



شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير
Egyptians for Housing & Development Co.

شركة مساهمة مصرية (ش.م.م.)

السادة/ البورصة المصرية

قطاع الإفصاح

تحية طيبة وبعد ،،،

نتشرف بأن نرفق لسيادتكم القوائم المالية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في
٢٠١٩/٠٦/٣٠ ، وكذا تقرير مراقب الحسابات عنها .

برجاء التكرم بالاستلام واتخاذ اللازم .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير ،،،

مدير علاقات المستثمرين

محمد يحيى السيد



تحريراً في ٢٠١٩/٠٧/٣٠ .

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 135B, Financial District
Giza, Egypt.
Tel. : +202 353 72 081 / 82/ 83/ 84
Fax: +202 353 72 085
Mob. : +20 100 2117 995

الإدارة :

القرية الذكية، مبنى رقم ١٣٥ ب، الحى المالى
الجيزة، مصر.
تليفون: + (٢.٢) ٢.٢ ٣٥٣٧ ٢.٨١ / ٨٢/ ٨٣/ ٨٤
فاكس: + (٢.٢) ٢.٢ ٣٥٣٧ ٢.٨٥
موبايل: + (٢.٢) ٢.١١٧ ٩٩٥

المقر الرئيسى :

٢١ طريق مصر حلوان الزراعى، المعادى، القاهرة
تليفون: + (٢.٢) ٢.٢ ٢٣٨.١ ٢.١/ ٣.١
فاكس: + (٢.٢) ٢.٢ ٢٧٥١ ٣٣٤٧
موبايل: + (٢.٢) ٢.١١٧ ٩٩٨
ص.ب. الأورمان، الجيزة

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية المستقلة الدورية
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩
وتقرير الفحص المحدود عليها

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية المستقلة الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

رقم الصفحة	المحتويات
	تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية المستقلة الدورية
١	قائمة المركز المالي المستقلة
٢	قائمة الدخل المستقلة
٣	قائمة الدخل الشامل المستقلة
٤	قائمة التغير في حقوق الملكية المستقلة
٥	قائمة التدفقات النقدية المستقلة
١٩ - ٦	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة
٣٢ - ٢٠	أهم السياسات المحاسبية المطبقة



BAKER TILLY

WAHID ABDEL GHAFFAR & CO.

وحيد عبد الغفار وشركاه
محاسبون قانونيون ومستشارون

info@bakertillywag.com
www.bakertillywag.com

تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية المستقلة الدورية

إلى السادة/ أعضاء مجلس إدارة شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي المستقلة المرفقة لشركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير - شركة مساهمة مصرية- في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ وكذا القوائم المستقلة للدخل والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى. وإدارة الشركة هي المسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية المستقلة الدورية والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية ، وتتحصر مسؤوليتنا في التوصل إلى استنتاج على هذه القوائم المالية المستقلة الدورية في ضوء فحصنا المحدود لها.

بالنسبة للقوائم المالية المستقلة للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ فقد تمت مراجعتها بمعرفة مراقب حسابات آخر أصدر تقريره المؤرخ في ٢٧ فبراير ٢٠١٩ برأي غير متحفظ على القوائم المالية المستقلة

نطاق الفحص المحدود

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

الاستنتاج

وفي ضوء فحصنا المحدود ، لم ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية المستقلة الدورية المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح - في جميع جوانبها الهامة - عن المركز المالي المستقل لشركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ وعن أداؤها المالي وتدفقاتها النقدية عن الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

حسين بسيوني البشة

سجل مراقبي حسابات الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٩٨)

BT وحيد عبد الغفار وشركاه

محاسبون قانونيون ومستشارون
BAKER TILLY
وحيد عبد الغفار وشركاه
محاسبون قانونيون ومستشارون

القاهرة في ٣٠ يوليو ٢٠١٩

زهراء المعادي س ٦١ - قطعة ١١ - الشطر العاشر امام كارفور المعادي، القاهرة، مصر
هاتف: ٢٣ ١٠٠ ٣١ / ٢٣ ١٠٠ ٣٢ / ٢٣ ١٠٠ ٣٣ / ٢٣ ١٠٠ ٣٤ (٠٢)
هاتف: ٢٣ ١٠٠ ٣٥ / ٢٣ ١٠٠ ٣٤ (٠٢)
فاكس: ٢٣ ١٠٠ ٣٠ (٠٢)

An independent member of Baker Tilly International

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٦/٣٠	إيضاح	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
			الأصول
			الأصول غير المتداولة
١ ١٠٣ ٩٠٠	٩٥٩ ٩١١	(١٦)	أصول ثابتة
٢٥٥ ٥٢٢ ٤٥٣	٢٦٧ ٤٣٠ ٦٧٢	(١٧)	إستثمارات في شركات تابعة وشقيقة
٢٦ ٦٦٣ ٩٠٤	٢٢ ٦٣٥ ٩٢٧	(١٨)	إستثمارات مالية متاحة للبيع
<u>٢٨٣ ٢٩٠ ٢٥٧</u>	<u>٢٩١ ٠٢٦ ٥١٠</u>		مجموع الأصول غير المتداولة
			الأصول المتداولة
١٥ ٤٢٤ ١٢٥	٢٠ ٧٤٠ ٨٥٢	(١-٢٨)	المستحق على الأطراف ذات علاقة
١٧٣ ٨٥٩	١٧٣ ٨٥٩	(١٢)	وحدات جاهزة للبيع
٧٢٤ ٣٧٥	٢ ٢٣٥ ١٠٦	(١٩)	أوراق القبض
٧٦٧ ٠٩٥	٨٣٨ ٠٤٢	(١٣)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
٩ ٣٨٧ ٥٥٣	١٢ ٣٥٥ ٠٩٣	(١٤)	ودائع خاصة بصيانة مجمع الفيلات
١٤ ١٢٨ ٠٥٢	٨ ٣١٨ ٩١٢	(١٥)	نقدية وما في حكمها
<u>٤٠ ٦٠٥ ٠٥٩</u>	<u>٤٤ ٦٦١ ٨٦٤</u>		مجموع الأصول المتداولة
<u>٣٢٣ ٨٩٥ ٣١٦</u>	<u>٣٣٥ ٦٨٨ ٣٧٤</u>		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية
٢٠٦ ٣١٧ ٩٨٤	٢٢٧ ٠٠٠ ٠٠٠	(٢٠)	رأس المال المصدر والمدفوع
٦٦ ١٨٧ ٤٦٤	٦٦ ٣٢٦ ١١٣	(٢١)	إحتياطات
(١٠ ٢٢٦ ٣٨٠)	(٨ ٢٥٤ ٣٥٧)	(٢٢)	إحتياطي القيمة العادلة - إستثمارات مالية متاحة للبيع
٤٠ ٦٩٣ ٩٣٥	٢٨ ٤٥٧ ١٩٧		أرباح مرحلة
<u>٣٠٢ ٩٧٣ ٠٠٣</u>	<u>٣١٣ ٥٢٨ ٩٥٣</u>		مجموع حقوق الملكية
			الإلتزامات غير المتداولة
٣٤ ٥٧٦	٢٨ ٥٦٩	(٢-١١)	التزامات ضريبية مؤجلة
<u>٣٤ ٥٧٦</u>	<u>٢٨ ٥٦٩</u>		مجموع الإلتزامات غير المتداولة
			الإلتزامات المتداولة
١٨١ ٩١٢	-	(٢-٢٨)	المستحق للأطراف ذات علاقة
٩ ٣٨٧ ٥٥٣	١٢ ٣٥٥ ٠٩٣	(٢٣)	دائنو صيانة مجمع الفيلات
٧ ٠٩٣ ٤٤٤	٧ ٦٤٣ ٣٣٦	(٢٤)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
-	٢٥٠ ٠٠٠	(٢٥)	أوراق دفع
٣ ٥٩١ ٦٥٦	١ ٤١٢ ٠٣١	(٢٦)	مخصص مطالبات
٦٣٣ ١٧٢	٤٧٠ ٣٩٢	(١-١١)	الإلتزامات ضريبية الدخل الجارية
<u>٢٠ ٨٨٧ ٧٣٧</u>	<u>٢٢ ١٣٠ ٨٥٢</u>		مجموع الإلتزامات المتداولة
<u>٢٠ ٩٢٢ ٣١٣</u>	<u>٢٢ ١٥٩ ٤٢١</u>		مجموع الإلتزامات
<u>٣٢٣ ٨٩٥ ٣١٦</u>	<u>٣٣٥ ٦٨٨ ٣٧٤</u>		إجمالي الإلتزامات وحقوق الملكية

تعتبر الإيضاحات المرفقة من صفحة (٦) الى صفحة (٣٢) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

تقرير المحققين المرفق

رئيس مجلس الإدارة

د. / إبراهيم فوزي

العضو المنتدب للشئون المالية والإدارية

أ/ محمد يحيى

عن الفترة المالية		عن الفترة المالية		إيضاح	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
من ٢٠١٨/١/١	من ٢٠١٨/٤/١	من ٢٠١٩/١/١	من ٢٠١٩/٤/١		
إلى ٢٠١٨/٦/٣٠	إلى ٢٠١٨/٦/٣٠	إلى ٢٠١٩/٦/٣٠	إلى ٢٠١٩/٦/٣٠		
٤ ٤٤٦ ٠٠٠	٨٩٦ ٠٠٠	١ ٥٨٤ ٢٩٠	-	(٥)	إيرادات النشاط
(٢ ١٤٣ ٢١٠)	-	-	-	(٧)	تكاليف النشاط
<u>٢ ٣٠٢ ٧٩٠</u>	<u>٨٩٦ ٠٠٠</u>	<u>١ ٥٨٤ ٢٩٠</u>	<u>-</u>		مجمول الربح
بضائف/(بخصم):					
-	-	٩ ٢٤٩ ٩٩٠	٤ ٢٤٥ ٩٠٨	(٦)	إيرادات توزيعات
-	-	٧٥٧ ٠٦٥	٧٥٧ ٠٦٥		أرباح بيع / عائد استثمارات مالية
(٢ ١١٣ ٦٨٠)	(١ ٣٩٩ ٥٩٧)	(٢ ٥٣٩ ٧٣٢)	(١ ٥١٢ ٩٤٥)	(٨)	مصروفات عمومية وإدارية
(١١٣ ٩٠٥)	(٧٨ ٠٨٠)	(١٤٧ ٩٨٨)	(٧٠ ٥٠٥)	(١٦)	إهلاك الأصول الثابتة
(١٩٧ ٩٥٨)	(١١٨ ١٢٥)	(٣٢٦ ٢٥١)	(١٧٢ ١٢٥)		بدلات حضور ومكافآت مجلس الإدارة
<u>(١٢٢ ٧٥٣)</u>	<u>(٦٩٩ ٨٠٢)</u>	<u>٨ ٥٧٧ ٣٧٤</u>	<u>٣ ٢٤٧ ٣٩٨</u>		نتائج أنشطة التشغيل
<u>١ ١١٢ ٢٩٥</u>	<u>٢٩٥ ٠٣٥</u>	<u>١ ٢٣٤ ٣٧٠</u>	<u>٧٨٢ ٤٥٥</u>	(٩)	صافي الإيرادات التمويلية
٩٨٩ ٥٤٢	(٤٠٤ ٧٦٧)	٩ ٨١١ ٧٤٤	٤ ٠٢٩ ٨٥٣		الأرباح قبل الضرائب
(٢٠٤ ٩٠٨)	٦٩ ١٨٩	(٤٦٤ ٣٨٥)	(١٤١ ٨٠١)	(٣-١١)	ضريبة الدخل
<u>٧٨٤ ٦٣٤</u>	<u>(٣٣٥ ٥٧٨)</u>	<u>٩ ٣٤٧ ٣٥٩</u>	<u>٣ ٨٨٨ ٠٥٢</u>		صافي ربح الفترة
<u>٠,٠٠٧</u>	<u>(٠,٠٠٣)</u>	<u>٠,٠٨٢</u>	<u>٠,٠٣٤</u>	(١٠)	نصيب السهم في الأرباح

