

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير - شركة دامجة

"شركة مساهمة مصرية"

القوائم المالية

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

وتقرير مراقب الحسابات عليها

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية) - شركة دامجة  
القوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

رقم الصفحة	المحتويات
	تقرير مراقب الحسابات
١	قائمة المركز المالي
٢	قائمة الدخل
٣	قائمة الدخل الشامل
٤	قائمة التغير في حقوق الملكية
٥	قائمة التدفقات النقدية
٣٢ - ٦	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
٤٠ - ٣٣	أهم السياسات المحاسبية المطبقة

## تقرير مراقب الحسابات

إلى السادة / مساهمي شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (ش.م.م)

### تقرير عن القوائم المالية

راجعنا القوائم المالية المرفقة لشركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير - شركة مساهمة مصرية - والمتمثلة في قائمة المركز المالي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ وكذا قوائم الدخل والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

### مسئولية الإدارة عن القوائم المالية

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

### مسئولية مراقب الحسابات

تتحصر مسؤوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية في ضوء مراجعتنا لها. وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية. وتتطلب هذه المعايير منا الالتزام بمتطلبات السلوك المهني وتخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية خالية من أية أخطاء هامة ومؤثرة. وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والافصاحات في القوائم المالية. وتعتمد الإجراءات التي تم إختيارها على الحكم المهني للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية سواء الناتج عن الغش أو الخطأ. ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب في اعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام الشركة بإعداد القوائم المالية والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأي على كفاءة الرقابة الداخلية في الشركة. وتشمل عملية المراجعة أيضاً تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية. وإننا نرى أن أدلة المراجعة التي قمنا بالحصول عليها كافية ومناسبة وتعد أساساً مناسباً لإبداء رأينا على القوائم المالية.

**الرأي**

ومن رأينا ان القوائم المالية المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح -في جميع جوانبها الهامة- عن المركز المالي لشركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، وعن أدائها المالي وتدفعاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقا لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة بإعداد هذه القوائم المالية .

**فقرة توجيه إنتباه**

ومع عدم اعتبار ذلك تحفظاً وكما هو مبين تفصيلاً في الايضاح رقم (٣٤-ب) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية، فقد قررت الجمعية العامة غير العادية لشركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير بتاريخ ٥ أكتوبر ٢٠٢٢ إندماج كلا من شركة إيدج للتطوير وإدارة المشروعات (شركة مندمجة) وشركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات (شركة مندمجة) وشركة إمبرالد للاستثمار العقاري (شركة مندمجة) وشركة أودن للاستثمار والتنمية (شركة مندمجة) وشركة أودن للتسويق والاستثمار العقاري (شركة مندمجة) في شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (الشركة الدامجة) وذلك علي أساس القيمة الدفترية وفقاً للقوائم المالية للشركة الدامجة والشركات المندمجة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ وهو التاريخ المتخذ أساساً للاندماج ووفقاً لما انتهى إليه التقرير الصادر من قطاع الاداء الاقتصادي بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة بتاريخ ٤ سبتمبر ٢٠٢٢ مع توزيع أسهم رأسمال الشركة الدامجة بعد الاندماج فيما بين مساهمي الشركة الدامجة والشركات المندمجة علي اساس صافي حقوق الملكية بالشركة الدامجة والشركات المندمجة وفقاً للقيمة السوقية لأصول كل من الشركة الدامجة والشركات المندمجة في التاريخ المتخذ أساساً للاندماج وقد تم التأشير بالاندماج في السجل التجاري للشركة بتاريخ ١٠ نوفمبر ٢٠٢٢ .

**تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى**

تمسك الشركة بحسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة على وجوب إثباته فيها وقد وجدت القوائم المالية متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات. البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة المعد وفقاً لمتطلبات القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية متفقة مع ما هو وارد بدفاتر الشركة وذلك في الحدود التي تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر.

مراقب الحسابات

حسن بسيوني البشة

سجل مراقبي حسابات الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٩٨)

BT محمد هلال ووحيد عبد الغفار

محاسبون قانونيون ومستشارون



القاهرة في : ١٥ فبراير ٢٠٢٣

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	إيضاح	الأصول
(الشركة الدامجة بعد تسويات الهيئه العامه للاستثمار*)			
٦٨٨ ٣٣٠	٥ ٢٢٢ ٦٨٢	(١١)	الأصول غير المتداولة
—	٦٤٦ ٠١٥ ٢٧٨	(١٢)	أصول ثابتة
٢٨ ٩٤٤ ٢٣٨	٢٩ ٠٠٧ ١٥١	(١٣)	إستثمارات عقارية
١٣٦ ١٢٢ ٧٨٤	٢٥ ٣٤٢ ٠٧٩	(١٤)	إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
٧١ ٦٠٤ ٢٦٤	—	(١٥)-٣١)	إستثمارات في شركات تابعة وشقيقة
٢٣٧ ٣٥٩ ٦٦٦	٧٠٥ ٥٨٧ ١٩٠		مستحق علي الأطراف ذات العلاقة
			إجمالي الأصول غير المتداولة
—	٥١ ٢٣٢ ٧٥٣	(١٥)	الأصول المتداولة
١٣ ٠٥٤ ٢٦٩	٧٣٤ ١٧٨	(١٦)-٣١)	أصاال تحت التنفيذ
١٧٣ ٨٥٩	١٧٣ ٨٥٩	(١٦)	مستحق علي الأطراف ذات العلاقة
٦٢٨ ٠٥٠	٧ ٥٤٦ ٩٢٣	(١٧)	وحدات جاهزة للبيع
٣ ٣٦٩ ١٨٧	٧ ٢٧١ ٤٥٧	(١٨)	صلاا و أوراق القبض
٧ ٠٥٨ ٦٢٦	٧ ٠٦٨ ٠٤٢	(١٩)	مديون وأرصده مدينة اخرى
—	١٩ ٦٠١ ٢٩٤	(٢١)	ودائع خاصة بصيانة مجمع الفيلات
٧ ٤٠٨ ٦٣٦	٥ ٠٩٤ ٢٤٧	(٢٢)	إستثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة
٢٤ ٧٤١ ٥٩٥	١٨ ٥٨٦ ٣٠١	(٢٠)	إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٥٦ ٤٣٤ ٢٢٢	١١٧ ٣٠٩ ٠٥٤		نقدية وأرصده لدى البنوك
٢٩٣ ٧٩٣ ٨٣٨	٨٢٢ ٨٩٦ ٢٤٤		إجمالي الأصول المتداولة
			إجمالي الأصول
٢٦٤ ٠٠٠ ٠٠٠	٣٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠	(٢٣)	حقوق الملكية
٥ ٩٠٩ ١٦٤	١٥٦ ٢٦٤ ٦٠٠		رأس المال المصدر والسدوق
( ١١ ٩٠٠)	٥١ ٠١٣	(٢٤)	إحتياطيات
—	١٦ ٦٢٠ ٦٨٣		إحتياطي القيمة العادلة - إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
٢٦٩ ٨٩٧ ٢٦٤	٤٧٢ ٩٣٦ ٢٩٦		أرباح مرحلة
			إجمالي حقوق الملكية
			الإلتزامات
٣٧ ٤٠٢	٥ ٠٧٩ ٥٥٤	(٢٥-٩)	الإلتزامات غير المتداولة
—	١٧ ٧١٢ ٣٥٨	(٢٩)	الإلتزامات منسببة لمؤجلة
—	١١٨ ٦٦٠ ٥٩٧	(٢٨)	دائون وأرصده دائنة أخرى
٣٧ ٤٠٢	١٤١ ٤٥٢ ٥٠٩		موردين و مقاولين وأوراق دفع
			إجمالي الإلتزامات غير المتداولة
—	١١ ٧٧٤ ٩٥٧	(٢٦)	الإلتزامات المتداولة
٧ ٠٥٨ ٦٢٦	٧ ٠٦٨ ٠٤٢	(٢٥)	تسهيلات لتتصانية
٣١٨ ٤٦١	٥١ ٠٩٩ ٧٦١	(٢٦-٣١)	دائو صيانة مجمع الفيلات
١٤ ٧٢٥ ٦٠٦	٤٨ ٣٤٣ ٦٧١	(٢٩)	مستحق للأطراف ذات العلاقة
—	٣٩ ٢٠٤ ٢٤٥	(٢٧)	دائون وأرصده دائنة أخرى
—	٤٢ ٠٨٨ ٧٩٣	(٢٨)	صلاا إيجارات مقدمة
٧٨٧ ٠٤٣	٥ ١٧١ ٥٨٧	(٣٠)	موردين و مقاولين وأوراق دفع
٩٦٩ ٤٣٦	٣ ٧٥٦ ٣٨٣	(١٩-٩)	مخصص مطالبات
٢٣ ٨٥٩ ١٧٢	٢٠٨ ٥٠٧ ٤٣٩		الإلتزامات منسببة للدخل الجارية
٢٣ ٨٩٦ ٥٧٤	٣٤٩ ٩٥٩ ٩٤٨		إجمالي الإلتزامات المتداولة
٢٩٣ ٧٩٣ ٨٣٨	٨٢٢ ٨٩٦ ٢٤٤		إجمالي الإلتزامات
			إجمالي حقوق الملكية والإلتزامات
			إيضاح رقم (٣٥)

الإيضاحات والسياسات المرفقة من صفحة (٦) الى صفحة (٤٠) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية وتقرأ معها.

تقرير مراقب الحسابات 'مرفق'

رئيس مجلس الإدارة  
د/ إبراهيم فوزي

العضو المنتدب للشئون المالية والإدارية  
أ/ محمد يحيى

(جميع المبالغ بالجنيه المصري)

عن السنة المالية المنتهية في

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	إيضاح	
١٣ ٣٥١ ٩٦٩	٥٩ ٤٢٩ ٧١٧	(٣)	إيرادات النشاط
( ٥ ٩٤٨ ٣٥٨)	( ٣٠ ٨٢٩ ٨٣٢)	(٤)	تكاليف النشاط
<u>٧ ٤٠٣ ٦١١</u>	<u>٢٨ ٥٩٩ ٨٨٥</u>		مجمعل الربح
( ٨ ٦٠٩ ٣٨٩)	( ١٤ ٢٨٨ ٩٧٤)	(٥)	مصروفات عمومية وإدارية
( ٢٤١ ٦٩٣)	( ٣١٠ ٧١٢)	(١٠)	خسائر إئتمانية متوقعة
( ٣١٨ ٠٢٥)	( ٥١٩ ٧٩٧)	(١١)	إهلاك أصول ثابتة
( ٥٣٤ ٢١٢)	( ٧٠٦ ٥٦٠)		بدلات حضور ومكافآت مجلس الإدارة
٢٨ ١٤١ ٢٦٧	--		أرباح بيع إستثمارات مالية في شركات تابعة وشقيقة
١ ٠٥٧ ٧٤٦	٦٨٥ ٩١٣	(٦)	صافي الدخل من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
--	٤٢٥ ٨٩٢		عائد إستثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة
<u>٢٦ ٨٩٩ ٣٠٥</u>	<u>١٣ ٨٨٥ ٦٤٧</u>		ناتج أنشطة التشغيل
٣٣٥ ٥٠٠	٢ ٩٤٦ ٣٧٣		إيرادات أخرى
٥٠ ٦١٠	--		أرباح رأسمالية
٦٧٧ ٦٥٣	( ١ ٦١٤ ٨٠٣)	(٧)	صافي إيرادات التمويل
<u>٢٧ ٩٦٣ ٠٦٨</u>	<u>١٥ ٢١٧ ٢١٧</u>		الأرباح قبل الضرائب
( ٩٤٩ ٦١٨)	١ ٤٠٣ ٤٦٦	(٣-٩)	ضريبة الدخل
<u>٢٧ ٠١٣ ٤٥٠</u>	<u>١٦ ٦٢٠ ٦٨٣</u>		صافي أرباح العام
<u>٠,٠٢</u>	<u>٠,٠١</u>	(٨)	نصيب السهم في الأرباح

الإيضاحات والسياسات المرفقة من صفحة (٦) الى صفحة (٤٠) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية وتقرأ معها.

(جميع المبالغ بالجنيه المصري)

عن السنة المالية المنتهية في

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
١٦ ٦٢٠ ٦٨٣	٢٧ ٠١٣ ٤٥٠	صافي أرباح العام
		بنود الدخل الشامل الأخر
		التغير في القيمة العادلة - إستثمارات مالية بالقيمة
٦٢ ٩١٣	٥ ٥٦٦	العادلة من خلال الدخل الشامل
٦٢ ٩١٣	٥ ٥٦٦	مجموع بنود الدخل الشامل الأخر عن العام
١٦ ٦٨٣ ٥٩٦	٢٧ ٠١٩ ٠١٦	إجمالي الدخل الشامل عن العام

الإيضاحات والسياسات المرفقة من صفحة (٦) الى صفحة (٤٠) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية وتقرأ معها.



شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية) - شركة داجمة  
قائمة التدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

(جميع المبالغ بالجنه المصري)

عن السنة المالية المنتهية في		إيضاح	
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢		
			التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
٢٧ ٩٦٣ ٠٦٨	١٥ ٢١٧ ٢١٧		صافي أرباح العام قبل الضرائب
			يتم تسويته ب:
٣١٨ ٠٢٥	٥١٩ ٧٩٧	(١١)	إهلاك أصول ثابتة
---	١ ٥٠٤ ٤٧٨	(١٢)	إهلاك إستثمارات عقارية
( ٣١ ٥٩٧ ٢٦٧)	---		أرباح بيع إستثمارات مالية في شركات تابعة وشقيقة
( ٥٠ ٦١٠)	---		أرباح رأسمالية
( ٦٧٧ ٦٥٣)	١ ٦١٤ ٨٠٣	(٧)	صافي إيرادات التمويل
٢٤١ ٦٩٣	٣١٠ ٧١٢	(١٠)	خسائر إئتمانية متوقعة
( ٣ ٨٠٢ ٧٤٤)	١٩ ١٦٧ ٠٠٧		
			التغير في:
٧٢٥ ٧٣٠	( ٣ ٥٩٨ ٨٥٢)		عملاء وأوراق قبض
( ٦٨ ٧٤٧ ٦٢٨)	٤٧ ٨١٤ ٦٣٥		مستحق على الأطراف ذات العلاقة
( ٢ ٩٢٩ ١٥٨)	٥ ٢١٣ ١٤٥		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
---	( ١٥ ٢٧٤ ٣٢٨)		عملاء إيجارات مقدمة
٩٢٣ ٧٤٥	( ٣٢ ٦٦٤ ٩٢٩)		دائنون وأرصدة دائنة أخرى
---	٢٠ ٢٧٥ ٢٦٥		الموردين وأوراق الدفع
٣١٨ ٤٦١	( ٤ ٣٨٦ ١٥٤)		مستحق للأطراف ذات علاقة
( ٧ ٣٥٥ ٣٢٣)	---		توزيعات أرباح مدفوعه للعاملين وأعضاء مجلس الإدارة
( ٨٠ ٨٦٦ ٩١٧)	٣٦ ٥٤٥ ٧٨٩		النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
( ٣٧٠ ٥٧٠)	( ٩٦٩ ٤٣٦)	(١-٩)	ضريبة الدخل المسددة
( ٨١ ٢٣٧ ٤٨٧)	٣٥ ٥٧٦ ٣٥٣		صافي النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
			التدفقات النقدية من أنشطة الإستثمار
٦٧٧ ٦٥٣	( ١ ٦١٤ ٨٠٣)		صافي إيرادات التمويل المحصلة
---	( ٧ ٧٠٠ ٦٧٧)		تسهيلات ائتمانية
---	( ٢٨ ٤٢٤ ٩٢٢)		مدفوعات مشروعات تحت التنفيذ
---	( ٥٥ ٩٣٦)		مدفوعات أعمال تحت التنفيذ - كورنيش المعادي
( ٥ ٣٢٢ ٩٠٩)	---		مدفوعات لشراء إستثمارات في شركات تابعة وشقيقة
( ٢ ٥٧٤ ٠٣٩)	---		مدفوعات لشراء إستثمارات مالية من خلال الدخل الشامل
٥٧ ٤٥٣ ٨٠٢	---		متحصلات من بيع إستثمارات في شركات تابعة وشقيقة
٥١ ٤٩٩	---		متحصلات من بيع أصول ثابتة
( ٧٦ ٤٩٧)	( ٢ ٤٧٥ ٤٦٦)		مدفوعات لشراء أصول ثابتة
٥٠ ٢٠٩ ٥٠٩	( ٤٠ ٢٧١ ٨٠٤)		صافي النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة الإستثمار
			التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
٤٥ ٧٠١ ٧٢٨	---		متحصلات من بيع اسهم خزينة
٤٥ ٧٠١ ٧٢٨	---		صافي النقدية الناتجة من أنشطة التمويل
١٤ ٦٧٣ ٧٥٠	( ٤ ٦٩٥ ٤٥١)		صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال العام
١٧ ٤٨٠ ١٩٠	٣٢ ١٥٣ ٩٤٠		النقدية وما في حكمها في أول العام
---	١٦ ٠١٧ ٣٥٠		تسويات نتيجة الاندماج - النقدية وما في حكمها للشركات المندمجة في ١٠ نوفمبر ٢٠٢٢
٣٢ ١٥٣ ٩٤٠	٤٣ ٤٧٥ ٨٣٩	(١-٢٠)	النقدية وما في حكمها في آخر العام

الإيضاحات والسياسات المرفقة من صفحة (١) الى صفحة (٤٠) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية وتقرأ معها.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

١- نبذة عن الشركة

١-١ معلومات عن الشركة

- تأسست شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير - شركة مساهمة مصرية - بقرار وزير الإقتصاد والتجارة الخارجية رقم ١٤٧ لسنة ١٩٨٦ طبقاً لأحكام قانون الإستثمار رقم ٤٣ سنة ١٩٧٤، وقد واقتت الهيئة العامة للإستثمار بتاريخ ١٩٩٣/١/١٩ على تحويل الشركة للعمل وفقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١.
- تم قيد الشركة بالسجل التجاري بمحافظة القاهرة تحت رقم ٧٦٧٤١ بتاريخ ٢٠١٤/٩/٢٤.
- رئيس مجلس إدارة الشركة - الأستاذ الدكتور/ إبراهيم فوزي.
- أسهم الشركة مقيدة بالبورصة.
- قررت الجمعية العامة غير العادية للشركة بتاريخ ٥ أكتوبر ٢٠٢٢ اندماج كلا من شركة إيدج للتطوير وإدارة المشروعات (شركة مندمجة) وشركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات (شركة مندمجة) وشركة إمبرالد للإستثمار العقاري (شركة مندمجة) وشركة أودن للإستثمار والتنمية (شركة مندمجة) وشركة أودن للتسويق والإستثمار العقاري (شركة مندمجة) في شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (الشركة الدامجة) وذلك على أساس القيمة الدفترية وفقاً للقوائم المالية للشركة الدامجة والشركات المندمجة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ وهو التاريخ المتخذ أساساً للاندماج وفقاً لما انتهى إليه التقرير الصادر من قطاع الإداء الإقتصادي بالهيئة العامة للإستثمار والمناطق الحرة بتاريخ ٤ سبتمبر ٢٠٢٢ مع توزيع أسهم رأسمال الشركة الدامجة بعد الاندماج فيما بين مساهمي الشركة الدامجة والشركات المندمجة على أساس صافي حقوق الملكية بالشركة الدامجة والشركات المندمجة وفقاً للقيمة السوقية لأصول كل من الشركة الدامجة والشركات المندمجة في التاريخ المتخذ أساساً للاندماج وقد تم التأشير بالاندماج في السجل التجاري للشركة بتاريخ ١٠ نوفمبر ٢٠٢٢.

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 عام.

٣-١ مقر الشركة

- مقر الشركة الرئيسي ١٣٥ ب القرية الذكية - طريق مصر إسكندرية 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.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
الإيضاحات ائتمنة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
( جميع المبالغ الواردة بالايضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

٢- أسس إعداد القوائم المالية

٢-١ الالتزام بالمعايير والقوانين

- تم إعداد القوائم المالية طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية المعدلة الصادرة بقرار وزير الإستثمار رقم ١١٠ لسنة ٢٠١٥ الصادر بتاريخ ٩ يوليو ٢٠١٥ والمعدل بقرار وزير الاستثمار والتعاون الدولي رقم ٦٩ لسنة ٢٠١٩ الصادر في ٧ أبريل ٢٠١٩ وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.
- أعدت القوائم المالية على أساس التكلفة التاريخية فيما عدا الاستثمارات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل في سوق نشط.
- تم الموافقة على إصدار القوائم المالية من قبل مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ ١٥ فبراير ٢٠٢٣.

٢-٢ عملة التعامل والعرض

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

٢-٣ استخدام التقديرات والافتراضات

- يتطلب إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية من الإدارة استخدام الحكم الشخصي والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على تطبيق السياسات والقيم المعروضة للأصول والالتزامات والإيرادات والمصروفات. تعد التقديرات والافتراضات المتعلقة بها في ضوء الخبرة السابقة وعوامل أخرى متنوعة. هذا وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.
- يتم إعادة مراجعة التقديرات والافتراضات المتعلقة بها بصفه دوريه.
- يتم الاعتراف بالتغيير في التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم تغيير التقدير فيها إذا كان التغيير يؤثر على هذه الفترة فقط، أو في فترة التغيير والفترات المستقبلية إذا كان التغيير يؤثر على كليهما.

٢-٥ 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 جوهريه-أسلوب التدفقات النقدية المخصومة-أو أي طريقة أخرى للتقييم ينتج عنها قيم يمكن الاعتماد عليها.
- عند استخدام أسلوب التدفقات النقدية المخصومة كأسلوب للتقييم فإنه يتم تقدير التدفقات النقدية المستقبلية على أساس أفضل تقديرات للإدارة. ويتم تحديد معدل الخصم المستخدم في ضوء السعر السائد في السوق في تاريخ القوائم المالية للأدوات المالية المشابهة من حيث طبيعتها وشروطها.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

٣- إيرادات النشاط

عن السنة المالية المنتهية في		
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
--	٣٨ ٧٦٠ ٠٠٠	إيرادات بيع وحدات
--	٢٠ ٤٢٧ ٧٥٢	إيرادات وحدات مؤجرة***
٧ ٥٠٠ ٠٠٠	--	أتعاب إدارة المشروعات**
٥ ٨٥١ ٩٦٩	٢٤١ ٩٦٥	أتعاب المطور العقاري*
<u>١٣ ٣٥١ ٩٦٩</u>	<u>٥٩ ٤٢٩ ٧١٧</u>	

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

\*\* تتمثل أتعاب إدارة المشروعات في الإيرادات المستحقة عن العقد المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٣/٧ والخاص بإدارة المشروع المملوك لشركة إيدج للتطوير وإدارة المشروعات - شركة مندمجة 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 الاعمال المنفذة بحد أقصى ٧,٥ مليون جنيه مصري وقد تم تحميل قائمة الدخل بمبلغ ٧,٥ مليون جنيه مصري حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

\*\*\* تتمثل إيرادات وحدات مؤجرة في الإيرادات الخاصة للشركات المندمجة من الفترة ١١ نوفمبر ٢٠٢٢ (تاريخ الاندماج) حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

٤- تكاليف النشاط

عن السنة المالية المنتهية في		
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
--	٢٦ ١٦٩ ٥٤٦	تكاليف بيع وحدات
--	٤ ٦٠٣ ٨٦١	تكاليف وحدات مؤجرة
٣ ٠٢٢ ٣٧٣	--	تكاليف إدارة المشروعات
٢ ٩٢٥ ٩٨٥	٥٦ ٤٢٥	تكاليف المطور العقاري
<u>٥ ٩٤٨ ٣٥٨</u>	<u>٣٠ ٨٢٩ ٨٣٢</u>	

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

٥- مصروفات عمومية وإدارية

عن السنة المالية المنتهية في		
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
٩ ٣٤٨ ٣٧٨	٥ ٨٧٤ ٠٩٧	أجور وما في حكمها
١ ٣٤٩ ٩٢٤	٤٩١ ٠١٥	رسوم وضرائب وإشتراكات
٦٢٦ ٩٥٢	٣٦٩ ٣٢١	مصروفات مكتبه وضيافة
٤٠٠ ٨٥٣	٥٨٤ ٥٢٦	إيجارات وصيانة مباني
١١٣ ٤٧٦	١١٣ ٢٤٠	مؤتمرات وجمعيات عامة
٧٣٢ ٣٥٢	٢٦٤ ٩٠٩	وسائل نقل وإنقالات
٥٨٧ ٤٢٩	٥١٣ ٩١٨	أتعاب مهنية وضريبية
١٥٨ ٧٢٠	١١٨ ٣٢٣	مساهمه تكافليه للتأمين الصحي
٩٧٠ ٨٩٠	٢٨٠ ٠٤٠	مصروفات أخرى
<u>١٤ ٢٨٨ ٩٧٤</u>	<u>٨ ٦٠٩ ٣٨٩</u>	

\* يتضمن بند مصروفات عمومية وإدارية مصروفات الشركات المندمجة من ١١ نوفمبر ٢٠٢٢ (تاريخ الاندماج) حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ .

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

عن السنة المالية المنتهية في		
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
٤٧٥ ٧٦٨	٣٩٥ ٠٤٦	أرباح بيع إستثمارات مالية
٢١٠ ١٤٥	٦٦٢ ٧٠٠	التغير في القيمة العادلة
<u>٦٨٥ ٩١٣</u>	<u>١ ٠٥٧ ٧٤٦</u>	

٧- صافي إيرادات التمويل

عن السنة المالية المنتهية في		
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
١ ٢١٧ ٧٥٠	٧٣٧ ٠٣٧	إيراد فوائد
--	٥ ١١٦	إيرادات كوبونات
<u>١ ٢١٧ ٧٥٠</u>	<u>٧٤٢ ١٥٣</u>	إجمالي إيرادات التمويل
٢٢٩ ٣٤٩	--	فروق ترجمة الأرصدة بالعملات الأجنبية
(٣ ٠٦١ ٩٠١)	(٦٤ ٥٠٠)	مصروف فوائد التسهيل الإئتماني ومصروفات بنكية
(٢ ٨٣٢ ٥٥٢)	(٦٤ ٥٠٠)	إجمالي تكاليف التمويل
<u>(١ ٦١٤ ٨٠٣)</u>	<u>٦٧٧ ٦٥٣</u>	صافي الإيرادات التمويلية

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

٨- نصيب السهم في الأرباح

عن السنة المالية المنتهية في		
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
١٦ ٦٢٠ ٦٨٣	٢٧ ٠١٣ ٤٥٠	صافي ربح العام
(١ ٥٧٨ ٩٦٥)	(٢ ٥٦٦ ٢٧٨)	توزيعات أرباح عاملين*
--	(٥٠٠ ٠٠٠)	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة**
١٥ ٠٤١ ٧١٨	٢٣ ٩٤٧ ١٧٢	
١ ٣٣٢ ٩٥٣ ٤٢٥	١ ٠٥٦ ٠٠٠ ٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الاسهم
٠,٠١	٠,٠٢	نصيب السهم في الأرباح

\*توزيعات أرباح العاملين مقترح للعرض علي الجمعية العامة.

\*\* لم يتم خصم مكافأة أعضاء مجلس الإدارة لحين العرض علي الجمعية العامة.

٩- ضريبة الدخل

٩-١ التزامات ضريبة الدخل الجارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢		٣١ ديسمبر ٢٠٢١		
طبقاً لقرار الهيئة العامة للاستثمار		طبقاً لقرار الهيئة العامة للاستثمار		
٩٦٩ ٤٣٦	٣٧٠ ٥٧٠	٩٦٩ ٤٣٦	٣٧٠ ٥٧٠	الرصيد في اول العام
(٩٦٩ ٤٣٦)	(٣٧٠ ٥٧٠)	--	--	ضرائب مسددة خلال العام
--	٩٦٩ ٤٣٦	--	--	المكون خلال العام
٣ ٧٥٦ ٣٨٣	--	٣ ٧٥٦ ٣٨٣	--	ضريبة مستحقة علي شركة إمبرالد للاستثمار العقاري - شركة مندمجة
٣ ٧٥٦ ٣٨٣	٩٦٩ ٤٣٦	٣ ٧٥٦ ٣٨٣	٩٦٩ ٤٣٦	الرصيد في نهاية العام

٩-٢ التزامات ضريبية مؤجلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢		٣١ ديسمبر ٢٠٢١		
طبقاً لقرار الهيئة العامة للاستثمار		طبقاً لقرار الهيئة العامة للاستثمار		
(١٣ ٦٢٨ ٢٩٦)	(٣٧ ٤٠٢)	(١٣ ٦٢٨ ٢٩٦)	(٣٧ ٤٠٢)	أصول ثابتة وأستثمار عقاري
١ ١٦٣ ٦٠٧	--	١ ١٦٣ ٦٠٧	--	مخصص التزامات - ضرائب
٧ ٣٨٥ ١٣٥	--	٧ ٣٨٥ ١٣٥	--	خسائر ضريبية مرحلة
(٥ ٠٧٩ ٥٥٤)	(٣٧ ٤٠٢)	(٥ ٠٧٩ ٥٥٤)	(٣٧ ٤٠٢)	صافي الضريبة التي ينشأ عنها أصل
٣٧ ٤٠٢	٥٧ ٢٢٠	٣٧ ٤٠٢	٥٧ ٢٢٠	الضريبة المؤجلة السابق تحميلها
٦ ٤٤٥ ٦١٨	--	٦ ٤٤٥ ٦١٨	--	الضريبة المؤجلة للشركات المندمجة السابق تحميلها
١ ٤٠٣ ٤٦٦	(١٩ ٨١٨)	١ ٤٠٣ ٤٦٦	(١٩ ٨١٨)	المحمل على قائمة الدخل عن العام

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
( جميع المبالغ الواردة بالايضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

٩-٣ ضريبة الدخل

عن السنة المالية المنتهية في		
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
(٩٦٩ ٤٣٦)	--	ضريبة الدخل
١٩ ٨١٨	١ ٤٠٣ ٤٦٦	الضريبة المؤجلة
<u>(٩٤٩ ٦١٨)</u>	<u>١ ٤٠٣ ٤٦٦</u>	

١٠- خسائر إنتمائية متوقعة

عن السنة المالية المنتهية في		
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
(٢ ٦٩٨)	(٦٨ ١٠٦)	نقدية وأرصدة لدي البنوك - إيضاح رقم (٢٠)
(٢٣٣ ٣٦٦)	(١٣ ٤٥٢)	مستحق علي الأطراف ذات العلاقة - إيضاح رقم (٣١-٢/١)
(٢٠ ٨٠٥)	٢ ١٩٧	مدينون وأرصدة مدينة اخري - إيضاح رقم (١٨)
١٥ ١٧٦	(٢٣١ ٣٥١)	عملاء وأوراق قبض - إيضاح رقم (١٧)
<u>(٢٤١ ٦٩٣)</u>	<u>(٣١٠ ٧١٢)</u>	

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير ( شركة مساهمة مصرية )  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

١١ - أصول ثابتة

الإجمالي	أثاث ومعدات مكاتب	آلات ومعدات	تجهيزات مطر	حسابات آلية وبرامج *	وسائط نقل وانتقال
٢,٠٦٤,٨٢٢	١,٥٦٦,٦٣٠	١,٠٠٠,٠٠٠	---	١,٣٨١,٩٩٢	١,٦٧٠,٠٠٠
٧٦,٤٩٧	---	---	---	٧٦,٤٩٧	---
( ٥٦,٠٠٠ )	---	---	---	( ٥٦,٠٠٠ )	---
٢,٠٨٥,٣١٩	١,٥٦٦,٦٣٠	١,٠٠٠,٠٠٠	---	١,٥٨٦,٦٨٩	١,٦٧٠,٠٠٠
٢,٠٨٥,٣١٩	١,٥٦٦,٦٣٠	١,٠٠٠,٠٠٠	---	١,٥٨٦,٦٨٩	١,٦٧٠,٠٠٠
٢,٤٧٥,٤٦٦	٢,٢٩٨,٣٤٦	---	---	١,٧٧٧,١٢٠	---
٤,٥١٧,٣٠٦	٣,١٤٤,٩٧٩	٢٢٠,٢٧٣	٤٦٢,٩٨٦	٦,٨٩٠,٦٨	---
٩,٠٧٨,٠٩١	٥,٥٩٩,٩٥٥	٣٢٠,٢٧٣	٤٦٢,٩٨٦	١,٠٢٤,٨٧٧	١,٦٧٠,٠٠٠
١,١٣٤,٠٧٥	١,٥٦٦,٦٣٠	٩٩,٩٩٨	---	١٢١,٠٩٠	٧٥٦,٣٥٧
٣١٨,٠٢٥	---	---	---	١١,٨٥٨	٣٠٦,١٦٧
( ٥٥,١١١ )	---	---	---	( ٥٥,١١١ )	---
١,٣٩٦,٩٨٩	١,٥٦٦,٦٣٠	٩٩,٩٩٨	---	٧٧,٨٣٧	١,٠٦٢,٥٢٤
١,٣٩٦,٩٨٩	١,٥٦٦,٦٣٠	٩٩,٩٩٨	---	٧٧,٨٣٧	١,٠٦٢,٥٢٤
٥١٩,٧٩٧	١,٠٣٠,٥٦٦	٧٨٢	٢,٥١٩	٥١١,١١٨	٣٦١,٨١٢
١,٩٣٨,٦٢٣	٦٧٥,٨٠٢	١,٩٤,٨٧٥	٤٤١,٦٧٦	٦٢٦,٢٧٠	---
٣,٨٥٥,٤٠٩	٩٣٥,٩٩٨	٢,٩٥,٦٥٥	٤٤٤,١٩٥	٧٥٥,٢٢٥	١,٤٢٤,٣٣٦
٥,٢٢٢,٦٨٢	٤,٦٦٣,٩٥٧	٢٤,٦١٨	١,٨٧٩١	٣,٦٩,٦٥٢	٢,٤٥,٦٦٤
٦,٨٨,٣٣٠	---	٢	---	٨٠,٨٥٢	٦,٠٧,٤٧٦
١,٨٧٢,١٨٧	٤٨٧,٠٤٤	٢٩٠,٣٢٠	٤٠٩,٤٥١	٦,٨٥,٣٧٢	---

مجموع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

إضافة مجمع إهلاك الشركات المتدمجة\*\*

مجموع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

مجموع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

مجموع الإهلاك في ١ يناير ٢٠٢٢

إهلاك العام

استخدامات العام

مجموع الإهلاك في ١ يناير ٢٠٢١

إهلاك العام

مجموع الإهلاك

التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

إضافة تكلفة أصول الشركات المتدمجة\*\*

الإضافات خلال العام

التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٢

التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

الإضافات خلال العام

التكلفة في ١ يناير ٢٠٢١

الإضافات خلال العام

التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

\* ترتبط الربح بعملية تشغيل الحاسب الآلي حيث تعتبر جزءاً مكملاً لأجهزة الحاسب الآلي.  
\*\* يمثل في قيمة صافي الأصول للشركات المتدمجة وذلك طبقاً لقرار الهيئة العامة للائتمار

## ١٢- إستثمارات عقارية

وتتمثل الإستثمارات العقارية البالغ صافي قيمتها ٢٧٨ ٠١٥ ٦٤٦ جنيه مصري فيما يلي :-

أ- يمثل في قيمة المركز التجاري البالغ صافي قيمة ٦٦٥ ٣٦٥ ٣٤٨ جنيه مصري في قيمة قطعة أرض مساحتها ١٩٤٩٩,٦١ م<sup>٢</sup> وما عليها من مباني وتجهيزات بمدينة القاهرة الجديدة تم تخصيصها لإقامة مركز تجاري متكامل وبتاريخ ١٣ فبراير ٢٠٢٢ ووفقاً لدراسة القيمة العادلة المعدة بمعرفة إحدى مكاتب التقييم العقاري المتعاقدين لدى الهيئة العامة للرقابة المالية فقد بلغت القيمة السوقية للبند ٩٧٠ ٠٠٠ ٢٠١٩ جنيه مصري ( فقط اثنان مليار وتسعة عشر مليون وتسعمائة وسبعون ألف جنيهاً مصرياً).

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

وبناءً على ذلك العقد تقدمت إمبرالد للإستثمار العقاري (شركة مندمجة) 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 تقدير مبلغ كعلاوة تعديل لتصبح إجمالي القيمة التقديرية المطلوب سدادها مبلغ ٥٥٠ ٧٦٦ ٦١ جنيه مصري بالإضافة إلى الفوائد، وقد تم سداد مبلغ ٥ مليون جنيه مصري كدفعة من تحت حساب سداد علاوة تعديل النشاط وبتاريخ ١٠ مارس ٢٠١٣ تم إستكمالها إلى ٧١٣ ٤٤١ ١٥ جنيه مصري لتصبح الدفعة المقدمة تمثل ٢٥ % من أصل قيمة علاوة التعديل كما قررت اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٢٤) بتاريخ ١٢ يونيو ٢٠١٣ 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 المصري المعلنة من تاريخ استحقاق قرار اللجنة العقارية بجلستها رقم (٢٤) على أن يسدد باقي قيمة العلاوة على قسطان بمبلغ ٩٢١ ٣٦٥ ٢٦ جنيه مصري بتاريخ ١ يناير ٢٠١٥ وقد سُدد في تاريخ الاستحقاق، ومبلغ ٧٢٤ ١٥٥ ٢٢ جنيه مصري بتاريخ ١ يناير ٢٠١٦ لتصبح قيمة علاوة التعديل شاملة الفوائد مبلغ ٢٣٣ ٢٩٣ ٧٠ جنيه مصري والمستحق لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ضمن بند موردين ومقاولون بمبلغ ٧٢٤ ١٥٥ ٢٢ جنيه مصري.

وقد قامت إمبرالد للإستثمار العقاري (شركة مندمجة) خلال الربع الأخير من عام ٢٠١٦ بإقامة دعوى امام محكمة القضاء الإداري ضد هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وآخرين بصفتهم وذلك طعناً على العلاوة المقررة على تغيير نشاط البدروم الى تجاري، حيث ترى ويؤيدها في ذلك مستشارها القانوني ان القرار صادر بالمخالفة للقوانين وقانون البناء الموحد ولا تحته التنفيذية واللوائح والقرارات المنظمة له، الامر الذي يعد هذا القرار باطل ومنعدم قانوناً ولا يترتب عليه أثر تجاه الشركة، وتطالب الشركة باسترداد مبلغ ٤٨ مليون جنيه مصري وإسترداد شيك بمبلغ ٢٢ مليون جنيه مصري وهى تمثل المبالغ المسددة لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة في ضوء القرارات المطعون عليها.

وبتاريخ ٦ يناير ٢٠٢٠ ورد إلي إمبرالد للإستثمار العقاري (شركة مندمجة) مطالبة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة- جهاز مدينة القاهرة الجديدة- بمبلغ ٢٦١ ٣٥٢ ١٥ جنيه مصري لإتمام إجراءات نقل ملكية قطعة الأرض التي تم شرائها من جمعية النخيل التعاونية للبناء والإسكان وقد تم سداد مبلغ ٠٦٦ ٨٣٨ ٣ جنيه مصري والباقي البالغ ١٩٥ ٥١٤ ١١ جنيه مصري ضمن دائنون وأرصدة دائنة أخرى إيضاح رقم (٢٩).

ب- يتمثل في قيمة مبني القرية الذكية البالغ قيمته ٦١٣ ٦٤٩ ٢٩٧ جنيه مصري وهو عبارة عن قطعة الأرض رقم (B٢٢١٠) علي مساحة ٢٠٠٠ متر مربع بالقرية الذكية وما عليها من مباني وتجهيزات.

وقد قررت الجمعية العامة العادية للشركة بتاريخ ١٧ يناير ٢٠٢٣ الموافقة علي بيع كامل مساحة الدور الرابع والخامس من المبني الإداري (A) المقام علي قطعة الأرض B٢٢١٠ المملوكة للشركة بالقرية الذكية لشركة أودن للاستثمارات المالية بمبلغ ٨٠ مليون جنيه مصري وجاري إتخاذ الاجراءات اللازمة لتنفيذ القرار .

وبتاريخ ١٣ فبراير ٢٠٢٢ ووفقاً لدراسة القيمة العادلة المعدة بمعرفة إحدى مكاتب التقييم العقاري المتعاقدين لدى الهيئة العامة للرقابة المالية فقد بلغت القيمة السوقية للبند ٨٦٠ ٧٦٨ ٠٠٠ جنيه مصري (فقط سبعمائة وثمانية وستون مليون وثمانمائة وستون ألف جنيهاً مصرياً).

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير ( شركة مساهمة مصرية )  
 الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
 ( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

١١٢- إستميل عقارى المركز التجاري

الإجمالي	شامله إعلانية	آلات ومعدات	مباني وتجهيزات	أراضى	التكلفة
٣٢٨ ٢٧٩ ٨٨٩	---	١٥٨٠٣٠٥٧٠	١٤٠ ٧٢٧ ٧١٨	١٧١ ٧٤٨ ٦٠١	التكلفة في أول يناير ٢٠٢٢ (طبقا لقرار الهيئة)
٢٥٦ ٥٠٠	---	٢٥٦ ٥٠٠	---	---	التسويات حتى ١٠ نوفمبر ٢٠٢٢ تاريخ الانصاح
١٣ ٤٧١ ٢٩٨	٥٠٤١ ٤١٢	٣ ٥٩٢ ٧٨٥	٥٤ ٨٢٧ ٠٥١	---	الحصول من المشروعات
٣٩٢ ٠٠٧ ٦٨٧	٥٠٤١ ٤١٢	١٩ ٦٥٢ ٨٥٥	١٩٥ ٥١٤ ٧٦٩	١٧١ ٧٤٨ ٦٠١	التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
مجمع الإهلاك					
٤٠ ٢٨٥ ٦٠٧	---	١٥٨٠٣٠٥٧٠	٢٤ ٤٨٢ ٠٣٧	---	مجمع الإهلاك في أول يناير ٢٠٢٢ (طبقا لقرار الهيئة)
٢ ٧٧٦ ٠٦٤	---	٣١ ٣٥٠	٢ ٧٤٤ ٧١٤	---	التسويات حتى ١٠ نوفمبر ٢٠٢٢ تاريخ الانصاح
٥٨٠ ٣٥١	١٦ ٨٠٥	٢٠ ٥٦٥	٥٤٣ ٠٦١	---	إهلاك العام
٤٣ ٦٤٢ ٠٢٢	١٦ ٨٠٥	١٥ ٨٥٥ ٤٤٥	٢٧ ٧٦٩ ٧٧٢	---	مجمع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
صافى القيمة التقديرية					
٣٤٨ ٣٦٥ ٦٦٥	٥٠ ٢٤ ٦٥٧	٣ ٧٩٧ ٤١٠	١٦٧ ٧٩٤ ٩٩٧	١٧١ ٧٤٨ ٦٠١	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٢٨٧ ٩٩٤ ٢٨٢	---	---	١١٦ ٢٤٥ ٦٨١	١٧١ ٧٤٨ ٦٠١	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (طبقا لقرار الهيئة)

شركة المصريين الإسكان والتنمية والتعمير ( شركة مساهمة مصرية )  
 الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
 ( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

١٢- استثمار عقارى القرية السكنية

الإجمالي	تشطيبات و تجهيزات	الذخائر سيكائيك	مباني والشاهات	أراضي
---	---	---	---	---
٢٩٨ ٥٧٣ ٧٤٠	٦٧ ٢٠٨ ٧٨٢	١٢٢ ٧٧٥ ٤٦٥	٨٦ ٧٥٤ ٠٧٧	٢١ ٨٣٥ ٤١٦
٢٩٨ ٥٧٣ ٧٤٠	٦٧ ٢٠٨ ٧٨٢	١٢٢ ٧٧٥ ٤٦٥	٨٦ ٧٥٤ ٠٧٧	٢١ ٨٣٥ ٤١٦
---	---	---	---	---
٩٢٤ ١٢٧	٣٧٣ ٣٨٥	٤٠٩ ٢٤٧	١٤٦ ٤٩٥	---
٩٢٤ ١٢٧	٣٧٣ ٣٨٥	٤٠٩ ٢٤٧	١٤٦ ٤٩٥	---
---	---	---	---	---
٢٩٧ ٦٤٩ ٦١٣	٦٦ ٨٣٥ ٣٩٧	١٢٢ ٣٦٦ ٢١٨	٨٦ ٦١٣ ٥٨٢	٢١ ٨٣٥ ٤١٦
---	---	---	---	---

مجمع الإهلاك

مجمع الإهلاك في اول يناير ٢٠٢٢ (طبقا لقرار الهيئة)

إهلاك العام

مجمع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

صافي القيمة الدفترية

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (طبقا لقرار الهيئة)

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

١٣- إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل		نسبة	عدد الأسهم	
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	المساهمة	القائمة	
طبقاً لقرار الهيئة العامة للاستثمار		%	سهم	
٢٨ ٨٨٦ ٩٤٩	٢٨ ٨٨٦ ٩٤٩	٢١,٨٨٣	٣٢ ٣٤٣ ٧٦٢	شركة أودن كابيتال جروب للاستثمارات المالية*
٥٧ ٢٨٩	١٢٠ ٢٠٢	٠,٠١٧	٢ ٠٤٦	شركة كفر الزيات للمبيدات
<u>٢٨ ٩٤٤ ٢٣٨</u>	<u>٢٩ ٠٠٧ ١٥١</u>			

وبتاريخ ٩ أغسطس ٢٠٢٢ قررت الجمعية العامة غير العادية لشركة أودن كابيتال جروب الموافقة علي إندماج كلا من شركة إيجي كابيتال جروب وشركة الفا كابيتال القابضة في شركة أودن كابيتال جروب و الموافقة علي تقرير الهيئة العامة للاستثمار الذي حدد صافي أصول الشركة بعد الاندماج بقيمة ٧٦٣ ٠٠٧ ١٣٢ جنيه مصري وكانت نسبة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير ٢١,٨٨٣٪ من صافي حقوق الملكية .

١٤- إستثمارات في شركات تابعة وشقيقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	نسبة	
طبقاً لقرار الهيئة العامة للاستثمار		المساهمة %	
			١-١٤ إستثمارات في شركات تابعة
			شركة إمبرالد للاستثمار العقاري-شركة مندمجة
١١٠ ٤٩٤ ٩٧٠	--	--	
<u>١١٠ ٤٩٤ ٩٧٠</u>	<u>--</u>		
			٢-١٤ إستثمارات في شركات شقيقة
			شركة صندوق إستثمار المصريين للاستثمار العقاري *
٢٥ ٣٤٢ ٠٧٩	٢٥ ٣٤٢ ٠٧٩	١٤ %	شركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات- شركة مندمجة
٢٨٥ ٧٣٥	--	--	
<u>٢٥ ٦٢٧ ٨١٤</u>	<u>٢٥ ٣٤٢ ٠٧٩</u>		
<u>١٣٦ ١٢٢ ٧٨٤</u>	<u>٢٥ ٣٤٢ ٠٧٩</u>		

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

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
( جميع المبالغ الواردة بالايضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

١٥- أعمال تحت التنفيذ - مشروعات إسكان وتصير

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
طبقاً لقرار الهيئة العامة للاستثمار		
--	٢١ ٨٥٥ ٣٦٩	اراضى
--	٢٩ ٣٧٧ ٣٨٤	مبانى و انشاءات
--	٥١ ٢٣٢ ٧٥٣	

تتمثل في تكلفة مشروع Emerald Nile tower (شقق فندقية كاملة التشطيب والتجهيز) على قطعة أرض مساحتها ٦٢٤٥ متر مربع تطل على كورنيش النيل بالمعادى. وتتمثل الحركة علي الاعمال تحت التنفيذ فيما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
٥١ ٠٢٨ ٨٢٠	رصيد اول العام
٢٠٣ ٩٣٣	الاضافات خلال العام
٥١ ٢٣٢ ٧٥٣	رصيد اخر العام

١٦- وحدات جاهزة للبيع

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
طبقاً لقرار الهيئة العامة للاستثمار		
١٧٣ ٨٥٩	١٧٣ ٨٥٩	جراج برج إيران بالدقي
١٧٣ ٨٥٩	١٧٣ ٨٥٩	

١٧- عملاء وأوراق القبض

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
طبقاً لقرار الهيئة العامة للاستثمار		
١٣ ٥٠٠	١٢ ١٧٧ ٧٤٤	عملاء
٦٤٤ ٩٧٣	--	أوراق القبض
٦٥٨ ٤٧٣	١٢ ١٧٧ ٧٤٤	
(٣٠ ٤٢٣)	(٤ ٦٣٠ ٨٢١)	(يخصم)
٦٢٨ ٠٥٠	٧ ٥٤٦ ٩٢٣	خسائر إئتمانية متوقعة

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

\*تتمثل الحركة علي الخسائر الانتمائية متوقعة فيما يلي

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
٢٠٢١ ديسمبر ٣١	٢٠٢٢ ديسمبر ٣١	الرصيد في ١ يناير
طبقا لقرار الهيئه		أثر تطبيق معيار ٤٧ الادوات المالية
العامه للاستثمار		تسويات نتيجة الاندماج
(١٦ ٩٢٣)	(٣٠ ٤٢٣)	المحمل علي قائمة الدخل خلال العام - إيضاح رقم (١٠)
(٢٦ ٧١٩)	--	الرصيد آخر العام
(١ ٩٥٧)	(٤ ٣٦٩ ٠٤٧)	
١٥ ١٧٦	(٢٣١ ٣٥١)	
<u>(٣٠ ٤٢٣)</u>	<u>(٤ ٦٣٠ ٨٢١)</u>	

١٨- مدينون وأرصدة مدينة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	موردين دفعات مقدمة
طبقا لقرار الهيئه		مصروفات مدفوعة مقدما
العامه للاستثمار		مصلحة الضرائب - خصم تحت حساب الضريبة
٧٥٢ ٢٣٩	١ ٠١٨ ١٠٥	مصروفات مقدمة - ضريبة القيمة المضافة
١ ٣٤٥ ٥٠٩	٣٢ ٣٤٧	تأمينات لدى الغير
--	١ ٥٧٨ ٨٢٦	إيرادات مستحقة
--	٧٧٠ ٠٠٠	عهد وسلف عاملين
١ ٠٤٨ ٣٠٠	١ ٦٤٤ ٩١٥	أرصدة مدينة أخرى
٢١٩ ٢١٨	٥٥٧	
٤٤٥	٧٣ ٦٣٧	
٢٤ ٨٢٦	٢ ١٩٣ ٨٧٨	
<u>٣ ٣٩٠ ٥٣٧</u>	<u>٧ ٣١٢ ٢٦٥</u>	
		<b>يخصم</b>
(٢١ ٣٥٠)	(٤٠ ٨٠٨)	خسائر إنتمائية متوقعة*
<u>٣ ٣٦٩ ١٨٧</u>	<u>٧ ٢٧١ ٤٥٧</u>	

\*تتمثل الحركة علي الخسائر الانتمائية متوقعة فيما يلي :

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	رصيد أول العام
طبقا لقرار الهيئه		أثر تطبيق معيار ٤٧ الادوات المالية في ٢٠٢١/١/١
العامه للاستثمار		تسويات نتيجة الاندماج
--	(٢١ ٣٥٠)	المحمل علي قائمة الدخل خلال العام - إيضاح رقم (١٠)
(٥٤٥)	--	الرصيد آخر العام
	(٢١ ٦٥٥)	
(٢٠ ٨٠٥)	٢ ١٩٧	
<u>(٢١ ٣٥٠)</u>	<u>(٤٠ ٨٠٨)</u>	

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

١٩- ودائع خاصة بصيانة مجمع الفيلات

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
٥٨ ٦٢٦	٢ ٨٦٨ ٠٤٢	حسابات جارية بالبنوك
٧ ٠٠٠ ٠٠٠	٤ ٢٠٠ ٠٠٠	ودائع صيانة
<u>٧ ٠٥٨ ٦٢٦</u>	<u>٧ ٠٦٨ ٠٤٢</u>	

\*يتمثل هذا المبلغ في الحسابات البنكية والودائع الخاصة بالمبالغ المحصلة من ملاك التجمع السكني بمشروع إمبرالد بارك تحت حساب الصيانة وفقا للعقود المبرمة معهم والمدرجة ضمن بند داننو صيانة مجمع الفيلات (إيضاح رقم ٢٦).

٢٠- نقدية وأرصدة لدى البنوك

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
٢٤ ٦٥٠ ٠٠٠	٢٥ ٠٠٠	بنوك -ودائع لأجل**
--	٤ ٧٢٩ ٥١٧	شيكات تحت التحصيل
٩٥ ٣٠٤	١٤ ٠٢٥ ٧٨١	بنوك -حسابات جارية
<u>٢٤ ٧٤٥ ٣٠٤</u>	<u>١٧ ٧٨٠ ٢٩٨</u>	
(٣ ٧٠٩)	(١٩٣ ٩٩٧)	يخصم
<u>٢٤ ٧٤١ ٥٩٥</u>	<u>١٨ ٥٨٦ ٣٠١</u>	خسائر إنتمانية متوقعة*

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
--	(٣ ٧٠٩)	الرصيد أول العام
(١ ٠١١)	--	اثر تطبيق معيار ٤٧ الادوات المالية في ٢٠٢١/١/١
(٢ ٦٩٨)	(١٢٢ ١٨٢)	تسويات نتيجة الاندماج
<u>(٣ ٧٠٩)</u>	<u>(٦٨ ١٠٦)</u>	المحمل علي قائمة الدخل خلال العام
	(١٩٣ ٩٩٧)	الرصيد آخر العام

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

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

١/٢١ لأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية تتمثل النقدية وما في حكمها فيما يلي:-

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
٢٤ ٦٥٠ ٠٠٠	٢٥ ٠٠٠	بنوك - سودانج لأجل**
--	٤ ٧٢٩ ٥١٧	شيكات تحت التحصيل
٩٥ ٣٠٤	١٤ ٠٢٥ ٧٨١	بنوك - حسابات جارية
--	١٩ ٦٠١ ٢٩٤	أذون خزانة - إستحقاق ثلاثة شهور - إيضاح رقم (٢١)
٧ ٤٠٨ ٦٣٦	٥ ٠٩٤ ٢٤٧	وثائق إستثمار - صندوق ثمار - إيضاح رقم (٢٢)
<u>٣٢ ١٥٣ ٩٤٠</u>	<u>٤٣ ٤٧٥ ٨٣٩</u>	

٢١- إستثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
--	٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠	أذون خزانة - إستحقاق ثلاثة شهور
--	٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠	
--	(٣٩٨ ٧٠٦)	يخصم : عوائد لم تستحق بعد
--	١٩ ٦٠١ ٢٩٤	الصافي

٢٢- إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
٧ ٤٠٨ ٦٣٦	٥ ٠٩٤ ٢٤٧	وثائق إستثمار - صندوق ثمار
١٦ ٧٠٧	١٠ ٤١٥	
<u>٧ ٤٠٨ ٦٣٦</u>	<u>٥ ٠٩٤ ٢٤٧</u>	

\*وثائق إستثمار في صندوق الإستثمار النقدي ذو العائد اليومي ثمار وقد بلغت سعر الوثيقة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٤٨٩,١٢٦ جنيه مصري مقابل مبلغ ٤٤٣,٤٤٥ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ إيضاح رقم (٦).

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

٢٣- رأس المال

- حدد رأس المال الشركة المرخص به بمبلغ ٥٠٠ مليون جنيه مصري، ورأس مل الشركة المصدر والمدفوع بمبلغ ٢٤٠.٠٠٠.٠٠٠ جنيه موزع علي ٩٦٠.٠٠٠.٠٠٠ سهم القيمة الاسمية للسهم ٢٥ قرش.
- قررت الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ٢٣ مارس ٢٠٢١ الموافقة علي زيادة رأس المال المصدر والمدفوع للشركة من ٢٤٠ مليون جنيه مصري إلي ٢٦٤ مليون جنيه مصري بزيادة قدرها ٢٤ مليون جنيه مصري لتصبح عدد الاسهم بعد الزيادة ١.٠٥٦ مليون سهم بدلا من ٩٦٠ مليون سهم من خلال الارباح المرحلة بزيادة قدرها ١٠٪ من رأس مال الشركة وقد تم التأشير بالزيادة في السجل التجاري للشركة بتاريخ ٣٠ مايو ٢٠٢١.
- و بتاريخ ٤ سبتمبر ٢٠٢٢ وفقا لما انتهى الية التقرير الصادر من قطاع الاداء الاقتصادي بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة حدد رأس المال الشركة المرخص به بمبلغ ٥٠٠ مليون جنيه مصري، ورأس مال الشركة المصدر والمدفوع بمبلغ ٣٠٠ مليون جنيه مصري موزع علي ٣ مليار سهم القيمة الاسمية للسهم ١٠ قروش للسهم وذلك.

- ويتمثل هيكل المساهمين على النحو التالي:

نسبة المساهمة %	عدد الأسهم	القيمة الاسمية	
١٩,١٧	٥٧٥.٠٨٨.٢٨٠	٥٧.٥٠٨.٨٢٨	شركة اودن كابيتال جروب للاستثمارات ش م م
١٧,٣٤	٥٢٠.١٠٦.٥٩٦	٥٢.٠١٠.٦٦٠	امواج للاستثمار العقاري والسياحي ش م م
٥,٨٤	١٧٥.٣١٦.٩٧٤	١٧.٥٣١.٦٩٧	محمد نبيه عيسى العتابي
٢,٩٥	٨٨.٥٤١.٨٧٨	٨.٨٥٤.١٨٨	ميد بنك ش م م
٢,٨	٨٤.٠٣٧.٨٤٢	٨.٤٠٣.٧٨٤	نيو سمارت للاستثمارات الصناعية و التجارية
٥,٧٤	١٧٢.٢٣٨.١٧٠	١٧.٢٢٣.٨١٧	نظام الاثابه والتحفيز
٤٦,٢	١.٣٨٤.٦٧٠.٢٦٠	١٣٨.٤٦٧.٠٢٦	أفراد ومؤسسات أخرى
١٠٠	٣.٠٠٠.٠٠٠.٠٠٠	٣٠٠.٠٠٠.٠٠٠	

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

إحتياطي القيمة العادلة للإستثمارات في	تكلفة الإقتناء	القيمة السوقية	متوسط		عدد الأسهم القائمة في	سهم	
			تكلفة إقتناء الأسهم	٢٠٢٢/١٢/٣١			
٣١ ديسمبر ٢٠٢١							
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢							
طبقا لقرار الهيئة العامة للإستثمار							
			للشهم	للإستثمارات			
(١١.٩٠٠)	٥١.٠١٣	٦٩.١٨٩	١٢٠.٢٠٢	٥٨,٧٥	٣٣,٨٢	٢.٠٤٦	شركة كفر الزيت للمبيدات
(١١.٩٠٠)	٥١.٠١٣	٦٩.١٨٩	١٢٠.٢٠٢				

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

٢٥- دائنو صيانة مجمع الفيلات

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
طبقاً لقرار الهيئه العامه للاستثمار		
٧٠٥٨٦٢٦	٧٠٦٨٠٤١	مبالغ مسددة تحت حساب مصروفات الصيانة *
٧٠٥٨٦٢٦	٧٠٦٨٠٤١	

\* قامت الشركة بإستثمار المبالغ المحصلة تحت حساب مصروفات الصيانة لصالح ملاك التجمع السكني بمشروع إمبرالد بارك في شكل ودائع وادوات إستثمار بنكية طبقاً للعقود المبرمة معهم.

٢٦- تسهيلات إئتمانية

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
طبقاً لقرار الهيئه العامه للاستثمار		
--	١٢٢٤٩٥٦٩	تسهيل إئتماني - شركة إنماء للتمويل
--		يخصم:
--	(٤٧٤٦١٢)	فوائد مؤجلة - شركة إنماء للتمويل
--	١١٧٧٤٩٥٧	

بموجب عقد التخصيم المبرم بين كلا من شركة إمبرالد للاستثمار العقاري (شركة مندمجة) وشركة إنماء للتمويل في ١٦ مارس ٢٠٢١ تم الاتفاق علي حوالة حق القيمة الايجارية الخاصه بالعميل (اللولو هايبر ماركت) لمدة عام والبالغة ٧٤٤ ٩٨٥ ٣٢ جنيه مصري مقابل قيام شركة إنماء للتمويل بتمويل الشركة بمبلغ ٣٦٧ ٠٠٠ جنيه مصري تمثل نسبة ٨٠٪ من قيمة الحقوق المالية المحالة من الشركة بالإضافة الي تحمل الشركة مبلغ ٧٤٤ ٢٣٦ جنيه مصري تمثل مصاريف إدارية وعمولة تخصيم .

٢٧- عملاء - إيجارات مقدمة \*

يتمثل الرصيد البالغ ٢٤٥ ٢٠٤ ٣٩ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ في قيمة المبالغ المحصلة من العملاء مقابل القيم الإيجارية للوحدات المؤجرة والتي تقوم بدفع الإيجار مقدما طبقاً لشروط التعاقد.

٢٨- موردين ومقاولون وأوراق دفع

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
طبقاً لقرار الهيئه العامه للاستثمار		
--	٢٢١٧٥٧٢٤	هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة-أوراق دفع
--	١١٠١٢٧٧٦٢	شركة أتش دى للتأجير التمويلي* -أوراق دفع
--	٢٨٤٤٥٩٠٤	موردين ومقاولين وأوراق دفع أخرى
--	١٦٠٧٤٩٣٩٠	
--	(٢٢١٥٥٧٢٤)	موردين ومقاولون وأوراق دفع-غيرمتداولة
--	(٩٦٥٠٤٨٧٣)	هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
--	١١٨٦٦٠٥٩٧	شركة أتش دى للتأجير التمويلي
--	٤٢٠٨٨٧٩٣	موردين ومقاولون وأوراق دفع-غير متداولة
--		موردين ومقاولون وأوراق دفع-متداولة

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

\* بموجب عقد البيع الإبتدائي المؤرخ في ١٦ مارس ٢٠٢٠ قامت شركة إمبرالد للاستثمار العقاري (شركة مندمجة) وشركة إيدج للتطوير وإدارة المشروعات (بائع المبنى A) شركة مندمجة - الطرف الأول البائع - ببيع كامل مساحة الأرض رقم (B٢٢١٠) وما عليها من مباني الكائنة فى المبنى رقم (B٢٢١٠) - القرية الذكية - طريق مصر إسكندرية الصحراوي - الجيزة ومساحته ٢٠٠٠ متر مربع مع إعادة الإستتجار مع أحد شركات التأجير التمويلي وقد قامت الشركة بالحصول على التمويل المتفق عليه للشركة وبموجب العقد المؤرخ بتاريخ ١ فبراير ٢٠٢٢ تم إعتقاد ملحق رقم ٢ لعقد التأجير التمويلي وذلك بغرض تعديل وصف الأصل المؤجر ليصبح كامل مساحة أرض ومباني المبنى A لقطعة الأرض رقم (B٢٢١٠) بدلا من كامل الأرض وما عليها من مباني وجاري إتخاذ الاجراءات القانونية لتعديل أطراف العقد لتصبح شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير محل شركتي إيدج للتطوير وإدارة المشروعات - شركة مندمجة وشركة إمبرالد للاستثمار العقاري - شركة مندمجة.

٢٩- دائنون وأرصدة دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
٢٥٠.٠٩٦	٢٥٠.٠٩٦	دمغة نسبة محصلة
٣٨٨ ٦٧١	٩ ١٥١ ٦٧٧	تأمين سلامة تنفيذ أعمال
١ ٣٠١ ٩٠١	٤ ٠٧٤ ٨١١	تأمينات اجتماعية- مقاولين
--	١٨ ٦٦٦ ٦٠٨	تأمين ايجارات
--	١١ ٥١٤ ١٩٥	جهاز مدينة القاهرة الجديدة
٣٣١ ٢٨٧	٣ ٧٣٤ ١٩٨	مصلحة الضرائب أخرى
٥ ٠١٧ ٨٥٢	١٠ ٨٢٧ ٠٤١	مصروفات مستحقة
١٠٢ ٦٥٨	١٠٢ ٦٥٨	عملاء دفعات مقدمة
٦ ٨٩٣ ٣٦٢	٥ ٠١٧ ٤١٦	دائنو حجز - مرافق وتأمين أعمال
٤٣٩ ٧٧٩	٢ ٧١٧ ٣٢٩	حسابات دائنة أخرى
<u>١٤ ٧٢٥ ٦٠٦</u>	<u>٦٦ ٠٥٦ ٠٢٩</u>	

دائنون وأرصدة دائنة أخرى-غير متداولة

--	١٧ ٧١٢ ٣٥٨	تأمينات للغير - إيجارات
--	١٧ ٧١٢ ٣٥٨	
<u>١٤ ٧٢٥ ٦٠٦</u>	<u>٤٨ ٣٤٣ ٦٧١</u>	

دائنون وأرصدة دائنة أخرى - متداولة

٣٠-مخصص مطالبات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
٧٨٧ ٠٤٣	٧٨٧ ٠٤٣	الرصيد أول العام
--	٤ ٣٨٤ ٥٤٤	المحول طبقاً لقرار الهيئه
<u>٧٨٧ ٠٤٣</u>	<u>٥ ١٧١ ٥٨٧</u>	الرصيد آخر العام

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
( جميع المبالغ الواردة بالايضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

٣١- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتمثل المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة في المعاملات مع مساهمي الشركة والشركات التي تمتلك الشركة فيها بطريقة مباشرة أو غير مباشرة أسهم تعطيمهم نفوذ جوهري أو حق السيطرة عليها.  
تم إستبعاد الارصدة المدينة الخاصة بالأطراف ذات علاقة للشركات المندمجة نتيجة عملية الاندماج وفقا لقرار الهيئة العامة للاستثمار بتاريخ ٤ سبتمبر ٢٠٢٢

١-٣١ مستحق على الأطراف ذات العلاقة

١/١-٣١ مستحق على الأطراف ذات العلاقة - غير متداول

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
طبقا لقرار الهيئة العامة للاستثمار		
٣١ ٣٥٤ ٢٦٤	--	شركة إيميرالد للتطوير وإدارة المشروعات
٤٠ ٢٥٠ ٠٠٠	--	شركة إيدج للتطوير وإدارة المشروعات *
<u>٧١ ٦٠٤ ٢٦٤</u>	<u>--</u>	

٢/١-٣١ مستحق على الأطراف ذات العلاقة -متداول

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
طبقا لقرار الهيئة العامة للاستثمار		
١٣ ٢٧٦ ١٠٣	--	شركة إيدج للتطوير وإدارة المشروعات
١٧ ٣٥٠	٧٤٧ ٦٣٠	شركة صندوق إستثمار المصريين للاستثمار العقاري
<u>١٣ ٢٩٣ ٤٥٣</u>	<u>٧٤٧ ٦٣٠</u>	
(٢٣٩ ١٨٤)	(١٣ ٤٥٢)	يخصم
<u>١٣ ٠٥٤ ٢٦٩</u>	<u>٧٣٤ ١٧٨</u>	خسائر إنتمائية متوقعة*

\*تتمثل الحركة علي الخسائر الانتمائية متوقعة فيما يلي

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
طبقا لقرار الهيئة العامة للاستثمار		
--	(٢٣٩ ١٨٤)	الرصيد أول العام
(٥ ٨١٨)	--	أثر تطبيق معيار ٤٧ الادوات المالية في ٢٠٢١/١/١
--	٢٣٩ ١٨٤	تسويات نتيجة الاندماج
(٢٣٣ ٣٦٦)	(١٣ ٤٥٢)	المحمل علي قائمة الدخل خلال العام
<u>(٢٣٩ ١٨٤)</u>	<u>(١٣ ٤٥٢)</u>	الرصيد آخر العام

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

٢-٣١ مستحق للأطراف ذات العلاقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
٢٤٨ ٤٦١	٥٠ ٣٤٨ ١٧٥	شركة أودن للاستثمارات الماليه
--	٧٥١ ٥٨٦	شركة أودن كليتل جروب
٧٠ ٠٠٠	--	شركة إمبرالد للاستثمار العقاري
<u>٣١٨ ٤٦١</u>	<u>٥١ ٠٩٩ ٧٦١</u>	

٣٢- الموقف الضريبي

أولا شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير ( شركة دامجة )

- أ- ضريبة أرباح شركات أموال وقيم منقولة ورسم تنمية
- تم فحص السنوات من ١٩٨٦ حتى ١٩٩٨ وتم تسوية النزاع باللجنة الداخلية بمأمورية ضرائب الاستثمار ونتج عنها فروق ضريبية وغرامات تأخير وتم سداد كافة الإلتزامات الضريبية عن تلك السنوات.
  - بالنسبة للسنوات من ١٩٩٩ حتى ٢٠٠٤ قامت الشركة بتقديم طلب انهاء المنازعات الى مأمورية الضرائب شركات المساهمة وفقا للقانون رقم ٧٩ لسنة ٢٠١٦ المعدل بالقانون رقم ١٤ لسنة ٢٠١٨ بشأن انهاء المنازعات الضريبية، ووفقا لما نصت عليه المادة الاولى 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، وسداد كافة الإلتزامات الضريبية عن تلك السنوات.
  - بالنسبة للسنوات من ٢٠١٣ حتى ٢٠١٧ لم يتم فحص دفاتر الشركة عن تلك السنوات، وتلتزم الشركة بتقديم الإقرارات الضريبية في المواعيد القانونية.
  - وبالنسبة لسنة ٢٠١٨ حتى ٢٠٢١ تم إعداد الإقرار الضريبي الكترونيا فى ضوء أحكام قانون الضريبة على الدخل وتعديلاته وارسالها عبر البوابة الالكترونية لمصلحة الضرائب المصرية فى المواعيد القانونية.
- ب- ضرائب كسب العمل
- السنوات حتى ٢٠١٥ تم الفحص الضريبي وسداد الفروق الضريبية الناتجة بمأمورية ضرائب شركات المساهمة.
  - بالنسبة الفترة من ٢٠١٦/١/١ حتى ٢٠٢٢/٩/٣٠ لم يتم فحص دفاتر الشركة حتى تاريخه من قبل مصلحة الضرائب وتلتزم الشركة بحجز الضريبة شهريا وتوريدها لمأمورية الضرائب فى المواعيد القانونية.
- ج- ضرائب الدمغة
- تم الفحص لضريبة الدمغة حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ وتم تسوية وسداد كافة الفروق الضريبية التي استحققت على الشركة عن هذه السنوات.
  - بالنسبة للسنوات من ٢٠١٥ وحتى تاريخ القوائم المالية تلتزم الشركة باحتساب الضريبة وتوريدها فى المواعيد القانونية، وجارى تجهيز الفترة للفحص الضريبي.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
( جميع المبالغ الواردة بالايضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

ثانيا شركة إيميرالد للإستثمار العقاري - شركة مندمجة

أ- ضريبة شركات الأموال

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

ب- ضريبة كسب العمل

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

ج- ضريبة الدمغة

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

د- الضريبة العقارية

- السنوات من ٢٠١٥ حتى تاريخه 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 الاجارية المقدرة على العقارات المبنية بتاريخ ٢/٣/٢٠١٥ وتم الطعن في المواعيد القانونية بتاريخ ٢٤/٣/٢٠١٥، وبناء عليه أخطرت والشركة 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. ويصدر القانون ٧٩ لسنة ٢٠١٦ المعدل بالقانون ١٤ لسنة ٢٠١٨ بشأن انتهاء المنازعات الضريبية القائمة قامت الشركة بتقديم طلب انتهاء المنازعات الى مأمورية الضرائب العقارية بتاريخ ٢٨ يوليو ٢٠١٩ انعقدت جلسة لانتهاء النزاع وتم تسوية النزاع الضريبى وصدر قرار اللجنة باعتماد تخفيض الضريبة العقارية لتصبح ١٤٠٠٠٠٠ جنيه مصري تقريبا سنويا.

- السنوات من ٢٠١٧ حتى تاريخه بالنسبة للبدروم العلوى والجراج، أخطرت الشركة بنماذج اخطار رقم (٣) الخاص بالقيمة الاجارية المقدرة على العقارات المبنية بتاريخ ٨/٢/٢٠١٧، بتقدير الضريبة العقارية بمبلغ ٦٠٠٠٠٠٠ جنيه مصري سنويا تقريبا، ووافقت الشركة على تقديرات مأمورية الضرائب العقارية وجارى سداد الضريبة العقارية من واقع الاخطارات. وقامت المامورية بتعديل الربط علي البدروم العلوي والجراج ليصبح ٩٣٠٠٠٠٠ جنيه مصري تقريبا وتم الطعن على تقديرات المامورية وتم احاله النزاع الي لجنة الطعن وصدر قرار لجنة الطعن بتخفيض الضريبة العقارية لتصبح ٤٥٠٠٠٠٠ جنيه مصري تقريبا.

هـ- ضريبة القيمة المضافة

- اعتباراً من ١١/٢/٢٠١٨ 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 ٥/٩/٢٠١٦ ولائحته التنفيذية رقم ٦٦ لسنة ٢٠١٧ الصادر بتاريخ ٧/٣/٢٠١٧ .
- تقوم الشركة بإعداد الإقرارات الضريبية لها في ضوء أحكام قانون الضريبة على القيمة المضافة، وإرسالها عبر البوابة الالكترونية لمصلحة الضرائب المصرية وسداد الضريبة المستحقة في المواعيد القانونية.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

ثالثا شركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات - شركة مندمجة

أ- ضرائب أرباح شركات أموال

- السنوات من بداية النشاط حتى ٢٠٠٤ تم الفحص الضريبي وأخطرت الشركة بعناصر ربط الضريبة ونتج عنها وعاء لأشئ.
- السنوات من ٢٠٠٥ حتى ٢٠١٦ قدمت الشركة الاقرارات الضريبية عن تلك السنوات في المواعيد القانونية، وتم الفحص الضريبي لتلك السنوات وسداد الفروق الضريبية بالكامل.
- السنوات ٢٠١٧ لم تدرج الشركة ضمن عينة الفحص الضريبي عن هذه السنوات وتم اعتماد الإقرار الضريبي.
- السنوات من ٢٠١٨ حتى ٢٠٢١ تم إعداد وتقديم الإقرارات الضريبية إلكترونيا في ضوء أحكام قانون الضريبة على الدخل وتعديلاته ، وإرسالها عبر البوابة الإلكترونية لمصلحة الضرائب المصرية في المواعيد القانونية.

ب- ضرائب كسب العمل

- السنوات من بداية النشاط حتى عام ٢٠١٥ تم الفحص الضريبي من قبل مصلحة الضرائب وقامت الشركة بسداد الفروق الضريبية.
- السنوات من ٢٠١٦ وحتى تاريخه لم يتم الفحص الضريبي حتى تاريخه وتقوم الشركة بحجز الضريبة شهريا وتوريدها لمأمورية الضرائب في المواعيد القانونية.

ج-ضرائب الدمغة

- الفترة حتى ديسمبر ١٩٩٨ تم الفحص الضريبي وقامت الشركة بسداد كافة الفروق الضريبية.
- الفترة من يناير ١٩٩٩ حتي تاريخه لم يتم الفحص الضريبي، وجارى تجهيز الفترة للفحص الضريبي.

د- ضرائب القيمة المضافة

- الفترة من ٢١ يناير ٢٠٢٠ (تاريخ التسجيل) حتي تاريخه تقوم الشركة بإعداد وتقديم الاقرارات الضريبية إلكترونيا وسداد الضريبة المستحقة في المواعيد القانونية.

رابعا شركة إيدج للتطوير وإدارة المشروعات - شركة مندمجة

أ- ضرائب الدخل

- الشركة خاضعة لاحكام قانون الضريبة علي الدخل وقد بدأت الشركة نشاطها في ١ أبريل ٢٠١٨.
- الفترة من ١ أبريل ٢٠١٨ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩: تطبيقاً لحكم الفترة الثانية من المادة (٥) من القانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاته ، والفقرة (أ) من البند ٢ من المادة (٦) من اللائحة التنفيذية للقانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥ (الصادرة بقرار وزير المالية رقم ٩٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاتها) يجوز حساب الضريبة عن فترة ضريبية تزيد عن اثني عشر شهرا في حالة إقفال حسابات الشخص الإعتباري في أول سنة مالية له تنفيذاً لما ينص عليه نظامه الأساسي أو عقد الشركة، وبناءً على ما سبق قامت الشركة بإعداد الإقرار الضريبي عن أول فترة من ١ أبريل ٢٠١٨ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، وذلك وفقاً لما نص عليه قانون الضريبة ٩١ لسنة ٢٠٠٥ ولائحته والنظام الأساسي للشركة.
- السنوات ٢٠٢٠ - ٢٠٢١: تم إعداد وتقديم الاقرار الضريبي إلكترونيا في ضوء أحكام قانون الضريبة علي الدخل وتعديلاته وإرسالها عبر البوابة الإلكترونية لمصلحة الضرائب المصرية في المواعيد القانونية.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

ب - ضرائب كسب العمل

الفترة من ١ أبريل ٢٠١٨ حتي تاريخه : تقوم الشركة بإستقطاع ضريبة الأجور والمرتببات من موظفيها وتوريدها شهرياً بانتظام طبقاً لنصوص القانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاته.

ج - ضرائب الدمغة

الفترة من ١ أبريل ٢٠١٨ حتي تاريخه : تلتزم الشركة بتطبيق أحكام القانون رقم ١١١ لسنة ١٩٨٠ ولائحة التنفيذية وتعديلاته.

خامساً شركة أودن للإستثمار والتنمية - شركة مندمجة

ضرائب أرباح شركات أموال

الشركة خاضعة لاحكام قانون الضريبة علي الدخل وبداية النشاط للشركة في ١٢ أكتوبر ٢٠٢١.

٣٣- الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

١-٣٣ خطر التعرض لخطر الائتمان

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	إيضاح رقم	
١٣ ٠٥٤ ٢٦٩	٧٣٤ ١٧٨	(٢/١-٣١)	المستحق على الأطراف ذات العلاقة
٣ ٣٦٩ ١٨٧	٧ ٢٧١ ٤٥٧	(١٨)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
٢٤ ٧٤١ ٥٩٥	١٨ ٥٨٦ ٣٠١	(٢٠)	نقدية وأرصدة لدى البنوك
٦٢٨ ٠٥٠	٧ ٥٤٦ ٩٢٣	(١٧)	عملاء وأوراق قبض

٢-٣٣ خطر السيولة

يوفر هذا الإيضاح الشروط التعاقدية للالتزامات المالية :

أكثر من ٩ شهور وأقل من سنة	أكثر من ٦ شهور وأقل من ٩ شهور	أكثر من ٣ شهور وأقل من ٦ شهور	أقل من ٣ شهور	القيمة الدفترية	
٢٩ ٧٩٥ ٤٨٣	٥ ٨٠٦ ٩٣٠	٨ ٨٤٨ ٣٤٠	٣ ٨٩٢ ٩١٨	٤٨ ٣٤٣ ٦٧١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٥ ١٧١ ٥٨٧	--	--	--	٥ ١٧١ ٥٨٧	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٥٠ ٣٤٨ ١٧٥	--	٧٥١ ٥٨٦	--	٥١ ٠٩٩ ٧٦١	مخصص مطالبات
					مستحق للأطراف ذات علاقة
٥ ٦٥٢ ٠٧٥	٤ ٠٠١ ٠٠٤	٢ ٢٣٩ ٦٦٦	٢ ٨٣٢ ٨٦١	١٤ ٧٢٥ ٦٠٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٧٨٧ ٠٤٣	--	--	--	٧٨٧ ٠٤٣	طبقاً لقرار الهيئة العامة للإستثمار
--	--	--	٣١٨ ٤٦١	٣١٨ ٤٦١	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
					مخصص مطالبات
					مستحق للأطراف ذات علاقة

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

٣٤- 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- وفقاً لقرار الجمعية العامة غير العادية لشركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (ش.م.م) (دامجة) المنعقدة في ٥ أكتوبر ٢٠٢٢، تمت الموافقة علي إندماج شركة اميرالد للتطوير وإدارة المشروعات (شركة مندمجة) وشركة اميرالد للإستثمار العقاري (شركة مندمجة) شركة إيدج للتطوير وإدارة المشروعات (شركة مندمجة) وشركة أودن للإستثمار والتنمية (شركة مندمجة) وشركة أودن للإستثمار والتسويق العقاري (شركة مندمجة) وفقاً لما انتهى إليه تقرير لجنة التقييم المشكلة بالهيئة العامة للإستثمار والمناطق الحرة مع إتخاذ تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ اساساً للتقييم و الإندماج وحيث أن أساس التقييم التي قامت عليه اللجنة يتمثل في توزيع أسهم رأس مال للشركة في شكلها الجديد بعد الإندماج وفقاً للقيمة الدفترية علي أساس نسب القيمة السوقية لحقوق الملكية وبذلك يكون توزيع القيمة الدفترية لحقوق الملكية يتمثل فيما يلي:

أسم الشركة	تقدير لجنة التقييم المشكلة بالهيئة العامة للإستثمار والمناطق الحرة		النسبة وفقاً للقيمة السوقية	القيمة الدفترية لحقوق الملكية
	القيمة الدفترية	القيمة السوقية		
حقوق ملكية شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير ش.م.م (شركة دامجة)	١٩٠ ٢٤٦ ٠٥٣	٧٤٤ ٢٤٢ ٦٦٠	%٢٧,٣٢٧٩١	١٢٩ ١١٤ ٧٣٨
حقوق ملكية شركة اميرالد للتطوير وإدارة المشروعات ش.م.م (شركة مندمجة)	٦٨ ٠٣٣	٩٢ ٦٦٤ ١٠٢	%٣,٤٠٢٥٤	١٦ ٠٧٥ ٨٠٢
حقوق ملكية شركة اميرالد للإستثمار العقاري ش.م.م (شركة مندمجة)	١٧٢ ٨٢٦ ١١٤	٧٩٢ ٤٦٠ ٣١١	%٢٩,٠٩٨٤٢	١٣٧ ٤٧٩ ٧٧٤
حقوق ملكية شركة إيدج للتطوير وإدارة المشروعات ش.م.م (شركة مندمجة)	١٣٦	١ ٤٦٧	%٠,٠٠٠٠٥	٢٣٧
حقوق ملكية شركة أودن للإستثمار والتنمية ش.م.م (شركة مندمجة)	١٠٨ ٣٩٧ ٨٩٠	١ ٠٩٣ ٠٨٣ ٩٤٥	%٤٠,١٣٧٠٥	١٨٩ ٦٣٣ ٤٠٨
حقوق ملكية شركة أودن للإستثمار و التسويق العقاري ش.م.م (شركة مندمجة)	٩٢٦ ٥١٣	٩٢٦ ٥١٣	%٠,٠٣٤٠٣	١٦٠ ٧٨٠
	٤٧٢ ٤٦٤ ٧٣٩	٢ ٧٢٣ ٣٧٨ ٩٩٨	%١٠٠	٤٧٢ ٤٦٤ ٧٣٩

وقد تم الحصول علي موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية بتاريخ ٣٠ أكتوبر ٢٠٢٢ حيث تم الموافقة علي إصدار أسهم بعدد ٣ مليار سهم (فقط ثلاثة مليارات سهم لا غير) بقيمة ١٠ قروش للسهم وبرأس مال مصدر قدره ٣٠٠ مليون جنيه مصري ورأس مال مرخص به ٥٠٠ مليون جنيه مصري للمساهمين طبقاً لقرار الجمعية العامة غير العادية للشركة في ٥ أكتوبر ٢٠٢٢ وعقد تعديل ماده ٦، ٧ من النظام الاساسي والذي تم توقيعه بالهيئة العامة للإستثمار وقد تم التأشير في السجل التجاري بالاندماج بتاريخ ١٠ نوفمبر ٢٠٢٢.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

ج- بتاريخ ٢٧ أكتوبر ٢٠٢٢ صدر قرار البنك المركزي المصري بشأن تحرير سعر الصرف للعمليات 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).

وقد قررت لجنة السياسات النقدية للبنك المركزي المصري رفع سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ٨٠٠ نقطة أساس خلال عام ٢٠٢٢ ليصل إلى ١٦,٢٥٪، ١٧,٢٥٪، ١٦,٧٥٪ على الترتيب، كما تم رفع سعر الائتمان والخصم بواقع ٨٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ١٦,٧٥٪.

٣٥- أرقام المقارنة

أرقام المقارنة المدرجة بقائمة المركز المالي تمثل أرصدة المركز المالي للشركة الدامجة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ وذلك بعد تأثيرها بالتسويات المحاسبية الخاصة بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة الخاص بالاندماج وقائمة الدخل تمثل قائمة الدخل الخاصة بالشركة الدامجة وفقا للقوائم المالية المعتمدة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
( جميع المبالغ الواردة بالايضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

تسويات لقرار الهيئه العامه للاستثمار	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ طبقا لقرار الهيئه العامه للاستثمار	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ قبل تسويات الهيئه العامه للاستثمار	الأصول
			الأصول غير المتداولة
			أصول ثابتة
--	٦٨٨ ٣٣٠	٦٨٨ ٣٣٠	إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
٤٦ ٣٤٠ ٥٥٧	٣١ ١١٠ ٤٣٨	٧٧ ٤٥٠ ٩٩٥	إستثمارات في شركات تابعة وشقيقة
١١٥ ١٥٣ ٦٨٧	١٣٦ ١٢٢ ٧٨٤	٢٥١ ٢٧٦ ٤٧١	مستحق علي الأطراف ذات العلاقة
--	٧١ ٦٠٤ ٢٦٤	٧١ ٦٠٤ ٢٦٤	إجمالي الأصول غير المتداولة
١٦١ ٤٩٤ ٢٤٤	٢٣٩ ٥٢٥ ٨١٦	٤٠١ ٠٢٠ ٠٦٠	الأصول المتداولة
			مستحق علي الأطراف ذات العلاقة
--	١٣ ٠٥٤ ٢٦٩	١٣ ٠٥٤ ٢٦٩	وحدات جاهزة للبيع
١٧٣ ٨٥٩	--	١٧٣ ٨٥٩	عملاء و أوراق قبض
١ ٩٥٧	٦٢٨ ٠٥٠	٦٣٠ ٠٠٧	مدينون وارصدة مدينة اخرى
--	٣ ٣٦٩ ١٨٧	٣ ٣٦٩ ١٨٧	ودائع خاصة بصيانة مجمع الفيلات
--	٧ ٠٥٨ ٦٢٦	٧ ٠٥٨ ٦٢٦	إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الارياح أو الخصائر
--	٧ ٤٠٨ ٦٣٦	٧ ٤٠٨ ٦٣٦	نقدية وأرصدة لدى البنوك
--	٢٤ ٧٤١ ٥٩٥	٢٤ ٧٤١ ٥٩٥	إجمالي الأصول المتداولة
١٧٥ ٨١٦	٥٦ ٢٦٠ ٣٦٣	٥٦ ٤٣٦ ١٧٩	إجمالي الأصول
١٦١ ٦٧٠ ٠٦٠	٢٩٥ ٧٨٦ ١٧٩	٤٥٧ ٤٥٦ ٢٣٩	حقوق الملكية
			رأس المال المصدر والمدفوع
--	٢٦٤ ٠٠٠ ٠٠٠	٢٦٤ ٠٠٠ ٠٠٠	إحتياطيات
٦٢ ٠٤٥ ٧٦٢	٧ ٦٧٦ ٦٠٣	٦٩ ٧٢٢ ٣٦٥	إحتياطي القيمة العادلة - إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من
--	(١١ ٩٠٠)	(١١ ٩٠٠)	خلال الدخل الشامل
١٠٢ ٩١٥ ٤٧٨	--	١٠٢ ٩١٥ ٤٧٨	أرباح مرحلة
١٦٤ ٩٦١ ٢٤٠	٢٧١ ٦٦٤ ٧٠٣	٤٣٦ ٦٢٥ ٩٤٣	إجمالي حقوق الملكية
			الإلتزامات
			الإلتزامات غير المتداولة
--	٣٧ ٤٠٢	٣٧ ٤٠٢	الإلتزامات ضريبية مؤجلة
--	٣٧ ٤٠٢	٣٧ ٤٠٢	إجمالي الإلتزامات غير المتداولة
			الإلتزامات المتداولة
--	٧ ٠٥٨ ٦٢٦	٧ ٠٥٨ ٦٢٦	دائنو صيانة مجمع الفيلات
--	٣١٨ ٤٦١	٣١٨ ٤٦١	مستحق للأطراف ذات العلاقة
( ٣ ٠٦٦ ٢٧٨ )	١٤ ٧٢٥ ٦٠٦	١١ ٦٥٩ ٣٢٨	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
--	٧٨٧ ٠٤٣	٧٨٧ ٠٤٣	مخصص مطالبات
( ٢٢٤ ٩٠٢ )	١ ١٩٤ ٣٣٨	٩٦٩ ٤٣٦	إلتزامات ضريبة الدخل الجارية
( ٣ ٢٩١ ١٨٠ )	٢٤ ٠٨٤ ٠٧٤	٢٠ ٧٩٢ ٨٩٤	إجمالي الإلتزامات المتداولة
( ٣ ٢٩١ ١٨٠ )	٢٤ ١٢١ ٤٧٦	٢٠ ٨٣٠ ٢٩٦	إجمالي الإلتزامات
١٦١ ٦٧٠ ٠٦٠	٢٩٥ ٧٨٦ ١٧٩	٤٥٧ ٤٥٦ ٢٣٩	إجمالي حقوق الملكية والإلتزامات

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

تم عمل تسويات علي تعديلات الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة

التعديلات	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ بعد التعديلات علي قرار الهيئة العامة للاستثمار	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ طبقا لقرار الهيئة العامة للاستثمار	
٤ ١٦٦ ٢٠٠	٢٨ ٩٤٤ ٢٣٨	٣١ ١١٠ ٤٣٨	إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
(١٧٣ ٨٥٩)	١٧٣ ٨٥٩	--	وحدات جاهزة للبيع
(٢٢٤ ٩٠٢)	٩٦٩ ٤٣٦	١ ١٩٤ ٣٣٨	التزامات ضريبة الدخل الجارية
<u>١ ٧٦٧ ٤٣٩</u>			

### ٣٦- أهم السياسات المحاسبية المطبقة

#### ١-٣٦ المعاملات بالعملة الأجنبية

- يتم ترجمة المعاملات الأجنبية بعملة التعامل الخاصة بالشركة بسعر الصرف في تواريخ المعاملات.
- الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملة الأجنبية يتم ترمتها 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.
- 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 ببنود الدخل الشامل الأخر الي الأرباح أو الخسائر).

#### ٢- 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 بإثبات الإيراد من العقود مع العملاء باتباع نموذج مكون من خمس خطوات كما هو مذكور في معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨):
- (١) تحديد العقد (العقود) مع العميل. يعرف العقد بأنه اتفاقية بين طرفين أو أكثر تنشئ حقوقاً والتزامات واجبة النفاذ وتوضح الأسس والمعايير التي يجب الوفاء بها لكل عقد.
- (٢) تحديد التزامات الأداء في العقد. إن التزام الأداء هو عبارة عن تعهد ينص عليه العقد مع العميل بتحويل سلعة أو خدمة إلى العميل.
- (٣) تحديد سعر المعاملة: يمثل سعر المعاملة مبلغ المقابل الذي تتوقع الشركة أن يكون لها حق فيه مقابل تحويل السلع أو الخدمات المتعهد بها الى العميل باستثناء المبالغ التي يتم تحصيلها بالنيابة عن أطراف ثالثة.
- (٤) تخصيص سعر المعاملة على التزامات الأداء المنصوص عليها في العقد. بالنسبة للعقود التي تشمل على أكثر من التزام أداء، ستقوم الشركة بتخصيص سعر المعاملة على كل التزام أداء وذلك بالمبلغ الذي تتوقع الشركة أن تكون لها الحق فيه مقابل الوفاء بكل التزام أداء.
- (٥) اثبات الإيراد عند وفاء الشركة بكل التزام أداء.
- تقوم الشركة بالوفاء بالتزام الأداء وإثبات الإيراد على مدى زمني، إذا ما تم الوفاء بأحد الضوابط التالية:
- يتلقى العميل المنافع الناتجة عن أداء المنشأة ويستهلكها في ذات الوقت الذي تقوم فيه المنشأة بالأداء.
- يترتب على أداء المنشأة إنشاء أو تحسين الأصل الذي يسيطر عليه العميل في الوقت نفسه الذي يتم فيه تشييد الأصل أو تحسينه.
- 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.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

- في حالة وفاء الشركة بالتزام الأداء عن طرق تقديم الخدمات التي تم التعاقد بها، فإن ذلك يؤدي إلى إنشاء أصل مبنى على عقد مقابل العوض المكتسب من الأداء. وفي حالة زيادة العوض الذي يستلمه العميل عن مبلغ الإيرادات التي تم إثباتها، فقد ينشأ عن ذلك التزام عقد.
- تقاس الإيرادات بالقيمة العادلة للعوض المستلم أو المستحق القبض، بعد الأخذ بعين الاعتبار شروط السداد المتعاقد عليها، وبعد استبعاد الضرائب والرسوم، تقوم الشركة بمراجعة ترتيبات الإيرادات وفق معايير محددة للتأكد فيما إذا كانت تعمل كأصيل أو وكيل.
- يتم إثبات الإيرادات بالقدر الذي يحتمل أن تتدفق عنه المنافع الاقتصادية للشركة، وأنه يمكن قياس الإيرادات والتكاليف، إذ ينطبق ذلك، بشكل موثوق به.

١-٢-٣٦ 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 ويخفص رصيد حساب المشروعات التامة بتكلفة الوحدات المباعة.

في حالة البيع الأجل

- يتم الاعتراف بسعر البيع بدون الفوائد كإيراد في تاريخ البيع. ويكون سعر البيع هو القيمة الحالية للمقابل ويتم تحديدها بخصم قيمة الأقساط المستحقة باستخدام سعر الفائدة المستهدف.
- ويتم الاعتراف كإيراد عندما تستحق وعلى أساس التناسب الزمني أخذاً في الاعتبار سعر الفائدة المستهدف.

٢-٢-٣٦ أرباح (خسائر) بيع أوراق مالية

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

٣-٢-٣٦ إيرادات توزيعات

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

٤-٢-٣٦ الإيرادات والتكاليف التمويلية

تتضمن الإيرادات والتكاليف التمويلية للشركة الآتي:

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

### ٣-٣٦ ضريبة الدخل

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

### ١-٣-٣٦ ضريبة الدخل الجارية

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

### ٢-٣-٣٦ الضريبة المؤجلة

- يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة بالنسبة للفروق المؤقتة بين الأساس المحاسبي للأصول والالتزامات والأساس الضريبي لتلك الأصول والالتزامات. يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة لجميع الفروق المؤقتة التي ينتظر خضوعها للضريبة فيما عدا ما يلي:

• الاعتراف الأولي بالأصل أو الالتزام للعملية التي لا تؤثر على صافي الربح المحاسبي ولا على الربح الضريبي (الخسارة الضريبية).

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

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

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

- عند قياس الضريبة المؤجلة في نهاية الفترة المالية يتم الاخذ في الاعتبار الاثار الضريبية للإجراءات التي تتبعها الشركة للاسترداد أو سداد القيمة الدفترية لأصولها والتزاماتها.

- لا يتم عمل مقاصه للأصول والالتزامات الضريبية الا عند استيفاء شروط معينه.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

٤-٣٦ وحدات جاهزة للبيع

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

٥-٣٦ الأصول الثابتة والإهلاك

الاعتراف والقياس

- يتم الاعتراف بالأصول الثابتة بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الإهلاك ومجمع خسائر اضمحلال.
- وإذا كانت المكونات الجوهريّة 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 الإقتناء

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

الإهلاك

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

فيما يلي بياناً بالأعمار الإنتاجية المقدرّة للفترة الحالية والفترة المقارنة:

بيان	العمر الإنتاجي المقدر
وسائل نقل وإنتقال	٥
حاسبات آلية وبرامج	٣
الآت ومعدات	٣
أثاث ومعدات مكاتب	١-٣

- الأرباح والخسائر الناتجة من إستبعادات الأصول الثابتة يتم الاعتراف بها في قائمة الدخل.
- يتم إهلاك التحسينات في أمكن 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.

٦-٣٦ الإستثمارات العقارية

تتمثل الإستثمارات العقارية في العقارات المحتفظ بها لتحقيق إيجار أو ارتفاع في قيمتها أو كليهما. ويتم قياس الإستثمارات العقارية أولياً بالتكلفة، ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الإهلاك وخسائر الاضمحلال المجمعة، ويتم تسجيل مصروف الإهلاك وخسائر الاضمحلال بالأرباح أو الخسائر.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

يتم إهلاك الإستثمار العقاري وفقا (لطريقه القسط الثابت) وذلك على مدار العمر الإنتاجي المقدر لكل بند من بنود الإستثمار العقاري، ولا يتم إهلاك الأراضي.وفيما يلي بيانا بالأعمار الإنتاجية المقدره:

السنوات	بيان
٥٠	مبانى وتجهيزات
٥	آلات والمعدات الخاصة بالإستثمار العقاري

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

#### ٧-٣٦ أعمال تحت التنفيذ

يتم أثبات الاعمال تحت التنفيذ علي أساس التكلفة حيث يتم الاعتراف بكافة التكاليف المرتبطة بالمشروعات التي تنفذها الشركة ببند اعمال تحت التنفيذ بقائمة المركز المالي.

#### ٨-٣٦ الادوات المالية

##### تصنيف وقياس الاصول المالية

تقوم الشركة بتبويب أصولها المالية بين المجموعات التالية: أصول مالية يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة، أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر، أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الارباح والخسائر. ويستند التصنيف بشكل عام الى نموذج الاعمال الذي تدار به الاصول المالية وتدفقاتها النقدية التعاقدية.

##### الأصول المالية بالتكلفة المستهلكة

- يحتفظ بالأصل المالي ضمن نموذج الأعمال للأصول المالية المحتفظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية. الهدف من نموذج الأعمال هو الاحتفاظ بالأصول المالية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية المتمثلة في اصل مبلغ الاستثمار والعوائد. البيع هو حدث عرضي استثنائي بالنسبة لهدف هذا النموذج والشروط الواردة في المعيار المتمثلة في وجود تدهور في القدرة الائتمانية لمصدر الاداة المالية.
- أقل مبيعات من حيث القيمة. أن تتم عملية توثيق واضحة ومعتمدة لمبررات كل عملية بيع ومدى توافقها مع متطلبات المعيار.

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

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

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

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

##### تقييم نموذج الأعمال

- تقوم الشركة بإجراء تقييم لنموذج الأعمال الذي يحتفظ فيه بالأصل على مستوى المحفظة لأن هذا يعكس على أفضل وجه طريقة إدارة الأعمال وتقديم المعلومات إلى الإدارة. تشمل المعلومات التي يتم النظر فيها:
- السياسات والأهداف المعلنة للمحفظة وألية عمل تلك السياسات من الناحية العملية. وخصوصا لمعرفة ما إذا كانت استراتيجية الإدارة تركز على كسب إيرادات الفوائد التعاقدية أو مطابقة مده الأصول المالية مع مده الالتزامات المالية التي تمول تلك الأصول أو تحقيق التدفقات النقدية من خلال بيع الأصول ؛
- كيفية تقييم أداء المحفظة ورفع تقرير بهذا الشأن إلى إدارة الشركة ؛

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

- المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال والأصول المالية المحتفظ بها في نموذج الأعمال هذا وكيفية إدارة هذه المخاطر ؛
  - عدد صفقات وحجم وتوقيت المبيعات في فترات سابقة، 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	
خيار لمرة واحدة عند الاعتراف بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر الأولى ولا يتم الرجوع فيه	لا ينطبق	أدوات حقوق الملكية
نموذج الأعمال للأصول المحتفظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع	نموذج الأعمال للأصول المحتفظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية	أدوات الدين

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

### إضمحلال قيمة الأصول المالية

- تطبق الشركة منهجا من ثلاث مراحل لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة من الأصول المالية المثبتة بالتكلفة المستهلكة وأدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. تقوم الأصول بالانتقال بين المراحل الثلاث التالية استنادا 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 تنطوي على زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف الأولي أو التي تنطوي 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 تصنيف الإلتزامات المالية عند الإثبات الأولى بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. ويتم إثبات تكاليف المعاملة المباشرة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر 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 الآخر.  
- يتم قياس الإلتزامات المالية غير المشتقة بداية بالقيمة العادلة ناقصاً أي تكاليف مباشرة متعلقة بالمعاملة. لاحقاً للإثبات الأولى يتم قياس هذه الإلتزامات بالتكلفة المستهلكة باستخدام معدل الفائدة الفعلي.

#### التصنيف والقياس اللاحق

تقوم الشركة بتصنيف جميع الإلتزامات المالية كما تم قياسها في وقت لاحق بالتكلفة المستهلكة فيما عدا:  
- الإلتزامات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.  
- 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 ويتم إدراج معدل الفائدة الفعلي كتكاليف تمويل في الربح أو الخسارة.

#### إلغاء الاعتراف بالإلتزامات المالية

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

#### مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الأصول والالتزامات المالية ويُدْرَج 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.

#### ٩-٣٦ الاضمحلال في قيمة الأصول

- بالنسبة لمديونيات العملاء التي إنخفضت قيمتها، يتم تقدير خسائر الإنتمان 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 الإنتمانية المتوقعة هي تقدير مرجح لخسائر الإنتمان. 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 الإنتمانية المتوقعة بناءً على عدد أيام التأخير والتي يتم تحديدها لتكون تنبؤية لمخاطر الخسارة وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم ٤٧ "الأدوات المالية".
- ينتج عن محددات الخسائر الإنتمانية المتوقعة (إحتمالية التعثر - القيمة المعرضة للخسائر الإنتمانية المتوقعة - معدل الخسارة عند التعثر) ثلاثة سيناريوهات.
- يتم حساب الخسائر الإنتمانية المتوقعة المرجحة على ثلاثة مستويات (الأساسي - الأفضل - الأسوء) لجميع المراحل الثلاثة (١٢ شهراً وخسارة الإنتمان المتوقعة على مدى العمر).
- يتم شطب مديونية العملاء (إما جزئياً أو كلياً) عندما لا يكون هناك توقع معقول لإسترداد الأصل المالي بأكمله أو جزء منه. هذا هو الحال بشكل عام عندما تقرر الشركة أن المستأجر ليس لديه أصول أو مصادر دخل يمكن أن تولد تدفقات نقدية كافية لسداد المبالغ الخاضعة للشطب. يتم إجراء هذا التقييم على مستوى فردي لكل عميل. يتم تضمين عمليات إسترداد المبالغ التي تم شطبها سابقاً ضمن "خسائر إضمحلال قيمة الأدوات المالية" في قائمة الأرباح والخسائر والدخل الشامل الأخر.
- يمكن أن تظل الأصول المالية التي تم شطبها خاضعة للإجراءات القانونية تطبيقاً لإجراءات الشركة لإسترداد المبالغ المستحقة.

#### ١٠-٣٦ 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.

#### ١١-٣٦ نظام إثابة وتحفيز العاملين

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

#### ١٢-٣٦ مزايا العاملين

يتم الاعتراف بمزايا العاملين قصيرة الأجل كمصروف عند تقديم الخدمة ذات العلاقة. ويتم الاعتراف بالمبلغ المتوقع دفعه كالتزام عندما يكون لدى الشركة التزم قانوني أو ضمني لدفع هذا المبلغ كنتيجة قيام العامل بتقديم خدمة سابقة، ويمكن تقدير الالتزام بدرجة يعتمد بها.