز أواصر الترابط الاجتماعي وسط بيئة عصرية استثنائية. وفي هذا الإطار، ضخت الشركة استثمارات كبيرة في ابتكار المرافق والمبادرات التي تساهم في ترسيخ القيم المجتمعية بين السكان وتلبية احتياجاتهم المختلفة. أثمرت هذه الجهود عن انفراد مجتمعات مدينة مصر داخل «تاج سيتي» و«سراي» بتقديم تجربة معيشية فريدة تحقق كافة متطلبات الحياة الاجتماعية وسط أحدث وسائل الراحة والرفاهية.



كل ما يحتاجه السكان من خدمات ومرافق

تلتزم شركة مدينة مصر بتلبية جميع احتياجات السكان في جميع مشروعاتها بدءًا من أحدث خدمات الاتصالات والخدمات المصرفية المتكاملة، وصولًا إلى الخدمات الأساسية ومبادرات المشاركة المجتمعية، سعيًا إلى تقديم تجربة معيشية فائقة الجودة والقيمة تحقق تطلعات واحتياجات العملاء.



SARAI

خطوط الغاز الطبيعي

حرصت مدينة مصر على تعزيز مشروعاتها بأحدث البنى الأساسية المتضمنة خطوط الغاز الطبيعي المرتبطة بالشركة المصرية للغاز لتوفير كافة وسائل الراحة والأمان لأبناء مجتمعاتها العمرانية مع تجنب مخاطر استبدال أسطوانات

الغاز. وقد ساهمت هذه البنى الأساسية في تعزيز المقومات التنافسية التي تتميز بها مشروعات الشركة والارتقاء بمستوى الخدمات المقدمة للعملاء.

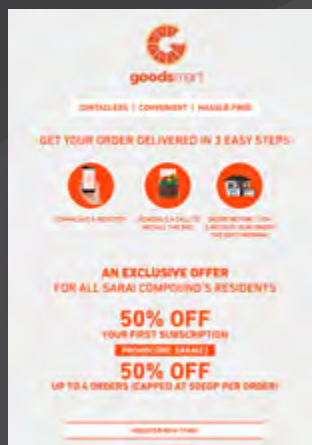
محطات شحن السيارات الكهربائية

المبادرة بتعزيز الاستدامة بمشروعاتها بما يعكس خطوة مهمة في مسيرة الشركة نحو مستقبل أكثر استدامة وتطوير المزيد من المجتمعات العمرانية الصديقة للبيئة.



خدمات توصيل الطعام والبقالة

استمرارًا لمساعيها لتوفير كافة سبل الراحة لأبناء مجتمعاتها العمرانية «تاج سيتي» و«سراي»، حرصت مدينة مصر على توفير خدمات توصيل الطعام ومستلزمات البقالة من خلال تطبيق «طلبات» و«طلبات مارت» المتميزان بتنوع المطاعم ومنافذ بيع مستلزمات البقالة التي يحتاجها كل بيت. بالإضافة إلى ذلك، يحظى سكان «سراي» بخدمات توصيل «جودز مارت»، المتميزة بتقديم خدمة أسرع توصيل آمن لمستلزمات البقالة. تعكس هذه الخدمات التزام الشركة المتجدد بتزويد سكان مشروعاتها بكل ما هو جديد وابتكاري في تكنولوجيا تسويق الطعام ومستلزمات البقالة.



الصفحة التالية



الصفحة السابقة





قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

عام حافل بالإنجازات القياسية

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية مستدامة

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

مجتمعات عمرانية

الحكومة

القوائم المالية المجمعة

باقات الاتصالات المتكاملة

في إطار رؤية مدينة مصر المتمثلة في تطوير مجتمعات عمرانية ببنية أساسية متقدمة تساهم في تعزيز جودة الحياة وفق أحدث ما توصلت إليه تكنولوجيا الاتصالات والإنترنت، وفرت الشركة لجميع عملاء «تاج سيتي» باقة متكاملة من خدمات الاتصالات الثلاثية Triple Play بالتعاون مع الشركة المصرية للاتصالات (WE)، والتي تُتيح لهم الاستمتاع بخدمات التليفون الأرضي والإنترنت فائق السرعة وخدمات البث التلفزيوني عبر الإنترنت.



تيسير مرور السيارات

قامت شركة مدينة مصر بإصدار ملصقات السيارات وتوزيعها على أصحاب الوحدات السكنية داخل «سراي»، بهدف تيسير دخول وخروج المركبات المصاح لها وتعزيز الأمن، فضلاً عن توفير سبل الراحة للسكان وتقليل الازدحام المروري بوجه عام.



SARAI
#00000

سهولة الانتقالات

أطلقت مدينة مصر خدمة النقل بالحافلات بين مدينة «سراي» وحي مصر الجديدة ثلاث مرات يوميًا، ومرة واحدة يوميًا إلى مدينة الشروق.

وتهدف هذه الخطوة إلى توفير خيارات إضافية للسكان والزوار للتنقل بين «سراي» والمناطق الرئيسية بالقاهرة بكل أريحية.

المرافق الدينية والترفيهية

شهدت «سراي» مؤخرًا افتتاح مسجد بشكل مؤقت لتلبية الاحتياجات الدينية للسكان وتوفير مساحة للصلاة وأداء الشعائر

الدينية وتعزيز الروابط المجتمعية حتى اكتمال بناء المسجد الجديد.



الأنشطة المجتمعية والتواصل

تُدرِك مدينة مصر أهمية تعزيز أسلوب حياة صحي ومتوازن للسكان، ولذلك تُولي الشركة اهتمامًا كبيرًا بتوفير وسائل ترفيهية وتنظيم فعاليات مجتمعية في تاج سيتي وسراي تُشجّع على التواصل والمشاركة في أنشطة مختلفة تعزز من الصحة البدنية والذهنية للسكان، وتساعدهم على الاسترخاء والتفاعل والاستمتاع بوقتهم داخل المجتمع.



تنظيم الاحتفالات في الأعياد والمناسبات

تشهد مدينتي تاج سيتي وسراي أجواءً احتفالية مبهجة احتفاءً بشهر رمضان المبارك، وتنتشر الزينة والفوانيس الرمضانية في مختلف أرجاء المدينتين، وهو ما يضفي أجواءً إيمانية دافئة ويعزز أواصر الترابط الاجتماعي بين السكان.

علاوة على ذلك، تتألق المدينتان أيضًا خلال احتفالات عيد الميلاد المجيد، حيث تغمر البهجة والفرحة كل الأنحاء، ويجلب «بابا نويل» البهجة إلى قلوب الصغار والكبار، في مشهد يجسد الأجواء الاحتفالية المليئة بالبهجة والدفء.



الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة





إرشادات عامة

حدّدت مدينة مصر مجموعة من القواعد والإرشادات الاجتماعية الواضحة والعادلة للسكان في سراي لضمان حصولهم على تجربة معيشية متناغمة وممتعة، فضلاً عن ترسيخ مبادئ الاحترام ومعايير السلامة وتعزيز أطر التعاون فيما بينهم. وقد انعكس

المردود الإيجابي لتلك القواعد والإرشادات على تعزيز الشعور بالاستقرار والهدوء والأمان لجميع المقيمين داخل سراي.

وسائل تواصل متعددة

تسعى «مدينة مصر» لضمان تعزيز المشاركة المجتمعية في الأنشطة المختلفة لكافة المقيمين في مجتمعاتها العمرانية. ولذلك، تعتمد الشركة على استخدام ست قنوات اتصال مختلفة؛ مثل تطبيق «Lyve» والبريد الإلكتروني ومراكز الاتصال، وغيرها من الطرق التقليدية. وتعمل تلك القنوات على إطلاع السكان على آخر المستجدات التي تحدث في نطاق مجتمعاتهم، حيث يعمل تطبيق Lyve تحديثًا على تيسير عملية التواصل من خلال توفير تحديثات حول الفعاليات المجتمعية والإعلانات والمعلومات الأساسية، وهو ما يساهم في تعزيز المعرفة وزيادة التفاعل بين أفراد المجتمع.

How To:

Submit a complaint

- 1- Open the side menu
- 2- Select “Complaints”
- 3- Select the category you want
- 4- Fill in the data and submit

Powered by lyve

How To:

Invite your family members

- 1- Open the Side Menu
- 2- Select “Manage users”
- 3- Select “Invite a new user”
- 4- Choose the user type “Family member/tenant user”
- 5- Fill in the form and nvite

Powered by lyve

الفعاليات الاجتماعية

تحرص شركة مدينة مصر على إقامة مجتمعات عمرانية مترابطة وناضة بالحياة، لاسيّما في تاج سيتي وسراي من خلال تنظيم الاحتفالات المختلفة. وقد نجحت الشركة في إطلاق عدد من المبادرات في تاج سيتي مثل «اصنع هضم»، و«بازارنا»، لدعم الحرفيين ورواد الأعمال المحليين، وتعزيز الترابط والتعاون بين السكان.



تحرص مدينة مصر على تعزيز قيمة الترابط المجتمعي بجميع مشروعاتها مع تزويد العملاء بتجربة سكنية استثنائية تواكب أحدث الأنماط العصرية



الحكمة



قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

عام حافل بالإنجازات القياسية

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية مستدامة

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحوكمة

الإدارة التنفيذية

أعضاء مجلس الإدارة

معلومات حول المساهمين

تقرير الحوكمة

القوائم المالية المجمعة

الإدارة التنفيذية

تحظى مدينة مصر بفريق إدارة تنفيذية من ذوي الخبرات المتنوعة التي تساهم في دعم وتعزيز جميع عمليات وأنشطة الشركة. يتألف هذا الفريق من السادة الأعضاء التالي ذكرهم وفق الترتيب الأبجدي باللغة الانجليزية.



عبد الله سلام
العضو المنتدب والرئيس التنفيذي

ينتمي عبد الله سلام إلى واحدة من أبرز العائلات في مجال التجارة والصناعة في مصر ويتمتع بخبرة تمتد لأكثر من ٢٠ عامًا. فقبل التحاقه للعمل بقطاع العقارات، تولى عبد الله مهام إدارة والمشاركة في تأسيس عدد من المشروعات في العديد من المجالات على رأسها التصنيع وتجارة التجزئة والإعلام والتكنولوجيا. وطوال مسيرته المهنية، نجح سلام في تأسيس والمشاركة في إطلاق عدد من المشروعات الريادية الناجحة حيث يصف نفسه كرائد أعمال متسلسل. ومن أبرز المشروعات التي شارك في تأسيسها هي شركة «منك للتطوير العقاري»، وهي شركة تطوير عقاري قائمة على تطبيق مفاهيم الابتكار بالإضافة لعدد من الشركات التابعة في العديد من المشروعات (منها البناء والاستشارات والطاقة المتجددة) حيث شغل منصب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي. ومن الجدير بالذكر أن شركة مدينة مصر استحوذت في أكتوبر ٢٠٢١، على شركة منك للتطوير العقاري وتم تعيين سلام ليتولى منصب الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب. وتتضمن مسؤولياته صياغة الأفكار والرؤى الابتكارية للشركة واستحداث استراتيجيات النمو وتطوير نماذج الأعمال الملائمة للعديد من المشروعات، فضلًا عن توظيف خبراته المتضافرة في تحقيق أهداف استراتيجية النمو التي تتبناها مدينة مصر، باعتبارها واحدة من أقدم مطوري العقارات وأكثرهم تأثيرًا في السوق المحلي ومسيرتها الحافلة بالإنجازات الممتدة على مدار ٦٣ عامًا.

يحرص سلام على تقديم الاستشارات التطوعية لرواد الأعمال الشباب والشركات الناشئة واختير كعضو في لجنة تحكيم البرنامج التليفزيوني «شارك تانك – مصر»، كما يشغل مناصب في عدد من مجالس إدارة مجموعة كبيرة من الشركات المرموقة على رأسها شركة سولاريس مصر وشركة منلو للتجارة والتصنيع وشركة نماء للتطوير والاستثمار العقاري ومجموعة باراديس كابيتال والشركة المصرية الكويتية للتنمية العقارية وبنك الطعام المصري.

حصل عبد الله على درجة البكالوريوس في الهندسة الميكانيكية من الجامعة الأمريكية في القاهرة، كما اجتاز العديد من برامج إعداد القادة التنفيذيين بكلية هارفارد لإدارة الأعمال وجامعة نورث إيسترن. وتضمنت دراسته بتلك البرامج، مجالات التسويق الاستهلاكي وصياغة استراتيجيات التسعير والتواصل الإعلامي.



أحمد حسين العزب
نائب أول الرئيس للقطاع المالي

يشغل أحمد العزب حاليًا منصب نائب أول الرئيس للقطاع المالي في شركة مدينة مصر؛ حيث انضم للشركة عام ٢٠١٥؛ وتولى مسؤولية إعداد وتطوير وتنفيذ الخطط المالية والاستثمارية، وصياغة الاستراتيجيات المالية اللازمة لدفع عجلة نمو الشركة. ويحظى العزب بخبرة تربو على ٣٠ عامًا في مجال الإدارة المالية والاستثمار والتدقيق وتقديم الخدمات الاستشارية ذات الصلة. 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.

الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة





قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

عام حافل بالإنجازات القياسية

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية مستدامة

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحكومة

الإدارة التنفيذية

أعضاء مجلس الإدارة

معلومات حول المساهمين

تقرير الحوكمة

القوائم المالية المجمعة

الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة



خالد شاكر

نائب الرئيس التنفيذي لقطاع خدمة العملاء

يشغل خالد شاكر منصب نائب الرئيس لقطاع خدمة العملاء في شركة مدينة مصر منذ عام ٢٠٢٢، حيث يحظى بخبرة تربو على ٢٠ عامًا في مجال التسويق والأعمال. وقبل ذلك، شغل شاكر منصب رئيس التسويق في شركة ماجد القطيم، 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 - ماوتن فيو، فضلًا عن تقلده مناصب إدارية في شركتي بيبسي وهنكل مصر.



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 ومبادرات الاستدامة. كما تتولى حبيب مسؤولية إعداد استراتيجية التواصل مع المستثمرين ووسائل الإعلام. وتحظى حبيب بخبرة تربو 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 «منك» للاستثمار والتطوير العقاري.



قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

عام حافل بالإنجازات القياسية

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية مستدامة

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحوكمة

الإدارة التنفيذية

أعضاء مجلس الإدارة

معلومات حول المساهمين

تقرير الحوكمة

القوائم المالية المجمعة

الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة



ماجد طوبجي نائب الرئيس التنفيذي للقطاع التجاري

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



ماجد غبريال نائب أول الرئيس لإدارة التحوّل الاستراتيجي

يشغل ماجد غبريال حاليًا منصب نائب أول الرئيس لإدارة استراتيجية التحوّل وتعزيز ثقافة العمل في شركة مدينة مصر، حيث يتولى مسؤولية تيسير عملية التحوّل التي تمرّ بها الشركة وتعزيز ثقافة وبيئة العمل مع ضمان موائمة ودمج فريق العمل مع الهيكل الداخلي الجديد للشركة. ويحظى غبريال بخبرة تربو على ٢٥ عامًا في مجالات نظم المعلومات والتخطيط الاستراتيجي الرقمي وتطوير الأعمال. وقبل انضمامه إلى مدينة مصر؛ أمضى غبريال ٦ سنوات في شركة أورانج، اختتمها في منصب رئيس قطاع التطوير الرقمي لمدة أربع سنوات، حيث قام بإعداد استراتيجية التطوير الرقمي لتعظيم القيمة من أنشطة الشركة. وقبل ذلك؛ تدرّج غبريال في العديد من المناصب المختلفة بشركة أورانج مثل مدير أول بقطاعات تكنولوجيا المعلومات والتخطيط الاستراتيجي، فضلًا عن شغله منصب مدير قطاع المنتجات والخدمات.



قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

عام حافل بالإنجازات القياسية

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية مستدامة

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحكومة

الإدارة التنفيذية

أعضاء مجلس الإدارة

معلومات حول المساهمين

تقرير الحوكمة

القوائم المالية المجمعة

الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة



محمد لاشين

نائب أول الرئيس لقطاع تطوير المنتجات

يشغل محمد لاشين حاليًا منصب نائب الرئيس لقطاع تطوير المنتجات في شركة مدينة مصر. انضم لاشين للشركة خلال عام ٢٠١٢ وتدرج في العديد من المناصب البارزة. ويتولى حاليًا مسؤولية مسؤولية الإشراف على مراحل تنفيذ المنتجات منذ بداية ابتكار فكرتها وحتى تسليمها للعميل. يُذكر أن لاشين عمل سابقًا مدير موقع ومهندس معماري في مؤسسة الآغا خان للثقافة لما يقرب من عشر سنوات.



مريم عياد

نائب الرئيس لقطاع الموارد البشرية وتعزيز ثقافة العمل

تحظى مريم عياد بخبرة واسعة تربو على ٢٠ عامًا في مجال الموارد البشرية. وتشغل عياد حاليًا نائب الرئيس لقطاع الموارد البشرية وتعزيز ثقافة العمل في شركة مدينة مصر، حيث تتولى مسؤولية تطوير فريق عمل الشركة ودعم نموهم الشخصي والمهني، وتعزيز العلاقات بين الموظفين، فضلًا عن تعزيز ثقافة التعاون بين فريق العمل. وخلال مسيرتها المهنية، لعبت عياد دورًا هامًا في مجال تطوير القوي العاملة وخلق بيئة عمل محفزة للنجاح والابتكار.



قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

عام حافل بالإنجازات القياسية

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية مستدامة

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحوكمة

الإدارة التنفيذية

أعضاء مجلس الإدارة

معلومات حول المساهمين

تقرير الحوكمة

القوائم المالية المجمعة

الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة



رامي هيكل نائب أول الرئيس للعمليات الدولية

يشغل رامي هيكل شغل رامي هيكل منصب نائب أول الرئيس للعمليات الدولية، حيث انضم للشركة خلال عام ٢٠٢١ كنائب أول الرئيس لقطاع التخطيط الاستراتيجي. ويحظى هيكل بخبرات تتجاوز ٢٠ عامًا في مجاملات 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 مدينة مصر؛ تولى هيكل العديد من المناصب البارزة في مجموعة من الشركات الرائدة مثل «أمريكانا» و«أوراسكوم للتنمية» و«سوديك». أسس هيكل شركة «سبرنج ١١»، 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 سكاي وشركة إنرشيا إيجيبت للتطوير العقاري.



نهاد سوسة نائب الرئيس لقطاع المجتمعات العمرانية

تشغل نهاد سوسة منصب نائب الرئيس التنفيذي 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 وتحديدًا في إدارة شؤون العملاء وإدارة المجتمعات العمرانية وخدمات الأمن والمرافق. تسعى نهاد لاستثمار خبراتها الكبيرة في تحسين جودة الحياة لعملاء الشركة. عملت نهاد سابقًا في العديد من شركات التطوير العقاري، بما في ذلك شركة إعمار مصر، وبالم هيلز للتطوير، ونيو جيزة للتنمية والتطوير العقاري، وشركة انرشيا إيجيبت للتطوير العقاري.



قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

عام حافل بالإنجازات القياسية

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية مستدامة

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحكومة

الإدارة التنفيذية

أعضاء مجلس الإدارة

معلومات حول المساهمين

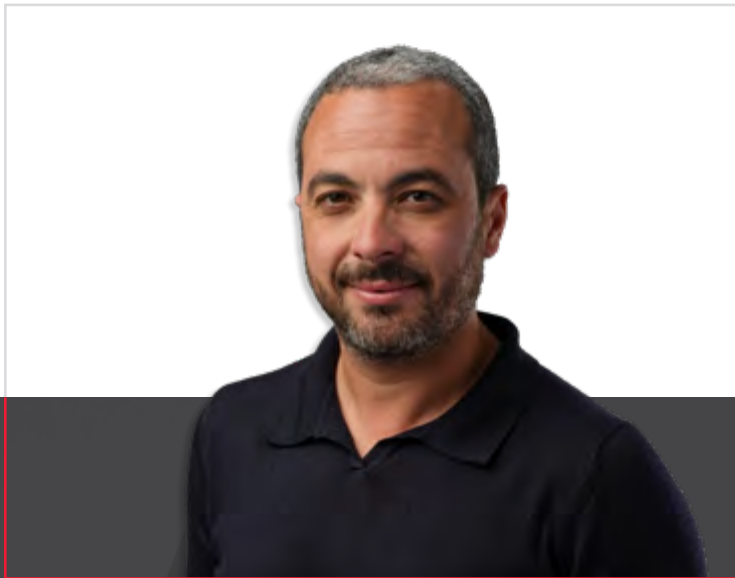
تقرير الحوكمة

القوائم المالية المجمعة



الصفحة
التالية

الصفحة
السابقة



شادي شريف

نائب أول الرئيس للتوجهات الاستراتيجية وخط النمو

يشغل شادي شريف منصب نائب أول الرئيس للتوجهات الاستراتيجية وخط النمو بشركة مدينة مصر منذ عام ٢٠٢٢. ويحظى شريف بخبرة تربو على ٢٠ عامًا في مجالات ريادة الأعمال والإعلام وتأسيس الشركات الناشئة. فقبل انضمامه لمدينة مصر؛ أسس شريف مجموعة من الشركات الناشئة الناجحة مثل «لايف»، وهو مطعم لتقديم الوجبات على شواطئ قرى 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 «كامبس» تحت مظلة Core Publications، وهي واحدة من أشهر دور النشر وأكثرها نجاحًا في مصر.



