



شركة المصريين للسكن والتنمية والتطوير
Egyptians for Housing & Development Co.
شركة مساهمة مصرية (ش.م.م.)

السادة/ البورصة المصرية

قطاع الأفلاج

تحية طيبة وبعد ،،،

نشرف بأن نرفق لسيادتكم القوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في
٢٠١٩/١٢/٣١ ، وكذا تقرير مراقب الحسابات عنها .
برجاء التكرم بالاستلام واتخاذ اللازم .

وتفضوا بقبول فائق الاحترام والتقدير ،،،

مدير علاقات المستثمرين

محمد يحيى السيد



تحريراً في ٢٠٢٠/٠٢/٢٤ .

Head Office :
21 Misr Helwan Country Rd, Maadi, Cairo
Tel.: +202 238 01 201, 301
Fax: +202 275 13 347
Mob.: +20 100 2117 998
P. O. Box 328, Orman, Giza

Administration :
Smart Village, Bldg 136B, Financial District
Giza, Egypt.
Tel.: +202 353 72 081 / 82/ 83/ 84
Fax: +202 353 72 085
Mob.: +20 100 2117 995
info@ehdi-housing.com

البدارة :
القرية الذكية، مبنى رقم ١٣٥ بـ، الحى الماسى
القىزبة، مصر.
تلفون: +(٢.٦) ٢٣٢٧٦٨١ / ٨٢/٨٣/٨٤
فاكس: +(٢.٦) ٢٣٢٧٦٨٥
موبايل: +(٢.٦) ٠١١٧٧٩٥

المقر الرئيسي :
٢٦ طريق مصر حلوان الزراعى، المعادى، القاهرة
تلفون: +(٢.٦) ٢٣٨١٣٣١٧
فاكس: +(٢.٦) ٢٣٧٥١٣٣١٧
موبايل: +(٢.٦) ٠١١٧٩٩٨
ص.ب. ٣٣٨ الأورمان، الجيزة

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعهير
(شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية المستقلة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
وتقدير مراقب الحسابات عليها

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعهير (شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

رقم الصفحة	المحتويات
١	تقرير مراقب الحسابات
٢	قائمة المركز المالي المستقلة
٣	قائمة الدخل المستقلة
٤	قائمة التغير في حقوق الملكية المستقلة
٥	قائمة التدفقات النقدية المستقلة
٦ - ١٧	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة
١٨ - ٣٠	أهم السياسات المحاسبية المطبقة



بیکر تلی

وحيد عبد الغفار
وشركاه

س ٦٠ قطعة ॥ - الشطر العاشر
أمام كارفور المعادى
زهراء المعادى، القاهرة

100

+۰۳۱-۱۰۳۴۳۷۰۰۰
+۰۳۱-۱۰۳۴۰۰۰

info@bakertillywag.com
www.bakertillyeq.com

تقرير مراقب الحسابات

إلى السادة / أعضاء مجلس إدارة شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعهير

تقرير عن القوائم المالية المسئولة

راجعنا القوائم المالية المستقلة المرفقة لشركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير - شركة مساهمة مصرية - والمتمثلة في قائمة المركز المالي المستقلة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وكذا القوائم المستقلة للدخل والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

مسؤولية الادارة عن القوائم المالية المستقلة

هذه القوائم المالية المستقلة مسؤولة إدارة الشركة، فالإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض القوائم المالية المستقلة 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 قوائم مالية مستقلة عرضاً عادلاً وواضحاً خالية من أية تحريرات هامة ومؤثرة سواء ناتجة عن الغش أو الخطأ، كما تتضمن هذه المسئولية اختيار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف.

مسئولیة مراقب الحسابات

تحصر مسؤوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية المستقلة في ضوء مراجعتنا لها. وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانيين المصرية السارية، وتتطلب هذه المعايير منا الالتزام بمتطلبات السلوك المهني وتحفظ مسؤوليتنا في إبداء الرأي على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية المستقلة خالية من أية خطأ هامة ومؤثرة.

حساب آخر صدر تغزيره المورج في ١٠٢٠١١، برأي غير ملئ كثي تorum في المراجعة

وتحتمل اعمال المراجعة اداء إجراءات للحصول على ادله مراجعة ببيان القيم والاصحاحات في القوائم المالية المستقلة. وتعتمد الإجراءات التي تم اختيارها على الحكم المهني للمرأقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحرير الهام والمؤثر في القوائم المالية المستقلة سواء الناتج عن الغش أو الخطأ، ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المرأة في اعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام الشركة بإعداد القوائم المالية والعرض العادل الواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغض إبداء رأى على كفاءة الرقابة الداخلية في الشركة، وتشمل عملية المراجعة أيضاً تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة وكذلك سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية المستقلة.

وإننا نرى أن أدلة المراجعة التي قمنا بالحصول عليها كافية ومناسبة وتعتبر أساساً مناسباً لإبداء رأينا على القوائم المالية المستقلة.

الرأي

ومن رأينا أن القوائم المالية المستقلة المشار إليها أعلاه تعبر بعدلة ووضوح ، في جميع جوانبها الهامة ، عن المركز المالي لشركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ، وعن أدائها المالي المستقل وتدققتها النقدية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة بإعداد هذه القوائم المالية المستقلة.

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

تمسك الشركة حسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة على وجوب إثباته فيها وقد وجدت القوائم المالية متفقة مع ما هو وارد بذلك الحسابات.

البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة المعد وفقاً لمتطلبات القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولاته التنفيذية متفقة مع ما هو وارد بدفاتر الشركة وذلك في الحدود التي ثبتت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر.

مراقب الحسابات

حسن بصيوني البشة
سجل مراقب حسابات الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٩٨)
BT وحيد عبد الغفار وشركاه
محاسبون قانونيون ومستشارون

٢٠٢٠ فبراير ٢٤ : فى القاهرة
بيكر تلي
وحيد عبد الغفار
وشركاه

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	إيضاح	(جمع المبالغ بالجنيه المصري)
١١٠٣٩٠٠	٨٢٦٩٠٩	(١٦)	الأصول
٢٥٥٥٢٢٤٥٣	٢٦٧٤٣٠٦٧٢	(١٧)	الأصول غير المتداولة
٢٦٦٦٣٩٠٤	٤٢٩٣٥٣٥٣	(١٨)	أصول ثابتة
<u>٢٨٣٢٩٠٢٥٧</u>	<u>٣١١١٩٢٩٣٤</u>		استثمارات في شركات تابعة وشقيقة
			استثمارات مالية متاحة للبيع
			إجمالي الأصول غير المتداولة
١٥٤٢٤١٢٥	٦٦٥٢٨٠٧	(١-٢٧)	الأصول المتداولة
١٧٣٨٥٩	١٧٣٨٥٩	(١٢)	المستحق على الأطراف ذات العلاقة
٧٢٤٣٧٥	٢٢٦٧٠٠٠	(١٩)	وحدات جاهزة للبيع
٧٦٧٠٩٥	٣٤٧٩٤٩	(١٣)	عملاء وأوراق قبض
٩٣٨٧٥٥٣	١١٧٥٥١٥٨	(١٤)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
١٤١٢٨٠٥٢	١٦٦٩٤٨١	(١٥)	ودائع خاصة بصيانة مجمع الفيلات
<u>٤٠٦٠٥٠٩</u>	<u>٢٢٨٦٦٢٥٤</u>		نقدية وما في حكمها
<u>٣٢٣٨٩٥٣١٦</u>	<u>٣٣٤٠٥٩١٨٨</u>		إجمالي الأصول المتداولة
			إجمالي الأصول
٢٠٦٣١٧٩٨٤	٢٢٧٠٠٠٠٠	(٢٠)	حقوق الملكية
٦٦١٨٧٤٦٤	٦٦٣٢٦١١٣	(٢١)	رأس المال المصدر والمدفوع
(١٠٢٢٦٣٨٠)	(١٠١٨٥٨٢٧)	(٢٢)	احتياطيات
٤٠٦٩٣٩٣٥	٢٥٩٢٦٢٢٦		احتياطي القيمة العادلة - استثمارات مالية متاحة للبيع
<u>٣٠٢٩٧٣٠٠٣</u>	<u>٣٠٩٠٦٦٥١٢</u>		أرباح مرحلة
			إجمالي حقوق الملكية
٣٤٥٧٦	٢٥٧٦٦	(٢-١١)	الالتزامات
<u>٣٤٥٧٦</u>	<u>٢٥٧٦٦</u>		الالتزامات غير المتداولة
			الالتزامات ضريبية موجلة
			إجمالي الالتزامات غير المتداولة
١٨١٩١٢	٣٠٧٢٩١٣	(٢-٢٧)	الالتزامات المتداولة
٩٣٨٧٥٥٣	١١٧٥٥١٥٨	(٢٣)	المستحق للأطراف ذات العلاقة
٧٠٩٣٤٤٤	٩١٣٨٨٣٩	(٢٤)	دائنون صيانة مجمع الفيلات
٣٥٩١٦٥٦	١٠٠٠٠٠	(٢٥)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٦٢٣١٧٢	--	(١-١١)	مخصص مطالبات
<u>٢٠٨٨٧٧٣٧</u>	<u>٢٤٩٦٦٩١٠</u>		الالتزامات ضريبية الدخل الجارية
<u>٢٠٩٢٢٤١٣</u>	<u>٢٤٩٩٢٦٧٦</u>		إجمالي الالتزامات المتداولة
<u>٣٢٣٨٩٥٣١٦</u>	<u>٣٣٤٠٥٩١٨٨</u>		إجمالي الالتزامات
			إجمالي حقوق الملكية والإلتزامات

الإيضاحات و السياسات المرفقة من صفحة (٣٠) إلى صفحة (٦) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.
 تقرير مراقب الحسابات "مرفق"

رئيس مجلس الإدارة
 د/ إبراهيم فوزي

العضو المنتدب للشئون المالية والإدارية
 أ/ محمد يحيى

عن السنة المالية المنتهية في

ايضاح

(جميع المبالغ بالجنيه المصري)

٢٠١٨/١٢/٣١

٢٠١٩/١٢/٣١

٨٠٤٠٨٥٥	١٦٧٣٠٤٠	(٥)	إيرادات النشاط
(٢١٤٣٢١٠)	--	(٧)	تكلفة النشاط
<u>٥٨٩٧٦٤٥</u>	<u>١٦٧٣٠٤٠</u>		<u>مجمل الربح</u>
 --	 ٩٢٤٩٩٩٠	 (٦)	 إيراد توزيعات
--	٧٥٧٠٦٥	(١٧)	أرباح بيع وثائق
(٤٨٣١٩٣٠)	(٥٦٣١٤٠٠)	(٨)	مصروفات عمومية وإدارية
(٢٦٦٧٣٢)	(٢٨٠٩٩٠)	(١٦)	إهلاك الأصول الثابتة
١٠٠٠٠	٤١٢٠٣١	(٢٥)	مخصص مطالبات
(٤٧٩٢٠٨)	(٥٧١٥٠٠)		بدلات حضور ومكافآت مجلس الإدارة
<u>١٣١٩٧٧٥</u>	<u>٥٦٠٨٢٣٦</u>		<u>نتائج أنشطة التشغيل</u>
 <u>٢٠٤٩١٥٧</u>	 <u>١١٩٩٣٤٢</u>	 (٩)	 صافي إيرادات التمويل
<u>٣٣٦٨٩٣٢</u>	<u>٦٨٠٧٥٧٨</u>		<u>الأرباح قبل الضرائب</u>
<u>(٥٩٥٩٦٠)</u>	<u>٨٨١٠</u>	<u>(٣-١١)</u>	<u>ضريبة الدخل</u>
<u>٢٧٧٢٩٧٢</u>	<u>٦٨١٦٣٨٨</u>		<u>صافي ربح العام</u>
<u>٠٠١٧</u>	<u>٠٠٠٤</u>	<u>(١٠)</u>	<u>نصيب السهم في الأرباح</u>

الإيضاحات و المياسات المرفقة من صفحة (٦) الى صفحة (٣٠) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المستقلة وتنتمي معها.

