

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

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

رقم الصفحة	المحتويات
	تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المجمعّة
١	قائمة المركز المالي المجمعّة
٢	قائمة الدخل المجمعّة
٣	قائمة الدخل الشامل المجمعّة
٤	قائمة التغير في حقوق الملكية المجمعّة
٥	قائمة التدفقات النقدية المجمعّة
٦ - ٣٠	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعّة
٣١ - ٤٤	أهم السياسات المحاسبية المطبقة

تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المجمع

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

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي المجمع المرفقة لشركة المصريين للاسكان والتنمية والتعمير

"شركة مساهمة مصرية" في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ وكذا القوائم المجمع 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 المجمع والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وتتحصر مسؤوليتنا في التوصل إلى إستنتاج على هذه القوائم المالية الدورية المجمع 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 المجمع 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 تمكننا من الحصول على تأكيدات بجميع الأمور الهامة التي قد يمكن إكتشافها من خلال عملية المراجعة، وعليه فنحن لا نبدي رأي مراجعة على هذه القوائم المالية الدورية المجمع.

الاستنتاج

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

فقرة توجيه إنتباه

ومع عدم إعتبار ذلك تحفظاً وكما هو مبين تفصيلاً في الايضاح رقم (٣٥-ج) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية، قررت الجمعية العامة غير العادية لشركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة دامج) بتاريخ ٥ أكتوبر ٢٠٢٢ إندماج كلاً من شركة إيدج للتطوير وإدارة المشروعات (شركة مندمجة) وشركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات (شركة مندمجة) وشركة إمبرالد للاستثمار العقاري (شركة مندمجة) وشركة أودن للإستثمار 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 إنتهي 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 أساس 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 بسيوني البشة

سجل مراقبي حسابات الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٩٨)

BT محمد هلال و وحيد عبد الغفار

محاسبون قانونيون ومستشارون



القاهرة في ١٣ نوفمبر ٢٠٢٢

(جميع المبالغ بالجنبة المصري)

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢		
			الأصول
			الأصول غير المتداولة
			أصول ثابتة
			مشروعات تحت التنفيذ
			إستثمارات عقارية
			إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
			إستثمارات مالية في شركات شقيقة
			مستحق علي الأطراف ذات العلاقة
			إجمالي الأصول غير المتداولة
			الأصول المتداولة
			وحدات جاهزة للبيع
			مستحق علي الأطراف ذات العلاقة
			عملاء وأوراق قبض
			إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
			مديون وأرصدة مدينة أخرى
			ودائع خاصة بصيانة مجمع الفيلات
			تقنية وما في حكمها
			إجمالي الأصول المتداولة
			إجمالي الأصول
			حقوق الملكية
			رأس المال المصدر والمنفوع
			إحتياطي قانوني
			إحتياطي القيمة العادلة - إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
			أرباح مرحلة
			اجمالي حقوق ملكية الشركة الأم
			الحقوق غير المسيطرة
			اجمالي حقوق الملكية
			الإلتزامات
			إلتزامات غير المتداولة
			إلتزامات ضريبية مؤجلة
			موردون ومقاولون وأوراق الدفع
			دائنون وأرصدة دائنة أخرى
			إجمالي الإلتزامات غير المتداولة
			الإلتزامات المتداولة
			تسهيلات إئتمانية
			موردون ومقاولون وأوراق الدفع
			دائنو صيانة مجمع الفيلات
			دائنون وأرصدة دائنة أخرى
			إلتزامات ضريبية الدخل الجارية
			مستحق للأطراف ذات العلاقة
			مخصص مطالبات
			إجمالي الإلتزامات المتداولة
			إجمالي الإلتزامات
			إجمالي حقوق الملكية والإلتزامات

الإيضاحات و السياسات العرفية من صفحة (٦) الى صفحة (٤٤) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.

تقرير المحققين المحدود "مرفق"

رئيس مجلس الإدارة

د. إبراهيم فوزي

العضو المنتدب للشؤون المالية والإدارية

أ/ محمد يحيى

عن الثلاثة أشهر المنتهية في		عن التسعة أشهر المنتهية في		إيضاح	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢		
٢٣ ٤٣٥ ٦٠١	٢١ ٣٥٥ ٢١٨	٥٨ ٠٢٨ ١٨٩	٥٦ ٣١٧ ٤٦٥	(٣)	إيرادات النشاط
(٧ ٣٢٧ ٩٠١)	(٦ ٣٠١ ٤٩٦)	(١٥ ٦٠٩ ٩٠٨)	(١٦ ٠٤٧ ٩٦٠)	(٤)	تكلفة النشاط
١٦ ١٠٧ ٧٠٠	١٥ ٠٥٣ ٧٢٢	٤٢ ٤١٨ ٢٨١	٤٠ ٢٦٩ ٥٠٥		مجموع الربح
٢٨٥ ٢٣٧	٦ ٥٧٩	٤٠١ ٧٢٨	٦٩ ٧٣٧		إيرادات أخرى
(١٢٦ ١٩٥)	(٣٤٨ ٨٤٩)	(١٠١ ٢٠٢)	(٥١٥ ٢٠٢)	(١٠ -١)	خسائر إئتمانية متوقعة
(٢ ٦٤٥ ١٩٦)	(٢ ٩٥٥ ٩٨٥)	(٧ ٣٩٧ ٠٣٨)	(١٠ ٧٧٨ ٢٤٨)	(٦)	مصروفات عمومية وإدارية
(١٥١ ١٦٢)	(٢٠٨ ٤٣٢)	(٦٠٧ ٢٧٧)	(٦٥٥ ٣٠٤)		بدلات حضور ومكافآت مجلس الإدارة
(٩٤ ٧٩٩)	(٢٥٨ ٤١٦)	(٢٩٤ ٨٢٦)	(٦١٦ ٢٦٨)	(١٧)	إهلاك أصول ثابتة
(٥٠٠ ٠٠٠)	(٩٠٠ ٠٠٠)	(١ ٥٠٠ ٠٠٠)	(٣ ٠٠٠ ٠٠٠)	(٣٠)	مخصص مطالبات
٢٦٤ ٧٨٦	١٨٠ ٧٠٣	٨٨١ ٤٢٢	٥٣٢ ٩٥٣	(٥)	صافي الدخل من إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١٣ ١٤٠ ٣٧١	١٠ ٥٦٩ ٣٢٢	٣٣ ٨٠١ ٠٨٨	٢٥ ٣٠٧ ١٧٣		نتائج أنشطة التشغيل
(٣٤٤ ٨٠٠)	١٣ ٥٥٢	(١ ٦٨٧ ٤٠٨)	٩٢٣ ٧٨٢	(٧)	التكاليف التمويلية - بالصافي
١١٩ ٩٩٩	—	١٢٠ ٦١٠	—		أرباح رأسماليه
٩٩٩ ٣٢٥	٣٤٥ ٥٠٤	٣٨٦ ٣٩٢	(٣٥ ١٦٥)		(خسائر) أرباح إستثمارات في شركات يتم المحاسبة عليها بطريق حقوق الملكية
١٣ ٩١٤ ٨٩٥	١٠ ٩٢٨ ٣٧٨	٣٢ ٦٢٠ ٦٨٢	٢٦ ١٩٥ ٧٩٠		صافي الأرباح قبل الضرائب
(٢ ٩٠٩ ٦٢٦)	(٣ ٥٨٠ ٢٠٦)	(٧ ٢٣٤ ٤٩٧)	(٧ ٣٠٨ ٥٦٥)	(٩ -٣)	ضريبة الدخل
١١ ٠٠٥ ٢٦٩	٧ ٣٤٨ ١٧٢	٢٥ ٣٨٦ ١٨٥	١٨ ٨٨٧ ٢٢٥		صافي أرباح الفترة
٥ ٢٣٤ ٩٠١	١ ٦٨٦ ١٧٢	١١ ٧٥٥ ٧٤٢	٣ ١٥٤ ٨٨١		يوزع كما يلي :-
٥ ٧٧٠ ٣٦٨	٥ ٦٦٢ ٠٠٠	١٣ ٦٣٠ ٤٤٣	١٥ ٧٣٢ ٣٤٤		نصيب الشركة الأم
١١ ٠٠٥ ٢٦٩	٧ ٣٤٨ ١٧٢	٢٥ ٣٨٦ ١٨٥	١٨ ٨٨٧ ٢٢٥		الحقوق غير المسيطرة
٠,٠٠٥	٠,٠٠٢	٠,٠١١	٠,٠٠٣	(٨)	نصيب السهم في الأرباح

الإيضاحات و السياسات المرفقة من صفحة (٦) الى صفحة (٤٤) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.

عن الثلاثة أشهر المنتهية في		عن التسعة اشهر المنتهية في		
٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	
١١ ٠٠٥ ٢٦٩	٧ ٣٤٨ ١٧٢	٢٥ ٣٨٦ ١٨٥	١٨ ٨٨٧ ٢٢٥	صافي أرباح الفترة
(٦ ٩٧٧)	٩ ٦٩٧	٩ ٦٥٧	٨ ٤٦٨	بنود الدخل الشامل الأخر
(٦ ٩٧٧)	٩ ٦٩٧	٩ ٦٥٧	٨ ٤٦٨	صافي التغير بالقيمة العادلة- إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
١٠ ٩٩٨ ٢٩٢	٧ ٣٥٧ ٨٦٩	٢٥ ٣٩٥ ٨٤٢	١٨ ٨٩٥ ٦٩٣	مجموع بنود الدخل الشامل الأخر عن الفترة
				إجمالي الدخل الشامل عن الفترة
٥ ٢٢٧ ٩٢٤	١ ٦٩٥ ٨٦٩	١١ ٧٦٥ ٣٩٩	٣ ١٦٣ ٣٤٩	يوزع كما يلي:
٥ ٧٧٠ ٣٦٨	٥ ٦٦٢ ٠٠٠	١٣ ٦٣٠ ٤٤٣	١٥ ٧٣٢ ٣٤٤	تسبب الشركة الأم
١٠ ٩٩٨ ٢٩٢	٧ ٣٥٧ ٨٦٩	٢٥ ٣٩٥ ٨٤٢	١٨ ٨٩٥ ٦٩٣	الحقوق غير المسيطرة

الإيضاحات و السياسات المرفقة من صفحة (٦) الى صفحة (٤٤) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.

شركة المبرزين للإسكان والتنمية والتعمير
(شركة مساهمة مسجلة)
قائمة التغير في حقوق الملكية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

الإجمالي	الطرق غير المسيرة	صافي حقوق ملكية الشركة الأم	أسهم خيرية	الإجمالي	أرباح مرصدة	إجمالي القيمة الدفترية - استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل	إجمالي قانوني	رأس المال المصدّر والمضروب	إباحتج
٥١١ ٩٢٥ ٦٢٣	١٨٤ ٥٤٥ ٩١٦	٣٧٧ ٣٧٩ ٧٠٧	(٧ ٨٠١ ٣٦٦)	٣٨٥ ١٨١ ٠٦٩	٧٧ ٣٥٨ ٨٤٤	(١٧ ٤٦٦)	٦٧ ٨٢٨ ٦٩١	٢٤٠ ٠٠٠ ٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ (كما سبق إسناده)
(١٨٧ ٧١٣)	(٨١ ٦٦٦)	(١٠١ ٠١٤)	--	(١٠١ ٠١٤)	(١٠١ ٠١٤)	--	--	--	أثر تطبيق معيار رقم ٤٧ الأروت المالية الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ (بعد التعديل)
٥١١ ٧٤٢ ٩١٠	١٨٤ ٤٦٤ ٢٤٧	٣٧٧ ٢٧٨ ٦٩٣	(٧ ٨٠١ ٣٦٦)	٣٨٥ ٠٨٠ ٠٥٥	٧٧ ٢٥٨ ٨٣٠	(١٧ ٤٦٦)	٦٧ ٨٢٨ ٦٩١	٢٤٠ ٠٠٠ ٠٠٠	(٢-١٠)
٢٥ ٣٨٦ ١٨٥	١٣ ٦٣ ٤٤٣	١١ ٧٥٥ ٧٤٢	--	١١ ٧٥٥ ٧٤٢	١١ ٧٥٥ ٧٤٢	--	--	--	بيود الدخل الشامل
٩ ٦٥٧	--	٩ ٦٥٧	--	٩ ٦٥٧	--	٩ ٦٥٧	--	--	صافي أرباح الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١
٢٥ ٣٩٥ ٨٤٢	١٣ ٦٣ ٤٤٣	١١ ٧٦٥ ٢٩٩	--	١١ ٧٦٥ ٢٩٩	١١ ٧٥٥ ٧٤٢	٩ ٦٥٧	--	--	التغير في القيمة الدفترية - استثمارات مالية بالقيمة الدفترية من خلال الدخل الشامل
--	--	--	--	--	(٣ ٤٦٦ ٩١٣)	--	٣ ٤٦٦ ٩١٣	--	إجمالي الدخل الشامل
--	--	--	--	--	(٢٤ ٠٠٠ ٠٠٠)	--	--	٢٤ ٠٠٠ ٠٠٠	معاملات بيع مساهمي الشركة
(١٠ ١٦٥ ٠٩٩)	(١ ٧١٣ ٩٦٦)	(٨ ٤٥١ ١٣٣)	--	(٨ ٤٥١ ١٣٣)	(٨ ٤٥١ ١٣٣)	--	--	--	زيادة رأس المال المصدّر
٤٥ ٧٠١ ٧٢٨	--	٤٥ ٧٠١ ٧٢٨	٧ ٨٠١ ٣٦٢	٣٧ ٩٠٠ ٣٦٦	٣٧ ٩٠٠ ٣٦٦	--	--	--	توزيعات العائدين وحسب إدارة بيع أسهم الخزينة
(٣١ ٠٠٠)	--	(٣١ ٠٠٠)	--	(٣١ ٠٠٠)	(٣١ ٠٠٠)	--	--	--	مخزونات
٣٥ ٥٠٥ ٦٢١	(١ ٧١٣ ٩٦٦)	٣٧ ٢١٤ ٥٨٧	٧ ٨٠١ ٣٦٢	٣٩ ٤١٨ ٢٢٥	١ ٩٩١ ٣١٢	--	٣ ٤٦٦ ٩١٣	٢٤ ٠٠٠ ٠٠٠	إجمالي المعاملات مع مساهمي الشركة
٦٢٢ ٧٤٤ ٣٧٣	١٨٦ ٣٨٠ ١٨٤	٤٢٦ ٢٦٣ ١٧٩	--	٤٢٦ ٢٦٣ ١٧٩	٩١ ٠٠٥ ٨٨٤	(٧ ٨٠٩)	٧١ ٦٦٥ ٦٠٤	٦٦٤ ٠٠٠ ٠٠٠	الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١
٦٥١ ٥٦٥ ٠٨٦	٢٠١ ١٦٥ ٠٨٧	٤٥١ ٢٤٩ ٩٩٩	--	٤٥١ ٢٤٩ ٩٩٩	١١٦ ٠٩٦ ٢٤٥	(١١ ٩٠٠)	٧١ ٦٦٥ ٦٠٤	٦٦٤ ٠٠٠ ٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢
١٨ ٨٨٧ ٢٦٥	١٥ ٧٢٢ ٢٤٤	٣ ١٥٤ ٨٨١	--	٣ ١٥٤ ٨٨١	٣ ١٥٤ ٨٨١	--	--	--	بيود الدخل الشامل
٨ ٤٦٨	--	٨ ٤٦٨	--	٨ ٤٦٨	--	٨ ٤٦٨	--	--	صافي أرباح الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
١٨ ٨٩٥ ٦٩٣	١٥ ٧٢٢ ٢٤٤	٣ ١٦٣ ٣٤٩	--	٣ ١٦٣ ٣٤٩	٣ ١٥٤ ٨٨١	٨ ٤٦٨	--	--	التغير في القيمة الدفترية - استثمارات مالية بالقيمة الدفترية من خلال الدخل الشامل
--	--	--	--	--	--	--	١ ٩٠٧ ٣٥٠	--	إجمالي الدخل الشامل
(٦ ٢٧٨ ٣٠٠)	(١ ٩٥٩ ٣٦٦)	(٤ ٣١٨ ٩٦٤)	--	(٤ ٣١٨ ٩٦٤)	(٦ ٢٧٨ ٣٥٠)	--	--	--	معاملات مع مساهمي الشركة
(٦ ٢٧٨ ٣٠٠)	(١ ٩٥٩ ٣٦٦)	(٤ ٣١٨ ٩٦٤)	--	(٤ ٣١٨ ٩٦٤)	(٦ ٢٧٨ ٣٥٠)	--	١ ٩٠٧ ٣٥٠	--	المخزونات الاحتياطي القانوني
٦٦٤ ١٣٢ ٤٧٩	٢١٣ ٢٦٨ ٠٩٥	٤٥٠ ١٨٤ ٣٨٤	--	٤٥٠ ١٨٤ ٣٨٤	١١٣ ٠٢٤ ٨١٢	(٣ ٤٢٣)	٧٣ ١٧٢ ٩٥٤	٦٦٤ ٠٠٠ ٠٠٠	توزيعات العائدين وحسب إدارة إجمالي المعاملات مع مساهمي الشركة
							٧٣ ١٧٢ ٩٥٤	٦٦٤ ٠٠٠ ٠٠٠	الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

إباحتجات و السياسات المرتبطة من صفحة (١٦) الى صفحة (٤٤) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.