صلاح قطامش

نائب أول الرئيس للتخطيط الاستراتيجي والاستثمارات

يشغل صلاح قطامش حاليًا منصب نائب أول الرئيس للتخطيط الاستراتيجي والاستثمارات في شركة مدينة مصر، يحظى صلاح قطامش بخبرات كبيرة في مجال إدارة العلامات التجارية والتسويق وعلاقات المستثمرين، وانضم قطامش إلى شركة بي بي إي بارتيزر خلال عام ٢٠٠٨، وذلك بعد توليه منصب مدير العلامة التجارية بشركة هينكل مصر؛ حيث كان مسئولًا عن العلامة التجارية Persil (قطاع المنظفات) في مصر. وهو عضو مجلس إدارة مدينة مصر وشركة داينر مصر منذ ٢٠١٧. حصل قطامش على ماجستير إدارة الأعمال من كلية لندن للأعمال وبكالوريوس إدارة الأعمال من الجامعة الأمريكية بالقاهرة.



قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

عام حافل بالإنجازات القياسية

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية مستدامة

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحوكمة

الإدارة التنفيذية

أعضاء مجلس الإدارة

معلومات حول المساهمين

تقرير الحوكمة

القوائم المالية المجمعة

الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة



أعضاء مجلس الإدارة



حازم بركات
رئيس مجلس الإدارة

شارك حازم بركات في تأسيس شركة بي بي إي بارتنز 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 مدينة مصر، يشغل بركات أيضًا منصب رئيس مجلس إدارة شركة بي بي إي بارتنز مع عضوية لجنة الاستثمار بذات الشركة. كما يتولى بركات منصب رئيس مجلس إدارة شركة بي انفستمنتس، وعضو مجلس إدارة شركة توتال مصر وشركة الإسماعيلية للاستثمار العقاري. وقبل تأسيسه شركة بي بي إي بارتنز، شارك بركات في تأسيس شركة ميراکو كاريزر، إحدى الشركات الرائدة في صناعة أجهزة التكيف على مستوى المنطقة. وشارك أيضًا في تأسيس الشركة الهندسية لصناعة البلاستيك، إحدى الشركات الرائدة في صناعة البلاستيك.

حصل 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. كما شغل بركات عددًا من المناصب القيادية الكبرى مثل رئاسة الجانب المصري في المجلس الرئاسي المصري-الأمريكي، ورئاسة المنتدى الاقتصادي المصري، وعضوية المجلس الاستشاري بخلية إدارة الأعمال والاقتصاد في الجامعة الأمريكية بالقاهرة.



عبد الله سلام
العضو المنتدب والرئيس التنفيذي

يُعد عبد الله سلام من أبرز رواد الأعمال، وينتمي إلى أعرق العائلات بعالم الاستثمار والأعمال في مصر. ويحظى سلام بباع طويل في ابتكار المشروعات العقارية الفريدة، وله شراكات استراتيجية عديدة مع مجموعة من الكيانات والمشروعات العاملة في مجالات التشييد والخدمات الاستشارية والطاقة المتجددة، علاوةً بأنه المؤسس والرئيس التنفيذي لشركة «منك» للاستثمار العقاري. وقد قامت شركة مدينة مصر مؤخرًا بالاستحواذ على شركة «منك» للاستثمار العقاري. ومنذ ذلك الحين، يشغل سلام منصب العضو المنتدب والرئيس التنفيذي لمدينة مصر.

يحظى سلام بسمعة قوية لقدرته الفائقة على صياغة الأفكار والرؤى الابتكارية، واستحداث استراتيجيات النمو ووضع نماذج الأعمال الملائمة للعديد من المشروعات، وقيل إسهاماته الابتكارية في سوق التطوير العقاري؛ شارك سلام في تأسيس وإدارة مجموعة متنوعة من المشروعات في مجالات الإعلام والتجربة والتكنولوجيا. كما يحرص سلام باستمرار على تقديم استشاراته بصفة تطوعية لشباب رواد الأعمال والشركات الناشئة. وقد تلقى سلام دعوات للمشاركة في عضوية مجلس إدارة مجموعة من الشركات الرائدة، ويشغل حاليًا عضوية مجلس إدارة كل من شركة سولاريس مصر، وشركة منلو للتجارة والصناعة، وشركة نماء للتطوير العقاري، ومجموعة باراديس كابيتال.



قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

عام حافل بالإنجازات القياسية

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية مستدامة

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحوكمة

الإدارة التنفيذية

أعضاء مجلس الإدارة

معلومات حول المساهمين

تقرير الحوكمة

القوائم المالية المجمعة

الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة



إسكندر توما
عضو مجلس إدارة

الدكتور إسكندر توما هو أستاذ الإدارة المالية بكلية إدارة الأعمال بالجامعة الأمريكية بالقاهرة، ويحظى بخبرات احترافية وأكاديمية قوية في قطاع التمويل، وهو أستاذ في كلية إدارة الأعمال بالجامعة الأمريكية بالقاهرة، وأستاذ زائر بكلية إمبريال كوليدج للأعمال في لندن، إنجلترا. شغل توما منصب عضو مجلس الإدارة التنفيذي والمدير المالي لشركة أوراسكوم القابضة للتنمية والمدرجة في سويسرا وذلك خلال الفترة ٢٠١٣-٢٠١٦، وتم تعيينه بمجلس الإدارة اعتبارًا من ١٣ مايو ٢٠١٣، حيث طلب منه المجلس تولي منصب المدير المالي في يوليو ٢٠١٣. وقد لعب توما 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.



علاء الدين سبع
عضو مجلس إدارة

يحظى علاء الدين سبع بسجل حافل بالإنجازات في المجالات المالية والاستثمارية، وهو أحد الشركاء المؤسسين لشركة بلتون الرائدة في مجال الاستثمار المباشر في مصر عام ٢٠٠٦، وشارك أيضًا في تأسيس شركة بلتون فاينانشال، بنك الاستثمار الرائد في أنشطة إدارة الأصول وتمويل الشركات والوساطة في الأوراق المالية والبحوث. كما شارك في تأسيس هيرميس فاينانشال التي أصبحت بعد ذلك المجموعة المالية هيرميس، وذلك بعد عمله كمدير أول للمحافظ الاستثمارية في شركة Kidder Peabody & Co. Inc. في نيويورك. يشغل علاء الدين سبع حاليًا منصب رئيس مجلس إدارة شركة ابتكار، وعضو مجلس إدارة المركز المصري للدراسات الاقتصادية، وعضو مجلس إدارة مجلس الأعمال المصري الأمريكي.



قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

عام حافل بالإنجازات القياسية

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية مستدامة

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحوكمة

الإدارة التنفيذية

أعضاء مجلس الإدارة

معلومات حول المساهمين

تقرير الحوكمة

القوائم المالية المجمعة

الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة



المهندسة مشيرة كمال المغربي
عضو مجلس إدارة

المهندسة مشيرة المغربي هي رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب لشركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير، كما تشغل منصب عضو مجلس إدارة في عدد من الشركات من بينها شركة الإسكندرية للإنشاءات وشركة النصر للمرافق والتركيبات. تتمتع المهندسة مشيرة المغربي بخبرة إدارية واسعة، حيث شغلت منصب الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب لشركة المعادي للاستثمار والتنمية، ومنصب العضو المنتدب للشركة المصرية للإنشاءات، وكانت قد انضمت لشركة مقاولات العبد إلى أن وصلت في نفس الشركة إلى درجة رئيس قطاع. تخرجت المهندسة مشيرة المغربي من كلية الهندسة قسم العمارة.



أحمد عمر
عضو مجلس إدارة

قام المهندس أحمد عمر بتأسيس «الشركة المصرية لمعالجة المياه» عام ١٩٩٠ بهدف تمثيل المنظمات الدولية في قطاع معالجة المياه والمصرف الصحي في مصر، حيث نجح في تنفيذ العديد من مشروعات معالجة وتحلية المياه باستخدام التكنولوجيا الإيطالية. وفي عام ١٩٩٩، قام عمر بتأسيس شركة ميدووتر، 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. ويعد عمر أيضًا مؤسس ورئيس مجلس إدارة شركة «EWW للنפט والغاز»، والتي تمثل المنظمات الدولية في قطاعات الطاقة والنفط والغاز في مصر. وقد ساهمت «الشركة المصرية لمعالجة المياه» في نجاح 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 على البحر الأحمر، وحصل عمر على شهادة بكالوريوس الهندسة الكيميائية من جامعة القاهرة



قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

عام حافل بالإنجازات القياسية

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية مستدامة

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحوكمة

الإدارة التنفيذية

أعضاء مجلس الإدارة

معلومات حول المساهمين

تقرير الحوكمة

القوائم المالية المجمعة

الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة



مصطفى الأنور
عضو مجلس إدارة

يحظى مصطفى الأنور بخبرات كبيرة تمتدّ على مدار ٢٣ عامًا في مجالات التمويل والخدمات المصرفية الاستثمارية، وقد استهل مسيرته المهنية مع شركة بي بي إي بارتنرز للاستثمار المباشر خلال عام ٢٠٠٨، بتوليّه منصب مدير استثمار قبل أن يشغل منصب شريك خلال عام ٢٠١٣، ثمّ منصب العضو المنتدب خلال عام ٢٠١٩. ويتولى الأنور مسؤولية الإشراف على إدارة أصول محافظ الشركة المختلفة، فضلًا عن الاستثمارات في مختلف القطاعات الأخرى.

كما شغل الأنور منصب نائب مدير الاستثمار في مورجان ستانلي خلال الفترة بين عامي ٢٠٠٧ و٢٠٠٨، حيث قام بتقديم الاستشارات الفنية حول صفقات الاندماج والاستحواذ للشركات الكبيرة الموجودة في أوروبا وإفريقيا والشرق الأوسط. وقبل ذلك، كان يشغل منصب نائب مدير قطاع الاستثمار في أسواق رأس المال، حيث كان مسؤولًا عن التنظيم والمشاركة في عملية التفاوض على صفقات الاكتتاب العام. يُذكر أن الأنور بدأ حياته المهنية خلال عام ٢٠٠٢ كمحلل مالي في المجموعة إي اف جي القابضة (المعروفة سابقًا باسم المجموعة المالية هيرميس) قبل ترقيته إلى نائب الرئيس المساعد ثم نائب الرئيس في عام ٢٠٠٣.

حصل مصطفى الأنور على ماجستير إدارة الأعمال في التمويل والاستثمار من كلية لندن للأعمال في المملكة المتحدة، وهو حاصل أيضًا على درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة القاهرة.



منى عثمان
عضو مجلس إدارة

تحظى منى عثمان بسجل حافل من الخبرات في مجالات الاستثمار والاقتصاد والأعمال على مدار ٢٥ عامًا، حيث انضمت إلى شركة بي بي إي بارتنرز للاستثمار المباشر، التي تمتلك حصة ٢٨٪ من أسهم مدينة مصر، خلال عام ٢٠٠٩، ولديها خبرة كبيرة في مجالات الاستثمار والاستثمار المباشر، وتولت مسؤولية استكشاف الفرص الاستثمارية، والإشراف على الاستثمارات اليومية، وتنسيق الاتصالات الخارجية.

وخلال عامي ٢٠٠٨ و٢٠٠٩، شغلت عثمان منصب المدير العام لشركة الإمارات الدولية للاستثمار المحدودة في مصر. وقبل ذلك، أمضت ١٢ عامًا في ميد بنك (المعروف سابقًا باسم الأهلي للتنمية والاستثمار)، حيث شغلت خلالها العديد من المناصب الإدارية المختلفة قبل أن تتولى منصب المدير العام لقطاع الاستثمارات. بالإضافة إلى ذلك، تمتلك عثمان مسيرة مهنية طويلة امتدت لعشر سنوات في قطاع المشروعات في بنك مصر إيران للتنمية، وهو بنك استثماري متخصص في توفير التمويل للمشروعات المتنوعة في مصر، منوهة فترة عملها هناك في منصب مساعد مدير المشروع. علاوة على ذلك، فهي عضو مؤسس وعضو مجلس إدارة الجمعية المصرية للاستثمار المباشر.



قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

عام حافل بالإنجازات القياسية

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية مستدامة

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحوكمة

الإدارة التنفيذية

أعضاء مجلس الإدارة

معلومات حول المساهمين

تقرير الحوكمة

القوائم المالية المجمعة

الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة



هاني سليمان عضو مجلس إدارة

يشغل أستاذ الهندسة هاني سليمان منصب عضو مجلس إدارة بشركة مدينة مصر، ويحظى بخبرة تزيد على ٣٠ عامًا في مجال إدارة وتخطيط وتنفيذ وتسليم المشروعات الكبرى من الناحية الفنية والتجارية والإنشائية، علما بأنه يتولى منصب العضو المنتدب والقائم بأعمال رئيس مجلس الإدارة غير التنفيذي في الشركة القابضة للتشييد والتعمير.

بدأ سليمان حياته المهنية في العمل الأكاديمي بعد تعيينه معيدًا بكلية الهندسة بجامعة الزقازيق، حيث تدرّج في المناصب حتى وصل إلى منصب أستاذ بنفس الكلية خلال عام ٢٠٠٤. بالإضافة إلى ذلك، شغل سليمان العديد من المناصب القيادية بمجموعة من أبرز الشركات في مصر ومنطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا، حيث عمل كمستشار هندسي في مجموعة هشام طلعت مصطفى، ومدير استشاري في شركة موري اند روبرتس - مصر، ومدير المشروعات في شركة سنكلير نايت ميرز - الإمارات، وشغل أيضًا منصب الرئيس التنفيذي للعمليات في شركة سي إي جي الدولية في قطر، ومدير للمشروعات في مؤسسة قطر وشركة تراست للاستشارات الهندسية - قطر. وقد نجح سليمان خلال مسيرته المهنية في إنجاز العديد من مشروعات التطوير العقاري الكبرى على المستويين المحلي والإقليمي، مثل مشروع سان ستيفانو بالإسكندرية، وأكاديمية الشرطة في قطر، وملاعب مدينة دبي الرياضية.

حصل سليمان على بكالوريوس الهندسة من جامعة الإسكندرية، ويحمل درجة الماجستير في الهندسة من نفس الجامعة. كما حصل على شهادة الدكتوراة في نفس التخصص من المعهد الهندي للتكنولوجيا في دلهي، الهند، وهو عضو في معهد المهندسين الإنشائيين في المملكة المتحدة، ومعهد إدارة المشروعات في الولايات المتحدة، ونقابة وجمعية المهندسين في مصر. يشغل سليمان أيضًا وظيفة أستاذ في قسم الهندسة الإنشائية بجامعة الزقازيق (وهو حاليًا في إجازة). كما عمل كمشرف خارجي متطوع في جامعة قطر للإشراف على مشروعات تدرّج الطلاب من عام ٢٠١٢ حتى عام ٢٠١٨، وعضو في الصندوق القطري لرعاية البحث العلمي للإشراف على المشاريع البحثية.



نشوى عبد اللطيف عضو مجلس إدارة

تشغل نشوى عبد اللطيف منصب رئيس الإدارة المركزية للموارد البشرية بشركة مدينة مصر منذ عام ٢٠٢٢، وتحظى بخبرات قوية تمتد لأكثر من ١٥ عامًا في مجال الموارد البشرية والشؤون الإدارية. وقبل انضمامها إلى شركة مدينة مصر، شغلت عبد اللطيف منصب عضو مجلس إدارة شركة الصندوق المصري للاستثمار، وذلك بعد أن أمضت أكثر من ١٠ سنوات في منصب مدير إدارة الرعاية الاجتماعية للعاملين بنفس الشركة. خلال هذه الفترة، تولت عبد اللطيف مسؤولية إدارة الخدمات الاجتماعية والعلاج الطبي للعاملين، والإشراف على الشؤون الإدارية، وتسهيل حصول العاملين على التمويلات الشخصية، وغيرها من الخدمات الداعمة للموارد البشرية.



قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

عام حافل بالإنجازات القياسية

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية مستدامة

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحكومة

الإدارة التنفيذية

أعضاء مجلس الإدارة

معلومات حول المساهمين

تقرير الحوكمة

القوائم المالية المجمعة

الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة



معلومات حول المساهمين

مدينة مصر للإسكان والتعمير هي شركة عامة مدرجة في البورصة المصرية منذ عام ١٩٩٦. وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، بلغت القيمة السوقية لأسهم الشركة البالغة ٢,١ مليار سهم حوالي ٨,٧ مليار جنيه.

٨,٧ مليار جنيه^١
القيمة السوقية

٤١,٤٢٪^١
أسهم حرة للتداول

^١ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

كود البورصة المصرية: MASR.CA

الإدراج: القاهرة، مصر

عدد الأسهم المدرجة: ٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠

هيكل المساهمين

المساهمون	نسبة المساهمة
■ شركة بي اي جي إنفستمنت جروب ليمتد	١٩,٥٧٪
■ الشركة القابضة للتشييد والتعمير	١٤,٩٤٪
■ شركة بي إنفستمنت القابضة	٧,٣٥٪
■ صندوق التأمين الاجتماعي للعاملين بالقطاع الحكومي	٤,٩٠٪
■ عائلة سلام	٤,٦٣٪
■ بنك الاستثمار القومي	٣,٦٢٪
■ شركة العليان السعودية للاستثمارية	٣,٥٧٪
■ مساهمين آخرين وأسهم حرة للتداول	٤١,٤٢٪



قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

عام حافل بالإنجازات القياسية

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية مستدامة

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحوكمة

الإدارة التنفيذية

أعضاء مجلس الإدارة

معلومات حول المساهمين

تقرير الحوكمة

القوائم المالية المجمعة

تقرير الحوكمة

لسنة ٢٠١٨، وهو التقرير السادس من نوعه الذي تصدره الشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣. 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 بتطبيقات 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، وقد تم إعداد هذا التقرير وفق متطلبات الإفصاح بقواعد قيد الأوراق المالية بالبورصة المصرية (مادة ٤٠) الصادرة بقرار الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (١٣)

بيانات عن الشركة:

اسم الشركة	مدينة مصر للإسكان والتعمير		
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 وشراء وإنشاء واستغلال وتأجير وبيع جميع المباني والأراضي، وللشركة أن تقوم بإنشاء وإدارة واستثمار جميع المنشآت لسكنية والإدارية والسياحية والترفيهية المتصلة بهذه الأراضي		
المدة المحددة للشركة	٥٠ سنة	تاريخ القيد بالبورصة	١٩٩٥/٥/٧
القانون الخاضع له الشركة	١٥٩ لسنة ١٩٨١	القيمة الاسمية للسهم	١ جنيه مصري
آخر رأس مال مرخص به	٥ مليار جنيه	آخر رأس مال مصدر	٢,١٣٥ مليار جنيه
آخر رأس مال مدفوع	٢,١٣٥ مليار جنيه	رقم وتاريخ القيد بالسجل التجاري	٣٠٨٧٤ بتاريخ ١٢/٢٣/١٩٩٦
اسم مسؤول الاتصال	محاسب / رمضان سيد عبد العزيز زرد		
عنوان المركز الرئيسي	٤ ش يوسف عباس- مدينة نصر- القاهرة		
أرقام التليفونات	٢٤٠٠٦٣٣٧	أرقام الفاكس	٢٤٠٠٦٣٥٩
الموقع الإلكتروني	www.madinetmasr.com		
البريد الإلكتروني	investor.relations@madinetmasr.com		

الجمعية العامة للمساهمين:

الإدارة أن يقرر دعوة الجمعية العامة للانعقاد كلما دعت الضرورة إلى ذلك.