تعتبر الإيضاحات المرفقة من صفحة (٦) إلى صفحة (٣٢) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

عن الفترة المالية		عن الفترة المالية		(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
من ٢٠١٨/١/١	من ٢٠١٨/٤/١	من ٢٠١٩/١/١	من ٢٠١٩/٤/١	
إلى ٢٠١٨/٦/٣٠	إلى ٢٠١٨/٦/٣٠	إلى ٢٠١٩/٦/٣٠	إلى ٢٠١٩/٦/٣٠	صافي ربح الفترة
٧٨٤ ٦٣٤	(٣٣٥ ٥٧٨)	٩ ٣٤٧ ٣٥٩	٣ ٨٨٨ ٠٥٢	
بنود الدخل الشامل الأخر				
(١٤ ١٥٥ ٣٨١)	(٧ ٩٠٢ ١٢٢)	١ ٩٧٢ ٠٢٣	١ ٠١٨ ٩٥٥	التغير في احتياطي القيمة العادلة لاستثمارات مالية متاحة للبيع
(١٤ ١٥٥ ٣٨١)	(٧ ٩٠٢ ١٢٢)	١ ٩٧٢ ٠٢٣	١ ٠١٨ ٩٥٥	مجموع بنود الدخل الشامل الأخر عن الفترة
(١٣ ٣٧٠ ٧٤٧)	(٨ ٢٣٧ ٧٠٠)	١١ ٣١٩ ٣٨٢	٤ ٩٠٧ ٠٠٧	إجمالي الدخل الشامل عن الفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من صفحة (٦) الى صفحة (٣٢) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير
(شركة مساهمة مصرية)
قائمة التغير في حقوق الملكية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

الإجمالي	أرباح مرحلة	احتياطي القيمة العادلة - استثمارات مالية متاحة للبيع	إحتياطيات	رأس المال المصدر والمدفوع	إيضاح
٣٠٢ ٩٧٣ ٠٠٣	٤٠ ٦٩٣ ٩٣٥	(١٠ ٢٢٦ ٣٨٠)	٦٦ ١٨٧ ٤٦٤	٢٠٦ ٣١٧ ٩٨٤	
٩ ٣٤٧ ٣٥٩	٩ ٣٤٧ ٣٥٩	-	-	-	٢٠١٩/١/١ الرصيد في
١ ٩٧٢ ٠٢٣	-	١ ٩٧٢ ٠٢٣	-	-	بنود الدخل الشامل
١١ ٣١٩ ٣٨٢	٩ ٣٤٧ ٣٥٩	١ ٩٧٢ ٠٢٣	-	-	صافي ربح الفترة
-	(١ ٣٨ ٦٤٩)	-	١ ٣٨ ٦٤٩	-	التغير في احتياطي القيمة العادلة استثمارات مالية متاحة للبيع
(٢ ٦٣ ٤٣٢)	(٢ ٦٣ ٤٣٢)	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل
(٥٠٠ ٠٠٠)	(٥٠٠ ٠٠٠)	-	-	-	معاملات مع ملكي الشركة
-	(٢٠ ٦٨٢ ٠١٦)	-	-	٢٠ ٦٨٢ ٠١٦	المحول للاحتياطي القانوني
(٧٦٣ ٤٣٢)	(٢١ ٥٨٤ ٠٩٧)	-	١٣٨ ٦٤٩	-	توزيعات العاملين عن عام ٢٠١٨
٣١٣ ٥٢٨ ٩٥٣	٢٨ ٤٥٧ ١٩٧	(٨ ٢٥٤ ٣٥٧)	٦٦ ٣٢٦ ١١٣	٢٢٧ ٠٠٠ ٠٠٠	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
٣٢١ ٨٤٨ ٩٣٩	٦٣ ٠٤٧ ٩١٩	٩ ٨٠٦ ٩٤٢	٦٥ ٦٠٠ ٣١٤	١٨٣ ٣٩٣ ٧٦٤	زيادة رأس المال المصدر
٧٨٤ ٦٣٤	٧٨٤ ٦٣٤	-	-	-	الرصيد في ٢٠١٨/١/١
(١٤ ١٥٥ ٢٨١)	-	(١٤ ١٥٥ ٢٨١)	-	-	بنود الدخل الشامل
(١٣ ٣٧٠ ٧٤٧)	٧٨٤ ٦٣٤	(١٤ ١٥٥ ٢٨١)	-	-	صافي ربح الفترة
-	(٥٨٧ ١٥٠)	-	٥٨٧ ١٥٠	-	التغير في احتياطي القيمة العادلة استثمارات مالية متاحة للبيع
(١ ١١٥ ٥٨٦)	(١ ١١٥ ٥٨٦)	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل
(٥٠٠ ٠٠٠)	(٥٠٠ ٠٠٠)	-	-	-	معاملات مع ملكي الشركة
(١ ٦١٥ ٥٨٦)	(٢ ٢٠٢ ٧٣٦)	-	٥٨٧ ١٥٠	-	المحول للاحتياطي القانوني
٣٠٦ ٨٦٢ ٦٠٦	٦١ ٦٢٩ ٨١٧	(٤ ٣٤٨ ٤٣٩)	٦٦ ١٨٧ ٤٦٤	١٨٣ ٣٩٣ ٧٦٤	توزيعات العاملين عن عام ٢٠١٧
					مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
					إجمالي المعاملات مع ملكي الشركة
					الرصيد في ٢٠١٨/١/٣٠

تغير الأيضاحات المرفقة من صفحة (١) الى صفحة (٣٢) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير

(شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

عن الفترة المالية المنتهية في		إيضاح	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
٢٠١٨/٦/٣٠	٢٠١٩/٦/٣٠		
٩٨٩ ٥٤٢	٩ ٨١١ ٧٤٤		التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
			صافي ربح الفترة قبل الضريبة
			يتم تسوية كما يلي:
١١٣ ٩٠٥	١٤٧ ٩٨٨	(١٦)	إهلاك الأصول الثابتة
(٦١٧ ٩٠٤)	(١ ٢٣٦ ١٧٧)	(٩)	إيراد الفوائد
<u>٤٨٥ ٥٤٣</u>	<u>٨ ٧٢٣ ٥٥٥</u>		
			التغير في:
١ ٤١٤ ٨٩٧	-		أعمال تحت التنفيذ - مشروعات إسكان
١ ١٨١ ٥٨٠	(١ ٥١٠ ٧٣١)		أوراق قبض
٨ ٨٢٥ ٦٤٨	٦٨٣ ٢٧٣		المستحق على الأطراف ذات العلاقة
(٣٣٠ ٠٩٨)	(٢٢ ٩٦٥)		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
(٣ ٤٢٤ ٧٠٠)	٧٩٩ ٨٩٢		دائنون وأرصدة دائنة أخرى
(١٠ ٧٢٣ ٨٤٢)	(١ ٨١ ٩١٢)		المستحق للأطراف ذات علاقة
-	(٢ ١٧٩ ٦٢٥)		المستخدم من المخصصات
<u>(١ ٥٧٠ ٩٧٢)</u>	<u>٦ ٣١١ ٤٨٧</u>		النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
<u>(٣ ٢٥٦ ١٠٨)</u>	<u>(٦٣٣ ١٧٣)</u>		ضريبة الدخل المسددة
<u>(٤ ٨٢٧ ٠٨٠)</u>	<u>٥ ٦٧٨ ٣١٤</u>		صافي النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
			التدفقات النقدية من أنشطة الإستثمار
(١ ٢٩٠ ٠٠٠)	(٤ ٠٠٠)		مدفوعات لشراء أصول ثابتة
(١ ٢٠٧ ٧٩٩)	-		مدفوعات لشراء استثمارات في شركات شقيقة
(٦ ٠١١ ١٧٢)	-		متحصلات / مدفوعات لشراء استثمارات مالية متاحة للبيع
-	٨ ٠٩١ ٧٨١		متحصلات من بيع استثمارات في شركات شقيقة
-	(١٩ ٩٩٩ ٩٩٠)		مدفوعات لشراء استثمارات في شركات تابعة
٦١٧ ٩٠٤	١ ١٨٨ ١٨٧		الفوائد المحصلة
<u>(٧ ٨٩١ ٠٦٧)</u>	<u>(١٠ ٧٢٤ ٠٢٢)</u>		صافي النقدية المستخدمة في أنشطة الإستثمار
			التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
(١ ٦١٥ ٥٨٦)	(٧٦٣ ٤٣٢)		توزيعات ارباح منقوعة
<u>(١ ٦١٥ ٥٨٦)</u>	<u>(٧٦٣ ٤٣٢)</u>		صافي النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل
(١٤ ٣٣٣ ٧٣٣)	(٥ ٨٠٩ ١٤٠)		صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال الفترة
٢٣ ٣٩٠ ٣٥٢	١٤ ١٢٨ ٠٥٢	(١٥)	النقدية وما في حكمها في أول الفترة
<u>٩ ٠٥٦ ٦١٩</u>	<u>٨ ٣١٨ ٩١٢</u>	(١-١٥)	النقدية وما في حكمها في آخر الفترة

المعاملات غير النقدية

لأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية تم إستبعاد ما يلي:

مبلغ ٢٠ ٦٨٢ ٠١٦ جنيه مصري من كلاً من متحصلات من سداد زيادة رأس المال المصدر والإرباح المرحلة وهو عبارة عن زيادة رأس

المال المصدر .

مبلغ ٦ ٠٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري من كلاً من متحصلات من بيع استثمارات مالية متاحة للبيع والمستحق على الأطراف ذات علاقة وهو

بيع استثمارات مالية .