عن الفترة المالية المنتهية في		إيضاح	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢		
٣٢ ٦٢٠ ٦٨٢	٢٦ ١٩٥ ٧٩٠		التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
			صافي ربح الفترة قبل الضرائب
			ويتم تسويته كما يلي :
٢٩٤ ٨٢٦	٦١٦ ٢٦٨	(١٧)	إهلاك أصول ثابتة
١٠١ ٢٠٤	٥١٥ ٢٠٣	(١-١٠)	خسائر إئتمانية متوقعة
(٥٠ ٦١٠)	--		أرباح رأسماليه
٢ ٣٩٠ ٥٥٨	٢ ٤١٦ ٢٠٨	(١٩)	إهلاك إستثمارات عقارية
١ ٥٠٠ ٠٠٠	٣ ٠٠٠ ٠٠٠	(٣٠)	مخصص مطالبات
(٣٨٦ ٣٩٢)	٣٥ ١٦٥		(خسائر) أرباح إستثمارات في شركات يتم المحاسبة عنها بطريق حقوق الملكية
(٥٥٧ ١٩٣)	(٩٠١ ٨١٩)	(٧)	صافي إيراد فوائد
<u>٣٥ ٩١٣ ٠٧٥</u>	<u>٣١ ٨٧٦ ٨١٥</u>		
			التغير في:
١٢ ٧٠٩ ١٥٨	(٤ ١٥٣ ١٣٠)		عملاء و أوراق قبض
(٥٠ ٢١٤ ٦٨٦)	(١٢ ١٧٤ ٩٠٧)		مستحق علي الأطراف ذات العلاقة
(٣ ١٠٢ ٣٣٨)	٢٨ ٣٧٧		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
--	٨٦٩ ٥٣٤		عملاء دفعات مقدمة
٣٣ ٣٣٨ ٩٠٢	(١١ ٨٣٣ ٤٥٦)		موردون ومغاولون وأوراق دفع
(١ ٥٣٦ ٩٨٤)	(١ ٠٦١ ٩٦٤)		دائنون وأرصدة دائنة أخرى
(١ ٥٠٠ ٠٠٠)	(٣ ٠٠٠ ٠٠٠)	(٣٠)	المستخدم من مخصص مطالبات
(١٠ ١٦٥ ٠٩٩)	(٦ ٢٧٨ ٣٠١)		توزيعات أرباح العاملين ومجلس الإدارة
(١ ٤٥٤ ٩٥١)	(٤٥٧ ٨٤٧)		مستحق للأطراف ذات العلاقة
<u>١٣ ٩٨٧ ٠٧٧</u>	<u>(٦ ١٨٤ ٨٧٩)</u>		النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة التشغيل
(٥ ٤٢٣ ١٤٦)	(٧ ٢٨٦ ٦٠٦)	(١-٩)	ضريبة الدخل المسدده
<u>٨ ٥٦٣ ٩٣١</u>	<u>(١٣ ٤٧١ ٤٨٥)</u>		صافي النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة التشغيل
			التدفقات النقدية من أنشطة الإستثمار
(٦٤ ٧٥٩ ٩٦٩)	(١٧ ٢٧٣ ٨٩٢)		مدفوعات لشراء أصول ثابتة ومشروعات تحت التنفيذ
--	(٢٥٦ ٥٠٠)		مدفوعات للإستثمارات العقارية
٥١ ٤٩٩	--		متحصلات من بيع اصول ثابتة
٤٥ ٧٠١ ٧٢٨	--		متحصلات بيع أسهم خزينة
(٢ ٥٧٤ ٠٦٢)	--		مدفوعات لشراء أستثمارات في شركات شقيقة
١ ٠٣٠ ٩٠٢	٩١٩ ٧٨٦		إيراد فوائد محصلة
<u>(٢٠ ٥٤٩ ٩٠٢)</u>	<u>(١٦ ٦١٠ ٦٠٦)</u>		صافي النقدية المستخدمة في أنشطة الاستثمار
			التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
١٤ ٥١٥ ٥٤٦	١ ١٥٩ ٥٩٧		متحصلات - مدفوعات من تسهيلات إئتمانية
(٤٧٣ ٧٠٩)	(١٧ ٩٦٧)		فوائد تسهيلات إئتمانية مدفوعه
<u>١٤ ٠٤١ ٨٣٧</u>	<u>١ ١٤١ ٦٣٠</u>		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التمويل
			صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال الفترة
٢ ٠٥٥ ٨٦٦	(٢٨ ٩٤٠ ٤٦١)		النقدية وما في حكمها في أول الفترة
٢٢ ١٢٩ ٣٦٦	٤٤ ٤٥٤ ٤٨٨		النقدية وما في حكمها في آخر الفترة
<u>٢٤ ١٨٥ ٢٣٢</u>	<u>١٥ ٥١٤ ٠٢٧</u>	(١-١٦)	

لاغراض أعداد التدفقات النقدية تم إستبعاد المعاملات غير النقدية علي النحو التالي:

مبلغ ٢ ٣٨٤ ٠٢٩ جنيه مصري من كلا من الأصول الثابتة ومشروعات تحت التنفيذ - المحول الي الاصول الثابتة

الإيضاحات و السياسات المرفقة من صفحة (٦) الى صفحة (٤٤) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المجمعة 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 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 والمسكن وخدماتها من أسواق تجارية وأماكن إدارية وجراجات لتأجيرها أو بيعها بما يتفق والقواعد المعمول بها في إطار أحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١.

٢-٢ 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 ١٣ نوفمبر 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)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣- إيرادات النشاط

عن التسعة أشهر المنتهية في		عن الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	
٥٤ ٥٤٦ ٣٤٥	٤٣ ٥٤٨ ١٦٦	٢١ ١١٩ ٩٧٦	١٦ ٠٤٨ ١٤٩	إيرادات وحدات مؤجرة
٧٠٨ ٢٦٩	١ ١٤٣ ٢٧٣	١٩٤ ١٠٤	٤٦٧ ٠٨٥	إيرادات جراج المول التجاري
٩٥٠ ٠٠٠	--	--	--	إيرادات شاشة العرض بالمول التجاري***
١١٢ ٨٥١	٥ ٨٣٦ ٧٥٠	٤١ ١٣٨	٥ ٨٣٦ ٧٥٠	أتعاب مطور عقارى**
--	٧ ٥٠٠ ٠٠٠	--	١ ٠٨٣ ٦١٧	أتعاب إدارة مشروع إيدج*
٥٦ ٣١٧ ٤٦٥	٥٨ ٠٢٨ ١٨٩	٢١ ٣٥٥ ٢١٨	٢٣ ٤٣٥ ٦٠١	

* 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 فإنه يستحق للشركة ١٠٪ من التكاليف الاستثمارية للمشروعات العقارية التي تتولي الشركة تطويرها كأتعاب مطور عقارى 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 الإعلانى.

٤- تكلفة النشاط

عن التسعة أشهر المنتهية في		عن الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	
٢ ٩٠٠ ٨٥٣	٢ ٥٣٣ ٢٥٤	١ ٠٢١ ٧٠٥	٤٩٥ ٤١١	أجور ومرتببات
٢ ٤١٦ ٢٠٨	٢ ٣٩٠ ٥٥٨	٨٠٩ ٦٧٨	٧٩٦ ٨٥٢	إهلاك إستثمارات عقارية*
٩ ٩٣٣ ١٧٨	٤ ٧٤٥ ٣٤٨	٤ ٤٤٩ ٥٤٣	١ ٥٥٣ ١٠١	حراسة ونظافة وتراخيص وصيانة وأخرى
٧٤١ ٢٩٥	--	--	--	عمولة تسويق
٥٦ ٤٢٦	٢ ٩١٨ ٣٧٥	٢٠ ٥٧٠	٢ ٩١٨ ٣٧٥	تكلفة المطور العقارى**
--	٣ ٠٢٢ ٣٧٣	--	١ ٥٦٤ ١٦٢	تكلفة إدارة مشروع إيدج
١٦ ٠٤٧ ٩٦٠	١٥ ٦٠٩ ٩٠٨	٦ ٣٠١ ٤٩٦	٧ ٣٢٧ ٩٠١	

* إيضاح رقم (١٩).
**وفقا للعقد المبرم بتاريخ ١ سبتمبر ٢٠٢١ فإنه يستحق لشركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات ٥٠٪ من قيمة الأتعاب التي تتقاضاها الشركة من صندوق المصريين للاستثمار العقاري -إيضاح (٣)

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات 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 التسعة أشهر المنتهية في		
٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	
١٢ ٧٧٤	١٨٠ ٧٠٣	٦٢٩ ٤١٠	٥٣٢ ٩٥٣	التغير في القيمة العادلة*
٢٥٢ ٠١٢	---	٢٥٢ ٠١٢	---	أرباح بيع إستثمارات مالية
<u>٢٦٤ ٧٨٦</u>	<u>١٨٠ ٧٠٣</u>	<u>٨٨١ ٤٢٢</u>	<u>٥٣٢ ٩٥٣</u>	

* إيضاح رقم (١٣).

٦- مصروفات عمومية وإدارية

عن الثلاثة أشهر المنتهية في		عن التسعة أشهر المنتهية في		
٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	
١ ٧٦٦ ٣٠٢	١ ٤٨٧ ٠٤٨	٤ ٠٦١ ٧٨٨	٥ ٤٤٥ ١٩٧	أجور وما في حكمها
١٧٧ ٦٣١	٧٦٩ ٨٦٦	٨٩١ ٦٥٢	١ ٩٢٢ ٣٤٠	رسوم وضرائب واشتراكات
١٤٢ ٥٠١	٩٧ ٢١٠	٥٣٠ ٢٤٣	٤٠٧ ٢٧٦	مصروفات مكتبية وبرد وهاتف وضيافة
١٧١ ١٧٥	٦٣ ٩٩٥	٤٣٢ ٩١٩	٣٠٢ ٩٧١	إيجارات وكهرباء وصيانة مباني
٨ ٥٢٨	٧ ٣٥٩	٢٥ ٥٦٦	٢٢ ٠٠٧	مصروفات وعمولات بنكية
٩ ٥٥٠	٣٨ ٦٤٠	١٧٦ ٧٩٠	١٤٠ ٣٥٦	مصروفات دعاية وجمعيات عامة
٧٢ ١٢٠	١٠٩ ٧٧٨	٣٣١ ٠٩٨	٤٦٠ ٢٨٥	مصروفات إنتقالات
٢٤٧ ٠٦٨	٢١٤ ٦٠٣	٥٧٦ ٥١٨	٥٩٥ ٥٥٨	أتعاب مهنية وضريبية وإستشارات مالية
٥٠ ٣٢١	١٦٧ ٤٨٦	٣٧٠ ٤٦٤	١ ٤٨٢ ٢٥٨	مصروفات أخرى
<u>٢ ٦٤٥ ١٩٦</u>	<u>٢ ٩٥٥ ٩٨٥</u>	<u>٧ ٣٩٧ ٠٣٨</u>	<u>١٠ ٧٧٨ ٢٤٨</u>	

٧- التكاليف التمويلية - بالصافي

عن الثلاثة أشهر المنتهية في		عن التسعة أشهر المنتهية في		
٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	
٥٢٥ ٤٩٤	٣٠ ٥٨٦	١ ٠٧٨ ٨٤٩	٩٧١ ٥٣٢	إيراد فوائد
<u>٥٢٥ ٤٩٤</u>	<u>٣٠ ٥٨٦</u>	<u>١ ٠٧٨ ٨٤٩</u>	<u>٩٧١ ٥٣٢</u>	إجمالي الإيرادات التمويلية
(٧٤٨ ٠٠٠)	---	(٢ ٢٤٤ ٦٠٠)	٢١ ٩٦٣	فروق ترجمة الأرصدة بالعملات الأجنبية
<u>(١٢٢ ٢٩٤)</u>	<u>(١٧ ٠٣٤)</u>	<u>(٥٢١ ٦٥٧)</u>	<u>(٦٩ ٧١٣)</u>	مصروف فوائد ومصروفات بنكية
<u>(٨٧٠ ٢٩٤)</u>	<u>(١٧ ٠٣٤)</u>	<u>(٢ ٧٦٦ ٢٥٧)</u>	<u>(٤٧ ٧٥٠)</u>	إجمالي التكاليف التمويلية
<u>(٣٤٤ ٨٠٠)</u>	<u>١٣ ٥٥٢</u>	<u>(١ ٦٨٧ ٤٠٨)</u>	<u>٩٢٣ ٧٨٢</u>	صافي التكاليف التمويلية

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

٨- نصيب السهم في الأرباح

عن التسعة أشهر المنتهية في		عن الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	
١٨ ٨٨٧ ٢٢٥	٢٥ ٣٨٦ ١٨٥	١١ ٠٠٥ ٢٦٩	١١ ٠٠٥ ٢٦٩	صافي أرباح الفترة
٣ ١٥٤ ٨٨١	١١ ٧٥٥ ٧٤٢	٥ ٢٣٤ ٩٠١	٥ ٢٣٤ ٩٠١	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
٠,٠٠٣	٠,٠١١	٠,٠٠٥	٠,٠٠٥	نصيب السهم في صافي الأرباح

٩- ضرائب الدخل

٩-١ التزامات ضريبة الدخل الجارية

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
٨ ٥٧٥ ٩٩٣	٥ ٤٢٣ ١٤٦	الرصيد في أول الفترة / العام
(٧ ٢٨٦ ٦٠٦)	(٥ ٤٢٣ ١٤٦)	ضرائب مسددة خلال الفترة / العام
(١ ٢٨٩ ٢٨٧)	—	ضريبة خصم من المنبع
٧ ٢٤٤ ٠٤٧	٨ ٥٧٥ ٩٩٣	مكون خلال الفترة / العام
٧ ٢٤٤ ٠٤٧	٨ ٥٧٥ ٩٩٣	الرصيد في نهاية الفترة / العام

٩-٢ التزامات ضريبة مؤجلة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
٤٨٠ ٤٢٠	٤٨٠ ٤٢٠	الاضمحلال في قيمة العملاء
٩٨٦ ٥٢٢	٩٨٦ ٥٢٢	مخصص مطالبات
(٧ ٣٠٢ ١٧٤)	(٧ ٢٣٧ ٦٥٦)	الأصول الثابتة والاستثمارات العقارية
(٥ ٨٣٥ ٢٣٢)	(٥ ٧٧٠ ٧١٤)	صافي الضريبة التي ينشأ عنها إلتزام
(٥ ٧٧٠ ٧١٤)	(٣ ٦٨٤ ٤٨٧)	يخصم:
(٦٤ ٥١٨)	(٢ ٠٨٦ ٢٢٧)	الضريبة المؤجلة السابق تحميلها
		المحمل على قائمة الدخل الفترة / العام

٩-٣ ضرائب الدخل

عن التسعة أشهر المنتهية في		عن الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	
٧ ٢٤٤ ٠٤٧	٦ ٣١٣ ٨٦٣	٣ ٢٧٩ ٣٩٦	٢ ٥٨٨ ٨٢٨	ضريبة الدخل
٦٤ ٥١٨	٩٢٠ ٦٣٤	٣٠٠ ٨١٠	٣٢٠ ٧٩٨	الضريبة المؤجلة
٧ ٣٠٨ ٥٦٥	٧ ٢٣٤ ٤٩٧	٣ ٥٨٠ ٢٠٦	٢ ٩٠٩ ٦٢٦	المحمل على قائمة الدخل خلال الفترة

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

١٠- خسائر إنتمانية متوقعة

١-١٠ 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
(٥٦ ٤٨٤)	٣٥٨	٦٨ ٢٨٠	(٥ ٥٤٠)
(١٦٩ ٢٠٤)	(١١٣ ٩٠٣)	(١٢٠ ٠٣٤)	(١١٩ ٧٢٠)
(٢٥٣ ١٣٧)	(٧ ٨٣٥)	(٢٥٨ ٣٢٧)	١٩ ٣٨٠
(٣٦ ٣٧٧)	٢٠ ١٧٨	(٣٨ ٧٦٨)	(٢٠ ٣١٥)
(٥١٥ ٢٠٢)	(١٠١ ٢٠٢)	(٣٤٨ ٨٤٩)	(١٢٦ ١٩٥)

٢-١٠ التأثير علي الأرباح المرحلة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١
--	(١٩ ٩١٣)
--	(٥ ٨١٧)
--	(١٢ ٧٨٩)
--	(١٢٩ ٥٠٥)
--	(٧ ١٤٢)
--	(٧ ٥٤٧)
--	(١٨٢ ٧١٣)

النقدية وما في حكمها - إيضاح (١٦)
مستحق علي أطراف ذات علاقة - متداول - إيضاح (٢-٣٢)
مدينون وأرصدة مدينة أخرى - إيضاح (١٤)
عملاء وأوراق قبض - إيضاح (١٢)
نصيب الشركة في صندوق إستثمار المصريين للإستثمار العقاري
نصيب الشركة في شركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات

١١- وحدات جاهزة للبيع

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
١٧٣ ٨٥٩	١٧٣ ٨٥٩
١٧٣ ٨٥٩	١٧٣ ٨٥٩

جراج برج إيران بالدقي

١٢- عملاء وأوراق القبض

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
١٠ ٤٧١ ٥٧٢	٦ ٣١٤ ٥٤٢
٦٤١ ٠٧٦	٦٤٤ ٩٧٣
١١ ١١٢ ٦٤٨	٦ ٩٥٩ ٥١٥
(٢ ٣١٣ ٤١٦)	(٢ ٢٧٧ ٠٣٩)
٨ ٧٩٩ ٢٣٢	٤ ٦٨٢ ٤٧٦

عملاء-إيجارات المول التجاري

أوراق القبض

يخصم:

خسائر إنتمانية متوقعة *

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

* تتمثل الحركة علي الخسائر الإئتمانية المتوقعه فيما يلي :-

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
(٢ ٢٧٧ ٠٣٩)	(٢ ١٥٢ ١٢٤)	الرصيد في أول الفترة / العام
---	(١٢٩ ٥٠٥)	أثر تطبيق معيار الادوات الماليه رقم (٤٧)
(٣٦ ٣٧٧)	٤ ٥٩٠	المحمل علي قائمة الدخل خلال الفترة / العام
(٢ ٣١٣ ٤١٦)	(٢ ٢٧٧ ٠٣٩)	الرصيد آخر الفترة / العام

١٣- إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	عدد الوثائق القائمة	عدد الوثائق القائمة	
٧ ٩٤١ ٥٨٩	١٦ ٧٠٧	٧ ٩٤١ ٥٨٩	٧ ٩٤١ ٥٨٩	وثائق إستثمار - صندوق ثمار
١٦ ٧٠٧	٧ ٤٠٨ ٦٣٦	١٦ ٧٠٧	٧ ٤٠٨ ٦٣٦	

* 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 (٥).

١٤- مدينون وأرصدة مدينة أخرى

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
٢ ٣٦٨ ٥٩٧	٢ ٧١٦ ٥٤٦	موردين ومقاولون دفعات مقدمة
٧٩٧ ٠٥٧	٣١٠ ٥٠٩	مصروفات مدفوعة مقدماً
٧٨٦ ٩٠٠	٧٧٠ ٧٥١	ضرائب قيمة مضافة
١ ٣٢٤ ٢١٢	١ ٣٢٤ ٢١٢	تأمينات لدى الغير
٧١١ ٧٦٤	١ ٢٨٩ ٣٨٥	الخصم تحت حساب الضريبة
١ ٢١٦ ٥٠٢	١ ٥٦٥	سلف وعهد عاملين
---	٢١٩ ٢١٨	إيرادات مستحقة
١ ٠٧٢ ٦١٥	٨٩٣ ٢٢٣	أرصدة مدينة أخرى
٨ ٢٧٧ ٦٤٧	٧ ٥٢٥ ٤٠٩	
(٢٩٠ ١٣٢)	(٣٦ ٩٩٥)	يخصم :
٧ ٩٨٧ ٥١٥	٧ ٤٨٨ ٤١٤	خسائر إئتمانية متوقعة*

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

* تتمثل الحركة علي الخسائر الإئتمانية المتوقعه فيما يلي :-

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	
--	(٣٦ ٩٩٥)	رصيد أول الفترة / العام
(١٢ ٧٨٩)	--	أثر تطبيق معيار الادوات الماليه رقم (٤٧)
(٢٤ ٢٠٦)	(٢٥٣ ١٣٧)	المحمل علي قائمة الدخل خلال الفترة / العام
<u>(٣٦ ٩٩٥)</u>	<u>(٢٩٠ ١٣٢)</u>	الرصيد آخر الفترة / العام

١٥- ودائع خاصة بصيانة مجمع الفيلات

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

* يمثل هذا المبلغ في الحسابات البنكية والودائع الخاصة بالمبالغ المحصلة من ملك التجمع السكني بمشروع إمبرالد بارك تحت حساب الصيانة وفقاً للعقود المبرمه معهم والمدرجة ضمن بند دائنو صيانة مجمع الفيلات (ايضاح رقم ٢٨).

١٦- نقدية وما في حكمها

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	
--	١٠٦ ٥٦٧	نقدية بالصندوق
٢٤ ٦٧٥ ٠٠٠	٢٥ ٠٠٠	بنوك - ودائع لأجل *
٤ ٤٢٠ ٤٤٦	٢ ١٧٥ ٠٣٦	بنوك - حسابات جارية
٧ ٩٥٠ ٤٠٦	٥ ٢٦٥ ٨٣٥	شيكات تحت التحصيل
<u>٣٧ ٠٤٥ ٨٥٢</u>	<u>٧ ٥٧٢ ٤٣٨</u>	
(٤٢ ٥٨٢)	(٩٩ ٠٦٦)	يخصم :
<u>٣٧ ٠٠٣ ٢٧٠</u>	<u>٧ ٤٧٣ ٣٧٢</u>	خسائر إئتمانية متوقعة **

* كافة الودائع لأجل تستحق خلال ثلاثة أشهر .

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	
--	(٤٢ ٥٨٢)	رصيد أول الفترة / العام
(١٩ ٩١٣)	--	أثر تطبيق معيار الادوات الماليه رقم (٤٧)
(٢٢ ٦٦٩)	(٥٦ ٤٨٤)	المحمل علي قائمة الدخل خلال الفترة / العام
<u>(٤٢ ٥٨٢)</u>	<u>(٩٩ ٠٦٦)</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 سبتمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	
٩٣ ٥٧٧	١٠٦ ٥٦٧	نقدية بالصندوق
٣ ٠٠٠ ٠٠٠	٢٥ ٠٠٠	بنوك - ودائع لأجل
٣ ٦٩٤ ٣٩٢	٢ ١٧٥ ٠٣٦	بنوك - حسابات جارية
٩ ٢٣٢ ٧٢٨	٧ ٩٤١ ٥٨٩	وثائق إستثمار - صندوق ثمار
٨ ١٦٤ ٥٣٥	٥ ٢٦٥ ٨٣٥	شيكات تحت التحصيل
<u>٢٤ ١٨٥ ٢٣٢</u>	<u>١٥ ٥١٤ ٠٢٧</u>	

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير
(شركة مساهمة مصرية)

تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

١٧ - أصول ثابتة

الإجمالي	تأمينات في أماكن موزعة	أثاث ومعدات مكاتب	آلات ومعدات	حاسبات الية وبرامج *	وسائل نقل وانتقال	
٣ ٣٦٠ ٥٩١	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)	--	الإستيعادات خلال العام
٣ ٣١٥ ٩١٢	٤٦٢ ٩٨٦	٤٦١ ١٦١	٢٩٨ ٢١٥	٤٢٣ ٥٥٠	١ ٦٧٠ ٠٠٠	التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٣ ٣١٥ ٩١٢	٤٦٢ ٩٨٦	٤٦١ ١٦١	٢٩٨ ٢١٥	٤٢٣ ٥٥٠	١ ٦٧٠ ٠٠٠	التكلفة في أول يناير ٢٠٢٢
٥٥٤ ٤٧٣	--	٤٥٩ ٤٥٧	٢٢ ٠٥٩	٧٢ ٩٥٧	--	الإضافات خلال الفترة
٢ ٣٨٤ ٠٢٩	--	٢ ٣٨٤ ٠٢٩	--	--	--	المحول من المشروعات تحت التنفيذ
٦ ٢٥٤ ٤١٤	٤٦٢ ٩٨٦	٣ ٣٠٤ ٦٤٧	٣٢٠ ٢٧٤	٤٩٦ ٥٠٧	١ ٦٧٠ ٠٠٠	التكلفة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
٢ ٢٥٢ ٢٥٥	٤١٠ ٣٥٧	٤٤٥ ٦٥٧	٢٩٠ ٣١٢	٤٤٩ ٦٧٤	٧٥٦ ٢٥٥	مجمع الإهلاك في أول يناير ٢٠٢١
٣٦١ ٩٩٣	١٦ ٥٢٤	١١ ٤٥٢	١ ٣١٦	٢٦ ٥٣٤	٣٠٦ ١٦٧	إهلاك العام
(١٢٥ ٠٨٠)	--	--	--	(١٢٥ ٠٨٠)	--	إهلاك الإستيعادات
٢ ٥٧٩ ٢٦٨	٤٢٦ ٨٨١	٤٥٧ ١٠٩	٢٩١ ٦٢٨	٣٤١ ١٢٨	١ ٠٦٢ ٥٢٢	مجمع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٢ ٥٧٩ ٢٦٨	٤٢٦ ٨٨١	٤٥٧ ١٠٩	٢٩١ ٦٢٨	٣٤١ ١٢٨	١ ٠٦٢ ٥٢٢	مجمع الإهلاك في أول يناير ٢٠٢٢
٦١٦ ٢٦٨	١٢ ٠٧٥	٢٨٧ ٤٠٣	٢ ٣١٩	٣٦ ١٣٧	٢٧٨ ٣٣٤	إهلاك الفترة
٣ ١٩٥ ٥٣٦	٤٣٨ ٩٥٦	٧٤٤ ٥١٢	٢٩٣ ٩٤٧	٣٧٧ ٢٦٥	١ ٣٤٠ ٨٥٦	مجمع الإهلاك في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
٣ ٠٥٨ ٨٧٨	٢٤ ٠٣٠	٢ ٥١٠ ١٣٥	٢٦ ٣٢٧	١١٩ ٢٤٢	٣٢٩ ١٤٤	صافي القيمة الدفترية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
٧٣٦ ٦٤٤	٣٦ ١٠٥	٤ ٠٥٢	٦ ٥٨٧	٨٢ ٤٢٢	٦٠٧ ٤٧٨	صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

* 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 المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٨- مشروعات تحت التنفيذ

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	
٨٤ ١٢٩ ١١٥	٨٤ ١٢٩ ١١٥	١-١٨ مبني إداري بالقرية الذكية
١٦ ١٤١ ٨٤٦	٢٦ ٢٩٦ ٢٧١	دفعات مسددة *
١٤ ٩٦٠ ٠١٥	١٤ ١٢٧ ٩١٢	فوائد التمويل المرسمة
٤٩١ ٧٤١	٤٩١ ٧٤٠	أعمال تشطيبات **
١١٥ ٧٢٢ ٧١٧	١٢٥ ٠٤٥ ٠٣٨	أخرى

٢-١٨ الأعمال المنفذة من مشروع المركز التجاري وملحقاتها

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	
٣ ٧٦١ ٩٨٢	--	دفعات مقدمه - موردين
٥٣ ٩٥٥ ٢٣٧	٦٢ ٧٣٠ ٢٩٠	أعمال إعتيادية ***
٢ ٦٠٥ ٨٢١	٢ ٦٠٥ ٨٢١	أعمال الإلكترونيكوميكانيك
٤ ٨٠٣ ٣٣٠	٤ ٨٠٣ ٣٣٠	شاشة العرض
٣ ٩١٣ ٧٥٢	٣ ٩١٣ ٧٥٠	أخرى
٦٩ ٠٤٠ ١٢٢	٧٤ ٠٥٣ ١٩١	
١٨٤ ٧٦٢ ٨٣٩	١٩٩ ٠٩٨ ٢٢٩	

* 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 الأول رقم (B٢٢١٠) صادر لها رخصة بناء رقم ١ لسنة ٢٠١٩ و الكائنة بالقرية الذكية بالكيلو ٢٨ طريق القاهرة الاسكندرية الصحراوى بمبلغ ٠٠٠ ٦٥٥ ١٣٧ جنيه مصرى (مائة وسبعة وثلاثون مليون وستمائة وخمسة وخمسون الف جنيه مصرى فقط لا غير) على ان يتم سداد قيمة المبنى المشار إليه وفقا للجدول الزمني المحدد بالعقد. وقد بلغت قيمه المبالغ المسددة حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ٨٤ ١٢٩ ١١٥ جنيه مصرى إيضاح ٣٠.

وقد قررت الجمعية العامة العادية (للطرفين) شركة إمبرال للاستثمار 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 الأرض رقم (B٢٢١٠) وذلك في حدود ما تم سداده وفي ضوء الموارد المالية للشركة .

** أعمال تصميم داخلي وتشطيبات

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

تم تحويل مبلغ ٢ ٣٨٤ ٠٢٩ جنيه مصرى الي الأصول الثابتة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢.

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

تتضمن مبلغ ١٠ ٣٦٤ ٦٥٧ جنيه مصرى مسدد من قيمة العقد المبرم بتاريخ ١ مارس ٢٠٢١ بين الشركة وشركة لفلز للإنشاءات والمبالغ إجماليها ١٣ ٣٨٢ ٦١٠ جنيه مصرى.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير
(شركة مساهمة مصرية)

تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

الإجمالي	آلات ومعدات	مباني وتجهيزات	أرضي	١٩ - إستثمارات عقارية التكلفة
٣٤٦ ٩١٩ ٤٧٧	١٥٨.٣٥٧.٠	١٥٩ ٣٦٧ ٣.٦	١٧١ ٧٤٨ ٦.١	التكلفة في أول يناير ٢٠٢١
٣٤٦ ٩١٩ ٤٧٧	١٥٨.٣٥٧.٠	١٥٩ ٣٦٧ ٣.٦	١٧١ ٧٤٨ ٦.١	التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٣٤٦ ٩١٩ ٤٧٧	١٥٨.٣٥٧.٠	١٥٩ ٣٦٧ ٣.٦	١٧١ ٧٤٨ ٦.١	التكلفة في أول يناير ٢٠٢٢
٢٥٦ ٥٠٠	٢٥٦ ٥٠٠	---	---	الإضافات خلال الفترة التكلفة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
٣٤٧ ١٧٥ ٩٧٧	١٦٠.٦٠.٧٠	١٥٩ ٣٦٧ ٣.٦	١٧١ ٧٤٨ ٦.١	مجمع الإهلاك
٣٢٦ ٨٢٦ ٨٦٠	١٥٨.٣٥٧.٠	١٧٠.٢٣٢٩.٠	---	مجمع الإهلاك في أول يناير ٢٠٢١
٣ ١٨٧ ٤١٠	---	٣ ١٨٧ ٤١٠	---	إهلاك العام
٣٢٦.٠١٤ ٢٧٠	١٥٨.٣٥٧.٠	٢٠.٢١٠.٧٠٠	---	مجمع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٣٢٦.٠١٤ ٢٧٠	١٥٨.٣٥٧.٠	٢٠.٢١٠.٧٠٠	---	مجمع الإهلاك في أول يناير ٢٠٢٢
٧ ٤١٦ ٢٠٨	٢٥ ٦٥٠	٧ ٢٩٠.٥٥٨	---	إهلاك الفترة*
٣٨ ٤٣٠. ٤٧٨	١٥٨٢٩ ٢٢٠	٢٢ ٦.١ ٢٥٨	---	مجمع الإهلاك في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
٣٠٨ ٧٤٥ ٤٩٩	٢٣٠.٨٥٠	١٣٦ ٧٦٦.٠٤٨	١٧١ ٧٤٨ ٦.١	صافي القيمة الدفترية
٣١٠.٩٠٥ ٢٠٧	---	١٣٩ ١٥٦ ٦.٠٦	١٧١ ٧٤٨ ٦.٠١	في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
١٥٨.٣٥٧.٠	١٥٨.٣٥٧.٠	---	---	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

الأصول المهلكة تقريبا بالكامل في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

* إيضاح رقم (٤)

وتتمثل الإستثمارات العقارية فيما يلي :-

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

بتاريخ ١٢ أبريل ٢٠١٢ تم تحرير عقد بين شركة إمبرالد للاستثمار 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 إمبرالد للإستثمار العقارى 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 ٥٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠ 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 المعلنه 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 مورودون 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 وأخرين 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 دانتنة أخرى إيضاح رقم (٢٩).

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات 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 سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
شركة أودن كابيتال جروب للاستثمارات الماليه*	١٧,٥	٧٧ ٣٩٣ ٧٠٦	٧٧ ٣٩٣ ٧٠٦
شركة كفر الزيات للمبيدات	٠,٠١٧	٦٥ ٧٥٧	٥٧ ٢٨٩
		<u>٧٧ ٤٥٩ ٤٦٣</u>	<u>٧٧ ٤٥٠ ٩٩٥</u>

* 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 للاستثمارات المالية المنعقدة بتاريخ ١٣ يونيو ٢٠٢١ والتي أقرت زيادة رأسمال الشركة المصدر والمدفوع من ٤٦٢ ٢٢٠ ١١٥ جنيه مصري إلي ٥٠٠ ٥٠٠ ١٣٠ جنيه مصري لقدايمي المساهمين بزيادة قدرها ٠٣٨ ٧٨٠ ١٤ جنيه مصري نصيب الشركة فيها ٠٣٩ ٥٧٤ ٢ جنيه مصري وقد تم التأشير في السجل التجاري بتاريخ ١٤ سبتمبر ٢٠٢١ بتلك الزيادة.

٢١- إستثمارات مالية في شركات شقيقة

نسبة المساهمة / الإكتتاب	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري *	٢٨ ٩٦٥ ٦٤٧	٢٨ ٢٣٧ ٧٦٦
شركة إمبرال للتطوير وإدارة المشروعات**	١٠٨ ٨٦٨ ٣٥٣	١٠٩ ٦٣١ ٣٩٦
	<u>١٣٧ ٨٣٤ ٠٠٠</u>	<u>١٣٧ ٨٦٩ ١٦٢</u>

* يبلغ رأس مال شركة صندوق استثمار 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 استثمار 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 ٨ ٠١٤ ٢٧١ وثيقة وبتاريخ 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 للبند 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 للاسهم 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)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات 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 والمدفوع 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 والمدفوع بإصدار اسهم ائابة 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 والمدفوع 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 للتأشير 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 عند الاسهم ٩٦٠ ٠٠٠ ٠٠٠ سهم بدلا من ١٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠ سهم وقد تم للتأشير 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 الي ٢٦٤ مليون جنيه مصري بزيادة قدرها ٢٤ مليون جنيه مصري موزع علي ١ ٠٥٦ مليون سهم بدلا من ٩٦٠ مليون سهم من خلال الأرباح المرحلة بزيادة قدرها ١٠٪ من رأس المال وقد تم للتأشير بالزيادة في السجل التجاري للشركة بتاريخ ٣٠ مايو ٢٠٢١.
- ويتمثل هيكل المساهمين على النحو التالي:

نسبة المساهمة %	عدد الاسهم	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 مؤسسات أخرى
١٠٠	١ ٠٥٦ ٠٠٠ ٠٠٠	٢٦٤ ٠٠٠ ٠٠٠	

٢٣- إحتياطي قانوني

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	إحتياطي قانوني
٧٣ ١٧٢ ٩٥٤	٧١ ٢٦٥ ٦٠٤	
٧٣ ١٧٢ ٩٥٤	٧١ ٢٦٥ ٦٠٤	

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 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 أدني ٥٪ لتكوين إحتياطي نظامي لمواجهة الأغراض التي توافق عليها الجمعية العامة طبقاً لإقتراح مجلس الإدارة.

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

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

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

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير
(شركة مساهمة مصرية)
تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر 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
(١ ٦٥٤ ٣٣٦)	--	(١ ٦٥٤ ٣٣٦)	--	--	توزيعات العاملين
١٩٨ ٢٠٥ ٧٥١	--	٢٧ ١٧١ ٠١١	٣ ٢٨٤ ٤٩٦	١ ٦٧ ٧٥٠ ٢٤٤	
١٥ ٧٣٢ ٣٤٤	١٥ ٧٣٢ ٣٤٤	--	--	--	صافي ربح الفترة
٢١٣ ٩٣٨ ٠٩٥	١٥ ٧٣٢ ٣٤٤	٢٧ ١٧١ ٠١١	٣ ٢٨٤ ٤٩٦	١ ٦٧ ٧٥٠ ٢٤٤	الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

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

٢٦ - تسهيلات إئتمانية

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	
١ ٨٢٣ ٢٧٩	--	تسهيل إئتماني - بنك قطر الوطني الاهلي *
١٧ ٩٠٢ ٥٩٤	٢٠ ٨٧٩ ٥٦٤	تسهيل إئتماني - شركة إنماء للتمويل **
		يخصم:
(٩١٩ ٤٠٠)	(٩١٣ ٤٩٤)	فوائد مؤجلة - شركة إنماء للتمويل
<u>١٨ ٨٠٦ ٤٧٣</u>	<u>١٩ ٩٦٦ ٠٧٠</u>	

* 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 الايجارية 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 ٢٣٦ ٧٤٤ جنيه مصري تمثل مصاريف إدارية وعمولة تخصيم تم رسملتها علي المشروعات تحت التنفيذ - أخرى.

٢٧ - موردون ومقاولون وأوراق دفع

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	
٢٢ ١٧٥ ٧٢٠	٢٢ ١٩٧ ٦٨٠	هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة-أوراق دفع
٧٧ ٥٨٧ ٥٩٨	٦٦ ١٢٣ ٠٨٧	شركة أتش دى للتأجير التمويلي*-أوراق دفع
٨٥٧ ١٧٥	٤٦٦ ٢٧٠	موردون ومقاولين وأوراق دفع أخرى
<u>١٠٠ ٦٢٠ ٤٩٣</u>	<u>٨٨ ٧٨٧ ٠٣٧</u>	
(٢٢ ١٥٥ ٧٢٤)	(٢٢ ١٥٥ ٧٢٤)	موردون ومقاولون وأوراق دفع-غيرمتداولة
(٥٤ ٦١٩ ٢٩٠)	(٣٥ ٦٧٦ ٠٧١)	هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
(٧٦ ٧٧٥ ٠١٤)	(٥٧ ٨٣١ ٧٩٥)	شركة أتش دى للتأجير التمويلي
<u>٢٣ ٨٤٥ ٤٧٩</u>	<u>٣٠ ٩٥٥ ٢٤٢</u>	موردون ومقاولون وأوراق دفع-غير متداولة
		موردون ومقاولون وأوراق دفع-متداولة

*إيضاح مشروعات تحت التنفيذ -إيضاح (١٨).

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

٢٨- دائنو صيانة مجمع الفيلات

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

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 سبتمبر ٢٠٢٢	
٦ ٨٩٣ ٣٦٢	٥ ٢٣٠ ٨٣٧	دائنو حجز - مرافق وتأمين فيلات
٨ ٣٤٠ ١٣٤	٩ ٤٤٩ ٥٥١	تأمينات للغير
٢ ٩٥٠ ٤١٨	٣ ٢١٣ ٦٧٣	مصروفات مستحقة
١ ٨٥٤ ٤١٧	١ ٢٤٦ ٦٧٩	تأمين سلامة تنفيذ أعمال
٢ ٧٣٢ ٦٦٦	٢ ٩٠٧ ٥٠٢	تأمينات اجتماعية-مقاولين
١ ١٧٧ ١١٠	٢ ٠٦٥ ٨٤٥	مصلحة الضرائب أخرى
٢٥٠ ٠٩٦	٢٥٠ ٠٩٦	دمغة نسبية محصلة
١٧ ٢١٢ ٦٥٢	١٩ ١١٧ ١٧٨	عملاء دفعات مقدمة
١١ ٥١٤ ١٩٥	١١ ٥١٤ ١٩٥	جهاز مدينة القاهرة الجديدة- إيضاح (١٩)
٩١٣ ٦١٣	٧٢٠ ٦٨٦	حسابات دائنة أخرى
٥٣ ٨٣٨ ٦٦٣	٥٥ ٧١٦ ٢٤٢	
(٥ ٤٢٥ ٦٩٨)	(٥ ٠٢٥ ٣٤٥)	دائنون وحسابات دائنة أخرى - غيرمتداولة
٤٨ ٤١٢ ٩٦٥	٥٠ ٦٩٠ ٨٩٧	تأمينات للغير
		دائنون وحسابات دائنة أخرى - متداولة

٣٠- مخصص مطالبات

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	
٥ ١٧١ ٥٨٧	٥ ١٧١ ٥٨٧	الرصيد في أول الفترة / العام
٢ ٥٥٠ ٠٠٠	٣ ٠٠٠ ٠٠٠	المكون خلال الفترة / العام
(٢ ٥٥٠ ٠٠٠)	(٣ ٠٠٠ ٠٠٠)	المستخدم خلال الفترة / العام
٥ ١٧١ ٥٨٧	٥ ١٧١ ٥٨٧	

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

٣١- الارتباطات الرأسمالية للمجموعة

إجمالي	ما تم سداده حتى	المتبقي من إجمالي قيمة التعاقد في	عقود - مقاولين وموردين
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	
٥١ ٩٩٥ ٦٠٠	٣١ ٦٥٣ ١٩٢	٢٠ ٣٤٢ ٤٠٨	

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 تعطيهم نفوذ جوهري أو حق السيطرة عليها.

٣٢-١ مستحق على الأطراف ذات العلاقة-غير متداول

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
٣٦ ٨٧٧ ٨٨٩	٣١ ٣٥٤ ٢٦٤	شركة إمبرالز للتطوير وإدارة المشروعات
٤٠ ٢٥٠ ٠٠٠	٤٠ ٢٥٠ ٠٠٠	شركة إيدج للتطوير وإدارة المشروعات *
٧٧ ١٢٧ ٨٨٩	٧١ ٦٠٤ ٢٦٤	

* بتاريخ ١٨ فبراير ٢٠٢١ وبناءً على إتفاقيه وعد بالبيع لكامل مساحة المبنى الإداري رقم B بالقرية الذكية المملوك لشركة إيدج للتطوير وإداره المشروعات وسداد مبلغ ٤٠ ٢٥٠ ٠٠٠ جنيه مصري كدفعة مقدمه عند توقيع الإتفاقيه 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 سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
٦٨٣ ٧٥٠	١٧ ٣٥٠	شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري
١٣ ٣٧٢ ٦٧٦	---	شركة أودن للإستثمار والتنمية
١٤ ٠٥٦ ٤٢٦	٤ ٥٢٦ ١٠٢	شركة إيدج للتطوير وإدارة المشروعات
(٢٥٠ ٩٥٢)	(٨١ ٧٤٨)	خسائر إئتمانية متوقعة *
١٣ ٨٠٥ ٤٧٤	٤ ٤٦١ ٧٠٤	

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة 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 يونيو ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
(٨١ ٧٤٨)	--	رصيد أول الفترة / العام
--	(٥ ٨١٧)	أثر تطبيق معيار ٤٧ الأدوات المالية في ١ يناير ٢٠٢١
(١٦٩ ٢٠٤)	(٧٥ ٩٣١)	المحمل علي قائمة الدخل خلال الفترة / العام
(٢٥٠ ٩٥٢)	(٨١ ٧٤٨)	الرصيد آخر الفترة / العام

٣-٣٢ مستحق للأطراف ذات العلاقة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
٢ ٢٨٣ ٣٠٥	٢٤٨ ٤٦١	شركة أودن للاستثمارات المالية
٣٥٤ ٠٠٠	--	شركة صندوق المصريين للاستثمار العقاري
١٥ ٠٠٠	--	شركة أودن كابيتال جروب للإستثمارات المالية
٢ ٦٥٢ ٣٠٥	٢٤٨ ٤٦١	

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 مداد كافة الإلتزامات الضريبية عن تلك السنوات.
 - بالنسبة للسنوات من ١٩٩٩ حتى ٢٠٠٤ قامت الشركة بتقديم طلب انهاء المنازعات الى مأمورية الضرائب شركات المساهمة وفقاً للقانون رقم ٧٩ لسنة ٢٠١٦ المعدل بالقانون رقم ١٤ لسنة ٢٠١٨ بشأن انهاء المنازعات الضريبية، ووفقاً لما نصت عليه المادة الأولى من هذا القانون التي أجازت انهاء 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، ومداد 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 وارسالها عبر البوابة الالكترونية لمصلحة الضرائب المصرية في المواعيد القانونية.
- ب- ضرائب كسب العمل
- السنوات حتى ٢٠١٥ تم الفحص الضريبي ومداد 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، وجارى تجهيز الفترة للفحص الضريبى.

ثانيا: شركة إمبرالد للإستثمار العقارى - شركة تابعة

أ- ضريبة شركات الأموال

- السنوات من بداية النشاط حتى ٢٠١٤، تم الفحص جزافياً من قبل مصلحة الضرائب وتم الطعن من قبل الشركة في المواعيد القانونية وجارى التجهيز للفحص الفعلى.

- 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 الفعلى 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 شهريا وتوريدها لمأمورية الضرائب فى 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 المقدره على العقارات المبنية بتاريخ ٢/٣/٢٠١٥ وتم الطعن في المواعيد القانونية بتاريخ ٢٤/٣/٢٠١٥، وبناءاً 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 الادارى في الميعاد القانونى وقد تم سداد دفعات تحت حساب الضريبة لحين الفصل في النزاع.

- وبصدور القانون ٧٩ لسنة ٢٠١٦ المعدل بالقانون ١٤ لسنة ٢٠١٨ بشأن انتهاء المنازعات الضريبية القائمة قامت الشركة بتقديم طلب انتهاء المنازعات الى مأمورية الضرائب العقارية وبتاريخ ٢٨ يوليو ٢٠١٩ انعقدت جلسة لانتهاء النزاع وتم تسوية النزاع الضريبى وصدر قرار اللجنة باعتماد تخفيض الضريبة العقارية لتصبح ٤٠٠ ٠٠٠ ١ جنيه مصري تقريبا سنوياً.

- السنوات من ٢٠١٧ حتى ٢٠٢٠ بالنسبة للبدروم العلوي والجراج، أخطرت الشركة بنماذج اخطار رقم (٣) الخاص بالقيمة الايجارية المقدره على العقارات المبنية بتاريخ ٨/٢/٢٠١٧، بتقدير الضريبة العقارية بمبلغ ٦٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري سنوياً تقريبا، 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 تقريبا وتم الطعن علي تقديرات المأمورية وتم احاله النزاع الي لجنة الطعن وصدر قرار لجنة الطعن بتخفيض الضريبة العقارية لتصبح ٤٥٠ ٠٠٠ جنيه مصري تقريبا.

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 وسداد 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)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٥-٣٤ 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.

٦-٣٤ إدارة رأس المال

إن سياسة مجلس إدارة الشركة هو الاحتفاظ برأس مال قوى بغرض المحافظة على ثقة المستثمرين والدائنين والسوق وكذا متابعة 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 تغيرات في إستراتيجية الشركة في إدارة رأس المال خلال العام.

٧-٣٤ الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

خطر التعرض لخطر الائتمان

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	إيضاح	
٤ ٦٨٢ ٤٧٦	٨ ٧٩٩ ٢٣٢	(١٢)	عملاء وأوراق قبض
٤ ٤٦١ ٧٠٤	١٣ ٨٠٥ ٤٧٤	(٢-٣٢)	مستحق علي الاطراف ذات العلاقة
٧ ٤٨٨ ٤١٤	٧ ٩٨٧ ٥١٥	(١٤)	مدنيون وأرصدة مدينة أخرى
٣٧ ٠٠٣ ٢٧٠	٧ ٤٧٣ ٣٧٢	(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 سبتمبر ٢٠٢٢
١٦ ٦٥٣ ٦٤٣	١٤ ٣٠١ ٥٩٩	٣٠ ٩٥٥ ٢٤٢	(٢٧)	موردون ومقاولون وأوراق دفع
٣٥ ٧٤١ ٦٩٤	١٤ ٩٤٩ ٢٠٣	٥٠ ٦٩٠ ٨٩٧	(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- خلال شهر فبراير ٢٠٢٢ ونظراً للأحداث السياسية التي أدت إلى اندلاع الحرب بين كلاً من دولتي روسيا وأوكرانيا الأمر الذي أدى إلى تداعيات محتملة على الاقتصاد العالمي من تباطؤ النمو وزيادة سرعة التضخم الذي سيؤدي إلى ارتفاع أسعار السلع الأولية كالغذاء والطاقة التي تعد من المكونات الأساسية للعديد من الصناعات. 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 على اجتماع مجلس إدارة الشركة بتاريخ ١١ نوفمبر ٢٠٢١ تم الموافقة على زيادة نسبة المساهمة المباشرة للشركة ببعض الشركات بحد أقصى ٩٠٪ من خلال عرض شراء بمبادلة أسهم دون الخيار النقدي مع استمرار قيد أسهم الشركات المستهدفة بالعرض بالبورصة المصرية على النحو التالي:-

▪ شركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات (مقيدة) من ٣٩,٤٪ إلى ٩٠٪.

▪ شركة إمبرالد للإستثمار العقاري (مقيدة) من ٣٩٪ إلى ٩٠٪.

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 على اقراض الشركة أسهمهم - رهنا بموافقة الجمعية العامة للشركة على 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 على 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 حتى 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 على تعيين مستشار مالي مستقل لاعداد دراسة القيمة العادلة لسهم شركة إيدج للتطوير وإدارة المشروعات - إحدى شركات المجموعة - وذلك بغرض إستحواذ الشركة على عدد ٨٠٠ ٩٩٩ ٣٩ سهم تمثل نسبة ٩٩,٩٪ من رأسمال شركة إيدج للتطوير وإدارة المشروعات.

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

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 إيميرالد 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 للإسكان والتنمية والتعمير (الشركة الدامجة) وذلك علي أساس القيمة الدفترية وفقا للقوائم المالية للشركة الدامجة والشركات المندمجة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ وهو التاريخ المتخذ أساساً للاندماج ووفقا 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 أساس صافي حقوق الملكية بالشركة الدامجة والشركات المندمجة وفقا للقيمة السوقية لأصول كل من الشركة الدامجة والشركات المندمجة في التاريخ المتخذ أساس لاندماج، وجاري إتخاذ الإجراءات اللازمة في هذا الشأن.

وكذلك تم الموافقة علي تحديد صافي حقوق الملكية للشركات الداخلة في الاندماج بمبلغ ٧٠٠ ٤٦٤ ٤٧٢ (فقط أربعمائة واثنين وسبعون مليون وأربعمائة وأربعة وستون الف 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 مصر موزع علي عدد ثلاثة مليار سهم القيمة الاسمية لكل سهم ١٠ قروش فقط وذلك بعد تجنيب مبلغ ٧٠٠ ٤٦٤ ١٧٢ جنيه مصري لحساب الاحتياطي بالشركة الدامجة بعد الاندماج وجاري التأشير في السجل التجاري للشركة.

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

كما قررت لجنة السياسات النقدية للبنك المركزي المصري رفع سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة 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٪.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
أهم السياسات المحاسبية المطبقة على القوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر 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 المقتتية والمقتتاه 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 تنويبه ضمن حقوق الملكية ولا يتم إعادة قياسه وتتم معالجة التسوية اللاحقة له ضمن حقوق الملكية، بخلاف ما سبق فإن 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، وتمثل الشركات التابعة في الأتي: -

اسم الشركة التابعة	بلد	نسبة المساهمة	٣٠ سبتمبر 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 كمعاملات بين أصحاب حقوق الملكية.

فقد السيطرة

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

مع الاعتراف بأي أرباح أو خسائر ناتجة عن فقد السيطرة ضمن الأرباح أو الخسائر ويتم الاعتراف بأي استثمارات متبقية في الشركة التابعة سابقاً 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 متضمناً التكاليف المرتبطة بعملية الاقتناء.

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

الاستبعادات من القوائم المالية المجمعّة

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 مؤشراً لاضمحلال قيمة الأصل المحول.

٢-٣٦ ترجمة المعاملات بالعملة 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 سبتمبر 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 وتدفعاتها 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 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) 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 سبتمبر 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 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 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 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 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.

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

٣٦-٥ الإيرادات والتكاليف التمويلية

تتضمن الإيرادات والتكاليف التمويلية للمجموعة الآتي:

- إيراد فوائد
- مصروف الفوائد
- توزيعات أرباح
- توزيعات أرباح الأسهم الممتازة المبوبة 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 والمديونة 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 او 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 المستحقة عن هذه الفترات فيتم الاعتراف بهذه الزيادة كأصل. تقاس قيم الالتزامات (الأصول) الضريبية الجارية للفترة الحالية والفترة السابقة بالقيمة المتوقع 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 أسعار الضريبة السارية أو التي في سبيلها لأن تصدر.

عند قياس الضريبة المؤجلة في نهاية السنة المالية يتم الأخذ في الاعتبار الآثار 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 صافى 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 و إنتقال	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 التقييم العقاري

يتم إعادة تقييم 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 أقتنى 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 سبتمبر ٢٠٢٢
 (جميع المبالغ الواردة بالايضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٠-٣٦ 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 مخصوصاً 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.

١١-٣٦ 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.

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 هذه الأصول المالية مع مدة 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، وأسباب 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 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:

طرق القياس وفقاً لنموذج الأعمال		الأداة المالية
القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل	التكلفة المستهلكة	
الخيار لمرة واحدة عند الاعتراف	لا ينطبق	أدوات حقوق الملكية
القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر		
نموذج الأعمال للأصول المحتفظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع	نموذج الأعمال للأصول المحتفظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية	أدوات الدين
المعاملة العادية لأدوات حقوق الملكية		

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.

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

إضمحلال قيمة الأصول المالية

تطبق الشركة منهاجاً 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 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 للاثبات 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.

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

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 الأخر.

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 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 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 الأخر.

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 اصول تتضمن الاصل والتي تولد تدفقات نقدية داخلية من الاستعمال المستمر ومستقلة الى حد كبير عن التدفقات النقدية الداخلة من الأصول الأخرى او مجموعات الأصول -وحدات توليد النقد. يتم توزيع الشهرة المكتسبة عند تجميع الاعمال على الوحدات التي تولد النقد او مجموعات هذه الوحدات لدى الشركة المقتنية والمتوقع منها الاستفادة من عملية التجميع.

القيمة الإسترادية للأصل او للوحدة المولدة للنقد هي قيمته العادلة ناقصا تكاليف البيع او 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 او وحدة توليد النقد. يتم الاعتراف بخسارة الاضمحلال إذا كانت القيمة الدفترية للأصل او للوحدة المولدة للنقد أكبر من قيمته الإسترادية. يتم الاعتراف بخسارة الاضمحلال في الارباح او الخسائر. ويتم توزيعها اولا 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 الى 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 إعتقاد 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 هذا 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، وكمضادة 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 وكمضادة 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 الآخر. وتقوم المجموعة بتحديد صافي مصروفات أو إيرادات القوائد 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 الأخذ في الاعتبار تغيرات في صافي أصول /التزامات المزايا المحددة خلال الفترة كنتيجة للاشتراكات والمزايا المدفوعة. يتم الاعتراف بصافي مصروف القوائد 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 إنهاء 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 أن يتم تسوية المزايا بكاملها خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ اعداد القوائم المالية فإنه يجب خصمها.