



قيادة دفعة النمو في مصر من خلال
تطوير مجتمعات
عمرانية مستدامة

التقرير السنوي

٢٠٢٤

المحتويات

١

لمحة عن مدينة مصر

٢

المردود الإيجابي
لإستراتيجية النمو

٣

دفع عجلة النمو

٤

تطوير مجتمعات
مستدامة

٥

الاستدامة والمسؤولية
الاجتماعية للشركات

٦

فريق العمل

٧

الحكومة

٨

القوائم المالية
المجمّعة

“عام حافل بالنمو والمبيعات القياسية ورضا العملاء”

+٦٩,٩%
هامش الربح الإجمالي

+٣٧,١%
المبيعات التعاقدية

+٣٣,٣%
صافي الربح

+٧,٢%
الإيرادات

١٢,٨
مليون
متر مربع
المساحات المباعة بمنصة
«طوبة»

٤,٨٠٨
الوحدات المباعة

٣,١
مليار جنيه
صافي النقدية والاستثمارات
قصيرة الأجل

٦٤,٩
مليار جنيه
الإيرادات المتوقعة من المشروعات
الجاري تنفيذها

٦٦ |
عاقًا من الإنجازات



لمحة عن
مدينة مصر

نبذة عن الشركة

تتميز شركة مدينة مصر بمكانتها الرائدة كمطور عقاري حديث وابتكاري للمجتمعات العمرانية الحديثة في مصر، حيث تمتلك سجلًا حافلًا من الإنجازات والخبرات الممتدة لأكثر من 10 عامًا، متضمنًا تقديم العديد من المشروعات الكبرى متعددة الاستخدامات لإقامة مجتمعات عمرانية مترابطة وناشطة بالحياة تجمع بين التصميم المستقبلي، والبنية التحتية الحديثة، والمرافق العالمية في أرقى المناطق الاستراتيجية في مصر.

وقد أثمرت هذه الخبرات الواسعة على مدار عقود وسابقة أعمالها المشرفة في تخطيط وتطوير مدينة نصر، إحدى أكبر المشاريع الحضرية في قلب القاهرة الكبرى، عن ترسيخ مكانة الشركة في ساحة تطوير وتخطيط المجتمعات العمرانية المتكاملة في مصر، وذلك في إطار سعيها لتقديم مشاريع مبتكرة تجمع بين التصميم العصري ونمط الحياة المتكامل، بالإضافة إلى إحداث طفرة نوعية لمفهوم المجتمعات العمرانية وتطبيق أعلى معايير الجودة ومبادئ الاستدامة.

وعلى هذا الأساس، بدأت الشركة في تصميم وتطوير خمسة من أبرز المجتمعات العمرانية الكبرى بالسوق المصري، يقع أربعة مشاريع منها في شرق القاهرة، بينما يقع الخامس في

رواد التطوير العقاري وتطوير
المجتمعات العمرانية لملايين
المصريين منذ عام

١٩٥٩

محافظة أسيوط. كما تواصل الشركة الالتزام بالابتكار والجودة الفائقة في مشروعاتها السكنية والتجارية المصممة لتلبية مختلف احتياجات العملاء وملائمة أذواقهم المتنوعة، بالإضافة إلى توفير أفضل المرافق التعليمية والصحية ومتاجر البيع بالتجزئة والمجمعات الرياضية ومراكز الترفيه.

تضع الشركة على رأس أولوياتها الالتزام بأعلى معايير الابتكار وإرضاء العملاء، فضلًا عن تقديم تجربة سكنية تعمل على تعظيم القيمة والمردود الإيجابي لجميع الأطراف ذات العلاقة. ويقع المقر الرئيسي لمدينة مصر في القاهرة، وهي شركة مدرجة في البورصة المصرية، وتعتمد في إدارتها على إطار حوكمة مؤسسية صارم، بهدف تعزيز أواصر الترابط الاجتماعي بين السكان وتوفير أعلى مستويات الرفاهية والراحة.

حلول ابتكارية
لمجتمعات
مستدامة

٦٦
عاقًا من الإنجازات

٥٥١
فريق العمل

٢١,٧٧٩
وحدة قُباعة - المشروعات القائمة

٦,٢٤٥
وحدة تم تسليمها - المشروعات القائمة

٢٤
مشروع قائم

٨,١
مليار
جنيه
القيمة السوقية*

*كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

كلمة رئيس مجلس الإدارة



السادة المساهمون،

بدايةً؛ أودُّ أن أعرب عن اعتزازي بتقديم التقرير السنوي لمدينة مصر عن عام ٢٠٢٤، باعتباره واجههً للإنجازات التي حققتها الشركة ونجاحها في مواصلة مسار النمو، مستفيدة من التوجه القوي الذي خيم على السوق نحو الاستثمار العقاري كملاد آمن في ظل التحديات الاقتصادية المحيطة. فقد حرصنا طوال العام على تنفيذ مبادراتنا الاستراتيجية المدعومة بالتزامنا بقيمنا الثابتة، مما أثمر عن تقديم مستويات جديدة من الابتكار والأداء المتميز مع ترسيخ مكانتنا الرائدة على ساحة التطوير العقاري في مصر.

كما برهنت مدينة مصر خلال العام على قدرتها العالية ومرونتها لمواكبة كافة المتغيرات السوقية، دون الإخلال بأولوياتها المتمثلة في الابتكار وتقديم أفضل تجربة للعملاء. وقد أثمرت هذه الجهود عن إقامة مجتمعات رائدة وناطقة بالحياة لاسيما مع إطلاق مشروعنا الابتكاري «باترفلاي»، وهو مجتمع متعدد الاستخدامات في قلب المستقبل سيتي، ومشروع «تجد»، الذي يمثل أول وجهة تجارية متكاملة داخل تاج سيتي، مما يعكس التزامنا بتقديم باقة متنوعة من المشروعات العقارية السكنية والتجارية عالية الجودة والابتكار. وبالإضافة إلى ذلك، نمضي قدماً نحو التوسع بنطاق مشروعاتنا جغرافياً خارج القاهرة، مع تطوير مزيد من المجتمعات العمرانية التي توفر قيمة مستدامة وتسهم في دفع عجلة النمو مستقبلاً.

تعكس هذه الإنجازات تركيزنا المستمر على التميز التشغيلي، والإدارة المالية الرشيدة، ومواصلة عقد الشراكات الاستراتيجية المثمرة. وقد نتج عن ذلك التوسع بمحفظة الأراضي على مدار العام، مما أتاح للشركة استكشاف فرص استثمارية جذابة في مناطق جغرافية متنوعة. كما أثمرت شراكاتنا عن إقامة مشروعات بالتعاون مع كيانات رائدة، مع تسريع وتيرة إطلاق مجتمعات عمرانية جديدة، وكل ذلك بإدارة محكمة للمخاطر المحتملة مع تعزيز هيكل رأس المال بصفة مستدامة.

وقد كانت مسيرة النمو طوال العام عنوانها «الابتكار» في ضوء الثمار التي نحصدتها بصفة مستمرة من منصتنا «مدينة مصر انوفيشن لابس»، والتي ساهمت في تقديمنا باقة متنوعة من الحلول الابتكارية الجديدة، على رأسها منصة «طوبة»، ومنصة «ثقة» التي تهدف إلى تعزيز القدرة على التملك العقاري بسهولة تتوافق مع احتياجات كل عميل، لإتاحة المزيد من الفرص الاستثمارية لشريحة أوسع من العملاء. وقد جسد إطلاق أول شهادة ضمان عقاري في مصر، إلى جانب منصة ميثورة مخصصة للاستثمار بنظام الملكية الجزئية، التزام الشركة المستمر بمواكبة كل ما هو جديد وابتكاري بما يتماشى مع تطلعات عملاء الشركة. وانطلاقاً من الإيمان بأن العلاقة مع العملاء تمتد لما بعد التسليم، أطلقنا شركة تابعة مختصة في إدارة المشروعات العقارية مؤخرًا لضمان استدامة الجودة وتحقيق رضاء العملاء.

ولم تكن نجاحاتنا بمعزل عن التزامنا الراسخ بالاستدامة والعمل المسئول، فقد واصلنا جهودنا الرامية إلى حماية البيئة وإثراء تجارب المجتمعات بما يتماشى مع أهداف مصر للتنمية المستدامة. وقد لعبت الشراكات الاستراتيجية التي عقدتها مدينة مصر دورًا هامًا في تدشين المزيد من المبادرات التي تهدف إلى تعزيز كفاءة استخدام الموارد وتطبيق ممارسات مسؤولة في عمليات التشييد، وتقليل البصمة البيئية لعملياتنا التشغيلية بشكل ملموس. كما توسعت جهودنا في بناء مجتمعات عمرانية تتسم بالمرونة والشمولية، مدفوعة بقدرتها على مواجهة كافة التحديات الاجتماعية الصعبة مثل تحديات الأمن الغذائي، والخدمات الصحية الملائمة، والحفاظ على التراث. وتجسد هذه المبادرات إيمان مدينة مصر بأن التنمية المستدامة ورفاهية المجتمع يشكلان جوهر رؤيتها المستقبلية الهادفة إلى تعزيز مسار النمو المستهدف على المدى الطويل.

وبناءً على هذه التطورات، نطلق خلال عام ٢٠٢٥ بثقة ورؤية واضحة، مدعومة بالتنوع والجودة الفائقة لمشروعاتنا، ومركزنا المالي القوي، والتزامنا المستدام بالابتكار، وهي الركائز المتينة التي تفتح أمامنا آفاقاً مستقبلية مملوءة باقتناص الفرص الواعدة التي يذخر بها قطاع التطوير العقاري المصري سريع النمو. ونجدد على الدوام التزامنا بإعلاء مبادئ الشفافية والنزاهة والمساءلة والنمو المستدام، سعياً إلى تقديم قيمة دائمة لجميع شركائنا في النجاح.

وفي الختام، وبالنيابة عن مجلس الإدارة، أتقدم بخالص الشكر والتقدير للسادة المساهمين على ثقتهم الراسخة، ولعملائنا الأعزاء على دعمهم المتواصل، ولفريق العمل باعتبارهم الركيزة الأساسية للنجاحات التي حققناها.

”

نجحنا في تحقيق إنجازات قوية خلال عام ٢٠٢٤ بفضل حرصنا على تنفيذ مبادراتنا الاستراتيجية وتقديم أحدث الحلول الابتكارية وتطبيق مبادئ الاستدامة واستراتيجية نمو العملاء باعتبارهم في مقدمة أولوياتنا، مما يعزز مكانة مدينة مصر كواحدة من أبرز شركات التطوير العقاري في مصر.

حازم بركات
رئيس مجلس الإدارة

كلمة الرئيس التنفيذي



السادة المساهمون،

يسعدني أن أستعرض معكم إنجازاتنا خلال عام ٢٠٢٤ الذي مثل علامة فارقة في مسيرة نمو مدينة مصر على صعيد أهدافها الاستراتيجية والتشغيلية. فقد نجحنا خلال العام في تجاوز مختلف التحديات بمرونة عالية، مستفيدين من قدرة الشركة على اقتناص الفرص التي ينبض بها السوق، مع مضيها قدماً في تعظيم القيمة والمردود الإيجابي لجميع شركائنا في النجاح.

فرغم الاضطرابات والتحديات المستمرة التي واجهت المشهد الاقتصادي العام خلال ٢٠٢٤، حققت مدينة مصر نتائج مالية وتشغيلية استثنائية تعكس مرونة استراتيجية النمو التي نتبناها وحرصنا على التميز التشغيلي بأعلى معايير الجودة التي ترقى لتطلعات عملائنا، والاستفادة من المقومات الراسخة التي ينفرد بها سوق التطوير العقاري في مصر. وقد أثمر ذلك عن ارتفاع قيمة المبيعات التعاقدية إلى مستويات قياسية لتبلغ ٤١,٠ مليار جنيه خلال العام، مدفوعة بزيادة معدلات الطلب وثقة العملاء في المشروعات التي أطلقناها الشركة، كما ارتفعت الإيرادات إلى ٨,٢ مليار جنيه. وارتفعت الأرباح التشغيلية قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والإهلاك والاستهلاك إلى ٣,٨ مليار جنيه، وصاحب ذلك نمو هامش الأرباح التشغيلية قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك إلى ٤٦,٥٪. ونتج عن ذلك ارتفاع صافي الربح بنسبة ٣٣,٣٪ إلى ٢,٨ مليار جنيه، مما يعكس ارتفاع واستدامة مستويات الربحية.

وعلى الصعيد التشغيلي، واصلت مدينة مصر ترسيخ مكانتها في سوق التطوير العقاري من خلال إطلاق مجموعة من المشروعات السكنية والتجارية تضاهي أحدث الصيحات الابتكارية، التي انعكست إيجاباً على رضا عملائنا. يأتي على رأس هذه المشروعات «باترفلاي» في قلب المستقبل سيتي، حيث أحدث طفرة في مفهوم تخطيط المشروعات العمرانية وجودة تصميمها مع تكامل مجتمعاتها. كما أسهم إطلاق مشروع «تجد» – أول وجهة تجارية متكاملة داخل تاج سيتي – في إثراء تجربة المعيشة في مجتمعاتنا العمرانية وتعزيز مكانة مشروعات مدينة مصر التي تواكب أحدث التوجهات العصرية في سوق التطوير العقاري.

وانطلاقاً من حرص مدينة مصر على تسريع وتيرة تسليم الوحدات بمشروعاتها، ضخت الشركة استثمارات كبيرة خلال العام تستهدف تطوير البنية التحتية وإنجاز الأعمال الإنشائية على نطاق واسع، وهو ما أدى إلى ارتفاع النفقات الرأسمالية لأكثر من ثلاثة أضعاف لتسجل ٦,٥ مليار جنيه للوفاء بالتزامنا الصارم بإنجاز مشروعاتنا وفق الجداول الزمنية المحددة دون المساس بمعايير الجودة العالية. وقد نتج عن ذلك تراجع عدد الوحدات التي تم تسليمها خلال هذا العام إلى ٦٤٥ وحدة نظراً لتركيز الشركة على تطوير وتسليم عدد كبير من الوحدات دفعة واحدة خلال العام القادم. وفي الوقت ذاته، تبنت الشركة نهجاً استراتيجياً يهدف إلى التوسع بحفظة أراضيها لتصل إلى نحو ١٢,٨ مليون متر مربع، لتحقيق رؤيتنا للنمو المستدام ودعم جهودنا للتوسع بصمتنا الجغرافية لمتد إلى خارج منطقة شرق القاهرة.



نستهدف في عام ٢٠٢٤ استكمال مسيرة نمو الشركة عبر تقديم العديد من الحلول الابتكارية، وصياغة الأفكار والرؤى الفريدة، وتبني المشروعات الواعدة، مما يتيح لنا تحقيق المزيد من النجاحات والأداء المميز وترسيخ مكانتنا الرائدة لرسم مستقبل جديد لصناعة التطوير العقاري في مصر.

عبد الله سلام
الرئيس التنفيذي

التزامنا العميق بإثراء جودة الحياة لمختلف طبقات أبناء مجتمعنا بجميع أنحاء مصر.

واستشراقاً للمستقبل، سنواصل تنفيذ المحاور الرئيسية لاستراتيجية النمو التي نتبناها خلال عام ٢٠٢٥، وهي: تنويع مشروعاتنا العقارية لاقتناص الفرص الواعدة بقطاع التطوير العقاري المصري، وتوظيف الحلول الابتكارية للارتقاء بتجربة العملاء. وأجدد لحضراتكم تفاؤلي بقدرة الشركة على المضي قدماً في مسيرة النمو وخلق قيمة مستدامة، مدعومة بمركزها المالي القوي، ورؤيتها الاستراتيجية واضحة المعالم، والتفاني والعمل الدؤوب لفريق العمل.

ولا يسعني في الختام إلا أن أتقدم بخالص الشكر والتقدير، بالنيابة عن مجلس إدارة الشركة، للسادة المساهمين على ثقتهم العالية، ولعملائنا الكرام على ولائهم المتواصل، ولفريق العمل الذي يشكل الركيزة الأساسية للنجاحات التي نحققها. مغاً، سنواصل العمل لتحقيق رؤيتنا من أجل رسم مستقبل جديد لقطاع التطوير العقاري في مصر.

ومن ناحية أخرى، تمضي مدينة مصر قدماً نحو توظيف أحدث الحلول الابتكارية والتكنولوجية، باعتبارها ركيزة استراتيجية النمو التي نتبناها. وقد أثمر ذلك عن تبني مبادرات رائدة مثل إطلاق أول شهادة ضمان عقاري في مصر «ثقة»، ومنصة SAFE الفريدة المخصصة للاستثمار بنظام الملكية الجزئية، مما ساهم في التوسع بأنشطتنا عبر توفير فرص واعدة للتملك والاستثمار العقاري للعملاء بما يتوافق مع قدراتهم المالية. ألقا على المستوى الداخلي، تبنت الشركة أحدث النظم الذكية في مجالات إدارة علاقات العملاء وتخطيط الموارد المؤسسية، ومن أهمها نظام «Salesforce CRM» ونظام «SAP/ERP»، سعياً إلى الارتقاء بالكفاءة التشغيلية، وتسريع وتيرة التسليمات بمختلف مشروعاتنا، فضلاً عن تعزيز قدرتنا على تلبية أبرز احتياجات العملاء. كما انطلقت شركة «دورز» للخدمات العقارية في تقديم قيمة مضافة من خلال توفير باقة شاملة من الخدمات بالعديد من مشروعات الشركة.

وأحرزت أيضاً إنجازات عديدة على صعيد الاستدامة، خاصة في مجال المسؤولية البيئية وتعزيز المشاركة المجتمعية. ومن أبرزها تعاوننا مع المؤسسة المصرية لإنقاذ التراث بهدف ترميم بيت «الرزاز» أحد أهم المعالم الثقافية الملهمة، في ظل مساعي الشركة الدؤوبة للحفاظ على الإرث المعماري المصري للأجيال القادمة. كما توسعت الشركة في مبادراتها المجتمعية من خلال عقد شراكات استراتيجية مع مؤسسة «الجود» الخيرية، وبنك الطعام المصري، ومستشفى بهية، في خطوة تعكس

تاريخنا العريق

انطلاقًا من رؤيتها الهادفة إلى تحقيق الاستدامة وتوفير تجارب معيشية فريدة تتسم بالابتكار والرفاهية، تمكنت شركة مدينة مصر من إحداث نقلة نوعية في أنشطتها الاستثمارية المتمثلة في تطوير مجتمعات عمرانية متكاملة وواسعة النطاق. وقد استفادت الشركة من مقوماتها التنافسية وتاريخها العريق لتواصل التزامها بتقديم مشروعات متكاملة متعددة الاستخدامات تُسهم في تحديد معالم مستقبل الحياة الحضرية الحديثة في مصر.



٤١,٠
مليار
جنيه
إجمالي المبيعات التعاقدية



المردود الإيجابي
لاستراتيجية النمو

الأداء المالي والتشغيلي

نجحت شركة مدينة مصر في مواصلة تحقيق نمو قوي هذا العام، في ظل ما سجلته من ارتفاع الإيرادات الناتجة عن المبيعات وزيادة مستويات الربحية، مدعومة بإطلاق مراحل جديدة في مشروعاتها المختلفة، ونجاح الإدارة في تنفيذ استراتيجية النمو التي تتبناها.

الأداء التشغيلي

إجمالي المبيعات التعاقدية

نجحت مدينة مصر في مواصلة تحقيق نمو قوي خلال عام ٢٠٢٤، حيث سجلت إجمالي مبيعات تعاقدية بقيمة ٤١,٠ مليار جنيه، وهو نمو بمعدل سنوي ٣٧,١٪، مدفوعًا بالنجاح الذي حققه مشروع سراي، المساهم الأكبر في إجمالي المبيعات بنسبة ٦٠,٧٪، بالإضافة إلى مشروع تاج سيتي، والذي ساهم بنسبة ٢٦,٥٪. وقد بلغ إجمالي الوحدات المباعة ٤,٨٠٨ وحدة، بفضل ما حققه مشروع سراي من مبيعات وزيادة الطلب على المشروعات الجديدة، وهو ما أسهم في تحقيق مبيعات بقيمة



■ تاج سيتي	٢٦,٥٪
■ سراي	٦٠,٧٪
■ مشروعات أخرى*	١٢,٨٪

*مشروعات جديدة تم إطلاقها، بما في ذلك مشروع "ذا باترفلاي"

تسليم الوحدات

تمكنت شركة مدينة مصر من تسليم ٦٤٥ وحدة في كافة مشروعاتها خلال عام ٢٠٢٤، وهو تراجع بمعدل سنوي ٤١,٥٪، نتيجة لتركيز الشركة على الاستفادة من مواردها في استكمال الأعمال الإنشائية بالمرافق الخدمية في مشروع تاج سيتي وسراي، والتي من المتوقع أن يؤدي اكتمالها إلى تسريع وتيرة تسليم الوحدات. وبلغت الوحدات السكنية التي سلمتها الشركة في مشروع «سراي» ٢٨٧ وحدة خلال عام ٢٠٢٤، مقابل ٩٣٣ وحدة خلال عام ٢٠٢٣، إلى جانب تسليم ٢٧٣ وحدة سكنية في مشروع «تاج سيتي»، مقابل ١٢٣ وحدة خلال العام السابق، و٨٥ وحدة سكنية في مشروع حدائق النصر للإسكان المتوسّط، مقابل ٤٧ وحدة خلال العام السابق.

النفقات الرأسمالية

وسّعت شركة مدينة مصر بشكل كبير من استثماراتها في أعمال الإنشاءات والبنية التحتية بالمشروعات القائمة خلال عام ٢٠٢٤ لتصل إلى ٦,٥ مليار جنيه، أي ما يقارب ثلاثة أضعاف ما تم إنفاقه في ٢٠٢٣ والبالغ ٢,٢ مليار جنيه. فقد بلغت استثمارات الشركة في أعمال الإنشاءات والبنية التحتية في مشروع تاج سيتي ٢,٣ مليار جنيه، و١,٢ مليار جنيه في مشروع سراي في حين



■ تاج سيتي	٢,٣ مليار جنيه
■ سراي	١,٢ مليار جنيه
■ مشروعات أخرى*	٣,٠ مليار جنيه

المتحصلات النقدية من العملاء

ارتفعت قيمة المتحصلات النقدية من العملاء بمعدل سنوي ١١٢,٠٪ لتسجل ١٣,٧ مليار جنيه خلال عام ٢٠٢٤. كما واصلت الإدارة جهودها لتعزيز القيمة من محفظة مشروعات الشركة والحد من حالات تأخر السداد وتحسين كفاءة إدارة الموارد المالية، مما أدى إلى انخفاض معدلات التأخر التراكمية في السداد لتسجل ٠,٩٪ بنهاية عام ٢٠٢٤، مقابل ٢,٠٪ خلال العام السابق.

الأداء المالي

٤١,٠ مليار جنيه إجمالي المبيعات التعاقدية

٣,٨ مليار جنيه الأرباح التشغيلية قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك

٦٤,٩ مليار جنيه الإيرادات المتوقعة من المشروعات الجاري تنفيذها

٨,٢ مليار جنيه الإيرادات

٢,١ مليار جنيه صافي الربح

٠,٠٥ نسبة صافي الاقتراض إلى الأرباح التشغيلية قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك

إجمالي المبيعات التعاقدية ٤١,٠

الإيرادات ٨,٢

الأرباح التشغيلية قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك ٣,٨

صافي الربح ٢,١

الدين

ارتفع إجمالي الدين المستحق بنسبة سنوية ٣,٤٪ مسجلًا ٢,٧ مليار جنيه كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، نتيجة لحصول الشركة على قرض جديد من بنك الكويت الوطني، والذي تُخصص بشكل رئيسي لسداد الدفعة المقدمة لمشروع «ميدار». وعلى الرغم من ارتفاع حجم الدين، استقرت نسبة الدين إلى حقوق الملكية عند ٢٨، بنهاية ديسمبر ٢٠٢٤، دون تغير سنوي ملحوظ. ومن ناحية أخرى، انتقلت الشركة من وضع مالي يمثل في صافي اقتراض صفر إلى صافي اقتراض بلغ ٣٥٨,٥ مليون جنيه كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، مقابل تسجيل صافي أرصدة نقدية بقيمة ٣٥,٦ مليون جنيه بنهاية عام ٢٠٢٣. وبلغت نسبة صافي الاقتراض إلى الأرباح التشغيلية قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك (٠,٠) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، مقابل ١٢، بنهاية عام ٢٠٢٣، مما يعكس التزام الشركة المستمر بتبني نهج مالي متزن والاقتراض بما يتماشى مع استراتيجيتها الهادفة إلى تعزيز النمو.

أوراق القبض

بلغت أرصدة أوراق القبض ٢,٣ مليار جنيه بنهاية ديسمبر ٢٠٢٤، منها ١,١ مليار جنيه رصيد أوراق قبض قصيرة الأجل، و١,١ مليار جنيه رصيد أوراق قبض طويلة الأجل، و٢٠,٥ مليون جنيه رصيد مستحق من العملاء. وبلغ إجمالي أرصدة أوراق القبض (متضمنة الشيكات المؤجلة الخاصة بالوحدات المباعة التي لم يتم تسليمها) ٥٧,٧ مليار جنيه، مقابل ٢٩,٨ مليار جنيه كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣. كما بلغت نسبة أوراق القبض إلى صافي الاقتراض (٦,٤٢) بنهاية ديسمبر ٢٠٢٤، مقابل ١١٣,٤٠ بنهاية العام السابق، مما يعكس انتقال الشركة إلى سياسة تخفيف الاعتماد على الاقتراض والزيادة المستمرة لأوراق القبض.

٣,١ مليار جنيه النقدية وما في حكمها

٠,٢٨x نسبة الدين إلى حقوق الملكية

الإيرادات

بلغت الإيرادات ٨,٢ مليار جنيه خلال عام ٢٠٢٤، وهو نمو سنوي بمعدل ٧,٢٪، بفضل الارتفاع القوي لإجمالي المبيعات التعاقدية خلال العام. وارتفعت إيرادات المبيعات الجديدة إلى ٧,٧ مليار جنيه، لتحل بذلك صدارة المساهمة في إجمالي إيرادات المبيعات بنسبة ٨٧,٧٪، وفي المقابل، بلغت الإيرادات من تسليم الوحدات ١,٠ مليار جنيه خلال عام ٢٠٢٤، وهو تراجع سنوي بمعدل ٢٩,٣٪، علقًا بأنها مثلت ١٢,٣٪ من إجمالي الإيرادات خلال العام. من جانب آخر، بلغت الإيرادات المتوقعة من المشروعات الجاري تنفيذها ٦٤,٩ مليار جنيه كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، والتي تم احتسابها وفق القيمة الاسمية للوحدات المدرجة ضمن قائمة المبيعات التي لم يتم تسليمها.

مجمل الربح

ارتفع مجمل الربح بمعدل سنوي ١٣,٥٪ ليصل إلى ٥,٧ مليار جنيه خلال عام ٢٠٢٤، مقابل ٥,٠ مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق، في ضوء النتائج المالية القوية التي حققتها الشركة خلال العام مدفوعةً بنمو إيرادات المبيعات الجديدة التي تتسم بهوامش ربح مرتفعة ومساهمتها في إجمالي إيرادات الشركة مقارنة بإيرادات تسليم الوحدات ذات هوامش الربح الأقل نسبيًا، وهو ما انعكس في ارتفاع هامش مجمل الربح إلى ٦٩,٩٪ خلال عام ٢٠٢٤، مقابل ٦٦,٠٪ خلال العام السابق.

الأرباح التشغيلية قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك

ارتفعت الأرباح التشغيلية قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك بمعدل سنوي ٢٣,١٪ لتسجل ٣,٨ مليار جنيه خلال عام ٢٠٢٤، مقابل ٣,١ مليار جنيه خلال العام السابق، وصاحب ذلك ارتفاع هامش الأرباح التشغيلية قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك إلى ٤٦,٥٪، مقابل ٤٠,٥٪ خلال العام السابق، مدفوعًا بزيادة مساهمة المبيعات الجديدة التي تتسم بهوامش ربح مرتفعة في إجمالي إيرادات الشركة خلال العام.

النقدية وما في حكمها

بلغت النقدية وما في حكمها ٣,١ مليار جنيه كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، وهو نمو سنوي بمعدل ٥٠,٢٪، مقابل ٢,٠ مليار جنيه كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، مدفوعة بنمو إيرادات المبيعات الجديدة وتحسن كفاءة عمليات التحصيل.

صافي الربح

ارتفع صافي الربح بمعدل سنوي ٣٣,٣٪ ليسجل ٢,٨ مليار جنيه خلال عام ٢٠٢٤، مقابل ٢,١ مليار جنيه خلال العام السابق، وذلك في ضوء الإيرادات القوية التي حققتها الشركة وتحسن مستويات الربحية في كافة القطاعات التشغيلية. وكان لارتفاع هامش مجمل الربح دورًا رئيسي في تعزيز هامش صافي الربح إلى ٣٤,٦٪ خلال عام ٢٠٢٤، مقابل ٢٧,٨٪ خلال العام السابق.



دفع عجلة النمو

+٣,٣٣%

معدل النمو السنوي في صافي الربح



ثقافتنا

تُشكّل ثقافة شركة مدينة مصر ركيزة محورية لكافة أعمالها وأنشطتها الاستثمارية، حيث تستهدف تعزيز أطر التعاون والترابط بين فريق العمل، وترسيخ مفهوم المشاركة المجتمعية كعنصر فاعل في تحقيق الأثر الإيجابي داخل المجتمعات المحيطة. وتستمد هذه الثقافة جذورها من التراث الوطني العريق، وتنعكس على هوية الشركة ورؤيتها الطموحة المتمثلة في مواكبة كل ما هو جديد وابتكاري في عصرنا الحديث.



أهدافنا

ترسيخ المكانة الرائدة للشركة في قطاع التطوير العقاري المصري من خلال إنشاء المزيد من المجتمعات العمرانية التي تقدم قيمة مستدامة وتساهم في توفير تجربة متكاملة تجمع بين الراحة والرفاهية، وتُعزز قدرة السكان على التكيف مع التغيرات ومواجهة التحديات والاستفادة من فرص النمو والتطور المستمر.



قيمنا

تتبنّى مدينة مصر مجموعة من القيم الجوهرية التي تشكل أساساً لنموذج أعمالها وخطتها المستهدفة لتحقيق النمو المستقبلي. وتؤمن الشركة بأهمية الالتزام بتلك القيم، بما يساهم في استدامة نموذج أعمالها فضلاً عن تعزيز دورها في تنمية المجتمع وتحسين

ترتكز القيم الأساسية التي تتبناها الشركة في أعمالها على:

٥

مجتمعاتنا على رأس أولوياتنا

٤

التحلي بالابتكار للإسهام في رسم ملامح مستقبل مصر

٣

الالتزام بأعلى معايير التميز

٢

السعي الدائم نحو النمو

١

الاعتزاز بتاريخنا العريق

استراتيجية النمو

من الطول الرقمية الابتكارية، فضلاً عن الارتقاء بكفاءة وسلاسة عمليات الشركة وأنشطتها.

واستكمالاً لمساعي مدينة مصر نحو مواكبة أحدث التطورات والاستفادة من الفرص الناجمة عن التحول الحادث في القطاع، قامت الشركة بصياغة أربع ركائز أساسية تدعم استراتيجية التطوير التي تتبناها، وتبذل في النمو، وإرضاء العملاء، ومواصلة الابتكار وترسيخ المكانة الرائدة للشركة على ساحة التطوير العقاري المصري. وقد أثمرت جهود فريق العمل الدؤوبة لتطبيق هذه الركائز عن انفراد الشركة بمكانة الصدارة التي تؤهلها لتقديم قيمة مستدامة وتعظيم المردود الإيجابي والعوائد التي يتلقاها المساهمون.

تتفرد مدينة مصر بمكانة رائدة تتيح لها قيادة دفعة التحول والنهوض بقطاع التطوير العقاري في مصر، مستفيدة من استراتيجية النمو التي تتبناها والتي تتسم بأعلى مستويات المرونة بهدف الحفاظ على مقوماتها التنافسية بالسوق. وقد أثمرت هذه الاستراتيجية الفعالة عن مواكبة مدينة مصر للتطورات المتسارعة التي شهدها هذا القطاع خلال السنوات الماضية، بما في ذلك الطفرة التكنولوجية الواضحة، وتطورات تفضيلات وتوقعات العملاء، مع ازدياد رقعة المنافسة. وبعكس ذلك مسيرة الشركة الهادفة إلى تحقيق مستقبل أكثر استدامة في سوق التطوير العقاري، وذلك عن طريق إطلاق مجموعة من المشروعات الجديدة تضاهي أحدث الصيحات الفريدة مع تقديم باقة متنوعة

الركائز الأساسية لاستراتيجية الشركة



استراتيجية النمو

على الرغم من التحديات الاقتصادية والاستثمارية التي تواجه السوق، تواصل مدينة مصر تحقيق نتائج مالية وتشغيلية قوية وتوسيع نطاق عملياتها وتعظيم القيمة الناتجة عن تنفيذ أهداف الاستدامة، امتدادا لجهودها الحثيثة لترسيخ مكانتها الرائدة ودفع عجلة النمو والابتكار في قطاع التطوير العقاري المصري. وقد تمكنت خلال عام ٢٠٢٤ من تسجيل مبيعات قياسية، مدعومة بنجاحها في إطلاق مراحل جديدة ضمن مشروعاتها الاستراتيجية، حيث قامت في شهر مايو من العام ذاته بإطلاق

تجد كاول مركز تجاري متكامل في تاج سيتي على مساحة تتجاوز ٣٩,٠٠٠ متر مربع. وفي شهر سبتمبر ٢٠٢٤، أطلقت الشركة مشروع ذا

2024

صافي الربح

+٣٣,٣%

معدل النمو السنوي

إجمالي المبيعات التعاقدية

+٣٧,١%

معدل النمو السنوي

الإيرادات

+٧,٢%

معدل النمو السنوي

الإيرادات المتوقعة من المشروعات الجاري تنفيذها

٦٤,٩ مليار جنيه

معدل النمو السنوي

إرضاء العملاء

في إدارة المرافق وتقديم حلول صيانة مصممة خصيصا لتلائم الاحتياجات المتنوعة للعملاء، مستهدفة توفير تجربة معيشية سلسة ومريحة. وتعكس هذه المبادرات تركيز الشركة على تعزيز الكفاءة التشغيلية وإرضاء العملاء على المدى الطويل، بما يضمن تلقيهم خدمات عالية الجودة تلي متطلباتهم المتنوعة في كافة مراحل تجاربهم السكنية.