تعقد 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

الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة



هيكل الملكية:

حصة ٥ ٪ فأكثر من أسهم الشركة	المستفيد النهائي	عدد الأسهم في تاريخ القوائم المالية	النسبة
شركة بي. أي. جي انفستمنت جروب ليمتد	شركة بي. أي. جي انفستمنت جروب ليمتد	٤١٧,٨٨٣,٢٧٢	١٩,٥٧ ٪
الشركة القابضة للتشييد والتعمير	الشركة القابضة للتشييد والتعمير	٣١٨,٩٩٩,١٨٢	١٤,٩٤ ٪
شركة بي انفستمنتس القابضة	شركة بي انفستمنتس القابضة	١٥٦,٩٠٩,١٠٤	٧,٣٥ ٪
الهيئة القومية للتأمينات وصناديقها	الهيئة القومية للتأمينات	١٤٠,٩٧٤,٣٩٢	٦,٦٠ ٪
الإجمالي	-	١,٠٣٤,٧٦٥,٩٥٠	٤٨,٤٧ ٪



قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

عام حافل بالإنجازات القياسية

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية مستدامة

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحوكمة

الإدارة التنفيذية

أعضاء مجلس الإدارة

معلومات حول المساهمين

تقرير الحوكمة

القوائم المالية المجمعة

الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة



مجلس الإدارة:

وبتاريخ ٢٠٢٣/٥/٢ انعقدت الجمعية العامة غير العادية لتعديل المادة ٢١ من النظام الأساسي للشركة ليصبح عدد أعضاء مجلس الإدارة اثني عشر عضوًا.

وبتاريخ ٢٠٢٣/٥/٢ انتخبت الجمعية العامة العادية للشركة ثلاثة أعضاء جدد للانضمام لمجلس الإدارة.

ويضم مجلس الإدارة حالياً اثني عشرة عضواً، منتخبين من قبل الجمعية العامة للمساهمين، كما أن هناك فصل بين منصب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب ويضم تشكيل المجلس عنصر نسائي (المهندسة/ مشيرة كمال المغربي والسيدة الأستاذة/ نشوي عبد اللطيف محمود والسيدة الأستاذة/ ممي محمد محمود عثمان).

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

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

بتاريخ 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.

بتاريخ ٢٠٢٣/٤/١٨ وافقت الجمعية العامة العادية على قبول الاستقالة المقدمة من عضو مجلس الإدارة الأستاذ/ صلاح هشام عبد المجيد قطامش نظراً لانتقاله للعمل ضمن فريق الإدارة التنفيذية بالشركة.

تشكيل مجلس الإدارة

اسم العضو	صفة العضو	عدد الأسهم المملوكة	تاريخ الالتحاق	جهة التمثيل
١ مهندس/ محمد حازم بركات	رئيس المجلس- غير تنفيذي	٢٦٠,١٣٨	٢٠٢٠/١٢/١٣	عن المساهمين
٢ مهندس/ محمد عبد الله نبيل سلام	العضو المنتدب- تنفيذي	٢٣,٩٧٩,٥٤٨	٢٠٢١/١٢/١٣	عن المساهمين
٣ مهندس/ هاني عثمان سليمان محمد	غير تنفيذي	٣١٨,٩٩٩,١٨٢	٢٠٢٠/١٢/١٣	القابضة للتشييد والتعمير
٤ مهندس/ علاء الدين حسونة محمود سبع	غير تنفيذي	-	٢٠٢٠/١٢/١٣	عن المساهمين
٥ الأستاذ/ مصطفى عبد السلام مصطفى الأنور	غير تنفيذي	٤١٧,٨٨٣,٢٧٢	٢٠٢٣/٠٥/٠٢	عن المساهمين شركة بيج
٦ مهندسة/ مشيرة كمال عبد المقصود المغربي	غير تنفيذي	١٠٣,٦٠٥	٢٠٢٠/١٢/١٣	عن المساهمين
٧ مهندس/ اسكندر عادل اسكندر طعمه	غير تنفيذي	٣,٣٧٥	٢٠٢٠/١٢/١٣	عن المساهمين
٨ مهندس/ أحمد حسين عبد المجيد عمر	غير تنفيذي	٢,٨٤٠,٢٦٤	٢٠٢٠/١٢/١٣	عن المساهمين
٩ لواء/ أمير سيد أحمد حسن	مستقل	-	٢٠٢٠/١٢/١٣	من ذوي الخبرة
١٠ لواء/ ياسر محمد كامل الملاح	مستقل	-	٢٠٢٠/١٢/١٣	من ذوي الخبرة
١١ الأستاذة/ ممي محمد محمود عثمان	غير تنفيذي	٤١٧,٨٨٣,٢٧٢	٢٠٢٣/٠٥/٠٢	عن المساهمين شركة بيج
١٢ الأستاذة/ نشوي عبد اللطيف محمود	غير تنفيذي	١٤٠,٩٧٤,٣٩٢	٢٠٢٣/٠٥/٠٢	عن هيئة التأمينات الاجتماعية وصناديقها



ويتضمن النظام الأساسي للشركة بالمادة (٣٦) بأنه يجوز للمجلس عقد اجتماع مجلس الإدارة أو اللجان عن طريق وسائل الاتصال الحديثة بالتليفون أو الشاشات المرئية (الفيديو كونفرنس) Video Conference.



قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

عام حافل بالإنجازات القياسية

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية مستدامة

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحوكمة

الإدارة التنفيذية

أعضاء مجلس الإدارة

معلومات حول المساهمين

تقرير الحوكمة

القوائم المالية المجمعة

الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة



دور مجلس الإدارة ومسئوليّاته

١. بناء على التكليف الصادر من الجمعية العامة للشركة يقوم مجلس الإدارة بوضع الأهداف الاستراتيجية وإقرار الخطط والسياسات العامة التي تهيمن 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 يعكس 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.
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.

مسئوليات رئيس مجلس الإدارة

- رئيس مجلس الإدارة غير التنفيذي مسئولاً بصفة رئيسية عن حسن أداء المجلس بشكل عام ويقع على عاتقه مسئولية إرشاد وتوجيه المجلس وضمان فاعلية أداؤه، ويتحلّى بالخبرة المطلوبة والكفاءات والصفات الشخصية التي تمكنه من الوفاء بمسئوليّاته بما في ذلك ما يلي:
 - توجيه الدعوة لانعقاد مجلس الإدارة ووضع جدول أعماله وإدارة جلساته.
 - دعوة الجمعية العامة العادية وغير العادية للانعقاد للنظر في جدول الأعمال المعروض من مجلس الإدارة.
 - التأكد من إتاحة المعلومات الكافية والدقيقة في الوقت المناسب لأعضاء المجلس والمساهمين.
 - تلقي التقارير والتوصيات من كافة اللجان وعرضها على المجلس بصفة دورية لاتخاذ اللازم.
 - التأكد من أن اتخاذ القرارات يتم على أساس سليم وبناءً على دراية شاملة بالموضوع مع ضرورة التأكد من وجود آلية مناسبة لضمان فاعلية تنفيذ تلك القرارات في الوقت المناسب وأسلوب متابعتها.



مسئوليات العضو المنتدب والرئيس التنفيذي:

- الإشراف على إعداد التقارير الدورية المالية وغير المالية عن نتائج 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 يعتمد عليها المجلس لضمان ولاء العاملين وتعظيم قيمة الشركة.
- الأشراف على تنفيذ الاستراتيجية وخطة الشركة السنوية المعتمدة من مجلس الإدارة.
- رئاسة العمل التنفيذي بالشركة وتصريف أمورها اليومية، والإشراف على سير العمل في جميع قطاعات الشركة ومتابعة الأداء لجميع الأنشطة، واتخاذ ما يراه من قرارات لتنظيم العمل وتحقيق الأهداف، وكذلك العمل على زيادة رضا العملاء عن الشركة.
- العمل على تنفيذ كافة السياسات واللوائح والنظم الداخلية للشركة والمعتمدة من مجلس الإدارة.
- اقتراح الموضوعات التي تطرح في الاجتماعات الدورية لمجلس الإدارة بالتشاور مع رئيس المجلس.



قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

عام حافل بالإنجازات القياسية

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية مستدامة

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحوكمة

الإدارة التنفيذية

أعضاء مجلس الإدارة

معلومات حول المساهمين

تقرير الحوكمة

القوائم المالية المجمّعة

- تحديد أدوار ومسؤوليات كافة الموظفين وفقًا لقوانين 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.

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 الاعمال، وتحضير المعلومات الخاصة بهذه الموضوعات وإرسالها إلى أعضاء المجلس في وقت كاف قبل الاجتماع.
- متابعة تنفيذ قرارات المجلس في إطار الآلية الموضوعية لهذا الغرض.
- حفظ وتوثيق كل ما يتعلق بقرارات المجلس والموضوعات المعروضة عليه، مع التأكد من حصول المجلس على المعلومات الهامة في وقت مناسب.
- التنسيق مع العضو المنتدب وقطاعات الشركة لعرض نتائج أعمالها على المجلس.

- 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.

- التنسيق مع كافة لجان المجلس بما يكفل الاتصال الفعال بين تلك اللجان ومجلس الإدارة.
- تقديم المعلومات اللازمة عن الشركة للأعضاء الجدد بمجلس الإدارة.

- تسجيل الحضور في الاجتماعات وذكر ما إذا كان الحضور فعليًا، أو من خلال الاتصال الهاتفي، أو الاتصال عبر الفيديو.
- في حالة مشاركة أحد أعضاء مجلس إدارة الشركة في الاجتماع عبر الهاتف أو الفيديو، يتعين عليه التأكد في بداية الاجتماع على استلامه كافة المستندات وجدول أعمال الاجتماع.
- إعداد محاضر الاجتماعات وتوقيعها وإرسال نسخة منها لأعضاء مجلس الإدارة لاعتمادها سواء الحاضرين فعليًا أو المشاركين عبر وسائل الاتصال.

لجان مجلس الإدارة

يقوم مجلس إدارة الشركة بوضع القواعد والإجراءات اللازمة لتشكيل لجانه 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.

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

اسم العضو	أسم اللجنة			صفة العضو	اللجنة المنصب في	تاريخ الالتحاق
	المراجعة	الترشيحات والمكافآت	التمويل والاستثمار وإدارة المخاطر			
١ / م محمد حازم بركات				رئيس المجلس	رئيسا	٢٠٢٠/١٢/١٣
٢ / م مشيرة كمال عبد المقصود المغربي	√	√		غير تنفيذي	رئيسا	٢٠٢٠/١٢/١٣
٣ / م إسكندر عادل إسكندر طعمه	√	√	√	غير تنفيذي	عضوا	٢٠٢٠/١٢/١٣
٤ / لواء م / أمير سيد أحمد	√			غير تنفيذي	عضوا	٢٠٢٠/١٢/١٣
٥ / م محمد عبد الله نبيل سلام			√	العضو المنتدب	عضوا	٢٠٢١/١٢/١٣
٦ / م علاء الدين حسونة سبع		√	√	غير تنفيذي	رئيسا	٢٠٢٠/١٢/١٣
٧ / أ / أحمد عبد المنعم مدبولي	√		√	غير تنفيذي	عضوا	٢٠٢٠/١٢/١٣
٨ / لواء م / ياسر محمد كامل الملاح	√			من ذوي الخبرة	عضوا	٢٠٢٠/١٢/١٣



الصفحة التالية



الصفحة السابقة





قائمة المحتويات



سير اجتماعات مجلس الإدارة ولجان

- يتم عقد اجتماعات مجلس الإدارة واللجان المنبثقة منه بصفة دورية، والجدول التالي يوضح عدد اجتماعات مجلس الإدارة ولجانه خلال عام ٢٠٢٣.
- عدد اجتماعات لجنة التمويل خلال عام ٢٠٢٣ (٤)
- عدد اجتماعات لجنة الإئابة خلال عام ٢٠٢٣ (٦)
- عدد اجتماعات اللجنة المشتركة (المراجعة والتمويل) خلال عام ٢٠٢٣ (١١)
- عدد اجتماعات لجنة المراجعة خلال عام ٢٠٢٣ (١١)

جدول متابعة حضور أعضاء المجلس لاجتماعات المجلس واللجان الرئيسية:

مسلسل	اسم العضو	مجلس الإدارة	لجنة المراجعة	لجنة المكافآت	لجنة التمويل	لجنة مشتركة
١	م/ محمد حازم عادل فتح الله بركات	٦/٦				
٢	م/ محمد نبيل عبد الله سلام	٦/٦			٤/٤	
٣	م/ علاء الدين حسونة محمود سبع	٦/٦	٦/٦		٤/٤	١/١
٤	م/ هاني عثمان سليمان محمد	٦/٢				
٥	م/ مشيرة كمال عبد المقصود المغربي	٦/٦	١١/١١	٦/٦		١/١
٦	م/أحمد حسين عبد المجيد عمر	٦/٤				
٧	د/ إسكندر عادل إسكندر طعمه	٦/٦	١١/١١	٦/٦	٤/٤	١/١
٨	أ / مصطفى عبد السلام مصطفى الأنور	٦/٤				
٩	لواء م / أمير سيد أحمد حسن	٦/٦	١١/٤			
١٠	لواء م / ياسر محمد كامل الملاح	٦/٤	١١/٤			
١١	أ/ مني محمد محمود عثمان	٦/٤				
١٢	أ/ نشوي عبد اللطيف محمود	٦/٤				
١٣	أ/ أحمد فؤاد عبد العزيز (ممثـل الشركة القابضة)	٦/٣				
١٤	أ/ أحمد عبد المنعم مدبولي	٦/٦	١١/١١		٤/٤	١/١
١٥	أ/ صلاح هشام عبد المجيد قطامش	٦/١				
١٦	أ / محمد رفيق (ممثـل الشركة القابضة)	٦/١				

لمحة عن مدينة مصر

عام حافل بالإنجازات القياسية

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية مستدامة

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحوكمة

الإدارة التنفيذية

أعضاء مجلس الإدارة

معلومات حول المساهمين

تقرير الحوكمة

القوائم المالية المجقعة

الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة





قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

عام حافل بالإنجازات القياسية

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية مستدامة

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحوكمة

الإدارة التنفيذية

أعضاء مجلس الإدارة

معلومات حول المساهمين

تقرير الحوكمة

القوائم المالية المجمعة

الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة



لجنة المراجعة:

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 والدراية الكافية بالموضوعات المالية ومجالات المراجعة والمحاسبة، بما يتناسب مع حجم الشركة ومدى تعقد عملياتها. وبالتالي تشكل اللجنة من خمسة أعضاء (اثنين من أعضاء مجلس الإدارة المستقلين، واثنين من أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين، وعضو خامس من ذوي الخبرة من غير أعضاء مجلس الإدارة).

وقد عقدت اللجنة خلال عام ٢٠٢٣ إحدى عشرة اجتماعات وشارت الاختصاصات الموكلة إليها خلال العام على النحو الوارد بمحاضر اجتماعاتها.

مسؤوليات وواجبات اللجنة:

- اقتراح تعيين مراقب حسابات الشركة الخارجي وتحديد أتعابه، والنظر في الأمور المتعلقة باستقالته أو إقالته، وبما لا يخالف أحكام القانون.

- إبداء الرأي في شأن الإذن بتكليف مراقب الحسابات بأداء خدمات لصالح الشركة بخلاف مراجعة القوائم المالية، وفي شأن الأتعاب المقدرة عنها، وبما لا يخل بمقتضيات استقلاله.

- الاتفاق على نطاق المراجعة مع مراقب حسابات الشركة.

- مناقشة ما تراه اللجنة من موضوعات مع المسؤول عن المراجعة الداخلية ومراقب الحسابات، والمسؤولين المختصين، وكذلك ما يرى أي من هؤلاء مناقشته مع اللجنة.

- دراسة القوائم المالية الربع سنوية والسنوية قبل تقديمها إلى مجلس الإدارة لاعتمادها.

- الاطلاع على القوائم المالية السنوية المعدة للنشر قبل نشرها والتأكد من اتساقها مع بيانات القوائم المالية المعتمدة.

- 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.

- مراجعة خطة المراجعة الداخلية السنوية وإقرارها.

- 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.

- دراسة المعوقات التي تواجه عمليات المراجعة الداخلية أو عمل المسؤول عن المراجعة واقتراح الوسائل الكفيلة بإزالتها.

- دراسة ملاحظات هيئة الرقابة المالية على القوائم المالية للشركة، وإبلاغها لمجلس الإدارة مصحوبة بتوصيات اللجنة.

- دراسة ملاحظات مراقب الحسابات على القوائم المالية للشركة وبتقاريره الأخرى المرسلة لإدارة الشركة خلال العام، وإبلاغها لمجلس الإدارة مصحوبة بتوصيات اللجنة.

لجنة الترشيحات والمكافآت (الإثابة):

اللجنة مشكلة من ثلاثة من أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين، وكان نطاق عمل اللجنة في عام ٢٠٢٣ 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.



قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

عام حافل بالإنجازات القياسية

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية مستدامة

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحوكمة

الإدارة التنفيذية

أعضاء مجلس الإدارة

معلومات حول المساهمين

تقرير الحوكمة

القوائم المالية المجمعة

الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة



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

- تقييم العروض الفنية والمالية المقدمة من مؤسسات التمويل والتوصية لمجلس الإدارة بأفضل العروض.

- متابعة استخدام الشركة للتمويل المتاح والانتظام في سداد الفروض 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 يعتمد عليها المجلس، والالتزام للتعامل مع كافة أنواع المخاطر التي قد تواجه الشركة مثل المخاطر الاستراتيجية، مخاطر التشغيل، مخاطر السوق، مخاطر الائتمان، مخاطر السمعة، مخاطر 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 قبوله، والتأكد من عدم تجاوز الشركة لهذا الحد من المخاطر.

- 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 أسناد مهام لجنة الحوكمة الى 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.



قائمة المحتويات



اللجان الأخرى

اللجنة التنفيذية:

تضم اللجنة العضو المنتدب الرئيس التنفيذي ونواب الرئيس التنفيذي 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.

البيئة الرقابية:

نظام الرقابة الداخلية

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

- 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.

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.

ويمارس فريق المراجعة الداخلية مهامه بكل موضوعية وحيادية والاستقلالية التامة عن الأنشطة التي يتم مراجعتها ويتمتع العاملین بالمراجعة الداخلية بالكفاءة والخبرة العملية والالتزام بالمعايير المهنية.



إدارة المخاطر

مجلس الإدارة مسؤول بشكل عام عن إدارة المخاطر على النحو الذي يتفق مع طبيعة نشاط الشركة وحجمها والسوق التي تعمل به. لا توجد حالياً وحدة تنظيمية مستقلة لإدارة المخاطر، حيث إن كل رئيس قطاع وكل مدير تنفيذي مسؤول 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 اعتماداً على تأثيرها ومدى إمكانية تحققها.
 - وضع سياسة للمخاطر ومؤشرات محددة لقياس ومتابعة ومراقبة المخاطر.
 - قياس مدى استمرار ملائمة وفاعلية السياسات فيما يختص بقياس ومتابعة ومراقبة المخاطر، وإجراء أي تعديلات مطلوبة بشأنها طبقاً لتطورات السوق والبيئة المحيطة بالشركة داخلياً وخارجياً.
- 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 مستوي الشركة ككل.

الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة





قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

عام حافل بالإنجازات القياسية

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية مستدامة

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحوكمة

الإدارة التنفيذية

أعضاء مجلس الإدارة

معلومات حول المساهمين

تقرير الحوكمة

القوائم المالية المجمعة

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. حالياً لا توجد بالشركة إدارة الالتزام 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، تجنباً 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.

إدارة الحوكمة

تتوزع مهام إدارة الحوكمة حالياً 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 الإستراتيجية 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.
- 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.



الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة





قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

عام حافل بالإنجازات القياسية

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية مستدامة

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحوكمة

الإدارة التنفيذية

أعضاء مجلس الإدارة

معلومات حول المساهمين

تقرير الحوكمة

القوائم المالية المجمعة

الصفحة

التالية



الصفحة

السابقة



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 تماقاً 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.

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

يكون التعيين بقرار الجمعية العامة بناءً على ترشيح من مجلس الإدارة وبعد 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

الإفصاح والشفافية:

المعلومات الجوهرية والإفصاح المالي وغير المالي

يتم الإفصاح عن المعلومات المالية وغير المالية وكذا الاحداث 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:

المشتراة كافة قواعد أسهم الخزينة ولا يعتد بها في نصاب المساهمين ولا تشارك في التصويت على قرارات الجمعية العامة.

موافاة الهيئة والبورصة بقرارات الجمعية العامة العادية وغير العادية فور انتهائها وبعد أقصى قبل بدء أول جلسة تداول تالية لانتهاء الاجتماع، كما تلزم 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 جوهرية الصادرة عن مجلس إدارتها فور انتهائها وبعد أقصى قبل بدء أول جلسة تداول تالية لانتهاء الاجتماع.

المشتراة كافة قواعد أسهم الخزينة ولا يعتد بها في نصاب المساهمين ولا تشارك في التصويت على قرارات الجمعية العامة.

المشتراة كافة قواعد أسهم الخزينة ولا يعتد بها في نصاب المساهمين ولا تشارك في التصويت على قرارات الجمعية العامة.

