

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير

(شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية الدورية المجمعة

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

وتقرير الفحص المحدود عليها

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
القوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

رقم الصفحة	المحتويات
	تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المجمعة
١	قائمة المركز المالي المجمع
٢	قائمة الدخل المجمع
٣	قائمة الدخل الشامل المجمع
٤	قائمة التغير في حقوق الملكية المجمع
٥	قائمة التدفقات النقدية المجمع
٢٩ - ٦	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمع
٤٣ - ٣٠	أهم السياسات المحاسبية المطبقة

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

٨٧ شارع رمسيس - القاهرة - مصر

ت: ٢٣١٠٠ ٣١٣٢٣٣٣٤٠

ت: ٢٥٧٤ ٤٨١٠

ت: ٢٥٧٧٠٧٨٥

info@bakertillyeg.com

www.bakertillyeg.com

## تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المجمعة

إلى السادة/ رئيس وأعضاء مجلس إدارة شركة المصريين للاسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

### المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي المجمعة المرفقة لشركة المصريين للاسكان والتنمية والتعمير "شركة مساهمة مصرية" في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ وكذا القوائم المجمعة للدخل والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن السنة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى. وإدارة الشركة هي المسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية الدورية المجمعة والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وتتحصر مسؤوليتنا في التوصل إلى إستنتاج على هذه القوائم المالية الدورية المجمعة في ضوء فحصنا المحدود لها.

### نطاق الفحص المحدود

قمنا بفحصنا المحدود طبقاً للمعيار المصري لمهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠) "الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية لمنشأة والمؤدى بمعرفة مراقب حساباتها". ويشمل الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المجمعة عمل إستفسارات - بصورة أساسية من الأشخاص المسؤولين بالشركة عن الأمور المالية والمحاسبية - وتطبيق إجراءات تحليلية، وغيرها من إجراءات الفحص المحدود الأخرى. ويقال الفحص المحدود جوهرياً في نطاقه عن عملية المراجعة التي تتم طبقاً لمعايير المراجعة المصرية، وبالتالي فإن أعمال الفحص المحدود قد لا تمكنا من الحصول على تأكيدات بجميع الأمور الهامة التي قد يمكن إكتشافها من خلال عملية المراجعة، وعليه فنحن لا نبيدي رأي مراجعة على هذه القوائم المالية الدورية المجمعة.

### الاستنتاج

وفي ضوء فحصنا المحدود، لم ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المجمعة المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح في -جميع جوانبها الهامة- عن المركز المالي المجمع لشركة المصريين للاسكان والتنمية والتعمير في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ وعن أدائها المالي المجمع وتدفقاتها النقدية المجمعة عن السنة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

مراقب الحسابات

حسن بسيوني البشة

سجل مراقبي حسابات الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٩٨)

BT محمد هلال و وحيد عبد الغفار

محاسبون قانونيون ومستشارون



القاهرة في ١٠ أغسطس ٢٠٢٢

(جميع المبالغ بالجنيه المصري)

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢		
			<b>الأصول</b>
			<b>الأصول غير المتداولة</b>
			أصول ثابتة
٧٣٦ ٦٤٤	٣ ٣٠١ ٦٢٠	(١٧)	مشروعات تحت التنفيذ
١٨٤ ٧٦٢ ٨٣٩	١٩٤ ١٦٦ ٧٧٥	(١٨)	إستثمارات عقارية
٣١٠ ٩٠٥ ٢٠٧	٣٠٩ ٥٥٥ ١٧٧	(١٩)	إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال النخل الشامل
٧٧ ٤٥٠ ٩٩٥	٧٧ ٤٤٩ ٧٦٦	(٢٠)	إستثمارات مالية في شركات شقيقة
١٣٧ ٨٦٩ ١٦٢	١٣٧ ٦٣١ ٩٥١	(٢١)	مستحق علي الأطراف ذات العلاقة
٧١ ٦٠٤ ٢٦٤	٧٤ ٩٣١ ٣٣٨	(١-٣٢)	<b>إجمالي الأصول غير المتداولة</b>
٧٨٣ ٣٢٩ ١١١	٧٩٧ ٠٣٦ ٦٢٧		<b>الأصول المتداولة</b>
			وحدات جاهزة للبيع
١٧٣ ٨٥٩	١٧٣ ٨٥٩	(١١)	مستحق علي الأطراف ذات العلاقة
٤ ٤٦١ ٧٠٤	٧ ٣٤٢ ٠٨٨	(٢-٣٢)	عملاء وأوراق قبض
٤ ٦٨٢ ٤٧٦	٤ ٤٦٨ ١٣٣	(١٢)	إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٧ ٤٠٨ ٦٣٦	٧ ٧٦٠ ٨٨٦	(١٣)	مديون وأرصدة مدينة أخرى
٧ ٤٨٨ ٤١٤	٧ ٨٣٧ ٤٦٥	(١٤)	ودائع خاصة بصيانة مجمع الفيلات
٧ ٠٥٨ ٦٦٦	٥ ٦٦٩ ٩٢٨	(١٥)	تفدية وما في حكمها
٣٧ ٠٠٣ ٢٧٠	٢٠ ٩٥١ ٩٣٤	(١٦)	<b>إجمالي الأصول المتداولة</b>
٦٨ ٢٧٦ ٩٨٥	٥٤ ٢٠٤ ٢٩٣		<b>إجمالي الأصول</b>
٨٥١ ٦٠٦ ٠٩٦	٨٥١ ٢٤٠ ٩٢٠		<b>حقوق الملكية</b>
			رأس المال المصدر والمدفوع
٢٦٤ ٠٠٠ ٠٠٠	٢٦٤ ٠٠٠ ٠٠٠	(٢٢)	إحتياطي قانوني
٧١ ٢٦٥ ٦٠٤	٧٣ ١٧٢ ٩٥٤	(٢٣)	إحتياطي القيمة العادلة - إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال النخل الشامل
( ١١ ٩٠٠ )	( ١٣ ١٢٩ )	(٢٤)	أرباح مرحلة
١١٦ ٠٩٦ ٢٩٥	١١١ ٤٨٢ ١٤٦		<b>اجمالي حقوق ملكية الشركة الأم</b>
٤٥١ ٣٤٩ ٩٩٩	٤٤٨ ٦٤١ ٩٧١		الحقوق غير المسيطرة
٢٠٠ ١٦٥ ٠٨٧	٢٠٨ ٢٧٦ ٠٩٥	(٢٥)	<b>اجمالي حقوق الملكية</b>
٦٥١ ٥١٥ ٠٨٦	٦٥٦ ٩١٨ ٠٦٦		<b>الإلتزامات</b>
			<b>الإلتزامات غير المتداولة</b>
٥ ٧٧٠ ٧١٤	٥ ٥٣٤ ٤٢٢	(٢-٩)	إلتزامات ضريبية مؤجلة
٧٦ ٧٧٥ ٠١٤	٦٤ ٣٨٩ ٩٩١	(٢٧)	موردين ومقاولون وأوراق الدفع
٥ ٤٢٥ ٦٩٨	٤ ٣٦٤ ٦٩٨	(٢٩)	دائون وأرصدة دائنة أخرى
٨٧ ٩٧١ ٤٢٦	٧٤ ٢٨٩ ١١١		<b>إجمالي الإلتزامات غير المتداولة</b>
			<b>الإلتزامات المتداولة</b>
١٨ ٨٠٦ ٤٧٣	٢٤ ٣٨٨ ٦٨١	(٢٦)	تسهيلات إئتمانية
٢٣ ٨٤٥ ٤٧٩	٢٥ ٨٧٥ ٣٧٤	(٢٧)	موردين ومقاولون وأوراق الدفع
٧ ٠٥٨ ٦٦٦	٥ ٦٦٩ ٩٢٨	(٢٨)	دائون صيانة مجمع الفيلات
٤٨ ٤١٢ ٩٦٥	٥٢ ٢٤٠ ٤٤٦	(٢٩)	دائون وأرصدة دائنة أخرى
٨ ٥٧٥ ٩٩٣	٣ ٩٦٤ ٦٥١	(١-٩)	إلتزامات ضريبية الدخل الجارية
٢٤٨ ٤٦١	٢ ٧٢٣ ٠٧٦	(٣-٣٢)	مستحق للأطراف ذات العلاقة
٥ ١٧١ ٥٨٧	٥ ١٧١ ٥٨٧	(٣٠)	مخصص مطالبات
١١٢ ١١٩ ٥٨٤	١٢٠ ٠٣٣ ٧٤٣		<b>إجمالي الإلتزامات المتداولة</b>
٢٠٠ ٠٩١ ٠١٠	١٩٤ ٣٢٢ ٨٥٤		<b>إجمالي الإلتزامات</b>
٨٥١ ٦٠٦ ٠٩٦	٨٥١ ٢٤٠ ٩٢٠		<b>إجمالي حقوق الملكية والإلتزامات</b>

الإيضاحات و السياسات المرفقة من صفحة (٦) الى صفحة (٤٣) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.

تقرير المصنف المحدود مرفق

رئيس مجلس الإدارة  
أ.د. إبراهيم فوزي

العضو المنتدب للشؤون المالية والإدارية  
أ/ محمد يحيى

عن الثلاثة أشهر المنتهية في		عن الستة أشهر المنتهية في		إيضاح	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢		
١٧ ٢٠٢ ٥٤٢	٢٠ ١٩٢ ٨٤٨	٣٤ ٥٩٢ ٥٨٨	٣٤ ٩٦٢ ٢٤٧	(٣)	إيرادات النشاط
(٤ ٧٧٥ ٦٩٧)	(٥ ١٢٦ ٤٠١)	(٨ ٢٨٢ ٠٠٧)	(٩ ٧٤٦ ٤٦٤)	(٤)	تكلفة النشاط
١٢ ٤٢٦ ٨٤٥	١٥ ٠٦٦ ٤٤٧	٢٦ ٣١٠ ٥٨١	٢٥ ٢١٥ ٧٨٣		مجموع الربح
٨٩ ٢٩٨	٥٦ ٥٧٩	١١٦ ٤٩١	٦٣ ١٥٨		إيرادات أخرى
٢٩ ٦١٦	( ١٧٢ ٩٨٠)	٢٤ ٩٩٣	( ١٦٦ ٣٥٣)	(١٠-١)	(عبء) رد خسائر إئتمانية متوقعة
(٢ ٦٧٠ ٨١٩)	(٣ ٩١٣ ٢٤٠)	(٤ ٧٥١ ٨٤٢)	(٧ ٨٢٢ ٢٦٣)	(٦)	مصروفات عمومية وإدارية
( ١٥٢ ٤٦٤)	( ٢٢٣ ٩٣٧)	( ٤٥٦ ١١٥)	( ٤٤٦ ٨٧٢)		بدلات حضور ومكافآت مجلس الإدارة
(٩٩ ٨٧٢)	(٢١٩ ٣١٤)	( ٢٠٠ ٠٢٧)	( ٣٥٧ ٨٥٢)	(١٧)	إهلاك أصول ثابتة
(٧٥٠ ٠٠٠)	(١ ٢٠٠ ٠٠٠)	(١ ٠٠٠ ٠٠٠)	(٢ ١٠٠ ٠٠٠)	(٣٠)	مخصص مطالبات
٣١٣ ٠٦١	١٨١ ١٣٧	٦١٦ ٦٣٦	٣٥٢ ٢٥٠	(٥)	صافي الدخل من إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٩ ١٨٥ ٦٦٥	٩ ٥٧٤ ٦٩٢	٢٠ ٦٦٠ ٧١٧	١٤ ٧٣٧ ٨٥١		نتائج أنشطة التشغيل
( ٥٢٤ ٣١٨)	٢٩٨ ٨٢٤	(١ ٣٤٢ ٦٠٨)	٩١٠ ٢٣٠	(٧)	التكاليف التمويلية - بالصافي
٦١١	--	٦١١	--		أرباح رأسمالية
( ٣٢٨ ٤٥٠)	( ٢٦١ ٤٢٩)	( ٦١٢ ٩٣٣)	( ٣٨٠ ٦٦٩)		خسائر إستثمارات في شركات يتم المحاسبة عنها بطريق حقوق الملكية
٨ ٣٣٣ ٥٠٨	٩ ٦١٢ ٠٨٧	١٨ ٧٠٥ ٧٨٧	١٥ ٢٦٧ ٤١٢		صافي الأرباح قبل الضرائب
(١ ٧٤٦ ٦١٢)	(٢ ٦٥٤ ٥٧٨)	(٤ ٣٢٤ ٨٧١)	(٣ ٧٢٨ ٣٥٩)	(٣-٩)	ضريبة الدخل
٦ ٥٨٦ ٨٩٦	٦ ٩٥٧ ٥٠٩	١٤ ٣٨٠ ٩١٦	١١ ٥٣٩ ٠٥٣		صافي أرباح الفترة
					يوزع كما يلي :-
٤ ٠٠٨ ٣٢٨	١ ٣٢٣ ٤١٢	٦ ٥٢٠ ٨٤١	١ ٤٦٨ ٧٠٩		نصيب الشركة الأم
٢ ٥٧٨ ٥٦٨	٥ ٠٨٤ ٠٢٢	٧ ٨٦٠ ٠٧٥	١٠ ٠٧٠ ٣٤٤		الحقوق غير المسيطرة
٦ ٥٨٦ ٨٩٦	٦ ٩٥٧ ٥٠٩	١٤ ٣٨٠ ٩١٦	١١ ٥٣٩ ٠٥٣		
٠,٠٠٤	٠,٠٠١	٠,٠٠٦	٠,٠٠١	(٨)	نصيب السهم في الأرباح

الإيضاحات و السياسات المرفقة من صفحة (٦) الى صفحة (٤٣) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.

عن الثلاثة أشهر المنتهية في		عن الستة أشهر المنتهية في		
٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	
٦ ٥٨٦ ٨٩٦	٦ ٩٥٧ ٥٠٩	١٤ ٣٨٠ ٩١٦	١١ ٥٣٩ ٠٥٣	صافي أرباح الفترة
١٢ ١١٣	( ١٢ ١٩٥)	١٦ ٦٣٤	( ١ ٢٢٩)	بنود الدخل الشامل الأخر
١٢ ١١٣	( ١٢ ١٩٥)	١٦ ٦٣٤	( ١ ٢٢٩)	صافي التغير بالقيمة العادلة - إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
٦ ٥٩٩ ٠٠٩	٦ ٩٤٥ ٣١٤	١٤ ٣٩٧ ٥٥٠	١١ ٥٣٧ ٨٢٤	مجموع بنود الدخل الشامل الأخر عن الفترة
				إجمالي الدخل الشامل عن الفترة
٣ ٠٢٠ ٤٤١	١ ٨٦١ ٢٩٢	٦ ٥٣٧ ٤٧٥	١ ٤٦٧ ٤٨٠	يوزع كما يلي:
٣ ٥٧٨ ٥٦٨	٥ ٠٨٤ ٠٢٢	٧ ٨٦٠ ٠٧٥	١٠ ٠٧٠ ٣٤٤	نصيب الشركة الأم
٦ ٥٩٩ ٠٠٩	٦ ٩٤٥ ٣١٤	١٤ ٣٩٧ ٥٥٠	١١ ٥٣٧ ٨٢٤	الحقوق غير المسيطرة

الإيضاحات و السياسات المرفقة من صفحة (٦) الى صفحة (٤٣) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.

الإجمالي	الحقوق غير المسيطرة	صافي حقوق ملكية الشركة الأم	سهم خريزة	الإجمالي	أرباح مبردة	إجمالي القيمة المضافة - استثمارات مالية بالقيمة المضافة من خلال الدخل الشامل	إجمالي قانوني	رأس المال المدفوع	إجمالي	بنود الدخل الشامل	
										التغير في القيمة المضافة - عسكرة من خلال الدخل الشامل	التغير في القيمة المضافة - عسكرة من خلال الدخل الشامل
٥٦١ ٩٢٥ ٦٢٣	١٨٤ ٥٤٥ ٩١٦	٣٧٧ ٣٧٩ ٧٠٧	( ٧ ٨٠١ ٤٦٢ )	٣٨٥ ١٨١٠٠٠٠	٧٧ ٣٥٩ ٨٤٤	( ١٧ ٤٦٦ )	٦٧ ٨٣٨ ٦٩١	٢٤٠٠٠٠٠٠٠	٢٤٠٠٠٠٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ (كما سبق إصدارها)	
( ١٨٢ ٧١٣ )	( ٨١ ٦٩٩ )	( ١٠١٠١٤ )	—	( ١٠١٠١٤ )	( ١٠١٠١٤ )	—	—	—	—	أثر تطبيق معيار رقم ٤٧ الأرباح المالية	(٢٠١٠)
٥٦١ ٧٤٢ ٩١٠	١٨٤ ٤٦٤ ٢١٧	٣٧٧ ٢٧٨ ٦٩٣	( ٧ ٨٠١ ٤٦٢ )	٣٨٥ ٨٠٠٠٠٠	٧٧ ٢٥٨ ٨٣٠	( ١٧ ٤٦٦ )	٦٧ ٨٣٨ ٦٩١	٢٤٠٠٠٠٠٠٠	٢٤٠٠٠٠٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ (بعد التعديل)	
١٤ ٣٨٠ ٩١٦	٧ ٨٦٠ ٠٧٥	٦ ٥٢٠ ٨٤١	—	٦ ٥٢٠ ٨٤١	٦ ٥٢٠ ٨٤١	—	—	—	—	بنود الدخل الشامل	
١٦ ٦٣٤	—	١٦ ٦٣٤	—	١٦ ٦٣٤	—	١٦ ٦٣٤	—	—	—	صافي أرباح الفترة	
١٤ ٣٩٧ ٥٥٠	٧ ٨٦٠ ٠٧٥	٦ ٥٢٧ ٤٧٥	—	٦ ٥٣٧ ٤٧٥	٦ ٥٢٠ ٨٤١	١٦ ٦٣٤	—	—	—	التغير في القيمة المضافة - عسكرة من خلال الدخل الشامل	
—	—	—	—	—	( ٣ ٤٢٦ ٩١٣ )	—	٣ ٤٢٦ ٩١٣	—	—	مطلوبات مع مساهمي الشركة	
—	—	—	—	—	( ٢٤٠٠٠٠٠٠ )	—	—	٢٤٠٠٠٠٠٠٠	—	المطلوبات مع مساهمي الشركة	
( ١٠ ٦٦٥ ٠٩٩ )	( ١ ٧١٣ ٩٦٦ )	( ٨ ٤٥١ ١٣٣ )	—	( ٨ ٤٥١ ١٣٣ )	( ٨ ٤٥١ ١٣٣ )	—	—	—	—	المطلوبات مع مساهمي الشركة	
٤٥ ٧٠١ ٧٢٨	—	٤٥ ٧٠١ ٧٢٨	٧ ٨٠١ ٤٦٢	٣٧ ٩٠٠ ٢٦٦	٣٧ ٩٠٠ ٢٦٦	—	—	—	—	زيادة رأس المال المدفوع	
( ٣٦٠١٠ )	—	( ٣٦٠١٠ )	—	( ٣٦٠١٠ )	( ٣٦٠١٠ )	—	—	—	—	توزيعات المعلنين ومجلس إدارة	
٣٥ ٥٠٠ ٦١٩	( ١ ٧١٣ ٩٦٦ )	٣٧ ٢١٤ ٥٥٥	٧ ٨٠١ ٤٦٢	٢٩ ٤١٣ ٢٢٣	١ ٩٨٦ ٢١٠	—	٣ ٤٢٦ ٩١٣	٢٤٠٠٠٠٠٠٠	٢٤٠٠٠٠٠٠٠	إجمالي المطلوبات مع مساهمي الشركة	
٦١١ ٦٤١ ٠٧٩	١٩٠ ٦١٠ ٣٢٦	٤٢١ ٠٢٠ ٧٥٣	—	٤٢١ ٠٢٠ ٧٥٣	٨٥ ٧٦٥ ٩٨١	( ٨٣٢ )	٧١ ٦٦٥ ٦٠٤	٢٦٤ ٠٠٠٠٠٠٠	٢٦٤ ٠٠٠٠٠٠٠	الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢١	
٦٥١ ٥٦٥ ٠٨٦	٢٠٠ ٦٦٥ ٠٨٧	٤٥١ ٢٤٩ ٩٩٩	—	٤٥١ ٢٤٩ ٩٩٩	١١٦ ٠٩٦ ٢٤٥	( ١١ ٩٠٠ )	٧١ ٦٦٥ ٦٠٤	٢٦٤ ٠٠٠٠٠٠٠	٢٦٤ ٠٠٠٠٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢	
١١ ٥٢٩ ٠٥٣	١٠٠٠٧٠ ٢٤٤	١ ٤٦٨ ٧٠٩	—	١ ٤٦٨ ٧٠٩	١ ٤٦٨ ٧٠٩	—	—	—	—	بنود الدخل الشامل	
( ١ ٢٢٩ )	—	( ١ ٢٢٩ )	—	( ١ ٢٢٩ )	—	( ١ ٢٢٩ )	—	—	—	صافي أرباح الفترة	
١١ ٥٢٧ ٨٢٤	١٠٠٠٧٠ ٢٤٤	١ ٤٦٧ ٤٨٠	—	١ ٤٦٧ ٤٨٠	١ ٤٦٨ ٧٠٩	( ١ ٢٢٩ )	—	—	—	التغير في القيمة المضافة - عسكرة من خلال الدخل الشامل	
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	إجمالي الدخل الشامل	
( ٦ ٧٧٨ ٢٠٠ )	( ١ ٤٥٩ ٢٣٦ )	( ٤ ٣١٨ ٩٦٤ )	—	( ٤ ٣١٨ ٩٦٤ )	( ١ ٩٠٧ ٣٥٠ )	—	١ ٩٠٧ ٣٥٠	—	—	مطلوبات مع مساهمي الشركة	
١٤٣ ٤٥٦	—	١٤٣ ٤٥٦	—	١٤٣ ٤٥٦	( ٤ ٣١٨ ٩٦٤ )	—	—	—	—	المطلوبات مع مساهمي الشركة	
( ٦ ١٣٤ ٨٤٤ )	( ١ ٤٥٩ ٢٣٦ )	( ٤ ١٧٥ ٥٠٨ )	—	( ٤ ١٧٥ ٥٠٨ )	( ٦ ٠٨٧ ٨٥٨ )	—	١ ٩٠٧ ٣٥٠	—	—	توزيعات المعلنين ومجلس إدارة	
٦٥٦ ٩١٨ ٠٦٦	٢٠٨ ٢٧٦ ٠٩٥	٤٤٨ ٦٤١ ٩٧١	—	٤٤٨ ٦٤١ ٩٧١	١١٦ ٤٨٢ ١٤٦	( ١٣ ١٢٩ )	٧٢ ١٧٢ ٩٥٤	٢٦٤ ٠٠٠٠٠٠٠	٢٦٤ ٠٠٠٠٠٠٠	إجمالي المطلوبات مع مساهمي الشركة	
										الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢	

الإيجاعات و الصيانات المرفقة من صفحة (٢١) الى صفحة (٢٦) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المجمعة وفقاً لمبدأ

عن الفترة المالية المنتهية في		إيضاح	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢		
١٨ ٧٠٥ ٧٨٧	١٥ ٢٦٧ ٤١٢		التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
			صافي ربح الفترة قبل الضرائب
			ويتم تسويته كما يلي :
٢٠٠ ٠٢٧	٣٥٧ ٨٥٢	(١٧)	إهلاك أصول ثابتة
( ٢٤ ٩٩١)	١٦٦ ٣٥٣	(١٠ - ١)	(عبء) رد خسائر إنتمانية متوقعة
( ٦١١)	---		أرباح رأسماليه
١ ٥٩٣ ٧٠٥	١ ٦٠٦ ٥٣٠	(١٩)	إهلاك الإستثمارات العقارية
١ ٠٠٠ ٠٠٠	٢ ١٠٠ ٠٠٠	(٣٠)	مخصص مطالبات
٦١٢ ٩٣٣	٣٨٠ ٦٦٩		خسائر إستثمارات في شركات يتم المحاسبة عنها بطريق حقوق الملكية
( ١٥٢ ٤٩٢)	( ٨٨٨ ٢٦٧)	(٧)	صافي إيراد فوائد
<u>٢١ ٩٣٤ ٣٥٨</u>	<u>١٨ ٩٩٠ ٥٤٩</u>		
			التغير في:
٢ ١٣٢ ٧٠١	٢١٦ ٧٣٨		عملاء و أوراق قبض
( ٤٣ ٦٩٠ ٤٤٣)	( ١٤ ٧٣٥ ٨٠٩)		مستحق علي الأطراف ذات العلاقة
٦ ٥٤٣ ٢٠٦	٤٣٦ ٧٥٧		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
---	٤ ٠٦ ٨٦٤		عملاء دفعات مقدمة
٣٨ ٠٠٦ ٧١٣	( ١٠ ٣٥٥ ١٢٨)		موردون ومقاولون وأوراق دفع
( ٦٤٩ ٢٤٥)	( ٣ ٣٦٠ ٣٩٦)		دائنون وأرصدة دائنة أخرى
( ١ ٠٠٠ ٠٠٠)	( ٢ ١٠٠ ٠٠٠)	(٣٠)	المستخدم من مخصص مطالبات
( ١٠ ١٦٥ ٠٩٩)	( ٦ ٢٧٨ ٣٠١)		توزيعات أرباح العاملين ومجلس الإدارة
٢٠٠ ٠٠٠	١٠ ٩٥٣ ٧٩٧		مستحق للأطراف ذات العلاقة
<u>١٣ ٣١٢ ١٩١</u>	<u>( ٢ ١٧٤ ٩٢٩)</u>		النقدية (المستخدمة في ) الناتجة من أنشطة التشغيل
( ٥ ٤٢٣ ١٤٦)	( ٧ ٢٨٦ ٦٠٦)	(٩ - ١)	ضريبة الدخل المسدده
<u>٧ ٨٨٩ ٠٤٥</u>	<u>( ٩ ٤٦١ ٥٣٥)</u>		صافي النقدية (المستخدمة في ) الناتجة من أنشطة التشغيل
			التدفقات النقدية من أنشطة الإستثمار
( ٤٤ ٠٤٧ ٥٨٧)	( ١٢ ٣٢٦ ٧٦٢)		مدفوعات لشراء أصول ثابتة ومشروعات تحت التنفيذ
---	( ٢٥٦ ٥٠٠)		مدفوعات للاستثمارات العقارية
٤٥ ٧٠١ ٧٢٨	---		متحصلات بيع أسهم خزينة
( ١ ٠٠٠ ٠٠٠)	---		مدفوعات لشراء أستثمارات في شركات شقيقة
٥٢١ ٠٤٠	٩٠٦ ٢٣٤		إيراد فوائد محصلة
<u>١ ١٧٥ ١٨١</u>	<u>( ١١ ٦٧٧ ٠٢٨)</u>		صافي النقدية (المستخدمة في ) الناتجة من أنشطة الاستثمار
			التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
٢٢ ٧٢٠ ٤٤١	٥ ٥٨٢ ٢٠٨		متحصلات - مدفوعات من تسهيلات إنتمانية
( ٣٦٧ ٠٤٨)	( ١٧ ٩٦٧)		فوائد تسهيلات إنتمانية مدفوعه
<u>٢٢ ٣٥٣ ٣٩٣</u>	<u>٥ ٥٦٤ ٢٤١</u>		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التمويل
			صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال الفترة
٣١ ٤١٧ ٦١٩	( ١٥ ٥٧٤ ٣٢٢)		النقدية وما في حكمها في أول الفترة
٢٢ ١٢٩ ٣٦٦	٤٤ ٤٥٤ ٤٨٨		النقدية وما في حكمها في آخر الفترة
<u>٥٣ ٥٤٦ ٩٨٥</u>	<u>٢٨ ٨٨٠ ١٦٦</u>	(١٦ - ١)	

الإيضاحات و السياسات المرفقة من صفحة (٦) الى صفحة (٤٣) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.



شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢  
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١- نبذة عن الشركة

١-١ معلومات عن الشركة

- تأسست شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير - شركة مساهمة مصرية - بقرار وزير الإقتصاد والتجارة الخارجية رقم ١٤٧ لسنة ١٩٨٦ طبقاً لأحكام قانون الإستثمار رقم ٤٣ سنة ١٩٧٤.
- وافقت الهيئة العامة للإستثمار بتاريخ ١٩/١/١٩٩٣ على تحويل الشركة للعمل وفقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١.
- تم قيد الشركة بالسجل التجاري بمحافظة القاهرة تحت رقم ٧٦٧٤١ بتاريخ ٢٤/٩/٢٠١٤.
- رئيس مجلس إدارة الشركة -الأستاذ الدكتور/ إبراهيم فوزي.
- أسهم الشركة مقيدة في البورصة المصرية.

٢-١ مدة الشركة

- مدة الشركة المحددة وفقاً للنظام الأساسي ٢٥ سنة من تاريخ قيدها في السجل التجاري.
- تبدأ السنة المالية للشركة في أول يناير وتنتهي في آخر ديسمبر من كل سنة.

٣-١ مقر الشركة

- مقر الشركة الرئيسي هو ٢١ شارع مصر حلوان الزراعي - المعادي - القاهرة، وقد تم تغيير المقر الإداري للشركة الى ١٣٥ ب القرية الذكية - طريق مصر اسكندرية الصحراوي - محافظة الجيزة.
- قررت الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ٢٧ مارس ٢٠٢٢ بتغيير مقر الشركة الرئيسي ليصبح المبني رقم B٢٢١٠ - القرية الذكية - طريق مصر إسكندرية الصحراوي - الجيزة .
- ويكون مكان وموقع ممارسة النشاط بجميع أنحاء جمهورية مصر العربية فيما عدا منطقة شبه جزيرة سيناء فيلزم موافقة الهيئة مسبقاً مع مراعاة ما ورد بقرار رئيس الوزراء رقم ٣٥٠ لسنة ٢٠٠٧ ومراعاة قرار رئيس جمهورية مصر العربية رقم ٣٥٦ لسنة ٢٠٠٨، مع مراعاة القانون رقم ١٤ لسنة ٢٠١٢ بشأن التنمية المتكاملة في منطقة شبه جزيرة سيناء لمجلس الإدارة أن يقرر إنشاء فروع أو وكالات للشركة في جمهورية مصر العربية أو في خارجها.

٤-١ غرض الشركة

- العمل في مجال التنمية العقارية والإستثمار العقاري بغرض شراء الأراضي وتقسيمها وبيعها أو تشييد مباني عليها وإقامة المرافق اللازمة لها بجانب إقامة مشروعات التوسع العمراني والمدن الجديدة والمباني والمساكن وخدماتها من أسواق تجارية وأماكن إدارية وجراجات لتأجيرها أو بيعها بما يتفق والقواعد المعمول بها في إطار أحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١.

٢- أسس إعداد القوائم المالية المجمعة

١-٢ الالتزام بالمعايير والقوانين

- يتم إعداد القوائم المالية المجمعة طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية المعدلة الصادرة بقرار وزير الإستثمار رقم ١١٠ لسنة ٢٠١٥ الصادر بتاريخ ٩ يوليو ٢٠١٥ والمعدل بقرار وزير الإستثمار والتعاون الدولي رقم ٦٩ لسنة ٢٠١٩ الصادر في ٧ أبريل ٢٠١٩ وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.
- تم اعتماد القوائم المالية الدورية المجمعة للإصدار من قبل إدارة الشركة في ١٠ أغسطس ٢٠٢٢.

## ٢-٢ عملة التعامل والعرض

العملة المستخدمة في عرض القوائم المالية المجمعّة هي الجنيه المصري والذي يمثل عملة التعامل للشركة.

## ٣-٢ استخدام التقديرات والافتراضات

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

- يتم إعادة مراجعة التقديرات والافتراضات المتعلقة بها بصفه دورية.

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

## ٤-٢ قياس القيمة العادلة

- يتم تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية على أساس القيمة السوقية للأداة المالية أو لأدوات مالية مثيلة في تاريخ القوائم المالية 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 بصوره جوهريّة-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 للأدوات المالية المشابهة من حيث طبيعتها وشروطها.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
أهم السياسات المحاسبية المطبقة على القوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢  
(جميع المبالغ الواردة بالابيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣- إيرادات النشاط

عن الثلاثة أشهر المنتهية في		عن الستة أشهر المنتهية في		
٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢١	
١٣ ٦٢٩ ٢٦٨	١٨ ٩٩٥ ٢٧٩	٢٧ ٥٠٠ ٠١٧	٣٣ ٤٢٦ ٣٦٩	إيرادات وحدات مؤجرة
٣١٤ ٧٥٣	٢٠٠ ٧٢٦	٦٧٦ ١٨٨	٥١٤ ١٦٥	إيرادات جراج المول التجاري
--	٩٥٠ ٠٠٠	--	٩٥٠ ٠٠٠	إيرادات شاشة العرض بالمول التجاري***
--	٤٦ ٨٤٣	--	٧١ ٧١٣	اتعاب مطور عقاري**
٣ ٢٥٨ ٥٢١	--	٦ ٤١٦ ٣٨٣	--	اتعاب ادارة مشروع ايدج*
١٧ ٢٠٢ ٥٤٢	٢٠ ١٩٢ ٨٤٨	٣٤ ٥٩٢ ٥٨٨	٣٤ ٩٦٢ ٢٤٧	

\* تتمثل أتعاب إدارة المشروعات في الإيرادات المستحقة عن العقد المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٣/٧ والخاص بإدارة المشروع المملوك لشركة إيدج للتطوير وإدارة المشروعات بالقرية الذكية والمقام علي قطعة الأرض رقم (B٢٢١٠) وذلك عن أعمال الإشراف وإدارة تنفيذ التشطيبات والواجهات وأعمال الالكتروميكانيك في مبني (A-B) حيث يستحق للشركة ١٠٪ من قيمة الأعمال المنفذة بحد أقصى ٧,٥ مليون جنيه مصري وقد تم تحميل قائمة الدخل بمبلغ ٧,٥ مليون جنيه مصري حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ والوصول الي الحد الأقصى من أتعاب إدارة المشروعات.

\*\*وفقا لنشرة إكتتاب صندوق المصريين للاستثمار العقاري فانه يستحق للشركة ١٠٪ من التكاليف الاستثمارية للمشروعات العقارية التي تتولي الشركة تطويرها كأتعاب مطور عقاري وفقا للعقد المبرم بين الشركة وشركة أودن للاستثمارات المالية بتاريخ ١ أبريل ٢٠١٩.

\*\*\*تتمثل في نسبة ٥٠٪ من إيرادات شاشة العرض بالمول التجاري مناصفا مع شركة زي للشاشات والدعاية وفقا للعقد المبرم بصفتها مورد شاشة العرض والمسوق الإعلان.

٤- تكلفة النشاط

عن الثلاثة أشهر المنتهية في		عن الستة أشهر المنتهية في		
٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢١	
١ ٠٧٣ ٠٧٨	٩٢٠ ١٢٢	٢ ٠٣٧ ٨٤٣	١ ٨٧٩ ١٤٨	أجور ومرتببات
٧٩٦ ٨٥٢	٨٠٩ ٦٧٧	١ ٥٩٣ ٧٠٥	١ ٦٠٦ ٥٣٠	إهلاك استثمارات عقارية*
٢ ١٣٥ ٩٨٣	٢ ٩٩٧ ٦٠٦	٣ ١٩٢ ٢٤٨	٥ ٤٨٣ ٦٣٥	حراسة ونظافة وتراخيص وصيانة وأخرى
--	٣٧٥ ٥٧٨	--	٧٤١ ٢٩٥	عمولة تسويق
--	٢٣ ٤١٨	--	٣٥ ٨٥٦	تكلفة المطور العقاري**
٧٦٩ ٧٨٤	--	١ ٤٥٨ ٢١١	--	تكلفة ادارة مشروع ايدج*
٤ ٧٧٥ ٦٩٧	٥ ١٢٦ ٤٠١	٨ ٢٨٢ ٠٠٧	٩ ٧٤٦ ٤٦٤	

\* إيضاح رقم (١٩).  
\*\*وفقا للعقد المبرم بتاريخ ١ سبتمبر ٢٠٢١ فانه يستحق لشركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات ٥٠٪ من قيمة الأتعاب التي تتقاضاها الشركة من صندوق المصريين للاستثمار العقاري - إيضاح (٦)

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
أهم السياسات المحاسبية المطبقة على القوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢  
(جميع المبالغ الواردة بالايضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٥- صافي الدخل من إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

عن الثلاثة أشهر المنتهية في		عن الستة أشهر المنتهية في		
٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	
٣١٣ ٠٦١	١٨١ ١٣٧	٦١٦ ٦٣٦	٣٥٢ ٢٥٠	التغير في القيمة العادلة*
<u>٣١٣ ٠٦١</u>	<u>١٨١ ١٣٧</u>	<u>٦١٦ ٦٣٦</u>	<u>٣٥٢ ٢٥٠</u>	

\* إيضاح رقم (١٣).

٦- مصروفات عمومية وإدارية

عن الثلاثة أشهر المنتهية في		عن الستة أشهر المنتهية في		
٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	
١ ٢٤٢ ٨٩٧	١ ٥٧١ ٢١٦	٢ ٢٩٥ ٤٨٦	٣ ٩٥٨ ١٤٩	أجور وما في حكمها
٤٥٠ ٢٥٦	٩٦٣ ٩٩٥	٧١٤ ٠٢١	١ ١٥٢ ٤٧٤	رسوم وضرائب واشتراكات
٢٤٢ ٩٤٣	٣٥ ٦٣٨	٣٨٧ ٧٤٢	٣١٠ ٠٦٦	مصروفات مكتبة و بريد وهاتف و ضيافة
١٣٤ ٩٦٨	١٠٢ ٤٤٤	٢٦١ ٧٤٤	٢٣٨ ٩٧٦	إيجارات وكهرباء وصيانة مباني
٧ ٩٨٩	٩ ٠٢٣	١٧ ٠٣٨	١٤ ٦٤٨	مصروفات وعمولات بنكية
٤٠ ٨٠٠	٧٨ ٥٦٠	١٦٧ ٢٤٠	١٠١ ٧١٦	مصروفات دعاية وجمعيات عامة
١٣٨ ٩٣٢	٢٣٢ ٣٢٧	٢٥٨ ٩٧٨	٣٥٠ ٥٠٧	مصروفات إنتقالات
١٧١ ٦٠٠	١٩٣ ٧٦٧	٣٢٩ ٤٥٠	٣٨٠ ٩٥٥	أتعاب مهنية وضريرية وإستشارات مالية
٢٤٠ ٤٣٤	٧٢٦ ٢٧٠	٣٢٠ ١٤٣	١ ٣١٤ ٧٧٢	مصروفات أخرى
<u>٢ ٦٧٠ ٨١٩</u>	<u>٣ ٩١٣ ٢٤٠</u>	<u>٤ ٧٥١ ٨٤٢</u>	<u>٧ ٨٢٢ ٢٦٣</u>	

٧- التكاليف التمويلية - بالصافي

عن الثلاثة أشهر المنتهية في		عن الستة أشهر المنتهية في		
٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	
٣٩٨ ٦٣٩	٣١٦ ٥١٨	٥٥٣ ٣٥٦	٩٤٠ ٩٤٦	إيراد فوائد
<u>٣٩٨ ٦٣٩</u>	<u>٣١٦ ٥١٨</u>	<u>٥٥٣ ٣٥٦</u>	<u>٩٤٠ ٩٤٦</u>	إجمالي الإيرادات التمويلية
(٧٤٨ ٦٠٠)	٣٩	(١ ٤٩٦ ٦٠٠)	٢١ ٩٦٣	(يخصم):
(١٧٤ ٣٥٧)	(١٧ ٧٣٣)	(٣٩٩ ٣٦٤)	(٥٢ ٦٧٩)	فروق ترجمة الأرصدة بالعملات الأجنبية
(٩٢٢ ٩٥٧)	(١٧ ٦٩٤)	(١ ٨٩٥ ٩٦٤)	(٣٠ ٧١٦)	مصروف فوائد ومصروفات بنكية
<u>(٥٢٤ ٣١٨)</u>	<u>٢٩٨ ٨٢٤</u>	<u>(١ ٣٤٢ ٦٠٨)</u>	<u>٩١٠ ٢٣٠</u>	إجمالي التكاليف التمويلية
				صافي التكاليف التمويلية

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
أهم السياسات المحاسبية المطبقة على القوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢  
(جميع المبالغ الواردة بالايضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

#### ٨- نصيب السهم في الأرباح

عن الثلاثة أشهر المنتهية في		عن الستة أشهر المنتهية في		
٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	
٦ ٥٨٦ ٨٩٦	٦ ٩٥٧ ٥٠٩	١٤ ٣٨٠ ٩١٦	١١ ٥٣٩ ٠٥٣	صافي أرباح الفترة
٤ ٠٠٨ ٣٢٨	١ ٣٢٣ ٤١٢	٦ ٥٢٠ ٨٤١	١ ٤٦٨ ٧٠٩	أرباح أصحاب حقوق الملكية الشركة الام
١ ٠٥٦ ٠٠٠ ٠٠٠	١ ٠٥٦ ٠٠٠ ٠٠٠	١ ٠٥٦ ٠٠٠ ٠٠٠	١ ٠٥٦ ٠٠٠ ٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
٠,٠٠٤	٠,٠٠١	٠,٠٠٦	٠,٠٠١	نصيب السهم في صافي الأرباح

#### ٩- ضرائب الدخل

##### ٩-١ التزامات ضريبة الدخل الجارية

٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
٨ ٥٧٥ ٩٩٣	٥ ٤٢٣ ١٤٦	الرصيد في أول الفترة / العام
(٨ ٥٧٥ ٩٩٣)	(٥ ٤٢٣ ١٤٦)	ضرائب مسددة خلال الفترة / العام
٣ ٩٦٤ ٦٥١	٨ ٥٧٥ ٩٩٣	مكون خلال الفترة / العام
٣ ٩٦٤ ٦٥١	٨ ٥٧٥ ٩٩٣	الرصيد في نهاية الفترة / العام

##### ٩-٢ التزامات ضريبية مؤجلة

٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
٤٨٠ ٤٢٠	٤٨٠ ٤٢٠	الاضمحلال في قيمة العملاء
٩٨٦ ٥٢٢	٩٨٦ ٥٢٢	مخصص مطالبات
(٧ ٢٣٧ ٦٥٦)	(٧ ٠٠١ ٣٦٤)	الأصول الثابتة والاستثمارات العقارية
(٥ ٥٣٤ ٤٢٢)	(٥ ٧٧٠ ٧١٤)	صافي الضريبة التي ينشأ عنها إلزام
(٥ ٧٧٠ ٧١٤)	(٣ ٦٨٤ ٤٨٧)	يخصم:
٢٣٦ ٢٩٢	(٢ ٠٨٦ ٢٢٧)	الضريبة المؤجلة السابق تحميلها
		المحمل على قائمة الدخل الفترة / العام

##### ٩-٣ ضرائب الدخل

عن الثلاثة أشهر المنتهية في		عن الستة أشهر المنتهية في		
٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	
١ ٥٦٩ ٢٩٨	٢ ٣٢١ ٠٥٢	٣ ٧٢٥ ٠٣٥	٣ ٩٦٤ ٦٥١	ضريبة الدخل
١٧٧ ٣١٤	٣٣٣ ٥٢٦	٥٩٩ ٨٣٦	(٢٣٦ ٢٩٢)	الضريبة المؤجلة
١ ٧٤٦ ٦١٢	٢ ٦٥٤ ٥٧٨	٤ ٣٢٤ ٨٧١	٣ ٧٢٨ ٣٥٩	المحمل على قائمة الدخل خلال الفترة

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
أهم السياسات المحاسبية المطبقة على القوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢  
(جميع المبالغ الواردة بالايضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

#### ١٠- خسائر إئتمانية متوقعة

##### ١-١٠ التأثير علي قائمة الدخل

عن الثلاثة أشهر المنتهية في		عن الستة أشهر المنتهية في		
٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	
(٣ ٣٩٠)	١٠٤ ٩٤٧	(٥ ٨٩٨)	١٢٤ ٧٦٤	النقدية وما في حكمها إيضاح(١٦)
(٦٢ ٩٠٩)	١٣٠ ٤٠١	(٥ ٨١٧)	٤٩ ١٧٠	مستحق علي أطراف ذات علاقة -متداول
١٨ ٧٥٢	(٢٦ ٧٨٢)	٢٧ ٢١٥	(٥ ١٩٠)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى إيضاح(١٤)
١٧ ٩٣١	(٣٥ ٥٨٦)	(٤٠ ٤٩٣)	(٢ ٣٩١)	عملاء وأوراق قبض إيضاح(١٢)
(٢٩ ٦١٦)	١٧٢ ٩٨٠	(٢٤ ٩٩٣)	١٦٦ ٣٥٣	

##### ٢-١٠ التأثير علي الأرباح المرحلة

٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	
١٩ ٩١٣	--	النقدية وما في حكمها - إيضاح (١٦)
٥ ٨١٧	--	مستحق علي أطراف ذات علاقة -متداول -إيضاح (٢-٣٢)
١٢ ٧٨٩	--	مدينون وأرصدة مدينة أخرى - إيضاح (١٤)
١٢٩ ٥٠٥	--	عملاء وأوراق قبض - إيضاح (١٢)
٧ ١٤٢	--	نصيب الشركة في صندوق إستثمار المصريين للإستثمار العقاري
٧ ٥٤٧	--	نصيب الشركة في شركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات
١٨٢ ٧١٣	--	

#### ١١- وحدات جاهزة للبيع

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	
١٧٣ ٨٥٩	١٧٣ ٨٥٩	جراج برج إيران بالدقي
١٧٣ ٨٥٩	١٧٣ ٨٥٩	

#### ١٢- عملاء وأوراق القبض

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	
٦ ٣١٤ ٥٤٢	٦ ١٨١ ٥٨٨	عملاء-إيجارات المول التجاري
٦٤٤ ٩٧٣	٥٦١ ١٩٢	أوراق القبض
٦ ٩٥٩ ٥١٥	٦ ٧٤٢ ٧٨٠	
(٢ ٢٧٧ ٠٣٩)	(٢ ٢٧٤ ٦٤٧)	يخصم:
٤ ٦٨٢ ٤٧٦	٤ ٤٦٨ ١٣٣	خسائر إئتمانية متوقعة *

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
أهم السياسات المحاسبية المطبقة على القوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢  
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

\* تتمثل الحركة علي الخسائر الإئتمانية المتوقعه فيما يلي :-

٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
٢ ٢٧٧ ٠٣٩	٢ ١٥٢ ١٢٤	الرصيد في أول الفترة / العام
—	١٢٩ ٥٠٥	أثر تطبيق معيار الادوات الماليه رقم (٤٧)
(٢ ٣٩١)	(٤ ٥٩٠)	رد خسائر إئتمانية متوقعة خلال الفترة / العام
٢ ٢٧٤ ٦٤٧	٢ ٢٧٧ ٠٣٩	الرصيد آخر الفترة / العام

١٣- إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	عدد الوثائق القائمة	عدد الوثائق القائمة	
٧ ٧٦٠ ٨٨٦	١٦ ٧٠٧	٧ ٤٠٨ ٦٣٦	٧ ٤٠٨ ٦٣٦	وثائق إستثمار - صندوق ثمار
١٦ ٧٠٧				
٧ ٧٦٠ ٨٨٦				

\* وثائق إستثمار في صندوق الإستثمار النقدي ذو العائد اليومي ثمار وقد بلغت سعر الوثيقة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ مبلغ ٤٦٤,٥٢٩ جنيه مصري مقابل مبلغ ٤٤٣,٤٤٥ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ إيضاح رقم (٥).

١٤- مدينون وأرصدة مدينة أخرى

٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
٢ ٤٠٧ ٢٤٠	٢ ٧١٦ ٥٤٦	موردين ومقاولون دفعات مقدمة
٨٧٢ ٨٤٧	٣١٠ ٥٠٩	مصروفات مدفوعة مقدماً
٧٧٠ ٧٥١	٧٧٠ ٧٥١	ضرائب قيمة مضافة
١ ٣٢٤ ٢١٢	١ ٣٢٤ ٢١٢	تأمينات لدى الغير
٦٠٣ ٢٢٦	١ ٢٨٩ ٣٨٥	الخصم تحت حساب الضريبة
٨٨٨ ٨٩٢	١ ٥٦٥	سلف وعهد عاملين
٢٤ ٥٦٨	٢١٩ ٢١٨	إيرادات مستحقة
٩٧٧ ٥٣٤	٨٩٣ ٢٢٣	أرصدة مدينة أخرى
٧ ٨٦٩ ٢٧٠	٧ ٥٢٥ ٤٠٩	
(٣١ ٨٠٥)	(٣٦ ٩٩٥)	يخصم :
٧ ٨٣٧ ٤٦٥	٧ ٤٨٨ ٤١٤	خسائر إئتمانية متوقعة*

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
أهم السياسات المحاسبية المطبقة على القوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢  
(جميع المبالغ الواردة بالايضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

\* تتمثل الحركة علي الخسائر الإئتمانية المتوقعه فيما يلي :-

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	
--	٣٦ ٩٩٥	رصيد أول الفترة / العام
١٢ ٧٨٩	--	أثر تطبيق معيار الادوات الماليه رقم (٤٧)
٢٤ ٢٠٦	(٥ ١٩٠)	المحمل علي قائمة الدخل خلال الفترة / العام
<u>٣٦ ٩٩٥</u>	<u>٣١ ٨٠٥</u>	الرصيد آخر الفترة / العام

١٥- ودائع خاصة بصيانة مجمع الفيلات

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	
٥٨ ٦٢٦	٢٦٩ ٩٢٨	حسابات جارية بالبنوك
٧ ٠٠٠ ٠٠٠	٥ ٤٠٠ ٠٠٠	ودائع صيانة
<u>٧ ٠٥٨ ٦٢٦</u>	<u>٥ ٦٦٩ ٩٢٨</u>	

\* يتمثل هذا المبلغ في الحسابات البنكية والودائع الخاصة بالمبالغ المحصلة من ملاك التجمع السكني بمشروع إمبرالد بارك تحت حساب الصيانة وفقاً للعقود المبرمه معهم والمدرجة ضمن بند دائنو صيانة مجمع الفيلات (ايضاح رقم ١٨).

١٦- نقدية وما في حكمها

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	
--	٩٦ ٩٦٤	نقدية بالصندوق
٢٤ ٦٧٥ ٠٠٠	٤ ٥٢٥ ٠٠٠	بنوك - ودائع لأجل *
٤ ٤٢٠ ٤٤٦	٨ ٠١٦ ١٧٨	بنوك - حسابات جارية
٧ ٩٥٠ ٤٠٦	٨ ٤٨١ ١٣٨	شيكات تحت التحصيل
<u>٣٧ ٠٤٥ ٨٥٢</u>	<u>٢١ ١١٩ ٢٨٠</u>	
(٤٢ ٥٨٢)	(١٦٧ ٣٤٦)	يخصم :
<u>٣٧ ٠٠٣ ٢٧٠</u>	<u>٢٠ ٩٥١ ٩٣٤</u>	خسائر إئتمانية متوقعة**

\* كافة الودائع لأجل تستحق خلال ثلاثة أشهر.

\*\* تتمثل الحركة علي الخسائر الإئتمانية المتوقعة فيما يلي :-

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	
--	٤٢ ٥٨٢	رصيد أول الفترة / العام
١٩ ٩١٣	--	أثر تطبيق معيار الادوات الماليه رقم (٤٧)
٢٢ ٦٦٩	١٢٤ ٧٦٤	المكون خلال الفترة / العام
<u>٤٢ ٥٨٢</u>	<u>١٦٧ ٣٤٦</u>	الرصيد آخر الفترة / العام

١٦-١ لأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية تتمثل النقدية وما في حكمها فيما يلي:

عن الفترة المالية المنتهية في		
٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	
١٨٤ ٥٣١	٩٦ ٩٦٤	نقدية بالصندوق
٣٦ ٥٠٠ ٠٠٠	٤ ٥٢٥ ٠٠٠	بنوك - ودائع لأجل
٢ ٧٨٥ ٧٢٧	٨ ٠١٦ ١٧٨	بنوك - حسابات جارية
١٣ ٤٦٨ ١١٤	٧ ٧٦٠ ٨٨٦	وثائق استثمار - صندوق ثمار
٦٠٨ ٦١٣	٨ ٤٨١ ١٣٨	شيكات تحت التحصيل
<u>٥٣ ٥٤٦ ٩٨٥</u>	<u>٢٨ ٨٨٠ ١٦٦</u>	



شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير  
(شركة مساهمة مصرية)  
تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

١٧ - أصول ثابتة

الإجمالي	تأمينات في أماكن موزعة	أثاث ومعدات مكاتب	آلات ومعدات	حسابات ابلية وبرامج *	وسائل نقل وانتقال	
٣٣٦.٥٩١	٤٤٨.١٩١	٤٦١.١٦١	٢٩٨.٢١٥	٤٨٣.٠٢٤	١.٦٧٠.٠٠٠	التكلفة في أول يناير ٢٠٢١
٩١.٢٩١	١٤.٧٩٥	---	---	٧٦.٤٩٦	---	الإضافات خلال العام
(١٣٥.٩٧٠)	---	---	---	(١٣٥.٩٧٠)	---	الإستعدادات خلال العام
٣٣١٥.٩١٢	٤٦٢.٩٨٦	٤٦١.١٦١	٢٩٨.٢١٥	٤٢٣.٥٥٠	١.٦٧٠.٠٠٠	التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٣٣١٥.٩١٢	٤٦٢.٩٨٦	٤٦١.١٦١	٢٩٨.٢١٥	٤٢٣.٥٥٠	١.٦٧٠.٠٠٠	التكلفة في أول يناير ٢٠٢٢
٥٣٨.٧٩٩	---	٤٥٩.٤٥٧	٦.٣٨٥	٧٢.٩٥٧	---	الإضافات خلال الفترة
٢٣٨٤.٠٢٩	---	٢٣٨٤.٠٢٩	---	---	---	المحول من المشروعات تحت التنفيذ
٦٢٣٨.٧٤٠	٤٦٢.٩٨٦	٣٣٠.٤٦٤٧	٣٠٤.٦٠٠	٤٩٦.٥٠٧	١.٦٧٠.٠٠٠	التكلفة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢
٢٣٥٢.٣٥٥	٤١٠.٣٥٧	٤٤٥.٦٥٧	٢٩٠.٣١٢	٤٤٩.٦٧٤	٧٥٦.٣٥٥	مجمع الإهلاك في أول يناير ٢٠٢١
٣٦١.٩٩٣	١٦.٥٢٤	١١.٤٥٢	١.٣١٦	٢٦.٥٣٤	٣٠.٦.١٦٧	إهلاك العام
(١٣٥.٠٨٠)	---	---	---	(١٣٥.٠٨٠)	---	إهلاك الاستعدادات
٢٥٧٩.٢٦٨	٤٢٦.٨٨١	٤٥٧.١٠٩	٢٩١.٦٣٨	٣٤١.١٢٨	١.٠٦٢.٥٢٢	مجمع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٢٥٧٩.٢٦٨	٤٢٦.٨٨١	٤٥٧.١٠٩	٢٩١.٦٣٨	٣٤١.١٢٨	١.٠٦٢.٥٢٢	مجمع الإهلاك في أول يناير ٢٠٢٢
٣٥٧.٨٥٢	٨.٤٦٨	١٣٠.٢٢٩	١.١٠٦	٢٣.٢١٥	١٩٤.٨٣٤	إهلاك الفترة
٢.٩٣٧.١٢٠	٤٣٥.٣٤٩	٥٨٧.٣٣٨	٢٩٢.٧٣٤	٣٦٤.٣٤٣	١.٢٥٧.٣٥٦	مجمع الإهلاك في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢
٣٣٠.١.٦٢٠	٢٧.٦٣٧	٢٧٧.٧٣.٩	١١.٨٦٦	١٣٢.١٦٤	٤١٢.٦٤٤	صافي القيمة الدفترية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢
٧٣٦.٦٤٤	٣٦.١٠٥	٤.٠٥٢	٦.٥٨٧	٨٢.٤٢٢	٦.٠٧.٤٧٨	صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

\* ترتبط البرامج بعملية تشغيل الحاسب الآلي حيث تغير جزء مكملاً لأجهزة الحاسب الآلي.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢  
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٨- مشروعات تحت التنفيذ

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	
		١-١٨ مبني إداري بالقرية الذكية
		دفعات مسددة *
٨٤ ١٢٩ ١١٥	٨٤ ١٢٩ ١١٥	فوائد التمويل المرسمة
١٦ ١٤١ ٨٤٦	٢٢ ٠٩٥ ٢٠٥	أعمال تشطيبات **
١٤ ٩٦٠ ٠١٥	١٤ ١٢٧ ٩١٢	أخرى
٤٩١ ٧٤١	٤٩١ ٧٤٠	
١١٥ ٧٢٢ ٧١٧	١٢٠ ٨٤٣ ٩٧٢	
		٢-١٨ الأعمال المنفذة من مشروع المركز التجاري وملحقاتها
		دفعات مقدمه - موردين
٣ ٧٦١ ٩٨٢	--	أعمال إعتيادية ***
٥٣ ٩٥٥ ٢٣٧	٦١ ٩٩٩ ٩٠٠	أعمال إلكتروميكانيك
٢ ٦٠٥ ٨٢١	٢ ٦٠٥ ٨٢١	شاشة العرض
٤ ٨٠٣ ٣٣٠	٤ ٨٠٣ ٣٣٠	أخرى
٣ ٩١٣ ٧٥٢	٣ ٩١٣ ٧٥٢	
٦٩ ٠٤٠ ١٢٢	٧٣ ٣٢٢ ٨٠٣	
١٨٤ ٧٦٢ ٨٣٩	١٩٤ ١٦٦ ٧٧٥	

\* \* \* دفعات مسددة عن عقد شراء مبني إداري بالقرية الذكية

بتاريخ ٣١ مارس ٢٠١٩ تم تحرير عقد شراء مبني إداري بين كلا من شركة ايدج للتطوير وإدارة المشروعات - إحدى شركات المجموعة (طرف أول) والشركة (طرف ثان) وبموجب هذا العقد باع الطرف الأول الى الطرف الثاني مبني إداري (هيكل خرساني) مكون من عدد ٣ بدروم و أرضى و ٥ أدوار متكرره وذلك على مساحة ١١٥٠ متر مربع تمثل جزء من قطعة الارض المملوكة للطرف الاول رقم (B٢٢١٠) صادر لها رخصة بناء رقم ١ لسنة ٢٠١٩ و الكائنة بالقرية الذكية بالكيلو ٢٨ طريق القاهرة الاسكندرية الصحراوي بمبلغ ١٢٧ ٦٥٥ ٠٠٠ جنيه مصري (مائة وسبعة وثلاثون مليون وستمائة وخمسة وخمسون الف جنيه مصري فقط لا غير) على ان يتم سداد قيمة المبني المشار إليه وفقا للجدول الزمني المحدد بالعقد. وقد بلغت قيمه المبالغ المسددة حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ٨٤ ١٢٩ ١١٥ جنيه مصري إيضاح ٣٠.

وقد قررت الجمعية العامة العادية (للطرفين) شركة إيميرال للإستثمار العقاري المنعقدة بتاريخ ٢٣ مارس ٢٠٢٢ والجمعية العامة العادية لشركة ايدج للتطوير وإدارة المشروعات المنعقدة بتاريخ ٦ مارس ٢٠٢٢ إلغاء عقد شراء المبني الإداري (A) المقام علي قطعة الأرض رقم (B٢٢١٠) الغير متضمن قيمة أعمال التشطيبات والإلكتروميكانيك والأعمال الكهربائية وتشطيب المداخل الرئيسية والسلالم والمصاعد ، وتقويض رئيس مجلس الإدارة في التعاقد مع شركة ايدج للتطوير وإدارة المشروعات- إحدى شركات المجموعة علي شراء مساحات إدارية بالمبني الإداري المقام علي قطعة الارض رقم (B٢٢١٠) وذلك في حدود ما تم سداه وفي ضوء الموارد المالية للشركة .

\* \* \* أعمال تصميم داخلي وتشطيبات

تتمثل في مبلغ ٢٩ ٧١٩ ٢٤٢ جنيه مصري قيمة العقود المبرمه بين الشركة وشركة لفلز خلال عام ٢٠٢١ وقد تم سداد مبلغ ١٢ ٩٥١ ٥٠٦ جنيه مصري حتي ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ من إجمالي قيمة العقود المبرمة بين الشركة و شركة لفلز تحت حساب أعمال تشطيبات الدور الارضي والدور الرابع و الدور الخامس بمبني القرية الذكية (مبني A) بالإضافة الي مبلغ ١ ٥٨١ ٠٩٧ جنيه مصري بموجب العقد المبرم مع شركة موبيكال للصناعات المتكاملة وذلك لتوريد و تركيب اثاث للدور الرابع و الخامس بمبني القرية الذكية .

تم تحويل مبلغ ٢ ٣٨٤ ٠٢٩ جنيه مصري الي الأصول الثابتة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢.

\* \* \* الأعمال المنفذة من مشروع المركز التجاري وملحقاتها - التجمع الأول - القاهرة الجديدة

تتضمن مبلغ ٨ ٦٠٣ ٠٤٤ جنيه مصري مسدد من قيمة العقد المبرم بتاريخ ١ مارس ٢٠٢١ بين الشركة وشركة لفلز للإنشاءات والبالغ إجماليها ١٣ ٣٨٢ ٦١٠ جنيه مصري.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير  
(شركة مساهمة مصرية)  
تابع الإيضاحات المتصلة للقوائم المالية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

الإجمالي	آلات ومعدات	مباني وتجهيزات	أراضي	التكلفة	إستثمارات عقارية
٣٤٦ ٩١٩ ٤٧٧	١٥٨.٣٥٧.٠	١٥٩ ٣٦٧ ٣٠.٦	١٧١ ٧٤٨ ٦٠.١	التكلفة في أول يناير ٢٠٢١	
٣٤٦ ٩١٩ ٤٧٧	١٥٨.٣٥٧.٠	١٥٩ ٣٦٧ ٣٠.٦	١٧١ ٧٤٨ ٦٠.١	التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
٣٤٦ ٩١٩ ٤٧٧	١٥٨.٣٥٧.٠	١٥٩ ٣٦٧ ٣٠.٦	١٧١ ٧٤٨ ٦٠.١	التكلفة في أول يناير ٢٠٢٢	
٣٤٦ ٩١٩ ٤٧٧	١٥٨.٣٥٧.٠	١٥٩ ٣٦٧ ٣٠.٦	١٧١ ٧٤٨ ٦٠.١	الإضافات خلال الفترة	
٣٤٦ ٩١٩ ٤٧٧	١٥٨.٣٥٧.٠	١٥٩ ٣٦٧ ٣٠.٦	١٧١ ٧٤٨ ٦٠.١	التكلفة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢	
٣٢٢ ٨٢٦ ٨٦.٠	١٥٨.٣٥٧.٠	١٧٠.٢٣ ٢٩.٠	---	مجمع الإهلاك	
٣ ١٨٧ ٤١.٠	---	٣ ١٨٧ ٤١.٠	---	مجمع الإهلاك في أول يناير ٢٠٢١	
٣٢٦ ٠١٤ ٢٧.٠	١٥٨.٣٥٧.٠	٢٠ ٢١٠ ٧٠.٠	---	إهلاك العام	
٣٢٦ ٠١٤ ٢٧.٠	١٥٨.٣٥٧.٠	٢٠ ٢١٠ ٧٠.٠	---	مجمع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
٣٦٠ ٠١٤ ٢٧.٠	١٥٨.٣٥٧.٠	٢٠ ٢١٠ ٧٠.٠	---	مجمع الإهلاك في أول يناير ٢٠٢٢	
١ ٦٠ ٦ ٥٣.٠	١٢ ٨٢٥	١ ٥٩٣ ٧.٥	---	إهلاك الفترة*	
٣٧ ٦٢٠ ٨٠.٠	١٥٨١٦ ٣٩٥	٢١ ٨٠٤ ٤٠.٥	---	مجمع الإهلاك في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢	
٣٠٩ ٠٠٥ ١٧٧	٢٤٣ ٦٧٥	١٣٧ ٥٦٢ ٩٠.١	١٧١ ٧٤٨ ٦٠.١	صافي القيمة التقديرية	
٣١٠ ٩٠٥ ٢٠.٧	---	١٣٩ ١٥٦ ٦٠.٦	١٧١ ٧٤٨ ٦٠.١	في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢	
١٥٨.٣٥٧.٠	١٥٨.٣٥٧.٠	---	---	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	

الأصول المهلكة دفنرأيا بالكامل في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

\* ايضاح رقم (٤)

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢  
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

وتتمثل الإستثمارات العقارية فيما يلي :-

تتمثل الإستثمارات العقارية في قيمة قطعة أرض مساحتها ١٩٤٩٩,٦١ م<sup>٢</sup> وما عليها من مباني و تجهيزات بمدينة القاهرة الجديدة تم تخصيصها لإقامة مركز تجارى متكامل.

بتاريخ ١٢ أبريل ٢٠١٢ تم تحرير عقد بين شركة إmirald للإستثمار العقاري وشركة لولو هايبر ماركت للتجارة (ش.ذ.م.م) ينص على قيام الطرف الثاني بإستئجار كامل مساحة الدور البدروم العلوي لإستعماله في ذات الغرض المخصص له كمركز للتسوق بالجملة "هايبر ماركت" وذلك لمدة خمسة عشر سنة ميلادية تبدأ من اليوم الأول من الشهر الثاني لانتهاؤ فترة ستة أشهر من تاريخ استلام شهادة مطابقة للعين المؤجرة من الجهات المختصة. وذلك مقابل إيجار سنوي قدره ٢,١٢٥ مليون دولار أمريكي.

وبناءً على ذلك العقد تقدمت شركة إmirald للإستثمار العقاري بطلب لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة عن طريق جمعية النخيل التعاونية للبناء والإسكان وذلك لتعديل نشاط جزء من البدروم الثاني من مخازن إلى تجاري، وقد قررت اللجنة العقارية الرئيسية بالهيئة بجلستها رقم ٨٩ بتاريخ ١٨ أكتوبر ٢٠١٢ كعلاوة تعديل لتصبح إجمالي القيمة التقديرية المطلوب سدادها ٥٥٠ ٧٦٦ ٦١ جنيه مصري بالإضافة إلى الفوائد، وقد تم سداد مبلغ ٥٠٠ ٠٠٠ ٥٠٠ جنيه مصري كدفعة من تحت حساب سداد علاوة تعديل النشاط و بتاريخ ١٠ مارس ٢٠١٣ تم إستكمالها إلى ٧١٣ ٤٤١ ١٥ جنيه مصري لتصبح الدفعة المقدمة تمثل ٢٥ % من أصل قيمة العلاوة التعديل كما قررت اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٢٤) بتاريخ ١٢ يونيو ٢٠١٣ على أن تسدد باقي القيمة على أربعة أقساط ربع سنوية تبدأ في ١٠ أكتوبر ٢٠١٣ وتنتهي في ١٠ يوليو ٢٠١٤ بمعدل عائد قدره ١٠,٧٥ %.

وبتاريخ ٢٢ ديسمبر ٢٠١٣ وافقت اللجنة العقارية الرئيسية بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بجلستها رقم (٤٤) على تعديل القرار السابق وقد تم سداد مبلغ ٨٧٥ ٣٢٩ ٦ جنيه مصري فوراً محملة بفائدة البنك المركزي المعلنة من تاريخ استحقاق قرار اللجنة العقارية بجلستها رقم (٢٤) على أن يسدد باقي قيمة العلاوة على قسطان بمبلغ ٩٢١ ٣٦٥ ٢٦ جنيه مصري بتاريخ ١ يناير ٢٠١٥ وقد سدد في تاريخ الاستحقاق، ومبلغ ٧٢٤ ١٥٥ ٢٢ جنيه مصري بتاريخ ١ يناير ٢٠١٦ لتصبح قيمة العلاوة التعديل شاملة العائد ٢٩٣ ٢٣٣ ٧٠ جنيه مصري والمستحق لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة في ٣١ مارس ٢٠١٧ شامل العائد ضمن بند موردين ومقاولون بمبلغ ٧٢٤ ١٥٥ ٢٢ جنيه مصري.

وقد قامت الشركة خلال الربع الأخير من عام ٢٠١٦ بإقامة دعوى أمام محكمة القضاء الإدارى ضد هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وآخرين بصفتهم وذلك طعنا على العلاوة المقررة على تغيير نشاط البدروم الى تجارى، حيث ترى ويؤيدها في ذلك مستشارها القانوني ان القرار صادر بالمخالفة للقوانين وقانون البناء الموحد ولائحته التنفيذية واللوائح والقرارات المنظمة له، الامر الذى يعد هذا القرار باطل ومنعدم قانونا ولا يترتب عليها أثر إتجاه الشركة، وتطالب الشركة بإسترداد مبلغ ٤٨ مليون جنيه مصري وإسترداد شيك بمبلغ ٢٢ مليون جنيه مصري وتمثل المبالغ المسددة لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة في ضوء القرارات المطعون عليها.

وبتاريخ ٦ يناير ٢٠٢٠ ورد إلى الشركة مطالبة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة-جهاز مدينة القاهرة الجديدة- بمبلغ ٢٦١ ٣٥٢ ١٥ جنيه مصري لإتمام إجراءات نقل ملكية قطعة الأرض التى تم شراؤها من جمعية النخيل التعاونية للبناء والإسكان وقد تم سداد مبلغ ٠٦٦ ٨٣٨ ٣ جنيه مصري والباقي البالغ ١٩٥ ٥١٤ ١١ جنيه مصري ضمن دانتون وأرصدة دائنة أخرى إيضاح رقم (٢٩).

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
أهم السياسات المحاسبية المطبقة على القوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢  
(جميع المبالغ الواردة بالايضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

#### القيمة العادلة للاستثمارات العقارية

تبلغ القيمة العادلة للاستثمار العقاري ١ ٣٩٨ ٥٢١ ٠٠٠ جنيه مصري (مليار وثلاثمائة وثمانية وتسعون مليون و خمسمائة وواحد وعشرون ألف جنيه مصري) وذلك وفقاً لأخر دراسة لتحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية بتقرير مؤرخ في ٩ ديسمبر ٢٠٢١ وذلك من خبير تقييم عقاري.

#### ٢٠- إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

عدد الأسهم القائمة	نسبة المساهمة %	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٣٢ ٣٤٣ ٧٦٢	١٧,٥	٧٧ ٣٩٣ ٧٠٦	٧٧ ٣٩٣ ٧٠٦
٢٠٤٦	٠,٠١٧	٥٦ ٠٦٠	٥٧ ٢٨٩
شركة أودن كابيتال جروب للاستشارات الماليه*			
شركة كفر الزيات للمبيدات			
		٧٧ ٤٤٩ ٧٦٦	٧٧ ٤٥٠ ٩٩٥

\* قامت الشركة ببيع كامل حصتها في شركة أودن للاستثمارات المالية البالغ عددها ٩٩٦ ١٣٥ ٢٢ سهم بقيمة ٧٤ ٦٢٩ ٥٧٩ جنيه مصري لشركة أودن كابيتال جروب وتم اثبات القيمة كدائنية علي شركة أودن كابيتال جروب لاستخدامها في زيادة رأس المال وبموجب موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية في تاريخ ٧ أكتوبر ٢٠٢٠ علي إستخدام الرصيد الدائن في زيادة رأس مال شركة أودن كابيتال جروب لتصبح نسبة مساهمة شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير ١٧,٥% في رأسمال شركة أودن كابيتال جروب، وقد تم التأشير في السجل التجاري للشركة بتاريخ ٩ مارس ٢٠٢١ وقد بلغت قيمة تكلفة إقتناء تلك النسبة بمبلغ ٨١٩ ٦٦٧ ٧٤ جنيه مصري.

\* وفقاً لقرار الجمعية العامة غير العادية لشركة أودن كابيتال جروب للاستشارات المالية المنعقدة بتاريخ ١٣ يونيو ٢٠٢١ والتي أقرت زيادة رأسمال الشركة المصدر والمدفوع من ٤٦٢ ٢٢٠ ١١٥ جنيه مصري إلي ١٣٠ ٥٠٠ ٥٠٠ جنيه مصري لقدامي المساهمين بزيادة قدرها ٣٨ ٧٨٠ ١٤ جنيه مصري نصيب الشركة فيها ٣٩ ٥٧٤ ٢ جنيه مصري وقد تم التأشير في السجل التجاري بتاريخ ١٤ سبتمبر ٢٠٢١ بتلك الزيادة.

#### ٢١- إستثمارات مالية في شركات شقيقة

نسبة المساهمة / الإكتتاب في وثائق الصندوق	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
١٤%	٢٨ ٥٧٥ ٨٤٦	٢٨ ٢٣٧ ٧٦٦
٤٠,٣٨٣%	١٠٩ ٠٥٦ ١٠٥	١٠٩ ٦٣١ ٣٩٦
شركة صندوق إستثمار المصريين للاستثمار العقاري*		
شركة إمبرال للتطوير وإدارة المشروعات**		
	١٣٧ ٦٣١ ٩٥١	١٣٧ ٨٦٩ ١٦٢

\* يبلغ رأس مال شركة صندوق إستثمار المصريين للإستثمار العقاري (شركة مساهمة منشأه وفقاً لقانون سوق رأس المال الصادر بالقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢) مبلغ ٥٠ مليون جنيه مصري موزعاً على عدد ٥٠٠ ألف سهم القيمة الاسمية للسهم ١٠٠ جنيه مصري، وقد تم الاكتتاب بكامل الحصة المملوكة في أسهم شركة صندوق إستثمار المصريين للإستثمار العقاري في وثائق الإستثمار التي أصدرها الصندوق بعدد ٣ ٣٢٠ ٠٠٠ وثيقة بقيمة أسمية ١٠ جنيه مصري للوثيقة، وقامت الشركة ببيع عدد ٨٠٠ ٠٠٠ وثيقة خلال عام ٢٠١٩ ليصبح عدد الوثائق المملوكة للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ عدد ٢ ٥٢٠ ٠٠٠ وثيقة لتصبح حصة الشركة في وثائق الصندوق ٣١,٤٤% من إجمالي قيمة وثائق الصندوق المكتتب فيها البالغ عددها ٢٧١ ٨٠١٤ وثيقة بتاريخ ١٤ يونيو ٢٠٢١ تم تغطية الاكتتاب في وثائق الاصدار الثاني في صندوق استثمار المصريين للإستثمار العقاري ولم تقم الشركة وباقي المؤسسين بالاكتتاب في الاصدار الثاني وبذلك تصبح نسبة حصة الشركة في وثائق الصندوق بعد الاكتتاب الثاني ١٤% ومازلت الشركة تتمتع بنفس النفوذ المؤثر حيث انها من مؤسسي الصندوق.

\*\* وفقاً للبيد السادس من نشرة طرح شركة إمبرال للتطوير وإدارة المشروعات تعهد مدير الطرح وهي شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير انشاء حساب خاص لدعم إستقرار سعر السهم بالبورصة المصرية وفي حالة عدم استقرار سعر السهم يتم اصدار اوامر شراء للأسهم المباعة بسعر ١,٢٨ جنيه مصري للسهم الواحد (سعر الطرح) لراغبى البيع وتكون مدة الحساب شهر ميلادي تبدأ من تاريخ أول يوم تداول في البورصة المصرية عقب الطرح و خلال تلك الفترة قامت الشركة باعادة شراء عدد ٩١٧ ١٤٧ ٤ سهم خلال الفترة من ١٨ أكتوبر ٢٠٢١ الي ١٨ نوفمبر ٢٠٢١.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
أهم السياسات المحاسبية المطبقة على القوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢  
(جميع المبالغ الواردة بالايضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

## ٢٢- رأس المال

- حدد رأس المال الشركة المرخص به بمبلغ ٥٠٠ مليون جنيه مصري، ورأس مال الشركة المصدر والمنفوع بمبلغ ٢٤٠ ٠٠٠ ٠٠٠ جنيه موزع علي ٩٦٠ ٠٠٠ ٠٠٠ سهم القيمة الاسمية للسهم ٢٥ قرش.
- قررت الجمعية العامة العادية المنعقدة بتاريخ ٢٢ ابريل ٢٠٢٠ زيادة رأس المال المصدر والمنفوع باصدار اسهم ائابة عدد ٦ ٥٠٠ ٠٠٠ سهم بالقيمة الاسمية البالغة ٢ جنيه مصري للسهم الواحد وذلك من الأرباح المرحلتها إجمالي قيمة ١٣ ٠٠٠ ٠٠٠ مليون جنيه مصري ليصبح رأس المال المصدر والمنفوع بعد الزيادة بقيمة ٢٤٠ ٠٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري موزع علي ١٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠ سهم وقد وافقت لجنة قيد الأوراق المالية في البورصة المصرية علي تلك الزيادة بتاريخ ٢ سبتمبر ٢٠٢٠ وقد تم التأشير في السجل التجاري بتاريخ ٢٤ اغسطس ٢٠٢٠.
- قررت الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ٢١ سبتمبر ٢٠٢٠ الموافقة بالإجماع علي تجزئة القيمة الاسمية للسهم من ٢ جنيه للسهم الواحد الي ٢٥ قرش للسهم الواحد ليصبح عدد الأسهم ٩٦٠ ٠٠٠ ٠٠٠ سهم بدلاً من ١٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠ سهم وقد تم التأشير في السجل التجاري بتاريخ ١٥ اكتوبر ٢٠٢٠.
- قررت الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ٢٣ مارس ٢٠٢١ الموافقة علي زيادة رأس المال المصدر والمنفوع للشركة من ٢٤٠ مليون جنيه مصري الي ٢٦٤ مليون جنيه مصري بزيادة قدرها ٢٤ مليون جنيه مصري موزع علي ١ ٠٥٦ مليون سهم بدلاً من ٩٦٠ مليون سهم من خلال الأرباح المرحلة بزيادة قدرها ١٠٪ من رأس المال وقد تم التأشير بالزيادة في السجل التجاري للشركة بتاريخ ٣٠ مايو ٢٠٢١.

- ويتمثل هيكل المساهمين على النحو التالي:

القيمة الاسمية	عدد الاسهم	نسبة المساهمة %	
٧٩ ١٢١ ٥١٧	٣١٦ ٤٨٦ ٠٦٨	٢٩,٩٧	شركة أودن للاستثمار والتنمية
٤٢ ٨٥٦ ٨٨٠	١٧١ ٤٢٧ ٥٢٠	١٦,٢٣	ميد بنك ش.م.م
١٥ ١٢٥ ٠٠٠	٦٠ ٥٠٠ ٠٠٠	٥,٧٣	شركة نيو سماتر للإستثمارات الصناعية والتجارية
١٤ ٣٠٠ ٠٠٠	٥٧ ٢٠٠ ٠٠٠	٥,٤٢	نظام الاثابة والتحفيز
١١٢ ٥٩٦ ٦٠٣	٤٥٠ ٣٨٦ ٤١٢	٤٢,٦٥	أفراد مؤسسات أخرى
٢٦٤ ٠٠٠ ٠٠٠	١ ٠٥٦ ٠٠٠ ٠٠٠	١٠٠	

## ٢٣- إحتياطي قانوني

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢
٧١ ٢٦٥ ٦٠٤	٧٣ ١٧٢ ٩٥٤
٧١ ٢٦٥ ٦٠٤	٧٣ ١٧٢ ٩٥٤

إحتياطي قانوني

طبقاً للنظام الأساسي للشركة، يجنب ٥٪ من صافي الربح لتكوين إحتياطي قانوني، ويتم التوقف عن تجنيب هذه النسبة إذا بلغ الإحتياطي قدرأ يوازي ٥٠٪ من رأس مال الشركة المصدر ومتي نقص الإحتياطي يتعين العودة إلي الإقتطاع.

\* يتضمن الإحتياطي القانوني مبلغ ٩١٣ ١١٩ ٥٩ جنيه مصري نتج عن الاستحواذ على شركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات (شركة العالم العربي للتنمية العقارية سابقاً) وهي علاوة إصدار تتمثل في صافي الفرق بين الاستحواذ على ٥٠٪ من أسهم شركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات والقيمة الاسمية لأسهم زيادة رأس المال المخصصة لمساهمي شركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات والمحددة بناء على معامل المبادلة المحدد من قبل المستشار المالي المستقل وقد تم إضافتها بالكامل للإحتياطي القانوني بعد خصم مصروفات الإصدار الخاصة بها بمبلغ ٤٥٨ ١١٧ جنيه مصري.

ويجوز للجمعية العامة إحتجاز نسبة من الأرباح الصافية بحد أدني ٥٪ لتكوين إحتياطي نظامي لمواجهة الأغراض التي توافق عليها الجمعية العامة طبقاً لإقتراح مجلس الإدارة.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
أهم السياسات المحاسبية المطبقة على القوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة العالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢  
(جميع المبالغ الواردة بالايضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٤ - إحتياطي القيمة العادلة - إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

إحتياطي القيمة العادلة للإستثمارات في	تكلفة الإقتناء	القيمة	القيمة	متوسط	عدد الأسهم	شركة كفر الزيات للمبيدات
		السوقية للإستثمارات في	السوقية للسهم في	تكلفة إقتناء السهم	القائمة في ٢٠٢٢/٦/٣٠ سهم	
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢٢			
(١١ ٩٠٠)	(١٣ ١٢٩)	٦٩ ١٨٩	٥٦ ٠٦٠	٢٧,٤٠	٣٣,٨٢	٢٠٤٦
(١١ ٩٠٠)	(١٣ ١٢٩)	٦٩ ١٨٩	٥٦ ٠٦٠			

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير  
(شركة مساهمة مصرية)  
تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

٢٥ - الحقوق غير المسيطرة

الإجمالي	صافي ربح العام / الفترة	أرباح مرحلة	إحتياطيات	رأس المال المصدر والمدفوع	
٢٠٠ ١٦٥ ٠٨٧	١٧ ٤١٤ ٨٣٦	١٢ ٥٨٦ ٢١٥	٢ ٤١٣ ٧٩٢	١ ٦٧ ٧٥٠ ٢٤٤	الرصيد في أول يناير ٢٠٢٢
--	( ١٧ ٤١٤ ٨٣٦ )	١٧ ٤١٤ ٨٣٦	--	--	المحول الى الأرباح المرحلة
--	--	( ٨٧٠ ٧٠٤ )	٨٧٠ ٧٠٤	--	المحول للاحتياطي القانوني
( ٣٠٥ ٠٠٠ )	--	( ٣٠٥ ٠٠٠ )	--	--	توزيعات مجلس إدارة
( ١ ٦٥٤ ٣٣٥ )	--	( ١ ٦٥٤ ٣٣٥ )	--	--	توزيعات العاملين
١٩٨ ٢٠٥ ٧٥١	--	٢٧ ١٧١ ٠١١	٣ ٢٨٤ ٤٩٦	١ ٦٧ ٧٥٠ ٢٤٤	
١٠٠٧٠ ٣٤٤	١٠٠٧٠ ٣٤٤	--	--	--	صافي ربح الفترة
٢٠٨ ٢٧٦ ٠٩٥	١٠٠٧٠ ٣٤٤	٢٧ ١٧١ ٠١١	٣ ٢٨٤ ٤٩٦	١ ٦٧ ٧٥٠ ٢٤٤	الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢



شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢  
(جميع المبالغ الواردة بالايضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٦ - تسهيلات إئتمانية	
٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٤٠٥ ٣٩١ ٢٧	١ ٨٢٣ ٢٧٩
٤٠٥ ٣٩١ ٢٧	١٧ ٩٠٢ ٥٩٤
(٣ ٠٠٢ ٧٢٤)	(٩١٩ ٤٠٠)
٢٤ ٣٨٨ ٦٨١	١٨ ٨٠٦ ٤٧٣

تسهيل إئتماني - بنك قطر الوطني الاهلي\*  
تسهيل إئتماني - شركة إنماء للتمويل\*\*  
يخصم:  
فوائد مؤجلة - شركة إنماء للتمويل

\* تسهيل إئتماني - بنك قطر الوطني الاهلي  
تم الاتفاق بين الشركة وبنك قطر الوطني الاهلي بموجب عقد تسهيل إئتماني في صورة قرض متوسط الاجل خلال الربع الأخير من ٢٠١٦ على قيام البنك بمنح الشركة تسهيل ائتماني في صورة قرض متوسط الاجل وذلك بمبلغ ٧٥ مليون جنيه مصري (خمسة وسبعون مليون جنيه مصري) وذلك على شريحتين:  
الشريحة الأولى بمبلغ ٣٥ ٠٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري (خمسة وثلاثون مليون جنيه مصري)،  
والغرض من التمويل: تمويل تنفيذ التزامات الشركة المالية متوسطة الاجل قبل بنك المصرف المتحد، وقد تم سدادها خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٢ .  
ولم يتم الحصول علي الشريحة الثانية من القرض .

\*\* تسهيل إئتماني - شركة إنماء للتمويل  
بموجب عقد التخصيم المبرم بين كلا من الشركة وشركة إنماء للتمويل في ١٦ مارس ٢٠٢١ تم الاتفاق علي قيام الشركة بحوالة حق القيمة الاجارية الخاصه بالعمل (اللولو هايبر ماركت) لمدة عام والبالغه ٧٤٤ ٩٨٥ ٣٢ جنيه مصري مقابل قيام شركة إنماء بتمويل الشركة بمبلغ ٢٦ ٣٦٧ ٠٠٠ جنيه مصري تمثل ما نسبته ٨٠٪ من قيمة الحقوق المالية المحالة من الشركة بالاضافة إلي تحمل الشركة مبلغ ٧٤٤ ٢٣٦ ٧٤٤ جنيه مصري تمثل مصاريف إدارية وعمولة تخصيم تم رسملتها علي المشروعات تحت التنفيذ - أخرى.

٢٧ - موردون ومقاولون وأوراق دفع	
٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٤٦٤ ١٠٣ ٢٣	٧٢٠ ١٧٥ ٢٢
٣٥٠ ٦٦٤ ٨٦٦	٥٩٨ ٥٨٧ ٧٧
٥١٣ ٥٥١	٨٥٧ ١٧٥
٩٠ ٢٦٥ ٣٦٥	١٠٠ ٦٢٠ ٤٩٣
(٢٢ ١٥٥ ٧٢٤)	(٢٢ ١٥٥ ٧٢٤)
(٤٢ ٢٣٤ ٢٦٧)	(٥٤ ٦١٩ ٢٩٠)
(٦٤ ٣٨٩ ٩٩١)	(٧٦ ٧٧٥ ٠١٤)
٢٥ ٨٧٥ ٣٧٤	٢٣ ٨٤٥ ٤٧٩

\* إيضاح مشروعات تحت التنفيذ - إيضاح (١٨).

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
أهم السياسات المحاسبية المطبقة على القوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢  
(جميع المبالغ الواردة بالايضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

#### ٢٨- دائنو صيانة مجمع الفيلات

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	مبالغ مسددة تحت حساب مصروفات الصيانة
٧.٥٨٦٢٦	٥.٦٦٩٩٢٨	
<u>٧.٥٨٦٢٦</u>	<u>٥.٦٦٩٩٢٨</u>	

قامت الشركة بإستثمار المبالغ المحصلة تحت حساب مصروفات الصيانة لصالح ملاك التجمع السكني بمشروع أميرالد بارك في ودائع أدرجت ضمن بند ودائع خاصة بصيانة مجمع الفيلات بقائمة المركز المالي (إيضاح رقم ١٥).

#### ٢٩- دائنون وأرصدة دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	
٦.٨٩٣.٣٦٢	٦.١٣٨.٣٤١	دائنو حجز - مرافق وتأمين فيلات
٨.٣٤٠.١٣٤	٧.٣٧٩.١٢٦	تأمينات للغير
٢.٩٥٠.٤١٨	١.٩٠٠.٠٤٠	مصروفات مستحقة
١.٨٥٤.٤١٧	١.٢٩٩.١٧٨	تأمين سلامة تنفيذ أعمال
٢.٧٣٢.٦٦٦	٢.٩٠٧.٥٣٢	تأمينات اجتماعية-مقاولين
١.١٧٧.١١٠	٢.٢٣١.٠٥١	مصلحة الضرائب أخرى
٢٥٠.٠٩٦	٢٥٠.٠٩٦	دمغة نسبية محصلة
١٧.٢١٢.٦٥٢	٢٢.٣٠٤.٥٠٨	عملاء دفعات مقدمة
١١.٥١٤.١٩٥	١١.٥١٤.١٩٥	جهاز مدينة القاهرة الجديدة- إيضاح (١٩)
٩١٣.٦١٣	٦٨١.٠٧٧	حسابات دائنة أخرى
<u>٥٣.٨٣٨.٦٦٣</u>	<u>٥٦.٦٠٥.١٤٤</u>	

دائنون وحسابات دائنة أخرى - غيرمتداولة

(٥.٤٢٥.٦٩٨)	(٤.٣٦٤.٦٩٨)	تأمينات للغير
<u>٤٨.٤١٢.٩٦٥</u>	<u>٥٢.٢٤٠.٤٤٦</u>	دائنون وحسابات دائنة أخرى - متداولة

#### ٣٠- مخصص مطالبات

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	
٥.١٧١.٥٨٧	٥.١٧١.٥٨٧	الرصيد في أول الفترة / العام
٢.٥٥٠.٠٠٠	٢.١٠٠.٠٠٠	المكون خلال الفترة / العام
(٢.٥٥٠.٠٠٠)	(٢.١٠٠.٠٠٠)	المستخدم خلال الفترة / العام
<u>٥.١٧١.٥٨٧</u>	<u>٥.١٧١.٥٨٧</u>	

#### ٣١- الارتباطات الرأسمالية للمجموعة

المتبقي من إجمالي قيمة التعاقد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢	ما تم سداده حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٢	إجمالي قيمة التعاقد	عقود - مقاولين وموردين
٢٠.٣٤٢.٤٠٨	٣١.٦٥٣.١٩٢	٥١.٩٩٥.٦٠٠	

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
أهم السياسات المحاسبية المطبقة على القوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢  
(جميع المبالغ الواردة بالايضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

### ٣٢- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتمثل المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة في المعاملات مع مساهمي الشركة والشركات التي تمتلك فيها الشركة أو المساهمين بطريقة مباشرة أو غير مباشرة أسهم تعطيتهم نفوذ جوهري أو حق السيطرة عليها.

#### ٣٢-١ مستحق على الأطراف ذات العلاقة- غير متداول

٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
٣٤ ٦٨١ ٣٣٨	٣١ ٣٥٤ ٢٦٤	شركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات
٤٠ ٢٥٠ ٠٠٠	٤٠ ٢٥٠ ٠٠٠	شركة إيدج للتطوير وإدارة المشروعات *
<u>٧٤ ٩٣١ ٣٣٨</u>	<u>٧١ ٦٠٤ ٢٦٤</u>	

\* بتاريخ ١٨ فبراير ٢٠٢١ وبناءً على إتفاقيه وعد بالبيع لكامل مساحة المبنى الإداري رقم B بالقرية النكية المملوك لشركه إيدج للتطوير وإداره المشروعات وسداد مبلغ ٤٠ ٢٥٠ ٠٠٠ جنيه مصري كدفعة مقدمه عند توقيع الإتفاقية وقد وافقت الجمعية العامة العادية لشركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير والمنعقدة بتاريخ ٢٣ مارس ٢٠٢١ علي ذلك.

وقد وافقت الجمعية العامة العادية لشركة إيدج للتطوير وإدارة المشروعات المنعقدة بتاريخ ٦ مارس ٢٠٢٢ والجمعية العامة العادية لشركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير المنعقدة بتاريخ ٢٧ مارس ٢٠٢٢ على بيع عدد دورين بنظام تشطيب Core & Shell بالمبنى الإداري المقام على قطعة الأرض رقم B٢٢١٠ بإجمالي قيمة ٧١ ٤٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري وذلك بإستخدام الرصيد الدائن المستحق وسداد أى فروق نقداً، وإتخاذ كافة ما يلزم من إجراءات.

#### ٣٢-٢ مستحق على الأطراف ذات العلاقة- متداول

٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
--	١٧ ٣٥٠	شركه صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري
٣٨٣ ٧٥٠	--	شركة أودن للإستثمار والتنمية
<u>٧ ٠٨٩ ٢٥٦</u>	<u>٤ ٥٢٦ ١٠٢</u>	شركة إيدج للتطوير وإدارة المشروعات
٧ ٤٧٣ ٠٠٦	٤ ٥٤٣ ٤٥٢	
(١٣٠ ٩١٨)	(٨١ ٧٤٨)	خسائر ائتمانية متوقعة*
<u>٧ ٣٤٢ ٠٨٨</u>	<u>٤ ٤٦١ ٧٠٤</u>	

\*تتمثل الحركة علي الخسائر الائتمانية متوقعة فيما يلي

٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
٨١ ٧٤٨	--	رصيد أول الفترة / العام
--	٥ ٨١٧	أثر تطبيق معيار ٤٧ الادوات المالية في ١ يناير ٢٠٢١
<u>٤٩ ١٧٠</u>	<u>٧٥ ٩٣١</u>	المحمل علي قائمة الدخل خلال الفترة / العام
<u>١٣٠ ٩١٨</u>	<u>٨١ ٧٤٨</u>	

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
أهم السياسات المحاسبية المطبقة على القوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢  
(جميع المبالغ الواردة بالابيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

### ٣٢-٣ مستحق للأطراف ذات العلاقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	
٢٤٨ ٤٦١	٢ ٢٨٣ ٣٠٨	شركة أودن للاستثمارات المالية
--	٣٩٩ ٧٦٨	شركة صندوق المصريين للاستثمار العقاري
--	٤٠ ٠٠٠	شركة اودن كابيتال جروب
<u>٢٤٨ ٤٦١</u>	<u>٢ ٧٢٣ ٠٧٦</u>	

### ٣٣- الموقف الضريبي للمجموعة

أولاً: شركة المصريين للإسكان والتنمية و التعمير - شركة قابضة

- أ- ضريبة أرباح شركات أموال وقيم منقولة ورسم تنمية
- تم فحص السنوات من ١٩٨٦ حتى ١٩٩٨ وتم تسوية النزاع باللجنة الداخلية بمأمورية ضرائب الاستثمار ونتج عنها فروق ضريبية وغرامات تأخير وتم سداد كافة الإلتزامات الضريبية عن تلك السنوات.
  - بالنسبة للسنوات من ١٩٩٩ حتى ٢٠٠٤ قامت الشركة بتقديم طلب انتهاء المنازعات الى مأمورية الضرائب شركات المساهمة وفقاً للقانون رقم ٧٩ لسنة ٢٠١٦ المعدل بالقانون رقم ١٤ لسنة ٢٠١٨ بشأن إنهاء المنازعات الضريبية، وفقاً لما نصت عليه المادة الأولى من هذا القانون التي أجازت إنهاء المنازعات الضريبية القائمة أو التي تقام أمام جميع المحاكم على اختلاف درجاتها بين مصلحة الضرائب والممولين، وتم تسوية النزاع باللجنة.
  - بالنسبة للسنوات من ٢٠٠٥ حتى عام ٢٠٠٨ لم تدرج الشركة في عينة الفحص الضريبي وتم اعتماد الإقرار الضريبي عن تلك السنوات.
  - وبالنسبة للسنوات من ٢٠٠٩ حتى ٢٠١٢ تم حسم كافة الخلافات القائمة بين الشركة ومصلحة الضرائب، وسداد كافة الإلتزامات الضريبية عن تلك السنوات.
  - بالنسبة للسنوات من ٢٠١٣ حتى ٢٠١٧ لم يتم فحص دفاتر الشركة عن تلك السنوات، وتلتزم الشركة بتقديم الإقرارات الضريبية في المواعيد القانونية.
  - وبالنسبة لسنة ٢٠١٨ حتى ٢٠٢١ تم إعداد الإقرار الضريبي الكترونياً في ضوء أحكام قانون الضريبة على الدخل وتعديلاته وإرسالها عبر البوابة الإلكترونية لمصلحة الضرائب المصرية في المواعيد القانونية.
- ب- ضرائب كسب العمل
- السنوات حتى ٢٠١٥ تم الفحص الضريبي وسداد الفروق الضريبية الناتجة بمأمورية ضرائب شركات المساهمة.
  - بالنسبة للفترة من ٢٠١٦/١/١ حتى تاريخه لم يتم فحص دفاتر الشركة حتى تاريخه من قبل مصلحة الضرائب وتلتزم الشركة بحجز الضريبة شهرياً وتوريدها لمأمورية الضرائب في المواعيد القانونية.
- ت- ضرائب الدمغة
- تم الفحص لضريبة الدمغة حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ وتم تسوية وسداد كافة الفروق الضريبية التي استحققت على الشركة عن هذه السنوات.
  - بالنسبة للسنوات من ٢٠١٥ وحتى تاريخ القوائم المالية تلتزم الشركة باحتساب الضريبة وتوريدها في المواعيد القانونية، وجرى تجهيز الفترة للفحص الضريبي.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
أهم السياسات المحاسبية المطبقة على القوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢  
(جميع المبالغ الواردة بالايضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

ثانياً: شركة إيميرالد للإستثمار العقاري - شركة تابعة

#### أ- ضريبة شركات الأموال

- السنوات من بداية النشاط حتى ٢٠١٤، تم الفحص جزائياً من قبل مصلحة الضرائب وتم الطعن من قبل الشركة في المواعيد القانونية وجاري التجهيز للفحص الفعلي.  
- السنوات من ٢٠١٥ حتى ٢٠٢١، قدمت الشركة الإقرارات الضريبية عن تلك السنوات في المواعيد القانونية، ولم يتم فحص دفاتر الشركة حتى تاريخه من قبل مصلحة الضرائب.

#### ب- ضريبة كسب العمل

- السنوات ٢٠٠٩ حتى ٢٠١٦، تم الفحص الفعلي من قبل مصلحة الضرائب، تم سداد الفروق الضريبية المستحقة.  
- الفترة ١ يناير ٢٠١٧ حتى تاريخه، لم يتم فحص دفاتر الشركة عن تلك السنوات حتى تاريخه من قبل مصلحة الضرائب وتقوم الشركة بحجز الضريبة شهرياً وتوريدها لمأمورية الضرائب في المواعيد القانونية.

#### ج- ضريبة الدمغة

الفترة من ١ يناير ٢٠١٠ حتى تاريخه، تخضع الشركة لقانون ضريبة الدمغة الجديد رقم ١٤٣ لسنة ٢٠٠٦ والذي حل محل قانون ضريبة الدمغة رقم ١١١ لسنة ١٩٨٠، ولم يتم فحص دفاتر الشركة عن تلك السنوات حتى تاريخه من قبل مصلحة الضرائب.

#### د- الضريبة العقارية

- السنوات من ٢٠١٥ حتى ٢٠٢٠ بالنسبة للدور الأرضي والأول، بتاريخ ٢٣/٦/٢٠٠٨ صدر قانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ (قانون الضريبة على العقارات المبنية) المعدل بقانون ١١٧ لسنة ٢٠١٤، وبناء عليه :-  
- أخطرت الشركة بنماذج اخطار رقم (٣) الخاص بالقيمة الايجارية المقدرة على العقارات المبنية بتاريخ ٢/٣/٢٠١٥ وتم الطعن في المواعيد القانونية بتاريخ ٢٤/٣/٢٠١٥، وبناءً عليه أخطرت الشركة بميعاد لجنة الطعن بتاريخ ٨/١٠/٢٠١٥، ثم صدر قرار لجنة الطعن واعترضت الشركة على تقديرات لجنة الطعن وتم إحالة الخلاف الى القضاء الاداري في الميعاد القانوني وقد تم سداد دفعات تحت حساب الضريبة لحين الفصل في النزاع.  
- وبمصدر القانون ٧٩ لسنة ٢٠١٦ المعدل بالقانون ١٤ لسنة ٢٠١٨ بشأن انتهاء المنازعات الضريبية القائمة قامت الشركة بتقديم طلب انتهاء المنازعات الى مأمورية الضرائب العقارية بتاريخ ٢٨ يوليو ٢٠١٩ انعقدت جلسة لانتهاء النزاع وتم تسوية النزاع الضريبي وصدر قرار اللجنة باعتماد تخفيض الضريبة العقارية لتصبح ٤٠٠.٠٠٠ جنيه مصري تقريباً سنوياً.

- السنوات من ٢٠١٧ حتى ٢٠٢٠ بالنسبة للدور العلوي والجراج، أخطرت الشركة بنماذج اخطار رقم (٣) الخاص بالقيمة الايجارية المقدرة على العقارات المبنية بتاريخ ٨/٢/٢٠١٧، بتقدير الضريبة العقارية بمبلغ ٦٠٠.٠٠٠ جنيه مصري سنوياً تقريباً، ووافقت الشركة على تقديرات مأمورية الضرائب العقارية وجارى سداد الضريبة العقارية من واقع الاخطارات.

- وقامت المأمورية بتعديل الربط علي البدروم العلوي والجراج ليصبح ٩٣٠.٠٠٠ جنيه مصري تقريباً وتم الطعن علي تقديرات المأمورية وتم احاله النزاع الي لجنة الطعن وصدر قرار لجنة الطعن بتخفيض الضريبة العقارية لتصبح ٤٥٠.٠٠٠ جنيه مصري تقريباً.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
أهم السياسات المحاسبية المطبقة على القوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢  
(جميع المبالغ الواردة بالايضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

#### هـ - ضريبة القيمة المضافة

- اعتباراً من ٢٠١٨/٢/١١ قامت الشركة بالتسجيل في مصلحة الضرائب المصرية - الضريبة على القيمة المضافة، وذلك تطبيقاً لأحكام قانون الضريبة على القيمة المضافة رقم ٦٧ لسنة ٢٠١٦ الصادر بتاريخ ٢٠١٦/٩/٥ ولائحته التنفيذية رقم ٦٦ لسنة ٢٠١٧ الصادر بتاريخ ٢٠١٧/٣/٧.  
- تقوم الشركة بإعداد القرارات الضريبية لها في ضوء أحكام قانون الضريبة على القيمة المضافة، وإرسالها عبر البوابة الإلكترونية لمصلحة الضرائب المصرية ومداد الضريبة المستحقة في المواعيد القانونية.

#### ٣٤- إدارة المخاطر المالية

تعرض الشركة للمخاطر المالية التالية نتيجة لإستخدامها للأدوات المالية:

- خطر الائتمان
- خطر السيولة
- خطر السوق
- خطر العملة
- خطر سعر الفائدة
- إدارة رأس المال

ويعرض هذا الإيضاح المعلومات المتعلقة بتعرض الشركة لكلا من المخاطر المذكورة أعلاه والتي تتضمن أيضاً خطر العملة وخطر سعر الفائدة وكذا أهداف الشركة والسياسات والطرق الخاصة لقياس وإدارة الخطر وكذلك إدارة الشركة لرأس المال كما يعرض بعض الإفصاحات الكمية الإضافية المتضمنة في هذه القوائم المالية المجمعة.

#### ٣٤-١ خطر الائتمان

يتمثل خطر الائتمان في تعرض الشركة لخسائر مالية في حالة عدم قدرة الأطراف المتعاملة معهم تنفيذ تعاقدهم مع الشركة. وينشأ هذا الخطر بصفه رئيسية من أرصدة المدينين والأطراف ذات العلاقة ويعتبر هذا الخطر محدوداً نظراً لتركزه في الارصدة المستحقة على الأطراف ذات العلاقة - شركات شقيقة.

#### ٣٤-٢ خطر السيولة

يتمثل خطر السيولة في خطر عدم وفاء الشركة لإلتزاماتها في تاريخ إستحقاقها. إن منهج الشركة في إدارة السيولة هو التأكد - كلما أمكن ذلك - من أن لديها عائد سيولة كافية لمقابلة إلتزاماتها في تاريخ إستحقاقها في الظروف العادية والحرجة بدون تكبد خسائر غير مقبولة وإلحاق الضرر بسمعة الشركة. كما تتأكد الشركة من توافر النقدية الكافية عند الطلب لمقابلة مصروفات التشغيل المتوقعة لفترة ملائمة بما فيها أعباء الإلتزامات المالية ويستبعد من ذلك التأثير المحتمل للظروف الحادة التي لا يمكن التنبؤ بها بدرجة معقولة مثل الكوارث الطبيعية.

#### ٣٤-٣ خطر السوق

يتمثل خطر السوق في خطر التغيرات في أسعار السوق مثل أسعار صرف العملات الأجنبية وسعر الفائدة وأسعار أدوات حقوق الملكية التي يمكن أن تؤثر على إيرادات الشركة وقيمة ممتلكاتها من الأدوات المالية. إن الهدف من إدارة خطر السوق هو إدارة والتحكم في التعرض لخطر السوق في حدود المؤشرات المقبولة مع تعظيم العائد.

#### ٣٤-٤ خطر العملة

يتمثل خطر العملات الأجنبية في التغيرات في أسعار الصرف والذي يؤثر على المدفوعات والمقبوضات بالعملات الأجنبية، وكذلك تقييم الأصول والالتزامات بالعملات الأجنبية، ونظراً لأن معاملات الشركة بالعملات الأجنبية تعتبر محدوده جداً لذا فإن الشركة تقدر هذا الخطر بأنه محدود.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
أهم السياسات المحاسبية المطبقة على القوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢  
(جميع المبالغ الواردة بالايضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

#### ٣٤-٥ خطر سعر الفائدة

يتمثل خطر الفوائد في تغير أسعار الفائدة على التسهيلات الإئتمانية التي قد تحصل عليها الشركة من البنوك. ونظراً لعدم اعتماد الشركة على التسهيلات الإئتمانية حيث تقوم الشركة بتمويل كافة أنشطتها من مواردها الذاتية لذا لا يوجد خطر للتغيير في سعر الفائدة.

#### ٣٤-٦ إدارة رأس المال

إن سياسة مجلس إدارة الشركة هو الاحتفاظ برأس مال قوى بغرض المحافظة على ثقة المستثمرين والدائنين والسوق وكذا لمتابعة التطورات المستقبلية للنشاط، ويتولى مجلس إدارة الشركة متابعة العائد على رأس المال والذي تحدده الشركة بأنه صافي إيرادات التشغيل مقسوماً على إجمالي حقوق المساهمين كما يراقب مجلس إدارة الشركة مستوى توزيعات الأرباح للمساهمين ولا توجد أية تغييرات في إستراتيجية الشركة في إدارة رأس المال خلال العام.

#### ٣٤-٧ الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

##### خطر التعرض لخطر الائتمان

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	إيضاح	
٤ ٦٨٢ ٤٧٦	٤ ٤٦٨ ١٣٣	(١٢)	عملاء وأوراق قبض
٤ ٤٦١ ٧٠٤	٧ ٣٤٢ ٠٨٨	(٢-٣٢)	مستحق علي الاطراف ذات العلاقة
٧ ٤٨٨ ٤١٤	٧ ٨٣٧ ٤٦٥	(١٤)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
٣٧ ٠٠٣ ٢٧٠	٢٠ ٩٥١ ٩٣٤	(١٦)	نقدية وما في حكمها

##### خطر السيولة

يوفر هذا الإيضاح الشروط التعاقدية للالتزامات المالية

من ٦ شهور وأقل من ١٢ شهور	أقل من ٦ شهور	القيمة الدفترية	إيضاح	
				٣٠ يونيو ٢٠٢٢
١٢ ٣١٢ ٢٥٣	١٣ ٥٦٣ ١٢١	٢٥ ٨٧٥ ٣٧٤	(٢٧)	موردون ومقاولون وأوراق دفع
٤٠ ٢٣١ ٥٦٢	١٢ ٠٠٨ ٨٧٩	٥٢ ٢٤٠ ٤٤١	(٢٩)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٥ ١٧١ ٥٨٧	--	٥ ١٧١ ٥٨٧	(٣٠)	مخصص مطالبات
				٣١ ديسمبر ٢٠٢١
١٢ ٣١٢ ٢٥٣	١١ ٥٣٣ ٢٢٦	٢٣ ٨٤٥ ٤٧٩	(٢٧)	موردون ومقاولون وأوراق دفع
٣٤ ٩٨٨ ٥١١	١٣ ٤٢٤ ٤٥٤	٤٨ ٤١٢ ٩٦٥	(٢٩)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٥ ١٧١ ٥٨٧	--	٥ ١٧١ ٥٨٧	(٣٠)	مخصص مطالبات

٣٥ - أحداث هامة

أ- انتشر فيروس كورونا "COVID-19" عبر مناطق جغرافية مختلفة على مستوى العالم، مما تسبب في تعطيل الأنشطة التجارية والاقتصادية، وأحدث انتشار فيروس كورونا "COVID-19" عدم يقين في البيئة الاقتصادية العالمية. تراقب الشركة الوضع عن كثب، وقد قامت الشركة بتفعيل خطة استمرارية الأعمال والممارسات الأخرى الخاصة بإدارة المخاطر المتعلقة بالتعطل المحتمل للأعمال نتيجة تفشي فيروس كورونا "COVID-19" وتأثيره على العمليات والأداء المالي. نتيجة لعدم اليقين الناتج عن تفشي فيروس كورونا "COVID-19" وتحسباً للتباطؤ الاقتصادي المتوقع، تعمل الشركة عن كثب للوقوف على تأثير الفيروس على العوامل الكمية والنوعية المختلفة للوقوف على الزيادات الكبيرة في المخاطر المتعلقة بالقطاعات الأكثر تأثراً بالأزمة.

ب- بناء على اجتماع مجلس إدارة الشركة بتاريخ ١١ نوفمبر ٢٠٢١ تم الموافقة علي زيادة نسبة المساهمة المباشرة للشركة ببعض الشركات بحد اقصي ٩٠٪ من خلال عرض شراء بمبادلة أسهم دون الخيار النقدي مع استمرار قيد أسهم الشركات المستهدفة بالعرض بالبورصة المصرية علي النحو التالي:-

- شركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات (مقيدة) من ٣٩,٤٪ الي ٩٠٪.
- شركة إمبرالد للإستثمار العقاري (مقيدة) من ٣٩٪ الي ٩٠٪.

علي ان يتم توفير أسهم المبادلة التي سوف يتم استخدامها في إطار عملية الاستحواذ المُشار إليها وذلك من خلال زيادة رأسمال الشركة بالقيمة العادلة للسهم تخصص للمساهمين الرئيسيين الذين وافقوا علي اقراض الشركة أسهمهم - رهنا بموافقة الجمعية العامة للشركة علي عقد المعاوضة - لمبادلتها مع مساهمي الشركات المستهدفة بالاستحواذ من غير المرتبطين بالشركة، وكذا تخصص للمساهمين المرتبطين المستجيبين لعرض الشراء وليس لديهم مانع من الانتظار للحصول علي أسهم المبادلة بعد اتمام إجراءات زيادة رأس المال.

- بتاريخ ٢٨ أبريل ٢٠٢٢ صدر بيان من الهيئة العامة للرقابة المالية يفيد بتلقيها طلب العدول نهائياً من شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (مقدم العرض) عن تقديم عرض الشراء الإجباري لأسهم شركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات وشركة إمبرالد للاستثمار العقاري حيث قامت شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير بتاريخ ١١ نوفمبر ٢٠٢١ بالإفصاح عن نيتها بالتقدم بعرض شراء إجباري لشراء حتي نسبة ٩٠٪ من أسهم رأس مال كلا من شركة إمبرالد للاستثمار العقاري وشركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات .

- قرر مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٥ نوفمبر ٢٠٢١ الموافقة علي تعيين مستشار مالي مستقل لاعداد دراسة القيمة العادلة لسهم شركة إيدج للتطوير وإدارة المشروعات - إحدى شركات المجموعة - وذلك بغرض إستحواذ الشركة علي عدد ٨٠٠ ٩٩٩ ٣٩ سهم تمثل نسبة ٩٩,٩٪ من رأسمال شركة إيدج للتطوير وإدارة المشروعات.

- وتدرس شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير حالياً اندماج شركة إيدج للتطوير وإدارة المشروعات بها بناءً على طلب مساهمي الشركة لتحقيق كيان كبير للإستثمار العقاري .



شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
أهم السياسات المحاسبية المطبقة على القوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢  
(جميع المبالغ الواردة بالايضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

### ٣٦- أهم السياسات المحاسبية المطبقة

تقوم الشركة بتطبيق السياسات المحاسبية التالية بثبات خلال الفترات المالية المعروضة بالقوائم المالية المجمعة.

#### ١-٣٦ تجميع الاعمال

تتم المحاسبة عن تجميع الأعمال داخل المجموعة باستخدام طريقة الاقتناء وذلك عند انتقال السيطرة للمجموعة. كما يتم قياس كلا من المقابل المادي المحول وكذا صافي قيم الأصول المكتتاه القابلة للتحديد عند عملية الاقتناء بالقيمة العادلة.

ويتم إجراء اختبار الاضمحلال سنويًا للشهرة الناتجة من عملية الاقتناء أية أرباح ناتجة من عملية شراء تفاوضية يتم الاعتراف بها فورًا في الأرباح أو الخسائر.

ويتم معالجة التكاليف المتعلقة بالاقتناء كمصروف في الفترات التي يتم فيها تحمل التكاليف واستلام الخدمات باستثناء واحد وهو إصدار الأوراق المالية مقابل المديونية أو حقوق الملكية.

لا يتضمن المقابل المادي المحول المبالغ المدفوعة لتسوية علاقات قائمة سابقًا بين المنشأة المقتنية والمقتناة وعادة ما يتم الاعتراف بهذه المبالغ في الأرباح أو الخسائر.

يتم قياس المقابل المادي المحتمل بالقيمة العادلة في تاريخ الاقتناء وفي حالة ان الالتزام بدفع المقابل المحتمل أستوفي الشروط المحددة لتعريف أداة حقوق الملكية يتم تبويبه ضمن حقوق الملكية ولا يتم إعادة قياسه ويتم معالجة التسوية اللاحقة له ضمن حقوق الملكية، بخلاف ما سبق فان أي مقابل مادي محتمل أخر يتم إعادة قياسه بالقيمة العادلة في تاريخ إعداد القوائم المالية مع الاعتراف بأي تغيرات في القيمة العادلة ضمن الأرباح والخسائر.

#### الشركات التابعة

الشركات التابعة هي الشركات التي تسيطر عليها المجموعة.

تسيطر المجموعة على المنشأة المستثمر فيها عندما تتعرض أو يحق لها عوائد متغيرة من خلال مشاركتها وقدرتها في التأثير على العوائد من خلال سلطتها على المنشأة المستثمر فيها.

تتضمن القوائم المالية المجمعة الشركات التابعة التي تسيطر عليها بدءًا من تاريخ السيطرة حتى تاريخ فقد السيطرة، وتتمثل الشركات التابعة في الآتي: -

اسم الشركة التابعة	بلد	نسبة المساهمة	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
شركة إمبرالد للاستثمار العقاري	مصر	%	٣٩	٣٩

#### الحقوق غير المسيطرة

يتم قياس الحقوق غير المسيطرة بنسبتها في القيم المعترف بها في صافي الأصول القابلة للتحديد في المنشأة المكتتاه.

التغيرات في حقوق ملكية المجموعة في شركاتها التابعة والتي لا تؤدي إلى فقد السيطرة يتم المحاسبة عليها كعمالات بين أصحاب حقوق الملكية.

#### فقد السيطرة

عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة فإنها تستبعد الأصول والالتزامات والحقوق غير المسيطرة وبنود الدخل الشامل الآخر الخاصة بها.

مع الاعتراف باي أرباح أو خسائر ناتجة عن فقد السيطرة ضمن الأرباح أو الخسائر ويتم الاعتراف بأي استثمارات متبقية في الشركة التابعة سابقًا بالقيمة العادلة عند فقد السيطرة فيما عدا العمليات التي تحت سيطرة مشتركة يتم إثباتها بالقيمة الدفترية.

#### إستثمارات يتم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية

تتكون الاستثمارات التي يتم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية من الحصص في شركات شقيقة ومشروعات مشتركة. وليس له حقوق في الأصول والتعهدات بالالتزامات المرتبطة بالترتيب.

الشركات الشقيقة هي الشركات التي يكون للمجموعة فيها نفوذ مؤثر على السياسات المالية والتشغيلية ولكنه لا يمتد إلى كونه سيطرة أو مشروع مشترك.

المشروع المشترك هو ترتيب مشترك يكون للمجموعة فيه سيطرة مشتركة وحقوق في صافي الأصول المرتبطة بالترتيب.

يتم المحاسبة عن حصص الاستثمارات في الشركات الشقيقة والمشروعات المشتركة باستخدام طريقة حقوق الملكية بحيث يتم الاعتراف الأولي بالتكلفة متضمنًا التكاليف المرتبطة بعملية الاقتناء.

ويتم القياس اللاحق في القوائم المالية المجمعة بزيادة أو تخفيض القيمة الدفترية للاستثمار بنصيب المجموعة في الأرباح أو الخسائر وبنود الدخل الشامل الآخر في الشركة المستثمر فيها.

#### الاستبعادات من القوائم المالية المجمعة

يتم استبعاد كلا من الأرصدة والعمليات المتبادلة بين المجموعة والأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات المتبادلة بين المجموعة.

يتم استبعاد الأرباح غير المحققة الناتجة من التعامل مع استثمارات يتم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية بما يعادل حصة المجموعة فيها. كما يتم استبعاد الخسائر غير المحققة بنفس الطريقة المتبعة في الأرباح غير المحققة إلا إذا كانت المعاملة تعطي مؤشرًا لاضمحلال قيمة الأصل المحول.

#### ٢-٣٦ ترجمة المعاملات بالعملات الأجنبية

- يتم ترجمة المعاملات الأجنبية بعملة التعامل الخاصة بشركات المجموعة بسعر الصرف في تواريخ المعاملات.
- الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملة الأجنبية يتم ترجمتها لعملة التعامل بسعر الصرف في تاريخ إعداد 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.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
أهم السياسات المحاسبية المطبقة على القوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢  
(جميع المبالغ الواردة بالايضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

- وبصفة عامة يتم الاعتراف بفروق العملة في الأرباح أو الخسائر. وباستثناء، فروق العملة الناتجة من ترجمة ما يتم الاعتراف به في بنود الدخل الشامل الأخر:
- الاستثمارات المتاحة للبيع في أدوات حقوق الملكية (باستثناء الاضمحلال، حيث يتم إعادة تبويب فروق العملة بنود الدخل الشامل الأخر الي الأرباح أو الخسائر).
- الالتزامات المالية التي تم تخصيصها كأداة تغطية مخاطر لتغطية خطر صافي الاستثمار في نشاط أجنبي ما دامت التغطية فعالة.
- أدوات التغطية المستخدمة في خطر التدفقات النقدية ما دامت التغطية فعالة.

#### ٣-٣٦ العمليات غير المستمرة

- العمليات غير المستمرة جزء من عمليات المجموعة، والتي يمكن تمييز عملياتها وتدفقاتها النقدية عن باقي المجموعة.
- يتحقق تبويب العملية غير المستمرة عند الاستبعاد او عند استيفاء العملية لمتطلبات تصنيفها كمحتفظ بها بغرض البيع ايهما أقرب.
- عندما يتم تبويب العملية كعمليات غير مستمرة، يتم تعديل ارقام المقارنة بالأرباح او الخسائر والدخل الشامل الاخر كما لو كانت العملية قد تم استبعادها من بداية فترة المقارنة.

#### ٤-٣٦ الإيراد

- يتم الاعتراف بالإيرادات عندما تقوم الشركة بالوفاء بالتزاماتها بتحويل السلعة او الخدمة للعميل وذلك عند نقل السيطرة على المنتج أو الخدمة إلى العميل.
- تقوم الشركة باثبات الإيراد من العقود مع العملاء باتباع نموذج مكون من خمس خطوات كما هو مذكور في معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨):
- ١) تحديد العقد (العقود) مع العميل. يعرف العقد بأنه اتفاقية بين طرفين أو أكثر تنشئ حقوقاً والتزامات واجبة النفاذ وتوضح الأسس والمعايير التي يجب الوفاء بها لكل عقد.
  - ٢) تحديد التزامات الأداء في العقد. إن التزام الأداء هو عبارة عن تعهد ينص عليه العقد مع العميل بتحويل سلعة أو خدمة إلى العميل.
  - ٣) تحديد سعر المعاملة: يمثل سعر المعاملة مبلغ المقابل الذي تتوقع الشركة أن يكون لها حق فيه مقابل تحويل السلع أو الخدمات المتعهد بها الى العميل باستثناء المبالغ التي يتم تحصيلها بالنيابة عن أطراف ثالثة.
  - ٤) تخصيص سعر المعاملة على التزامات الأداء المنصوص عليها في العقد. بالنسبة للعقود التي تشمل على أكثر من التزام أداء، ستقوم الشركة بتخصيص سعر المعاملة على كل التزام أداء وذلك بالمبلغ الذي تتوقع الشركة أن تكون لها الحق فيه مقابل الوفاء بكل التزام أداء.
  - ٥) اثبات الإيراد عند وفاء الشركة بكل التزام أداء.

تقوم الشركة بالوفاء بالتزام الأداء وإثبات الإيراد على مدى زمني، إذا ما تم الوفاء بأحد الضوابط التالية:

- يتلقى العميل المنافع الناتجة عن أداء المنشأة ويستهلكها في ذات الوقت الذي تقوم فيه المنشأة بالأداء.
- يترتب على أداء المنشأة إنشاء أو تحسين الأصل الذي يسيطر عليه العميل في الوقت نفسه الذي يتم فيه تشييد الأصل أو تحسينه.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
أهم السياسات المحاسبية المطبقة على القوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢  
(جميع المبالغ الواردة بالايضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

- لا يترتب على أداء المنشأة إنشاء أصل ليس له استخدام بديل لديها، وأن للشركة حق واجب النفاذ في دفعة مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه.
- بالنسبة للالتزامات الأداء، فإنه في حالة عدم الوفاء بأي من الشروط أعلاه، يتم إثبات الإيرادات عند نقطة من الزمن التي يتم الوفاء بالتزام الأداء فيها.
- في حالة وفاء الشركة بالتزام الأداء عن طرق تقديم الخدمات التي تم التعهد بها، فإن ذلك يؤدي إلى إنشاء أصل مبني على عقد مقابل العوض المكتسب من الأداء. وفي حالة زيادة العوض الذي يستلمه العميل عن مبلغ الإيرادات التي تم إثباتها، فقد ينشأ عن ذلك التزام عقد.
- تقاس الإيرادات بالقيمة العادلة للعوض المستلم أو المستحق القبض، بعد الأخذ بعين الاعتبار شروط السداد المتعاقد عليها، وبعد استبعاد الضرائب والرسوم، تقوم الشركة بمراجعة ترتيبات الإيرادات وفق معايير محددة للتأكد فيما إذا كانت تعمل كأصيل أو وكيل.
- يتم إثبات الإيرادات بالقدر الذي يحتمل أن تتدفق عنه المنافع الاقتصادية للشركة، وأنه يمكن قياس الإيرادات والتكاليف، إذ ينطبق ذلك، بشكل موثوق به.

#### ٣٦-٤-١ إيرادات بيع أراضي ووحدات مشروعات التعمير والإسكان

تتحقق الواقعة المنشئة للإيراد المتولد عن بيع الوحدات السكنية المتعاقد عليها عندما تكون جاهزة للتسليم طبقاً لشروط التعاقد وذلك بإخطار مالكي الوحدات وتحويل المخاطر والمنافع الأساسية للمشتري والتي تتحقق بالتسليم الفعلي للوحدات المباعة ولا تحتفظ الشركة بحق التدخل الإداري والمستمر بالدرجة التي ترتبط عادة بالملكية.

#### - في حالة البيع النقدي:

تثبت الإيرادات بإجمالي سعر البيع النقدي ويخفض رصيد حساب المشروعات التامة بتكلفة الوحدات المباعة.

#### - في حالة البيع الأجل:

يتم الاعتراف بسعر البيع بدون الفوائد كإيراد في تاريخ البيع. ويكون سعر البيع هو القيمة الحالية للمقابل ويتم تحديدها بخصم قيمة الأقساط المستحقة باستخدام سعر الفائدة المستهدف.

ويتم الاعتراف كإيراد عندما تستحق وعلى أساس التناسب الزمني آخذاً في الاعتبار سعر الفائدة المستهدف.

#### ٣٦-٤-٢ الفوائد الدائنة

يتم الاعتراف بالفوائد الدائنة بقائمة الدخل طبقاً لمبدأ الاستحقاق على أساس نسبة زمنية باستخدام معدل العائد الفعلي المستهدف.

#### ٣٦-٤-٣ إيرادات بيع أوراق مالية

يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة عن عمليات بيع أوراق مالية في تاريخ حدوث العملية بالفرق بين التكلفة وسعر البيع مطروحاً منه مصروفات وعمولات البيع.

#### ٣٦-٤-٤ أرباح أسهم في استثمارات مالية متاحه للبيع

يتم الاعتراف بالأرباح الموزعة عن استثمارات في أسهم إعتباراً من تاريخ صدور قرارات الجمعيات عامة للشركات الخاصة بتوزيعات الأرباح.

### ٣٦-٥ الإيرادات والتكاليف التمويلية

تتضمن الإيرادات والتكاليف التمويلية للمجموعة الآتي:

- إيراد فوائد
- مصروف فوائد
- توزيعات أرباح
- توزيعات أرباح الأسهم الممتازة المبوية التزامات مالية
- صافي ربح او خسارة استبعاد الأصول المالية المتاحة للبيع
- صافي ربح او خسارة الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر
- أرباح او خسائر فروق عملة الأصول والالتزامات المالية
- أرباح إعادة تقييم أي علاقات قائمة سابقاً بين المنشأة المقتنية والمقتناه بالقيمة العادلة
- خسائر القيمة العادلة للمقابل المحتمل المبوب كالتزام مالي
- خسائر اضمحلال الأصول المالية بخلاف العملاء
- صافي أرباح او خسائر أدوات التغطية المعترف بها في الأرباح او الخسائر
- إعادة تبويب صافي الأرباح المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الاخر
- يتم الاعتراف بالفوائد الدائنة والمدينة باستخدام معدل سعر الفائدة الفعلي. ويتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح في الأرباح او الخسائر في تاريخ نشأت الحق في استلام تلك التوزيعات.

### ٣٦-٦ ضريبة الدخل

يتم الاعتراف بالضريبة الجارية وبالضريبة المؤجلة كإيراد أو كمصروف في أرباح أو خسائر السنة، فيما عدا الحالات التي تنشأ فيها الضريبة من عملية أو حدث يعترف به - في نفس السنة أو في فترة مختلفة - خارج الأرباح أو الخسائر سواء في الدخل الشامل الأخر أو ضمن حقوق الملكية مباشرة أو تجميع الأعمال.

### ضريبة الدخل الجارية

يتم الاعتراف بالضرائب الجارية للفترة الحالية والفترة السابقة والتي لم يتم سدادها بعد كالتزام، أما إذا كانت الضرائب التي تم سدادها بالفعل في السنة الحالية والفترة السابقة تزيد عن القيمة الممتحقة عن هذه الفترات فيتم الاعتراف بهذه الزيادة كأصل. تقاس قيم الالتزامات (الأصول) الضريبية الجارية للفترة الحالية والفترة السابقة بالقيمة المتوقعة سدادها إلى (استردادها من) الإدارة الضريبية، باستخدام أسعار الضرائب (وقوانين الضرائب) السارية أو في سبيلها لأن تصدر في تاريخ نهاية السنة المالية. تخضع توزيعات الأرباح للضريبة كجزء من الضريبة الجارية. لا يتم عمل مقاصه للأصول والالتزامات الضريبية الا عند استيفاء شروط معينه.

## الضريبة المؤجلة

يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة بالنسبة للفروق المؤقتة بين الأساس المحاسبي للأصول والالتزامات والأساس الضريبي لتلك الأصول والالتزامات.

يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة لجميع الفروق المؤقتة التي ينتظر خضوعها للضريبة فيما عدا ما يلي:

• الاعتراف الأولي بالشهرة.

• أو الاعتراف الأولي بالأصل أو الالتزام للعملية التي:

(١) ليست تجميع الأعمال.

و(٢) لا تؤثر على صافي الربح المحاسبي ولا على الربح الضريبي (الخسارة الضريبية).

• الفروق المؤقتة المرتبطة باستثمارات في شركات تابعة وشركات شقيقة وحصص في مشروعات مشتركة التي المدى الذي يمكن فيه السيطرة على توقيت عكس تلك الفروق المؤقتة ومن المرجح ان مثل هذه الفروق لن يتم عكسها في المستقبل المنظور.

يتم الاعتراف بالأصل الضريبي المؤجل الناشئ عن ترحيل الخسائر الضريبية والحق في الخصم الضريبي غير المستخدم والفروق المؤقتة القابلة للخصم عندما يكون هناك احتمال قوي بإمكانية تحقيق أرباح تخضع للضريبة في المستقبل يمكن من خلالها الانتفاع بهذا الأصل. ويتم تحديد الربح الضريبي المستقبلي عن طريق خطة العمل المستقبلية لكل شركة من شركات المجموعة. يتم إعادة تقدير موقف الأصول الضريبية المؤجلة غير المعترف بها في نهاية كل فترة مالية وتعترف بالأصول الضريبية المؤجلة التي لم تعترف بها من قبل إلى المدى الذي أصبح من المرجح معه مستقبلاً وجود ربح ضريبي يسمح باستيعاب قيمة الأصل الضريبي المؤجل.

يتم قياس الضريبة المؤجلة باستخدام أسعار الضرائب المتوقع تطبيقها عند تحقق الفروق المؤقتة وذلك باستخدام اسعار الضريبة السارية أو التي في سبيلها لأن تصدر.

عند قياس الضريبة المؤجلة في نهاية السنة المالية يتم الاخذ في الاعتبار الاثار الضريبة للإجراءات التي تتبعها المجموعة للاسترداد أو سداد القيمة الدفترية لأصولها والتزاماتها. لا يتم عمل مقاصه للأصول والالتزامات الضريبية الا عند استيفاء شروط معينه.

## ٧-٣٦ وحدات تحت التنفيذ / وحدات جاهزة للبيع

تشتمل على تكلفة إقتناء الأراضي وتكلفة تجهيزها وتتميتها وتطويرها ومدتها بالمرافق وكذلك تكلفة الإنشاءات التي قد تشيد عليها وكذا أية تكاليف أخرى تكون متعلقة مباشرة بالمشروعات وتحملها المنشأة للوصول بهذه الوحدات إلى الحالة التي تجعلها صالحة للإستخدام وعند إكمال أى مشروع يتم تحويله إلى وحدات جاهزة للبيع. وفي تاريخ الميزانية يتم تقييم مشروعات الإسكان والتعمير وفقاً للتكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل وتحميل قائمة الدخل بقيمة الانخفاض عن التكلفة في حالة وجوده.

### ٨-٣٦ الأصول الثابتة والإهلاك

#### الاعتراف والقياس

يتم الاعتراف بالأصول الثابتة بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الإهلاك ومجمع خسائر اضمحلال. و إذا كانت المكونات الجوهرية لبند من بنود الأصول الثابتة لها أعمار إنتاجية مختلفة، فإنه يتم المحاسبة عنها كبنود مستقلة (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 للمجموعة.

#### الإهلاك

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

لا يتم إهلاك الأراضي.

وفيما يلي بياناً بالأعمار الإنتاجية المقدرة للسنة الحالية وسنة المقارنة:

بيان	العمر الإنتاجي المقدر (بالعام)
وسائل نقل وإنقال	٥
حاسبات آلية وبرامج	٣
الآت والمعدات	٣
أثاث ومعدات مكاتب	١٠-٣

- الأرباح والخسائر الناتجة من إستبعادات الأصول الثابتة يتم الإعتراف بها في قائمة الدخل.
- يتم إهلاك التحسينات في أماكن مستأجرة على مدار مدة العقد أو العمر الإنتاجي لها أيهما أقل.
- يتم مراجعة طريقة الإهلاك والأعمار الإنتاجية والقيم التخريدية للأصول الثابتة في نهاية كل فترة مالية، ويتم تعديلها إذا تطلب الأمر ذلك.

#### إعادة التويب الاستثمار العقاري

يتم إعادة تويب العقارات التي يتم تغيير استخدامها من عقارات مشغولة بمعرفة المالك الى استثمارات عقارية من الأصول ثابتة الي الاستثمارات عقارية.

### ٩-٣٦ المشروعات تحت التنفيذ

يتم الاعتراف بالمشروعات تحت التنفيذ بالتكلفة. تتضمن التكلفة كافة النفقات المتعلقة مباشرة واللازمة لتجهيز الأصل إلى الحالة التي يتم تشغيله بها وفي الغرض الذي أقتى من أجله. يتم تحويل المشروعات تحت التنفيذ إلى الأصول الثابتة عندما يتم الانتهاء منها وتكون متاحة للاستخدام.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
أهم السياسات المحاسبية المطبقة على القوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢  
(جميع المبالغ الواردة بالايضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

### ٣٦-١٠ الاستثمارات العقارية

- تتمثل الاستثمارات العقارية في العقارات المحتفظ بها لتحقيق إيجار أو ارتفاع في قيمتها أو كليهما. ويتم قياس الاستثمارات العقارية أولاً بالتكلفة، ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الإهلاك وخسائر الاضمحلال المجمعة، ويتم تسجيل مصروف الإهلاك وخسائر الاضمحلال بالأرباح أو الخسائر.
- يتم إهلاك الاستثمار العقاري وفقاً (لطريقه القسط الثابت) وذلك على مدار العمر الإنتاجي المقدر لكل بند من بنود الاستثمار العقاري، ولا يتم إهلاك الأراضي.
- وفيما يلي بياناً بالأعمار الإنتاجية المقدرة:

السنوات

الاستثمار العقاري

٥٠

مباني وتجهيزات

٥

آلات ومعدات

- يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة من استبعاد الاستثمار العقاري (يتم حسابها بالفرق بين صافي متحصلات التصرف في العقار وصافي القيمة الدفترية له) بالأرباح أو الخسائر.

### ٣٦-١١ الأدوات المالية:

#### تصنيف وقياس الأصول المالية

تقوم الشركة بتبويب أصولها المالية بين المجموعات التالية: أصول مالية يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة، أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر. ويستند التصنيف بشكل عام إلى نموذج الأعمال الذي تدار به الأصول المالية وتدفقاتها النقدية التعاقدية.

#### الأصول المالية بالتكلفة المستهلكة

يحتفظ بالأصل المالي ضمن نموذج الأعمال للأصول المالية المحتفظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية. الهدف من نموذج الأعمال هو الاحتفاظ بالأصول المالية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية المتمثلة في أصل مبلغ الاستثمار والعوائد. البيع هو حدث عرضي استثنائي بالنسبة لهدف هذا النموذج وبالشروط الواردة في المعيار المتمثلة في وجود تدهور في القدرة الائتمانية لمصدر الاداة المالية.

أقل مبيعات من حيث الدورية والقيمة. أن تتم عملية توثيق واضحة ومعتمدة لمبررات كل عملية بيع ومدى توافقها مع متطلبات المعيار.

#### الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

يحتفظ بالأصل المالي ضمن نموذج الأعمال للأصول المالية المحتفظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع. كلا من تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع يتكاملان لتحقيق هدف النموذج. مبيعات مرتفعة من حيث الدورية والقيمة بالمقارنة مع نموذج أعمال المحتفظ به لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية.

#### الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر

يحتفظ بالأصل المالي ضمن نماذج أعمال أخرى تتضمن المتاجرة، إدارة الأصول المالية على أساس القيمة العادلة، تعظيم التدفقات النقدية عن طريق البيع. هدف نموذج الأعمال ليس الاحتفاظ بالأصل المالي لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو المحتفظ به لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع. تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية حدث عرضي بالنسبة لهدف النموذج.



شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
أهم السياسات المحاسبية المطبقة على القوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢  
(جميع المبالغ الواردة بالايضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

## تقييم نموذج الأعمال

- تقوم الشركة بإجراء تقييم لنموذج الأعمال الذي يحتفظ فيه بالأصل على مستوى المحفظة لأن هذا يعكس على أفضل وجه طريقة إدارة الأعمال وتقديم المعلومات إلى الإدارة. تشمل المعلومات التي يتم النظر فيها:
- السياسات والأهداف المعلنة للمحفظة وألية عمل تلك السياسات من الناحية العملية. وخصوصاً لمعرفة ما إذا كانت استراتيجية الإدارة تركز على كسب إيرادات الفوائد التعاقدية أو مطابقة مده الأصول المالية مع مده الالتزامات المالية التي تمول تلك الأصول أو تحقيق التدفقات النقدية من خلال بيع الأصول ؛
  - كيفية تقييم أداء المحفظة ورفع تقرير بهذا الشأن إلى إدارة الشركة ؛
  - المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال والأصول المالية المحتفظ بها في نموذج الأعمال هذا وكيفية إدارة هذه المخاطر ؛
  - عدد صفقات وحجم وتوقيت المبيعات في فترات سابقة، واسباب هذه المبيعات وتوقعاتها بشأن نشاط المبيعات في المستقبل. ومع ذلك، لا يتم النظر في المعلومات المتعلقة بنشاط المبيعات بشكل منفصل بل اعتبارها جزءاً من تقييم شامل لكيفية تحقيق الهدف المعلن للشركة لإدارة الأصول المالية وكيفية تحقيق التدفقات النقدية.
  - يتم قياس الأصول المالية المحتفظ بها للمتاجرة أو التي يتم تقييم أداؤها على أساس القيمة العادلة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر لأنها غير محتفظ بها لتحقيق التدفقات النقدية التعاقدية فقط وغير محتفظ بها لتحقيق التدفقات النقدية التعاقدية مع بيع الأصول المالية.
- يتم تصنيف وقياس كل من أدوات الدين وأدوات حقوق الملكية على النحو التالي:

### طرق القياس وفقاً لنموذج الأعمال

الأداة المالية	التكلفة المستهلكة	القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
أدوات حقوق الملكية	لا ينطبق	الخيار لمرة واحدة عند الاعتراف بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
أدوات الدين	نموذج الأعمال للأصول المحتفظ بها لتحقيق التدفقات النقدية التعاقدية	نموذج الأعمال للأصول المحتفظ بها لتحقيق التدفقات النقدية التعاقدية والبيع

### إلغاء الاعتراف بالأصل المالي

تقوم الشركة بإلغاء إثبات الأصل المالي فقط عند:

- انقضاء الحقوق التعاقدية في التدفقات النقدية من الأصل المالي،

- تحويل الحقوق التعاقدية في استلام التدفقات النقدية من الأصل المالي وتحويل ما يقارب جميع مخاطر ومكافآت ملكية الأصل المالي، أو الإبقاء على الحقوق التعاقدية في استلام التدفقات النقدية من الأصل المالي مع تحمل التزاماً تعاقدياً بدفع التدفقات النقدية إلى واحد، أو أكثر من المستلمين وتحويل ما يقارب جميع مخاطر ومكافآت ملكية الأصل المالي

- تحويل الحقوق التعاقدية في استلام التدفقات النقدية من الأصل المالي دون تحويل ولا إبقاء ما يقارب جميع مخاطر ومكافآت ملكية الأصل المالي إذا لم تكن قد أقيمت على السيطرة على الأصل المالي. أو

- الإبقاء على الحقوق التعاقدية في استلام التدفقات النقدية من الأصل المالي، مع تحمل التزاماً تعاقدياً بأن تدفع التدفقات النقدية إلى واحد أو أكثر من المستلمين دون تحويل ولا إبقاء ما يقارب جميع مخاطر ومكافآت ملكية الأصل المالي إذا لم تكن قد أقيمت على السيطرة على الأصل المالي.

- وعند إلغاء إثبات أصل مالي في مجمله، فإن الفرق بين القيمة الدفترية (مقاساً في تاريخ إلغاء الإثبات) والمقابل المستلم (بما في ذلك أي أصل جديد تم الحصول عليه مطروحاً منه أي التزام جديد تم تحمله) يتم إثباته في قائمة الدخل.

### إضمحلال قيمة الأصول المالية

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

#### المرحلة الأولى : خسارة الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً

تتضمن المرحلة الأولى الأصول المالية عند الاعتراف الأولي والتي لا تتطوي على زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف الأولي أو التي تتطوي على مخاطر ائتمانية منخفضة نسبياً. بالنسبة لهذه الأصول، يتم الاعتراف بخسائر ائتمانية متوقعة على مدى ١٢ شهراً وتحسب الفائدة على إجمالي القيمة الدفترية للأصول (بدون خصم مخصص الائتمان). خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً هي الخسائر الائتمانية المتوقعة التي قد تنتج من حالات إخفاق محتملة خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ القوائم المالية.

#### المرحلة الثانية: خسارة الائتمان المتوقعة على مدى الحياة - مع عدم اضمحلال قيمة الائتمان

تتضمن المرحلة الثانية الأصول المالية التي بها زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف الأولي ولكن لا يوجد دليل موضوعي على اضمحلال القيمة. يتم الاعتراف بخسائر ائتمان متوقعة على مدى الحياة لتلك الأصول ولكن يستمر احتساب الفائدة على إجمالي القيمة الدفترية للأصول. خسارة الائتمان المتوقعة على مدى الحياة هي الخسائر الائتمانية المتوقعة الناتجة من جميع حالات الإخفاق الممكنة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية.

#### المرحلة الثالثة: خسارة الائتمان المتوقعة على مدى الحياة - اضمحلال قيمة الائتمان

تتضمن المرحلة الثالثة الأصول المالية التي يوجد بها دليل موضوعي على انخفاض القيمة في تاريخ القوائم المالية؛ بالنسبة لهذه الأصول يتم الاعتراف بخسائر ائتمان متوقعة على مدى الحياة.

### الإلتزامات المالية

يتم تصنف الإلتزامات المالية عند الاثبات الأولي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. ويتم اثبات تكاليف المعاملة المباشرة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر عند تكبدها. يتم قياس الإلتزامات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة والتغيرات - بما في ذلك أي مصروف فائدة وتثبت في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر.

يتم قياس الإلتزامات المالية غير المشتقة بداية بالقيمة العادلة ناقصاً أي تكاليف مباشرة متعلقة بالمعاملة. لاحقاً للإثبات الأولي يتم قياس هذه الإلتزامات بالتكلفة المستهلكة باستخدام معدل الفائدة الفعلي.

### التصنيف والقياس اللاحق

تقوم الشركة بتصنيف جميع الألتزامات المالية كما تم قياسها في وقت لاحق بالتكلفة المستهلكة فيما عدا:

- الإلتزامات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر.
- الإلتزامات المالية التي تنشأ عند تحويل أصل مالي غير مؤهل للاستبعاد أو عند تطبيق طريقة المشاركة المستمرة.
- عقود ضمان مالي

يتم قياس جميع الإلتزامات المالية للشركة لاحقاً بالتكلفة المستهلكة باستخدام معدل الفائدة الفعلي.

يتم احتساب التكلفة المستهلكة من خلال الأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة على الاقتناء والرسوم أو التكاليف التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي و يتم ادراج معدل الفائدة الفعلي كتكاليف تمويل في الربح أو الخسارة.

#### إلغاء الاعتراف بالالتزامات المالية

يتم إلغاء أثبات الالتزامات المالية عندما يتم سداد الالتزامات التعاقدية أو الغائها أو انقضاء مدتها. وعند استبدال التزام مالي موجود بأخر من نفس المقرض حسب شروط مختلفة تماما أو عند تعديل شروط التزام حالي بشكل جوهري فإن مثل هذا الاستبدال أو التعديل يتم التعامل معه كإلغاء قيد للالتزام المالي الأصلي مع إثبات الالتزام الجديد. يتم إثبات الفرق ما بين القيمة الدفترية ذات الصلة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.

#### مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الأصول والالتزامات المالية ويدرج الصافي في قائمة المركز المالي عند وجود حق نظامي ملزم لتسوية المبالغ المثبتة وعندما يكون هناك نية لتسوية الأصول مع الالتزامات على أساس الصافي من أجل بيع الأصول وتسديد الالتزامات في آن واحد.

#### الاضمحلال في قيمة الأصول

بالنسبة لمديونيات العملاء التي إنخفضت قيمتها، يتم تقدير خسائر الإئتمان المتوقعة على أنها الفرق بين جميع التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة للشركة وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع الشركة إستلامها، مخصومة بسعر الفائدة الفعلي الأصلي طبقاً للعقد المبرم.

الخسائر الإئتمانية المتوقعة هي تقدير مرجح لخسائر الإئتمان. يتم قياسها مع الأخذ في الاعتبار التدفقات النقدية المتوقعة إستلامها، وإحتمالية التعثر ومعدل الخسارة عند التعثر (أي حجم الخسارة إذا كان هناك تعثر) يؤخذ في الاعتبار ويستند التقييم ذي الصلة إلى بيانات التأخير التاريخية المعدلة بواسطة عوامل محددة للعملاء والمعلومات المستقبلية التي تشمل عوامل الأقتصاد الكلي.

تحدد الشركة القيم المعرضة للخسائر الإئتمانية المتوقعة بناءً على عدد أيام التأخير والتي يتم تحديدها لتكون تتبؤية لمخاطر الخسارة وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم ٤٧ "الأدوات المالية".

ينتج عن محددات الخسائر الإئتمانية المتوقعة (إحتمالية التعثر - القيمة المعرضة للخسائر الإئتمانية المتوقعة - معدل الخسارة عند التعثر) ثلاثة سيناريوهات.

يتم حساب الخسائر الإئتمانية المتوقعة المرجحة علي ثلاثة مستويات (الأساسي - الأفضل - الأسوء) لجميع المراحل الثلاثة (١٢ شهراً وخسارة الإئتمان المتوقعة على مدى العمر).

يتم شطب مديونية العملاء (إما جزئياً أو كلياً) عندما لا يكون هناك توقع معقول لإسترداد الأصل المالي بأكمله أو جزء منه. هذا هو الحال بشكل عام عندما تقرر الشركة أن المستأجر ليس لديه أصول أو مصادر دخل يمكن أن تولد تدفقات نقدية كافية لسداد المبالغ الخاضعة للشطب. يتم إجراء هذا التقييم على مستوى فردي لكل عميل. يتم تضمين عمليات إسترداد المبالغ التي تم شطبها سابقاً ضمن "خسائر إضمحلال قيمة الأدوات المالية" في قائمة الأرباح و الخسائر والدخل الشامل الآخر.

يمكن أن تظل الأصول المالية التي تم شطبها خاضعة للإجراءات القانونية تطبيقاً لإجراءات الشركة لإسترداد المبالغ المستحقة.

## الأصول غير المالية

في تاريخ نهاية كل فترة مالية تقوم الشركة بمراجعة القيم الدفترية للأصول غير المالية للشركة (الأصول الضريبية المؤجلة) لتحديد ما إذا كان هناك مؤشر للاضمحلال. وإذا كان الأمر كذلك تقوم الشركة بعمل تقدير للقيمة الإسترادية للأصل. يتم إجراء اختبار الاضمحلال للشهرة سنويا.

لإجراء اختبار اضمحلال القيمة لأصل يتم تجميع الأصول معا الي أصغر مجموعة أصول تتضمن الأصل والتي تولد تدفقات نقدية داخلية من الاستعمال المستمر ومستقلة الي حد كبير عن التدفقات النقدية الداخلة من الأصول الأخرى أو مجموعات الأصول -وحدات توليد النقد. يتم توزيع الشهرة المكتسبة عند تجميع الاعمال على الوحدات التي تولد النقد أو مجموعات هذه الوحدات لدى الشركة المقتنية والمتوقع منها الاستفادة من عملية التجميع.

القيمة الإسترادية للأصل أو للوحدة المولدة للنقد هي قيمته العادلة ناقصا تكاليف البيع أو قيمته الاستخدامية ايهما أكبر، القيمة الاستخدامية للأصل هي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقع حدوثها مخصومة بسعر خصم قبل الضرائب الذي يعكس تقديرات السوق الجارية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المحددة للأصل أو وحدة توليد النقد. يتم الاعتراف بخسارة الاضمحلال إذا كانت القيمة الدفترية للأصل أو للوحدة المولدة للنقد أكبر من قيمته الإسترادية. يتم الاعتراف بخسارة الاضمحلال في الأرباح أو الخسائر. ويتم توزيعها أولا لتخفيض القيمة الدفترية للشهرة الموزعة على وحدة توليد النقد، ثم تخفيض الأصول الأخرى للوحدة بالتناسب على اساس القيمة الدفترية لكل أصل في الوحدة.

لا يتم عكس الخسارة الناجمة عن اضمحلال قيمة الشهرة في فترة لاحقة. بالنسبة للأصول الأخرى، يتم عكس خسائر الاضمحلال الي المدى الذي لا يتعدى القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (بالصافي بعد الاهلاك والاستهلاك) ما لم يتم الاعتراف بالخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة.

## ١٢-٣٦ المخصصات:

تحدد قيمة المخصصات بالقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة مخصومة بمعدل خصم قبل الضرائب الذي يعكس تقديرات السوق الجارية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المحددة للالتزام. الزيادة في القيمة الدفترية للمخصص الناتجة عن استخدام الخصم لإيجاد القيمة الحالية والتي تعكس مرور الوقت يتم الاعتراف بها كتكلفة اقتراض.

## ١٣-٣٦ نظام إثابة وتحفيز العاملين

قررت الجمعية العامة غير العادية للشركة المنعقدة بتاريخ ٦ يونيو ٢٠١٦ الموافقة على إضافة باب جديد للنظام الأساسي للشركة فيما يتعلق بشأن إثابة وتحفيز العاملين والمديرين بالشركة وذلك بما يتوافق مع قرار وزير الإستثمار رقم ٢٨٢ لسنة ٢٠٠٥ وقرار رئيس الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ٤٤ لسنة ٢٠٠٦ وبناء علي قرار الجمعية العامة الغير عادية للشركة بتاريخ ٢٧ مارس ٢٠١٩ تم اعتماد نظام الأثابة وتحفيز العاملين.

## ١٤-٣٦ مزايا عاملين

### مزايا عاملين قصيرة الاجل

يتم الاعتراف بمزايا عاملين قصيرة الاجل كمصروف عند تقديم الخدمة ذات العلاقة. ويتم الاعتراف بالمبلغ المتوقع دفعه كالتزام عندما يكون لدي المجموعة التزام قانوني او ضمني لدفع هذ المبلغ كنتيجة قيام عامل بتقديم خدمة سابقة، ويمكن تقدير الالتزام بدرجة يعتمد بها.

#### المدفوعات المبنية علي اسهم

يتم الاعتراف بالقيمة العادلة (في تاريخ المنح) لمعاملات المدفوعات المبنية على أسهم والمسددة في شكل أدوات حقوق ملكية كمصروف، وكزيادة مقابلة في حقوق الملكية اثناء فترة الاستحقاق. ويتم تعديل المبلغ المعترف به كمصروف ليعكس عدد المنح التي تكون الخدمات ذات العلاقة وشروط الأداء متوقع استيفائها، بحيث يكون المبلغ المعترف به في النهاية قائماً على أساس عدد أدوات حقوق الملكية الممنوحة التي استوفت شروط الخدمة ذات العلاقة وشروط الأداء غير السوقية في تاريخ الاستحقاق.

وبالنسبة لمنح أدوات حقوق ملكية بشروط عدم الاستحقاق، يتم قياس القيمة العادلة (في تاريخ المنح) لمعاملات المدفوعات المبنية على أسهم والمسددة في شكل أدوات حقوق ملكية لتعكس تلك الشروط ولا يوجد تعديل لاحق للاختلافات بين النتائج المتوقعة والمحقة.

يتم الاعتراف بالقيمة العادلة للمبلغ المدفوع للعاملين فيما يتعلق بحقوق ارتفاع قيمة الأسهم (SAR)، والتي يتم تسويتها نقداً كمصروف وكزيادة مقابلة في الالتزامات اثناء فترة الاستحقاق التي يصبح مستحق الدفع للعاملين بشكل غير مشروط. ويتم إعادة قياس الالتزام في تاريخ اعداد القوائم المالية وفي تاريخ التسوية على أساس القيمة العادلة لحقوق ارتفاع قيمة الأسهم. ويتم الاعتراف بأي تغيرات في الالتزام في الأرباح أو الخسائر.

#### مزايا الاشتراك المحدد

يتم الاعتراف بالتزامات نظم مزايا الاشتراك المحدد كمصروف عند تقديم الخدمة ذات العلاقة. ويتم الاعتراف بالاشتراكات المدفوعة مقدماً كأصل إلى الحد الذي تؤدي به الدفعة المقدمة إلى تخفيض الدفعات المستقبلية أو استرداد نقدي.

تساهم المجموعة في نظام التأمينات الاجتماعية الحكومي لصالح العاملين بها طبقاً لقانون التأمينات الاجتماعية رقم ٧٩ لسنة ١٩٧٥. يساهم العاملون وأصحاب العمل بموجب هذا القانون في النظام بنسبة ثابتة من الأجر. يقتصر التزام المجموعة في قيمة مساهمتها، وتحمل مساهمات المجموعة بالأرباح أو الخسائر طبقاً لأساس الاستحقاق.

#### مزايا العاملين المحددة

يتم احتساب صافي التزامات المجموعة عن نظم مزايا العاملين المحددة بشكل منفصل لكل نظام على حدي عن طريق تقدير صافي القيمة الحالية لمزايا العاملين مقابل خدمتهم في الفترات الحالية والسابقة، بعد استبعاد القيمة العادلة لأصول للنظام.

ويتم احتساب التزامات المزايا المحددة سنوياً عن طريق استخدام الأساليب الاكتوارية.

وعندما تزيد القيمة العادلة للأصول عن صافي القيمة الحالية للالتزامات، فيتم الاعتراف بالأصل في حدود القيمة الحالية للمنافع الاقتصادية المستقبلية المتاحة في صورة استرداد نقدي مستقبلي من النظام أو تخفيض في الاشتراكات المستقبلية للنظام.

ولتحديد القيمة الحالية للمنافع الاقتصادية يأخذ في الاعتبار الحد الأدنى من متطلبات التمويل المطبقة.

يتم الاعتراف بإعادة قياس صافي التزام المزايا المحددة، والذي يتكون من الأرباح أو الخسائر الاكتوارية، والعائد على أصول النظام، باستثناء الفائدة، وأثر سقف الأصل (ان وجد باستثناء الفائدة) مباشرة في الدخل الشامل الاخر. وتقوم المجموعة بتحديد صافي مصروفات أو إيرادات الفوائد علي صافي أصول / التزامات نظام المزايا المحددة خلال الفترة عن طريق تطبيق سعر خصم مستخدم لقياس التزامات المزايا المحددة في بداية الفترة المالية علي صافي أصول / التزامات المزايا المحددة، مع الاخذ في الاعتبار تغيرات في صافي أصول /التزامات المزايا المحددة خلال الفترة كنتيجة للاشتراكات والمزايا المدفوعة. يتم الاعتراف بصافي مصروف الفوائد والمصروفات الأخرى ذات العلاقة بنظم المزايا المحددة في الأرباح أو الخسائر.

عندما يتم تعديل مزايا النظام أو عندما يتم تسوية النظام، يتم الاعتراف بالتغييرات الناتجة في المزايا المتعلقة بالخدمة السابقة أو أرباح أو خسائر التسوية مباشرة في الأرباح أو الخسائر، تقوم المجموعة بالاعتراف بأرباح أو خسائر التسوية عندما تتم التسوية.

#### مزايا العاملين الأخرى طويلة الأجل

صافي التزام المجموعة بالنسبة لمزايا العاملين الأخرى طويلة الأجل هي مبلغ المزايا المستقبلية المكتسبة للعاملين مقابل خدماتهم في الفترات الحالية والسابقة. ويتم خصم تلك المزايا لقيمتها الحالية. ويتم الاعتراف بإعادة القياس في الأرباح أو الخسائر.

#### مزايا انتهاء الخدمة

تعترف المجموعة بمزايا إنهاء الخدمة كمصروف في أحد التاريخين التاليين أيهما يأتي أولاً، عندما لا يعد بإمكان المجموعة الغاء عرض تلك المزايا وعندما تعترف المجموعة بتكاليف إعادة الهيكلة. عندما لا يكون من المتوقع ان يتم تسوية المزايا بكاملها خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ اعداد القوائم المالية فإنه يجب خصمها.