

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير  
"شركة مساهمة مصرية"  
القوائم المالية الدورية المستقلة  
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢  
وتقرير الفحص المحدود عليها

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

رقم الصفحة	المحتويات
	تقرير الفحص المحدود علي القوائم المالية الدورية المستقلة
١	قائمة المركز المالي المستقلة
٢	قائمة الدخل المستقلة
٣	قائمة الدخل الشامل المستقلة
٤	قائمة التغير في حقوق الملكية المستقلة
٥	قائمة التدفقات النقدية المستقلة
٦ - ٢١	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة
٢٢ - ٢٩	أهم السياسات المحاسبية المطبقة

## تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المستقلة

إلى السادة / رئيس وأعضاء مجلس إدارة شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير 'ش.م.م.'

### المقدمة

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

### نطاق الفحص المحدود

قمنا بفحصنا المحدود طبقاً للمعيار المصري لمهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠) "الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية للشركة والمؤدى بمعرفة مراقب حساباتها". ويشمل الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المستقلة عمل إستفسارات بصورة أساسية من الأشخاص المسؤولين بالشركة عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات تحليلية، وغيرها من إجراءات الفحص المحدود الأخرى، ويقل الفحص المحدود جوهرياً في نطاقه عن عملية المراجعة التي تتم طبقاً لمعايير المراجعة المصرية، وبالتالي 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 نبدى رأي مراجعة على هذه القوائم المالية الدورية المستقلة.

### الاستنتاج

وفي ضوء فحصنا المحدود، لم ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المستقلة المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح في - جميع جوانبها الهامة - عن المركز المالي المستقل لشركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير 'شركة مساهمة مصرية' في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ وعن أدائها المالي المستقل وتدفقاتها النقدية المستقلة عن التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

## فقرة توجيه إنتباه

ومع عدم اعتبار ذلك تحفظاً وكما هو مبين تفصيلاً في الايضاح رقم (٢٧-د) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية، فقد قررت الجمعية العامة غير العادية لشركة المصريين للاسكان والتنمية والتعمير (شركة دامج) بتاريخ ٥ أكتوبر ٢٠٢٢ اندماج كلا من شركة إيدج للتطوير وإدارة المشروعات (شركة مندمجة) وشركة إيميرالد للاستثمار العقاري (شركة مندمجة) وشركة أودن للاستثمار والتنمية (شركة مندمجة) وشركة أودن للتسويق والاستثمار العقاري (شركة مندمجة) في شركة المصريين للاسكان والتنمية والتعمير (الشركة الدامجة) وذلك علي أساس القيمة الدفترية وفقاً للقوائم المالية للشركة الدامجة والشركات المندمجة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ وهو التاريخ المتخذ أساساً للاندماج ووفقاً لما انتهى الية التقرير الصادر من قطاع الاداء الاقتصادي بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة بتاريخ ٤ سبتمبر ٢٠٢٢ مع توزيع أسهم رأسمال الشركة الدامجة بعد الاندماج فيما بين مساهمي الشركة الدامجة والشركات المندمجة علي اساس صافي حقوق الملكية بالشركة الدامجة والشركات المندمجة وفقاً للقيمة السوقية لأصول كل من الشركة الدامجة والشركات المندمجة في التاريخ المتخذ أساساً للاندماج، وجاري إتخاذ الإجراءات اللازمة في هذا الشأن.

مراقب الحسابات  
حسن بسيولى البشة  
سجل مراقبي حسابات الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٩٨)  
BT محمد هلال ووحيد عبد الغفار  
محاسبون قانونيون ومستشارون



القاهرة في ١٣ نوفمبر ٢٠٢٢

(جميع المبالغ بالجنيه المصري)

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	إيضاح	
			الأصول
			الأصول غير المتداولة
			أصول ثابتة
٦٨٨ ٣٣٠	٤٧٤ ٩٢٧	(١٤)	إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
٧٧ ٤٥٠ ٩٩٥	٧٧ ٤٥٩ ٤٦٣	(١٦)	إستثمارات في شركات تابعة وشقيقة
٢٥١ ٢٧٦ ٤٧١	٢٥١ ٢٧٦ ٤٧١	(١٥)	مستحق علي الأطراف ذات العلاقة
٧١ ٦٠٤ ٢٦٤	٧٧ ١٤٢ ٨٨٩	(١/١-٢٤)	أصول ضريبية مؤجلة
--	٣ ٨٧٠	(٢-٨)	إجمالي الأصول غير المتداولة
٤٠١ ٠٢٠ ٠٦٠	٤٠٦ ٣٥٧ ٦٢٠		الأصول المتداولة
			مستحق علي الأطراف ذات العلاقة
١٣ ٠٥٤ ٢٦٩	١٩ ٦٣٩ ٨٨٨	(٢/١-٢٤)	وحدات جاهزة للبيع
١٧٣ ٨٥٩	١٧٣ ٨٥٩	(١٠)	عملاء و أوراق قبض
٦٣٠ ٠٠٧	٦٢٦ ١١٠	(١٨)	مديون وأرصدة مدينة أخرى
٣ ٣٦٩ ١٨٧	٢ ٤١٨ ٨٣٥	(١١)	ودائع خاصة بصيانة مجمع الفيلات
٧ ٠٥٨ ٦٢٦	٤ ٩٢٣ ٨٦١	(١٢)	إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٧ ٤٠٨ ٦٣٦	٧ ٩٤١ ٥٨٩	(١٧)	نقدية وأرصدة لدى البنوك
٢٤ ٧٤١ ٥٩٥	٤٥٧ ٩٧٣	(١٣)	إجمالي الأصول المتداولة
٥٦ ٤٣٦ ١٧٩	٣٦ ١٨٢ ١١٥		إجمالي الأصول
٤٥٧ ٤٥٦ ٢٣٩	٤٤٢ ٥٣٩ ٧٣٥		حقوق الملكية
			رأس المال المصدر والمدفوع
٢٦٤ ٠٠٠ ٠٠٠	٢٦٤ ٠٠٠ ٠٠٠	(١٩)	إحتياطي قانوني
٦٩ ٧٢٢ ٣٦٥	٧١ ٠٧٣ ٠٣٨	(٢٠)	إحتياطي القيمة العادلة - إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
( ١١ ٩٠٠)	( ٣ ٤٣٢)	(٢١)	أرباح مرحلة
١٠٢ ٩١٥ ٤٧٨	٩١ ٦٨٠ ٠٢٨		إجمالي حقوق الملكية
٤٣٦ ٦٢٥ ٩٤٣	٤٢٦ ٧٤٩ ٦٣٤		الإلتزامات
			الإلتزامات غير المتداولة
٣٧ ٤٠٢	--	(٢-٨)	الإلتزامات ضريبية مؤجلة
٣٧ ٤٠٢	--		إجمالي الإلتزامات غير المتداولة
			الإلتزامات المتداولة
٧ ٠٥٨ ٦٢٦	٤ ٩٢٣ ٨٦١	(٢٢)	دائنو صيانة مجمع الفيلات
٣١٨ ٤٦١	٥٥١ ٣٠٥	(٢-٢٤)	مستحق للأطراف ذات العلاقة
١١ ٦٥٩ ٣٢٨	٩ ٥٢٧ ٨٩٢	(٢٣)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٧٨٧ ٠٤٣	٧٨٧ ٠٤٣		مخصص مطالبات
٩٦٩ ٤٣٦	--	(١-٨)	إلتزامات ضريبة الدخل الجارية
٢٠ ٧٩٢ ٨٩٤	١٥ ٧٩٠ ١٠١		إجمالي الإلتزامات المتداولة
٢٠ ٨٣٠ ٢٩٦	١٥ ٧٩٠ ١٠١		إجمالي الإلتزامات
٤٥٧ ٤٥٦ ٢٣٩	٤٤٢ ٥٣٩ ٧٣٥		إجمالي حقوق الملكية والإلتزامات

الإيضاحات والسياسات المرفقة من صفحة (٦) الى صفحة (٢٩) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

تقرير الفحص المحصور المرفق\*

رئيس مجلس الإدارة

د/ إبراهيم فوزي

العضو المنتدب للشؤون المالية والإدارية

أ/ محمد يحيى

(جميع المبالغ بالجنيه المصري)

عن الثلاثة أشهر المنتهية في		عن التسعة أشهر المنتهية في		إيضاح	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢		
٦٩٢٠٣٦٧	٤١١٣٨	١٣٣٣٦٧٥٠	١١٢٨٥١	(٤)	إيرادات إدارة مشروعات وتطوير عقاري
٢٦٤٧٨٦	١٨٠٧٠٣	٨٨١٤٢٢	٥٢٢٩٥٣	(٣)	صافي الدخل من إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٧١٨٥١٥٣	٢٢١٨٤١	١٤٢١٨١٧٢	٦٤٥٨٠٤		إجمالي إيرادات النشاط
(٤٤٨٢٥٣٧)	(٢٠٥٧٠)	(٥٩٤٠٧٤٨)	(٥٦٤٢٦)		تكلفة نشاط المشروعات والمطور العقاري
(٢٠٣٢٨٤٣)	(١٨٨٨١٧٤)	(٤٥٦٤٤٤٩)	(٧١٩٩٦٤١)	(٥)	مصروفات عمومية وإدارية
(١١٧٧٨٢)	(٢٣٤٥٨٢)	(١١٩٨٢١)	(٣٣٨٧٩٦)	(٢-٩)	خسائر إئتمانية متوقعة
(٨٦٦١٧)	(٩٩٩٢٣)	(٢٥٨٥٣١)	(٣٢٠٧٨٧)	(١٤)	إهلاك أصول ثابتة
(١١١١٦٤)	(١٤٨٩٣٤)	(٤٢٣٢٧٧)	(٤٥١٨٠٦)		بدلات حضور ومكافآت مجلس الإدارة
٣٥٤٢١٠	(٢١٧٠٣٤٢)	٢٩١١٣٤٦	(٧٧٢١٦٥٢)		(خسائر) أرباح التشغيل
٢٦٥٥٠٠	--	٣٣٥٥٠٠	٥٠٠٠٠		إيرادات أخرى
٤٩٩٩٩	--	٥٠٦١٠	--		أرباح رأسمالية
١٠١٠٩	(١٠٧٥٤)	٤٠٨٦٤	٨١١٨٨١	(٦)	صافي إيرادات التمويل
٦٧٩٨١٨	(٢١٨١٠٩٦)	٣٣٣٨٣٢٠	(٦٨٥٩٧٧١)		(الخسائر) الأرباح قبل الضرائب
(١٣٤٧٣٩)	١٢٤٤٤	(٦٨٤٧٤٢)	٤١٢٧٢	(٣-٨)	ضريبة الدخل
٥٤٥٠٧٩	(٢١٦٨٦٥٢)	٢٦٥٣٥٧٨	(٦٨١٨٤٩٩)		صافي (خسائر) أرباح الفترة
٠٠٠٠١	(٠٠٠٠٢)	٠٠٠٠٣	(٠٠٠٠٦)	(٧)	نصيب السهم في (الخسائر) الأرباح

الإيضاحات والسياسات المرفقة من صفحة (٦) الى صفحة (٢٩) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

(جميع المبالغ بالجنيه المصري)

عن الثلاثة أشهر المنتهية في		عن التسعة أشهر المنتهية في		إيضاح	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢		
٥٤٥.٠٧٩	( ٢ ١٦٨ ٦٥٢ )	٢ ٦٥٣ ٥٧٨	( ٦ ٨١٨ ٤٩٩ )		صافي (خسائر) أرباح الفترة
					بنود الدخل الشامل الأخر
( ٦ ٩٧٩ )	٩ ٦٩٧	٩ ٦٥٧	٨ ٤٦٨		التغير في إحتياطي القيمة العادلة - إستثمارات مالية بالقيمة
( ٦ ٩٧٩ )	٩ ٦٩٧	٩ ٦٥٧	٨ ٤٦٨		العادلة من خلال الدخل الشامل
					مجموع بنود الدخل الشامل الأخر عن الفترة
٥٣٨ ١٠٠	( ٢ ١٥٨ ٩٥٥ )	٢ ٦٦٣ ٢٣٥	( ٦ ٨١٠ ٠٣١ )		إجمالي الدخل الشامل عن الفترة

الإيضاحات والسياسات المرخصة من صفحة (٦) إلى صفحة (٢٩) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

إيضاح	رأس المال المصدر والمدفوع	إحتياطات	إحتياطي القيمة العادلة - استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل	أرباح مرسلة	الإجمالي	أسهم خزينة	صافي حقوق الملكية
	٢٤٠.٠٠٠.٠٠٠	٦٦.٦٦٦.٩٣٢	( ١٧.٤٦٦ )	٧٢.٤٤٦.٥١٠	٣٧٩.٠٤٥.٩٧٦	( ٧.٨٠١.٣١٢ )	٣٧١.٢٤٤.٦٦٤
	--	--	--	( ٣٤.٠٩٢ )	( ٣٤.٠٩٢ )	--	( ٣٤.٠٩٢ )
(١-٩)	--	--	( ١٧.٤٦٦ )	٧٢.٤١٢.٤١٨	٣٧٩.٠١١.٨٨٤	( ٧.٨٠١.٣١٢ )	٣٧١.٢١٠.٥٧٢
	--	--	--	٢.٦٥٣.٥٧٨	٢.٦٥٣.٥٧٨	--	٢.٦٥٣.٥٧٨
	--	--	٩.٦٥٧	--	٩.٦٥٧	--	٩.٦٥٧
	--	--	٩.٦٥٧	٢.٦٥٣.٥٧٨	٢.٦٦٣.٢٣٥	--	٢.٦٦٣.٢٣٥
	--	--	--	( ٣.٠٥٥.٤٣٣ )	--	--	--
	٢٤.٠٠٠.٠٠٠	٣.٠٥٥.٤٣٣	--	( ٢٤.٠٠٠.٠٠٠ )	--	--	--
	--	--	--	( ٥.٨٠٥.٣٢٣ )	( ٥.٨٠٥.٣٢٣ )	--	( ٥.٨٠٥.٣٢٣ )
	--	--	--	( ١.٥٥٠.٠٠٠ )	( ١.٥٥٠.٠٠٠ )	--	( ١.٥٥٠.٠٠٠ )
	--	--	--	٣٧.٩٠٠.٣٦٦	٣٧.٩٠٠.٣٦٦	٧.٨٠١.٣١٢	٤٥.٧.١.٧٢٨
	٢٤.٠٠٠.٠٠٠	٣.٠٥٥.٤٣٣	--	٣٠.٥٤٥.٤٤٣	٣٠.٥٤٥.٤٤٣	٧.٨٠١.٣١٢	٣٨.٣٤٦.٤٥٥
	٢١٤.٠٠٠.٠٠٠	٦٩.٧٢٢.٣١٥	( ٧.٨٠٩ )	٧٨.٥٥٥.٦٠٦	٤١٢.٢٧.١٦٢	--	٤١٢.٢٧.١٦٢
	٢١٤.٠٠٠.٠٠٠	٦٩.٧٢٢.٣١٥	( ١١.٩٠٠ )	١.٠٢.٩١٥.٤٧٨	٤٣٦.٦٥٥.٤٤٣	--	٤٣٦.٦٥٥.٤٤٣
	--	--	--	( ٦.٨١٨.٤٩٩ )	( ٦.٨١٨.٤٩٩ )	--	( ٦.٨١٨.٤٩٩ )
	--	--	٨.٤٦٨	--	٨.٤٦٨	--	٨.٤٦٨
	--	--	٨.٤٦٨	( ٦.٨١٨.٤٩٩ )	( ٦.٨١٠.٠٣١ )	--	( ٦.٨١٠.٠٣١ )
	--	١.٣٥٠.١٧٣	--	( ١.٣٥٠.١٧٣ )	--	--	--
	--	--	--	( ٢.٥٦٦.٣٧٨ )	( ٢.٥٦٦.٣٧٨ )	--	( ٢.٥٦٦.٣٧٨ )
	--	--	--	( ٥٠٠.٠٠٠ )	( ٥٠٠.٠٠٠ )	--	( ٥٠٠.٠٠٠ )
	--	١.٣٥٠.١٧٣	--	( ٤.٤١٦.٩٥١ )	( ٣.٠٦٦.٧٧٨ )	--	( ٣.٠٦٦.٧٧٨ )
	--	٧١.٠٧٣.٣٨	( ٣.٤٣٢ )	٩١.٦٨٠.٠٢٨	٤٢٦.٧٤٩.٦٣٤	--	٤٢٦.٧٤٩.٦٣٤
	٢١٤.٠٠٠.٠٠٠	٧١.٠٧٣.٣٨	( ٣.٤٣٢ )	٩١.٦٨٠.٠٢٨	٤٢٦.٧٤٩.٦٣٤	--	٤٢٦.٧٤٩.٦٣٤