تعتبر الإيضاحات المرفقة من صفحة (٦) الى صفحة (٣٢) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري الا 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 لسنة ١٩٧٤، وقد وافقت الهيئة العامة للإستثمار بتاريخ ١٩/١/١٩٩٣ على تحويل الشركة للعمل وفقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١.
- تم قيد الشركة بالسجل التجاري بمحافظة القاهرة تحت رقم ٧٦٧٤١ بتاريخ ٢٤/٩/٢٠١٤.
- 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 - المعادي - القاهرة ، وقد تم تغيير المقر الإداري للشركة الى ١٣٥ ب القرية الذكية - طريق مصر اسكندرية الصحراوي - محافظة الجيزة.
- رئيس مجلس إدارة الشركة - الأستاذ الدكتور / إبراهيم فوزي.

٢-١ غرض الشركة

- العمل في مجال التنمية العقارية والإستثمار العقاري بفرض 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.
- القيام بعمليات التأجير التمويلي سواء لمشروعاتها أو للغير ويجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو تشترك بأي وجه من الوجوه مع الهيئات التي تزاول أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق غرضها في مصر أو في الخارج وقد حصلت الشركة علي الموافقة بالقيود في سجل المؤجرين التمويليين برقم ٣٦ بتاريخ ١٣ نوفمبر ٢٠٠٠.

٢- أسس إعداد القوائم المالية المستقلة

٢-١ الالتزام بالمعايير والقوانين

- تم إعداد القوائم المالية المستقلة طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية المعدلة الصادرة بقرار وزير الإستثمار رقم ١١٠ لسنة ٢٠١٥ الصادر بتاريخ ٩ يوليو ٢٠١٥ وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.
- أعدت القوائم المالية الدورية المستقلة على أساس التكلفة التاريخية فيما عدا الإستثمارات المالية المتاحة للبيع في سوق نشط.
- تم الموافقة على إصدار القوائم المالية المستقلة من قبل مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ ٣٠ يوليو ٢٠١٩.

٢-٢ القوائم المالية المجمعة

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

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري الا لم يذكر خلاف ذلك)

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 وفقا 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.

أ- قياس القيم العادلة

- يتم تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية على أساس القيمة السوقية للأداة المالية أو لأدوات مالية مثيلة في تاريخ القوائم المالية بدون خصم أي تكاليف بيع مستقبلية مقدرة. يتم تحديد قيم الأصول المالية بأسعار الشراء الحالية لتلك الأصول، بينما يتم تحديد قيمة الالتزامات المالية بالأسعار الحالية التي يمكن أن تسوى بها تلك الالتزامات.
- في حالة عدم وجود سوق نشطة لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية فإنه يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام أساليب التقييم المختلفة مع الأخذ في الاعتبار أسعار المعاملات التي تمت مؤخراً، والاسترشاد بالقيمة العادلة الحالية للأدوات الأخرى المشابهة بصوره جوهريه-أسلوب التدفقات النقدية المخصومة -أو أي طريقة أخرى للتقييم ينتج عنها قيم يمكن الاعتماد عليها.
- عند استخدام أسلوب التدفقات النقدية المخصومة كأسلوب للتقييم فإنه يتم تقدير التدفقات النقدية المستقبلية على أساس أفضل تقديرات للإدارة. ويتم تحديد معدل الخصم المستخدم في ضوء السعر السائد في السوق في تاريخ القوائم المالية للأدوات المالية المشابهة من حيث طبيعتها وشروطها.

٥- إيرادات النشاط

عن الفترة المالية		عن الفترة المالية		
من ٢٠١٨/١/١	من ٢٠١٨/٤/١	من ٢٠١٩/١/١	من ٢٠١٩/٤/١	
إلى ٢٠١٨/٦/٣٠	إلى ٢٠١٨/٦/٣٠	إلى ٢٠١٩/٦/٣٠	إلى ٢٠١٩/٦/٣٠	
٤ ٤٤٦ ٠٠٠	٨٩٦ ٠٠٠	١ ٥٨٤ ٢٩٠	-	مبيعات مشروعات الإسكان و التعمير*
٤ ٤٤٦ ٠٠٠	٨٩٦ ٠٠٠	١ ٥٨٤ ٢٩٠	-	

* تتمثل في فروق تعديل بمشروع مجمع الفيلات بالتجمع الخامس Emerald park.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩
(جميع المبالغ الواردة بالايضاحات بالجنيه المصري الا لم يذكر خلاف ذلك)

٦- إيرادات توزيعات

تتمثل إيرادات التوزيعات في مبلغ ٩٩٩ ٩٩٠ ٤ جنيه مصري حصة الشركة في توزيعات أرباح شركة إمبرالد للإستثمار العقاري (شركة المصريين - أمواج للإستثمار العقاري والسياحي سابقاً) ، ومبلغ ٢٥٠ ٠٠٠ ٤ جنيه مصري حصة الشركة في توزيعات أرباح من شركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات.

٧- تكلفة النشاط

عن الفترة المالية		عن الفترة المالية		تكلفة الوحدات المباعة
من ٢٠١٨/١/١	من ٢٠١٨/٤/١	من ٢٠١٩/١/١	من ٢٠١٩/٤/١	
٢٠١٨/٦/٣٠ إلى	٢٠١٨/٦/٣٠ إلى	٢٠١٩/٦/٣٠ إلى	٢٠١٩/٦/٣٠ إلى	
٢ ١٤٣ ٢١٠	-	-	-	
<u>٢ ١٤٣ ٢١٠</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	

٨- مصروفات عمومية وإدارية

عن الفترة المالية		عن الفترة المالية		
من ٢٠١٨/١/١	من ٢٠١٨/٤/١	من ٢٠١٩/١/١	من ٢٠١٩/٤/١	
٢٠١٨/٦/٣٠ إلى	٢٠١٨/٦/٣٠ إلى	٢٠١٩/٦/٣٠ إلى	٢٠١٩/٦/٣٠ إلى	
٨٨٠ ١٣٧	٦٣٨ ٠٩٢	١ ١٧٢ ٧٥٩	٧٨٦ ٦٥٣	أجور وما في حكمها
٤٥٧ ٠٥٣	٣٣٥ ٣٨٣	٣١٠ ٥٣٦	١٩٩ ٩٩٧	رسوم وضرائب واشتراكات
٩١ ٤٢٠	٦٥ ٢٠٣	١٢٠ ٤٨٢	٧٩ ٦١٧	مصروفات مكتبية وضيافة وبريد وهاتف
٢٦٣ ٥٩٦	١١٩ ٢٢٣	١٨٧ ٠٢٤	٩٢ ٧٦٥	إيجارات وصيانة مباني
١١٤ ١٧٥	٦ ٧٠٠	٩١ ٢٥٠	-	مؤتمرات وجمعيات عامة
٢٣ ٣٤٢	١٧ ٨٢٧	١١٥ ٦٧٢	٥٣ ٧٨٥	وسائل نقل وانتقالات
١٥٣ ٨٠٤	٩٥ ١٠٤	٢٧٥ ٦٥٢	٦٠ ٩٩٣	أتعاب مهنية وضريبية
--	--	٩١ ٤٧٢	٩١ ٤٧٢	مساهمة تكافلية
١٣٠ ١٥٣	١٢٢ ٠٦٥	١٧٤ ٨٨٥	١٤٧ ٦٦٣	مصروفات أخرى
<u>٢ ١١٣ ٦٨٠</u>	<u>١ ٣٩٩ ٥٩٧</u>	<u>٢ ٥٣٩ ٧٣٢</u>	<u>١ ٥١٢ ٩٤٥</u>	

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري الا لم يذكر خلاف ذلك)

٩- صافي الإيرادات التمويلية

عن الفترة المالية		عن الفترة المالية		
من ٢٠١٨/١/١	من ٢٠١٨/٤/١	من ٢٠١٩/١/١	من ٢٠١٩/٤/١	
إلى ٢٠١٨/٦/٣٠	إلى ٢٠١٨/٦/٣٠	إلى ٢٠١٩/٦/٣٠	إلى ٢٠١٩/٦/٣٠	
٨٣٩ ١٦٦	٢٠٥ ٧١٣	-	-	عائد أدون خزانة
٦١٧ ٩٠٤	٣٦٠ ٥٠٥	١ ٢٣٦ ١٧٧	٧٨٠ ٨٦٦	إيراد فوائد
-	-	٧٤٩	-	أرباح رأسمالية
-	-	٨ ٧٩٨	٨ ٧٩٨	إيرادات كوبونات
١ ٤٥٧ ٠٧٠	٥٦٦ ٢١٨	١ ٢٤٥ ٧٢٤	٧٨٩ ٦٦٤	إجمالي الإيرادات التمويلية
(٣٤٤ ٧٧٥)	(٢٧١ ١٨٣)	(١١ ٣٥٤)	(٧ ٢٠٩)	مصروف فوائد ومصروفات بنكية
(٣٤٤ ٧٧٥)	(٢٧١ ١٨٣)	(١١ ٣٥٤)	(٧ ٢٠٩)	إجمالي التكاليف التمويلية
١ ١١٢ ٢٩٥	٢٩٥ ٠٣٥	١ ٢٣٤ ٣٧٠	٧٨٢ ٤٥٥	صافي الإيرادات التمويلية

١٠- نصيب المسهم في الأرباح

عن الفترة المالية		عن الفترة المالية		
من ٢٠١٨/١/١	من ٢٠١٨/٤/١	من ٢٠١٩/١/١	من ٢٠١٩/٤/١	
إلى ٢٠١٨/٦/٣٠	إلى ٢٠١٨/٦/٣٠	إلى ٢٠١٩/٦/٣٠	إلى ٢٠١٩/٦/٣٠	
٧٨٤ ٦٣٤	(٣٣٥ ٥٧٨)	٩ ٣٤٧ ٣٥٩	٣ ٨٨٨ ٠٥٢	صافي ربح الفترة
١١٣ ٥٠٠ ٠٠٠	١١٣ ٥٠٠ ٠٠٠	١١٣ ٥٠٠ ٠٠٠	١١٣ ٥٠٠ ٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم خلال الفترة
,٠٠٧	(,٠٠٣)	,٠٨٢	,٠٣٤	نصيب المسهم في الأرباح

١١- ضرائب الدخل

١١-١ التزامات ضرائب الدخل

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٦/٣٠	
٣ ٥٠٦ ٥٦٥	٦٣٣ ١٧٢	الرصيد في ١ يناير
(٣ ٥٠٦ ٥٦٥)	(٦٣٣ ١٧٢)	ضرائب مسددة خلال الفترة/العام
٦٣٣ ١٧٢	٤٧٠ ٣٩٢	المكون خلال الفترة/العام
٦٣٣ ١٧٢	٤٧٠ ٣٩٢	الرصيد في نهاية الفترة/العام