اجمالي الدخل الشامل عن العام
 ايضاح عن السنة المالية المنتهية في ٢٠١٨/١٢/٣١ ٢٠١٩/١٢/٣١ (جميع المبالغ بالجنيه المصري)

٢ ٧٧٢ ٩٧٢	٦ ٨١٦ ٣٨٨	صافي ربح العام
(٢٠٠٣٣٣٢٢)	٤٠ ٥٥٣ (٢٢)	بنود الدخل الشامل الآخر
(٢٠٠٣٣٣٢٢)	٤٠ ٥٥٣	التغير في احتياطي القيمة العادلة - استثمارات مالية متاحة للبيع
(١٧٢٦٠٣٥٠)	٦ ٨٥٦ ٩٤١	مجموع بنود الدخل الشامل الآخر عن العام

الايضاحات و السياسات المرفقة من صفحة (٦) الى صفحة (٣٠) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

٢٠١٩ ديسمبر ٣١ في الممتلكات المالية المتبقية عن السنة المالية المدققة

شركة المصري للإسكان والتنمية والتعمير
(شركة مساهمة مصرية)
قائمة التغير في حقوق الملكية المدققة

الإجمالي		أرباح مرحلة	احتياطي القيدة	رأس المال المصرى والمدفوع	إيجار
احتياطي القيدة					(مجموع المبالغ بالجنيه المصري)
المادلة - استثمارات مالية متاحة للبيع	٩٨٠٦٩٤٢	٦٣٠٤٧٩١٩	٦٣٠٤٧٩١٩	٦٥٦٠٠٣١٤	١٨٣٣٩٣٧٦٤
بيانو الدخل الشامل					
صافي ربح العام					
التغير في الاحتياطي القيدة المادلة - استثمارات مالية متاحة للبيع	(٢٠٠٣٣٣٢٢)	(٢٠٠٣٣٣٢٢)	(٢٠٠٣٣٣٢٢)	(٢٠٠٣٣٣٢٢)	٢٠١٨/١١
إجمالي الدخل الشامل					
معاملات مع مالكى الشركة					
المحول للاحتياطي القانوني	(٢٠)	(٢٢)	(٢٢)	(٢٢)	
زيادة رأس المال	٢٢٩٢٤٢٠	٢٢٩٢٤٢٠	٢٢٩٢٤٢٠	٢٢٩٢٤٢٠	
توزيعات العاملين عن عام ٢٠١٧	--	--	--	--	
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة	--	--	--	--	
إجمالي المعاملات مع مالكى الشركة	٢٢٩٢٤٢٠	٢٢٩٢٤٢٠	٢٢٩٢٤٢٠	٢٢٩٢٤٢٠	
الرصيد في ٢٠١٨/١٢/٣١	٤٠٦٩٣٩٣٥	٤٠٦٩٣٩٣٥	٤٠٦٩٣٩٣٥	٤٠٦٩٣٩٣٥	
الرصيد في ٢٠١٩/١١	٤٠٦٣١٧٩٨٤	٤٠٦٣١٧٩٨٤	٤٠٦٣١٧٩٨٤	٤٠٦٣١٧٩٨٤	
بيانو الدخل الشامل					
صافي ربح العام	٦٨١٦٣٨٨	٦٨١٦٣٨٨	٦٨١٦٣٨٨	٦٨١٦٣٨٨	
التغير في الاحتياطي القيدة المادلة - استثمارات مالية متاحة للبيع	(٤٠٥٥٣)	(٤٠٥٥٣)	(٤٠٥٥٣)	(٤٠٥٥٣)	
إجمالي الدخل الشامل					
معاملات مع مالكى الشركة					
المحول للاحتياطي القانوني	(٣١١)	(٣١١)	(٣١١)	(٣١١)	
توزيعات العاملين عن عام ٢٠١٨	--	--	--	--	
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة	--	--	--	--	
زيادة رأس المال المصرى	٢٠٦٨٢٠٩٧	٢٠٦٨٢٠٩٧	٢٠٦٨٢٠٩٧	٢٠٦٨٢٠٩٧	
إجمالي المعاملات مع مالكى الشركة	٢٥٩٢٦٢٢٦	٢٥٩٢٦٢٢٦	٢٥٩٢٦٢٢٦	٢٥٩٢٦٢٢٦	
الرصيد في ٢٠١٩/١٢/٣١	١٠١٨٥٨٢٧	١٠١٨٥٨٢٧	١٠١٨٥٨٢٧	١٠١٨٥٨٢٧	

الإصدارات و الميلفات المرفقة من صفة (٦) إلى صفة (٣٠) تغير جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المستقلة وتقرا معها.

عن السنة المالية المنتهية في
٢٠١٨/١٢/٣١ ٢٠١٩/١٢/٣١ ايضاح (جميع المبالغ بالجنيه المصري)

التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
صافي ربح العام قبل الضريبة

٢٦٦٧٣٢	٢٨٠٩٩٠	(١٦)
(١٣٢٦٢٤٣)	(١٢٢٧٢١٩)	(٩)
--	٥٠٠٠٠	(٢٥)
(١٠٠٠٠)	(٩١٢٠٣١)	(٢٥)
(٣٥٤٣٩)	(٧٤٩)	
--	(٧٥٧٠٦٥)	
<u>١٢٧٣٩٨٢</u>	<u>٤٦٩١٥٠٤</u>	

يتم تسوية بـ:

إهلاك الأصول الثابتة

إيراد الفوائد

مخصص مطالبات

مخصصات انتفي الغرض منها

أرباح رأسمالية

أرباح بيع وثائق

التغير في :

أعمال تحت التنفيذ - مشروعات إسكان

عملاء وارواق قبض

المستحق على الأطراف ذات العلاقة

مدينون وأرصدة مدينة أخرى

دالنون وأرصدة دانة أخرى

المستحق للأطراف ذات علاقة

المستخدم من مخصص مطالبات

توزيعات أعضاء مجلس الإدارة

توزيعات عاملين

النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل

ضريبة الدخل المسددة

صافي النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التشغيل

التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار

مدفوعات لشراء أصول ثابتة

مقبوضات من بيع أصول ثابتة

مدفوعات لشراء استثمارات في شركات تابعة

مدفوعات لشراء استثمارات مالية متاحة للبيع

متحصلات من بيع استثمارات في شركات شقيقة

الفوائد المحصلة

متحصلات من استرداد أذون خزانة

صافي النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة الاستثمار

١٤١٤٨٩٧	--	
٣٢٨٨٩٧٨	(١٥٤٢٦٢٥)	
١٣١٨٢٩٣٥	٨٧٧١٣١٨	
(٣٠١٠٠٢)	٤١٩١٤٦	
(٤٧٩٩٨٣٧)	٢٠٤٥٣٩٤	
(١٠٥٤١٩٣١)	٨٨٩١٠٠١	
(٨٢٦٧٦٦)	(٢١٧٩٦٢٥)	
(٥٠٠٠)	(٥٠٠٠٠)	
(١١١٥٥٨٦)	(٢٦٣٤٣٢)	
<u>١٥٢٥٦٧٥</u>	<u>٢٠٣٣٢٦٨١</u>	
(٣٥٠٦٥٦٥)	(٦٢٣١٧٢)	
<u>(١٩٨٠٨٩٠)</u>	<u>١٩٦٩٩٥٠٩</u>	
(١٣٠٠٧٠٠)	(٤٠٠٠)	(٩)
٣٥٦٩٦	٧٤٩	
(١٢٠٧٧٩٩)	(١٩٩٩٩٩٠)	
(٦٠١١١٧٢)	(٢٢٢٣٠٨٩٤)	
--	٨٨٤٨٨٣٦	
١٢٠٢٥٦٥	١٢٢٧٢١٩	
١٤٦٦٠٨٣٣	--	
<u>٧٣٧٩٤٢٣</u>	<u>(٣٢١٥٨٠٨٠)</u>	

صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال العام

النقدية وما في حكمها في أول العام

النقدية وما في حكمها في آخر العام

المعاملات الغير نقدية

لأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية تم استبعاد ما يلى:

- مبلغ ٢٠٦٨٢٠١٦ جنيه مصرى من كلام من متحصلات من سداد زيادة رأس المال المصدر والأرباح المرحلة وهو عبارة عن زيادة رأس المال المصدر
- مبلغ ٦٠٠٠٠٠ جنيه مصرى من كلام من متحصلات من بيع استثمارات مالية متاحة للبيع والمستحق على أطراف ذات علاقة وهو بيع استثمارات مالية متاحة للبيع

الإيضاحات و السياسات المرفقة من صفة (٣٠) إلى صفة (٦) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

١- نبذة عن الشركة

١-١ معلومات عن الشركة

- تأسست شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعهير - شركة مساهمة مصرية - بقرار وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية رقم ١٤٧ لسنة ١٩٨٦ طبقاً لأحكام قانون الاستثمار رقم ٤٣ سنة ١٩٧٤، وقد وافقت الهيئة العامة للاستثمار 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.
- مدة الشركة المحددة وفقاً للنظام الأساسي ٢٥ سنة من تاريخ قيدها في السجل التجاري.
- تبدأ الفترة المالية للشركة في أول يناير وتنتهي في آخر ديسمبر من كل عام.
- مقر الشركة الرئيسي هو ٢١ شارع مصر حلوان الزراعي - المعادى - القاهرة ، وقد تم تغيير المقر الإداري للشركة إلى ١٣٥ ب القرية الذكية - طريق مصر اسكندرية الصحراوى - محافظة الجيزه.
- رئيس مجلس إدارة الشركة - الأستاذ الدكتور / إبراهيم فوزي.

٢- غرض الشركة

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

٢-١ إعداد القوائم المالية المستقلة

٢-١-١ الالتزام بالمعايير والقوائم

- تم إعداد القوائم المالية المستقلة الدورية طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية المعدلة الصادرة بقرار وزير الاستثمار رقم ١١٠ لسنة ٢٠١٥ الصادر بتاريخ ٩ يوليو ٢٠١٥ وفي ضوء القوانين ولوائح المصرية ذات العلاقة.
- اعدت القوائم المالية المستقلة على أساس التكلفة التاريخية فيما عدا الاستثمارات المالية المتاحة للبيع في سوق نشط.
- تم الموافقة على إصدار القوائم المالية المستقلة من قبل مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ ٢٤ فبراير ٢٠٢٠.

٢-٢ القوائم المالية المجمعة

يوجد لدى الشركة شركات تابعة وطبقاً لمعايير المحاسبة المصرية رقم (٤٢) "القوائم المالية المجمعة" والمادة ١٨٨ من اللائحة التنفيذية لقانون الشركات رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١، تُعد الشركة قوائم مالية مجمعة للمجموعة حيث يستوجب الأمر الرجوع إليها للحصول على تفاصيل المركز المالي ونتائج الأعمال والتغيرات النقدية للمجموعة ككل.

٣- عملة التعامل والعرض

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

٤- استخدام التقديرات والافتراضات

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

قياس القيمة العادلة

- يتم تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية على أساس القيمة السوقية للأداة المالية أو لأدوات مالية مماثلة 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 بأسعار الحالية التي يمكن أن تسوى بها تلك الالتزامات.
 - في حالة عدم وجود سوق نشطة لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية فإنه يتم تقييم القيمة العادلة باستخدام أساليب التقييم المختلفة مع الأخذ في الاعتبار أسعار المعاملات التي تمت مؤخراً، والاسترشاد بالقيمة العادلة الحالية للأدوات الأخرى المشابهة بصورة 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 تقييم 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.

٥- إيرادات النشاط

عن السنة المالية المنتهية في		مبيعات مشروعات الإسكان و التعمير *
٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
٨٠٤٠ ٨٥٥	١٦٧٣ ٠٤٠	
٨٠٤٠ ٨٥٥	١٦٧٣ ٠٤٠	

* تتمثل إيرادات السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ في فروق مساحات بمشروع مجمع الفيلات بالتجمع الخامس Emerald park .

٦- إيرادات توزيعات

تتمثل إيرادات التوزيعات في مبلغ ٩٩٩ ٤ جنيه مصرى حصة الشركة في توزيعات أرباح شركة إميرالد للاستثمار العقاري(شركة المصريين - أمواج للاستثمار العقاري والسياحي سابقاً) ، و مبلغ ٢٥٠ ٠٠ ٤ جنيه مصرى حصة الشركة في توزيعات أرباح من شركة إميرالد للتطوير وإدارة المشروعات.

٧- تكلفة النشاط

عن السنة المالية المنتهية في		تكلفة مشروعات الإسكان و التعمير
٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
٢١٤٣ ٢١٠	-	
٢١٤٣ ٢١٠	-	

٨- مصروفات عمومية وإدارية

عن السنة المالية المنتهية في		أجور وما في حكمها رسوم وضرائب واشتراكات مصروفات مكتبية وضيافة وبريد وهاتف إيجارات وصيانة مباني مؤتمرات وجمعيات عامة وسائل نقل وانتقالات أتعاب مهنية وضربيبة مصروفات أخرى
٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
٢٧١٥ ٨٨٥	٣٣٧٩ ٩١١	
٦٩٦ ٩٨٦	٥٢١ ٢٠٦	
١٩٢ ٨٣٥	٢٢٠ ٨٢١	
٤٥٣ ٢٤٤	٤٠٥ ٧٠٩	
١١٤ ١٧٥	١١٢ ٢٥٥	
١١١ ٤٧٢	٢٣٦ ٧٥٧	
٣٥٣ ٣٣٥	٤١٥ ٢١٦	
١٩٣ ٩٩٨	٣٣٩ ٥٢٥	
٤٨٣١ ٩٣٠	٥٦٣١ ٤٠٠	

٩- صافي إيرادات التمويل

عن السنة المالية المنتهية في		
٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
١٠٤٤٤٢٦	--	عائد أذون خزانة
١٣٢٦٢٤٣	١٢٢٧٢١٩	إيراد فوائد
٣٥٤٣٩	٧٤٩	أرباح رأسمالية
--	٨٧٩٨	إيرادات كوبونات
٢٤٠٦١٠٨	١٢٣٦٧٦٦	إجمالي إيرادات التمويل
(٣٥٦٩٥١)	(٣٧٤٢٤)	مصرف فوائد ومصروفات بنكية
(٣٥٦٩٥١)	(٣٧٤٢٤)	إجمالي تكاليف التمويل
٢٠٤٩١٥٧	١١٩٩٣٤٢	صافي إيرادات التمويل

١٠- نصيب السهم في الأرباح

عن السنة المالية المنتهية في		
٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
٢٧٧٢٩٧٢	٦٨١٦٣٨٨	صافي ربح العام
(٢٦٣٤٣٢)	(٦٤٧٥٥٧)	نصيب العاملين في الأرباح
(٥٠٠٠٠)	--	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
٢٠٠٩٥٤٠	٦١٦٨٨٣١	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
١١٣٥٠٠٠٠	١١٣٥٠٠٠٠	نصيب السهم في الأرباح
٠٠١٧	٠٠٥٤	

١١- ضرائب الدخل

١- التزامات ضرائب الدخل

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
٣٥٠٦٥٦٥	٦٣٣١٧٢	الرصيد في ١ يناير
(٣٥٠٦٥٦٥)	(٦٣٣١٧٢)	ضرائب مسدده خلال العام
٦٣٣١٧٢	--	المكون خلال العام
٦٣٣١٧٢	--	الرصيد في نهاية العام

٢- إلتزامات ضريبية مؤجلة

أصول ثابتة	
صافي الضريبة التي ينشأ عنها إلتزام	
الضريبة المؤجلة السابق تحصيلها	
المحمل على قائمة الدخل عن العام	

٣- ضريبة الدخل

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
(٣٤٥٧٦)	(٢٥٧٦٦)	ضريبة الدخل
(٣٤٥٧٦)	(٢٥٧٦٦)	الضريبة المؤجلة
(٧١٧٨٨)	(٣٤٥٧٦)	
٣٧٢١٢	٨٨١٠	

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
 الإيضاحات المتممة لقوائم المالية المسقولة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
 (جميع المبالغ الورادة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١١ - تسويات لإحتساب السعر الفعلى لضريبة الدخل

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
٣ ٣٦٨ ٩٣٢	٦ ٨٠٢ ٥٧٨	صافي أرباح العام قبل ضرائب الدخل
<u>٧٥٨ ٠٠٩</u>	<u>١ ٥٣١ ٧٠٥</u>	ضريبة الدخل المحسوبة بنسبة ٢٢,٥%
		إضاف
١٠٧ ٨٢١	٧٣٠ ٦٧٢	مصاروفات غير قابلة للخصم
		يخصم
(٢٦٩ ٨٧٠)	(٢ ٢٥٣ ٥٦٧)	إعفاءات وتسويات
<u>٥٩٥ ٩٦٠</u>	<u>٨ ٨١٠</u>	ضريبة الدخل
<u>%١٧,٧</u>	<u>%٠,١٣</u>	السعر الفعلى للضريبة
٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	- ١٢ - وحدات جاهزة للبيع
١٧٣ ٨٥٩	١٧٣ ٨٥٩	جراج برج إبران بالدقى
<u>١٧٣ ٨٥٩</u>	<u>١٧٣ ٨٥٩</u>	

١٣ - مدينون وأرصدة مدينة أخرى

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
٩٩ ١٣٢	١٠٢ ٥٢٠	مصاروفات مدفوعة مقدماً
١٦ ١٨٣	٨ ٧٤٠	عهد عاملين
٢٧ ٢٢٠	٢٧ ٢٢٠	تأمينات لدى الغير
١٧٩ ٨١٦	١٩٦ ٢٨٠	مقاولون دفعات مقدمة
١٢٣ ٦٧٨	--	إيرادات مستحقة
٣٠٠ ٣٥٩	--	مصلحة الضرائب
٢٠ ٧٠٧	١٣ ١٨٩	أرصدة مدينة أخرى
<u>٧٦٧ ٠٩٥</u>	<u>٣٤٧ ٩٤٩</u>	

١٤ - ودائع خاصة بصيانة مجمع الفيلات (*)

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
٣٣٧ ٥٥٣	٣٠٥ ١٥٨	حسابات جارية بالبنوك
<u>٩ ٥٠ ٠٠٠</u>	<u>١١ ٤٥٠ ٠٠٠</u>	ودائع صيانة
<u>٩ ٣٨٧ ٥٥٣</u>	<u>١١ ٧٥٥ ١٥٨</u>	

*يتمثل هذا المبلغ في الحسابات البنكية والودائع الخاصة بالبالغ المحصلة من ملاك التجمع السكنى بمشروع أميرالد بارك تحت حساب الصيانة وفقاً للعقود البرممة معهم والمدرجة ضمن بند دافنو صيانة مجمع الفيلات (ايضاح رقم ٢٣).

١٥ - نقدية وما في حكمها

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
١٤ ٠٠٠ ٠٠٠	١ ٥٠٠ ٠٠٠	بنوك - ودائع لأجل *
١٢٨ ٠٥٢	١٦٩ ٤٨١	بنوك - حسابات جارية
<u>١٤ ١٢٨ ٠٥٢</u>	<u>١ ٦٦٩ ٤٨١</u>	

* كافة الودائع لأجل تستحق خلال ثلاثة أشهر.

١٦ - أصول ثانية

الإجمالي	مكاتب	آلات ومعدات	الأثاث ومعدات	حساباتالية *	
				برامـج *	وسائل نقل وإنتقال
٧٥٩٨٧٥		٢٩٤٢٤٢	١٠٠٠٠٠	١٨٨٩٠٠	٢٠١٨
١٣٠٧٠٠		--	--	١٢٩٠٠٠	
(٨٧٧٥٥)	(٢١٢٧٨١)	(١٠٠٠٠٠)	(١٠٢٩٤)	(١٨١١٣٩)	استبعادات العام
١٩٧٢٨٢٠				١٤٤٧٨٩٠٠	المكتففة في ٣١ ديسمبر
١٩٧٢٨٣٠		٢١٢٧٨١	١٠٠٠٠٠	١٨١١٣٩	المكتففة في ١ يناير ٢٠١٩
١٩٧٢٨٣٠		--	--	--	الاستبعادات خلال العام
٤٠٠		--	--	--	
(٢١٠٠)	(٢١٢٧٨١)	(١٠٠٠٠٠)	(١٨٣٠٣٩)	١٤٤٧٨٩٠٠	المكتففة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
١٩٧٤٧٣٠					
٦٨٩٦٨٦	٢٧٨٥٨٣	٩٩٩٩٨	١٧٢٥٧٩	١٣٨٥٢٦	مجـمـع الإـهـلاـكـ في ١ يـانـيـرـ ٢٠١٨
٢٦٦٧٧٣٢	--	--	٢٩٣٥	٢٥٢٧٨٠	إـهـلاـكـ العـالـمـ
(٨٧٤٩٨)	(٨١٢٠٤)	--	(٧٢٩٤)	--	اسـتـبعـادـاتـ العـالـمـ
٨٦٨٩٢٠	٢٠٨٣٩٦	٩٩٩٩٨	١٦٩٢٢٠	٣٩١٣٠٦	مجـمـعـ الإـهـلاـكـ في ٣١ دـيـسـمـبـرـ ٢٠١٨
٨٦٨٩٢٠	٢٠٨٣٩٦	٩٩٩٩٨	١٦٩٢٢٠	٣٩١٣٠٦	مجـمـعـ الإـهـلاـكـ في ١ يـانـيـرـ ٢٠١٩
٢٨٠٩٩٠	٤٣٨٥	--	٦٠١٠	٢٧٠٥٩٥	إـهـلاـكـ العـالـمـ
(٢٠٩٩)	--	--	--	--	إـهـلاـكـ الـاسـتـبعـادـاتـ
١٤٤٧٨١١	٢١٢٧٨١	٩٩٩٩٨	١٧٣١٣١	٦٦١٩٠١	مجـمـعـ الإـهـلاـكـ في ٣١ دـيـسـمـبـرـ ٢٠١٩
٧٠١٨٩					
١١١٣٩٠٠	٤٣٨٥	٤١٥٦٥٩	٤١٥٦	٥٠٣٧٤	صـافـيـ الـقـيـمـةـ المـفـقـرـةـ فيـ ١ـ يـانـيـرـ ٢٠١٨
٨٨٦٩٠٩	--	٢	٢	١٠٨٧٥٩٤	صـافـيـ الـقـيـمـةـ المـفـقـرـةـ فيـ ٣١ـ دـيـسـمـبـرـ ٢٠١٨
٦٢٤٢٨٩		١٠٠٠٠٠	١٦٨٣٤١	٨١٦٩٩٩	صـافـيـ الـقـيـمـةـ المـفـقـرـةـ فيـ ٣١ـ دـيـسـمـبـرـ ٢٠١٩
الأصول الممهلة تغيرها بالعامل في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩				١٨٨٨٩٩	

* ترتبط البرامج بعملية تشغيل الحاسوب إلى حيث تعتبر جزءاً مكملاً للأجهزة الحاسوبية.

- ١٧ - استثمارات في شركات تابعة وشقيقة

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	نسبة المساهمة %	
٩٩ ٩٩٩ ٧٩٠	١١٩ ٩٩٩ ٧٨٠	٤٧,٩٩%	١-١) استثمارات فى شركات تابعة شركة إميرالد للاستثمار العقاري *** (المصريين أمواج للاستثمار العقاري والسياحي سابقا)
٩٩ ٩٩٩ ٧٩٠	١١٩ ٩٩٩ ٧٨٠		
٣٣ ٤٣١ ٠٤٩	٢٥ ٣٤٢ ٠٧٩	٣١,٤٤%	٦-٢) استثمارات فى شركات شقيقة شركة صندوق إستثمار المصريين للاستثمار العقاري *
١٢٢ ٠٩١ ٦١٤	١٢٢ ٠٨٨ ٨١٣	٤٩,٩٩%	شركة إميرالد للتطوير وإدارة المشروعات **
١٥٥ ٥٢٢ ٦٦٣	١٤٧ ٤٣٠ ٨٩٢		
٢٥٥ ٥٢٢ ٤٥٣	٢٦٧ ٤٣٠ ٦٧٢		

يبلغ رأس مال شركة صندوق الاستثمار المصريين للإسثمار العقاري (شركة مساهمة منشأة وفقاً لقانون سوق رأس المال الصادر بالقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢) مبلغ ٥٠ مليون جنيه مصرى موزعاً على عدد ٥٠٠٠ ألف سهم القيمة الأساسية للسهم ١٠٠ جنيه مصرى، وقد تم الاكتتاب بكامل الحصة المملوكة في أسهم شركة صندوق الاستثمار المصريين للإسثمار العقاري في وثائق الإستثمار التي أصدرها الصندوق بعدد ٣٢٠٠٠ وثيقة بقيمة أساسية ١٠ جنية مصرى للوثيقة، وقامت الشركة ببيع عدد ٨٠٠ وثيقة خلال الفترة من يناير حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ليصبح عدد الوثائق المملوكة للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ عدد ٥٢٠٠٠ وثيقة ٢١ لتصبح حصة الشركة في وثائق الصندوق ٣١,٤٤% من إجمالي قيمة وثائق الصندوق المكتتب فيها البالغ عددها ٢٧١٤ وثيقة حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

**بناء على عقد إتفاق غير قابل للالغاء المؤرخ في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ قامت شركة أودن للاستثمارات المالية "المصريين في الخارج للاستثمار والتنمية سابقاً " بشراء عدد ٢٨٠٠ سهم من الأسهم المملوكة لشركة المصريين للاسكان والتنمية والتعمير في رأس المال شركه أميرال للتطوير وإدارة المشروعات، مما ترتبت عليه انخفاض نسبة مساهمة شركة المصريين للاسكان والتنمية والتعمير في شركه أميرال للتطوير وإدارة المشروعات بطريقه مباشرة وبناء عليه فقدت الشركة السيطرة وتم المحاسبة عن الاستثمار عند اعداد القوائم المالية المجمعة بطريقه حقوق الملكية من بداية الفترة المالية.

**بتاريخ ٥ مايو ٢٠١٩ قررت الجمعية العامة غير العادية لشركة اميرالد للاستثمار العقارى (المصريين - أمواج للاستثمار العقاري والسياحي سابقا) زيادة رأس مال الشركة المصدر من ٢٠٠ مليون جنيه مصرى ليصبح رأس المال المصدر والمدفوع ٢٥٠ مليون جنيه مصرى موزع على ٢٥٠ مليون سهم القيمة الاسمية للسهم واحد جنيه مصرى وقامت الشركة بسداد حصتها فى الزيادة بمبلغ ١٩٩٩٩٩٠ جنيه مصرى وقد تم التأثير فى السجل التجارى بتاريخ ٢٧ يونيو ٢٠١٩ لشركة اميرالد للاستثمار العقارى (المصريين - أمواج للاستثمار العقاري والسياحي سابقا).

١٨ - استثمارات مالية متاحة للبيع

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	نسبة المساهمة في	عدد الأسهم القائمة في	١٨-١: استثمارات مالية متاحة للبيع - سوق نشطة	
					%	١٨-٢: استثمارات مالية متاحة للبيع - بالتكلفة
٢٠٦٠٤٥٩٠	٤٢٨٩٢٥٥٠	٤٢٩٣٥٣٥٣	٦١٧,٥٢%	١٧٤٣٥٩٩٦	٠	شركة أودن للاستثمارات المالية * (المصريين في الخارج للاستثمار والتنمية - سابقاً)
٥٩٣١٤	٤٢٨٠٣				٠٠٠,١٧%	شركة كفر الزيات للمبادرات
٤٠٦٦٣٩٠٤	٤٢٩٣٥٣٥٣					
٦٠٠٠٠٠	--	--		--		١٨-٣: إجمالي الإستثمارات المالية المتاحة للبيع
٦٠٠٠٠٠	--	--				
٤٠٦٦٣٩٠٤	٤٢٩٣٥٣٥٣					

* تم زيادة عدد الأسهم المملوكة للشركة في شركة أودن للاستثمارات المالية (المصريين في الخارج للاستثمار والتنمية - سابقاً) بعدد ١٥٦ سهم من خلال حصتها في التوزيعات المجانية عن عام ٢٠١٨.

بتاريخ ٢٧ يوليو ٢٠١٩ قررت الجمعية العامة الغير عادية لشركة أودن للاستثمارات المالية بزيادة رأس مال الشركة المصدر والمدفوع من ١٢٤,٤ مليون جنيه مصرى إلى ٢٤٨,٨ مليون جنيه مصرى بزيادة قدرها ١٢٤,٤ مليون جنيه مصرى بواقع سهم لكل سهم بإصدار أسهم عددها ٤٩,٧٦٠ ألف سهم بالقيمة الأسمية البالغة ٢,٥ جنيه مصرى بالإضافة إلى ٥ فروش مصاريف إصدار ، وقامت الشركة بالإكتتاب في حصتها في الزيادة والبالغة ٩٩٨ ٧١٧ ٨ سهم بمبلغ ٨٩٥ ٢٢٣٠ ٢٢ جنيه مصرى بتاريخ ٦ نوفمبر ٢٠١٩ .

** بتاريخ ٣١ مارس ٢٠١٩ قررت الجمعية العامة العادية الموافقة على شراء الأسهم المملوكة لشركة أميرالد للتطوير وإدارة المشروعات برأس المال شركة إيدج للتطوير وإدارة المشروعات بقيمة ٦ مليون جنيه وتم الموافقة على بيع الأسهم المملوكة للشركة برأس المال شركة إيدج للتطوير وإدارة المشروعات لشركة أودن للاستثمارات المالية (المصريين في الخارج للاستثمار والتنمية - سابقاً) والبالغة ١٢ مليون جنيه.

١٩ - عملاء وأوراق القبض

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١		عملاء
			أوراق القبض
٦١٥٤١٤	٦٤٨٠٠		
١٢٥٨٨٤	١٦٣٥٩٢٣		
(١٦٩٢٣)	(١٦٩٢٣)		<u>(بخصم): الاضمحلال في قيمة أوراق القبض</u>
٧٢٤٣٧٥	٤٢٦٧٠٠		

٤٠ - رأس المال

- حدد رأس المال الشركة المرخص به بمبلغ ٥٠٠ مليون جنيه مصرى، ورأس مال الشركة المصدر والمدفوع بمبلغ ٢٠٦ ٣١٧ ٩٨٤ جنيه موزع على ١٠٣ ١٥٨ ٩٩٢ سهم القيمة الاسمية للسهم ٢ جنيه مصرى.
- قررت الجمعية العامة العادية للشركة بتاريخ ٣١ مارس ٢٠١٩ توزيع عدد ١٠ ٣٤١ ٠٠٨ سهم مجاني بالقيمة الاسمية البالغة ٢ جنيه مصرى للسهم و ذلك تمويلاً من الأرباح المرحلية بإجمالي قيمة ١٦ ٦٨٢ ٢٠ جنية مصرى يزداد بها رأس المال ليصبح رأس المال المصدر والمدفوع بعد الزيادة مبلغ ٢٢٧ ٠٠٠ ٠٠٠ جنيه مصرى (مائتان وسبعين وعشرون مليون جنيه مصرى) موزع على عدد ١١٣ ٥٠٠ ٠٠٠ سهم (مائة وثلاثة عشر مليون وخمسماة ألف سهماً) وقد تم التأثير بذلك الزيادة في السجل التجاري بتاريخ ٣ يونيو ٢٠١٩ .

يتمثل هيكل المساهمين على النحو التالي:

القيمة الاسمية	نسبة المساهمة %	عدد الأسهم	
٧١ ٩٢٨ ٦٥٢	٣١,٦٩	٣٥ ٩٦٤ ٣٢٦	شركة أودن للاستثمارات المالية (المصريين في الخارج للاستثمار والتنمية سابقا)
٤١ ٢٤٥ ٦٥٦	١٨,١٧	٢٠ ٦٢٢ ٨٢٨	YAMIR EQUITIES INC
٣٨ ٩٦٠ ٨٠٢	١٧,١٦	١٩ ٤٨٠ ٤٠١	بنك مصر إيران للتنمية
٧٤ ٨٦٤ ٨٩٠	٣٢,٩٨	٣٧ ٤٣٢ ٤٤٥	وأفراد مؤسسات أخرى
٢٢٧ ٠٠٠ ٠٠٠	١٠٠	١١٣ ٥٠٠ ٠٠٠	

٤١ - احتياطيات

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	إيضاح	
٦٥ ٣٥٦ ١٨٤	٦٥ ٤٩٤ ٨٣٣	(١-٢١)	احتياطي قانوني
١٤ ٢٩٥	١٤ ٢٩٥	(٢-٢١)	احتياطي رأسمالي
٨١٦ ٩٨٥	٨١٦ ٩٨٥	(٣-٢١)	احتياطي خاص
٦٦ ١٨٧ ٤٦٤	٦٦ ٣٢٦ ١١٣		

١-٢١ طبقاً للنظام الأساسي للشركة ، يجب ٥% من صافي الربح لتكوين احتياطي قانوني ، ويتم التوقف عن تجنب هذه النسبة إذا بلغ الاحتياطي قدرًا يوازي ٥٠% من رأس مال الشركة المصدر ومتى نقص الاحتياطي يتعين العودة إلى الإقطاع.

ويجوز للجمعية العامة إحتياز نسبة من الأرباح الصافية بحد أدنى ٥% لتكوين احتياطي نظامي لمواجهة الأغراض التي توافق عليها الجمعية العامة طبقاً لاقتراح مجلس الإدارة.

* يتضمن الاحتياطي القانوني مبلغ ١١٣ ٩١٩ ٥٩ جنيه مصرى نتج عن الاستحواذ على شركة إميرالد للتطوير وإدارة المشروعات (شركة العالم العربي للتنمية العقارية سابقاً) وهي علامة إصدار تتمثل في صافي الفرق بين مقابل الاستحواذ على ٥٠٪ من أسهم شركة إميرالد للتطوير وإدارة المشروعات والقيمة الاسمية لأسهم زيادة رأس المال المخصصة لمساهمي شركة إميرالد 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 ١ ١١٧ ٤٥٨ جنيه مصرى .

٢١-٢١ يتمثل الاحتياطي الرأسمالي في ناتج التعامل في أسهم الخزينة.

٣-٢١ يمثل الاحتياطي الخاص في المتبقى من مصروفات الإصدار المحصلة من المساهمين من الاكتتابات السابقة لزيادة رأس مال الشركة والتي تم تحديدها لاستخدامها في ذات الغرض في حالة عدم كفاية أي مصروفات إصدار يتم تحصيلها مستقبلاً مقابلة إصدار أي أسهم رأس مال جديدة.

٢٢ - احتياطي القيمة العادلة - استثمارات مالية متاحة للبيع

احتياطي القيمة العادلة للاستثمارات في الاقتباع	تكلفة الاقتباع	القيمة السوقية للإستثمارات في السهم	متوسط تكلفة اقتطاع في الأسهم	عدد الأسهم القائمة في ٢٠١٩/١٢/٣١	قيمة الأسهم في ٢٠١٨/١٢/٣١	قيمة الأسهم في ٢٠١٩/١٢/٣١
٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١				
(١٠ ٢١٦ ٥٠٥)	(١٠ ١٥٩ ٤٤١)	٥٣ ٠٥١ ٩٩١	٤٢ ٨٩٢ ٥٥٠	٢,٤٦	٣,٠٤	١٧ ٤٣٥ ٩٩٦
(٩ ٨٧٥)	(٢٦ ٣٨٦)	٦٩ ١٨٩	٤٢ ٨٠٣	٢٠,٩٢	٣٣,٨٢	٢ ٠٤٦
<u>(١٠ ٢٢٦ ٣٨٠)</u>	<u>(١٠ ١٨٥ ٨٢٧)</u>	<u>٥٣ ١٢١ ١٨٠</u>	<u>٤٢ ٩٣٥ ٣٥٣</u>			

٢٣ - دانو صيانة مجمع الفيلات

٢٠١٨/١٢/٣١ ٢٠١٩/١٢/٣١

٩ ٣٨٧ ٥٥٣	١١ ٧٥٥ ١٥٨	مبالغ مسددة تحت حساب مصروفات الصيانة *
<u>٩ ٣٨٧ ٥٥٣</u>	<u>١١ ٧٥٥ ١٥٨</u>	

* قامت الشركة بإستثمار المبالغ المحصلة تحت حساب مصروفات الصيانة لصالح ملاك التجمع السكني بمشروع أميرالد بارك في وداعن أدراجت ضمن بند وداعن خاصة بصيانة مجمع الفيلات بقائمة المركز المالي (ايضاح رقم ١٤).

٢٤ - دائعون وأرصدة دائنة أخرى

٢٠١٨/١٢/٣١ ٢٠١٩/١٢/٣١

٢٥٠ ٠٩٦	٢٥٠ ٠٩٦	دمغة نسبية محصلة
١٨٦ ٩٢٤	١٨٦ ٩٢٤	تأمين سلامة تنفيذ أعمال
١ ٢٠٧ ٩٤٧	١ ٢٠٧ ٩٤٧	تأمينات اجتماعية - مقاولين
٧٧ ٥٦٨	٩٢ ٧٦٦	مصلحة الضرائب أخرى
٥٢٧ ٨٣٤	١ ٤٣٢ ٢١١	مصروفات مستحقة
١٠٢ ٦٥٨	١٠٢ ٦٥٨	عملاء دفعات مقدمة
٣ ٥٧٣ ٤٥٧	٥ ٤٣٥ ٠٨٤	دانو حجز - مرافق وتأمين أعمال
١ ١٦٦ ٩٦٠	٤٣١ ١٥٣	حسابات دائنة أخرى
<u>٧ ٠٩٣ ٤٤٤</u>	<u>٩ ١٣٨ ٨٣٩</u>	

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعهير (شركة مساهمة مصرية)
 الإيضاحات المتممة لقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
 (جميع المبالغ الورادة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٥ - مخصص مطالبات

الرصيد في ٢٠١٩/١٢/٣١	انتهى الغرض منه	المستخدم خلال العام	المكون خلال العام	الرصيد في ٢٠١٩/١/١	مخصص مطالبات
١٠٠٠٠٠	(٩١٢٠٣١)	(٢١٧٩٦٢٥)	٥٠٠٠٠	٣٥٩١٦٥٦	مخصص مطالبات
١٠٠٠٠٠	(٩١٢٠٣١)	(٢١٧٩٦٢٥)	٥٠٠٠٠	٣٥٩١٦٥٦	

٢٦ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

١-٢٦ خطر التعرض لخطر الانهيار

٢٠١٨/١٢/٣١ ٢٠١٩/١٢/٣١ إيضاح

١٥٤٢٤١٢٥	٦٦٥٢٨٠٧	(١-٢٧)	المستحق على الأطراف ذات العلاقة
٧٦٧٠٩٥	٣٤٧٩٤٩	(١٣)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
١٤١٢٨٠٥٢	١٦٦٩٤٨١	(١٥)	النقدية وما في حكمها

٢-٢٦ خطر السيولة

يوفر هذا الإيضاح الشروط التعاقدية للالتزامات المالية:

أكبر من ٩ شهور	أكبر من ٦ شهور	أكبر من ٣ شهور	أقل من ٣ شهور	القيمة الدفترية
وأقل من سنة	وأقل من ٩ شهور	وأقل من ٦ شهور	وأقل من ٣ شهور	أقل من ٣ شهور

٣١ ديسمبر ٢٠١٩

--	--	٣٠٧٢٩١٣	--	٣٠٧٢٩١٣	المستحق للأطراف ذات العلاقة
٣٣٣١٢٩٠	٢٣٠٧٣٦٣	٢١٠٧٣٥٠	١٣٥٨٣٥٦	٩١٠٤٣٥٩	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
١٠٠٠٠٠	--	--	--	١٠٠٠٠٠	مخصصات
--	--	--	١٨١٩١٢	١٨١٩١٢	٢٠١٨ ديسمبر
١٢١٨٦٠٠	٧٤١٣٣٣	٩٣٥٦٨١	٤١٩٧٨٣٠	٧٠٩٣٤٤٤	مستحق للأطراف ذات العلاقة
٣٥٩١٦٥٦	--	--	--	٣٥٩١٦٥٦	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
					مخصصات

٢٧ - المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

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

١-٢٧ المستحق على الأطراف ذات العلاقة

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١		شركة إميرالد للتطوير وإدارة المشروعات
٤٢٤١٢٥	٦٦٥٢٨٠٧		شركة إميرالد للاستثمار العقارى
١٥٠٠٠٠	-		(المصريين أمواج للاستثمار العقارى والسياحى - سابقا)
١٥٤٢٤١٢٥	٦٦٥٢٨٠٧		

٤-٢٧ المستحق للأطراف ذات العلاقة

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
١٨١ ٩١٢	٣ ٠٧٢ ٩١٣	شركة أودن للاستثمارات المالية (المصريين في الخارج للاستثمار والتنمية - سابقاً)
١٨١ ٩١٢	٣ ٠٧٢ ٩١٣	

٤٨ الموقف الضريبي

أ- ضريبة ارباح شركات أموال وقيم منقوله ورسم تنمية

- تم فحص السنوات من ١٩٩٦ حتى ١٩٩٨ و تم تسوية النزاع باللجنة الداخلية بـمأمورية ضرائب الاستثمار ونتج عنها فروق ضريبية و غرامات تأخير و تم سداد 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 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 الإقرارات الضريبية 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 تم إعداد الإقرار الضريبي الكترونياً في ضوء أحكام قانون الضريبة على الدخل وتعديلاته ، وارسلتها عبر بوابة الالكترونية لمصلحة الضرائب المصرية في المواعيد القانونية .

ب- ضرائب كسب العمل

- السنوات حتى ٢٠١٥ تم الفحص الضريبي وسداد الفروق الضريبية الناتجة بـمأمورية ضرائب شركات المساهمة.

- بالنسبة للسنوات من ٢٠١٦ حتى تاريخ القوائم المالية لم يتم فحص دفاتر الشركة حتى تاريخه من قبل مصلحة الضرائب وتلتزم الشركة بحجز الضريبة شهرياً وتوريدها لـمأمورية الضرائب في المواعيد القانونية.

ج - ضرائب الدمعة

- تم الفحص لضريبة الدمعة حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ وتم تسوية وسداد كافة الفروق الضريبية التي استحقت على الشركة عن هذه السنوات .

- بالنسبة للسنوات من ٢٠١٥ وحتى تاريخ القوائم المالية وتلتزم الشركة باحتساب الضريبة وتوريدها في المواعيد القانونية ، وجاري تجهيز الفترة للفحص الضريبي.

٤٩ أهم السياسات المحاسبية المطبقة

٤٩-١ العملات الأجنبية بالعملات الأجنبية

- يتم ترجمة المعاملات الأجنبية بعملة التعامل الخاصة بالشركة 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.
- وبصفة عامة يتم الاعتراف بفروق العملة في الأرباح أو الخسائر. وباستثناء فروق العملة الناتجة من ترجمة ما يتم الاعتراف به في بنود الدخل الشامل الآخر:
 - الاستثمارات المتاحة للبيع في أدوات حقوق الملكية (باستثناء الأضمحلال، حيث يتم إعادة تمويل فروق العملة بين بند الدخل الشامل الآخر إلى الأرباح أو الخسائر).

٤٩-٢ الإيراد

يتم الاعتراف بالإيراد عند تحويل المخاطر والمنافع المؤثرة المرتبطة بملكية السلع إلى المشتري ويكون تدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية مرحلة الحدوث والتكاليف المرتبطة واحتمالية رد البضائع من الممكن تقديرها بدرجة يعتمد عليها وأنه لا يوجد التدخل الإداري المستمر المرتبط بالبضاعة وأن قيمة الإيراد يمكن قياسها بدرجة يعتمد عليها.
يقاس الإيراد بعد خصم المردودات والخصم التجاري وخصم الكمية. يختلف تحديد التوفيق الذي قامت فيه الشركة بتحويل المخاطر والمنافع المؤثرة المرتبطة بملكية بناء على شروط اتفاقية البيع.

٤٩-٣ إيرادات بيع أراضي ووحدات مشروعات التعمير والإسكان

تحتحقق الواقعية المنشأة 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 الفعلى للوحدات المباعة ولا تحفظ الشركة بحق التدخل الإداري والمستمر بالدرجة التي ترتبط عادة بملكية.

في حالة البيع النقدي

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

في حالة البيع الأجل

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

٤-٢-٢ أرباح (خسائر) بيع أوراق مالية ٢٩

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

٤-٢-٣ ايراد توزيعات ٢٩

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

٤-٣ مزايا العاملين ٢٩

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

٤-٤ الإيرادات والتكاليف التمويلية ٢٩

تتضمن الإيرادات والتكاليف التمويلية للشركة الآتي:

- ايراد الفوائد.
 - مصروف الفوائد.
 - توزيعات أرباح.
 - صافي ربح او خسارة استبعاد الأصول المالية المتاحة للبيع.
 - صافي ربح او خسارة الأصول المالية المقيدة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر.
 - أرباح او خسائر فروق علة الأصول والالتزامات المالية.
 - خسائر القيمة العادلة لل مقابل المحتمل المبوب كالالتزام مالي.
 - خسائر اضمحل الأصول المالية بخلاف العملاء.
 - إعادة تبويب صافي الأرباح المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر.
- يتم الاعتراف بايراد التوزيعات باستخدام معدل سعر الفائدة الفعلي.

٤-٥ ضريبة الدخل ٢٩

يتم الاعتراف بالضريبة الجارية وبالضريبة المؤجلة كابيراد 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 الآخر أو ضمن حقوق الملكية مباشرة أو تجميع الأعمال.

٤-٥-١ ضريبة الدخل الجارية ٢٩

يتم الاعتراف بالضرائب الجارية للفترة الحالية والفترات السابقة والتي لم يتم سدادها بعد كالالتزام، أما إذا كانت الضرائب التي تم سدادها بالفعل في الفترة الحالية والفترات السابقة تزيد عن القيمة المستحقة عن هذه الفترات فيتم الاعتراف بهذه الزيادة كأصل. تفاصيل الالتزامات (الأصول) الضريبية الجارية للفترة الحالية والفترات السابقة بالقيمة المتوقع سدادها إلى (استردادها من) الإداره 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.

٤٥-٢٩ الضريبة المؤجلة

- يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة بالنسبة للفروق المؤقتة بين الأسس المحاسبى للأصول والالتزامات والأساس الضريبي لتلك الأصول والالتزامات. يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة لجميع الفروق المؤقتة التي ينتظر خضوعها للضريبة فيما عدا ما يلى:
 - الاعتراف الأولى بالأصل أو الالتزام للعملية التي لا تؤثر على صافي الربح المحاسبى ولا على الربح الضريبي (الخسارة الضريبية).
 - الفروق المؤقتة المرتبطة باستثمارات فى شركات تابعة وشركات شقيقة وحصص فى مشروعات مشتركة الى المدى الذى 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 او التي في سبيلها لأن تصدر.
- عند قياس الضريبة المؤجلة في نهاية الفترة المالية يتم الاخذ في الاعتبار الآثار الضريبية للإجراءات التي تتبعها الشركة للاسترداد أو سداد القيمة الدفترية لأصولها والالتزاماتها.
- لا يتم عمل مقاصه للأصول والالتزامات الضريبية الا عند استيفاء شروط معينة.

٤٦-٢٩ وحدات جاهزة للبيع

- تتضمن على تكلفة إقتناء الأراضى 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 إكمال أي مشروع يتم تحويله إلى وحدات جاهزة للبيع.
- وفي تاريخ الميزانية يتم تقييم مشروعات الإسكان والتعهير وفقاً للتكلفة أو صافي القيمة ال碧عية أيهما أقل وتحمیل قائمة الدخل بقيمة الانخفاض عن التكلفة في حالة وجوده.

٤٧-٢٩ الأصول الثابتة والإهلاك

الاعتراف والقياس

- يتم الاعتراف بالأصول الثابتة بالتكلفة مخصوصاً منها مجمع الإهلاك ومجمع خسائر اضمحلال.
- وإذا 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 الإقتناء

- يتم رسملة 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 تكالفة الأصل مخصوصاً منها قيمته التخريبية -وفقاً (لطريقه القسط الثابت) وذلك على مدار العمر الإنتاجي المقدر لكل نوع من أنواع الأصول الثابتة، ويتم تحويل الإهلاك على الأرباح أو الخسائر. لا يتم إهلاك الأراضي.
- وفيما يلي بياناً بالأعمار الإنتاجية المقدرة للفترة الحالية والفترة المقارنة:

المقدار	العمر الإنتاجي	بيان
٥	وسائل نقل وإنفاق	
٣	حسابات آلية وبرامج	
٣	الآلات ومعدات	
١٠-٣	أثاث ومعدات مكاتب	

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 التخريبية للأصول الثابتة في نهاية كل فترة مالية، ويتم تعديلاها إذا تطلب الأمر ذلك.

٨- ٢٩ الأدوات المالية

- تقوم الشركة بتبويب الأصول المالية غير المشتقة بين الفئات التالية: أصول مالية مبوبة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، استثمارات محفظة بها حتى تاريخ الاستحقاق، قروض ودينونيات، وأصول مالية متاحة للبيع.
- تقوم الشركة بتبويب الالتزامات المالية غير المشتقة بين الفئات التالية: التزامات مالية مبوبة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وفقه التزامات مالية أخرى.

الأصول المالية والالتزامات المالية غير المشتقة - الاعتراف والاستبعاد

- تقوم الشركة بالاعتراف الأولي بالقروض والمدينونيات وادوات الدين المصدرة في تاريخ نشأتها، جميع الأصول المالية والالتزامات المالية الأخرى يتم الاعتراف بهم اولياً في تاريخ المعاملة عندما تصبح الشركة طرفاً في الاحكام التعاقدية للأداة المالية.
- تقوم الشركة باستبعاد الأصل المالي عندما تنتهي فترة سريان الحق التعاقدى في الحصول على تدفقات نقدية من الأصل المالي، او قامت بتحويل الحق التعاقدى لاستلام التدفقات النقدية من الأصل المالي في معاملة تم فيها تحويل كل مخاطر ومنافع ملكية الأصل المالي بصورة جوهرية. او إذا لم تقم الشركة بتحويل او الاحتفاظ بشكل جوهري بكل مخاطر ومنافع ملكية الأصل المالي ولم تحافظ الشركة بالسيطرة على الأصل المحول، على ان تعرف فقط كأصل او التزام بالنتائج عن الحقوق او الالتزامات الناشئة او المحتفظ بها عند التحويل.
- تستبعد الشركة الالتزام المالي عندما ينتهي اما بالتخليص منه او الغائه او انتهاء مدته الواردة بالعقد.
- يتم عمل مقاصة بين أصل مالي والالتزام مالي وعرض صافي المقاصة في الميزانية و فقط عندما تمتلك الشركة حالياً الحق القانوني القابل للنفاذ لإجراء المقاصة بين المبالغ المعترف بها ولديها القدرة على اجراء التسوية على اساس صافي المبالغ او الاعتراف بالأصل وتسوية الالتزام في آن واحد.

الأصول المالية غير المشتقة - القياس

الأصول المالية المقيدة بالقيمة العادلة من خلال الارباح او الخسائر

يتم تبويب الأصل المالي كمقيم بالقيمة العادلة من خلال الارباح او الخسائر إذا تم تبويبه كأصل محتفظ به لأغراض المتاجرة او تم تبويبه عند الاعتراف الاولى ليقاس بالقيمة العادلة من خلال الارباح او الخسائر، تكلفة المعاملة المرتبطة مباشرة باقتناه او اصدار الأصل المالي يتم الاعتراف بها مباشرة ضمن الارباح او الخسائر عند تكبدتها. تقيس الأصول المالية المقيدة بالقيمة العادلة من خلال الارباح او الخسائر بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بالتغييرات في القيمة العادلة متضمنه اي عوائد او توزيعات أرباح أسهم في الارباح او الخسائر.

الاستثمارات المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق

يتم قياس هذه الأصول عند الاعتراف الاولى بالقيمة العادلة بالإضافة الى تكلفة المعاملة المرتبطة مباشرة باقتناه او اصدار الأصل المالي. بعد الاعتراف الاولى، يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

أذون خزانة

تثبت الاستثمارات في أذون الخزانة القابلة للخصم لدى البنك المركزي بالقيمة الإسمية كما تثبت العوائد التي لم تستحق بعد على هذه الأذون بالدفاتر بين دائنون وأرصدة دائنة أخرى وتحل أذون الخزانة بقائمة المركز المالي بقيمتها الإسمية مستبعداً منها رصيد العوائد التي لم تستحق بعد.

القرصون والمديونيات

يتم قياس هذه الأصول عند الاعتراف الاولى بالقيمة العادلة بالإضافة الى تكلفة المعاملة المرتبطة مباشرة باقتناه او اصدار الأصل المالي. بعد الاعتراف الاولى، يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

الأصول المالية المتاحة للبيع

يتم قياس هذه الأصول عند الاعتراف الاولى بالقيمة العادلة بالإضافة الى تكلفة المعاملة المرتبطة مباشرة باقتناه او اصدار الأصل المالي. بعد الاعتراف الاولى، يتم قياسها بالقيمة العادلة، ويتم الاعتراف بالتغييرات في القيمة العادلة بخلاف خسائر الأضمحلال واثار التغيرات في اسعار صرف العملات الأجنبية لأدوات الدين ضمن بنود الدخل الشامل الاخر وتجمع في احتياطي القيمة العادلة، وعن استبعاد هذه الأصول يتم اعادة تبويب الارباح او الخسائر المتراكمة المعترف بها ضمن بنود الدخل الشامل الاخر سابقاً الى الارباح او الخسائر.

الالتزامات المالية غير المشتقة - القياس

- يتم تبويب الالتزام المالي كمقيم بالقيمة العادلة من خلال الارباح او الخسائر اذا تم تبويبه كالالتزام محتفظ به لأغراض المتاجرة او تم تبويبه عند الاعتراف الاولى ليقاس بالقيمة العادلة من خلال الارباح او الخسائر، تكلفة المعاملة المرتبطة مباشرة باقتناه او اصدار الالتزام المالي يتم الاعتراف بها مباشرة ضمن الارباح او الخسائر عند تكبدتها، تقيس الالتزامات المالية المقيدة بالقيمة العادلة من خلال الارباح او الخسائر بالقيمة العادلة، ويتم الاعتراف بالتغييرات في القيمة العادلة متضمنه اي مصروف فوائد في الارباح او الخسائر.

- الالتزامات المالية غير المشتقة الاخر يتم قياسها اولياً بالقيمة العادلة مخصوصاً منها اي تكلفة مرتبطة مباشرة باقتناه او اصدار الالتزام. بعد الاعتراف الاولى، يتم قياس هذه الالتزامات بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

الأدوات المالية المشتقة ومحاسبة التغطية

- تحفظ الشركة بأدوات مالية مشتقة لتغطية تعرضها لمخاطر الصرف ومخاطر اسعار الفائدة. يتم فصل المشتقات الضمنية عن العقد الأصلي والمحاسبة عنها منفصلة فقط في حالة توافر شروط محددة.
- المشتقات يتم قياسها أولياً بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بتكاليف المعاملة ذات العلاقة ضمن الارباح أو الخسائر عند تكبدتها. بعد الاعتراف الأولى يتم قياس المشتقات بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف باى تغير في القيمة العادلة في الارباح او الخسائر.

٤٩ - رأس المال

الأسهم العادية

- تكاليف المعاملة المتعلقة مباشرة بإصدار الأسهم العادية يتم المحاسبة عنها بخصمها من حقوق الملكية، ضريبة الدخل المرتبطة بتكاليف المعاملة المتعلقة بحقوق الملكية يتم المحاسبة عنها وفقاً لمعايير المحاسبة المصري رقم (٤٤) "ضرائب الدخل".

٤٩ - الأصول

الأصول المالية غير المشتقة

الأصول المالية غير المبوبة كمقدمة بالقيمة العادلة من خلال الارباح او الخسائر بما في ذلك الحصص التي يتم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية تقوم الشركة في تاريخ نهاية كل فترة مالية بتقدير ما إذا كان هناك دليل موضوعي على اضمحلال في قيمة الأصل.
تضمن الأدلة الموضوعية على اضمحلال قيمة الأصل:

- اخفاق او التأخير في السداد بواسطة مدین.
- اعادة جدولة مبالغ مستحقة للشركة بشروط لم تكن الشركة لتقبلها في ظروف اخرى.
- مؤشرات على افلاس المدين او المصدر.
- التغيرات المعاكسة في حالة السداد بالنسبة للمفترضين او المصادر.
- اختفاء السوق النشطة للأصل المالي بسبب الصعوبات المالية.
- وجود بيانات واضحة تشير الى وجود انخفاض يمكن قياسه في التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من مجموعة من الأصول المالية.

بالنسبة للاستثمار في اداة حقوق ملكية، تتضمن الأدلة الموضوعية على الأضمحلال الانخفاض الهام او المستمر في القيمة العادلة عن التكلفة. وتعتبر المجموعة ان الانخفاض بنسبة ٢٠% هام وان مدته تسعة أشهر يعتبر مستمر.

الأصول المالية المثبتة بالتكلفة المستهلكة

- تقوم الشركة بتقدير ما إذا كان هناك أدلة موضوعية على حدوث اضمحلال في قيمة هذه الأصول منفردة او على المستوى المجمع. كل الأصول التي تمثل اهمية نسبية بمفردها يتم تقييمها بالنسبة للأضمحلال منفردة، وفي حالة عدم وجود أدلة على اضمحلال هذه الأصول منفردة يتم تقييمها مجمعة بشأن اي اضمحلال في القيمة حدث ولم يتم بعد تحديده على الأصول المنفردة. الأصول التي لم يتم اعتبارها منفردة كأصول هامة نسبياً يتم تقييمها مجمعة بشأن اي اضمحلال في القيمة.
لأغراض التقييم المجمع للأصول يتم تجميع الأصول ذات سمات المخاطر المتشابهة معاً.
- عند تقييم الأضمحلال على المستوى المجمع للأصول تستخدم الشركة المعلومات التاريخية عن توقعات استرداد الخسارة الناجمة عن الأضمحلال وقيمة الخسائر المتکيدة، وتقوم بعمل تعديلات إذا كانت الظروف الاقتصادية والاجتماعية الحالية توضح أن الخسائر الفعلية من الراجح أن تكون أكثر او أقل من المتوقعة بالمؤشرات التاريخية.

- يتم حساب خسائر الأض محلل بالفرق بين القيمة الدفترية للأصل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة مخصومة بسعر الفائدة الفعلية الأصلي الخاص بالأصل المالي. ويتم الاعتراف بقيمة الخسارة في الارباح او الخسائر ويتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل من خلال استخدام حساب مخصص اضمحلال.
- إذا اعتبرت الشركة انه لا يوجد احتمالات حقيقية لعكس الخسارة الناتجة عن اضمحلال قيمة الأصل فإنه يتم اعدام القيمة ذات العلاقة.
- إذا انخفضت لاحقاً قيمة خسارة الأض محلل وأمكن ربط هذا الانخفاض بشكل موضوعي مع حدث يقع بعد الاعتراف بخسارة اضمحلال القيمة، عندئذ يتم رد خسارة اضمحلال القيمة المعترف بها من قبل من خلال الارباح او الخسائر.

الأصول المالية المتاحة للبيع

- يتم الاعتراف بخسائر الأض محلل في الأصول المالية المتاحة للبيع بإعادة تبويب الخسائر التي تم الاعتراف بها سابقاً ضمن بنود الدخل الشامل الآخر والمجمعة في احتياطي القيمة العادلة ويعترف بها في الارباح او الخسائر، يمثل مبلغ الخسارة المجمعة المستبعد من حقوق الملكية والمعترف به في الارباح او الخسائر الفرق بين تكلفة الاقتناء (بالصافي بعد اي استهلاك او سداد اي من أصل المبلغ) والقيمة العادلة مخصوصاً منها اي خسارة في اضمحلال القيمة لهذا الأصل المالي سبق الاعتراف بها في الارباح او الخسائر.
- عند زيادة القيمة العادلة لاداء دين مبوبة كمتاحة للبيع في ايه فترة لاحقة وكانت هذه الزيادة ذات علاقة بدرجة موضوعية بحدث وقع بعد الاعتراف بخسارة اضمحلال القيمة في الارباح او الخسائر عندئذ يتم رد خسارة اضمحلال القيمة هذه في الارباح او الخسائر.
- لا يتم رد خسائر اضمحلال القيمة المعترف بها في الارباح او الخسائر بالنسبة لأى استثمار في اداء حقوق ملكية مبوب كمتاح للبيع في الارباح او الخسائر.

الاستثمارات التي يتم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية

- تقاس خسائر الأض محلل في استثمار مالي يتم المحاسبة عنه بطريقة حقوق الملكية بمقارنته قيمته الدفترية بالقيمة القابلة للاسترداد، ويتم الاعتراف بخسائر الأض محلل في الارباح او الخسائر ويتم عكس خسارة الأض محلل عند حدوث تغيرات تفضيلية في التقديرات المستخدمة لتحديد القيمة الإستردادية.

الأصول غير المالية

- في تاريخ نهاية كل فترة مالية، تقوم الشركة بمراجعة القيم الدفترية للأصول غير المالية للشركة (بخلاف الأصول الحيوية، الاستثمارات العقارية، المخزون، والأصول الضريبية الموجلة) لتحديد ما إذا كان هناك مؤشر للأض محلل. وإذا كان الامر كذلك تقوم الشركة بعمل تقدير لقيمة الإستردادية للأصل.

لإجراء اختبار اضمحلال القيمة للأصل يتم تجميع الأصول معاً إلى أصغر مجموعة أصول تتضمن الأصل والتي تولد تدفقات نقدية داخلة من الاستعمال المستمر ومستقلة إلى حد كبير عن التدفقات النقدية الداخلية من الأصول الأخرى أو مجموعات الأصول - وحدات توليد النقد. يتم توزيع الشهرة المكتسبة عند تجميع الأفعال على الوحدات التي تولد النقد أو مجموعات هذه الوحدات لدى الشركة المقتنية والمتوقعة منها الاستفادة من عملية التجميع.

القيمة الإستردادية للأصل او للوحدة المولدة للنقد هي قيمته العادلة ناقصاً 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 لقيمة الزمنية للنقد والمخاطر المحددة للأصل او وحدة توليد النقد.
يتم الاعتراف بخسارة الأض محلال إذا كانت القيمة الدفترية للأصل او للوحدة المولدة للنقد أكبر من قيمته الإستردادية.

يتم الاعتراف بخسارة الأض محلال في الارباح او الخسائر. ويتم توزيعها اولاً لتخفيف القيمة الدفترية للشهرة الموزعة على وحدة توليد النقد، ثم تخفيض الأصول الأخرى للوحدة بالتناسب على أساس القيمة الدفترية لكل أصل في الوحدة.
لا يتم عكس الخسارة الناجمة عن اضمحلال قيمة الشهرة في فترة لاحقة. بالنسبة للأصول الأخرى، يتم عكس خسائر الأض محلال إلى المدى الذي لا يتعذر القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (بالصافي بعد الاملاك والاستهلاك) ما لم يتم الاعتراف بالخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة.

