



مصر الجديدة  
للإسكان و التعمير

MISR EL GADIDA FOR HOUSING & DEVELOPMENT  
احدى شركات الشركة القابضة للتشييد و التعمير

السادة / البورصة المصرية  
السادة / إدارة الإفصاح

تحية طيبة وبعد ،،،

مرفق لسيادتكم :

- تقرير مراقب الحسابات على القوائم المالية عن الفترة المنتهية فى ٢٠٢٣/٣/٣١ والوارد إلى الشركة بتاريخ ٢٠٢٣/٥/٢٤ .
- القوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية فى ٢٠٢٣/٣/٣١ .
- الايضاحات المتممة عن القوائم المالية عن الفترة المالية فى ٢٠٢٣/٣/٣١ .

وتفضلوا بقبول فائق الأحرار ،،،

رئيس علاقات المستثمرين  
مروة محمد منير  
مروة محمد منير

تحريرا فى ٢٠٢٣/٥/٢٤



س ٦١ قطعة ١١ - الشطر العاشر  
أمام كارفور المعادي  
زهراء المعادي، القاهرة  
مصر

٨٧ شارع رمسيس - القاهرة - مصر

ت : ٢٣١٠٠ ٣١,٣٢,٣٣,٣٤ +٢

ت : ٢٥٧٤ ٤٨١٠ +٢

ت : ٢٥٧٧ ٠٧٨٥ +٢

info@bakertillyeg.com

www.bakertillyeg.com

السادة /شركة مصر الجديدة للأسكان والتعمير  
"شركة مساهمة مصرية"

تحية طيبة وبعد ،،،

نحيط سيادتكم علماً أنه تم تسليم تقرير الفحص المحدود والمؤرخ بتاريخ  
٢٠٢٣/٥/٢٣ عن القوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٢٠٢٣/٣/٣١  
يوم الأربعاء الموافق ٢٠٢٣/٥/٢٤ .

مع تمنياتنا لسيادتكم وللشركة دوام التوفيق والتقدم ،،،

القاهرة في : ٢٤ مايو ٢٠٢٢



BT محمد هلال و وحيد عبدالغفار

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير  
(شركة مساهمة مصرية)  
القوائم المالية الدورية  
عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣  
وتقرير الفحص المحدود عليها

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
القوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣  
(جميع المبالغ بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

---

رقم الصفحة	المحتويات
١ - ٢	تقرير الفحص المحدود علي القوائم المالية الدورية
٣	قائمة المركز المالي
٤	قائمة الدخل
٥	قائمة الدخل الشامل
٦	قائمة التغير في حقوق الملكية
٧	قائمة التدفقات النقدية
٨ - ٢٦	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية
٢٧-٣٥	أهم السياسات المحاسبية المطبقة

## تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية

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

### المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي المرفقة لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية" في ٣١ مارس ٢٠٢٣ وكذا قوائم الدخل والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى. وإدارة الشركة هي المسئولة عن إعداد القوائم المالية الدورية والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وتتنصر مسئوليتنا في التوصل إلى إستنتاج على هذه القوائم المالية الدورية في ضوء فحصنا المحدود لها.

### نطاق الفحص المحدود

وفيما عدا ما سيتم ذكره في الفقرات التالية، قمنا بفحصنا المحدود طبقاً للمعيار المصري لمهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠) "الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية لمنشأة والمؤدى بمعرفة مراقب حساباتها" يشمل الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية 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 التى تتم طبقاً لمعايير المراجعة المصرية، وبالتالي لا يمكننا الحصول على تأكيدات بجميع الأمور الهامة التى قد يتم اكتشافها في عملية مراجعة، وعليه فنحن لا نبدى رأى مراجعة على هذه القوائم المالية الدورية.

### أساس إبداء إستنتاج متحفظ

١. لم تقم الشركة بتأثير القوائم المالية بقيمة الالتزام الناتج عن مساحة إضافية قدرها ٧١٠ الف متر مربع وذلك ضمن المساحة الاجمالية لمدينة هليوبوليس الجديدة.
٢. لم نواف بدراسة الخسائر الإئتمانية المتوقعة في ٣١ مارس ٢٠٢٣.

### الإستنتاج المتحفظ

وفى ضوء فحصنا المحدود، وفيما عدا تأثير التسويات المحتملة والتي كان من الممكن تحديد ضرورتها وذلك فيما يتعلق بما ورد بالفقرات السابقة، لم ينمُ إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح - فى جميع جوانبها الهامة - عن المركز المالى لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) فى ٣١ مارس ٢٠٢٣ وعن أدائها المالى وتدفقاتها النقدية عن الثلاثة أشهر المنتهية فى ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

القاهرة فى : ٢٣ مايو ٢٠٢٣ .

مراقب الحسابات

وحيد عبد الغفار

سجل مراقبي حسابات

الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٦)

BT محمد هلال و وحيد عبد الغفار

محاسبون قانونيون ومستشارون



٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	ايضاح رقم	
			الاصول
			الاصول غير المتداولة
٥٣٣٠٤٧١٥	٥٢٤٧٤٥٤١	(٤)	أصول ثابتة
٢١٥٠٩٠٣	٢١٥٠٧٨٨	(٥)	مشروعات تحت التنفيذ
٢٧٣٥٥٤٤	٢٤٦١٩٨٩	(٦)	اصول غير ملموسة
٤١٩٢٧٩٧٩	٤١١٠٥٨٥٠	(٧)	إستثمار عقارى
٢٤٠٠٠٠٠٠	٢٤٠٠٠٠٠٠	(٨)	إستثمارات في شركات شقيقة
١٠٧٤٥٥٩	١٠٧٤٥٥٩	(٩)	إستثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
١٢٤٢٢٦٦٠٠	١٢٢٣٠٠٦٢٧		إجمالى الاصول غير المتداولة
			الاصول المتداولة
			مخزون
٢٤٤٣٠١٠٢٥٥	٢٥٠٥٣٨١٨٧٤	(١٠)	عملاء وأوراق قبض (بالصافي)
١٠٥٥٧٥٩٣٦٦٧	١٤٨٧١٢١٣٥٦	(١١)	مدينون متنوعون وأرصدة مدينة أخرى
٤٦٩٧٩٥٩٣	٤٩٩٨٨٢٤٧	(١٢)	مستحق على اطراف ذو علاقة - الشركة القابضة للتشييد والتعمير
٢٣٥٧٢٢٧٣	٢٣٥٧٢٢٧٣	(١٣)	دفعات مقدمة
١٦٤٧٨٣٠٧٢	١٧١٤٥٧٤٥٩	(١٤)	نقدية وما في حكمها
٤٩٣٨٠٤٧١٤	٢٥٤١٥٣٤٥٥	(١٥)	اجمالى الاصول المتداولة
٤٧٢٩٧٤٣٥٧٤	٤٤٩١٦٧٤٦٦٤		اجمالى الاصول
٤٨٥٣٩٧٠١٧٤	٤٦١٣٩٧٥٢٩١		حقوق الملكية
			رأس المال المصدر والمدفوع
٣٣٣٧٧١٣٠٠	٣٣٣٧٧١٣٠٠	(١٦)	الأحتياطيات
٣٧٧٦٦٦٧٩٨	٣٧٧٦٦٦٧٩٨	(١٧)	أرباح مرحلة
(١٥١١٤٩٤٤١)	٧٢٦٣٨٠٢٨	(٣٥)	صافى ربح الفترة
٦٠٣٢٣٩٩٨١	١٩٤١٣٢٧٨		توزيعات أرباح دورية
(٣٧٩٤٥٢٥١٢)	--		اجمالى حقوق الملكية
٧٨٤٠٧٦١٢٦	٨٠٣٤٨٩٥٠٤		الالتزامات غير المتداولة
			قرروض طويلة الاجل من البنوك
٨٩٤٥٨٣٤٢٨	٦٥٩٥٨٣٤٢٨	(١٨)	التزامات ضريبية مؤجلة
٥٧٨٣٨٠	٥٧٨٣٨٠	(٢-٢٥)	تكلفة استكمال المرافق (اراضى ومبانى)
٧٢٧١١٧٥٠٤	٧٣٧٤٤٧٧٧٩	(١٩)	التزامات اخرى
٣٨٩١٤١٣٦٢	٣٣٧٤٦٠٧٧٠	(٢٠)	اجمالى الالتزامات غير المتداولة
٢٠١١٤٢٠٦٧٤	١٧٣٥٠٧٠٣٥٧		الالتزامات المتداولة
			أقساط قروض تستحق خلال عام
٣٤٩٠٠٨٣٦٣	٣٢٢٧٧٨٢٦٥	(١٨)	مخصصات
١١٩٧٣٨٧٩١	١٢٩٧٣٨٧٩١	(٢١)	بنوك سحب على المكشوف
٤٤٩٠٥٥١٥٣	٥٢٦٤٤٣٧٧٢	(٢٢)	موردين ومقاولين
١٥٢٧٩٩١٩٤	١٣٨٣٧٦٦١٩	(٢٣)	داننون متنوعون وأرصدة دائنة أخرى
٤٣٨٥٠٣٥٣١	٤٨٧٣٤٦٤٧٢	(٢٤)	التزامات ضريبية الدخل الجارية
٢١٠٦٠٠٦٤٥	٢١٩١٣١٠١٢	(١-٢٥)	ارباح مبيعات تقسيط مؤجلة
٨٩١١٤٦٩	٤٠٨٨٦٢	(٢٦)	داننو توزيعات
٣٢٩٨٥٦٢٢٨	٢٤٧٥١٩٦٣٧		إجمالى الالتزامات المتداولة
٢٠٥٨٤٧٣٣٧٤	٢٠٧٥٤١٥٤٣٠		إجمالى الالتزامات
٤٠٦٩٨٩٤٠٤٨	٣٨١٠٤٨٥٧٨٧		اجمالى حقوق الملكية والالتزامات
٤٨٥٣٩٧٠١٧٤	٤٦١٣٩٧٥٢٩١		

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

العضو المنتدب والرئيس التنفيذي  
المهنيين / تأمر كاسر

رئيس قطاع الشؤون المالية  
محاسب / وليد فوزي

مدير عام الحسابات  
محاسب / كرم عبد الغفار أحمد

مدير إدارة حسابات العيزانية  
محاسب / محمود صبرى

مدير إدارة حسابات العيزانية  
محاسب / محمد صبرى

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"

قائمة الدخل الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

(جميع المبالغ بالجنيه المصري)

عن الثلاثة أشهر المنتهية في		ايضاح رقم	
٢٠٢٢ مارس ٣١	٢٠٢٣ مارس ٣١		
٦٣ ٥٤٠ ٥٤٩	٩٠ ٩١٨ ٧٦٢	(٢٧)	إيرادات النشاط
(١١ ٥٩٢ ٣٨٠)	--	(٢٩)	مردودات مبيعات
(١٩ ٥٠٦ ٢٥٣)	(٢١ ٤٤١ ٩١٢)	(٢٨)	تكلفة النشاط
٥ ٢٠٣ ٩٠٥	--	(٢٩)	تكلفة مردودات مبيعات
<u>٣٧ ٦٤٥ ٨٢١</u>	<u>٦٩ ٤٧٦ ٨٥٠</u>		مجمل الربح
			يضاف / يخصم)
١٤ ٨٩٣ ٤١٨	٣١ ٦٨٠ ٣٦٥	(٣٠)	إيرادات استثمارات والفوائد
٨ ٧٩١ ٧١٩	٩ ٠٩٥ ١٦١	(٣١)	إيرادات اخرى
(٤١ ٦٧٥ ٥١٠)	(٣٢ ٥٧٩ ٨١٧)	(٣٢)	مصروفات إدارية وعموميه
--	(١٠ ٠٠٠ ٠٠٠)	(٢١)	مخصص استكمال مرافق
(١٨٩ ٠٨٣)	(٣٢٩ ١٥٨)	(٣٣)	المساهمة التكافلية
(١٣٠ ٥٧٢)	(٤٥٤ ٩٥٩)	(٣٣)	مصروفات اخرى
(١٥ ٥٣١ ٦٥٩)	(٣٨ ٩٤٤ ٦٩٧)	(٣٤)	مصروفات تمويلية
<u>٣ ٨٠٤ ١٣٤</u>	<u>٢٧ ٩٤٣ ٧٤٥</u>		صافى أرباح الفترة قبل الضرائب
(٦٣٣ ٨٦٧)	(٨ ٥٣٠ ٣٦٧)	(٢٥)	ضرائب الدخل
<u>٣ ١٧٠ ٢٦٧</u>	<u>١٩ ٤١٣ ٣٧٨</u>		صافى أرباح الفترة
<u>٠,٠٠٢</u>	<u>٠,٠١</u>	(٣٦)	نصيب السهم الاساسي في الأرباح جنيه / سهم

الإيضاحات المرفقة متممة لهذه القوائم المالية الدورية وتقرأ معها.

كبير مقرر الحسابات



شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"  
قائمة الدخل الشامل الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

(جميع المبالغ بالجنيه المصري)

عن الثلاثة أشهر المنتهية في

٣١ مارس ٢٠٢٣      ٣١ مارس ٢٠٢٢

٣١٧٠.٢٦٧      ١٩٤١٣.٣٧٨

صافي أرباح الفترة

إجمالي الدخل الشامل

إجمالي الدخل الشامل الأخر

٣١٧٠.٢٦٧

١٩٤١٣.٣٧٨

الإيضاحات المرفقة متممة لهذه القوائم المالية الدورية وتقرأ معها.

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"  
قائمة التغيير في حقوق الملكية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣  
(جميع المبالغ بالجنه المصري)

إيضاح رقم	رأس المال المصدر والمدفوع	الإحتياطيات	مرحلة	صافي أرباح الفترة العام	توزيعات أرباح دورية	الإجمالي
	٣٣٣ ٧٧١ ٣٠٠	٣١٠ ٠٥٥ ٤٣٦	٧٨ ٨٩٣ ٠٣٦	١٨٠ ١٥٠ ٨٠٦	--	٩٠٢ ٨٧٠ ٥٧٨
الرصيد في ١ يوليو ٢٠٢١ كما أصدرت	--	--	(٢١٤ ٩٩٢ ١٢٩)	--	--	(٢١٤ ٩٩٢ ١٢٩)
إثر تطبيق معيار المحاسبة المصري (رقم ٤٧) "الحسابات الائتمانية المتوقعة"	--	--	(٢٤٧٥ ٧١٤)	--	--	(٢٤٧٥ ٧١٤)
إثر تطبيق معيار المحاسبة المصري (رقم ٤٩) "عقد القاجر"	--	--	(٢١ ٥٧٥ ٧٥٤)	--	--	(٢١ ٥٧٥ ٧٥٤)
توزيعات على الأرباح المرحلة	--	--	(١٦٠ ١٥٠ ٥٩١)	١٨٠ ١٥٠ ٨٠٦	--	٦٦٣ ٨٢٦ ٩٨١
الرصيد في ١ يوليو ٢٠٢١ كيعه التعميل	٣٣٣ ٧٧١ ٣٠٠	٣١٠ ٠٥٥ ٤٣٦	--	--	--	٦٠٣ ٢٣٩ ٩٨١
بيود الدخل الضامل	--	--	--	١٠٣ ٢٣٩ ٩٨١	--	١٠٣ ٢٣٩ ٩٨١
صافي أرباح الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	--	--	--	١٦٢ ١٣٥ ٧٢٦	--	١٦٢ ١٣٥ ٧٢٦
إجمالي الدخل الضامل	--	--	--	(١٥٣ ١٣٤ ٦٠٦)	--	(١٥٣ ١٣٤ ٦٠٦)
معاملات مع مساهمي الشركة	--	--	--	(١٨٠ ١٥٠ ٨٠٠)	--	(١٨٠ ١٥٠ ٨٠٠)
محول إلى أرباح مرحلة	--	--	٤٩ ٥٩٦ ٧٨٢	--	(٤٩ ٥٩٦ ٧٨٢)	--
توزيعات أرباح عن السنة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١	--	--	--	--	--	--
المحول للاحتياطيات	--	--	--	--	--	--
المحور للاحتياطيات	--	--	--	--	--	--
توزيعات أرباح دورية*	--	--	--	--	--	--
إجمالي معاملات مع مساهمي الشركة	--	--	٩ ٠٠١ ١٢٠	(١٨٠ ١٥٠ ٨٠٦)	(٣٧٩ ٤٥٢ ٥١٢)	(٤٨٢ ٩٩٠ ٨٣٦)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣٣٣ ٧٧١ ٣٠٠	٣٧٧ ٦٦٦ ٧٩٨	(١٥١ ١٤٩ ٤٤١)	٦٠٣ ٢٣٩ ٩٨١	(٣٧٩ ٤٥٢ ٥١٢)	٧٨٤ ٠٧٦ ١٢٦
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣	٣٣٣ ٧٧١ ٣٠٠	٣٧٧ ٦٦٦ ٧٩٨	(١٥١ ١٤٩ ٤٤١)	٦٠٣ ٢٣٩ ٩٨١	(٣٧٩ ٤٥٢ ٥١٢)	٧٨٤ ٠٧٦ ١٢٦
بيود الدخل الضامل	--	--	--	١٩ ٤١٣ ٣٧٨	--	١٩ ٤١٣ ٣٧٨
صافي أرباح الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣	--	--	--	١٩ ٤١٣ ٣٧٨	--	١٩ ٤١٣ ٣٧٨
إجمالي الدخل الضامل	--	--	--	٣٧٩ ٤٥٢ ٥١٢	--	٣٧٩ ٤٥٢ ٥١٢
معاملات مع مساهمي الشركة	--	--	٢٢٣ ٧٨٧ ٤٦٩	(٦٠٣ ٢٣٩ ٩٨١)	٣٧٩ ٤٥٢ ٥١٢	--
محول إلى أرباح مرحلة	--	--	--	--	--	--
إجمالي معاملات مع مساهمي الشركة	--	--	٢٢٣ ٧٨٧ ٤٦٩	(٦٠٣ ٢٣٩ ٩٨١)	٣٧٩ ٤٥٢ ٥١٢	--
الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٣	٣٣٣ ٧٧١ ٣٠٠	٣٧٧ ٦٦٦ ٧٩٨	٧٢ ٦٣٨ ٠٢٨	١٩ ٤١٣ ٣٧٨	--	٨٠٣ ٤٨٩ ٥٠٤

\* بناء على قرار الجمعية العامة العادية المنعقدة في ١٧ ديسمبر ٢٠٢٢ - فقد تقرر توزيع أرباح دورية وفقا للقرارات المالية الدورية المعملة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ - إيضاح (٣٦).

الإيضاحات المرفقة متممة لهذه القوائم المالية الدورية وكلاهما معا.

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"  
قائمة التدفقات النقدية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣  
(جميع المبالغ بالجنيه المصري)

عن الثلاثة أشهر المنتهية في	إيضاح رقم
٣١ مارس ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣
٣٨٠٤١٣٤	٢٧٩٤٣٧٤٥
١٧٠٤٢٩١	١٩٣٩٧٥٨
-	١٠٠٠٠٠٠٠
(٦٣٨٢٤١)	٧٣١٤٥١٨
٤٨٧٠١٨٤	٤٧١٩٨٠٢١
(٨١٧٥٧٤٥)	(٣١٨١٢٩٩٣)
٤٢٣٨٩٩١٢	٦٠٧٨٩٢٧٠
(١٥٨٠٥٩٤٨٠)	(٢٧٢٩٩٠٦٥٦)
(١١٨٩٧٥١٢٩)	(١٩٦٨١٦٣٥٨)
(٥٩٢١٢٥)	(١٣٧٨٥)
١٤٨٩٣٤١٨	٣١٦٨٠٣٦٥
١٤٣٠١٢٩٣	٣١٦٦٦٥٨٠
٥٣٠٢٩٠٧٢	٧٧٣٨٨٦١٩
-	(٨٢٣٣٦٥٩١)
(٥٠٥٢٢٥٩٥)	(٦٩٥٥٣٥٠٩)
٢٥٠٦٤٧٧	(٧٤٥٠١٤٨١)
(١٠٢١٦٧٣٥٩)	(٢٣٩٦٥١٢٥٩)
٢١٩٢٤٣٦٥١	٤٩٨١٣٦٦٠١
١١٧٠٧٦٢٩٢	٢٥٨٤٨٥٣٤٢ (١٤)

التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية

صافي أرباح الفترة قبل الضرائب

تعديلات لتسوية صافي أرباح الفترة مع التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل

الإهلاك

مخصص استكمال مرافق

صافي المصروفات التمويلية

التغير في :-

المخزون

عملاء واوراق قبض ومديون وارصدة مدينة آخري

موردون واوراق دفع ودائنون وارصدة داننة آخري

صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل

التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار

(مدفوعات) لاقتناء اصول ثابتة

فوائد مقبوضة

صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الإستثمار

التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية

مقبوضات من القروض وبنوك سحب على المكشوف

توزيعات ارباح مدفوعة

فوائد مدفوعة

صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل

صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال الفترة

النقدية وما في حكمها في أول الفترة

النقدية وما في حكمها في آخر الفترة

لأغراض إعداد التدفقات النقدية:-

تم إستبعاد مبلغ ٨٨٧ ٣٣١ ٤ جنيه مصري عبارة عن الخسائر الإئتمانية المتوقعة علي النقدية وما في حكمها في ٣١ مارس ٢٠٢٣.

الإيضاحات المرفقة متممة لهذه القوائم المالية الدورية وتقرأ معها.

تم إعدادها من قبل

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
إيضاحات متممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣  
(جميع المبالغ بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١. نبذة عن الشركة

اسم الشركة:

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير، إحدى الشركات التابعة للشركة قابضة 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:

انشئت 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 الاعمال 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 فى ٥ / ٥ / ١٩٩٤ وتأشيرة رقم ٩٢٦٢ فى ١٦ / ٦ / ٢٠٢١، وفي ٢٠٢١/٩/١ 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 فى السجل التجارى رقم ٢٠٥٨٨ فى ١٤ / ١٢ / ٢٠٢١.

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣  
(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 ٢٥ / ٧ / ١٩٩٦ 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 ٩٤٤ ٧٦٠ 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 اسميه 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 اسمى عادى نقدى بقيمة اسميه للسهم واحد جنيه مصري بعد تعديلها، 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 بقيمه 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 نقدى 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 المالية 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 بقيمه 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 / ١ / ٢٠٢٠ على اصدار الشركة لعدد (٨٩٠ ٠٥٦ ٨٠٠) سهم عادى نقدى بقيمه اسميه للسهم ٠,٢٥ جنيه مصري وقيمه اجمالية للاصدار ٢٠٠ ٢٢٢ ٥١٤ جنيه مصري مسددة بالكامل من الارباح المرحله الظاهرة بالقوائم المالية للشركة في ٣٠ / ٦ / ٢٠١٩ ليصبح راس المال المصدر والمدفوع ٣٠٠ ٣٣٣ ٧٧١ جنيه مصري بدلا من ١٠٠ ٢٥٧ ١١١ جنيه مصري.
- بتاريخ ١٢ / ٢ / ٢٠٢٠ تمت موافقة لجنة قيد الاوراق المالية بالبورصة المصرية على زيادة راس مال الشركة المصدر والمدفوع من ١٠٠ ٢٥٧ ١١١ جنيه مصري الى ٣٠٠ ٣٣٣ ٧٧١ 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 التجارى بموجب التأشير رقم ١ ٣٠٧ فى ٢٦ / ١ / ٢٠٢٠.

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣  
(جميع المبالغ بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

موقف الشركة من التقييم والجهة التي قامت بالتقييم:

قامت الشركة بالانتهاء من تقييم اصولها 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 بالاضافة لقيام الشركة القابضة ببيع عدد ٩٠.٠٠٠ الف سهم خلال شهر مايو ٢٠٠٧.

القيمة السوقية للسهم:

بلغت القيمة السوقية للسهم فى ٢٠٢٣ / ٣ / ٣١ مبلغ ٨,٩١ جنيه مصري للسهم وبذلك تكون قيمة راس المال السوقى فى ٢٠٢٣ / ٣ / ٣١ كما يلى:

القيمة الاسمية للسهم	عدد الاسهم	سعر السهم فى البورصة فى ٢٠٢٣ / ٣ / ٣١	قيمة راس المال السوقى فى ٢٠٢٣ / ٣ / ٣١
٠,٢٥ جنيه مصري	١ ٣٣٥ ٠٨٥ ٢٠٠	٨,٩١ جنيه مصري	١١٨٩٥٦٠٩١٣٢ جنيه مصري

العمالة:

بلغ عدد العاملين فى ٢٠٢٣ / ٣ / ٣١ عدد (١ ١٧٨) عامل مقابل عدد (١ ١٩٥) عامل فى ٢٠٢٢ / ١٢ / ٣١ موزعه كما يلى:

البيان	عدد العاملين فى ٢٠٢٣ / ٣ / ٣١		عدد العاملين فى ٢٠٢٢ / ١٢ / ٣١	
	كلى	جزئى	كلى	جزئى
درجات دائمة	-	١ ١٧٤	-	١ ١٩٠
عقود مؤمن عليها	-	١	-	١
اجمالى العماله الدائمة	-	١ ١٧٥	-	١ ١٩١
العماله العرضيه	-	-	-	-
رواتب مقطوعه	-	١	-	١
مساعد رئيس مجلس الادارة	-	١	-	١
عقود استشارة	-	١	-	٢
المعارون من خارج الشركة	-	-	-	-
اجمالى عدد العاملين	-	١ ١٧٨	-	١ ١٩٥

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

تنفيذا لإحكام القانون رقم ٩٣ لسنة ٢٠٠٠ قامت الشركة ببيع أسهمها فى نظام الحفظ المركزى لدى شركة مصر للمقاصة والإيداع والقيود 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 بأجراء النشر اللازم بالصحف اليومية لإعلام المساهمين بذلك .

- تم اعتماد القوائم المالية الدورية من مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٣ مايو ٢٠٢٣ .

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣  
(جميع المبالغ بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

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 والالتزامات 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 والالتزامات، وبالتالي إن النتائج الفعلية قد تختلف عن تلك التقديرات.

- يتم مراجعة التقديرات والإفتراضات المتعلقة بها بصورة مستمرة، كما يتم الإقرار 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 الالتزام بالمعايير المحاسبية و القوانين

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 والالتزامات والإيرادات والمصروفات. تعد التقديرات والإفتراضات المتعلقة بها في ضوء الخبرة السابقة وعوامل أخرى متنوعة. هذا وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

- يتم إعداد مراجعة التقديرات والإفتراضات المتعلقة بها بصفة دورية.

- يتم الإقرار 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 أساس القيمة السوقية للأداة المالية أو لأدوات مالية مثيلة في تاريخ القوائم المالية الدورية بدون خصم أي تكاليف بيع مستقبلية مقدرة. يتم تحديد قيم الأصول المالية بأسعار الشراء الحالية لتلك الأصول، بينما يتم تحديد قيمة الالتزامات المالية بالأسعار الحالية التي يمكن أن تسوى بها تلك الالتزامات.

- في حالة عدم وجود سوق نشطة لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية فإنه يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام أساليب التقييم المختلفة، مع الأخذ في الاعتبار 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 أساس 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 الجيدة للاسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
تابع الإيضاحات المعممة للقوائم المالية الوردية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣  
(تجمع المبالغ بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٤- أصول ثابتة

الإجمالي	وسائط نقل و انتقال	اثاث	عدد و أدوات	ألات و معدات	مباني	أراضي	البيان
٨٧٤٨١٥٦٠	١٠١٣٣٦٤٢	١٤٣٥٤٩١٢	٤٧٠٥٩٩	١٩٨٣٨٨٦	٦٠٤٤٣٨٥٦	٩٤٦٦٥	التكلفة في ١ يوليو ٢٠٢٠
٢٤٤١١٠٣	٣٥٠٠٠٠	١٣٢٠٧٥٣	--	٩٢٣٣٢	--	٦٧٨٠١٨	إضافات خلال الفترة
( ٦٢١٦٣٢ )	( ٥٢٨٤٤٨ )	( ٢٨٠١٤ )	( ١٣٦٧٧ )	( ١٥٣٢٠ )	--	( ٢٦١٦٦ )	استيعادات خلال الفترة
٨٩٣٠١٠٤١	٩٩٥٥١٩٤	١٥٦٣٧٦٥١	٤٥٦٩٢٢	٢٠٦٠٨٩٨	٦٠٤٤٣٨٥٦	٧٤٦٥٢٠	التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
١٣٩٠٣	--	١٣٩٠٣	--	--	--	--	الإضافات خلال الفترة
٨٩٣١٤٩٤٤	٩٩٥٥١٩٤	١٥٦٥١٥٥٤	٤٥٦٩٢٢	٢٠٦٠٨٩٨	٦٠٤٤٣٨٥٦	٧٤٦٥٢٠	التكلفة في ٣١ مارس ٢٠٢٣
٣٥٩٩٦٣٢٧	٩١٣٥٢٢٩	١٠٨٧٢١٨٢	٣٧٩٧٧٥	١٨٤٣١٣٨	١٣٧٦٦٠٠٣	--	مجمع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٨٤٤٠٧٧	١٩٢٣٩٦	٢١٨٥٥٣	٤٩٨٣	٤٧٣٤	٤٢٣٤١١	--	إهلاك الفترة
٣٦٨٤٠٤٠٤	٩٣٢٧٦٥	١١٠٩٠٧٣٥	٣٨٤٧٥٨	١٨٤٧٨٧٢	١٤١٨٩٤١٤	--	مجمع الإهلاك في ٣١ مارس ٢٠٢٣
٥٢٤٧٤٥٤٠	٦٢٧٥٦٩	٤٥٦٠٨١٩	٧٢١٦٤	٢١٣٠٢٦	٤٦٢٥٤٤٤٢	٧٤٦٥٢٠	صافي القيمة الدفترية في ٣١ مارس ٢٠٢٣
٥٣٣٠٤٧١٤	٨١٩٩٦٥	٤٧٨٥٤٦٩	٧٧١٤٧	٢١٧٧٦٠	٤٦٦٧٧٨٥٣	٧٤٦٥٢٠	صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢



شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣  
(جميع المبالغ بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٥- مشروعات تحت التنفيذ

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	
١١٤	٠	توسعات بمبنى الإدارة العامة (الاطفاء الالى)
٢٠.٠٠٠	٢٠.٠٠٠	مشروع تطوير غرناطة
٢٢٥.٠٠٠	٢٢٥.٠٠٠	مشروع تطوير المنتزة
١٩٠٥٧٨٩	١٩٠٥٧٨٨	مشروع الحاسب المتكامل
<u>٢١٥٠٩٠٣</u>	<u>٢١٥٠٧٨٨</u>	

٦- اصول غير ملموسة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	
--	٥٤٧١٠٨٦	التكلفة في ١ يناير
٥٤٧١٠٨٦	--	أضافات خلال الفترة
<u>٥٤٧١٠٨٦</u>	<u>٥٤٧١٠٨٦</u>	رخصة برنامج ERP المملوك للشركة القابضة
--	(٢٧٣٥٥٤٢)	التكلفة في ١ يناير
(٢٧٣٥٥٤٢)	(٢٧٣٥٥٥)	مجمع الاستهلاك في ١ يناير
<u>(٢٧٣٥٥٤٢)</u>	<u>(٣٠٠٩٠٩٧)</u>	الاستهلاك خلال الفترة
٢٧٣٥٥٤٤	٢٤٦١٩٨٩	مجمع الاستهلاك في ٣١ مارس ٢٠٢٣ / ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
<u>٢٧٣٥٥٤٤</u>	<u>٢٤٦١٩٨٩</u>	صافي القيمة الدفترية في ٣١ مارس ٢٠٢٣ / ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٧- إستثمار عقارى

الإجمالي	مباني	أراضي	البيان
٦٢٤٢٠٢١٣	٦٠٥٠٤٧٣٣	١٩١٥٤٨٠	التكلفة في ١ يوليو ٢٠٢١
٢٦١٦٤	--	٢٦١٦٤	اضافات خلال الفترة
<u>(٦٨٧٥٩٥)</u>	<u>(٩٥٧٧)</u>	<u>(٦٧٨٠١٨)</u>	استبعادات خلال الفترة
٦١٧٥٨٧٨٢	٦٠٤٩٥١٥٦	١٢٦٣٦٢٦	التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٦١٧٥٨٧٨٢	٦٠٤٩٥١٥٦	١٢٦٣٦٢٦	التكلفة في ٣١ مارس ٢٠٢٣
١٩٨٣٠٨٠٣	١٩٨٣٠٨٠٣	--	مجمع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٨٢٢١٢٩	٨٢٢١٢٩	--	إهلاك الفترة
<u>٢٠٦٥٢٩٣٢</u>	<u>٢٠٦٥٢٩٣٢</u>	<u>--</u>	مجمع الإهلاك في ٣١ مارس ٢٠٢٣
٤١١٠٥٨٥٠	٣٩٨٤٢٢٢٤	١٢٦٣٦٢٦	صافي القيمة الدفترية في ٣١ مارس ٢٠٢٣
<u>٤١٩٢٧٩٧٩</u>	<u>٤٠٦٦٤٣٥٣</u>	<u>١٢٦٣٦٢٦</u>	صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣  
(جميع المبالغ بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٨- إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	شركة النصر للاستثمار العقاري*
٢٤ ٠٠٠ ٠٠٠	٢٤ ٠٠٠ ٠٠٠	
٢٤ ٠٠٠ ٠٠٠	٢٤ ٠٠٠ ٠٠٠	

\*قامت الشركة ببيع حصتها في شركة النصر للتطوير العقاري والبالغ قدرها ٢٠٪ من رأس 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.

٩- استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	سندات حكومية مودعه في بنك الاستثمار القومي
١٠٧ ٤٥٩	١٠٧ ٤٥٩	

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

١٠- مخزون

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	خامات
٥٣٨	٥٣٨	وقود والزيوت
١٥٩ ٦٣٦	٧٩ ٩٣١	قطع غيار ومهمات
٢٢ ٢٠٤ ٢٥٣	٢٤ ٠٤٩ ٥٣٤	مخلفات وخردة
٣ ١٢٦	٣ ١٧٢	وحدات غير تامة
٢ ٢٤٥ ٤٣٦ ٩٩٠	٢ ٣٠٦ ٠٤٢ ٩٨٧	وحدات تامة *
١٧٥ ٢٠٥ ٧١٢	١٧٥ ٢٠٥ ٧١٢	
٢ ٤٤٣ ٠١٠ ٢٥٥	٢ ٥٠٥ ٣٨١ ٨٧٤	

ملحوظة هامة:

\* لم تتأثر القوائم المالية في ٣١ مارس ٢٠٢٣ بتكلفة ٠,٧١٠ كم مسطح زائد بارض مدينة هليوبوليس الجديدة عن مساحة القرار الجمهورى رقم ٩٣ لسنة ١٩٩٥ وفقاً 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 ١,٠٥٨ مليار جنيه مصري فى ضوء مطالبة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بتاريخ ٢٠٢١/٢/١٤

\* كما ورود خطاب من جهاز الشرق بقيمة المساحات الزائدة وتم الرد من الشركة بان هناك مساحات مستقطعة يجب اسنزالها من المساحات الزائدة وتم عقد اجتماع مع السيد المهندس / معاون وزير الاسكان والمشراف على قطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بتاريخ ٢٠٢٢/١/٢٦ بحضور العضو المنتدب والرئيس التنفيذى للشركة القابضة وبحضور المسؤولين الفنيين والقانونيين بالشركة .

\* 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 حالياً 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 أرض المدينة وما زال التواصل مستمر لاستعجال 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 واخرها بتاريخ ٢٠٢٢/١/٣١، واخطرات الهيئة جهاز الشروق بجزء منها بمسطح ٦٠,٠٨ فدان ، كما تم مخاطبة السيد المشراف على قطاع التخطيط والمشروعات بشأن ذات الموضوع بكتاب الشركة المورخ فى ٢٠٢٢/١١/٢٩ لم يرد الشركة رد حتى تاريخه .

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣  
(جميع المبالغ بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

\* كما لم تتأثر القوائم المالية بالتعويضات عن ارض الشركة المنزوعة 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.

\* اما بالنسبة للمصطحات التى صدر بشأنها القرار الجمهورى ٣٠٥ لسنة ٢٠١٧ باطفاء صفة النفع العام عليها بمنطقتى هليوبوليس والقاهرة الجديدة حتى تاريخه لم يتم استصدار قرار نزع الملكية حتى تتمكن الشركة من السير فى اجراءات المطالبة بالتعويضات اللازمة كما انه من المتوقع ان تزيد قيمة التعويضات عن المساحة المنزوعة عن قيمة المساحة الزائدة

١١- عملاء واوراق قبض (بالصافي)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	
١ ٩١٢ ٠٢٨ ٤٧١	١ ٨٣٢ ٣٢٧ ٥٦٥	عملاء*
٣٤٣ ٤٥٨ ٢١٢	٣٣٤ ٥٨٣ ٧٩٧	اوراق القبض *
<u>٢ ٢٥٥ ٤٨٦ ٦٨٣</u>	<u>٢ ١٦٦ ٩١١ ٣٦٢</u>	
		<b>يخصم:</b>
(٣٩٢ ٣٣٦ ٥١٦)	(٣٧٤ ٢٣٣ ٥٠٦)	فوائد تقسيط مؤجلة
(٣٠٥ ٥٥٦ ٥٠٠)	(٣٠٥ ٥٥٦ ٥٠٠)	خسائر إئتمانية متوقعة
<u>١ ٥٥٧ ٥٩٣ ٦٦٧</u>	<u>١ ٤٨٧ ١٢١ ٣٥٦</u>	

\* يتضمن رصيد العملاء شيكات مرتدة بمبلغ ٧٤١ ٦٧٥ ١٢٩ جنيه مصري ضمن رصيد العملاء.

\* يتضمن الحساب على اوراق قبض شيكات تحت التحصيل (طرف البنوك) ٧٣٦ ٦٨٧ ١٥٥ جنيه مصري في ٣١ مارس ٢٠٢٣ مقابل ٥٩٩ ٧٩٠ ١٦٤ مبلغ جنيه مصري فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ آجال أستحقاقها تنتهى فى عام ٢٠٢٧

١٢- مدينون متنوعون وأرصدة مدينة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	
١ ٦٤٦ ١٢١	١ ٦٤٦ ١٢١	رصيد تأمينات لدى الغير
٢ ٢٥٣ ٠٨٩	٢ ٨٥٥ ٣٣١	مديونيات مستحقة طرف بعض النوادى والمنشآت الترفيهيه
١٥٧ ٤٨٤	١٥٧ ٤٨٤	هيئة التأمينات الاجتماعيه
٢٦ ٢٥٤ ٦٨٣	٢٦ ٢٥٧ ٥٠٩	عهد طرف شركة توزيع كهرباء القاهرة
٧٥٠ ٤٤٣	١ ٥١٩ ٦١٨	رصيد العهد طرف بعض العاملين
٩٤٤ ٢٤٣	٩٤٤ ٢٤٣	مديونيات طرف بعض شركات المقاولات
١٣ ٥٢٨ ٤٣٤	١٥ ١٢٦ ٤٤٩	حسابات تحت التسوية طرف بعض الافراد والجهات
١ ٩٧١ ٨٢٩	٢ ٠٠٨ ٢٢٥	ايرادات مستحقة التحصيل
٥٥ ٦٣٨	٥٥ ٦٣٨	حسابات دائنه من المصالح والهيئات
<u>٤٧ ٥٦١ ٩٦٤</u>	<u>٥٠ ٥٧٠ ٦١٨</u>	
		<b>(يخصم) :</b>
(٥٨٢ ٣٧١)	(٥٨٢ ٣٧١)	خسائر إئتمانية متوقعة
<u>٤٦ ٩٧٩ ٥٩٣</u>	<u>٤٩ ٩٨٨ ٢٤٧</u>	

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣  
(جميع المبالغ بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٣- مستحق علي أطراف ذو علاقة - الشركات القابضة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	
٢٣ ٥٧٢ ٢٧٣	٢٣ ٥٧٢ ٢٧٣	الشركة القابضة للتشييد والتعمير
<u>٢٣ ٥٧٢ ٢٧٣</u>	<u>٢٣ ٥٧٢ ٢٧٣</u>	

١٤- دفعات مقدمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	
١٢١ ٣٧٣ ٢٢٨	١٣٠ ٢٧١ ٧٩٢	رصيد الموردين المدين
٥٨ ٢٠١ ١٦٤	٥٥ ٩٧٦ ٩٨٧	مصروفات مدفوعة مقدما
<u>١٧٩ ٥٧٤ ٣٩٢</u>	<u>١٨٦ ٢٤٨ ٧٧٩</u>	
(١٤ ٧٩١ ٣٢٠)	(١٤ ٧٩١ ٣٢٠)	خسائر إئتمانية متوقعة
<u>١٦٤ ٧٨٣ ٠٧٢</u>	<u>١٧١ ٤٥٧ ٤٥٩</u>	

١٥- نقدية وما في حكمها

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	
١٧٥ ٠٠٠ ٠٠٠	١٧٥ ٠٠٠ ٠٠٠	ودائع
٣٢٣ ١٣٣ ٣٦٩	٨٢ ٦٥٥ ٤٨٩	حسابات جاريه بالبنوك
٣ ٢٣٢	٨٢٩ ٨٥٣	النقدية بالصندوق
<u>٤٩٨ ١٣٦ ٦٠١</u>	<u>٢٥٨ ٤٨٥ ٣٤٢</u>	رصيد النقدية وما في حكمها كما تم عرضها بقائمة التدفقات النقدية
(٤ ٣٣١ ٨٨٧)	(٤ ٣٣١ ٨٨٧)	(يخصم) :
<u>٤٩٣ ٨٠٤ ٧١٤</u>	<u>٢٥٤ ١٥٣ ٤٥٥</u>	خسائر إئتمانية متوقعة

١٦- 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 سهم) بقيمة اسمية ٢٥ قرش للسهم وجميعها اسهم نقدية مسددة بالكامل موزعة في ٣١ مارس ٢٠٢٣ كما يلي :

النسبة	القيمة الاسمية	عدد الأسهم	
٪٧٢,٢٥	٢٤١ ١٥٣ ٤٠١	٩٦٤ ٦١٣ ٦٠٤	الشركة القابضة للتشييد والتعمير
٪٢٧,٧٥	٩٢ ٦١٧ ٨٩٩	٣٧٠ ٤٧١ ٥٩٦	مساهمون متنوعون (أسهم للجمهور)
٪١٠٠	٣٣٣ ٧٧١ ٣٠٠	١ ٣٣٥ ٠٨٥ ٢٠٠	

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣  
(جميع المبالغ بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٧- الإحتياطيات		
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	
١٠٧ ٩٣٩ ٠٦٤	١٠٧ ٩٣٩ ٠٦٤	إحتياطي قانوني
١٨٢ ٠٧٢ ٤٤٨	١٨٢ ٠٧٢ ٤٤٨	إحتياطي نظامي
٣ ٠٩٢ ٠٠١	٣ ٠٩٢ ٠٠١	إحتياطي رأس مالي
٧٩٠ ٥٧٤	٧٩٠ ٥٧٤	إحتياطي يستثمر في سندات حكومية
٤٠ ٥٢١ ٠٩٣	٤٠ ٥٢١ ٠٩٣	إحتياطي تمويل المشروعات الاستثمارية
٣٧ ٩٥٧ ٧٨٥	٣٧ ٩٥٧ ٧٨٥	إحتياطي عام
٢ ٤٣١ ٢٦٠	٢ ٤٣١ ٢٦٠	إحتياطي ارتفاع اسعار اصول
٦٦١ ٧٠٢	٦٦١ ٧٠٢	إحتياطي غير عادي
٢ ٢٠٠ ٨٧١	٢ ٢٠٠ ٨٧١	إحتياطي اسهم خزينة
<u>٣٧٧ ٦٦٦ ٧٩٨</u>	<u>٣٧٧ ٦٦٦ ٧٩٨</u>	

وبالنسبة للإحتياطيات الأخرى تتمثل فيما يلي:

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

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣  
(جميع المبالغ بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٨- قروض طويلة الأجل من البنوك

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	
١٠٩٩ ٠٠٠ ٠٠٠	٨٦٤ ٠٠٠ ٠٠٠	قرض بنك القاهرة*
١٢٣ ٦٧٥	١٢٣ ٦٧٥	قرض بنك الاستثمار القومي**
١٤٤ ٤٦٨ ١١٦	١١٨ ٢٣٨ ٠١٨	قروض شركات ( ايجار تمويلي )
<u>١ ٢٤٣ ٥٩١ ٧٩١</u>	<u>٩٨٢ ٣٦١ ٦٩٣</u>	

(يخصم): أقساط قروض تستحق خلال عام

٢٣٥ ٠٠٠ ٠٠٠	(٢٣٥ ٠٠٠ ٠٠٠)	
(١١٣ ٩٤٠ ٣٨٩)	(٨٧ ٧١٠ ٢٩١)	قرض بنك القاهرة
(٦٧ ٩٧٤)	(٦٧ ٩٧٤)	قروض شركات ( ايجار تمويلي )
<u>(٣٤٩ ٠٠٨ ٣٦٣)</u>	<u>(٣٢٢ ٧٧٨ ٢٦٥)</u>	بنك الاستثمار القومي
<u>٨٩٤ ٥٨٣ ٤٢٨</u>	<u>٦٥٩ ٥٨٣ ٤٢٨</u>	

رصيد قروض طويلة الأجل

ويتمثل رصيد قروض طويلة الأجل فيما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	
٨٦٤ ٠٠٠ ٠٠٠	٦٢٩ ٠٠٠ ٠٠٠	قرض بنك القاهرة
٥٥ ٧٠١	٥٥ ٧٠١	قرض بنك الاستثمار القومي
٣٠ ٥٢٧ ٧٢٧	٣٠ ٥٢٧ ٧٢٧	قروض شركات ( ايجار تمويلي )
<u>٨٩٤ ٥٨٣ ٤٢٨</u>	<u>٦٥٩ ٥٨٣ ٤٢٨</u>	

\* قرض بنك القاهرة

- تاريخ عقد القرض / ديسمبر ٢٠١٨
- شرائح استلام القرض :
- الشريحة الأولى ٩٠٠ مليون جنيه تم استخدامها في سداد تكاليف المرافق لمدينة هليوبوليس .
- الشريحة الثانية ٢٠٠ مليون جنيه تم استخدامها في سداد تسهيلات قصيرة الأجل والتي تم استخدامها لتطوير مشروعات الشركة .
- الشريحة الثالثة ١٠٠ مليون جنيه تم استخدامها في 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 تنتهي في مارس ٢٠٢٢ .
- عدد الاقساط حتى نهاية عقد القرض : ( ٥ ) اقساط متساوية تبدأ من مارس ٢٠٢٢ حتى مارس ٢٠٢٦ .

\*\* قرض بنك الاستثمار القومي .

قيمة القسط المستحق ٢٠٢٣	الرصيد في ٢٠٢٣/٣/٣١	اصل القرض	سنة القرض
١٠ ٧١٢	١٠ ٧١١	١٥٠ ٠٠٠	٩٣/٩٢
٤ ٧١٣	٤ ٧١٤	٦٦ ٠٠٠	٩٣/٩٢
٥٢ ٥٤٩	١٠٨ ٢٥٠	٧٨٠ ٠٠٠	٩٤/٩٣
<u>٦٧ ٩٧٤</u>	<u>١٢٣ ٦٧٥</u>		

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣  
(جميع المبالغ بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٩- تكلفة استكمال المرافق ( اراضي ومباني )

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣
٧٢٧ ١١٧ ٥٠٤	٧٣٧ ٤٤٧ ٧٧٩
<u>٧٢٧ ١١٧ ٥٠٤</u>	<u>٧٣٧ ٤٤٧ ٧٧٩</u>

تكلفة استكمال المرافق ( اراضي ومباني )

٢٠- التزامات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣
٥٢ ٧٤٠ ٣٣٠	٢٠ ٥٨٩ ٦٢٠
١٠ ٧٥٩ ٣٥٨	١٠ ٦٦٧ ٤١٣
٢٦ ٣٨٩ ٠٠٣	٢٩ ٣٢٣ ١٦١
١٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠	١٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠
١٨٢ ٥٣٤ ١٧٣	١٦٨ ٧٧١ ١٠٧
١٦ ٧١٨ ٤٩٨	٨ ١٠٩ ٤٦٩
<u>٣٨٩ ١٤١ ٣٦٢</u>	<u>٣٣٧ ٤٦٠ ٧٧٠</u>

رصيد حساب ضمان أعمال محتجز من شركات المقاولات  
فائض نسبة الـ ١٠٪ من أرباح العاملين  
التزامات استكمال مرافق  
سوديك  
مبيعات انتاج غير تام  
شركات مقاولات ( ضمان أعمال )

٢١- المخصصات والخسائر الإئتمانية المتوقعة

١.٢١ مخصصات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣
٧٠ ٣٤٠ ٦٢٦	٧٠ ٣٤٠ ٦٢٦
٤ ٢٣٠ ٠٠٠	٤ ٢٣٠ ٠٠٠
٤٤ ٦٩٨ ٦٥٥	٥٤ ٦٩٨ ٦٥٥
٤٦٩ ٥١٠	٤٦٩ ٥١٠
<u>١١٩ ٧٣٨ ٧٩١</u>	<u>١٢٩ ٧٣٨ ٧٩١</u>

مخصص الضرائب المتنازع عليها  
مخصص المطالبات والمنازعات ( القضايا )  
مخصص استكمال مرافق المدن الجديدة  
مخصص مصروفات اضافية ( فروق أسعار )

تتمثل حركة المخصصات خلال الفترة كما يلي:-

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣
٦١ ٥٠١ ٨٦١	١١٩ ٧٣٨ ٧٩١
٦٣ ١٢٨ ٩٩٧	١٠ ٠٠٠ ٠٠٠
(٤ ٨٩٢ ٠٦٧)	--
<u>١١٩ ٧٣٨ ٧٩١</u>	<u>١٢٩ ٧٣٨ ٧٩١</u>

الرصيد في أول الفترة  
المكون خلال الفترة  
المستخدم من المخصص

يتمثل المخصص في قيمة مطالبات عن التزامات غير محددة التوقيت أو المقدار فيما يتعلق بأنشطة الشركة وتقوم الإدارة بمراجعة تلك المخصصات دورياً وتعديل مبلغ المخصص وفقاً لآخر التطورات والمناقشات والاتفاقيات مع تلك الأطراف ولم يتم الإفصاح عن المعلومات المعتاد نشرها حول المخصصات نظراً لأن إدارة الشركة تعتقد بأن قيامها بذلك قد يؤثر بشدة على نتائج المفاوضات مع تلك الأطراف.

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣  
(جميع المبالغ بالجنه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢.٢١ الخسائر الإئتمانية المتوقعة

الأجمالي	نقدية وما في حكمها	دفعات مقدمة	مدينون متنوعون	عملاء وأوراق قبض	
(٣٢٥ ٢٦٢ ٠٧٨)	(٤ ٣٣١ ٨٨٧)	(١٤ ٧٩١ ٣٢٠)	(٥٨٢ ٣٧١)	(٣٠٥ ٥٥٦ ٥٠٠)	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
--	--	--	--	--	(المكون) الرد خلال الفترة
(٣٢٥ ٢٦٢ ٠٧٨)	(٤ ٣٣١ ٨٨٧)	(١٤ ٧٩١ ٣٢٠)	(٥٨٢ ٣٧١)	(٣٠٥ ٥٥٦ ٥٠٠)	الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٣

٢٢- بنوك سحب على المكشوف

حد التسهيل	مليون جنيه مصري	معدل الفائدة	٣١ مارس ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
١٠٠	٣٤ ١٧٩ ٤١٢	%٢٠	٤١ ٨٢٥ ١٨٦		بنك مصر هليوبوليس
٢٥٠	٥٢ ١٩٩ ٨٠٩	%١٩,٧٥	٢٣ ٢٢٢ ٦٥٥		بنك البركة مصر - مصر الجديدة
١٠٠	٨٥ ٩٤٧ ٨٩١	%١٩,٧٥	٨٧ ٠٥٦ ٢٠٠		بنك مصر ايران للتنمية
٢٠٠	٩٧ ٠٣٩ ٨٤٤	%١٩,١٥	٦٦ ٨٨٦ ٤٣٣		البنك الاهلي المصري
٣٠٠	١٦٧ ٤٢٩ ٨٢٤	%٢١,٧٥	١٨٠ ٦٨٠ ٣١٨		البنك العربي فرع روكسي
١٠٠	٨٩ ٦٤٦ ٩٩٢	%١٣,٥	٤٩ ٣٨٤ ٣٦١		بنك سائيب Saib
	٥٢٦ ٤٤٣ ٧٧٢		٤٤٩ ٠٥٥ ١٥٣		

٢٣- موردين ومقاولين

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	
١٩ ٤٦١ ٠٦١	١٤ ٣٠٧ ٠٨٨	موردين
١٣٣ ٣٣٨ ١٣٣	١٢٤ ٠٦٩ ٥٣١	مقاولين
١٥٢ ٧٩٩ ١٩٤	١٣٨ ٣٧٦ ٦١٩	

٢٤- دائنون متنوعون وارصدة دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	
٩ ٧٣٢ ١٩٥	٣٦ ٣٨٦ ٩٧٠	عملاء دفعات مقدمة وارصدة مدينة
١٤ ٥٥٨ ٣٩٣	١٣ ٨٥٨ ٥٤٦	حسابات دائنة للمصالح والهيئات
١٤ ١٨٣ ٢٦٧	١١١ ٢٧١	مصرفات مستحقة السداد
١٠٦ ٤٤٦ ٩٩٤	١٠٨ ٤١٩ ٤٠١	تأمينات للغير*
٤٧٦ ٥٢٦	٥٠٨ ٣٥١	دائنون بمبالغ مستقطعة من العاملين
٢ ١٠٢ ٣٤٧	٢ ١٠٢ ٣٤٧	دائنو شراء اصول ثابتة
٤٦٤ ٣٢٩	١ ٢٧٢ ٢١٧	مبالغ مستقطعة من شركات المقاولات
١ ٨٥٣ ٧٣٨	١ ٩٣٦ ٨٧٢	رصيد حساب الشيكات الملغاة
٣٣ ٠٤٩ ٣٨٩	٣٠ ٥٠٢ ٣٢٤	عرايين والتزامات عقارية أخرى
٧٥٤ ٥٦٩	٧٧٥ ٢٤٥	مستحقات عاملين معلاء أمانات
٤٥٩ ٦٢٩	٣٤٩ ٧٧٩	رصيد بوالص التأمين للعاملين المتخارجين على المعاش
١٥٥ ٨٧٠ ٤٣١	١٨٧ ٠١٥ ٦٦٢	حسابات دائنة متنوعة وارصدة جاري تسويتها**
٩٨ ٥٥١ ٧٢٤	١٠٤ ١٠٧ ٤٨٧	مقابل إيجارات تحت التحصيل***
٤٣٨ ٥٠٣ ٥٣١	٤٨٧ ٣٤٦ ٤٧٢	

\* يتمثل مبلغ ١٠٨ ٤١٩ ٤٠١ جنيه مصري (تأمينات للغير) عبارة عن تأمين مزاد وتدعيم شبكات مياه وكهرباء مقابل أوراق قبض.

\*\* يتمثل مبلغ ١٨٦ ٨١٨ ٢٠٩ جنيه مصري (حسابات دائنة متنوعة) عبارة عن صيانة مرافق وإيداعات عملاء بنوك وصندوق تنمية العبور وامانات طرف المخزن وكذلك فروق فوائد العملاء المحملة على أرصدة العملاء وأوراق القبض.

\*\*\* يتمثل مبلغ ١٠٤ ١٠٧ ٤٨٧ جنيه مصري (مقابل إيجارات تحت التحصيل) عبارة عن ايجار كازينو الميرلاند والحزب الوطني.



شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣  
(جميع المبالغ بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٥- مصروف ضريبة الدخل	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣
(٦٣٣ ٨٦٧)	(٨ ٥٣٠ ٣٦٧)
(٦٣٣ ٨٦٧)	(٨ ٥٣٠ ٣٦٧)
ضريبة الدخل خلال الفترة/ العام	
١-٢٥ التزامات ضريبة الدخل المستحقة	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣
٢١٠ ٦٠٠ ٦٤٥	٢١٩ ١٣١ ٠١٢
٢١٠ ٦٠٠ ٦٤٥	٢١٩ ١٣١ ٠١٢
ضريبة الدخل المستحقة	
وفيما يلي بيان بحركة التزامات ضريبة الدخل خلال الفترة/ العام كما يلي :-	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣
٤٥ ٩٥٩ ٥٤٤	٢١٠ ٦٠٠ ٦٤٥
(٤٥ ٩٥٩ ٥٤٤)	--
٢١٠ ٦٠٠ ٦٤٥	٨ ٥٣٠ ٣٦٧
٢١٠ ٦٠٠ ٦٤٥	٢١٩ ١٣١ ٠١٢
رصيد أول الفترة/ العام	
مسدد خلال الفترة/ العام	
مكون خلال الفترة/ العام	
٢-٢٥ التزامات ضريبية مؤجلة	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣
١ ٢٨٤ ١٣٠	٥٧٨ ٣٨٠
(٧٠٥ ٧٥٠)	--
٥٧٨ ٣٨٠	٥٧٨ ٣٨٠
رصيد أول الفترة	
(إيراد) / مصروف خلال الفترة	
٢٦- أرباح مبيعات تقسيط مؤجلة	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣
٨ ٩١١ ٤٦٩	٤ ٠٨٠ ٨٦٢
٨ ٩١١ ٤٦٩	٤ ٠٨٠ ٨٦٢
أرباح مبيعات تقسيط مؤجلة*	
٢٧- إيرادات النشاط	

عن الثلاثة أشهر المنتهية في	
٣١ مارس ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣
٥٨ ٨٢٨ ١٠٥	٦٥ ٨٣٩ ٨٦٤
--	١٨ ٥٩٣ ٦٧٢
٦٦٣ ٧٣٣	٤٧٤ ٣٢٧
٤ ٠٤٨ ٧١١	٦ ٠١٠ ٨٩٩
٦٣ ٥٤٠ ٥٤٩	٩٠ ٩١٨ ٧٦٢
إيرادات مشروع المشاركة مع سوديك*	
مبيعات اراضى / مباني**	
مبيعات بضائع مشتراه (المياه)	
خدمات مباعه***	

\*ترجع الزيادة فى إيرادات سوديك الى تعديل الحد الأدنى المضمون عن الفترة من ٢٠٢٣/٣/٣ الى ٢٠٢٤/٣/٢ بقيمة ٩٣٣ ٢٥٣ ٣٢٥ جنيه مقابل مبلغ ١٠٧ ٤٠٧ ٢٣٥ عن الفترة من ٢٠٢٢/٣/٣ حتى ٢٠٢٣/٢/٢  
\*\*ترجع زيادة فى الإيرادات الارضى والمباني الى بيع عدد ٢ وحدات (فيلات) بقيمة ١٧ ٧٦٣ ٠٦٦ مقارنة بعدم بيع وحدات فى العام السابق  
\*\*\*ترجع الزيادة فى الإيرادات المحققة من الايجارات بقيمة ٢٤٦ ٣٠٣ ٥٠٥ مقابل ٣٠٧ ٣٢٨ ٣ عن نفس الفترة عن العام السابق .

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣  
(جميع المبالغ بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٨- تكلفة النشاط

عن الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣١ مارس ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	
١٩٥٠٦٢٥٣	٢١٤٤١٩١٢	تكلفة مبيعات أراضي / وحدات
١٩٥٠٦٢٥٣	٢١٤٤١٩١٢	

\* تتضمن تكلفة إيرادات النشاط تكلفة استكمال بمبلغ ٢٧٥ ٣٣٠ ١٠ جنيه مصري بالإضافة الى فوائد مرسلة على المشروعات بمبلغ ٢٩١ ٨٨٨ ٣٠ جنيه مصري .

٢٩- صافي مردودات مبيعات تعاقدات سابقة

عن الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣١ مارس ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	
١١٥٩٢٣٨٠	--	مردودات مبيعات مباني
١١٥٩٢٣٨٠	--	اجمالي مردودات مبيعات
		يخصم:
١٩٥٠٦٢٥٣	--	تكلفة مبيعات مردودات مباني
١٩٥٠٦٢٥٣	--	اجمالي تكلفة مردودات مبيعات
(٧٩١٣٨٧٣)	--	صافي مردودات مبيعات تعاقدات سابقة

٣٠- إيرادات استثمارات والفوائد

عن الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣١ مارس ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	
١١١٧٥٩٤١	١٨٧٣٧٣٦١	فوائد اراضي ومباني *
٢٥٢٧٨٨٨	٤٩٦١٧٩٥	فوائد تأخير أقساط
١١٨٩٥٨٩	٤٧٠٩٢٧١	فوائد ودائع
--	٣٢٧١٩٣٨	أخرى
١٤٨٩٣٤١٨	٣١٦٨٠٣٦٥	

\* بلغت جملة فوائد الأراضي والمباني مبلغ ١٨٧٣٧٣٦١ جنيه مصري متمثلة في فوائد أراضي بمبلغ ١٤٥٣٨٥ مليون جنيه مصري وفوائد مباني بمبلغ ١٥٩١٩٧٦ من ٢٠٢٣/١/١ الى ٢٠٢٣/٣/٣١ مقابل مبلغ ١١١٧٥٩٤١ جنيه مصري متمثلة في فوائد أراضي بمبلغ ٩٨٩٠٢٣٤ جنيه مصري وفوائد مباني بمبلغ ١٢٨٥٧٠٧ من ٢٠٢٢/١/١ الى ٢٠٢٢/٣/٣١ ويرجع الزيادة في قيمة فوائد الأراضي والمباني الى زيادة قيمة الفوائد المندمجة في الأقساط الناتجة عن بيع الأراضي عن نفس الفترة من العام السابق.

٣١- إيرادات أخرى

عن الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣١ مارس ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	
٣٣٤٥٠٧٣	٦٤٠٦٤٧٩	تعويضات وغرامات (شاملة إيرادات فسخ التعاقدات)
١١٤٠٥٤	--	ارباح بيع مخلفات
--	٢٨٥٦٦٨	ارباح فروق عملة
٥٣٣٢٥٩٢	٢٤٠٣٠١٤	إيرادات متنوعة
٨٧٩١٧١٩	٩٠٩٥١٦١	

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣  
(جميع المبالغ بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣٢- مصروفات إدارية وعمومية

عن الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣١ مارس ٢٠٢٣	٣١ مارس ٢٠٢٢	
٢٠٠٢ ١٧٧	٢٣٣٤ ١٤٦	مواد وقطع غيار
٢٣ ١٨٤ ٣٣٩	٣٥ ١٩٢ ٥٧٧	الأجور
٥٠٨٢٠٤٨	١٩٢٩ ٣٩٧	خدمات مشتراه
١٣٠٠٨٠٣	١١٤٢ ٨٩٨	الإهلاك
١٠١٠٤٥٠	١٠٧٦ ٤٩٢	ضرائب غير مباشرة
<b>٣٢ ٥٧٩ ٨١٧</b>	<b>٤١ ٦٧٥ ٥١٠</b>	

٣٣- مصروفات أخرى

عن الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣١ مارس ٢٠٢٣	٣١ مارس ٢٠٢٢	
٤١٤ ٢٤٣	٩٤ ٨٧٨	تعويضات وغرامات وتبرعات*
٤٠ ٧١٦	٣٥ ٦٩٤	مساهمة الشركة في علاج العاملين
<b>٤٥٤ ٩٥٩</b>	<b>١٣٠ ٥٧٢</b>	

٣٤- مصروفات تمويلية

عن الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣١ مارس ٢٠٢٣	٣١ مارس ٢٠٢٢	
٢ ٢٢٤ ١٧٦	--	مصروفات قطع الحوالات
٣٦ ٧٢٠ ٥٢١	١٥ ٥٣١ ٦٥٩	مصروف فوائد
<b>٣٨ ٩٤٤ ٦٩٧</b>	<b>١٥ ٥٣١ ٦٥٩</b>	

\*بلغت جملة المصروفات التمويلية من فوائد وعمليات خلال الفتره من ١/١/٢٠٢٣ حتى ٣١/٣/٢٠٢٣ مبلغ ٦٩ ٨٣٢ ٩٨٨ جنيه مصري.

أ- تم رسمة مبلغ ٣٩ ٤٧١ ٥٣٩ جنيه مصري. متمثلة في الآتي :-

١- فوائد قرض بنك القاهرة بمبلغ ١٨٧٤ ١٤١ ٣٩ جنيه مصري مرسملة طبقاً لشروط التعاقد كالتالي:-

- مبلغ ٦٥٢٣ ٦٤٥ جنيه مصري بنسبة ١٢/٢ في مشروعات الإسكان ومبلغ ٢٩ ٣٥٦ ٤٠٦ جنيه مصري بنسبة ١٢/٩ للمرافق، وتم تحميل المشروعات القائمة والمستمرة بمبلغ ٣٠ ٦٠٨ ٨١١ جنيه مصري . وتم تحميل قائمة الدخل بمبلغ ٨ ٥٣٣ ٠٦٣ جنيه مصري وذلك عن المشروعات المتوقفة والمنتهية.

- ومبلغ ٣ ٢٦١ ٨٢٢ جنيه مصري بنسبة ١٢/١ لاعمال التطوير تم تحميله على قائمة الدخل نظراً لانتهاء اعمال التطوير.

٢- فوائد السحب على المكشوف والتي بلغت مبلغ ٩ ١٩٨ ٦٢١ جنيه مصري مرسملة كالتالي :-

٣ - بلغت قيمة العمولة المرسملة مبلغ ٣٢٩ ٦٦٥ جنيه مصري مرسملة كالتالي :-

تم تحميل المشروعات بمبلغ ٤٧٩ ٢٧٩ جنيه مصري وتم تحميل قائمة الدخل بمبلغ ٥٠ ١٨٦ ٥٠ جنيه مصري عن المشروعات المتوقفة والمنتهية

ب- تم تحميل قائمة الدخل بباقي قيمة الفوائد والايجار التمويلي ومصروفات القطع بمبلغ ٢٧ ٠٩٩ ٦٢٦ جنيه مصري

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣  
(جميع المبالغ بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

### ٣٥-تسويات على الأرباح المرحلة

قامت الشركة خلال الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر 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 ٧٥٤ ٥٧٥ ٢١ جنيه مصري مما أدى ذلك الي تخفيض الأرباح المرحلة خلال الفترة بمبلغ ٥٩٧ ٥٤٣ ٢٣٩ جنيه مصري، وتم عرض اثر تلك التسويات علي الأرباح المرحلة كما يلي:-

٣١ مارس ٢٠٢٣	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 الانتمانية المتوقعة
(٢١٤ ٩٩٢ ١٢٩)	تسويات علي الأرباح المرحلة
(٢١ ٥٧٥ ٧٥٤)	رصيد الأرباح المرحلة في ١ يوليو ٢٠٢١ بعد التعديل
٢٠ ٠٠٠ ٢٤٥	يخصم: إحتياطيات عن أرباح العام ٢٠٢٠/٢٠٢١
(١٨ ٠١٥ ٠٨٠)	يخصم توزيعات أرباح العام ٢٠٢٠/٢٠٢١
(١٥٣ ١٣٤ ٦٠٦)	رصيد الخسائر المرحلة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(١٥١ ١٤٩ ٤٤١)	صافي أرباح الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٦٠٣ ٢٣٩ ٩٨١	يخصم: إحتياطيات عن توزيعات أرباح دورية
(٤٩ ٥٩٦ ٢٨٢)	توزيعات أرباح دورية
(٣٢٩ ٨٥٦ ٢٣٠)	رصيد الأرباح المرحلة في ٣١ مارس ٢٠٢٣
٧٢ ٦٣٨ ٠٢٨	

### ٣٦-توزيعات الأرباح الدورية

بناء على قرار الجمعية العامة العادية المنعقدة في ١٧ ديسمبر ٢٠٢٢، فقد تقرر توزيع ارباح دورية بقيمة ٣٢٩ ٨٥٦ ٢٣٠ جنيه مصرى وفقاً للقوائم المالية الدورية المعدلة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ وكذا تدعيم الإحتياطيات بمبلغ ٢٨٢ ٥٩٦ ٤٩ جنيه مصرى كنتيجة لذلك التوزيع.

### ٣٧-نصيب السهم الاساسي من صافي ارباح الفترة :

عن الثلاثة أشهر المنتهية في		صافي ربح الفترة
٣١ مارس ٢٠٢٣	٣١ مارس ٢٠٢٢	عدد الاسهم القائمة خلال الفترة
١٩ ٤١٣ ٣٧٨	٣ ١٧٠ ٢٦٧	النصيب الاساسي للسهم من صافي ربح الفترة (جنيه / سهم)
١ ٣٣٥ ٠٨٥ ٢٠٠	١ ٣٣٥ ٠٨٥ ٢٠٠	
٠,٠٠١	٠,٠٠٢	

### ٣٨-الموقف الضريبي

#### أولاً: ضريبة أرباح شركات الأموال

- آخر إقرار ضريبي تم سداه 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 إعتماده 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 حتى ٢٠٢٠/١٢/٣١.

#### 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.

### ٣٩- أحداث هامة

- خلال شهر فبراير ٢٠٢٢ ونظرا للأحداث السياسية التي أدت إلى إندلاع الحرب بين كلاً من دولتي روسيا وأوكرانيا الأمر الذي أدى الى تداعيات محتملة على الاقتصاد العالمي من تباطؤ النمو وزيادة سرعة التضخم الذى سيؤدى إلى ارتفاع أسعار السلع الأولية كالغذاء والطاقة التى تعد من المكونات الأساسية للعديد من الصناعات. وترى الإدارة أنه لا يوجد تأثير جوهري من تداعيات هذه الحرب على نشاط الشركة.
- بتاريخ ٢٧ أكتوبر ٢٠٢٢ صدر قرار البنك المركزي المصري بشأن تحرير سعر الصرف لل عملات الاجنبية مقابل الجنيه المصري وذلك باستخدام نظام مرن لسعر الصرف يعتمد على العرض والطلب والذي ترتب عليه زيادة جوهريّة فى اسعار صرف العملات الاجنبية مقابل العملة المحلية (الجنيه المصري).
- قررت لجنة السياسات النقدية للبنك المركزي المصري رفع سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ٨٠٠ نقطة أساس خلال عام ٢٠٢٢ ليصل إلى ١٦,٢٥٪، ١٧,٢٥٪، ١٦,٧٥٪ على الترتيب، كما تم رفع سعر الائتمان والخصم بواقع ٨٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ١٦,٧٥٪، وقد قررت لجنة السياسات النقدية للبنك المركزي المصري رفع سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ٢٠٠ نقطة أساس خلال عام ٢٠٢٣ ليصل إلى ١٨,٢٥٪، ١٩,٢٥٪، ١٨,٧٥٪ على الترتيب، كما تم رفع سعر الائتمان والخصم بواقع ٢٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ١٨,٧٥٪.
- إصدارات جديدة وتعديلات علي معايير المحاسبة المصرية
- صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٨٨٣) لعام ٢٠٢٣ بتاريخ ٦ مارس ٢٠٢٣ بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة ، وفيما يلي هذه المعايير:
  - ١- معيار المحاسبة المصري رقم (١٠) الأصول الثابتة وإهلاكاتها.
  - ٢- معيار المحاسبة المصري رقم (٢٣) الأصول غير الملموسة.
  - ٣- معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) الاستثمار العقاري.
  - ٤- معيار المحاسبة المصري رقم (٣٥) الزراعة.
  - ٥- معيار المحاسبة المصري رقم (٣٦) التنقيب عن وتقييم الموارد التعدينية.
  - ٦- معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) عقود التأمين.

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
أهم السياسات المحاسبية المتبعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣  
(جميع المبالغ بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٤٠ - أهم السياسات المحاسبية المتبعة:

(أ) الأصول الثابتة وإهلاكاتها

• الاعتراف والقياس

- يتم الاعتراف بالأصول الثابتة بالتكلفة مخصوماً منها 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 بمعدل إهلاك الأصول الثابتة خلال الفترة :

المعدل	الأصل
٥-٢ %	مبانى
١٠ %	مصاعد
٢٠ %	الات ومعدات نشاط إنتاجى
٥ %	الات ومعدات خدمات مرافق
٢٠ %	وسائل نقل
٥ %	عدد وادوات
١٠ - ٣٣,٣ %	اثاث وتجهيزات مكتبية
٢٠ %	اصول غير ملموسة

(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) الأصول غير الملموسة

الاعتراف

يتم الاعتراف بالأصول غير الملموسة إذا كان الأصل قادر على تحقيق منافع اقتصادية ومستقبلية محتملة وتوافرت دراسة جدوى بنية استكمال الأصل بالإضافة الموارد المالية والفنية والموارد الأخرى الكافية لاستكمال تطوير استخدام الأصل وكان لدى المجموعة القدرة على قياس النفقات المنسوبة للأصل بدقة.

التكاليف اللاحقة

يتم الاعتراف بالنفقات اللاحقة كأصل فقط إذا ما كان الأصل غير الملموس سوف ينتج عنه زيادة في المنافع الاقتصادية المستقبلية والتي ترتبط بمشروعات الأبحاث والتطوير تحت التنفيذ والمعترف بها كأصل غير ملموس. جميع النفقات الأخرى، والتي تتضمن الشهرة والعلامات التجارية المتولدة داخلياً يتم الاعتراف بها كمصروف فور إنفاقها.

## الاستهلاك

يتم احتساب الاستهلاك لتحميل تكلفة الأصول غير الملموسة مخصوماً منها قيمتها التخريدية المقدرة باستخدام طريقة القسط الثابت ذات الأعمار الإنتاجية المحددة المقدرة لتلك الأصول، ويعترف بعبء الاستهلاك كمصروف بالأرباح أو الخسائر. يتم مراجعة طريقة الاستهلاك والإعمار الإنتاجية والقيم التخريدية في نهاية كل فترة مالية وتعديل لو كان ذلك مناسباً ويتم إستهلاك الأصول غير الملموسة كما يلي:

### الأعمار الإنتاجية المقدرة (بالسنة)

### البند

٢

برنامج ERP

### (د) 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 الأعباء 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.

### (هـ) 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.

### (و) 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 لمل يلي :

تقريباً إذا كانت عملية تحويل الأصل لأصول 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 الأصل يتم المحاسبة عنها أنها عملية بيع لهذا الأصل.

#### أولاً: تحويل الأصل يمثل عملية بيع

إذا أستوفى عملية تحويل الأصل 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 للبايع 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".

#### (ز) الأدوات المالية

تقوم الشركة بتبويب الاصول المالية غير المشتقة بين الفئات التالية: اصول مالية مبوبة بالقيمة العادلة من خلال الارباح أو الخسائر، استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق، قروض ومديونيات، واصل مالية متاحة للبيع.

تقوم الشركة بتبويب الالتزامات المالية غير المشتقة بين الفئات التالية: التزامات مالية مبوبة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وفئة التزامات مالية اخرى.

#### أ- الاصول المالية والالتزامات المالية غير المشتقة - الاعتراف والاستبعاد:

تقوم الشركة بالاعتراف الاولي بالفروض والمديونيات وادوات الدين المصدرة في تاريخ نشأتها، جميع الاصول المالية والالتزامات المالية الاخرى يتم الاعتراف بهم اوليا في تاريخ المعاملة عندما تصبح الشركة طرفا في الاحكام التعاقدية للأداة المالية.

تقوم الشركة باستبعاد الاصل المالي عندما تنتهي فترة سريان الحق التعاقدية في الحصول على تدفقات نقدية من الاصل المالي، او قامت بتحويل الحق التعاقدية لاستلام التدفقات النقدية من الاصل المالي في معاملة تم فيها تحويل كل مخاطر ومنافع ملكية الاصل المالي بصورة جوهرية. او إذا لم تقم الشركة بتحويل او الاحتفاظ بشكل جوهري بكل مخاطر ومنافع ملكية الاصل المالي ولم تحتفظ الشركة بالسيطرة على الاصل المحول، على ان تعترف فقط كأصل او التزام بالنتائج عن الحقوق او الالتزامات الناشئة او المحتفظ بها عند التحويل.

تستبعد الشركة الالتزام المالي عندما ينتهي اما بالتخلص منه او الغائه او انتهاء مدته الواردة بالعقد.

يتم عمل مقاصة بين أصل مالي والتزام مالي وعرض صافي المقاصة في الميزانية، وتمتلك الشركة حاليا الحق القانوني القابل للنفذ لإجراء المقاصة بين المبالغ المعترف بها ولديها النية اما لإجراء التسوية على اساس صافي المبالغ او الاعتراف بالأصل وتسوية الالتزام في ان واحد.

#### ب- الأصول المالية غير المشتقة - القياس:

##### الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر:

يتم تبويب الاصل المالي كمقيم بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر إذا تم تبويبه كأصل محتفظ به لأغراض المتاجرة او تم تبويبه عند الاعتراف الاولي ليقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر، تكلفة المعاملة المرتبطة مباشرة باقتناء او اصدار الاصل المالي يتم الاعتراف بها مباشرة ضمن الأرباح او الخسائر عند تكبدها. تقاس الاصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة متضمنه اي عوائد او توزيعات أرباح أسهم في الأرباح او الخسائر.

##### القروض والمديونيات:

يتم قياس هذه الاصول عند الاعتراف الاولي بالقيمة العادلة بالإضافة الى تكلفة المعاملة المرتبطة مباشرة باقتناء او اصدار الاصل المالي. بعد الاعتراف الاولي، يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

##### الاصول المالية المتاحة للبيع:

يتم قياس هذه الاصول عند الاعتراف الاولي بالقيمة العادلة بالإضافة الى تكلفة المعاملة المرتبطة مباشرة باقتناء او اصدار الاصل المالي. بعد الاعتراف الاولي، يتم قياسها بالقيمة العادلة، ويتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة بخلاف خسائر الاضمحلال واثار التغيرات في اسعار صرف العملات الاجنبية لأدوات الدين ضمن بنود الدخل الشامل الاخر وتجمع في احتياطي القيمة العادلة، وعن استبعاد هذه الاصول يتم اعادة تبويب الأرباح او الخسائر المتراكمة المعترف بها ضمن بنود الدخل الشامل الاخر سابقا الى الأرباح او الخسائر.

#### ج- الالتزامات المالية غير المشتقة - القياس:

يتم تبويب الالتزام المالي كمقيم بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر اذا تم تبويبه كالتزام محتفظ به لأغراض المتاجرة او تم تبويبه عند الاعتراف الاولي ليقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر، تكلفة المعاملة المرتبطة مباشرة باقتناء او اصدار الالتزام المالي يتم الاعتراف بها مباشرة ضمن الأرباح او الخسائر عند تكبدها، تقاس الالتزامات المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر بالقيمة العادلة، ويتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة متضمنه اي مصروف فوائد في الأرباح او الخسائر.

الالتزامات المالية غير المشتقة الاخرى يتم قياسها اوليا بالقيمة العادلة مخصوما منها اي تكلفة مرتبطة مباشرة باقتناء او اصدار الالتزام. بعد الاعتراف الاولي، يتم قياس هذه الالتزامات بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

#### د- تغطية مخاطر التدفقات النقدية:

عندما يتم تحديد مشتق كأداة لتغطية مخاطر التدفقات النقدية. يتم الاعتراف بالجزء الفعال من التغير في القيمة العادلة للمشتق في بنود الدخل الشامل الاخر. ويتم تجميعها في احتياطي تغطية المخاطر. اي جزء غير فعال من التغير في القيمة العادلة يتم الاعتراف به مباشرة ضمن الأرباح او الخسائر.

### (ح) المدينون التجاريون وأوراق قبض والمدينون والأرصدة المدينة الأخرى

- يتم تقييم بند المدينون والأرصدة 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 أرصدة مدينو شراء الوحدات طويلة الأجل 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 والأرصدة المدينة الأخرى 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.

### (ط) المخصصات

- يتم الاعتراف بالمخصصات عند وجود إلزام حالي (قانوني أو حكومي) نتيجة لحدث في الماضي ويكون من المحتمل أن يترتب عليه تدفق خارج لموارد ذات منافع إقتصادية يتم استخدامها 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.

### (ي) الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى

- يتم الاعتراف الأولى بالأرصدة الدائنة الأخرى 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 وبصدور قرار الجمعية العامة للشركة.

### (ك) 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.
- 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.

### (ل) 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 الاستردادية للأصل المتمثلة في قيمته الاستخدامية او صافي قيمته البيعية أيهما اكبر ثم مقارنة القيمة الاستردادية المحددة مع القيمة الدفترية. ويتم إثبات خسائر الإضمحلال والتي تمثل زيادة القيمة الدفترية عن القيمة الاستردادية بقائمة الدخل. وفي حالة زيادة القيمة الاستردادية 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 أصل بذاته، يتم تحديد خسائر الاضمحلال على أساس الفرق بين القيمة الدفترية للأصل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة ويتم تحديد خسائر الاضمحلال المتوقعة في الديون الاخرى على أساس معدلات الإخفاق المبنية على 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 الاضمحلال 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.

#### (م) النقدية وما في حكمها

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

#### (ن) رسملة تكلفة الأقتراض

يتم رسملة تكلفة الإقتراض المتعلقة مباشرة باقتناء أو إنشاء أو إنتاج أصل مؤهل وتحميلها كجزء من قيمة هذا الأصل عندما يكون متوقعاً 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.

#### (س) تحقق الإيراد

- يتم قياس الإيرادات على أساس المبلغ المحدد في العقد مع العميل ويستثنى المبالغ التي تم تحصيلها نيابة عن طرف ثالث. تعترف الشركة بالإيرادات عندما تنتقل السيطرة على اراضي ووحدات أو خدمة إلى العملاء. ويتم تطبيق المبادئ في معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) باستخدام الخطوات الخمس التالية:

- الخطوة الأولى: تحتسب الشركة العقد مع العميل في الحالات التالية:

- إذا تمت الموافقة على العقد والالتزام به من قبل جميع الأطراف.
- إذا تم تحديد حقوق كل طرف.
- إذا تم تعريف شروط الدفع.
- إذا كان للعقد مضمون تجاري.
- إذا كان العقد قابل للتحويل.

- الخطوة الثانية: تحدد الشركة جميع السلع أو الخدمات المتفق عليها في العقد وتحدد ما إذا كانت ستحسب لكل سلعة أو خدمة متفق عليها التزام أداء منفصل. تعتبر السلعة أو الخدمة متميزة ويتم فصلها عن الالتزامات الأخرى في العقد إذا كان:

- يمكن للعميل الاستفادة من السلعة أو الخدمة بشكل منفصل أو مع موارد أخرى متاحة بسهولة للعميل.
- يتم تعريف السلعة أو الخدمة بشكل منفصل عن السلع أو الخدمات الأخرى الواردة في العقد.
- الخطوة الثالثة: تحدد الشركة سعر المعاملة، وهو المبلغ المقابل الذي تتوقعه مقابل نقل السلع أو الخدمات المتفق عليها إلى أحد العملاء.

- **الخطوة الرابعة:** يتم تخصيص سعر المعاملة لكل التزام أداء مستقل على أساس سعر البيع المستقل للسلع أو الخدمات المقدمة للعميل.

- **الخطوة الخامسة:** يتم الاعتراف بالإيرادات عندما يتم نقل السيطرة على السلع أو الخدمات إلى العميل. تقوم الشركة بتحويل سلعة أو خدمة عندما يحصل العميل على السيطرة على تلك السلعة أو الخدمة. يحصل العميل على السيطرة على سلعة أو خدمة إذا كانت لديه القدرة على استخدامها للاستفادة منها.

#### (ع) إيرادات الفوائد

يتم الاعتراف بإيراد الفوائد باستخدام طريقة العائد الفعلي. ويُدْرَج إيراد الفوائد بقائمة الأرباح أو الخسائر ضمن إيرادات تمويلية.

#### (ف) إيرادات الاستثمارات

يتم الاعتراف بإيرادات الاستثمارات المالية في حدود ما تحصل عليه الشركة من توزيعات الأرباح للشركات المستثمر فيها والمحقة بعد تاريخ الاقتناء وذلك اعتباراً من تاريخ صدور قرار التوزيع بالجمعيات العامة للشركات المستثمر فيها والتي اعتمدت توزيعات الأرباح.

#### (ص) حصة العاملين في الأرباح

وفقاً للنظام الأساسي للشركة يكون للعاملين نصيب من الأرباح التي يتقرر توزيعها نقداً على المساهمين بما لا يقل عن ١٠ ٪ بشرط ألا يزيد على مجموع الأجر السنوية للعاملين بالشركة. يتم الاعتراف بحصة العاملين في الأرباح كتوزيعات أرباح في قائمة التغير في حقوق الملكية المستقلة و كالتزام خلال الفترة المالية التي قام فيها مساهمي الشركة بإعتماد هذا التوزيع عند اعتمادها من مساهمي الشركة. لا يتم الاعتراف بالتزام لحصة العاملين في الأرباح فيما يخص الأرباح غير الموزعة.

#### (ق) 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 الحجوم والتي يتم إحتسابها 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.

#### (ر) المصروفات

يتم الاعتراف بجميع مصروفات التشغيل بما في ذلك المصروفات الإدارية والعمومية ومصروفات البيع والتوزيع مع تحميلها على قائمة الدخل وفقاً لمبدأ الاستحقاق في الفترة المالية التي تحققت فيها تلك المصروفات.

#### (ش) مدفوعات الإيجار

يتم الاعتراف بالمدفوعات مقابل عقود التأجير التشغيلي من الغير بقائمة الدخل على أساس القسط الثابت على مدار مدة العقد ويتم الاعتراف بالحوافز الإيجارية المحصلة بقائمة الدخل كجزء لا يتجزأ من إجمالي مصروف الإيجار.

#### (ت) الإيرادات المؤجلة

يتم إثبات الإيرادات المؤجلة ضمن إلتزامات 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).

#### (ث) المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

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

#### (خ) 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.

#### (ذ) الاحتياطي النظامي

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

#### (ض) الضريبة

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

#### - الضرائب المؤجلة

■ هي الضريبة المحتسبة بطريقة حسابات المركز المالي وذلك للفروق المؤقتة لأسس الاعتراف والقياس للاصول والالتزامات وفقاً للقانون الضريبي المعمول به وقيمتها كما في القوائم المالية طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

■ يتم تحديد قيمة الضريبة المؤجلة بإستخدام أسعار الضريبة السارية في تاريخ القوائم المالية. ويتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة لجميع الفروق المؤقتة والمبالغ المرحلة للأصل غير المستخدم والخسائر الضريبية غير المستخدمة كأصل عندما يكون هناك إحتمال قوى بإمكانية إستخدام 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.

#### (ظ) توزيعات الأرباح

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

#### (غ) 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 والمرتبات بقائمة الدخل طبقاً لأساس الاستحقاق.

#### (أ) الإلتزامات العرضية والإرتباطات

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

#### (بب) 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.

#### (جج) 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.

#### (دد) أرقام المقارنة

قررت الجمعية بتاريخ ١٤ أغسطس ٢٠٢١ تغيير السنة المالية للشركة لتبدأ من أول يناير وتنتهي في ٣١ ديسمبر من ذات العام بدلاً من ان تبدأ في أول يوليو وتنتهي في يونيو من العام التالي.

#### (هه) إدارة المخاطر المالية

تشمل الأدوات المالية ارصدة المدينون، الدائنون، النقدية وحسابات البنوك والأوعية الإدخارية الاخرى، ويتضمن إيضاح (٣) السياسات المحاسبية المتبعة لإثبات وقياس اهم 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 او كل إلتزاماتها. وطبقاً لسياسة الشركة يتم الإحتفاظ بالسيولة المناسبة (تتضمن ترتيبات مع البنوك لتسهيلات إضافية) لتخفيض ذلك الخطر إلى الحد الأدنى.

#### (ب) خطر الإئتمان

يتمثل خطر الإئتمان 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 الإئتمان 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 والإلتزامات بالعملات الأجنبية، وتقوم الشركة بتخفيض خطر التغير في اسعار 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. كما تهدف إدارة الشركة للتوفير والحفاظ على أفضل هيكل لرأس المال مما يؤدي إلي تخفيض تكاليف رأس المال.