موافاة الهيئة والبورصة ببيان معتمد من مجلس إدارة الشركة بأهم نتائج أعمالها مقارنة بالفترة المقابلة وفقاً للنموذج المعد لذلك من البورصة وذلك فور انتهاء مجلس الإدارة من الموافقة على القوائم المالية السنوية أو الربع سنوية (الدورية) تمهيداً لإحالتها لمراقب الحسابات ليصدر بشأنها تقريره. على أن يتم ذلك الإفصاح عقب انتهاء الاجتماع وبعد 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 أوراقها المالية أو يكون لها تأثير على أسعار التداول أو على القرار الاستثماري للمتعاملين.

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





قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

عام حافل بالإنجازات القياسية

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية مستدامة

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحوكمة

الإدارة التنفيذية

أعضاء مجلس الإدارة

معلومات حول المساهمين

تقرير الحوكمة

القوائم المالية المجمعة

الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة



المخالفات والأحكام الصادرة على الشركة خلال العام:

لا توجد أي مخالفات على الشركة خلال عام ٢٠٢٣

علاقات المستثمرين

يتم تحديد مسؤول علاقات المستثمرين بقرار من مجلس إدارة الشركة ويحضر اجتماع الجمعية العامة للمساهمين، كما يقوم مسؤول 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.

أدوات الإفصاح

تقارير مجلس الإدارة

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

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.
- مسؤول علاقات المستثمرين وبيانات الاتصال به.
- هيكل المساهمين الذين يمتلكون نسبة ٥٪ فأكثر من أسهم الشركة.
- هيكل المساهمين الإجمالي موضحاً به الأسهم حرة التداول.
- تفاصيل أسهم الخزينة لدى الشركة.
- التغيرات في مجلس إدارة الشركة وآخر 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.madinetmasr.com



قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

عام حافل بالإنجازات القياسية

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية مستدامة

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحوكمة

الإدارة التنفيذية

أعضاء مجلس الإدارة

معلومات حول المساهمين

تقرير الحوكمة

القوائم المالية المجمّعة

سياسة تعامل الداخليين والأطراف ذات العلاقة والأطراف المرتبطة:

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 الاتي:

- حظر تعامل أيأ 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 أية 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.



الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة



جدول متابعة تعاملات الداخليين على أسهم الشركة

م	الصفة	التعامل	تاريخ التعامل	الكمية
١	إدارة الشركة	بيع	٢٠٢٣/١/٤	١,١٢٢ سهم
٢	مجموعة مرتبطة	بيع	٢٠٢٣/١/١٧	٦٠,٨٩٧ سهم
٣	مجلس الإدارة	بيع	٢٠٢٣/١/٢٣	٣٠٠,٠٠٠ سهم
٤	مجموعة مرتبطة	بيع	٢٠٢٣/٣/٦	٨٨٥,٠٠٠ سهم
٥	مجموعة مرتبطة	شراء	٢٠٢٣/٣/١٦	١٠٧٠,٧٤٦ سهم
٦	مجلس الإدارة	بيع	٢٠٢٣/٣/٢٧	٢٠٠,٠٠٠ سهم
٧	مجلس الإدارة	بيع	٢٠٢٣/٣/٢٨	٤١,٣٣٣ سهم
٨	مجلس الإدارة	بيع	٢٠٢٣/٣/٢٩	٥٥٨,٩٦٨ سهم
٩	مجموعة مرتبطة	شراء	٢٠٢٣/٧/٥	٤,١٥٠,٠٠٠ سهم
١٠	مجلس الإدارة	شراء	٢٠٢٣/١٠/١	٦٥٠,٠٠٠ سهم
١١	مجموعة مرتبطة	شراء	٢٠٢٣/١٢/٦	٢,٦٧٥,٠٠٠ سهم
١٢	مجموعة مرتبطة	شراء	٢٠٢٣/١٢/٧	١,٤٨٥,٠٠٠ سهم
١٣	مجموعة مرتبطة	شراء	٢٠٢٣/١٢/١٠	٧٨٠,٠٠٠ سهم
١٤	مجموعة مرتبطة	بيع	٢٠٢٣/١٢/١٠	٣١١,٢٧٥ سهم
١٥	مجموعة مرتبطة	شراء	٢٠٢٣/١٢/١٠	٢,٣١٠,٠٠٠ سهم
١٦	مجموعة مرتبطة	شراء	٢٠٢٣/١٢/١١	١,١٥٠,٠٠٠ سهم
١٧	مجموعة مرتبطة	شراء	٢٠٢٣/١٢/١٢	١,٢٧٥,٠٠٠ سهم
١٨	مجموعة مرتبطة	شراء	٢٠٢٣/١٢/١٣	٧٠٠,٠٠٠ سهم
١٩	مجموعة مرتبطة	شراء	٢٠٢٣/١٢/١٤	٥٢٠,٠٠٠ سهم
٢٠	مجموعة مرتبطة	شراء	٢٠٢٣/١٢/١٧	٢٦٥,٠٠٠ سهم
٢١	مجموعة مرتبطة	شراء	٢٠٢٣/١٢/١٨	٩٠٠,٠٠٠ سهم
٢٢	مجموعة مرتبطة	شراء	٢٠٢٣/١٢/١٩	٤٦٥,٨٢٦ سهم
٢٣	مجموعة مرتبطة	شراء	٢٠٢٣/١٢/٢٠	٣٨٥,٠٠٠ سهم
٢٤	مجموعة مرتبطة	شراء	٢٠٢٣/١٢/٢١	١,٠٠٠,٠٠٠ سهم
٢٥	مجموعة مرتبطة	شراء	٢٠٢٣/١٢/٢٤	٩٠٠,٠٠٠ سهم
٢٦	مجموعة مرتبطة	شراء	٢٠٢٣/١٢/٢٥	٦٨٥,٠٠٠ سهم
٢٧	مجموعة مرتبطة	شراء	٢٠٢٣/١٢/٢٦	٦٧٧,١٦٩ سهم
٢٨	مجموعة مرتبطة	شراء	٢٠٢٣/١٢/٢٧	٨٠٠,٠٠٠ سهم
٢٩	مجموعة مرتبطة	شراء	٢٠٢٣/١٢/٢٨	٦٢٠,٠٠٠ سهم



القوائم المالية المجمّعة



قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية مستدامة

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحكومة

القوائم المالية المجمعة

تقرير مراقب الحسابات

إلى السادة المساهمين

شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير – شركة مساهمة مصرية

تقرير عن القوائم المالية المجمعة

راجعنا القوائم المالية المجمعة المرفقة لشركة مدينة مصر للإسكان والتعمير – شركة مساهمة مصرية – والمتمثلة في قائمة المركز المالي المجمعة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ وكذا القوائم المجمعة للدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

مسؤولية الإدارة عن القوائم المالية المجمعة

هذه القوائم المالية المجمعة مسؤولية إدارة الشركة، فإلإدارة 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 مصر للإسكان والتعمير – شركة مساهمة مصرية – في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ وعن أدائها المالي المجمع وتدفقاتها النقدية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.

توجيه انتباه

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

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، ١٤ مارس ٢٠٢٣

الصفحة

التالية

←

الصفحة

السابقة

→



قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية مستدامة

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحوكمة

القوائم المالية المجمّعة

إيضاح	٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري
الأصول		
الأصول غير المتداولة		
الأصول الثابتة	١/٤	٣٩,٣٥٤,٣٦٨
أصول حق انتفاع	٢٤	١٠٢,١٩٢,٦٠٩
أصول ثابتة تحت التنفيذ	٢/٤	٢٠,٢٥١,٧٧٩
أصول غير ملموسة	٥	٣,٧٤٩,٦٢٨
المسدد تحت حساب استثمارات في شركات تابعة	٤٣	١٧٥,٠٠٠,٠٠٠
أصول مالية بالتكلفة المستهلكة	١/٦	٥٦٦,٩٦٨
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	٢/٦	٢٧,٧٦١,٢٥٧
استثمارات عقارية	٣/٦	٢,٣٨٣,٦٦٤
أوراق قبض طويلة الأجل	١٠	١,٧٥٩,٣٣٧,٣٨٨
أصول ضريبية مؤجلة	٣٥	٤٢,١٩٧,٣١٠
إجمالي الأصول غير المتداولة		٢,٢١٨,٨٠٤,٣٤٨
الأصول المتداولة		
مخزون	٧	٥٢,٢٧٥,٦٤١
أعمال تحت التنفيذ	٨	٥,٣٣٠,٩٧٧,٢٠١
وحدات عقارية تامة	٩	٢٦٤,٣٤٦,٤٩٩
أوراق قبض قصيرة الأجل	١٠	١,٧٧٠,٤٢٨,٩١٢
العملاء المدينون	١٠	٧٢٢,٧٠٨,١٥٣
الموردون - أرصدة مدينة	١١	٣٣٦,٨٥٨,١٥١
المدينون والأرصدة المدينة الأخرى	١٢	١,٤٦٠,٤٤٤,٥٥٤
أصول بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	٤/٦	٢,٣١٤,٣٢٧
أصول مالية بالتكلفة المستهلكة	٥/٦	٩٦٣,٦٢٣,١٥٨
التقديرة بالصندوق، ولدى البنوك	١٣	٩٠٦,١٩٢,١٢٨
إجمالي الأصول المتداولة		١٦,٢٥٣,٩٦٩,٢٤٤
إجمالي الأصول		١٨,٤٧٢,٧٧٣,٥٩٢
حقوق الملكية والالتزامات		
حقوق الملكية		
رأس المال المصدر والمدفوع	١٨	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠
احتياطي قانوني		٣٣٥,٧٧٢,٣٤٥
الأرباح المرحلة		١,٧٠٢,٩٢٩,٠٣٤
صافي ربح السنة		٧٣٦,٧٣٩,٧٨٠
علاوة إصدار أسهم نظام التحفيز والإثابة للعاملين والمديرين		-
التغير في القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر		٢٣,٢٧,٩٤٧
حقوق الملكية الشركة الأم		٨٦,١٢٩,٤٦٧
الحقوق غير المسيطرة		٧,٣٦٢,٩٦٤,٣٩٩
إجمالي حقوق الملكية	١٩	١٠٣,٢٦٠,٣٥٢
الالتزامات غير المتداولة		٧,٤٦٦,١٧٠,٧٥١
الالتزامات غير المتداولة		
أوراق دفع طويلة الأجل	١/١٧	١٠١,٣٤٦,١٨٣
قروض لأجل	٢٠	١,٢٩٦,١٨٠,٥٢٥
التزامات تنمية أراضى طويلة الأجل	٤١	٢٩٩,٩٥٤,٠٠٥
التزامات عقود التأجير طويلة الأجل	٣٦	٧٥,٩٥٥,٦٠٣
إجمالي الالتزامات غير المتداولة		١,٣١٧,٨٧٣,٧١٠
الالتزامات المتداولة		
مقدمات من العملاء عن وحدات غير مسلمة	١٤	١٥٤,٣٤٨,٧٨٦
عملاء تشويينات ودفعات مقدمة		١,٢٠١,٥٥٩,٦٨٢
مخصصات		٢٩٩,٩٥٤,٠٠٥
الموردون		٧٥,٩٥٥,٦٠٣
التزامات استكمال المرافق		١,٧٣١,٨١٨,٠٧٦
دائنون وأرصدة دائنة أخرى		٢٠١,٣٤٦,١٨٣
دائنو إدارة وتشغيل وصيانة التجمعات السكنية		١,٢٩٦,١٨٠,٥٢٥
أقساط جارية من قروض لأجل		١٠١,٣٤٦,١٨٣
قروض قصيرة الأجل		١,٢٩٦,١٨٠,٥٢٥
بنوك دائنة (تسهيلات إئتمانية)		١,٢٩٦,١٨٠,٥٢٥
التزامات عقود التأجير قصيرة الأجل		١,٢٩٦,١٨٠,٥٢٥
التزامات تنمية أراضى قصيرة الأجل		١,٢٩٦,١٨٠,٥٢٥
مصلحة الضرائب		١,٢٩٦,١٨٠,٥٢٥
إجمالي الالتزامات المتداولة		٩,١٥٨,٨٧٣,٥٩٢
إجمالي الالتزامات		٢٢,٦١٩,٦٤٧,١٨٢
إجمالي حقوق الملكية والالتزامات		٢٢,٦١٩,٦٤٧,١٨٢

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

الصفحة

التالية



الصفحة

السابقة





قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية مستدامة

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحكومة

القوائم المالية المجمّعة

قائمة الدخل المجمعة

عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

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

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

الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة





قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية مستدامة

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحوكمة

القوائم المالية المجمّعة

قائمة الدخل الشامل المجمعة

عن العام المالي المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

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

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

الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة





قائمة المحتويات



قائمة التغيرات في حقوق الملكية المجمعة

عن العام المالي المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

الإجمالي	حقوق غير المسيطرة	الإجمالي	التغير في القيمة العادلة	علاوة إصدار أسهم نظام التحفيز والإثابة للعاملين والمديرين	صافي أرباح الفترة	أرباح مرحلة	احتياطي قانوني	رأس المال المصدر والمدفوع
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٣,٩٣١,٦٦٧,٢٩١	١٠٧,٠٤١,٣٩٧	٣,٨٢٤,٦٢٥,٨٩٤	٢,١٠٩,٣٦٥	-	٢٨٢,٨٣٧,٧٠٢	١,٧٠٢,٤٣٨,١٤٠	٣٢١,٦٤٠,٦٨٧	١,٤٩٧,٦٠٠,٠٠٠
-	-	-	-	-	(٢٨٢,٨٣٧,٧٠٢)	٢٨٢,٨٣٧,٧٠٢	-	-
(٤,٢١٥,١٥٠)	-	(٤,٢١٥,١٥٠)	-	-	-	(٤,٢١٥,١٥٠)	-	-
-	-	-	-	-	-	(١٤,١٣١,٦٥٨)	١٤,١٣١,٦٥٨	-
-	-	-	-	-	-	(٢٢٨,٠٠٠,٠٠٠)	-	٢٢٨,٠٠٠,٠٠٠
٣٧٤,٤٠٠,٠٠٠	-	٣٧٤,٤٠٠,٠٠٠	-	-	-	-	-	٣٧٤,٤٠٠,٠٠٠
٧٢٩,٢٦,٥٧٦	(١٠,٤٥١,٧٨٦)	٧٣٩,٦٥٨,٣٦٢	٢,٩١٨,٥٨٢	-	٧٣٦,٧٣٩,٧٨٠	-	-	-
٤,٩٩٥,٠٥٨,٧١٧	٩٦,٥٨٩,٦١١	٤,٨٩٨,٤٦٩,١٠٦	٢٣,٠٢٧,٩٤٧	-	٧٣٦,٧٣٩,٧٨٠	١,٧٠٢,٩٢٩,٠٣٤	٣٣٥,٧٧٢,٣٤٥	٢,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠
٥٦٣,٦٠,٤٧٠	-	٥٦٣,٦٠,٤٧٠	-	-	-	٥٦٣,٦٠,٤٧٠	-	-
-	-	-	-	-	(٧٣٦,٧٣٩,٧٨٠)	٧٣٦,٧٣٩,٧٨٠	-	-
-	-	-	-	-	-	(٣٧,٣٧١,٨١٩)	٣٧,٣٧١,٨١٩	-
(٤٤,٤٦٢,٢٦٥)	-	(٤٤,٤٦٢,٢٦٥)	-	-	-	(٤٤,٤٦٢,٢٦٥)	-	-
-	-	-	-	-	-	(١٤,١٣١,٦٥٨)	١٤,١٣١,٦٥٨	-
-	-	-	-	-	-	(٣٥,٠٠٠,٠٠٠)	-	٣٥,٠٠٠,٠٠٠
١٤٢,١٠,٠٠٠	-	١٤٢,١٠,٠٠٠	-	١٠٧,١٠,٠٠٠	-	٣٥,٠٠٠,٠٠٠	-	-
٨,٦٣٣,٥٤١	-	٨,٦٣٣,٥٤١	-	-	-	٨,٦٣٣,٥٤١	-	-
٢,١٩٧,٧٨٠,٢٨٨	٦,٦١٦,٧٤١	٢,١٩١,٤٠٣,٥٤٧	٦٣,١٠,٥٢٠	-	٢,١٢٨,٠٦٢,٠٢٧	-	-	-
٧,٤٦٦,١٧٠,٧٥١	١٠٣,٢٠٦,٣٥٢	٧,٣٦٢,٩٦٤,٣٩٩	٨٦,١٢٩,٤٦٧	١٠٧,١٠,٠٠٠	٢,١٢٨,٠٦٢,٠٢٧	٢,٥٣٣,٥٢٨,٧٤١	٣٧٣,١٤٤,١٦٤	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠

لمحة عن مدينة مصر

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية مستدامة

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحوكمة

القوائم المالية المجمعة

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

الصفحة التالية



الصفحة السابقة





قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية مستدامة

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحكومة

القوائم المالية المجمّعة

قائمة التدفقات النقدية المجمعة

عن العام المالي المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

إيضاح	٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري
الأنشطة التشغيلية		
صافي أرباح الفترة قبل الضريبة	٢,٧٦٤,٨٩٣,٢٤٦	٩٢٩,٨٦٢,٤٨٥
التعديلات للبنود التالية:		
إهلاك الأصول الثابتة والاستثمارات العقارية	٣/٦ ,١/٤	١٩,٧٧١,٩٥٠
إيراد من بيع أصول ثابتة تحت التنفيذ		-
استهلاك أصول غير ملموسة	٥	٣,٨٠٠,٥٩٢
استهلاك أصول حق انتفاع	٢٤	٣٧,٦٧١,٠١٤
مخصصات مكونة	١٥	٤٩,٥٠٤,٣٥٨
رد خسائر ائتمانية متوقعة (بالصافي)		(٥٤,٧٨٥,٦٩٤)
إيرادات أصول مالية من خلال الدخل الشامل الآخر		(٢٢٢,٢٢٢)
إيرادات أصول مالية بالتكلفة المستهلكة		(٤١,٧١٦)
(أرباح) فروق عملات أجنبية	٣١	(٣٧٢٧,٨٠٦)
مصروفات تمويلية مستحقة	٢٩	٤٧٨,٣٣٩,١٣٥
رد خسائر استبعاد استثمارات عقارية		-
مخزون وأراضي ووحدات تامة وغير تامة		٣,٤٧٠,٠٢١,٨١٦
المدينون والعملاء والموردين وأوراق القبض وأعمال تحت التنفيذ ومدينو ودائنو التجمعات السكنية الدائنون والموردين ومقدمات من العملاء عن وحدات غير مسلمة والتزامات استكمال مرافق المستخدم من المخصصات		١,٤٦٠,٢٠٠,٤٤١
المسدد من توزيعات أرباح العاملين ومكافأة مجلس الإدارة(*)		١,٢٧٩,٨٣٦,٢٦٣
ضرائب دخل		(١,١٣٨,١٥٢,٩٤٥)
مصروفات تمويلية مدفوعة		(٢٧,٢٦٧,٤٤١)
صافي النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية		١,٧٦٧,٤١٢,٣٤١
الأنشطة الاستثمارية		
مدفوعات لشراء أصول ثابتة وأصول ثابتة تحت التنفيذ	٢/٤ ,١/٤	(٢,٤٨٧,٢٣٤)
المحصل من بيع أصول ثابتة تحت التنفيذ		٢١٠,٠٠٠
مدفوعات لشراء أصول غير ملموسة	٥	(١٦,١٧٤,٧١٨)
مدفوعات تحت استثمارات في شركات تابعة		(١,٨٥٠,٠٠٠)
أثر الاستحواذ على شركتي منك وإيجي كان		١٢٧,٨٩,٤٣
إيرادات أصول مالية من خلال الدخل الشامل الآخر		٧٣٤,٢٢٦
إيرادات أصول مالية بالتكلفة المستهلكة		٤١,٧١٦
صافي النقدية الناتجة من / (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية		٩١,٩٥٣,٠٣٣
الأنشطة التمويلية		
المدفوع نقدا من المساهمين لزيادة رأس المال		-
توزيعات أرباح مدفوعة للمساهمين		(١٥٧,٥٠٠,٠٠٠)
مدفوعات التزامات التأجير	٣٦	(٣٤,٤٧٧,٧٩٧)
حقوق غير المسيطرة		-
المسدد من قروض طويلة الأجل	٢٠	(١,٦٥,٦٧٨,٥٥٣)
المبالغ المسدوبة من قروض طويلة الأجل	٢٠	١٨,٨٦٦,٩٩٩
الفوائد المرسمة من قروض طويلة الأجل	٢٠	١,٦٥٧,١١١
المسدد من قروض قصيرة الأجل	٢١	(٨٤,٣٦٦,٩٨٩)
المبالغ المسدوبة من قروض قصيرة الأجل		٤٣,٣٣٤,٧٦١
صافي النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية		(١,٢٧٨,١٦٤,٤٦٨)
التغير في النقدية وما في حكمها خلال السنة		٥٨٠,٧٨٤,٨٨٢
النقدية وما في حكمها في بداية السنة		١,١١٥,٢٣١,٥٨٣
أرباح فروق عملات أجنبية	٣١	٣,٧٢٧,٨٠٦
إجمالي النقدية وما في حكمها في نهاية السنة		٢,٢٨٢,٩٩٧,٤٤٥
يخصم: ودائع لتغطية خطابات الضمان		(٣٢,٧٨٧,٩١٩)
وثائق استثمار مجمدة لتغطية خطابات الضمان		(٤٨٧,٠٠٠)
مبالغ مجانية من بعض حسابات الشركة طرف البنك الأهلي		-
النقدية وما في حكمها في نهاية السنة		٢,٢٢٢,١٢٦,٦٨٣

(*) ويشمل ذلك قيمة الدفعة الثانية من توزيعات الأرباح على المساهمين، حيث قامت الشركة بتوزيع أرباح نقدية بواقع ١٥,٠ جنيه للسهم عن العام المالي ٢٠٢٣ بإجمالي ١٥٧,٥ مليون جنيه.

معاملات غير نقدية

- لم تتضمن قائمة التدفقات النقدية المعاملة غير النقدية الخاصة باستبعاد استثمارات عقارية بمبلغ ٢٤,١٣٣ جنيه مصري وما يقابلها وإدراجها ضمن أعمال تحت التنفيذ.
- لم تتضمن قائمة التدفقات النقدية المعاملة غير النقدية الخاصة بإضافة مبلغ ١٤٢,١٠٠,٠٠٠ ضمن المدينون لنظام الإثابة والتحفيز وما يقابلها ضمن حقوق الملكية (رأس المال المصدر وعلاوة إصدار).

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

الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة





قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية مستدامة

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحكومة

القوائم المالية المجمّعة

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١. نبذة عن الشركة

١.١ الشكل القانوني للشركة

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

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

تم قيد الشركة بالسجل التجاري برقم ٣٠٠٨٧٤ بتاريخ ٢٣ ديسمبر ١٩٩٦، رقم البطاقة الضريبية ٢٠٠٠٩٠٠٩٥.

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

١.٢ نشاط الشركة

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

١.٣ مدة الشركة

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

١.٤ مقر الشركة

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

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

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

١.٥ أسس تجميع القوائم المالية للشركة وشركاتها التابعة

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

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

الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة





قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية مستدامة

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحكومة

القوائم المالية المجمّعة

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

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

٢. استخدام التقديرات والافتراضات

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

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

وفيما يلي أهم البنود المستخدم فيها التقديرات والافتراضات والحكم المهني:

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

١.٢ قياس القيمة العادلة

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

وثّفاس 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.

وثّقدر القيمة العادلة للبنود ذات الفوائد استنادا 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.

الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة





قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية مستدامة

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحوكمة

القوائم المالية المجمّعة

٣. ملخص بأهم السياسات المحاسبية المتبعة ومعايير المحاسبة المطبقة

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

المعايير والتعديلات الصادرة

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

المعايير الجديدة أو التي تم إعادة إصدارها	التأثير على القوائم المالية	سارية للفترات السنوية ابتداءً من أو بعد تاريخ	ملخص للتعديلات
معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) المعدل-الاستثمار العقاري	- إثبات القيمة العادلة للاستثمارات العقارية والتي بلغت في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ٢٢٥,٧٣٢,٠٠٠ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٥٦٣,١٥٨,٨٠٠ جنيه مصري) . - إثبات فائض تقييم الاستثمار العقاري بالقيمة العادلة بمبلغ ٦٢,٥٧٣,٢٠٠ جنيه مصري	١ يناير ٢٠٢٣, وذلك بأثر رجعي .	- تم إضافة خيار نموذج القيمة العادلة عند القياس اللاحق لاستثمارات العقارية. - وقد ترتّب على ذلك تعديل الفقرات المرتبطة باستخدام خيار نموذج القيمة العادلة تعديلات ببعض معايير المحاسبة المصرية السارية: - معيار المحاسبة المصري رقم (١) «عرض القوائم المالية - معيار المحاسبة المصري رقم (٥) «السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء » - معيار المحاسبة المصري رقم (١٣) «أثار التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية» - معيار المحاسبة المصري رقم (٣٠) «القوائم المالية الدورية - معيار المحاسبة المصري رقم (٣١) «اضمحلال قيمة الأصول» - معيار المحاسبة المصري رقم (٣٢) «الأصول غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع والعمليات غير المستمرة » - معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) «عقود التأجير »

١.٣. أسس إعداد القوائم المالية المجمعة

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

٢.٣. ملخص بأهم السياسات المحاسبية المتبعة

١.٢.٣. الأصول الثابتة وإهلاكاتها

الاعتراف والقياس

يتم إثبات الأصول الثابتة بالتكلفة وتظهر بالمركز المالي المجمع بتكلفتها التاريخية 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 إحلال جزء أو مكون من مكونات تلك الأصول عندما يكون من المتوقع الحصول على منافع اقتصادية مستقبلية كنتيجة لإنفاق تلك التكلفة وكذلك يمكن قياس التكلفة بدرجة عالية من الدقة. هذا ويتم الاعتراف بالتكاليف الأخرى بقائمة الدخل المجمعة كمصروفات عند تكبدها

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

الصفحة التالية



الصفحة السابقة





قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية مستدامة

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحكومة

القوائم المالية المجمّعة

الإهلاك

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

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

أصول ثابتة تحت التنفيذ

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

٢.٢.٣. أصول غير ملموسة (برامج الحاسب الآلي ونظم المعلومات)

الاعتراف

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

القياس الأولي

يتم قياس الأصول غير الملموسة بالتكلفة والتي تتمثل في السعر النقدي في تاريخ الإثبات، وفي حالة تأجيل السداد لفترات تزيد عن فترات الائتمان المتبعة فإنه يتم الاعتراف بالفرق بين السعر النقدي وإجمالي المبلغ المسدد 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 تكبدها.

الاستهلاك

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

العمر الإنتاجي المقدر (بالسنة)	
٣-١	برامج حاسب آلي ونظم معلومات

الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة





قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية مستدامة

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحكومة

القوائم المالية المجمّعة

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 أولاً في تاريخ المعاملة عندما تصبح الشركة طرفاً 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 لتحقيق تدفقات نقدية تعاقدية، و
- في حالة أنه ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصول المالية تدفقات نقدية في تواريخ محددة والتي تكون فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي مستحق السداد.

يتم تبويب الاستثمار في أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا استوفى الشرطين التاليين ولم يتم تحديده على أنه مقيم بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر:

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

عند الاعتراف الأولى باستثمار في أدوات حقوق الملكية غير محتفظ به لغرض المتاجرة يمكن أن يتم اختيار لا رجعة فيه بأن تعرض ضمن الدخل الشامل الآخر 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 مبوبة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر، وهذا يتضمن كل مشتقات الأصول المالية.

عند الاعتراف الأولى يمكن للشركة أن تخصص بشكل غير قابل للإلغاء أصلاً مالياً 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 (يشار إليه أحياناً على أنه عدم اتساق محاسبي) والذي قد ينشأ خلاف ذلك.

الأصول المالية - تقييم نموذج الأعمال:

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

- السياسات والأهداف المعلنة للمحفظة وتطبيق تلك السياسات عملياً. يشمل ذلك ما إذا كانت استراتيجية الإدارة تركز على كسب إيرادات الفوائد التعاقدية، والحفاظ على تعريف معدل فائدة معين، ومطابقة مدة الأصول المالية مع مدة أي التزامات ذات صلة أو التدفقات النقدية المتوقعة أو تحقيق التدفقات النقدية من خلال بيع الأصول.
- كيفية تقييم أداء المحفظة وإبلاغ إدارة الشركة بها.
- المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال (والأصول المالية المحتفظ بها في نموذج الأعمال) وكيفية إدارة تلك المخاطر.
- كيفية تعويض مدبري 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.

الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة





قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية مستدامة

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحكومة

القوائم المالية المجمّعة

الأصول المالية- تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية هي فقط مدفوعات أصل وفائدة:

لأغراض هذا التقييم يكون المبلغ الأصلي هو القيمة العادلة للأصل المالي عند الاعتراف الأولي، وتكون الفائدة هي مقابل القيمة الزمنية للنقود، ومقابل المخاطر الائتمانية المرتبطة بالمبلغ الأصلي القائم خلال فترة زمنية معينة ومقابل مخاطر الإقراض الأساسية الأخرى والتكاليف (خطر السيولة والتكاليف الإدارية) بالإضافة إلى هامش الربح.

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

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

الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر

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

الأصول المالية بالتكلفة المستهلكة

تقاس الأصول المالية المقيمة بالتكلفة المستهلكة لاحقا بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، التكلفة المستهلكة يتم تخفيضا 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 لاحقا 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 كأيراد 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.

الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة





قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية مستدامة

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحكومة

القوائم المالية المجمعّة

٤.٢.٣. الاستثمارات العقارية

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

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.

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.

٦.٢.٣. 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.

٧.٢.٣. 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.

٨.٢.٣. 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..

٩.٢.٣. النقدية وما في حكمها

تتضمن النقدية وما في حكمها أرصدة النقدية بالصندوق وحسابات جارية بالبنوك والودائع لأجل وأذون الخزانة (استحقاق خلال ٣ شهور) والاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر مخصصا 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.

١٠.٢.٣. المدينون وأوراق القبض والأرصدة المدينة الأخرى

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

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

١١.٢.٣. اضمحلال قيمة الأصول

الأصول غير المالية

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

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

هذا وتتمثل القيمة الاستردادية للأصل أو للوحدة المولدة للنقد في القيمة العادلة (مخصصاً منها تكاليف البيع المقدرة) أو القيمة المتوقعة من استخدام الأصل (أو للوحدة المولدة للنقد) أيهما أكبر.

الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة





قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية مستدامة

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحكومة

القوائم المالية المجمّعة

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

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

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

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

المرحلة الأولى: خسارة الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً

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

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

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

المرحلة الثالثة: خسارة الائتمان المتوقعة – اضمحلال قيمة الائتمان

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

الأصول المالية

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

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

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

١٢.٢.٣. المخصصات

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

١٣.٢.٣. أسهم الخزينة

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

١٤.٢.٣. توزيعات الأرباح

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

الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة





قائمة المحتويات



١٥.٢.٣. تحقق الإيراد

١) الإيرادات من العقود مع العملاء

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

الاعتراف بالإيراد

مدينة مصر للإسكان والتعمير:-

مبيعات العقارات

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

مبيعات الأراضي

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

إيرادات تمويلية

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

النصر لأعمال المدنية: -

إيرادات المقاولات

اختارت الشركة تطبيق طريقة المخرجات في توزيع سعر المعاملة على التزامات الأداء بحيث يتم الاعتراف بالإيراد على أساس القياسات المباشرة لقيمة السلع والخدمات المحولة للعميل حتى تاريخ المركز المالي، تعتبر الشركة أن استخدام طريقة المخرجات التي تتطلب إثبات الإيراد بناء على أساس القياسات المباشرة بقيمة السلع والخدمات المحولة للعميل حتى تاريخه توفر أفضل مرجع للإيرادات المحققة 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.

الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة





قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية مستدامة

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحكومة

القوائم المالية المجمّعة

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 تعاقدى يمنح سيطرة مشتركة لطرفين أو أكثر من الترتيب.

يعتمد تصنيف الترتيب المشترك كعملية مشتركة أو مشروع مشترك على الحقوق والالتزامات (التعهدات) لأطراف الترتيب. تصبح العملية المشتركة ترتيب مشترك عندما يكون لدى أطرافه سيطرة مشتركة على الحقوق على الأصول المرتبطة بالترتيب. وبذلك يكون هؤلاء الأطراف يشاركون في المشروع المشترك 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 محاسيباً 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 والآخر مقابل تنفيذ أعمال المرافق لحدود أرض المشروع وكذا مقابل التزاماتها الناشئة بموجب التعاقد (ملحوظة: هذا العقد لا يمثل استراتيجية للشركة في الوقت الحالي).

٣) باقي الإيرادات:

- يتم إثبات إيرادات الإيجارات طبقاً للاستحقاق على أساس زمني.
- يتم إثبات إيرادات التوزيعات بقائمة الدخل المجمعة حينما ينشأ الحق للشركة في استلام توزيعات أرباح من الشركات المستثمر فيها والمحقة بعد تاريخ الاقتناء.

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

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

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

١٦.٢.٣. التكاليف المباشرة وغير المباشرة

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

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

١٧.٢.٣. مصروفات إدارة المجتمعات السكنية والتشغيل الأخرى

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

١٨.٢.٣. عقود التأجير

الاعتراف والقياس الشركة كمستأجر

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

القياس الأولي لأصل حق الانتفاع:

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

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

القياس الأولي للالتزام عقد التأجير

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

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

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

الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة





قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية مستدامة

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحكومة

القوائم المالية المجمعّة

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 يساوى 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

١٩.٢.٣. 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 الم مجمعة طبقاً لأساس الاستحقاق، كما أن الشركة تمنح العاملين الذين بلغوا سن التقاعد مكافأة نهاية خدمة بحد أقصى ٥٠ ألف جنيه مصري بتاريخ ٢١ ديسمبر ٢٠٢٢ قرر مجلس إدارة الشركة زيادة مكافأة نهاية خدمة بحد أقصى ١٠٠ ألف جنيه مصري، كما تطبق الشركة نظام للتقاعد المبكر الاختياري، ويتم تحميل مكافأة نهاية الخدمة الخاصة بالعاملين الذين يستفيدوا من هذا النظام على قائمه الدخل الم مجمعة في الفترة التي يتم الموافقة فيها على تقاعدهم المبكر.

٢٠.٢.٣. الضرائب

ضريبة الدخل

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 الم مجمعة) 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 الم مجمعة 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 الم مجمعة.

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.

٢١.٢.٣. 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.

الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة





قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية مستدامة

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحكومة

القوائم المالية المجمّعة

٢٢.٢.٣. 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.

٢٣.٢.٣. الاحتياطي القانوني

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

٢٤.٢.٣. ترجمة المعاملات بالعملة الأجنبية

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

٢٥.٢.٣. المساهمة التكافلية

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

الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة





قائمة المحتويات



١.٤ الأصول الثابتة

٢٠٢٣/١٢/٣١	الأراضي (*) جنيه مصري	المباني والإنشاءات (*) جنيه مصري	تحسينات في أصول مستأجرة جنيه مصري	آلات ومعدات جنيه مصري	وسائل نقل وانتقال جنيه مصري	وأدوات صغيرة جنيه مصري	أثاث ومعدات مكاتب جنيه مصري	الحاسبات الآلية جنيه مصري	تجهيزات وديكورات جنيه مصري	الإجمالي جنيه مصري
التكلفة:										
في ١ يناير ٢٠٢٣	١,٦٥٩,٤٤٤	٢٨,٣١٠,١٢٤	٣٧,٨٢٨,٠١٣	٣٣,٩٢,٩٧٧	١٤,٧٣١,٠٩٦	١,٣٦٦,١٤٢	١٧,٠٠٧,٥٢٣	٢٣,٦٧٩,٥٦٠	-	١٥٨,٥٠٢,٨٧٩
اثر الاستحواذ على شركتي منك للاستثمار العقاري وإيجي كان للتطوير العقاري	-	-	-	-	-	-	٣,٠١٧,٥٥٠	١,٩٥٦,١٩٥	١,٨١٥,٢٨٣	٦,٧٨٩,٠٢٩
الإضافات خلال السنة	-	١,٠٢٩,٢٠٩	٢٦,٩٠٣	٣٤,٨٨٤	-	٢,٧٧٩,٤٣٤	٩٩٠,٤٠٦	٧,١٧٣,٩٧٨	-	١٢,٢١٤,٨١٣
الاستيعادات خلال السنة	-	-	-	(٥٥٨,١٦١)	(٢,٢٧٧,٣٨٤)	(١,٢٢٩)	(٧٩٧,٨٥٠)	(٤,٧٠٢,٢١٣)	-	(٨,٣٣٦,٨٣٧)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	١,٦٥٩,٤٤٤	٢٩,٣٣٩,٣٣٣	٣٨,٠٣٤,٩١٦	٣٣,٣٩٧,٧٠٠	١٢,٤٥٣,٧١٢	٤,١٤٤,٣٤٦	٢٠,٢١٧,٦٢٩	٢٨,١٠٧,٥٢٠	١,٨١٥,٢٨٣	١٦٩,١٦٩,٨٨٣
مجمع الإهلاك:										
في ١ يناير ٢٠٢٣	-	١٠,٨٠٣,٧٢٥	٣٤,٣١٣,٥٤٣	٣٣,١٨٢,٨٢٥	١٣,٦٧٣,٠٨١	١,٢٠٤,٤٣٩	١٤,٤٥٩,٨٧٥	١١,٥١١,٠٢٢	-	١١٩,١٤٨,٥١٠
اثر الاستحواذ على شركتي منك للاستثمار العقاري وإيجي كان للتطوير العقاري	-	-	-	-	-	-	٢,٢٨٠,٧٥٢	١,٩٢٠,٧٦٠	١,٠٩٣,٢٣٣	٥,٢٩٤,٧٤٥
إهلاك السنة	-	٢,٨٦٤,٨٧٨	١,١٥٤,٦٧٤	٤٣٨,٨٤٦	٦٦,٠١٧	١٣٠,٤٢٧	١,٤٠٤,٧٧٧	٤,٢٩٤,٩٢٠	٤٢٦,٩٧٧	١١,٣٢١,٥١٦
الاستيعادات خلال السنة	-	-	-	(٥٥٨,١٦١)	(٢,٢٧٧,٣٨٤)	(١,٢٢٩)	(٧٩٧,٨٥٠)	(٤,٧٠٢,٢١٣)	-	(٨,٣٣٦,٨٣٧)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	-	١٣,٦٦٨,٦٠٣	٣٥,٤٦٨,٢١٧	٣٣,٦٠٣,٥١٠	١٢,٠٠١,٧١٤	١,٣٣٣,٦٣٧	١٧,٣٤٧,٥٥٤	١٣,٠٢٤,٤٨٩	١,٥٢٠,٢١٠	١٢٧,٤٢٧,٩٣٤
صافي القيمة الدفترية:										
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	١,٦٥٩,٤٤٤	١٥,٦٧٠,٧٣٠	٢,٥٦٦,٦٩٩	٣٣٤,١٩٠	٤٥١,٩٩٨	٢,٨١٠,٧١٠	٢,٨٧٠,٠٧٥	١٥,٠٨٣,٠٣١	٢٩٥,٠٧٣	٤١,٧٤١,٩٥٠

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

الأراضي (*) جنيه مصري	المباني والإنشاءات (*) جنيه مصري	تحسينات في أصول مستأجرة جنيه مصري	آلات ومعدات جنيه مصري	وسائل نقل وانتقال جنيه مصري	وأدوات صغيرة جنيه مصري	أثاث ومعدات مكاتب جنيه مصري	الحاسبات الآلية جنيه مصري	الإجمالي جنيه مصري
التكلفة:								
في ١ يناير ٢٠٢٢	١,٦٥٩,٤٤٤	٢٤,٧٦٢,٢٧٩	٣٧,٦٦٣,٠١٣	٣٣,٩٢٨,٦٣٠	١٥,٤٧٥,٢٩٧	١,٤٠٤,٣١٣	١٧,٢٨٥,٦٩٨	١٥٠,٠٦٢,٢٣٤
الإضافات خلال السنة	-	٣,٥٤٧,٨٤٥	١٦٥,٠٠٠	-	-	٣٦٦,٦٠٣	٥,٩٦٣,٢٢٢	١٠,٤٢٦,٧٠٠
الاستيعادات خلال السنة	-	-	-	(٧,٦٥٣)	(٧٤٤,٢٠١)	(٣٨,١٧١)	(٦٤٤,٧٧٨)	(١,٦٠٢,٢٥٠)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	١,٦٥٩,٤٤٤	٢٨,٣١٠,١٢٤	٣٧,٨٢٨,٠١٣	٣٣,٩٢,٩٧٧	١٤,٧٣١,٠٩٦	١,٣٦٦,١٤٢	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	١٣,٥٢,٣٢٧	١٠١,٠١٢,٧٢٦
إهلاك السنة	-	١,٦٨٠,٤٦٤	١٠,٧٨٣,٧٣٨	١,٨٤٧,٩٧١	٦١٢,٩٠٩	٦٥,١١٠	١,٥٧٥,٠٦٤	١٩,٧٢٨,٥٤٦
الاستيعادات خلال السنة	-	-	-	(٧,٦٥٣)	(٧٤٤,٢٠١)	(٣٨,١٧١)	(٦٣٥,٥١٤)	(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	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

الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة





قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية مستدامة

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحكومة

القوائم المالية المجمّعة

أ) بلغت قيمة الأصول الموهكة دفترياً بالكامل ومازالت تعمل كما يلي:

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,١٠٧,١٢٨	١,٩٩٣,٦٠	مباني وإنشاءات
١٦,٦٧٨,٧١١	٣٣,٧٢٧,٦٩٠	تحسينات في أصول مستأجرة
٢٨,٩٧٥,٤٧٤	٣١,٩٨٤,٠٩٢	آلات ومعدات
١١,٢٤٥,٥٨٠	٩,٨٧٠,٩٧٣	وسائل نقل وانتقال
٧١٦,٨٠٨	٩٢٧,٦٨٠	عدد وأدوات صغيرة
١٠,٦٣,٥٥١	١١,٧٦٣,٠٩٢	أثاث ومعدات مكاتب
٣,٨٥١,٧١٥	٢,٨٠٦,٩١٦	حاسبات آلية
٧٢,٦٣٨,٩٦٧	٩٣,٠٧٣,٥٠٣	إجمالي

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

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

٢.٤ أصول ثابتة تحت التنفيذ

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣,٥٣٧,٧٦٨	٢,٢٥١,٧٧٩	رصيد أول السنة
١٦,٠٧٤,٤٢٨	٨,٢٧٢,٤٢١	الإضافات خلال السنة
-	(٦٣٩,٥٨٣)	بيع اصول ثابتة تحت التنفيذ خلال السنة
-	٥٤,٧٧٣,٩١٦	اثر الاستحواذ على شركة منك للإستثمار العقارى
٢٠,٢٥١,٧٧٩	٨٢,٦٥٨,٥٣٣	رصيد آخر السنة

الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة





قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية مستدامة

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحكومة

القوائم المالية المجمّعة

٥. أصول غير ملموسة

برامج حاسب آلي ونظم معلومات

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٢٩,٤٠٨,٨١٠	٢٤,٨٨٨,٧٤١
١٦,١٧٤,٧١٨	٤,٥٢٠,٦٩
٤٥,٥٨٣,٥٢٨	٢٩,٤٠٨,٨١٠
٢٥,٦٥٩,١٨٢	٢١,٨٥٨,٥٩٠
٨,١٩٣,٣٧١	٣,٨٠٠,٥٩٢
٣٣,٨٥٢,٥٥٣	٢٥,٦٥٩,١٨٢
١١,٧٣٠,٩٧٥	٣,٧٤٩,٦٢٨

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

بلغت قيمة الأصول المستهلكة دفترياً بالكامل ومازالت تستخدم كما يلي:

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٢٨,٢٨٥,٢٦٤	٢٠,٥٠٠,٢٩٩

برامج حاسب آلي ونظم معلومات

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

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٥,٧٣٠,٤١٠	٣,٤٨٧,٦٠٠
١,٥٣٤,٤٧٣	١١٤,٧٨٤
٧٥٦,٧٩٥	٩٩,٣٧٩
١٧١,٦٩٣	٩٨,٨٢٩
٨,١٩٣,٣٧١	٣,٨٠٠,٥٩٢

تكلفة المبيعات

المصروفات البيعية والتسويقية (إيضاح ٢٦)

المصروفات العمومية والإدارية (إيضاح ٢٧)

مصروفات إدارة المجمعات السكنية والتشغيل الأخرى (إيضاح ٢٨)

٦. أصول مالية واستثمارات

١.٦. أصول مالية بالتكلفة المستهلكة

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

استثمارات في سندات حكومية (غير متداولة بالبورصة)

الصفحة التالية



الصفحة السابقة





قائمة المحتويات



٢.٦. أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	نسبة المساهمة
جنيه مصري	جنيه مصري	%
٢٢,٩٣٣,٧٢٢	٢٣,١٩٨,٥٢٠	٧,٥٠٣
٤,٦٠٨,٣٣٥	٤,٨٧١,٨٥٧	١,٢٠٠
١٩,٢٠٠	١٩,٢٠٠	٠,١
٢٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠	٠,٨
٢٧,٧٦١,٢٥٧	٢٨,٢٨٩,٥٧٧	

٣.٦. استثمارات عقارية

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

(*) وفيما يلي بيان بحركة أراضي محتفظ بملكيّتها عن عقارات مباعه بإستخدام نموذج التكلفة.

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

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

٢٠٢٣/١٢/٣١	وحدات سكنية جنيه مصري	وحدات غير سكنية جنيه مصري	الإجمالي جنيه مصري
التكلفة:			
٢٠٢٣ في ١ يناير	٥٤٥,٩٩٧	٢,٢١٠,٩٩٨	٢,٧٥٦,٩٩٥
اثر تغيير السياسات المحاسبية- معيار (٣٤) المعدل	(٣,٢٥٣)	(١,٧٦٦,٤٥٢)	(١,٧٦٩,٧٠٥)
رصيد ١ يناير ٢٠٢٣ بعد تغيير السياسات المحاسبية	٥٤٢,٧٤٤	٤٤٤,٥٤٦	٩٨٧,٢٩٠
المحول الى أعمال تحت التنفيذ خلال السنة	(٧,٤٣٨)	(٤٣,٧٨٤)	(٥١,٢٢٢)
المحول من وحدات غير سكنية الى وحدات سكنية	٦٠,٨٥٧	(٦٠,٨٥٧)	-
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٥٩٦,١٦٣	٣٣٩,٩٠٥	٩٣٦,٠٦٨
مجمع الإهلاك:			
٢٠٢٣ في ١ يناير	٤٨٢,٥٣٧	١,٩٦٧,١٢٩	٢,٤٤٩,٦٦٦
اثر تغيير السياسات المحاسبية- معيار (٣٤) المعدل	(٢,٩١٣)	(١,٦٦٨,٤٦٢)	(١,٦٧١,٣٧٥)
رصيد ١ يناير ٢٠٢٣ بعد تغيير السياسات المحاسبية	٤٧٩,٦٢٤	٢٩٨,٦٦٧	٧٧٨,٢٩١
أهلاك السنة (إيضاح ٢٣ ب)	٣٩	٨,٣٦٦	٨,٤٠٥
المحول الى أعمال تحت التنفيذ خلال السنة	(٦,٦٥٧)	(٢,٤٣٢)	(٢٧,٠٨٩)
المحول من وحدات غير سكنية الى وحدات سكنية	٥٤,٤٥٩	(٥٤,٤٥٩)	-
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٥٢٧,٤٦٥	٢٣٢,١٤٢	٧٥٩,٦٠٧
صافي القيمة الدفترية:			
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٦٨,٦٩٨	١٠٧,٧٦٣	١٧٦,٤٦١

لمحة عن مدينة مصر

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية مستدامة

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحكومة

القوائم المالية المجمّعة

الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة





قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية مستدامة

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحكومة

القوائم المالية المجمّعة

٢٠٢٢/١٢/٣١	وحدات سكنية جنيه مصري	وحدات غير سكنية جنيه مصري	الإجمالي جنيه 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)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٥٤٥,٩٩٧	٢,٦١٠,٩٩٨	٢,٧٥٦,٩٩٥
مجمع الإهلاك:			
في ١ يناير ٢٠٢٢	٤٨٢,٤٩٨	٢,١٩٩,٢٣٥	٢,٦٨١,٧٣٣
أهلاك السنة	٣٩	٤٢,٥١٠	٤٢,٥٤٩
المحول الى أعمال تحت التنفيذ خلال السنة	-	(٢٢٠,٥٩٢)	(٢٢٠,٥٩٢)
الاستيعادات خلال السنة	-	(٥٤,٢٤)	(٥٤,٢٤)
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

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

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

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

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

٤.٦ أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

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

الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة





قائمة المحتويات



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

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

٥.٦. أصول مالية بالتكلفة المستهلكة

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٩٦٣,٦٢٣,١٥٨	١,٠٥٧,٤٦٣,١٨٦
٣٣,٠٨١,١٤٦	٤٢٢,٣٩٠,٧٦٧
٩٩٦,٧٠٤,٣٠٤	١,٤٧٩,٨٥٣,٩٥٣

أذون خزانة (*)

ودائع لأجل

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	(*) أذون خزانة
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٢٨,٥٧٥,٠٠٠	-	أذون خزانة – استحقاق ٩٠ يوم
٢٥٩٠,٠٠٠	-	أذون خزانة – استحقاق ٨٦ يوم
١٥,٤٥٠,٠٠٠	-	أذون خزانة – استحقاق ٧١ يوم
٣,٦٠٠,٠٠٠	-	أذون خزانة – استحقاق ٤٩ يوم
٣٥٦,١٠٠,٠٠٠	-	أذون خزانة – استحقاق ٤٢ يوم
١٠,١٧٥,٠٠٠	-	أذون خزانة – استحقاق ٤١ يوم
-	٢٢٥,٠٠٠,٠٠٠	أذون خزانة – استحقاق ٤٠ يوم
-	١٥٨,٦٥٠,٠٠٠	أذون خزانة – استحقاق ٣٤ يوم
٤,٠٢٥,٠٠٠	-	أذون خزانة – استحقاق ٢٨ يوم
٦٥,٦٠٠,٠٠٠	-	أذون خزانة – استحقاق ٢١ يوم
٢٣١,٨٠٠,٠٠٠	-	أذون خزانة – استحقاق ٢٠ يوم
-	٣٧٥,٧٠٠,٠٠٠	أذون خزانة – استحقاق ١٤ يوم
-	٣٠١,١٧٥,٠٠٠	أذون خزانة – استحقاق ٧ يوم
٩٦٨,٢٢٥,٠٠٠	١,٠٦٠,٥٢٥,٠٠٠	

يخصم:

عوائد لم تستحق بعد

(٤,٦٠١,٨٤٢)	(٣,٦١,٨١٤)
٩٦٣,٦٢٣,١٥٨	١,٠٥٧,٤٦٣,١٨٦

(*) تم تبويب أذون الخزانة المستحقة خلال ثلاثة أشهر من تاريخ الاقتناء بالنقدية وما في حكمها (إيضاح ٢١).

(**) تتضمن الودائع لأجل في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٥٩,٨٨٣,٧٦٢ مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٣٢,٧٨٧,٩١٩ جنيه مصري) وودائع مجمدة مقابل خطابات ضمان. (إيضاح ٢١).

٧. المخزون

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٥٠,٢٨٥,٩٢١	٧٩,٦٨٣,٥٠٦
٢٥,٢٠٧	٣٠,٦٣
١,٩٦٤,٥١٣	١,٧٥٧,١١٠
٥٢,٢٧٥,٦٤١	٨١,٤٧٠,٦٧٩

خامات رئيسية ومساعدة

وقود وزيوت

قطع غيار ومهمات

الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة





قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية مستدامة

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحكومة

القوائم المالية المجمعّة

٨. أعمال تحت التنفيذ

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

Al Nasr Civil Works	٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
Work in progress	٥٢,٦١٨,٨٢٩	٥٢,٦١٨,٨٢٩
	٥,٣٢٦,٤٦٦,٤٦٥	٥,٣٢٦,٤٦٦,٤٦٥
Total	٥,٣٢٦,٤٦٦,٤٦٥	٥,٣٢٦,٤٦٦,٤٦٥

(*) يشمل بند «تاج سيتي» المراحل التي بدء طرحها للبيع: «تاج سلطان»، «بارك رزديبنس»، «شاليا & ليك بارك»،«اليكت»،«كوبلت»,«كلوب سايد»,«أورجامى». بالإضافة إلى المراحل التي لم يتم طرحها بعد للبيع. ويمثل الرصيد فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ قيمة تكلفة أعمال المرافق الخارجية والداخلية والإنشاءات وتكلفة أعمال امتداد محور شينزو أبى المار داخل أراضي الشركة (إيضاح ٤).

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

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

(**) وافق مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بقراره رقم (١١٣٤) بتاريخ ٢٢ يناير ٢٠٢٠ على تخصيص قطعة أرض بمساحة ١٠٤,١٥ فدان بمدينة ناصر الجديدة (غرب أسيوط) لصالح الشركة لإقامة تجمع عمراني متكامل, وكذلك وافق مجلس إدارة الهيئة بقراره رقم (١١٣٨) بتاريخ ١٤ مايو ٢٠٢٠ على تعديل آلية السداد وذلك بإجمالي مبلغ ٤٩٧,٣٠٩,٣٣٥ جنيه مصري ويسداد نسبة ١٥% ومصرفوات إدارية ومجلس الأمناء بمبلغ ٥٦,٢٩٧,٩٦٢ جنيه مصري على أن يسدد الباقي (٨٥ %) البالغ ٤٤١,٠١١,٣٦٧ جنيه مصري على أقساط بعد فترة سماح لمدة عامان من تاريخ الإخطار وتم سداد أول وثاني قسط مستحق في مواعيدها طبقا لجدول السداد متضمناً الفوائد طبقاً للسعر المعلن بالبنك المركزي مضافاً إليه ٢%. وقد تم إصدار أوراق دفع مقابل تلك الأقساط لجهاز تنمية مدينة ناصر الجديدة (غرب أسيوط), (إيضاح ١/١٥ , ٢/١٥).

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

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
تاج سيتي	٧,٦٠٤,٦١٣
سراي	٥,٨٨٣,٨٥٨
تاج فيل	١٤٩,٦٧٦
١٣,٦٣٨,١٤٧	٤,٣٥٦,٣٢٦

الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة





قائمة المحتويات



٩. وحدات عقارية تامة

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

١٠. العملاء المدينون وأوراق القبض

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
أوراق قبض طويلة الأجل	
١,٢٧٦,٨١٩,١٢٨	٧١٢,٤١١,٩٨٩
٨٥٩,٦٨٠,٨٢٦	٩٦٧,٢١٥,١٣٤
٤٠,٣٠,٢٤٥	٢٧,٥٧٥,٧٩٩
٢,١٧٦,٥٣٠,١٩٩	١,٧٠٧,٢٠٢,٩٢٢
(٣٧٥,٨٦٦,٠٣٤)	(٥١٠,٦٤٣,٣٥٧)
(٤١,٣٢٦,٧٧٧)	(٣٥,١٦٠,٠٧٦)
١,٧٥٩,٣٣٧,٣٨٨	١,١٦١,٣٩٩,٤٨٩
أوراق قبض قصيرة الأجل	
١,٣٥٢,١٥١,٩٧٩	٢,٠٨٦,٦١٤,٤٨٣
١,٠١٢,٤٢٠,٥٢٤	١,٥٦١,٧٧٢,٤٤٢
١٥,٧٠٧,٨١٠	١٦,٩٤٨,٠٣٣
٢,٣٨٠,٢٨٠,٣١٣	٣,٦٦٥,٣٣٤,٩٥٨
(٣٣٣,٧١٥,٧٧٧)	(٩٩١,٤١٠,٤٩٧)
(٥٧٦,١٣٥,٦٢٤)	(١١٢,٦٢٤,٦٠٠)
١,٧٧٠,٤٢٨,٩١٢	٢,٥٦١,٢٩٩,٨٦١
العملاء المدينون	
٢٦,٨٤٤,٤٩٤	١٣,٠٩٦,٤٠١
٢٠٢,٧٠٤,٣١٨	١٤٠,١٩١,١٢٠
٣١٦,٢٤٠,٠٤٦	٥٢٤,٥٩١,٤٢٨
٦٥,٣١٧,٥٣٣	٥٤,٢٠١,١٨١
٨٠١,١٠٦,٣٩١	٨٤٩,٩٠٠,١٣٠
(٧٨,٣٩٨,٢٣٨)	(٢٦,٤٩٩,٧٧٢)
٧٢٢,٧٠٨,١٥٣	٨٢٣,٤٠٠,٣٥٨

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

وفيما يلي بيان بحركة الخسائر الائتمانية المتوقعة في أوراق القبض والعملاء المدينون:

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٢٠٩,٦٩,٥٨٤	١٥٣,٤٤٠,٧٩٢
-	٢,٨٤٣,٦٥٦
(٥٥,٦٢٨,٧٩٢)	-
١٥٣,٤٤٠,٧٩٢	١٧٤,٢٨٤,٤٤٨

لمحة عن مدينة مصر

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية مستدامة

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحكومة

القوائم المالية المجمّعة

الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة





قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية مستدامة

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحكومة

القوائم المالية المجمّعة

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:

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٣٢,٤٢٢,٠٨٥,٢٥٩	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

١. الموردون – أرصدة مدينة (بالصافي)

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
١,٧٧١,٨٥٥,٣٣٠	٣٤٤,٧٥٤,٠١٨
(٨,٥٣٠,٣٨٥)	(٧,٨٩٥,٨٦٧)
١,٧٦٣,٣٢٤,٩٤٥	٣٣٦,٨٥٨,١٥١

موردون ومقاولون دفعات وسلف

يخصم: الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة الموردين- أرصدة مدينة

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

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٧,٨٩٥,٨٦٧	٧,٦٠٥,٩٠٥
٦٣٤,٥١٨	٢٨٩,٩٦٢
٨,٥٣٠,٣٨٥	٧,٨٩٥,٨٦٧

الرصيد في بداية السنة

المكون خلال السنة

١٢. المدينون والأرصدة المدينة الأخرى (بالصافي)

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٨٢٨,٠١٧,٨٩٠	٥١١,٤٧٩,١٧٨
٤٢٧,٦٣٣,٥٩٢	-
١٥١,٣٣٢,٥٠٦	٨٤٠,٨٤٣,٤٨٩
١٤٢,١٠٠,٠٠٠	-
٤٨,٠٩١,٩٨٨	٢٢,٣٨٢,١٤٨
١,٧٤٣,٦٠١	٨,٣٦٣,٧٦٩
٥٩٣,٩٨١	٦٤٣,٣٦٤
٤٢,٧٨٤,٨٣٩	٦٩,٨٢٠,٣٣٣
٤٣٩,٤١٠	٢,٨٥,٨٦٢
٨,٢٤١,٥٨٧	٥,١٠٧,٤٢٢
١,٦٥٩,٩٧٩,٣٩٤	١,٤٦٠,٧٢٥,٥٦٥
(٢٢٥,١٢١)	(٢٨١,٠١١)
١,٦٥٩,٧٥٤,٢٧٣	١,٤٦٠,٤٤٤,٥٥٤

تكاليف الحصول على عقود مع العملاء

شركة تمويل للتمويل العقاري

المجموعة المالية للتوزيع

نظام الإثابة والتحفيز (*)

تأمينات لدى الغير

مصرف مدفوع مقدما

إيرادات مستحقه التحصيل (فوائد الودائع)

أرصدة مدينة أخرى

غطاء نقدي خطابات ضمان

مصلحة الضرائب

يخصم : الخسائر الائتمانية المتوقعة

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

الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة





قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية مستدامة

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحكومة

القوائم المالية المجمّعة

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

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

١٣. النقدية بالصندوق ولدى البنوك

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

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

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

١٤. مقدمات من العملاء عن وحدات غير مسلمة

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٣٥٩,٤٦٤,٧٣٥	٢,٠٤,٤٧٤,٤١٣	تاج سيتي
١,٢٧٩,٥٩٣,٣٩٩	١,١٢٣,٦٦٩,١٦٥	سراي
١٢٤,٩٩٠,٧٨٠	٢٧٦,٢٨٣,٥٩٣	تاج فيل
-	٤,٦١٢,٦٢٥	غرب أسبوط (زهو)
-	٩٥٨,٤٩٢,٠٢٦	كندا
-	١٠,٢٥٨,٤٩٥	ذي هوفت
٢,٧٦٤,٠٤٨,٩١٤	٤,٤٦٧,٧٩٠,٣١٧	

الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة





قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية مستدامة

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحكومة

القوائم المالية المجمّعة

١٥. المخصصات

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

١٦. التزامات استكمال مرافق

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

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

١٧. دائنون وحسابات دائنة أخرى

١.١٧. أوراق دفع طويلة الأجل (بالصافي)

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٢١١,٣١٥,٦٧٩	١٣٣,٧٧١,٦٣٤
(٥٦,٩٦٦,٨٩٣)	(٣٢,٤٢٥,٤٥١)
١٥٤,٣٤٨,٧٨٦	١٠١,٣٤٦,١٨٣

أوراق دفع طويلة الأجل بالقيمة الاسمية - أرض غرب أسيوط (إيضاح ٨)

يخصم: المكون التمويلي من العقد

الصفحة التالية



الصفحة السابقة





قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية مستدامة

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحكومة

القوائم المالية المجمّعة

٢.١٧. دائنون وأرصدة دائنة أخرى - متداولة

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٨٤,٦٤٩,٥٤٠	٧٧,٥٤٤,٠٤٥	أوراق دفع -أرض أسيوط
٣٠٥,١٨٤,٤١١	٥٣٢,١٠١,٦١٧	أوراق دفع
٣٣,٠٠٠	٣٣,٠٠٠	دعم المشروع القومي للإسكان
٢٧٤,٧٣٧,٦٦١	٢٦١,٩٧٢,٦٤٢	مقدم حجز أراضي وعقارات
-	٩٨٧,٢٦٣	تحصيلات عملاء (غاز-مياه-دش)
٥,٩٥٠,١٣٠	٥,٩٥٠,١٣٠	مقاولون ومبالغ تحت التسوية
١٢,٢٣٣,٤٨٩	١٧٤,٥٢١	دمغه هندسيه ودمغه الاتحاد
٢٦٩,٤٥٦	٤٤٧,٤٨٤	حواجز العاملين والحاظر المميز
١,٦٩٧,٥٨٤	٣,٥٧٠,٦٦٧	أرصدة عملاء عن حجوزات ملغاة
٢٢,٨٦٧,٧٤٢	٤٠,٦٢,٤٥٥	مبالغ محصلة لمصروفات الصيانة والعدادات
٧١,٧٣٩٤٠	٨٢,٧٩٠,٦٣٩	فوائد مستحقة
٨٦,٢٦,٢٨٣	١١٧,٦٢٤,٦٦١	مصالح وهيئات حكومية
٢٩,٨٩٦,٧٥٥	١٨,٤٩٣,٤٢٨	مصروفات مستحقة
١٩,٢٤١,٣٢٣	٢,٩٥٧,١٨١	أجور مستحقة وأمانات عاملين
٥٥,٣٧٢,٨٤٤	١٦٧,٨٠٧,٢٨٧	إيداعات بنكية من العملاء تحت التسوية
١٥,٧٧٢,٩٨٥	٢٣,٢٧٥,٥٨٨	مساهمة تكافلية للتأمين الصحي
١,٣٣٨,٢٨٩	٨٧,٤٦٧,٦٨٤	أخرى
٩٨٦,٦٦٦,٥٣٧	١,٤٢٣,٥٥٧,٢٩٢	

١٨. رأس المال

المرخص به:

حدد رأس المال المرخص به بمبلغ خمسة مليار جنيه مصري.

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	راس المال المصدر والمدفوع
		(موزع علي ٢,١٣٥ مليار سهم اسمي نقدي بقيمة الاسمية واحد جنيه مصري للسهم)

الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة





قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية مستدامة

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحوكمة

القوائم المالية المجمّعة

وفيما يلي نسبة المساهمة في رأس المال المصدر والمدفوع للمساهمين:

نسبة المساهمة	القيمة الاسمية ٢٠٢٣/١٢/٣١	عدد الأسهم ٢٠٢٣/١٢/٣١
%	جنيه مصري	
١٩,٥٧	٤١٧,٨٨٣,٢٧٢	٤١٧,٨٨٣,٢٧٢
١٤,٩٤	٣١٨,٩٩٩,١٨٢	٣١٨,٩٩٩,١٨٢
٧,٣٥	١٥٦,٩٠٩,١٠٤	١٥٦,٩٠٩,١٠٤
٤,٩٠	١٠٤,٧١٧,٢٥٤	١٠٤,٧١٧,٢٥٤
٣,٦٢	٧٧,٣٩٢,٦٤١	٧٧,٣٩٢,٦٤١
٣,٥٧	٧٦,١٩٦,٢٣٦	٧٦,١٩٦,٢٣٦
٤٦,٠٥	٩٨٢,٩٠٢,٣١١	٩٨٢,٩٠٢,٣١١
%١٠٠	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠

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

نسبة المساهمة	القيمة الاسمية ٢٠٢٢/١٢/٣١	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
١,٢٥	٢٦,٢٣٣,٠١٨	٢٦,٢٣٣,٠١٨
٤٨,٨٧	١,٠٢٦,٣٨٦,٥٤٧	١,٠٢٦,٣٨٦,٥٤٧
%١٠٠	٢,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠

١٩. الحقوق غير المسيطرة

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

نسبة الحقوق غير المسيطرة في صافي الأصول	الحقوق غير المسيطرة في صافي الأصول	نصيب الحقوق غير المسيطرة في أرباح السنة	الحقوق غير المسيطرة في صافي الأصول
%	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٤٧,٥٤	٩٦,٥٨٩,٦١١	٦,٦١٦,٧٤١	١٠٣,٢٠٦,٣٥٢

الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة





قائمة المحتويات



٢٠. القروض لأجل

شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير.

٢٠٢٣/١٢/٣١				
الرصيد في أول السنة جنيه مصري	الفوائد المرسمة خلال السنة جنيه مصري	المبالغ المسحوبة خلال السنة جنيه مصري	الأقساط المسددة خلال السنة جنيه مصري	الرصيد في آخر السنة جنيه مصري
٤٢,٨٤٨	-	-	(٤٢,٨٤٨)	-
٢٧٨,٥٤٥,٥٧٣	-	١٨,٨٦٦,٩٩٩	(٥٥,٧٦٤,٨٥٨)	٢٤١,٦٤٧,٧١٤
٨٩١,٤٥٩,٩٧٨	١,٦٥٧,١١١	-	(٨٩٣,١١٧,٠٨٩)	-
٦٧٤,٦٣,٦١٦	-	-	(٥٧,٣١٧,٣٥٠)	٦١٦,٧٤٦,٢٦٦
٤٧٠,١٥٨,٨٤١	-	-	(٥٩,٤٣٦,٤٠٨)	٤١٠,٧٢٢,٤٣٣
٢,٣١٤,٢٧٠,٨٥٦	١,٦٥٧,١١١	١٨,٨٦٦,٩٩٩	(١,٠٦٥,٦٧٨,٥٥٣)	١,٢٦٩,١١٦,٤١٣

تصنيف القروض والفوائد الخاصة بكل قرض كما يلي:

٢٠٢٣/١٢/٣١				
الأقساط الجارية من القروض لأجل	قروض لأجل	الرصيد في آخر السنة	الفوائد والعمولات المرسمة للأصول المؤهلة خلال السنة	الفوائد والعمولات المحملة على قائمة الدخل خلال السنة
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
-	-	-	-	٢,٥٧١
٧٤,٣٥٣,١٤٣	١٦٧,٢٩٤,٥٧١	٢٤١,٦٤٧,٧١٤	٤٣,٣٠٧,٤٠١	١٣,٨٨٤,٤١٨
٩٩,٢٣٤,٤٨٧	٥١٧,٥١١,٧٧٩	٦١٦,٧٤٦,٢٦٦	-	٧٦,٣٢٩,٢٣٢
٦٥,٨٤٨,٢٥٨	٣٤٤,٨٧٤,١٧٥	٤١٠,٧٢٢,٤٣٣	-	٤٩,٥٥٣,٦٢٥
٢٣٩,٤٣٥,٨٨٨	١,٠٢٩,٦٨٠,٥٢٥	١,٢٦٩,١١٦,٤١٣	٤٣,٣٠٧,٤٠١	١٣٩,٧٦٩,٨٤٦

٢٠٢٣/١٢/٣١				
الرصيد في أول السنة جنيه مصري	الفوائد المرسمة خلال السنة جنيه مصري	المبالغ المسحوبة خلال السنة جنيه مصري	الأقساط المسددة خلال السنة جنيه مصري	الرصيد في آخر السنة جنيه مصري
١٩٠,٣٨٩	-	-	(١٤٧,٥٤١)	٤٢,٨٤٨
٢٤٩,٦٦١,٧٦٥	-	٢٨,٨٨٣,٨٠٨	-	٢٧٨,٥٤٥,٥٧٣
٧٨٥,٨٧٢,٣٨٠	١٠٥,٥٨٧,٥٩٨	-	-	٨٩١,٤٥٩,٩٧٨
٦٨٤,٦٢٤,٦٨٤	-	-	(١٠,٥٦١,٠٦٨)	٦٧٤,٦٣,٦١٦
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

الصفحة
السابقة



الصفحة
التالية





قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية مستدامة

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحكومة

القوائم المالية المجمّعة

تصنيف القروض والفوائد الخاصة بكل قرض كما يلي:

٢٠٢٢/١٢/٣١				
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
٤٢,٨٤٨	-	٤٢,٨٤٨	-	١١,٤٢٣
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	-	٨٢,٨٨٤,٦٢٢
٥٩,٤٣٦,٤٠٨	٤١٠,٧٢٢,٤٣٣	٤٧٠,١٥٨,٨٤١	-	٥٩,٠٩١,٩٦٢
١,١١٢,٧١١,١٧٤	١,٢٠١,٥٥٩,٦٨٢	٢,٣١٤,٢٧٠,٨٥٦	١٤٤,٦١٨,٨٧٢	١٤١,٩٨٨,٠٠٧

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

أ) بنك الاستثمار القومي

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

ب) البنك المصري الخليجي

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

تم إتاحة التمويل للسحب من ١٧ يونيو ٢٠٢٠ وحتى ٣١ مارس ٢٠٢٣.

فترة التمويل ٧٤ شهرا تبدأ من تاريخ التوقيع على مستندات التمويل وتنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٨.

ج) قرض مشترك -التجمع السكنى سراي

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

مبلغ القرض: ٢,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري 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.

الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة





قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية مستدامة

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحوكمة

القوائم المالية المجمّعة

د) قرض مشترك-خصم أوراق تجارية

عقد تمويل مشترك طويل الأجل تم عقده في ٢٦ أغسطس ٢٠٢٠.

الغرض من التمويل: خصم أوراق تجارية بقيمة اسمية قدرها ١,١٣٣,٨٧,٠٠٠ جنيه مصري وذلك بغرض توفير المبالغ اللازمة لتمويل أعمال إنشاء وتطوير مشروعات الشركة غير الممولة.

البنوك المشاركة:

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

فترة القرض: تنتهي في ٩ مارس ٢٠٢٧.

هـ) قرض مشترك-خصم أوراق تجارية

عقد تمويل مشترك طويل الأجل تم توقيعه في يوليو ٢٠٢١

البنوك المشاركة:

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

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

فترة القرض: تنتهي في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٨.

٢١. النقدية وما في حكمها

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

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٩١٢,١١٧,١٢٥	٩٦,٩٥٠,٤٩٢
٢,٧٠٠,٨٩٩	٢,٣١٤,٣٢٧
١,٤٧٩,٨٥٣,٩٥٣	٩٦٣,٦٢٣,١٥٨
يخصم:	
(١١١,٦٧٤,٥٣٢)	(١٧٣,١٤٣,٧٠٦)
٢,٢٨٢,٩٩٧,٤٤٥	١,٦٩٩,٧٤٤,٢٧١
يخصم:	
(٤٨٧,٠٠٠)	(٤٨٧,٠٠٠)
(٥٩,٨٨٣,٧٦٢)	(٣٢,٧٨٧,٩١٩)
-	(٣٣٦,٢٢٨)
٢,٢٢٢,٦٢٦,٦٨٣	١,٦٦٦,١٣٣,١٢٤

الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة





قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية مستدامة

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحكومة

القوائم المالية المجمّعة

١.٢١. قروض قصيرة الأجل

٢٠٢٣/١٢/٣١				
الرصيد في أول السنة	المبالغ المسحوبة خلال السنة	الأقساط المسددة خلال السنة	الرصيد في آخر السنة	الفوائد والعمولات المحملة على قائمة الدخل خلال السنة
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٧٠,٠٠٠,٠٠٠	-	-	٧٠,٠٠٠,٠٠٠	١٣٨,٠٥٣,٧٨٩
٤١,٠٣٢,٢٢٨	٤٣,٣٣٤,٧٦١	(٨٤,٣٦٦,٩٨٩)	-	٦,٧٣٤,٥٦٩
٧٤١,٠٣٢,٢٢٨	٤٣,٣٣٤,٧٦١	(٨٤,٣٦٦,٩٨٩)	٧٠,٠٠٠,٠٠٠	١٤٤,٧٨٨,٣٥٨

٢٠٢٢/١٢/٣١			
الرصيد في أول السنة	المبالغ المسحوبة خلال السنة	الرصيد في آخر السنة	الفوائد والعمولات المحملة على قائمة الدخل خلال السنة
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٧٠,٠٠٠,٠٠٠	-	-	٨٦,٤٧,٣٢٤
-	٤١,٠٣٢,٢٢٨	٤١,٠٣٢,٢٢٨	٧٨,٠٢٤٦
٧٠,٠٠٠,٠٠٠	٤١,٠٣٢,٢٢٨	٧٤١,٠٣٢,٢٢٨	٨٦,٨٢٧,٥٧٠

أ) بنك الكويت الوطني

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

ب) بنك قطر الوطني الأهلي

في ٧ سبتمبر ٢٠٢٢ تم التوقيع على عقد قرض قصير الأجل مع بنك قطر الوطني الأهلي بمبلغ ٢٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري وذلك بغرض استخدامه في تمويل رأس المال العامل للشركة.

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

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

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

٢.٢١. بنوك دائنة – تسهيلات ائتمانية

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

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
١١١,٦٧٤,٥٣٢	١٧١,١٢٩,٧٦٢
-	٤٣٨,٩٤٤
-	١,٥٧٥,٠٠٠
١١١,٦٧٤,٥٣٢	١٧٣,١٤٣,٧٠٦

الصفحة التالية



الصفحة السابقة





قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية مستدامة

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحوكمة

القوائم المالية المجمّعة

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

حد جارى مدين بمبلغ ٢٠٠ مليون جنيه مصري بدون غطاء عيني بغرض تمويل سداد الشيكات والتحويلات لحساب المستفيدين في بنوك التعامل الأخرى الخاصة بالمصروفات الإدارية والعمومية.

حد فرعى حد خطابات ضمان بقيمة ٢,٥٧٢,٤١٥ جنيه مصري.

وبلغ رصيد التسهيل الائتماني في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ١١١,٦٧٤,٥٣٢ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ١٧١,١٢٩,٧٦٢ جنيه مصري)

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

تتمثل التسهيلات الائتمانية الممنوحة من البنوك للشركة فيما يلي:

البنك الأهلي المصري

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

بنك قطر الوطني الأهلي

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

بنك أبو ظبي الوطني

- مبلغ ٥٤,١ مليون جنيه مصري لإصدار خطابات ضمان لغرض الدخول في المناقصات المطروحة وتنفيذ الأعمال المسندة .
- يتمثل حد السحب الممنوح من بنك أبو ظبي الاول بحد أقصى ١٥,٧٥٠,٠٠٠ جنيه مصري بغرض تغطية قيمة الأوراق التجارية المسحوبة على صندوق الاسكان الخاص للعاملين بالمقاولون العرب والمظهرة لصالح البنك تظهيراً كاملاً ناقلاً للملكية للبنك وذلك في حالة عدم تحصيل قيمتها / رفضها مرتين لاي سبب من الاسباب وذلك دون اى اعتراض من جانب الشركة وفي هذه الحالة يحق للبنك انهاء التسهيل
- (الخاص بخضم الشيكات) ومطالبه الشركة بسداد المستحقات بالكامل من مواردها الخاصة وبألا يتجاوز المستخدم من التسهيل في أي وقت من الأوقات نسبة ٩٠% من قيمة الشيكات الآجلة وعند تحصيل الشيكات يتم تحويل ١٠% المتبقية الى حساب الشركة لدى البنك
- ويتم سداد التسهيل على ٩ اقساط ربع سنوية لمدة عامين ويبدأ سداد اول شيك في ٢٩ مارس ٢٠٢١ بسعر عائد ٢% فوق سعر الاقراض المعلن في البنك المركزى بالإضافة الى ٠,٢% عمولة اعلى رصيد مدين ويبلغ رصيد السحب على المكشوف في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ صفر جنيه مصري .
- تسرى على التسهيلات الائتمانية الموضحة أعلاه عوائد وعمولات بالنسب المستحقة عليها مع كل بنك على حده طبقا لعقودالتسهيلات .

٢٢. إدارة وتشغيل وصيانة التجمعات السكنية

٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري
١,٥٢,٦١٨,٦٨٩	١,١٥٥,٦٠٩,٨٣٩
١٣٣,٢٤,٥٨٠	٧٠,٣٣١,٧٣٣
٦٠٤,٤٩٥,٩٩٥	٦٤,٢٦٥,١٣٣
٢,٢٥٨,١٣٩,٢٦٤	١,٢٩٠,٢٠٦,٧٠٥
١٣,٠٣٣,٥٢١	٧,٥٠٧,٤١٧
٢,٢٧١,١٧٢,٧٨٥	١,٢٩٧,٧١٤,١٢٢

أذون خزانة

حسابات جارية بعائد بالبنوك

شيكات تحت التحصيل

حسابات وودائع بنكية لإدارة التجمعات السكنية

مبالغ تحت التسوية

دائيو إدارة التجمعات السكنية

٢٣. ترتيبات مشتركة

طبيعة العلاقة	طبيعة الحساب	الرصيد في ٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيه مصري	الرصيد في ٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري
عمليات مشتركة	أوراق قبض – طويلة الأجل	٣١٣,٥١٨,٧٨٦	٢١٦,٨٧١,٧٠٧
	المكون التمويلي	(١٤٧,٩٢١,٢٦٣)	(٦١,١١١,١٨٣)
	الصافي	١٦٥,٥٩٧,٥٢٣	١٥٥,٧٦٠,٥٢٤
	أوراق قبض – قصيرة الأجل	٦٨,٩٣٢,٢٠٧	١٤,٤٦٧,٥٢٦
	الإجمالي	٢٣٤,٥٢٩,٧٣٠	١٧٠,٢٢٨,٠٥٠

الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة





قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية مستدامة

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحوكمة

القوائم المالية المجمّعة

٢٤. أصول حق انتفاع

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
التكلفة:	
٧٦,٣١٥,٣٦٥	١٢٢,٩٧١,٨٦٦
٩٥,٩٥٦,٦٣٢	٨,٧٥٩,٨٢١
(٤٩,٣٠,١٣١)	(٧,١٣٩,٤١٩)
١٢٢,٩٧١,٨٦٦	١٢٤,٥٩٢,٢٦٨
مجمع الاستهلاك:	
٣٢,٤٠٨,٣٧٤	٢٠,٧٧٩,٢٥٧
٣٧,٦٧١,٠١٤	٣٩,٣٨٠,٢٠١
(٤٩,٣٠,١٣١)	(٥,٥٣١,٠٢١)
٢٠,٧٧٩,٢٥٧	٥٤,٦٢٨,٤٣٧
صافي القيمة الدفترية:	
١٠٢,١٩٢,٦٠٩	٦٩,٩٦٣,٨٣١

٢٥. إيرادات النشاط وتكلفة إيرادات النشاط

أ) إيرادات النشاط

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

الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة





قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية مستدامة

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحكومة

القوائم المالية المجمّعة

ب) تكلفة إيرادات النشاط

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٩٢,٨٢١,٩٩٧	١,١٥٦,٤٣٨,٠٨٣
١,٤٥٢,٣٠٧,٩٢١	٢,١٢٤,٩٩٦,٠٠٩
٤٣٥,٤٣,١٥٦	١٨٨,٠٦٢,٦٧٤
١٠٩٠٨,٧٢٧	٣,٦٨٨,٠٨٣
٢,٨١٩,٤٦٨,٨٠١	٣,٤٧٣,١٨٤,٨٤٩
(٣٨,٦١٥,٠٥٢)	(١٥١,٣٣٧,٦٤٣)
٢,٧٨٠,٨٥٣,٧٤٩	٣,٣٢١,٨٤٧,٢٠٦
يضاف:	
٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠
٨,٤٠٥	٤٢,٥٤٩
٣,٠٣٠,٨٦٢,١٥٤	٣,٣٤٦,٨٨٩,٧٥٥
تكلفة إيرادات النشاط	

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

بلغت قيمة التعاقdates المتاحة لتنفيذ أعمال المرافق والإنشاءات المدنية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٤,١٥٦ مليون جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٤,١٥٠ مليون جنيه مصري)، وبلغ المنفذ منها حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٣,٤٥٦ مليون جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٣,٣١٦ مليون جنيه مصري).

٢٦. المصروفات البيعية والتسويقية

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٣٤,٥٠٧,٠٢٣	٣٠,٥٩٠,٥٨٧
٩٧٠,٠٧,٩٥٣	٢٥٠,١٠٨,٩٠١
٥٧٨,٦٩٣,٢٤٠	٢٦٠,٩٨٢,٦٣٨
٧١٨,٢٠٠	٢٣١,٨٩١
٦,٠٦٢,٤٠٣	٦,٠٦١,٠١٧
٤,٥٩١,١٥٨	١٢,٩٤٥,٠٣٢
١,٥٣٤,٤٧٣	١١٤,٧٨٤
١٥,٠٦٨,٩٩٥	١٢,٤٤٠,٥٨٠
٣٨,٩٤١,٥١٤	٣٦,٦٦٣,٣٣٩
١,٦٥٠,١٢٤,٩٥٩	٦١٠,١٣٨,٧٦٩
أجور ومرتبّات	
عمولة بيع	
دعاية وإعلان ومعارض (شاملة ضريبة الدمغة)	
إيجار مراكز بيع	
أتعاب مهنية واستشارات تسويقية	
إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ٤)	
استهلاك أصول غير ملموسة (إيضاح ٥)	
انتقالات ومواد ومهمات وصيانة	
استهلاك أصول حق انتفاع (إيضاح ٢٤)	

٢٧. المصروفات العمومية والإدارية

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
١١٤,٤٨٦,٠٨٦	٨٠,٧١٩,٥١٥
١٦,٥٠٢,١١٢	١٥,٣٢٥,٧٧١
٣,٧١٥,٢٦١	٢,٨٢٦,٨٩٩
٤٣٨,٦٨٩	٩٩,٣٧٩
٧٥٦,٧٩٥	١,٠٧,٦٧٥
٩٥,٥٢٧,٨٩٠	٥٢,٤٤٢,٤١٠
٢,٣١,٤٢٦,٨٣٣	١٥٢,٤٢١,٦٤٩
أجور ومرتبّات وما في حكمها	
رواتب وبدلات ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة	
إهلاكات أصول ثابتة (إيضاح ١/٤)	
استهلاك أصول حق انتفاع (إيضاح ٢٤)	
استهلاك أصول غير ملموسة (إيضاح ٥)	
مصروفات أخرى	

الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة





قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية مستدامة

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحكومة

القوائم المالية المجمّعة

٢٨. مصروفات إدارة المجتمعات السكنية والتشغيل الأخرى

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٧,٦١٨,٧٢٢	١٧,٠٤٨,٦٠٦	أجور ومرتبّات وما في حكمها
١٠,٧٤٦,٨٩٦	٨,٣٩٥,٣٩٦	مصروفات تشغيل المجتمعات السكنية
٦٥٠,٣٥١	٣٨,٨٧٢	مطبوعات
١٨,٥٢٦	٢٥,٣٦٦	مصروفات نقل وانتقالات واتصالات
٦٦,٥٤٥	١٤٦,٥٥٤	إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ١/٤)
٩٨,٨٢٩	١٧١,٦٩٣	استهلاك أصول غير ملموسة (إيضاح ٥)
٣٠,٢٧٧,٢٧٧	١٧,٣٥١,٢٥٥	مصروفات صيانة مبانى وأثاث ومهمات وحاسب آلي ووقود وقطع غيار
٤٦,٧٥٠	١,٩٤,٦٩٥	إيجارات
١,٨٤٩,٨٨٦	٤,١٢٧,٦٠٩	أمن وحراسة ونظافة
٤٦٥,٥١٩	٥,٧٧٤	مصروفات خدمة أخرى
٥١,٨٣٩,٣٠١	٤٩,٢٥١,٨٢٠	

٢٩. مصروفات تمويلية

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

٣٠. إيرادات تمويلية

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

٣١. إيرادات مرتبطة بالنشاط

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥٣,١٢٩,٤٦٦	٢٨,٩١٠,٧٢٦	مقابل مصروفات إدارية وتعويضات
١٦,٩٠٠	٦,٧٢٣,٠٨٦	إيرادات متنوعة
٤٤,٥٤٤,٨١٥	٧٨,٠١١,٣٣٣	غرامات تأخير ومقابل تصالح مع العملاء
٣٩٠٠,٤٩٥	-	غرامات على المقاولين
٣,٧٢٧,٨٠٦	٢,٠٥٢,٢٦٨	أرباح فروق عملات أجنبية
١٠٥,٣١٩,٤٨٢	١١٥,٦٩٧,٤١٣	

الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة





قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية مستدامة

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحكومة

القوائم المالية المجمّعة

٣٢. المصروفات الأخرى

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
١,٥٧٦,٨٢٨	١٩٤,٤٠٥
٣,٠٨٢,٢٨٥	٧٥,٠٠٠
٢,٩٨٥,٤٤٣	١٣٩٣٣,٣٨٥
-	٢٩,٢٠٠
٢٥,٦٤٤,٥٥٦	١٤,٢٣١,٩٩٠

٣٣. قائمة الدخل المجمعة

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٢,١٢٢,٣٢٢,٥٣٨	٧٤٧,٤٣٦,٣٧٢
١٦,٢٧٨,٧٨٤	(١١,٥٣٢,٠٠٣)
(٩٠٣,٦٦٢)	٥٦,٤١١
٣٢٩,٠٠٠	٣٢٩,٠٠٠
(٣,٤٧٤,٤١٤)	-
٧٣٦,٧٣٩,٧٨٠	٧٣٦,٧٣٩,٧٨٠

٣٤. الالتزامات المحتملة

• مدينة مصر للإسكان والتعمير

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

• النصر للأعمال المدنية (شركة تابعة)

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

٣٥. الضرائب المؤجلة

شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير (الشركة الأم)

٢٠٢٣/١٢/٣١		٢٠٢٢/١٢/٣١	
أصول	(الالتزامات)	أصول	(الالتزامات)
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
-	(٨,٣٧٨)	١,١٤٢,٧٥٥	-
١٧٦,٤٩,١٦	-	٢٦,٨٣٦,٧٧٤	-
١٧٦,٤٠٩,١٠٦	(٨,٣٧٨)	٢٧,٩٧٩,٥٢٩	-
١٧٦,٤٠٠,٧٢٨	-	٢٧,٩٧٩,٥٢٩	-
١٤٨,٤٢١,١٩٩	-	٢٣,٠٦٦,٥٢٤	-

الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة





قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية مستدامة

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحوكمة

القوائم المالية المجمّعة

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

٢٠٢٢/١٢/٣١		٢٠٢٣/١٢/٣١	
أصول	(التزامات)	أصول	(التزامات)
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٣١٠,٠١٩	-	٢٤٢,١٩٥	-
٦,٣٣٤,٤٤	-	٩,٢٢٠,٩٩	-
٧,٥٧٣,٧١٨	-	٢,٧٠١,٨٩٦	-
-	-	-	(١٧٢,٧٦٤)
١٤,٢١٧,٧٨١	-	١٢,١٦٥,٠٠٠	(١٧٢,٧٦٤)
١٤,٢١٧,٧٨١	-	١١,٩٩٢,٢٣٦	-
٦,١٦٧,٥١٧	-	(٢,٢٢٥,٥٤٥)	-

شركة منك للإستثمار العقارى ش.م.م. (شركة تابعة)

٢٠٢٢/١٢/٣١		٢٠٢٣/١٢/٣١	
أصول	(التزامات)	أصول	(التزامات)
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
-	-	٨١,٠٣٨	-
-	-	٢٢,٥٠٠	-
-	-	٢,٨٢٢,١٢٢	-
-	-	٢,٩٢٥,٦٦٠	-
-	-	٢,٩٢٥,٦٦٠	-
-	-	١,٢٢٢,٩٨١	-

شركة ايجى كان للتطوير العقارى ش.م.م. (شركة تابعة)

٢٠٢٢/١٢/٣١		٢٠٢٣/١٢/٣١	
أصول	(التزامات)	أصول	(التزامات)
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
-	-	٨٥,٢٠٠	-
-	-	١,٢١٤,٤٠٥	-
-	-	١,٢٩٩,٦٠٤	-
-	-	١,٢٩٩,٦٠٤	-
-	-	(٢,١١٠,٣١٨)	-
-	-	١٩٢,٦١٨,٢٢٩	-
-	-	١٤٥,٣٠٨,٣١٧	-

الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة





قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية مستدامة

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحوكمة

القوائم المالية المجمّعة

١- شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٣١,٤٥٠,٨٤٠	٢٣,١٠٣,٩٩٣
التزامات عقود التأجير قصيرة الأجل	
التزامات عقود التأجير قصيرة الأجل	
التزامات عقود التأجير طويلة الأجل	
٣٩,٥٨٠,٥٧٦	٧٢,٣٨٢,٨٥٧
١ سنة - ٥ سنوات	

٢- شركة النصر للأعمال المدنية

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٨٧٦,١٩٥	١,٩٥٤,٦٠٠
١,٧٨٠,٢١٣	٣,٥٧٢,٧٤٦
٢,٦٥٦,٤٠٨	٥,٥٢٧,٣٤٦
٧٣,٦٨٧,٨٢٤	١٠١,٠١٤,١٩٦
إجمالي التزامات عقود التأجير	

الأثر على القوائم المالية المجمعة

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

٣٧. الموقف الضريبي

شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير – ش.م.م. (الشركة الأم)

• ضريبة شركات الأموال

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

السنوات من بدء النشاط حتى عام ٢٠١٧

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

السنوات من ٢٠١٨ حتى ٢٠٢٢

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

الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة





قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية مستدامة

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحكومة

القوائم المالية المجمّعة

• ضريبة الأجور والمرتبات (كسب العمل)

السنوات من بدء النشاط حتى ٢٠١٨

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

السنوات من ٢٠١٩ حتى ٢٠٢٠

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

السنوات من ٢٠٢١ حتى ٢٠٢٢

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

• ضريبة الدمغة

السنوات من بدء النشاط حتى ٢٠١٤

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

السنوات من ٢٠١٥ حتى ٢٠١٩

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

السنوات من ٢٠٢٠ حتى ٢٠٢٢/١/٢٦

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

• الضريبة العقارية

السنوات من ٢٠١٣ حتى ٢٠٢٢

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

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

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

• ضريبة شركات الأموال والقيم المنقولة

السنوات حتى ٢٠٠٨/٠٦/٣٠

تم انتهاء النزاع والربط وسداد الضريبة بالكامل.

السنوات من ٢٠٠٩/٠٧/٠١ حتى ٢٠١٢/١٢/٣١

تم الربط بناء على لجان الطعن وتم الطعن عليها أمام القضاء الإداري وتم تقديم طلب تصالح لمركز كبار الممولين وتقديم طلب تجاوز للقانون ١٧٤ لسنة ٢٠١٨ عن غرامات التأخير.

السنوات من ٢٠١٣ حتى ٢٠١٦

تم الفحص تقديريا وعمل لجنة داخلية بإعادة الفحص.

السنوات من ٢٠١٧ حتى ٢٠٢٢

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

الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة





قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية مستدامة

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحكومة

القوائم المالية المجمّعة

• ضريبة المرتبات "كسب العمل"

السنوات حتى ٢٠٠٤/١٢/٣١

تم الفحص والربط وإنهاء النزاع وسداد الفروق الضريبية.

السنوات ٢٠٠٥ حتى ٢٠١٤

تم الفحص التقديري وصدر قرار لجنة الطعن بإعادة الفحص في ضوء التسويات السنوية والمستندات المقدمة من الشركة.

السنوات ٢٠١٥ حتى ٢٠١٨

تم الفحص التقديري وجاري إعادة الفحص في ضوء التسويات السنوية والمستندات المقدمة من الشركة.

السنوات من ٢٠١٩ حتى ٢٠٢٢

لم تطلب للفحص

• ضريبة الدمغة

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

الفترات من ٢٠١٦/١/١ إلى ٢٠٢٢/١٢/٣١ لم يتم الفحص حتى تاريخه.

• مبالغ الخصم والتحويل تحت حساب الضريبة

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

• ضريبة القيمة المضافة

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

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

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

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

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

• الضريبة العقارية

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

شركة إيجى كان للتطوير العقارى – ش.م.م. (شركة تابعة)

• ضريبة شركات الاموال

السنوات من بداية النشاط وحتى عام ٢٠٢٢

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

• ضرائب الخصم والاضافة

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

• ضريبة الأجور والمرتبات

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

الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة





قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية مستدامة

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحوكمة

القوائم المالية المجمّعة

• ضريبة الدمغة

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

شركة منك للإستثمار للتطوير العقاري – ش.م.م. (شركة تابعة)

• ضريبة شركات الاموال

السنوات من بداية النشاط وحتى عام ٢٠٢٢

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

• ضرائب الخصم والاضافة

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

• ضريبة الأجور والمرتبّات

يتم استقطاع الضريبة من العاملين وسدادها لمأمورية الضرائب وفقاً للمواعيد القانونية من واقع الإقرارات الربع سنوية نموذج ٤ مرتبّات، وتم فحص الشركة منذ بداية النشاط وحتى عام ٢٠١٩ وتم سداد الضريبة المستحقة.

وتم إخطار الشركة بنموذج (٤) فحص وجاري تجهيز التسويات والمستندات والتحليلات المطلوبة من قبل المأمورية لفحص حسابات الشركة.

• ضريبة القيمة المضافة

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

• ضريبة الدمغة

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

٣٨. نصيب السهم في أرباح السنة

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٢,١٢٨,٦٢,٠٢٧	٧٣٦,٧٣٩,٧٨٠
(٢٧٧,٠٤٢,٨٨٩)	(١٢٥,٤٦٢,٢٦٥)
صافي ربح السنة بعد الضريبة	
يخصم: تقديري لحصة العاملين ومكافأة مجلس الإدارة	
حصة المساهمين في صافي ربح السنة	
٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٦١١,٢٧٧,٥١٥
المتوسط المرجح لعدد الأسهم	
٠,٨٦٧	٠,٣٠٤
نصيب السهم في الأرباح	

الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة





قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية مستدامة

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحوكمة

القوائم المالية المجمّعة

٣٩. الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

تتمثل الأدوات المالية للشركة الأم في الأصول والالتزامات المالية. وتتضمن الأصول النقدية بالبنوك والاستثمارات المالية والمدينين. 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 المدينين على سداد المستحق عليهم ولتخفيض هذا الخطر تقوم الشركة بالموافقة على اتخاذ إجراءات نقل ملكية العقارات المباعة للعملاء بعد سداد كامل المديونية كما تحصل الشركة على شيكات مؤجلة وتقوم باحتساب فوائد تأخير على الأقساط المتأخرة عن مواعيد استحقاقها وتحسب عند تاريخ التحصيل.

▪ خطر السيولة

يتمثل خطر السيولة في العوامل التي قد تؤثر على قدرة الشركة على سداد جزء 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	٢-١ سنة جنيه مصري	أكثر من سنتين جنيه مصري	القيمة الدفترية جنيه مصري
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣			
٢٣٩,٤٣٥,٨٨٨	٣٨٩,٣٧١,٨٥٢	٦٤,٣٠٨,٦٧٣	١,٢٦٩,١١٦,٤١٣
١,٤٠٠,٢٨١,٧٠٥	-	-	١,٤٠٠,٢٨١,٧٠٥
٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠	-	-	٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠
٧١٩,٠٠١,٦٣	-	-	٧١٩,٠٠١,٦٣
١٩٣,٦٨٧,٥٠٩	١٧٨,٥٦٨,٤٤٢	-	٣٧٢,٢٥٥,٩٥١
-	٧٠,٤٣٨,٥٦٠	٦٣,٣٣٣,٠٧٤	١٣٣,٧٧١,٦٣٤
٣,٢٥٢,٤٠٦,١٦٥	٦٣٨,٣٧٨,٨٥٤	٧٠٣,٦٤١,٧٤٧	٤,٥٩٤,٤٢٦,٧٦٦
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	٥٨١,٦٢,٥٢٨
-	٧٧,٥٤٤,٠٤٥	١٣٣,٧٧١,٦٣٤	٢١١,٣١٥,٦٧٩
٣,٧١٦,٨٧٢,٩٢٩	٥٠٥,٩٥٠,٦٩٢	١,٢٧٩,١٨٠,٦٢٠	٥,٥٠٢,٠٠٤,٢٤١

▪ خطر السوق

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

الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة





قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية مستدامة

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحوكمة

القوائم المالية المجمعّة

• خطر تقلب سعر الفائدة

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

وفيما يلي بيان الأصول والالتزامات المالية وفقا لطبيعة سعر الفائدة:

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
أدوات مالية بسعر فائدة ثابت	
أصول مالية (مدينون وأوراق قبض)	
٤,٧٨٦,٣٧٨,٩٤٠	٥,٤٥٢,٨٤٨,٦١٠
أدوات مالية بسعر فائدة متغيرة	
التزامات مالية (قروض طويلة وقصيرة الأجل وبنوك دائنة)	
٢,٠٨٠,٧٩٠,٩٤٥	٣,٢٢٨,٤٤٦,٧٩٠

• خطر تقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية

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

• إدارة رأس المال

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

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

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

٤. التزامات تعاقدية

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

اسم المشروع	قيمة الأعمال التعاقدية الجارية مع المقاولين لتنفيذ إنشاءات الوحدات السكنية	قيمة الأعمال المنفذة حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	قيمة الالتزام التعاقدى المتبقى في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
تاج سلطان	١,٧١ مليار	٨٤٥ مليون	٨٦٥ مليون
بارك رديدنس	١,٧٤ مليار	١,٦٨ مليار	٦٠ مليون
شاليا	١,٤٨ مليون	٤٨٤ مليون	٩٩٦ مليون
ليك بارك	٣٧٣ مليون	١١١ مليون	٢٦٢ مليون
تاج فيل - بالمشاركة	٢٧٧ مليون	١٥١ مليون	١٢٦ مليون
تافال	١,٠٦ مليار	٩٧٤ مليون	٨٦ مليون
كروئز	١,٩٧ مليار	١,٤٩ مليار	٤٨٠ مليون
كافانا	٤٩١ مليون	٧٨ مليون	٤١٣ مليون
ستريب مول	١٠٤ مليون	٤٠ مليون	٦٤ مليون
صالة العرض (تاج بلزا)	١٤١ مليون	٤٥ مليون	٩٦ مليون
نصر جاردنز ٦ أكتوبر	٤٨ مليون	-	٤٨ مليون
الإجمالي	٩,٣٩ مليار	٥,٩١ مليار	٣,٤٨ مليار

الصفحة

التالية



الصفحة

السابقة





قائمة المحتويات



لمحة عن مدينة مصر

دفع عجلة النمو

تطوير مجتمعات عمرانية مستدامة

رسم مستقبل جديد

فريق العمل

الحوكمة

القوائم المالية المَجْمُعة

٤١. التزامات تنمية أراضي

التزام تعاقدى بتمويل تنفيذ جزء من امتداد محور "شينزو أبى" المار داخل أراضي الشركة بتاج سيّتي بإجمالي ٨٧١,٧ مليون جنيه مصري مضافا إليها الفوائد المستحقة تبلغ ١٥١,٢ مليون جنيه مصري، سددت الشركة منها ٦٥,٦٦ مليون جنيه مصري، والباقي على دفعتين يتم سدادهم سنويا حتى يوليو ٢٠٢٥ كالتالي:

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٢٠٨,٨٦,٥٧٧	١٩٣,٦٨٧,٥٠٩
التزام تنمية أراضي قصيرة الأجل	
التزام تنمية أراضي طويلة الأجل	
٣٧٢,٢٥٥,٩٥١	١٧٨,٥٦٨,٤٤٢
(٧٢,٣٠١,٩٤٦)	(٣٣,٨٢,٢٢٩)
القيمة الاسمية	
يخصم: المكون التمويلي	
٢٩٩,٩٥٤,٠٠٥	١٤٥,٤٨٦,٢١٣
٥٠٨,٧٦٠,٥٨٢	٣٣٩,١٧٣,٧٢٢
إجمالي التزام تنمية أراضي	

٤٢. الأدوات المالية

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

التقييم لقياس القيمة العادلة المتكررة

الإجمالي جنيه مصري	المستوى الثالث جنيه مصري	المستوى الثاني جنيه مصري	المستوى الأول جنيه مصري
التقييم لقياس القيمة العادلة المتكررة في ٣١ ديسمبر ٢			
٢٨,٠٧٠,٣٧٧	-	٢٨,٠٧٠,٣٧٧	-
٢٨,٠٧٠,٣٧٧	-	٢٨,٠٧٠,٣٧٧	-
إجمالي الأصول المالية			
التقييم لقياس القيمة العادلة المتكررة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢			
٢٧,٥٤٢,٠٥٧	-	٢٧,٥٤٢,٠٥٧	-
٢٧,٥٤٢,٠٥٧	-	٢٧,٥٤٢,٠٥٧	-
إجمالي الأصول المالية			

٤٣. إستثمارات شركتيّ منك للإستثمار العقارى وإيجي كان للتطوير العقارى

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

٤٤. أرقام المقارنة

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

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٥,٣٣,٩٧٧,٢٠١	٤,٥١٠,٧٣٦	٥,٣٢٦,٤٦٦,٤٦٥
٣٣٦,٨٥٨,١٥١	(٤,٥١٠,٧٣٦)	٣٤١,٣٦٨,٨٨٧
أعمال تحت التنفيذ		
الموردون - أرضدة مدينة		

٤٥. الأحداث اللاحقة لتاريخ القوائم المالية

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

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

الصفحة
التالية



الصفحة
السابقة