تضع مدينة مصر إرضاء العملاء على رأس أولوياتها، وتعتبره ركيزة لتطوير جميع مشروعاتها، وهو ما يعكس المنهج الابتكاري الذي تتبناه مع تركيزها على تقديم تجربة استثنائية للعملاء تتضمن أعلى مستويات الجودة وتنفيذ استراتيجيتها الرامية إلى تعزيز مقوماتها التنافسية، في ظل ما يشهده المشهد الاقتصادي من تحديات وتغيرات متواصلة. وفي هذا الإطار، تحرص مدينة مصر على الارتقاء بجودة الخدمات المقدمة وتقديم تجربة معيشية استثنائية لعملائها، حيث أطلقت «دورز»، ذراع الشركة البيعي الجديد المعني بإدارة الأصول العقارية وتقديم خدمات ما بعد البيع، كما أطلقت Chum، الشركة المتخصصة

تطبيق مجتمع مدينة مصر

تم تطوير تطبيق موحد يخدم السكان والعملاء المحتملين في جميع مشاريع مدينة مصر. ويتيح هذا التطبيق للمشترين متابعة حالة وحداتهم، وجدول الأقساط، ومعرفة آخر مستجدات المشاريع. وبالنسبة للسكان، يمكنهم تقديم طلبات الخدمات مباشرة عبر نظام إدارة علاقات العملاء، بالإضافة إلى تلقي تنبيهات فورية عن الانقطاعات في الخدمات الأساسية، والفعاليات، ودلائل الأعمال المحلية.

استراتيجية التحول الرقمي

مواصلة الابتكار

في إطار الجهود المتواصلة التي تبذلها شركة مدينة مصر لتطوير عملياتها التشغيلية بنهج مستدام وتحسين تجربة عملائها والتوسع في تطبيق الحلول الرقمية بما يواكب احتياجات السوق المتنوعة، أطلقت الشركة خلال عام ٢٠٢٢ استراتيجية تهدف إلى تعزيز التحول الرقمي، حيث طبقت أحدث التقنيات الرقمية السلسلة في جميع قطاعاتها بهدف تعزيز تفاعل ومشاركة العملاء، وتسهيل القدرة على تتبع مؤشرات أداء الشركة وتوفير بيانات دقيقة تساعد في اتخاذ قرارات استراتيجية مدروسة وتعزيز كفاءة أنشطتها الداخلية ضمن قطاعاتها المتنوعة.

وقد عقدت مدينة مصر شراكات مثمرة مع أبرز الكيانات المختصة في تعزيز الخدمات الرقمية الحديثة على مستوى العالم لتطوير بنيتها التحتية المرتبطة بتكنولوجيا المعلومات، كما حرصت الشركة على تطبيق نظام «Salesforce»، وهو أحد



منصة «مدينة مصر انوفيشن لابس»
تواصل منصة «مدينة مصر انوفيشن لابس»، ذراع الشركة للبحث والتطوير، إطلاق مبادرات فعالة تهدف إلى تعزيز الحلول الرقمية الابتكارية وتلبية احتياجات العملاء المتنوعة في قطاع العقارات، بما يساهم في الاستفادة من التغيرات السوقية وتعزيز مبادرات التنوع والشمول. كما تركز هذه المبادرات على تقديم منتجات ذكية تدعم التطور الحادث في السوق العقاري المصري وتواكب تطلعات العملاء.



عدد مرات تحميل التطبيق

٨٠٣

عدد الوحدات المباعة من خلال المنصة

١,١٣٤,٣٦١

قيمة العمليات المنفذة من خلال المنصة

٢٧٨,٣ مليون جنيه

عدد العملاء النشطين على المنصة

٢٥١

عشر سنوات، بدلاً من الالتزام بالقيود التقليدية التي يفرضها استخدام الشيكات البنكية وغيرها من أنظمة الأقساط التقليدية غير المرنة. جدير بالذكر أن الشركة تستهدف مؤخرًا تطوير وتحديث المنصة، مع تزويدها بالعديد من الخصائص الجديدة والتي من بينها توفير النسخة العربية، وكذلك توسيع خيارات الدفع، وتقديم أدوات تحليل متقدمة، مما يعكس التزام مدينة مصر بتقديم حلول مبتكرة ترتقي بتجربة العملاء.

تواصل منصة «مدينة مصر انوفيشن لابس»، ذراع الشركة للبحث والتطوير، جهودها الحثيثة لتطوير منصة «طوبة» الرقمية الرائدة، التي أحدثت طفرة نوعية في أنظمة الدفع المرنة وقدمت حلولًا تتسم بالشفافية وسهولة الاستخدام وتتيح للعملاء إدارة عمليات الدفع بحرية وسلاسة، فضلًا عن توفير واجهة تفاعلية تعرض تفاصيل الرصيد وسجل المدفوعات وقيمة العقارات في الوقت الفعلي، مع إمكانية السداد حتى



ثقة

عدم تقييد العملاء بدفع وديعة الصيانة التقليدية، مع ضمان استقرار التكاليف دون مفاجآت غير متوقعة، فبمجرد دفع نسبة تتراوح بين ٨٪ إلى ١٢٪ من قيمة الوحدة، يحق للعملاء الآن الحصول على شهادة ضمان تغطي خدمات التشغيل والصيانة لمدة تصل إلى ٢٠ عامًا، ويشمل البرنامج الوحدات السكنية والمرافق العامة للمجتمع السكني.

في خطوة تعكس التزام مدينة مصر بتحسين تجربة العملاء وتعزيز شعورهم بالاستقرار المادي والهدوء المستمر، أطلقت «مدينة مصر انوفيشن لابس» منصة «ثقة» المختصة في قطاع التطوير العقاري في مطلع عام ٢٠٢٤؛ والتي تقدم أول شهادة ضمان عقاري باسم «ثقة» في السوق المصري بهدف توفير حل يتسم بالشفافية وسهولة الاستخدام ليحل محل نظام وديعة الصيانة التقليدي. وقد ترتب على ذلك





SAFE للاستثمارات العقارية

في ديسمبر ٢٠٢٤، أطلقت مدينة مصر عبر منصتها «مدينة مصر انوفيشن لابس»، نموذج SAFE الفريد للاستثمار الجزئي في العقارات، حيث يتيح للأفراد امتلاك حصة في أحد العقارات دون الحاجة إلى امتلاك رأس مال ضخم. يهدف هذا النموذج إلى تذليل العقبات أمام العملاء للاستثمار في السوق العقاري وتعزيز الشمول المالي، بالإضافة إلى الاستفادة من تلقي دخل فوري حتى قبل أن تبدأ العقارات في تحقيق العائد التشغيلي، إلى جانب نمو تدريجي في قيمة الاستثمار على المدى البعيد. كما يتيح النموذج للعملاء إمكانية متابعة أداء استثماراتهم وعوائدهم عبر منصة رقمية متطورة تضمن تحقيق الشفافية وسهولة الاستخدام. وقد بلغ عدد مستخدمي المنصة أكثر من ٢٤,٠٠٠ مستخدم، بقيمة مبيعات أسهم تجاوزت ١٥٨ مليون جنيه، مما يعكس نجاح المنصة في دعم استراتيجية الشركة الهادفة إلى الابتكار وتقديم حلول استثمارية مناسبة للاحتياجات المتنوعة في مجال التطوير العقاري.

الشركات التابعة



«دورز» لإدارة الأصول العقارية

أطلقت مدينة مصر شركتها التابعة «دورز» للاستشارات العقارية في عام ٢٠٢٤، لتكون بمثابة بوابة العملاء نحو تلقي تجربة عقارية متكاملة، وخدمات استشارية احترافية، ودعماً مخصصاً في عمليات البيع والشراء، إلى جانب تحليلات سوقية مفضلة تناسب الاحتياجات والأذواق المتنوعة لكل عميل. وتوفر منصة «دورز» إرشادات متخصصة تساعد العملاء على اتخاذ قرارات مدروسة ومبنية على معلومات دقيقة، بالإضافة إلى تبني نهج احترافي يركز على الشفافية وتقديم خدمة مخصصة لكل عميل.

الارتقاء بالكفاءة التشغيلية

واصلت مدينة مصر تنفيذ استراتيجيتها المعنية بالتحول الرقمي خلال عام 2024، من خلال تطبيق أحدث التقنيات التي تعزز الكفاءة التشغيلية وترتقي بتجربة العملاء والموظفين على حد سواء. وفي هذا السياق، قامت الشركة بتطبيق نظام «Sales force CRM»، وهو أحدث وأشمل أنظمة إدارة علاقات العملاء، والذي مثل أحد أهم إنجازات الشركة خلال العام، حيث أدى إلى أتمتة كافة مراحل عملية الشراء بدءاً من مرحلة التعاقد وصولاً إلى مرحلة التسليم، مما ساهم في حصول الشركة على بيانات تحليلية دقيقة ومعلومات مفضلة تتيح تطوير جميع المنتجات العقارية الموجودة في محفظة الشركة وتلبية احتياجات العملاء دائمة التغير بمرونة أكبر.

واستكمالاً 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، مما عزز قدرة الشركة على التحكم في عملياتها التشغيلية. كما ساهم النظام بشكل فعال في دمج ميزانية شركتي «منك» و «إيجي كان» لتيسير عملية تقديم البيانات المالية بشفافية ونزاهة. وبالترافق مع تأسيس إدارة أصول «دورز»، أثمرت جهود الشركة المتواصلة لتعزيز التحول الرقمي وتطبيق معايير الاستدامة في تحسين هيكل تكاليف الشركة والتحول نحو عمليات أكثر استدامة، من خلال تقليص أعداد المهام اليدوية وتقليل استهلاك الأوراق.

أما على صعيد الموارد البشرية وانطلاقاً من إدراك مدينة مصر بأهمية فريق العمل وتأثيره على مسيرة النمو والازدهار، أطلقت الشركة SAP SuccessFactors، وهي منصة إلكترونية سهلة الاستخدام تتيح تتبع أداء الموظفين ومراحل تطورهم. ويتضمن النظام نموذج «فريق العمل والثقافة» ونموذج «إدارة وتقييم الأداء»، حيث أصبح بإمكان الموظفين إجراء تقييمات موضوعية وفعالة لأدائهم مقارنة بالأهداف المحددة ومؤشرات الأداء الرئيسية. وفي هذا السياق، قامت الشركة بإطلاق منصة رقمية لتسهيل عملية التواصل بين الموظفين وتعزيز مشاركتهم، سعياً منها لزيادة الشعور بالانتماء والولاء داخل الشركة.

ترسيخ المكانة الرائدة داخل السوق العقاري

إطلاق الحملات الإعلانية

شهد عام ٢٠٢٤ تنفيذ شركة مدينة مصر لسلسلة من الحملات الإعلانية المؤثرة، والتي ساهمت في تعزيز الوعي بالعلامة التجارية وتعميق التفاعل العاطفي مع الجمهور. ومن بين أبرز هذه الحملات، قدمت الشركة حملتين مستوحيتين من روح الثقافة المصرية، في تجسيد واضح لالتزامها بالابتكار، والشفافية في التواصل، وبناء جسر الثقة مع عملائها.

فخلال شهر رمضان، رُحّزت الشركة على الترويج لبرنامج «ثقة»، أول ضمان عقاري من نوعه في السوق المصري، من خلال حملة مبتكرة تمزج بين الكوميديا والخيال. وقد شارك فيها عدد من الشخصيات العامة المحبوبة مثل ماجد الكدواني، وبيج رامي، وشيكو، وتضمنت مشاهد وهم يتواصلون مع أنفسهم في المستقبل من خلال عبور «باب المستقبل». وقد نجحت هذه الإعلانات في توصيل رسالة الطمأنينة التي يستهدفها برنامج «ثقة»، الأمر الذي عزز مكانة مدينة مصر كعلامة تجارية رائدة تلبي احتياجات العملاء الحقيقية.

وفي وقت لاحق من العام، اتخذت الشركة خطوة تستهدف ترسيخ الهوية الثقافية، حيث تعاونت مع النجم الموسيقي وبيج لإطلاق حملة إعلانية ملهمة تحثي بالثقافة العربية والوحدة الإقليمية، مستخدمة مؤثرات بصرية مثل الخط العربي اليدوي ورسائل عاطفية مؤثرة تلامس اهتمامات الجمهور بمختلف شرائحه. وقد تجاوزت مشاهدات الحملة على YouTube ٣,٣ مليون مشاهدة خلال شهر واحد، لتؤكد بذلك أهمية الثقافة والاعتزاز بالهوية كعنصر محوري في تطوير وتسويق العلامات التجارية الحديثة.

وفي سياق دعم الابتكار، قامت مدينة مصر برعاية برنامج «شارك تانك مصر»، مستلهمة من نجاحه العالمي، كما تستعد الشركة لإطلاق «شارك تانك بزنس بارك»، الذي يمثل نقلة نوعية في تأسيس مجتمع أعمال عالمي فريد.

وقد شكّلت الحملتين ركيزة أساسية في استراتيجية التسويق التي تتبناها الشركة، وأسهمت في تحقيق مبيعات تعاقدية قياسية بلغت ٤١ مليار جنيه مصري في عام ٢٠٢٤، مما عزز مكانة مدينة مصر كعلامة تجارية عقارية تركز على احتياجات العميل وتهتم بالهوية الثقافية العربية.

تعزيز التواجد الرقمي

في إطار سعيها المستمر لترسيخ مكانتها الرائدة داخل السوق العقاري، عززت شركة مدينة مصر تواجدها في المنصات الرقمية بشكل ملحوظ في عام ٢٠٢٤، مستهدفة تيسير التواصل مع العملاء وتقديم الخدمات لهم.

وفي هذا الإطار، قامت مدينة مصر بعقد شراكة مع TAC Universe تهدف إلى التوسع بقاعدة عملائها، وتنفيذ استراتيجيتها الشاملة للتسويق الرقمي، والتي تضمنت تعزيز تأثيرها وحضورها على منصات مثل Instagram، TikTok، YouTube، LinkedIn، مدعومة بخطة قوية تركز على عروضها المبتكرة.

وقد استفادت الشركة من أسلوب السرد القصصي الجذاب، والإعلانات الموجهة على القنوات الإعلامية، وتعزيز ظهورها في نتائج محركات البحث وفقًا للبيانات المتاحة، لتتمكن من التواصل مع شريحة أوسع من الجمهور، وتجذب انتباه عشرات الآلاف من العملاء المحتملين المؤهلين، فضلًا عن تعزيز مكانة الشركة كمطور عقاري ابتكاري وعصري. كما تضمنت هذه الحملات الإعلانية سلسلة من الفيديوهات التي تقدمها منصة «Grow Talks»، وتهدف إلى تسليط الضوء على قصص نجاح شخصيات ملهمة من المجتمع المصري، بالإضافة إلى دور الشركة المجتمعي. وقد أثمرت هذه الجهود عن تعزيز انتشار العلامة التجارية في المنصات الرقمية وتطوير معايير التفاعل الرقمي المرتبطة بالسوق العقاري.

الاستراتيجية التطلعية خلال عام ٢٠٢٥

في ظل التحديات الاقتصادية التي تواجه السوق المصري، تتجه مدينة مصر نحو إعادة تشكيل أولوياتها الاستراتيجية لتركز على التوسع بأنشطتها وتعزيز ممارسات الاستدامة، فضلًا عن مواصلة استكشاف فرص النمو الواعدة في أسواق جديدة، بما يتماشى مع رؤيتها التوسعية طويلة الأجل. أما فيما يتعلق باستراتيجية الاستدامة، فستركز جهودها على تنفيذ أفضل الممارسات المستدامة في جميع أنشطة وعمليات وقطاعات الشركة وما يعنيه ذلك من تقليل البصمة الكربونية، وتقليص استهلاك الورق. كما تواصل الشركة جهودها الهادفة إلى إحداث أثر إيجابي في المجتمع عبر تبني المزيد من المبادرات الاجتماعية في مختلف أنحاء مصر، مما يعزز دورها كمطور مسؤول يستهدف المشاركة في التنمية المستقبلية.



التواجد الرقمي في عام ٢٠٢٤

المنصات الرقمية الرئيسية تسجل نموًا سنويًا قويًا، مما يعكس نجاح استراتيجية مدينة مصر في تعزيز مكانتها في قطاع التطوير العقاري.

عدد المشتركين في YouTube

١٥٦ ألف

نمو سنوي بمعدل +٩٣%



عدد المتابعين على Facebook

١٨٧ ألف

نمو سنوي بمعدل +٣٤%



عدد المتابعين على Instagram

١٠٠ ألف

نمو سنوي بمعدل +١٠٣%



عدد المتابعين على TikTok

١٥١ ألف

نمو سنوي بمعدل +٩٠%



برامج الرعاية



فريق الماسترز لكرة اليد

في عام ٢٠٢٤، أعلنت شركة مدينة مصر عن إبرام عقد رعاية لفريق الماسترز الوطني لكرة اليد، والذي يضم نخبة من نجوم اللعبة السابقين، استعدادًا للمشاركة في بطولة كأس العالم لكرة اليد للماسترز في كرواتيا. وقد وقع عقد الرعاية المهندس عبد الله سلام، الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب للشركة، بحضور ممثلين عن الفريق المشارك، في خطوة تعكس التزام الشركة بدعم الرياضة المصرية وتعزيز التنافسية على الساحة العالمية. وبموجب هذه الرعاية، قدمت

مدينة مصر دعمًا ماليًا كاملاً للفريق المكون من ٢٠ لاعبًا مخضرمًا لتمكينه من المنافسة في هذه البطولة العالمية الفخامة في مدينة أوميس الكرواتية، حيث حقق المركز الثالث في نسخة ٢٠٢٤، بعد أن نال المركز الثاني في ٢٠٢٣، إلى جانب جائزة أفضل حارس مرمى. هذه المبادرة تؤكد حرص الشركة على الاستثمار في المواهب الرياضية وتعزيز حضور مصر في المحافل الدولية.

برنامج Aquafit في الساحل الشمالي

بإدارة فريق رعاية المستثمرين بشركة مدينة مصر برعاية برنامج أكوا فيت Aquafit خلال الموسم الصيفي لعام ٢٠٢٤، بما يعكس التزام الشركة برعاية المبادرات الهادفة إلى تعزيز الصحة والمشاركة المجتمعية. وقد نجح البرنامج خلال هذا الموسم في تحقيق إنجازات ملحوظة، حيث تم تنظيم فعاليات في ستة مواقع راقية بالساحل الشمالي، مع تقديم الشركة مكافآت تحفيزية من خلال إقامة تحديات أسبوعية بين المشاركين ومنح الفائزين أسهما بالشركة بقيمة ٤٠٠ جنيه، وهو ما أثمر عن خلق مناخ تنافسي يساهم في تعزيز اللياقة البدنية للمشاركين إلى جانب تنمية مواردهم المالية. كما أثمرت هذه الفعاليات في دعم المشاركة التفاعلية بين مدينة مصر وأبناء مجتمعاتنا في أجواء تنشر ثقافة الحفاظ على الصحة وتعظم القيمة.





الجوائز التقديرية

حصلت مدينة مصر العديد من الإشادات والجوائز المرموقة طوال عام ٢٠٢٤ من قبل مجموعة من المؤسسات الإقليمية والدولية، تقديرًا لمساهماتها الابتكارية ودورها في تعزيز الاستدامة ومكانتها الرائدة بقطاع التطوير العقاري المصري، وهي شهادة على الأداء القوي للشركة طوال العام والمردود الإيجابي لمبادراتها والتزامها ببناء مجتمعات عصرية ومستدامة.

جوائز إنفستجيت للتميز

- جائزة الابتكار المعماري
- جائزة المشروعات التراثية

جوائز «أموال الغد»

- قائمة أفضل ١٠٠ شركة

جوائز منصة «شينك كوميرشال»

- المساهمة المؤثرة في قطاع التطوير العقاري

جوائز مجلة «فوربس»

- قائمة أفضل ٥٠ شركة مدرجة في سوق البورصة المصرية ٢٠٢٤

جوائز بوابة «جلوبال إيكونومي»

- الشركة الرائدة في قطاع التطوير العقاري لعام ٢٠٢٤

جوائز مجلة «غازيت» الدولية

- أسرع شركة تطوير عقاري نموًا – مصر ٢٠٢٤

جوائز مجلة «ذا يوروبيان» العالمية للاستدامة البيئية والاجتماعية والحوكمة

- أفضل رئيس تنفيذي في قطاع التطوير العقاري والابتكار في استدامة المجتمعات العمرانية – مصر ٢٠٢٤.
- الريادة في تطوير المشروعات السكنية – مصر ٢٠٢٤.
- أفضل مطور عقاري في مجال التنمية المستدامة «الخضراء» – مصر ٢٠٢٤.

جوائز مجلة جلوبال بيزنس

- أفضل شركة تطوير عقاري في مصر لعام ٢٠٢٤
- أفضل منصة ابتكارية في سوق التطوير العقاري المصري – منصة طوبة – مصر ٢٠٢٤

جوائز مجلة «وورلد بيزنس أوتلوك»

- أفضل شركة تطوير عقاري أداءً – مصر ٢٠٢٤
- أفضل شركة ابتكارية في مجال التطوير العقاري – مصر ٢٠٢٤
- أفضل أداء متميز في العلاقات العامة – مصر ٢٠٢٤

جوائز «كوزموبوليتان»

- أفضل حلول ضمان في قطاع العقارات – لمنصة «ثقة» – مصر ٢٠٢٤
- أفضل شركة تطوير عقاري أداءً – مصر ٢٠٢٤

جوائز مجلة انترناشونال بيزنس Magazine

- أفضل شركة تطوير عقاري في مصر لعام ٢٠٢٤
- أفضل رئيس تنفيذي في الأسواق الناشئة قطاع التطوير العقاري – مصر ٢٠٢٤

جوائز مجلة «وورلد إيكونوميك»

- أفضل شركة تطوير عقاري ابتكارية في مصر لعام ٢٠٢٤



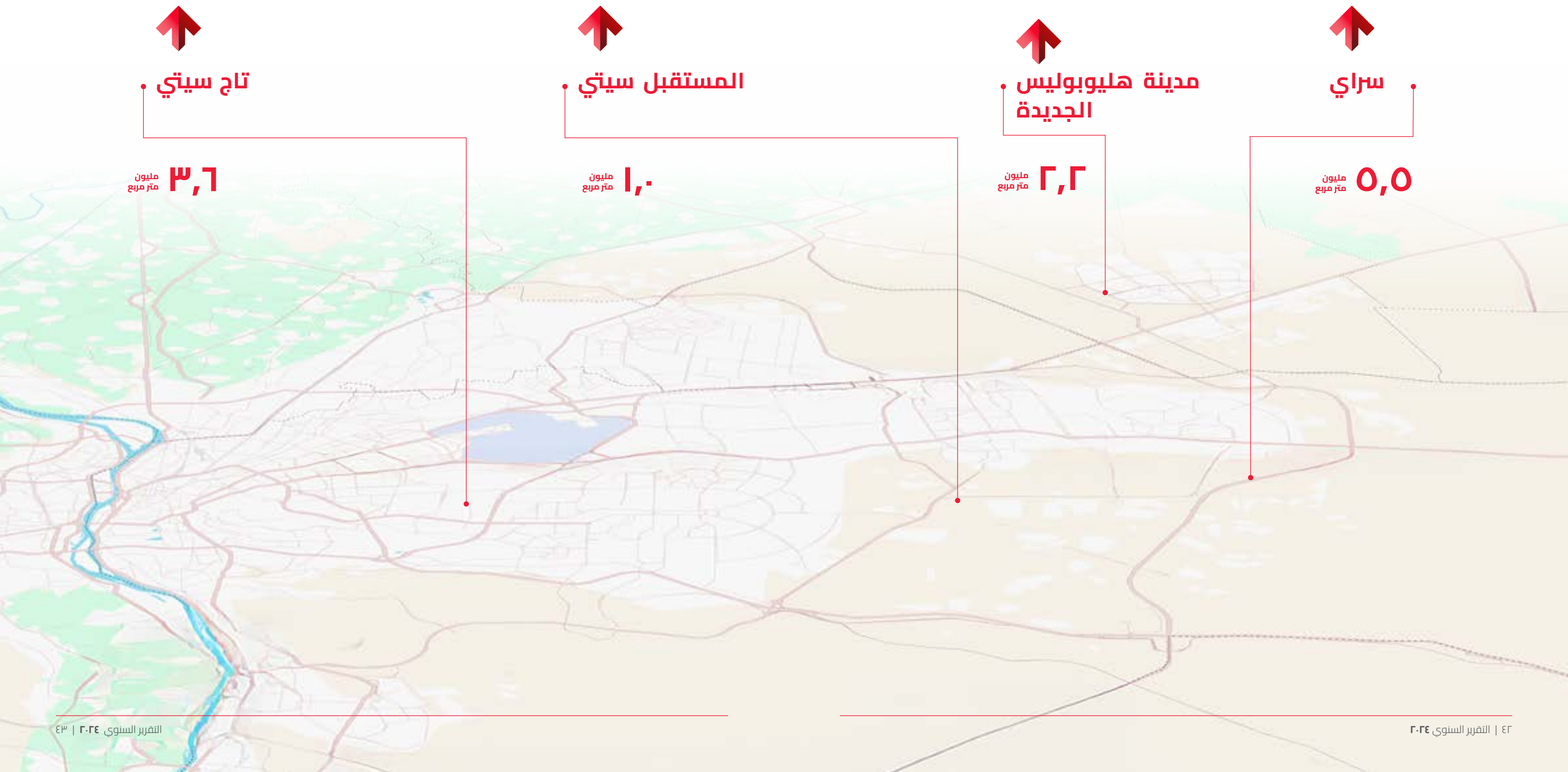
مليون
متر مربع
١٢,٨
محفظة أراضي شركة مدينة مصر



تطوير مجتمعات مستدامة

محفظه الأراضي

مدينة مصر توسع أراضيها لتصل إلى ١٢,٨ مليون متر مربع بنهاية عام ٢٠٢٤، تقع ٩٦,٦٪ منها شرق القاهرة، وهي منطقة تحظى بمعدلات طلب مرتفعة، فيما يجري تطوير مشروع «زهو» على مساحة ٠,٤ مليون متر المبنية في محافظة أسيوط.



مشروعات الشركة

محفظة الأراضي

بلغ إجمالي محفظة أراضي شركة مدينة مصر في مختلف مراحل التطوير ١٢,٨ مليون متر مربع بنهاية عام ٢٠٢٤، وهو نمو ملحوظ مقارنة بالعام السابق. وتستحوذ مشروعات «تاج سيتي» و«سراي» على النسبة الأكبر من إجمالي محفظة أراضي الشركة. ومن الجدير بالذكر أن مدينة مصر تتفرد بامتلاك محفظة الأراضي المذكورة بالكامل بنظام «التملك الحر» غير المقيد بجدول زمنية للتطوير ودون الخضوع لأحكام وشروط محددة من قبل الجهات المختصة.

وبالإضافة إلى مشروعاتها الرائدة «تاج سيتي» و«سراي»، نجحت الشركة في التوسع بنطاق مشروعاتها من خلال تنفيذ عمليات استحواذ جديدة، وهو ما أثمر عن إطلاقها مشروع ذا باترفلاي بمساحة إجمالية تصل إلى مليون متر مربع، حيث تم تصميمه وفق أحدث حلول المجتمعات العمرانية المستدامة. كما تمضي الشركة قدماً في تطوير مشروع «زهو» غرب أسبوط على مساحة تتجاوز ٤٣٧ ألف متر مربع، وهو ما يساهم في التوسع بأنشطة مدينة مصر لتشمل جميع المحافظات المصرية.



■ قيد التطوير	٥٩,٨%
■ مشروعات سكنية التي لم يتم إطلاقها	٢٤,٧%
■ مشروعات تجارية لم يتم إطلاقها	١٠,٥%



ينفرد مشروع «تاج سيتي» متعدد الاستخدامات بمساحته الكبيرة التي تبلغ ٣,٦ مليون متر مربع، وموقعه الاستراتيجي القريب من مطار القاهرة الدولي. ويعد «تاج سيتي» مجتمعاً فريداً من نوعه، حيث يستهدف تلبية متطلبات مختلف أنماط الحياة؛ ولهذا فإنه يضم وحدات سكنية متنوعة ومراكز تجارية ومتاجر ومنشآت تقدم خدمات الرعاية الصحية ومؤسسات تعليمية دولية، مع تصميم متنوع يلبي أذواق واحتياجات شريحة واسعة من العائلات والأفراد بمختلف مراحلهم العمرية.

تقسيم المشروع



■ سكني
■ تجاري

محفظة أراضي تاج سيتي



■ تحت التطوير
■ مشروعات تجارية لم يتم إطلاقها



المشروعات السكنية

يتميز مشروع «تاج سيتي» بموقعه المثالي، والذي يتوسط مدن القاهرة القديمة والجديدة ويتيح لسكانه التنقل بينها بسهولة ويسر. كما يوفر «تاج سيتي» للعملاء باقة واسعة من الوحدات السكنية ضمن مشروعاته المتنوعة ذات التصميمات الفريدة، لتلبية تفضيلات وأذواق شريحة واسعة من العملاء.

تاج سلطان

أطلقت مدينة مصر «تاج سلطان» كأول مشروع سكني داخل «تاج سيتي» وباكورة مشروعات الشركة خارج مدينة نصر. وقد شكّل هذا المشروع الريادي للشركة نقطة انطلاق لتحقيق النمو المستقبلي، مستفيدة من خراستها القوية في تصميم وبناء المشروع بتشكيلة واسعة من الوحدات السكنية التي تناسب فئات متنوعة من السكان. يحتضن «تاج سلطان» اليوم أكثر من ألف عائلة من مختلف الفئات المجتمعية، ويوفر المشروع نمط حياة شامل يجمع بين البيئة الهادئة وسط المساحات الخضراء البالغ مساحتها ٣٠ ألف متر مربع، مع أحدث وسائل الراحة، لتمنح السكان شعورًا فريدًا يجمع بين الهدوء والانسجام.

الإطلاق

٢٠١٢

عدد الوحدات

٢,٢١٨

الوحدات المباعة بنهاية عام ٢٠٢٤

٩٨,٣%

إجمالي المبيعات

٤,١ مليار جنيه

بارك ريزيدنس

يعد بارك ريزيدنس من أبرز المجتمعات السكنية الفاخرة التي تقدم مزيجًا يجمع بين حداثة وأناقة التصميمات المعمارية والمساحات الخضراء الشاسعة، بالإضافة إلى أفضل وسائل الراحة ومختلف سبل الترفيه المصممة خصيصًا لتناسب أسلوب حياة الشباب وتطلعاتهم. ويقدم المشروع تشكيلة متنوعة من الوحدات السكنية بمختلف المساحات والأنواع لتلائم احتياجات العملاء وتنوع أنماط المعيشة.

الإطلاق

٢٠١٥

عدد الوحدات

١,٥١٩

الوحدات المباعة بنهاية عام ٢٠٢٤

%٩٩,٩

إجمالي المبيعات

٤,٦ مليار جنيه

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 المفعمة بالأناقة والجمال. كما يجذب 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.

الإطلاق

٢٠١٨

عدد الوحدات

١٩٢

الوحدات المباعة بنهاية عام ٢٠٢٤

١٠٠٪

إجمالي المبيعات

٥٢٠,٧ مليون جنيه

شاليا

يمتد مشروع «شاليا» السكني النابض بالحياة على مساحة ٢٨٩ ألف متر مربع، ويتمتع بإطلالة رائعة على قلب تاج سيتي، بالإضافة إلى مساحته الشاسعة التي تضم مساحات خضراء ومساحات مائية هادئة تمثل قيمة فائقة مضافة للوحدات السكنية في المشروع. ويضم «شاليا» تشكيلة متنوعة من الوحدات السكنية، ومن بينها استوديوهات وشقق ووحدات دوبلكس وفيلات. كما يضم المشروع مركزًا اجتماعيًا شاملاً يقدم مختلف وسائل الترفيه والاستجمام والخدمات اليومية، مما يوفر لعملاء شاليا تجربة معيشية متكاملة تلبي مختلف احتياجاتهم في مكان واحد.

الإطلاق

٢٠١٨

عدد الوحدات

٩٤١

الوحدات المباعة بنهاية عام ٢٠٢٤

٩٩,٣%

إجمالي المبيعات

٣,٢ مليار جنيه



ليك بارك ستوديوز

يتضمن مشروع ليك بارك ستوديوز وحدات سكنية مصممة بعناية فائقة بهدف تلبية احتياجات شريحة كبيرة من العملاء الشباب والعزاب الراغبين في السكن في استوديوهات منظمة ومتنوعة بأفضل استغلال للمساحات وبأسعار معقولة، مما يتيح لهم الاستمتاع بنمط حياة فريد يضم الكثير من الحداثات ووسائل الراحة الأساسية دون الحاجة إلى شراء وحدات سكنية بمساحات كبيرة، فضلاً عن إيجاد بيئة متوازنة تلبي متطلبات العمل وتتيح الاسترخاء. كما يقدم المشروع خدماته لشريحة كبيرة من العملاء الراغبين في حياة سكنية على مقربة من مقرات عملهم في شرق القاهرة لتقليل أوقات التنقل، مع سهولة الوصول إلى مراكز الأعمال في المدينة.

الإطلاق

٢٠١٨

عدد الوحدات

٨٤٢

الوحدات المباعة بنهاية عام ٢٠٢٤

٩٩,٤%

إجمالي المبيعات

١,٤ مليار جنيه

كيندا

طورت شركة «مئك»، قبل أن تستحوذ عليها شركة مدينة مصر لتنضم إلى محفظة استثماراتها المتنوعة، مشروع كيندا وهو مجتمع سكني فريد يجمع بين روح التصميم الكندي واللمسة المصرية الأصيلة. ويستوحى المشروع قيمه من المبادئ الكندية المعنية بتحسين جودة الحياة، والاستدامة، والتخطيط المجتمعي، ليقدّم مزيّجًا متناغمًا من العمارة الحديثة ونمط الحياة الصديق للبيئة. كما ينفرد مشروع «كيندا» بوحداته السكنية الفاخرة كاملة التشطيب، مما يجعله الوجهة المثالية للعملاء الراغبين في الانتقال فورًا إلى وحدات سكنية دون الحاجة إلى إجراء مهام التشطيب وأعمال التجديد، وانطلاقًا من إيمان الشركة بأهمية ممارسات الاستدامة في المجتمعات التي تقوم بتطويرها، فقد شهد المشروع استخدام مواد بناء عازلة للحرارة وأنظمة صرف ابتكارية صديقة للبيئة لإعادة استخدام مياه الأمطار في ري الحدائق.

الإطلاق

٢٠٢٠

عدد الوحدات

٤٢٠

الوحدات المباعة بنهاية عام ٢٠٢٤

٨٠٪

إجمالي المبيعات

٤,٢ مليار جنيه



تاج فيل

أطلقت مدينة مصر خلال عام ٢٠٢٢ مشروع تاج فيل، الوجهة المثالية للراغبين في تجربة حياة فاخرة تتسم بأعلى مستويات الخصوصية وأرقى أنواع المرافق الترفيهية. ويضم الكموند تشكيلة متنوعة من الفيلات، من بينها فيلات الطابق الواحد والتي جذبت انتباه العملاء الراغبين في الاستمتاع بتجربة معيشية سهلة والعائلات التي تضم فئات عمرية مختلفة. كما يتميز تاج فيل بتشكيلة من المرافق التي تضاهي أرقى المستويات على الساحة العالمية، حيث يضم مركزًا تجاريًا يشمل مجموعة كبيرة من متاجر التجزئة، سعيًا لتحقيق رؤية الشركة الهادفة إلى تطوير مجتمعات عمرية ومستدامة.

الإطلاق

٢٠٢٢

عدد الوحدات

١٣٦

الوحدات المباعة بنهاية عام ٢٠٢٤

١٠٠٪

إجمالي المبيعات

١,١ مليار جنيه

إيليكت

مستفيدة من النجاح الباهر الذي حققه مشروع «تاج فيل»، أطلقت شركة مدينة مصر أحد أبرز مشروعاتها «إيليكت»، وهو مجتمع سكني فاخر يتميز بأعلى مستويات الخصوصية، ويقع على ارتفاع ٩ أمتار في قلب تاج سيتي، فضلًا عن إطلالته الساحرة على المناظر الطبيعية الخلابة في بيئة هادئة توفر أقصى درجات الخصوصية بعيدًا عن ضجيج المدينة. ويعزز «إيليكت» مسيرة نجاح الشركة عبر تقديم باقة متنوعة من الفيلات التي تلبي احتياجات وأذواق العملاء المتنوعة من حيث الأماكن والمساحات والتصميمات والأسعار.

الإطلاق

٢٠٢٢

عدد الوحدات

٢٧٣

الوحدات المباعة بنهاية عام ٢٠٢٤

٩٩,٦%

إجمالي المبيعات

٢,٤ مليار جنيه



كلوب سايد

يتسم مشروع كلوب سايد بالأناقة في التصميم والمناظر الطبيعية الخلابة، مما يتيح للعملاء تجربة معيشية متكاملة ونمط حياة فاخر وسط أفضل وسائل الراحة، مع انفراد المشروع بناجٍ رياضي مميز. ويقدم كلوب سايد العديد من الوحدات السكنية التي تلبي مختلف احتياجات العملاء، بدءًا من الوحدات المصممة بنمط لوفت «loft» وحتى الشقق ووحدات الدوبلكس.

الإطلاق

٢٠٢٢

عدد الوحدات

٢,٠٠٢

الوحدات المباعة بنهاية عام ٢٠٢٤

٩٩,٣%

إجمالي المبيعات

٩,٨ مليار جنيه

أوريجامي

يُعد أوريجامي أول مشروع سكني تطرحه شركة مَنك بعد استحواذ شركة مدينة مصر عليها، ويستوحى المشروع تصميماته الفنية الفريدة من الفلسفة والفنون اليابانية التقليدية. ويمزج المشروع بين مفاهيم الأناقة والتميز والهدوء، من خلال تصاميمه البسيطة والاستغلال الأمثل للمساحات المتاحة، كما يستوحى تصاميمه من الأوريجامي، الفن الذي يتميز بتصاميم هندسية حديثة يغلب عليها اللون الأبيض، ويتكون من مزيج فريد من الخطوط الواضحة والأشكال الأنيقة البسيطة التي تبعث على الصفاء والهدوء في أرجاء المجتمع السكني.

الإطلاق

٢٠٢٣

عدد الوحدات

١,٧٧٥

الوحدات المباعة بنهاية عام ٢٠٢٤

٩٣,٤%

إجمالي المبيعات

١٤,٢ مليار جنيه



أوريجامي جولف

صممت شركة مدينة مصر مشروعها المبتكر أوريجامي جولف في «تاج سيتي» على غرار التصميمات اليابانية الأنيقة، لتقدم تجربة معمارية متفردة تجمع بين النمط المعماري البسيط والمساحات الخضراء الخلابة. ويمتد المشروع على مساحة ١٢,٣٣٩ مترًا مربعًا، وقد أصبح خيارًا مثاليًا للعائلات الباحثة عن بيئة متكاملة تجمع بين السكن والتعليم والترفيه، حيث يشتمل على ملعب جولف ووحدات سكنية متنوعة تتضمن شقق وفيلات، فضلًا عن سهولة الوصول إلى النوادي الحصرية مثل كلوب كيان المعني بتقديم الخدمات الرياضية والصحية، والمنطقة التجارية النابضة بالحياة، ومدرسة أستان كولينج الدولية ذات المكانة المرموقة.

الإطلاق

٢٠٢٤

عدد الوحدات

٩٣٢

الوحدات المباعة بنهاية عام ٢٠٢٤

٦٦,٧%

إجمالي المبيعات

١١,١ مليار جنيه

المشروعات التجارية

يتميز مشروع تاج سيتي بموقع استثنائي بالقرب من طريق القاهرة السويس والطريق الدائري، وعلى بعد دقائق من شارع التسعين بالقاهرة الجديدة، ومدينة نصر، ومصر الجديدة، مما يجعله وجهة سكنية وتجارية جذابة للعملاء. ويحتضن المشروع منطقة تجارية عمرية متعددة الاستخدامات، تضم مجموعة متنوعة من الأنشطة التجارية ومتاجر التجزئة، لتلبية الطلب المتزايد على المساحات التجارية من قبل الشركات الناشئة وتعظيم الاستفادة من الفرص التي يتيحها الموقع الاستراتيجي للمشروع.





مكاتب كيندا

تمثل مكاتب كيندا مركزًا إداريًا متكاملًا داخل تاج سيتي، وتتميز بمساحات مجهزة بأحدث الحلول الابتكارية لتلبي متطلبات العمل المتنوعة في الشركات الناشئة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وحتى أكبر الشركات. ويقع المشروع في قلب القاهرة الجديدة، ويتيح موقعه المميز إمكانية الوصول إلى أبرز الطرق الرئيسية، وهو ما يساهم في إثراء تجربة المجتمع السكنية وتعزيز كفاءة المشروع. ويوفر المشروع مكاتب جاهزة تلزم بمبادئ الاستدامة وتتميز بتصميمها الذكية التي تجمع بين روح التصميم الكندي واللمسة المصرية الأصيلة، مما يتيح تعزيز معدلات الإنتاجية. ويحيط بالمشروع العديد من الخدمات التجارية والمساحات الخضراء المميزة بمناظرها الطبيعية الرائعة، في بيئة متكاملة تدعم نمو الأعمال والشركات التجارية وتوفر تجربة عمل يومية سهلة ومريحة.

الإطلاق

٢٠٢٣



تجد

ينبض مشروع «تجد» بالحياة في القاهرة الجديدة بالقرب من طريق القاهرة السويس والطريق الدائري، ليمثل بذلك وجهة تجارية متكاملة بتاج سيتي تلبي احتياجات العملاء المتنوعة. ويمتد هذا المشروع على مساحة ٣٩,٠٠٠ متر مربع، كما يتميز ببنية تحتية ذكية وتصميم عصري لتقديم العديد من الخدمات التجارية بنمط فاخر ومنها خدمات التجزئة والأنشطة التجارية الأخرى، لخلق بيئة إيجابية تدعم نمو الأعمال وتعزز التفاعل المجتمعي.

كما يتميز المشروع بمناطق واسعة تتيح تقديم خدمات التجزئة، ومساحات مكتبية مصممة بأعلى المعايير، والعديد من المتاجر الكبيرة، إلى جانب مواقف سيارات قريبة، ومجموعة متنوعة من الخدمات المصممة لتوفير أقصى درجات الراحة والكفاءة. وتمتد أنشطة المشروع لتشمل مجموعة متنوعة من المرافق ومنها المطاعم، والمقاهي، والبنوك، والصيدليات، ومراكز العناية بالصحة، بالإضافة إلى خدمات رعاية الأطفال، والرعاية الطبية، ليصبح بذلك مقصدًا لكل من يهتم بتحقيق التوازن بين العمل والحياة في بيئة مصممة لمواكبة تطلعات الغد.

الإطلاق

٢٠٢٤



في موقع استراتيجي محوري يربط بين القاهرة القديمة والمناطق الناشئة حديثًا، أطلقت شركة مدينة مصر مشروع «سراي» خلال عام ٢٠١٦ في شرق القاهرة بالقرب من العاصمة الإدارية الجديدة، ليمتد على مساحة ٥,٥ مليون متر مربع.

ويتميز «سراي» بأنه مشروع متعدد الاستخدامات، تم تصميمه لتلبية احتياجات قاعدة واسعة من العملاء، ومن بينهم الراغبون في الانتقال إلى تجربة سكنية مميزة بشرق القاهرة، بالإضافة إلى أصحاب الأعمال الساعين إلى توسيع نطاق مشروعاتهم لتشمل مناطق جديدة. وقد تم تصميم المشروع باستخداماته العديدة لتوفير نمط حياة حديث ومريح للعملاء من خلال تعزيزه بأفضل الخدمات والمناطق التجارية والمرافق الترفيهية التي تواكب التوجهات المستقبلية.

تقسيم المشروع



■ سكني	٧٧,٠%
■ تجاري	١٣,٠%
■ حدائق رئيسية	١,٠%

محافظة أراضي سراي



■ تحت التطوير	٤٩,٣%
■ مشروعات سكنية لم يتم إطلاقها	٣٦,٠%
■ مشروعات تجارية لم يتم إطلاقها	١٤,٧%



المشروعات السكنية

يتميز مشروع «سراي» بموقعه الاستراتيجي في قلب منطقة شرق القاهرة على بُعد ١٠ دقائق من الجامعة الأمريكية و١٥ دقيقة من الطريق الدائري و٥ دقائق من العاصمة الإدارية الجديدة، مما يتيح سهولة التنقل والوصول للعملاء المقيمين في المشروع. ويمتد «سراي» وسط مساحات خضراء خلابة وطبيعية شاسعة، ويضم بحيرة ساحرة تبلغ مساحتها ٥٠ ألف متر مربع. وقد تم تصميم «سراي» بعناية فائقة لتلبية تطلعات مختلف شرائح العملاء، مع تزويدهم بتجربة سكنية فائقة القيمة، وأفضل وسائل الراحة والأمان ضمن مجتمع عصري متكامل يلبي تطلعات الحياة الحديثة.

تأشال

يمثل تأشال أولى المشروعات السكنية في قلب «سراي»، ويستهدف توفير تشكيلة واسعة وفاخرة من الوحدات السكنية من الفيلات والشقق لتلبية احتياجات وتفضيلات شرائح العملاء المتنوعة، مع الحفاظ على الطابع المعماري الموحد للمجتمع ككل. بالإضافة إلى ذلك، يتميز المشروع بمساحاته الخضراء الواسعة، ويقدم العديد من وسائل الراحة بما في ذلك المرافق الرياضية والمطاعم، مما يساهم في إثراء تجربة المجتمع السكني المتكامل وتقوية أواصر التواصل بين أفراد المجتمع.

الإطلاق

٢٠١٦

عدد الوحدات

١,٢٠٦

الوحدات المباعة بنهاية عام ٢٠٢٤

٩٩,١%

إجمالي المبيعات

٣,١ مليار جنيه



إيست ويف

يقدم مشروع إيست ويف، الذي تم إطلاقه خلال عام ٢٠١٧، باقة متنوعة من أحدث الاختيارات السكنية داخل مشروعيه المبتكرين Varana Houses و Croons Condos، مع التركيز على توفير تجربة معيشية تعزز مفهوم الشمول وتتيح خيارات متنوعة وبأسعار معقولة. ويوفر Croons Condos وحدات استوديو ووحدات سكنية للأفراد والعائلات الصغيرة، في حين يوفر Varana Houses مجموعة من الفيلات ووحدات تاون هاوس لتناسب أنماط الحياة المختلفة. وقد تم تصميم مشروع إيست ويف لتكون نسبة المباني إلى نسبة المساحات الخضراء ٢٠٪، مما يتيح للعملاء فرصة الابتعاد عن الازدحام والتكديس السكاني والاستمتاع برفاهية المساحات الشاسعة والمفتوحة وممارسة مختلف الأنشطة الخارجية، فضلاً عن خلق مجتمع فريد يعزز شعور أفرادها بالانتماء والتقدير.

الإطلاق

٢٠١٧

عدد الوحدات

٣,٦٥٠

الوحدات المباعة بنهاية عام ٢٠٢٤

٩٨,٩٪

إجمالي المبيعات

٩,٤ مليار جنيه

كاشانا ليكس

يقدم مشروع كاشانا ليكس مفهومًا فريدًا وابتكارياً لفكرة المجتمع السكني العصري، ويتميز بتصميمه الفريد الذي يشبه المنتجعات، ليوفر تجربة العيش على الشاطئ دون مغادرة القاهرة، حيث تطل جميع الوحدات على لاجون «سراي» الممتد على مساحة ٥٠ ألف متر مربع. ويقدم المشروع باقة متنوعة من أفخم الوحدات السكنية لتلبية أنماط الحياة والاحتياجات الأسرية المتنوعة، بما في ذلك فيلات مستقلة ووحدات توين هاوس ووحدات تاون هاوس وفيلات بطابق واحد. كما يقدم للوحدات جميع أشكال الخدمات والصيانات بهدف خلق تجربة معيشية راقية وسلسلة ومتكاملة.

الإطلاق

٢٠١٨

عدد الوحدات

٣٥٤

الوحدات المباعة بنهاية عام ٢٠٢٤

٩٨,٠%

إجمالي المبيعات

٢,٦ مليار جنيه

راي

يُعد مشروع راي من أبرز المجتمعات السكنية الفاخرة، حيث يوفر خيارات سكنية متنوعة تلبي مختلف أذواق وتفضيلات العملاء بما يتوافق مع أنماط معيشتهم المختلفة. وتضم المرحلة الأولى من المشروع مجموعة متنوعة من الفيلات ووحدات التاون هاوس بتصميم معماري راقٍ وسط مساحات خضراء شاسعة وطبيعة خلابة وممرات مشاة ملائمة للتنزه والمشي، لتعزيز نمط الحياة العصري وتقديم تجربة سكنية ترتقي إلى أعلى مستويات الرفاهية والهدوء.

الإطلاق

٢٠٢٣

عدد الوحدات

٤٢٥

الوحدات المباعة بنهاية عام ٢٠٢٤

٩٨,٠%

إجمالي المبيعات

٣,٦ مليار جنيه



إيلان

يضم مشروع إيلان العديد من أنواع الوحدات السكنية، ويتجاوز عددها ٢٨٠٠ وحدة، ضمن مجتمع متكامل يشمل المرافق والخدمات التعليمية والترفيهية التي يقدمها مشروع سراي، وتتضمن أماكن التسوق والمطاعم، فضلاً عن مدرسة دولية وفندق فاخر وبحيرة ساحرة. كما تم تخصيص مساحة ٩ آلاف متر مربع من المشروع للأغراض التجارية، بما يتيح تجربة معيشية متكاملة تجمع بين الراحة والنمو الموهي في بيئة متكاملة.

الإطلاق

٢٠٢٣

عدد الوحدات

٣,٠١٨

الوحدات المباعة بنهاية عام ٢٠٢٤

%٩٣,٩

إجمالي المبيعات

١٣,٩ مليار جنيه



راي فيوز

يقدم مشروع راي فيوز في قلب القاهرة الجديدة مجموعة متنوعة من الفيلات المستقلة المتميزة بمساحات تتراوح بين ١٦٠ و٢٣٥ مترًا مربعًا، وسط أجواء هادئة وطبيعة خلابة تمنح السكان راحة استثنائية. كما يخصص المشروع ٨٠٪ من مساحته للمناطق المفتوحة، مما يمنح السكان تجربة معيشية فريدة تجمع بين وسائل الراحة والأنشطة والخدمات المتنوعة، حيث يتضمن المشروع ممرات مخصصة للمشبي، ومرافق مخصصة للعناية بالصحة واللياقة، إلى جانب قربه من كافة خدمات سري التجارية والتعليمية والترفيهية.

الإطلاق

٢٠٢٣

عدد الوحدات

٣٢٣

الوحدات المباعة بنهاية عام ٢٠٢٤

٩٦,٩٪

إجمالي المبيعات

٣,٢ مليار جنيه

سراي مانشن

يتميز مشروع سراي مانشن بموقع استراتيجي داخل مجتمع سراي على طريق القاهرة السويس، وعلى مقربة من القاهرة الجديدة والعاصمة الإدارية، ليجمع بين فخامة المباني السكنية وسهولة الوصول إلى أكبر بحيرة مائية في القاهرة، ونوادٍ فاخرة، ومدارس دولية، ومرافق مخصصة للعناية بالصحة واللياقة. ويضم المشروع فيلات مستقلة وقصور تحيط بها طبيعة غناء وأجواء مليئة بالهدوء الساحر، مع الاهتمام بأدق تفاصيل التصميم التي تضمن الحفاظ على خصوصية العملاء وراحتهم.

الإطلاق

٢٠١٩

عدد الوحدات

٩٠

الوحدات المباعة بنهاية عام ٢٠٢٤

١٠٠٪

إجمالي المبيعات

٤٩٣,٦ مليون جنيه



شقة ريزيدنس

في قلب سراي، يبرز مشروع شقة ريزيدنس بتشكيلته المعمارية الراقية المكونة من ٧٤٤ وحدة سكنية، وقد ضُممت بعناية فائقة لتحقيق التوازن الأمثل بين الخصوصية والفخامة. ويقع المشروع بالقرب من مجموعة واسعة من المرافق الحيوية، ومن بينها أسواق ومطاعم ومدارس دولية وفندق ومنتجع صحي، بالإضافة إلى بحيرة مصممة للسباحة والاستجمام تمتد على مساحة ١٠,٠٠٠ متر مربع.

كما يضم المشروع نادياً خاصاً، وممرات تنساب بين المساحات الخضراء لتضفي لمسة من الهدوء والحيوية، ومنطقة تجارية نابضة بالحياة، ضمن مخطط عمراني مستوحى من الطراز التوسكاني، وفي موقع مرتفع يضيف على كل وحدة سكنية إحساساً بالخصوصية والتميز، بعيداً عن صخب الحياة اليومية.



الإطلاق

٢٠٢٤

عدد الوحدات

٧٤٤

الوحدات المباعة بنهاية عام ٢٠٢٤

٨٢,٣%

إجمالي المبيعات

٧,٠ مليار جنيه

راي فاليز

يقدم مشروع راي فاليز مجموعة متميزة من الفيلات ووحدات التاون هاوس، بمساحات تتراوح بين ١٧٥ و ٢٣٥ متراً مربعاً، وسط متزهات خضراء وهادئة تشغل ٨٠٪ من المشروع. ويعيش السكان في مجتمع متكامل يتيح الوصول المباشر إلى مرافق سراري المتنوعة، والتي من بينها أسواق ومطاعم ومدارس ومراكز صحية، عبر مسارات مصممة بعناية للتمتع بالمشي وممارسة الأنشطة الرياضية، ليحظى السكان بأسلوب حياة يجمع بين الراحة والنشاط.

الإطلاق

٢٠٢٤

عدد الوحدات

١٨٢

الوحدات المباعة بنهاية عام ٢٠٢٤

٧٨,٦٪

إجمالي المبيعات

٣,٣ مليار جنيه



إيس ريديزانس

في مشروع إيس ريزيدنس، تتناغم التصميم الهندسية المعمارية مع المناظر الطبيعية الخلابة، لتُقدم مجتمعًا سكنيًا أنيقًا تتراوح مساحات وحداته السكنية بين ٦٥ و١٥٦ مترًا مربعًا، ضمن أحدث المشاريع في سراي. ويعتني المشروع بتوفير سبل الراحة والخدمات المتنوعة، حيث يمكن للمقيمين به الوصول إلى مجموعة متكاملة من المرافق، ومن بينها أسواق ومطاعم ومدارس دولية ومسجد وبحيرة خلابة للسباحة والاستجمام، والتي تمتد على مساحة ١٠,٠٠٠ متر مربع لتضفي أجواء من المرح والترفيه. ويكتمل المشهد بتوفير نواف خاصة وحدائق منسقة ومسارات خضراء مهيأة للتمتع مع الحيوانات الأليفة، ليمنحك المشروع تجربة سكنية هادئة تلّزم بالمعايير البيئية وتعزز مفهوم الاستدامة.

الإطلاق

٢٠٢٤

عدد الوحدات

١,٨٢٤

الوحدات المباعة بنهاية عام ٢٠٢٤

٦٥,٠%

إجمالي المبيعات

١٨,٥ مليار جنيه

المشروعات التجارية

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 والتواصل مع شريحة أكبر من العملاء المحتملين، للاستفادة من ارتفاع الطلب على متاجر التجزئة والمطاعم مدعومة بالنمو السكاني وقوته الشرائية المرتفعة في تلك المناطق الجديدة.

تجد كوميونتي مول

يقع تجد كوميونتي مول على طريق القاهرة السويس في قلب مشروع سراي وعلى مقربة من المجتمعات السكنية، ل يتيح للمقيمين سهولة الوصول إلى مجموعة واسعة من متاجر البيع بالتجزئة والمطاعم الفاخرة ومراكز الترفيه والمقاهي الراقية ومتاجر الأطعمة، فضلاً عن العديد من العلامات التجارية العالمية، مما يتيح للسكان الاستمتاع بنمط حياة عصري في منطقة شرق القاهرة ويجذب الزوار من خارج سراي. وتضفي المساحات الخضراء والنوافير ومناطق الجلوس المفتوحة أجواءً منعشة على تجربة التسوق، ليكون بذلك المول من أهم المراكز التجارية والاجتماعية في منطقة شرق القاهرة.

الإطلاق

٢٠١٩

عدد الوحدات

٥٣

الوحدات المباعة بنهاية عام ٢٠٢٤

٢,٤٧٪

إجمالي المبيعات

٦٩٨,٣ مليون جنيه





THE BUTTERFLY

انطلاقاً من حرصها على تلبية طلب عملائها المتزايد على أرقى الوحدات السكنية، أطلقت مدينة مصر مشروع ذا باترفلاي المميز بموقعه الاستراتيجي في قلب المستقبل سيتي بشرق القاهرة. ويتميز المخطط العمراني للمشروع بالعديد من الخدمات المميزة عالية القيمة، وتصميمه المستدام، ليشكل بذلك مجتمعاً متراظماً يجذب إليه المزيد من العملاء والراغبين في الاستفادة من أبرز فرص الاستثمار طويلة الأجل.

تقسيم المشروع



■ سكني

■ تجاري

90,0%

10,0%

محفظة أراضي ذا باترفلاي



■ تحت التطوير

■ مشاريع سكنية لم يتم إطلاقها

91,0%

9,0%

■ مشاريع تجارية لم يتم إطلاقها

ذا باترفلاي

يقع مشروع ذا باترفلاي في قلب المستقبل سيتي وعلى بعد مسافة بسيطة من محور الأمل، ويقدم مجموعة من الفيلات ووحدات التاون هاوس تبدأ مساحتها من ١٧٥ مترًا مربعًا. وقد صُمم المشروع ليمنح سكانه تجربة معيشية تنسجم مع الطبيعة وتحترم الخصوصية وتعزز مفهوم الاستدامة، حيث تحيط به المساحات الخضراء والمساحات المائية والمراكز الصحية ومتاجر التجزئة، ليشكل بذلك مجتمعًا متكاملًا يجمع بين الراحة والخصوصية، والاستدامة.

الإطلاق

٢٠٢٤

عدد الوحدات

١,٦٨٥

الوحدات المباعة بنهاية عام ٢٠٢٤

١٨,٢٪

إجمالي المبيعات

٣٤,١ مليار جنيه



يُمثل مشروع زهو فرصة محورية وركيزة أساسية لتحقيق النمو على المستوى الإقليمي، حيث يقدم نموذجا معماريا عصريا في غرب محافظة أسسوط. وتستهدف مدينة مصر زيادة إقبال المشترين والمستثمرين على هذا المشروع من خلال تلبية احتياجات السوق المتنوعة، وتنشيط الحركة الاقتصادية، وتقديم تجربة عمرانية متكاملة ومشروعات متعددة الاستخدامات ترتقي بسقف التوقعات في صعيد مصر.

تقسيم المشروع



■ سكني

■ تجاري

محفظة أراضي زهو



■ تحت التطوير

■ مشروعات سكنية لم يتم إطلاقها

■ مشروعات تجارية لم يتم إطلاقها

زهو

يمثل مشروع «زهو» باكورة المشروعات التوسعية لشركة مدينة مصر خارج منطقة شرق القاهرة، وهو مشروع متعدد الاستخدامات يمتد على مساحة ١٠٤ فدان في غرب محافظة أسيوط. يضم المشروع ما يقارب ٣٠٠ وحدة سكنية، بالإضافة إلى المساحات التجارية ونادي رياضي ومرافق حديثة، كما يحظى المشروع بموقع استراتيجي بالقرب من مطار أسيوط ووسط المدينة، مما يضمن سهولة الوصول إلى الخدمات والبنية التحتية الأساسية.

الإطلاق

٢٠٢٣

عدد الوحدات

٢٩٧

الوحدات المباعة بنهاية عام ٢٠٢٤

%٤٠

إجمالي المبيعات

٢,٠ مليار جنيه



مجتمعات عصرية

تتبنى شركة مدينة مصر رؤية طموحة تستهدف تطوير مجتمعات عمرانية مستدامة وناشطة بالحياة، تعزز مفهوم المشاركة والشمول وأواصر الترابط الاجتماعي بين السكان. وقد انعكست هذه الرؤية على ما تقدمه الشركة من تجارب سكنية استثنائية، ومرافق متكاملة، ومراكز تجارية في مشروعاتها المبتكرين تاج سيتي وسراي بشرق القاهرة، في خطوة تجسد التزام الشركة الراسخ بتقديم حلول ابتكارية والارتقاء بنمط حياة العملاء وخلق قيمة طويلة الأجل.

تاج سيتي

تجارب سكنية استثنائية

يمتد مشروع تاج سيتي على مساحة ٣,٦ مليون متر مربع، ويتميز بموقعه الاستراتيجي بالقرب من مطار القاهرة الدولي، ويضم مجموعة متنوعة من المجتمعات السكنية مثل تاج سلطان، وبارك ريزيدنس، وتاج جاردنز، وشاليا، وليك بارك ستوديوز، وكيندا، وتاج فيل، وإيليكت، وكلوب سايد، وأوربجامي، وأوربجامي جولف. وقد حرصت الشركة على تطبيق أعلى معايير الجودة والدقة في تصميم مجتمعاتها، مستهدفة تلبية الاحتياجات المتنوعة لأنماط الحياة المختلفة، مع توفير مساحات خضراء واسعة، وتصاميم معمارية عصرية، ومجموعة متكاملة من الخدمات.

النوادي الاجتماعية والرياضية

يمثل نادي تاج سلطان مركزًا اجتماعيًا وترفيهيًا متكاملًا، حيث يوفر للسكان مرافق لياقة بدنية، وحمامات سباحة، وصالات للاسترخاء، بالإضافة إلى تنظيم العديد من الفعاليات المجتمعية. كما تحظى المشروعات الأخرى بمجموعة من النوادي الاجتماعية والرياضية، لتكون بذلك وجهة مثالية توفر أعلى مستويات الراحة والرفاهية.

المركز الاجتماعي في بارك ريزيدنس

يستهدف مشروع بارك ريزيدنس تلبية الاحتياجات المتنوعة للسكان عبر تقديم الخدمات الأساسية، وتوفير مناطق مخصصة لإقامة الأنشطة الاجتماعية، بالإضافة إلى إنشاء مرافق ترفيهية تعزز الروابط المجتمعية وتوفر العديد من شبل الراحة للسكان في حياتهم اليومية.

المدارس والمؤسسات التعليمية

دخلت مدينة مصر في شراكة مع «سيرا للتعليم» و«إيديوهايف»، لإنشاء مدرسة لمانيا السويسرية الدولية في تاج سيتي، وهي أول مدرسة دولية سويسرية في منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا تركز على دمج الأنشطة الرياضية ضمن منظومتها التعليمية بالتعاون مع كلوب كيان، بالإضافة إلى تقديم نظام تعليم البكالوريا الدولية الكامل من مرحلة ما قبل رياض الأطفال وحتى إتمام الشهادة الثانوية، وبرنامج ريادة أعمال بالشراكة مع كلية إدارة الأعمال في لوزان السويسرية.

نادي كيان

استكمالًا لحرص مدينة مصر على تعزيز ممارسة الأنشطة الرياضية وتوفير تجربة معيشية متكاملة داخل تاج سيتي، أطلقت الشركة نادي كيان، الذي تديره شركة بلو ريبون، ضمن مشروع كيان، في خطوة تستهدف تعزيز التجربة الفريدة التي تقدمها مدرسة لمانيا السويسرية الدولية من خلال تقديم برامج رياضية احترافية مختصة في تدريب الأفراد وتطوير مهاراتهم. كما يتبنى النادي نهجًا شاملاً للجمع بين التميز الرياضي وتنمية المهارات الشخصية وتنمية الفنون والترفيه، سعياً لتنمية جيل جديد من المواهب الشابة.

المرافق التجارية

وصف تجد

يقع تجد في قلب القاهرة الجديدة، ويمتد على مساحة ٣٩,٠٠٠ متر مربع، حيث يتيح للمقيمين التمتع بمتاجر التجزئة والمكاتب، مع تزويدهم بتجربة معيشية استثنائية تواكب أحدث الأنماط العصرية في منطقة متكاملة واحدة. ويتميز المشروع بموقعه الاستراتيجي بالقرب من طريق القاهرة السويس والطريق الدائري، ويتضمن العديد من المتاجر والخدمات وأحدث وسائل الراحة، مما يوفر بيئة مناسبة لنمو الأعمال وتلبية الاحتياجات المجتمعية بسهولة.

وصف مكاتب كيندا

تمثل مكاتب كيندا مركزًا إداريًا متميزًا ضمم خصيصًا لتلبية أحدث متطلبات الشركات والعملاء، ليكون الخيار الأمثل لكل من يسعى لإثبات حضوره وكفاءته في بيئة عمل ديناميكية ومتطورة.





أبرز الفعاليات



احتفالية عيد الميلاد المجيد في نهاية العام

اختتمت مدينة مصر العام باحتفالية مميزة جمعت السكان في أجواء تنبض بالفرح والتواصل، حيث تزينت الساحات بديكورات تعبر عن روح المناسبة، وشهدت إقامة أنشطة عائلية وبرامج مجتمعية، مما يعكس التزام الشركة بتعزيز الروابط الإنسانية داخل المجتمع.



بازار I Make This

استضافت مدينة مصر بازار I Make This مرتين خلال عام ٢٠٢٤، الأولى في رمضان والثانية في شهر نوفمبر، حيث استعرض الحدث أعمال الحرفيين المحليين ورواد الأعمال، مقدماً تجربة تسوق فريدة مليئة بالإبداع والمنتجات اليدوية.



كأس الأمم الإفريقية

حرصت مدينة مصر على تحويل منطقة الطعام في تاج سلطان إلى ساحة مفعمة بالحياة وملينة بالمشجعين لمتابعة مباريات كأس الأمم الإفريقية، مما أضفى أجواءً حماسية وممتعة للسكان.



اليوم العالمي للمرأة

احتفاءً باليوم العالمي للمرأة، قامت مدينة مصر بتوزيع قسائم خصم حصريّة من صالون محمد جابر على جميع السيدات في المجتمع، في لفتة تعكس مدى تقدير الشركة لهنّ ولإسهاماتهن الفاعلة.



سراي

تجربة سكنية استثنائية

يمتد مشروع سراي متعدد الاستخدامات على مساحة 0,0 مليون متر مربع، حيث يتميز بموقعه الاستراتيجي على طريق القاهرة السويس، وعلى بُعد دقائق قليلة من العاصمة الإدارية الجديدة. ويضم المشروع مجموعة متنوعة من المجتمعات السكنية مثل تافال، وإيست ويف، وكافانا ليكس، وراي، وإيلان، وراي فيوز، وسراي مانشن، وشية ريزيدنس، وراي فاليز، وإيس ريزيدنس. كما يحظى المشروع بحيرة ساحرة تبلغ مساحتها 0٠ ألف متر مصممة لممارسة أنشطة السباحة وإضفاء أجواء المنتجعات المنعشة على البيئة المحيطة، في مساحات شاسعة من المناظر الطبيعية الخلابة والمرافق المتكاملة، ليقدّم المشروع بذلك تجربة سكنية مبتكرة تناسب الأذواق المتنوعة للعلاء.

النوادي الاجتماعية والرياضية

يضم كل مشروع سكني في سراي ناديًا خاصًا ضمّم لتقديم تجربة متكاملة تجمع بين الاسترخاء، والترفيه، وتُرسخ روح الانتماء وأهمية التواصل المجتمعي بين السكان. كما تتضمن هذه النوادي مرافق رياضية، وحمامات سباحة، ومراكز مختصة في تعزيز الرفاهية، وصلات لعقد الأنشطة الاجتماعية.

المدارس والمؤسسات التعليمية

يقدم مشروع سراي تجربة تعليمية متكاملة للعائلات الباحثة عن جودة التعليم، بفضل ما يتميز به من منطقة تعليمية متكاملة تشمل مدارس دولية ودور حضنة، إلى جانب موقعه الاستراتيجي بالقرب من جامعات مرموقة مثل الجامعة الأمريكية بالقاهرة (AUC) والجامعة الألمانية بالقاهرة (GUC).

المرافق الرياضية

يضم مشروع سراي مجموعة متنوعة من المرافق الرياضية التي تشمل ملاعب كرة القدم والتنس، ومسارات مخصصة للركض. ويقع نادي سراي الرياضي في كلوب فيوز على مساحة ١٠,٠٠٠ متر مربع، ويحتوي على صالات رياضية، وحمامات سباحة، وملاعب متعددة لممارسة مختلف الأنشطة الرياضية، بالإضافة إلى مسارات للركض والدراجات، مع وجود نواجٍ إضافية موزعة في أحياء أخرى.

المرافق الدينية

يحتوي سراي على مسجد يتيح للسكان ممارسة شعائهم الدينية في أجواء مليئة بالسكينة والهدوء وبما يعزز الروابط المجتمعية بينهم.

الوجهات التجارية

انطلاقًا من حرص مدينة مصر على تقديم تجربة تجارية متكاملة، يحتضن مشروع سراي مناطق تجارية حيوية تجمع بين أبرز العلامات التجارية العالمية والمحلية، وسط مساحات مفتوحة وممرات طبيعية خلابة، لتمنح السكان والزوار تجربة تسوق مميزة. كما يشمل المشروع منطقة حديثة مخصصة للأعمال التجارية تحتوي على مكاتب ومساحات عمل مشتركة، مما يتيح الارتقاء بيئة ريادة الأعمال الإضافي في مصر.

تجد كومبوني مول

يقع تجد كومبوني مول في قلب مشروع سراي، ويتميز بموقعه الاستراتيجي على طريق القاهرة السويس، ل يتيح للمقيمين سهولة الوصول إلى مجموعة متنوعة من متاجر التجزئة، والمطاعم، ومرافق الترفيه. وقد تم تصميمه ليُمثل وجهة متكاملة وتجربة معيشية عملية ونمط تسوق فاخر ومبهج، حيث يضم باقة مختارة من العلامات التجارية العالمية والمحلية، ومحلات البقالة الفاخرة، والكافيهات، فضلًا عن المساحات الخضراء، والمسطحات المائية، والمناطق المفتوحة المخصصة للجلوس، مما يضيف أجواء منعشة على تجربة التسوق ويساهم في جذب الزوار من المناطق المجاورة، ليصبح بذلك مركزًا تجاريًا واجتماعيًا بارزًا في منطقة شرق القاهرة.



الاستدامة والمسؤولية الاجتماعية للشركات

استراتيجية الاستدامة والمسؤولية الاجتماعية للشركات

تواصل شركة مدينة مصر ترسيخ مبادئ الاستدامة في جوهر عملياتها التشغيلية ومشاريعها المختلفة، مع التركيز على إرساء قيم المسؤولية البيئية، والارتقاء بالمجتمعات المحيطة، وتطبيق ممارسات الحوكمة بأعلى مستويات الشفافية والنزاهة. وقد حرصت الشركة خلال عام ٢٠٢٤ على مواصلة تطبيق رؤيتها طويلة الأجل التي تستهدف تقديم إطار عمل شامل لتنفيذ مستهدفات الاستدامة، حيث يقوم هذا الإطار على ركيزتين رئيسيتين وهما: البناء من أجل مستقبل أكثر

وفي ذات السياق، تستهدف الشركة مواءمة استراتيجيتها المعنية بالاستدامة مع أهدافها في قطاع التطوير العقاري، حيث تواصل اكتشاف الفرص التي تخلق قيمة طويلة الأجل، وتدعم جهودها الرامية إلى تحقيق أهداف التنمية الوطنية، وتعزيز دورها كمطور عقاري مسؤول ملتزم بتشييد مجتمعات عمرانية حديثة. كما تلتزم الشركة بتطبيق إجراءات مدروسة وإبرام شراكات استراتيجية تساهم في تحويل الاستدامة من مجرد التزام إلى واقع ملموس في كافة المجتمعات المحيطة.

استدامة وتطوير المجتمعات المحيطة. ومن هذا المنطلق، تؤكد الشركة عزمها على تقليل البصمة البيئية لعملياتها التشغيلية ومشاريعها المختلفة من خلال تطوير مجتمعات عمرانية شاملة تتسم بالمرونة والاستدامة، وتلبي احتياجات الحاضر والمستقبل في مختلف أنحاء مصر.

وتحت شعار «البناء من أجل مستقبل أكثر استدامة»، تولي الشركة اهتمامًا كبيرًا بتعزيز ممارسات الاستدامة في التشييد والبناء، وتحسين كفاءة الموارد المستخدمة في جميع

إحياء التراث

استهدفت مدينة مصر في عام 2024 تعزيز جهودها الرامية إلى الحفاظ على التراث والهوية الثقافية من خلال تبني مبادرات تستهدف إحياء التراث المعماري والاهتمام بالتاريخ المصري العريق، ليكون بذلك مصدر فخر للأجيال القادمة.



ترميم سطح بيت الرزاز التاريخي



في مبادرة ملهمة، أعلنت شركة مدينة مصر عن ترميم سطح بيت الرزاز التاريخي، أحد التحف المعمارية في قلب حي الدرب الأحمر والذي يعود تاريخ بناؤه إلى القرن الخامس عشر، بالتعاون مع المؤسسة المصرية لإنقاذ التراث وشركة أنوال الكحال. وقد استمر العمل على هذا المشروع لمدة تسعة أشهر، لإعيد الحياة إلى هذا الصرح المعماري والكيان الثقافي الفريد ويعزز مساهمات الشركة في التنمية الحضرية المستدامة. ويجسد هذا التعاون التزام الشركة العميق بالحفاظ على الهوية الثقافية والتراثية لمصر وتطوير الأحياء التاريخية للأجيال القادمة.



تطوير المجتمعات المحيطة

في إطار مسؤوليتها الاجتماعية، حرصت شركة مدينة مصر في عام 2024 على توسيع نطاق برامجها التنموية التي تستهدف تطوير المجتمعات التي تعمل بها والارتقاء بجودة حياة السكان، مع التركيز على معالجة قضايا الأمن الغذائي، والرعاية الصحية، والحفاظ على التراث، وتعزيز الشعور بأهمية المشاركة المجتمعية، مما يعكس مدى التزام الشركة بتطوير مجتمعات عمرانية تتسم بالكفاءة والشمولية والقدرة على التطور.



مبادرة مائدة الرحمن في «سراي» و«تاج سيتي»

بالتعاون مع مؤسسة الجود الخيرية، أطلقت شركة مدينة مصر خلال شهر رمضان ٢٠٢٤ مبادرة لإقامة مائتي رحمن في مشروع «سراي» و«تاج سيتي»، والتي شملت توزيع ١٠٠٠ وجبة يوميًا طوال الشهر الكريم، لتوفير المساعدات الغذائية للأسر الأشد احتياجًا وتعزيز الشعور بالانتماء بين أفراد المجتمع. كانت المبادرة تعبيرًا صادقًا عن معاني التضامن والتراحم والإنسانية، وتجسيدًا لروح الشهر الفضيل، ورسالة واضحة عن التزام الشركة العميق بالمسؤولية الاجتماعية.



توزيع كراتين رمضان بالتعاون مع بنك الطعام المصري

ساهمت شركة مدينة مصر في توزيع ١٠,٠٠٠ كرتونة رمضان على الأسر الأكثر احتياجًا في مختلف أنحاء الجمهورية، وذلك بالتعاون مع بنك الطعام المصري. وشهدت المبادرة مشاركة فعالة من موظفي الشركة في جلسة تطوعية لتعبئة كراتين الطعام، مما ساهم في إيصال المساعدات الأساسية للمجتمعات المحرومة، وتعزيز ثقافة التعاطف والعمل الجماعي والمشاركة المجتمعية بين الموظفين.



إطلاق مبادرة الصحة النسائية بالتعاون مع مستشفى بوية

تزامنًا مع حلول الشهر العالمي للتوعية بسرطان الثدي، أطلقت مدينة مصر بالتعاون مع مستشفى بوية حملة شاملة تهدف إلى تعزيز الخدمات الصحية المقدمة للنساء ونشر الوعي بأهمية الفحص المبكر. وقد أتاحَت المبادرة للموظفات وعائلاتهن تلقي خدمات الكشف المبكر، إلى جانب حضور ندوات تثقيفية تستهدف التوعية بالسرطان وطرق الوقاية منه ومعالجته. وتعكس هذه المبادرة التزام الشركة بدعم قضايا المرأة، وتعزيز المساواة بين الجنسين، والارتقاء بالصحة العامة ورفاهية المجتمع.



مساهمة فريق مدينة مصر بالملابس بالتعاون مع بنك الكساء المصري

نظمت شركة مدينة مصر مبادرة يقوم بموجبها فريق العمل بالشركة بالتبرع بالملابس لبنك الكساء المصري، للتشجيع على قيم العطاء والمسؤولية الاجتماعية. وقد قام فريق العمل بالمساهمة بالملابس لدعم المجتمعات الأشد احتياجًا، وهو ما يعكس روح المشاركة المجتمعية التي يتحلّى بها موظفو الشركة.



أورانج كورنرز



عقدت مدينة مصر شراكة استراتيجية مع أورانج كورنرز مصر لإطلاق مبادرة دعم الشركات الناشئة (حاضنة أعمال) في صعيد مصر والدلتا. تهدف المبادرة إلى دعم رواد الأعمال الشباب من خلال توفير البرامج التدريبية والاستشارات التوجيهية والتمويل اللازم لتحويل أفكارهم إلى مشروعات قائمة ومستدامة. وخلال عام ٢٠٢٤، توسع نطاق البرنامج ليشمل مناطق جديدة مثل أسيوط والأقصر والإسكندرية وكفر الشيخ. وبموجب المبادرة، تم احتضان أكثر من ١٠٠ شركة ناشئة وتوفير أكثر من ١٤٠ فرصة عمل، وتسجيل العديد من الشركات الناشئة ضمن منظومة الاقتصاد الرسمي. تؤكد هذه الشراكة التزام مدينة مصر بتمكين الشباب، وتشجيع روح الابتكار، فضلًا عن المساهمة في التنمية الاقتصادية الشاملة في مختلف أنحاء مصر.



حملة التبرع لمؤسسة مجدي يعقوب

شاركت مدينة مصر في الاحتفال بالذكرى السنوية الخامسة عشر لتأسيس مؤسسة مجدي يعقوب للقلب من خلال فعالية خاصة أقيمت في المتحف المصري الكبير. وقد شهدت الاحتفالية مشاركة نخبة من الوزراء والمحافظين والشخصيات العامة لتكريم جهود المؤسسة في إنقاذ الأرواح. تضمنت أبرز فعاليات الاحتفالية كلمات ألقاها السير مجدي يعقوب والدكتور مجدي إسحاق وزينة توكل إلى جانب إقامة مزاد علني لدعم رسالة المؤسسة. وخلال الاحتفالية؛ ساهمت مدينة مصر بالتبرع لدعم جهود رعاية المرضى من واقع إيمانها بواجبها نحو تعزيز الصحة والمسؤولية الاجتماعية. واختتم الحفل بعرض موسيقي قدمه الموسيقار عمر خيرت، جسد خلاله روح الشفاء والأمل والمشاركة المجتمعية.



ماراثون جمعية أصدقاء أحمد بهاء الدين

شاركت مدينة مصر بالرعاية الذهبية لماراثون جمعية أصدقاء أحمد بهاء الدين لمسافات 5 و ١٠ كيلو متر، وهي فعالية مخصصة لدعم التنمية الاجتماعية والثقافية في صعيد مصر. تعكس هذه الشراكة التزام مدينة مصر بالتمكين المجتمعي، والمساهمة في تحسين جودة الحياة وإتاحة الفرص للفئات المجتمعية الأشد احتياجًا.



البناء من أجل مستقبل أكثر استدامة

في عام 2024، واصلت شركة مدينة مصر تطبيق خطتها المعنية بتعزيز الاستدامة البيئية، حيث تبنت مجموعة متنوعة من المبادرات وأبرمت شراكات استراتيجية مثمرة تهدف إلى تقليل بصمتها الكربونية.

عقد لشراكة مع «المراكبي للصلب»

كان من أبرز الشراكات التي عقدتها مدينة مصر شراكتها مع «المراكبي للصلب»، والتي مثلت نقلة نوعية في عملية إدارة المخلفات الناجمة عن أنشطة البناء. وتتيح هذه الشراكة استخدام منتجات الصلب ذات الانبعاثات الكربونية الأقل وإعادة تدوير المخلفات لتصبح جزءًا من عمليات البناء المستقبلية، مما يعزز التزام الشركة باستخدام سلاسل توريد مستدامة ذات انبعاثات كربونية أقل، ويتماشى مع رؤية مصر للاستدامة ٢٠٣٠. كما أتاحت هذه الشراكة لمدينة مصر استخدام مواد البناء الصديقة للبيئة، والتي من أبرزها حديد التسليح المنتج بأقل انبعاثات كربونية، لتثمر هذه الجهود عن تحسين إدارة مخلفات البناء، إلى جانب عقد جلسات توعوية تعنى بتثقيف المقاولين لضمان التزامهم بممارسات الاستدامة.





الاعتماد على السيارات الكهربائية

في خطوة تعكس التزامها بتحقيق مبادئ الاستدامة ضمن مجتمعاتها العمرانية، عقدت مدينة مصر شراكة استراتيجية مع «فولفو» لضم ١٢ مركبة كهربائية بالكامل ضمن عملياتها التشغيلية. ويضم الأسطول الجديد سيارات EX٣٠ و Recharge Volvo C٤٠، وتتميز بموادها المناسبة للبيئة وانخفاض انبعاثات ثاني أكسيد الكربون منها. وقد أحدثت هذه المبادرة نقلة نوعية في رؤية مدينة مصر المتمثلة في «البناء من أجل مستقبل أكثر استدامة»، وأثمرت عن تعزيز الكفاءة التشغيلية داخل المقر الرئيسي، وتقديم تجربة أكثر استدامة للعملاء من خلال وسائل نقل كهربائية مناسبة للجولات الميدانية في المجتمعات السكنية الراقية التابعة للشركة. إن هذا التحول لا يعكس فقط حرص مدينة مصر على تقليل بصمتها البيئية، بل يؤكد أيضًا التزامها بتقديم حلول مبتكرة لرسم مستقبل أكثر استدامة.



إدارة النفايات في المقر الرئيسي للشركة

في إطار جهود الشركة الحثيثة لتطوير استراتيجيتها المعنية بالاستدامة، أطلقت مدينة مصر برنامجًا متكاملًا يهدف إلى تعزيز كفاءة استخدام الموارد وتقليل الأثر البيئي. ويركز البرنامج على تطبيق ممارسات فعالة لفصل النفايات، وإعادة تدويرها، والحد من المخلفات، بما يتماشى مع رؤية الشركة في بناء بيئة عمل مسؤولة ومستدامة. ومن خلال هذه المبادرة، تسعى مدينة مصر إلى ترسيخ ثقافة داخلية يُحتذى بها في حماية البيئة، وتقديم نموذج مؤسسي يُجسد الاستدامة في كافة أنشطتها. كما تواصل الشركة تطوير أنظمتها المرتبطة بإدارة النفايات، تأكيدًا على التزامها بجعل الاستدامة جزءًا لا يتجزأ من عملياتها اليومية ونهجها المؤسسي.



رعاية المنتدى الحضري العالمي



أعلنت مدينة مصر عن توقيعها اتفاقية رعاية للمنتدى الحضري العالمي، في خطوة تجسد التزام الشركة بتحقيق أهداف الاستدامة العالمية، وحرصها على تعزيز قدرة مجتمعاتها العمرانية في التكيف مع التحديات المفاجئة وتلبية المتطلبات التنموية المتنوعة للعملاء، فضلًا عن تقديم تجربة سكنية متكاملة، والاستفادة من أحدث الابتكارات. وتُبرز هذه الرعاية الدور المحوري الذي تمارسه الشركة في بناء مدن مستدامة وتطبيق ممارسات تستهدف الحد من الأنشطة الضارة بالبيئة، وتبادل المعرفة، بالإضافة إلى الاستفادة من الطول القائمة على الشراكة والتعاون. كما يتيح هذا المنتدى فرصة فريدة للتفاعل مع نخبة من القادة وصناع القرار العالميين وشركائنا في النجاح، وتسليط الضوء على مجتمعات مدينة مصر المتطورة، بما يوضح مكانتها الرائدة وقدرتها على تشكيل مستقبل أكثر شمولية واستدامة مع الالتزام بالحفاظ على البيئة.



الشفافية

تلتزم مدينة مصر بصفة مستدامة بقيم الشفافية والمسؤولية، وهو ما ينعكس في دور ومهام قطاع الاستدامة والمسؤولية الاجتماعية بالشركة، والذي يقدم تقارير إفصاح سنوية للجهات الرقابية المعنية تسلط الضوء على التزام الشركة بمبادئ الشفافية المتعلقة بالمناخ وحماية البيئة والمسؤولية المجتمعية والحوكمة. كما يقوم القطاع بإصدار تقرير مفصل ومستقل حول الاستدامة. تتفق هذه الجهود مع أفضل المعايير العالمية في الاستدامة والمسؤولية، وهي شهادة واضحة على اضطلاع مدينة مصر بمسؤوليتها اللائقة بمكانتها الرائدة في سوق التطوير العقاري المصري.

الأثر الاجتماعي

إجمالي عدد الموظفين:

٥٥١
(العام المالي ٢٠٢٣: ٥٥٩)



نسبة التوظيف الجديد للسيدات:

٥٥١
(العام المالي ٢٠٢٣: ٣٣%)



العاملات من السيدات:

١٠٨
(العام المالي ٢٠٢٣: ١٧)



التوظيف الجديد لمن هم دون سن ٣٠:

٦٣
(العام المالي ٢٠٢٣: ٤٧)



عدد الموظفين الجدد:

١٥٢
(العام المالي ٢٠٢٣: ١١١)



إجمالي عدد ساعات التدريب:

٢٦٠٤
(العام المالي ٢٠٢٣: ٢,٣٠٠)



إصدار تقرير الاستدامة لعام ٢٠٢٣ وتحسن تصنيف المسؤولية الاجتماعية والبيئية والحوكمة

أصدرت مدينة مصر خلال عام ٢٠٢٤ تقرير الاستدامة للعام السابق ٢٠٢٣، مسطرًا الضوء على التزام الشركة ببناء مجتمعات عمرانية مستدامة من خلال تطبيق مبادرات الحفاظ على الموارد والتكيف مع التغير المناخي. كما يستعرض التقرير جهود الشركة المستمرة لمواءمة أنشطتها مع معايير المسؤولية البيئية والمجتمعية والحوكمة باعتبارها من القيم الراسخة التي تتبناها الشركة بصفة مستدامة. وقد أثمرت هذه الجهود عن ارتقاء تصنيف الشركة على مؤشر المسؤولية البيئية والمجتمعية والحوكمة من ١٢ CC إلى ١٩٤ BBB. ومع إصدارها تقرير الاستدامة لعام ٢٠٢٣، حصلت الشركة على تصنيف ٢٣٠,0 A.

001

موظف بنظام الدوام الكامل



فريق العمل

الإدارة التنفيذية

تحتل مدينة مصر بفريق إدارة تنفيذية من ذوي الخبرات والكفاءات 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 الإدارة 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، فض الله 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، وقد اختير كعضو في لجنة تحكيم البرنامج التلفزيوني «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 كاييتال 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 العالي

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.



دينا حبيب
نائب الرئيس للعلاقات المؤسسية

تشغل دينا حبيب منصب نائب الرئيس للعلاقات المؤسسية، حيث تتولى مسؤولية إدارة علاقات المستثمرين والعلاقات العامة فضلاً عن المسؤولية المجتمعية ومبادرات الاستدامة. كما تتولي 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.



هند العجمي

نائب الرئيس التنفيذي للشؤون القانونية

تشغل هند العجمي منصب نائب الرئيس للشؤون القانونية حيث تتولى مسؤولية التوجيه الاستراتيجي للشركة على المستويين القانوني والتنظيمي من واقع خبراتها القوية في قانون الشركات المستمدة من مسيرتها المهنية لأكثر من ١٥ عامًا من العمل في تنفيذ عمليات الدمج والاستحواذ وضبط حوكمة الشركات والامتثال. وقبل انضمامها لمدينة مصر؛ شغلت هند منصب رئيس قطاع الشؤون القانوني في مجموعة الصافي، وساهمت من خلال منصبها في إحداث تغيرات جوهرية في مختلف قطاعات المجموعة. كما شغلت سابقًا مناصب قانونية عليا في مؤسسات مرموقة مثل شركة الحكمة للصناعات الدوائية، والسويدي كاييتال، وشركة أسمنت سيناء.



ماجد غبريال

نائب أول الرئيس لإدارة التحول الاستراتيجي

يشغل ماجد غبريال حاليًا منصب نائب أول الرئيس لإدارة استراتيجية التحول وتعزيز ثقافة العمل في شركة مدينة مصر، حيث يتولى مسؤولية تيسير عملية التحول التي تمرّ بها الشركة وتعزيز ثقافة بيئة العمل مع ضمان موافقة ودمج فريق العمل مع الهيكل الداخلي الجديد للشركة. ويحظى غبريال بخبرة تزيد على 25 عامًا في مجالات نظم المعلومات والتخطيط الاستراتيجي الرقمي وتطوير الأعمال. وقبل انضمامه إلى مدينة مصر؛ أمضى غبريال 6 سنوات في شركة أورانج، اختتمها في منصب رئيس قطاع التطوير الرقمي لمدة أربع سنوات، حيث قام بإعداد استراتيجية التطوير الرقمي لتعزيز 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.



خالد شكر

نائب الرئيس التنفيذي لقطاع خدمة العملاء

يشغل خالد شاكر منصب نائب الرئيس لقطاع خدمة العملاء في شركة مدينة مصر منذ عام 2022، حيث يحظى بخبرة تزيد على 20 عامًا في مجال التسويق والأعمال. وقبل ذلك؛ شغل شاكر منصب رئيس التسويق في شركة ماجد الفطيم، حيث لعب دورًا أساسيًا في إعداد وتنفيذ خطط التسويق الخاصة بالشركة وتعزيز تجربة العملاء عبر مختلف المنصات. كما شغل شاكر منصب رئيس قسم التسويق في مجموعة دار المعمار - ماونت فيو، فضلًا عن تقلده مناصب إدارية في شركتي بيبسي وهنكل مصر.



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 2016، ويحظى بخبرات كبيرة في مجال المبيعات والإدارة. وقد شغل سابقًا منصبًا إداريًا في شركة بالم هيلز للتطوير على مدار أكثر من ثماني 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.



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، فضلًا عن إدارة شؤون العملاء. وتحظى نهاد بخبرة تربو على ٢٠ عامًا في مجال التطوير العقاري وتحديثًا 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 ايجيبت للتطوير العقاري.



محمد لاشين

نائب 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 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.



صلاح قطامش

نائب أول الرئيس للتخطيط الاستراتيجي والاستثمارات

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

أعضاء مجلس الإدارة



حازم بركات

رئيس مجلس الإدارة

شارك المهندس حازم بركات في تأسيس شركة بي بي إي بارتنز وبي انفستمنتس 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، كما يتولى بركات منصب رئيس مجلس إدارة شركة بي انفستمنتس، وعضو مجلس إدارة شركة الإسماعية للاستثمار العقاري، وشركة بساطة للمدفوعات الالكترونية وشركة بساطة القابضة للمدفوعات المالية. وقبل تأسيسه شركة بي بي إي بارتنز، شارك بركات في تأسيس شركة ميركو كارير، إحدى الشركات الرائدة في صناعة أجهزة التكييف 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 بكلية إدارة الأعمال والاقتصاد في الجامعة الأمريكية بالقاهرة.



علاء الدين سبع

عضو مجلس إدارة

يحظى علاء الدين سبع بسجل حافل بالنجاحات في المجالات المالية والاستثمارية، حيث أسس شركة بلتون المالية خلال عام ٢٠٠٢، هو أحد الشركاء المؤسسين لشركة بي بي إي بارتنز وشركة بي انفستمنتس خلال عام ٢٠٠٦، وشارك أيضًا في تأسيس المجموعة المالية هيرميس، والمعروفة اليوم باسم المجموعة إي اف جي القابضة، وهو أيضًا عضو مؤسس في الجمعية المصرية لإدارة الاستثمار والجمعية المصرية للأوراق المالية. كما شغل سابقًا منصب مدير أول للمحافظ الاستثمارية في شركة Kidder, Peabody & Co. في نيويورك. علاوةً على ذلك، عمل سبع أيضًا كعضو في مجلس إدارة البنك المركزي والبورصة المصرية وشركة جي بي كورب. شغل سبع حاليًا منصب رئيس مجلس إدارة شركة بساطة للمدفوعات الإلكترونية، فضلًا عن عضوية مجلس إدارة شركة بي انفستمنتس وشركة بساطة القابضة للمدفوعات المالية وشركة الإسماعية للاستثمار العقاري وشركة ميدووتر. يُذكر أن سبع حاصل على الماجستير في الهندسة الطبية الحيوية من كلية وارتون لإدارة الأعمال بجامعة بنسلفانيا، وبكالوريوس الهندسة الطبية الحيوية من جامعة القاهرة.



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 الإدارة 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، فضّأ 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، وقد اختير 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 سولابريس 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.



إسكندر توما
عضو مجلس إدارة*

يحظى الدكتور إسكندر توما بخبرات احترافية وأكاديمية قوية في قطاع التمويل، فهو أستاذ في كلية إدارة الأعمال بالجامعة الأمريكية بالقاهرة، وأستاذ زائر بكلية إمبريال كوليدج للأعمال في لندن. شغل توما منصب عضو مجلس الإدارة التنفيذي والمدير المالي لشركة أوراسكوم القابضة للتنمية والمدرجة في سويسرا وذلك خلال الفترة من 2016-2013. وقد لعب توما دورًا محوريًا في تجميع وإعادة هيكلة أكثر من 500 مليون دولار أمريكي وإعادة هيكلة النظام الداخلي للشركة، مما أدى إلى التحول الناجح لتحقيق مستويات ربحية مستقرة بعد ثلاث سنوات من الخسائر، وهو ما ساهم في ترسيخ مكانة المجموعة كمؤسسة رائدة في مجال العقارات والضيافة على الساحة الإقليمية. انضم توما إلى مجلس إدارة شركة مدينة مصر خلال عام 2012، حيث شغل قبل ذلك عدة مناصب غير تنفيذية في مجالس إدارات العديد من الشركات المقيدة بالبورصة المصرية، بما في ذلك الشركة المصرية للاتصالات، والمصرية للمنتجات السياحية، وأوراسكوم للفنادق والتنمية، وفودافون مصر، والمجلس الإشرافي لصندوق استثمار بنك HSBC مصر. حصل إسكندر توما على شهادة الدكتوراه في التمويل ويحمل درجة الماجستير في الاقتصاد الدولي من جامعة برانديز، ودرجة الماجستير في التمويل من جامعة أدلفي، فضلًا عن شهادة البكالوريوس في إدارة الأعمال من الجامعة الأمريكية بالقاهرة.

* استقال إسكندر توما من مجلس الإدارة اعتبارًا من ١٤ يوليو ٢٠٢٥.



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 «للنفط 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، ومنتجع الجونة على البحر الأحمر. وحصل عمر على شهادة بكالوريوس الهندسة الكيميائية من جامعة القاهرة.



مشيرة كمال المغربي
عضو مجلس إدارة

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



منى عثمان

عضو مجلس إدارة

تحظى منى عثمان بسجل حافل من الخبرات في مجالات إدارة الاستثمار وصناديق الاستثمار وتمويل المشروعات على مدار ٣٠ عامًا، وهي تشغل حاليًا منصب شريك في بي بي إي بارتنز، الشركة الرائدة في مجال الاستثمار المباشر في السوق المصري. وعلى مدار مسيرتها المهنية، شغلت منى العديد من المناصب القيادية في مجموعة من أبرز المؤسسات المالية.

وقبل انضمامها إلى بي بي إي بارتنز، شغلت منى منصب المدير العام لشركة الإمارات الدولية للاستثمار المحدودة في مصر، ومنصب المدير العام لقطاع الاستثمارات في بنك الأهلي للتنمية والاستثمار. كما عملت أيضًا كمدير مساعد في قطاع المشروعات في بنك مصر إبران للتنمية (المعروف حاليًا باسم ميد بنك).

بالإضافة إلى ذلك، فهي عضو في مجلس إدارة شركة بي إنفستمنتس وشركة بساطة القابضة للمدفوعات المالية وشركة تمويل القابضة للاستثمارات وشركة الأهلي فاروس للخدمات المصرفية الاستثمارية. كما أنها عضو مؤسس وعضو مجلس إدارة في الجمعية المصرية للاستثمار المباشر. حصلت عثمان على درجة البكالوريوس في الاقتصاد من الجامعة الأمريكية بالقاهرة.



مصطفى الأنور

عضو مجلس إدارة

يحظى مصطفى الأنور بخبرات كبيرة تمتدّ على مدار ٢٥ عامًا في مجالات التمويل وإدارة الاستثمار والخدمات المصرفية الاستثمارية. ويشغل الأنور حاليًا منصب الرئيس التنفيذي لشركة بي بي إي بارتنز، الشركة الرائدة في مجال الاستثمار المباشر في السوق المصري، حيث يتولى مسؤولية الإشراف على محفظة استثمارات الشركة في مختلف القطاعات الأخرى.

وقبل انضمامه إلى بي بي إي بارتنز، تولى الأنور عدة مناصب في مورجان ستانلي، حيث قام بتقديم الاستشارات الفتيّة حول الصفقات الاستثمارية في أسواق رأس المال وصفقات الاندماج والاستحواذ للشركات الكبيرة الموجودة في أوروبا وإفريقيا والشرق الأوسط. يُذكر أن الأنور بدأ حياته المهنية كمحلل مالي في بنك الاستثمار الرائد في المنطقة، إي اف جي هيرميس، وتدرّج في المناصب حتى تولى منصب نائب رئيس قطاع إدارة الأصول. وبالإضافة إلى عضوية مجلس إدارة شركة مدينة مصر، يشغل الأنور أيضًا عضوية مجلس إدارة عدة شركات وهي: بي بي إي بارتنز وبي إنفستمنتس وجورميه مصر وصيديليات العزبي وبي للاستثمار في الرعاية الصحية والمركز المصري للأطفال الأنايب.

يُذكر أن الأنور حاصل على ماجستير إدارة الأعمال في التمويل والاستثمار من كلية لندن للأعمال في المملكة المتحدة، وهو حاصل أيضًا على بكالوريوس التجارة من جامعة القاهرة.



هاني سليمان

عضو مجلس إدارة*

يشغل هاني سليمان منصب عضو مجلس إدارة شركة مدينة مصر، ويحظى بخبرة تزيد على ٤٠ عامًا في مجال إدارة وتخطيط وتنفيذ وتسليم المشروعات الكبرى من الناحية الفنية والتجارية والإنشائية، علقًا 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 والخليج، 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 جي إي سي الدولية في قطر، ومدير للمشروعات في مؤسسة قطر وشركة تراسات 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 هاني 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 المشاريع في أمريكا، ونقابة وجمعية المهندسين في مصر.



منال أبو الفضل

عضو مجلس إدارة*

تحظى منال أبو الفضل حماد بخبرة تزيد على ٢٠ عامًا في مجال العمل بالقطاع المصرفي، حيث شغلت منصب مدير إدارة لمجموعة من إدارات البنك المختلفة، ومدير عام لإدارتي حسابات البنوك والاعتمادات المستندية. وخلال مسيرتها المهنية الحافلة، تولت حماد مسؤولية تنفيذ العمليات الخارجية واستراتيجيات التسويق المصرفي لجذب المزيد من العملاء للبنك، فضلًا عن المساهمة في توفير الخدمات المصرفية المتنوعة للعملاء. حصلت حماد على شهادة بكالوريوس التجارة، شعبة محاسبة، كما اجتازت كافة الدورات التدريبية لإعداد وتأهيل موظفي البنوك للعمل بالقطاع المصرفي وتعزيز مهارات القيادة العليا والإدارة.

* استقالت منال أبو الفضل من مجلس الإدارة اعتبارًا من ١٥ مايو ٢٠٢٥. *** يضم مجلس إدارة شركة مدينة مصر أيضًا عضوين مستقلين.

* استقال هاني سليمان من مجلس الإدارة اعتبارًا من ٢٤ فبراير ٢٠٢٥.



الحكمة

تقرير مجلس الإدارة عن الممارسات الخاصة بتطبيقات الحوكمة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

مقدمة

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، وأعد هذا التقرير وفقا لمتطلبات الإفصاح بقواعد قيد الأوراق المالية بالبورصة المصرية (مادة ٤٠) الصادرة بقرار الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (١٣) لسنة ٢٠١٨، وهو التقرير السادس من نوعه الذي تصدره الشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤. وقد أعد هذا التقرير وفقا للإرشادات ونموذج التقرير الذي أعدته الهيئة العامة للرقابة المالية بما يتوافق مع الممارسات الحالية التي تطبقها الشركة للحوكمة.

١. بيانات عن الشركة

اسم الشركة	مدينة نصر 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 السكنية 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 اجنيه 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	احمد فاروق خليل	
عنوان المركز الرئيسي	٤ ش يوسف عباس- مدينة نصر- القاهرة	
أرقام التليفونات	٠١٠٧٧٧٠٩٩٩	أرقام الفاكس ٢٤٠٦٣٥٩
الموقع الالكتروني	https://ir.madinetmasr.com	
البريد الالكتروني	Investor.relations@madinetmasr.com akhalil@madinetmasr.com	

٢. الجمعية العامة للمساهمين

تعقد الجمعية العامة العادية للمساهمين كل سنة بدعوة من رئيس مجلس الإدارة في الزمان والمكان اللذين يحددهما إعلان الدعوة وذلك خلال الثلاثة شهور- على الأكثر- التالية لنهاية السنة المالية للشركة ولمجلس الإدارة أن يقرر دعوة الجمعية العامة للانعقاد كلما دعت الضرورة إلى ذلك.

٣. هيكل الملكية

حملة ٥% فأكثر من أسهم الشركة	المستفيد النهائي	عدد الأسهم في تاريخ القوائم المالية	النسبة %
شركة بي. أي. جي انفسمنت جروب ليمتد	شركة بي. أي. جي انفسمنت جروب ليمتد	٤١٨,٨٨٣,٢٧٢	١٩,٥٧%
الشركة القابضة للتشييد والتعمير	الشركة القابضة للتشييد والتعمير	٣١٨,٩٩٩,١٨٢	١٤,٩٤%
شركة بي انفسمنتس القابضة	شركة بي انفسمنتس القابضة	١٥٦,٩٠٩,١٠٤	٧,٣٥%
الهيئة القومية للتأمينات وصناديقها	الهيئة القومية للتأمينات	١٦٧,٦٣٩,٨٥٧	٧,٨٥%
الإجمالي		١,٦١,٤٣١,٤١٥	٤٩,٧٢%

٤. مجلس الإدارة

وفقا للنظام الأساسي للشركة، يتولى إدارة الشركة مجلس إدارة مؤلف من ثلاثة أعضاء على الأقل واحد 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 ان يتم اعتماد ذلك في أول اجتماع جمعية عامة تالية.

يضم 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/ منى محمد محمود عثمان والسيدة الأستاذة/ منى محمد محمود عثمان).

٤-١. تشكيل مجلس الإدارة

م	اسم العضو	صفة العضو	عدد الأسهم المملوكة	تاريخ الالتحاق	جهة التمثيل
١	مهندس/ محمد حازم بركات	رئيس المجلس- غير تنفيذي	٢٦,١٣٨	٢٠٧/٠١/١٤	المساهمين
٢	مهندس/ محمد عبد الله نبيل سلام	العضو المنتدب- تنفيذي	٣٨,٨٧٩,٥٤٨	٢٠٢١/٠١/٢٤	المساهمين
٣	ممثل المال العام - مهندس/ هاني عثمان سليمان محمد	غير تنفيذي	٣١٨,٩٩٩,١٨٢	Since Incorporation	القابضة للتشيد والتعمير
٤	مهندس/ علاء الدين حسونة محمود سبع	غير تنفيذي	-	٢٠٧/٠١/١٤	المساهمين
٥	الأستاذ/ مصطفى عبد السلام مصطفى الأنور	غير تنفيذي	٤١٧,٨٨٣,٢٧٢	٢٠٢٣/٠٥/٢٢	شركة بي اي جي
٦	مهندسة/ مشيرة كمال عبد المقصود المغربي	غير تنفيذي	١٠٣,٦٠٥	٢٠٠٥/٠٩/٢٩	المساهمين
٧	دكتور/ اسكندر عادل اسكندر طعمه	غير تنفيذي	٣,٣٧٥	٢٠١٣/٠٦/٠٢	المساهمين
٨	مهندس/ أحمد حسين عبد المجيد عمر	غير تنفيذي	٢,٨٤,٢٦٤	٢٠٠٧/٠١/١٤	المساهمين
٩	لواء/ أمير سيد أحمد حسن	مستقل	-	٢٠٠٥/١٢/٣١	من ذوي الخبرة
١٠	لواء/ خورشيد عبدالكريم عبدالصمد	مستقل	-	٢٠٢٤/٠٥/٢٣	من ذوي الخبرة
١١	الأستاذة/ منى محمد محمود عثمان	غير تنفيذي	٤١٧,٨٨٣,٢٧٢	٢٠٢٣/٠٥/٢٢	شركة بي اي جي
١٢	الأستاذة/ منال ابوالفضل ابوالعلا حماد	غير تنفيذي	٢٤٥,٠٣٢,٤٩٨	٢٠٢٤/٠٤/١٧	هيئة التأمينات الاجتماعية وصناديقها وبنك الاستثمار القومي

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

٤-٢. دور مجلس الإدارة ومسئولياته

- 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 ينعكس على أدائهم وثمراتهم.
- 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.
- وضع خطة لتتابع السلطة داخل الشركة وذلك للوظائف الإدارية العليا فضلاً عن أعضاء مجلس الإدارة بما يضمن استدامة الشركة وسير أعمالها بشكل فعال.
- تحديد الصلاحيات التي يقوم بتفويضها لأحد أعضائه أو لجانه أو غيرهم، وكذلك يجب على المجلس تحديد مدة التفويض، ودورية التقارير التي يحصل عليها من اللجان والإدارة التنفيذية، ومتابعة نتائج ممارسة تلك الصلاحيات المفوضة.
- 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.
- الإشراف العام على عملية الإفصاح عن البيانات وقنوات الاتصال، وضمان نزاهة التقارير المالية والمحاسبية الصادرة عن الشركة، وكذلك ضمان استقلالية نشاط المراجعة الداخلية بالشركة.
- تعيين أمين سر لمجلس الإدارة من ذوي الكفاءة والفهم لكافة أعمال الشركة، فضلاً عن إنشاء وحدة تنظيمية لأمانة السر.

٤-٣. 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، ويتحلى بالخبرة المطلوبة والكفاءات والصفات الشخصية التي تمكنه من الوفاء بمسئولياته 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 اساس سليم وبناءً على دراية شاملة بالموضوع مع ضرورة التأكد من وجود آلية مناسبة لضمان فاعلية تنفيذ تلك القرارات في الوقت المناسب واسلوب متابعتها.
- تشجيع النقاش والنقد وضمان إمكانية التعبير عن الآراء المعارضة ومناقشتها في إطار عملية اتخاذ القرار.
- التأكد من التزام المجلس بإنجاز مهامه على أكمل وجه بما يحقق أفضل مصلحة للشركة مع ضرورة تجنب التعارض في المصالح.
- الحفاظ على روابط الثقة بين كافة أعضاء المجلس وخاصة بين الأعضاء التنفيذيين مع ضرورة تدعيم علاقة المجلس ككل بالإدارة العليا بالشركة.
- التأكد من فاعلية نظام الحوكمة المطبق لدى الشركة وكذلك فاعلية أداء لجان المجلس.

٤-٤. مسؤوليات العضو المنتدب والرئيس التنفيذي

- 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 لانتظام 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.
- 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 يعتمدها المجلس لضمان ولاء العاملين وتعظيم قيمة الشركة.
- تحديد اختصاصات ومسؤوليات كافة العاملين بالشركة وفقاً للوائح العمل المعمول بها وقرارات مجلس الإدارة.
- إحاطة مجلس الإدارة بكل التطورات الرئيسية والحساسة المرتبطة بنشاط الشركة وعرض الأمور التي تحتاج لموافقة المجلس في الوقت المناسب.
- الإشراف على إعداد تقرير مجلس الإدارة السنوي للشركة ورفعها لمجلس الإدارة لاعتماده وإصداره ونشره.
- العمل على توفير العاملين المناسبين للشركة واجتذاب مجموعة جيدة من المديرين التنفيذيين والإدارة العليا لتحقيق أفضل النتائج والتحقق من أن نظام المكافآت والحوافز يكفل جذبهم والاحتفاظ بهم واستمرارية تدريبهم وتطويرهم لتحسين الأداء بشكل مستمر مع ضمان توافر خطط الإحلال والاستبدال والتنقلات المناسبة.
- تمثيل الشركة لدى الجهات المعنية والجهات الرقابية الأخرى.

٤-٥. 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.
- التسيق مع العضو المنتدب وقطاعات الشركة لعرض نتائج أعمالها على المجلس.
- التسيق 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 فعلياً، 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 فعلياً أو المشاركين عبر وسائل الاتصال.

٤-٦. لجان مجلس الإدارة

يقوم مجلس إدارة الشركة بوضع القواعد والإجراءات اللازمة لتشكيل لجانهِ 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.

أسم اللجنة						
م	اسم العضو	المراجعة	الاثابة والتحفيز	إدارة المخاطر	التمويل والاستثمار	المنصب في اللجنة تاريخ الالتحاق
١	مهندس/ محمد حازم بركات				رئيس المجلس غير تنفيذي	٢٠٧/٠١/١٤
٢	مهندس/ محمد عبد الله نبيل سلام				غير تنفيذي	٢٠٢١/٠١/٢٤
٣	ممثل المال العام - الشركة القابضة للتشبيد - مهندس/ هاني عثمان سليمان محمد				غير تنفيذي	منذ التأسيس
٤	مهندس/ علاء الدين حسونة محمود سبع		√	√	غير تنفيذي	رئيس اللجنتين ٢٠٧/٠١/١٤
٥	الأستاذ/ مصطفى عبد السلام مصطفى الأنور				الرئيس التنفيذي	٢٠٢٣/٠٥/٢٢
٦	مهندسة/ مشيرة كمال عبد المقصود المغربي	√	√		غير تنفيذي	رئيس لجنة المراجعة ٢٠٥/٠٩/٢٩
٧	دكتور/ اسكندر عادل اسكندر طعمه	√	√	√	غير تنفيذي	عضو ٢٠١٣/٠٦/٠٢
٨	مهندس/ أحمد حسين عبد المجيد عمر				من ذوي الخبرة	٢٠٧/٠١/١٤
٩	لواء/ أمير سيد أحمد حسن	√			مستقل	عضو ٢٠٥/١٢/٣١
١٠	لواء/ خورشيد عبدالكريم عبدالصمد				مستقل	٢٠٢٤/٠٥/٢٣
١١	الأستاذة/ منى محمد محمود عثمان				غير تنفيذي	٢٠٢٣/٠٥/٢٢
١٢	الأستاذة/ منال ابوالفضل ابوالعلا حماد				غير تنفيذي	٢٠٢٤/٠٤/١٧

٧-٤. 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 مجلس الإدارة خلال عام ٢٠٢٤ (٥).
- عدد اجتماعات لجنة المراجعة خلال عام ٢٠٢٤ (١٦).
- عدد اجتماعات لجنة الإثابة خلال عام ٢٠٢٤ (٣).
- عدد اجتماعات لجنة التمويل خلال عام ٢٠٢٤ (٧).

جدول متابعة حضور أعضاء المجلس لاجتماعات المجلس واللجان الرئيسية:

م	اسم العضو	مجلس الإدارة	لجنة المراجعة	لجنة الاثابة والتحفيز	لجنة التمويل
١	م/ محمد حازم عادل فتح الله بركات	٥/٥			
٢	م/ محمد نبيل عبد الله سلام	٥/٥			
٣	م/ علاء الدين حسونة محمود سبع	٥/٥		٣/٣	٧/٧
٤	م/ هاني عثمان سليمان محمد او من ينوب عنه ممثلا للشركة القابضة للتشييد والتعمير	٤/٥			
٥	م/ مشيرة كمال عبد المقصود المغربي	٥/٥	١٦/١٦	٣/٣	
٦	م/أحمد حسين عبد المجيد عمر	٥/٥			
٧	د/ إسكندر عادل إسكندر طعمه	٥/٥	١٦/١٦	٣/٣	٧/٧
٨	أ / مصطفى عبد السلام مصطفى الأنور	٥/٥			
٩	ا/ منال ابوالفضل ابوالعلا حماد	٣/٥			
١٠	أ/ متى محمد محمود عثمان	٥/٥			
١١	لواء م / أمير سيد أحمد حسن	٤/٥	١٦/٤		
١٢	لواء/ خورشيد عبدالكريم عبدالصمد	١/٥			

٥. 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 تتشكل اللجنة من خمسة أعضاء (أثنين من أعضاء مجلس الإدارة المستقلين، وأثنين من أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين، وعضوا خامسا من ذوي الخبرة من غير أعضاء مجلس الإدارة).

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

مسئوليات 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.

٦. 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.

٧. 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 القروض وعوائدها
- مراجعة دراسات الجدوى الفنية والمالية والاقتصادية للمشروعات الاستثمارية المعروضة على مجلس الإدارة وإبداء الرأي والتوصية للمجلس بشأنها.
- مراجعة الخطط الاستثمارية للشركة ومتابعة تنفيذها والتقرير عنها لمجلس الإدارة.
- دراسة اقتراح التوزيعات النقدية للمساهمين في ضوء توافر السيولة اللازمة بالشركة
- دراسة والتوصية لمجلس الإدارة بشراء أسهم الخزينة- عند الحاجة لذلك.
- وضع الأطر التنفيذية والإجراءات والقواعد التي يعتمدها المجلس، والالتزمة 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 (وليس في صورة محاضر اجتماعات منفصلة)، كي تكون توصيات اللجنة جزء من الدراسة المؤيدة لقرار الموافقة على التمويل.

٨. 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 ببنود 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.

٩. اللجان الأخرى

٩-١. 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.

١٠. 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.
- ضمان دقة تنفيذ التعليمات، بهدف التأكد من أن جميع التعليمات قد تم تنفيذها كما ينبغي.
- ضمان تطبيق قواعد حوكمة الشركات، وذلك عن طريق التنفيذ الدقيق لمختلف تعليمات وقواعد الحوكمة.

١-١. إدارة المراجعة الداخلية

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

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

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

١-٢. 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 تحقيقها.
- وضع سياسة للمخاطر ومؤشرات محددة لقياس ومتابعة ومراقبة الخطر.
- قياس مدى استمرار ملائمة وفاعلية السياسات فيما يختص بقياس ومتابعة ومراقبة المخاطر، وإجراء أي تعديلات مطلوبة بشأنها 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 الموضوعة، 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.

١-٣. 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.
- التأكد من ومتابعة مدى التزام كافة العاملين باللوائح والسياسات الداخلية.
- تلقي الشكاوى والتحقيق فيها بشكل موضوعي.

١-٤. إدارة الحوكمة

حاليا تتوزع مهام إدارة الحوكمة 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.

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

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

١٢. الإفصاح والشفافية

١٢-١. 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 الالكتروني للشركة الذي يتم تحديثه بصفة دورية:

- المعلومات الداخلية التي تتضمن أهداف الشركة ورؤيتها وطبيعة نشاطها وخطط الشركة واستراتيجيتها المستقبلية.
- هيكل الملكية بالشركة والتغيرات التي تطرأ عليه.
- هياكل الملكية بالشركات الشقيقة والتابعة للشركة.
- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وعقود المعاوضة.
- أهم المخاطر التي قد تواجهها وسبل مواجهتها.
- تغيير سياسات الاستثمار.
- الإفصاح لمساهمي الشركة وللجهات الرقابية عن أسهم الخزينة. وفي حالة شراء الشركة التابعة لأسهم الشركة القابضة المالكة لها، تطبق على الأسهم 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 تلتزم الشركة بموافاة البورصة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ انعقاد الجمعية العامة بالمحاضر على أن تكون معتمدة من رئيس مجلس الإدارة.
- موافاة البورصة بمحاضر اجتماعات الجمعية العامة المصدق عليها من قبل الجهة الإدارية المختصة وذلك خلال مدة لا تتجاوز ثلاثة أيام عمل من تاريخ تسلمها.
- موافاة الهيئة والبورصة بملخص القرارات المتضمنة أحداث جوهرية الصادرة عن مجلس إدارتها فور انتهائها وبعد أقصى قبل بدء أول جلسة تداول تالية لانتهاء الاجتماع.
- 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 سالبة للحرية ضد أحد أعضاء مجلس إدارة الشركة أو أحد المسؤولين الرئيسيين بها.

١٢-٢. المخالفات والأحكام الصادرة على الشركة خلال العام

لا توجد أي مخالفات خلال عام ٢٠٢٤.

١٢-٣. 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.
- الإفصاح للمحللين الماليين، المستثمرين الحاليين والمحتملين ومؤسسات التقييم بأعمال وخطط الشركة من خلال الاجتماعات والمؤتمرات ومتابعة التقارير التي تصدر عن الشركة ومدى صحتها.
- نقل حالة السوق إلى الإدارة العليا والمساعدة في إعداد رد الشركة على أسئلة واستفسارات المستثمرين والإعلام والمحللين الماليين والتعامل مع الشائعات التي يكون من شأنها التأثير على تداول أسهم الشركة.

١٢-٤. أدوات الإفصاح

تقارير مجلس الإدارة

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

تقرير الافصاح

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 والانجليزية يتم من خلاله الإفصاح عن المعلومات المالية وغير المالية بأسلوب سهل (https://ir.madinetmasr.com)

١٣. سياسة تعامل الداخليين والأطراف ذات العلاقة والأطراف المرتبطة

تطبق الشركة سياسة تهدف إلى الرقابة على عمليات تداول الداخليين على أسهم الشركة طبقاً للمادة ٣٨ من قواعد القيد بالبورصة المصرية وهيئة الرقابة المالية، وتبين مدى التزام الداخليين والمؤسسين والمساهمين الرئيسين 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 أياً 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.

م	الصفة	نوع التعامل	صافي التغير في الكمية
١	مساهم رئيسي	شراء	٦٢,٩٢٢,٦٠٣ سهم
٢	مجموعة مرتبطة	شراء	٢٢,٦٩٣,١٤٩ سهم
٣	عضو مجلس ادارة	شراء	١٤,٩٠٠,٠٠٠ سهم
٤	متعاملين داخليين – مديرين تنفيذيين	شراء	٥,٨٢٠,٠٠٤ سهم
٥	نظام الاثابة والتحفيز	بيع	١٩,٨٢٠,٠٠٤ سهم

رئيس مجلس الإدارة

(مهندس/ محمد حازم بركات)

٥ مارس ٢٠٢٥



القوائم المالية المبجّعة

تقرير مراقب الحسابات

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 ٢٠٢٤ وكذا القوائم المجمعة للدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

مسؤولية الإدارة عن القوائم المالية المجمعة

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

مسؤولية مراقب الحسابات

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 ملائمة 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 ٢٠٢٤ 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.

حمدي يوسف

عضو جمعية المحاسبين القانونيين – أمريكا
زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية
عضو جمعية الضرائب المصرية
سجل المحاسبين والمراجعين رقم ٧٢٤٢
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ٤٠٤

قائمة المركز المالي المجمع

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

إيضاح	٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١
	جنيه مصري	جنيه مصري
الالتزامات غير المتداولة		
أوراق دفع	١/٧	١٠١,٣٤٦,١٨٣
قروض لأجل	٢٠	١٠,٢٩,٦٨٠,٥٢٥
التزامات تنمية أراضي	٤١	١٤٥,٤٨٦,٢١٣
التزامات عقود التأجير	٣٦	٤١,٣٦٠,٧٨٩
خصوم ضريبية مؤجلة		-
		٥٦,٩٢٧,٧٢٠
إجمالي الالتزامات غير المتداولة	٨٣٨,٤٩٦,٣٩٥	١,٣١٧,٨٧٣,٧١٠
الالتزامات المتداولة		
مقدمات من العملاء عن وحدات غير مسلمة	١٤	٤,٤٦٧,٧٩٠,٣١٧
عملاء تشويينات ودفعات مقدمة		٢٠
مخصصات	١٥	٢٨١,٨٨٥,١٨٧
الموردون		٧١٩,٠٠١,٠٦٣
التزامات استكمال المرافق	١٦	٦٤٤,٣٠٤,٥٣٦
دائنو توزيعات		-
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	٢/١٧	٨,٦٣٧,٤٠٢,٩١٤
دائنو إدارة وتشغيل وصيانة التجمعات السكنية	٢٢	١٥,٦٢٦,٢٠٠
أقساط جارية من قروض لأجل	٢٠	٣٣٩,٤٧٤,٦٦٧
قروض قصيرة الأجل	١/٢١	١,١٢٨,٧١٦,٦٨٠
بنوك دائنة (تسهيلات ائتمانية)	٢/٢١	٣٠,٠٠٠,٠٠٠
التزامات عقود التأجير	٣٦	٣١,٣٦٥,١٣٨
التزامات تنمية أراضي	٤١	٣٦٣,٢٧٤,٣٧٠
التزامات عقود مقاولات		١٢,١٣٩,٢٧٩
مصلحة الضرائب		١,٠٢١,٥٨٤,٥٩٧
إجمالي الالتزامات المتداولة	١٦,٦١٦,٩١٩,١٧٤	٩,٧٠٠,٤١٤,٦٤٣
إجمالي الالتزامات	١٧,٤٥٥,٤١٥,٥٦٩	١١,٠١٨,٢٨٨,٣٥٣
إجمالي حقوق الملكية والالتزامات	٢٧,٥٢٦,٣٥٨,٧١٨	١٨,٤٨٤,٤٥٩,١٠٤

نائب أول الرئيس التنفيذي للشئون المالية

محاسب/ أحمد حسين العزب

الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب

مهندس/ محمد عبد الله سلام

رئيس مجلس الإدارة

مهندس / محمد حازم بركات

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ا إلى ٤٦ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المجمعة.

إيضاح	٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١
	جنيه مصري	جنيه مصري
الأصول		
الأصول غير المتداولة		
الأصول الثابتة	١/٤	٤١,٧٣٥,٠٣١
أصول حق انتفاع	٢٤	٦٩,٩٦٣,٨٣١
أصول ثابتة تحت التنفيذ	٢/٤	٨٢,٦٥٨,٥٣٣
أصول غير ملموسة	٥	١١,٧٣٠,٩٧٥
المسدد تحت حساب استثمارات في شركات تابعة	١/٦	١,٨٥٠,٠٠٠
أصول مالية بالتكلفة المستهلكة	٢/٦	٥٦٦,٩٦٨
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	٣/٦	٢٨,٢٨٩,٥٧٧
استثمارات عقارية	٤/٦	٦٢٧,٩٨٤,٧٩٦
أوراق قبض (بالصافي)	١٠	١,١٦١,٣٩٩,٤٨٩
المدينون والأرصدة المدينة الأخرى	١/١٢	٢٠٢,٢٤٣,٢٢٩
أصول ضريبية مؤجلة	٣٥	١٨٠,٤٧,٤٠٥
إجمالي الأصول غير المتداولة	٣,١٠١,٣٧٣,٢٩٢	٢,٤٢١,٠٤٠,٦٥٨
الأصول المتداولة		
مخزون	٧	٤٨,٨٩٥,٩٩٧
أعمال تحت التنفيذ	٨	٦,٧٠٣,٨٤٣,٩٨
أصول متاحة للبيع		٦,٩١٩
وحدات عقارية تامة	٩	٣٣١,٣٤٢,٧١٢
استثمارات عقارية		-
أوراق قبض قصيرة الأجل (بالصافي)	١٠	١٨٧,٦٨٤,٤٧١
العملاء المدينون	١٠	٢,٥٦١,٢٩٩,٨٦١
الموردون - أرصدة مدينة	١١	٥٥٦,٢٤٩,٤٣٠
المدينون والأرصدة المدينة الأخرى – قصيرة الاجل	٢/١٢	١,٧٦٣,٣٢٤,٩٤٥
أصول بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	٥/٦	١,٦٥٩,٧٥٤,٢٧٣
أصول مالية بالتكلفة المستهلكة	٦/٦	٢,٧٠٠,٨٩٩
أصول عقود مقاولات		١,٤٧٩,٨٥٣,٩٥٣
النقدية بالصندوق ولدى البنوك	١٣	٧٦,٥٩٣,٢١٢
حقوق الملكية والالتزامات	٢٤,٤٢٤,٩٨٥,٤٢٦	٢,٢٢٢,٢٦٤,٣٩٧
حقوق الملكية	٢٧,٥٢٦,٣٥٨,٧١٨	١٨,٤٨٤,٤٥٩,١٠٤

رأس المال المصدر والمدفوع	١٨	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠
احتياطي قانوني		٤٧٩,٢٦٠,٢٩١	٣٧٣,١٤٤,١٦٤
الأرباح المرحلة		٣,٨٥٠,٤٦٨,٠٧١	٢,٥٣٣,٥٢٨,٧٤١
صافي ربح السنة		٢,٩١٤,١٢٥,٢٥١	٢,١٢٨,٠٦٢,٠٢٧
علاوة إصدار أسهم نظام التحفيز والإثابة للعاملين والمديرين		٩٨,٣٥٠,٠٠٠	١٠٧,١٠٠,٠٠٠
التغير في الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر		٦,٢٩٨,٢٢٢	٢٣,٥٥٦,٢٦٧
فائض تقييم الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة بالصافي		٤٥٢,٦٦٦,٤٨٠	٦٢,٥٧٣,٢٠٠
حقوق الملكية الشركة الأم		٩,٩٣٦,١٦٨,٣١٥	٧,٣٦٢,٩٦٤,٣٩٩
الحقوق غير المسيطرة	١٩	١٣٤,٧٧٤,٨٣٤	١٠٣,٢٠٦,٣٥٢
إجمالي حقوق الملكية		١٠,٠٧٠,٩٤٣,١٤٩	٧,٤٦٦,١٧٠,٧٥١

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ا إلى ٤٦ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المجمعة.

قائمة الدخل المجمعة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

إيضاح	٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١
صافي إيرادات النشاط	٨,٤٦٠,٧٥٨,٩٧٧	٨,١١٣,٣٠٣,٨١٢
يخصم:		
تكلفة إيرادات النشاط	٢,٧١٥,٣٠٢,٦١٢	(٣,٠٣٠,٨٦٢,١٥٤)
مجمّل الربح	٥,٧٤٥,٤٥٦,٣٦٥	٥,٠٨٢,٤٤١,٦٥٨
يخصم:		
المصروفات البيعية والتسويقية	(١,٦٧٥,١٦٢,٤٠١)	(١,٦٥٠,١٢٤,٩٥٩)
المصروفات العمومية والإدارية	(٣٤١,٢٩٣,٠٨٤)	(٢٣١,٤٦٦,٨٣٣)
مصروفات تشغيل أخرى	(١٠٨,٤٤٧,٩١٦)	(٤٩,٢٥١,٨٢٠)
مخصصات مكونة	(١٠٧,١٥٤,٠٠٠)	(١٧٦,٤١١,٠٧٧)
مصروفات تمويلية	(٥٨٤,٠٧٠,٤٩٤)	(٤٤٥,٠١٤,٦٨٦)
رد/ (المكون) من خسائر ائتمانية متوقعة	١٠٢,٧٢٢,١١٩	(٢٩,٤٢٨,٣٠٠)
يضاف:		
مخصصات انتفى الغرض منها	١٥	٤١,٣٢١,٩٢٩
إيرادات تمويلية	٣٠	١٧٣,٢٨٠,٤٦٤
إيرادات مرتبطة بالنشاط	٣١	١١٥,٦٩٧,٤١٣
الأرباح الناتجة من التشغيل	٣,٧٧٩,٧٣٤,٣٥٠	٢,٧٨٩,٧٦١,٨٦٠
توزيعات أرباح من أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	٢٦٦,٦٦٧	٧٣٤,٢٢٦
عوائد بيع استثمارات متاحة للبيع	١٨,٩٤٤,٧٨٨	-
عوائد من أصول مالية بالتكلفة المستهلكة	٤١,٧١٦	٤١,٧١٦
عوائد بيع أصول محتفظ بها بغرض البيع	١١٦,٧٠٤,٠٤٠	-
المصروفات الأخرى	٣٢	(٢٥,٦٤٤,٥٥٦)
صافي أرباح السنة قبل الضرائب	٣,٨٦٨,١٧٣,٦٢٠	٢,٧٦٤,٨٩٣,٢٤٦
ضريبة الدخل	(٩٨٦,٩٧٨,٣٥٣)	(٧٧٥,٥٢٢,٧٩٥)
الضريبة المؤجلة	٣٥	٦٥,٣٧١,٨٢٢
صافي أرباح السنة	٢,٩٤٦,٥٦٧,٠٨٩	٢,١٣٤,٦٧٨,٧٦٨
(يخصم) نصيب حقوق الأقلية	(٣٢,٤٤١,٨٣٨)	(٦,٦١٦,٧٤١)
نصيب حقوق الملكية للشركة الأم	٢,٩١٤,١٢٥,٢٥١	٢,١٢٨,٠٦٢,٠٢٧
نصيب السهم في أرباح السنة	٣٨	١,١٨٧

قائمة الدخل الشامل المجمعة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٢,٩٤٦,٥٦٧,٠٨٩	٢,١٣٤,٦٧٨,٧٦٨
صافي ربح السنة	
بنود لا يتم إعادة تبويبها بقائمة الدخل	
فائض تقييم الاستثمار العقاري بالقيمة العادلة بالصافي	٣٩٠,٠٩٣,٢٨٠
التغير في الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر بالصافي	(١٧,٢٥٨,٠٤٥)
إجمالي الدخل الشامل عن السنة	٣,٣١٩,٤٠٢,٣٢٤
(يخصم) نصيب حقوق غير المسيطرة	(٣٢,٤٤١,٨٣٨)
نصيب حقوق الملكية للشركة الأم	٣,٢٨٦,٩٦٠,٤٨٦
٢,١٩٧,٧٨٠,٢٨٨	٢,١٩٧,٧٨٠,٢٨٨
(٦,٦١٦,٧٤١)	(٦,٦١٦,٧٤١)

نائب أول الرئيس التنفيذي للشئون المالية

محاسب/ أحمد حسين العزب

الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب

مهندس/ محمد عبد الله سلام

رئيس مجلس الإدارة

مهندس / محمد حازم بركات

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ا إلى ٤٦ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المجمعة.

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ا إلى ٤٦ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المجمعة.

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

[illegible][illegible]

قائمة التدفقات النقدية المجمعة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	إيضاح
جنيه مصري	جنيه مصري	
الأنشطة التشغيلية		
٢,٧٦٤,٨٩٣,٢٤٦	٣,٨٦٨,١٧٣,٦٢٠	صافي أرباح السنة قبل الضريبة
التعديلات للبنود التالية:		
١١,٣٢٩,٩٢١	١٤,٣١٥,٦٢٨	٣/٦, ١/٤ إهلاك الأصول الثابتة والاستثمارات العقارية
(١,٩٦٠,٤١٧)	٩,٠٤٧,٠٧٤	٥ استهلاك أصول غير ملموسة
٨,١٩٣,٣٧١	٣٩,٩٤٨,٠٨٤	٢٤ استهلاك أصول حق التفاع
٣٩,٣٨٠,٢٠٣	١٠٧,١٥٤,٠٠٠	١٥ مخصصات مكونة
١٧٦,٤١١,٧٦	(١٠٢,٥٨١,١٨٢)	(رد) / مكون من خسائر ائتمانية متوقعة (بالصافي)
٢٩,٥٨٧,٩٤٠	(٢٦٦,٦٦٧)	إيرادات أصول مالية من خلال الدخل الشامل الآخر
(٧٣٤,٢٢٦)	(٤١,٧١٦)	إيرادات أصول مالية بالتكلفة المستهلكة
(٤١,٧١٦)	(٢٢,٠٨٣,٠٤٣)	٣١ أرباح فروق عملات أجنبية
(٢,٠٥٢,٢٦٨)	٥٨٤,٠٧٠,٤٩٤	٢٩ مصروفات تمويلية مستحقة
٤٤٥,١٤,٦٨٦	٤,٨٠٦,٨٣٧	٥ المحول من أصول غير ملموسة للمصروفات
-	(٤١,٣٦١,٩٢٩)	مخصصات انتفي الغرض منها
-	(١٨,٩٤٤,٧٨٨)	أرباح بيع أصول مالية من خلال الدخل الشامل الآخر
٣,٤٧٠,٠٢١,٨١٦	٤,٤٤٢,٢٧٦,٤٦٢	مخزون وأراضي ووحدات تامة وغير تامة
(١,٦٥٠,٢٠٥,٢٦٦)	(٢,٦٣٢,٥٠٦,٠٥٦)	المدينون والعملاء والموردين وأوراق القبض وأعمال تحت التنفيذ ومدينو ودائنو التجمعات السكنية
(١,٧٣٧,٢١٤,٢٦٩)	(٤,٤٣٤,٤٤٤,٤١٥)	الدائنون والموردين ومقدمات من العملاء عن وحدات غير مسلمة والتزامات استكمال مرافق المستخدم من المخصصات
٢,٥٣٣,٣٩١,١٣٣	٥,٤٨٧,٢٧٠,٠٢٥	١٥ المسدد من توزيعات أرباح العاملين ومكافأة مجلس الادارة
(٣,٩٩٥,٣٤٢)	(٨,٢٤٢,٦٤١)	صرائب دخل
(٢٨٢,٩٦٢,٢٦٥)	(٢٧٠,٥٥٠,١٧٧)	مصرفات تمويلية مدفوعة
(١٩٦,٥٣٠,٢٥٨)	(٨٠,٩٧٣,٠٣٦)	صافي النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
(٣٦٢,٢٢٤,٤٧)	(٥٨٤,٠٧٠,٤٩٤)	الأنشطة الاستثمارية
١,٧٦٧,٢٨١,٥٠٢	١,١٩٨,٧٥٩,٦٦٨	مدفوعات لشراء أصول ثابتة وأصول ثابتة تحت التنفيذ
(٢,٤٨٧,٢٣٤)	(٢٤٣,١٩١,٧٨٨)	٢/٤, ١/٤ المحصل من بيع أصول ثابتة تحت التنفيذ وأصول مالية من خلال الدخل الشامل الآخر
٢,٦٠٠,٠٠٠	٢٣,٢٥٨,٨٩٨	٥ مدفوعات لشراء أصول غير ملموسة
(١٦,١٧٤,٧١٨)	(٢,١٢٢,٩٨٦)	مدفوعات تحت استثمارات في شركات تابعة
(١,٨٥٠,٠٠٠)	(٧,٥٧١,٥١٩)	أثر الاستحواذ على شركتي منك وإيجي كان
١٢٧,٠٨٩,٤٣	-	إيرادات أصول مالية من خلال الدخل الشامل الآخر
٧٣٤,٢٢٦	٢٦٦,٦٦٧	إيرادات أصول مالية بالتكلفة المستهلكة
٤١,٧١٦	٤١,٧١٦	صافي النقدية (المستخدمة في)/ الناتجة من الأنشطة الاستثمارية
٩١,٩٥٣,٠٣٣	(٢٢٩,٣١٩,٠١٢)	

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٦ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المجمعة.

قائمة التدفقات النقدية المجمعة - تابع

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

إيضاح	٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري	
الأنشطة التمويلية		
توزيعات أرباح مدفوعة للمساهمين	(٤٢٧,٠٠٠,٠٠٠)	(١٥٧,٥٠٠,٠٠٠)
مدفوعات التزامات التأجير	(٤٢,٦٧٣,٥٥١)	(٣٤,٤٧٧,٧٩٧)
المسدد من قروض طويلة الأجل	٢٠	(١,٦٥,٦٧٨,٥٥٣)
المبالغ المسحوبة من قروض طويلة الأجل	١/٢١	١٨,٨٦٦,٩٩٩
الفوائد المرسمة من قروض طويلة الأجل	٢٠	١,٦٥٧,١١١
المسدد من قروض قصيرة الأجل	١/٢١	(٨٤,٣٦٦,٩٨٩)
المبالغ المسحوبة من قروض قصيرة الأجل	-	٤٣,٣٣٤,٧٦١
صافي النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية	٢٤٣,٩٦٢,٣٨٠	(١,٢٧٨,١٦٤,٤٦٨)
التغير في النقدية وما في حكمها خلال السنة	١,٢١٣,٤٠٣,٠٣٦	٥٨١,٠٧٠,٦٧
النقدية وما في حكمها في بداية السنة	٢,٢٨٢,٨٦٦,٦٠٦	١,٦٩٩,٧٤٤,٢٧١
أرباح فروق عملات أجنبية	٣١	٢٢,٠٨٣,٠٤٣
إجمالي النقدية وما في حكمها في نهاية السنة	٣,٥١٨,٣٥٢,٦٨٥	٢,٢٨٢,٨٦٦,٦٠٦
يخصم: ودائع لتغطية خطابات الضمان	(٧٥,٥٦٠,٠٢١)	(٥٩,٨٨٣,٧٦٢)
وثائق صناديق استثمار مجمدة لحساب خطاب ضمان (إيضاح ٤/٦)	(٤٨٧,٠٠٠)	(٤٨٧,٠٠٠)
النقدية وما في حكمها في نهاية السنة	٢١	٣,٤٤٢,٣٠٥,٦٦٤
		٢,٢٢٢,٤٩٥,٨٤٤

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. وتاريخ 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 ولأحتة التنفيذية وقد تم النشر بصحيفة الشركات في شهر يناير ١٩٩٧.

تم قيد الشركة بالسجل التجاري برقم ٣٠٠٨٧٤ بتاريخ ٢٣ ديسمبر ١٩٩٦، رقم البطاقة الضريبية ٢٠٠٩٠٠٠٩٥٠.

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

٢-١. نشاط الشركة

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

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

٣-١. مدة الشركة

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

نائب أول الرئيس التنفيذي للشئون المالية

محاسب/ أحمد حسين العزب

الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب

مهندس/ محمد عبد الله سلام

رئيس مجلس الإدارة

مهندس / محمد حازم بركات

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٦ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المجمعة.

٤-١ مقر الشركة

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

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

اعتمد مجلس الإدارة إصدار القوائم المالية المجمعة للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ بتاريخ ٦ مارس ٢٠٢٥.

٥-١ أسس تجميع القوائم المالية للشركة وشركاتها التابعة

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

- 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 المجمع منفصلة عن حقوق المساهمين في الشركة الأم.

تساهم الشركة الأم – شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير – وتتوافر لديها السيطرة خلال السنة المالية المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ على الشركات التابعة والتي تم إدراجها ضمن القوائم المالية المجمعة وذلك كما يلي:

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

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 السنة التي يتم فيها تغيير التقدير وفي الفترات المستقبلية في حالة تأثير تلك التقديرات على الفترات المستقبلية.

وفيما يلي أهم البنود المستخدم فيها التقديرات والافتراضات والحكم المهني:

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

٢-١-٢ 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 بأكثر فائدة على الأصل أو الالتزام.

وُقّاس 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.

و تُقدّر 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، فُحدد 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.

لمحة عن مدينة مصر	المردود الإيجابي لاستراتيجية النمو	دفع عجلة النمو	تطوير مجتمعات مستدامة	الاستدامة والمسؤولية الاجتماعية للشركات	فريق العمل	الحوكمة	القوائم المالية المجمعة
-------------------	------------------------------------	----------------	-----------------------	---	------------	---------	-------------------------

٣. ملخص بأهم السياسات المحاسبية المتبعة ومعايير المحاسبة المطيقة

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 وزيره الاستثمار والتعاون الدولي التي تتضمن بعض معايير المحاسبة الجديدة وتعديلات على بعض المعايير القائمة والتي تم نشرها بالجريدة الرسمية بتاريخ ٦ مارس ٢٠٢٣.

٣-١. أسس إعداد القوائم المالية المجمعة

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

٣-٢. Summary of significant accounting policies

٣,٢,١. الأصول الثابتة وإهلاكاتها

الاعتراف والقياس

يتم إثبات الأصول الثابتة بالتكلفة وتظهر بالمركز المالي المجمع بتكلفتها التاريخية مخصوماً منها مجمع الإهلاك والاضمحلال (إيضاح ١/٤)، تتضمن التكلفة التاريخية التكاليف المباشرة باقتناء الأصل. بالنسبة للأصول التي يتم إنشائها داخلياً تتضمن تكلفة الأصل تكلفة الخامات والعمالة المباشرة والتكاليف 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 ع د تكبدها.

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

الإهلاكات

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

العمر الإنتاجي (سنوات)

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

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 اقتتي 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.

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

الاعتراف

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

القياس الأولي

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

النفقات اللاحقة

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

الاستهلاك

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

العمر الإنتاجي المقدر (بالسنة)

برامج حاسب آلي ونظم معلومات	١ سنة
-----------------------------	-------

٣-٢-٣. الأدوات المالية

الاعتراف والقياس الأولي

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

التبويب والقياس اللاحق

الأصول المالية

عند الاعتراف الأولي يتم تبويب الأصل المالي على أنه مقاس:

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

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

يتم تبويب الأصل المالي كمقيم بالتكلفة المستهلكة إذا استوفى الشرطين التاليين ولم يتم تحديده على 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 الأولي باستثمار في أدوات حقوق الملكية غير محتفظ به لغرض المتاجرة يمكن أن يتم اختيار لا رجعة فيه بأن تعرض ضمن الدخل الشامل الآخر التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة للاستثمار، يتم إجراء هذا الاختيار لكل أداة على حدة.

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

عند الاعتراف الأولي يمكن للشركة أن تخصص بشكل غير قابل للإلغاء أصلا ماليا يستوفى المتطلبات التي يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا كان القيام بذلك يزيل أو يقلص بشكل جوهري عدم الثبات في القياس أو الاعتراف (يشار إليه أحيانا على أنه عدم اتساق محاسبي) والذي قد ينشأ خلاف ذلك.

الأصول المالية - تقييم نموذج الأعمال:

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

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

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

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

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

لأغراض هذا التقييم يكون المبلغ الأصلي هو القيمة العادلة للأصل المالي عند الاعتراف 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 الاسمية التعاقدية وهي ميزة تسمح أو تتطلب السداد المبكر بمبلغ يمثل بشكل جوهري المبلغ التعاقدى بالإضافة إلى الفائدة التعاقدية المستحقة (ولكن غير المدفوعة) (والتي قد تتضمن أيضا تعويضا معقولا للإنهاء المبكر) يتم التعامل معها على أنها تتوافق مع هذا المعيار إذا كانت القيمة العادلة لميزة السداد المبكر غير مؤثرة عند الاعتراف الأولي.

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 تخفيضاً بخسائر الاضمحلال.

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

أدوات الدين المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

تقاس الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل 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 تبويبه ليصبح ضمن الأرباح والخسائر.

استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

تقاس الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل.

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

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.

لمحة عن مدينة مصر	المردود الإيجابي لاستراتيجية النمو	دفع عجلة النمو	تطوير مجتمعات مستدامة	الاستدامة والمسؤولية الاجتماعية للشركات	فريق العمل	الحوكمة	القوائم المالية المجمعة
-------------------	------------------------------------	----------------	-----------------------	---	------------	---------	-------------------------

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.

الزاتامات 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، وفى هذه الحالة يتم الاعتراف بالالتزامات المالية الجديدة على أساس الشروط المعدلة بالقيمة العادلة.

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

٣-٢-٤. الاستثمارات العقارية

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

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

٣-٢-٥. 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.

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

تثبت الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر 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.

٣-٢-٧. 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.

٣-٢-٨. 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.

٣-٢-٩. قائمة التدفقات النقدية المجمعة

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

٣-٢-١٠. 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 مخصوما 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.

٣-٢-١١. المدينون وأوراق القبض والأرصدة المدينة الأخرى

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

تتمثل أوراق القبض في قيمة الشيكات المحددة بتواريخ استحقاق والتي حصلت عليها الشركة من عملاءها كأداة وفاء بباقي القيم التعاقدية للوحدات العقارية المتعاقد عليها. ويتم الإثبات الأولي لأوراق القبض بالقيمة العادلة وقت إبرام التعاقد مع العملاء. على أن يتم إعادة قياسها في تاريخ إعداد القوائم المالية 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.

٣-٢-١٢. اضمحلال قيمة الأصول

الأصول غير المالية

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

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

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

لمحة عن مدينة مصر	المردود الإيجابي لاستراتيجية النمو	دفع عجلة النمو	تطوير مجتمعات مستدامة	الاستدامة والمسؤولية الاجتماعية للشركات	فريق العمل	الحوكمة	القوائم المالية المجمعة
-------------------	------------------------------------	----------------	-----------------------	---	------------	---------	-------------------------

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

المرحلة الأولى: خسارة الائتمان المتوقعة على 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 نسبيا. بالنسبة لهذه الأصول، يتم الاعتراف بخسائر ائتمانية متوقعة على مدى ١٢ شهرا وتحاسب الفائدة على إجمالي القيمة باستبعاد للأصول (بدون خصم مخصص الائتمان). خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهرا هي الخسائر الائتمانية المتوقعة التي قد تنتج من حالات إخفاق محتملة خلال ١٢ شهرا 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.

تعرض 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 إدعامها خصماً على ذلك الحساب. وثبتت كافة التغيرات التي تحدث على القيمة الدفترية لهذا الحساب بقائمة الدخل المجمعة.

٣-٢-١٣. المخصصات

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

٣-٢-١٤. أسهم الخزينة

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

٣-٢-١٥. توزيعات الأرباح

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

٣-٢-١٦. تحقق الإيراد

١) الإيرادات من العقود مع العملاء

قامت الشركة بتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) الخاص بالإيرادات من عقود العملاء في ١ يناير 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.

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

الاعتراف بالإيراد

مدينة مصر للإسكان والتعمير

مبيعات العقارات

يتم إثبات الإيراد من بيع الوحدات السكنية والإدارية والتجارية المتعاقد عليها عند انتقال السيطرة للعملاء تسليما فعليا أو حكما وفقا 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 تسليما فعليا 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 اقل إذا كان ذلك مناسباً) لتساوى تماما القيمة الدفترية للأصل مالي أو التزام مالي.

النصر لأعمال المدنية

إيراد الخدمات والمقاولات

١) تقدير إيرادات العقود

تقوم الشركة بإثبات إيرادات العقود بالرجوع إلى نسبة الاتمام لأعمال العقود في نهاية السنة المالية، وذلك في حال امكانية تقدير نتيجة العقد بشكل موثوق به. يتم قياس نسبة الاتمام بالرجوع إلى نسبة تكاليف العقد المتكبدة للأعمال المنجزة حتى تاريخه إلى إجمالي التكاليف المقدرة للعقد. ويتطلب الامر إجراء الافتراضات لتقدير إجمالي تكاليف العقود المقدرة والأعمال المختلفة القابلة للاسترداد التي تؤثر على نسبة الاتمام. يتم إجراء التقديرات بناء على الخبرة والمعرفة السابقة لمهندسي المشروع والفروق الفنية الأخرى. إن دقة هذا التقدير من المحتمل أن يكون لها تأثير على مبلغ اليرادات والارباح المثبتة ذات العلاقة.

وفي نهاية كل فترة مالية، يتعين على الشركة تقدير تكاليف إتمام العقود على أساس العمل الذي يتعين تنفيذه بعد السنة المالية. يتضمن ذلك تقيما موضوعيًا لتقدم المشروع وفقاً للجدول الزمني وتقييم العمل الذي سيتم تنفيذه والتكاليف المرتبطة بتسليم العقد بالكامل إلى العميل. يتأثر قياس إيرادات العقد بمجموعة متنوعة من حالات عدم التأكد (بما في ذلك تقدير التكلفة) التي تعتمد على نتيجة الاحداث المستقبلية. غالبًا ما تحتاج التقديرات إلى مراجعة نظرا لوقوع الاحداث وتسوية حالات عدم التأكد. وعليه، قد يزيد مبلغ إيرادات العقود المثبت أو ينخفض من فترة لأخرى.

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

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

في عام ٢٠١٥ أبرمت الشركة عقداً للتطوير بالمشاركة مع إحدى شركات التطوير العقاري ويقوم هذا العقد على حصول كل طرف من أطراف التعاقد على نصيب من القيم التعاقدية للوحدات المتعاقد على تنفيذها، وتقسم حصة الشركة إلى جزأين أحدهما مقابل تقديم أرض المشروع 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 طبقا 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 ــ حيثما ينطبق ــ بصورة يعتد بها.

٣-٢-١٧. التكاليف المباشرة وغير المباشرة

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

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

٣-٢-١٨. مصروفات إدارة المجتمعات السكنية والتشغيل الأخرى

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

٣-٢-١٩. 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 لالتزام عقد التأجير كما هو مبين في فقرة القياس الأولي الالتزام عقد التأجير أدناه.
- أي دفعات إيجار تمت في أو قبل تاريخ بداية عقد التأجير ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة.
- أي تكاليف مباشرة أولية متكبدة بواسطة الشركة.
- تقدير للتكاليف التي ستكبدها الشركة في تفكيك وإزالة الأصل محل العقد وإعادة الموقع الذي يوجد فيه الأصل إلى الحالة الأصلية أو إعادة الأصل نفسه إلى الحالة المطلوبة وفقاً لأحكام وشروط عقد التأجير ما لم تكن التكاليف سيتم تكبدها لإنتاج المخزون وتكبد الشركة التزامات لتلك التكاليف سواء في تاريخ بداية عقد التأجير أو كنتيجة لاستخدام الأصل محل العقد خلال فترة معينة.

لمحة عن مدينة مصر	المردود الإيجابي لاستراتيجية النمو	دفع عجلة النمو	تطوير مجتمعات مستدامة	الاستدامة والمسؤولية الاجتماعية للشركات	فريق العمل	الحوكمة	القوائم المالية المجمعة
-------------------	------------------------------------	----------------	-----------------------	---	------------	---------	-------------------------

القياس الأولي لالتزام عقد التأجير

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

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

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

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 يصف 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 يصف العقد في هذه الحالة كعقد تمو ل 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.

٢٠٢٠-٢٠٣. 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. يفتصر التزام الشركة على قيمة مساهمتها. وتحمل مساهمات الشركة على قائمة الدخل المجمعة طبقاً لأساس الاستحقاق، كما أن الشركة تمنح العاملين الذين بلغوا سن التقاعد مكافأة نهاية خدمة بحد أقصى ٥٠ ألف جنيه مصري وبتاريخ ٢١ ديسمبر ٢٠٢٢ قرر مجلس إدارة الشركة زيادة مكافأة نهاية خدمة بحد أقصى ١٠٠ ألف جنيه مصري، كما تطبق الشركة نظام للتقاعد المبكر الاختياري، ويتم تحميل مكافأة نهاية الخدمة الخاصة بالعاملين الذين يستفيدوا من هذا النظام على قائمه الدخل المجمعة في السنة التي يتم الموافقة فيها على تقاعدهم المبكر.

٢٠٢٠-٢٠٣. 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 المجمعة) والضريبة المؤجلة. ويعترف بالضريبة الجارية والضريبة المؤجلة كإيراد أو كمصروف وتدرج في ربح أو خسارة السنة، فيما عدا الحالات التي تنشأ فيها الضريبة من:

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

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

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

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

٢٠٢٠-٢٠٣. 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.

٢٠٢٠-٢٠٣. 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 السنة 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.

لمحة عن مدينة مصر	المردود الإيجابي لاستراتيجية النمو	دفع عجلة النمو	تطوير مجتمعات مستدامة	الاستدامة والمسؤولية الاجتماعية للشركات	فريق العمل	الحكومة	القوائم المالية المجمعة
-------------------	------------------------------------	----------------	-----------------------	---	------------	---------	-------------------------

٣-٢-٢٤. الاحتياطي القانوني

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

٣-٢-٢٥. ترجمة المعاملات بالعملة الأجنبية

تمسك الشركة دفاترها المحاسبية 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.

٣-٢-٢٦. المساهمة التكافلية

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

إصدارات جديدة وتعديلات على معايير المحاسبة المصرية:

أ. بتاريخ ٣ مارس ٢٠٢٤ صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٦٣٦) لعام ٢٠٢٤ بتعديل بعض الأحكام الأخرى من معايير المحاسبة المصرية، وفيما يلي ملخص بهذه التعديلات:

المعايير الجديدة أو التي تم إعادة إصدارها	ملخص لأهم التعديلات	القوائم المالية التأثير على	تاريخ التطبيق
معيار المحاسبة المصري الجديد رقم (٣٤) المعدل ٢٠٢٤ «الاستثمار العقاري»	تم إعادة إصدار معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) «الاستثمار العقاري» في ٢٠٢٤، حيث عدل آلية تطبيق نموذج القيمة العادلة حيث تم إضافة وجوب إثبات الربح أو الخسارة الناشئة عن التغير في القيمة العادلة للاستثمار العقاري ضمن قائمة الأرباح أو الخسائر للفترة التي ينشأ فيها هذا التغير أو من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر لمرة واحدة في عمر الأصل أو الاستثمار مع مراعاة الفقرتين (١٣٥) و(٣٥ب) من المعيار.	تطبق الشركة نموذج القيمة العادلة في تقييم الاستثمارات العقارية بإثبات الربح أو الخسارة الناشئة عن التغير في القيمة العادلة للاستثمار العقاري من خلال قائمة الدخل الشامل. ولا يوجد أثر على القوائم المالية المستقلة لعام ٢٠٢٤ نتيجة التعديل الذي أدخل على المعيار المحاسبي في عام ٢٠٢٤.	يطبق التعديل الخاص بإضافة خيار استخدام نموذج القيمة العادلة على الفقرات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤، ويسمح بالتطبيق المبكر وذلك بأثر رجعي، مع إثبات الأثر التراكمي لتطبيق نموذج القيمة العادلة بشكل أولي بإضافته إلى حساب رصيد الأرباح أو الخسائر المرحلة في بداية السنة المالية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق هذا النموذج لأول مرة.
معيار المحاسبة المصري الجديد رقم (١٧) المعدل ٢٠٢٤ «القوائم المالية المستقلة»	تم إعادة إصدار معيار المحاسبة المصري رقم (١٧) «القوائم المالية المستقلة» في ٢٠٢٤ حيث تم إضافة خيار استخدام طريقة حقوق الملكية كما هي موضحة في معيار المحاسبة المصري رقم (١٨) «الاستثمارات في شركات شقيقة عند المحاسبة عن الاستثمارات في شركات تابعة وشركات شقيقة وشركات ذات سيطرة مشتركة.	لا يوجد تأثير على القوائم المالية المستقلة للشركة.	تطبيق التعديلات على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤، ويسمح بالتطبيق المبكر وذلك بأثر رجعي، مع إثبات الأثر التراكمي لتطبيق طريقة حقوق الملكية إضافته إلى حساب رصيد الأرباح أو الخسائر المرحلة في بداية السنة المالية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق هذه الطريقة لأول مرة.

المعايير الجديدة أو التي تم إعادة إصدارها	ملخص لأهم التعديلات	التأثير على القوائم المالية	تاريخ التطبيق
معيار المحاسبة المصري رقم (١٣) المعدل ٢٠٢٤ «آثار التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية»	تم إعادة إصدار هذه المعيار في ٢٠٢٤، حيث تم إضافة كيفية تحديد السعر اللحظي عند صعوبة التبادل بين عمليتين والشروط التي يجب أن يتم استيفائها في سعر الصرف اللحظي في تاريخ القياس.	لا يوجد تأثير على القوائم المالية المستقلة للشركة.	تطبق التعديلات الخاصة بتحديد السعر اللحظي عندما تكون هناك صعوبة التبادل بين عمليتين على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤، ويسمح بالتطبيق المبكر، وإذا قامت المنشأة بالتطبيق المبكر، يجب الإفصاح عن ذلك.
	وقد تم إضافة ملحق إرشادات التطبيق والتي تتضمن إرشادات تقييم ما إذا كانت العملة قابلة للاستبدال بعملة أخرى، وإرشادات تطبيق المعالجات المطلوبة في حالة عدم القابلية للاستبدال.		عند التطبيق، لا يجوز للمنشأة تعديل معلومات المقارنة، وبدلاً من ذلك: - عندما تقوم المنشأة بالتقرير عن معاملات العملة الأجنبية بعملة التعامل لها، يتم الاعتراف بأي تأثير للتطبيق الأولي كتعديل على الرصيد الافتتاحي للأرباح المرحلة في تاريخ التطبيق الأولي. - عندما تستخدم المنشأة عملة عرض بخلاف عملة التعامل الخاصة بها أو تترجم النتائج والمركز المالي لعملية أجنبية، يتم الاعتراف بأي تأثير للتطبيق الأولي كتعديل على المبلغ التراكمي لفروق الترجمة - المتراكمة في جانب حقوق الملكية - في تاريخ التطبيق الأولي.

المعايير الجديدة أو التي تم إعادة إصدارها	ملخص لأهم التعديلات	التأثير على القوائم المالية	تاريخ التطبيق
التفسير المحاسبي رقم (٢) «شهادات خفض الانبعاثات الكربونية»	شهادات خفض الانبعاثات الكربونية ((Credit Carbon: هي أدوات مالية قابلة للتداول تمثل مقابل وحدات خفض انبعاثات غازات الاحتباس الحراري وتمثل كل وحدة طناً من انبعاثات «غاز ثاني أكسيد الكربون المكافئ، وتصدر لصالح مطور مشروع الخفض (مالك / غير مالك)، وذلك بعد الاعتماد والتحقق وفقاً لمعايير ومنهجيات خفض الانبعاثات الكربونية المعترف به دولياً، التي يقوم بها جهات التحقق والمصادقة سواء المحلية أو الدولية المقيدة بالقائمة المعدة لدى هيئة الرقابة المالية لهذا الغرض.	يمكن للشركات استخدام شهادات خفض الانبعاثات الكربونية لتلبية أهداف تخفيض الانبعاثات الطوعية (الشركات) لتحقيق التبادل الكربوني أو غيرها من المستهدفات وهو ما يتم تداوله في سوق الكربون الطوعي (VCM«Voluntary Carbon Market»).	يبدأ التطبيق في أو بعد أول يناير ٢٠٢٥ ويسمح بالتطبيق المبكر.
	هذا وتختلف المعالجات المحاسبية وفقاً لطبيعة الترتيب والغرض التجاري لشراء الشهادات أو إصدارها من قبل مطوري المشروع ومن ثم يجب على الشركات تحديد الحقائق والتعرف على الظروف المختلفة لتحديد المعالجة المحاسبية المناسبة والمعيار المحاسبي الواجب تطبيقه.	يتناول التفسير المعالجة المحاسبية للحالات المختلفة من حيث القياس الأولي والقياس اللاحق والاستبعاد من الدفتر والإفصاحات اللازمة.	

المعايير الجديدة أو التي تم إعادة إصدارها	ملخص لأهم التعديلات	التأثير على القوائم المالية	تاريخ التطبيق
معيار المحاسبة المصري الجديد رقم (٥٠) «عقود التأمين»	١. يحدد هذا المعيار مبادئ إثبات عقود التأمين الواقعة ضمن نطاق هذا المعيار، ويحدد قياسها وعرضها والإفصاح عنها، ويتمثل هدف المعيار في ضمان قيام المنشأة بتقديم المعلومات الملائمة التي تعبر بصدق عن تلك العقود. وتوفر هذه المعلومات لمستخدمي القوائم المالية الأساس اللازم لتقييم أثر عقود التأمين تلك على المركز المالي للشركة وأدائها المالي وتدفعاتها النقدية.	لا يوجد تأثير على القوائم المالية المستقلة للشركة.	يجب تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) للفترة المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يوليو ٢٠٢٤، وإذا تم تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) لفترة أسبق، فيجب على الشركة الإفصاح عن تلك الحقيقة.
	٢. يحل معيار المحاسبة رقم (٥٠) محل ويلغى معيار المحاسبة المصري رقم ٣٧ «عقود التأمين».		
	٣. أي إشارة في معايير المحاسبة المصرية الأخرى إلى معيار المحاسبة المصري رقم (٣٧) تستبدل إلى معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠).		
	٤. تم إجراء تعديلات بمعايير المحاسبة المصرية التالية لتتوافق مع متطلبات تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) «عقود التأمين» وهي كما يلي:		
	- معيار المحاسبة المصري رقم (١٠) «الأصول الثابتة وإهلاكاتها». - ومعيار المحاسبة المصري رقم (٢٣) «الأصول غير الملموسة». - معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) «الاستثمار العقاري».		

ب. بتاريخ ٢٣ أكتوبر ٢٠٢٤، صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٣٥٢٧ لسنة ٢٠٢٤ بإضافة معيار محاسبي جديد رقم ٥١ «القوائم المالية فى اقتصاديات التضخم المفرط» إلى معايير المحاسبة المصرية،

المعايير الجديدة أو التي تم إعادة إصدارها	ملخص لأهم التعديلات	التأثير على القوائم المالية	تاريخ التطبيق
رقم ٥١ «القوائم المالية فى اقتصاديات التضخم المفرط»	يهدف معيار المحاسبة المصرى رقم ٥١ للتعامل مع اقتصاديات التضخم المفرط، بالنسبة لأي كيان أو منشأة تكون عملة أثبات المعاملات بحسابات المنشأة الخاصة بها فى اقتصاد يعاني من تضخم مفرط. يهدف معيار المحاسبة المصرى رقم ٥١ إلى تعديل القوائم المالية بحيث تعكس القوة الشرائية الجارية للعملة المحلية، مما يساعد فى تقديم صورة أكثر دقة وموضوعية وعادلة للمركز المالى والأداء المالى للمنشأة فى تاريخ تطبيق هذا المعيار، ويطبق المعيار على القوائم المالية المعدة بعملة اقتصاد يعاني من التضخم المفرط، سواء كانت القوائم مستقلة أو مجمعة، ويشمل ذلك الشركة الأم والشركات التابعة لها التى تعمل فى نفس الظروف الإقتصادية لبلد يعاني من التضخم المفرط.	لا يوجد تأثير على القوائم المالية المستقلة للشركة، حيث لم يصدر قرار ببدء التطبيق حتى تاريخه.	يبدأ العمل بهذا المعيار فى ٢٤ أكتوبر ٢٠٢٤، على أن يصدر قرار من رئيس مجلس الوزراء او من يفوضه بتحديد تاريخ بداية ونهاية السنة أو الفترات المالية التى يجب تطبيق هذا المعيار خلالها.
	يستلزم المعيار استخدام مؤشر عام للأسعار لقياس التغيرات فى القوة الشرائية للعملة المحلية، حيث يتم تعديل الأصول والالتزامات والمصروفات والإيرادات وفقاً لهذا المؤشر، على أن يصدر قرار من رئيس الهيئة العامة للرقابة المالية بعد التنسيق مع البنك المركزى المصرى ووزارة المالية لتحديد المؤشر المناسب الواجب استخدامه عند تطبيق هذا المعيار على العملة المحلية.		

الأصول الثابتة

١/٣

رقم القوائم المالية المجمعة	رقم القوائم المالية المجمعة	رقم القوائم المالية المجمعة	رقم القوائم المالية المجمعة	رقم القوائم المالية المجمعة	رقم القوائم المالية المجمعة	رقم القوائم المالية المجمعة	رقم القوائم المالية المجمعة	رقم القوائم المالية المجمعة	رقم القوائم المالية المجمعة
٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١

٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١
٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١
٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١
٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١
٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١
٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١
٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١
٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١
٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١
٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١

٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١
٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١
٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١
٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١
٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١
٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١
٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١
٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١
٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١
٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١	٢٠٢٠/١١/٣١

٢٠٢٠/١١/٣١ ٢٠٢٠/١١/٣١ ٢٠٢٠/١١/٣١ ٢٠٢٠/١١/٣١ ٢٠٢٠/١١/٣١ ٢٠٢٠/١١/٣١ ٢٠٢٠/١١/٣١ ٢٠٢٠/١١/٣١ ٢٠٢٠/١١/٣١ ٢٠٢٠/١١/٣١

٢٠٢٣/١٢/٣١	المباني والإنشعاعات (*)	الأراضي (*)	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
------------	----------------------------	-------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

(*) يتضمن بندي الأراضي والمباني قيمة أرض ومبنى النادي الرياضي والملاعب المخصصة للنادي العاملين بالشركة، حيث تبلغ القيمة الدفترية للأرض الذي تبلغ ١٣ مليون جنيه مصري وتبلغ القيمة الدفترية لمبنى النادي مبلغ ١٩ مليون جنيه مصري.

(أ)

بلغت قيمة الأصول المهلكة دفترياً بالكامل ومازالت تعمل كما يلي:

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٠٧٨,٧٦٩	١,٩٩٣,٠٦٠	مباني وإنشاءات
٣٦,٢١١,٦٦0	٣٣,٧٢٧,٦٩٠	تحسينات في أصول مستأجرة
٣٢,٢٤٠,٧٧١	٣١,٩٨٤,٩٢	آلات ومعدات
١١,٨٨٦,0٧0	٩,٨٧٠,٩٧٣	وسائل نقل وانتقال
١,٠٤٧,٠٩٠	٩٢٧,٦٨٠	عدد وأدوات صغيرة
١٢,٧١٦,٢١٩	١١,٧٦٣,٠٩٢	أثاث ومعدات مكاتب
٤,٣0٤,٩٢٧	٢,٨٠٦,٩١٦	حاسبات آلية
١٠٠,0٣٦,٠١٦	٩٣,٠٧٣,0٠٣	إجمالي

(ب)

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

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤,١٢٠,٣٦0	٢,٨٦٨,0٤٣	تكلفة المبيعات
0,٢0٧,٩٣٠	٤,0٩١,١0٨	المصروفات البيعية والتسويقية (إيضاح ٢٦)
٤,٦٨٠,٨١٣	٣,٧١0,٢٦١	المصروفات العمومية والإدارية (إيضاح ٢٧)
٢٣١,٧١٨	١٤٦,00٤	مصروفات إدارة المجتمعات السكنية والتشغيل الأخرى (إيضاح ٢٨)
١٤,٢٩٠,٨٢٦	١١,٣٢١,0١٦	إجمالي

٢٠٢٤. أصول ثابتة تحت التنفيذ

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٨٢,٦0٨,0٣٣	٢٠,٢0١,٧٧٩	رصيد أول السنة
١٢٢,٦٦١,٢١٧	٨,٢٧٢,٤٢١	الإضافات خلال السنة
-	(٦٣٩,0٨٣)	بيع اصول ثابتة تحت التنفيذ خلال السنة
-	0٤,٧٧٣,٩١٦	اثر الاستحواذ على شركة منك للإستثمار العقاري
٢٠0,٣١٩,٧0٠	٨٢,٦0٨,0٣٣	رصيد آخر السنة

٥. أصول غير ملموسة

برامج حاسب آلي ونظم معلومات		٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١
جنيه مصري		جنيه مصري	جنيه مصري
التكلفة:			
التكلفة أول السنة		٤٥,٥٨٣,٥٢٧	٢٩,٤٠٨,٨١٠
الإضافات خلال السنة		٢,١٢٢,٩٨٦	١٦,١٧٤,٧١٨
إستبعادات خلال السنة		(٥,٤٧٥,٠٣٤)	-
التكلفة آخر السنة		٤٢,٢٣١,٤٧٩	٤٥,٥٨٣,٥٢٨
مجمع الاستهلاك:			
مجمع الاستهلاك أول السنة		٣٣,٨٥٢,٦٠٢	٢٥,٦٥٩,١٨٢
الاستهلاك خلال السنة		٩,٠٤٧,٠٧٤	٨,١٩٣,٣٧١
إستبعادات خلال السنة		(٦٦٨,١٩٧)	-
مجمع الاستهلاك أخرالسنة		٤٢,٢٣١,٤٧٩	٣٣,٨٥٢,٥٥٣
صافي القيمة الدفترية:			
صافي القيمة الدفترية		-	١١,٧٣٠,٩٧٥

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

بلغت قيمة الأصول المستهلكة دفترياً بالكامل ومازالت تستخدم كما يلي:

برامج حاسب آلي ونظم معلومات		٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١
جنيه مصري		جنيه مصري	جنيه مصري
		٣٩,٨٧٠,٥٩٢	٢٨,٢٨٥,٢٦٤

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

		٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١
جنيه مصري		جنيه مصري	جنيه مصري
تكلفة المبيعات		٤,٩٩٣,٣٦٣	٥,٧٣٠,٤١٠
المصروفات البيعية والتسويقية (إيضاح ٢٦)		٢,٨٤٦,٥٢٩	١,٥٣٤,٤٧٣
المصروفات العمومية والإدارية (إيضاح ٢٧)		١,١٧٧,٢٦٤	٧٥٦,٧٩٥
مصروفات إدارة المجمعات السكنية والتشغيل الأخرى (إيضاح ٢٨)		٢٩,٩١٨	١٧١,٦٩٣
		٩,٠٤٧,٠٧٤	٨,١٩٣,٣٧١

٦. أصول مالية واستثمارات

١/١. المسدد تحت حساب استثمارات في شركات تابعة

نسبة المساهمة		٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١
%		جنيه مصري	جنيه مصري
شركة مدينة مصر للتشطيبات		١٠٠	١,٠١٠,٧٥٩
شركة مدينة مصر لإدارة المشروعات		١٠٠	١,٠١٠,٧٦٠
شركة مدينة مصر لإدارة الأندية الرياضية		٧٤	٧,٤٠٠,٠٠٠
		٩,٤٢١,٥١٩	١,٨٥٠,٠٠٠

٢/٦. أصول مالية بالتكلفة المستهلكة

		٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١
جنيه مصري		جنيه مصري	جنيه مصري
استثمارات في سندات حكومية (غير متداولة بالبورصة)		٥٦٦,٩٦٨	٥٦٦,٩٦٨

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

نسبة المساهمة		٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١
%		جنيه مصري	جنيه مصري
المصرية الكويتية للتنمية العقارية		٧,٥٠٣	-
دار التعليم الراقي ش.م.م.		١,٢٠٠	٨,٣٢٦,٧٣٧
شركة النصر لصناعة المحولات (ألماكو)		٠,١	١٩,٢٠٠
شركة مصر لإنتاج الطوب الطفلي		٠,٨٠	٢٠٠,٠٠٠
		٨,٥٤٥,٩٣٧	٢٨,٢٨٩,٥٧٧

٤/٦. استثمارات عقارية

		٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١
جنيه مصري		جنيه مصري	جنيه مصري
عقارات مؤجرة للغير-بإستخدام نموذج القيمة العادلة		١,٥١٢,٧٠٩,١٥١	٦٢٥,٧١٩,٤٤٢
أراضي محتفظ بملكيتها عن عقارات مباحة		٢,٠٧٦,٣٣٣	٢,٠٧٦,٣٣٥
عقارات مؤجرة للغير-بإستخدام نموذج التكلفة بالصافي (*)		١٦٤,٢١٨	١٨٩,٠١٩
		١,٥١٤,٩٤٩,٧٠٢	٦٢٧,٩٨٤,٧٩٦

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

٢٠٢٤/١٢/٣١	وحدات سكنية	وحدات غير سكنية	الإجمالي
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	

التكلفة:			
في ١ يناير ٢٠٢٤ وفي ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤			
الإضافات خلال السنة			
التكلفة آخر السنة			
مجمع الإهلاك:			
في ١ يناير ٢٠٢٤			
أهلاك السنة (إيضاح ٢٣ ب)			
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤			
صافي القيمة الدفترية:			
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤			

٢٠٢٣/١٢/٣١	وحدات سكنية	وحدات غير سكنية	الإجمالي
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	

التكلفة:			
في ١ يناير ٢٠٢٣			
اثر تغيير السياسات المحاسبية-معيار (٣٤) المعدل			
رصيد ١ يناير ٢٠٢٣ بعد تغيير السياسات المحاسبية			
المحول الى أعمال تحت التنفيذ خلال السنة			
المحول من وحدات غير سكنية الى وحدات سكنية			
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣			
مجمع الإهلاك:			

في ١ يناير ٢٠٢٣			
اثر تغيير السياسات المحاسبية-معيار (٣٤) المعدل			
رصيد ١ يناير ٢٠٢٣ بعد تغيير السياسات المحاسبية			
أهلاك السنة (إيضاح ٢٣ ب)			
المحول الى أعمال تحت التنفيذ خلال السنة			
المحول من وحدات غير سكنية الى وحدات سكنية			
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣			

صافي القيمة الدفترية:			
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣			

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

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
وحدات سكنية	٥٢٧,٨٩٤	٥٢٦,٣٢٣
وحدات غير سكنية	٢٤٣,٩٥٦	٩,٧٤٧
٧٧١,٨٥٠	٥٣٦,٠٧٠	

الاستثمارات العقارية المقيمة بنموذج القيمة العادلة تم تقدير قيمتها 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.

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

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
قيمة وثائق استثمار في صناديق استثمار نقدي:		
صندوق استثمار بنك قطر الوطني الأهلي	٢,٣٨٩,٣٢٦	١,٩٤٧,٩١٨
صندوق استثمار بنك القاهرة	١١٣,١٠٠	٨٢,٤٥٩
صندوق استثمار بنك المصرف المتحد – رضاء (*)	٨١٧,٣٠٢	٦٧٠,٥٢٢
٣,٣١٩,٧٢٨	٢,٧٠٠,٨٩٩	

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

(*) يتضمن صندوق استثمار بنك المصرف المتحد وثائق مجمدة بالمصرف المتحد لتغطية خطابات ضمان بمبلغ ٤٨٧,٠٠٠ جنيه مصري (٢٠٢٣. ٤٨٧,٠٠٠ جنيه مصري)، كما في تاريخ القوائم المالية المستقلة/إيضاح ٢١.

٦/١. أصول مالية بالتكلفة المستهلكة

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
١,٠٥٧,٤٦٣,١٨٦	٦٢٥,٢٦٤,٣٩٧
٤٢٢,٣٩٠,٧٦٧	١,٦٣٧,٠٠٠,٠٠٠
١,٤٧٩,٨٥٣,٩٥٣	٢,٢٦٢,٢٦٤,٣٩٧

(*) تتضمن بنوك ودائع لأجل في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مبلغ ٧٥,٥٦٠,٠٢١جنيه مصري وفي ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ١٢,٤٧٦,٨٨٠ جنيه مصري) ودائع مجمدة مقابل خطابات ضمان.

أذون خزانة (*)	٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
أذون خزانة – استحقاق ٤٠ يوم	٤٧,٠٥٠,٠٠٠	٢٢٥,٠٠٠,٠٠٠
أذون خزانة – استحقاق ٣٤ يوم	-	١٥٨,٦٥٠,٠٠٠
أذون خزانة – استحقاق ٢٨ يوم	٥٣٧,٩٥٠,٠٠٠	-
أذون خزانة – استحقاق ١٤ يوم	٥١,٣٧٥,٠٠٠	٣٧٥,٧٠٠,٠٠٠
أذون خزانة – استحقاق ٧ يوم	-	٣٠١,١٧٥,٠٠٠
	٦٣٦,٣٧٥,٠٠٠	١,٠٦٠,٥٢٥,٠٠٠
يخصم:		
عوائد لم تستحق بعد	(١١,١١٠,٦٠٣)	(٣,٠٦١,٨١٤)
	٦٢٥,٢٦٤,٣٩٧	١,٠٥٧,٤٦٣,١٨٦

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

٧. المخزون

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
خامات رئيسية ومساعدة	٤٨,٠٢١,٣٠٥
وقود وزيوت	٢٦,٥٤١
قطع غيار ومهمات	٨٤٨,١٥١
	٤٨,٨٩٥,٩٩٧
	٨١,٤٧٠,٦٧٧

٨. أعمال تحت التنفيذ

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	أراضي ووحدات عقارية غير تامة
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣,٢٠٢,٦٢٩,٣٤٦	٤,٢٥٥,٨١٩,٨١٦	تاج سيتي (*)
١,٣٢٤,٦٦٨,٩٥٨	١,٦٤٣,٦٢١,٩٦٣	سراي (*)
٥١٩,٨٢٨,٠٩٣	٥٥٥,٧٢٩,٢٩٩	غرب أسيوط (**)
٢٦٩,٦٤٧,٠٩٣	٦٥٩,٨٨١,٠٥٨	تاج فيل
-	٦٨,١١٢	هيليوبوليس الجديدة
١,١٩٢,٣٣٦,٣٦٨	١,٧٢٢,٦٠٤,٩٧٥	كندا - شركة إيجي كان للتطوير العقاري
١٩٤,٧٣٣,٢٤٠	-	شركة منك للإستثمار العقاري
٦,٧٠٣,٨٤٣,٠٩٨	٨,٨٣٧,٧٢٥,٢٢٣	

(*) يشمل بند «تاج سيتي» المراحل التي بدء طرحها للبيع. «تاج سلطان»، «بارك رزدينس»، «شاليا & ليك بارك»، «اليكت»، «كوبلت» كلوب سايند» «أورجامي». بالإضافة إلى المراحل التي لم يتم طرحها بعد للبيع. ويمثل الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ قيمة تكلفة أعمال المرافق الخارجية والداخلية والإنشاءات وتكلفة أعمال امتداد محور شينزو أبى المار داخل أراضي الشركة/إيضاح ٤١.

يشمل بند «سراي» المراحل التي بدء طرحها للبيع. «تافال»، «كرون»، «كافانا»، «ستريب مول»، «مانشن»«راي». بالإضافة إلى المراحل التي لم يتم طرحها بعد للبيع. ويمثل الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ قيمة تكلفة أعمال المرافق الخارجية والداخلية والإنشاءات.

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

(**) وافق مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بقراره رقم/١٣٤/ بتاريخ ٢٢ يناير ٢٠٢٠ على تخصيص قطعة أرض بمساحة ١٠٤,١٥ فدان بمدينة ناصر الجديدة/غرب أسيوط/ لصالح الشركة لإقامة تجمع عمراني متكامل، وكذلك وافق مجلس إدارة الهيئة بقراره رقم/١٣٨/ بتاريخ ١٤ مايو ٢٠٢٠ على تعديل آلية السداد وذلك بإجمالي مبلغ ٤٩٧,٣٠٩,٣٢٥ جنيه مصري وبسداد نسبة ١٥٪ ومصفوفات إدارية ومجلس الأمناء بمبلغ ٥٦,٢٩٧,٩٦٢ جنيه مصري على أن يسدد الباقي /٨٥ ٪/ البالغ ١١,٣٦٧,٤٤١-جنيه مصري على أقساط بعد فترة سماح لمدة عامين من تاريخ الإخطار.

وقد تم إصدار أوراق دفع مقابل تلك الأقساط لجهاز تنمية مدينة ناصر الجديدة/غرب أسيوط./ لإيضاح ١٨٧، ١٧٠/٢.

الفوائد المرسمة الناتجة عن المكون التمويلي من العقود مع العملاء وفقا لمعيار المحاسبة المصري (٤٨) - الايراد من العقود مع العملاء بيانها كالتّتي:

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٧,٦٠٤,٦١٣	٢٠,٥٥٨,١٠٨
٥,٨٨٣,٨٥٨	١٦,٠١٢,٨٧٤
١٤٩,٦٧٦	٣١٨,٦٧٥
١٣,٦٣٨,١٤٧	٣٦,٨٨٩,٦٥٧

٩. وحدات عقارية تامة

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
الواحة، مدينة نصر، بريميرا	١٣,٤١٣,٧١٧
نصر جاردنز	٣١٧,٩٢٨,٩٩٥
٣٣١,٣٤٢,٧١٢	٢٦٦,٣٣٤,٨٩٣

١٠. العملاء المدينون وأوراق القبض

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
أوراق قبض طويلة الأجل	
تاج سيتي	٦٦٠,٩٨٦,٠٦٠
سراي	٧٧٥,٣٤٩,٣٢٨
أخرى	١٦,١٧٠,٠٤٠
١,٤٥٢,٥٠٥,٤٢٨	١,٧٠٧,٢٠٢,٩٢٢
يخصم: المكون التمويلي من العقود مع العملاء	(٤٤٩,٢٤٨,٣٠٢)
يخصم: خسائر ائتمانية متوقعة	(٣٥,١٦٠,٠٧٦)
٩٦٨,٠٩٧,٠٥٠	١,١٦١,٣٩٩,٤٨٩

أوراق قبض قصيرة الأجل	
تاج سيتي	٥٩٦,٠٣٢,٢٤٧
سراي	٩٨٩,٦٠١,٠٨٧
أخرى	٢١,٤١٣,٨٢٤
١,٦٠٧,٠٤٧,١٥٨	٣,٦٦٥,٣٣٤,٩٥٨
يخصم: المكون التمويلي من العقود مع العملاء	(٤,٥٢٠,٨٩٧)
يخصم: خسائر ائتمانية متوقعة	(٤٧٠,٩٩١,٦٢٩)
١,١٣١,٥٣٤,٦٣٢	٢,٥٦١,٢٩٩,٨٦١

العملاء المدينون	
تاج سيتي	٥٣,١١٠,٤١٣
سراي	١١٠,٧١٨,٣٠٤
عملاء مقاولات (النصر للأعمال المدنية)	١٥٢,٣١٧,١٨١
أخرى	٤٦,٧٣٤,٦٣٩
٣٦٢,٨٨٠,٥٣٧	٥٧١,٤٧٠,٠٨٩
يخصم: خسائر ائتمانية متوقعة	(١٨,٤٢٨,٦١٨)
٣٤٤,٤٥١,٩١٩	٥٥٦,٢٤٩,٤٣٠

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:

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
الرصيد في بداية السنة	١٦٣,٠٠٥,٣٣٥
المكون من الخسائر الائتمانية المتوقعة	(١٠٤,٨٩٥,٧٤٤)
٥٨,١٠٩,٥٩١	١٦٣,٠٠٥,٣٣٥

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:

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
أوراق قبض عن وحدات غير مسلمة	٥٩,٨٢٣,٨٣٤,٩١٦
٣٢,٤٢٢,٠٨٥,٢٥٩	

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

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

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
الرصيد في بداية السنة	٤,٦٣٩,٦٧٤,٥٩٠
المكون خلال السنة	(٩,١٢١,٢٠٩)
٤,٦٣٠,٥٥٣,٣٨١	١,٧٦٣,٣٢٤,٩٤٥

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

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
الرصيد في بداية السنة	٨,٥٣٠,٣٨٥
المكون خلال السنة	٥٩٠,٨٢٤
٩,١٢١,٢٠٩	٨,٥٣٠,٣٨٥

١٢. المدينون والأرصدة المدينة الأخرى (بالصافي)

١/١٢. المدينون والارصدة المدينة الأخرى – طويلة الاجل (بالصافي)

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
حسابات جارية	٣٠,٠٦٣,٤٢٥
حجز تأميني	١٠٧,٣٩٣,٠٥٤
أمانات وإلتزامات	٥٧,٧٠٧,٠١٥
	١٩٥,١٦٣,٤٩٤
يخصم: الخسائر الائتمانية المتوقعة	(١٣,٠٠٢,٨٥١)
	١٨٢,١٦٠,٦٤٣

٢/١٢. المدينون والارصدة الدائنة الأخرى – قصيرة الاجل (بالصافي)

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
شركة مصر الجديدة للسكان والتعمير (***)	١,١٠٠,٠٠٠
شركة ميدار (***)	٢٠٠,٠٠٠
شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (مقدم تطوير بالمشاركة) (****)	١,٠٦٩,٨٢٧,٠٠٤
تكاليف الحصول على عقود مع العملاء (**)	٢,٣٥٦,٣١٣,٩٦١
شركة تمويل للتمويل العقاري	٢١,٥٩٨,٧٦٧
المجموعة المالية للتوريدق	٦٨,١٥٣,٣٠٦
نظام الإثابة والتحفيز (*)	٥٧,١٤٩,٩٨٥
مدفوع تحت حساب شبكات الغاز والصواعد	٣٩,٤٤٧,٧٥٩
تأمينات لدى الغير	٦٨,٧٩٠,٤٤٩
مصرف مدفوع مقدما	٦٣,٥٦٥,٧٥٧
إيرادات مستحقه التحصيل (فوائد الودائع)	١,٢٦٨,٩٣٢
أرصدة مدينة أخرى	٤٣,١٠٢,٦٧٤
غطاء نقدي خطابات ضمان	٢١,٠٣٩,٤٤٣
مصلحة الضرائب	٧٧,٠٤٨,٨٦٦
	٥,١٨٧,٣٠٦,٩٠٣
يخصم: الخسائر الائتمانية المتوقعة	(٢١٥,٠٢٢)
	٥,١٨٧,٠٩١,٨٨١

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

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
الرصيد في بداية السنة	٢٢٥,١٢١
المكون خلال السنة	-
رد خسائر ائتمانية متوقعة خلال السنة	(١٠,٠٩٩)
	٢١٥,٠٣٢٢

(*) 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 والمنتدبين والمديرين والعاملين بالشركة والسابق اعتماده من الهيئة العامة للرقابة المالية فى فبراير ٢٠٢٢.

(**) وفقا للفقرة/٨١ من معيار المحاسبة المصري رقم/٤٨/ اليراد من العقود مع العملاء فإنه يجب على المنشأة أن تعترف بالتكاليف الإضافية للحصول على عقد مع عميل كأصل إذا كانت المنشأة تتوقع استرداد تلك التكاليف والتي لم تكن المنشأة لتتكدها لو لم يتم الحصول على العقد/على سبيل المثال: عمولة المبيعات/. المبلغ المذكور يمثل عمولة المبيعات عن الإيرادات غير المحققة من العقود مع العملاء حتى ٢٠٢٤/١٢/٣١.

(***) بتاريخ ١٠ يوليو ٢٠٢٤ أبرمت الشركة عقد تطوير بالمشاركة لمشروع سككي متكامل الخدمات على مساحة ٢٣٨ فدان بمدينة المستقبل سيئي مع شركة ميدار للاستثمار والتنمية العمرانية بنظام المشاركة في الإيرادات. ووفقاً للعقد تم سداد مبلغ ١,٠٧ مليار جنيه مصري لشركة ميدار كدفعة مقدمة من حصتها في إيرادات المشروع يتم تسويتها خصماً من الإيرادات المستقبلية.

(****) بتاريخ ١٠ يوليو ٢٠٢٤ أبرمت الشركة عقد تطوير بالمشاركة لمشروع سككي متكامل الخدمات على مساحة ٤٩١ فدان بمدينة هيليوبوليس الجديدة مع شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير بنظام المشاركة في الإيرادات. ووفقاً للعقد تم سداد مبلغ ١,١٠ مليار جنيه مصري لشركة مصر الجديدة كدفعة مقدمة من حصتها في إيرادات المشروع يتم تسويتها خصماً من الإيرادات المستقبلية.

(*****) بتاريخ ٢٣ اكتوبر ٢٠٢٤ أبرمت الشركة عقد تطوير بالمشاركة لمشروع سككي متكامل الخدمات على مساحة ٤٢ فدان بمدينة هليوبوليس الجديدة مع شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير بنظام المشاركة في الإيرادات. ووفقاً للعقد تم سداد مبلغ ٢٠٠ مليون جنيه مصري لشركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير كدفعة مقدمة من حصتها في إيرادات المشروع يتم تسويتها خصماً من الإيرادات المستقبلية.

١٣. النقدية بالصندوق ولدى البنوك

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٢٣٩,٥٥٧	٣,٧٢٠,٨٩
-	١,٢١٥,٩٦٥,٣٢٩
٩١١,٨٧٧,٥٦٨	٦٣,٠٨٣,١٤٢
٩١٢,١١٧,١٢٥	١,٢٨٢,٧٦٨,٥٦٠
(١٣٠,٨٣٩)	-
٩١١,٩٨٦,٢٨٦	١,٢٨٢,٧٦٨,٥٦٠

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

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٧٥٨,٣٦٤	١٣٠,٨٣٩
٨,٩٧٥	-
(٦٣٦,٥٠٠)	(١٣٠,٨٣٩)
١٣٠,٨٣٩	-

١٤. مقدمات من العملاء عن وحدات غير مسلمة

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٢,٠٤,٤٧٤,٤١٣	٢,٦٨٧,٩٢٧,١٦٧
١,١٢٣,٦٦٩,١٦٥	٣,٤٩٠,٥٠٦,٢١٢
٢٧٦,٢٨٣,٥٩٣	٤٨١,٩٤٧,٣٨٧
-	٤٠٩,٦٥٧,٣٨٨
٤,٦١٢,٦٢٥	١٩,٩٢٧,٠٣٨
٩٥٨,٤٩٢,٠٢٦	١,٤٤٥,٧٨٠,٧٨٥
١٠,٠٢٥٨,٤٩٥	١٠١,٦٥٦,٩٣٧
٤,٤٦٧,٧٩٠,٣١٧	٨,٦٣٧,٤٠٢,٩١٤

تبلغ الايرادات غير المحققة من العقود مع العملاء شاملة المبالغ المحصلة من العملاء والشيكات الاجلة المستلمة كما في ٢٠٢٤/١٢/٣١ مبلغ ٦٨,٤٦١,٢٣٧,٨٣٠ جنيه مصري (٢٠٢٣/١٢/٣١ : ٣٦,٨٨٩,٨٧٥,٥٧٦ جنيه مصري).

١٥. المخصصات

الرصيد في ٢٠٢٤/١/١	المكون خلال السنة	المستخدم خلال السنة	مخصصات انتفى الغرض منها	الرصيد في ٢٠٢٤/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
١١,٠٠٠,٠٠٠	-	-	(١١,٠٠٠,٠٠٠)	-
١٠٤,٤٠٠,٠٠٠	٤٢,٦٠٠,٠٠٠	-	-	١٤٧,٠٠٠,٠٠٠
٩٢,٢٤١,٢٤٥	٤٢,٠٠٠,٠٠٠	(٣,٦٦١,٣٤٣)	(١٩,٧٢١,٩٢٩)	١١٠,٨٥٧,٩٧٣
٣٣,٠٠٠,٠٠٠	٢٢,٠٠٠,٠٠٠	(٤,٢٨٤,٢٨٨)	-	٥٠,٧١٥,٧١٢
٤١,٢٤٣,٩٤٢	٥٥٤,٠٥٠	(٢٩٧,٠١٠)	(١٠,٦٠٠,٠٠٠)	٣,٩٠٠,٩٨٢
٢٨١,٨٨٥,١٨٧	١٠٧,١٥٤,٠٥٠	(٨,٢٤٢,٦٤١)	(٤١,٣٢١,٩٢٩)	٣٣٩,٤٧٤,٦٦٧

١٦. التزامات استكمال مرافق

الرصيد في ٢٠٢٤/١/١	الرصيد في ٢٠٢٤/١٢/٣١	المكون / (مردودات) عن مبيعات السنة	الأعمال المنفذة خلال السنة	الرصيد في ٢٠٢٤/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
١٦٨,٤٤٠,٤٣٥	١٣٠,٧٥٤,٥٢٨	(٢٩٣,٨٩٢,٩٣٥)	٥,٣٠٢,٠٢٨	تاج سيتي
٢٢٥,٧٣١,٤٦٨	٤٤٦,٠٨٥,٦٢٠	(٢٩٩,٦٨٣,٦٤٠)	٣٧٢,١٣٣,٤٤٨	سراي وكابيتال جاردنز
٢٥٠,١٣٢,٦٣٣	٤٥٨,٣٩٣,٠٢١	(١٣٣,٩٦٠,٤٦٠)	٥٧٤,٥٦٥,١٩٤	التزام مصروفات تشغيل وصيانة المجمعات السكنية
٦٤٤,٣٠٤,٥٣٦	١,٠٣٥,٢٣٣,١٦٩	(٧٢٧,٥٣٧,٠٣٥)	٩٥٢,٠٠٠,٦٧٠	

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

١٧. دائنون وحسابات دائنة أخرى

١٧/١. أوراق دفع طويلة الأجل (بالصافي)

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
أوراق دفع طويلة الأجل بالقيمة الاسمية- أرض غرب أسيوط (إيضاح ٨)	٦٣,٣٣٣,٠٧٤
يخصم: المكون التمويلي من العقد	(١٤,٧٦٨,٧٣٦)
	١٠١,٣٤٦,١٨٣

١٧/٢. دائنون وأرصدة دائنة أخرى - متداولة

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
أوراق دفع -أرض أسيوط	٧٠,٤٣٨,٥٦٠
أوراق دفع	١,١٠٤,٥٢٩,٠٦١
دعم المشروع القومي للإسكان	٣٥٠,٠٠٠
مقدم حجز أراضي وعقارات	٨٦,٦٠٥,٨٣٢
تحصيلات عملاء (غاز-مياه-دش)	٥٥٣,١٢٠
مقاولون ومبالغ تحت التسوية	٥١,٨١٣,٠٩٦
دمغه هندسيه ودمغه الاتحاد	٣١٩,٧٣٣
حوافز العاملين والحافز المميز	-
أرصدة عملاء عن حجوزات ملغاة	٣٥,٥٥٦,٣٦١
مبالغ محصلة لمصروفات الصيانة والعدادات	٤٠,٦٨١,٥١٢
فوائد مستحقة	٥٧,٢٣٦,٩٧٢
مصالح وهيئات حكومية	١٧٥,٧٣٠,٦٨٤
مصروفات مستحقة	٢١,٧٩٥,١٢٦
أجور مستحقة وأمانات عاملين	١,٠٦٤,٩٢١
إيداعات بنكية من العملاء تحت التسوية	١٥١,٢٧٠,٣٥٠
مستحقات لشركاء التطوير	٢٢٠,٣٣٣,١٧٦
مساهمة تكافلية للتأمين الصحي	٣٠,٢٠١,١٨٠
أخرى	٤٧,٩٣٦,٨٤٨
	٢,٠٩٦,٤١٦,٥٣٢
	١,٤٢٣,٥٥٧,٢٩٢

١٨. رأس المال

المرخص به:

حدد رأس المال المرخص به بمبلغ خمسة مليار جنيه مصري.

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
راس المال المصدر والمدفوع:	
موزع علي ٢,١٣٥ مليار سهم اسمي نقدي بقيمة الاسمية واحد جنيه مصري للسهم	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠
	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠

وفيما يلي نسبة المساهمة في رأس المال المصدر والمدفوع للمساهمين:

عدد الأسهم ٢٠٢٤/١٢/٣١	القيمة الاسمية ٢٠٢٤/١٢/٣١	نسبة المساهمة
جنيه مصري	جنيه مصري	%
٢٠٢٤/١٢/٣١		
شركة بي أي جي انفستمنت جروب ليمتد	٤١٧,٨٨٣,٢٧٢	١٩,٥٧
الشركة القابضة للتشييد والتعمير	٣١٨,٩٩٩,١٨٢	١٤,٩٤
صندوق التأمين الاجتماعي للعاملين بالقطاع الحكومي	١٦٢,٩٥٤,٦٧١	٧,٦٣
شركة بي إنفستمنت القابضة	١٥٦,٩٠٩,١٠٤	٧,٣٥
شركة العليان السعودية الاستثمارية المحدودة	٩٥,٥٠٠,٠٠٢	٤,٤٧
بنك الاستثمار القومي	٧٧,٣٩٢,٦٤١	٣,٦٢
باقي المساهمين / اكتاب عام (جنسيات مختلفة)	٩٠٥,٣٦١,١٢٨	٤٢,٤١
٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠
٢٠٢٣/١٢/٣١		
شركة بي أي جي انفستمنت جروب ليمتد	٤١٧,٨٨٣,٢٧٢	١٩,٥٧
الشركة القابضة للتشييد والتعمير	٣١٨,٩٩٩,١٨٢	١٤,٩٤
شركة بي إنفستمنت القابضة	١٥٦,٩٠٩,١٠٤	٧,٣٥
صندوق التأمين الاجتماعي للعاملين بالقطاع الحكومي	١٠٤,٧١٧,٢٥٤	٤,٩٠
بنك الاستثمار القومي	٧٧,٣٩٢,٦٤١	٣,٦٢
شركة العليان السعودية الاستثمارية المحدودة	٧٦,١٩٦,٢٣٦	٣,٥٧
باقي المساهمين / اكتاب عام (جنسيات مختلفة)	٩٨٢,٩٠٢,٣١١	٤٦,٠٥
٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠

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 ٢٠٢٤/١/١	توزيعات الحقوق غير المسيطرة	نصيب الحقوق غير المسيطرة في أرباح السنة	الحقوق غير المسيطرة في صافي الأصول ٢٠٢٤/١٢/٣١
٪	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
شركة النصر للأعمال المدنية	٤٧,٥٤	١٠٣,٢٠٦,٣٥٢	(٨٧٣,٣٥٦)	٣٢,٤٠٠,٤٦٨
شركة دورز لإدارة الأصول	٠,٠٢	-	-	٥٢,٦١٤
شركة منك للاستثمار العقاري	٠,٦٧٩	-	-	(١١,٢٥٣)
شركة ايجي كان للتطوير العقاري	٠,٠٠٢	-	-	٩
	٤٧,٦٢٨١	١٠٣,٢٠٦,٣٥٢	(٨٧٣,٣٥٦)	٣٢,٤٤١,٨٣٨
				١٣٤,٧٧٤,٨٣٤

٢٠. القروض لأجل

شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير

تتمثل حركة القروض خلال السنة كما يلي:

الرصيد في أول السنة	الأقساط المسددة خلال السنة	الرصيد في آخر السنة
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٢٠٢٤/١٢/٣١		
أ) البنك المصري الخليجي	٢٤١,٦٤٧,٧١٤	(٧٤,٣٥٣,١٤٣)
ب) قرض مشترك- خصم أوراق تجارية	٦١٦,٧٤٦,٢٦٦	(٩٩,٢٣٤,٤٨٧)
ج) قرض مشترك- خصم أوراق تجارية	٤١٠,٧٢٢,٤٣٣	(٦٢,٧٧٦,٤٣٩)
	١,٢٦٩,١١٦,٤١٣	(٢٣٦,٣٦٤,٠٦٩)
		١,٠٣٢,٧٥٢,٣٤٤

تصنيف القروض والفوائد الخاصة بكل قرض كما يلي:

الأقساط الجارية من القروض لأجل	قروض لأجل	الرصيد في آخر السنة	الفوائد والعمولات المحملة على قائمة الدخل خلال السنة
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٢٠٢٤/١٢/٣١			
أ) البنك المصري الخليجي	٧٤,٣٥٣,١٤٣	٩٢,٩٤١,٤٢٨	١٦٧,٢٩٤,٥٧١
ب) قرض مشترك- خصم أوراق تجارية	١٦٧,٤٣٩,٨٣٧	٣٥٠,٠٧١,٩٤٢	٥١٧,٥١١,٧٧٩
ج) قرض مشترك- خصم أوراق تجارية	٧٣,٨٧٧,٩٥٦	٢٧٤,٠٦٨,٠٣٨	٣٤٧,٩٤٥,٩٩٤
	٣١٥,٦٧٠,٩٣٦	٧١٧,٠٨١,٤٠٨	١,٠٣٢,٧٥٢,٣٤٤
			١٦٣,٠٩٩,٢٦٠

تتمثل حركة القروض خلال السنة المقارنة كما يلي:

الرصيد في أول السنة	الفوائد المرسمة خلال السنة	المبالغ المسحوبة خلال السنة	الأقساط المسددة خلال السنة	الرصيد في آخر السنة
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٢٠٢٣/١٢/٣١				
أ) بنك الاستثمار القومي	٤٢,٨٤٨	-	-	(٤٢,٨٤٨)
ب) البنك المصري الخليجي	٢٧٨,٥٤٥,٥٧٣	-	١٨,٨٦٦,٩٩٩	(٥٥,٧٦٤,٨٥٨)
ج) قرض مشترك التجمع السكنى سراي	٨٩١,٤٥٩,٩٧٨	١,٦٥٧,١١١	-	(٨٩٣,١١٧,٠٨٩)
د) قرض مشترك - خصم أوراق تجارية	٦٧٤,٠٦٣,٦١٦	-	-	(٥٧,٣١٧,٣٥٠)
هـ) قرض مشترك - خصم أوراق تجارية	٤٧٠,١٥٨,٨٤١	-	-	(٥٩,٤٣٦,٤٠٨)
	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:

الأقساط الجارية من القروض لأجل	الأقساط الجارية من القروض 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
٢٠٢٣/١٢/٣١				
أ) بنك الاستثمار القومي	-	-	-	٢,٥٧١
ب) البنك المصري الخليجي	٧٤,٣٥٣,١٤٣	١٦٧,٢٩٤,٥٧١	٢٤١,٦٤٧,٧١٤	٤٣,٣٠٧,٤٠١
ج) قرض مشترك - خصم أوراق تجارية	٩٩,٢٣٤,٤٨٧	٥١٧,٥١١,٧٧٩	٦١٦,٧٤٦,٢٦٦	-
د) قرض مشترك - خصم أوراق تجارية	٦٥,٨٤٨,٢٥٨	٣٤٤,٨٧٤,١٧٥	٤١٠,٧٢٢,٤٣٣	-
	٢٣٩,٤٣٥,٨٨٨	١,٠٢٩,٦٨٠,٥٢٥	١,٢٦٩,١١٦,٤١٣	٤٣,٣٠٧,٤٠١
				١٣٩,٧٦٩,٨٤٦

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

أ) 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 ٣٠ يوليو ٢٠٢٤.

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

ب) **قرض مشترك - خصم أوراق تجارية**
عقد تمويل مشترك طويل الأجل تم عقده في ٢٦ أغسطس ٢٠٢٠.

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

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

فترة القرض: تنتهي في ٩ مارس ٢٠٢٧.

ج) **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:

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
النقدية بالصندوق والبنوك (إيضاح ١٣)	١,٢٨٢,٧٦٨,٥٦٠
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (إيضاح ٥/٦)	٣,٣١٩,٧٢٨
أصول مالية بالتكلفة المستهلكة (إيضاح ٦/٦)	٢,٢٦٢,٢٦٤,٣٩٧
يخصم:	
بنوك دائنة – تسهيلات ائتمانية (إيضاح ٢/٢١)	(٣٠,٠٠٠,٠٠٠)
إجمالي النقدية وما في حكمها في نهاية السنة	٣,٥١٨,٣٥٢,٦٨٥
يخصم:	
وثائق صناديق استثمار مجمدة لحساب خطابات الضمان (إيضاح ٥/٦)	(٤٨٧,٠٠٠)
ودائع مجمدة لتغطية تسهيلات خطابات الضمان (إيضاح ٦/٦)	(٧٥,٥٦٠,٠٢١)
النقدية وما في حكمها في نهاية السنة	٣,٤٤٢,٣٠٥,٦٦٤

١/٢١. **قروض قصيرة الأجل**

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
٢٠٢٤/١٢/٣١				
(أ) بنك الكويت الوطني	٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,١٥٠,٠٠٠,٠٠٠	(٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠)	١,٦٥٠,٠٠٠,٠٠٠
				٣٥٧,٤٩٨,٨٨٩
٢٠٢٣/١٢/٣١				
(أ) بنك الكويت الوطني	٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠	-	-	٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠
				١٣٨,٠٥٣,٧٨٩
(ب) بنك قطر الوطني الأهلي	٤١,٠٣٢,٢٢٨	٤٣,٣٣٤,٧٦١	(٨٤,٣٦٦,٩٨٩)	-
				٦,٧٣٤,٥٦٩
	٧٤١,٠٣٢,٢٢٨	٤٣,٣٣٤,٧٦١	(٨٤,٣٦٦,٩٨٩)	٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠
				١٤٤,٧٨٨,٣٥٨

(أ) **بنك الكويت الوطني**

في مارس ٢٠٢٠ تم الحصول على قرض قصير الأجل من بنك الكويت الوطني –مصر بمبلغ ٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري لتمويل مدفوعات المصروفات التشغيلية وفي مارس ٢٠٢٣ تم تجديد القرض وزيادة الحد الائتماني ليصبح ١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري لينتهي في ٣١ مارس ٢٠٢٤ وتم تجديد العقد فى مارس ٢٠٢٤. وفى يونيو ٢٠٢٤، تم زيادة الحد الائتماني ليصبح ٢,٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصرى لينتهي في ٣١ لارس ٢٠٢٥.

البنك التجارى الدولى

عقد تسهيل فى صورة سحب على المكشوف دوار بإجمالى مبلغ وقدره ١,٥٥٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصرى (فقط مليار وخمسمائة وخمسون مليون جنيه مصرى).

بتاريخ ٣٠ أكتوبر ٢٠٢٤ تم الحصول على قرض معبرى فى صورة تسهيل سحب على المكشوف دوار من البنك التجارى الدولى وذلك بغرض التمويل الجزئى للتكلفة الإستثمارية لعدة مراحل فى مشروع تاج سيتى ومشروع سراى يستخدم على شريحتين كالتالى:

الشريحة الأولى – تاج سيتى بإجمالى مبلغ وقدره ١,٢ مليار جنيه مصرى للتمويل الجزئى للتكلفة الإستثمارية لمراحل شاليا وليك بارك، تاج جاردنز، تاج فيل، إليكث، كلوب سايد، وأريجامى.

الشريحة الثانية – سراى بإجمالى مبلغ وقدره ١,٢٣٥٠ مليون جنيه مصرى للتمويل الجزئى للتكلفة الإستثمارية لمراحل كرونز، كافانا، راى، راى فيوز وإيلان.

تاريخ الإستحقاق النهائى ٦ أشهر من تاريخ التوقيع على العقد تنتهى فى ٣٠ أبريل ٢٠٢٥ وهى نفسها فترة الإتاحة التى يكون التسهيل متاح للاستخدام فيها ولم يتم الاستخدام أو السحب من التسهيل حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

٢٠٢١/٢. بنوك دائنة – تسهيلات ائتمانية
أولاً: التسهيل الائتماني لبنك المصرف المتحد مع شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير
حد جارى مدين بمبلغ ٢٠٠ مليون جنيه مصري بدون غطاء عيى 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.

ثانيا: 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 مصرى لإصدار خطابات ضمان لغرض الدخول فى المناقصات المطروحة وتنفيذ الأعمال المسندة.
▪ تسرى على التسهيلات الائتمانية الموضحة أعلاه عوائد وعمولات بالنسب المستحقة عليها مع كل بنك على حده طبقا لعقودالتسهيلات .

٢٢. مدينو إدارة وتشغيل وصيانة التجمعات السكني

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
أذون خزانة	١,٨٩٩,٢٩٥,٩٤٦
ودائع لأجل لدي البنوك	٣٥٠,٠٠٠,٠٠٠ -
حسابات جارية بعائد بالبنوك	٢٠١,٢٨١,٢٠٠
شيكات آجلة (أوراق قبض)	١,٩٦٣,٢٨١,١٣٦
حسابات وودائع بنكية لإدارة التجمعات السكنية	٤,٤١٣,٨٥٨,٢٨٢
دائنو إدارة التجمعات السكنية	٤,٤٠٩,٠٠٨,٥٥٢
مبالغ تحت التسوية	(٤,٨٤٩,٧٣٠)
دائنو إدارة التجمعات السكنية – شركة ابجى كان	٢٠,٤٧٥,٩٣٠
١٥,٦٦٦,٢٠٠	١٣,٠٣٣,٥٢١

٢٣. ترتيبات مشتركة

عمليات مشتركة	طبيعة العلاقة	طبيعة الحساب	الرصيد في ٢٠٢٤/١٢/٣١	الرصيد في ٢٠٢٣/١٢/٣١
كابيتال جاردنز	عملية مشتركة	أوراق قبض – طويلة الأجل	جنيه مصري	جنيه مصري
		المكون التمويلي	(١٧٠,٣١٩,٥٠١)	(١٤٧,٩٢١,٢٦٣)
		الصافي	١١٣,٨٠٣,٧٨٨	١٦٥,٥٩٧,٥٢٣
		أوراق قبض – قصيرة الأجل	٨٤,٨٦٧,٩٩٦	٦٨,٩٣٢,٢٠٧
			١٩٨,٦٧١,٧٨٤	٢٣٤,٥٢٩,٧٣٠

٢٤. أصول حق انتفاع

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
التكلفة:	
رصيد أول السنة	١٢٤,٥٩٢,٢٦٨
الإضافات خلال السنة	١٦,٢٧٣,٧٩٥
استيعادات السنة	(١٤,٧٤٤,١٢٩)
رصيد آخرالسنة	١٢٦,١٢١,٩٣٤
مجمع الاستهلاك:	
رصيد أول السنة	٥٤,٦٢٨,٤٣٧
الإضافات خلال السنة (إيضاح ٢٦ ، ٢٧)	٣٩,٩٤٨,٠٨٤
استيعادات السنة	(١٤,٧٤٤,١٢٩)
رصيد آخرالسنة	٧٩,٨٣٢,٣٩٢
صافي القيمة الدفترية	
رصيد آخرالسنة	٤٦,٢٨٩,٥٤٢
	٦٩,٩٦٣,٨٣١

٢٥. إيرادات النشاط وتكلفة إيرادات النشاط

أ) إيرادات النشاط

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
تاج سيتي	٢,٦٦٣,٩٥٣,١٨١
سراي	٥,٧١٢,٣٥٩,٧٧٨
الواحة ومدينة نصر	٦٢,٥٩٦,٨٢٧
إيرادات شركة منك للاستثمار العقاري	١,٩٤١,٩١١
إيرادات مقاولات (النصر للأعمال المدنية)	٢٧٢,٤٨١,٤٠٠
إجمالي إيرادات المبيعات	٨,٧١٣,٣٣٣,٠٩٧
يخصم: مردودات المبيعات	(٣٨٠,٢٠٩,٢٣٥)
صافي الإيرادات	٨,٣٣٣,١٢٣,٨٦٢
يضاف:	
إيراد المكون التمويلي من العملاء	١١٠,٧٨٦,٠٩٤
إيراد استثمارات عقارية	١٦,٨٤٩,٠٢١
صافي ايرادات النشاط	٨,٤٦٠,٧٥٨,٩٧٧

ب) تكلفة إيرادات النشاط

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
تاج سيتي	٩٤٨,٥٠٠,٢٤٤
سراي	١,٠٩٥,١٣٥,٦٦٠
مدينة نصر ونصر جاردنز	١٩,٩٩٨,٧٥٥
تكلفة إيرادات منك للاستثمار العقاري	٦٥٨,٠٥٠
تكلفة إيرادات مقاولات (النصر للأعمال المدنية)	٢٥٠,٨٠١,٩٣٦
تكلفة الإيرادات	٢,٣١٥,٠٩٤,٦٤٥
يخصم: تكلفة مردودات المبيعات	(٥٨,٢٠٩,٨٥٧)
صافي تكلفة الإيرادات	٢,٢٥٦,٨٨٤,٧٨٨
يضاف:	
التزام مصروفات تشغيل وصيانة - المجمعات السكنية	٤٥٨,٣٩٣,٠٢٢
إهلاك استثمارات عقارية (إيضاح ٤/٦)	٢٤,٨٠٢
تكلفة إيرادات النشاط	٢,٧١٥,٣٠٢,٦١٢

٢٦. المصروفات البيعية والتسويقية

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
أجور ومرتبآت	٤١,٢٠٤,٧٧٨
عمولة بيع	٦٤٧,٥٩٣,٤١٢
دعاية وإعلان ومعارض	٧٠١,٤٢٦,٠٣٣
رسوم اشتراك النادي بمشروع اوريجامي	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠
أنعاب مهنية واستشارات تسويقية	٥,٣٣٩,٣٣٠
إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ٤)	٤,٦٨٠,٨١٣
استهلاك أصول غير ملموسة (إيضاح ٥)	٢,٨٤٦,٥٢٩
مصروفات نقل وانتقالات واتصالات	٧٠,٨٤,٤٢٩
مصروفات صيانة وتجديد رخص برامج حاسب آلي	٦٦,٨٢٤,١٥٨
إيجارات	١,٧٩٣,١٤٠
مواد ووقود وقطع غيار	١,٧٧٨,٦٧٠
أمن وحراسة ونظافة	٣,٥٥٧,٢٦٩
مصروفات خدمية أخرى	١,٨٤٠,٣٨٠
استهلاك أصول حق انتفاع (إيضاح ٢٤)	٣٩,١٩٣,٤٦٠
١,٦٥٠,١٢٤,٩٥٩	١,٦٧٥,١٦٢,٤٠١

٢٧. المصروفات العمومية والإدارية

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
أجور ومرتبآت وما في حكمها	١٧٣,٧٥٥,٨٥٢
رواتب وبدلات ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة	٢٤,١٢٥,٨٣٦
مصروف أسهم الإثابة والتحفيز للعاملين	١٢,٧٠٤,٣١١
مصروفات نشر	١,٣٣٥,٧٥٦
مصروفات نقل وانتقالات واتصالات	٦,٤٩٩,٣٣٤
استشارات وخدمات وتدريب ومؤتمرات ومصروفات قضائية	٣٣٠,٨٥,٨٧٢
إهلاك أصول ثابتة (إيضاح٤/١)	٥,٢٥٧,٩٣٠
استهلاك أصول غير ملموسة (إيضاح ٥)	١,١٧٧,٢٦٤
استهلاك أصول حق انتفاع (إيضاح ٢٤)	٧٥٤,٦٢٤
مصروفات صيانة وتجديد رخص برامج حاسب آلي واشتراكات	٢٧,٨٥٢,٨١٩
إيجارات	١٠,٣٣٧,٨٥٩
مواد ووقود وقطع غيار	٤,٠٥٤,٨٥٢
ضرائب عقارية ودمغة	٦١٦,٥٨٣
مصروفات قيد الأسهم وشهادات الإيداع الدولية بالبورصات	٢,٣٤٢,٥٧١
أمن وحراسة ونظافة وتدريب	١,٩٣٦,٥٢٢
مصروفات بنكية	٢٥٠,١١,٩٥٥
مصروفات خدمية أخرى	١٠,٤٤٣,١٤٤
٢٣١,٤٢٦,٨٣٣	٣٤١,٢٩٣,٠٨٤

٢٨. مصروفات إدارة المجتمعات السكنية والتشغيل الأخرى

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
أجور ومرتبآت وما في حكمها	٢٤,٤٨٤,٩٦٤
مصروفات تشغيل المجمعات السكنية	٨,٨٩٤,٥٩٩
مطبوعات	٤٠٦,٧٠٦
مصروفات نقل وانتقالات واتصالات	٤٠,١١٢
إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ٤)	٢٣١,٧١٨
استهلاك أصول غير ملموسة (إيضاح ٥)	٢٩,٩١٨
مصروفات صيانة مباني وأثاث ومهمات وحاسب آلي	٣٩,٦٢٢,٠٧٣
إيجارات	٣,٣٣٦,٠٢٠
مواد ووقود وقطع غيار	١١,١٨٨,٩٩٥
أمن وحراسة ونظافة	١٦,٦٤٤,٥٤٢
مصروفات خدمية أخرى	٣,٥٦٨,٢٦٩
١٠٨,٤٤٧,٩١٦	٤٩,٢٥١,٨٢٠

٢٩. مصروفات تمويلية

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
فوائد فروض وتسهيلات بنكية	٥٢٨,٩١٣,٠٨٥
فوائد التوريق وخصم أوراق تجارية	٤٣,٨٦٣,٩٦٠
فوائد عقود التأجير	١١,٢٩٣,٤٤٩
٥٨٤,٠٧٠,٤٩٤	٤٤٥,٠١٤,٦٨٦

٣٠. إيرادات تمويلية

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
إيرادات أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	٥٩٨,٢٤٤
إيرادات فوائد وودائع بنكية	١٧٧,٧١٢,٩١٦
إيرادات أدخون خزانة	٣٤١,٣٢٣,٣٢٨
٥١٩,٦٣٤,٤٨٨	١٧٣,٢٨٠,٤٦٤

٣١. إيرادات مرتبطة بالنشاط

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
مقابل مصروفات إدارية وتعويزات	٤٩,٠٦٣,٤٦٠
إيرادات متنوعة	٤٠,٦٣٦,٦٠٣
غرامات تأخير ومقابل تصالح مع العملاء	٧٤,٩٤٤,٢٨٨
أرباح فروق عملات أجنبية	٢٢,٠٨٣,٠٤٣
١٨٦,٧٢٧,٣٩٤	١١٥,٦٩٧,٤١٣

٣٢. المصروفات الأخرى

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
تعويزات وغراماتو	١٢,٢٤٢,٢١٨
תרعات وإعانات	٨,٥٤٥,٠٠٠
المساهمة التكافلية	٢٦,٧٣,٧٢٣
٤٧,٥١٧,٩٤١	٢٥,٦٤٤,٥٥٦

٣٣. قائمة الدخل المجمعة

تتمثل الأرباح المجمعة الظاهرة في قائمة الدخل المجمعة في الآتي:

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
أرباح شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير	٢,٨٢٨,٢٤١,٧٣٠
أرباح شركة مدينة مصر من الشركات التابعة	٣٠٣,١٠٢,٢٦٩
صافي نصيب الشركة في (خسائر) الشركة التابعة	(١٦,٥٥٧,٢٤٠)
استبعاد أثر الإيرادات والتكاليف المحققة من خلال التعامل مع الشركة التابعة	(٢٠,٦٦١,٥٠٨)
رد الخسائر الائتمانية المتوقعة للأطراف ذات العلاقة	-
٢,٩١٤,١٢٥,٢٥١	٢,١٢٨,٠٦٢,٠٢٧

٣٤. الالتزامات المحتملة

مدينة مصر للإسكان والتعمير

بلغت قيمة خطابات الضمان في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مبلغ ٢٨٤,١٠٥,١٦٣ جنيه مصري في (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٨٤,١٠٥,١٦٣ جنيه مصري وذلك بغطاء نقدي خطابات ضمان بمبلغ ٢١,٠٣٩,٤٤٣ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٤٣٩,٤١٠ جنيه مصري) (إيضاح ١١) بالإضافة إلى شهادات وثائق صندوق الاستثمار النقدي (صندوق رضاء) بالمصرف المتحد بمبلغ ٤٨٧,٠٠٠ ألف جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٤٨٧,٠٠٠ جنيه مصري) (إيضاح ٤/٦) وودائع لأجل بمبلغ ١٢,٤٧٦,٨٨٠ وودائع لدى بنك ابوظبى التجارى (إيضاح ٥/٦).

النصر للأعمال المدنية

تتمثل الالتزامات المحتملة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ في قيمة خطابات الضمان الصادرة من البنوك نيابة عن الشركة ولصالح الغير مقابل عقود التنفيذ بمبلغ ١٨٨,٩١١,٣٤٦ مصري (٢٠٢٣: ١٧٢,٧٠١,٨١١ جنيه مصري) مع العلم بأنه تم رد خطاب ضمان نهائي ودفعة مقدمة ١,٤٨٧,٣١٥ جنيه مصري وتخفيض خطابات الضمان الدفعة المقدمة بمبلغ ٨,٨٠٤,٣٦٧ جنيه مصري وتخفيض خطابات الضمان النهائي بمبلغ ٤,٣٦١,٦٠٥ جنيه مصري وتم اصدار خطابات ضمان نهائية جديدة بمبلغ ٣٠,٨٦٢,٨٢٢ جنيه حتى ديسمبر ٢٠٢٤.

٣٥. الضرائب المؤجلة

شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير (القوائم المالية المجمعة)

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

٢٠٢٤/١٢/٣١		٢٠٢٣/١٢/٣١	
أصول	(التزامات)	أصول	(التزامات)
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
-	(٢,٠٩٨,٥٧٤)	-	(٨,٣٧٨)
-	(١,٨٢٨,٥١٥)	-	-
-	(٢٩٥,٠٥٠,٢٣١)	-	-
٥,٤٧٧,٩٢١	-	-	-
٢٣٦,٥٧١,٦٧٧	-	١٧٦,٤٠٩,١٠٦	-
٢٤٢,٠٤٩,٥٩٨	(٢٩٨,٩٧٧,٣٢٠)	١٧٦,٤٠٩,١٠٦	(٨,٣٧٨)
-	(٥٦,٩٢٧,٧٢٢)	١٧٦,٤٠٠,٧٢٨	-
٦٣,٥٤١,٩١٨	-	١٤٨,٤٢١,١٩٩	-
-	(٢٩٦,٨٧٠,٣٦٨)	-	-

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

٢٠٢٤/١٢/٣١		٢٠٢٣/١٢/٣١	
أصول	(التزامات)	أصول	(التزامات)
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٩٩,٩٩٧	-	٢٤٢,١٩٥	-
-	(١٤٨,٦٥٤)	-	(١٧٢,٧٦٤)
-	-	٢,٧٠١,٨٩٦	-
١٠,٢٣٦,٢٠٤	-	٩,٢٢٠,٩٠٩	-
١٠,٣٣٦,٢٠١	(١٤٨,٦٥٤)	١٢,١٦٥,٠٠٠	(١٧٢,٧٦٤)
١٠,١٨٧,٥٤٧	-	١١,٩٩٢,٢٣٦	-
(١,٨٠٤,٦٨٩)	-	(٢,٢٢٥,٥٤٥)	-

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

٢٠٢٤/٩/٣٠		٢٠٢٣/١٢/٣١	
أصول	(التزامات)	أصول	(التزامات)
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٨٦,٦٥	-	٨١,٠٣٨	-
٢٢,٥٠٠	-	٢٢,٥٠٠	-
٧,٦١٩,٠٣٩	-	٢,٨٢٢,١٢٣	-
٧,٧٢٧,٦٠٤	-	٢,٩٢٥,٦٦١	-
٧,٧٢٧,٦٠٤	-	٢,٩٢٥,٦٦١	-
٤,٨٠١,٩٤٣	-	١,٢٢٢,٩٨١	-

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

٢٠٢٤/١٢/٣١		٢٠٢٣/١٢/٣١	
أصول	(التزامات)	أصول	(التزامات)
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٩٧,٥٩٣	-	٨٥,٢٠٠	-
فروق ضريبية لقيم الأصول الثابتة			
٣٤,٦٦١	-	٢٢,٥٠٠	-
فروق ضريبية لقيم المخصصات			
-	-	١,١٩١,٩٠٤	-
خسائر ضريبية مرحلة			
١٣٢,٢٥٤	-	١,٢٩٩,٦٠٤	-
إجمالي الفروق الضريبية			
١٣٢,٢٥٤	-	١,٢٩٩,٦٠٤	-
صافي الفروق الضريبية أصل / (التزام)			
الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل المستقلة عن السنة (١,١٦٧,٣٥٠)	-	(٢,١١٠,٣١٨)	-

٢٠٢٤/١٢/٣١		٢٠٢٣/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
الأثر على القوائم المجمعة			
إجمالي أصول ضريبية مؤجلة (المركز المالي)		١٨,٠٤٧,٤٠٥	١٩٢,٦١٨,٢٢٩
إجمالي الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل		٦٥,٣٧١,٨٢٢	١٤٥,٣٠٨,٣١٧

٣٦. التزامات التأجير

١. شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير

٢٠٢٤/١٢/٣١		٢٠٢٣/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
التزامات عقود التأجير قصيرة الأجل			
التزامات عقود التأجير قصيرة الأجل		٣٠,٣٧٧,٩٣١	٣١,٤٥٠,٨٤٠
التزامات عقود التأجير طويلة الأجل			
١ سنة - ٥ سنوات		١٤,٧٩٠,١٨٥	٣٩,٥٨٠,٥٧٦

٢. شركة النصر للأعمال المدنية

٢٠٢٤/١٢/٣١		٢٠٢٣/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
التزامات عقود التأجير قصيرة الأجل			
التزامات عقود التأجير طويلة الأجل		٩٨٧,٢٠٧	٨٧٦,١٩٥
إجمالي التزامات عقود التأجير		١,١٣٢,٧٤٤	١,٧٨٠,٢١٣
٢,١١٩,٩٥١		٢,٦٥٦,٤٠٨	
٤٧,٢٨٨,٠٦٧		٧٣,٦٨٧,٨٢٤	

الأثر على القوائم المالية المجمعة

٢٠٢٤/١٢/٣١		٢٠٢٣/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
التزامات عقود التأجير قصيرة الأجل			
التزامات عقود التأجير طويلة الأجل		٣١,٣٦٥,١٣٨	٣٢,٣٢٧,٠٣٥
إجمالي التزامات عقود التأجير		١٥,٩٢٢,٩٢٩	٤١,٣٦٠,٧٨٩
٤٧,٢٨٨,٠٦٧		٧٣,٦٨٧,٨٢٤	

٣٧. الموقف الضريبي

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

ضريبة شركات الأموال

قدمت الشركة إقراراتها الضريبية وإقراراتها المعدلة في المواعيد المقررة قانونا وقامت الشركة بسداد الضرائب من واقع هذه الإقرارات بعد اعتمادها من المستشار الضريبي للشركة حتى عام ٢٠٢٣.

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 المقدر لنقاط الخلاف المتوقعة.

ضريبة الأجور والمرتبّات (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

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

السنوات من ٢٠٢١ حتى ٢٠٢٢

لم يتم الفحص الضريبي عن هذه السنوات ولم يتم إخطار الشركة بأية نماذج ربط حتى تاريخه 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 السنة 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 السنة 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 ٢٠٠٨/٦/٣٠

تم انتهاء النزاع والربط وسداد الضريبة بالكامل.

السنوات من ٢٠٠٩/٧/١ حتى ٢٠١٢/١٢/٣١

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

السنوات من ٢٠١٣ – ٢٠١٩

تم الفحص تقديرياً وعمل لجنة داخلية بإعادة الفحص.

السنوات من ٢٠٢٠ حتى ٢٠٢٣

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

ضريبة المرتبات «كسب العمل»

السنوات حتى ٢٠٠٤/١٢/٣١

تم الفحص والربط وإنهاء النزاع وسداد الفروق الضريبية.

السنوات ٢٠٠٥ حتى ٢٠١٨

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

السنوات ٢٠١٩ حتى ٢٠٢٠

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

السنوات ٢٠٢١ : ٢٠٢٣

لم تطلب للفحص حتى تاريخه.

ضريبة الدمغة

السنة حتى ٢٠١٥/١٢/٣١

تم الفحص وإنهاء النزاع وتم سداد مبالغ من تحت حساب المستحقات الضريبية.

السنة من ٢٠١٦/١/١ حتى ٢٠٢٣/١٢/٣١

لم يتم الفحص حتى تاريخه.

مبالغ الخصم والتحويل تحت حساب الضريبة

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

ضريبة المبيعات / ضريبة القيمة المضافة

السنوات حتى ٢٠١٣/١٢/٣١

تم فحصها وسداد الفروق المستحقة بالكامل.

السنوات ٢٠١٤, ٢٠١٥

تم الفحص وتم التظلم وتم صدور قرار لجنة الطعن بتخفيض الفروق المستحقة.

السنوات ٢٠١٦, ٢٠١٧

تم الفحص وتم التظلم وجاري نظر النزاع.

السنوات من ٢٠١٨ حتى ٢٠٢٠

تم الانتهاء من الفحص وعمل لجنة داخلية.

السنوات من ٢٠٢١ حتى ٢٠٢٣

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 وسداد الضريبة المستحقة حتى ٢٠٢٤/١٢/٣١.

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

ضريبة شركات الاموال

السنوات من بداية النشاط وحتى عام ٢٠٢٢

تخضع الشركة لضريبة أرباح شركات الاموال ويتم تقديم الإقرار الضريبي 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 استقطاع الضريبة من العاملين وسدادها لمأمورية الضرائب وفقا للمواعيد القانونية من واقع الإقرارات الربع السنوية نموذج ٤ مرتبات.

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 للاستثمار للتطوير العقاري – ش.م.م. (شركة تابعة)

ضريبة شركات الاموال

السنوات من بداية النشاط وحتى عام ٢٠٢٢

تخضع الشركة لضريبة أرباح شركات الاموال ويتم تقديم الإقرار الضريبي 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 والمرتببات

يتم استقطاع الضريبة من العاملين وسدادها لمأمورية الضرائب وفقاً للمواعيد القانونية من واقع الإقرارات الربع سنوية نموذج ٤ مرتبات، 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 ربح السنة

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
صافي ربح السنة	٢,٩١٤,١٢٥,٢٥١
يخصم: تقديري لحصة العاملين ومكافأة مجلس الإدارة	(٣٧٨,٩٨٨,٥٤٣)
حصة المساهمين في صافي ربح السنة	٢,٥٣٥,١٣٦,٧٠٨
المتوسط المرجح لعدد الأسهم خلال السنة	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠
نصيب السهم في ربح السنة	١,١٨٧
	٠,٨٦٧

٣٩. الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

تتمثل الأدوات المالية للشركة الأم في الأصول والالتزامات المالية. وتتضمن الأصول المالية أرصدة النقدية بالبنوك والاستثمارات المالية 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	٢٠١- سنة	أكثر من سنتين	القيمة الدفترية
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٢٠٢٤/١٢/٣١			
قروض لأجل	٣١٥,٦٧,٩٣٦	٣٤٣,٧١٩,٨٩٣	١,٠٣٢,٧٥٢,٣٤٤
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	٢,٠٣٧,٣٧١,٩٨٥	-	٢,٠٣٧,٣٧١,٩٨٥
قروض قصيرة الأجل	١,٦٥,٠٠٠,٠٠٠	-	١,٦٥,٠٠٠,٠٠٠
الموردون	٧٢٩,٥٥٧,٦١٦	٤,٦٩١,٣٤٢	٧٣٤,٢٤٨,٩٥٨
التزامات تنمية أراضي بالقيمة الاسمية	١٩٣,٦٨٧,٥١٠	١٧٨,٥٧٨,٤٤٢	٣٧٢,٢٦٥,٩٥٢
أوراق دفع طويلة الأجل (بالقيمة الاسمية)	-	٦٣,٣٣٣,٠٧٤	٦٣,٣٣٣,٠٧٤
٤,٩٢٦,٢٨٨.٠٤٧	٥٩٠,٣٢٢,٧٥١	٣٧٣,٣٦١,٥١٥	٥,٨٨٩,٩٧٢,٣١٣
٢٠٢٣/١٢/٣١			
قروض لأجل	٢٣٩,٤٣٥,٨٨٨	٣٨٩,٣٧١,٨٥٢	١,٢٦٩,١١٦,٤١٣
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	١,٤٠٠,٢٨١,٧٠٥	-	١,٤٠٠,٢٨١,٧٠٥
قروض قصيرة الأجل	٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠	-	٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠
الموردون	٧١٩,٠٠١,٦٣	-	٧١٩,٠٠١,٦٣
التزامات تنمية أراضي بالقيمة الاسمية	١٩٣,٦٨٧,٥٠٩	١٧٨,٥٦٨,٤٤٢	٣٧٢,٢٥٥,٩٥١
أوراق دفع طويلة الأجل (بالقيمة الاسمية)	-	٧٠,٤٣٨,٥٦٠	١٣٣,٧٧١,٦٣٤
٣,٢٥٢,٤٠٦,١٦٥	٦٣٨,٣٧٨,٨٥٤	٧٠٣,٦٤١,٧٤٧	٤,٥٩٤,٤٢٦,٧٦٦

خطر السوق

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

خطر تقلب سعر الفائدة

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

وفيما يلي بيان الأصول والالتزامات المالية وفقاً لطبيعة سعر الفائدة:

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
أدوات مالية بسعر فائدة ثابت	
أصول مالية (مدينون وأوراق قبض)	٧,٣٦٥,٧٢٣,٦٨٩
أدوات مالية بسعر فائدة متغيرة	٥,٩٥٧,٣٢٤,٩٦٢
الالتزامات مالية (قروض طويلة وقصيرة الأجل وبنوك دائنة)	٢,٧١٢,٧٥٢,٣٤٤
٢,٢١٥,٣٨٦,٠٧٤	٢,٢١٥,٣٨٦,٠٧٤

الحساسية

ارتفعت حساسية الأرباح أو الخسائر وحقوق الملكية للتغيرات في معدلات الفائدة على الجنيه المصري في عام ٢٠٢٤ عن عام ٢٠٢٣ بسبب ارتفاع الفائدة في السوق خلال السنة من يناير ٢٠٢٤ وحتى تاريخ إصدار هذه القوائم المالية بمقدار ٨٠٠ نقطة أساس كما هو مبين بالإيضاح (٣٨) الخاص بالأحداث الجارية لتاريخ القوائم المالية.

أن ارتفاع سعر الفائدة بمقدار ٨٠٠ نقطة أساس ترتب عليه زيادة الأعباء التمويلية وكذلك زيادة الإيرادات التمويلية كما هو موضح بالإيضاحين (٢٧)، (٢٨).

خطر تقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية

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

ارتفعت حساسية الأرباح أو الخسائر وحقوق الملكية للتغيرات في سعر الصرف بين الدولار الأمريكي وعملة القيد في عام ٢٠٢٤ عن عام ٢٠٢٣ بسبب قرار البنك المركزي المصري في ٦ ماري ٢٠٢٤ بالسماح لسعر الصرف أن يتحدد وفقاً لآليات السوق كما هو مبين بالإيضاح (٣٨) الخاص بالأحداث الجارية لتاريخ القوائم المالية.

أن الشركة لا تواجه مخاطر مباشرة لارتفاع سعر صرف العملات الأجنبية نظرا لعدم وجود التزامات مالية على الشركة بالعملة الأجنبية، كما ان الاحتياجات التشغيلية للشركة من العملات الأجنبية محدودة للغاية ويتم تغطيتها من تحويلات العملاء بالخارج بالعملة الأجنبية لسداد الأقساط المستحقة عليهم.

ومن ناحية أخرى، تحتفظ الشركة بأرصدة محدودة من النقدية بالعملات الأجنبية وترتب على تحرير سعر الصرف زيادة قيمة هذه الأرصدة بالمعادل بالجنيه المصري مما حقق للشركة أرباح فروق عملة وفقاً للايضاح (٢٩) أعلاه.

أن قرارات تحرير سعر صرف العملات الأجنبية ورفع أسعار الفائدة يترتب عليها عادة ارتفاع معدلات التضخم، ولكن نظرا لأن هذه القرارات كانت مؤجلة لبعض الوقت فإن الآثار التضخمية قبل إعلان هذه القرارات أدت الى تشوه الأسعار بالأسواق وبصفة خاصة للشركة أسعار مواد البناء (حديد التسليح – الأسمنت – الكابلات الكهربائية – وغيرها)، وعندما صدرت هذه القرارات ساهمت في استقرار الأسعار وتوافر السلع بالأسواق وانخفاض أسعارها (على سبيل المثال انخفض سعر طن حديد التسليح من ٦٣ ألف جنيه إلى ٣٦ ألف جنيه). وبصفة عامة فإن زيادات أسعار مواد البناء يتم التحوط له بدراسات الجدوى للمشروعات العقارية بالشركة من خلال مخصصات مالية كافية لمواجهة زيادات الأسعار.

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 السنة كما لا تخضع الشركة لأي متطلبات خارجية لرأس المال.

٤. التزامات تعاقدية

بلغت قيمة التعاقدات الجارية مع المقاولين لتنفيذ عمليات إنشاءات الوحدات السكنية ١٤,١٢ مليار جنيه مصري، بلغ المنفذ منها حتى ٢٠٢٤/١٢/٣١ مبلغ ٧,٥٥ مليار جنيه مصري، وقد تم سداد مستحقات المقاولين طبقاً للاتعاقدات. وفيما يلي بيان لقيمة الالتزامات التعاقدية المتبقية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤:

اسم المشروع	قيمة الأعمال التعاقدية الجارية مع المقاولين لتنفيذ إنشاءات الوحدات السكن	قيمة الأعمال المنفذة حتى ٢٠٢٤/١٢/٣١	قيمة الالتزام التعاقدى المتبقي في ٢٠٢٤/١٢/٣١
	مليار جنيه مصري	مليار جنيه مصري	مليار جنيه مصري
تاج سلطان	١,٩٠	١,٣١	٠,٥٩٠
بارك رذيدنس	١,٧٧	١,٦٩	٠,٨٠
شاليا	١,٤١	١,٠٢	٠,٣٩٠
ليك بارك	٠,٩٣٨	٠,٤٥٣	٠,٤٨٥
إيلكت بتاج سيتي	٠,٩٢٧	.	٩٢٧
تاج فيلا - بالمشاركة	٠,٧٩٥	٠,٤٤١	٠,٣٥٤
زَهِوَ أسيوط	٠,١٦٣	٠,٦	٠,١٥٧
تافال	١,١٢	٠,٩٩٤	٠,١٢٦
كرونز	٤,٤١	١,٨٩	٢,٥٢
كافانا	٠,٨٢٧	٠,٣١٥	٠,٥١٢
ستريب مول بسراي	٠,١٣٦	٠,١٢١	٠,١٥
صالة العرض تجد (بي تك)	٠,١٦١	٠,١٤٣	٠,١٨
صالة العرض تجد (كارفور)	٠,٤٩٧	.	٠,٤٩٧
نصر جاردنز ٦ أكتوبر	٠,١٢٣	٠,٩٢	٠,٣١
الإجمالي	١٥,١٨	٨,٤٧	٦,٧١

٤١. التزامات تنمية أراضي

التزام تعاقدى يتمويل تنفيذ جزء من امتداد محور «شينزو أبى» المار داخل أراضي الشركة بتاج سي٢ى بإجمالى 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 كالتالى:

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
التزام تنمية أراضي قصيرة الأجل	٣٧٢,٢٥٥,٩٥١
يخصم: المكون التمويلي	(٨,٩٨١,٥٨١)
القيمة الحالية للالتزامات قصيرة الاجل	٣٦٣,٢٧٤,٣٧٠
التزام تنمية أراضي طويلة الأجل	١٧٨,٥٦٨,٤٤٢
يخصم: المكون التمويلي	(٣٣,٠٨٢,٢٢٩)
القيمة الحالية للالتزامات طويلة الاجل	١٤٥,٤٨٦,٢١٣
إجمالي التزام تنمية أراضي	٣٦٣,٢٧٤,٣٧٠
٣٣٩,١٧٣,٧٢٢	

٤٢. القيمة العادلة

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

٤٣. الأدوات المالية

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

التقييم لقياس القيمة العادلة المتكررة

المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	الإجمالي
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
التقييم لقياس القيمة العادلة المتكررة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤			
-	٨,٣٢٦,٧٣٧	-	٨,٣٢٦,٧٣٧
الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (أدوات حقوق الملكية) إيضاح (٣/٦)			
-	٨,٣٢٦,٧٣٧	-	٨,٣٢٦,٧٣٧
الإجمالي الأصول المالية			
التقييم لقياس القيمة العادلة المتكررة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣			
-	٢٨,٠٧٠,٣٧٧	-	٢٨,٠٧٠,٣٧٧
الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (أدوات حقوق الملكية) إيضاح (٣/٦)			
-	٢٨,٠٧٠,٣٧٧	-	٢٨,٠٧٠,٣٧٧
الإجمالي الأصول المالية			

٤٤. أصول ثابتة تحت التنفيذ

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
المقر الاداري الجديد بمشروع تاج سي٢ى	١٤٩,٠٩,١٠٠
معدات حفظ المستندات الورقية	٧٠٩,٦٣٣
خيمة المبيعات الجديدة بمشروع تاج سي٢ى	١٩٥,٣٢٨
حصة منك من أرض مشروع كيندا	٥٣,٥٣٣,٦٢٧
فروق تقيم حصة منك من أرض مشروع كيندا	١,٨٧٢,٠٦٢
ماكيت فيلا بمشروع سراي	-
برامج حاسب آلي ونظم المعلومات تحت التنفيذ	-
٢٠٥,٣١٩,٧٥٠	٨٢,٦٥٨,٥٣٣

٤٥. الأحداث الجارية

قررت لجنة السياسات النقدية التابعة للبنك المركزي المصري رفع سعر عائد الایداع والاقراض 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 وفقا لآليات السوق اعتبارا من ٦ مارس ٢٠٢٤.

إن السنة المالية للشركة تبدأ في ١ يناير وتنتهى في ٣١ ديسمبر من كل عام وقد تم إصدار القوائم المالية للشركة عن العام المالي المنتهى في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ وكذلك إصدار تقرير مراقب الحسابات (مكتب BDO خالد وشركاه) بتاريخ ١٤ مارس ٢٠٢٤ وقد تم اعتماد القوائم المالية من قبل الجمعية العامة للشركة بتاريخ ١٧ أبريل ٢٠٢٤.

إن القرارات التي صدرت عن البنك المركزي المصري بتاريخ ٦ مارس ٢٠٢٤ والمذكورة أعلاه، لم تؤثر على نشاط الشركة أو القوائم المالية للشركة عن العام المالي المنتهى في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ وذلك كونها صدرت بعد الإنتهاء من التعاقدات والأعمال عن تلك السنة وكذلك صدرت بعد الإقفال المالي السنوي للشركة.

أن هذه القرارات لم تؤثر على قدرة الشركة على صرف توزيعات أرباح نقدية عن العام المالي ٢٠٢٣ وفقا لاعتماد الجمعية العادية لمساهمي الشركة في ١٧ إبريل ٢٠٢٤ بمبلغ ٤٢٧ مليون جنيه مصري تم صرف الدفعة الأولى في مايو ٢٠٢٤، ويستحق صرف الدفعة الثانية في أكتوبر ٢٠٢٤، ويتوافر لدى الشركة السيولة اللازمة والكافية لإجراء هذه التوزيعات دون التأثير على قدرة الشركة على الوفاء بالتزاماتها المالية التشغيلية والاستثمارية والتمويلية.

صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٦٣٦ لسنة ٢٠٢٤ بتاريخ ٣ مارس ٢٠٢٤ بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة المصرية باستبدال معايير أرقام (١٣) آثار التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية و (١٧) القوائم المالية المستقلة و (٣٤) الاستثمار العقاري، وستقوم الشركة خلال عام ٢٠٢٤ بدراسة أثر تعديل تلك المعايير.

٤٦. أحداث لاحقة

بتاريخ ٢٣ أكتوبر ٢٠٢٤، صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٣٥٢٧ لسنة ٢٠٢٤ بإضافة معيار محاسبي جديد برقم ٥١ «القوائم المالية في اقتصاديات التضخم المفرط» إلى معايير المحاسبة المصرية، للتعامل مع اقتصادات التضخم المفرط، بالنسبة لأي كيان أو منشأة تكون عملة القيد الخاصة بها في اقتصاد ذي تضخم مرتفع.

يهدف معيار المحاسبة المصري رقم ٥١ إلى تعديل القوائم المالية بحيث تعكس القوة الشرائية الجارية، مما يساعد في تقديم صورة أكثر دقة وموضوعية للمركز المالي والأداء المالي للمنشأة، ويطبق المعيار على القوائم المالية المعدة بعملة اقتصاد متضخم، سواء كانت القوائم مستقلة أو مجمعة، ويشمل ذلك الشركات الأم والشركات التابعة التي تعمل في نفس الظروف الاقتصادية. ويتم دراسة تصنيف المعاملات الاقتصادية بأنها تتسم بتضخم مفرط من خلال خصائص البيئة الاقتصادية، والتي تتضمن، ولكن لا تقتصر على التالي: تفضيل معظم السكان الاحتفاظ بثرواتهم في أصول غير نقدية أو في عملة أجنبية مستقرة نسبياً.

يقيس عموم السكان المبالغ النقدية بالعملة المحلية بالمعادل لعملة أجنبيه مستقرة نسبياً، وقد يتم الإعلان عن الاسعار بتلك العملة الأجنبية.

يقارب معدل التضخم التراكمي على مدار ثلاث سنوات سابقة لتاريخ تصنيف الاقتصاد نسبة (١٠٠٪)، أو أكثر.

تشمل التعديلات المطلوبة جميع مكونات القوائم المالية مثل قائمة المركز المالي وقائمة الدخل الشمال وقائمة التدفقات النقدية، حيث يجب أن تعرض بوحدة قياس جارية تتناسب مع نهاية السنة. يبدأ العمل بهذا المعيار في ٢٤ أكتوبر ٢٠٢٤، ويصدر قرار من رئيس مجلس الوزراء او ممن يفوضه بتحديد تاريخ بداية ونهاية السنة أو الفترات المالية التي يجب تطبيق هذه المعيار خلالها.

يستلزم المعيار استخدام مؤشر أسعار عام لقياس التغيرات في القوة الشرائية، حيث يتم تعديل الأصول والالتزامات والمصروفات والإيرادات وفقاً لهذا المؤشر، ويصدر قرار من رئيس الهيئة العامة للرقابة المالية، بعد التنسيق مع البنك المركزي ووزارة المالية، لتحديد المؤشر المناسب الواجب استخدامه عند تطبيق هذا المعيار على العملة المحلية.

هذا الإجراء يساهم في زيادة قابلية المقارنة بين الفترات المالية المختلفة، مما يسهم في اتخاذ قرارات استثمارية وإدارية أكثر استنارة. بالإضافة إلى ذلك، يشترط المعيار الإفصاح عن أسلوب التعديل وأي تقديرات أو أحكام شخصية تم اتخاذها لضمان الشفافية، كما ينبغي توضيح كيفية تأثير التضخم على بنود القوائم المالية.

علماً بأن لا يوجد تأثير على القوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.



www.madinetmasr.com

للاستعلام والتواصل مع إدارة علاقات المستثمرين

أحمد خليل

تليفون: +٢٠١٠٠٧٧٧٠٩٩٩

akhalil@madinetmasr.com

إدارة علاقات المستثمرين

تليفون: +٢٠٢٢٤٠٠٦٢١٠

investor.relations@madinetmasr.com