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري الا لم يذكر خلاف ذلك)

٢-١١ إلتزامات ضريبية مؤجلة

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٦/٣٠	
(٣٤ ٥٧٦)	(٢٨ ٥٦٩)	أصول ثابتة
(٣٤ ٥٧٦)	(٢٨ ٥٦٩)	صافي الضريبة التي ينشأ عنها إلتزام
٧١ ٧٨٨	(٣٤ ٥٧٦)	الضريبة المؤجلة السابق تحميلها
٣٧ ٢١٢	٦٠٠٧	المحمل على قائمة الدخل عن الفترة/العام

٣-١١ ضرائب الدخل

عن الفترة المالية		عن الفترة المالية		
من ٢٠١٨/١/١	من ٢٠١٨/٤/١	من ٢٠١٩/١/١	من ٢٠١٩/٤/١	
إلى ٢٠١٨/٦/٣٠	إلى ٢٠١٨/٦/٣٠	إلى ٢٠١٩/٦/٣٠	إلى ٢٠١٩/٦/٣٠	ضرائب الدخل
(٢٣٣ ٨٧٣)	٨٧ ٥٢٨	(٤٧٠ ٣٩٢)	(١٤٤ ٣٦٩)	الضريبة المؤجلة
٢٨ ٩٦٥	(١٨ ٣٣٩)	٦٠٠٧	٢ ٥٦٨	المحمل على قائمة الدخل
(٢٠٤ ٩٠٨)	٦٩ ١٨٩	(٤٦٤ ٣٨٥)	(١٤١ ٨٠١)	

١٢- وحدات جاهزة للبيع

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٦/٣٠	
١٧٣ ٨٥٩	١٧٣ ٨٥٩	جراج برج إيران بالدقي
١٧٣ ٨٥٩	١٧٣ ٨٥٩	

١٣- مدينون وأرصدة مدينة أخرى

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٦/٣٠	
٩٩ ١٣٢	٣٠٦ ٠٩٢	مصرفات مدفوعة مقدما
١٦ ١٨٣	٢٧١ ٠٨٢	عهد عاملين
٢٧ ٢٢٠	٢٧ ٢٢٠	تأمينات لدى الغير
١٧٩ ٨١٦	١٨٣ ٥٣٠	مقاولون دفعات مقدمة
١٢٣ ٦٧٨	٤٧ ٩١٨	إيرادات مستحقة
٣٠٠ ٣٥٩	-	مصلحة الضرائب
٢٠ ٧٠٧	٢ ٢٠٠	أرصدة مدينة أخرى
٧٦٧ ٠٩٥	٨٣٨ ٠٤٢	

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري الا لم يذكر خلاف ذلك)

١٤ - ودائع خاصة بصيانة مجمع الفيلات (*)

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٦/٣٠	
٣٣٧ ٥٥٣	١٥٥ ٠٩٣	حسابات جارية بالبنوك
٩ ٠٥٠ ٠٠٠	١٢ ٢٠٠ ٠٠٠	ودائع صيانة
<u>٩ ٣٨٧ ٥٥٣</u>	<u>١٢ ٣٥٥ ٠٩٣</u>	

*يتمثل هذا المبلغ في الحسابات البنكية والودائع الخاصة بالمبالغ المحصلة من ملاك التجمع السكني بمشروع أميرالد بارك تحت حساب الصيانة وفقاً للعقود المبرمة معهم والمدرجة ضمن بند دائنو صيانة مجمع الفيلات (إيضاح رقم ٢٣).

١٥ - نقدية وما في حكمها

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٦/٣٠	
-	٢٨ ٥٠٢	نقدية بالصندوق
١٤ ٠٠٠ ٠٠٠	٨ ١٠٠ ٠٠٠	بنوك - ودائع لأجل*
١٢٨ ٠٥٢	١٩٠ ٤١٠	بنوك - حسابات جارية
<u>١٤ ١٢٨ ٠٥٢</u>	<u>٨ ٣١٨ ٩١٢</u>	

١٥-١ النقدية وما في حكمها لأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية:

٢٠١٨/٦/٣٠	٢٠١٩/٦/٣٠	
١٢ ٥١٢	٢٨ ٥٠٢	نقدية بالصندوق
٧ ٨٠٠ ٠٠٠	٨ ١٠٠ ٠٠٠	بنوك - ودائع لأجل*
١ ٢٤٤ ١٠٧	١٩٠ ٤١٠	بنوك - حسابات جارية
<u>٩ ٠٥٦ ٦١٩</u>	<u>٨ ٣١٨ ٩١٢</u>	

*كافة الودائع لأجل تستحق خلال ثلاثة أشهر.

٢٠١٩
الإيضاحات المتعلقة للقرارات المالية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالياف المصرية إلا إذا نكسر خلاف ذلك)

١٦ - أصول ثابتة

الإجمالي	أثاث ومعدات مكاتب	آلات ومعدات	حسابات آلية وبرامج *	وسائل نقل والتنقل	التكلفة
٧٥٩ ٨٧٥	٢٩٤ ٢٤٢	١٠٠٠٠٠٠	١٧٦ ٧٣٣	١٨٨ ٩٠٠	التكلفة في ١ يناير ٢٠١٨
١ ٣٠٠ ٧٠٠	-	-	١٠ ٧٠٠	١ ٢٦٠ ٠٠٠	إضافات العام
(٨٧ ٧٥٥)	(٨١ ٤٦١)	-	(٦ ٢٩٤)	-	لإستثمارات العام
١ ٩٧٢ ٨٢٠	٢١٢ ٧٨١	١٠٠٠٠٠٠	١٨١ ١٣٩	١ ٤٧٨ ٩٠٠	التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
١ ٩٧٢ ٨٢٠	٢١٢ ٧٨١	١٠٠٠٠٠٠	١٨١ ١٣٩	١ ٤٧٨ ٩٠٠	التكلفة في ١ يناير ٢٠١٩
٤ ٠٠٠	-	-	٤ ٠٠٠	-	إضافات الفترة
(٢ ١٠٠)	-	-	(٢ ١٠٠)	-	الإستثمارات
١ ٩٧٤ ٧٢٠	٢١٢ ٧٨١	١٠٠٠٠٠٠	١٨٣ ٠٣٩	١ ٤٧٨ ٩٠٠	التكلفة في ٣٠ يونيو ٢٠١٩
٦٨٩ ٦٨٦	٢٧٨ ٥٨٣	٩٩ ٩٩٨	١٧٢ ٥٧٩	١٣٨ ٥٢٦	مجمع الإهلاك
٢٦٦ ٧٢٢	١١٠ ٠١٧	-	٢ ٩٣٥	٦٥٢ ٧٨٠	مجمع الإهلاك في ١ يناير ٢٠١٨
(٨٧ ٤٩٨)	(٨١ ٢٠٤)	-	(٦ ٢٩٤)	-	إهلاك العام
٨٦٨ ٩٢٠	٢٠٨ ٣٩٦	٩٩ ٩٩٨	١٦٩ ٢٢٠	٣٩١ ٣٠٦	مجمع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
٨٦٨ ٩٢٠	٢٠٨ ٣٩٦	٩٩ ٩٩٨	١٦٩ ٢٢٠	٣٩١ ٣٠٦	مجمع الإهلاك في ١ يناير ٢٠١٩
١٤٧ ٩٨٨	٢ ٨٢٦	-	٣ ٥٦٠	١٤٦ ٥٩٢	إهلاك الفترة
(٢ ٠٩٩)	-	-	(٢ ٠٩٩)	-	إهلاك الإستثمارات
١٠١٤ ٨٠٩	٢١١ ٢٣٢	٩٩ ٩٩٨	١٧٠ ٦٨١	٥٣٢ ٨٩٨	مجمع الإهلاك في ٣٠ يونيو ٢٠١٩
٧٠ ١٨٩	١٥ ٦٥٩	٢	٤ ١٥٤	٥٠ ٣٧٤	صافي القيمة التقديرية في ١ يناير ٢٠١٨
١١٠٣ ٩٠٠	٤ ٣٨٥	٢	١١ ٩١٩	١ ٠٨٧ ٥٩٤	صافي القيمة التقديرية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
٩٥٩ ٩١١	١ ٥٤٩	٢	١٢ ٣٥٨	٩٤٦ ٠٠٢	صافي القيمة التقديرية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩
٣٩٦ ٢٩٤	١٣١ ١٥٩	١٠٠ ٠٠٠	١٦٥ ١٣٥	-	الأصول المحيطة بتقريباً بالكامل في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

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

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري الا لم يذكر خلاف ذلك)

١٧- استثمارات في شركات تابعة وشقيقة		١٧- استثمارات في شركات تابعة	
٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٦/٣٠	نسبة المساهمة %	شركة إمبرالد للاستثمار العقاري (المصريين - أمواج للاستثمار العقاري والسياحي سابقاً) ***
٩٩ ٩٩٩ ٧٩٠	١١٩ ٩٩٩ ٧٨٠	٤٧,٩٩٩٩٩	
٩٩ ٩٩٩ ٧٩٠	١١٩ ٩٩٩ ٧٨٠		
١٧-٢ استثمارات في شركات شقيقة		نسبة الإكتتاب في وثائق الصندوق/ نسبة المساهمة	شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري * شركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات**
٣٣ ٤٣١ ٠٤٩	٢٥ ٣٤٢ ٠٧٩	%٣١,٤٤	
١٢٢ ٠٩١ ٦١٤	١٢٢ ٠٨٨ ٨١٣	%٤٩,٩٩	
١٥٥ ٥٢٢ ٦٦٣	١٤٧ ٤٣٠ ٨٩٢		
٢٥٥ ٥٢٢ ٤٥٣	٢٦٧ ٤٣٠ ٦٧٢		

* يبلغ رأس مال شركة صندوق استثمار المصريين للإستثمار العقاري (شركة مساهمة منشأه وفقا لقانون سوق رأس المال الصادر بالقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢) مبلغ ٥٠ مليون جنيه مصري موزعاً على عدد ٥٠٠ ألف سهم القيمة الاسمية للسهم ١٠٠ جنيه مصري.

وقد تم الاكتتاب بكامل الحصة المملوكة في أسهم شركة صندوق استثمار المصريين 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 الفترة من يناير حتى ٣٠ يونيو ٢٠١٩ ليصبح عدد الوثائق المملوكة للشركة في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ عدد ٢ ٥٢٠ ٠٠٠ وثيقة لتصبح حصه الشركة في وثائق الصندوق %٣١,٤٤ من إجمالي قيمة وثائق الصندوق المكتتب فيها البالغ عددها ٨ ٠١٤ ٢٧١ وثيقة حتى ٣٠ يونيو ٢٠١٩.