١١- ٤٩ المخصصات

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

٣٠- إصدارات جديدة وتعديلات تمت على معايير المحاسبة المصرية:

قامت وزارة الاستثمار والتعاون الدولي بتاريخ ٢٠١٩/٣/١٨ بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة المصرية الصادرة بقرار وزير الاستثمار رقم ١١٠ لسنة ٢٠١٥ والتي تتضمن بعض معايير المحاسبة الجديدة وتعديلات على بعض المعايير القائمة والتي تم نشرها بالجريدة الرسمية بتاريخ ٢٥ أبريل ٢٠١٩ وفيما يلي أهم هذه التعديلات:

المعايير الجديدة أو المعدلة	ملخص لأهم التعديلات	التأثير المحتمل على القوائم المالية	تاريخ التطبيق
معايير محاسبة مصرى جديد رقم (٤٧) "الأدوات المالية"	١- يحل معيار المحاسبة المصرى الجديد رقم (٤٧) "الأدوات المالية" محل الموضوعات المقابلة فى معيار المحاسبة المصرى رقم (٢٦) "الأدوات المالية: الاعتراف والقياس"، وبالتالي تم تعديل وإعادة اصدار معيار المحاسبة المصرى رقم (٢٦) بعد سحب المفارات الخاصة بالموضوعات التي تتناولها معيار رقم (٤٧) الجديد وتحديد نطاق معيار رقم (٢٦) المعدل للتعامل فقط مع حالات محدودة من محاسبة التغطية وفقاً لاختيار المنشأة.	تقوم الإدارة في الوقت الحالى بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية عند تطبيق التعديل	يسري المعيار رقم (٤٧) على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٠، ويسمح بالتطبيق المبكر، بشرط تطبيق معايير المحاسبة المصرية رقم (١) و(٢٥) و(٢٦) المعديلين ٢٠١٩ معاً في نفس التاريخ.
٢- طبقاً لمتطلبات المعيار يتم تبويض الأصول المالية على أساس قياسها -لاحقاً- إما بالتكلفة المستهلكة، أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، وذلك طبقاً لنموذج أعمال المنشأة لإدارة الأصول المالية وخصائص التدفق النقدي التعاقدى للأصل المالى.	٣- تم استبدال نموذج الخسائر المحققة في قياس الأصول للأصول المالية بنماذج الخسائر الانتمانية المتوقعة والذي يتطلب قياس الأصول لكل الأصول المالية المقاسة بالتكلفة المستهلكة والأدوات المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر منذ لحظة الاعتراف الأولى لذلك بغض النظر عند وجود مؤشر لحدث الخسارة.		تسري هذه التعديلات من تاريخ تطبيق معيار (٤٧)

المعايير الجديدة أو المعدلة	ملخص لأهم التعديلات	تأثير المحتل على القوائم المالية	تاريخ التطبيق
معيار محاسبة مصرى جديد رقم (٤٨) "الإيراد من العقود مع العملاء" رقم (٤٨) "الإيراد من العقود مع العملاء"	٤- بناء على متطلبات هذا المعيار تم تعديل كلا من المعايير التالية: - معيار المحاسبة المصري رقم (١) "عرض القوائم المالية" المعدل ٢٠١٩ - معيار المحاسبة المصري رقم (٤) "قائمة التدفقات النقدية" - معيار المحاسبة المصري رقم (٢٥) "الأدوات المالية: العرض" - معيار المحاسبة المصري رقم (٢٦) "الأدوات المالية: الاعتراف والقياس" معيار المحاسبة المصري رقم (٤٠) "الأدوات المالية: الإفصاحات"	تأثير المحتل على القوائم المالية	على القوائم المالية
تأثير المحتل على القوائم المالية	تأثير المحتل على القوائم المالية	تأثير المحتل على القوائم المالية	تأثير المحتل على القوائم المالية
تأثير المحتل على القوائم المالية	تأثير المحتل على القوائم المالية	تأثير المحتل على القوائم المالية	تأثير المحتل على القوائم المالية

تقوم الإدارة في يسري المعيار رقم (٤٨) الوقت الحالى بتنفيذ على الفترات المالية التي الأثر المحتمل على تبدأ في أو بعد ١ يناير القوائم المالية عند ٢٠٢٠، ويسمح بالتطبيق تطبيق التعديل المبكر.

١- يحل معيار المحاسبة المصري الجديد رقم (٤٨) "الإيراد من العقود مع العملاء" محل المعايير التالية ويلغىها:
 أ- معيار المحاسبة المصري رقم (٨) "عقود الإنشاء" المعدل ٢٠١٥.
 ب- معيار المحاسبة المصري رقم (١١) "الإيراد" المعدل ٢٠١٥.

معيار محاسبة مصرى جديد رقم (٤٨) "الإيراد من العقود مع العملاء"

٢- تم استخدام نموذج السيطرة للاعتراف بالإيراد بدلاً من نموذج المنافع والمخاطر.
 ٣- يتم الاعتراف بالتكاليف الإضافية للحصول على عقد مع عميل كأصل إذا كانت المنشأة تتوقع استرداد تلك التكاليف وكذا الاعتراف بتكاليف الوفاء بعقد كأصل عند توافر شروط محددة.

٤- يتطلب المعيار أن يتتوفر للعقد مضمون تجاري لكي يتم الاعتراف بالإيراد.
 ٥- التوسيع في متطلبات الإفصاح والعرض.

التأثير المحتمل على القوائم المالية	تاريخ التطبيق	ملخص لأهم التعديلات	المعايير الجديدة أو المعدلة
تقوم الإدارة في يسري المعيار رقم (٤٩) بتحقيق على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٠، ويسمح بالتطبيق المبكر إذا تم تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) "الإراد من العقود مع العملاء" ٢٠١٩ في نفس التوقيت. بالاستثناء من تاريخ السريان أعلاه، يسري المعيار رقم (٤٩) على عقود التأجير التي كانت تخضع لقانون التأجير التمويلي رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ - وتعديلاته وكان يتم معالجتها وفقاً لمعايير المحاسبة المصري رقم (٢٠) "القواعد والمعايير المحاسبية المتعلقة بعمليات التأجير التمويلي"، وكذلك عقود التأجير التمويلي التي تنشأ في ظل وتخضع لقانون تنظيم نشاطي التأجير التمويلي والتخصيم رقم ١٧٦ لسنة ٢٠١٨، وذلك من بداية فترة التقرير السنوي التي تم فيها الغاء قانون رقم ٩٥ لسنة ٩٥ وصدور قانون رقم ١٧٦ لسنة ٢٠١٨.	تطبيق التعديل ٢٠١٥ ويلغى.	<ol style="list-style-type: none"> ١- يحل معيار المحاسبة المصري الجديد رقم (٤٩) "عقود الإيجار" محل معيار المحاسبة المصري رقم (٢٠) "القواعد والمعايير المحاسبية المتعلقة بعمليات التأجير التمويلي ٢٠١٥ ويلغى. ٢- يقدم المعيار نموذج محاسبي واحد بالنسبة للمؤجر والمستأجر حيث يقوم المستأجر بالاعتراف بحق إنقاص الأصل المؤجر ضمن أصول الشركة كما يعترف بالتزام والذي يمثل القيمة الحالية لدفعات الإيجار غير المدفوعة ضمن تزامنات الشركة، مع الاخذ في الاعتبار انه لا يتم تصنيف عقود الإيجار بالنسبة للمستأجر عقد تأجير تشغيلي أو أنه عقد تأجير تمويلي. ٣- بالنسبة للمؤجر يجب على المؤجر تصنيف كل عقد من عقود الإيجارات إما على أنه عقد تأجير تشغيلي أو أنه عقد تأجير تمويلي. ٤- بالنسبة للإيجار التمويلي فيجب على المؤجر الاعتراف بالأصول المحافظ عليها بموجب عقد تأجير تمويلي في قائمة المركز المالي وعرضها على أنها مبالغ مستحقة التحصيل بمبلغ مساوي لصافي الاستثمار في عقد التأجير. ٥- بالنسبة للإيجار التشغيلي يجب على المؤجر الاعتراف بدفعات عقود التأجير من عقود التأجير التشغيلية على أنها دخل إما بطريقة القسط الثابت أو أي أساس منتظم آخر. 	معيار محاسبة مصرى جدي ٤٩) "عقود التأجير"
تقوم الإدارة في يسري المعيار رقم (٣٨) بتحقيق على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٠، ويسمح بالتطبيق المبكر.	تطبيق التعديل ٢٠١٨ بالمعيار.	تم إضافة وتعديل بعض الفقرات وذلك لتعديل قواعد المحاسبة عن تعديل وتقليل وتسوية نظام مزايا العاملين.	معايير المحاسبة المصرية المعدل رقم (٣٨) "مزايا العاملين"

المعايير الجديدة أو المعدلة	ملخص لأهم التعديلات	تأثير المحتمل على القوائم المالية	تاريخ التطبيق
معايير المحاسبة المصرية رقم (٤٢) "القواعد المالية المنسقة"	<p>تم إضافة بعض الفقرات الخاصة باستثناء المنشآت الاستثمارية من التجميع وقد ترتب على هذا التعديل تعديل بعض المعايير المرتبطة بموضوع المنشآت الاستثمارية وفيما يلي المعايير التي تم تعديلها:</p> <ul style="list-style-type: none"> - معيار المحاسبة المصري رقم (١٥) "الإفصاح عن الأطراف ذوي العلاقة" - معيار المحاسبة المصري رقم (١٧) "القواعد المالية المنسقة" - معيار المحاسبة المصري رقم (١٨) "الاستثمارات في شركات شقيقة" - معيار المحاسبة المصري رقم (٢٤) "ضرائب الدخل" - معيار المحاسبة المصري رقم (٢٩) "تجميع الأعمال" - معيار المحاسبة المصري رقم (٣٠) "القواعد المالية الدورية" - معيار المحاسبة المصري رقم (٤٤) "الإفصاح عن الحصص في المنشآت الأخرى" 	<p>يسري المعيار رقم (٤٢) المعدل على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٠، ويسمح بالتطبيق المبكر.</p> <p>كما يتم تطبيق الفقرات بالمعيار.</p> <p>بموضع موضوع الاستثمارية في تاريخ سريان معيار المحاسبة المصري رقم (٤٢) "القواعد المالية المنسقة" المعدل ٢٠١٩.</p>	<p>يتم تطبيق هذا التعديل على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩.</p>
معايير المحاسبة المصرية رقم (٢٢) "نصيب السهم في الأرباح"	<p>تم تعديل نطاق تطبيق المعيار ليصبح ملزم على القوائم المالية المنسقة أو المنسقة أو المنفردة المصدرة لجميع المنشآت.</p>	<p>يتم تطبيق هذا التعديل على جميع الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩.</p>	
معايير المحاسبة المصرية رقم (٣٤) "الاستثمار العقاري"	<p>تم الغاء استخدام خيار نموذج القيمة العادلة لجميع المنشآت عند القياس اللاحق لاستثماراتها العقارية والالتزام فقط بنموذج التكلفة، مع إلزام صناديق الاستثمار العقاري فقط باستخدام نموذج القيمة العادلة عند القياس اللاحق لجميع أصولها العقارية. وبناء على هذا التعديل فقد تم تعديل كلا من:</p> <ul style="list-style-type: none"> - معيار المحاسبة المصرية رقم (٣٢) "الأصول غير المتداولة المحافظ عليها لغرض البيع والعمليات غير المستمرة." - معيار المحاسبة المصري رقم (٣١) "اصحاحاً لقيمة الأصول" 	<p>يتم تطبيق هذا التعديل على الأثر المحتمل على القوائم المالية عند تطبيق التعديل بالمعيار.</p>	

المعايير الجديدة او المعدلة	ملخص لأهم التعديلات	تأثير المحتمل على القوائم المالية	تاريخ التطبيق
معايير المحاسبة المصري المعدل رقم (٤) قائمة التدفقات النقدية"	يتطلب من المنشأة تقديم الإصلاحات التي تمكن مستخدمي القوائم المالية من تقدير التغيرات في الالتزامات التي تنشأ من الأشطنة التمويلية، بما في ذلك كلاً من التغيرات الناشئة من تدفقات نقدية أو تغيرات غير نقدية.	يقوم الإدارة في الوقت الحالي بتقييم الآثار المحتمل على القوائم المالية عند تطبيق التعديل بالمعيار.	يتم تطبيق هذا التعديل على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩.