

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعهير
(شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية

عن الفترة المالية من ١ يوليو ٢٠٢١

حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

وتقدير مراقب الحسابات عليها

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعهير (شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية عن الفترة المالية من ١ يوليو ٢٠٢١ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

رقم الصفحة	المحتويات
٢ - ١	تقرير مراقب الحسابات
٣	قائمة المركز المالي
٤	قائمة الدخل
٥	قائمة الدخل الشامل
٦	قائمة التغير في حقوق الملكية
٧	قائمة التدفقات النقدية
٢٨-٨	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
٣٧-٢٩	أهم السياسات المحاسبية المطبقة

س ٦٠ قطعة ٢٢ - الشطر العاشر
أمام كارفور المعادى
زهراء المعادى، القاهرة
مصر

٨٧ شارع رمسيس - القاهرة - مصر

٩٣١٠١٠٣٣٣٣٣٤ :
٩٥٧٤ :٩٨١٠ :
٩٥٧٧ .٩٨٥ :٩

info@bakertillyeg.com
www.bakertillyeg.com

تقرير مراقب الحسابات

الى السادة / مساهمي شركة مصر الجديدة للإسكان والتعهير (شركة مساهمة مصرية)

تقرير عن القوائم المالية

راجعنا القوائم المالية المرفقة لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعهير (شركة مساهمة مصرية) والمتمثلة في قائمة المركز المالي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ وكذا قوائم الدخل والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن الفترة المالية من ١ يوليو ٢٠٢١ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، وللخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

مسؤولية الإدارة عن القوائم المالية

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

مسؤولية مراقب الحسابات

ومسؤوليتنا إبداء الرأي على هذه القوائم المالية في ضوء مراجعتنا لها، وفيما عدا ما سيتم ذكره في الفقرات التالية، فقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانيين المصريين الساري. وتنطلب هذه المعايير تخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة.

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

وتتضمن أعمال المراجعة إداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات في القوائم المالية وتعتمد الإجراءات التي تم اختيارها على الحكم المهني للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية سواء الناتج عن الغش أو الخطأ، ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب في اعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام المنشأة بإعداد القوائم المالية والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بعرض إبداء رأى على كفاءة الرقابة الداخلية في المنشأة. وتشمل عملية المراجعة أيضاً تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية.

وإننا نرى أن أدلة المراجعة التي قمنا بالحصول عليها كافية ومناسبة وتعد أساساً مناسباً لإبداء رأينا على القوائم المالية.

أساس إبداء رأي متحفظ

- لم تقم الشركة بتأثير القوائم المالية بقيمة الالتزام الناتج عن مساحة إضافية قدرها ٧١٠ ألف متر مربع وذلك ضمن المساحة الإجمالية لمدينة هليوبوليس الجديدة.
- لم يتم إحتساب الأسس المحاسبية السليمة في إثبات قيمة مخصص الخسائر الإنتمانية المتوقعة وبالتالي لم نتمكن من التأكد من صحة وتقييم الأرصدة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.
- لم نواف بتحليل حسابات وديعة الصيانة ضمن الأرصدة الدائنة - إيضاح رقم (٤٤) والبالغ قيمته ١١٥ مليون جنيه مصرى وبالتالي لم نتمكن من التأكيد من وجود وصحة وتقييم تلك الأرصدة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

رأي المتحفظ

وفيما عدا تأثير التسويات المحتملة والتي كان من الممكن تحديد ضرورتها وذلك فيما يتعلق بما ورد بالفقرات السابقة، فمن رأينا أن القوائم المالية المشار إليها أعلاه تعبر بعدلة ووضوح، في جميع جوانبها الهامة، عن المركز المالي لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمر (شركة مساهمة مصرية) ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، وعن أدائها المالى وتدفقاتها النقدية عن الفترة المالية من ١ يوليو ٢٠٢١ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة بإعداد هذه القوائم المالية.

فقرة توجيه الانتباه

ومع عدم اعتبار ذلك تحفظاً قررت الجمعية العامة غير العادية للشركة بجلستها بتاريخ ١٤ أغسطس ٢٠٢١ على 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، وقد قررت الجمعية في ذات الجلسة 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 العام التالي، وبالتالي فإن أرقام الفترة المالية الحالية لقوائم الدخل والدخل الشامل والتدفقات النقدية تمثل الفترة من ١ يوليو ٢٠٢١ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ بينما ارقام المقارنة تمثل السنة المالية من ١ يوليو ٢٠٢٠ حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢١.

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

تمسك الشركة حسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة على وجوب إثباته فيها وقد وجدت القوائم المالية متفقة مع ما هو وارد بذلك الحسابات.

البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة والمعد وفقاً لمتطلبات القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية متفقة مع ما هو وارد بدقائق الشركة وذلك في الحدود التي ثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر.

القاهرة في : ٢٩ مارس ٢٠٢٣

مراقب الحسابات

وحيد عبد الغفار

سجل مراقب حسابات الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٦)

BT محمد هلال و وحيد عبد الغفار

محاسبون قانونيون ومستشارون



ايضاح رقم	٢٠٢٢ ديسمبر ٣١	٢٠٢١ يونيو ٣٠	الاصول
			الاصول غير المتدولة
			أصول ثانية
٥٦٠٠٥٢٩	٥٣٣٤٧١٥	(٤)	مشروعات تحت التنفيذ
٢٧٠٢٢٨٠	٢١٥٠٩٠٣	(٥)	أصول غير ملموسة
--	٢٧٣٥٥٤٤	(٦)	استثمار عقاري
٤٧٥١٢٧٣٦	٤١٩٢٧٩٧٩	(٧)	استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
٢٤٠٠٠٠	٢٤٠٠٠٠	(٨)	امثلثات محظوظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
١٠٧٤٥٩	١٠٧٤٥٩	(٩)	اجمالي الاصول غير المتدولة
١٣٠٣٢٧٦٦٨٤	١٢٤٢٢٦٦٠٠		الاصول المتدولة
			مخزون
٢١٣٩٧٦٦٤٤٤	٢٤٤٣١٠٢٥٥	(١٠)	عملاء وأوراق فيبون (بالصافي)
١٤٢٩٠٢٢٦٤١	١٥٥٧٥٩٣٦٦٧	(١١)	مدينون متبرعون وأرصدة مبنية أخرى
٣٨٣٧٧٥٤٨	٤٦٩٧٦٥٩٣	(١٢)	مستحق على أطراف ذو علاقة - الشركة القابضة للتشييد والتعهير
١٧٢٤١٨٦١٤	٢٣٥٧٢٢٧٣	(١٣)	نفقات متقدمة
٨٥٤٤٩٩٦٠	١٦٤٧٨٣٠٧٢	(١٤)	نقدية وما في حكمها
٣٨٠٣٠١٣١٥	٤٩٣٨٠٤٧١٤	(١٥)	اجمالي الاصول المتدولة
٤٢٤٥٣٣٦٥٢٢	٤٧٢٩٧٤٣٥٧٤		اجمالي الاصول
٤٢٧٥٦٦٤٢٠٦	٤٨٥٣٩٧٠١٧٤		حقوق الملكية
٣٣٣٧٧١٣٠	٣٣٣٧٧١٣٠٠	(١٦)	رأس المال المصدر والمدفوع
٣١٠٠٥٥٤٣٦	٣٧٧٦٦٦٧٩٨	(١٧)	الأحتياطيات
٧٨٨٩٣٠٣٦	(١٥١١٤٩٤٤١)	(١٨)	أرباح مرحلة
١٨٠١٥٠٨٠٦	٦٠٣٢٣٩٩٨١		صافي ربح الفترة / العام
--	(٣٧٩٤٥٢٥١٢)	(١٩)	توزيعات أرباح دورية
٩٠٢٨٧٠٥٧٨	٧٨٤٠٧٦١٢٦		اجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات غير المتدولة
١٢٠٠٢٤٤٩٣١	٨٩٤٥٨٣٤٢٨	(٢٠)	قرصنة طويلة الأجل
١٢٨٤١٣٠	٥٧٨٣٨٠	(٢-٢٥)	الالتزامات ضريبية موجلة
٣٢٦١٢٤٤٢٥	٧٧٧١١٧٥٠٤	(٢١)	تكلفة استكمال المرافق (اراضي ومبانى)
٣٥٣١٧٣٤٣٩	٣٨٩١٤١٣٦٢	(٢٢)	الالتزامات أخرى
١٨٨٠٨٢٦٩٢٥	٢٠١١٤٢٠٦٧٤		اجمالي الالتزامات غير المتدولة
			الالتزامات المتدولة
--	٣٤٩٠٠٨٣٦٣	(٢٣)	أقساط قروض مستحقة خلال عام
٦١٥٠١٨٦١	١١٩٧٣٨٧٩١	(١-٢١)	مخصصات
٧٢٨٢٢٠٤٨١	٤٤٩٠٥٥١٥٣	(٢٤)	بنوك سحب على المكتوف
١٦٣٢١٧٤٢٩	١٥٢٧٩٩١٩٤	(٢٥)	موردين ومقاولين
٣٨٥٣٧٣٢٥٩	٤٣٨٥٠٣٥٣١	(٢٦)	دائنوون متبرعون وأرصدة دائنة أخرى
٤٥٩٥٩٥٤٤	٢١٠٦٠٠٦٤٥	(١-٢٥)	الالتزامات ضريبية الدخل الجارية
٢٠٧٦٨٤١٢٩	٨٩١١٤٦٩	(٢٧)	أرباح مبيعات تقديرية موجلة
--	٣٢٩٨٥٦٢٢٨	(٢٨)	دائنو توزيعات
١٥٩١٩٦٦٧٠٣	٢٠٥٨٤٧٣٣٧٤		اجمالي الالتزامات المتدولة
٣٤٧٢٧٩٣٦٢٨	٤٠٦٩٨٩٤٠٤٨		اجمالي الالتزامات
٤٣٧٥٦٦٤٢٠٦	٤٨٥٣٩٧٠١٧٤		اجمالي حقوق الملكية والالتزامات
			الإيضاحات المرفقة متقدمة لهذه القوائم المالية وتتفاوت معها.
			تقرير مراقب الحسابات "مرفق".

العضو المنتدب والرئيس التنفيذي
المهندس شعر ناصر

رئيس قطاع المليون المتاحة
محاسب / وليد فوزي

مدير حمل الحسابات
محاسب / كلام عبد النبار أحد

مدير إدارة حسابات الميزانية
محاسب / محمود صبرى

(جميع المبالغ بالجنيه المصري)

ابضاح رقم	عن الفترة / السنة المالية المنتهية في	
٢٠٢٢ ٣١	٢٠٢١ ٣٠ يونيو	
٦٤١ ٤٧٧ ٦٦٣	١ ٩٩٩ ٣٠٦ ٤٨٢	(٢٧)
(٣٤ ٧٩٥ ٩٥٢)	(١٧٩ ٢٩٢ ٢٠٨)	(٢٩)
(٢٨٩ ٦٢١ ٧١٠)	(٦٥٤ ٨٧٨ ٠٠١)	(٢٨)
١١ ٦٤٤ ٦٢٧	٣٩ ٧٥٧ ٣٧٣	(٢٩)
<u>٣٢٨ ٧٠٤ ٦٤٨</u>	<u>١ ٢٠٤ ٨٩٣ ٦٤٦</u>	
		مجمل الربح
		يضاف / (يخصم)
٢٥٠ ١٣٥ ٠١٢	١١٥ ٦٥١ ٨٣٤	(٣٠)
٨٠ ٠٧٥ ٣١٣	٥٣ ٠٥٩ ٠٩٢	(٣١)
(١٤٢ ٥١٢ ٨٨٩)	(٢١٤ ٢٧٨ ٩١٩)	(٣٢)
(١١٨ ٧٦٥ ٧٤٤)	--	مصرفوف ايجار تمويلي (اراضى)
--	(٤٥ ٦٣٨ ٠٥٧)	(٢-٢١)
--	(٦٣ ١٢٨ ٩٩٧)	(١-٢١)
(٢ ٣٤٢ ٢٣٠)	(٤ ٩٧١ ٨١٣)	مساهمة التكافلية
(٤٩ ٩٠٠ ٩٧٦)	(٤ ٥٠٢ ٣٧٣)	مصرفوفات اخرى
(١١٨ ٩٨٦ ٦٧٩)	(٢٢٧ ٩٤٩ ٥٣٧)	مصرفوفات تمويلية
<u>٢٢٦ ٤٠٦ ٤٣٥</u>	<u>٨١٣ ١٣٤ ٨٧٦</u>	صافي أرباح الفترة / العام قبل الضرائب
(٤٥ ٩٥٩ ٥٤٤)	(٢١٠ ٦٠٠ ٦٤٥)	ضرائب الدخل
(٢٩٦ ٠٨٥)	٧٠٥ ٧٥٠	ضرائب مؤجلة
<u>١٨٠ ١٥٠ ٨٠٦</u>	<u>٦٠٣ ٢٣٩ ٩٨١</u>	صافي أرباح الفترة / العام
<u>١ ٣٣٥ ٠٨٥ ٢٠٠</u>	<u>١ ٣٣٥ ٠٨٥ ٢٠٠</u>	عدد الاسهم القائمة
<u>٠,١٣</u>	<u>٠,٤٥</u>	نسبة السهم الاساسي في الأرباح جنيه / سهم

الإيضاحات المرفقة متممة لهذه القوائم المالية وتقرأ معها.

(جميع المبالغ بالجنيه المصري)

عن الفترة / السنة المالية المنتهية في

٢٠٢١ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ٣١ يونيو

صافي أرباح الفترة / العام
١٨٠ ١٥٠ ٨٠٦ ٦٠٣ ٢٣٩ ٩٨١

اجمالي الدخل الشامل
-- --

اجمالي الدخل الشامل الآخر
١٨٠ ١٥٠ ٨٠٦ ٦٠٣ ٢٣٩ ٩٨١

الإيضاحات المرفقة متممة لهذه القوائم المالية وتقرأ معها.

بيان توزيع أرباح							بيان توزيع أرباح		بيان توزيع أرباح		بيان توزيع أرباح		بيان توزيع أرباح	
الإجمالي		دورية		النفاذ العام		مرحلة		الإمكانيات		رأس المال		إضاح رقم		
١٠٥٦٤٦٣٤٤٥	--			٣٦٥٥٥٦٦٥٧		١٠٢٣٩٤١٥٩		٤٥٤٥٤٠٩٣٦		٣٣٢٧٧١٣٠٠			٢٠٢٠ الرصيد في ١ يونيو	
١٨٠١٥٠٨٠٩	--			١٨٠١٥٠٨٠٦		--		--		--			٢٠٢١ بنود المطل الشامل	
١٨٠١٥٠٨٠٣	--			١٨٠١٥٠٨٠٣		--		--		--			٢٠٢١ إجمالي المطل الشامل	
معاملات مع مساهمي الشركة														
محول إلى أرباح مرحلة														
(٣٦٥٥٥٦٦٥٧)	--			(٣٦٥٥٥٦٦٥٧)		٣١٠٤٢١٥٧		--		--			٢٠٢١ توزيعات أرباح	
--	--			(٥٥٥١٤٥٠٠)		--		٥٥٥١٤٥٠٠		--			٢٠٢١ تسويات على الأرباح المرحلة	
(٣٣٢٥٤٣٢٢٢)	--			(٣٦٥٥٥٦٦٥٧)		(٣٣٥٠١١٦)		٥٥٥١٤٥٠٠		--			٢٠٢١ إجمالي معاملات مع مساهمي الشركة	
٩٠٢٨٧٠٥٧٨	--			١٨٠١٥٠٨٠٣		٧٨٨٩٣٠٣٣		٣١٠٥٥٤٣٦		٣٣٢٧٧١٣٠٠			٢٠٢١ الرصيد في ٣٠ يونيو	
٩٠٢٨٧٠٥٧٨	--			١٨٠١٥٠٨٠٣		٧٨٨٩٣٠٣٣		٣١٠٥٥٤٣٦		٣٣٢٧٧١٣٠٠			٢٠٢١ الرصيد في ١ يونيو كما أصدرت	
(٢١٤٩٩٢١٢٩)	--			--		(٢١٤٩٩٢١٢٩)		--		--	(٣٥)		٢٠٢١ اثر تطبيق معايير المحاسبة المصرية (رقم ٤٧) "الحساب الائتمانية المتوفقة"	
(٢٤٧٥٧١٤)	--			--		(٢٤٧٥٧١٤)		--		--	(٣٥)		٢٠٢١ اثر تطبيق معايير المحاسبة المصرية (رقم ٤٩) "عقود التأجير"	
(٢١٥٧٥٧٥٤)	--			--		(٢١٥٧٥٧٥٤)		--		--	(٣٥)		٢٠٢١ تسويات على الأرباح المرحلة	
٦٦٣٨٢٦٩٨١	--			١٨٠١٥٠٨٠٣		(١٩٠١٥٠٨٠٣)		٣١٠٥٥٤٣٦		٣٣٢٧٧١٣٠٠			٢٠٢١ الرصيد في ١ يونيو ٢٠٢١ بعد التعديل	
٦٦٣٨٢٦٩٨١	--			٦٦٣٨٢٦٩٨١		--		--		--			٢٠٢١ بنود المطل الشامل	
صافي أرباح لنفاذ المالية المتبقية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢														
٦٠٣٢٣٩٩٨١	--			٦٠٣٢٣٩٩٨١		--		--		--			٢٠٢١ إجمالي المطل الشامل	
معاملات مع مساهمي الشركة														
محول إلى أرباح مرحلة														
(١٥٣١٣٤٦٠٢)	--			(١٦٢١١٣٥٧٢٦)		١٦٢١١٣٥٧٢٦		--		--			٢٠٢١ توزيعات أرباح عن السنة المالية المتبقية في ٣٠ يونيو	
--	--			--		(١٥٣١٣٤٦٠٢)		--		--			٢٠٢١ المحول للإمكانيات	
--	--			(١٨٠١٥٠٨٠)		--		١٨٠١٥٠٨٠		--			٢٠٢١ المحول للإمكانيات من توزيعات الأرباح الدورية*	
--	--			(٤٩٥٩٦٢٨٢)		--		٤٩٥٩٦٢٨٢		--	(٣٣)		٢٠٢١ توزيعات الأرباح الدورية *	
(٤٤٩٨٥٦٤٤٠)	--			(٤٤٩٨٥٦٤٤٠)		--		--		--	(٣٣)		٢٠٢١ إجمالي معاملات مع مساهمي الشركة	
(٤٨٢٩٩٠٨٢٦)	--			(٣٧٩٤٥٢٥١٢)		(٣٧٩٤٥٢٥١٢)		٤٠٠١١٢٠		٥٧٦٦١٣٦٢			٢٠٢٢ الرصيد في ٣١ ديسمبر	
٧٨٤٠٧٦١٢٣	--			(٣٧٩٤٥٢٥١٢)		(٣٧٩٤٥٢٥١٢)		٤٧٧٦٦٦٧٩٨		٣٣٢٧٧١٣٠٠			* بناءً على قرار الجمعية العامة العادية المتعددة في ١٧ ديسمبر ٢٠٢٢ ، ذلك تقرر توزيع أرباح دورية وفقاً لقواعد المالية الدورية المعتمدة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ - إيضاح (٢٦).	
الإضاحات المرفقة مخصصة لهذه قواعد المالية وتقديرها														

كرم دلهم

مطر

عن الفترة / السنة المالية المنتهية في
٢٠٢٢ ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ يونيو ٣٠ رقم ٤٣٥٤٦٤٢٦

التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية

صافي أرباح الفترة / العام قبل الضرائب	٨١٣ ١٣٤ ٨٧٦	٢٢٦ ٤٠٦ ٤٣٥
تعديلات لتسوية صافي أرباح الفترة / العام مع التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل		
الإهلاك	٩٩٨٧ ٧٧٧	٦٨١٧ ١٥٩
خسائر إجتماعية متوقعة	٤١٣٠٦ ١٧٠ (٢-٢١)	--
مخصص مطالبات	٦٣ ١٢٨ ٩٩٧ (١-٢١)	--
صافي المصروفات التمويلية	١١٢ ٢٩٧ ٧٠٣	(١٠ ١٧٨ ٠٧٠)
	<u>١٠٣٩ ٨٥٥ ٥٢٣</u>	<u>٢٢٣ ٠٤٥ ٥٢٤</u>

التغير في :-

المخزون

عملاء واوراق قبض ومدينون وارصددة مدينة أخرى

موردون واوراق دفع ودائنون وارصددة دائنة أخرى

التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل

صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل

(١٦٤ ٥٤١ ٩٦٩)	(٣٠٣ ٢٤٣ ٨١١)	٦٣٣ ١٩٢ ٠٣٨
(١٩٩ ٧٣٩ ١٦٢)	٢٠٨ ٤٧٣ ٠١٤	(١٠ ١٧٨ ٠٧٠)
٤٩١ ٩٥٦ ٤٣١	٦٢١ ١٢٦ ٥٨٥	٢٢٣ ٠٤٥ ٥٢٤
٤٩١ ٩٥٦ ٤٣١	<u>٦٢١ ١٢٦ ٥٨٥</u>	

التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار

(مدفوعات) لاقتناء اصول اخرى

فوائد مقبوضة

صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار

(٦٣٦٢ ٤٠٧)	١١ ٠٣٧ ٦٢٣	١٠ ١٧٨ ٢٤١
	<u>١٠٩ ٢٨٩ ٤٢٧</u>	<u>٢١ ٢١٥ ٨٦٤</u>

التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية

(مدفوعات) لقرופض وبنوك سحب على المكتشف

توزيعات ارباح مدفوعة

فوائد مدفوعة

صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل

(٢٣٥ ٨٢٨ ٤٦٨)	١٣٣ ٤٦٠ ٢٦٦	(٣١٦ ٥٤٣ ٠٧٩)
(٢٢٧ ٩٤٩ ٥٣٧)	(٢٢٧ ٩٤٩ ٥٣٧)	(١١٨ ٧٦١ ٠٢٠)
(٦١٦ ٩١٢ ٦١٣)	(٦١٦ ٩١٢ ٦١٣)	(٣٠١ ٨٤٣ ٨٣٣)

١١٣ ٥٠٣ ٣٩٩	٢١١ ٣٢٨ ٤٦٢	٢٨٠ ٣٠١ ٣١٥
٤ ٣٣١ ٨٨٧	٤ ٣٣١ ٨٨٧	--
<u>٤٩٨ ١٣٦ ٦٠١</u>		<u>٣٨٠ ٣٠١ ٣١٥</u>
	(١٥)	

صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال الفترة / العام

النقدية وما في حكمها في أول الفترة / العام

تأثير الحركة في خسائر الإنفاق المتوقعة على النقدية وما في حكمها

النقدية وما في حكمها في آخر الفترة / العام

الإيضاحات المرفقة متممة لهذه القوائم المالية وتقرأ معها.

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعهير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقواعد المالية عن الفترة المالية من ١ يوليو ٢٠٢١ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(جميع المبالغ بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١. نبذة عن الشركة

اسم الشركة:

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

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 وتأشيرها في السجل التجاري.

سنة التأسيس:

انشئت الشركة في عام ١٩٦٩

مدة الشركة:

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

السنة المالية:

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

غرض الشركة:

- القيام بكافة الاعمال المتعلقة بمشروعات الإسكان والتعهير وتجهيز الأراضي وتقسيمها وتزويدها بالمرافق والخدمات.

- تنظيم وتحطيط وبيع الأراضي التي تملكتها 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 ٦ / ٢٣ / ١٩٦٩ وتم التأشير بالسجل التجاري بتوفيق أوضاع الشركة طبقاً للقانون رقم ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ بتأشيره رقم ٦٢٢٩ في ٥ / ٥ / ١٩٩٤ وتأشيره رقم ٩٢٦٢ في ٦/٦/٢٠٢١، 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 بتأشيره 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.

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

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعهير (شركة مساهمة مصرية)

تابع الإيضاحات المتممة للقواعد المالية عن الفترة المالية من ١ يوليو ٢٠٢١ حتى ٣١ ديسمبر 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 وعدل القيد في ٢٥/٧/١٩٩٦ بتاريخ ١٩٩٦/٧/٢٥ ٢٠٠٣ / ٢ / ١٩ وافقت لجنة قيد الاوراق المالية بالبورصة على ما يلى:
 - توقيف اوضاع قيد اسهم الشركة برأس مال قدره ٨٠٠٢٣٧٤ جنية مصرى موزع على ٤٧٦٠ سهم بقيمة اسمية قدرها ٥ جنية مصرى للسهم الواحد بالجدول الرسمي (١) ممثلة في سبعة عشر إصدارا 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.
 - قيد اسهم زيادة راس مال الشركة من ٤٠٠٠٢٣٧٤ جنية مصرى الى ٤٠٠٠٧١٤٠٠ جنية مصرى بزيادة قدرها ٦٠٠ ٤٤٧٦ جنية مصرى موزعة على عدد ٥٢٠ سهم بقيمة اسمية قدرها ٥ جنية مصرى للسهم الواحد بالجدول الرسمي (١) الإصدار الثامن عشر وذلك بتوزيع عدد ٢ سهم مجاني لكل سهم اصلى.
 - وافقت الهيئة العامة لسوق المال بكتابتها رقم ١٤٦٨ بتاريخ ٧/٧/٢٠٠٨ على اصدار الشركة لاسهم راس المال المصدر لعدد (٤٠٠١٧١٤٠٠) سهم احادي نقدى بقيمة اسميه للسهم واحد جنية مصرى بعد تعديلهما، ورأس مال مصدر قدره (٤٠٠١٧٤٧٤) جنية مصرى وتم تنفيذ التجزئه اعتبارا من ٣١/٧/٢٠٠٨.
 - تم إعادة توقيف اوضاع قيد اسهم الشركة ببورصة مصرية بتاريخ ١١/١١/٢٠٠٩ برأس مال مصدر قدره (٤٠٠١٧١٤٠٠) جنية مصرى (مدفوع بالكامل) موزعا على ٤٠٠١٧١٤٠٠ سهم بقيمه اسميه قدرها واحد جنية مصرى للسهم الواحد ممثلة في ١٨ اصدار بجدول قيد الاوراق المالية المصرية (اسهم).
 - وافقت الهيئة العامة لسوق المال بكتابتها رقم ٢٤٩٠٢ بتاريخ ٣/١٠/٢٠١٠ على اصدار الشركة لعدد (٧٠٠٨٥٣٧٠) سهم عادي نقدى بقيمة اسميه للسهم واحد جنية وقيمة اجمالية للاصدار ٧٠٠٨٥٣٧٠ جنية مصرى مسددة بالكامل من الارباح المرحله بالقواعد المالية للشركة في ٣٠/٦/٢٠١٠ ليصبح رأس المال المصدر والمدفوع ١٠٠١١٢٥٧ جنية مصرى بمبلغ ٤٠٠١٧١٤٠٠ جنية مصرى بدل من ٧٤١٧١٤٠٠ جنية مصرى.
 - بتاريخ ١١/١١/٢٠١٠ تمت موافقة لجنة قيد الاوراق المالية بالبورصة المصرية على زيادة رأس المال المصدر والمدفوع من ٤٠٠١٧١٤٠٠ جنية مصرى الى ١١١٢٥٧١٠٠ جنية مصرى بزيادة قدرها ٧٠٠٨٥٣٧٠ سهم بقيمة اسميه قدرها واحد جنية للسهم الواحد (الإصدار التاسع عشر) وذلك بموجب كتاب البورصة المصرية رقم ٧٢٧٤ بتاريخ ٢٥/١١/٢٠١٠.
 - بتاريخ ١٦/١١/٢٠١٦ تمت موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية (سوق المال) وكذلك موافقة لجنة قيد الاوراق المالية بالبورصة المصرية بتاريخ ٢٣/١١/٢٠١٦ على تجزئة القيمة الاسمية لسهم الشركة من ١ جنية مصرى الى ٠٢٥ جنية مصرى للسهم الواحد مع بقاء رأس مال الشركة المصدر والمدفوع كما هو بالغ ١٠٠١١١٢٥٧١٠٠ جنية مصرى ليصبح موزعا على عدد ٤٤٥٠٢٨٤٠٠ سهم بقيمه اسميه قدرها ٢٥٠ جنية مصرى للسهم الواحد وذلك بموجب كتاب البورصة المصرية رقم (٩٨١٦) بتاريخ ٢٧/١١/٢٠١٦.
 - وافقت الهيئة العامة للرقابة المالية بكتابتها رقم ٢٠٥٠١/٨ بتاريخ ٢٠٢٠/١ على اصدار الشركة لعدد (٨٠٠٠٥٦٨٩٠) سهم عادي نقدى بقيمه اسميه للسهم ٠٢٥ جنية مصرى وقيمه اجمالية للاصدار ٢٠٠٥١٤٢٢٢ جنية مصرى مسددة بالكامل من الارباح المرحله الظاهرة بالقواعد المالية للشركة في ٣٠/٦/٢٠١٩ ليصبح رأس المال المصدر والمدفوع ٣٠٠٣٣٣٧٧١ جنية مصرى بدل من ١٠٠٢٥٧١١١ جنية مصرى.
 - بتاريخ ١٢/٢/٢٠٢٠ تمت موافقة لجنة قيد الاوراق المالية بالبورصة المصرية على زيادة رأس مال الشركة المصدر والمدفوع من ١٠٠١١١٢٥٧١ جنية مصرى الى ٣٣٣٧٧١٣٠٠ سهم بقيمه اسميه قدرها ٢٥٠ جنية مصرى للسهم الواحد (الإصدار العشرون) بجدول قيد الاوراق المالية المصرية (اسهم).
 - تم التأشير في السجل التجاري بموجب التأشيرة رقم ١٣٠٧ في ٢٦/١/٢٠٢٠.

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعهير (شركة مساهمة مصرية)
 تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية من ١ يوليو ٢٠٢١ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
 (جميع المبالغ بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

موقف الشركة من التقييم والجهة التي قامت بالتقدير:

قامت الشركة بالانتهاء من تقدير اصولها وتحديد حقوق الملكية وقيمة السهم بمعرفة بنك مصر (مكتب شوفي وشركاه - مكتب صبور وشركاه) وتم اعتماد هذا التقدير من مجلس ادارة الشركة والجهاز المركزي للمحاسبات والشركة القابضة للتشييد والتعهير وتم طرح الشريحة الاولى من راس المال (٢٠٪) في البورصة للاكتتاب العام خلال شهر يوليو وأغسطس ١٩٩٥ كما قامت الشركة القابضة ببيع ١٤٪ من اسهم راس المال في البورصة بالإضافة الى طرح الشريحة الثانية للاكتتاب العام بالبورصة وقدرها ٥٪ في ٢٨ / ١١ / ١٩٩٦ بالإضافة لقيام الشركة القابضة ببيع عدد ٩٠٠٠ الف سهم خلال شهر مايو ٢٠٠٧.

القيمة السوقية للسهم:

بلغت القيمة السوقية للسهم في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٢ مبلغ ٧,٩٦ جنيه مصرى للسهم وبذلك تكون قيمة راس المال السوقى في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٢ كما يلى:

القيمة الاسمية للسهم	عدد الاسهم	سعر السهم في البورصة في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٢	قيمة راس المال السوقى في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٢
٢٥ جنيه مصرى	١٣٣٥٠٨٥٢٠٠	٧,٩٦ جنيه مصرى	٦٦٧٧٨١٩٢

العاملة:

بلغ عدد العاملين في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٢ عد (١٩٥) عامل مقابل عد (١٢٢٧) عامل في ٣٠ / ٦ / ٢٠٢١ موزعه كما يلى:
 عدد العاملين في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٢ عدد العاملين في ٣٠ / ٦ / ٢٠٢١

البيان	كلى	جزئى	كلى	جزئى	كلى	جزئى
درجات دائمة	-	-	-	-	١٢٢٠	١٢٢٠
عقود مؤمن عليها	-	-	-	-	١	١
اجمالى العماله الدائمة	١٢٢١	-	١١٩١	-	-	-
العماله العرضيه	-	-	-	-	-	-
رواتب مقطوعه	١	-	١	-	-	-
مساعد رئيس مجلس الادارة	١	-	١	-	-	-
عقود استشارة	٣	-	٢	-	-	-
المعارون من خارج الشركة	١	-	-	-	-	-
اجمالى عدد العاملين	١٢٢٧	-	١١٩٥	-	-	-

- الحفظ المركزي لأسهم الشركة بشركة مصر للمقاصلة طبقاً لاحكام القانون رقم ٩٣ لسنة ٢٠٠٠ :
 تنفيذاً لاحكام القانون رقم ٩٣ لسنة ٢٠٠٠ قامت الشركة بقيد أسهمها في نظام الحفظ المركزي لدى شركة مصر للمقاصلة والإيداع والقيد المركزي 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 عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ من مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٩ مارس ٢٠٢٣ .

٢. استخدام التقديرات والحكم المهني

إن إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية تتطلب من الإدارة إجراء حكماً مهنياً وتقديرات وإفتراضات التي تؤثر على تطبيق السياسات وعلى الأصول والإلتزامات والإيرادات والمصروفات وتعتمد التقديرات والإفتراسات على الخبرات السابقة وعوامل أخرى التي تعتقد الإدارة أنها معقولة في الظروف القائمة في تاريخ المركز المالي، وتعتبر نتائج هذه التقديرات والإفتراسات الأساس للحكم المهني على القيم الدفترية للأصول والإلتزامات، وبالتالي إن النتائج الفعلية قد تختلف عن تلك التقديرات.

- يتم مراجعة التقديرات والإفتراسات المتعلقة بها بصورة مستمرة، كما يتم الإعتراف بالتعديلات المحاسبية للتقديرات في الفترة التي يتم فيها تعديل التقدير وفي الفترات المستقبلية في حالة تأثير تلك التقديرات على الفترات المستقبلية.

- التقديرات والإفتراسات التي تؤثر على القوائم المالية كالتالي:

- الأعمار الإنتاجية المقدرة لحساب إهلاك الأصول الثابتة والاستثمار العقاري واستهلاك الأصول غير ملموسة.
- ضرائب الدخل.
- الإضمحلال في الأصول المالية والأصول غير المالية.
- مخصص استكمال الأعمال.

٣. أسس إعداد القوائم المالية

١-٣ الالتزام بمعايير المحاسبة والقواعد

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

٢-٣ عملية التعامل وعملة العرض

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

٣-٣ استخدام التقديرات والإفتراسات

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

- يتم إعداد مراجعة التقديرات والإفتراسات المتعلقة بها بصفة دورية.

- يتم الإعتراف 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

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

- وتقاس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الإفتراسات التي من شأن المشاركين بالسوق استخدامها عند تسوييف الأصل أو الالتزام، وذلك بافتراض أن المشاركين في السوق سيعملون على تحقيق مصالحهم الاقتصادية.

- ويوضع القياس بالقيمة العادلة للأصل غير المالي في الاعتبار قدرة المشارك بالسوق على توليد منافع اقتصادية عن طريق استخدام الأصل بأقصى درجة مقبولة أو عن طريق بيعه إلى مشارك آخر بالسوق من شأنه استخدام الأصل بأقصى طاقة له.

- بالنسبة للأصول المتداولة في سوق نشط، يجري تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى أسعار الشراء السوقية المعلنة.

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعهير (شركة مساهمة مصرية)

تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية من ١ يوليو ٢٠٢١ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(جميع المبالغ بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

- وتقدير القيمة العادلة للبنود ذات الفوائد استناداً إلى التدفقات النقدية المخصومة باستخدام أسعار الفائدة على بنود مشابهة لها نفس الشروط ونفس خصائص المخاطر.

- أما بالنسبة للأصول غير المدرجة، فتُحدد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية لأصل مشابه أو بالاستناد إلى التدفقات النقدية المخصومة المتوقعة.

- وتستخدم الشركة أساليب التقويم الملائمة في ظل الظروف المحيطة والتي تتوفر بشأنها بيانات كافية من أجل قياس القيمة العادلة، ومن ثم تعظم استخدام المعطيات ذات الصلة التي يمكن ملاحظتها وتقلل استخدام المعطيات التي لا يمكن ملاحظتها إلى الحد الأدنى.

- ويجري تصنيف جميع الأصول والالتزامات التي تقاس قيمتها العادلة أو يجري الإفصاح عنها في القوائم المالية في فئات جوهرية على قياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى الأول: باستخدام أسعار التداول (غير المعدلة) للأصول أو التزامات مطابقاً تماماً في أسواق نشطة.
- المستوى الثاني: باستخدام مدخلات غير أسعار التداول الواردة في المستوى الأول ولكن يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام بشكل مباشر (أي الأسعار) أو غير مباشر (أي المستمدة من الأسعار).
- المستوى الثالث: باستخدام أساليب التقييم التي تتضمن مدخلات للأصل أو الالتزام لا تستند لبيانات سوق يمكن ملاحظتها. وفيما يتعلق بالأصول والالتزامات التي يجري الاعتراف بها في القوائم المالية على أساس متكرر، تحدد المنشأة إذا ما كان ثمة تحويلات حدثت بين المستويات الثلاث للسلسل الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف في نهاية فترة إعداد التقرير.
- ولأغراض إفصاحات القيمة العادلة، وضعت الشركة فئات للأصول والالتزامات استناداً إلى طبيعتها، وخصائصها والمخاطر المرتبطة بكل منها والمستوى الذي تصنف به في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كما هو موضح أعلاه.

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (شركة سساهمة مصرية)
تلتزم بالإضطرابات المفتوحة عن الفترة المالية من ١ يونيو ٢٠٢٢ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(جميع المبالغ بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٤- أصول ثابتة

البيان

مباني الإجمالي وسائل نقل وانتقال

آلات و معدات	عدد أدوات	آلات	وسائل نقل وانتقال	مباني الإجمالي
٩٦٥٩٣١٧٣	٤٧٠٥٩٩	١٩٨٣٨٨٦	١٣٠٤٨٧٤٠	٩٦٤٤٤٣٧
١٧٩٥٣٨٥	—	—	١٣٠٦١٧١	٤٨٩٢١٤
٦٩٠٦٩٩٩	—	—	—	—
٨٧٤٨١٥٥٩	١٤٣٥٤٩١١	١٤٣٥٤٩١١	١٤٣٦٤٦١	٣٥٠٠٠
٢٦٥٠٥٩١	١٥٣٠٢٤١	١٥٣٠٢٤١	٣٥٠٠٠	٣٥٠٠٠
٨٩٣٠١٠٤٢	٩٩٥٥١٩٤	٩٩٥٥١٩٤	٩٩٥٥١٩٤	٩٩٥٥١٩٤
٣١٤٧٦٣٥٠	٨٤٥٦٤١٤	٨٤٥٦٤١٤	٨٤٥٦٤١٤	٨٤٥٦٤١٤
٥٠٦٤٤٥٤٥١	١١٤٣٣١٩	١١٤٣٣١٩	١١٤٣٣١٩	١١٤٣٣١٩
٦٩٣٨٣٦٦٥	٦٠٤٦٤٣٨٥٧	٦٠٤٦٤٣٨٥٧	٦٠٤٦٤٣٨٥٧	٦٠٤٦٤٣٨٥٧
٩٤٦٦٥	٥٣٣٣٢	٥٣٣٣٢	—	٥٣٣٣٢
٦٧٨٠١٨	٦٧٨٠١٨	—	—	٦٧٨٠١٨
٢٠٢١٢١٣	٣٦١٦٣	٣٦١٦٣	٣٦١٦٣	٣٦١٦٣
٢٠٢١٣٣٠	١٥٣٣٠	١٥٣٣٠	١٥٣٣٠	١٥٣٣٠
٢٤٧٥٠٢	٥٢٨٤٤٧	٥٢٨٤٤٧	٥٢٨٤٤٧	٥٢٨٤٤٧
٢٤٧٥٠٢	١٣٦٧٦	١٣٦٧٦	١٣٦٧٦	١٣٦٧٦
٦٠٤٦٤٣٨٥٧	٦٠٤٦٤٣٨٥٧	٦٠٤٦٤٣٨٥٧	٦٠٤٦٤٣٨٥٧	٦٠٤٦٤٣٨٥٧
٧٤٦٥٢٠	٤٥٦٩٢٣	٤٥٦٩٢٣	٤٥٦٩٢٣	٤٥٦٩٢٣
١٥٦٣٧٦٥٠	٢٠٦٦٠٨٩٨	٢٠٦٦٠٨٩٨	٢٠٦٦٠٨٩٨	٢٠٦٦٠٨٩٨
٣٦٣٥٥٨	١٨٣٠٠٥٧	١٨٣٠٠٥٧	١٨٣٠٠٥٧	١٨٣٠٠٥٧
١١٤٣٥٣٨	١١٤٣٥٣٨	١١٤٣٥٣٨	١١٤٣٥٣٨	١١٤٣٥٣٨
٢٨٤٤٠	٢٩٨٩٣	٢٩٨٩٣	٢٩٨٩٣	٢٩٨٩٣
٤٥٤٤٠٤٦٥	١٣١١٣١٩	١٣١١٣١٩	١٣١١٣١٩	١٣١١٣١٩
٦٧٨٠٠	١١٤٣٣١٩	١١٤٣٣١٩	١١٤٣٣١٩	١١٤٣٣١٩
٣٦١٦٣	٣٦١٦٣	٣٦١٦٣	٣٦١٦٣	٣٦١٦٣
٣٦١٦٣	١٥٣٣٠	١٥٣٣٠	١٥٣٣٠	١٥٣٣٠
٣٦١٦٣	٣٩٩٢٠	٣٩٩٢٠	٣٩٩٢٠	٣٩٩٢٠
٣٦١٦٣	١٣٦٧٦	١٣٦٧٦	١٣٦٧٦	١٣٦٧٦
٣٦١٦٣	١٥٣٣٠	١٥٣٣٠	١٥٣٣٠	١٥٣٣٠
٣٦١٦٣	١٠٨٧٢١٨٣	١٠٨٧٢١٨٣	١٠٨٧٢١٨٣	١٠٨٧٢١٨٣
٣٦١٦٣	٣٧٩٧٧٥	٣٧٩٧٧٥	٣٧٩٧٧٥	٣٧٩٧٧٥
٣٦١٦٣	١٨٤٣١٣٧	١٨٤٣١٣٧	١٨٤٣١٣٧	١٨٤٣١٣٧
٣٦١٦٣	٦٤٦١٧٧٨٥٤	٦٤٦١٧٧٨٥٤	٦٤٦١٧٧٨٥٤	٦٤٦١٧٧٨٥٤
٣٦١٦٣	٧٤٦٥٢٠	٧٤٦٥٢٠	٧٤٦٥٢٠	٧٤٦٥٢٠
٣٦١٦٣	٢١٧٧٦٦١	٢١٧٧٦٦١	٢١٧٧٦٦١	٢١٧٧٦٦١
٣٦١٦٣	٧٧١٤٨	٧٧١٤٨	٧٧١٤٨	٧٧١٤٨
٣٦١٦٣	٤٦٦١٧٧٨٥٤	٤٦٦١٧٧٨٥٤	٤٦٦١٧٧٨٥٤	٤٦٦١٧٧٨٥٤
٣٦١٦٣	٦٤٦١٧٧٨٥٤	٦٤٦١٧٧٨٥٤	٦٤٦١٧٧٨٥٤	٦٤٦١٧٧٨٥٤
٣٦١٦٣	٢١٧٧٦٦١	٢١٧٧٦٦١	٢١٧٧٦٦١	٢١٧٧٦٦١
٣٦١٦٣	٣٧٦٥٤٦٨	٣٧٦٥٤٦٨	٣٧٦٥٤٦٨	٣٧٦٥٤٦٨
٣٦١٦٣	٨١٩٩٦٤	٨١٩٩٦٤	٨١٩٩٦٤	٨١٩٩٦٤
٣٦١٦٣	٢١٧٧٦٦١	٢١٧٧٦٦١	٢١٧٧٦٦١	٢١٧٧٦٦١
٣٦١٦٣	٤٦٦١٧٧٨٥٤	٤٦٦١٧٧٨٥٤	٤٦٦١٧٧٨٥٤	٤٦٦١٧٧٨٥٤
٣٦١٦٣	٦٤٦١٧٧٨٥٤	٦٤٦١٧٧٨٥٤	٦٤٦١٧٧٨٥٤	٦٤٦١٧٧٨٥٤
٣٦١٦٣	١٣٨	١٣٨	١٣٨	١٣٨
٣٦١٦٣	١٥٣٨٦٩	١٥٣٨٦٩	١٥٣٨٦٩	١٥٣٨٦٩
٣٦١٦٣	٤٦٩٢١٨٣١٩	٤٦٩٢١٨٣١٩	٤٦٩٢١٨٣١٩	٤٦٩٢١٨٣١٩
٣٦١٦٣	٥٦٠٠٥٣٠٩	٥٦٠٠٥٣٠٩	٥٦٠٠٥٣٠٩	٥٦٠٠٥٣٠٩

الكلفة في ١ يونيو ٢٠٢٠

استيغادات خلال الفترة	استيغادات خلال العام	استيغادات خلال العام	استيغادات خلال العام	استيغادات خلال العام
٢٠٢١٢١٣	٣٦١٦٣	٣٦١٦٣	٣٦١٦٣	٣٦١٦٣
٢٠٢١٣٣٠	١٥٣٣٠	١٥٣٣٠	١٥٣٣٠	١٥٣٣٠
٢٤٧٥٠٢	٥٢٨٤٤٧	٥٢٨٤٤٧	٥٢٨٤٤٧	٥٢٨٤٤٧
٦٠٤٦٤٣٨٥٧	٦٠٤٦٤٣٨٥٧	٦٠٤٦٤٣٨٥٧	٦٠٤٦٤٣٨٥٧	٦٠٤٦٤٣٨٥٧
٧٤٦٥٢٠	٤٥٦٩٢٣	٤٥٦٩٢٣	٤٥٦٩٢٣	٤٥٦٩٢٣
١٥٦٣٧٦٥٠	٢٠٦٦٠٨٩٨	٢٠٦٦٠٨٩٨	٢٠٦٦٠٨٩٨	٢٠٦٦٠٨٩٨
٣٦٣٥٥٨	١٨٣٠٠٥٧	١٨٣٠٠٥٧	١٨٣٠٠٥٧	١٨٣٠٠٥٧
١١٤٣٥٣٨	١١٤٣٥٣٨	١١٤٣٥٣٨	١١٤٣٥٣٨	١١٤٣٥٣٨
٢٨٤٤٠٤٦٥	٢٩٨٩٣	٢٩٨٩٣	٢٩٨٩٣	٢٩٨٩٣
٣٦١٦٣	١٣٦٧٦	١٣٦٧٦	١٣٦٧٦	١٣٦٧٦
٣٦١٦٣	١٥٣٣٠	١٥٣٣٠	١٥٣٣٠	١٥٣٣٠
٣٦١٦٣	٣٩٩٢٠	٣٩٩٢٠	٣٩٩٢٠	٣٩٩٢٠
٣٦١٦٣	١٣٦٧٦	١٣٦٧٦	١٣٦٧٦	١٣٦٧٦
٣٦١٦٣	١٠٨٧٢١٨٣	١٠٨٧٢١٨٣	١٠٨٧٢١٨٣	١٠٨٧٢١٨٣
٣٦١٦٣	٣٧٩٧٧٥	٣٧٩٧٧٥	٣٧٩٧٧٥	٣٧٩٧٧٥
٣٦١٦٣	١٨٤٣١٣٧	١٨٤٣١٣٧	١٨٤٣١٣٧	١٨٤٣١٣٧
٣٦١٦٣	٦٤٦١٧٧٨٥٤	٦٤٦١٧٧٨٥٤	٦٤٦١٧٧٨٥٤	٦٤٦١٧٧٨٥٤
٣٦١٦٣	٧٧١٤٨	٧٧١٤٨	٧٧١٤٨	٧٧١٤٨
٣٦١٦٣	٤٦٦١٧٧٨٥٤	٤٦٦١٧٧٨٥٤	٤٦٦١٧٧٨٥٤	٤٦٦١٧٧٨٥٤
٣٦١٦٣	٢١٧٧٦٦١	٢١٧٧٦٦١	٢١٧٧٦٦١	٢١٧٧٦٦١
٣٦١٦٣	٣٧٦٥٤٦٨	٣٧٦٥٤٦٨	٣٧٦٥٤٦٨	٣٧٦٥٤٦٨
٣٦١٦٣	٨١٩٩٦٤	٨١٩٩٦٤	٨١٩٩٦٤	٨١٩٩٦٤
٣٦١٦٣	٢١٧٧٦٦١	٢١٧٧٦٦١	٢١٧٧٦٦١	٢١٧٧٦٦١
٣٦١٦٣	٦٤٦١٧٧٨٥٤	٦٤٦١٧٧٨٥٤	٦٤٦١٧٧٨٥٤	٦٤٦١٧٧٨٥٤
٣٦١٦٣	٧٧١٤٨	٧٧١٤٨	٧٧١٤٨	٧٧١٤٨
٣٦١٦٣	٤٦٦١٧٧٨٥٤	٤٦٦١٧٧٨٥٤	٤٦٦١٧٧٨٥٤	٤٦٦١٧٧٨٥٤
٣٦١٦٣	٢١٧٧٦٦١	٢١٧٧٦٦١	٢١٧٧٦٦١	٢١٧٧٦٦١
٣٦١٦٣	٣٧٩٧٧٥	٣٧٩٧٧٥	٣٧٩٧٧٥	٣٧٩٧٧٥
٣٦١٦٣	١٨٤٣١٣٧	١٨٤٣١٣٧	١٨٤٣١٣٧	١٨٤٣١٣٧
٣٦١٦٣	٦٤٦١٧٧٨٥٤	٦٤٦١٧٧٨٥٤	٦٤٦١٧٧٨٥٤	٦٤٦١٧٧٨٥٤
٣٦١٦٣	٧٧١٤٨	٧٧١٤٨	٧٧١٤٨	٧٧١٤٨
٣٦١٦٣	٤٦٦١٧٧٨٥٤	٤٦٦١٧٧٨٥٤	٤٦٦١٧٧٨٥٤	٤٦٦١٧٧٨٥٤
٣٦١٦٣	٢١٧٧٦٦١	٢١٧٧٦٦١	٢١٧٧٦٦١	٢١٧٧٦٦١
٣٦١٦٣	٣٧٦٥٤٦٨	٣٧٦٥٤٦٨	٣٧٦٥٤٦٨	٣٧٦٥٤٦٨
٣٦١٦٣	٨١٩٩٦٤	٨١٩٩٦٤	٨١٩٩٦٤	٨١٩٩٦٤
٣٦١٦٣	٢١٧٧٦٦١	٢١٧٧٦٦١	٢١٧٧٦٦١	٢١٧٧٦٦١
٣٦١٦٣	٣٧٩٧٧٥	٣٧٩٧٧٥	٣٧٩٧٧٥	٣٧٩٧٧٥
٣٦١٦٣	١٨٤٣١٣٧	١٨٤٣١٣٧	١٨٤٣١٣٧	١٨٤٣١٣٧
٣٦١٦٣	٦٤٦١٧٧٨٥٤	٦٤٦١٧٧٨٥٤	٦٤٦١٧٧٨٥٤	٦٤٦١٧٧٨٥٤
٣٦١٦٣	٧٧١٤٨	٧٧١٤٨	٧٧١٤٨	٧٧١٤٨
٣٦١٦٣	٤٦٦١٧٧٨٥٤	٤٦٦١٧٧٨٥٤	٤٦٦١٧٧٨٥٤	٤٦٦١٧٧٨٥٤
٣٦١٦٣	٢١٧٧٦٦١	٢١٧٧٦٦١	٢١٧٧٦٦١	٢١٧٧٦٦١
٣٦١٦٣	٣٧٦٥٤٦٨	٣٧٦٥٤٦٨	٣٧٦٥٤٦٨	٣٧٦٥٤٦٨
٣٦١٦٣	٨١٩٩٦٤	٨١٩٩٦٤	٨١٩٩٦٤	٨١٩٩٦٤
٣٦١٦٣	٢١٧٧٦٦١	٢١٧٧٦٦١	٢١٧٧٦٦١	٢١٧٧٦٦١
٣٦١٦٣	٣٧٩٧٧٥	٣٧٩٧٧٥	٣٧٩٧٧٥	٣٧٩٧٧٥
٣٦١٦٣	١٨٤٣١٣٧	١٨٤٣١٣٧	١٨٤٣١٣٧	١٨٤٣١٣٧
٣٦١٦٣	٦٤٦١٧٧٨٥٤	٦٤٦١٧٧٨٥٤	٦٤٦١٧٧٨٥٤	٦٤٦١٧٧٨٥٤
٣٦١٦٣	٧٧١٤٨	٧٧١٤٨	٧٧١٤٨	٧٧١٤٨
٣٦١٦٣	٤٦٦١٧٧٨٥٤	٤٦٦١٧٧٨٥٤	٤٦٦١٧٧٨٥٤	٤٦٦١٧٧٨٥٤
٣٦١٦٣	٢١٧٧٦٦١	٢١٧٧٦٦١	٢١٧٧٦٦١	٢١٧٧٦٦١
٣٦١٦٣	٣٧٦٥٤٦٨	٣٧٦٥٤٦٨	٣٧٦٥٤٦٨	٣٧٦٥٤٦٨
٣٦١٦٣	٨١٩٩٦٤	٨١٩٩٦٤	٨١٩٩٦٤	٨١٩٩٦٤
٣٦١٦٣	٢١٧٧٦٦١	٢١٧٧٦٦١	٢١٧٧٦٦١	٢١٧٧٦٦١
٣٦١٦٣	٣٧٩٧٧٥	٣٧٩٧٧٥	٣٧٩٧٧٥	٣٧٩٧٧٥
٣٦١٦٣	١٨٤٣١٣٧	١٨٤٣١٣٧	١٨٤٣١٣٧	١٨٤٣١٣٧
٣٦١٦٣	٦٤٦١٧٧٨٥٤	٦٤٦١٧٧٨٥٤	٦٤٦١٧٧٨٥٤	٦٤٦١٧٧٨٥٤
٣٦١٦٣	٧٧١٤٨	٧٧١٤٨	٧٧١٤٨	٧٧١٤٨
٣٦١٦٣	٤٦٦١٧٧٨٥٤	٤٦٦١٧٧٨٥٤	٤٦٦١٧٧٨٥٤	٤٦٦١٧٧٨٥٤
٣٦١٦٣	٢١٧٧٦٦١	٢١٧٧٦٦١	٢١٧٧٦٦١	٢١٧٧٦٦١
٣٦١٦٣	٣٧٦٥٤٦٨	٣٧٦٥٤٦٨	٣٧٦٥٤٦٨	٣٧٦٥٤٦٨
٣٦١٦٣	٨١٩٩٦٤	٨١٩٩٦٤	٨١٩٩٦٤	٨١٩٩٦٤
٣٦١٦٣	٢١٧٧٦٦١	٢١٧٧٦٦١	٢١٧٧٦٦١	٢١٧٧٦٦١
٣٦١٦٣	٣٧٩٧٧٥	٣٧٩٧٧٥	٣٧٩٧٧٥	٣٧٩٧٧٥
٣٦١٦٣	١٨٤٣١٣٧	١٨٤٣١٣٧	١٨٤٣١٣٧	١٨٤٣١٣٧
٣٦١٦٣	٦٤٦١٧٧٨٥٤	٦٤٦١٧٧٨٥٤	٦٤٦١٧٧٨٥٤	٦٤٦١٧٧٨٥٤
٣٦١٦٣</				

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعهير (شركة مساهمة مصرية)
 تابع الإيضاحات المتممة لقوائم المالية عن الفترة المالية من ١ يوليو ٢٠٢١ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
 (جميع المبالغ بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٥- مشروعات تحت التنفيذ

٢٠٢١ يونيو ٣٠	٢٠٢٢ ديسمبر ٣١
٣٩٨٧٢٧	١١٤
--	٢٠٠٠٠
--	٢٢٥٠٠٠
٢٣٠٣٥٥٣	١٩٠٥٧٨٩
<u>٢٧٠٢٢٨٠</u>	<u>٢١٥٠٩٤٣</u>

توسيعات بمبني الاداره العامه (الاطفاء الالى)

مشروع تطوير غرناطة

مشروع تطوير المنتزة

مشروع الحاسب المتكامل

٦- اصول غير ملموسة

٢٠٢١ يونيو ٣٠	٢٠٢٢ ديسمبر ٣١
--	--
--	٥٤٧١٠٨٦
--	٥٤٧١٠٨٦
--	(٢٧٣٥٥٤٢)
--	(٢٧٣٥٥٤٢)
--	٢٧٣٥٥٤٤

التكلفة في ١ يونيو

اضافات خلال الفترة

رخصة برنامج ERP المملوك للشركة القابضة

التكلفة في ٣١ ديسمبر ٣٠ / ٢٠٢٢ يونيو ٣٠

استهلاك خلال الفترة

مجموع الاستهلاك في ٣١ ديسمبر ٣٠ / ٢٠٢٢ يونيو ٣٠

صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٣٠ / ٢٠٢٢ يونيو ٣٠

٧- استثمار عقاري

الإجمالي	مباني	أراضي	البيان
٦٢٤٢٢١٨٠	٦٠٥٠٥٢١٤	١٩١٦٩٦٦	التكلفة في ١ يونيو ٢٠٢٠
(١٩٦٧)	(٤٨١)	(١٤٨٦)	استبعادات خلال العام
٦٢٤٢٠٢١٣	٦٠٥٠٤٧٣٣	١٩١٥٤٨٠	التكلفة في ٣٠ يونيو ٢٠٢١
٢٦١٦٤	--	٢٦١٦٤	اضافات خلال الفترة
(٦٨٧٥٩٥)	(٩٥٧٧)	(٦٧٨٠١٨)	استبعادات خلال الفترة
٦١٧٥٨٧٨٢	٦٠٤٩٥١٥٦	١٢٦٣٦٢٦	التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
١٤٩٠٧٤٧٧	١٤٩٠٧٤٧٧	--	مجموع الإهلاك في ٣٠ يونيو ٢٠٢١
٤٩٢٣٣٢٦	٤٩٢٣٣٢٦	--	إهلاك الفترة
١٩٨٣٠٨٠٣	١٩٨٣٠٨٠٣	--	مجموع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٤١٩٢٧٩٧٩	٤٠٦٦٤٤٨٦	١٢٦٣٦٢٦	صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٤٧٥١٢٧٣٦	٤٥٥٩٧٣٥٣	١٩١٥٤٨٠	صافي القيمة الدفترية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

٨- استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

٢٠٢١ يونيو ٣٠	٢٠٢٢ ديسمبر ٣١
٢٤٠٠٠٠٠	٢٤٠٠٠٠٠
<u>٢٤٠٠٠٠٠</u>	<u>٢٤٠٠٠٠٠</u>

شركة النصر للاستثمار العقاري*

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

٩- استثمارات محفظة بها حتى تاريخ الاستحقاق

٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
١٠٧٤٥٩	١٠٧٤٥٩

سندات حكومية مودعة في بنك الاستثمار القومي

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

١٠- مخزون

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢١	
٥٣٨	٥٣٨	خامات
١٠٩٦٣٦	١٠٥٦٧	وقود والزيوت
٢٢٢٠٤٢٥٣	٢٢٥٤٥٧٣٨	قطع غيار ومهام
٣١٢٦	١٢٠٦	مخلفات وخردة
٢٢٤٥٤٣٦٩٩٠	٢٠٤٢١٩٦١٥٣	وحدات غير تامة
١٧٥٢٠٥٧١٢	٧٤٩٢٢٢٤٢	وحدات تامة *
٤٤٣٠١٠٢٥٥	٢١٣٩٧٦٦٤٤٤	

ملحوظة هامة:

* لم تتأثر القوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ بتكلفة ٧١٠,٠٠ كم مسطح زائد بارض مدينة هليوبوليس الجديدة عن مساحة القرار الجمهوري رقم ٩٣ لسنة ١٩٩٥ وفقاً للمحضر المؤرخ ٢٠١٧/٢/١٩ الصادر عن الجلسه المنعقدة بالأمانة العامة بوزارة الدفاع وذلك بالسعر السائد خلال فترة تسليم الارض للشركة مضافاً اليها فوائد التأخير وقد بلغت قيمة المسطح الزائد مبلغ نحو ١٠٥٨٠ مليون جنيه مصرى في ضوء مطالبة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بتاريخ ٢٠٢١/٢/١٤

* كما ورد خطاب من جهاز الشروق بقيمة المساحات الزائدة وتم الرد من الشركة بأن هناك مساحات مستنطعة يجب استردادها من المساحات الزائدة وتم عقد اجتماع مع السيد المهندس / معاون وزير الاسكان والمشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بتاريخ ٢٠٢٢/١/٢٦ بحضور العضو المنتدب والرئيس التنفيذي للشركة القابضة وبحضور المستولين الفنيين والقانونيين بالشركة.

* تم اعداد مذكرة متكاملة مع كافة المستندات المؤيدة عن هذا الموضوع وتم موافاة الشركة القابضة بها بموجب كتابنا رقم ١٤٠ في ٨/١١/٢٠٢٠ والتي تولت توجيه خطاب الى معاىي السيد / وزير قطاع الاعمال لتولي هذا الموضوع مع وزارة الاسكان وهي حالياً متداولة ما بين وزارة قطاع الاعمال ووزارة الاسكان.

بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٣ تم مخاطبة الهيئة بوجهة نظر الشركة في هذا الشأن وبتاريخ ٢٠٢٢/٣/٣ تم مخاطبة العضو المنتدب والرئيس التنفيذي للشركة القابضة بما تم من اجتماعات ومكاتب وبتاريخ ٢٠٢٢/٣/٧ تم ارسال خطاب الهيئة لجهاز الشروق لفتح التعامل على أرض المدينة وما زال التواصل مستمر لاستعمال الرد على طلب الشركة وقد تم بالفعل الاعتراف بمساحة ٥٠٦ الف متر مربع من المساحات المنزوعة وذلك خلال الاجتماعات التي تمت بمقر هيئة المجتمعات العمرانية واخرها بتاريخ ٢٠٢٢/١/٣١، واخطرات الهيئة جهاز الشروق بجزء منها بمسطح ٦٠,٠٨٠ فدان، كما تم مخاطبة السيد المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بشأن ذات الموضوع بكتاب الشركة المؤرخ في ٢٠٢٢/١١/٢٩ لم يرد الشركة رد حتى تاريخه.

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

* اما بالنسبة للمصطلحات التي صدر بشأنها القرار الجمهوري رقم ٣٠٥ لسنة ٢٠١٧ باطفاء صفة النفع العام عليها بمنطقى هليوبوليس والقاهرة الجديدة وحتى 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.

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعهير (شركة مساهمة مصرية)
 تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية من ١ يوليو ٢٠٢١ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
 (جميع المبالغ بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١١- عملاء وأوراق قبض (بالصافي)

٢٠٢١ يونيو ٣٠	٢٠٢٢ ديسمبر ٣١
٨٤٣ ٧٦٣ ٨٨٧	١٩٦٨ ٧٤٩ ٥٩٦
٨١٩ ٤٤١ ٤٧٢	٣٤٣ ٤٥٨ ٢١٢
<hr/>	<hr/>
١٦٦٣ ٢٠٥ ٣٥٩	٢٣١٢ ٢٠٧ ٨٠٨
<hr/>	<hr/>
(١٨٥ ٠٨٩ ١٩٥)	(٤٤٩ ٠٥٧ ٦٤١)
(٤٩ ٠٩٣ ٥٢٣)	(٣٠٥ ٥٥٦ ٥٠٠)
<hr/>	<hr/>
١٤٢٩ ٠٢٢ ٦٤١	١٥٥٧ ٥٩٣ ٦٦٧

عملاء*
 أوراق القبض **

يخصم:

فوائد تقسيط مجلة
 خسائر إجتماعية متوقعة

- * يتضمن رصيد العملاء شيكات مرتبطة بمبلغ ٤٣٦ ١٣١ ١٠٤ جنيه مصرى ضمن رصيد العملاء.
- * يتضمن الحساب على أوراق قبض شيكات تحت التحصيل (طرف البنوك) بمبلغ ٥٩٩ ٧٩٠ ١٦٤ جنيه مصرى في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مقابل مبلغ ٤٩٣ ٤١٥ ١٦٤ جنيه مصرى في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ آجال استحقاقها تنتهي في عام ٢٠٢٧.

١٢- مدینون متوعون وأرصدة مدينة أخرى

٢٠٢١ يونيو ٣٠	٢٠٢٢ ديسمبر ٣١
١٣٢٠ ٨٧١	١٦٤٦ ١٢١
٢٢٠ ٤٦١	٢٢٥٣ ٠٨٩
١٥٧ ٤٨٣	١٥٧ ٤٨٤
٢٢ ٤١٥ ١٣٧	٢٦ ٢٥٤ ٦٨٣
٩٢٢ ٧٤١	٧٥٠ ٤٤٣
٩٥٠ ٤٠٦	٩٤٤ ٢٤٣
١٢ ٤١٠ ٦٢٦	١٣ ٥٢٨ ٤٣٤
٦٨٨ ١٤٤	١ ٩٧١ ٨٢٩
<hr/>	<hr/>
٣٨ ٧٧٨	٥٥ ٦٣٨
<hr/>	<hr/>
٣٩ ١٢٤ ٥٩٧	٤٧ ٥٦١ ٩٦٤
<hr/>	<hr/>
(٧٤٧ ٠٤٩)	(٥٨٢ ٣٧١)
<hr/>	<hr/>
٣٨ ٣٧٧ ٥٤٨	٤٦ ٩٧٩ ٥٩٣

رصيد تأمينات لدى الغير
 مدینونيات مستحقة طرف بعض النوادي والمنشآت الترفيهية
 الهيئة العامة للتأمينات الاجتماعية
 عهد طرف شركة توزيع كهرباء القاهرة
 عهد طرف العاملين
 مدینونيات طرف شركات المقاولات
 حسابات تحت التسوية طرف الأفراد والجهات
 ايرادات مستحقة التحصيل
 حسابات دائنة من المصالح والهيئات

(يخصم):

خسائر إجتماعية متوقعة

١٣- مستحق على أطراف ذو علاقة - الشركات القابضة

الشركة القابضة للتشييد والتعهير

٢٠٢١ يونيو ٣٠	٢٠٢٢ ديسمبر ٣١
١٧٢ ٤١٨ ٦١٤	٢٣ ٥٧٢ ٢٧٣
<hr/>	<hr/>
١٧٢ ٤١٨ ٦١٤	٢٣ ٥٧٢ ٢٧٣

١٤- دفعات مقدمة

رصيد الموردين المدين
 مصروفات مدفوعة مقدما

خسائر إجتماعية متوقعة

٢٠٢١ يونيو ٣٠	٢٠٢٢ ديسمبر ٣١
٩٩ ٥٢٣ ١٢٤	١٢١ ٣٧٣ ٢٢٨
٧١٨ ١٥٦	٥٨ ٢٠١ ١٦٤
<hr/>	<hr/>
١٠٠ ٢٤١ ٢٨٠	١٧٩ ٥٧٤ ٣٩٢
(١٤ ٧٩١ ٣٢٠)	(١٤ ٧٩١ ٣٢٠)
<hr/>	<hr/>
٨٥ ٤٤٩ ٩٦٠	١٦٤ ٧٨٣ ٠٧٢

١٥-نقدية وما في حكمها

٢٠٢١ يونيو ٣٠	٢٠٢٢ ديسمبر ٣١	
٣٠٠٠٠٠	١٧٥٠٠٠٠٠	ودائع
٣٥٠٣٠١٣١٥	٣٢٣١٣٣٣٦٩	حسابات جاريه بالبنوك
--	٣٢٣٢	النقدية بالصندوق
٣٨٠٣٠١٣١٥	٤٩٨١٣٦٦٠١	رصيد النقدية وما في حكمها كما تم عرضها بقائمة التدفقات النقدية
--	(٤٣٣١٨٨٧)	(بخصم): خسائر إلتمنالية متوقعة
٣٨٠٣٠١٣١٥	٤٩٣٨٠٤٧١٤	

١٦-رأس المال المصدر والمدفوع

حدد رأس مال الشركة المرخص به بمبلغ ١,٥ مليار جنيه مصرى (مليار وخمسماة مليون جنيه مصرى).

وحدد رأس المال المصدر والمدفوع بمبلغ ٣٠٠ ٣٣٣٧٧١ جنيه مصرى (ثلاثمائة وثلاثة وثلاثون مليونا وسبعمائة واحد وسبعين ألفا وثلاثمائة جنيه مصرى) موزعا على عدد ١٣٣٥٠٨٥ سهم (مليار وثلاثمائة وخمسة وثلاثون مليون وخمسة وثمانون ألفا ومائتا سهم) بقيمة اسمية ٢٥ قرش للسهم وجميعها اسهم نقدية مسددة بالكامل موزعه في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ كما يلى:

النسبة	القيمة الاسمية	عدد الأسهم	الشركة القابضة للتشييد والتعهير مساهمون متذوعون (أسهم للجمهور)
%٧٢,٢٥	٢٤١١٥٣٤٠١	٩٦٤٦١٣٦٠٤	
%٢٧,٧٥	٩٢٦١٧٨٩٩	٣٧٠٤٧١٥٩٦	
%١٠٠	٣٣٣٧٧١٣٠٠	١٣٣٥٠٨٥٢٠٠	

١٧-الاحتياطيات

٢٠٢١ يونيو ٣٠ ٢٠٢٢ ديسمبر ٣١

٧٤١٣٣٣٨٣	١٠٧٩٣٩٠٦٤	احتياطي قانوني
١٤٨٢٦٦٧٦٧	١٨٢٠٧٢٤٤٨	احتياطي نظامي
٣٠٩٢٠٠١	٣٠٩٢٠٠١	احتياطي راس مالى
٧٩٠٥٧٤	٧٩٠٥٧٤	احتياطي يستمر في سندات حكومية
٤٠٥٢١٠٩٣	٤٠٥٢١٠٩٣	احتياطي تمويل المشروعات الاستثمارية
٣٧٩٥٧٧٨٥	٣٧٩٥٧٧٨٥	احتياطي عام
٢٤٣١٢٦٠	٢٤٣١٢٦٠	احتياطي ارتفاع اسعار اصول
٦٦١٧٠٢	٦٦١٧٠٢	احتياطي غير عادى
٢٢٠٠٨٧١	٢٢٠٠٨٧١	احتياطي اسهم خزينة
٣١٠٠٥٥٤٣٦	٣٧٧٦٦٦٧٩٨	

تتمثل الاحتياطيات الأخرى فيما يلى:

- أ- احتياطي يستمر في سندات حكومية: محتجز من الأرباح على مدار عدة سنوات ماضية وذلك لاستثماره في شراء سندات حكومية.
- ب- احتياطي تمويل مشروعات إستثمارية: محتجز من الأرباح على مدار عدة سنوات ماضية وذلك لدعم المركز المالي للشركة.

- جـ احتياطي عام: محتجز من الأرباح على مدار عدة سنوات مضت وذلك لتدعم المرکز المالي للشركة.
- دـ احتياطي ارتفاع أسعار أصول ثابتة: مكون من إهلاك الأصول الثابتة المستهلكة بالكامل على مدار عدة سنوات مضت لتدعم المرکز المالي للشركة.
- هـ احتياطي غير عادي: يمثل رصيد دائم لحساب إتاوات الأراضي مكون على مدار عدة سنوات مضت بحسب الأرصدة الدائنة الأخرى وتمت تسويته لحساب (احتياطي غير عادي) خلال شهر ديسمبر ١٩٩٠.
- وـ احتياطي أسهم خزينة: يمثل أرباح بيع أسهم الخزينة التي سبق للشركة شراوها خلال شهر يناير ١٩٩٩ وخلال شهر أكتوبر ونوفمبر ٢٠٠٨.
- زـ وهذه الاحتياطيات مكونة قبل صدور قرار السيد / رئيس الجهاز المركزي للمحاسبات رقم ٦٠٩ لسنة ٢٠١٦.

١٨-قروض طويلة الأجل

٢٠٢١ يونيو ٣٠	٢٠٢٢ ديسمبر ٣١	قرض بنك القاهرة*
١٢٠٠٠٠٠٠	١٠٩٩٠٠٠٠٠	قرض بنك الاستثمار القومي **
٢٤٤٩٣١	١٢٣٦٧٥	قروض شركات (شركة التعمير للتأجير التمويلي والتخصيم)
--	١٤٤٤٦٨١١٦	
<u>١٢٠٠٢٤٤٩٣١</u>	<u>١٢٤٣٥٩١٧٩١</u>	
(يخصم): أقساط قروض تستحق خلال عام		
--	(٢٣٥٠٠٠٠٠)	قرض بنك القاهرة
--	(١١٣٩٤٠٣٨٩)	قروض شركات (إيجار تمويلي)
--	(٦٧٩٧٤)	بنك الاستثمار القومي
--	<u>(٣٤٩٠٠٨٣٦٣)</u>	
<u>١٢٠٠٢٤٤</u>	<u>٨٩٤٥٨٣٤٢٨</u>	
رصيد قروض طويلة الأجل		
ويتمثل رصيد قروض طويلة الأجل فيما يلي:		
٢٠٢١ يونيو ٣٠	٢٠٢٢ ديسمبر ٣١	قرض بنك القاهرة
١٢٠٠٠٠٠٠	٨٦٤٠٠٠٠٠	قرض بنك الاستثمار القومي
٢٤٤٩٣١	٥٥٧٠١	قروض شركات (إيجار تمويلي)
--	٣٠٥٢٧٧٢٧	
<u>١٢٠٠٢٤٤٩٣١</u>	<u>٨٩٤٥٨٣٤٢٨</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 - غربناطة .

- 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 الأقساط حتى نهاية عقد القرض : (٥) أقساط متساوية تبدأ من مارس ٢٠٢٢ حتى مارس ٢٠٢٦ .

** قرض بنك الاستثمار القومي .
 سنة القرض

قيمة القسط المستحق	الرصيد في	اصل القرض	سنة القرض
٢٠٢٣/٢٠٢٢	٢٠٢١/٧/١		
١٠٧١٢	١٠٧١١	١٥٠ ٠٠٠	٩٣/٩٢
٤٧١٣	٤٧١٤	٦٦ ٠٠٠	٩٣/٩٢
٥٢٥٤٩	١٠٨٢٥٠	٧٨٠ ٠٠٠	٩٤/٩٣
٦٧٩٧٤	١٢٣٦٧٥		

١٩-تكلفة استكمال المرافق (اراضي ومباني)

٢٠٢١ يونيو ٣٠	٢٠٢٢ ديسمبر ٣١	تكلفة استكمال المرافق (اراضي ومباني)
٣٢٦١٢٤٤٤٥	٧٢٧١١٧٥٠٤	
٣٢٦١٢٤٤٤٥	٧٢٧١١٧٥٠٤	

٢٠-التزامات أخرى

٢٠٢١ يونيو ٣٠	٢٠٢٢ ديسمبر ٣١	رصيد حساب ضمان أعمال محتجز من شركات المقاولات
٦١١١٠٠٢٣	٥٢٧٤٠٣٣٠	فائض نسبة ١٠٪ من أرباح العاملين
١٢٢٥٠٦٧٢	١٠٧٥٩٣٥٨	التزامات استكمال مرافق
١٨٠٣٤٧٢٣	٢٦٣٨٩٠٠٣	سوديك
١٠٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠٠	مبيعات انتاج غير تام
١٥١٧٨٨٠١٤	١٨٢٥٣٤١٧٣	شركات مقاولات (ضمان أعمال)
٩٩٩٠٠٧	١٦٧١٨٤٩٨	
٣٥٣١٧٣٤٣٩	٣٨٩١٤١٣٦٢	

٢١- المخصصات والخسائر الإنتمانية المتوقعة

٢١.١ مخصصات

٢٠٢١ يونيو ٣٠	٢٠٢٢ ديسمبر ٣١	مخصص الضرائب المتنازع عليها
٢٩١٩٥٤٥٨	٧٠٣٤٠٦٢٦	مخصص المطالبات والمنازعات (القضايا)
٣٩٩٧٠١١	٤٢٣٠٠٠	مخصص استكمال مرافق المدن الجديدة
٢٧٨٣٩٨٨٢	٤٤٦٩٨٦٥٥	مخصص مصروفات اضافية (فروق أسعار)
٤٦٩٥١٠	٤٦٩٥١٠	
٦١٥٠١٨٦١	١١٩٧٣٨٧٩١	

تتمثل حركة المخصصات خلال الفترة كما يلي:-

٢٠٢١ يونيو ٣٠	٢٠٢٢ ديسمبر ٣١	الرصيد في أول العام
٦٩٤٠٨٣٤٧	٦١٥٠١٨٦١	المكون خلال الفترة
--	٦٣١٢٨٩٩٧	المستخدم من المخصص
(٧٩٠٦٤٨٦)	(٤٨٩٢٠٦٧)	
٦١٥٠١٨٦١	١١٩٧٣٨٧٩١	

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعهير (شركة مساهمة مصرية)
 تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية من ١٠٢٢٢٢ دسمبر ٢٠٢١ حتى ٣١ يوليو ٢٠٢١
 (جميع المبالغ بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

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 لأخر التطورات والمناقشات والاتفاقيات مع تلك الأطراف ولم يتم الإفصاح عن المعلومات المعتمدة نشرها حول المخصصات نظراً لأن إدارة الشركة تعتقد بأن قيمتها بذلك قد يؤثر بشدة على نتائج المفاوضات مع تلك الأطراف.

٢١. الخسائر الإنتمانية المتوقعة

الرصيد في بداية العام كما تم عرضه سابقاً	عملاء وأوراق قبض	مليون متذوعون	مستحق على	دفعات مقدمة	نقدية وما في حكمها	الأجمالي	أطراف ذات علاقة
(٦٤٦٣١٨٩٢)	--	(١٤٧٩١٣٢٠)	--	(٧٤٧٠٤٩)	(٤٩٠٩٣٥٢٣)		
(٢١٤٩٩٢١٢٩)	(٢٥٠٥٢٣٥)	--	(٢٠٤٤٤٥٤)	(٢٥٦٠١٢)	(٢١٠١٨٦٤٢٨)		أثر تغير السياسات المحاسبية
(٢٧٩٦٢٤٠٢١)	(٢٥٠٥٢٣٥)	(١٤٧٩١٣٢٠)	(٢٠٤٤٤٥٤)	(١٠٠٣٠٦١)	(٢٥٩٢٧٩٩٥١)		الرصيد المعدل في ١ يوليو ٢٠٢١
(٤٥٦٣٨٠٥٧)	(١٨٢٦٦٥٢)	--	٢٠٤٤٤٥٤	٤٢٠٦٩٠	(٤٦٢٧٦٥٤٩)		(المكون) الرد خلال الفترة
(٣٢٥٢٦٢٠٧٨)	(٤٣١٨٨٧)	(١٤٧٩١٣٢٠)	-	(٥٨٢٣٧١)	(٣٠٥٥٥٦٥٠٠)		الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٢- بنوك سحب على المكتشف

حد التسهيل	مليون جنيه مصرى	٢٠٢٢ ديسمبر ٣١	الفترة	معدل	٢٠٢١ يونيو ٣٠
١٠٠	٤١٨٢٥١٨٦	%١١,٧٥	٧٠٨٨٩٥٢٢	%١١,٧٥	٧٠٨٨٩٥٢٢
٢٥٠	٢٣٢٢٢٦٥٥	%١١,٥٠	١٣٩٧٢٢٤٤٥	%١١,٥٠	١٣٩٧٢٢٤٤٥
١٠٠	٨٧٠٥٦٢٠٠	%١١,٢٥	٨٦٠١٢٦٢٤	%١١,٢٥	٨٦٠١٢٦٢٤
٢٠٠	٦٦٨٨٦٤٣٣	%١٢,٧٥	١٦٠٥٩٨٠٧٨	%١٢,٧٥	١٦٠٥٩٨٠٧٨
٣٠٠	١٨٠٦٨٠٣١٨	%١٣,٢٥	٢٧١٠٠٧٨١٢	%١٣,٢٥	٢٧١٠٠٧٨١٢
١٠٠	٤٩٣٨٤٣٦١	%١١,٤٥	--	%١١,٤٥	--
	٤٤٩٠٥٥١٥٣				٧٧٨٢٣٠٤٨١

٢٣- موردين ومقاولين

موردين	٢٠٢٢ ديسمبر ٣١	٢٠٢١ يونيو ٣٠
	١٩٤٦١٠٦١	١٥٨١١٠٥٩
	١٣٣٣٣٨١٣٣	١٤٧٤٠٦٣٧٠
	١٥٢٧٩٩١٩٤	١٦٣٢١٧٤٢٩

٤- دائنون متتنوعون وارصدة دائنة أخرى

٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
٩٣٥٩ ١٥١	٩٧٣٢ ١٩٥	عملاء دفعات مقدمة وارصدة مدينة
٩٣٧٥ ١٦٢	١٤ ٥٥٨ ٣٩٤	حسابات دائنة للمصالح والهيئات
٣٢١ ٨٨٢	١٤ ١٨٣ ٢٦٧	مصرفوفات مستحقة السداد
١٠٣ ٦٥٥ ٩٤٤	١٠٦ ٤٤٦ ٩٩٤	تأمينات للغير *
٣٦٦ ٢٩٣	٤٧٦ ٥٢٦	دائنون بمبالغ مستقطعة من العاملين
٢١٠٢ ٣٤٧	٢١٠٢ ٣٤٧	دائنون شراء اصول ثابتة
١٨٢٢ ٣٣١	٤٦٤ ٣٢٩	مبالغ مستقطعة من شركات المقاولات
١٧٨٢ ٤٨٨	١٨٥٣ ٧٣٨	رصيد حساب الشيكات الملغاة
٤٢٠٦١ ١٧٦	٣٣ ٤٩ ٣٨٩	عربين والتزامات عقارية أخرى
٥٧٠ ٢٦٩	٧٥٤ ٥٦٩	مستحقات عاملين معاهد أمانات
٤٤٦ ٩٥٧	٤٥٩ ٦٢٩	رصيد بواصل التأمين للعاملين المتخارجين على المعاش
١٤٨ ٢٩٠ ١٣٩	١٥٥ ٨٧٠ ٤٣١	حسابات دائنة متعددة وارصدة جاري تسويتها **
٦٥ ٢١٩ ١٢٠	٩٨ ٥٥١ ٧٢٣	مقابل إيجارات تحت التحصيل ***
٣٨٥ ٣٧٣ ٢٥٩	٤٣٨ ٥٠٣ ٥٣١	

* يتمثل مبلغ ١٠٦ ٤٤٦ ٩٩٤ جنيه مصرى (تأمينات للغير) عبارة عن تامين مزاد وتدعم شبكات مياه وكهرباء مقابل اوراق قبض.

** يتمثل مبلغ ١٥٥ ٨٧٠ ٤٣١ جنيه مصرى (حسابات دائنة متعددة) عبارة عن صيانة مراافق وإيداعات عملاء بنوك وصندوق تنمية العبور وامانات طرف المخزن وكذلك فروق فوائد العملاء المحملة علي أرصدة العملاء وأوراق القبض.

*** يتمثل مبلغ ٧٢٣ ٩٨ ٥٥١ جنيه مصرى (مقابل إيجارات تحت التحصيل) عبارة عن ايجار كازينو المريلاند والحزب الوطنى.

٥- مصروف ضريبة الدخل

عن الفترة/ السنة المالية المنتهية في		
٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	ضريبة الدخل خلال الفترة/ العام
(٤٥ ٩٥٩ ٥٤٤)	(٢١٠ ٦٠٠ ٦٤٥)	الضريبة المؤجلة خلال الفترة/ العام
(٢٩٦ ٠٨٥)	٧٠٥ ٧٥٠	
(٤٦ ٢٥٥ ٦٢٩)	(٢٠٩ ٨٩٤ ٨٩٥)	

١-٢٥ التزامات ضريبة الدخل المستحقة

٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
٤٥ ٩٥٩ ٥٤٤	٢١٠ ٦٠٠ ٦٤٥	ضريبة الدخل المستحقة
٤٥ ٩٥٩ ٥٤٤	٢١٠ ٦٠٠ ٦٤٥	

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

٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
٩٠ ٩٩٣ ٩٦٩	٤٥ ٩٥٩ ٥٤٤	رصيد أول الفترة/ العام
(٩٠ ٩٩٣ ٩٦٩)	(٤٥ ٩٥٩ ٥٤٤)	مسدد خلال الفترة/ العام
٤٥ ٩٥٩ ٥٤٤	٢١٠ ٦٠٠ ٦٤٥	مكون خلال الفترة/ العام
٤٥ ٩٥٩ ٥٤٤	٢١٠ ٦٠٠ ٦٤٥	

٤-٢٥ التزامات ضريبية مؤجلة

٢٠٢١ ٣٠ يونيو	٢٠٢٢ ٣١ ديسمبر
٩٨٨ ٠٤٥	١ ٢٨٤ ١٣٠
٢٩٦ ٠٨٥	(٧٠٥ ٧٥٠)
<u>١ ٢٨٤ ١٣٠</u>	<u>٥٧٨ ٣٨٠</u>

رصيد أول الفترة / العام
 (ايراد) / مصروف خلال الفترة / العام

٤-٢٦ أرباح مبيعات تقسيط مؤجلة

٢٠٢١ ٣٠ يونيو	٢٠٢٢ ٣١ ديسمبر
٢٠٧ ٦٨٤ ١٢٩	٨٩١١ ٤٦٩
<u>٢٠٧ ٦٨٤ ١٢٩</u>	<u>٨٩١١ ٤٦٩</u>

أرباح مبيعات تقسيط مؤجلة

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

٤-٢٧ ايرادات النشاط

عن الفترة / السنة المالية المنتهية في	
٢٠٢١ ٣٠ يونيو	٢٠٢٢ ٣١ ديسمبر
١٦٦ ٨٨٩ ٤٢٩	٤١١ ٤٠١ ١٠٧
٣٨٦ ٤١٣ ٤٣٤	١ ٥٥٦ ٠٢٣ ١٧٤
٣٢٢٠ ٧٧٥	٥ ٥٤٨ ٨٩٧
٧٢ ٢٨٠ ٩٧٢	-
<u>١٢ ٦٧٣ ٥٣</u>	<u>٢٦ ٣٣٣ ٣٠٤</u>
<u>٦٤١ ٤٧٧ ٦٦٣</u>	<u>١ ٩٩٩ ٣٠٦ ٤٨٢</u>

ايرادات مشروع المشاركة مع سوديك

مبيعات اراضي / مباني *

مبيعات بضائع مشتراك (المياه)

أرباح مبيعات تقسيط خلال الفترة (تم تطبيق معيار ٤٩)

خدمات مباعة

* تتضمن مبيعات الأراضي والمباني للفترة من ١/٧/٢٠٢١ حتى ٣١/١٢/٢٠٢٢ بيع مساحة ٤٣ فدان بمدينة هليوبوليس بصفى قيمة حالية ٩٩٢ ١٢٩ ٤٤٧ ١ جنية في شهر أبريل ٢٠٢٢.

كما تم بيع قطعة ارض بمدينة هليوبوليس بمساحة ٧ فدان بقيمة اجمالية ١٠٨٢٧٠٧١٤ ١ جنية مصرى في شهر ديسمبر ٢٠٢١.

٤-٢٨ تكلفة النشاط

عن الفترة / السنة المالية المنتهية في	
٢٠٢١ ٣٠ يونيو	٢٠٢٢ ٣١ ديسمبر

	تكلفة مبيعات أراضي / وحدات
٢٨٩ ٦٢١ ٧١٠	٦٥٤ ٨٧٨ ٠٠١
<u>٢٨٩ ٦٢١ ٧١٠</u>	<u>٦٥٤ ٨٧٨ ٠٠١</u>

* تتضمن تكلفة مبيعات أراضي ومباني تكلفة استكمال قطعة الأرض المباعة للقوات المسلحة بمساحة ٤٣ فدان بـ ٣٥ مليون جنيه مصرى بالإضافة إلى فوائد مرسملة على المشروعات بمبلغ ١٤٦ مليون جنيه مصرى.

٤٩- صافي مردودات مبيعات تعاقديات سابقة :

عن الفترة / السنة المالية المنتهية في	
٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٣٤ ٧٩٥ ٩٥٢	١١١ ٢٤٥ ٥٢٤
٣٤ ٧٩٥ ٩٥٢	٦٨ ٠٤٦ ٦٨٤
	١٧٩ ٢٩٢ ٢٠٨
--	
(١١ ٦٤٤ ٦٢٧)	١٤ ٤٨٦ ٥٠٦
(١١ ٦٤٤ ٦٢٧)	٢٥ ٢٧٠ ٨٦٧
٢٣ ١٥١ ٣٢٥	٣٩ ٧٥٧ ٣٧٣
	١٣٩ ٥٣٤ ٨٣٥

مردودات مبيعات اراضي *	
مردودات مبيعات مباني *	
اجمالي مردودات مبيعات	
يخصص :	
تكلفة مبيعات مردودات اراضي	
تكلفة مبيعات مردودات مباني	
اجمالي تكلفة مردودات مبيعات	
صافي مردودات مبيعات تعاقديات 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 ٢٠٢١/٧/١ الى ٢٠٢٢/١٢/٣١ مبلغ ٦٨٤ ٦٨٤ جنيه مصرى مقابل مبلغ ١٥٣ ٦٢٧١٧ جنيه مصرى عن نفس الفترة للعام السابق. كما بلغ اجمالي مردودات الأرضي عن الفترة من ٢٠٢١/٧/١ الى ٢٠٢٢/١٢/٣١ مبلغ ٢٠٢٢ ١١١ ٢٤٥ ٥٢٤ جنيه مصرى.

متمثلة 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 ٢٠٢١/٧/١ الى ٢٠٢٢/١٢/٣١ مبلغ ١٥٤ ٨١٧ ٤ جنيه مصرى مقابل مبلغ ٥٣ ٤٤٣ ١٦ جنيه مصرى.

٤٠- إيرادات استثمارات وفوائد

عن الفترة / السنة المالية المنتهية في	
٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٢٣٢ ٠٢٧ ١٩٠	٨١ ٨٥٥ ٩٨٥
٤ ٥٦٠ ٩٢٠	١٨ ١٤٩ ٠٧٣
١٠ ١٨٧ ٠٦٥	١٣ ١٩٦ ٢٦٩
٢ ٤٠٣ ٧٦٣	٣ ٧٦١
٩٥٦ ٠٧٤	٢ ٤٤٦ ٧٤٦
٢٥٠ ١٣٥ ٠١٢	١١٥ ٦٥١ ٨٣٤

فوائد اراضي ومباني *	
فوائد تأخير أقساط	
فوائد ودائع	
إيرادات استثمارات مالية **	
آخر	

*تضمنت فوائد الأرضي والمباني مبلغ ٦١ مليون جنيه مصرى متمثلاً في فوائد أراضي بمبلغ ٥٦ مليون جنيه مصرى وفوائد مباني بمبلغ ٥ مليون خلال الفترة من ٢٠٢١/٧/١ الى ٢٠٢١/١٢/٣١ مقابل مبلغ ٢٤٥ ٢٠٢٢/١٢/٣١ مليون جنيه مصرى متمثلاً في فوائد أراضي بمبلغ ٢٣٢ مليون جنيه مصرى وفوائد مباني بمبلغ ١٣ مليون جنيه مصرى خلال الفترة من ٢٠٢٠/٧/١ الى ٢٠٢١/٦/٣٠.

ويرجع الانخفاض في قيمة فوائد الأرضي والمباني إلى انخفاض قيمة الفوائد المندمجة في الأقساط الناتجة عن بيع الأرضي عن نفس الفترة من العام السابق.

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

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعهير (شركة مساهمة مصرية)
تابع الإيضاحات المتممة للوائح المالية عن الفترة المالية من ١ يونيو ٢٠٢١ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(جميع المبالغ بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣١ - إيرادات أخرى

عن الفترة / السنة المالية المنتهية في	
٢٠٢١ دiciembre	٢٠٢٢ يونيو ٣٠
٤٦٠١٣٣١٤	٢٦١١٧٧٧٥
--	٤٤٤٩٤٨
--	٩٣٥٦٧٧
--	٣٩٩٤٠٠
٣٤٠٦١٩٩٩	٢٥١٦١٢٩٢
٨٠٠٧٥٣١٣	٥٣٠٥٩٠٩٢

تعويضات وغرامات (شاملة إيرادات فسخ التعاقدات)
ارباح بيع مخلفات
ارباح فروق عملة
إيرادات سنوات سابقة
إيرادات متتنوعة

٣٢ - مصروفات إدارية وعمومية

عن الفترة / السنة المالية المنتهية في	
٢٠٢١ دiciembre	٢٠٢٢ يونيو ٣٠
٦٣٤٠٨٧٧	١٨٢٠٦٦٧٠
١٠٣٦٤٢٠٨٢	١٤٩٩٢١١٢٢
٢٣٣٠٢٩٠٩	٢٩٦٧٢٨٤٨
٤٥٧١٥٢٣	٨١٩٢٥٨٨
٦٧٦٩٥	٤٣٨٦٨٧
٤٥٨٧٨٠٣	٧٨٤٧٠٠٣
١٤٢٥١٢٨٨٩	٢١٤٢٧٨٩١٨

مواد وقطع غيار
أجور ومرتبات وما في حكمها
خدمات مشتراك
الإهلاك
ضرائب عقارية
ضرائب غير مباشرة

٣٣ - مصروفات أخرى

عن الفترة / السنة المالية المنتهية في	
٢٠٢١ دiciembre	٢٠٢٢ يونيو ٣٠
٤٩٥٦٦٨٩٤	٣٤٠٥٥٢٣
٢٤٨٠٠	٣٠٨٦٤٥
١٦٩٥٠٨	٢٤٦٧١٧
٢٢١٦٨	٢٠٨٢٩٨
١١٧٦٠٦	٣٣٣١٩٠
٤٩٩٠٠٩٧٦	٤٥٠٢٣٧٣

تعويضات وغرامات وبرعات*
اعانات لجمعية الخدمات الطبية
صندوق طوارئ
مساهمة الشركة في علاج العاملين
مصروفات سنوات سابقة

* يتضمن بند تعويضات وغرامات وبرعات في الفترة السابقة المنتهية في ١٣ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ٤٧ مليون جنيه مصرى متمثلة في مبلغ ١٨ مليون جنيه مصرى قيمته المتبقى من العقار رقم ٥٢ ش الميرغني المستحق على وزارة الدفاع ومبلغ ٢٩ مليون جنيه مصرى برعات لصالح وزارة الدفاع.

٣٤ - مصروفات تمويلية

عن الفترة / السنة المالية المنتهية في	
٢٠٢١ يونيو ٣٠	٢٠٢٢ ديسمبر ٣١
١٠٨٦٨٠٥٥٦	٣٥٥١٣٩٥
١٠٣٠٦١٢٣	٢٢٤٣٩٨١٤٢
١١٨٩٨٦٦٧٩	٢٢٧٩٤٩٥٣٧

مصروفات قطع الحالات
مصرف فوائد

* بلغت جملة المصروفات التمويلية من فوائد وعمولات خلال الفترة من ١٢/٣١/٢٠٢١ حتى ٢٠٢٢/١٢/٣١.

مبلغ ٣٧٤ ٣١٣ ٧١٩ جنيه مصرى وتم توزيعها كما يلى:-

أ- تم رسملة مبلغ ٧٧٣ ٤٩٠ ٢٣٠ جنيه مصرى. متمثلة في الآتى :-

١- فوائد قرض بنك القاهرة بمبلغ ١٨٩ ٣١٨ ٠٧٨ جنيه مصرى مرسملة طبقاً لشروط التعاقد كالتالى:-

• مبلغ ١٣ ٥٥٣ ٣١ جنيه مصرى بنسبة ١٢/٢ في مشروعات الإسكان ومبلا ٥٥٨ ٩٨٨ ١٤١ جنيه مصرى بنسبة ١٢/٩ للمرافق، وتم تحويل المشروعات القائمة والمستمرة بمبلغ ٣٦٣ ٥٦٣ ١٠٥ جنيه مصرى . وتم تحويل قائمة الدخل بمبلغ ٩٧٨ ٢٠٨ ٦٧ جنيه مصرى وذلك عن المشروعات المتوقفة والمتنتهية.

• ومبلغ ٥٠٦ ٧٧٦ ١٥ جنيه مصرى جنـيه بنسبة ١٢/١ لاعمال التطوير تم تحويله على قائمة الدخل نظراً لانتهاء اعمال التطوير.

٢- فوائد السحب على المكتشوف والتي بلغت مبلغ ٦٣٠ ٣٩ ٣٠٠ جنيه مصرى مرسملة كالتالى :-

مبلغ ٩٣٣ ٤٨١ ٧٧ جنيه مصرى على مشروعات الإسكان ومبلا ٣٦٧ ١٤٨ ٣١ جنيه مصرى للمرافق

٣- بلغت قيمة العمولة المرسملة مبلغ ٠٦٥ ٨٧٢ ١ ٨٧٢ جنيه مصرى مرسملة كالتالى :-

تم تحويل المشروعات بمبلغ ١٨٧ ١٥٠٠ ١ جنيه مصرى وتم تحويل قائمة الدخل بمبلغ ٨٧٨ ٨٧١ ٣٧١ جنيه مصرى عن المشروعات المتوقفة والمتنتهية

ب- تم تحويل قائمة الدخل بباقي قيمة الفوائد والإيجار التمويلى ومصروفات القطع بمبلغ ٩٤٦ ٨٢٢ ١٤٣ جنيه.

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 ٢١٤ ٩٩٢ ١٢٩ جنيه مصرى وبلغ ٤٧٥ ٧١٤ جنيه مصرى على التوالي ، كما تم تأثير التسويات على الأرباح المرحلة خلال الفترة بمبلغ ٢١ ٥٧٥ ٧٥٤ جنيه مصرى مما أدى ذلك إلى تخفيض الأرباح المرحلة خلال الفترة بمبلغ ٤٣ ٥٩٧ ٢٣٩ جنيه مصرى ليصبح رصيد الأرباح المرحلة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٢٥٦ ٤٠٠ جنيه مصرى، وتم عرض اثر تلك التسويات على الأرباح المرحلة كما يلى:-

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٢٠٢١ يونيو ٣٠	أرباح مرحلة كما أصدرت في ٣٠ يونيو ٢٠٢١
٢٥٩ ٠٤٣ ٨٤٢		
(٢ ٤٧٥ ٧١٤)		أثر تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) عقود التأجير
(٢١٤ ٩٩٢ ١٢٩)		أثر تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) الخسائر الائتمانية المتوقعة
(٢١ ٥٧٥ ٧٥٤)		تسويات على الأرباح المرحلة
<u>٤٠ ٠٠٠ ٢٤٥</u>		رصيد الأرباح المرحلة في ١ يوليو ٢٠٢١ بعد التعديل
(١٨ ٠١٥ ٠٨٠)		يخصم:احتياطيات عن أرباح العام ٢٠٢١/٢٠٢٠
(١٥٣ ١٣٤ ٦٠٦)		يخصم توزيعات أرباح العام ٢٠٢١/٢٠٢٠
(١٥١ ١٤٩ ٤٤١)		رصيد الخسائر المرحلة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٣٦-توزيعات الأرباح الدورية

بناء على قرار الجمعية العامة العادية المنعقدة في ١٧ ديسمبر ٢٠٢٢، فقد تقرر توزيع أرباح دورية بقيمة ٢٣٠ ٨٥٦ ٨٢٩ جنيه مصرى وفقاً للقواعد المالية الدورية المعدلة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ وكذا تدعيم الاحتياطيات بمبلغ ٥٩٦ ٢٨٢ جنيه مصرى كنتيجة لذلك التوزيع.

٣٧-نصيب السهم الاساسي من صافي ارباح الفترة / العام :

عن الفترة / السنة المالية المنتهية في	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢١	صافي ربح الفترة / العام
٢٠٠٠ ٢٤٥	٦٠٣ ٢٣٩ ٩٨١	٢٠٨ ٤٤٩ ٤٢٨	عدد الاسهم القائمة خلال الفترة / العام
١ ٣٣٥ ٠٨٥ ٢٠٠	١ ٣٣٥ ٠٨٥ ٢٠٠		النصيب الاساسي للسهم من صافي ربح الفترة (جنيه / سهم)
<u>٠,١٦</u>	<u>٠,٤٥</u>		

٣٨-الموقف الضريبي

أولاً: ضريبة أرباح شركات الأموال

- آخر إقرارات ضريبي تم سداده عن العام المالي المنتهي في ٣٠ يونيو ٢٠٢١/٦، وتم السداد في الميعاد القانوني.
- ملفات تحت الفحص:

أ- السنوات الضريبية من ٢٠١٤/٧/١ حتى ٢٠١٧/٦/٣٠

تم إعلان اعتراض على مذكرة الفحص عن السنوات بعالیه وجاري الموافقة على عمل لجنة طعن داخلية للوقوف على أوجه الخلاف بين مركز كبار الممولين والشركة وذلك طبقاً لأحكام قانون الإجراءات الضريبية الموحد رقم ٦ لسنة ٢٠٢٠.

ب- السنوات الضريبية من ٢٠١٧/٧/١ حتى ٢٠٢٢/١٢/٣١

لم يتم فحص السنوات المشار إليها بعالیه من المركز الضريبي لكتاب الممولين.

ثانياً: ضريبة الدمنة

- 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 ١/٧/٢٠١٨ حتى ٣١/٦/٢٠٢٢ من مركز كبار الممولين.

ثالثاً: ضريبة المبيعات

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

رابعاً: ضريبة القيمة المضافة

- يتم تقديم الإقرارات الضريبية الشهرية طبقاً للقانون ويتم السداد في المواعيد المحددة.
- تم الفحص وتم سداد الفروق الضريبية بالكامل حتى ٣١/٦/٢٠٢٠.

خامساً: ضريبة كسب العمل

- يتم سداد الضريبة شهرياً وتقدم الإقرارات الربع سنوية في المواعيد المحددة طبقاً للقانون.
- الشركة تحت الفحص من ١/٧/٢٠١٥ حتى ٣٠/٦/٢٠٢١.

سادساً: الضريبة العقارية

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

سابعاً: ضريبة الخصم والتحصيل من تحت حساب الضريبة

يتم تقديم نموذج ٤٤ الرابع سنوي طبقاً لأحكام القانون في المواعيد القانونية ويتم السداد طبقاً لمنظومة الضرائب الجديدة.

٣٩- أحداث هامة

- خلال شهر فبراير ٢٠٢٢ ونظراً للأحداث السياسية التي ادت إلى اندلاع الحرب بين كلًا من دولتي روسيا وأوكرانيا الأمر الذي ادى إلى تداعيات محتملة على الاقتصاد العالمي من تباطؤ النمو وزيادة سرعة التضخم الذي سيؤدي إلى 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 انشطة الشركة.
- بتاريخ ٢٧ أكتوبر ٢٠٢٢ صدر قرار البنك المركزي المصري بشأن تحديد سعر الصرف للعملات الأجنبية مقابل الجنيه المصري والذي ترتب عليه زيادة جوهرية في اسعار صرف العملات الاجنبية مقابل العملة المحلية (الجنيه المصري) .
- كما قررت لجنة السياسات النقدية للبنك المركزي المصري رفع سعرى عائد الإيداع والإفراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ٨٠٠ نقطة أساس خلال عام ٢٠٢٢ ليصل إلى ١٣,٢٥٪ و ١٤,٢٥٪ و ١٣,٧٥٪ على الترتيب، كما تم رفع سعر الائتمان والخصم بواقع ٢٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ١٣,٧٥٪.
- وفيما يخص ايرادات التأجير ترى إدارة الشركة ووفق للقرارات الصادرة فيما يخص عقود الإيجار 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 شراءها نتيجة عدم قدرتهم على الانتظام في السداد وقد بلغت قيمة المردودات ١٧٩,٢٩٢ مليون جنيه مصرى.

- 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 وباللغة قدره نحو ١١,٢٨٤ مليون جنيه مصرى عن الفترة من ١/٧/٢٠٢١ حتى ٣١/١٢/٢٠٢٢ حيث تم التعديل على النحو التالى:-

(مليون جنيه مصرى)

الفترة المالية	قبل التعديل	بعد التعديل	الفرق
٢٠٢٢ - ٦ حتى ٢٠٢١	٣١٦,٢١٩	٢٣٥,٢٧٠	(٨٠,٩٤٩)
تطبيقاً لقرار مجلس الإدارة رقم ١١٩ جلسة ٢٧ / ٧ / ٢٠٢٠ بتعديل الحد الأدنى المضمون للإيرادات.			
وبخلاف ما جاء أعلاه وفي رأى الإدارة لم يكن هناك احداث لاحقه هامه بعد ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٢ وحتى تاريخ اعتماد القوائم المالية من قبل مجلس الإدارة والتي قد يكون لها تأثير جوهري على القوائم المالية في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٢.			

٤٠- أهم السياسات المحاسبية المتبعه:

(أ) الأصول الثابتة وإلهاكاتها

• الاعتراف والقياس

- يتم الاعتراف بالأصول الثابتة بالتكلفة مخصوصاً منها مجمع الإهلاك ومجمع خسائر اضمحلال.

- وإذا كانت المكونات الجوهرية لبند من بند الأصول الثابتة لها عمر 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 مخصوصاً منها قيمته التخريبية - وفقاً (طريقه القسط الثابت) وذلك على مدار العمر الإنتاجي المقدر لكل نوع من أنواع الأصول الثابتة، ويتم تحويل الإهلاك على الأرباح أو الخسائر. لا يتم إهلاك الأراضي. وفيما يلي بياناً بمعدل اهلاك الأصول الثابتة خلال الفترة :

<u>المعدل</u>	<u>الأصل</u>
% ٥-٢	مباني
% ١٠	مصاعد
% ٢٠	الات ومعدات نشاط انتاجي
% ٥	الات ومعدات خدمات مرافق
% ٢٠	وسائل نقل
% ٥	عدد وادوات
% ٣٣,٣ - ١٠	اثاث وتجهيزات مكتبيه
% ٢٠	أصول 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 مخصوصاً منها الأضمحلال في قيمتها إن 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 توافرت دارسة 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 مخصوصاً منها قيمتها التخريبية المقدرة باستخدام طريقة القسط الثابت ذات الأعمار الإنتاجية المحددة المقررة لتلك الأصول، ويعرف بعمر الاستهلاك كمصروف بالأرباح أو الخسائر. يتم مراجعة طريقة الاستهلاك والإعمار الإنتاجية والقيم التخريبية في نهاية كل فترة مالية وتعدل لو كان ذلك مناسباً ويتم إستهلاك الأصول غير الملموسة كما يلي:

الأعمار الإنتاجية المقدرة (بالسنة)

٢

البناء

ERP برنامج

(د) أعمال تحت التنفيذ (مشروع التطوير العقاري)

• يتم تقييم الأعمال تحت التنفيذ على أساس التكلفة حيث يتم الاعتراف بكافة التكاليف المرتبطة بمشروعات التطوير العقاري التي تنفذها الشركة بيند أعمال 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 تحملها الشركة في سبيل إعادة الاستحواذ على تلك الوحدات.

• يتم إضافة الأعباء التمويلية المتعلقة بتكلفة اقتناط أرض المشروع على بند أعمال 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 الأعباء التمويلية لكل وحدة عندما يتم الانتهاء من تجهيزها وتسلیمه للعملاء حكماً أو فعلياً، ويتم الفياس اللاحق لمشروعات التطوير العقاري بالتكلفة أو صافي القيمة الاستردادية أيهما أقل.

(ه) مخزون وحدات تامة بالتكلفة

يتم إثبات الوحدات التامة المعدة للبيع بالتكلفة، ويتم تحويل كافة التكاليف المرتبطة ب تلك الوحدات من تكاليف إنشائية وتكاليف غير مباشرة على بند أعمال تحت التنفيذ لحين الانتهاء من كافة الاعمال ب تلك 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 لما يلي :

تقديماً إذا كانت عملية تحويل الأصول هي عملية بيع :

يجب على الشركة تطبيق المتطلبات الازمة لتحديد متى يتم إستيفاء الالتزام الأداء وفقاً لمعايير 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 الإنفاق " الناتج من إعادة الإستئجار بالجزء من القيمة الدفترية السابقة للأصل المتعلقة بحق الإنفاق 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.

بـ- 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 :

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

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

جـ- يجب على المنشأة قياس أي تعديل يتحمل طلبه على أساس ما يمكن تحديده بسهولة لما يلي:

الفرق بين القيمة العادلة لمقابلة البيع والقيمة العادلة للأصل والفرق بين القيمة الحالية لدفعات 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:

أـ- يجب على البائع المستأجر الاستمرار في الاعتراف بالأصل المحول، ويجب عليها الاعتراف بالالتزام مالي يساوي متحصلات التحويل. ويجب عليها المحاسبة عن الالتزام المالي بتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) "الأدوات المالية".

بـ- 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 الأصول المالية غير المشتقة بين الفئات التالية: أصول مالية مبوبة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق، قروض و مدینیات، واصول مالية متاحة للبيع.

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

أـ- الأصول المالية والالتزامات المالية غير المشتقة - الاعتراف والاستبعاد:

تقوم الشركة بالاعتراف الأولي بالقروض والمدینیات وادوات الدين المصدرة في تاريخ نشأتها، جميع الأصول المالية والالتزامات المالية الأخرى يتم الاعتراف بهم اولياً في تاريخ المعاملة عندما تصبح الشركة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة المالية.

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

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

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

بـ- الأصول المالية غير المشتقة - القياس:

الأصول المالية المقيدة بالقيمة العادلة من خلال الارباح او الخسائر:

يتم تبويب الأصل المالي كمقيم بالقيمة العادلة من خلال الارباح او الخسائر إذا تم تبويبه كأصل محتفظ به لأغراض المتاجرة او تم تبويبه عند الاعتراف الاولى ليقاس بالقيمة العادلة من خلال الارباح او الخسائر، تكلفة المعاملة المرتبطة مباشرة باقتناه او اصدار الأصل المالي يتم الاعتراف بها مباشرة ضمن الارباح او الخسائر عند تكبدها. تقاس الأصول المالية المقيدة بالقيمة العادلة من خلال الارباح او الخسائر بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بالتغييرات في القيمة العادلة متضمنه اي عوائد او توزيعات أرباح أسهم في الارباح او الخسائر.

القروض والمديونيات:

يتم قياس هذه الأصول عند الاعتراف الاولى بالقيمة العادلة بالإضافة الى تكلفة المعاملة المرتبطة مباشرة باقتناه او اصدار الأصل المالي. بعد الاعتراف الاولى، يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

الأصول المالية المتاحة للبيع:

يتم قياس هذه الأصول عند الاعتراف الاولى بالقيمة العادلة بالإضافة الى تكلفة المعاملة المرتبطة مباشرة باقتناه او اصدار الأصل المالي. بعد الاعتراف الاولى، يتم قياسها بالقيمة العادلة، ويتم الاعتراف بالتغييرات في القيمة العادلة بخلاف خسائر الاضمحلال واثار التغيرات في اسعار صرف العملات الأجنبية لأدوات الدين ضمن بنود الدخل الشامل الاخر وتجمع في احتياطي القيمة العادلة، وعن استبعاد هذه الأصول يتم اعادة تبويب الارباح او الخسائر المتراكمة المعترف بها ضمن بنود الدخل الشامل الاخر سابقا الى الارباح او الخسائر.

جـ- الالتزامات المالية غير المشتقة - القياس:

يتم تبويب الالتزام المالي كمقيم بالقيمة العادلة من خلال الارباح او الخسائر اذا تم تبويبه كالالتزام محتفظ به لأغراض المتاجرة او تم تبويبه عند الاعتراف الاولى ليقاس بالقيمة العادلة من خلال الارباح او الخسائر، تكلفة المعاملة المرتبطة مباشرة باقتناه او اصدار الالتزام المالي يتم الاعتراف بها مباشرة ضمن الارباح او الخسائر عند تكبدها، تقاس الالتزامات المالية المقيدة بالقيمة العادلة من خلال الارباح او الخسائر بالقيمة العادلة، ويتم الاعتراف بالتغييرات في القيمة العادلة متضمنه اي مصروف فوائد في الارباح او الخسائر.

الالتزامات المالية غير المشتقة الاخر يتم قياسها اوليا بالقيمة العادلة مخصوصا منها اي تكلفة مرتبطة مباشرة باقتناه او اصدار الالتزام. بعد الاعتراف الاولى، يتم قياس هذه الالتزامات بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

دـ- تغطية مخاطر التدفقات النقدية:

عندما يتم تحديد مشتق كأداه لتغطية مخاطر التدفقات النقدية. يتم الاعتراف بالجزء الفعال من التغير في القيمة العادلة للمشتقة 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 الارباح او الخسائر.

(ح) المدينون التجاريون وأوراق قبض والمدينون والأرصدة المدينة الأخرى

- يتم تقدير بند المدينون والأرصدة المدينة الأخرى بالتكلفة المستهلكة مخصوصا منها الاضمحلال في قيمتها ان وجد. ويتمثل بند المدينين في رصيد الأقساط المستحقة عن الوحدات المباعة حتى تاريخه مخصوصا منها الإضمحلال في القيمة.

- يتم تقييم أرصدة مدینو شراء الوحدات طويلة الأجل والتي تتضمن فوائد تاجيل السداد على أساس القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المحددة بجدول سداد الإقساط باستخدام سعر الفائدة الفعلية المستهدفة. ويتم استهلاك الفوائد المزوجة على مدار عمر المديونية باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. وتظهر أرصدة مدینو شراء الوحدات بالمركز المالي ضمن بند المديونيات والأرصدة المالية الأخرى بعد خصم رصيد الفوائد المزوجة التي لم تستحق بعد في حين تثبت ايرادات الفوائد التي تخص الفترة المالية ضمن بند ايرادات تشغيل أخرى بقائمة الدخل.

(ط) المخصصات

- يتم الاعتراف بالمخصصات عند وجود إلتزام حالي (قانوني أو حكمي) نتيجة لحدث في الماضي ويكون من المحتمل أن يتربّ 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 مخصوصاً منها التكالفة المباشرة للمعاملة ويتم القياس اللاحق لها بالتكلفة المستهلكة باستخدام سعر الفائدة الفعلية.

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

(ل) اضمحلال قيمة الأصول

اضمحلال الأصول غير المالية

يتم مراجعة قيمة الأصول في تاريخ كل مركز مالي لتقدير ما إذا كان هناك أي مؤشر على احتمال حدوث اضمحلال في قيمة الأصل وفي حالة وجود مثل ذلك المؤشر يتم تقيير القيمة الإستردادية للأصل المتمثلة في قيمته الاستخدامية أو صافي قيمته البيعية أيهما أكبر ثم مقارنة القيمة الإستردادية المحددة مع القيمة الدفترية. ويتم إثبات خسائر الإضمحلال والتي تمثل زيادة القيمة الدفترية عن القيمة الإستردادية بقائمة الدخل. وفي حالة زيادة القيمة الإستردادية للأصل لاحقاً نتيجة حدث يقع في المستقبل يتم رد خسارة الإضمحلال في القيمة إلى قائمة الدخل في حدود ما سبق تحميده من خسائر خلال الفترات المالية السابقة بحيث لا ينشأ زيادة في قيمة الأصل عن قيمته الدفترية قبل تخفيفه.

اضمحلال الأصول 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 اضمحلال في قيمة أصول بذاتها. وفي حالة وجود مؤشرات عن اضمحلال أصل بذاته، يتم تحديد خسائر الإضمحلال على أساس الفرق بين القيمة الدفترية للأصل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة ويتم تحديد خسائر الإضمحلال المتوقعة في الديون الأخرى على أساس معدلات الإخفاق المبنية على الخبرة السابقة أخذًا 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 الأضمحلال في القيمة إلى قائمة الدخل في حدود ما سبق تحميلاً من خسائر خلال الفترات المالية السابقة بحيث لا ينشأ زيادة في قيمة الأصل عن قيمته الدفترية قبل تخفيفه.

(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 الإقراض

يتم رسملة تكلفة الإقراض المتعلقة مباشرةً بإقتداء أو إنشاء أو إنتاج أصل مؤهل وتحميمها كجزء من قيمة هذا الأصل عندما يكون متوقعاً أن تتنسب في خلق منافع اقتصادية مستقبلية للمنشأة وتكون هناك إمكانية لقياس التكلفة بشكل يمكن الاعتماد عليه. يتم التوقف عن رسملة تكلفة الإقراض 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. تعرف الشركة بالإيرادات عندما تنتقل السيطرة على أراضي ووحدات أو خدمة إلى العملاء. ويتم تطبيق المبادئ في معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) باستخدام الخطوات الخمس التالية:

- **الخطوة الأولى:** تحسب 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 للتحصيل.

- **الخطوة الثانية:** تحدد الشركة جميع السلع أو الخدمات المتفق عليها في العقد وتحدد ما إذا كانت ستتحسب لكل سلعة أو خدمة منفق 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) إيراد الفوائد

يتم الاعتراف بإيراد الفوائد باستخدام طريقة العائد الفعلي. ويدرج 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 والمتحقق بعد تاريخ الاقتناء وذلك اعتباراً من تاريخ صدور قرار التوزيع بالجمعيات العامة للشركات المستثمرة 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 الأجور السنوية للعاملين بالشركة. يتم الاعتراف بحصة العاملين في الأرباح كتوزيعات أرباح في قائمة التغير في حقوق الملكية المستقلة وكالتزام خلال الفترة المالية التي قام فيها مساهمي الشركة باعتماد هذا التوزيع عند إعتمادها من مساهمي الشركة. لا يتم الاعتراف بالالتزام لحصة العاملين في الأرباح فيما يخص الأرباح غير الموزعة.

(ق) إثبات التكاليف

• يتم إثبات عقود وحدات الأفراد والتي تم الاعتراف بإيراداتها على أساس التكلفة الإجمالية والتي تتمثل في :

- تكاليف أراضي البناء لكل وحدة.
- تكاليف البناء المباشر لكل وحدة.
- نصيب الوحدة من الأجر والمرتبات 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 الأرض (الأصل المؤهل) بنسبة مساحة الأرض المباعة والمسلمة كمباني.

يتم إثبات التكاليف الخاصة بعقود البيع المجمع للوحدات السكنية الحالية وأية عقود مستقبلية مشابهة من واقع التكاليف المحتسبة سواء فعلية أو تقديرية وفقاً لتاريخ التعاقد مع كل شركة ووفقاً لنظرية الحجوم والتي يتم احتسابها بناءً على الكتلة البنائية الممنوعة لهذه العقود مقارنة بالكتلة البنائية لـكامل المشروع، بالإضافة إلى تحميم هذه العقود بنصيبها من تكلفة المرافق والبنية التحتية لـكامل أرض المشروع، على أن يتم توزيع أية تكاليف أخرى مستقبلية على باقي عناصر المشروع غير المسلمة.

(ر) المصروفات

يتم الاعتراف بجميع مصروفات التشغيل بما في ذلك المصروفات الإدارية والعمومية ومصروفات البيع والتوزيع مع تحميلاها على قائمة الدخل وفقاً لمبدأ الاستحقاق في الفترة المالية التي تحفظ 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 التزامات الشركة في تاريخ استحقاق أقساط الوحدات المباعة للعملاء وفقاً لجدول السداد بعقود المبيعات على أن يتم إدراجها ضمن إيرادات الشركة وفقاً لسياسة تحقق الإيراد (إيضاح ٣-٤).

(ث) المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

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

(خ) الاحتياطي القانوني

طبقاً للنظام الأساسي للشركة يتم تجنب ٥٪ من صافي الأرباح لتكوين الاحتياطي القانوني، ويتوقف هذا الإقطاع متى بلغ مجموع الاحتياطي القانوني قدرأً يوازي نصف رأس مال الشركة المصدر ومتى نقص الاحتياطي عن ذلك تعين العودة إلى الإقطاع.

(ذ) الاحتياطي النظامي

طبقاً للنظام الأساسي للشركة يتم تجنب نسبة لا تجاوز 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 باستخدام 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 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 لقانون الضريبي المعمول به وقيمها كما في القوائم المالية طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

▪ يتم تحديد قيمة الضريبة المؤجلة باستخدام 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 إمكانية استخدام هذا الأصل لتخفيف الضرائب المستحقة على الشركة خلال السنوات المستقبلية ويتم في تاريخ كل مركز مالي مراجعة الضريبة المؤجلة وتخفيفها بقيمة الجزء الذي لن يتحقق منه المنفعة الضريبية المتوقعة خلال السنوات التالية.

(ظ) توزيعات الأرباح

يتم الإعتراف بتوزيعات الأرباح كالتزام خلال العام التي يتم فيها إعلان تلك التوزيعات.

(غ) مزايا العاملين

تلزم 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.

(آ) الإلتزامات العرضية والإرتباطات

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

(ب) 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.

(ج) 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.

(د) 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 أن تبدأ في أول يوليو وتنتهي في يونيو من العام التالي، وبالتالي فإن أرقام الفترة المالية الحالية لقوائم الدخل والدخل الشامل والتغيرات النقدية تمثل الفترة من ١ يوليو ٢٠٢١ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ بينما أرقام المقارنة تمثل السنة المالية من ١ يوليو ٢٠٢٠ حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢١.

(٥٥) إدارة المخاطر المالية

تشمل الأدوات المالية أرصدة المدينون، الدائنون، النقدية وحسابات البنوك والأوعية الإيدارية 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 الإحتفاظ 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، وتخفيض 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 والمقبولات بالعملات الأجنبية وكذلك تقييم الأصول والإلتزامات بالعملات الأجنبية، وتقوم الشركة بتحفيض 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 بتحفيض 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 إلى تخفيض تكاليف رأس المال.