



مصر الجديدة
للإسكان و التعمير

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

السيد الدكتور / زكريا حمزة
نائب رئيس قطاع الإفصاح والحوكمة
البورصة المصرية
تحية طيبة وبعد ،،،

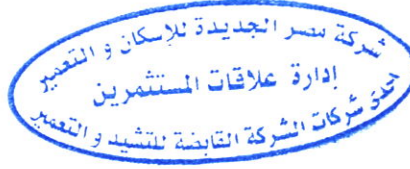
مرفق لسيادتكم :-

- ١- تقرير السيد مراقب الحسابات عن القوائم المالية المنتهية فى ٢٠٢٣/٩/٣٠ .
 - ٢- القوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية فى ٢٠٢٣/٩/٣٠ .
 - ٣- الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية فى ٢٠٢٣/٩/٣٠ .
- وتفضوا بقبول فائق الاحترام ،،،

رئيس علاقات المستثمرين

مروة منير

(مروة محمد منير)



تحريراً فى ٢٠٢٣/١١/١٢



شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير

(شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣
(جميع المبالغ بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

المحتويات	رقم الصفحة
تقرير الفحص المدقق للقوائم المالية الدورية	٢ - ١
قائمة المركز المالي	٣
قائمة الدخل	٤
قائمة الدخل الشامل	٥
قائمة التغير في حقوق الملكية	٦
قائمة التدفقات النقدية	٧
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية	٨ - ٢٩
أهم السياسات المحاسبية المطبقة	٣٠-٣٨

س ٦ قطعة ١١ - الشطر العاشر
أمام كارفور المعادي
زهراء المعادي، القاهرة
مصر

٨٧ شارع رمسيس - القاهرة - مصر

ت: ٢٣١٠ ٣١,٣٢,٣٣,٣٤
ت: ٢٥٧٤ ٤٨١٠
ت: ٢٥٧٧,٧٨٥

info@bakertillyeg.com
www.bakertillyeg.com

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 ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ وكذا قوائم الدخل والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن التسعة 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، وتنتصر 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 التي تتم طبقاً لمعايير المراجعة المصرية، وبالتالي لا يمكننا الحصول على تأكيدات بجميع الأمور الهامة التي قد يتم اكتشافها في عملية مراجعة، وعليه فنحن لا نبدي 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 ألف متر مربع وذلك ضمن المساحة الاجمالية لمدينة هليوبوليس الجديدة.
٢. لم نواف بدراسة الخسائر الإنتمانية المتوقعة في ٣٠ سبتمبر 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 ينم 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 ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ وعن أدائها المالى وتدفعاتها النقدية عن التسعة أشهر المنتهية فى ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

القاهرة في : ١٢ نوفمبر ٢٠٢٣ .

مراقب الحسابات

وحيد عبد الغفار

سجل مراقبي حسابات

الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٦)

BT محمد هلال و وحيد عبد الغفار

محاسبون قانونيون ومختصون



٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	إيضاح رقم
الأصول		
الأصول غير المتداولة		
أصول ثابتة	٥٣٣.٤٧١٥	(٤)
مشتريات تحت التنفيذ	٢٢٥.٠٠٠	(٥)
إستثمار عقارى	٢٧.٨٢٩.١٥٧	(٦)
إستثمارات في شركات شقيقة	٢٤.٠٠٠.٠٠٠	(٧)
إستثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق	١.٧٤٥.٩	(٨)
أصول غير ملموسة	٢.٩٩٨.٩١٦	(٩)
إجمالي الأصول غير المتداولة	١١٦.٧٧٢.٩٦٨	
الأصول المتداولة		
مخزون	٢.٤٤٣.٠١٠.٢٥٥	(١٠)
عملاء وأوراق قبض (بالصافي)	١.٥٥٧.٥٩٣.٦٦٧	(١١)
مدينون متوعون وأرصدة مدينة أخرى	٤٦.٩٧٩.٥٩٣	(١٢)
مستحق على أطراف ذو علاقة - الشركة القابضة للتشييد والتعمير	٢٣.٥٧٢.٢٧٣	(١٣)
دفعات مقدمة	١٦٤.٧٨٣.٠٧٢	(١٤)
تقديرة وما في حكمها	٤٩٣.٨٠٤.٧١٤	(١٥)
إجمالي الأصول المتداولة	٤.٤٢٠.٦٨١.٨٨١	
إجمالي الأصول	٤.٥٣٧.٤٥٤.٨٤٩	
حقوق الملكية		
رأس المال المصدر والمدفوع	٣٣٣.٧٧١.٣٠٠	(١٦)
الأحتياطيات	٣٧٧.٦٦٦.٧٩٨	(١٧)
أرباح (خسائر) مرحلة	(١٥١.١٤٩.٤٤١)	(٣٥)
صافي ربح الفترة	٦.٣٢٣.٩٨١	
توزيعات أرباح دورية	(٣٧٩.٤٥٢.٥١٢)	
إجمالي حقوق الملكية	٧٨٣.٨٠٧.٠٤٩	
الالتزامات غير المتداولة		
قروض طويلة الأجل من البنوك	٨٩٤.٥٨٣.٤٢٨	(١٨)
الالتزامات ضريبية مؤجلة	٥٧٨.٣٨٠	(١-٢٥)
تكلفة استكمال المرافق (أراضى ومباني)	٧٧٧.١١٧.٥٠٤	(١٩)
الالتزامات أخرى	٣٨٩.١٤١.٣٦٢	(٢٠)
إجمالي الالتزامات غير المتداولة	١.٧٩٦.٦٩٦.٩٩٦	
الالتزامات المتداولة		
أقساط قروض تستحق خلال عام	٣٤٩.٠٠٨.٣٦٣	(١٨)
مخصصات	١١٩.٧٣٨.٧٩١	(٢١)
بنوك سحب على المكشوف	٤٤٩.٠٥٥.١٥٣	(٢٢)
موردين ومقاولين	١٥٢.٧٩٩.١٩٤	(٢٣)
دائنون متوعون وأرصدة دائنة أخرى	٤٣٨.٥٠٣.٥٣١	(٢٤)
الالتزامات ضريبية الدخل الجارية	٢١٠.٦٠٠.٦٤٥	(٢٥)
أرباح مبيعات تقسيط مؤجلة	٨.٩١١.٤٦٩	(٢٦)
دائنو توزيعات	٣٢٩.٨٥٦.٢٢٨	
إجمالي الالتزامات المتداولة	١.٩٥٦.٩٥٠.٨٠٤	
إجمالي الالتزامات	٣.٧٥٣.٦٤٧.٨٠٠	
إجمالي حقوق الملكية والالتزامات	٤.٥٣٧.٤٥٤.٨٤٩	

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

العضو المنتدب والرئيس التنفيذي
الدكتور / سامح السيد

العضو المنتدب للشؤون المالية
الدكتور / امين مختار

رئيس قطاع الشؤون المالية
محاسب / احمد فؤاد

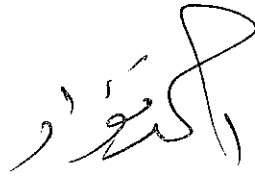
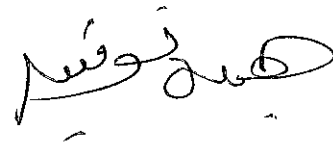
مدير عام الحسابات
محاسب / كرم عبد الغفار أحمد

مدير إدارة حسابات الميزانية
محاسب / محمود صبري

(جميع المبالغ بالجنيه المصري)

ايضاح رقم	عن الفترة المالية المنتهية في		عن الثلاثة أشهر المنتهية في	
	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
			معدلة	معدلة
إيرادات النشاط (٢٧)	٣٩٩ ٩٧٨ ١٣١	١ ٨٧٤ ٠٨٧ ٦٢٩	١٤١ ٣٧٦ ٠٠٩	٦٤ ٨٠٤ ٨٤٤
مردودات مبيعات (٢٩)	(٣٣ ٦٥٥ ٤٣٠)	(١٧٥ ١٣٧ ٣٩١)	(١٨٣ ٢٦٧)	(٤ ٣٩٠ ٣٠٩)
تكلفة النشاط (٢٨)	(١٢٣ ٠٤٦ ٢٧٤)	(٦٠٢ ٢٢٠ ٩٤٢)	(٦٥ ٢١٩ ٦٢٥)	(٢ ٣٠٣ ٨٠٥)
تكلفة مردودات مبيعات (٢٩)	٨ ٩١٤ ٧٥٨	٣٧ ٣٨٨ ١٨٦	--	١ ٦٤٦ ٠٤١
مجمول الربح	٢٥٢ ١٩١ ١٨٥	١ ١٣٤ ١١٧ ٤٨٢	٧٥ ٩٧٣ ١١٧	٥٩ ٧٥٦ ٧٧١
يضاف / (يخصم)				
إيرادات استثمارات والفوائد (٣٠)	٩٦ ٣٣٢ ٣٠٠	٨٧ ٠٠٦ ٢٩١	٣٧ ٠٧٢ ٢٠٣	٢٨ ٦٥٠ ٣٤٥
إيرادات أخرى (٣١)	٣٩ ٨٤٧ ٨٦٧	٤٣ ٠٠٥ ١٧٤	١٤ ٥٩٧ ٩٤٨	٤ ١٣٧ ٤١٢
مصروفات إدارية وعمومية (٣٢)	(١٣٨ ٨٩٠ ٢١٩)	(١٧٥ ٤٢٥ ١٥٦)	(٤١ ٨٤٨ ٠٤٩)	(٢٨ ٣٤٩ ١٢٠)
خسائر إلزامية متوقعة --	--	(٣٠ ٠٣٣ ١٥٧)	--	--
مخصص مطالبات مكونة (٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠)	(٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠)	(٣٤ ٧٧٠ ٥٣٨)	--	--
المساهمة التكاليفية (١ ٢٥٦ ٢٥٧)	(١ ٢٥٦ ٢٥٧)	(٤ ٥٧٢ ٩٥٩)	(٤ ٨٢ ١٥٨)	(٢ ٣٣ ٥٦٠)
مصروفات أخرى (٣٣)	(٥ ١٦٧ ٧٥٢)	(٣ ٠٩٦ ٦٧١)	(٣ ٨٤٣ ٨٧١)	(٢ ٤٥٠ ٨٠٣)
مصروفات تمويلية (٣٤)	(٢١٢ ٦٣٣ ٧٦٤)	(١٥٥ ٣٧٠ ٦٨٧)	(١٠٢ ٨٠٢ ٧٤٣)	(٤٨ ٥١٨ ٨٦١)
صافي أرباح الفترة قبل الضرائب	١٠ ٤٢٣ ٣٦٠	٨٦٠ ٨٥٩ ٧٧٩	(٢١ ٣٣٣ ٥٥٣)	١٥ ١٩٧ ١٨٤
ضرائب الدخل (٢ ٣٤٥ ٢٥٦)	(٢ ٣٤٥ ٢٥٦)	(٧٠٧ ٨٦٧ ٥٠٩)	٤ ٨٠٠ ٠٤٩	(٣ ٤٦٩ ٣٣١)
صافي أرباح الفترة	٨ ٠٧٨ ١٠٤	٦٥٢ ٩٩٢ ٢٧٠	(١٦ ٥٣٣ ٥٠٤)	١١ ٧٢٧ ٨٥٣
نصيب السهم الاساسي في الأرباح جنيه / سهم (٣٧)	٠,٠٠٦	٠,٤٩	(٠,٠٢)	٠,٠٠١

الإيضاحات المرفقة متممة لهذه القوائم المالية الدورية وتقرأ معها.

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"
 قائمة الدخل الشامل عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣
 (جميع المبالغ بالجنيه المصري)

	عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
صافي أرباح الفترة	٨.٠٧٨.١٠٤	(١٦.٥٣٣.٥٠٤)	٦٥٢.٩٩٢.٢٧٠	١١.٧٢٧.٨٥٣
إجمالي الدخل الشامل	--	--	--	--
إجمالي الدخل الشامل الآخر	٨.٠٧٨.١٠٤	(١٦.٥٣٣.٥٠٤)	٦٥٢.٩٩٢.٢٧٠	١١.٧٢٧.٨٥٣

الإيضاحات المرفقة متصلة لهذه القوائم المالية الدورية وتقرأ معها.

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"
قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

(جميع المبالغ بالجنه المصري)

إيضاح رقم	رأس المال المصدر والمدفوع	الإحتياطيات	مطلوب	صافي أرباح	توزيعات أرباح	الإجمالي
الرصيد في ١ يوليو ٢٠٢١ كما أصدرت	٣٣٣ ٧٧١ ٣٠٠	٣١٠ ٠٥٥ ٤٣٦	٧٨ ٨٩٣ ٠٣٦	١٨٠ ١٥٠ ٨٠٦	--	٩٠٢ ٨٧٠ ٥٧٨
أثر تطبيق ميثاق المحاسبة المصري (رقم ٤٧) "الخصف الإلتزامية المتوقعة"	--	--	(٢١٤ ٩٩٢ ١٢٩)	--	--	(٢١٤ ٩٩٢ ١٢٩)
أثر تطبيق ميثاق المحاسبة المصري (رقم ٤٩) "حقود التأخير"	--	--	(٢ ٤٧٥ ٧١٤)	--	--	(٢ ٤٧٥ ٧١٤)
تسويات على الأرباح المرحلة	--	--	(٢١ ٥٧٥ ٧٥٤)	--	--	(٢١ ٥٧٥ ٧٥٤)
الرصيد في ١ يوليو ٢٠٢١ كحد التحمل	٣٣٣ ٧٧١ ٣٠٠	٣١٠ ٠٥٥ ٤٣٦	(١٦٠ ١٥٠ ٥١١)	١٨٠ ١٥٠ ٨٠٦	--	٦٦٣ ٨٢٦ ٩٨١
بنود الدخل الشامل	--	--	--	٦٠٣ ٢٣٩ ٩٨١	--	٦٠٣ ٢٣٩ ٩٨١
صافي أرباح الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	--	--	--	٦٠٣ ٢٣٩ ٩٨١	--	٦٠٣ ٢٣٩ ٩٨١
إجمالي الدخل الشامل	--	--	--	٦٠٣ ٢٣٩ ٩٨١	--	٦٠٣ ٢٣٩ ٩٨١
معاملات مع مساهمي الشركة	--	--	--	--	--	--
محول إلى أرباح مرحلة	--	--	--	--	--	--
توزيعات أرباح عن السنة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	--	--	--	--	--	--
المحور للإحتياطيات	--	--	--	--	--	--
الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	--	--	--	--	--	--
توزيعات أرباح دورية *	--	--	--	--	--	--
إجمالي معاملات مع مساهمي الشركة	--	--	--	--	--	--
توزيعات أرباح للمساهمين	--	--	--	--	--	--
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 يوليو ٢٠٢٣	٣٣٣ ٧٧١ ٣٠٠	٣٧٧ ٦٦٦ ٧٩٨	(١٥١ ١٤٩ ٤٤١)	٦٠٣ ٢٣٩ ٩٨١	(٣٧٩ ٤٥٢ ٥١٢)	٧٨٤ ٠٧٦ ١٢٦
بنود الدخل الشامل	--	--	--	٨٠٧٨ ١٠٤	--	٨٠٧٨ ١٠٤
صافي أرباح الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	--	--	--	٨٠٧٨ ١٠٤	--	٨٠٧٨ ١٠٤
إجمالي الدخل الشامل	--	--	--	٨٠٧٨ ١٠٤	--	٨٠٧٨ ١٠٤
معاملات مع مساهمي الشركة	--	--	--	--	--	--
محول إلى أرباح مرحلة	--	--	--	--	--	--
تسويات على الأرباح المرحلة	--	--	--	--	--	--
إجمالي معاملات مع مساهمي الشركة	--	--	--	--	--	--
الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٣٣ ٧٧١ ٣٠٠	٣٧٧ ٦٦٦ ٧٩٨	(١٥١ ١٤٩ ٤٤١)	٨٠٧٨ ١٠٤	--	٧٨٤ ٠٧٦ ١٢٦

* بناء على قرار الجمعية العامة العادية المنعقدة في ١٧ ديسمبر ٢٠٢٣ ، فقد تقرر توزيع أرباح دورية وفقا للقوائم المالية الدورية المحتلة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ - إيضاح (٣٦).

الإيضاحات المرتبطة بتمهية لهذه القوائم المالية الدورية وتقرأ معها.

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"
 قائمة التدفقات النقدية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣
 (جميع المبالغ بالجنيه المصري)

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ معدلة	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	إيضاح رقم
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية		
٨٦٠ ٨٥٩ ٧٧٩	١٠ ٤٢٣ ٣٦٠	صافي أرباح الفترة قبل الضرائب
٨ ٥٢١ ٤٥٤	٥ ٤١٠ ٩٦٣	تعديلات لتسوية صافي أرباح مع التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
٣٠ ٠٣٣ ١٥٧	--	الإهلاك
٣٤ ٧٧٠ ٥٣٨	٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠	خسائر إئتمانية متوقعة
١٤٢ ٥١٠ ٥١٤	٢٠٣ ٣٨٨ ٩٤٧	مخصص مطالبات مكونة
١٠ ٧٦ ٦٩٥ ٤٤٢	٢٣٩ ٢٢٣ ٢٧٠	صافي المصروفات التمويلية
التغير في :-		
(٧٢ ٢٦٢ ٦٢٢)	(٨٨ ٠٦٧ ٤٨٣)	مخزون
(٥١١ ٨٧٣ ٢٨٣)	٢٣٥ ٢٤٩ ٧٧٥	عملاء وأوراق قبض ومدينون وأرصدة مدينة أخرى
٢٧٥ ٥٢٤ ٢١٧	(٩٨ ٤٣١ ٣٢١)	موردون وأوراق دفع ودائنون وأرصدة دائنة أخرى
٧٦٨ ٠٨٣ ٧٥٤	٢٨٧ ٩٧٤ ٢٤١	التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
--	(١٢٥ ١٩٢ ١١٦)	ضرائب دخل مدفوعة
٧٦٨ ٠٨٣ ٧٥٤	٢٨٧ ٩٧٤ ٢٤١	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار		
(٥ ٠٩٩ ٢٣٤)	(٣ ٧١٨ ٦٨٦)	(مدفوعات) لاقتناء أصول أخرى
١١ ٤٨٦ ٨٠٣	٩ ٢٤٤ ٨١٦	فوائد مقبوضة
٦ ٣٨٧ ٥٦٩	٥ ٥٢٦ ١٣٠	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية		
(٢١٧ ٤١٦ ٥٠٣)	٥٠ ٤٩٢ ٩٧٠	مقبوضات من القروض وبنوك سحب على المكشوف
(١٥٣ ١٣٤ ٦٠٨)	(١٦٨ ٠٤٦ ٨٦٣)	توزيعات أرباح مدفوعة
(٢٨٥ ٦٤٤ ٧٧١)	(٢٥٩ ٤٩٠ ٩٠٤)	فوائد مدفوعة
(٦٥٦ ١٩٥ ٨٨٢)	(٣٧٧ ٠٤٤ ٧٩٧)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل
١١٨ ٢٧٥ ٤٤١	(٢٠٨ ٧٣٦ ٥٤٢)	صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال الفترة
٣٨٠ ٣٠١ ٣١٥	٤٩٨ ١٣٦ ٦٠١	النقدية وما في حكمها في أول الفترة
--	٤ ٣٣١ ٨٨٧	تأثير الحركة في خسائر الائتمان المتوقعة على النقدية وما في حكمها
٤٩٨ ٥٧٦ ٧٥٦	٢٩٣ ٧٣١ ٩٤٦ (١٥)	النقدية وما في حكمها في آخر الفترة

الإيضاحات المرفقة متممة لهذه القوائم المالية الدورية وتقرأ معها.

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
إيضاحات متممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر 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 القابضة للتشييد والتعمير.

مقر الشركة:

٢٨ شارع ابراهيم اللقاني - مصر الجديدة- القاهرة.

الشكل القانوني:

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

سنة التأسيس:

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 في ٥ / ٥ / ١٩٩٤ وتأشيرة رقم ٩٢٦٢ في ١٦ / ٦ / ٢٠٢١، وفي ١ / ٩ / ٢٠٢١ تم التأشير بالسجل التجاري بتوفيق أوضاع الشركة للخروج من قانون رقم ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ لتصبح الشركة خاضعة لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ وذلك بالتأشيرة رقم ١٣٩٥.
- بتاريخ ١٤ أغسطس ٢٠٢١ وافقت الجمعية العامة الغير عادية للشركة علي السير في إجراءات نقل التبعية من أحكام القانون رقم ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ وإستكمال العمل تحت مظلة أحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ وتعديلاته ولائحته التنفيذية هذا وقد تم التأشير بالسجل التجاري في ١ سبتمبر ٢٠٢١.
- اخر تأشيرة في السجل التجاري رقم ٢٠٥٨٨ في ١٤ / ١٢ / ٢٠٢١.

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
تابع إيضاحات متممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر 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 ١٩٩٦ / ٧ / ٢٥ بتاريخ ١٩ / ٢ / ٢٠٠٣ وافقت لجنة قيد الاوراق المالية بالبورصة على ما يلي:
 - أ- توفيق اوضاع قيد اسهم الشركة برأس مال قدره ٨٠٠ ٧٢٣ ٢٤ جنيه مصري موزع على ٧٦٠ ٩٤٤ ٤ سهم بقيمة اسمية قدرها ٥ جنيه مصري للسهم الواحد بالجدول الرسمي (١) ممثلة في سبعة عشر إصدار وذلك طبقا لقواعد واجراءات القيد واستمراره والشطب المعمول بها اعتبارا من ١ / ٨ / ٢٠٠٢ والصادر بها قرار مجلس ادارة الهيئة العامة لسوق المال رقم ٣٠ في ١٨ / ٦ / ٢٠٠٢ وقرار مجلس ادارة البورصة في ٢٤ / ٧ / ٢٠٠٢.
 - ب- قيد اسهم زيادة راس مال الشركة من ٨٠٠ ٧٢٣ ٢٤ جنيه مصري الى ٤٠٠ ١٧١ ٧٤ جنيه مصري بزيادة قدرها ٦٠٠ ٤٤٧ ٤٩ جنيه مصري موزعة على عدد ٩ ٨٨٩ ٥٢٠ سهم بقيمة اسمية قدرها ٥ جنيه مصري للسهم الواحد بالجدول الرسمي (١) الإصدار الثامن عشر وذلك بتوزيع عدد ٢ سهم مجاني لكل سهم أصلي.
- وافقت الهيئة العامة لسوق المال بكتابها رقم ١٤٦٨ بتاريخ ٧ / ٧ / ٢٠٠٨ على اصدار الشركة لاسهم راس المال المصدر لعدد (٤٠٠ ١٧١ ٧٤) سهم اسمي عادي نقدي بقيمة اسمية للسهم واحد جنيه مصري بعد تعديلها، ورأس مال مصدر قدره (٤٠٠ ١٧١ ٧٤) جنيه مصري (مدفوع بالكامل) موزعا على ٤٠٠ ١٧١ ٧٤ سهم بقيمة اسمية قدرها واحد جنيه مصري للسهم الواحد ممثلا في ١٨ اصدار بجدول قيد الاوراق المالية المصرية (اسهم).
- وافقت الهيئة العامة لسوق المال بكتابها رقم ٩٠٢ بتاريخ ٣ / ١١ / ٢٠١٠ على اصدار الشركة لعدد (٣٧ ٠٨٥ ٧٠٠) سهم عادي نقدي بقيمة اسمية 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 ١٠٠ ٢٥٧ ١١١ جنيه مصري بزيادة قدرها ٣٧ ٠٨٥ ٧٠٠ جنيه مصري موزعه على ٣٧ ٠٨٥ ٧٠٠ سهم بقيمة اسمية قدرها واحد جنيه للسهم الواحد (الاصدار التاسع عشر) وذلك بموجب كتاب البورصة المصرية رقم ٧ ٢٧٤ 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 جنيه مصري الى ٠,٢٥ جنيه مصري للسهم الواحد مع بقاء رأس مال الشركة المصدر والمدفوع كما هو بالغ ١٠٠ ٢٥٧ ١١١ جنيه مصري ليصبح موزعا على عدد ٤٤٥ ٠٢٨ ٤٠٠ سهم بقيمة اسمية قدرها ٠,٢٥ جنيه مصري للسهم الواحد وذلك بموجب كتاب البورصة المصرية رقم (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 عادي نقدي بقيمة اسمية للسهم ٠,٢٥ جنيه مصري وقيمته اجمالية للاصدار ٢٠٠ ٥١٤ ٢٢٢ جنيه مصري مسددة بالكامل من الارباح المرحله الظاهرة بالقوائم المالية للشركة في ٣٠ / ٦ / ٢٠١٩ ليصبح رأس المال المصدر والمدفوع ٣٠٠ ٧٧١ ٣٣٣ جنيه مصري بدلا من ١٠٠ ٢٥٧ ١١١ جنيه مصري.
- بتاريخ ١٢ / ٢ / ٢٠٢٠ تمت موافقة لجنة قيد الاوراق المالية بالبورصة المصرية على زيادة رأس مال الشركة المصدر والمدفوع من ١٠٠ ٢٥٧ ١١١ جنيه مصري الى ٣٠٠ ٧٧١ ٣٣٣ جنيه مصري بزيادة ٢٠٠ ٥١٤ ٢٢٢ جنيه مصري موزعة على عدد ٨٩٠ ٠٥٦ ٨٠٠ سهم بقيمة اسمية قدرها ٠,٢٥ جنيه مصري للسهم الواحد (الاصدار العشرون) بجدول قيد الاوراق المالية المصرية (اسهم).
- تم التأشير في السجل التجاري بموجب التأشيرة رقم ١ ٣٠٧ في ٢٦ / ١ / ٢٠٢٠.

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
تابع إيضاحات متممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣
(جميع المبالغ بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

موقف الشركة من التقييم والجهة التي قامت بالتقييم:

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

القيمة السوقية للسهم:

بلغت القيمة السوقية للسهم فى ٢٠٢٣ / ٩ / ٣٠ مبلغ ١١,٢٥ جنيه مصري للسهم وبذلك تكون قيمة رأس المال السوقى فى ٢٠٢٣ / ٩ / ٣٠ كما يلى:

القيمة الاسمية للسهم	عدد الاسهم	سعر السهم فى البورصة فى ٢٠٢٣ / ٩ / ٣٠	قيمة رأس المال السوقى فى ٢٠٢٣ / ٩ / ٣٠
٠,٢٥ جنيه مصري	١ ٣٣٥ ٠٨٥ ٢٠٠	١١,٢٥ جنيه مصري	١٥ ٠١٩ ٧٠٨ ٥٠٠ جنيه مصري

العمالة:

بلغ عدد العاملين فى ٢٠٢٣ / ٩ / ٣٠ عدد (١ ١٦٦) عامل مقابل عدد (١ ١٩٥) عامل فى ٢٠٢٢ / ١٢ / ٣١ موزعه كما يلى:

البيان	عدد العاملين فى ٢٠٢٣ / ٩ / ٣٠	عدد العاملين فى ٢٠٢٢ / ١٢ / ٣١		
جزئى	كلى	جزئى	كلى	
درجات دائمة	١ ١٥٦	-	١ ١٩٠	
عقود مؤمن عليها	١	-	١	
اجمالى العماله الدائمة	-	١ ١٥٧	-	١ ١٩١
العماله العرضيه	-	-	-	-
رواتب مقطوعه	-	١	-	١
مساعد رئيس مجلس الادارة	-	-	-	١
عقود استشارة	-	٨	-	٢
المعارون من خارج الشركة	-	-	-	٠
اجمالى عدد العاملين	-	١ ١٦٦	-	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 بقيد أسهمها فى نظام الحفظ المركزى لدى شركة مصر للمقاصة والإيداع والقيد المركزى وذلك اعتباراً من ٢٠٠١ / ٨ / ١٦ .

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

- تم اعتماد القوائم المالية الدورية من مجلس إدارة الشركة بتاريخ ١٢ نوفمبر ٢٠٢٣ .

٢. استخدام التقديرات والحكم المهني

إن إعداد القوائم المالية الدورية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية تتطلب من الإدارة إجراء حكماً مهنياً وتقديرات وإفتراسات التي تؤثر على تطبيق السياسات وعلى الأصول والالتزامات 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 والالتزامات، وبالتالي إن النتائج الفعلية قد تختلف عن تلك التقديرات.

- يتم مراجعة التقديرات والإفتراسات المتعلقة بها بصورة مستمرة، كما يتم الاعتراف 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 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 والقوانين

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

٢-٣ عملة التعامل وعملة العرض

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

٣-٣ استخدام التقديرات والإفتراسات

- يتطلب إعداد القوائم المالية الدورية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية من الإدارة استخدام الحكم الشخصي والتقديرات والإفتراسات التي تؤثر على تطبيق السياسات والقيم المعروضة للأصول والالتزامات والإيرادات والمصروفات. تعد التقديرات والإفتراسات المتعلقة بها في ضوء الخبرة السابقة وعوامل أخرى متنوعة. هذا وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.
- يتم إعداد مراجعة التقديرات والإفتراسات المتعلقة بها بصفة دورية.
- يتم الاعتراف 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 الجديدة للاسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
تابع الإيضاحات المقدمة للتقديم المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣
(جميع المبالغ بالجنه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٤- أصول ثابتة

البيان	أرضي	مبنى	آلات و معدات	عدد و أدوات	اثاث	وسائل نقل و التكال	الإجمالي
التكلفة في ١ يوليو ٢٠٢٠	٩٤ ٦٦٥	٦٠ ٤٤٣ ٨٥٦	١ ٩٨٣ ٨٨٦	٤٧٠ ٥٩٩	١٤ ٣٥٤ ٩١٢	١٠ ١٣٣ ٦٤٢	٨٧ ٤٨١ ٥٦٠
إضافات خلال العام	٦٧٨.١٨	---	٩٢ ٣٣٢	---	١ ٣٧٠ ٧٥٣	٣٥٠.٠٠٠	٢ ٤٤١ ١٠٣
استيعادات خلال العام	(٢٦ ١٦٣)	---	(١٥ ٣٢٠)	(١٣ ٦٧٧)	(٣٨.١٤)	(٥٢٨ ٤٤٨)	(٦٢١ ٦٢٢)
التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٧٤٦ ٥٢٠	٦٠ ٤٤٣ ٨٥٦	٢.٠٦٠ ٨٩٨	٤٥٦ ٩٢٢	١٥ ٦٣٧ ٦٥١	٩ ٩٥٥ ١٩٤	٨٩ ٣٠١.٤١
الإضافات خلال الفترة	---	---	---	---	٩٥٣٥٠	---	٩٥ ٣٥٠
استيعادات خلال الفترة	---	(٥١ ٥٧٧)	---	---	---	(١٣٠.٢١)	(١٨٠.٥٩٨)
التكلفة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٧٤٦ ٥٢٠	٦٠ ٣٩٣ ٢٧٩	٢.٠٦٠ ٨٩٨	٤٥٦ ٩٢٢	١٥ ٧٣٣.٠٠١	٩ ٨٢٥ ١٧٣	٨٩ ٢١٥ ٧٩٣
إهلاك الفترة	---	١٣ ٧٦٦.٠٠٣	١ ٨٤٣ ١٣٨	٣٧٩ ٧٧٥	١٠ ٨٧٢ ١٨٢	٩ ١٣٥ ٢٢٨	٣٥ ٩٩٦ ٣٢٦
إهلاك الفترة	---	٧٥٥ ٦٤٦	١٤ ١٩٩	١٤ ٨٣٦	٥٩٢ ١٩٦	٣٦٠ ١٧٤	١ ٧٣٧.٥١
إهلاك الفترة	---	---	---	---	---	(١٣٠.٢١)	(١٣٠.٢١)
إهلاك الفترة	---	١٤ ٥٢١ ٦٤٩	١ ٨٥٧ ٣٣٧	٣٩٤ ٦١١	٣٧٨	٩ ٣٦٥ ٣٨١	٣٧ ٦٠٣ ٣٥٦
إهلاك الفترة	---	٧٤٦ ٥٢٠	٢.٠٣ ٥٦١	٦٢ ٣١١	٤ ٢١٨ ٦٢٣	٤٥٩ ٧٩٢	٥١ ٦١٢ ٤٢٧
إهلاك الفترة	٧٤٦ ٥٢٠	٤٦ ٦٧٧ ٨٥٣	٢١٧ ٧٦٠	٧٧ ١٤٧	٤ ٧٦٥ ٤٦٩	٨١٩ ٩٦٦	٥٣ ٣٠٤ ٧١٥

تتضمن الأصول الثابتة تكلفة أصول مملوكة وقطريا ومزال الت تعمل في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ بقيمة ٧ ٧٨٨ ٣٠٤ جنيه مصري

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
تابع إيضاحات متممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣
(جميع المبالغ بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٥- مشروعات تحت التنفيذ

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
--	١١٤	توسعات بمبنى الإدارة العامة (الاطفاء الالى)
--	٢٠.٠٠٠	مشروع تطوير غرناطة
٢٢٥.٠٠٠	٢٢٥.٠٠٠	مشروع تطوير المنتزة
--	١٩٠.٥٧٨٩	مشروع الحاسب المتكامل
٢٢٥.٠٠٠	٢١٥.٩٠٣	

٦- استثمار عقارى

البيان	أراضي	مباني	الإجمالي
التكلفة في ١ يوليو ٢٠٢١	١٩١٥ ٤٨١	٦٠ ٥٠٤ ٧٣٤	٦٢ ٤٢٠ ٢١٥
إضافات خلال العام	٢٦ ١٦٣	--	٢٦ ١٦٣
استبعادات خلال العام	(٦٧٨ ١٥١)	(٩ ٤٤٤)	(٦٨٧ ٥٩٥)
التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	١ ٢٦٣ ٤٩٣	٦٠ ٤٩٥ ٢٩٠	٦١ ٧٥٨ ٧٨٣
التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٣	١ ٢٦٣ ٤٩٣	٦٠ ٤٩٥ ٢٩٠	٦١ ٧٥٨ ٧٨٣
استبعادات خلال الفترة	(٢٧٦)	(٢٠٧٧ ١٧٤)	(٢٠٧٧ ٤٥٠)
التكلفة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	١ ٢٦٣ ٢١٧	٥٨ ٤١٨ ١١٦	٥٩ ٦٨١ ٣٣٣
مجمع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	--	١٩ ٨٣٠ ٨٠٤	١٩ ٨٣٠ ٨٠٤
إهلاك الفترة	--	٢ ٣٨٨ ٦٦٣	٢ ٣٨٨ ٦٦٣
مجمع إهلاك استبعادات خلال الفترة	--	(٣٦٧ ٢٩١)	(٣٦٧ ٢٩١)
مجمع الإهلاك في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	--	٢١ ٨٥٢ ١٧٦	٢١ ٨٥٢ ١٧٦
صافى القيمة الدفترية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	١ ٢٦٣ ٢١٧	٣٦ ٥٦٥ ٩٤٠	٣٧ ٨٢٩ ١٥٧
صافى القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	١ ٢٦٣ ٢١٧	٤٠ ٦٦٤ ٤٨٦	٤١ ٩٢٧ ٩٧٩

٧- إستثمارات في شركات شقيقة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
٢٤.٠٠٠.٠٠٠	٢٤.٠٠٠.٠٠٠	شركة النصر للتطوير العقارى*
٢٤.٠٠٠.٠٠٠	٢٤.٠٠٠.٠٠٠	

*قامت الشركة ببيع حصتها في شركة النصر للتطوير العقارى والبالغ قدرها ٢٠٪ من راس مال الشركة والبالغ قدره ٤٨ مليون جنيه مصري بموجب قرار مجلس الإدارة بجلسته ١٣/ ٩/ ٢٠١٩ مذكورة 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.

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
تابع إيضاحات متممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣
(جميع المبالغ بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٨- استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
١٠٧ ٤٥٩	١٠٧ ٤٥٩

سندات حكومية مودعة في بنك الاستثمار القومي

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

٩- اصول غير ملموسة

تم اضافة رخصة برنامج ERP الخاص بالشركة القابضة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٨ ٥٦٨ ٣٢٨	٥ ٤٧١ ٠٨٦
٥ ٥٦٩ ٤١٢	٢ ٧٣٥ ٥٤٢
٢ ٩٩٨ ٩١٦	٢ ٧٣٥ ٥٤٤

التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٢

مجمع الاستهلاك في نهاية الفترة

صافي القيمة الدفترية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

١٠- مخزون

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٥٣٨	٥٣٨
١١٢ ٢٩٣	١٥٩ ٦٣٦
٢٣ ٨٣٥ ٩٢٣	٢٢ ٢٠٤ ٢٥٣
٦٤٧	٣ ١٢٦
٢ ٣٧٠ ٢٤١ ٤٣١	٢ ٢٤٥ ٤٣٦ ٩٩٠
١٧٩ ٤١٢ ١٦٠	١٧٥ ٢٠٥ ٧١٢
٢ ٥٧٣ ٦٠٢ ٩٩٢	٢ ٤٤٣ ٠١٠ ٢٥٥

خامات

وقود والزيوت

قطع غيار ومهمات

مخلفات وخردة

انتاج غير تام

انتاج تام *

ملحوظة هامة:

* لم تتأثر القوائم المالية في ٣٠ سبتمبر 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 لاستكمال الرد على طلب الشركة وقد تم بالفعل الاعتراف بمساحة ٥٠٦ الف متر مربع من المساحات المنزوعة وذلك خلال الاجتماعات التى تمت بمقر هيئة المجتمعات العمرانية واورها بتاريخ ٢٠٢٢/١/٣١ ، واطرات الهيئة جهاز الشروق بجزء منها بمسطح ٦٠,٠٨ فدان ، كما تم مخاطبة السيد المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بشأن ذات الموضوع بكتاب الشركة الموراح فى ٢٠٢٢/١١/٢٩ لم برد الشركة رد حتى تاريخه .

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
تابع إيضاحات متممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر 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 في ٣٠ / ٦ / ٢٠٢١ بنحو ٣٦,٨٣٠ فدان بارض القاهرة الجديدة ونحو ٨٦١٧٧,٥٧ م بارض هليوبوليس الجديدة الصادر بشأنهما القرار الجمهوري رقم ٣٠٥ لسنة ٢٠١٧ لنزع ملكيتها للمنفعة العامة.

* اما بالنسبة للمساحات التى صدر بشأنها القرار الجمهوري ٣٠٥ لسنة ٢٠١٧ باطفاء صفة النفع العام عليها بمنطقة 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)

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
١٦٠٦٦٩٦ ٥٧٣	١٩١٢٠٢٨ ٤٧١	عملاء *
٣٢٠ ٣٣٠ ٣٢٩	٣٤٣ ٤٥٨ ٢١٢	اوراق القبض *
١٩٢٧٠٢٦ ٩٠٢	٢٢٥٥٤٨٦ ٦٨٣	
(٣٤٧٠٩٤ ٠٠٣)	(٣٩٢ ٣٣٦ ٥١٦)	يخصم:
(٣٠٥ ٥٥٦ ٥٠٠)	(٣٠٥ ٥٥٦ ٥٠٠)	فوائد تقسيط مؤجلة
١٢٧٤٣٧٦ ٣٩٩	١٥٥٧٥٩٣ ٦٦٧	الانخفاض في قيمة عملاء واوراق قبض

* يتضمن رصيد العملاء شيكات مرتدة بمبلغ ٢٠٤ ٥٠٣ ١١٥ جنيه مصري ضمن رصيد العملاء.

* يتضمن الحساب على اوراق قبض شيكات تحت التحصيل (طرف البنوك) ٣٧٣ ٠٥٣ ١٧٧ جنيه مصري في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ مقابل ٧٩٠ ٥٩٩ ١٦٤ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ آجال استحقاقها تنتهى فى عام ٢٠٢٧.

١٢- مدينون متنوعون وأرصدة مدينة أخرى

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
٢١٣٢١٢١	١٦٤٦١٢١	رصيد تأمينات لدى الغير
٢٩١٣٧٧٢	٢٢٥٣٠٨٩	مديونيات مستحقة طرف بعض النوادي والمنشآت الترفيهية
—	١٥٧٤٨٤	هيئة التأمينات الاجتماعية
٢٩٦٧٠٥٦٨	٢٦٢٥٤٦٨٣	عهد طرف شركة توزيع كهرباء القاهرة
٢٠٠٧٥٧٩	٧٥٠٤٤٣	رصيد العهد طرف بعض العاملين
٩٣٥٥١٩	٩٤٤٢٤٣	مديونيات طرف بعض شركات المقاولات
٣١٩٦٢١٧٣	١٣٥٢٨٤٣٤	حسابات تحت التسوية طرف بعض الافراد والجهات *
٤٠٤٧١٦	١٩٧١٨٢٩	ايرادات مستحقة التحصيل
٥٥٦٣٨	٥٥٦٣٨	حسابات دائنه من المصالح والهيئات
٧٠٠٨٢٠٨٦	٤٧٥٦١٩٦٤	
(٥٨٢ ٣٧١)	(٥٨٢ ٣٧١)	(يخصم):
٦٩٤٩٩٧١٥	٤٦٩٧٩٥٩٣	الانخفاض في قيمة مدينون متنوعون وأرصدة مدينة أخرى

* ترجع الزيادة فى الارصده المدينة للفترة الحالية بقيمة ٢٢,٥ مليون جنيه الى الزيادة فى الحسابات تحت التسوية مبلغ حوالى ١٧ مليون جنيه خاص بشركة اصول بالاضافة الى الزيادة فى بعض الارصده الاخرى .

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
تابع إيضاحات متممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣
(جميع المبالغ بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٣- مستحق علي أطراف ذو علاقة - الشركات القابضة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٢٨ ٨٠٧ ٣٨٦	٢٣ ٥٧٢ ٢٧٣

الشركة القابضة للتشييد والتعمير

١٤- دفعات مقدمة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
١٥٠ ١٥٤ ٦١٣	١٢١ ٣٧٣ ٢٢٨
٤٩ ٦٣٢ ٠٣٧	٥٨ ٢٠١ ١٦٤
١٩٩ ٧٨٦ ٦٥٠	١٧٩ ٥٧٤ ٣٩٢
(١٤ ٧٩١ ٣٢٠)	(١٤ ٧٩١ ٣٢٠)
١٨٤ ٩٩٥ ٣٣٠	١٦٤ ٧٨٣ ٠٧٢

رصيد الموردين المدين

مصروفات مدفوعة مقدما

خسائر إئتمانية متوقعة

١٥- نقدية وما في حكمها

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٣٠ ٠٠٠ ٠٠٠	٣٠ ٠٠٠ ٠٠٠
١٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠	١٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠
٢٥ ٠٠٠ ٠٠٠	٢٥ ٠٠٠ ٠٠٠
٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠	٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠
٢ ١٧٦ ٣٧٥	--
١١٢ ٥٩٤ ٧٥٤	٣٢٣ ١٣٣ ٣٦٩
٣ ٤٩٠ ٣٠٩	--
٤٧٠ ٥٠٨	٣ ٢٣٢
٢٩٣ ٧٣١ ٩٤٦	٤٩٨ ١٣٦ ٦٠١
(٤ ٣٣١ ٨٨٧)	(٤ ٣٣١ ٨٨٧)
٢٨٩ ٤٠٠ ٠٥٩	٤٩٣ ٨٠٤ ٧١٤

ودائع الشركة بنك القاهرة ضمان القرض

ودائع الشركة بنك سايب ضمان السحب على المكشوف

ودائع صيانة بنك الاستثمار

ودائع صيانة بنك سايب

حسابات جارية بالبنوك فوائد صيانه

حسابات جارية بالبنوك

حسابات جارية بالبنوك متحفظ عليها لصالح محافظة القاهرة

النقدية بالصندوق

رصيد النقدية وما في حكمها كما تم عرضها

بقائمة التدفقات النقدية

(يخصم) :

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 ٣٠٠ ٣٣٣ ٧٧١ جنيه مصري (ثلاثمائة وثلاثة وثلاثون مليوناً

وسبعمائة وواحد وسبعون ألفاً وثلاثمائة جنيه مصري) موزعاً على عدد ٢٠٠ ٠٨٥ ٣٣٥ سهم

(مليار وثلاثمائة وخمسة وثلاثون مليون وخمسة وثمانون ألفاً ومائتاً سهم) بقيمة اسمية ٢٥ قرش للسهم وجميعها

اسهم نقدية مسددة بالكامل موزعه في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ كما يلي :

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

الشركة القابضة للتشييد والتعمير

مساهمون متنوعون (أسهم للجمهور)

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
تابع إيضاحات متممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣
(جميع المبالغ بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٧- الاحتياطات

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

وبالنسبة للاحتياطات الأخرى تتمثل فيما يلي:

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

١٨- قروض من البنوك

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
٩٧٣ ٥٤٢ ٥٢١	١ ٠٩٩ ٠٠٠ ٠٠٠	قرض بنك القاهرة*
٥٥ ٧٠٢	١٢٣ ٦٧٦	قرض بنك الاستثمار القومي**
٦٥ ٧٢٧ ٣٩٥	١٤٤ ٤٦٨ ١١٥	قروض شركات (ايجار تمويلي)
<u>١ ٠٣٩ ٣٢٥ ٦١٨</u>	<u>١ ٢٤٣ ٥٩١ ٧٩١</u>	

(يخصم): أقساط قروض تستحق خلال عام

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
(٢٣٥ ٠٠٠ ٠٠٠)	(٢٣٥ ٠٠٠ ٠٠٠)	قرض بنك القاهرة
(٦٥ ٧٢٧ ٣٩٦)	(١١٣ ٩٤٠ ٣٨٩)	قروض شركات (ايجار تمويلي)
(٥٥ ٧٠٢)	(٦٧ ٩٧٤)	بنك الإستثمار القومي
<u>(٣٠٠ ٧٨٣ ٠٩٨)</u>	<u>(٣٤٩ ٠٠٨ ٣٦٣)</u>	
<u>٧٣٨ ٥٤٢ ٥٢٠</u>	<u>٨٩٤ ٥٨٣ ٤٢٨</u>	رصيد قروض طويلة الأجل

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
تابع إيضاحات متممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣
(جميع المبالغ بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

ويتمثل رصيد قروض طويلة الاجل فيما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	
٨٦٤ ٠٠٠ ٠٠٠	٧٣٨ ٥٤٢ ٥٢٠	قرض بنك القاهرة
٥٥ ٧٠١	--	قرض بنك الاستثمار القومي
٣٠ ٥٢٧ ٧٣٧	--	قروض شركات (ايجار تمويلي)
٨٩٤ ٥٨٣ ٤٢٨	٧٣٨ ٥٤٢ ٥٢٠	

* قرض بنك القاهرة

- تاريخ عقد القرض / ديسمبر ٢٠١٨

- شرائح استلام القرض :

الشريحة الاولى ٩٠٠ مليون جنيه تم استخدامها في سداد تكاليف المرافق لمدينة هليوبوليس .
الشريحة الثانية ٢٠٠ مليون جنيه تم استخدامها في سداد تسهيلات قصيرة الاجل 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 .

سنة القرض	اصل القرض	الرصيد في ٢٠٢١/٧/١	قيمة القسط المستحق
٩٣/٩٢	١٥٠ ٠٠٠	١٠ ٧١١	٢٠٢٣/٢٠٢٢
٩٣/٩٢	٦٦ ٠٠٠	٤ ٧١٤	١٠ ٧١٢
٩٤/٩٣	٧٨٠ ٠٠٠	١٠٨ ٢٥٠	٤ ٧١٣
			٥٢ ٥٤٩
		١٢٣ ٦٧٥	٦٧ ٩٧٤

١٩- تكلفة استكمال المرافق (اراضي ومباني)

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
٧٧٠ ٤٩٨ ٤٠٦	٧٢٧ ١١٧ ٥٠٥	تكلفة استكمال المرافق (اراضي ومباني)
٧٧٠ ٤٩٨ ٤٠٦	٧٢٧ ١١٧ ٥٠٥	

٢٠- التزامات أخرى

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
٢٠ ٤٢٦ ٠٦١	٥٢ ٧٤٠ ٣٣٠	رصيد حساب ضمان أعمال محتجز من شركات المقاولات
١٠ ٢٦٧ ٧١٨	١٠ ٧٥٩ ٣٥٨	فائض نسبة الـ ١٠٪ من أرباح العاملين
٣٧ ٩٤٥ ٦٢٨	٢٦ ٣٨٩ ٠٠٣	التزامات استكمال مرافق
١٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠	١٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠	سوديك
١٠٥ ٥٣٦ ٥٤٤	١٨٢ ٥٣٤ ١٧٣	مبيعات انتاج غير تام
١٢ ٩٠١ ٧٣٩	١٦ ٧١٨ ٤٩٨	شركات مقاولات (ضمان أعمال)
٢٨٧ ٠٧٧ ٦٩٠	٣٨٩ ١٤١ ٣٦٢	

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
تابع إيضاحات متممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣
(جميع المبالغ بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢١- المخصصات والخسائر الإئتمانية المتوقعة

١.٢١ مخصصات

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
٧٩ ٩٩٢ ٦٦٠	٧٠ ٣٤٠ ٦٢٦	مخصص الضرائب المتنازع عليها
٤ ٢٣٠ ٠٠٠	٤ ٢٣٠ ٠٠٠	مخصص المطالبات والمنازعات (القضايا)
٥٤ ٦٩٨ ٦٥٥	٤٤ ٦٩٨ ٦٥٥	مخصص استكمال مرافق المدن الجديدة
٤٦٩ ٥١٠	٤٦٩ ٥١٠	مخصص مصروفات اضافية (فروق أسعار)
<u>١٣٩ ٣٩٠ ٨٢٥</u>	<u>١١٩ ٧٣٨ ٧٩١</u>	

٢.٢١ الخسائر الإئتمانية المتوقعة

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	عملاء وأوراق قبض	مدينون متنوعون	دفعات مقدمة	وما في حكمها	نقدية	الأجمالي
(٣٠٥ ٥٥٦ ٥٠٠)	(٥٨٢ ٣٧١)	(١٤ ٧٩١ ٣٢٠)	(٤ ٣٣١ ٨٨٧)	(٣٢٥ ٢٦٢ ٠٧٨)	--	--
(٣٠٥ ٥٥٦ ٥٠٠)	(٥٨٢ ٣٧١)	(١٤ ٧٩١ ٣٢٠)	(٤ ٣٣١ ٨٨٧)	(٣٢٥ ٢٦٢ ٠٧٨)	--	--
الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣						

٢٢- بنوك سحب على المكشوف

حد التسهيل مليون جنيه مصري	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	معدل الفائدة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
١٥	١٤ ٨٣٨ ١٦٦	%٢٠,٠٠	٤١ ٨٢٥ ١٨٦
٢٥٠	١٥١ ٣٥٩ ٢٣٥	%١٩,٧٥	٢٣ ٢٢٢ ٦٥٥
١٠٠	٩٦ ٠٠٨ ٣٨٥	%١٩,٧٥	٨٧ ٠٥٦ ٢٠٠
٢٠٠	١٩٨ ٨٥٧ ٢١١	%١٩,١٥	٦٦ ٨٨٦ ٤٣٣
٣٠٠	١٤٤ ٢٥٩ ٤٣٦	%٢١,٧٥	١٨٠ ٦٨٠ ٣١٨
١٠٠	٩٨ ٤٩١ ٨٦١	%١٣,٥	٤٩ ٣٨٤ ٣٦١
	<u>٧٠٣ ٨١٤ ٢٩٤</u>		<u>٤٤٩ ٠٥٥ ١٥٣</u>

٢٣- موردين ومقاولين

موردين	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
مقاولين	١٣ ٦٦١ ٤٢٩	١٩ ٤٦١ ٠٦١
	٩٧ ٧١٣ ٨٧٠	١٣٣ ٣٣٨ ١٣٣
	<u>١١١ ٣٧٥ ٢٩٩</u>	<u>١٥٢ ٧٩٩ ١٩٤</u>

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
تابع إيضاحات متممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣
(جميع المبالغ بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٤- دائنون متنوعون وارصدة دائنة أخرى

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
١٩ ٨١٠ ٧٧٦	٩ ٧٣٢ ١٩٥	عملاء دفعات مقدمة وارصدة مدينة
١٠ ٠٦٤ ٨٣٣	١٤ ٥٥٨ ٣٩٣	حسابات دائنة للمصالح والهيئات
١٢٥ ٩٧٧	١٤ ١٨٣ ٢٦٧	مصرفات مستحقة السداد
٨٧ ٢٢١ ٠٢٢	١٠٦ ٤٤٦ ٩٩٤	تأمينات للغير*
٥٥١ ٧٨٩	٤٧٦ ٥٢٦	دائنون بمبالغ مستقطعة من العاملين
--	٢ ١٠٢ ٣٤٧	دائنو شراء اصول ثابتة
١ ٧٠٨ ٣٤١	٤٦٤ ٣٢٩	مبالغ مستقطعة من شركات المقاولات
١ ٨٣٤ ٠٠٤	١ ٨٥٣ ٧٣٨	رصيد حساب الشيكات الملغاة
٤٢ ٢١٦ ٧٢٢	٣٣ ٠٤٩ ٣٨٩	عرايين والتزامات عقارية أخرى
٩٣٨ ٠٦٧	٧٥٤ ٥٦٩	مستحقات عاملين معلاء أمانات
١٦٥ ٠٦٦	٤٥٩ ٦٢٩	رصيد بوالص التأمين للعاملين المتخارجين على المعاش
١٦٧ ٦٣٤ ٩٦٥	١٥٥ ٨٧٠ ٤٣١	حسابات دائنة متنوعة وارصدة جاري تسويتها**
١١٦ ١٥٢ ٣٥٦	٩٨ ٥٥١ ٧٢٤	مقابل إيجارات تحت التحصيل***
٤٤٨ ٤٢٣ ٩١٨	٤٣٨ ٥٠٣ ٥٣١	

* يتمثل مبلغ ٨٧ ٢٢١ ٠٢٢ جنيه مصري (تأمينات للغير) عبارة عن تأمين مزاد وتدعيم شبكات مياه وكهرباء مقابل أوراق قبض.

** يتمثل مبلغ ١٦٧ ٦٣٤ ٩٦٥ جنيه مصري (حسابات دائنة متنوعة) عبارة عن صيانة مرافق وإيداعات عملاء بنوك وصندوق تنمية العبور وأمانات طرف المخزن وكذلك فروق فوائد العملاء المحملة على أرصدة العملاء وأوراق القبض.

*** يتمثل مبلغ ١١٦ ١٥٢ ٣٥٦ جنيه مصري (مقابل إيجارات تحت التحصيل) عبارة عن ايجار كازينو الميرلاند والحزب الوطني.

٢٥- مصروف ضريبة الدخل

عن الفترة المالية المنتهية في	عن الثلاثة أشهر المنتهية في	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣
(٢ ٣٤٥ ٢٥٦)	(٢٠٧ ٥٤٤ ٢٧٩)	٤ ٨٠٠ ٠٤٩
--	(٣٢٣ ٢٣٠)	--
(٢ ٣٤٥ ٢٥٦)	(٢٠٧ ٨٦٧ ٥٠٩)	(٣ ٤٦٩ ٣٣١)

ضريبة الدخل خلال الفترة/ العام
الضريبة المؤجلة خلال الفترة/ العام

١-٢٥ التزامات ضريبة الدخل المستحقة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
٨٧ ٤٣٥ ٢٥٦	٢١٠ ٦٠٠ ٦٤٥	ضريبة الدخل المستحقة
٨٧ ٤٣٥ ٢٥٦	٢١٠ ٦٠٠ ٦٤٥	

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

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
٢١٠ ٦٠٠ ٦٤٥	٤٥ ٩٥٩ ٥٤٤	رصيد أول الفترة/ العام
(١٢٥ ١٩٢ ١١٦)	(٤٥ ٩٥٩ ٥٤٤)	مسدد خلال الفترة/ العام
٢ ٣٤٥ ٢٥٦	٢١٠ ٦٠٠ ٦٤٥	مكون خلال الفترة/ العام
(٤٠٨ ٥٢٩)	--	تسوية فرق بين الضرائب المحسوبة والاقرار
٨٧ ٣٤٥ ٢٥٦	٢١٠ ٦٠٠ ٦٤٥	

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
تابع إيضاحات متممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣
(جميع المبالغ بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٠٢٥- التزامات ضريبية مؤجلة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	رصيد أول الفترة/ العام
٥٧٨ ٣٨٠	١ ٢٨٤ ١٣٠	(إيراد) / مصروف خلال الفترة/ العام
--	(٧٠٥ ٧٥٠)	
٥٧٨ ٣٨٠	٥٧٨ ٣٨٠	

٢٦- أرباح مبيعات تقسيط مؤجلة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	أرباح مبيعات تقسيط مؤجلة
٤ ٠٠٨ ٧٤٩	٨ ٩١١ ٤٦٩	
٤ ٠٠٨ ٧٤٩	٨ ٩١١ ٤٦٩	

٢٧- إيرادات النشاط

عن الفترة المالية المنتهية في	عن الثلاثة أشهر المنتهية في	عن الفترة المالية المنتهية في	عن الثلاثة أشهر المنتهية في	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	
٢٧٦ ٤٨٧ ٥٨٢	٢٩٤ ١٦٣ ٥٢٠	٩٩ ٧٦١ ٥٩٥	٥٨ ٨٥١ ٧٧٨	إيرادات مشروع المشاركة مع سوديك
٩٩ ٥١٦ ٦٧٠	١ ٥٥٥ ٣٦٥ ٠٨٨	٣٣ ٠٦٥ ٢١٣	--	مبيعات اراضي / مباني
٣ ٢٩٥ ٧٤٨	٣ ٦٩٤ ١٠٥	٤١٢ ٢١٧	١ ٠٥٥ ٩٣٦	مبيعات بضائع مشتراه (المياه)
٢٠ ٦٧٨ ١٣١	٢٠ ٨٦٤ ٩١٥	٨ ١٣٦ ٩٨٤	٤ ٨٩٧ ١٣٠	خدمات مباعه
٣٩٩ ٩٧٨ ١٣١	١ ٨٧٤ ٠٨٧ ٦٢٩	١٤١ ٣٧٦ ٠٠٩	٦٤ ٨٠٤ ٨٤٤	

* ترجع الزيادة في 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 ٢٠٢٣/٣/٢

* بلغ نصيب الشركة في الزيادة عن الحد الأدنى المضمون مبلغ ١٨,٤ مليون ويمثل نصيب الشركة من إيرادات سوديك في ٢٠٢٣/٩/٣٠.

* ويرجع الانخفاض في مبيعات الاراضى لعدم وجود مبيعات اراضى للفترة الحالية عن الفترة السابقة حيث تم بيع قطعة ارض مباعه بمبلغ ٩٩٢ ١٢٩ ٤٤٧ جنيه مصري عن الفترة من ٢٠٢٢/١/١ الى ٢٠٢٢/٩/٣٠.

٢٨- تكلفة النشاط

عن الفترة المالية المنتهية في	عن الثلاثة أشهر المنتهية في	عن الفترة المالية المنتهية في	عن الثلاثة أشهر المنتهية في	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	
١٢٣٠ ٤٦٢٧٤	٦٠٢ ٢٢٠ ٩٤٢	٦٥ ٢١٩ ٦٢٥	٢ ٣٠٣ ٨٠٥	تكلفة مبيعات اراضي / وحدات

* تتضمن تكلفة إيرادات النشاط تكلفة استكمال بمبلغ ٩٠٣ ٣٨٠ ٤٣ جنيه مصري بالإضافة الى فوائد مرسلة على المشروعات بمبلغ ١٤١ ٨٥٧ ٤٦ جنيه مصري .

* كما يرجع الانخفاض في تكلفة إيرادات النشاط الى انخفاض المنصرف على المشروعات نظرا للانتهاء من بعض المشروعات بمدينة هليوبوليس وطول الفترة السابقة عن الفترة الحالية كما تتضمن تكلفة الفترة السابقة تكلفة بيع قطعة ارض بمساحة ٢٤٣ فدان بالإضافة الى قيمة الفوائد المرسلة في الفترة الحالية لحين الانتهاء من المشروعات بالإضافة الى انخفاض قيمة تكلفة الاستكمال لعدم وجود استكمال الوحدات الانتاج التام المباعه .

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
تابع إيضاحات متممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣
(جميع المبالغ بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٩- صافي مردودات مبيعات تعاقدات سابقة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	
١١١ ٢٤٥ ٥٢٤	٣٠ ٨٠٢ ١٤٣	مردودات مبيعات اراضي
٦٣ ٨٩١ ٨٦٧	٢ ٨٥٣ ٢٨٧	مردودات مبيعات مباني
١٧٥ ١٣٧ ٣٩١	٣٣ ٦٥٥ ٤٣٠	اجمالى مردودات مبيعات
		يخصم :
(١٤ ٤٨٦ ٥٠٦)	٨ ٢٨٦ ٤٩٤	تكلفة مبيعات مردودات اراضي
(٢٢ ٩٠١ ٦٨٠)	٦٢٨ ٢٦٤	تكلفة مبيعات مردودات مباني
٣٧ ٣٨٨ ١٨٦	٨ ٩١٤ ٧٥٨	اجمالى تكلفة مردودات مبيعات
١٣٧ ٧٤٩ ٢٠٥	٢٤ ٥٥٧ ٤٠٥	صافى مردودات مبيعات تعاقدات سابقة

٣٠- إيرادات استثمارات والفوائد

عن الفترة المالية المنتهية في		عن الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	
٦٩ ٨١٢ ٥٢٧	٦١ ٣٢٨ ٣٨٠	٢٩ ٦٢٣ ١٧١	٢٢ ٤٣٣ ٨٧٧	فوائد اراضي ومباني
١٣ ٤٠٠ ٤٣٢	١٣ ٩١٦ ٨٦٩	٤ ١٤٣ ٣٨٩	٣ ١٣٧ ٥٥٨	فوائد تأخير أقساط
٩ ٢٤٤ ٨١٦	١١ ٤٨٦ ٨٠٣	٢ ٨٩٩ ٨٦١	٢ ٨٠٤ ٦٧١	فوائد ودائع
٣ ٨٧٤ ٥٢٥	٢٧٤ ٢٣٩	٤٠٥ ٧٨٢	٢٧٤ ٢٣٩	أخرى
٩٦ ٣٣٢ ٣٠٠	٨٧ ٠٠٦ ٢٩١	٣٧ ٠٧٢ ٢٠٣	٢٨ ٦٥٠ ٣٤٥	

* ترجع الزيادة فى الفوائد الدائنة الى الزيادة فى فوائد الاراضى بمبلغ ١٩٣ ٤٨٧ ٦٦ جنيه مصري وزيادة
فوائد المباني مبلغ ٣٣٣ ٣٢٥ ٣ جنيه مصرى للفترة الحالية عن الفترة السابقة.
* وترجع الزيادة فى ايراد استثمارات اخرى الى وجود فوائد دائنة على رصيد بنك القاهرة.

٣١- إيرادات اخرى

عن الفترة المالية المنتهية في		عن الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	
٢٠ ٦٥٧ ٢٠٢	٢٣ ١٩٤ ٧٢١	٣ ٨٠٥ ٢١٧	١ ٨٢٤ ٠٩٢	تعويضات وغرامات
٢٦ ١٥٨	١٣٤ ٥٦٠	٢٦ ١٥٨	--	(شامله إيرادات فسخ التعاقدات)
٢٨٥ ٦٦٨	٦٨٩ ٩٨٢	--	--	ارباح بيع مخلفات
١٨ ٨٧٨ ٨٣٨	١٨ ٩٨٥ ٩١١	١٠ ٧٦٦ ٥٧٢	٢ ٣١٣ ٣٢٠	ارباح فرق العملة
٣٩ ٨٤٧ ٨٦٧	٤٣ ٠٠٥ ١٧٤	١٤ ٥٩٧ ٩٤٨	٤ ١٣٧ ٤١٢	ايرادات متنوعه شاملة

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
تابع إيضاحات متممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣
(جميع المبالغ بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣٢- مصروفات إدارية وعمومية

عن الفترة المالية المنتهية في	عن الفترة المالية المنتهية في	عن الفترة المالية المنتهية في	عن الفترة المالية المنتهية في	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	
١٠ ٩٩٣ ٦٨٧	١١ ٠٧٣ ٩٩٢	٢ ٨٠٩ ٥٠٧	١ ٣٥٥ ٢٠٥	مواد وقطع غيار
٩٧ ٣٩٤ ٠٨٤	١٣٠ ٦٣٨ ٩٢٦	٢٥٦٦٩٨٨٥	٢٠ ٨٢٢ ٨٠٨	الأجور
٢٣ ٦٣١ ٣٤٠	٢١ ٣٧٢ ٤٣٥	١١١٤٧٤٨٧	٣ ٦٧٤ ٨٨٣	خدمات مشتراه
٤ ٠٠٢ ١٤٧	٥٧ ١٤٤ ٨٥	١ ٤٠٠ ٥٤١	١١٤٢٨٩٨	الإهلاك
٩٨ ١٥٨	--	--	--	ضرائب عقارية
٢ ٧٧٠ ٨٠٣	٦ ٦٢٥ ٣١٨	٨٢٠ ٦٢٦	١ ٣٥٣ ٣٢٦	ضرائب غير مباشرة
١٣٨ ٨٩٠ ٢١٩	١٧٥ ٤٢٥ ١٥٦	٤١ ٨٤٨ ٠٤٩	٢٨ ٣٤٩ ١٢٠	

*يرجع الانخفاض في رصيد المصروفات الادارية والعمومية الى انخفاض قيمة الاجور للفترة الحالية عن الفترة السابقة نظرا لطول الفترة السابقة بالإضافة لانخفاض الضرائب الغير مباشرة خلال الفترة.

٣٣- مصروفات أخرى

عن الفترة المالية المنتهية في	عن الفترة المالية المنتهية في	عن الفترة المالية المنتهية في	عن الفترة المالية المنتهية في	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	
٤ ٨٥٣ ٣٦٣	٢ ٧٨٥ ٦٣٩	٣ ٧١٥ ١٨٧	١ ٨١ ٩٢٥	تعويضات وغرامات
٥٩ ٦٩٩	٢١٤ ٧٣٨	--	٣٦ ٨٠٧	صندوق الطوري ١ %
--	٤١ ٧٨١	--	١٧ ٠٧١	خدمات طبية
٣٢ ٤٠٣	٥٤ ٥١٣	١٨ ٧٧٨	١٠ ٠٠٠	مساهمة الشركة في علاج العاملين
٣٧ ٧٥٤	--	٣٧ ٧٥٤	--	١ % مرتبات العاملين الاساسي
١٨٤ ٥٣٣	--	٧٢ ١٥٢	--	مساهمة الشركة في الحج والعمرة
٥ ١٦٧ ٧٥٢	٣ ٠٩٦ ٦٧١	٣ ٨٤٣ ٨٧١	٢٤٥ ٨٠٣	

٣٤- مصروفات تمويلية

عن الفترة اشهر المنتهية في	عن الفترة اشهر المنتهية في	عن الفترة اشهر المنتهية في	عن الفترة اشهر المنتهية في	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	
٨ ٣٥٦ ٧٧٦	١ ١٨٥ ٠٦٢	٣ ٣٣٥ ٣١٩	١ ١٣٨ ٩٠٨	مصروفات قطع حولات
١٩ ٦٤٦ ٦٧٤	١٢ ٤٠٤ ٢١٦	١٤ ١٩٠ ٨٣٦	٥ ٨١٩ ٠٠١	الايجار التمويلي
١٨٤ ٦٣٠ ٣١٤	١٤١ ٧٨١ ٤٠٩	٨٥ ٢٧٦ ٥٨٧	٤١ ٥٦٠ ٩٥٢	مصروف فوائد
٢١٢ ٦٣٣ ٧٦٤	١٥٥ ٣٧٠ ٦٨٧	١٠٢ ٨٠٢ ٧٤٢	٤٨ ٥١٨ ٨٦١	

*بلغت جملة المصروفات التمويلية من فوائد وعمليات خلال الفترة من ١/١/٢٠٢٣ حتى ٣٠/٩/٢٠٢٣ .

مبلغ ٩٠٥ ٤٩٠ ٢٥٩ جنيه مصري.

أ- تم رسلة مبلغ ١٤١ ٨٥٧ ٤٦ جنيه مصري. متمثلة في الآتي :-

١- فوائد قرض بنك القاهرة بمبلغ ٨١١ ٦٠٨ ٣٠ جنيه مصري مرسله طبقاً لشروط التعاقد

٢- فوائد السحب على المكشوف تم رسلة مبلغ ٣٣٠ ٢٤٨ ١٦ جنيه مصري .

ب- تم تحميل قائمة الدخل بباقي قيمة الفوائد والايجار التمويلي ومصروفات القطع بمبلغ ٧٦٣ ٦٣٣ ٢١٢ جنيه

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
تابع إيضاحات متممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر 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) "الأدوات 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 على التوالي ، كما تم تأثير التسويات على الأرباح المرحلة خلال الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ بمبلغ ٧٥٤ ٥٧٥ ٢١ جنيه مصري مما أدى ذلك الي تخفيض الأرباح المرحلة خلال الفترة بمبلغ ٥٩٧ ٥٤٣ ٢٣٩ جنيه مصري ، كما قامت الشركة بتخفيض الأرباح المرحلة خلال الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ بأثر التسويات التي لم تقم بإثباتها خلال الفترات السابقة والبالغ إجماليها ١٨١ ٣٤٧ ٨ جنيه مصري ، وتم عرض أثر تلك التسويات على الأرباح المرحلة كما يلي:-

٣٠ سبتمبر 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 الائتمانية المتوقعة
(٢١٤ ٩٩٢ ١٢٩)	تسويات على الأرباح المرحلة
(٢١ ٥٧٥ ٧٥٤)	رصيد الأرباح المرحلة في ١ يوليو ٢٠٢١ بعد التعديل
٢٠ ٠٠٠ ٢٤٥	يخصم: إحتياطيات عن أرباح العام ٢٠٢١/٢٠٢٠
(١٨ ٠١٥ ٠٨٠)	يخصم توزيعات أرباح العام ٢٠٢١/٢٠٢٠
(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)	تسويات على الأرباح المرحلة
(٨ ٣٤٧ ١٨١)	رصيد الأرباح المرحلة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣
٦٤ ٢٩٠ ٨٤٧	

٣٦- توزيعات الأرباح الدورية

بناء على قرار الجمعية العامة العادية المنعقدة في ١٧ ديسمبر ٢٠٢٢ ، فقد تقرر توزيع أرباح دورية بقيمة ٢٣٠ ٨٥٦ ٣٢٩ جنيه مصري وفقاً للقوائم المالية الدورية المعدلة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ وكذا تدعيم الإحتياطيات بمبلغ ٢٨٢ ٢٨٢ ٤٩ جنيه مصري كنتيجة لذلك التوزيع . مع العلم انه لا توجد توزيعات دورية خلال الفترة الحالية .

٣٧- نصيب السهم الاساسي من صافي ارباح (خسائر) الفترة :

عن الفترة المالية المنتهية في	عن الثلاثة أشهر المنتهية في			
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
٨٠٧٨ ١٠٤	٦٥٢ ٩٩٢ ٢٧٠	(١٦ ٥٣٣ ٥٠٤)	١١ ٧٢٧ ٨٥٣	١١ ٧٢٧ ٨٥٣
١ ٣٣٥ ٠٨٥ ٢٠٠	١ ٣٣٥ ٠٨٥ ٢٠٠	١ ٣٣٥ ٠٨٥ ٢٠٠	١ ٣٣٥ ٠٨٥ ٢٠٠	١ ٣٣٥ ٠٨٥ ٢٠٠
٠,٠٠٦	٠,٤٩	(٠,٠٢)	٠,٠١	٠,٠١

*ترجع الزيادة في العائد على السهم خلال الفترة السابقة عن الفترة الحالية نتيجة المبيعات المحققة خلال الفترة السابقة الناتجة عن بيع قطعت ارض بمساحة ٢٤٣ فدان بقيمة ١,٤٨ مليار جنيه بالإضافة الى طول الفترة المحتسب عنها العائد للفترة السابقة عن الفترة الحالية.

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
تابع إيضاحات متممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣
(جميع المبالغ بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣٨- الموقف الضريبي

أولاً: ضريبة أرباح شركات الأموال

- آخر إقرار ضريبي تم سداده عن العام المالي المنتهي في ٢٠٢٢/١٢/٣١، وتم السداد و باقي المبلغ ٨٥ مليون جنية و يتم سدادها على دفعات.
- ملفات تحت الفحص:
- أ- السنوات الضريبية من ٢٠١٤/٧/١ حتى ٢٠١٧/٦/٣٠ تم عمل إعتراض 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 تم الاخطار بالفحص و اعادة الفحص للسنوات من ٢٠٢٠/٧/١ حتى ٢٠٢٢/١٢/٣١ لم يتم اخطار بالفحص..
- 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 بتاريخ ٣٠/٦/٢٠٢٠ وتم سداد الفروق الضريبية.

ثالثاً: 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.

رابعاً: ضريبة كسب العمل

- يتم سداد الضريبة شهرياً وتقدم الإقرارات الربع سنوية في المواعيد المحددة طبقاً للقانون.
- الشركة تحت الفحص من ٢٠١٥/٧/١ حتى ٢٠١٩/١٢/٣١ تم الفحص وتم سداد الفروق الضريبية ومن ١/١/٢٠٢٠ حتى ٢٠٢٢/١٢/٣١ لم يتم الاخطار بالفحص

خامساً: 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 هليوبوليس 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 بهليوبوليس الجديدة وصدر قرار لجنة الطعن بتخفيض القيمة الإيجارية بنسبة ٧٥٪.

سادساً: 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- إيضاحات قائمة التدفقات النقدية

- يتضمن رصيد النقدية بالقائمة مبلغ ٤٠٠.٠٥٩ ٢٨٩ جنيهاً وهو عبارة عن ودائع بقيمة اجماليه ١٧٥ مليون جنية منها ١٣٠ مليون تخص الشركة وهى عبارة عن ٣٠ مليون جنية بنك القاهرة ضمان القرض و ١٠٠ مليون طرف بنك سايب صمان السحب على المكشوف.
- ٤٥ مليون تخص ودايع صيانة وهى كالاتى .

١- ٢٥ مليون طرف بنك الاستثمار

٢- ٢٠ مليون طرف بنك سايب

بالاضافه الى ارصده جارية بالبنوك ١٣٥ ٢٦١ ١١٨ جنيهاً ومبلغ نقديه بالصندوق مضافا اليها السلف المستديمة ٥٠٨ ٤٠٧ جنيهاً هذا وقد تكون مخصص خسائر ائتمانية للنقدية بمبلغ ٧٨٨ ٣٣١ ٤ جنيهاً ليصبح رصيد النقدية بالبنوك والصندوق قبل المخصص ٩٤٦ ٧٣١ ٢٩٣ جنيهاً.

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
تابع إيضاحات متممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣
(جميع المبالغ بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

* أحداث هامة ولاحقة

- خلال شهر فبراير ٢٠٢٢ ونظرا للأحداث السياسية التي أدت إلى اندلاع الحرب بين كلاً من دولتي روسيا وأوكرانيا الأمر الذي أدى 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. وتري 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 للعمليات الأجنبية مقابل الجنيه المصري وذلك باستخدام نظام مرن لسعر الصرف يعتمد على العرض والطلب والذي ترتب عليه زيادة جوهريّة في أسعار صرف العملات الأجنبية 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 ٣٠٠ نقطة أساس خلال عام ٢٠٢٣ ليصل إلى ١٩,٢٥٪، ٢٠,٢٥٪، ١٩,٧٥٪ على الترتيب، كما تم رفع سعر الائتمان والخصم بواقع ٣٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ١٩,٧٥٪.
- بتاريخ ٧ أكتوبر ٢٠٢٣ قررت لجمعية العامة العادية بالموافقة علي بيع أرض هليوبارك المدرجة ضمن مخزون الأراضي للشركة والبالغ مساحتها ١٦٩٥ فدان بالقاهرة الجديدة بالأمر المباشر لصالح الهيئة القومية للتأمين الاجتماعي وتم توقيع العقد النهائي بتاريخ ٣١ أكتوبر ٢٠٢٣.
- إصدارات جديدة وتعديلات علي معايير المحاسبة المصرية
- بتاريخ ٦ مارس ٢٠٢٣ صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٨٨٣) لعام ٢٠٢٣ بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة، وفيما يلي ملخص لأهم هذه التعديلات :

المعايير الجديدة او التي تم إعادة إصدارها	ملخص لأهم التعديلات	التأثير المحتمل على القوائم المالية	تاريخ التطبيق
معيار المحاسبة المصري رقم (١٠) المعدل ٢٠٢٣ "الأصول الثابتة وإهلاكاتها" ومعيار المحاسبة المصري رقم (٢٣) المعدل ٢٠٢٣ "الأصول غير الملموسة".	١- تم إعادة اصدار هذه المعايير في ٢٠٢٣، حيث تم السماح باستخدام نموذج إعادة التقييم عند القياس اللاحق للأصول الثابتة والأصول غير الملموسة. - وقد ترتب على ذلك تعديل الفقرات المرتبطة باستخدام خيار نموذج إعادة التقييم ببعض معايير المحاسبة المصرية السارية، وفيما يلي بيان تلك المعايير: - معيار المحاسبة المصري رقم (٥) "السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء". - معيار المحاسبة المصري رقم (٢٤) "ضرائب الدخل". - معيار المحاسبة المصري رقم (٣٠) "القوائم المالية الدورية". - معيار المحاسبة المصري رقم (٣١) "اضمحلال قيمة الأصول". - معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) "عقود التأجير".	تقوم الإدارة في الوقت الحالي بدراسة إمكانيه تغيير السياسة المحاسبية المتبعة واستخدام خيار نموذج إعادة التقييم الوارد بتلك المعايير، وتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية في حاله استخدام ذلك الخيار.	تطبق التعديلات الخاصة بإضافة خيار استخدام نموذج اعاده التقييم على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣، وذلك بأثر رجعي، مع إثبات الأثر التراكمي لتطبيق نموذج إعادة التقييم بشكل أولي بإضافته الي حساب فائض إعادة التقييم بجانب حقوق الملكية في بداية الفترة المالية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق هذا النموذج لأول مره.

المعايير الجديدة او التي تم إعادة إصدارها	ملخص لأهم التعديلات	التأثير المحتمل على القوائم المالية	تاريخ التطبيق
٢- تماشياً مع التعديلات التي تمت على معيار المحاسبة المصري رقم (٣٥) المعدل ٢٠٢٣ "الزراعة" فقد تم تعديل الفقرات (٣)، (٦)، (٣٧) من معيار المحاسبة المصري رقم (١٠) "الأصول الثابتة وإهلاكاتها"، كما تم إضافة الفقرات ٢٢ (أ) و ٨٠ (ج) و ٨٠ (د) الى نفس المعيار، وذلك فيما يتعلق بالنباتات المثمرة.	تقوم الإدارة في الوقت الحالي بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية من تطبيق التعديلات التي تمت على المعيار.	تطبق تلك التعديلات للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣، وذلك بأثر رجعي، مع اثبات الأثر التراكمي للمعالجة المحاسبية للنباتات المثمرة بشكل أولي بإضافته الي رصيد الأرباح أو الخسائر المرحلة في بداية الفترة المالية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق هذه المعالجة لأول مرة.	
- لا يلزم الشركة الإفصاح عن المعلومات الكمية المطلوبة بموجب الفقرة ٢٨ (و) من معيار المحاسبة المصري رقم (٥) للفترة الحالية، وهي فترة القوائم المالية التي يطبق فيها لأول مرة معيار المحاسبة المصري رقم (٣٥) المعدل ٢٠٢٣ ومعيار المحاسبة المصري رقم (١٠) المعدل ٢٠٢٣ فيما يتعلق بالنباتات المثمرة. ولكن يجب الإفصاح عن المعلومات الكمية المطلوبة بموجب الفقرة ٢٨ (و) من معيار المحاسبة المصري رقم (٥) لكل فترة سابقة معروضة.			
- قد تختار الشركة أن تقيس بنداً من بنود النباتات المثمرة بقيمته العادلة في بداية أسبق فترة معروضة في القوائم المالية للفترة التي طبقت فيها الشركة لأول مرة التعديلات الواردة أعلاه وأن تستخدم تلك القيمة العادلة باعتبارها تكلفتها الافتراضية في ذلك التاريخ. ويجب إثبات أي فرق بين القيمة الدفترية السابقة والقيمة العادلة في الرصيد الافتتاحي بإضافته الي حساب فائض إعادة التقييم بجانب حقوق الملكية في بداية أسبق فترة معروضة.			

المعايير الجديدة او التي تم إعادة إصدارها	ملخص لأهم التعديلات	التأثير المحتمل على القوائم المالية	تاريخ التطبيق
معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) المعدل ٢٠٢٣ "الاستثمار العقاري"	١- تم إعادة اصدار هذا المعيار في ٢٠٢٣، حيث تم السماح باستخدام نموذج القيمة العادلة عند القياس اللاحق للاستثمارات العقارية. ٢- وقد ترتب على ذلك تعديل لبعض الفقرات المرتبطة باستخدام خيار نموذج القيمة العادلة ببعض معايير المحاسبة المصرية السارية، وفيما يلي بيان تلك المعايير: - معيار المحاسبة المصري رقم (١) "عرض القوائم المالية" - معيار المحاسبة المصري رقم (٥) "السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء". - معيار المحاسبة المصري رقم (١٣) "أثار التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية" - معيار المحاسبة المصري رقم (٢٤) "ضرائب الدخل" - معيار المحاسبة المصري رقم (٣٠) "القوائم المالية الدورية" - معيار المحاسبة المصري رقم (٣١) "اضمحلال قيمة الأصول" - معيار المحاسبة المصري رقم (٣٢) "الأصول غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع والعمليات غير المستمرة" - معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) "عقود التأجير".	تقوم الإدارة في الوقت الحالي بدراسة إمكانية تغيير السياسة المحاسبية المتبعة واستخدام خيار نموذج القيمة العادلة الوارد بالمعيار، وتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية في حاله استخدام ذلك الخيار.	تطبق التعديلات الخاصة بإضافة خيار استخدام نموذج القيمة العادلة على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣، وذلك بأثر رجعي، مع اثبات الأثر التراكمي لتطبيق نموذج القيمة العادلة بشكل أولي بإضافته السي رصيد الأرباح أو الخسائر المرحلة في بداية الفترة المالية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق هذا النموذج لأول مرة.
معيار المحاسبة المصري رقم (٣٦) المعدل ٢٠٢٣ "التقريب عن وتقييم الموارد التعدينية"	١- تم إعادة اصدار هذا المعيار في ٢٠٢٣، حيث تم السماح باستخدام نموذج إعادة التقييم عند القياس اللاحق لأصول التقييم والتقييم. ٢- تقوم الشركة بتطبيق إما نموذج التكلفة أو نموذج إعادة التقييم لأصول التقييم والتقييم، على أن يتم التقييم بمعرفة خبراء متخصصين في التقييم والتأمين ضمن المقيددين في سجل مخصص لذلك بوزارة البترول، وفي حالة تطبيق نموذج إعادة التقييم (سواء النموذج الوارد في معيار المحاسبة المصري (١٠) "الأصول الثابتة واهلاكاتها" أو النموذج الوارد في معيار المحاسبة المصري (٢٣) "الأصول غير الملموسة") فيجب أن يكون متسقاً مع تبويب الأصول وفقاً للفقرة رقم (١٥) من معيار المحاسبة المصري رقم (٣٦) المعدل ٢٠٢٣.	تقوم الإدارة في الوقت الحالي بدراسة إمكانية تغيير السياسة المحاسبية المتبعة واستخدام خيار نموذج إعادة التقييم الوارد بالمعيار، وتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية في حاله استخدام ذلك الخيار.	تطبق التعديلات الخاصة بإضافة خيار استخدام نموذج اعاده التقييم على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣، وذلك بأثر رجعي، مع إثبات الأثر التراكمي لتطبيق نموذج إعادة التقييم بشكل أولي بإضافته السي حساب فائض إعادة التقييم بجانب حقوق الملكية في بداية الفترة المالية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق هذا النموذج لأول مرة.

المعايير الجديدة او التي تم إعادة إصدارها	ملخص لأهم التعديلات	التأثير المحتمل على القوائم المالية	تاريخ التطبيق
معيار المحاسبة المصري رقم (٣٥) المعدل ٢٠٢٣ "الزراعة"	تم إعادة اصدار هذا المعيار في ٢٠٢٣، حيث تم تعديل الفقرات (١-٥)، و(٨)، و(٢٤)، و(٤٤) وأضافه الفقرات (١٥) - (٥٥ج) و (٦٣)، فيما يخص المعالجة المحاسبية للنباتات المثمرة، (وعدل طبقاً لذلك معيار المحاسبة المصري (١٠) "الأصول الثابتة وإهلاكاتها").	تقوم الإدارة في الوقت الحالي بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية من تطبيق التعديلات التي تمت على المعيار.	تطبق تلك التعديلات للفترة السنواتية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣، وذلك بأثر رجعي، مع اثبات الأثر التراكمي للمعالجة المحاسبية للنباتات المثمرة بشكل أولي بإضافته الي رصيد الأرباح أو الخسائر المرحلة في بداية الفترة المالية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق هذه المعالجة لأول مرة.
معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) "عقود التأمين"	١- يحدد هذا المعيار مبادئ إثبات عقود التأمين الواقعة ضمن نطاق هذا المعيار، ويحدد قياسها وعرضها والإفصاح عنها. ويتمثل هدف المعيار في ضمان قيام الشركة بتقديم المعلومات الملائمة التي تعبر بصديق عن تلك العقود. وتوفر هذه المعلومات لمستخدمي القوائم المالية الأساس اللازم لتقييم أثر عقود التأمين تلك على المركز المالي للشركة وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية. ٢- يحل معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) محل ويلغي معيار المحاسبة المصري رقم ٣٧ "عقود التأمين". ٣- أي إشارة في معايير المحاسبة المصرية الأخرى الي معيار المحاسبة المصري رقم (٣٧) تستبدل الي معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠). ٤- تم اجراء تعديلات بمعايير المحاسبة المصرية التالية لتتوافق مع متطلبات تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) "عقود التأمين"، وهي كما يلي: - معيار المحاسبة المصري رقم (١٠) "الأصول الثابتة وإهلاكاتها". - ومعيار المحاسبة المصري رقم (٢٣) "الأصول غير الملموسة". - معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) "الاستثمار العقاري".	تقوم الإدارة في الوقت الحالي بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية من تطبيق المعيار.	يجب تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) للفترة المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يوليو ٢٠٢٤، وإذا تم تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) لفترة أسبق، فيجب على الشركة الإفصاح عن تلك الحقيقة.

٤٠ - أهم السياسات المحاسبية المتبعة:

(أ) الأصول الثابتة وإهلاكاتها

• الاعتراف والقياس

- يتم الاعتراف بالأصول الثابتة بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الإهلاك ومجمع خسائر اضمحلال.
- وإذا كانت المكونات الجوهرية لبند من بنود الأصول الثابتة لها أعمار إنتاجية مختلفة، فإنه يتم المحاسبة عنها كبنود (مكونات رئيسية) ضمن تلك الأصول الثابتة.
- يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة من استبعاد الأصول الثابتة بالأرباح أو الخسائر.

• التكاليف اللاحقة على الاقتناء

يتم رسملة النفقات اللاحقة على الاقتناء على الأصل فقط إذا كان من المتوقع أن ينشأ عنها تدفق منفعة اقتصادية مستقبلية للشركة.

• الإهلاك

يتم إهلاك قيمة الأصل الثابت القابلة للإهلاك - والتي تتمثل في تكلفة الأصل مخصوماً منها قيمته التخريدية - وفقاً (لطريقه القسط الثابت) وذلك على مدار العمر الإنتاجي المقدر لكل نوع من أنواع الأصول الثابتة، ويتم تحميل الإهلاك على الأرباح أو الخسائر. لا يتم إهلاك الأراضي. وفيما يلي بياناً بمعدل إهلاك الأصول الثابتة خلال الفترة:

المعدل	الأصل
٢-٥ %	مباني
١٠ %	مصاعد
٢٠ %	الات ومعدات نشاط انتاجي
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 قادراً 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 والمعتزف 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 مخصصاً 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 بإعادة شراء الوحدات العقارية والمتمثلة في كافة المبالغ المحصلة مسبقاً من العملاء مضافاً إليها التكاليف الضرورية الأخرى التي تتحملها الشركة في سبيل إعادة الاستحواذ على تلك الوحدات.
- يتم إضافة الاعباء التمويلية المتعلقة بتكلفة اقتناء ارض المشروع علي بند اعمال تحت التنفيذ وذلك بالنسبة للمساحات المؤهلة للرسملة والمتمثلة في المساحات الجاري تجهيزها وتطويرها لتصبح صالحة لبناء الوحدات وذلك باعتبار ان تلك الاعباء التمويلية لا يمكن تجنبها لاقتناء وتجهيز الأرض لتصبح مؤهلة للبناء. ويتم إيقاف رسملة الاعباء التمويلية لكل وحدة عندما يتم الانتهاء من تجهيزها وتسليمها للعملاء حكماً أو فعلياً، ويتم القياس اللاحق لمشروعات التطوير العقاري بالتكلفة أو صافي القيمة الاستردادية أيهما أقل.

(هـ) مخزون وحدات تامة بالتكلفة

يتم إثبات الوحدات التامة المعدة 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 هي عملية بيع :

يجب على الشركة تطبيق المتطلبات اللازمة لتحديد متى يتم إستيفاء إلزام 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 وفقا لأسعار السوق، فيجب على المنشأة إجراء التعديلات الآتية لقياس متحصلات البيع بالقيمة العادلة :

- أ- يجب المحاسبة عن أي نقص في شروط السوق بمثابة دفعة مقدمة من دفعات الإيجار.
- ب- يجب المحاسبة عن أي زيادة عن شروط السوق بمثابة تمويل إضافي مقدم بواسطة المشتري المؤجر للبائع المستأجر.

ج- يجب على المنشأة قياس أي تعديل يحتمل طلبه على أساس ما يمكن تحيده 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 الأصول المالية غير المشتقة بين الفئات التالية: أصول مالية مبنية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق، قروض ومديونيات، وأصول مالية متاحة للبيع.

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

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

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

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

تستبعد الشركة الالتزام المالي عندما ينتهي إما بالتخلص منه أو الغائه أو انتهاء مدته الواردة بالعقد.

يتم عمل مقاصة بين أصل مالي والتزام مالي وعرض صافي المقاصة في الميزانية، وتمتلك الشركة حالياً الحق القانوني القابل للنفذ لإجراء المقاصة بين المبالغ المعترف بها ولديها النية إما لإجراء التسوية على أساس صافي المبالغ أو الاعتراف بالأصل وتسوية الالتزام في أن واحد.

ب- الأصول المالية غير المشتقة - القياس:

الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

يتم تبويب الأصل المالي كمقيم بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا تم تبويبه كأصل محتفظ به لأغراض المتاجرة أو تم تبويبه عند الاعتراف الأولي ليقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، تكلفة المعاملة المرتبطة مباشرة باقتناء أو إصدار الأصل المالي يتم الاعتراف بها مباشرة ضمن الأرباح أو الخسائر عند تكبدها. تقاس الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة متضمنه أي عوائد أو توزيعات أرباح أسهم في الأرباح أو الخسائر.

القروض والمديونيات:

يتم قياس هذه الأصول عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة بالإضافة الى تكلفة المعاملة المرتبطة مباشرة باقتناء أو إصدار الأصل المالي. بعد الاعتراف الأولي، يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

الأصول المالية المتاحة للبيع:

يتم قياس هذه الأصول عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة بالإضافة الى تكلفة المعاملة المرتبطة مباشرة باقتناء أو إصدار الأصل المالي. بعد الاعتراف الأولي، 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 الآخر وتجمع في احتياطي القيمة العادلة، وعن استبعاد هذه الأصول يتم إعادة تبويب الأرباح أو الخسائر المتراكمة المعترف بها ضمن بنود الدخل الشامل الآخر سابقا الى الأرباح أو الخسائر.

ج- الالتزامات المالية غير المشتقة - القياس:

يتم تبويب الالتزام المالي كمقيم بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا تم تبويبه كالتزام محتفظ به لأغراض المتاجرة أو تم تبويبه عند الاعتراف الأولي ليقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، تكلفة المعاملة المرتبطة مباشرة باقتناء أو إصدار الالتزام المالي يتم الاعتراف بها مباشرة ضمن الأرباح أو الخسائر عند تكبدها، تقاس الالتزامات المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة، ويتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة متضمنة أي مصروف فوائد في الأرباح أو الخسائر.

الالتزامات المالية غير المشتقة الأخرى يتم قياسها أولاً بالقيمة العادلة مخصصاً منها أي تكلفة مرتبطة مباشرة باقتناء أو إصدار الالتزام. بعد الاعتراف الأولي، 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 الآخر. ويتم تجميعها في احتياطي تغطية المخاطر. أي جزء غير فعال من التغير في القيمة العادلة يتم الاعتراف به مباشرة ضمن الأرباح أو 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 الاجل والتي تتضمن فوائد تاجيل السداد علي أساس القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المحددة بجدول سداد الأقساط 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 إيرادات الفوائد التي تخص الفترة المالية ضمن بند إيرادات تشغيل أخرى 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 إستخدامها لتسوية هذا الإلتزام، ويمكن عمل تقدير لمبلغ الإلتزام بدرجة يعتمد عليها.
- يتم مراجعة المخصصات في تاريخ المركز المالي وتعديلها (عند الضرورة) وفقاً لأفضل تقدير حال.

(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 وبصودور 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 الأصول غير المالية

- يتم مراجعة قيمة الأصول في تاريخ كل مركز مالي لتقدير ما إذا كان هناك أي مؤشر على إحتمال حدوث إضمحلال في قيمة الأصل وفي حالة وجود مثل ذلك المؤشر يتم تقدير القيمة الاستردادية للأصل المتمثلة في قيمته الاستخدامية أو صافي قيمته البيعية ايهما 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 اصل بذاته، يتم تحديد خسائر الاضمحلال على أساس الفرق بين القيمة الدفترية للاصل 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 الاصل 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 الاصل 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 الاقتراض

يتم رسملة تكلفة الاقتراض المتعلقة مباشرة باقتناء أو إنشاء أو إنتاج أصل مؤهل وتحميلها كجزء من قيمة هذا الأصل عندما يكون متوقعاً أن تتسبب في خلق منافع اقتصادية مستقبلية للمنشأة وتكون هناك إمكانية لقياس التكلفة بشكل يمكن الاعتماد عليه. يتم التوقف عن رسملة تكلفة الاقتراض عندما يتم الإنهاء من جميع الأنشطة الجوهرية اللازمة لإعداد الأصل المؤهل للاستخدام 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. 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 والمحققة 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 الأجور السنوية للعاملين بالشركة. يتم الاعتراف بحصة العاملين في الأرباح كتوزيعات أرباح في قائمة التغير في حقوق الملكية المستقلة وكم التزام خلال الفترة المالية التي قام فيها مساهمي الشركة بإعتماد هذا التوزيع عند إعتمادها من مساهمي الشركة. لا يتم الاعتراف بالتزام لحصة العاملين في الأرباح فيما يخص الأرباح غير الموزعة.

(ق) إثباتات 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 الأجور 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 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 الممنوحة لهذه العقود مقارنة بالكتلة البنائية لكامل المشروع، بالإضافة إلى تحميل هذه العقود بنصيبها من تكلفة المرافق والبنية التحتية لكامل 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 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 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-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 بالبندود التي ادرجت بحقوق الملكية مباشرة ضمن حقوق الملكية.

- الضرائب المؤجلة

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

■ يتم تحديد قيمة الضريبة المؤجلة 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 احتمال 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 الارتباطات 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 أن تبدأ في أول يوليو وتنتهي في يونيو من العام التالي.

وبناءً على ذلك تم عرض أرقام المقارنة خلال الفترة الحالية لقوائم الدخل والدخل الشامل والتدفقات النقدية لتمثل الخمسة عشر شهراً من ١ يوليو ٢٠٢١ حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ نظراً لتغيير السنة المالية للشركة لتبدأ من أول يناير وبالتالي فإن السنة المالية الأولى للشركة لتوفيق الأوضاع تمثل ثمانية عشر شهراً والمنتتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

(ده) إدارة المخاطر المالية

تشمل الأدوات المالية ارصدة المدينون، الدائنون، النقدية وحسابات البنوك والأوعية الإذخارية 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 أو كل إلتزاماتها. وطبقاً لسياسة الشركة يتم الاحتفاظ بالسيولة المناسبة (تتضمن ترتيبات مع البنوك لتسهيلات إضافية) لتخفيض ذلك الخطر إلى الحد الأدنى.

(ب) خطر الائتمان

يتمثل خطر الائتمان 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 الائتمان 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 أسعار صرف العملات الأجنبية من خلال تجنب وجود مركز مكشوف للعملات الأجنبية وذلك لتخفيض هذا الخطر للحد الأدنى.

(د) خطر سعر الفائدة

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

(هـ) إدارة رأس المال

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