*بناءً على عقد إنفاق غير قابل للإلغاء المؤرخ في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ قامت شركة المصريين في الخارج للاستثمار والتنمية بشراء عدد ٢٨٠٠ سهم من الأسهم المملوكة لشركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير في رأسمال شركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات، مما ترتب عليه انخفاض نسبة مساهمة شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير في شركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات بطريقة مباشرة وبناءً عليه فقدت الشركة السيطرة وتم المحاسبة عن الاستثمار عند إعداد القوائم المالية المجمعة بطريقة حقوق الملكية من بداية الفترة المالية.

** بتاريخ ٥ مايو ٢٠١٩ قررت الجمعية العامة غير العادية لشركة إمبرالد للاستثمار العقاري (المصريين - أمواج للاستثمار العقاري والسياحي سابقاً) زيادة رأس مال الشركة المصدر من ٢٠٠ مليون جنيه مصري ليصبح رأس المال المصدر والمدفوع ٢٥٠ مليون جنيه مصري موزع على ٢٥٠ مليون سهم القيمة الاسمية للسهم واحد جنيه مصري وقامت الشركة بسداد حصتها في الزيادة بمبلغ ٩٩٠ ٩٩٩ ١٩ جنيه مصري وقد تم التأشير في السجل التجاري بتاريخ ٢٧ يونيو ٢٠١٩ لشركة إمبرالد للاستثمار العقاري (المصريين - أمواج للاستثمار العقاري والسياحي سابقاً).

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري الا لم يذكر خلاف ذلك)

١٨ - استثمارات مالية متاحة للبيع

عدد الأسهم القائمة في ٢٠١٩/٦/٣٠ سهم	نسبة المساهمة في ٢٠١٩/٦/٣٠ %	٢٠١٩/٦/٣٠	٢٠١٨/١٢/٣١
٧ ٩٢٤ ٨٤٢	١٧,٥٢%	٢٢ ٥٨٥ ٨٠٠	٢٠ ٦٠٤ ٥٩٠
٢٠٤٦	٠,٠١٧%	٥٠ ١٢٧	٥٩ ٣١٤
		<u>٢٢ ٦٣٥ ٩٢٧</u>	<u>٢٠ ٦٦٣ ٩٠٤</u>

١٨-١ استثمارات مالية متاحة للبيع - سوق نشطة

شركة المصريين في الخارج للاستثمار والتنمية *
شركة كفر الزيات للمبيدات **

١٨-٢ استثمارات مالية متاحة للبيع - بالتكلفة

شركة ايدج للتطوير واداره المشروعات***

-	-	-	٦ ٠٠٠ ٠٠٠
-	-	-	٦ ٠٠٠ ٠٠٠
		<u>٢٢ ٦٣٥ ٩٢٧</u>	<u>٢٦ ٦٦٣ ٩٠٤</u>

إجمالي الإستثمارات الماليه متاحة للبيع

* تم زيادة عدد الأسهم المملوكة للشركة في شركة المصريين في الخارج للاستثمار والتنمية بعدد ٥٣٨ ٨٨٠ سهم من خلال حصتها في التوزيعات المجانية لأرباح عام ٢٠١٧ اعتباراً من ٢ أغسطس ٢٠١٨.

** قامت الشركة في ٢١ يناير ٢٠١٨ بالأكتتاب في عدد ١ ٠٤٦ سهم من أسهم شركة كفر الزيات للمبيدات بلغت قيمتها ١١ ١٧٢ جنيه مصري.

*** بتاريخ ٣١ مارس ٢٠١٩ قررت الجمعية العامة العادية الموافقة علي شراء الأسهم المملوكة لشركة اميرالد للتطوير وإدارة المشروعات برأسمال شركة ايدج للتطوير وإدارة المشروعات بقيمة ٦ مليون جنيه وتمت الموافقة علي بيع الأسهم المملوكة للشركة برأسمال شركة ايدج للتطوير وإدارة المشروعات لشركة المصريين في الخارج للاستثمار والتنمية والبالغة ١٢ مليون جنيه.

١٩ - أوراق القبض

٢٠١٩/٦/٣٠	٢٠١٨/١٢/٣١
٢ ٢٥٢ ٠٢٩	٧٤١ ٢٩٨
(١٦ ٩٢٣)	(١٦ ٩٢٣)
<u>٢ ٢٣٥ ١٠٦</u>	<u>٧٢٤ ٣٧٥</u>

أوراق القبض

(بخصم):الإضمحلال في قيمة أوراق القبض

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري الا لم يذكر خلاف ذلك)

٢٠- رأس المال

- حدد رأس المال الشركة المرخص به بمبلغ ٥٠٠ مليون جنيه مصري، ورأس مال الشركة المصدر والمدفوع بمبلغ ٩٨٤ ٣١٧ ٢٠٦ جنيه موزع علي ٩٩٢ ١٥٨ ١٠٣ سهم القيمة الاسمية للسهم ٢ جنيه مصري.

- قررت الجمعية العامة العادية للشركة بتاريخ ٣١ مارس ٢٠١٩ توزيع عدد ١٠ ٣٤١ ٠٠٨ سهم مجاني بالقيمة الاسمية البالغة ٢ جنيه مصري للسهم و ذلك تمويلاً من الأرباح المرحلة بإجمالي قيمة ٢٠ ٦٨٢ ٠١٦ جنيه مصري يزداد بها رأس المال ليصبح رأس المال المصدر والمدفوع بعد الزيادة مبلغ ٢٢٧ ٠٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري (مائتان وسبعة وعشرون مليون جنيه مصري) موزع على عدد ١١٣ ٥٠٠ ٠٠٠ سهم (مائة وثلاثة عشر مليون وخمسمائة ألف سهماً) وقد تم التأشير في السجل التجاري بمبلغ الزيادة في ٣ يونيو ٢٠١٩ .
يتمثل هيكل المساهمين على النحو التالي:

عدد الأسمه	نسبة المساهمة %	القيمة الاسمية
٣١ ٠٧٥ ١٢٣	٢٧,٣٨	٦٢ ١٥٠ ٢٤٦
٢٠ ٦٢٢ ٨٢٨	١٨,١٧	٤١ ٢٤٥ ٦٥٦
١٩ ٤٨٠ ٤٠١	١٧,١٦	٣٨ ٩٦٠ ٨٠٢
٤٢ ٣٢١ ٦٤٨	٣٧,٢٩	٨٤ ٦٤٣ ٢٩٦
١١٣ ٥٠٠ ٠٠٠	١٠٠	٢٢٧ ٠٠٠ ٠٠٠

٢١- إحتياطيات

إيضاح	٢٠١٩/٦/٣٠	٢٠١٨/١٢/٣١
إحتياطي قانوني (١-٢١)	٦٥ ٤٩٤ ٨٣٣	٦٥ ٣٥٦ ١٨٤
إحتياطي رأسمالي (٢-٢١)	١٤ ٢٩٥	١٤ ٢٩٥
إحتياطي خاص (٣-٢١)	٨١٦ ٩٨٥	٨١٦ ٩٨٥
	٦٦ ٣٢٦ ١١٣	٦٦ ١٨٧ ٤٦٤

٢١-١ طبقاً للنظام الأساسي للشركة ، يجنب ٥٪ من صافي الربح لتكوين إحتياطي قانوني، ويتم التوقف عن تجنيب هذه النسبة إذا بلغ الإحتياطي قدرأ يوازي ٥٠٪ من رأس مال الشركة المصدر ومتي نقص الإحتياطي يتعين العودة إلي الإقتطاع.

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

* يتضمن الإحتياطي القانوني مبلغ ٩١٣ ١١٩ ٥٩ جنيه مصري نتج عن الاستحواذ على شركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات (شركة العالم العربي للتنمية العقارية سابقاً) وهي علاوة إصدار تتمثل في صافي الفرق بين مقابل الاستحواذ على ٥٠٪ من أسهم شركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات والقيمة الاسمية لأسهم زيادة رأس المال المخصصة لمساهمي شركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات والمحددة بناء على معامل المبادلة المحدد من قبل المستشار المالي المستقل وقد تم إضافتها بالكامل للإحتياطي القانوني بعد خصم مصروفات الإصدار الخاصة بها بمبلغ ٤٥٨ ١١٧ ١ جنيه مصري.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري الا لم يذكر خلاف ذلك)

٢١-٢٢ يتمثل الاحتياطي الرأسمالي في ناتج التعامل في أسهم الخزينة.

٢١-٣ يتمثل الاحتياطي الخاص في المتبقي من مصروفات الإصدار المحصلة من المساهمين من الاكتتابات السابقة لزيادة رأس مال الشركة والتي تم تجنبها لاستخدامها في ذات الغرض في حالة عدم كفاية أى مصروفات إصدار يتم تحصيلها مستقبلاً لمقابلة إصدار أى أسهم رأس مال جديدة.

٢٢- احتياطي القيمة العادلة - استثمارات مالية متاحة للبيع

عدد الأسهم القائمة في	متوسط تكلفة إقتناء الأسهم	القيمة السوقية للسهم في	القيمة السوقية للإستثمارات في	تكلفة الإقتناء	احتياطي القيمة العادلة للإستثمارات في	احتياطي القيمة العادلة للإستثمارات في
٢٠١٩/٦/٣٠ سهم		٢٠١٩/٦/٣٠	٢٠١٩/٦/٣٠		٢٠١٩/٦/٣٠	٢٠١٨/١٢/٣١
٧٠٩٢٤٨٤٢	٣,٨٨	٢,٨٥	٢٢٥٨٥٨٠٠	٣٠٨٢١٠٩٥	(٨٢٣٥٢٩٥)	(١٠٢١٦٥٠٥)
٢٠٤٦	٣٣,٨٢	٢٤,٥	٥٠١٢٧	٦٩١٨٩	(١٩٠٦٢)	(٩٨٧٥)
شركة المصريين في الخارج للإستثمار والتنمية						
شركة كفر الزيات						
			٢٢٦٣٥٩٢٧	٣٠٨٩٠٢٨٤	(٨٢٥٤٣٥٧)	(١٠٢٢٦٣٨٠)

٢٣- دائنو صيانة مجمع الفيلات

٢٠١٩/٦/٣٠	٢٠١٨/١٢/٣١	مبالغ مسددة تحت حساب مصروفات الصيانة *
١٢٣٥٥٠٩٣	٩٣٨٧٥٥٣	
١٢٣٥٥٠٩٣	٩٣٨٧٥٥٣	

*قامت الشركة بإستثمار المبالغ المحصلة تحت حساب مصروفات الصيانة لصالح ملاك التجمع السكني بمشروع أميرال بارك في ودائع أدرجت ضمن بند ودائع خاصة بصيانة مجمع الفيلات بقائمة المركز المالي (إيضاح رقم ١٤).

٢٤- دائنون وأرصدة دائنة أخرى

٢٠١٩/٦/٣٠	٢٠١٨/١٢/٣١	
٢٥٠٠٩٦	٢٥٠٠٩٦	دمغة نسبية محصلة
١٨٦٩٢٤	١٨٦٩٢٤	تأمين سلامة تنفيذ أعمال
١٢٠٧٩٤٧	١٢٠٧٩٤٧	تأمينات اجتماعية - مقاولين
١١٤٤٦٤	٧٧٥٦٨	مصلحة الضرائب أخرى
١٩٤٤٦٠	٥٢٧٨٣٤	مصروفات مستحقة
١٠٢٦٥٨	١٠٢٦٥٨	عملاء دفعات مقدمة
٥٣٨٦٨٩٢	٣٥٧٣٤٥٧	دائنو حجز - مرافق وتأمين أعمال
١٩٩٨٩٥	١١٦٦٩٦٠	حسابات دائنة أخرى
٧٦٤٣٣٣٦	٧٠٩٣٤٤٤	

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري الا لم يذكر خلاف ذلك)

٢٥- أوراق دفع

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٦/٣٠
-	٢٥٠.٠٠٠
-	٢٥٠.٠٠٠

أوراق دفع

٢٦- مخصص مطالبات

الرصيد في ٢٠١٩/٦/٣٠	المستخدم خلال الفترة	الرصيد في ٢٠١٩/١/١	مخصص مطالبات
١ ٤١٢.٣١	(٢ ١٧٩ ٦٢٥)	٣ ٥٩١ ٦٥٦	
١ ٤١٢.٣١	(٢ ١٧٩ ٦٢٥)	٣ ٥٩١ ٦٥٦	

٢٧- الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

٢٧-١ خطر التعرض لخطر الائتمان

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٦/٣٠	إيضاح	المستحق على الأطراف ذات العلاقة مدينون وأرصدة مدينة أخرى النقدية وما في حكمها
١٥ ٤٢٤ ١٢٥	٢٠ ٧٤٠ ٨٥٢	(٢٨-١)	
٧٦٧.٩٥	٨٣٨.٥٤٢	(١٣)	
١٤ ١٢٨.٥٥٢	٨ ٣١٨ ٩١٢	(١٥)	

٢٧-٢ خطر السيولة

يوفر هذا الإيضاح الشروط التعاقدية للالتزامات المالية:

أقل من ٣ شهور	أكثر من ٣ شهور وأقل من ٦ شهور	أكثر من ٦ شهور وأقل من ٩ شهور	أكثر من ٩ شهور وأقل من سنة	القيمة الدفترية	٣٠ يونيو ٢٠١٩
١ ٩٠٥ ٢٩٢	٢ ٧٠١ ٠٢٢	١ ٩٣٥ ٦٠٠	١ ١٠١ ٤٢٢	٧ ٦٤٣ ٣٣٦	دائنون وأرصدة دائنة أخرى مخصصات
-	-	-	١ ٤١٢.٣١	١ ٤١٢.٣١	
١ ٨١ ٩١٢	١ ٨١ ٩١٢	-	-	١ ٨١ ٩١٢	٣١ ديسمبر ٢٠١٨
٤ ١٩٧ ٨٣٠	٩٣٥ ٦٨١	٧٤١ ٣٣٣	١ ٢١٨ ٦٠٠	٧ ٠٩٣ ٤٤٤	مستحق للأطراف ذات العلاقة دائنون وأرصدة دائنة أخرى
-	-	-	٣ ٥٩١ ٦٥٦	٣ ٥٩١ ٦٥٦	مخصصات

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩
(جميع المبالغ الواردة بالايضاحات بالجنيه المصري الا لم يذكر خلاف ذلك)

٢٨- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

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

١-٢٨ المستحق على الأطراف ذات العلاقة

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٦/٣٠	
٤٢٤ ١٢٥	٦ ٩٢٣ ٨٠٧	شركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات
-	١٣ ٨١٧ ٠٤٥	شركة المصريين في الخارج للاستثمار والتنمية
١٥ ٠٠٠ ٠٠٠	-	شركة إمبرالد للاستثمار العقاري (المصريين أمواج للاستثمار العقاري والسياحي سابقا)
<u>١٥ ٤٢٤ ١٢٥</u>	<u>٢٠ ٧٤٠ ٨٥٢</u>	

٢-٢٨ المستحق للأطراف ذات العلاقة

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٦/٣٠	
١٨١ ٩١٢	-	شركة المصريين في الخارج للاستثمار والتنمية
<u>١٨١ ٩١٢</u>	<u>-</u>	

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري الا لم يذكر خلاف ذلك)

٢٩- الموقف الضريبي

أ- ضريبة ارباح شركات أموال وقيم منقولة ورسم تنمية

تم فحص السنوات من ١٩٨٦ حتى ١٩٩٨ و تم تسوية النزاع باللجنة الداخلية بمأمورية ضرائب الاستثمار ونتج عنها فروق ضريبية و غرامات تأخير وتم سداد كافة الإلتزامات الضريبية عن تلك السنوات.
بالنسبة للسنوات من ١٩٩٩ حتى ٢٠٠٤ تم احواله الخلاف الى لجنة الطعن حيث صدر قرار اللجنة بتقدير ضرائب أرباح شركات أموال وقيم منقولة على الشركة واعترضت الشركة على الربط وتم إحالة الخلاف الى المحكمة ، وقامت المحكمة بإنتداب الخبير وجاري تسوية النزاع.
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 فحص الملف الضريبي من قبل مأمورية ضرائب شركات المساهمة واططرت الشركة بعناصر الربط الضريبي بموجب نموذج (١٩) ضرائب وتم الطعن عليه في الموعد القانوني، تم حسم النزاع باللجنة الداخلية المتخصصة وسداد الضريبة.
بالنسبة للسنوات من ٢٠١٣ حتى ٢٠١٨ لم يتم فحص دفاتر الشركة حتى تاريخه وتلتزم الشركة بتقديم الإقرارات الضريبية في المواعيد القانونية.

ب- ضرائب كسب العمل

السنوات حتى ٢٠١٥ تم الفحص الضريبي وسداد الفروق الضريبية الناتجة بمأمورية ضرائب شركات المساهمة بالنسبة للسنوات من ٢٠١٦ حتى ٢٠١٨ لم يتم فحص دفاتر الشركة حتى تاريخه من قبل مصلحة الضرائب.

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 ٢٠١٨ جاري تجهيز الفترة للفحص الضريبي.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري الا لم يذكر خلاف ذلك)

٣٠- أهم السياسات المحاسبية المطبقة

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

٣٠-١ العملات الأجنبية

ترجمة المعاملات بالعملات الأجنبية

- يتم ترجمة المعاملات الأجنبية بعملة التعامل الخاصة بالشركة بسعر الصرف في تواريخ المعاملات.
- الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملة الأجنبية يتم ترجمتها 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).

٣٠-٢ الإيراد

يتم الاعتراف بالإيراد عند تحويل المخاطر والمنافع المؤثرة المرتبطة بملكية السلع إلى المشتري ويكون تدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية مرجح 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 التوقيت الذي قامت فيه الشركة بتحويل المخاطر والمنافع المؤثرة المرتبطة بالملكية بناءً على شروط اتفاقية البيع.

٣٠-٢-١ إيرادات بيع أراضي و وحدات مشروعات التعمير والإسكان

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

في حالة البيع النقدي

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

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري الا لم يذكر خلاف ذلك)

في حالة البيع الأجل

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

٣-٢-٣٠ 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.

٣-٢-٣٠ إيرادات توزيعات

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

٣-٣٠ مزايا العاملين

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

٣-٤ الإيرادات والتكاليف التمويلية

تتضمن الإيرادات والتكاليف التمويلية للشركة الآتي:

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

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنه المصري الالم يذكر خلاف ذلك)

٣٠-٥ ضريبة الدخل

يتم الاعتراف بالضريبة 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.

٣٠-٥-١ ضريبة الدخل الجارية

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

٣٠-٥-٢ الضريبة المؤجلة

- يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة بالنسبة للفروق المؤقتة بين الأساس المحاسبي للأصول والالتزامات والأساس الضريبي لتلك الأصول والالتزامات. يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة لجميع الفروق المؤقتة التي ينتظر خضوعها للضريبة فيما عدا ما يلي:
- الاعتراف الأولي بالأصل أو الالتزام للعملية التي لا تؤثر على صافي الربح المحاسبي ولا على الربح الضريبي (الخسارة الضريبية).
- الفروق المؤقتة المرتبطة باستثمارات في شركات تابعة وشركات شقيقة وحصص في مشروعات مشتركة الي المدى الذي يمكن فيه السيطرة على توقيت عكس تلك الفروق المؤقتة ومن المرجح ان مثل هذه الفروق لن يتم عكسها في المستقبل المنظور.
- يتم الاعتراف بالأصل الضريبي المؤجل الناشئ عن ترحيل الخسائر الضريبية والحق في الخصم الضريبي غير المستخدم والفروق المؤقتة القابلة للخصم عندما يكون هناك احتمال قوي بإمكانية تحقيق أرباح تخضع للضريبة في المستقبل يمكن من خلالها الانتفاع بهذا الأصل. ويتم تحديد الربح الضريبي المستقبلي عن طريق خطة العمل المستقبلية للشركة. يتم إعادة تقدير موقف الأصول الضريبية المؤجلة غير المعترف بها في نهاية كل فترة مالية وتعترف بالأصول الضريبية المؤجلة التي لم تعترف بها من قبل إلى المدى الذي أصبح من المرجح معه مستقبلاً وجود ربح ضريبي يسمح باستيعاب قيمة الأصل الضريبي المؤجل.
- يتم قياس الضريبة المؤجلة باستخدام أسعار الضرائب المتوقع تطبيقها عند تحقق الفروق المؤقتة وذلك باستخدام اسعار الضريبة السارية أو التي في سبيلها لأن تصدر.
- عند قياس الضريبة المؤجلة في نهاية الفترة المالية يتم الأخذ في الاعتبار الآثار الضريبة للإجراءات التي تتبعها الشركة لاسترداد 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 المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري الا لم يذكر خلاف ذلك)

٦-٣٠ وحدات جاهزة للبيع

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

٧-٣٠ الأصول الثابتة والإهلاك

الاعتراف والقياس

- يتم الاعتراف بالأصول الثابتة بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الإهلاك ومجمع خسائر اضمحلال.
- وإذا كانت المكونات الجوهرية لبند من بنود الأصول الثابتة لها أعمار إنتاجية مختلفة، فإنه يتم المحاسبة عنها 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 تكلفة الأصل مخصوماً منها قيمته التخريدية - وفقاً (لطريقه القسط الثابت) وذلك على مدار العمر الإنتاجي المقدر لكل نوع من أنواع الأصول الثابتة، ويتم تحميل الإهلاك على الأرباح أو الخسائر. لا يتم إهلاك الأراضي.
- وفيما يلي بياناً بالأعمار الإنتاجية المقدره للفترة الحالية والفترة المقارنة:

٢٠١٨	٢٠١٩	بيان
العمر الإنتاجي المقدر (بالعام)	العمر الإنتاجي المقدر (بالعام)	
٥	٥	وسائل نقل وإنتقال
٣	٣	حاسبات آلية وبرامج
٣	٣	الآت ومعدات
١٠-٣	١٠-٣	أثاث ومعدات مكاتب

الأرباح والخسائر الناتجة من إستبعادات الأصول الثابتة يتم الإعتراف بها في قائمة الدخل.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري الا لم يذكر خلاف ذلك)

- يتم إهلاك التحسينات في أماكن مستأجرة على مدار مدة العقد أو العمر الإنتاجي لها أيهما أقل .
- يتم مراجعة طريقة الإهلاك والأعمار الإنتاجية والقيم التخريدية للأصول الثابتة في نهاية كل فترة مالية، ويتم تعديلها إذا تطلب الأمر ذلك.

٣-٨ الأدوات المالية

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

الأصول المالية والالتزامات المالية غير المشتقة - الاعتراف والاستبعاد

- تقوم الشركة بالاعتراف الأولي بالقروض والمديونيات وأدوات الدين المصدرة في تاريخ نشأتها، جميع الأصول المالية والالتزامات المالية الأخرى يتم الاعتراف بهم أولاً في تاريخ المعاملة عندما تصبح الشركة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة المالية.
- تقوم الشركة باستبعاد الأصل المالي عندما تنتهي فترة سريان الحق التعاقدية في الحصول على تدفقات نقدية من الأصل المالي، أو قامت بتحويل الحق التعاقدية لاستلام التدفقات النقدية من الأصل المالي في معاملة تم فيها تحويل كل مخاطر ومنافع ملكية الأصل المالي بصورة جوهرية. أو إذا لم تقوم الشركة بتحويل أو الاحتفاظ بشكل جوهري بكل مخاطر ومنافع ملكية الأصل المالي ولم تحتفظ الشركة بالسيطرة على الأصل المحول، على أن تعترف فقط كأصل أو التزام بالناتج عن الحقوق أو الالتزامات الناشئة أو المحتفظ بها عند التحويل.
- تستبعد الشركة الالتزام المالي عندما ينتهي إما بالتخلص منه أو الغائه أو انتهاء مدته الواردة بالعقد.
- يتم عمل مقاصة بين أصل مالي والتزام مالي وعرض صافي المقاصة في الميزانية و فقط عندما تمتلك الشركة حالياً الحق القانوني القابل للنفذ لإجراء المقاصة بين المبالغ المعترف بها ولديها النية إما لإجراء التسوية على أساس صافي المبالغ أو الاعتراف بالأصل وتسوية الالتزام في أن واحد.

الأصول المالية غير المشتقة - القياس

الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

- يتم تبويب الأصل المالي كمقيم بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا تم تبويبه كأصل محتفظ به لأغراض المتاجرة أو تم تبويبه عند الاعتراف الأولي ليقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، تكلفة المعاملة المرتبطة مباشرة باقتناء أو إصدار الأصل المالي يتم الاعتراف بها مباشرة ضمن الأرباح أو الخسائر عند تكبدها. تقاس الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة متضمنه أي عوائد أو توزيعات أرباح أسهم في الأرباح أو الخسائر.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري الا لم يذكر خلاف ذلك)

الاستثمارات المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق

- يتم قياس هذه الأصول عند الاعتراف الاولي بالقيمة العادلة بالإضافة الى تكلفة المعاملة المرتبطة مباشرة باقتناء او اصدار الاصل المالي. بعد الاعتراف الاولي، يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

أذون خزنة

- تثبت الاستثمارات في أذون الخزنة القابلة للخصم لدى البنك المركزي بالقيمة الاسمية كما تثبت العوائد التي لم تستحق بعد على هذه الأذون بالدفاتر ببند دائنون وأرصدة دائنة أخرى وتظهر أذون الخزنة بقائمة المركز المالي بقيمتها الاسمية مستبعداً منها رصيد العوائد التي لم تستحق بعد.

القروض والمديونيات

- يتم قياس هذه الأصول عند الاعتراف الاولي بالقيمة العادلة بالإضافة الى تكلفة المعاملة المرتبطة مباشرة باقتناء او اصدار الاصل المالي. بعد الاعتراف الاولي، يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

الأصول المالية المتاحة للبيع

- يتم قياس هذه الأصول عند الاعتراف الاولي بالقيمة العادلة بالإضافة الى تكلفة المعاملة المرتبطة مباشرة باقتناء او اصدار الاصل المالي. بعد الاعتراف الاولي، يتم قياسها بالقيمة العادلة، ويتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة بخلاف خسائر الاضمحلال واثار التغيرات في اسعار صرف العملات الاجنبية 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 سابقا الى الارباح او الخسائر.

الالتزامات المالية غير المشتقة - القياس

- يتم تبويب الالتزام المالي كقيم بالقيمة العادلة من خلال الارباح او الخسائر اذا تم تبويبه كالتزام محتفظ به لأغراض المتاجرة او تم تبويبه عند الاعتراف الاولي ليقاس بالقيمة العادلة من خلال الارباح او الخسائر، تكلفة المعاملة المرتبطة مباشرة باقتناء او اصدار الالتزام المالي يتم الاعتراف بها مباشرة ضمن الارباح او الخسائر عند تكبدها، تقاس الالتزامات المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الارباح او الخسائر بالقيمة العادلة، ويتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة متضمنة اي مصروف فوائد في الارباح او الخسائر.

- الالتزامات المالية غير المشتقة الاخر يتم قياسها اوليا بالقيمة العادلة مخصوما منها اي تكلفة مرتبطة مباشرة باقتناء او اصدار الالتزام. بعد الاعتراف الاولي، يتم قياس هذه الالتزامات بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

الأدوات المالية المشتقة ومحاسبة التغطية

- تحتفظ الشركة بأدوات مالية مشتقة لتغطية تعرضها لمخاطر اسعار الصرف ومخاطر اسعار الفائدة. يتم فصل المشتقات الضمنية عن العقد الاصيلي والمحاسبة عنها منفصلة فقط في حالة توافر شروط محده.

- المشتقات يتم قياسها اوليا بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بتكاليف المعاملة ذات العلاقة ضمن الارباح او الخسائر عند تكبدها. بعد الاعتراف الاولي يتم قياس المشتقات بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف باي تغير في القيمة العادلة في الارباح او الخسائر.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري الا لم يذكر خلاف ذلك)

٣٠-٩ رأس المال

الأسهم العادية

- تكاليف المعاملة المتعلقة مباشرة بإصدار الاسهم العادية يتم المحاسبة عنها بخصمها من حقوق الملكية. ضريبة الدخل المرتبطة بتكاليف المعاملة المتعلقة بحقوق الملكية يتم المحاسبة عنها وفقا لمعيار المحاسبة المصري رقم (٢٤) "ضرائب الدخل".

٣٠-١٠ الاضمحلال

الأصول المالية غير المشتقة

الأصول المالية غير المبوبة كمقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو 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.

تتضمن الأدلة الموضوعية على اضمحلال قيمة الأصل:

- اخفاق أو التأخر في السداد بواسطة مدين.
- إعادة جدولة مبالغ مستحقة للشركة بشروط لم تكن الشركة لتقبلها في ظروف أخرى.
- مؤشرات على إفلاس المدين أو المصدر.
- التغيرات المعاكسة في حالة السداد بالنسبة للمقترضين أو المصدرين.
- اختفاء السوق النشطة للأصل المالي بسبب الصعوبات المالية.
- وجود بيانات واضحة تشير إلى وجود انخفاض يمكن قياسه في التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من مجموعة من الأصول المالية.

بالنسبة للاستثمار في أداة حقوق ملكية، تتضمن الأدلة الموضوعية على الاضمحلال الانخفاض الهام أو 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 أو على المستوى المجمع. كل الأصول التي تمثل أهمية نسبية بمفردها يتم تقييمها بالنسبة للاضمحلال منفردة، وفي حالة عدم وجود أدلة على اضمحلال هذه الأصول منفردة يتم تقييمها مجمعة بشأن أي اضمحلال في القيمة حدث ولم يتم بعد تحديده على الأصول المنفردة. الأصول التي لم يتم اعتبارها منفردة كأصول هامة نسبيا يتم تقييمها مجمعة بشأن أي اضمحلال في القيمة. لأغراض التقييم المجمع للأصول يتم تجميع الأصول ذات سمات المخاطر المتشابهة معا.

- عند تقييم الاضمحلال على المستوى المجمع للأصول تستخدم الشركة المعلومات التاريخية عن توقيتات استرداد الخسارة الناجمة عن الاضمحلال وقيمة الخسائر المتكبدة، وتقوم بعمل تعديلات إذا كانت الظروف الاقتصادية والائتمانية الحالية توضح ان الخسائر الفعالة من الأرجح ان تكون أكثر أو اقل من المتوقعة بالمؤشرات التاريخية.

- يتم حساب خسائر الاضمحلال بالفرق بين القيمة الدفترية للأصل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة مخصومة بسعر الفائدة الفعلية الاصلي الخاص بالأصل المالي. ويتم الاعتراف بقيمة الخسارة في الأرباح أو الخسائر ويتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل من خلال استخدام حساب مخصص اضمحلال.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري الا لم يذكر خلاف ذلك)

- إذا اعتبرت الشركة انه لا يوجد احتمالات حقيقه لعكس الخسارة الناتجة عن اضمحلال قيمة الاصل فانه يتم اعدام القيمة ذات العلاقة.

- إذا انخفضت لاحقا قيمة خسارة الاضمحلال 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 الأرباح او الخسائر.

الاصول المالية المتاحة للبيع

- يتم الاعتراف بخسائر الاضمحلال في الاصول المالية المتاحة للبيع بإعادة تبويب الخسائر التي تم الاعتراف بها سابقا ضمن بنود الدخل الشامل الاخر والمجمعة في احتياطي القيمة العادلة ويعترف بها في الأرباح او الخسائر، يمثل مبلغ الخسارة المجمعة المستبعد من حقوق الملكية والمعترف به في الأرباح او الخسائر الفرق بين تكلفة الاقتناء (بالصافي بعد أي استهلاك او سداد أي من أصل المبلغ) والقيمة العادلة مخصوما منها اية خسارة في اضمحلال القيمة لهذا الاصل المالي سبق الاعتراف بها في الأرباح او الخسائر.

- عند زيادة القيمة العادلة لاداء دين مبنية كمتاحة للبيع في ايه فترة لاحقة وكانت هذه الزيادة ذات علاقة بدرجة موضوعية بحدث وقع بعد الاعتراف بخسارة اضمحلال القيمة في الأرباح او الخسائر عندئذ يتم رد خسارة اضمحلال القيمة هذه في الأرباح او الخسائر.

- لا يتم رد خسائر اضمحلال القيمة المعترف بها في الأرباح او الخسائر بالنسبة لأي استثمار في اداة حقوق ملكية مبنية كمتاح للبيع في الأرباح او الخسائر.

الاستثمارات التي يتم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية

- تقاس خسائر الاضمحلال في استثمار مالي يتم المحاسبة عنه بطريقة حقوق الملكية بمقارنة قيمته الدفترية بالقيمة القابلة للاسترداد، ويتم الاعتراف بخسائر الاضمحلال في الأرباح او الخسائر ويتم عكس خسارة الاضمحلال عند حدوث تغيرات تفضيلية في التقديرات المستخدمة لتحديد القيمة الاستردادية.

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 المؤجلة) لتحديد ما إذا كان هناك مؤشر للاضمحلال. وإذا كان الأمر كذلك تقوم الشركة بعمل تقدير للقيمة الاستردادية للأصل.

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

القيمة الاستردادية للأصل او للوحدة المولدة للنقد هي قيمته العادلة ناقصا تكاليف البيع او قيمته الاستخدامية ايهما أكبر، القيمة الاستخدامية للأصل هي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقع حدوثها مخصومة بسعر خصم قبل الضرائب الذي يعكس تقديرات السوق الجارية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المحددة للأصل او وحدة توليد النقد. يتم الاعتراف بخسارة الاضمحلال إذا كانت القيمة الدفترية للأصل او للوحدة المولدة للنقد أكبر من قيمته الاستردادية.

يتم الاعتراف بخسارة الاضمحلال في الأرباح او الخسائر . ويتم توزيعها اولاً لتخفيض القيمة الدفترية للشهرة الموزعة على وحدة توليد النقد، ثم تخفيض الأصول الأخرى للوحدة بالتناسب على اساس القيمة الدفترية لكل أصل في الوحدة. لا يتم عكس الخسارة الناجمة عن اضمحلال قيمة الشهرة في فترة لاحقة. بالنسبة للأصول الأخرى، يتم عكس خسائر الاضمحلال الى المدى الذي لا يتعدى القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (بالصافي بعد الاهلاك والاستهلاك) ما لم يتم الاعتراف بالخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة.

٣٠-١١ 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.

٣١-٣ إصدارات جديدة وتعديلات تمت على معايير المحاسبة المصرية:

قامت وزيرة 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 او المعدلة	ملخص لأهم التعديلات	التأثير المحتمل على القوائم المالية	تاريخ التطبيق
معيار محاسبة مصري جديد رقم (٤٧) "الأدوات المالية"	١- يحل معيار المحاسبة المصري الجديد رقم (٤٧) "الأدوات المالية" محل الموضوعات المقابلة في معيار المحاسبة المصري رقم (٢٦) "الأدوات المالية: الاعتراف والقياس"، وبالتالي تم تعديل وإعادة اصدار معيار المحاسبة المصري رقم (٢٦) بعد سحب الفقرات الخاصة بالموضوعات التي تناولها 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 الحالي بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية عند تطبيق التعديل بالمعيار.	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) و(٤٠) المعدلين ٢٠١٩ معاً في نفس التاريخ.
	٢- طبقاً لمتطلبات المعيار يتم تبويب الأصول المالية على أساس قياسها -لاحقاً- إما بالتكلفة المستهلكة، أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، وذلك طبقاً لنموذج أعمال المنشأة لإدارة الأصول المالية وخصائص التدفق النقدي التعاقدية للأصل المالي.		
	٣- تم استبدال نموذج الخسائر المحققة في قياس الاضمحلال للأصول المالية بنماذج الخسائر الائتمانية المتوقعة والذي يتطلب قياس الاضمحلال لكل الأصول المالية المقاسة بالتكلفة المستهلكة والأدوات المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل		تسري هذه التعديلات من تاريخ تطبيق معيار (٤٧)

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري الا لم يذكر خلاف ذلك)

المعايير الجديدة او المعدلة ملخص لأهم التعديلات التأثير المحتمل على القوائم المالية تاريخ التطبيق

الأخر منذ لحظة الاعتراف الاولي لتلك بغض النظر عند وجود مؤشر لحدث الخسارة.

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"

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

يسري المعيار رقم (٤٨) على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٠، ويسمح بالتطبيق المبكر.

تقوم الإدارة في الوقت الحالي بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية عند تطبيق التعديل بالمعيار.

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

٢- تم استخدام نموذج السيطرة للاعتراف بالإيراد بدلا 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 ان يتوافر للعقد مضمون تجاري لكي يتم الاعتراف بالإيراد.

٥- التوسع في متطلبات الإفصاح والعرض.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري الا لم يذكر خلاف ذلك)

المعايير الجديدة او المعدلة	ملخص لأهم التعديلات	التأثير المحتمل	تاريخ التطبيق
معيار محاسبة مصري جديد (٤٩) "عقود التأجير"	١- يحل معيار المحاسبة المصري الجديد رقم (٤٩) "عقود الإيجار" محل معيار المحاسبة المصري رقم (٢٠) "القواعد والمعايير المحاسبية المتعلقة بعمليات التأجير التمويلي ٢٠١٥ وبلغه. ٢- يقدم المعيار نموذج محاسبي واحد بالنسبة للمؤجر والمستأجر حيث يقوم المستأجر بالاعتراف بحق إنتفاع الأصل المؤجر ضمن أصول الشركة كما يعترف بالتزام والذي يمثل القيمة الحالية لدفعات الإيجار غير المدفوعة ضمن التزامات الشركة، مع الأخذ 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 إيجاراته إما على أنه عقد تأجير تشغيلي أو أنه عقد تأجير تمويلي. ٤- بالنسبة للإيجار التمويلي فيجب على المؤجر الاعتراف بالأصول المحتفظ بها 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.	على القوائم المالية تقوم الإدارة في الوقت الحالي بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية عند تطبيق التعديل بالمعيار.	يسري المعيار رقم (٤٩) على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٠، ويسمح بالتطبيق المبكر إذا تم تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) "الأيراد من العقود مع العملاء" ٢٠١٩ في نفس التوقيت. بالاستثناء من تاريخ السريان أعلاه، يسري المعيار رقم (٤٩) ٢٠١٩ على عقود التأجير التي كانت تخضع لقانون التأجير التمويلي رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ - وتعديلاته وكان يتم معالجتها وفقاً لمعيار 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.
معيار المحاسبة المصري المعدل رقم (٣٨) "مزاييا العاملين"	تم إضافة وتعديل بعض الفقرات وذلك لتعديل قواعد المحاسبة عن تعديل وتقليص وتسوية نظام مزاييا العاملين.	تقوم الإدارة في الوقت الحالي بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية عند تطبيق التعديل بالمعيار.	يسري المعيار رقم (٣٨) المعدل على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٠، ويسمح بالتطبيق المبكر.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري الا لم يذكر خلاف ذلك)

تاريخ التطبيق	التأثير المحتمل على القوائم المالية	ملخص لأهم التعديلات	المعايير الجديدة او المعدلة
يسري المعيار رقم (٤٢) المعدل على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٠، ويسمح بالتطبيق المبكر. كما يتم تطبيق الفقرات الجديدة أو المعدلة بالنسبة للمعايير التي تم تعديلها بموضوع المنشآت الاستثمارية في تاريخ سريان معيار المحاسبة المصري رقم (٤٢) "القوائم المالية المجمعة" المعدل ٢٠١٩.	تقوم الإدارة في الوقت الحالي بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية عند تطبيق التعديل بالمعيار.	تم إضافة بعض الفقرات الخاصة باستثناء المنشآت الاستثمارية من التجميع وقد ترتب على هذا التعديل تعديل لبعض المعايير المرتبطة بموضوع المنشآت الاستثمارية وفيما يلي المعايير التي تم تعديلها: - معيار المحاسبة المصري رقم (١٥) "الإفصاح عن الأطراف ذوي العلاقة" - معيار المحاسبة المصري رقم (١٧) "القوائم المالية المستقلة" - 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) "القوائم المالية الدورية" - معيار المحاسبة المصري رقم (٤٤) "الإفصاح عن الحصص في المنشآت الأخرى"	معيار المحاسبة المصري المعدل رقم (٤٢) "القوائم المالية المجمعة"
يسري التفسير رقم (١) على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩.	تقوم الإدارة في الوقت الحالي بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية عند تطبيق التعديل بالمعيار.	يقدم هذا التفسير إرشادات بشأن المحاسبة من قبل المشغلين لترتيبات امتياز الخدمة العامة من كيان عام - الى - كيان خاص، وذلك لتشديد وتشغيل وصيانة البنية التحتية للمنافع العامة - مثل الطرق، والكباري والأنفاق، والمستشفيات، والمطارات، ومرافق توزيع المياه، وإمدادات الطاقة وشبكات الاتصالات إلخ. ويمنح هذا التفسير خيار الاستمرار في تطبيق المعالجة السابقة لترتيبات امتيازات الخدمة العامة القائمة قبل ١ يناير ٢٠١٩ للمنشآت التي كانت تعترف وتقوم بقياس أصول هذه الترتيبات على أنها أصول ثابتة وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (١٠) "الأصول الثابتة وإهلاكاتها" إلى حين انتهاء مدتها.	إصدار تفسير محاسبي مصري رقم (١) "ترتيبات امتيازات الخدمات العامة"
يتم تطبيق هذا التعديل على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩.		- تم تعديل نطاق تطبيق المعيار ليصبح ملزم على القوائم المالية المستقلة أو المجموعة أو المنفردة المصدرة لجميع المنشآت.	معيار المحاسبة المصري رقم (٢٢) "نصيب السهم في الأرباح"

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري الا لم يذكر خلاف ذلك)

المعايير الجديدة او المعدلة	ملخص لأهم التعديلات	التأثير المحتمل على القوائم المالية	تاريخ التطبيق
معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) "الاستثمار العقاري"	- 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: - معيار المحاسبة المصرية رقم (٣٢) "الأصول غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع والعمليات غير المستمرة. - معيار المحاسبة المصري رقم (٣١) "اضمحلال قيمة الأصول"	تقوم الإدارة في الوقت الحالي بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية عند تطبيق التعديل بالمعيار.	يتم تطبيق هذا التعديل على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩.
معيار المحاسبة المصري المعدل رقم (٤) "قائمة التدفقات النقدية"	يتطلب من المنشأة تقديم الإفصاحات التي تمكن مستخدمي القوائم المالية من تقييم التغيرات في الالتزامات التي تنشأ من الأنشطة التمويلية، بما في ذلك كلا من التغيرات الناشئة من تدفقات نقدية أو تغيرات غير نقدية.	تقوم الإدارة في الوقت الحالي بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية عند تطبيق التعديل بالمعيار.	يتم تطبيق هذا التعديل على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩.