

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية الدورية المعدلة
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
وتقرير الفحص المحدود عليها

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية الدورية المعدلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
(جميع المبالغ بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

| رقم الصفحة | المحتويات |
|------------|---|
| ١ - ٢ | تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المعدلة |
| ٣ | قائمة المركز المالي المعدلة |
| ٤ | قائمة الدخل المعدلة |
| ٥ | قائمة الدخل الشامل المعدلة |
| ٦ | قائمة التغير في حقوق الملكية المعدلة |
| ٧ | قائمة التدفقات النقدية المعدلة |
| ٨ - ٢٦ | الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المعدلة |
| ٢٧-٣٣ | أهم السياسات المحاسبية المطبقة |

تقرير

فحص محدود للقوائم المالية الدورية المعدلة

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير في ٢٠٢٢/٩/٣٠

إلى السادة / رئيس وأعضاء مجلس الإدارة .

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي المعدل لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) خاضعة للقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما في ٢٠٢٢/٩/٣٠ ، وكذا قوائم الدخل والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المعدلة والمتعلقة بها عن فترة الخمسة عشر شهراً المنتهية في ذلك التاريخ ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى ، وإدارة الشركة هي المسئولة عن إعداد القوائم المالية الدورية المعدلة هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وتنحصر مسئوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية الدورية وفي ضوء فحصنا المحدود لها.

نطاق الفحص المحدود

قمنا بفحصنا المحدود طبقاً للمعيار المصري لمهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠) ويشمل الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية عمل استفسارات بصورة أساسية من الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية ، وتطبيق إجراءات تحليلية وغيرها من إجراءات الفحص المحدود ويقل الفحص المحدود جوهرياً في نطاقه عن عملية مراجعة التي تتم طبقاً لمعايير المراجعة المصرية ، وبالتالي لا يمكننا الحصول على تأكيد بأننا سنصبح على دراية بجميع الأمور الهامة التي قد يتم اكتشافها في عملية المراجعة ، وعليه فنحن لا نبدي رأي مراجعة على هذه القوائم المالية .

أساس إبداء استنتاج متحفظ :-

- لم تتأثر القوائم المالية في ٢٠٢٢/٩/٣٠ بمبالغ تخص فترة المركز المالي تتمثل في :-
 - نحو ١١,٢ مليون جنيه قيمة مستخلصات أعمال مقاولي التنفيذ واستشاريين ببعض مشروعات الشركة تخص الفترة.
 - نحو ٣,٩ مليون جنيه قيمة أجور واستهلاكات كهرباء ومياه للإدارات ومصروفات أخرى تخص الفترة المعد عنها المركز المالي .



• نحو ٦,٩٦١ مليون جنيه قيمة استهلاك المياه بمدينة هليوبوليس (من العاشر ومدينة بدر) عن أشهر يوليو ، أغسطس ، سبتمبر ٢٠٢٢ لم يتم إثباتها بالدفاتر المالية .

• نحو ٣,٤٢٩ مليون جنيه قيمة استهلاك الكهرباء عن أشهر يوليو ، أغسطس ، سبتمبر ٢٠٢٢ بمدينة هليوبوليس .

- لم نقف على أسس تصنيف الأصول المالية إلى أرصدة ذات خطر انتمان مرتفع أو منخفض كما لم توضح الشركة الطريقة التي تم استخدامها بالنسبة للأصول المالية التي تتضمن محتوى تمويلي (مثل البيع بالتقسيط) ومعدلات احتمالات الاخفاق لكل أصل ونشاط وكذا طريقة الحساب التي تم استخدامها للوصول الى مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة والبالغ نحو ٢٩٤ مليون جنيه حيث لم تتضمن الدراسة ما سبق الاشارة اليه مما لم نتحقق معه من صحة قيمة المخصص المذكور.

- تبين وجود متأخرات طرف العملاء (أراضي - مباني- إيجارات) نحو ٢٩٦,٥٤٠ مليون جنيه منها نحو ١٥١,٠٣٩ مليون جنيه متأخرات شركة ماجيك دريمز مستأجر كازينو الميريلاند ، ونحو ٧٢,٩٩٧ مليون جنيه قيمة أقساط متأخرة على بعض عملاء حوالات الحق مرحلة منذ عدة سنوات وبنحو ٥٩,٤٥٢ مليون جنيه متأخرات إيجارات يرجع تاريخ بعضها إلى فترة السبعينات والثمانينات .

كما تجدر الاشارة الى تأخر شركة التشييد للتطوير العقاري في سداد مبلغ ٦١,٧٢٥ مليون جنيه قيمة عدد ١٤ قسط عن الفترة من ٢٠٢١/١٠/١ حتى ٢٠٢٢/١١/١ عن عقد بيع شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير لحصتها في الأرض البالغ مساحتها ١٣,٩٣١ م ٢ في ٢٠٢١/١/٣ باجمالي مبلغ ١٢٠ مليون جنيه ، دون تطبيق ما جاء بالبندين الرابع والخامس من العقد المشار إليه بشأن وفاء الشركة القابضة بقيمة الأقساط المتأخرة (كفيل) و فسخ التعاقد في حالة تأخر المشتري في سداد قسطين متتاليين.

- لم تتأثر القوائم المالية بتكلفة المساحة الزائدة عن القرار الجمهوري رقم ١٩٣ لسنة ١٩٩٥ والمعدل بالقرار الجمهوري رقم ١٦٥ لسنة ٢٠١٩ بنحو ٢,٧١٠ كم ٢ بأرض مدينة هليوبوليس الجديدة في ضوء مطالبة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بتاريخ ٢٠٢١/٢/١٤ بمبلغ ١,٠٥٨ مليار جنيه وكذا بقيمة التعويضات عن أراضي الشركة المنزوع ملكيتها وإضفاء صفة النفع العام عليها بالقرار الجمهوري رقم ٣٠٥ لسنة ٢٠١٧ بنحو ٣٦,٨٣٠ فدان بالقاهرة الجديدة ونحو ٨٦١٧٧,٥٧ متر بمدينة هليوبوليس الجديدة .

^١ المدبونية ٦٣ مليون جنيه - ١,٢٧٥ مليون جنيه مسددة بالزيادة



- لم تتضمن الأصول غير الملموسة بالمركز المالي في ٢٠٢٢/٩/٣٠ قيمة رخص التشغيل الخاصة بنظام ERP والبالغ قيمتها نحو ٤٨٤ ألف دولار .
- يتصل بما سبق عدم قيام الشركة بحساب الإستهلاك عن المبلغ المشار إليه من بداية العقد في ٢٠٢٠/٩/١ وحتى تاريخ المركز المالي .
- تم ادراج مساهمة شركة النصر للإستثمار العقاري والبالغ قيمتها ٢٤ مليون جنيه كاستثمارات في شركات شقيقة وصحته استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل أو من خلال الأرباح والخسائر طبقاً للنموذج المعد من الشركة فى هذا الشأن مع إعادة تقييم تلك المساهمة طبقاً للمعيار رقم (٤٧) من معايير المحاسبة المصرية .
- ظهرت مصروفات خصم حوالات الحق في ٢٠٢٢/٩/٣٠ ضمن الأرصدة المدينة تحت مسمى مصروفات مدفوعة مقدما بمبلغ نحو ٦٠ مليون جنيه ، حيث تقوم الشركة بالإعتراف بالمصروف بالخصم في تاريخ إستحقاق الشيك بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم ٤٧ .
- بلغ رصيد الشيكات المرتدة بحساب العملاء في ٢٠٢٢/٩/٣٠ نحو ٨٦,٨٣٥ مليون جنيه وقد سبق تشكيل لجنة بقرار ادارى رقم ١٣٥ لسنة ٢٠٢١ لدراسة الفرق بين الأرصدة الدفترية للشيكات المرتدة وأرصدها فى ٢٠٢١/٦/٣٠ وعلى أن تقدم تقريرها خلال ١٥ يوم وهو ما لم يتم حتى تاريخه مما لم يتسنى معه التحقق من صحة الأرصدة.
- لم يتم استيداء حقوق الشركة طرف الشركة العامة للمشروعات الكهربائية إيليجكت البالغة نحو ٢٠,٥ مليون جنيه قيمة ما تم سداده بموجب العقد المؤرخ ٢٠١٧/٦/١٨ تحت حساب شراء أرض بمساحة ٣١٠٧ م٢ بشارع العزيز بالله بالزيتون ، رغم الإتفاق على التخارج السلمي منذ ٢٠١٨/٥/١٤ ولم تتخذ الشركة أى إجراءات قانونية حيال ذلك استنادا الى وجود كتاب دوري بعدم رفع دعاوى على الجهات الحكومية وبعضها البعض وننوه فى هذا الأمر الى أن ذلك الكتاب لاينطبق على الشركة كونها شركة خاضعة لأحكام القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ وتعديلاته ومتداول أسهمها ببورصة الأوراق المالية .

الإستنتاج المتحفظ:-

وفى ضوء فحصنا المحدود وباستثناء ما جاء بالفقرات السابقة لم ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المعدلة المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي المعدل لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن الخمسة عشر شهراً المنتهية في ذات التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفى ضوء القوانين واللوائح ذات الصلة .



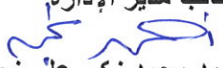
ومع عدم إعتبار ذلك تحفظاً:-

- عدم إستغلال بعض أصول الشركة والتي تمثل طاقة عاطلة منها مدينة غرناطة رغم الإنتهاء من مشروع تطويرها واستلامها منذ ٢٠١٩/٣/٢٨ ، منطقة الشولاند البالغ مساحتها نحو ٥٨٢٤ م ٢ ، حديقة الطفل البالغ مساحتها ٢٤٧٩١ م ٢ ، وكذا الجزء المطور من المنتزه السياحي البالغ مساحته (١٦) فدان منذ ابريل ٢٠٢٠ فضلا عن عدم موافقتنا برؤية الشركة لإستغلال باقي مساحة المنتزه السياحي .
- زيادة مردودات المبيعات خلال الفترة حيث بلغت نحو ١٧٥,١٣٧ مليون جنيه (١١١,٢٤٥ مليون جنيه - أراضي ، ٦٣,٨٩١ مليون جنيه - وحدات سكنية) مقابل نحو ١٥٧,٥١٩ مليون جنيه عن ذات الفترة العام السابق نظرا لعدم قدرة العملاء على السداد نتيجة للظروف الإقتصادية الراهنة .
- لم يتم حسم الخلاف بشأن الأراضي المتعدي عليها والبالغ إجمالي مساحتها طبقاً لبيان الشركة الوارد لنا في ٢٠٢٢/٥/٢٢ نحو ٩,٦ مليون متر مربع متعدي على بعضها منذ ١٩٧٩ .
- قامت الشركة بحساب الاهلاك عن فترة المركز المالي تقديرياً والبالغ تكلفتها نحو ٥٥ مليون جنيه ومجمع اهلاكها البالغ قيمته نحو ٣٤ مليون جنيه .
- تبين قيام الشركة بمخالفة قواعد الحوكمة الصادرة من مركز المديرين المصريين في ٢٠١٦/٨ حيث تبين :-

- ١- عدم وجود ادارة مراجعة داخلية ونظام متكامل للرقابة الداخلية معتمد من مجلس الادارة.
- ٢- عدم وجود ادارة مخاطر وخطة لمواجهة الأخطار التي تواجهها الشركة في ضوء التغير المستمر في أسعار صرف العملات الأجنبية والظروف العالمية المحيطة.
- ٣- عدم وجود لجنة حوكمة ، لجنة مخاطر منبثقة من مجلس الادارة .
- ٤- الهيكل التنظيمي المعتمد للشركة أدرج تبعية ادارة المراجعة الداخلية لرئيس مجلس الإدارة والعضو التنفيذي في حين ان صحته تتبع لجنة المراجعة فنياً والعضو المنتدب التنفيذي إدارياً وتقدم تقاريرها إلى مجلس الإدارة ولجنة المراجعة .

تحريراً في: ٢٠٢٣/٢/٧



مدير عام
نائب مدير الإدارة

(محاسب/ أحمد محمد زكى على نجم)

وكلاء الوزارة
نائبو أول مدير إدارة

عبدالمجيد سليم

(محاسب / صالح اسماعيل صبره) (محاسب / محمد عطا الله باز صقر) (محاسبة / ايمان وليم عزيز)

س ١٦ قطعة ١١ - الشطر العاشر
أمام كارفور المعادي
زهراء المعادي، القاهرة
مصر

٨٧ شارع رمسيس - القاهرة - مصر

ت: ٢٣١٠١٠ ٣١,٣٢,٣٣,٣٤

ت: ٢٥٧٤ ٤٨١٠

ت: ٢٥٧٧ ٠٧٨٥

info@bakertillyeg.com

www.bakertillyeg.com

تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المعدلة

السادة/ رئيس وأعضاء مجلس إدارة شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي المعدلة المرفقة لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية" في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ وكذا القوائم المعدلة للدخل والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن الخمس عشر شهراً المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى. وإدارة الشركة هي المسئولة عن إعداد القوائم المالية الدورية المعدلة والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وتتنحصر مسؤوليتنا في التوصل إلى إستنتاج على هذه القوائم المالية الدورية المعدلة في ضوء فحصنا المحدود لها.

نطاق الفحص المحدود

وفيما عدا ما سيتم ذكره في الفقرة التالية، قمنا بفحصنا المحدود طبقاً للمعيار المصري لمهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠) "الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المعدلة لمنشأة والمؤدى بمعرفة مراقب حساباتها" يشمل الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المعدلة عمل إستفسارات بصورة أساسية من أشخاص مسئولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية، وغيرها من إجراءات الفحص المحدود الأخرى، ويقل الفحص المحدود جوهرياً في نطاقه عن عملية المراجعة التي تتم طبقاً لمعايير المراجعة المصرية، وبالتالي (لا يمكننا) الحصول على تأكيدات بجميع الأمور الهامة التي قد يتم اكتشافها في عملية مراجعة، وعليه فنحن لا نبدى رأى مراجعة على هذه القوائم المالية المعدلة.

تم مراجعة القوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ بمعرفة مراقب حسابات الجهاز المركزي للمحاسبات والذي اصدر عنها تقرير متحفظ بتاريخ ١٩ أكتوبر ٢٠٢١.

أساس إبداء إستنتاج متحفظ

لم تقم الشركة بتأثير القوائم المالية بقيمة الالتزام الناتج عن مساحة إضافية قدرها ٧١٠ الف متر مربع وذلك ضمن المساحة الاجمالية لمدينة هليوبوليس الجديدة.

الإستنتاج المتحفظ

وفى ضوء فحصنا المحدود، وفيما عدا تأثير التسويات المحتملة والتي كان من الممكن تحديد ضرورتها وذلك فيما يتعلق بما ورد بالفقرة السابقة، لم ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المعدلة المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح - فى جميع جوانبها الهامة - عن المركز المالى لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ وعن أدائها المالى وتدفعاتها النقدية عن الخمس عشر شهراً المنتهية فى ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

فقرات توجيه الانتباه

- تم اصدار تقريرى فحص محدود (متحفظ) عن الفترة المالية المنتهية فى ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ وكذلك عن الفترة المالية المنتهية فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ بتاريخ ١٤ أغسطس ٢٠٢٢ ، ١٤ نوفمبر ٢٠٢٢ علي التوالي. وبناءً علي قرار مجلس الإدارة بتاريخ ٢٢ نوفمبر ٢٠٢٢ بتعديل القوائم المالية المصدرة فى ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ بهدف إجراء توزيعات دورية وفقاً للفقرة رقم (٥٥) من النظام الأساسي للشركة وتأثيره علي المركز المالى السابق إصداره بأثر تلك الدراسات المعتمدة لذلك قامت الإدارة بإعادة إصدار المركز المالى فى ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ والمركز المالى فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ بعد تعديله بأثر تلك الدراسات. هذا وقد تم إصدار تقريرنا برأى معدل بتاريخ ٢٢ نوفمبر ٢٠٢٢. (ايضاح رقم ٣٥)
- ومع عدم إعتبار ذلك تحفظاً قررت الجمعية العامة غير العادية للشركة بجلستها بتاريخ ١٤ أغسطس ٢٠٢١ علي السير فى إجراءات نقل التبعية من أحكام القانون رقم ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ وإستكمال العمل تحت مظلة أحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ وتعديلاته ولائحته التنفيذية هذا وقد تم التأشير بالسجل التجارى فى ١ سبتمبر ٢٠٢١، وقد قررت الجمعية فى ذات الجلسة تغيير السنة المالية للشركة لتبدأ من أول يناير وتنتهي فى ٣١ ديسمبر من ذات العام بدلاً من ان تبدأ فى أول يوليو وتنتهي فى ٣٠ يونيو من العام التالي.
- بتاريخ ٢٧ أكتوبر ٢٠٢٢ صدر قرار البنك المركزي المصري بشأن تحرير سعر الصرف للعملات الاجنبية مقابل الجنيه المصري والذي ترتب عليه زيادة جوهرية فى اسعار صرف العملات الاجنبية مقابل العملة المحلية (الجنيه المصري)، كما قررت لجنة السياسات النقدية للبنك المركزي المصري رفع سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ٢٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ١٣,٢٥٪، ١٤,٢٥٪ و ١٣,٧٥٪ على الترتيب، كما تم رفع سعر الائتمان والخصم بواقع ٢٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ١٣,٧٥٪.

القاهرة فى : ٧ فبراير ٢٠٢٣.



سجل مراقبي حسابات الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٦)

BT محمد هلال و وحيد عبدالغفار

محاسبون قانونيون ومستشارون

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"
قائمة المركز المالي الدورية المعدلة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
(جميع المبالغ بالجنيه المصري)

| ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ | ايضاح رقم المعدلة | |
|---------------|----------------|----------------------|--|
| | | | الاصول |
| | | | الاصول غير المتداولة |
| ٥٦.٠٠٥.٢٠٩ | ٥٥.٠٢٩.٨٨٥ | (٤) | اصول ثابتة |
| ٢٧.٠٢٢.٢٨٠ | ٦.٠٧٣.٥٩٨ | (٥) | مشروعات تحت التنفيذ |
| ٤٧.٥١٢.٧٣٦ | ٤١.٦٩٤.٥٢٣ | (٦) | استثمار عقارى |
| ٢٤.٠٠٠.٠٠٠ | ٢٤.٠٠٠.٠٠٠ | (٧) | استثمارات في شركات شقيقة |
| ١.٠٧.٤٥٩ | ١.٠٧.٤٥٩ | (٨) | استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق |
| ١٣٠.٣٢٧.٦٨٤ | ١٢٦.٩٠٥.٤٦٥ | | إجمالي الاصول غير المتداولة |
| | | | الاصول المتداولة |
| ٢.١٣٩.٧٦٦.٤٤٤ | ٢.٣٤٣.٦٧٦.٥٢٠ | (٩) | مخزون |
| ١.٤٢٩.٠٢٢.٦٤١ | ١.٧٥٥.٧٢١.٦٤٠ | (١٠) | عملاء وأوراق قبض (بالصافي) |
| ٣٨.٣٧٧.٥٤٨ | ٣٧.٤٧٨.٥٨٤ | (١١) | مدينون متنوعون وأرصدة مدينة أخرى |
| ١٧٢.٤١٨.٦١٤ | ٢٥.٧٤٥.٠٦٥ | (١٢) | مستحق على اطراف ذو علاقة - الشركة القابضة للتشييد والتعمير |
| ٨٥.٤٤٩.٩٦٠ | ١٧٦.١٣١.٦١٧ | (١٣) | دفعات مقدمة |
| ٣٨.٣٠١.٣١٥ | ٤٩٥.٦١٦.٦٠٩ | (١٤) | نقدية وما في حكمها |
| ٤.٢٤٥.٣٣٦.٥٢٢ | ٤.٨٣٤.٣٧٠.٠٣٥ | | اجمالي الاصول المتداولة |
| ٤.٣٧٥.٦٦٤.٢٠٦ | ٤.٩٦١.٢٧٥.٥٠٠ | | اجمالي الاصول |
| | | | حقوق الملكية |
| ٣٣٣.٧٧١.٣٠٠ | ٣٣٣.٧٧١.٣٠٠ | (١٥) | رأس المال المصدر والمدفوع |
| ٣١٠.٠٥٥.٤٣٦ | ٣٢٨.٠٧٠.٥١٦ | (١٦) | الأحتياطيات |
| ٧٨.٨٩٣.٠٣٦ | (١٥٠.١٣٤.٧١٩) | (٣٤) | أرباح مرحلة |
| ١٨٠.١٥٠.٨٠٦ | ٦٥٢.٩٩٢.٢٧٠ | | صافي ربح الفترة / العام |
| ٩٠٢.٨٧٠.٥٧٨ | ١.١٦٤.٦٩٩.٣٦٧ | | اجمالي حقوق الملكية |
| | | | الالتزامات غير المتداولة |
| ١.٢٠٠.٢٤٤.٩٣١ | ٨٧٩.٢٥٥.٧٠١ | (١٧) | قروض طويلة الاجل من البنوك |
| -- | ٥٨.٠٠٥.٠٦٠ | (١٧) | قروض شركات (الجار تمويلى) |
| ١.٢٨٤.١٣٠ | ١.٦٠٧.٣٦٠ | (٢-٢٤) | التزامات ضريبية مؤجلة |
| ٣٢٦.١٢٤.٢٢٥ | ٧٢٧.١٤١.٨٨٩ | (١٨) | تكاليف استكمال المرافق (اراضى ومباني) |
| ٣٥٣.١٧٣.٤٣٩ | ٣٨٢.٦٤١.١٢٥ | (١٩) | التزامات اخرى |
| ١.٨٨٠.٨٢٦.٩٢٥ | ٢.٠٤٨.٦٥١.١٣٥ | | إجمالي الالتزامات غير المتداولة |
| | | | الالتزامات المتداولة |
| -- | ٣٢٨.٣١٥.٩١١ | (١٧) | أقساط قروض تستحق خلال عام |
| ٦١.٥٠١.٨٦١ | ٩١.٢٩٣.٠٤٨ | (٢٠) | مخصصات |
| ٧٢٨.٢٣.٤٨١ | ٥١٠.٨١٣.٩٧٢ | (٢١) | بنوك سحب على المكشوف |
| ١٦٣.٢١٧.٤٢٩ | ١.٠٦.٢٦٢.٠٦٩ | (٢٢) | موردين ومقاولين |
| ٣٨٥.٣٧٣.٢٥٩ | ٤٩٤.٧٨٤.٢٥٠ | (٢٣) | دائنون متنوعون وأرصدة دائنة أخرى |
| ٤٥.٩٥٩.٥٤٤ | ٢٠٧.٥٤٤.٢٧٩ | (١-٢٤) | التزامات ضريبية الدخل الجارية |
| ٢.٠٧.٦٨٤.١٢٩ | ٨.٩١١.٤٦٩ | (٢٥) | ارباح مبيعات تقسيط مؤجلة |
| ١.٥٩١.٩٦٦.٧٠٣ | ١.٧٤٧.٩٢٤.٩٩٨ | | إجمالي الالتزامات المتداولة |
| ٣.٤٧٢.٧٩٣.٦٢٨ | ٣.٧٩٦.٥٧٦.١٣٣ | | إجمالي الالتزامات |
| ٤.٣٧٥.٦٦٤.٢٠٦ | ٤.٩٦١.٢٧٥.٥٠٠ | | اجمالي حقوق الملكية والالتزامات |

الإيضاحات المرفقة متممة لهذه القوائم المالية الدورية وتقرأ معها.
تقرير الفحص المحدود "مرفق".

العضو المنتدب والرئيس التنفيذي
المهندس / تامر ناصر

رئيس قطاع الشؤون المالية
محاسب / وليد فوزي


مدير عام الحسابات
محاسب / كرم عبد الغفار أحمد

مدير ادارة حسابات المؤنانية
محاسب / محمود صبري

(جميع المبالغ بالجنه المصري)

| عن الثلاثة أشهر المنتهية في | | عن الخمسة عشر شهرا المنتهية في | | ايضاح رقم | |
|-----------------------------|----------------|--------------------------------|----------------|-----------|--|
| ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ | | |
| | المعدلة | | المعدلة | | |
| ٨٠ ٩٨٩ ١٢١ | ٦٤ ٨٠٤ ٨٤٤ | ٧٢٢ ٤٦٦ ٧٨٤ | ١ ٨٧٤ ٠٨٧ ٦٢٩ | (٢٦) | إيرادات النشاط |
| (١٢٢ ٧٢٣ ٦٧٢) | (٤ ٣٩٠ ٣٠٩) | (١٥٧ ٥١٩ ٦٢٤) | (١٧٥ ١٣٧ ٣٩١) | (٢٨) | مردودات مبيعات |
| (١٨ ٩٦٧ ٩٣٣) | (٢ ٣٠٣ ٨٠٥) | (٣٠٨ ٥٨٩ ٦٤٣) | (٦٠٢ ٢٢٠ ٩٤٢) | (٢٧) | تكلفة النشاط |
| ١٧ ٩١٤ ٧٢٣ | ١ ٦٤٦ ٠٤١ | ٢٩ ٥٥٩ ٣٥٠ | ٣٧ ٣٨٨ ١٨٦ | (٢٨) | تكلفة مردودات مبيعات |
| (٤٢ ٧٨٧ ٧٦١) | ٥٩ ٧٥٦ ٧٧١ | ٢٨٥ ٩١٦ ٨٦٧ | ١ ١٣٤ ١١٧ ٤٨٢ | | مجمل الربح |
| | | | | | يضاف / (يخصم) |
| ١٧ ٤٧٣ ٠٦٨ | ٢٨ ٦٥٠ ٣٤٥ | ٢٦٧ ٦٠٨ ٠٨٠ | ٨٧ ٠٠٦ ٢٩١ | (٢٩) | إيرادات استثمارات والفوائد |
| ١٥ ٩٥٣ ٧٦٦ | ٤ ١٣٧ ٤١٢ | ٩٦ ٠٢٩ ٠٧٩ | ٤٣ ٠٠٥ ١٧٤ | (٣٠) | إيرادات اخرى |
| (٣٣ ٥٥٤ ٤٩٠) | (٢٨ ٣٤٩ ١٢٠) | (١٧٦ ٠٧٢ ١٠٣) | (١٧٥ ٤٢٥ ١٥٦) | (٣١) | مصروفات إدارية وعموميه |
| (٢٩ ٥٨٢ ٤٢٨) | -- | (١٤٨ ٣٤٢ ٢٦٠) | -- | | ايجار تمويلي (اراضى) |
| -- | -- | -- | (٣٠ ٠٣٣ ١٥٧) | | خسائر إئتمانية متوقعة |
| -- | -- | -- | (٣٤ ٧٧٠ ٥٣٨) | | مخصص مطالبات |
| -- | (٢٣٣ ٥٦٠) | (٢ ٣٤٢ ٢٣٠) | (٤ ٥٧٢ ٩٥٩) | | المساهمة التكافلية |
| (٧٩ ٠٨٨) | (٢٤٥ ٨٠٣) | (٤٩ ٩٨٠ ٠٦٤) | (٣ ٠٩٦ ٦٧١) | (٣٢) | مصروفات اخرى |
| (٢ ٦٢٢ ١١٩) | (٤٨ ٥١٨ ٨٦١) | (١٢١ ٦٠٨ ٧٩٨) | (١٥٥ ٣٧٠ ٦٨٧) | (٣٣) | مصروفات تمويلية |
| (٧٥ ١٩٩ ٠٥٢) | ١٥ ١٩٧ ١٨٤ | ١٥١ ٢٠٨ ٥٧١ | ٨٦٠ ٨٥٩ ٧٧٩ | | صافى أرباح الفترة قبل الضرائب |
| -- | (٣ ٤٦٩ ٣٣١) | (٤٦ ٢٥٥ ٦٢٩) | (٢٠٧ ٨٦٧ ٥٠٩) | | (يخصم) // يضاف مصروفات ضرائب الدخل / مؤجلة |
| (٧٥ ١٩٩ ٠٥٢) | ١١ ٧٢٧ ٨٥٣ | ١٠٤ ٩٥٢ ٩٤٢ | ٦٥٢ ٩٩٢ ٢٧٠ | | صافى أرباح الفترة بعد الضرائب |
| (٠,٠٦) | ٠,٠١ | ٠,٠٨ | ٠,٤٩ | (٣٦) | نصيب السهم الاساسي في الأرباح جنيه / سهم |

الإيضاحات المرفقة متممة لهذه القوائم المالية الدورية وتقرأ معها.





شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"
 قائمة الدخل الشامل الدورية المصنفة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
 (جميع المبالغ بالجنيه المصري)

| | عن الثلاثة أشهر المنتهية في | | عن الخمسة عشر شهراً المنتهية في | |
|---------------------------|-----------------------------|----------------|---------------------------------|----------------|
| | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ |
| صافي أرباح الفترة | (٧٥ ١٩٩ ٠٥٢) | ١١ ٧٢٧ ٨٥٣ | ١٠٤ ٩٥٢ ٩٤٢ | ٦٥٢ ٩٩٢ ٢٧٠ |
| إجمالي الدخل الشامل | -- | -- | -- | -- |
| إجمالي الدخل الشامل الأخر | (٧٥ ١٩٩ ٠٥٢) | ١١ ٧٢٧ ٨٥٣ | ١٠٤ ٩٥٢ ٩٤٢ | ٦٥٢ ٩٩٢ ٢٧٠ |

الإيضاحات المرفقة متممة لهذه القوائم المالية الدورية وتقرأ معها.

| الإجمالي | صافي أرباح الفترة/العام | أرباح مرحلة | الإحتياطيات | رأس المال المصدر والمنفوع | إيضاح رقم |
|----------------|----------------------------|----------------|-------------|------------------------------|--|
| ١.٥٦ ٢٦٢.٤٥ | ٣٦٥ ٥٥٦ ٦٥٧ | ١.٢ ٣٩٤ ١٥٢ | ٢٥٤ ٥٤٠ ٩٣٦ | ٣٢٣ ٧٧١ ٣٠٠ | الرصيد في ١ يوليو ٢٠٢٠ |
| | | | | | بنود الدخل الشامل |
| ١٨٠ ١٥٠ ٨٠٦ | ١٨٠ ١٥٠ ٨٠٦ | -- | -- | -- | صافي أرباح السنة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ |
| ١٨٠ ١٥٠ ٨٠٦ | ١٨٠ ١٥٠ ٨٠٦ | -- | -- | -- | إجمالي الدخل الشامل |
| | | | | | معاملات مع مساهمي الشركة |
| -- | (٣١٠ ٠٤٢ ١٥٧) | ٣١٠ ٠٤٢ ١٥٧ | -- | -- | محول الى ارباح مرحلة |
| (٣٦٥ ٥٥٦ ٦٥٧) | -- | (٣٦٥ ٥٥٦ ٦٥٧) | -- | -- | توزيعات ارباح |
| -- | (٥٥ ٥١٤ ٥٠٠) | -- | ٥٥ ٥١٤ ٥٠٠ | -- | المحول للاحتياطيات |
| ٣٢ ٠١٣ ٣٨٤ | -- | ٣٢ ٠١٣ ٣٨٤ | -- | -- | تسويات علي الأرباح المرحلة |
| (٣٢٣ ٥٤٣ ٢٧٣) | (٣٦٥ ٥٥٦ ٦٥٧) | (٢٣ ٥٠١ ١١٦) | ٥٥ ٥١٤ ٥٠٠ | -- | إجمالي معاملات مع مساهمي الشركة |
| ٩٠٢ ٨٧٠ ٥٧٨ | ١٨٠ ١٥٠ ٨٠٦ | ٧٨ ٨٩٣ ٠٣٦ | ٣١٠ ٠٥٥ ٤٣٦ | ٣٢٣ ٧٧١ ٣٠٠ | الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ |
| ٩٠٢ ٨٧٠ ٥٧٨ | ١٨٠ ١٥٠ ٨٠٦ | ٧٨ ٨٩٣ ٠٣٦ | ٣١٠ ٠٥٥ ٤٣٦ | ٣٢٣ ٧٧١ ٣٠٠ | الرصيد في ١ يوليو ٢٠٢١ كما أصدرت |
| (٢١٤ ٩٩٢ ١٢٩) | -- | (٢١٤ ٩٩٢ ١٢٩) | -- | -- | أثر تطبيق معيار المحاسبة المصري (رقم ٤٧) "الخسائر الائتمانية المتوقعة" |
| (٢ ٤٧٥ ٧١٤) | -- | (٢ ٤٧٥ ٧١٤) | -- | -- | أثر تطبيق معيار المحاسبة المصري (رقم ٤٩) " عقود التأجير" |
| (٢٠ ٥٦١ ٠٣٢) | -- | (٢٠ ٥٦١ ٠٣٢) | -- | -- | تسويات علي الأرباح المرحلة |
| ٦٦٤ ٨٤١ ٧٠٣ | ١٨٠ ١٥٠ ٨٠٦ | (١٥٩ ١٣٥ ٨٣٩) | ٣١٠ ٠٥٥ ٤٣٦ | ٣٢٣ ٧٧١ ٣٠٠ | الرصيد في ١ يوليو ٢٠٢١ بعد التعديل |
| | | | | | بنود الدخل الشامل |
| ٦٥٢ ٩٩٢ ٢٧٠ | ٦٥٢ ٩٩٢ ٢٧٠ | -- | -- | -- | صافي أرباح الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ |
| ٦٥٢ ٩٩٢ ٢٧٠ | ٦٥٢ ٩٩٢ ٢٧٠ | -- | -- | -- | إجمالي الدخل الشامل |
| | | | | | معاملات مع مساهمي الشركة |
| -- | (١٦٢ ١٣٥ ٧٢٦) | ١٦٢ ١٣٥ ٧٢٦ | -- | -- | محول الى ارباح مرحلة |
| (١٥٣ ١٣٤ ٦٠٦) | -- | (١٥٣ ١٣٤ ٦٠٦) | -- | -- | توزيعات ارباح |
| -- | (١٨ ٠١٥ ٠٨٠) | -- | ١٨ ٠١٥ ٠٨٠ | -- | المحول للاحتياطيات |
| (١٥٣ ١٣٤ ٦٠٦) | (١٨٠ ١٥٠ ٨٠٦) | ٩ ٠٠١ ١٢٠ | ١٨ ٠١٥ ٠٨٠ | -- | إجمالي معاملات مع مساهمي الشركة |
| ١ ١٦٤ ٦٩٩ ٣٦٧ | ٦٥٢ ٩٩٢ ٢٧٠ | (١٥٠ ١٣٤ ٧١٩) | ٣٢٨ ٠٧٠ ٥١٦ | ٣٢٣ ٧٧١ ٣٠٠ | الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ |

الإيضاحات المرفقة متممة لهذه القوائم المالية الدورية وتقرأ معها.

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"
قائمة التدفقات النقدية الدورية المعدلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
(جميع المبالغ بالجنيه المصري)

| عن الفترة المالية المنتهية في | | إيضاح رقم |
|--|---------------------------|--|
| ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ المعدلة | |
| التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية | | |
| ١٥١ ٢٠٨ ٥٧١ | ٨٦٠ ٨٥٩ ٧٧٩ | صافي أرباح الفترة قبل الضرائب |
| ٨ ٥٢١ ٤٤٩ | ٨ ٥٢١ ٤٥٤ | تعديلات لتسوية صافي أرباح مع التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل |
| -- | ٣٠ ٠٣٣ ١٥٧ | الإهلاك |
| -- | ٣٤ ٧٧٠ ٥٣٨ | خسائر إنتمانية متوقعة |
| ٢٠٠ ٣٣٣ ٢٠٩ | ١٤٢ ٥١٠ ٥١٤ | مخصص مطالبات مكونة |
| ٣٦٠ ٠٦٣ ٢٢٩ | ١ ٠٧٦ ٦٩٥ ٤٤٢ | صافي المصروفات التمويلية |
| التغير في :- | | |
| (١٨١ ٠٤٦ ٢٥٤) | (٧٢ ٢٦٢ ٦٢٢) | المخزون |
| ٨٨٩ ٧٧٤ ٢٧٣ | (٥١١ ٨٧٣ ٢٨٣) | عملاء واوراق قبض ومديون وارصدة مدينة أخرى |
| (٢١٢ ٢١٦ ٨٧٣) | ٢٧٥ ٥٢٤ ٢١٧ | موردون واوراق دفع ودائنون وارصدة دائنة أخرى |
| ٨٥٦ ٥٧٤ ٣٧٥ | ٧٦٨ ٠٨٣ ٧٥٤ | التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل |
| ٨٥٦ ٥٧٤ ٣٧٥ | ٧٦٨ ٠٨٣ ٧٥٤ | صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل |
| التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار | | |
| ١١ ٠٢٩ ٤١٥ | (٥ ٠٩٩ ٢٣٤) | (مدفوعات) متحصلات من اقتناء أصول أخرى |
| ١٣ ٠٥١ ٠٥٥ | ١١ ٤٨٦ ٨٠٣ | فوائد مقبوضة |
| ٢٤ ٠٨٠ ٤٧٠ | ٦ ٣٨٧ ٥٦٩ | صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار |
| التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية | | |
| (٢٤ ٥٤٣ ٣٧٦) | (٢١٧ ٤١٦ ٥٠٣) | مقبوضات (مدفوعات) قروض وبنوك سحب على المكشوف |
| (٣١٦ ٥٤٣ ٠٧٩) | (١٥٣ ١٣٤ ٦٠٨) | توزيعات ارباح مدفوعة |
| (٣٧٨ ٦٣٣ ٧٨٥) | (٢٨٥ ٦٤٤ ٧٧١) | فوائد مدفوعة |
| (٧١٩ ٧٢٠ ٢٤٠) | (٦٥٦ ١٩٥ ٨٨٢) | صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل |
| ١٦٠ ٩٣٤ ٦٠٥ | ١١٨ ٢٧٥ ٤٤١ | صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال الفترة |
| ١٦٨ ٩٧٢ ٨٥٣ | ٣٨٠ ٣٠١ ٣١٥ | النقدية وما في حكمها في أول الفترة |
| ٣٢٩ ٩٠٧ ٤٥٨ | ٤٩٨ ٥٧٦ ٧٥٦ | النقدية وما في حكمها في آخر الفترة |

(١٤)

الإيضاحات المرفقة متممة لهذه القوائم المالية الدورية وتقرأ معها.

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
إيضاحات متممة للقوائم المالية الدورية المعدلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
(جميع المبالغ بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١. نبذة عن الشركة

اسم الشركة:

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير، إحدى الشركات التابعة للشركة القابضة للتشييد والتعمير.

مقر الشركة:

٢٨ شارع ابراهيم اللقاني - مصر الجديدة- القاهرة.

الشكل القانوني:

- شركة مساهمة مصرية خاضعة لأحكام القانون رقم ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ قطاع أعمال حتى أغسطس ٢٠٢١.
- في ٢٠٢١/٩/١، تم توفيق أوضاع الشركة للخروج من القانون رقم ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ لتصبح الشركة خاضعة لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ والتأشير في السجل التجاري.

سنة التأسيس:

أنشئت الشركة في عام ١٩٠٦

مدة الشركة:

مائة عام من تاريخ القيد في السجل التجاري في ٢٣ / ٦ / ١٩٦٩.

السنة المالية:

وفقاً للمادة رقم (٥٤) من النظام الاساسي الصادر بتاريخ ١٢ سبتمبر ٢٠٢١ تم تغيير السنة المالية للشركة لتبدأ من أول يناير وتنتهي في ٣١ ديسمبر من ذات العام بدلاً من ان تبدأ في أول يوليو وتنتهي في ٣٠ يونيو من ذات العام علي أن تبدأ السنة المالية الاولى للشركة من تاريخ توفيق الاوضاع حتي نهاية السنة المالية التالية بشرط الا تزيد هذه الفترة عن ٢٤ شهر.

غرض الشركة:

- القيام بكافة الأعمال المتعلقة بمشروعات الإسكان والتعمير وتجهيز الأراضي وتقسيمها وتزويدها بالمرافق والخدمات.
- تنظيم وتخطيط وبيع الأراضي التي تملكها او تديرها لحساب الغير.
- القيام بأعمال التصميم والاشراف على تنفيذ المشروعات المحلية او المستثمر فيها راس المال العربي والأجنبي.
- إنشاء المساكن ذات الطابع الخاص كالفنادق والمستشفيات والمنشآت السياحية.

السجل التجاري:

رقم ١٣٨٤٨٥ بتاريخ ٢٣ / ٦ / ١٩٦٩ وتم التأشير بالسجل التجاري بتوفيق اوضاع الشركة طبقاً للقانون رقم ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ بتأشيرة رقم ٦٢٢٩ في ٥ / ٥ / ١٩٩٤ وتأشيرة رقم ٩٢٦٢ في ١٦ / ٦ / ٢٠٢١، وفي ١ / ٩ / ٢٠٢١ تم التأشير بالسجل التجاري بتوفيق أوضاع الشركة للخروج من قانون رقم ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ لتصبح الشركة خاضعة لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ وذلك بالتأشيرة رقم ١٣٩٥.

- بتاريخ ١٤ أغسطس ٢٠٢١ وافقت الجمعية العامة الغير عادية للشركة علي السير في إجراءات نقل التبعية من أحكام القانون رقم ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ وإستكمال العمل تحت مظلة أحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ وتعديلاته ولائحته التنفيذية هذا وقد تم التأشير بالسجل التجاري في ١ سبتمبر ٢٠٢١.

- اخر تأشيرة في السجل التجاري رقم ٢٠٥٨٨ في ١٤ / ١٢ / ٢٠٢١.

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
تابع إيضاحات متممة للقوائم المالية الدورية المعدلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
(جميع المبالغ بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

موقف القيد بالبورصة:

- تم قيد اسهم الشركة ببورصة الاوراق المالية المصرية اعتبارا من ٩ / ٥ / ١٩٩٥ و عدل القيد في ١٩٩٦/٧/٢٥ بتاريخ ١٩ / ٢ / ٢٠٠٣ وافقت لجنة قيد الاوراق المالية بالبورصة على ما يلي:
 - أ- توفيق اوضاع قيد اسهم الشركة برأس مال قدره ٨٠٠ ٧٢٣ ٢٤ جنيه مصري موزع على ٧٦٠ ٩٤٤ ٤ سهم بقيمة اسمية قدرها ٥ جنيه مصري للسهم الواحد بالجدول الرسمي (١) ممثلة في سبعة عشر إصدار وذلك طبقا لقواعد واجراءات القيد واستمراره والشطب المعمول بها اعتبارا من ١ / ٨ / ٢٠٠٢ والصادر بها قرار مجلس ادارة الهيئة العامة لسوق المال رقم ٣٠ في ١٨ / ٦ / ٢٠٠٢ وقرار مجلس ادارة البورصة في ٢٤ / ٧ / ٢٠٠٢.
 - ب- قيد اسهم زيادة راس مال الشركة من ٨٠٠ ٧٢٣ ٢٤ جنيه مصري الى ٤٠٠ ١٧١ ٧٤ جنيه مصري بزيادة قدرها ٦٠٠ ٤٤٧ ٤٩ جنيه مصري موزعة على عدد ٩ ٨٨٩ ٥٢٠ سهم بقيمة اسمية قدرها ٥ جنيه مصري للسهم الواحد بالجدول الرسمي (١) الإصدار الثامن عشر وذلك بتوزيع عدد ٢ سهم مجاني لكل سهم أصلي.
- وافقت الهيئة العامة لسوق المال بكتابها رقم ١٤٦٨ بتاريخ ٧ / ٧ / ٢٠٠٨ على اصدار الشركة لاسهم راس المال المصدر لعدد (٤٠٠ ١٧١ ٧٤) سهم اسمي عادى نقدي بقيمة اسميه للسهم واحد جنيه مصري بعد تعديله، ورأس مال مصدر قدره (٤٠٠ ١٧١ ٧٤) جنيه مصري وتم تنفيذ التجزئه اعتبارا من ٣١ / ٧ / ٢٠٠٨.
- تم إعادة توفيق اوضاع قيد اسهم الشركة بالبورصة المصريه بتاريخ ١١ / ١١ / ٢٠٠٩ براس مال مصدر قدره (٤٠٠ ١٧١ ٧٤) جنيه مصرى (مدفوع بالكامل) موزعا على ٤٠٠ ١٧١ ٧٤ سهم بقيمة اسميه قدرها واحد جنيه مصري للسهم الواحد ممثلا في ١٨ اصدار بجدول قيد الاوراق المالية المصريه (اسهم).
- وافقت الهيئة العامة لسوق المال بكتابها رقم ٩٠٢ ٢٤ بتاريخ ٣ / ١١ / ٢٠١٠ على اصدار الشركة لعدد (٣٧ ٠٨٥ ٧٠٠) سهم عادى نقدي بقيمة اسميه للسهم واحد جنيه وقيمة اجمالية للاصدار ٣٧ ٠٨٥ ٧٠٠ جنيه مصري مسددة بالكامل من الارباح المرحله بالقوائم المالية للشركة في ٣٠ / ٦ / ٢٠١٠ ليصبح رأس المال المصدر والمدفوع ١٠٠ ٢٥٧ ١١١ جنيه مصري بدلا من ٤٠٠ ١٧١ ٧٤ جنيه مصري.
- بتاريخ ٢٤ / ١١ / ٢٠١٠ تمت موافقة لجنة قيد الاوراق المالية بالبورصة المصرية على زيادة رأس المال المصدر والمدفوع من ٤٠٠ ١٧١ ٧٤ جنيه مصري الى ١١١ ٢٥٧ ١٠٠ جنيه مصري بزيادة قدرها ٣٧ ٠٨٥ ٧٠٠ جنيه مصري موزعه على ٣٧ ٠٨٥ ٧٠٠ سهم بقيمة اسميه قدرها واحد جنيه للسهم الواحد (الإصدار التاسع عشر) وذلك بموجب كتاب البورصة المصرية رقم ٧ ٢٧٤ بتاريخ ٢٥ / ١١ / ٢٠١٠.
- بتاريخ ١٦ / ١١ / ٢٠١٦ تمت موافقة الهيئة العامة للرقابة الماليه (سوق المال) وكذلك موافقة لجنة قيد الاوراق الماليه بالبورصة المصرية بتاريخ ٢٣ / ١١ / ٢٠١٦ على تجزئة القيمة الاسمية لسهم الشركة من ١ جنيه مصريالى ٠,٢٥ جنيه مصري للسهم الواحد مع بقاء راس مال الشركة المصدر والمدفوع كما هو بالغ ١١١ ٢٥٧ ١٠٠ جنيه مصري ليصبح موزعا على عدد ٤٤٥ ٠٢٨ ٤٠٠ سهم بقيمة اسميه قدرها ٠,٢٥ جنيه مصري للسهم الواحد وذلك بموجب كتاب البورصة المصرية رقم (٦ ٩٨١) بتاريخ ٢٧ / ١١ / ٢٠١٦.
- وافقت الهيئة العامة للرقابة المالية بكتابها رقم ٢٠٥ بتاريخ ٨ / ٨ / ٢٠٢٠ على اصدار الشركة لعدد (٨٩٠ ٠٥٦ ٨٠٠) سهم عادى نقدي بقيمة اسميه للسهم ٠,٢٥ جنيه مصري وقيمه اجمالية للاصدار ٢٠٠ ٥١٤ ٢٢٢ جنيه مصري مسددة بالكامل من الارباح المرحله الظاهرة بالقوائم المالية للشركة في ٣٠ / ٦ / ٢٠١٩ ليصبح رأس المال المصدر والمدفوع ٣٠٠ ٧٧١ ٣٣٣ جنيه مصري بدلا من ١١١ ٢٥٧ ١٠٠ جنيه مصري.
- بتاريخ ١٢ / ٢ / ٢٠٢٠ تمت موافقة لجنة قيد الاوراق المالية بالبورصة المصرية على زيادة راس مال الشركة المصدر والمدفوع من ١١١ ٢٥٧ ١٠٠ جنيه مصري الى ٣٠٠ ٧٧١ ٣٣٣ جنيه مصري بزيادة ٢٢٢ ٥١٤ ٢٠٠ جنيه مصري موزعة على عدد ٨٩٠ ٠٥٦ ٨٠٠ سهم بقيمة اسميه قدرها ٠,٢٥ جنيه مصري للسهم الواحد (الإصدار العشرون) بجدول قيد الاوراق المالية المصرية (اسهم).
- تم التأشير فى السجل التجاري بموجب التأشير رقم ١ ٣٠٧ فى ٢٦ / ١ / ٢٠٢٠.

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
تابع إيضاحات متممة للقوائم المالية الدورية المعدلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
(جميع المبالغ بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

موقف الشركة من التقييم والجهة التي قامت بالتقييم:

قامت الشركة بالانتهاء من تقييم أصولها وتحديد حقوق الملكية وقيمة السهم بمعرفة بنك مصر (مكتب شوقي وشركاه - مكتب صبور وشركاه) وتم اعتماد هذا التقييم من مجلس ادارة الشركة والجهاز المركزي للمحاسبات والشركة القابضة للتشييد والتعمير وتم طرح الشريحة الاولى من راس المال (٢٠ %) في البورصة للاكتتاب العام خلال شهرى يوليو واغسطس ١٩٩٥ كما قامت الشركة القابضة ببيع ٢,١٤ % من اسهم راس المال فى البورصة بالاضافة الى طرح الشريحة الثانية للاكتتاب العام بالبورصة وقدرها ٥ % فى ٢٨ / ١١ / ١٩٩٦ بالإضافة لقيام الشركة القابضة ببيع عدد ٩٠.٠٠٠ الف سهم خلال شهر مايو ٢٠٠٧.

القيمة السوقية للسهم:

بلغت القيمة السوقية للسهم فى ٣٠ / ٩ / ٢٠٢٢ مبلغ ٥,٧٥ جنية مصري للسهم وبذلك تكون قيمة راس المال السوقى فى ٢٠٢٢/٩/٣٠ كما يلى:

| القيمة الاسمية للسهم | عدد الاسهم | سعر السهم فى البورصة فى ٣٠ / ٩ / ٢٠٢٢ | قيمة راس المال السوقى فى ٢٠٢٢/ ٩/٣٠ |
|-------------------------|---------------|--|--|
| ٠,٢٥ جنية مصري | ١ ٣٣٥ ٠٨٥ ٢٠٠ | ٥,٧٥ جنية مصري | ٧ ٦٧٦ ٧٣٩ ٩٠٠ جنية مصري |

العمالة:

بلغ عدد العاملين فى ٢٠٢٢ / ٩ / ٣٠ عدد (١ ٢١١) عامل مقابل عدد (١ ٢٢٧) عامل فى ٢٠٢١ / ٦ / ٣٠ موزعه كما يلى:

| البيان | عدد العاملين فى ٢٠٢٢ / ٩ / ٣٠ | | عدد العاملين فى ٢٠٢١ / ٦ / ٣٠ | |
|-------------------------|-------------------------------|-------|-------------------------------|-------|
| | كلى | جزئى | كلى | جزئى |
| درجات دائمة | ١ ٢٠٦ | - | - | ١ ٢٢٠ |
| عقود مؤمن عليها | ١ | - | - | ١ |
| اجمالى العماله الدائمة | - | ١ ٢٠٧ | - | ١ ٢٢١ |
| العماله العرضيه | - | - | - | - |
| رواتب مقطوعه | - | ١ | - | ١ |
| مساعد رئيس مجلس الادارة | - | ١ | - | ١ |
| عقود استشارة | - | ٢ | - | ٣ |
| المعارون من خارج الشركة | - | - | - | ١ |
| اجمالى عدد العاملين | - | ١ ٢١١ | - | ١ ٢٢٧ |

- الحفظ المركزى لأسهم الشركة بشركة مصر للمقاصة طبقاً لإحكام القانون رقم ٩٣ لسنة ٢٠٠٠ :

تنفيذا لإحكام القانون رقم ٩٣ لسنة ٢٠٠٠ قامت الشركة بقيد أسهمها فى نظام الحفظ المركزى لدى شركة مصر للمقاصة والإيداع والقيد المركزى وذلك اعتباراً من ٢٠٠١/٨/١٦ .

واعتباراً من هذا التاريخ لا يتم التعامل على الأسهم الورقية ويتم التعامل من خلال كشف حساب صادر لكل مساهم من أحد البنوك المرخص لها بنشاط أمناء الحفظ ولقد قامت الشركة بإجراء النشر اللازم بالصحف اليومية لإعلام المساهمين بذلك .

- تم اعتماد القوائم المالية الدورية من مجلس إدارة الشركة فى ٢ فبراير ٢٠٢٣ .

٢. استخدام التقديرات والحكم المهني

إن إعداد القوائم المالية الدورية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية تتطلب من الإدارة إجراء حكماً مهنيًا وتقديرات وإفتراضات التي تؤثر على تطبيق السياسات وعلى الأصول والإلتزامات والإيرادات والمصروفات وتعتمد التقديرات والإفتراضات على الخبرات السابقة وعوامل أخرى التي تعتقد الإدارة أنها معقولة في الظروف القائمة في تاريخ المركز المالي، وتعتبر نتائج هذه التقديرات والإفتراضات الأساس للحكم المهني على القيم الدفترية للأصول والإلتزامات، وبالتالي إن النتائج الفعلية قد تختلف عن تلك التقديرات. - يتم مراجعة التقديرات والإفتراضات المتعلقة بها بصورة مستمرة، كما يتم الإعراف بالتعديلات المحاسبية للتقديرات في الفترة التي يتم فيها تعديل التقدير وفي الفترات المستقبلية في حالة تأثير تلك التقديرات على الفترات المستقبلية.

- التقديرات والإفتراضات التي تؤثر على القوائم المالية كالتالي:

• الأعمار المقدرة لحساب إهلاك الأصول الثابتة.

• ضرائب الدخل.

• الإضمحلال في الأصول المالية والأصول غير المالية.

• مخصص استكمال الاعمال.

٣. أسس إعداد القوائم المالية الدورية

١-٣ الإلتزام بالمعايير المحاسبية والقوانين

تم إعداد القوائم المالية الدورية طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.

٢-٣ عملة التعامل وعملة العرض

تم عرض القوائم المالية الدورية بالجنيه المصري والذي يمثل عملة التعامل للشركة وجميع البيانات المالية المعروضة بالجنيه المصري.

٣-٣ استخدام التقديرات والإفتراضات

- يتطلب إعداد القوائم المالية الدورية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية من الإدارة استخدام الحكم الشخصي والتقديرات والإفتراضات التي تؤثر على تطبيق السياسات والقيم المعروضة للأصول والإلتزامات والإيرادات والمصروفات. تعد التقديرات والإفتراضات المتعلقة بها في ضوء الخبرة السابقة وعوامل أخرى متنوعة. هذا وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

- يتم اعداد مراجعة التقديرات والإفتراضات المتعلقة بها بصفة دورية.

- يتم الإعراف بالتغيير في التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم تغيير التقدير فيها إذا كان التغيير يؤثر على هذه الفترة فقط، أو في فترة التغيير والفترات المستقبلية إذا كان التغيير يؤثر على كليهما.

٤-٣ قياس القيمة العادلة

- يتم تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية على اساس القيمة السوقية للأداة المالية أو لأدوات مالية مثيلة في تاريخ القوائم المالية الدورية بدون خصم اي تكاليف بيع مستقبلية مقدرة. يتم تحديد قيم الأصول المالية بأسعار الشراء الحالية لتلك الأصول، بينما يتم تحديد قيمة الإلتزامات المالية بالأسعار الحالية التي يمكن أن تسوى بها تلك الإلتزامات.

- في حالة عدم وجود سوق نشطة لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية فإنه يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام أساليب التقييم المختلفة، مع الأخذ في الإعتبار أسعار المعاملات التي تمت مؤخراً، والاسترشاد بالقيمة العادلة الحالية للأدوات الأخرى المشابهة بصورة جوهرية - أسلوب التدفقات النقدية المخصومة - أو أي طريقة أخرى للتقييم ينتج عنها قيم يمكن الاعتماد عليها.

- عند استخدام أسلوب التدفقات النقدية المخصومة كأسلوب للتقييم فإنه يتم تقدير التدفقات النقدية المستقبلية على اساس أفضل تقديرات للإدارة. ويتم تحديد معدل الخصم المستخدم في ضوء السعر السائد في السوق في تاريخ القوائم المالية الدورية للأدوات المالية المشابهة من حيث طبيعتها وشروطها.

شركة مصر الجديدة للاسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الورقية المصنفة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
لجميع السائغ بالخبيرة المحاسبية، س.أ.م. بي.كسر. خلال ذلك

٤- أصول ثابتة

| الإجمالي | وسائل نقل و انتقال | اثاث | عدد و أدوات | ألات و معدات | مباني | أراضي | البيان |
|-------------|--------------------|------------|-------------|--------------|-------------|-----------|---|
| ٩٢٥٩٣١٧٣ | ٩٦٤٤٤٢٧ | ١٣٠٤٨٧٤٠ | ٤٧٠٥٩٩ | ١٩٨٣٨٨٦ | ٦٧٣٥٠٨٥٦ | ٩٤٦٦٥ | التكلفة في ١ يوليو ٢٠٢٠ |
| ١٧٩٥٣٨٥ | ٤٨٩٢١٤ | ١٣٠٦١٧١ | — | — | — | — | إضافات خلال العام |
| (٦٩٠٦٩٩٩) | — | — | — | — | (٦٩٠٦٩٩٩) | — | استقطاعات خلال العام |
| ٨٧٤٨١٥٥٩ | ١٠١٣٣٦٤١ | ١٤٣٥٤٩١١ | ٤٧٠٥٩٩ | ١٩٨٣٨٨٦ | ٦٠٤٤٣٨٥٧ | ٩٤٦٦٥ | التكلفة في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ |
| ٢٥١٧٣٥٢ | ٣٥٠٠٠٠ | ١٤٤٧٠٠٢ | — | ٩٢٣٣٢ | — | ٦٧٨٠١٨ | الإضافات خلال الفترة |
| (٤٣٤٩٤٤) | (١٧٨٤٤٧) | (٢٠١٣٣٨) | (١٣٦٧٦) | (١٥٣٢٠) | — | (٢٦١٦٣) | استقطاعات خلال الفترة |
| ٨٩٦١٣٩٢٧ | ١٠٣٠٥١٩٤ | ١٥٦٠٠٥٧٥ | ٤٥٦٩٢٣ | ٢٠٦٠٨٩٨ | ٦٠٤٤٣٨٥٧ | ٧٤٦٥٢٠ | التكلفة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ |
| ٣١٤٧٦٣٥٠ | ٨٤٥٦٤١٤ | ٩٦٠٠٧٨٣ | ٣٦٣٥٥٨ | ١٨٣٠٠٥٧ | ١١٢٢٥٥٣٨ | — | مجمع الإهلاك في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ |
| ٣٣٥٥٠٩٥ | ١٢٠٠٤٠٥ | ١٠٤٠٦٨٥ | ٢٣٥٢٠ | ٣٢٣١٠ | ١٠٥٨١٧٥ | — | إهلاك الفترة |
| (٢٤٧٣٦٣) | (١٧٨٤٤٧) | (٣٩٩٢٠) | (١٣٦٧٦) | (١٥٣٢٠) | — | — | استقطاعات خلال الفترة |
| ٣٤٥٨٤٠٨٢ | ٩٤٧٨٣٧٢ | ١٠٦٠١٥٤٨ | ٣٧٣٤٠٢ | ١٨٤٧٠٤٧ | ١٢٢٨٣٧١٣ | — | مجمع الإهلاك في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ |
| ٥٥٠٢٩٨٨٥ | ٨٢٦٨٢٢ | ٤٩٩٩٠٢٧ | ٨٣٥٢١ | ٢١٣٨٥١ | ٤٨١٦٠١٤٤ | ٧٤٦٥٢٠ | صافي القيمة التقديرية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ |
| ٥٦٠٠٢٠٩ | ١٦٧٧٢٢٧ | ٤٧٥٤١٢٨ | ١٠٧٠٤١ | ١٥٣٨٢٩ | ٤٩٢١٨٣١٩ | ٩٤٦٦٥ | صافي القيمة التقديرية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ |

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
تابع إيضاحات متممة للقوائم المالية الدورية المعدلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
(جميع المبالغ بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٥- مشروعات تحت التنفيذ

| ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ | |
|------------------|------------------|---|
| ٣٩٨ ٧٢٧ | ٣٩٨ ٨٤١ | توسعات بمبنى الاداره العامه (الاطفاء الالى) |
| -- | ٢٠ ٠٠٠ | مشروع تطوير غرناطه |
| -- | ٧٥٤ ٨٣٨ | مشروع تطوير المنتزه |
| ٢ ٣٠٣ ٥٥٣ | ٤ ٨٩٩ ٩١٩ | مشروع الحاسب المتكامل |
| <u>٢ ٧٠٢ ٢٨٠</u> | <u>٦ ٠٧٣ ٥٩٨</u> | |

٦- إستثمار عقارى

| الإجمالي | مباني | أراضي | البيان |
|-------------------|-------------------|------------------|--|
| ٦٢ ٤٢٢ ١٨٠ | ٦٠ ٥٠٥ ٢١٤ | ١ ٩١٦ ٩٦٦ | التكلفة في ١ يوليو ٢٠٢٠ |
| (١ ٩٦٧) | (٤٨١) | (١ ٤٨٦) | استبعادات خلال العام |
| ٦٢ ٤٢٠ ٢١٣ | ٦٠ ٥٠٤ ٧٣٣ | ١ ٩١٥ ٤٨٠ | التكلفة في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ |
| ٢٦ ١٦٥ | -- | ٢٦ ١٦٥ | اضافات خلال الفترة |
| (٦٧٨ ٠١٨) | -- | (٦٧٨ ٠١٨) | استبعادات خلال الفترة |
| <u>٦١ ٧٦٨ ٣٦٠</u> | <u>٦٠ ٥٠٤ ٧٣٣</u> | <u>١ ٢٦٣ ٦٢٧</u> | التكلفة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ |
| ١٤ ٩٠٧ ٤٧٧ | ١٤ ٩٠٧ ٤٧٧ | -- | مجمع الإهلاك في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ |
| ٥ ١٦٦ ٣٦٠ | ٥ ١٦٦ ٣٦٠ | -- | إهلاك الفترة |
| ٢٠ ٠٧٣ ٨٣٧ | ٢٠ ٠٧٣ ٨٣٧ | -- | مجمع الإهلاك في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ |
| <u>٤١ ٦٩٤ ٥٢٣</u> | <u>٤٠ ٤٣٠ ٨٩٦</u> | <u>١ ٢٦٣ ٦٢٧</u> | صافى القيمة الدفترية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ |
| <u>٤٧ ٥١٢ ٧٣٦</u> | <u>٤٥ ٥٩٧ ٢٥٦</u> | <u>١ ٩١٥ ٤٨٠</u> | صافى القيمة الدفترية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ |

٧- إستثمارات في شركات شقيقة

| ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ | |
|-------------------|-------------------|-------------------------------|
| ٢٤ ٠٠٠ ٠٠٠ | ٢٤ ٠٠٠ ٠٠٠ | شركة النصر للاستثمار العقارى* |
| <u>٢٤ ٠٠٠ ٠٠٠</u> | <u>٢٤ ٠٠٠ ٠٠٠</u> | |

*قامت الشركة ببيع حصتها فى شركة النصر للتطوير العقارى والبالغ قدرها ٢٠٪ من راس مال الشركة والبالغ قدره ٤٨ مليون جنيه مصري بموجب قرار مجلس الاداره بجلسته ١٣ / ٩ / ٢٠١٩ مذكرة رقم ٢ لسنة ٢٠١٩ تم تحصيل قيمة القسط الاول والثانى بمبلغ ٢٤ مليون جنيه مصري لتصبح نسبة مساهمه الشركة ١٠٪ بمبلغ ٢٤ مليون جنيه مصري.

٨- استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق

| ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ | |
|---------------|----------------|--|
| ١٠٧ ٤٥٩ | ١٠٧ ٤٥٩ | سندات حكوميه مودعه فى بنك الاستثمار القومى |

مرفوع بشأن هذه الأسهم والسندات دعاوى قضائية متداوله حالياً بساحة القضاء لاسترداد قيمتها مع الفوائد القانونية المستحقة .

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

تابع إيضاحات متممة للقوائم المالية الدورية المعدلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (جميع المبالغ بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٩- مخزون

| ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ | |
|----------------------|----------------------|-----------------|
| ٥٣٨ | ٥٣٨ | خامات |
| ١٠٠ ٥٦٧ | ١٨٤ ١٨٧ | وقود والزيوت |
| ٢٢ ٥٤٥ ٧٣٨ | ٢٢ ٨٤٢ ١٦٠ | قطع غيار ومهمات |
| ١ ٢٠٦ | ٣ ٠٨٠ | مخلفات وخردة |
| ٢ ٠٤٢ ١٩٦ ١٥٣ | ٢ ٢٢٣ ٧٤٦ ٩٢١ | انتاج غير تام |
| ٧٤ ٩٢٢ ٢٤٢ | ٩٦ ٨٩٩ ٦٣٤ | انتاج تام * |
| <u>٢ ١٣٩ ٧٦٦ ٤٤٤</u> | <u>٢ ٣٤٣ ٦٧٦ ٥٢٠</u> | |

ملحوظة هامة:

* لم تتأثر القوائم المالية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ بتكلفة ٠,٧١٠ كم مسطح زائد بارض مدينة هليوبوليس الجديدة عن مساحة القرار الجمهورى رقم ٩٣ لسنة ١٩٩٥ وفقا للمحضر المؤرخ ١٩ / ٢ / ٢٠١٧ الصادر عن الجلسة المنعقدة بالامانة العامة بوزارة الدفاع وذلك بالسعر السائد خلال فترة تسليم الارض للشركة مضافا اليها فوائد التأخير وقد بلغت قيمة المسطح الزائد مبلغ نحو ٩٨٧ مليون جنيه مصري فى ضوء مطالبة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة / جهاز مدينة الشروق بكتابها رقم ٦٤٤٣ بتاريخ ٢٠١٩/١٢/١١

* كما لم تتأثر القوائم المالية بالتعويضات عن ارض الشركة المنزوعه للمنفعة العامة من ارض الشركة بالقاهرة الجديدة وارض مدينة هليوبوليس الجديدة والمحددة وفقا لجرد الشركة فى ٣٠ / ٦ / ٢٠٢١ بنحو ٣٦,٨٣٠ فدان بارض القاهرة الجديدة ونحو ٨٦١٧٧,٥٧ م بارض هليوبوليس الجديدة الصادر بشأنهما القرار الجمهورى رقم ٣٠٥ لسنة ٢٠١٧ لنزع ملكيتها للمنفعة العامة.

فقد تم اعداد مذكرة متكاملة مع كافة المستندات المؤيدة عن هذا الموضوع وتم موافاة الشركة القابضة بها بموجب كتابنا رقم ١٤٠ فى ١١ / ٨ / ٢٠٢٠ والتي تولت توجيه خطاب الى معالى السيد / وزير قطاع الاعمال لتولى هذا الموضوع مع وزارة الاسكان وهى حاليا متداولة ما بين وزارة قطاع الاعمال ووزارة الاسكان .

بتاريخ ٢٠٢٢/٣/١ تم مخاطبة الهيئة بوجهة نظر الشركة فى هذا الشأن وبتاريخ ٢٠٢٢/٣/٣ تم مخاطبة العضو المنتدب والرئيس التنفيذى للشركة القابضة بما تم من اجتماعات ومكاتبات وبتاريخ ٢٠٢٢/٣/٧ تم ارسال خطاب الهيئة لجهاز الشروق لفتح التعامل على ارض المدينة وما زال التواصل مستمر لاستكمال الرد على طلب الشركة وقد تم بالفعل الاعتراف بمساحة ٥٠٦ الف متر مربع من المساحات المنزوعة وذلك خلال الاجتماعات التى تمت بمقر هيئة المجتمعات العمرانية واوراق قبض بتاريخ ٢٠٢٢/١/١٣ .

١٠- عملاء واوراق قبض (بالصافي)

| ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ | |
|----------------------|----------------------|-----------------------------------|
| ٨٤٣ ٧٦٣ ٨٨٧ | ٢ ٠٩١ ٧٩٥ ١٩٤ | عملاء * |
| ٨١٩ ٤٤١ ٤٧٢ | ٣٦١ ٥٦٠ ١٩٧ | اوراق القبض ** |
| <u>١ ٦٦٣ ٢٠٥ ٣٥٩</u> | <u>٢ ٤٥٣ ٣٥٥ ٣٩١</u> | |
| (١٨٥ ٠٨٩ ١٩٥) | (٤٠٨ ٢١٩ ٦٤٢) | يخصم: |
| (٤٩ ٠٩٣ ٥٢٣) | (٢٨٩ ٤١٤ ١٠٩) | فوائد تقسيط مؤجلة |
| <u>١ ٤٢٩ ٠٢٢ ٦٤١</u> | <u>١ ٧٥٥ ٧٢١ ٦٤٠</u> | الانخفاض فى قيمة عملاء واوراق قبض |

* يتضمن رصيد العملاء شيكات مرتدة بمبلغ ٩٦٤ ٨٣٥ ٨٦ جنيه مصري ضمن رصيد العملاء.

* يتضمن الحساب على اوراق قبض شيكات تحت التحصيل (طرف البنوك) ٨٩٣ ٦٢١ ٩٤ جنيه مصري فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ مقابل مبلغ ٤١٥ ٤٩٣ ١٦٤ جنيه مصري فى ٣٠ يونيو ٢٠٢١ آجال استحقاقها تنتهى فى عام

٢٠٢٧

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
تابع إيضاحات متممة للقوائم المالية الدورية المعدلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
(جميع المبالغ بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١١- مدينون متنوعون وأرصدة مدينة أخرى

| ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ | |
|-------------------|-------------------|--|
| ١ ٣٢٠ ٨٧١ | ١ ٦٤٦ ١٢١ | رصيد تأمينات لدى الغير |
| ٢٢٠ ٤٦١ | ١ ٧٠١ ٥٩٣ | مديونيات مستحقة طرف بعض النوادي والمنشآت الترفيهيه |
| ١٥٧ ٤٨٣ | ١٥٧ ٤٨٤ | هيئة التأمينات الاجتماعيه |
| ٢٢ ٤١٥ ١٣٧ | ٢٦ ٢٦٠ ٢٩٠ | عهد طرف شركة توزيع كهرباء القاهرة |
| ٩٢٢ ٧٤١ | ٣ ٤٥٢ ٦٤٨ | رصيد العهد طرف بعض العاملين |
| ٩٥٠ ٤٠٦ | ٩٤٤ ٢٤٢ | مديونيات طرف بعض شركات المقاولات |
| ١٢ ٤١٠ ٦٢٦ | ٣ ٧٢٨ ٨٢٥ | حسابات تحت التسوية طرف بعض الافراد والجهات |
| ٦٨٨ ١٤٤ | ١ ٧١٨ ٥٤٢ | ايرادات مستحقة التحصيل |
| ٣٨ ٧٢٨ | ٥٥ ٦٣٨ | حسابات دائنه من المصالح والهيئات |
| <u>٣٩ ١٢٤ ٥٩٧</u> | <u>٣٩ ٦٦٥ ٣٨٣</u> | |
| (٧٤٧ ٠٤٩) | (٢ ١٨٦ ٧٩٩) | الانخفاض في قيمة مدينون متنوعون وارصدة مدينة أخرى |
| <u>٣٨ ٣٧٧ ٥٤٨</u> | <u>٣٧ ٤٧٨ ٥٨٤</u> | |

(يخصم):

الانخفاض في قيمة مدينون متنوعون وارصدة مدينة أخرى

١٢- مستحق علي أطراف ذو علاقة - الشركات القابضة

| ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ | |
|--------------------|-------------------|---------------------------------|
| ١٧٢ ٤١٨ ٦١٤ | ٢٦ ٠٤٩ ٨٦٨ | الشركة القابضة للتشييد والتعمير |
| -- | (٣٠٤ ٨٠٣) | خسائر إئتمانية متوقعة |
| <u>١٧٢ ٤١٨ ٦١٤</u> | <u>٢٥ ٧٤٥ ٠٦٥</u> | |

١٣- دفعات مقدمة

| ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ | |
|--------------------|--------------------|-----------------------|
| ٩٩ ٥٢٣ ١٢٤ | ١٣٠ ٦١٨ ٨٢٦ | رصيد الموردين المدين |
| ٧١٨ ١٥٦ | ٦٠ ٣٠٤ ١١١ | مصروفات مدفوعة مقدما |
| <u>١٠٠ ٢٤١ ٢٨٠</u> | <u>١٩٠ ٩٢٢ ٩٣٧</u> | |
| (١٤ ٧٩١ ٣٢٠) | (١٤ ٧٩١ ٣٢٠) | خسائر إئتمانية متوقعة |
| <u>٨٥ ٤٤٩ ٩٦٠</u> | <u>١٧٦ ١٣١ ٦١٧</u> | |

١٤- نقدية وما في حكمها

| ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ | |
|--------------------|--------------------|--|
| ٣٠ ٠٠٠ ٠٠٠ | ١٥٠ ٠٠٠ ٠٠٠ | ودائع |
| ٣٥٠ ٣٠١ ٣١٥ | ٣٤٧ ٨٩١ ٨٣٤ | حسابات جاريه بالبنوك |
| -- | ٦٨٤ ٩٢٢ | النقدية بالصندوق |
| <u>٣٨٠ ٣٠١ ٣١٥</u> | <u>٤٩٨ ٥٧٦ ٧٥٦</u> | رصيد النقدية وما في حكمها كما تم عرضها |
| -- | (٢ ٩٦٠ ١٤٧) | بقائمة التدفقات النقدية |
| <u>٣٨٠ ٣٠١ ٣١٥</u> | <u>٤٩٥ ٦١٦ ٦٠٩</u> | (يخصم): |
| | | خسائر إئتمانية متوقعة |

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
تابع إيضاحات متممة للقوائم المالية الدورية المعدلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
(جميع المبالغ بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٥- رأس المال المصدر والمدفوع

حدد رأس مال الشركة المرخص به بمبلغ ١,٥ مليار جنيه مصري (مليار وخمسمائة مليون جنيه مصري)
وحدد رأس المال المصدر والمدفوع بمبلغ ٣٠٠ ٧٧١ ٣٣٣ جنيه مصري (ثلاثمائة وثلاثة وثلاثون مليوناً وسبعمائة وواحد وسبعون ألفاً وثلاثمائة جنيه مصري) موزعاً على عدد ٢٠٠ ٠٨٥ ٣٣٥ سهم (ملياراً وثلاثمائة وخمسة وثلاثون مليوناً وخمسة وثمانون ألفاً ومائتاً سهماً) بقيمة اسمية ٢٥ قرشاً للسهم وجميعها أسهم نقدية مسددة بالكامل موزعة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ كما يلي :

| عدد الأسهم | القيمة الاسمية | النسبة |
|---------------|----------------|--------|
| ٩٦٤ ٦١٣ ٦٠٤ | ٢٤١ ١٥٣ ٤٠١ | ٧٢,٢٥% |
| ٣٧٠ ٤٧١ ٥٩٦ | ٩٢ ٦١٧ ٨٩٩ | ٢٧,٧٥% |
| ١ ٣٣٥ ٠٨٥ ٢٠٠ | ٣٣٣ ٧٧١ ٣٠٠ | ١٠٠% |

الشركة القابضة للتشييد والتعمير
مساهمون متنوعون (أسهم للجمهور)

١٦- الاحتياطات

| ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ | |
|---------------|----------------|-------------------------------------|
| ٧٤ ١٣٣ ٣٨٣ | ٨٣ ١٤٠ ٩٢٣ | احتياطي قانوني |
| ١٤٨ ٢٦٦ ٧٦٧ | ١٥٧ ٢٧٤ ٣٠٧ | احتياطي نظامي |
| ٣ ٠٩٢ ٠٠١ | ٣ ٠٩٢ ٠٠١ | احتياطي رأس مالي |
| ٧٩٠ ٥٧٤ | ٧٩٠ ٥٧٤ | احتياطي يستمر في سندات حكومية |
| ٤٠ ٥٢١ ٠٩٣ | ٤٠ ٥٢١ ٠٩٣ | احتياطي تمويل المشروعات الاستثمارية |
| ٣٧ ٩٥٧ ٧٨٥ | ٣٧ ٩٥٧ ٧٨٥ | احتياطي عام |
| ٢ ٤٣١ ٢٦٠ | ٢ ٤٣١ ٢٦٠ | احتياطي ارتفاع أسعار أصول |
| ٦٦١ ٧٠٢ | ٦٦١ ٧٠٢ | احتياطي غير عادي |
| ٢ ٢٠٠ ٨٧١ | ٢ ٢٠٠ ٨٧١ | احتياطي أسهم خزينة |
| ٣١٠ ٠٥٥ ٤٣٦ | ٣٢٨ ٠٧٠ ٥١٦ | |

وبالنسبة للاحتياطات الأخرى تتمثل فيما يلي:

- احتياطي يستثمر في سندات حكومية: محتجز من الأرباح على مدار عدة سنوات ماضية وذلك لإستثماره في شراء سندات حكومية.
- احتياطي تمويل مشروعات: محتجز من الأرباح على مدار عدة سنوات ماضية وذلك لتدعيم المركز المالي للشركة.
- احتياطي عام: محتجز من الأرباح على مدار عدة سنوات ماضية وذلك لتدعيم المركز المالي للشركة.
- احتياطي ارتفاع أسعار أصول ثابتة: مكون من إهلاك الأصول الثابتة المستهلكة بالكامل على مدار عدة سنوات ماضية لتدعيم المركز المالي للشركة.
- احتياطي غير عادي: يمثل رصيد دائن لحساب إتوات الأراضي مكون على مدار عدة سنوات ماضية بحساب الأرصدة الدائنة الأخرى وتمت تسويته لحساب (إحتياطي غير عادي) خلال شهر ديسمبر ١٩٩٠.
- إحتياطي أسهم خزينة: يمثل أرباح بيع أسهم الخزينة التي سبق للشركة شراؤها خلال شهر يناير ١٩٩٩ وخلال شهري أكتوبر ونوفمبر ٢٠٠٨.
- وهذه الإحتياطات مكونة قبل صدور قرار السيد / رئيس الجهاز المركزي للمحاسبات رقم ٦٠٩ لسنة ٢٠١٦.

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
تابع إيضاحات متممة للقوائم المالية الدورية المعدلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
(جميع المبالغ بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٧- قروض طويلة الاجل من البنوك

| ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ | |
|----------------------|----------------------|-----------------------------|
| ١ ٢٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠ | ١ ٠٩٩ ٠٠٠ ٠٠٠ | قرض بنك القاهرة* |
| ٢٤٤ ٩٣١ | ١٢٣ ٦٧٥ | قرض بنك الاستثمار القومي** |
| -- | ١٦٦ ٤٥٢ ٩٩٧ | قروض شركات (ايجار تمويلي) |
| <u>١ ٢٠٠ ٢٤٤ ٩٣١</u> | <u>١ ٢٦٥ ٥٧٦ ٦٧٢</u> | |

(يخصم): أقساط قروض تستحق خلال عام

| | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ | |
|-----------|----------------------|-----------------------------|
| -- | (٢١٩ ٨٠٠ ٠٠٠) | قرض بنك القاهرة |
| -- | (١٠٨ ٤٤٧ ٩٣٧) | قروض شركات (ايجار تمويلي) |
| | (٦٧ ٩٧٤) | بنك الإستثمار القومي |
| <u>--</u> | <u>(٣٢٨ ٣١٥ ٩١١)</u> | |

ويتمثل رصيد قروض طويلة الاجل فيما يلي:

| ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ | |
|----------------------|--------------------|-----------------------------|
| ١ ٢٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠ | ٨٧٩ ٢٠٠ ٠٠٠ | قرض بنك القاهرة |
| ٢٤٤ ٩٣١ | ٥٥ ٧٠١ | قرض بنك الاستثمار القومي |
| -- | ٥٨ ٠٠٥ ٠٦٠ | قروض شركات (ايجار تمويلي) |
| <u>١ ٢٠٠ ٢٤٤ ٩٣١</u> | <u>٩٣٧ ٢٦٠ ٧٦١</u> | |

* قرض بنك القاهرة

- تاريخ عقد القرض / ديسمبر ٢٠١٨
- شرائح استلام القرض :
- الشريحة الاولى ٩٠٠ مليون جنيه تم استخدامها فى سداد تكاليف المرافق لمدينة هليوبوليس .
- الشريحة الثانية ٢٠٠ مليون جنيه تم استخدامها فى سداد تسهيلات قصيرة الاجل والتي تم استخدامها لتطوير مشروعات الشركة .
- الشريحة الثالثة ١٠٠ مليون جنيه تم استخدامها فى سداد تكاليف مرافق وتطوير حديقة الميرلاند - غرناطة .
- الضمانات : مستحقات الشركة طرف شركة سوديك والخاص بمشروع المشاركة على مساحة ٦٥٥ فدان بمدينة هليوبوليس
- مدة عقد القرض : ٧,٥ سنة
- فترة الاتاحة والسحب : عام مع فترة سماح ٢,٥ سنة تنتهى فى مارس ٢٠٢٢ .
- عدد الاقساط حتى نهاية عقد القرض : (٥) اقساط متساوية تبدأ من مارس ٢٠٢٢ حتى مارس ٢٠٢٦ .

** قرض بنك الاستثمار القومى .

| قيمة القسط المستحق | الرصيد فى ٢٠٢١/٧/١ | اصل القرض | سنة القرض |
|--------------------|--------------------|-----------|-----------|
| ٢٠٢٣/٢٠٢٢ | | | |
| -- | ٢٨ ٥٦٥ | ٤٠٠ ٠٠٠ | ٩٢/٩١ |
| -- | ٢٨ ٥٦٥ | ٤٠٠ ٠٠٠ | ٩٢/٩١ |
| ١٠ ٧١١ | ٢٠ ٨١٧ | ١٥٠ ٠٠٠ | ٩٣/٩٢ |
| ٤ ٧١٤ | ٩ ١٦٠ | ٦٦ ٠٠٠ | ٩٣/٩٢ |
| ١٠٨ ٢٥٠ | ١٥٧ ٨٢٤ | ٧٨٠ ٠٠٠ | ٩٤/٩٣ |
| <u>١٢٣ ٦٧٥</u> | <u>٢٤٤ ٩٣١</u> | | |

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
تابع إيضاحات متممة للقوائم المالية الدورية المعدلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
(جميع المبالغ بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٨ - تكلفة استكمال المرافق (اراضي ومباني)

| ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ | |
|--------------------|--------------------|--|
| ٣٢٦ ١٢٤ ٤٢٥ | ٧٢٧ ١٤١ ٨٨٩ | تكلفة استكمال المرافق (اراضي ومباني) |
| <u>٣٢٦ ١٢٤ ٤٢٥</u> | <u>٧٢٧ ١٤١ ٨٨٩</u> | |

١٩ - التزامات أخرى

| ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ | |
|--------------------|--------------------|---|
| ٦١ ١١٠ ٠٢٣ | ٥٤ ٨٠٣ ٤٣٦ | رصيد حساب ضمان أعمال محتجز من شركات المقاولات |
| ١٢ ٢٥٠ ٦٧٢ | ١١ ٥٨٣ ٤٦٤ | فائض نسبة الـ ١٠٪ من أرباح العاملين |
| ١٨ ٠٣٤ ٧٢٣ | ٢٥ ٥٣٢ ٣٣٠ | التزامات استكمال مرافق |
| ١٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠ | ١٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠ | سوديك |
| ١٥١ ٧٨٨ ٠١٤ | ١٧٨ ٣٩١ ٣٩٢ | مبيعات انتاج غير تام |
| ٩ ٩٩٠ ٠٠٧ | ١٢ ٣٣٠ ٥٠٣ | شركات مقاولات (ضمان أعمال) |
| <u>٣٥٣ ١٧٣ ٤٣٩</u> | <u>٣٨٢ ٦٤١ ١٢٥</u> | |

٢٠ - المخصصات والخسائر الإنتمانية المتوقعة

١.٢٠ مخصصات

| ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ | |
|-------------------|-------------------|---------------------------------------|
| ٢٩ ١٩٥ ٤٥٨ | ٤١ ٨٩٤ ٩١٩ | مخصص الضرائب المتنازع عليها |
| ٣ ٩٩٧ ٠١١ | ٤ ٢٣٠ ٠٠٠ | مخصص المطالبات والمنازعات (القضايا) |
| ٢٧ ٨٣٩ ٨٨٢ | ٤٤ ٦٩٨ ٦١٩ | مخصص استكمال مرافق المدن الجديدة |
| ٤٦٩ ٥١٠ | ٤٦٩ ٥١٠ | مخصص مصروفات اضافية (فروق أسعار) |
| <u>٦١ ٥٠١ ٨٦١</u> | <u>٩١ ٢٩٣ ٠٤٨</u> | |

٢.٢٠ الخسائر الإنتمانية المتوقعة

| الأجمالي | نقدية وما في حكمها | دفعات مقدمة | مستحق علي أطراف ذات علاقة | مدينون متنوعون | عملاء وأوراق قبض | |
|----------------------|--------------------|---------------------|---------------------------|--------------------|----------------------|--|
| (٦٤ ٦٣١ ٨٩٢) | -- | (١٤ ٧٩١ ٣٢٠) | -- | (٧٤٧ ٠٤٩) | (٤٩ ٠٩٣ ٥٢٣) | الرصيد في بداية العام كما تم عرضه سابقاً |
| (٢١٤ ٩٩٢ ١٢٩) | (٢ ٥٠٥ ٢٣٥) | -- | (٢ ٠٤٤ ٤٥٤) | (٢٥٦ ٠١٢) | (٢١٠ ١٨٦ ٤٢٨) | أثر تغيير السياسات المحاسبية |
| (٢٧٩ ٦٢٤ ٠٢١) | (٢ ٥٠٥ ٢٣٥) | (١٤ ٧٩١ ٣٢٠) | (٢ ٠٤٤ ٤٥٤) | (١ ٠٠٣ ٠٦١) | (٢٥٩ ٢٧٩ ٩٥١) | الرصيد المعدل في ١ يوليو ٢٠٢١ |
| (٣٠ ٠٣٣ ١٥٧) | (٤٥٤ ٩١٢) | -- | ١ ٧٣٩ ٦٥١ | (١ ١٨٣ ٧٣٨) | (٣٠ ١٣٤ ١٥٨) | (المكون) الرد خلال الفترة |
| <u>(٣٠٩ ٦٥٧ ١٧٨)</u> | <u>(٢ ٩٦٠ ١٤٧)</u> | <u>(١٤ ٧٩١ ٣٢٠)</u> | <u>(٣٠٤ ٨٠٣)</u> | <u>(٢ ١٨٦ ٧٩٩)</u> | <u>(٢٨٩ ٤١٤ ١٠٩)</u> | الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ |

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

تابع إيضاحات متممة للقوائم المالية الدورية المعدلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
(جميع المبالغ بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢١- بنوك سحب على المكشوف

| معدل الفائدة | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ | حد التسهيل مليون جنيه مصري | بنك |
|---------------|----------------|----------------------------|------------------------------|
| ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ | | |
| ٧٠ ٨٨٩ ٥٢٢ | ٤٧ ٠٩٩ ٤٥٧ | ١٠٠ | بنك مصر هليوبوليس |
| ١٣٩ ٧٢٢ ٤٤٥ | ٢٥ ٨٩٨ ٢١٩ | ٢٥٠ | بنك البركة مصر - مصر الجديدة |
| ٨٦ ٠١٢ ٦٢٤ | ٨١ ٠٠٣ ٣٠٥ | ١٠٠ | بنك مصر ايران للتنمية |
| ١٦٠ ٥٩٨ ٠٧٨ | ٨١ ٩٨٣ ٠٨٦ | ٢٠٠ | البنك الاهلى المصرى |
| ٢٧١ ٠٠٧ ٨١٢ | ١٨٥ ٠٠٣ ٩٧١ | ٣٠٠ | البنك العربى فرع روكسى |
| -- | ٨٩ ٨٢٥ ٩٣٤ | ١٠٠ | بنك سانيب Saib |
| ٧٢٨ ٢٣٠ ٤٨١ | ٥١٠ ٨١٣ ٩٧٢ | | |

٢٢- موردين ومقاولين

| ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ | موردين |
|---------------|----------------|---------|
| ١٥ ٨١١ ٠٥٩ | ٩ ٠٢٣ ٢٤٣ | موردين |
| ١٤٧ ٤٠٦ ٣٧٠ | ٩٧ ٢٣٨ ٨٢٦ | مقاولين |
| ١٦٣ ٢١٧ ٤٢٩ | ١٠٦ ٢٦٢ ٠٦٩ | |

٢٣- دائنون متنوعون وارصدة دائنة أخرى

| ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ | ملاحظات |
|---------------|----------------|---|
| ٩ ٣٥٩ ١٥١ | ٧ ٨٢٢ ٧٧٦ | عملاء دفعات مقدمة |
| ٩ ٣٧٥ ١٦٢ | ١٢ ٤٢٤ ١٤٣ | حسابات دائنة للمصالح والهيئات |
| ٣٢١ ٨٨٢ | ١١٩ ٠٧٩ | مصروفات مستحقة السداد |
| ١٠٣ ٦٥٥ ٩٤٤ | ٩٢ ٨٥٣ ٠١٣ | تأمينات للغير* |
| ٣٦٦ ٢٩٣ | ٨٦٧ ٦٣٧ | دائنون بمبالغ مستقطعة من العاملين |
| ٢ ١٠٢ ٣٤٧ | ٢ ١٠٢ ٣٤٧ | دائنو شراء اصول ثابتة |
| ١ ٨٢٢ ٣٣١ | ٤٧٠ ٢٣٨ | مبالغ مستقطعة من شركات المقاولات |
| ١ ٧٨٢ ٤٨٨ | ١ ٨٥٣ ٧٣٨ | رصيد حساب الشيكات الملغاة |
| ٤٢ ٠٦١ ١٧٦ | ٢٨ ٤٤٠ ٥٥٨ | عرايين والتزامات عقارية أخرى |
| ٥٧٠ ٢٦٩ | ٦٩٢ ١٨٢ | مستحقات عاملين معلاء أمانات |
| ٤٤٦ ٩٥٧ | ٣٤٥ ٧١٢ | رصيد بوالص التأمين للعاملين المتخارجين على المعاش |
| ١٤٨ ٢٩٠ ١٣٩ | ٢٥٣ ٦١٩ ٢٧٦ | حسابات دائنة متنوعة وارصدة جاري تسويتها** |
| ٦٥ ٢١٩ ١٢٠ | ٩٣ ١٧٣ ٥٥١ | مقابل إيجارات تحت التحصيل*** |
| ٣٨٥ ٣٧٣ ٢٥٩ | ٤٩٤ ٧٨٤ ٢٥٠ | |

* يتمثل مبلغ ٩٢ ٨٥٣ ٠١٣ جنيه مصري (تأمينات للغير) عبارة عن تأمين مزاد وتدعيم شبكات مياه وكهرباء مقابل اوراق قبض.

** يتمثل مبلغ ٢٥٣ ٦١٩ ٢٧٦ جنيه مصري (حسابات دائنة متنوعة) عبارة عن صيانة مرافق وإيداعات عملاء بنوك وصندوق تنمية العبور وامانات طرف المخزن وكذلك فروق فوائد العملاء المحملة علي أرصدة العملاء وأوراق القبض.

*** يتمثل مبلغ ٩٣ ١٧٣ ٥٥١ جنيه مصري (مقابل ايجارات تحت التحصيل) عبارة عن ايجار كازينو الميريلاند والحزب الوطنى .

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
تابع إيضاحات متممة للقوائم المالية الدورية المعدلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
(جميع المبالغ بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٤- مصروف ضريبة الدخل

| ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ | |
|----------------------|---------------------|------------------------------------|
| (٢٠٧ ٥٤٤ ٢٧٩) | (٤٥ ٩٥٩ ٥٤٤) | ضريبة الدخل خلال الفترة/ العام |
| (٣٢٣ ٢٣٠) | (٢٩٦ ٠٨٥) | الضريبة المؤجلة خلال الفترة/ العام |
| <u>(٢٠٧ ٨٦٧ ٥٠٩)</u> | <u>(٤٦ ٢٥٥ ٦٢٩)</u> | |

١-٢٤ التزامات ضريبة الدخل المستحقة

| ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ | ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | |
|--------------------|-------------------|----------------------|
| ٢٠٧ ٥٤٤ ٢٧٩ | ٤٥ ٩٥٩ ٥٤٤ | ضريبة الدخل المستحقة |
| <u>٢٠٧ ٥٤٤ ٢٧٩</u> | <u>٤٥ ٩٥٩ ٥٤٤</u> | |

وفيما يلي بيان بحركة إلتزامات ضريبة الدخل خلال الفترة/ العام كما يلي :-

| ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ | ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | |
|--------------------|-------------------|-------------------------|
| ٤٥ ٩٥٩ ٥٤٤ | ٩٠ ٩٩٣ ٩٦٩ | رصيد أول الفترة/ العام |
| (٤٥ ٩٥٩ ٥٤٤) | (٩٠ ٩٩٣ ٩٦٩) | مسدد خلال الفترة/ العام |
| ٢٠٧ ٥٤٤ ٢٧٩ | ٤٥ ٩٥٩ ٥٤٤ | مكون خلال الفترة/ العام |
| <u>٢٠٧ ٥٤٤ ٢٧٩</u> | <u>٤٥ ٩٥٩ ٥٤٤</u> | |

٢-٢٤ إلتزامات ضريبة مؤجلة

| ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ | ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | |
|------------------|------------------|------------------------------------|
| ١ ٢٨٤ ١٣٠ | ٩٨٨ ٠٤٥ | رصيد أول الفترة/ العام |
| ٣٢٣ ٢٣٠ | ٢٩٦ ٠٨٥ | (إيراد) / مصروف خلال الفترة/ العام |
| <u>١ ٦٠٧ ٣٦٠</u> | <u>١ ٢٨٤ ١٣٠</u> | |

٢٥- أرباح مبيعات تقسيط مؤجلة

| ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ | ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | |
|------------------|--------------------|---------------------------|
| ٨ ٩١١ ٤٦٩ | ٢٠٧ ٦٨٤ ١٢٩ | أرباح مبيعات تقسيط مؤجلة* |
| <u>٨ ٩١١ ٤٦٩</u> | <u>٢٠٧ ٦٨٤ ١٢٩</u> | |

*تم استبعاد قيمة الأرباح المؤجلة الخاصة بالإيجار التمويلي نتيجة لقيام الشركة بتطبيق معيار رقم ٤٩ - عقود الإيجار

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

تابع إيضاحات متممة للقوائم المالية الدورية المعدلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (جميع المبالغ بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٦- إيرادات النشاط

| عن الثلاثة أشهر المنتهية في | | عن الخمسة عشر شهرا المنتهية في | | |
|-----------------------------|-----------------|--------------------------------|-------------------|---|
| ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ | |
| ٥٨٨١٧٤١٥ | ٥٨٨٥١٧٧٨ | ٢٢٥٧٠٦٨٤٤ | ٢٩٤١٦٣٥٢٠ | إيرادات مشروع المشاركة مع سوديك |
| -- | -- | ٣٨٦٤١٣٤٣٤ | ١٥٥٥٣٦٥٠٨٨ | مبيعات اراضي / مباني* |
| ٨٠٤١٣٨ | ١٠٥٥٩٣٦ | ٤٠٢٤٩١٣ | ٣٦٩٤١٠٥ | مبيعات بضائع مشتراه (المياه) |
| ١٨٠٧٠٢٤٣ | -- | ٩٠٣٥١٢١٥ | -- | أرباح مبيعات تقسيط تخص الفترة (تم تطبيق معيار ٤٩) |
| ٣٢٩٧٣٢٥ | ٤٨٩٧١٣٠ | ١٥٩٧٠٣٧٨ | ٢٠٨٦٤٩١٦ | خدمات مباعه |
| <u>٨٠٩٨٩١٢١</u> | <u>٦٤٨٠٤٨٤٤</u> | <u>٧٢٢٤٦٦٧٨٤</u> | <u>١٨٧٤٠٨٧٦٢٩</u> | |

* تتضمن مبيعات الأراضي والمباني للفترة من ١/٧/٢٠٢١ حتى ٩/٣٠/٢٠٢٢ الى بيع مساحة ٢٤٣ فدان بمدينة هليوبوليس بصافي قيمة حالية ١٤٤٧١٢٩٩٩٢ جنيه خلال شهر مايو ٢٠٢٢.

كما تم بيع قطعة ارض بمدينة هليوبوليس بمساحة ٧ فدان بقيمة اجمالية ١٠٨٢٧٠٧١٤ جنيه خلال شهر ديسمبر ٢٠٢١.

٢٧- تكلفة النشاط

| عن الثلاثة أشهر المنتهية في | | عن الخمسة عشر شهرا المنتهية في | | |
|-----------------------------|----------------|--------------------------------|------------------|----------------------------|
| ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ | |
| ١٨٩٦٧٩٣٣ | ٢٣٠٣٨٠٥ | ٣٠٨٥٨٩٦٤٣ | ٦٠٢٢٢٠٩٤٢ | تكلفة مبيعات أراضي / وحدات |
| <u>١٨٩٦٧٩٣٣</u> | <u>٢٣٠٣٨٠٥</u> | <u>٣٠٨٥٨٩٦٤٣</u> | <u>٦٠٢٢٢٠٩٤٢</u> | |

* تتضمن تكلفة مبيعات أراضي ومباني تكلفة استكمال قطعة الأرض المباعة للقوات المسلحة بمساحة ٢٤٣ فدان بمبلغ ٣٥٥ مليون جنيه مصري بالإضافة إلي فوائد مرسلة على المشروعات بمبلغ ١٣١ مليون جنيه مصري.

٢٨- صافي مردودات مبيعات تعاقدات سابقة :

| ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ | |
|-------------------|-------------------|-----------------------------------|
| ١٥٧٥١٩٦٢٤ | ١٧٥١٣٧٣٩١ | مردودات مبيعات أراضي ومباني* |
| <u>١٥٧٥١٩٦٢٤</u> | <u>١٧٥١٣٧٣٩١</u> | اجمالي مردودات مبيعات |
| (٢٩٥٥٩٣٥٠) | (١٤٤٨٦٥٠٦) | يخصم : |
| -- | (٢٢٩٠١٦٨٠) | تكلفة مبيعات مردودات اراضي |
| <u>(٢٩٥٥٩٣٥٠)</u> | <u>(٣٧٣٨٨١٨٦)</u> | تكلفة مبيعات مردودات مباني |
| <u>١٢٧٩٦٠٢٧٤</u> | <u>١٣٧٧٤٩٢٠٥</u> | اجمالي تكلفة مردودات مبيعات |
| | | صافي مردودات مبيعات تعاقدات سابقة |

*يرجع زيادة مردودات المبيعات عن الوحدات السكنية والاراضي لعدم قدرة بعض العملاء على الانتظام في السداد بسبب احداث كورونا والحالة الاقتصادية حيث بلغ اجمالي مردودات الوحدات خلال الفترة من ١/٧/٢٠٢١ الى ٣٠/٩/٢٠٢٢ بمبلغ ٥٩٥٠١٥٥٨ جنيه مصري مقابل مبلغ ٩٥٢٧٩٥٣٤ جنيه مصري عن نفس الفترة للعام السابق

كما بلغ اجمالي مردودات الأراضي عن الفترة من ١/٧/٢٠٢١ الى الفترة ٣٠/٩/٢٠٢٢ بمبلغ ٥٢٤٥٢٤٥ ١١١ جنيه مصري .

تمثلة في فسخ بيع قطعة ارض بمدينة هليوبوليس بمساحة ٧ فدان مع عدم وجود مردودات مبيعات للأراضي عن نفس الفترة السابقة

كما بلغت جملة مردودات مبيعات المباني عن الفترة من ١/٧/٢٠٢٢ الى ٣٠/٩/٢٠٢٢ بمبلغ ٣٠٩٣٩٠٤ جنيه مصري مقابل مبلغ ١١٤٧٨١٤٧ جنيه مصري.

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

تابع إيضاحات متممة للقوائم المالية الدورية المعدلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (جميع المبالغ بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٩- إيرادات استثمارات والفوائد

| عن الثلاثة أشهر المنتهية في | | عن الخمسة عشر شهرا المنتهية في | | |
|-----------------------------|----------------|--------------------------------|----------------|----------------------------|
| ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ | |
| ١٣ ١٧١ ٦٧١ | ٢٢ ٤٣٣ ٨٧٧ | ٢٤٥ ١٩٨ ٨٦١ | ٦١ ٣٢٨ ٣٨٠ | فوائد اراضى ومبانى * |
| ١ ٤٢٨ ٥٨٣ | ٣ ١٣٧ ٥٥٨ | ٥ ٩٨٩ ٥٠٣ | ١٣ ٩١٦ ٨٦٩ | فوائد تأخير أقساط |
| ٢ ٨٧٢ ٨١٤ | ٢ ٨٠٤ ٦٧١ | ١٣ ٠٥٩ ٨٧٩ | ١١ ٤٨٦ ٨٠٣ | فوائد ودائع |
| -- | ٣ ٧٦١ | ٢ ٤٠٣ ٧٦٣ | ٣ ٧٦١ | إيرادات استثمارات مالية ** |
| -- | ٢٧٠ ٤٧٨ | ٩٥٦ ٠٧٤ | ٢٧٠ ٤٧٨ | أخرى |
| ١٧ ٤٧٣ ٠٦٨ | ٢٨ ٦٥٠ ٣٤٥ | ٢٦٧ ٦٠٨ ٠٨٠ | ٨٧ ٠٠٦ ٢٩١ | |

* بلغت جملة فوائد الأراضى والمباني مبلغ ٦١ مليون جنيه مصري متمثلة في فوائد أراضى بمبلغ ٥٦ مليون جنيه مصري وفوائد مباني بمبلغ ٥ مليون خلال الفترة من ٢٠٢١/٧/١ الى ٢٠٢٢/٩/٣٠ مقابل مبلغ ٢٤٥ مليون جنيه مصري متمثلة في فوائد أراضى بمبلغ ٢٣٢ مليون جنيه مصري وفوائد مباني بمبلغ ١٣ مليون جنيه مصري خلال الفترة من ٢٠٢٠/٧/١ الى ٢٠٢١/٩/٣٠ ويرجع الانخفاض في قيمة فوائد الأراضى والمباني الى انخفاض قيمة الفوائد المندمجة في الأقساط الناتجة عن بيع الأراضى عن نفس الفترة من العام السابق.

** تتمثل إيرادات الاستثمارات المالية في حصة الشركة في توزيعات ارباح شركة النصر للاستثمار العقارى بنسبة مساهمة (١٠ % فى راس المال) ولا توجد اية توزيعات جديدة حتى الان كما يرجع الانخفاض في قيمة فوائد الودائع للفترة الحالية عن نفس الفترة للعام السابق الى ما تم تحصيله من حصة الشركة من كوبون شركة النصر بقيمة ٢,٤ مليون جنيه مصري.

٣٠- إيرادات اخرى

| عن الثلاثة أشهر المنتهية في | | عن الخمسة عشر شهرا المنتهية في | | |
|-----------------------------|----------------|--------------------------------|----------------|---|
| ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ | |
| ١٢ ٢٦٧ ٢٨٢ | ١ ٨٢٤ ٠٩٢ | ٥٨ ٢٨٠ ٥٩٦ | ٢٣ ١٩٤ ٧٢١ | تعويضات وغرامات (شاملة إيرادات فسخ التعاقدات) |
| -- | -- | -- | ١٣٤ ٥٦١ | ارباح بيع مخلفات |
| -- | -- | -- | ٦٨٩ ٩٨٢ | ارباح فروق عملة |
| ١٠ ٢٧٨ | ١٩١ | ١٠ ٢٧٨ | ١٩١ | إيرادات سنوات سابقة |
| ٣ ٦٧٦ ٢٠٦ | ٢ ٣١٣ ١٢٩ | ٣٧ ٧٣٨ ٢٠٥ | ١٨ ٩٨٥ ٧١٩ | إيرادات متنوعه |
| ١٥ ٩٥٣ ٧٦٦ | ٤ ١٣٧ ٤١٢ | ٩٦ ٠٢٩ ٠٧٩ | ٤٣ ٠٠٥ ١٧٤ | |

٣١- مصروفات إدارية وعمومية

| عن الثلاثة أشهر المنتهية في | | عن الخمسة عشر شهرا المنتهية في | | |
|-----------------------------|----------------|--------------------------------|----------------|------------------|
| ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ | |
| ١ ٠٤٨ ٨٤٣ | ١ ٣٥٥ ٢٠٥ | ٧ ٣٨٩ ٧٢٠ | ١١ ٠٧٣ ٩٩٢ | مواد وقطع غيار |
| ٢٦ ٥٢٦ ٦١٣ | ٢٠ ٨٢٢ ٨٠٨ | ١٣٠ ١٦٨ ٦٩٥ | ١٣٠ ٦٣٨ ٩٢٦ | الأجور |
| ٣ ٤٨٤ ٠٧٨ | ٣ ٦٧٤ ٨٨٣ | ٢٦ ٧٨٦ ٩٨٧ | ٢١ ٣٧٢ ٤٣٥ | خدمات مشتراه |
| ١ ١٤٢ ٨٨١ | ١ ١٤٢ ٨٩٨ | ٥ ٧١٤ ٤٠٤ | ٥ ٧١٤ ٤٨٥ | الإهلاك |
| -- | -- | ٦٧ ٦٩٥ | -- | ضرائب عقارية |
| ١ ٣٥٢ ٠٧٥ | ١ ٣٥٣ ٣٢٦ | ٥ ٩٤٤ ٦٠٢ | ٦ ٦٢٥ ٣١٨ | ضرائب غير مباشرة |
| ٣٣ ٥٥٤ ٤٩٠ | ٢٨ ٣٤٩ ١٢٠ | ١٧٦ ٠٧٢ ١٠٣ | ١٧٥ ٤٢٥ ١٥٦ | |

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
تابع إيضاحات متممة للقوائم المالية الدورية المعدلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
(جميع المبالغ بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣٢- مصروفات أخرى

| عن الثلاثة أشهر المنتهية في | | عن الخمسة عشر شهرا المنتهية في | | |
|-----------------------------|----------------|--------------------------------|----------------|--------------------------------|
| ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ | |
| -- | ١٨١ ٩٢٥ | ٤٩ ٥٦٦ ٨٩٤ | ٢ ٧٨٥ ٦٣٩ | تعويضات وغرامات وتبرعات* |
| ١٢ ٤٠٠ | ١٧ ٠٧١ | ٣٧ ٢٠٠ | ٤١ ٧٨١ | اعانات لجمعية الخدمات الطبية |
| ٣٦ ٤٠٩ | ٣٦ ٨٠٧ | ٢٠٥ ٩١٧ | ٢١٤ ٧٣٨ | صندوق طوارئ |
| ٣٠ ٢٧٩ | ١٠ ٠٠٠ | ٥٢ ٤٤٧ | ٥٤ ٥١٣ | مساهمة الشركة في علاج العاملين |
| -- | -- | ١١٧ ٦٠٦ | -- | مصروفات سنوات سابقة |
| ٧٩ ٠٨٨ | ٢٤٥ ٨٠٣ | ٤٩ ٩٨٠ ٠٦٤ | ٣ ٠٩٦ ٦٧١ | |

* يتضمن بند تعويضات وغرامات وتبرعات في العام السابق بمبلغ ٤٧ مليون جنيه مصري متمثلة في مبلغ ١٨ مليون جنيه مصري قيمة المتبقي من العقار رقم ٥٢ ش الميرغني المستحق على وزارة الدفاع ومبلغ ٢٩ مليون جنيه مصري تبرعات لصالح وزارة الدفاع.

٣٣- مصروفات تمويلية

| عن الثلاثة أشهر المنتهية في | | عن الخمسة عشر شهرا المنتهية في | | |
|-----------------------------|----------------|--------------------------------|----------------|----------------------|
| ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ | |
| -- | ١ ١٣٨ ٩٠٨ | ١٠٨ ٦٨٠ ٥٥٦ | ١ ١٨٥ ٠٦٢ | مصروفات قطع الحوالات |
| ٢ ٦٢٢ ١١٩ | ٤٧ ٣٧٩ ٩٥٣ | ١٢ ٩٢٨ ٢٤٢ | ١٥٤ ١٨٥ ٦٢٥ | مصروف فوائد |
| ٢ ٦٢٢ ١١٩ | ٤٨ ٥١٨ ٨٦١ | ١٢١ ٦٠٨ ٧٩٨ | ١٥٥ ٣٧٠ ٦٨٧ | |

* بلغت جملة المصروفات التمويلية من فوائد وعمليات خلال الفترة من ١/٧/٢٠٢١ حتى ٣٠/٩/٢٠٢٢.

مبلغ ٢٨٥ ٦٤٤ ٧٧١ جنيه مصري.

١- تم رسلة مبلغ ٠٨٦ ٨١٤ ١٨٥ جنيه مصري. متمثلة في الآتي :-

١- فوائد قرض بنك القاهرة بمبلغ ٢٢٨ ٠٦٤ ١٥١ جنيه مصري مرسله طبقاً لشروط التعاقد كالتالي:-

مبلغ ٣٧١ ١٧٧ ٢٥ جنيه مصري بنسبة ١٢/٢ في مشروعات الإسكان ومبلغ ١٧١ ٢٩٨ ١١٣ جنيه مصري بنسبة ١٢/٩ للمرافق، وتم تحميل المشروعات القائمة والمستمرة بمبلغ ٧٨٦ ٥٦٠ ٩٥ جنيه مصري. وتم تحميل قائمة الدخل بمبلغ ٧٥٦ ٩١٤ ٤٢ جنيه مصري وذلك عن المشروعات المتوقفة والمنتهية.

ومبلغ ٦٨٥ ٥٨٨ ١٢ جنيه مصري بنسبة ١٢/١ لآعمال التطوير تم تحميله على قائمة الدخل نظراً لانتهاء أعمال التطوير.

٢- فوائد السحب على المكشوف والتي بلغت مبلغ ٨٥٨ ٧٤٩ ٣٤ جنيه مصري مرسله كالتالي :-

مبلغ ٦١٤ ٦١٤ ٧ جنيه مصري على مشروعات الإسكان ومبلغ ٢٤٤ ٦٠٢ ٢٧ جنيه مصري للمرافق

ب- بلغت قيمة العمولة المرسله مبلغ ٦٨٦ ٥٥١ ١ جنيه مصري مرسله كالتالي :-

تم تحميل المشروعات بمبلغ ٨٠٧ ٣٣٦ ١ جنيه مصري وتم تحميل قائمة الدخل بمبلغ ٨٧٩ ٢١٤ جنيه مصري عن المشروعات المتوقفة والمنتهية

ج- تم تحميل قائمة الدخل بالفوائد المدينة الغير مرسله بمبلغ ٦٨٤ ٨٣٠ ٩٩ جنيه مصري.

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

تابع إيضاحات متممة للقوائم المالية الدورية المعدلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (جميع المبالغ بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣٤- تسويات على الأرباح المرحلة

قامت الشركة خلال الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ بتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) "الادوات المالية" وكذلك معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) "عقود التأجير" وقامت بتأثير ذلك التطبيق بتخفيض الأرباح المرحلة بمبلغ ١٢٩ ٩٩٢ ٢١٤ جنيه مصري ومبلغ ٧١٤ ٤٧٥ ٢ جنيه مصري علي التوالي ، كما تم تأثير التسويات علي الأرباح المرحلة خلال الفترة بمبلغ ٠٣٢ ٥٦١ ٢٠ جنيه مصري مما أدى ذلك الي تخفيض الأرباح المرحلة خلال الفترة بمبلغ ٨٧٥ ٠٢٨ ٢٣٨ جنيه مصري ليصبح رصيد الخسائر المرحلة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٧١٩ ١٣٤ ١٥٠ جنيه مصري ، وتم عرض اثر تلك التسويات علي الأرباح المرحلة كما يلي:-

| | |
|-----------------|--|
| ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ | أرباح مرحلة كما أصدرت في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ |
| ٢٥٩ ٠٤٣ ٨٤٢ | أثر تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) عقود التأجير |
| (٢ ٤٧٥ ٧١٤) | أثر تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) الخسائر الائتمانية المتوقعة |
| (٢١٤ ٩٩٢ ١٢٩) | تسويات علي الأرباح المرحلة |
| (٢٠ ٥٦١ ٠٣٢) | رصيد الخسائر المرحلة في ١ يوليو ٢٠٢١ بعد التعديل |
| ٢١ ٠١٤ ٩٦٧ | يخصم: إحتياطيات |
| (١٨ ٠١٥ ٠٨٠) | يخصم توزيعات الأرباح العام ٢٠٢٠/٢٠٢١ |
| (١٥٣ ١٣٤ ٦٠٦) | رصيد الخسائر المرحلة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ |
| (١٥٠ ١٣٤ ٧١٩) | |

٣٥- اعتماد القوائم المالية في ٣٠ / ٩ / ٢٠٢٢ المعدلة

بعد المناقشة وافق مجلس الإدارة بالاجماع على القوائم المالية للشركة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ بعد تعديلها وفقا للدراسات التي تم اعدادها بعد اصدار القوائم المالية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ بتاريخ ٢٢ نوفمبر ٢٠٢٢ والتي سبق اعتمادها من مجلس الإدارة بتاريخ ١٤ نوفمبر ٢٠٢٢ وتتمثل تلك التعديلات فيما يلي:-

| البيان | السابق إصدارها جنيه مصري | التسويات جنيه مصري | بعد التعديل جنيه مصري |
|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------|--------------------------|
| إثبات خسائر إنتمانية متوقعة | ١ ٩٥٣ ١٣٣ ٩٨٨ | (١٩٧ ٤١٢ ٣٤٨) | ١ ٧٥٥ ٧٢١ ٦٤٠ |
| عملاء وأوراق القبض | ٣٨ ٩١٨ ٣٣٤ | (١ ٤٣٩ ٧٥٠) | ٣٧ ٤٧٨ ٥٨٤ |
| مدينون وأرصدة مدينة أخرى | ٢٦ ٠٤٩ ٨٦٨ | (٣٠٤ ٨٠٣) | ٢٥ ٧٤٥ ٠٦٥ |
| مستحق علي أطراف ذو علاقة | ٤٩٨ ٥٧٦ ٧٥٦ | (٢ ٩٦٠ ١٤٧) | ٤٩٥ ٦١٦ ٦٠٩ |
| نقدية وما في حكمها | ٢ ٥١٦ ٦٧٨ ٩٤٦ | (٢٠٢ ١١٧ ٠٤٨) | ٢ ٣١٤ ٥٦١ ٨٩٨ |
| مخصص الضرائب المتنازع عليها | ٧٣ ٦١٤ ٢٧٢ | ١٧ ٦٧٨ ٧٧٦ | ٩١ ٢٩٣ ٠٤٨ |

٣٦- نصيب السهم الاساسي من صافى ارباح الفترة :

| عن الخمسة عشر أشهر المنتهية في | عن الثلاثة أشهر المنتهية في | عن الخمسة عشر أشهر المنتهية في | عن الثلاثة أشهر المنتهية في |
|--------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|-----------------------------|
| ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ |
| ٦٥٢ ٩٩٢ ٢٧٠ | ١٠٤ ٩٥٢ ٩٤٢ | ١٤ ٣٢٢ ٣٧٥ | (٧٥ ١٩٩ ٠٥٢) |
| ١ ٣٣٥ ٠٨٥ ٢٠٠ | ١ ٣٣٥ ٠٨٥ ٢٠٠ | ١ ٣٣٥ ٠٨٥ ٢٠٠ | ١ ٣٣٥ ٠٨٥ ٢٠٠ |
| ٠,٤٩ | ٠,٠٨ | ٠,٠١ | (,٠٦) |

صافى ربح (خسارة) الفترة
عدد الاسهم القائمة خلال الفترة
النصيب الاساسي للسهم من صافى
ربح الفترة (جنيه / سهم)

٣٧- الموقف الضريبي

أولاً: ضريبة أرباح شركات الأموال

- آخر إقرار ضريبي تم سداده عن العام المالي المنتهي في ٢٠٢١/٦/٣٠، وتم السداد في الميعاد القانوني.
- ملفات تحت الفحص:
- أ- السنوات الضريبية من ٢٠١٤/٧/١ حتى ٢٠١٧/٦/٣٠
- تم عمل اعتراض على مذكرة الفحص عن السنوات بعاليه وجاري الموافقة على عمل لجنة طعن داخلية للوقوف على أوجه الخلاف بين مركز كبار الممولين والشركة وذلك طبقاً لأحكام قانون الإجراءات الضريبية الموحد رقم ٢٠٦ لسنة ٢٠٢٠.
- ب- السنوات الضريبية من ٢٠١٧/٧/١ حتى ٢٠٢٢/٦/٣٠
- لم يتم فحص السنوات المشار إليها بعاليه من المركز الضريبي لكبار الممولين.

ثانياً: ضريبة الدمغة

- تلتزم الشركة بتقديم الإقرارات الضريبية شهرياً طبقاً للقانون.
- آخر فحص تم إتمامه من مركز كبار الممولين وتم سداد جميع الفروق الضريبية في ٢٠١٨/٦/٣٠، ولم يتم فحص السنوات من ٢٠١٨/٧/١ حتى ٢٠٢٢/٩/٣٠ من مركز كبار الممولين.

ثالثاً: ضريبة المبيعات

- آخر فحص لضريبة المبيعات ٢٠١٦/٦/٣٠، وجاري الفحص بمركز كبار الممولين من ٢٠١٦/٧/١ حتى ٢٠١٦/٩/٧.

رابعاً: ضريبة القيمة المضافة

- يتم تقديم الإقرارات الضريبية الشهرية طبقاً للقانون ويتم السداد في المواعيد المحددة.
- تم الفحص وتم سداد الفروق الضريبية بالكامل.

خامساً: ضريبة كسب العمل

- يتم سداد الضريبة شهرياً وتقدم الإقرارات الربع سنوية في المواعيد المحددة طبقاً للقانون.
- الشركة تحت الفحص من ٢٠١٥/٧/١ حتى ٢٠٢٢/٩/٣٠.

سادساً: الضريبة العقارية

- يتم سداد الضريبة سنوياً عن مبنى الإدارة العامة الكائن في ٢٨ شارع إبراهيم اللقاني - مصر الجديدة - روكسي.
- تم عمل حصر لمباني الشركة بمدينة هيليوبوليس الجديدة وتم سداد ٥٠٪ من قيمة المطالبات لحين عمل طعن على القيمة الإيجارية وكذلك المساحات المقدر عليها قيمة الضريبة.
- تم عمل طعن على القيمة الإيجارية الخاصة بمباني الشركة بهيليوبوليس الجديدة وصدر قرار لجنة الطعن بتخفيض القيمة الإيجارية بنسبة ٧٥٪.

سابعاً: ضريبة الخصم والتحصيل من تحت حساب الضريبة

- يتم تقديم نموذج ٤١ الربع سنوي طبقاً لأحكام القانون في المواعيد القانونية ويتم السداد طبقاً لمنظومة الضرائب الجديدة.

أحداث هامة

- انتشر فيروس كورونا "COVID19" عبر مناطق جغرافية مختلفة على مستوى العالم، مما تسبب في تعطيل الأنشطة التجارية والاقتصادية، وأحدث انتشار فيروس كورونا "COVID19" عدم يقين في البيئة الاقتصادية العالمية. تراقب الشركة الوضع عن كثب، وقد قامت الشركة بتفعيل خطة استمرارية الأعمال والممارسات الأخرى الخاصة بإدارة المخاطر المتعلقة بالتعطل المحتمل للأعمال نتيجة تفشى فيروس كورونا "COVID19" وتأثيره على العمليات والأداء المالي. نتيجة لعدم اليقين الناتج عن تفشى فيروس كورونا "COVID-19" وتحسباً للتباطؤ الاقتصادي المتوقع، تعمل الشركة عن كثب للوقوف على تأثير الفيروس على العوامل الكمية والنوعية المختلفة للوقوف على الزيادات الكبيرة في المخاطر المتعلقة بالقطاعات الأكثر تأثراً بالأزمة.
- قامت وزيرة الاستثمار والتعاون الدولي بتاريخ ١٨ مارس ٢٠١٩ بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة المصرية الصادرة بقرار وزير الاستثمار رقم ١١٠ لسنة ٢٠١٥ والتي تتضمن بعض معايير المحاسبة الجديدة وتعديلات على بعض المعايير القائمة والتي تم نشرها بالجريدة الرسمية بتاريخ ٢٥ أبريل ٢٠١٩

- بتاريخ ١٢ ابريل ٢٠٢٠ اصدرت الهيئة العامة للرقابة المالية قرار بتأجيل تطبيق معايير المحاسبة المصرية الجديدة والتعديلات المصاحبة لها الصادرة بالقرار رقم ٦٩ لسنة ٢٠١٩ على القوائم المالية الدورية التي ستصدر خلال عام ٢٠٢٠ نظراً للظروف الحالية التي تمر بها البلاد من تفشي فيروس كورونا الجديد وما لازم ذلك من آثار اقتصادية ومالية مرتبطة به، فضلاً عن ان تطبيق إجراءات الوقاية ومواجهة انتشاره من فرض قيود على تواجد الموارد البشرية في الشركات بكامل طاقتها بصفة منتظمة. و تقوم الشركات بتطبيق هذه المعايير وهذه التعديلات على القوائم المالية السنوية لهذه الشركات في نهاية عام ٢٠٢٠ وإدراج الأثر المجمع للعام بالكامل بنهاية ٢٠٢٠ مع التزام الشركات بالإفصاح الكافي في قوائمها الدورية خلال ٢٠٢٠ عن هذه الحقيقة واثارها المحاسبية ان وجدت.
- بتاريخ ٩ مايو ٢٠٢١ أصدرت الهيئة العامة للرقابة المالية بياناً يقضى بالسماح بتأجيل إظهار التأثير المحاسبي لتطبيق المعيار (٤٧) الأدوات المالية بالقوائم المالية الدورية حتى موعد أقصاه تاريخ إعداد القوائم المالية في نهاية عام ٢٠٢١، هذا وقد إجتمعت اللجنة العليا لمراجعة معايير المحاسبة المصرية والفحص المحدود ووافقت على أن يتم إدراج الأثر المحاسبي المجمع بالكامل لتطبيق المعيار رقم (٤٧) الأدوات المالية بداية من أول يناير ٢٠٢١ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مع التزام الشركات بالإفصاح الكافي عن ذلك.
- خلال شهر فبراير ٢٠٢٢ ونظراً للأحداث السياسية التي ادت الى اندلاع الحرب بين كلاً من دولتي روسيا وأوكرانيا الأمر الذي ادى الى تداعيات محتملة على الاقتصاد العالمي من تباطؤ النمو وزيادة سرعة التضخم الذي سيؤدى الى ارتفاع أسعار السلع الأولية كالغذاء والطاقة التي تعد من المكونات الأساسية للعديد من الصناعات. وترى الإدارة أنه لا يوجد تأثير جوهري من تداعيات هذه الحرب على أنشطة الشركة.
- بتاريخ ٢١ مارس ٢٠٢٢ قررت لجنة السياسات النقدية للبنك المركزي المصري رفع سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ٩,٢٥% و ١٠,٢٥% و ٩,٧٥%، على الترتيب، كما تم رفع سعر الائتمان والخصم بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ٩,٧٦%. هذا وبنفس التاريخ قام البنك المركزي بتحرير سعر صرف العملات الأجنبية مقابل الجنيه المصري.
- بتاريخ ١٩ مايو ٢٠٢٢ قررت لجنة السياسات النقدية للبنك المركزي المصري رفع سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ٢٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ١١,٢٥%، ١٢,٢٥% و ١١,٧٥% على الترتيب، كما تم رفع سعر الائتمان والخصم بواقع ٢٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ١١,٧٥%.
- وفيما يخص إيرادات التأجير ترى إدارة الشركة ووفق للقرارات الصادرة فيما يخص عقود الايجار التجاريه وعدم انتفاع المستأجر خلال هذا الوقت فقد طلب بعض العملاء والمستأجرين تأجيل السداد لمدة تراوحت من ثلاثة الى ستة اشهر وليس تخفيضه او الغاؤه .
- قيام بعض العملاء برد الوحدات السابق شراؤها نتيجة عدم قدرتهم على الانتظام فى السداد وقد بلغت قيمة المردودات ١٥٠,٧٥٩ مليون جنيه مصري
- تم تعديل الحد الأدنى المضمون من الإيرادات لمشروع المشاركة مع شركة سوديك على مساحة ٦٥٥ فدان بمدينة هليوبوليس الجديدة حيث تضمنت إيرادات النشاط الجارى قيمة الإيرادات المستحقة من مشروع المشاركة مع شركة سوديك والبالغ قدره نحو ٢٩٤,١٦٣ جنيه مصري عن الفتره من ١ / ٧ / ٢٠٢١ حتى ٣٠ / ٩ / ٢٠٢٢ حيث تم التعديل على النحو التالى :-

(مليون جنيه مصري)

| الفترة المالية | قبل التعديل | بعد التعديل | الفرق |
|-----------------------|-------------|-------------|----------|
| ٦ - ٢٠٢١ حتى ٩ - ٢٠٢٢ | ٣١٦,٢١٩ | ٢٣٥,٢٧٠ | (٨٠,٩٤٩) |

- تطبيقاً لقرار مجلس الإدارة رقم ١١٩ جلسة ٢٧ / ٧ / ٢٠٢٠ بتعديل الحد الأدنى المضمون للإيرادات .
- وبخلاف ما جاء اعلاه وفى رأى الإدارة لم يكن هناك احداث لاحقه هامه بعد ٣٠ / ٩ / ٢٠٢٢ وحتى تاريخ اعتماد القوائم الماليه من قبل مجلس الإدارة والتي قد يكون لها تأثير جوهري على القوائم المالية فى ٣٠ / ٩ / ٢٠٢٢ .

٣٨ - أهم السياسات المحاسبية المتبعة:

(أ) الأصول الثابتة وإهلاكاتها

- الاعتراف والقياس
- يتم الاعتراف بالأصول الثابتة بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الإهلاك ومجمع خسائر اضمحلال.
- وإذا كانت المكونات الجوهرية لبند من بنود الأصول الثابتة لها أعمار إنتاجية مختلفة، فإنه يتم المحاسبة عنها كبنود (مكونات رئيسية) ضمن تلك الأصول الثابتة.
- يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة من استبعاد الأصول الثابتة بالأرباح أو الخسائر.
- التكاليف اللاحقة على الاقتناء
- يتم رسملة النفقات اللاحقة على الاقتناء على الأصل فقط إذا كان من المتوقع أن ينشأ عنها تدفق منفعة اقتصادية مستقبلية للشركة.
- الإهلاك
- يتم إهلاك قيمة الأصل الثابت القابلة للإهلاك - والتي تتمثل في تكلفة الأصل مخصوماً منها قيمته التخريدية - وفقاً (لطريقه القسط الثابت) وذلك على مدار العمر الإنتاجي المقدر لكل نوع من أنواع الأصول الثابتة، ويتم تحميل الإهلاك على الأرباح أو الخسائر. لا يتم إهلاك الأراضي. وفيما يلي بياناً بالأعمار الإنتاجية المقدرة للفترة الحالية والفترة المقارنة:

| المعدل | الأصل |
|-------------|-------------------------|
| ٥-٢ % | مباني |
| ١٠ % | مصاعد |
| ٢٠ % | الات ومعدات نشاط إنتاجي |
| ٥ % | الات ومعدات خدمات مرافق |
| ٢٠ % | وسائل نقل |
| ٥ % | عدد وادوات |
| ١٠ - ٣٣,٣ % | اثاث وتجهيزات مكتبية |

(ب) مشروعات تحت التنفيذ

يتم تسجيل التكاليف التي تتحملها الشركة في إنشاء الأصول الثابتة في بند مشروعات تحت التنفيذ، وتظهر بقائمة المركز المالي مخصوماً منها الأضمحلال في قيمتها ان وجد، يتم تحويل التكاليف إلى بند الأصول الثابتة عند إنتهاء إستكمال الأصل وتجهيزه للإستخدام في الغرض المنشأ من أجل

(ج) أعمال تحت التنفيذ (مشروع التطوير العقاري)

- يتم تقييم الاعمال تحت التنفيذ علي أساس التكلفة حيث يتم الاعتراف بكافة التكاليف المرتبطة بمشروعات التطوير العقاري التي تنفذها الشركة ببند اعمال تحت التنفيذ بقائمة المركز المالي، كما يتم الاعتراف بهذا البند بكافة التكاليف المرتبطة باعادة شراء الوحدات العقارية والمتمثلة في كافة المبالغ المحصلة مسبقاً من العملاء مضافاً إليها التكاليف الضرورية الأخرى التي تتحملها الشركة في سبيل إعادة الاستحواذ على تلك الوحدات.
- يتم إضافة الاعباء التمويلية المتعلقة بتكلفة اقتناء ارض المشروع علي بند اعمال تحت التنفيذ وذلك بالنسبة للمساحات المؤهلة للرسملة والمتمثلة في المساحات الجاري تجهيزها وتطويرها لتصبح صالحة لبناء الوحدات وذلك باعتبار ان تلك الاعباء التمويلية لا يمكن تجنبها لاقتناء وتجهيز الأرض لتصبح مؤهلة للبناء. ويتم إيقاف رسملة الاعباء التمويلية لكل وحدة عندما يتم الانتهاء من تجهيزها وتسليمها للعملاء حكماً أو فعلياً، ويتم القياس اللاحق لمشروعات التطوير العقاري بالتكلفة أو صافي القيمة الاستردادية أيهما أقل.

(د) مخزون وحدات تامة بالتكلفة

يتم إثبات الوحدات التامة المعده للبيع بالتكلفة، ويتم تحميل كافة التكاليف المرتبطة بتلك الوحدات من تكاليف إنشائية وتكاليف غير مباشرة على بند أعمال تحت التنفيذ لحين الانتهاء من كافة الاعمال بتلك المرحلة حيث يتم تحديد نصيب المتر المربع من إجمالي التكاليف وبالتالي تحديد تكلفة الوحدات حسب مساحتها.

(هـ) التأجير التمويلي

• معاملات البيع مع إعادة الاستئجار

إذا قام البائع المستأجر بتحويل الأصل للمنشأة أخرى المشتري المؤجر وإعادة إستئجار هذا الأصل مرة أخرى من المشتري المؤجر، فيجب على كل من البائع المستأجر والمشتري المؤجر المحاسبة عن عقد التأجير وفقاً ليلي :

تقريباً إذا كانت عملية تحويل أصول هي عملية بيع :

- يجب على الشركة تطبيق المتطلبات اللازمة لتحديد متى يتم إستيفاء إلتزام الأداء وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) " الإيرادات من العقود مع العملاء " لتحديد ما إذا كانت تحويل أصول يتم المحاسبة عنها أنها عملية بيع لهذا الأصل.

أولاً: تحويل الأصل يمثل عملية بيع

- إذا أستوفى عملية تحويل أصول بواسطة البائع المستأجر المتطلبات الواردة في معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) الإيرادات من عقود العملاء للمحاسبة عنها أنها عملية بيع للأصل :

أ- يجب على البائع المستأجر قياس أصل " حق الإنتفاع " الناتج من إعادة الإستئجار بالجزء من القيمة الدفترية السابقة للأصل المتعلقة بحق الإنتفاع الذي يتم الإبقاء عليها بواسطة البائع المستأجر وبناء عليها يجب على البائع المستأجر أن يعترف فقط بمبلغ أي ربح أو خسارة متعلقة بالحقوق المحولة للمؤجر المشتري.

ب- يجب على المشتري المؤجر المحاسبة عن شراء الأصل بتطبيق المعايير المنطبقة عليها والمحاسبة عن عقد التأجير بتطبيق متطلبات محاسبة المؤجر في هذا المعيار.

إذا كانت القيمة العادلة لمقابلة بيع الأصل تساوي القيمة العادلة للأصل، أو إذا كانت دفعات الإيجار ليست وفقاً لأسعار السوق، فيجب على المنشأة إجراء التعديلات الآتية لقياس متحصلات البيع بالقيمة العادلة :

أ- يجب المحاسبة عن أي نقص في شروط السوق بمثابة دفعة مقدمة من دفعات الإيجار.

ب- يجب المحاسبة عن أي زيادة عن شروط السوق بمثابة تمويل إضافي مقدم بواسطة المشتري المؤجر للبائع المستأجر.

ج- يجب على المنشأة قياس أي تعديل يحتمل طلبه على أساس ما يمكن تحييده بسهولة لما يلي:

الفرق بين القيمة العادلة لمقابلة البيع والقيمة العادلة للأصل والفرق بين القيمة الحالية للدفعات التعاقدية لعقد التأجير والقيمة الحالية لدفعات الإيجار بأسعار السوق.

ثانياً : تحويل الأصل ليست عملية بيع

إذا لم يستوفي تحويل الأصل من قبل البائع المستأجر متطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) "الإيرادات من العقود مع العملاء" للمحاسبة عنه باعتباره عملية بيع للأصل:

- أ- يجب على البائع المستأجر الاستمرار في الاعتراف بالأصل المحول، ويجب عليها الاعتراف بالتزام مالي يساوي متحصلات التحويل. ويجب عليها المحاسبة عن الالتزام المالي بتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) "الأدوات المالية".
- ب- لا يجوز للمشتري المؤجر الاعتراف بالأصل المحول، ويجب عليه الاعتراف بأصل مالي يساوي متحصلات التحويل، ويجب عليه المحاسبة عن الأصل المالي بتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) "الأدوات المالية".

(و) الاصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر

يتم تصنيف الاصول المالية علي انها أصولاً مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر إذا تم إقتناؤها بغرض المتاجرة أو إذا كانت الشركة تدير تلك الإستثمارات وتتخذ قرارات بيعها وشرائها بناءً على قيمتها العادلة ويتم إثبات التكاليف المتعلقة بإقتناء تلك الاصول المالية في الأرباح والخسائر وتقاس تلك الاصول اولياً ولاحقاً بالقيمة العادلة وتثبت فروق التغير في القيمة العادلة بقائمة الدخل.

(ز) المدينون التجاريون وأوراق قبض والمدينون والأرصدة المدينة الأخرى

- يتم تقييم بند المدينون والارصدة المدينة الأخرى بالتكلفة المستهلكة مخصوماً منها الاضمحلال في قيمتها ان وجد. ويتمثل بند المدينين في رصيد الأقساط المستحقة عن الوحدات المباعة حتى تاريخه مخصوماً منها الإضمحلال في القيمة.
- يتم تقييم ارصدة مدينو شراء الوحدات طويلة الاجل والتي تتضمن فوائد تاجيل السداد علي اساس القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المحددة بجدول سداد الاقساط باستخدام سعر الفائدة الفعلي المستهدف. ويتم استهلاك الفوائد المؤجلة علي مدار عمر المديونية باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. وتظهر أرصدة مدينو شراء الوحدات بالمركز المالي ضمن بند المدينين والارصدة المدينة الاخرى بعد خصم رصيد الفوائد المؤجلة التي لم تستحق بعد في حين تثبت ايرادات الفوائد التي تخص الفترة المالية ضمن بند ايرادات تشغيل اخري بقائمة الدخل.

(ح) المخصصات

- يتم الاعتراف بالمخصصات عند وجود إلتزام حالي (قانوني أو حكومي) نتيجة لحدث في الماضي ويكون من المحتمل أن يترتب عليه تدفق خارج لموارد ذات منافع إقتصادية يتم إستخدامها لتسوية هذا الإلتزام، ويمكن عمل تقدير لمبلغ الإلتزام بدرجة يعتمد عليها.
- يتم مراجعة المخصصات في تاريخ المركز المالي وتعديلها (عند الضرورة) وفقاً لأفضل تقدير حال.

(ط) الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى

- يتم الاعتراف الأولى بالأرصدة الدائنة الاخرى بالقيمة العادلة مخصوماً منها التكلفة المباشرة للمعاملة ويتم القياس اللاحق لها بالتكلفة المستهلكة باستخدام سعر الفائدة الفعلي.
- يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح كإلتزام في الفترة التي يتم فيها اعلان التوزيع وبصودر قرار الجمعية العامة للشركة.

(ي) المعاملات الأجنبية

- يتم ترجمة المعاملات الأجنبية بعملة التعامل بسعر الصرف في تواريخ المعاملات.
- الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملة الأجنبية يتم ترجمتها لعملة التعامل بسعر الصرف في تاريخ اعداد القوائم المالية الدورية.
- يتم ترجمة الأصول والالتزامات التي يتم قياسها بالقيمة العادلة بالعملة الأجنبية بسعر الصرف المستخدم عند تحديد القيمة العادلة.
- يتم ترجمة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بالعملة الأجنبية بسعر الصرف في تاريخ المعاملة.
- وبصفة عامة يتم الاعتراف بفروق العملة في قائمة الأرباح أو الخسائر.

(ك) اضمحلال قيمة الأصول

اضمحلال الاصول غير المالية

يتم مراجعة قيمة الأصول في تاريخ كل مركز مالي لتقدير ما إذا كان هناك أي مؤشر على احتمال حدوث إضمحلال في قيمة الأصل وفي حالة وجود مثل ذلك المؤشر يتم تقدير القيمة الإسترادية للأصل المتمثلة في قيمته الاستخدامية او صافي قيمته البيعية ايهما اكبر ثم مقارنة القيمة الإسترادية المحددة مع القيمة الدفترية. ويتم إثبات خسائر الإضمحلال والتي تمثل زيادة القيمة الدفترية عن القيمة الإسترادية بقائمة الدخل. وفي حالة زيادة القيمة الإسترادية للأصل لاحقاً نتيجة حدث يقع في المستقبل يتم رد خسارة الإضمحلال في القيمة الي قائمة الدخل في حدود ما سبق تحميله من خسائر خلال الفترات المالية السابقة بحيث لا ينشأ زيادة في قيمة الأصل عن قيمته الدفترية قبل تخفيضه.

اضمحلال الاصول المالية التي تقاس بالتكلفة المستهلكة

يتم مراجعة قيمة الأصول المالية في تاريخ كل مركز مالي لتقدير ما إذا كان هناك أي مؤشر على احتمال حدوث إضمحلال في قيمة أصول بذاتها. وفي حالة وجود مؤشرات عن اضمحلال اصل بذاته، يتم تحديد خسائر الإضمحلال علي أساس الفرق بين القيمة الدفترية للأصل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة ويتم تحديد خسائر الإضمحلال المتوقعة في الديون الاخرى علي أساس معدلات الإخفاق المبنية علي الخبرة السابقة أخذاً في الاعتبار المدة ما بين حدوث مؤشرات الإخفاق وتحديد خسائره بصورة فعلية. وفي حالة زيادة قيمة الأصل لاحقاً نتيجة حدث يقع في المستقبل يتم رد خسارة الإضمحلال في القيمة الي قائمة الدخل في حدود ما سبق تحميله من خسائر خلال الفترات المالية السابقة بحيث لا ينشأ زيادة في قيمة الأصل عن قيمته الدفترية قبل تخفيضه.

(ل) النقدية وما في حكمها

تتضمن النقدية وما في حكمها النقدية بالصندوق والحسابات الجارية بالبنوك والودائع لأجل لمدة لا تزيد عن ثلاثة شهور.

(م) رسملة تكلفة الأقتراض

يتم رسملة تكلفة الإقتراض المتعلقة مباشرة باقتناء أو إنشاء أو إنتاج أصل مؤهل وتحميلها كجزء من قيمة هذا الأصل عندما يكون متوقفاً أن تتسبب في خلق منافع إقتصادية مستقبلية للمنشأة وتكون هناك إمكانية لقياس التكلفة بشكل يمكن الإعتماد عليه. يتم التوقف عن رسملة تكلفة الإقتراض عندما يتم الإنتهاء من جميع الأنشطة الجوهرية اللازمة لإعداد الأصل المؤهل للإستخدام أو البيع.

(ن) تحقق الإيراد

- يتم الاعتراف بالإيراد من بيع الوحدات عند تحقق الشروط التالية :
- أن تقوم الشركة بتحويل المخاطر والعوائد إلى المشتري وإكمال الوحدات المتعاقد عليها واستلام المشتري للوحدة استلاماً فعلياً خلال ١٥ يوم من تاريخ إخطاره بموعد التسليم أو تسليمها حكماً وفق شروط عقد البيع.
- إمكانية قياس قيمة الإيراد بشكل دقيق.
- توافر توقع كافي عن تدفق المنافع الاقتصادية المصاحبة لهذا العقد إلى الشركة.
- إمكانية تحديد قيمة التكلفة التي تحملتها أو ستحملها الشركة بشكل دقيق.
- تسجل إيرادات الفوائد على الأساس الزمني لاستثمار الاصل باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

(س) إثبات التكاليف

- يتم إثبات عقود وحدات الافراد والتي تم الاعتراف بإيراداتها على اساس التكلفة الإجمالية والتي تتمثل في :
- تكاليف اراضى البناء لكل وحدة.
- تكاليف البناء المباشر لكل وحدة.
- نصيب الوحدة من الاجور والمرتببات المباشرة والتي تم توزيعها على أساس تكاليف البناء المباشر لكل وحدة.
- نصيب الوحدة من تكاليف المرافق والخدمات المشتركة.
- نصيب الوحدة من التكاليف غير المباشرة.
- الفوائد على المبالغ المؤجلة لقيمة الارض (الاصل المؤهل) بنسبة مساحة الارض المباعة والمسلمة كمباني.
- يتم إثبات التكاليف الخاصة بعقود البيع المجمع للوحدات السكنية الحالية وأية عقود مستقبلية مشابهة من واقع التكاليف المحتسبة سواء فعلية او تقديرية وفقاً لتاريخ التعاقد مع كل شركة ووفقاً لنظرية الحجم والتي يتم احتسابها بناءً على الكتلة البنائية الممنوحة لهذه العقود مقارنة بالكتلة البنائية لكامل المشروع، بالإضافة الى تحميل هذه العقود بنصيبها من تكلفة المرافق والبنية التحتية لكامل أرض المشروع، على ان يتم توزيع اية تكاليف اخرى مستقبلية على باقى عناصر المشروع غير المسلمة.

(ع) الإيرادات المؤجلة

يتم إثبات الإيرادات المؤجلة ضمن التزامات الشركة في تاريخ إستحقاق أقساط الوحدات المباعة للعملاء وفقاً لجدول السداد بعقود المبيعات على أن يتم إدراجها ضمن إيرادات الشركة وفقاً لسياسة تحقق الإيراد (إيضاح ٣-ع).

(ف) المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتعامل الشركة مع الأطراف ذات العلاقة على نفس الأسس التي تتعامل بها مع الغير.

(ص) الاحتياطي القانوني

طبقاً للنظام الأساسي للشركة يتم تجنيب ٥% من صافي الأرباح لتكوين الاحتياطي القانوني، ويتوقف هذا الإقتطاع متى بلغ مجموع الإحتياطي القانوني قدرأ يوازي نصف رأس مال الشركة المصدر ومتى نقص الإحتياطي عن ذلك تعين العودة إلى الإقتطاع.

(ق) الاحتياطي النظامي

طبقاً للنظام الأساسي للشركة يتم تجنيب نسبة لا تجاوز ٢٠% من صافي الأرباح لتكوين احتياطي نظامي، لاستخدامه فيما يعود بالنفع علي الشركة.

(ر) الضريبة

يتضمن مصروف الضريبة كل من ضريبة الدخل المحسوبة طبقاً لقانون الضرائب على الدخل باستخدام الأسعار السارية في تاريخ القوائم المالية الدورية وكذا الضريبة المؤجلة. ويتم إثبات الضريبة المستحقة عن أرباح الشركة مباشرة في قائمة الدخل، ويتم إثبات ضرائب الدخل المتعلقة بالبنود التي ادرجت بحقوق الملكية مباشرة ضمن حقوق الملكية.

- الضرائب المؤجلة

- هي الضريبة المحتسبة بطريقة حسابات المركز المالي وذلك للفروق المؤقتة لأسس الاعتراف والقياس للأصول والالتزامات وفقاً للقانون الضريبي المعمول به وقيمتها كما في القوائم المالية طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.
- يتم تحديد قيمة الضريبة المؤجلة باستخدام أسعار الضريبة السارية في تاريخ القوائم المالية الدورية. ويتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة لجميع الفروق المؤقتة والمبالغ المرحلة للأصل غير المستخدم والخسائر الضريبية غير المستخدمة كأصل عندما يكون هناك احتمال قوى بإمكانية استخدام هذا الأصل لتخفيض الضرائب المستحقة على الشركة خلال السنوات المستقبلية ويتم في تاريخ كل مركز مالي مراجعة الضريبة المؤجلة وتخفيضها بقيمة الجزء الذي لن يتحقق منه المنفعة الضريبية المتوقعة خلال السنوات التالية.

(ش) توزيعات الأرباح

يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح كإلتزام خلال العام التي يتم فيها إعلان تلك التوزيعات.

(ت) مزايا العاملين

تلتزم الشركة بسداد حصتها في نظام التأمينات الاجتماعية التابع لهيئة التأمينات الاجتماعية وذلك لصالح العاملين طبقاً لأحكام قانون هيئة التأمينات الاجتماعية رقم ٧٩ لسنة ١٩٧٥ وتعديلاته، وتقوم الشركة بتحمل قيمة هذه المساهمة وتدرج ضمن بند الأجور والمرتببات بقائمة الدخل طبقاً لأساس الاستحقاق.

(ث) الإلتزامات العرضية والإرتباطات

تظهر الإلتزامات العرضية والتي تدخل فيها الشركة طرفاً بالإضافة إلي الارتباطات خارج المركز المالي باعتبارها لا تمثل أصول أو إلتزامات فعلية في تاريخ المركز المالي.

(خ) قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية وفقاً للطريقة غير المباشرة، ولأغراض إعداد قائمة التدفق النقدي عن العام تتضمن النقدية وما في حكمها الأرصدة النقدية والودائع لأجل لمدة لا تزيد عن ٣ شهور.

(ذ) ربحية السهم

تعرض الشركة النصيب الأساسي للسهم لأسهمها العادية، يتم احتساب النصيب الأساسي للسهم بقسمة الربح والخسارة المتعلقة بالمساهمين عن مساهمتهم في الأسهم العادية بالشركة على أساس المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال العام.

(ض) أرقام المقارنة

تم تعديل أرقام المقارنة لتتوافق مع التغيرات في العرض المستخدم في الفترة الحالية والمتمثلة في الخمس عشر شهراً نظراً لتغيير السنة المالية للشركة لتصبح ٣١ ديسمبر بدلاً من ٣٠ يونيو.

٣٩- الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

تشمل الأدوات المالية ارصدة المدينون، الدائنون، النقدية وحسابات البنوك والأوعية الإيداعية الأخرى، ويتضمن إيضاح (٣) السياسات المحاسبية المتبعة لإثبات وقياس أهم الأدوات المالية، وفيما يلي أهم المخاطر المرتبطة بالأدوات المالية وأهم الإجراءات المطبقة بالشركة لمواجهة تلك المخاطر :

(أ) خطر السيولة

يتمثل خطر السيولة في العوامل التي تؤثر على قدرة الشركة على سداد جزء من أو كل التزاماتها. وطبقاً لسياسة الشركة يتم الاحتفاظ بالسيولة المناسبة (تتضمن ترتيبات مع البنوك لتسهيلات إضافية) لتخفيض ذلك الخطر إلى الحد الأدنى.

(ب) خطر الإنتمان

يتمثل خطر الإنتمان في عدم قدرة المدينين على سداد المبلغ المستحق عليهم، ولتخفيض هذا الخطر تقوم الشركة بتوزيع المديونية على عدد كبير من العملاء ذوي مراكز مالية قوية ومستقرة كما تحصل الشركة كلما أمكن على ضمانات مناسبة لخفض خطر الإنتمان للحد الأدنى.

(ج) خطر أسعار صرف العملات الأجنبية

يتمثل خطر أسعار صرف العملات الأجنبية في التغيرات في سعر الصرف والذي يؤثر على المدفوعات والمقبوضات بالعملات الأجنبية وكذلك تقييم الأصول والالتزامات بالعملات الأجنبية، وتقوم الشركة بتخفيض خطر التغير في أسعار صرف العملات الأجنبية من خلال تجنب وجود مركز مكشوف للعملات الأجنبية وذلك لتخفيض هذا الخطر للحد الأدنى.

(د) خطر سعر الفائدة

يتمثل خطر سعر الفائدة في التغيرات في سعر الفائدة على المديونيات ذات سعر فائدة ثابت، وتقوم الشركة بتخفيض مخاطر سعر الفائدة من خلال قرض لأجل بأسعار فائدة متغيرة.

(هـ) إدارة رأس المال

إن هدف إدارة الشركة من إدارة رأس المال هو الحفاظ على قدرة الشركة على الاستمرار بما يحقق عائد للمساهمين وتقديم منافع للأطراف الأخرى التي تستخدم القوائم المالية الدورية. كما تهدف إدارة الشركة للتوفير والحفاظ على أفضل هيكل لرأس المال مما يؤدي إلي تخفيض تكاليف رأس المال.