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ (كما سبق إصداره)  
 إثر تطبيق مبرر الأزمات المالية رقم ٤٧  
 الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ (بعد التحليل)  
 بنود الدخل الشامل  
 صافي اللزوة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١  
 التغير في إحتياطي القيمة العادلة - استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل  
 إجمالي الدخل الشامل  
 معاملات مع مساهمي الشركة  
 المحول للاحتياطي القانوني  
 زيادة رأس المال المصدر - أسهم مجانية  
 توزيعات المالكين عن عام ٢٠٢٠  
 مكافأة أعضاء مجلس الإدارة  
 بيع أسهم الخزينة  
 إجمالي المعاملات مع مساهمي الشركة  
 الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١  
 الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢  
 بنود الدخل الشامل  
 صافي خسائر الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢  
 التغير في إحتياطي القيمة العادلة - استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل  
 إجمالي الدخل الشامل  
 معاملات مع مساهمي الشركة  
 المحول للاحتياطي القانوني  
 توزيعات المالكين عن عام ٢٠٢١  
 مكافأة أعضاء مجلس الإدارة  
 إجمالي المعاملات مع مساهمي الشركة  
 الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢



(جميع المبالغ بالجنيه المصري)

عن الفترة المالية المنتهية في		إيضاح	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢		
			التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
٣ ٣٢٨ ٣٢٠	( ٦ ٨٥٩ ٧٧١)		صافي (خسائر) أرباح الفترة قبل الضرائب
			يتم تسويته ب:
٢٥٨ ٥٣١	٣٢٠ ٧٨٧	(١٤)	إهلاك أصول ثابتة
( ٥٠ ٦١٠)	--		أرباح رأسمالية
( ٤٠ ٨٦٤)	( ٨١١ ٨٨١)	(٦)	صافي إيرادات التمويل
١١٩ ٨٢١	٣٣٨ ٧٩٦	(٢-٩)	خسائر إئتمانية متوقعة
<u>٣ ٦٢٥ ١٩٨</u>	<u>( ٧ ٠١٢ ٠٦٩)</u>		
			التغير في:
٦٦٠ ٧٣٠	٣ ٨٩٧		عملاء وأوراق قبض
( ٥٠ ١٤٤ ٧٠٩)	( ١٢ ٢٤٤ ٩٠٧)		مستحق على الأطراف ذات العلاقة
( ٧٧٧ ١٠٨)	٧٢٩ ٤٧٦		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
٢ ٤٩٠ ٠٥١	( ٢ ١٣١ ٤٣٦)		دائتون وأرصدة دائنة أخرى
٦٤٩ ٧٣١	٢٣٢ ٨٤٤		مستحق للأطراف ذات علاقة
( ٧ ٣٥٥ ٣٢٣)	( ٣ ٠٦٦ ٢٧٨)		توزيعات أرباح مدفوعة للعاملين وأعضاء مجلس الإدارة
( ٥٠ ٨٥١ ٤٣٠)	( ٢٣ ٤٨٨ ٤٧٣)		النقدية المستخدمة في أنشطة التشغيل
( ٣٧٠ ٥٧٠)	( ٩٦٩ ٤٣٦)	(١-٨)	ضريبة الدخل المسددة
<u>( ٥١ ٢٢٢ ٠٠٠)</u>	<u>( ٢٤ ٤٥٧ ٩٠٩)</u>		صافي النقدية المستخدمة في أنشطة التشغيل
			التدفقات النقدية من أنشطة الإستثمار
٤٠ ٨٦٤	٨١١ ٨٨١		صافي إيرادات التمويل المحصلة
( ٢ ٥٧٤ ٠٣٩)	--		مدفوعات لشراء إستثمارات مالية من خلال الدخل الشامل
٥١ ٤٩٩	--		متحصلات من بيع أصول ثابتة
( ١٣ ٥٠٠)	( ١٠٧ ٣٨٤)		مدفوعات لشراء أصول ثابتة
<u>( ٢ ٤٩٥ ١٧٦)</u>	<u>٧٠٤ ٤٩٧</u>		صافي النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة الإستثمار
			التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
٤٥ ٧٠١ ٧٢٨	--		متحصلات من بيع اسهم خزينة
٤٥ ٧٠١ ٧٢٨	--		صافي النقدية الناتجة من أنشطة التمويل
( ٨ ٠١٥ ٤٤٨)	( ٢٣ ٧٥٣ ٤١٢)		صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال الفترة
١٧ ٤٨٠ ١٩٠	٣٢ ١٥٣ ٩٤٠		النقدية وما في حكمها في أول الفترة
<u>٩ ٤٦٤ ٧٤٢</u>	<u>٨ ٤٠٠ ٥٢٨</u>	(١-١٣)	النقدية وما في حكمها في آخر الفترة

لأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية تم إستبعاد المعاملات غير النقدية وبياناتها كما يلي:-

مبلغ ٨ ٤٦٨ جنيه مصري من كلا من إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل وإحتياطي القيمة العادلة - قيمة التغير في القيمة العادلة.

الإيضاحات والسياسات المرفقة من صفحة (٦) الى صفحة (٢٩) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

#### 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 لسنة ١٩٧٤، وقد 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 بالبورصة.

##### ٢-١ مدة الشركة

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

##### ٣-١ مقر الشركة

- مقر الشركة الرئيسي ١٣٥ ب القرية النكية - 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 النكية - طريق مصر إسكندرية الصحراوي - الجيزة .
- ويكون مكان وموقع ممارسة النشاط بجميع أنحاء جمهورية مصر العربية فيما عدا منطقة شبه جزيرة سيناء فيازم 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 والمسكن 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 المستقلة

##### ١-٢ الالتزام بالمعايير والقوانين

- تم إعداد القوائم المالية المستقلة طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية المعدلة الصادرة بقرار وزير الإستثمار رقم ١١٠ لسنة ٢٠١٥ الصادر بتاريخ ٩ يوليو ٢٠١٥ والمعدل بقرار وزير الاستثمار والتعاون الدولي رقم ٦٩ لسنة ٢٠١٩ الصادر في ٧ أبريل ٢٠١٩ وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.
- أعدت القوائم المالية المستقلة على أساس التكلفة التاريخية فيما عدا الإستثمارات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل في سوق نشط.
- تم الموافقة على إصدار القوائم المالية الدورية المستقلة من قبل مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ ١٣ نوفمبر ٢٠٢٢.

##### ٢-٢ القوائم المالية المجمعة

- يوجد لدى الشركة شركات تابعة وطبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٢) "القوائم المالية المجمعة" والمادة ١٨٨ من اللائحة التنفيذية لقانون الشركات رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١، تعد الشركة قوائم مالية مجمعة للمجموعة حيث يستوجب الأمر الرجوع إليها للحصول على تفهم للمركز المالي ونتائج الأعمال والتدفقات النقدية للمجموعة ككل.

٣-٢ عملة التعامل والعرض

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

٤-٢ استخدام التقديرات والافتراضات

- يتطلب إعداد القوائم المالية المستقلة 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 دوريه.

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

٥-٢ قياس القيم 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 جوهريه-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.

٣- صافي الدخل من إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

عن التسعة أشهر المنتهية في		عن الثلاثة أشهر المنتهية في	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١
٢٥٢ ٠١٢	--	٢٥٢ ٠١٢	--
١٢ ٧٧٤	١٨٠ ٧٠٣	٦٢٩ ٤١٠	١٢ ٧٧٤
٢٦٤ ٧٨٦	١٨٠ ٧٠٣	٨٨١ ٤٢٢	١٢ ٧٧٤

\* إيضاح (١٧)

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

٤- إيرادات إدارة مشروعات وتطوير عقاري

عن التسعة أشهر المنتهية في		عن الثلاثة أشهر المنتهية في	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١
١١٢ ٨٥١	٥ ٨٣٦ ٧٥٠	٥١ ١٣٨	٥ ٨٣٦ ٧٥٠
١١٢ ٨٥١	٧ ٥٠٠ ٠٠٠	--	١٠ ٨٣ ٦١٧
١١٢ ٨٥١	١٣ ٣٣٦ ٧٥٠	٤١ ١٣٨	٦ ٩٢٠ ٣٦٧

\* تتمثل أتعاب المطور العقاري وفقا للعقد المبرم بين الشركة وشركة أودن للاستثمارات المالية بتاريخ ١ ابريل ٢٠١٩ ووفقا لنشرة إكتتاب صندوق المصريين للاستثمار العقاري فانه يستحق للشركة ١٠٪ من التكاليف الاستثمارية للمشروعات العقارية التي تتولي تطويرها.

\*\* 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 الارض رقم (B٢٢١٠) وذلك عن أعمال الإشراف وإدارة تنفيذ التشطيبات والواجهات وأعمال الالكتروميكانيك في مبني (A-B) حيث يستحق للشركة ١٠٪ من قيمة الاعمال المنفذة بحد اقصي ٧,٥ مليون جنيه مصري وقد تم تحميل قائمة الدخل بمبلغ ٧,٥ مليون جنيه مصري حتي ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ والوصول الي الحد الاقصى من أتعاب إدارة المشروعات.

٥- مصروفات عمومية وإدارية

عن التسعة أشهر المنتهية في		عن الثلاثة أشهر المنتهية في	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١
٤ ٤٤٧ ٠٥٨	٢ ٤٤٦ ٩١٥	١ ٣٢٧ ٢٤٦	١ ٤٧٤ ٧٧٥
٣٨١ ٧٦٤	٤٠٥ ٨٤٤	١٦٠ ٥١١	٨٤ ١٠١
٣٥٩ ٣٦٢	٢٦٦ ٢٠٧	٧٤ ٢٨٥	٦٤ ٣٣٤
٢١٦ ٩٣٣	٤٣٢ ٩١٩	٦٣ ٩٩٥	١٧١ ١٧٥
٩٧ ٥١٦	١١٣ ٢٤٠	٢٢ ٨٠٠	-
٣٩٦ ٣٦٢	١٩٩ ٧٣١	٨٩ ٩٩٣	٥٨ ٠٨٧
٢٧٤ ٢٦٣	٣٤٠ ٢١٨	٦٨ ٤٣٨	١٣٥ ٥٦٨
١ ٠٢٦ ٣٨٣	٣٥٩ ٣٧٥	٨٠ ٩٠٦	٤٤ ٨٠٣
٧ ١٩٩ ٦٤١	٤ ٥٦٤ ٤٤٩	١ ٨٨٨ ١٧٤	٢ ٠٣٢ ٨٤٣

٦- صافي إيرادات التمويل

عن التسعة أشهر المنتهية في		عن الثلاثة أشهر المنتهية في	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١
٨٦٣ ٦٢٧	٨٨ ٨١٢	٦ ٢٨٠	٢٥ ٧٤١
٨٦٣ ٦٢٧	٨٨ ٨١٢	٦ ٢٨٠	٢٥ ٧٤١
(٥١ ٧٤٦)	(٤٧ ٩٤٨)	(١٧ ٠٣٤)	(١٥ ٦٣٢)
(٥١ ٧٤٦)	(٤٧ ٩٤٨)	(١٧ ٠٣٤)	(١٥ ٦٣٢)
٨١١ ٨٨١	٤٠ ٨٦٤	(١٠ ٧٥٤)	١٠ ١٠٩

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

٧- نصيب السهم في (الخسائر) الأرباح

عن الثلاثة أشهر المنتهية في		عن التسعة أشهر المنتهية في		
٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	
٥٤٥.٠٧٩	(٢ ١٦٨ ٦٥٢)	٢ ٦٥٣ ٥٧٨	(٦ ٨١٨ ٤٩٩)	صافي (خسارة) ربح الفترة
١.٥٦.٠٠٠.٠٠٠	١.٥٦.٠٠٠.٠٠٠	١.٥٦.٠٠٠.٠٠٠	١.٥٦.٠٠٠.٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الاسهم
٠,٠٠١	(٠,٠٠٢)	٠,٠٠٣	(٠,٠٠٦)	نصيب السهم في (الخسائر) الأرباح

٨- ضريبة الدخل

١-٨ التزامات ضريبة الدخل الجارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	
٣٧٠.٥٧٠	٩٦٩ ٤٣٦	الرصيد في اول الفترة / العام
(٣٧٠.٥٧٠)	(٩٦٩ ٤٣٦)	ضرائب مسددة خلال الفترة / العام
٩٦٩ ٤٣٦	--	المكون خلال الفترة / العام
٩٦٩ ٤٣٦	--	الرصيد في نهاية الفترة / العام

٢-٨ أصول (التزامات) ضريبية مؤجلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	
(٣٧ ٤٠٢)	٣ ٨٧٠	أصول ثابتة
(٣٧ ٤٠٢)	٣ ٨٧٠	صافي الضريبة التي ينشأ عنها أصل
٥٧ ٢٢٠	٣٧ ٤٠٢	الضريبة المؤجلة السابق تحميلها
(١٩ ٨١٨)	٤١ ٢٧٢	المحمل على قائمة الدخل عن الفترة / العام

٣-٨ ضريبة الدخل

عن الثلاثة أشهر المنتهية في		عن التسعة أشهر المنتهية في		
٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	
١٣٧ ٣٢٩	--	(٧٠٦ ٠٣٧)	--	ضريبة الدخل
(٢ ٥٩٠)	١٢ ٤٤٤	٢١ ٢٩٥	٤١ ٢٧٢	الضريبة المؤجلة
١٣٤ ٧٣٩	١٢ ٤٤٤	(٦٨٤ ٧٤٢)	٤١ ٢٧٢	

٤-٨ تسويات لإحتساب السعر الفعلي لضريبة الدخل

عن التسعة أشهر المنتهية في		
٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	
٣ ٣٣٨ ٣٢٠	(٦ ٨٥٩ ٧٧١)	صافي (خسائر) أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل
٧٥١ ١٢٢	--	ضريبة الدخل المحسوبة بنسبة ٢٢.٥%
١٩٢ ٩٥٢	٢٥٠.٠٦٣	يضاف مصروفات غير قابلة الخصم
(٢٥٩ ٣٣٢)	١٤٩ ٨٢٤	يخصم : إعفاءات وتسويات
٦٨٤ ٧٤٢	--	ضريبة الدخل
%٢٠,٥١	--	السعر الفعلي للضريبة

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

٩- خسائر ائتمانية متوقعة

٩-١ التأثير علي الارباح المرحلة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	
--	(١٠١١)	نقدية وأرصدة لدي البنوك - إيضاح رقم (١٣)
--	(٥٨١٧)	مستحق علي الأطراف ذات العلاقة - إيضاح رقم (٢٤-٢/١)
--	(٥٤٥)	مدينون وأرصدة مدينة اخري - إيضاح رقم (١١)
--	(٢٦٧١٩)	عملاء وأوراق قبض - إيضاح رقم (١٨)
<u>--</u>	<u>(٣٤٠٩٢)</u>	

٩-٢ التأثير علي قائمة الدخل

عن التسعة أشهر المنتهية في		عن الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	
٢٧٤٣	٦٠٩	٩٤١	٤٨٧	نقدية وأرصدة لدي البنوك - إيضاح رقم (١٣)
(١٢٠٦٦٣)	(١١٣٩٠٣)	(٩٤٠١)	(١١٩٧٢٠)	مستحق علي الأطراف ذات العلاقة - إيضاح رقم (٢٤-٢/١)
(٢٢٠٨٧٦)	(٣٧٩٧)	(٢٢٦١٢٢)	١٦٤٣٦	مدينون وأرصدة مدينة اخري - إيضاح رقم (١١)
--	(٢٧٣٠)	--	(١٤٩٨٥)	عملاء وأوراق قبض - إيضاح رقم (١٨)
<u>(٣٣٨٧٩٦)</u>	<u>(١١٩٨٢١)</u>	<u>(٢٣٤٥٨٢)</u>	<u>(١١٧٧٨٢)</u>	

١٠- وحدات جاهزة للبيع

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
١٧٣٨٥٩	١٧٣٨٥٩
<u>١٧٣٨٥٩</u>	<u>١٧٣٨٥٩</u>

جراج برج إيران بالدقي

١١- مدينون وأرصدة مدينة أخرى

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٦٤٤٧٣٩	٧٥٢٢٣٩
٦٥٣٠٥٧	١٣٤٥٠٠٩
١٣٣٠٠	١٠٤٨٣٠٠
--	٢١٩٢١٨
١١٣٢٠٢٨	٤٤٥
٢١٧٩٣٧	٢٤٨٢٦
<u>٢٦٦١٠٦١</u>	<u>٣٣٩٠٥٣٧</u>
(٢٤٢٢٢٦)	(٢١٣٥٠)
<u>٢٤١٨٨٣٥</u>	<u>٣٣٦٩١٨٧</u>

موردين دفعات مقدمة

مصروفات مدفوعة مقدما

تأمينات لدى الغير

إيرادات مستحقة

عهد وسلف عاملين

أرصدة مدينة أخرى

يخصم

خسائر ائتمانية متوقعة\*

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

\* تتمثل الحركة علي الخسائر الائتمانية متوقعة فيما يلي :

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
(٢١ ٣٥٠)	--	رصيد أول الفترة / العام
--	(٥٤٥)	أثر تطبيق معيار ٤٧ الادوات المالية في ٢٠٢١/١/١
(٢٢٠ ٨٧٦)	(٢٠ ٨٠٥)	المحمل علي قائمة الدخل خلال الفترة / العام
(٢٤٢ ٢٢٦)	(٢١ ٣٥٠)	الرصيد آخر الفترة / العام

١٢-ودائع خاصة بصيانة مجمع الفيلات

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
١ ٠٢٣ ٨٦١	٥٨ ٦٢٦	حسابات جارية بالبنوك
٣ ٩٠٠ ٠٠٠	٧ ٠٠٠ ٠٠٠	ودائع صيانة
٤ ٩٢٣ ٨٦١	٧ ٠٥٨ ٦٢٦	

\* يتمثل هذا المبلغ في الحسابات البنكية والودائع الخاصة بالمبالغ المحصلة من ملاك التجمع السكني بمشروع إمبرالد بارك تحت حساب الصيانة وفقا للعقود المبرمة معهم والمدرجة ضمن بند دائنو صيانة مجمع الفيلات (إيضاح رقم ٢٢).

١٣-نقدية وأرصدة لدى البنوك

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
٥٠ ٦٣٢	--	نقدية بالخرزينة
--	٢٤ ٦٥٠ ٠٠٠	بنوك -ودائع لأجل**
٤٠٨ ٣٠٧	٩٥ ٣٠٤	بنوك -حسابات جارية
٤٥٨ ٩٣٩	٢٤ ٧٤٥ ٣٠٤	
(٩٦٦)	(٣ ٧٠٩)	يخصم
٤٥٧ ٩٧٣	٢٤ ٧٤١ ٥٩٥	خسائر إئتمانية متوقعة*

\* تتمثل الحركة علي الخسائر الائتمانية متوقعة فيما يلي :-

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
(٣ ٧٠٩)	--	الرصيد أول الفترة / العام
--	(١ ٠١١)	اثر تطبيق معيار ٤٧ الادوات المالية في ٢٠٢١/١/١
٢ ٧٤٣	(٢ ٦٩٨)	المحمل علي قائمة الدخل خلال الفترة / العام
(٩٦٦)	(٣ ٧٠٩)	الرصيد آخر الفترة / العام

\*\* كافة الودائع لأجل تستحق خلال ثلاثة أشهر.

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

١/١٣ لأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية تتمثل النقدية وما في حكمها فيما يلي:-

عن الفترة المالية المنتهية في	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
١٨ ١٦٣	٥٠ ٦٣٢
٩ ٢٣٢ ٧٢٨	٧ ٩٤١ ٥٨٩
٢١٣ ٨٥١	٤٠٨ ٣٠٧
<u>٩ ٤٦٤ ٧٤٢</u>	<u>٨ ٤٠٠ ٥٢٨</u>

نقدية بالصندوق  
وثائق استثمار - صندوق ثمار\*  
بنوك - حسابات جارية

\* إيضاح رقم (١٧)



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

١٤ - أصول ثابتة

الاجمالي	أثاث ومعدات مكاتب	آلات ومعدات	حسابات آلية وبرامج *	وسائل نقل وانتقال	التكلفة
٢٠٦٤٨٢٢	١٥٦٦٣٠	١٠٠٠٠٠٠	١٣٨١٩٢	١٦٧٠٠٠٠	التكلفة في ١ يناير ٢٠٢١
٧٦٤٩٧	--	--	٧٦٤٩٧	--	الإضافات خلال العام
( ٥٦٠٠٠ )	--	--	( ٥٦٠٠٠ )	--	الاستبعادات خلال العام
٢٠٨٥٣١٩	١٥٦٦٣٠	١٠٠٠٠٠٠	١٥٨٦٨٩	١٦٧٠٠٠٠	التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٢٠٨٥٣١٩	١٥٦٦٣٠	١٠٠٠٠٠٠	١٥٨٦٨٩	١٦٧٠٠٠٠	التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٢
١٠٧٣٨٤	٣٤٤٢٨	--	٧٢٩٥٦	--	الإضافات خلال الفترة
٢١٩٢٧٠٣	١٩١٠٥٨	١٠٠٠٠٠٠	٢٣١٦٤٥	١٦٧٠٠٠٠	التكلفة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
١١٣٤٠٧٥	١٥٦٦٣٠	٩٩٩٩٨	١٢١٠٩٠	٧٥٦٣٥٧	مجمع الإهلاك
٣١٨٠٣٥	--	--	١١٨٥٨	٣٠٦١٦٧	مجمع الإهلاك في ١ يناير ٢٠٢١
( ٥٥١١١ )	--	--	( ٥٥١١١ )	--	إهلاك العام
١٣٩٦٩٨٩	١٥٦٦٣٠	٩٩٩٩٨	٧٧٨٣٧	١٠٦٢٥٢٤	مجمع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
١٣٩٦٩٨٩	١٥٦٦٣٠	٩٩٩٩٨	٧٧٨٣٧	١٠٦٢٥٢٤	مجمع الإهلاك في ١ يناير ٢٠٢٢
٣٢٠٧٨٧	٦٦٩٤	--	٣٥٧٥٩	٢٧٨٣٣٤	إهلاك الفترة
١٧١٧٧٧٦	١٦٣٣٢٤	٩٩٩٩٨	١١٣٥٩٦	١٣٤٠٨٥٨	مجمع الإهلاك في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
٤٧٤٩٢٧	٢٧٧٣٤	٢	١١٨٠٤٩	٣٢٩١٤٢	صافي القيمة الدفترية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
٦٨٨٣٣٠	--	٢	٨٠٨٥٢	٦٠٧٤٧٦	صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٣٦٦٩٢٣	١٥٦٦٣٠	١٠٠٠٠٠٠	١١٠٢٩٣	--	الأصول المهلكة تقريبا بالكامل في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

\* ترتبط البرامج بعملية تشغيل الحاسب الآلي حيث تعتبر جزءاً مكملًا لأجهزة الحاسب الآلي.

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

١٥- إستثمارات في شركات تابعة وشقيقة

نسبة المساهمة %	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
	١٢٤ ٣٧٩ ٢٠٥	١٢٤ ٣٧٩ ٢٠٥	١-١٥ إستثمارات في شركات تابعة شركة إمبرالد للاستثمار العقاري**
٣٩ %	١٢٤ ٣٧٩ ٢٠٥	١٢٤ ٣٧٩ ٢٠٥	
	٢٥ ٣٤٢ ٠٧٩	٢٥ ٣٤٢ ٠٧٩	٢-١٥ إستثمارات في شركات شقيقة شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري *
١٤ %	٢٥ ٣٤٢ ٠٧٩	٢٥ ٣٤٢ ٠٧٩	
٤٠,٣٨٣ %	١٠١ ٥٥٥ ١٨٧	١٠١ ٥٥٥ ١٨٧	شركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات***
	١٢٦ ٨٩٧ ٢٦٦	١٢٦ ٨٩٧ ٢٦٦	
	٢٥١ ٢٧٦ ٤٧١	٢٥١ ٢٧٦ ٤٧١	

\* يبلغ رأس مال شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري (شركة مساهمة منشأه وفقا 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 استثمار المصريين للاستثمار العقاري في وثائق الإستثمار التي أصدرها الصندوق بعدد ٣ ٣٢٠ ٠٠٠ وثيقة بقيمة اسمية 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 ٨ ٠١٤ ٢٧١ وثيقة. بتاريخ ١٤ يونيو ٢٠٢١ تم تغطية الاكتتاب في وثائق الاصدار الثاني في صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري ولم تقم الشركة بالاكتتاب في الاصدار الثاني وبذلك تصبح نسبة حصة الشركة في وثائق الصندوق بعد الاكتتاب الثاني ١٤% ومازالت الشركة تتمتع بنفس النفوذ المؤثر حيث انها من مؤسسي الصندوق.

\*\* قررت الجمعية العامة غير العادية بتاريخ ٣١ يوليو ٢٠١٩ لشركة إمبرالد للاستثمار العقاري طرح رأس مال الشركة في بورصة الأوراق المالية المصرية وذلك من خلال طرح عدد ٧٠ مليون سهم من أسهمها وقد تم قيد الشركة ببورصة الأوراق المالية بتاريخ ٢٣ يناير ٢٠٢٠ وتم بدء التداول على الأسهم بتاريخ ٢٦ فبراير ٢٠٢٠.

- تمتلك الشركة القدرة علي التحكم في السياسات التشغيلية والمالية للشركة ومن ثم فهي شركة تابعة للمجموعة.

- تم شراء عدد ١٢.٥ مليون سهم لتصبح عدد الاسهم المملوكة للشركة حتى ٣١ مارس ٢٠٢٠ عدد ٤٩٩ ٧٧٨ ٩٧ سهم.

\*\*\*وفقا للبند السادس من نشرة طرح شركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات تعهد مدير الطرح وهي شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير انشاء حساب خاص لدعم استقرار سعر السهم بالبورصة المصرية وفي حالة عدم استقرار سعر السهم يتم اصدار اوامر شراء للاسهم المباعه 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 وخلال تلك الفترة قامت الشركة باعادة شراء عدد ١٤٧ ٩١٧ ٤ سهم خلال الفترة من ١٨ أكتوبر ٢٠٢١ الي ١٨ نوفمبر ٢٠٢١.

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

١٦- إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل	
عدد الأسهم القائمة	نسبة المساهمة %
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
٧٧ ٣٩٣ ٧٠٦	٧٧ ٣٩٣ ٧٠٦
٥٧ ٢٨٩	٦٥ ٧٥٧
١٧,٥	٠,٠١٧
٣٢ ٣٤٣ ٧٦٢	٢ ٠٤٦
شركة أودن كابيتال جروب للاستثمارات الماليه*	
شركة كفر الزيات للمبيدات	
٧٧ ٤٥٠ ٩٩٥	٧٧ ٤٥٩ ٤٦٣

\* 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.

وفقا لقرار الجمعية العامة غير العادية لشركة أودن كابيتال جروب للاستثمارات المالية المنعقدة بتاريخ ١٣ يونيو ٢٠٢١ والتي أقرت زيادة رأس المال الشركة المصدر والمدفوع من ٤٦٢ ٢٢٠ ١١٥ جنيه مصري الي ٥٠٠ ١٣٠ ٠٠٠ جنيه مصري لقدامي المساهمين كلا بنسبة مساهمته في رأس المال وبذلك يبلغ نصيب الشركة مبلغ ٢ ٥٧٤ ٠٦٣ جنيه مصري في هذه الزيادة وقد تم التأشير في السجل التجاري بتاريخ ١٤ سبتمبر ٢٠٢١.

١٧- إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	
عدد الوثائق القائمة	عدد الوثائق القائمة
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
٧ ٤٠٨ ٦٣٦	١٦ ٧٠٧
٧ ٤٠٨ ٦٣٦	٧ ٩٤١ ٥٨٩
	١٦ ٧٠٧
	٧ ٩٤١ ٥٨٩
	وثائق إستثمار - صندوق ثمار

\* وثائق إستثمار في صندوق الإستثمار النقدي ذو العائد اليومي ثمار وقد بلغت سعر الوثيقة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٤٧٥,٣٤٥ جنيه مصري مقابل مبلغ ٤٤٣,٤٤٥ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١  
إيضاح رقم (٣).

١٨- عملاء وأوراق القبض	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
١٣ ٥٠٠	١٣ ٥٠٠
٦٤١ ٠٧٦	٦٤٤ ٩٧٣
٦٥٤ ٥٧٦	٦٥٨ ٤٧٣
(٢٨ ٤٦٦)	(٢٨ ٤٦٦)
٦٢٦ ١١٠	٦٣٠ ٠٠٧
عملاء	
أوراق القبض	
(بخصم)	
خسائر إئتمانية متوقعة	

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

\* تتمثل الحركة علي الخسائر الائتمانية متوقعة فيما يلي

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	
(١٦ ٩٢٣)	(٢٨ ٤٦٦)	الرصيد في ١ يناير
(٢٦ ٧١٩)	---	أثر تطبيق معيار ٤٧ الادوات المالية
١٥ ١٧٦	---	المحمل علي قائمة الدخل خلال الفترة / العام
<u>(٢٨ ٤٦٦)</u>	<u>(٢٨ ٤٦٦)</u>	الرصيد آخر الفترة / العام

١٩- 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 أسهم اثابة عدد ٦ ٥٠٠.٠٠٠ سهم بالقيمة الاسمية البالغة ٢ جنيه مصري للسهم الواحد وذلك من الأرباح المرحلة باجمالي 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 بالاجماع علي تجزئة القيمة الاسمية للسهم من ٢ جنيه للسهم الواحد الي ٢٥ قرش للسهم الواحد ليصبح عدد الاسهم ٩٦٠.٠٠٠.٠٠٠ سهم بدلا 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 والمدفوع للشركة من ٢٤٠ مليون جنيه مصري إلي ٢٦٤ مليون جنيه مصري بزيادة قدرها ٢٤ مليون جنيه مصري لتصبح عدد الاسهم بعد الزيادة ١.٠٥٦ مليون سهم بدلا من ٩٦٠ مليون سهم من خلال الأرباح المرحلة بزيادة قدرها ١٠٪ من رأس مال الشركة وقد تم التأشير بالزيادة في السجل التجاري للشركة بتاريخ ٣٠ مايو ٢٠٢١.

- ويتمثل هيكل المساهمين علي النحو التالي:

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

٢٠- إحتياطي قانوني

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٧١ ٠٧٣ ٠٣٨	٦٩ ٧٢٢ ٣٦٥
<u>٧١ ٠٧٣ ٠٣٨</u>	<u>٦٩ ٧٢٢ ٣٦٥</u>

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.

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

\* يتضمن الاحتياطي 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 مقابل 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 ١ جنيه مصري.  
ويجوز للجمعية العامة إحتجاز نسبة من الأرباح الصافية بحد أدنى ٥٪ لتكوين إحتياطي نظامي لمواجهة الأغراض التي توافق عليها الجمعية العامة طبقاً لإقتراح مجلس الإدارة.

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

إحتياطي القيمة العادلة للإستثمارات في	تكلفة الإقتناء	القيمة السوقية	متوسط		عدد الأسهم القائمة في	٢٠٢٢/٩/٣٠
			تكلفة إقتناء	الأسهم		
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢				
		للسهم				
(١١ ٩٠٠)	(٣ ٤٣٢)	٦٩ ١٨٩	٦٥ ٧٥٧	٣٢,١٤	٣٣,٨٢	٢٠٤٦
(١١ ٩٠٠)	(٣ ٤٣٢)	٦٩ ١٨٩	٦٥ ٧٥٧			

شركة كفر

الزيات للمبيدات

٢٢- دائنو صيانة مجمع الفيلات

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	مبالغ مسددة تحت حساب مصروفات الصيانة *
٧ ٠٥٨ ٦٢٦	٤ ٩٢٣ ٨٦١	
٧ ٠٥٨ ٦٢٦	٤ ٩٢٣ ٨٦١	

\* قامت الشركة بإستثمار المبالغ المحصلة تحت حساب مصروفات الصيانة لصالح ملاك التجمع السكني بمشروع إمبرالد بارك طبقاً للعقود المبرمة معهم.

٢٣- دائنون وأرصدة دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	
٢٥٠ ٠٩٦	٢٥٠ ٠٩٦	دمغة نسبية محصلة
٣٨٨ ٦٧١	٣٩٠ ٦٩٩	تأمين سلامة تنفيذ أعمال
١ ٣٠١ ٩٠١	١ ٣١٦ ٥٥٦	تأمينات اجتماعية - مقاولين
٣٣١ ٢٨٧	٤٠٠ ٤٩١	مصلحة الضرائب أخرى
١ ٩٥١ ٥٧٤	١ ٣٢٥ ٠٢٨	مصروفات مستحقة
١٠٢ ٦٥٨	١٠٢ ٦٥٨	عملاء دفعات مقدمة
٦ ٨٩٣ ٣٦٢	٥ ٢٣٠ ٨٣٧	دائنو حجز - مرافق وتأمين أعمال
٤٣٩ ٧٧٩	٥١١ ٥٢٧	حسابات دائنة أخرى
١١ ٦٥٩ ٣٢٨	٩ ٥٢٧ ٨٩٢	

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

٢٤- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

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

٢٤-١ مستحق على الأطراف ذات العلاقة  
٢٤-١/١ مستحق على الأطراف ذات العلاقة - غير متداول

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
٣٦ ٨٩٢ ٨٨٩	٣١ ٣٥٤ ٢٦٤	شركة إمبرال للتطوير وإدارة المشروعات
٤٠ ٢٥٠ ٠٠٠	٤٠ ٢٥٠ ٠٠٠	شركة إيدج للتطوير وإدارة المشروعات *
<u>٧٧ ١٤٢ ٨٨٩</u>	<u>٧١ ٦٠٤ ٢٦٤</u>	

\* بتاريخ ١٨ فبراير ٢٠٢١ قامت الشركة بسداد مبلغ ٤٠ ٢٥٠ ٠٠٠ جنيه مصري كدفعة مقدمه عند توقيع اتفاقية وعد بالبيع لكامل مساحة المبنى الإداري رقم B بالقرية الذكية المملوك لشركة ايدج للتطوير وإدارة المشروعات (أحدي شركات المجموعة) المالكة للمبنى وقد وافقت الجمعية العامة العادية للشركة المنعقدة بتاريخ ٢٣ مارس ٢٠٢١ على 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.

٢٤-٢/١ مستحق على الأطراف ذات العلاقة -متداول

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
١٤ ٢٤٣ ٢٣٥	١٣ ٢٧٦ ١٠٣	شركة إيدج للتطوير وإدارة المشروعات
٥ ٠٧٢ ٧٥٠	--	شركة إمبرال للاستثمار العقاري
٦٨٣ ٧٥٠	--	شركة أودن للاستثمار و التنمية
--	١٧ ٣٥٠	شركه صندوق إستثمار المصريين للاستثمار العقاري
<u>١٩ ٩٩٩ ٧٣٥</u>	<u>١٣ ٢٩٣ ٤٥٣</u>	
(٣٥٩ ٨٤٧)	(٢٣٩ ١٨٤)	يخصم
<u>١٩ ٦٣٩ ٨٨٨</u>	<u>١٣ ٠٥٤ ٢٦٩</u>	خسائر إئتمانية متوقعة*

\*تتمثل الحركة علي الخسائر الائتمانية متوقعة فيما يلي

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
(٢٣٩ ١٨٤)	--	الرصيد أول الفترة / العام
--	(٥ ٨١٨)	أثر تطبيق معيار ٤٧ الادوات المالية في ٢٠٢١/١/١
(١٢٠ ٦٦٣)	(٢٣٣ ٣٦٦)	المحمل علي قائمة الدخل خلال الفترة / العام
<u>(٣٥٩ ٨٤٧)</u>	<u>(٢٣٩ ١٨٤)</u>	الرصيد آخر الفترة / العام

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

٢-٢٤ مستحق للأطراف ذات العلاقة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
١٨٢ ٣٠٥	٢٤٨ ٤٦١	شركة أودن للاستثمارات المالية
١٥ ٠٠٠	--	شركة أودن كابيتال جروب
٣٥٤ ٠٠٠	--	شركة صندوق المصريين للاستثمار العقاري
--	٧٠ ٠٠٠	شركة إمبرالد للاستثمار العقاري
<u>٥٥١ ٣٠٥</u>	<u>٣١٨ ٤٦١</u>	

٢٥- الموقف الضريبي

- 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 وفقا للقانون رقم ٧٩ لسنة ٢٠١٦ المعدل بالقانون رقم ١٤ لسنة ٢٠١٨ بشأن انتهاء المنازعات الضريبية، ووفقا لما نصت عليه المادة الاولى من هذا القانون التي أجازت انتهاء المنازعات الضريبية القائمة أو التي تقام امام 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 الكترونيا فى ضوء أحكام قانون الضريبة على الدخل وتعديلاته وإرسالها عبر البوابة الالكترونية لمصلحة الضرائب المصرية فى 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 ٢٠٢٢/٩/٣٠ لم يتم فحص دفاتر الشركة حتى تاريخه من قبل مصلحة الضرائب وتلتزم الشركة بحجز الضريبة شهريا وتوريدها لمأمورية الضرائب فى المواعيد القانونية.
- ج- 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 فى المواعيد القانونية، وجارى تجهيز الفترة للفحص الضريبي.

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

٢٦- الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

٢٦-١ خطر التعرض لخطر الائتمان

إيضاح رقم	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(٢٤-٢/١)	١٩ ٦٣٩ ٨٨٨	١٣ ٠٥٤ ٢٦٩
(١١)	٢ ٤١٨ ٨٣٥	٣ ٣٦٩ ١٨٧
(١٣)	٤٥٧ ٩٧٣	٢٤ ٧٤١ ٥٩٥

٢٦-٢ خطر السيولة

يوفر هذا الإيضاح الشروط التعاقدية للالتزامات المالية :

القيمة الدفترية	أقل من ٣ شهور	أكثر من ٣ شهور وأقل من ٦ شهور	أكثر من ٦ شهور وأقل من ٩ شهور	أكثر من ٩ شهور وأقل من سنة
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢				
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	١ ٩٧٥ ٥١٩	٢ ٦٥٠ ١١١	٢ ٩٩٥ ٨٢٣	١ ٩٠٦ ٤٣٩
مخصص مطالبات	--	--	--	٧٨٧ ٠٤٣
مستحق للأطراف ذات علاقة	--	٥٥١ ٣٠٥	--	--
٣١ ديسمبر ٢٠٢١				
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	٢ ٨٣٢ ٨٦١	٢ ٢٣٩ ٦٦٦	٤ ٠٠١ ٠٠٤	٢ ٥٨٥ ٧٩٧
مخصص مطالبات	--	--	--	٧٨٧ ٠٤٣
مستحق للأطراف ذات علاقة	٣١٨ ٤٦١	--	--	--

٢٧- أحداث هامة

أ- خلال شهر فبراير ٢٠٢٢ ونظرا للأحداث السياسية التي أدت الى إندلاع الحرب بين كلاً من دولتي روسيا وأوكرانيا الأمر الذي أدى الى تداعيات محتملة على الاقتصاد العالمي من تباطؤ النمو وزيادة سرعة التضخم الذي سيؤدي الى ارتفاع أسعار السلع الأولية كالغذاء والطاقة التي تعد من المكونات الأساسية للعديد من الصناعات. وترى الإدارة أنه لا يوجد تأثير جوهري من تداعيات هذه الحرب على نشاط الشركة.

ب- 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.

ج- بناء علي إجتماع 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٪.



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

علي ان يتم توفير أسهم المبادلة التي سوف يتم استخدامها في إطار عملية الاستحواذ المشار 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 بالإقصاد 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 استحواذ الشركة علي عدد ٨٠٠ ٩٩٩ ٣٩ سهم تمثل نسبة ٩٩,٩٪ من رأسمال شركة إيدج للتطوير وإدارة المشروعات.

د- بتاريخ ٥ أكتوبر ٢٠٢٢ قررت الجمعية العامة غير العادية لشركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة دامجة) إندماج كلا من شركة إيدج للتطوير وإدارة المشروعات (شركة مندمجة) وشركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات (شركة مندمجة) وشركة إمبرالد للاستثمار العقاري (شركة مندمجة) وشركة أودن للاستثمار والتنمية (شركة مندمجة) وشركة أودن للتسويق والاستثمار العقاري (شركة مندمجة) في شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (الشركة الدامجة) وذلك علي أساس القيمة الدفترية وفقاً للقوائم المالية للشركة الدامجة والشركات المندمجة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ وهو التاريخ المتخذ أساساً للاندماج ووفقاً لما انتهى الية التقرير الصادر من قطاع الاداء الاقتصادي بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة بتاريخ ٤ سبتمبر ٢٠٢٢ مع توزيع أسهم رأسمال الشركة الدامجة بعد الاندماج فيما بين مساهمي الشركة الدامجة والشركات المندمجة علي اساس صافي حقوق الملكية بالشركة الدامجة والشركات المندمجة وفقاً للقيمة السوقية لأصول كل من الشركة الدامجة والشركات المندمجة في التاريخ المتخذ أساساً للاندماج، وجاري اتخاذ الإجراءات اللازمة في هذا الشأن.

وكذلك تم الموافقة علي تحديد صافي حقوق الملكية للشركات الداخلة في الاندماج بمبلغ ٧٠٠ ٤٦٤ ٤٧٢ (فقط أربعمائة واثنان وسبعون مليون وأربعمائة وأربعة وستون ألف وسبعمائة جنيه مصري لاغير). وذلك علي أساس القيمة الدفترية للشركة الدامجة والشركات المندمجة وكذلك تم الموافقة علي تحديد رأس المال المرخص به بعد الاندماج بمبلغ ٥٠٠ مليون جنيه مصري وتحديد رأس المال المصدر والمدفوع بقيمة ٣٠٠ مليون جنيه مصري موزع علي عدد ثلاثة مليار سهم القيمة الاسمية لكل سهم ١٠ قروش فقط وذلك بعد تجنيب مبلغ ٧٠٠ ٤٦٤ ١٧٢ جنيه مصري لحساب الاحتياطات بالشركة الدامجة بعد الاندماج وجاري التأشير في السجل التجاري للشركة.

هـ- بتاريخ ٢٧ أكتوبر ٢٠٢٢ صدر قرار البنك المركزي المصري بشأن تحرير سعر الصرف للعملة الاجنبية مقابل الجنيه المصري وذلك باستخدام نظام مرن لسعر الصرف يعتمد على العرض والطلب والذي ترتب عليه زيادة جوهرياً في اسعار صرف العملات الاجنبية مقابل العملة المحلية (الجنيه المصري).

كما قررت لجنة السياسات النقدية للبنك المركزي المصري رفع سعري عائد الإيداع والإقراض ليلية واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ٢٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ١٣.٢٥٪، ١٤.٢٥٪، و ١٣.٧٥٪ على الترتيب، كما تم رفع سعر الائتمان والخصم بواقع ٢٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ١٣.٧٥٪.

٢٨ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة

١-٢٨ المعاملات بالعملات الأجنبية

- يتم ترجمة المعاملات الأجنبية بعملة التعامل الخاصة بالشركة بسعر الصرف في تواريخ المعاملات.
- الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملة الأجنبية يتم ترجمتها بعملة 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.
- وبصفة عامة يتم الاعتراف بفروق العملة في الأرباح أو الخسائر. وبإستثناء 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 تويب فروق العملة ببنود الدخل الشامل الأخر الي الأرباح أو الخسائر).

٢٨ - ٢ 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 بإثبات 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 الي العميل باستثناء المبالغ التي يتم تحصيلها بالنيابة عن أطراف ثالثة.
  - ٤) تخصيص سعر المعاملة على التزامات الأداء المنصوص عليها في العقد. بالنسبة للعقود التي تشتمل 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) إثبات 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.
  - 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 لالتزامات الأداء، فإنه في حالة عدم الوفاء بأي من الشروط أعلاه، يتم إثبات الإيرادات عند نقطة من الزمن التي يتم الوفاء بالتزام الداء فيها.

- في حالة وفاء الشركة بالتزام الأداء عن طرق تقديم الخدمات التي تم التعاقد بها، فإن ذلك يؤدي إلى إنشاء أصل مبنى 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.

#### ٢٨-٢-١ إيرادات بيع أراضى 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 ويخض رصيد حساب المشروعات التامة بتكلفة الوحدات المباعة.

#### في حالة البيع الآجل

- 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 أخذاً في الاعتبار سعر الفائدة المستهدف.

#### ٢٨-٢-٢ أرباح (خسائر) 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.

#### ٢٨-٢-٣ إيراد توزيعات

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

#### ٢٨-٢-٤ الإيرادات والتكاليف التمويلية

تتضمن الإيرادات والتكاليف التمويلية للشركة الآتي:

- إيراد الفوائد.
- مصروف الفوائد.
- توزيعات أرباح.
- صافي ربح أو خسارة استبعاد الأصول المالية المتاحة للبيع.
- صافي ربح أو خسارة الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.
- أرباح أو خسائر فروق عملة الأصول والالتزامات المالية.
- خسائر القيمة العادلة للمقابل المحتمل المبوب كالتزام مالي.
- خسائر اضمحلال الأصول المالية بخلاف العملاء.
- إعادة تبويب صافي الأرباح المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر.
- يتم الاعتراف بإيراد التوزيعات باستخدام معدل سعر الفائدة الفعلي.

### ٢٨-٣ ضريبة الدخل

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

### ٢٨-٣-١ ضريبة الدخل الجارية

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

### ٢٨-٣-٢ 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 بالأصل أو الالتزام للعملية التي 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 الي 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 للشركة. 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 الفترة المالية يتم الاخذ في الاعتبار الاثار الضريبة للإجراءات التي تتبعها الشركة للاسترداد أو سداد القيمة الدفترية لأصولها والتزاماتها.
- لا يتم عمل مقاصه للأصول والالتزامات الضريبية الا عند استيفاء شروط معينه.

#### ٤-٢٨ وحدات جاهزة للبيع

- تشمل 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 إكتمال أى مشروع يتم تحويله إلى وحدات جاهزة للبيع.
- وفي تاريخ الميزانية يتم تقييم مشروعات الإسكان والتعمير وفقاً للتكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل وتحمل قائمة الدخل بقيمة الانخفاض عن التكلفة في حالة وجوده.

#### ٥-٢٨ الأصول الثابتة والإهلاك

##### الاعتراف والقياس

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

##### التكاليف اللاحقة على الإقتناء

- يتم رسلة النفقات اللاحقة على الإقتناء على الأصل فقط إذا كان من المتوقع أن ينشأ عنها تدفق منفعة اقتصادية مستقبلية للشركة.

##### الإهلاك

- يتم إهلاك قيمة الأصل الثابت القابلة للإهلاك - والتي تمثل 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.

فيما يلي بياناً بالأعمار الإنتاجية المقدره للفترة الحالية والفترة المقارنة:

العمر الإنتاجي المقدر	بيان
٥	وسائل نقل وإنتقال
٣	حاسبات آلية وبرامج
٣	الآت ومعدات
١٠-٣	أثاث ومعدات مكاتب

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

#### ٦-٢٨ الادوات المالية

##### تصنيف وقياس الاصول المالية

- تقوم الشركة بتبويب أصولها المالية بين المجموعات التالية: أصول مالية يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة، أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر، أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر. ويستند التصنيف بشكل عام الى نموذج الاعمال الذي تدار به الاصول 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 اصل 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 توافرها مع متطلبات المعيار .

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

- 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 الاصول 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.

#### 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. وخصوصا 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 هنا 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 جزءا 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 أدائها على أساس القيمة العادلة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر لأنها غير محتفظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية فقط وغير محتفظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية مع بيع الأصول المالية.
- يتم تصنيف وقياس كل من أدوات الدين وأدوات حقوق الملكية على النحو التالي:

الأداة المالية	طرق القياس وفقاً لنموذج الأعمال	القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
أدوات حقوق الملكية	التكلفة المستهلكة	القيمة العادلة من خلال
	لا ينطبق	خيار لمرة واحدة عند الاعتراف
		الأولى ولا يتم الرجوع فيه
		الأرباح أو الخسائر
أدوات الدين	نموذج الأعمال للأصول	نموذج الأعمال للأصول
	المحتفظ بها لتحصيل	المحتفظ بها لتحصيل التدفقات
	التدفقات النقدية التعاقدية	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 المُستلم (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 منهجاً 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 استناداً إلى التغيير 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 الإثبات الاولي بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة. ويتم اثبات تكاليف المعاملة المباشرة في قائمة الربح او الخسارة والدخل الشامل الاخر 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 او الخسارة والدخل الشامل الاخر.
- يتم قياس الإلتزامات المالية غير المشتقة بداية بالقيمة العادلة ناقصاً أي تكاليف مباشرة متعلقة بالمعاملة. لاحقاً للإثبات الاولي 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 او الخسارة والدخل الشامل الاخر.
  - 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 الاخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة على الاقتناء والرسوم او التكاليف التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي ويتم ادراج معدل الفائدة الفعلي كتكاليف تمويل في الربح أو الخسارة.

#### إلغاء الاعتراف بالالتزامات المالية

- يتم إلغاء أثبات الإلتزامات المالية عندما يتم سداد الإلتزامات التعاقدية او الغائها أو انقضاء مدتها. وعند استبدال التزام مالي موجود بأخر من نفس المترض حسب شروط مختلفة تماما او عند تعديل شروط التزام حالي بشكل جوهري فإن مثل هذا الاستبدال او 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 او الخسارة والدخل الشامل الاخر.

#### مقاصة الأدوات المالية

- تتم مقاصة الاصول والالتزامات المالية ودرج الصافي في قائمة المركز المالي عند وجود حق نظامي ملزم لتسوية المبالغ المثبتة وعندما يكون هناك نية لتسوية الاصول مع الإلتزامات على أساس الصافي من أجل بيع الاصول وتسييد الإلتزامات في آن واحد.

#### ٢٨-٧ 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 الإعتبار التدفقات النقدية المتوقعة إستلامها، وإحتمالية التعثر ومعدل الخسارة عند التعثر (أي حجم الخسارة إذا كان هناك تعثر) يؤخذ في الأعتبار 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 الائتمانية المتوقعة بناءً على عدد أيام التأخير والتي يتم تحديدها لتكون تتيوية لمخاطر الخسارة وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم ٤٧ "الأدوات المالية".
- ينتج عن محددات الخسائر الائتمانية المتوقعة (إحتمالية التعثر - القيمة المعرضة للخسائر الائتمانية المتوقعة - معدل الخسارة عند التعثر) ثلاثة سيناريوهات.
- يتم حساب الخسائر الائتمانية 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 والخسائر والدخل الشامل الآخر.
- يمكن أن تظل الأصول المالية التي تم شطبها خاضعة للإجراءات القانونية تطبيقاً لإجراءات الشركة لإسترداد المبالغ المستحقة.

#### ٢٨-٨ المخصصات

تحدد قيمة المخصصات بالقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة مخضومة 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.

#### ٢٨-٩ نظام إثابة وتحفيز العاملين

قررت الجمعية العامة غير العادية للشركة المنعقدة بتاريخ ٦ يونيو ٢٠١٦ الموافقة علي اضافة باب جديد للنظام الأساسي فيما يتعلق بشأن اثابة وتحفيز العاملين والمديرين بالشركة وذلك بما يتوافق مع قرار وزير الاستثمار رقم ٢٨٢ لسنة ٢٠٠٥ وقرار رئيس الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ٤٤ لسنة ٢٠٠٦.

#### ٢٨-١٠ مزايا العاملين

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