



تقرير مراقب الحسابات

السادة / مساهمي شركة المصريين للاستثمار والتنمية العمرانية

تقرير عن القوائم المالية

راجعنا القوائم المالية المرفقة لشركة المصريين للاستثمار والتنمية العمرانية " شركة مساهمة مصرية " والمتمثلة في قائمة المركز المالي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ وكذا قوائم الدخل و التغيير في حقوق الملكية والتدفق النقدي عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية

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

مسئولية مراقب الحسابات

تتضمن مسؤوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية في ضوء مراجعتنا لها وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وتتطلب هذه المعايير منا الالتزام بمتطلبات السلوك المهني وتخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة .

وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات في القوائم المالية وتعتمد الإجراءات التي تم اختيارها على الحكم المهني للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية سواء الناتج عن الغش أو الخطأ . ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب في اعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام المنشأة بإعداد القوائم المالية والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأى على كفاءة الرقابة الداخلية في المنشأة .

وتشمل عملية المراجعة أيضاً تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية .
وإننا نرى أن أدلة المراجعة التي قمنا بالحصول عليها كافية ومناسبة وتعد أساساً مناسباً لإبداء رأينا .



الرأي

ومن رأينا أن القوائم المالية المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح ، في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي لشركة المصريين للإستثمار والتنمية العمرانية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقا لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة .

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 بتلك الحسابات .

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

مراقب الحسابات



عبد العزيز إبراهيم عبد الدايم

سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ٢٧٨

عضو جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية

عضو الإتحاد العام للمحاسبين والمراجعين العرب

عضو جمعية الضرائب المصرية

عضو جمعية إدارة الأعمال العربية

عبد العزيز عبد الدايم وشركاه

تحريراً في : ٢٠١٩ / ٣ / ٧

شركة المصريين للاستثمار والتنمية العمرانية " شركة مساهمة مصرية "
خاضعة لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ وتعديلاته
قائمة المركز المالي في ٣١ ديسمبر سنة ٢٠١٨
وقوائم الدخل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية
عن السنة المالية من أول يناير حتى ذلك التاريخ

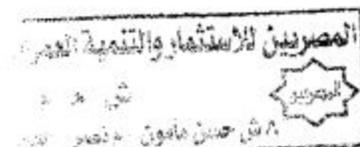


قائمة المركز المالي
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (لأقرب جنيه)

| ٢٠١٧/١٢/٣١ | ٢٠١٨/١٢/٣١ | ايضاح رقم | |
|------------|------------|--------------|----------------------------------|
| جنية مصري | جنية مصري | | |
| ٣٧١٩٩٤٢٠ | ٣٦٢٧٦٨٢٨ | ٦ | الاصول الغير متداولة |
| ١١٥٣٢٨٠٩ | ١٧٨٦٨٤٠٩ | ٢٣ | اصول ثابتة (بالصافي) |
| ٤٨٧٣٢٢٢٩ | ٥٤١٤٥٢٣٧ | | أعمال تحت التنفيذ |
| | | | مجموع الاصول غير المتداولة |
| ٩٦٤٠٣٥٤ | ٦٦١١٢٠٠ | ٧ | الاصول المتداولة |
| ٢١٠٠٠٠ | - | | المديون (بالصافي) |
| ٤٣٠٢٨٦٧ | ٢١١٧٥٠١ | ٨ | دفعات مقدمه |
| ٢٧٩٨٣٣ | ٤٠٠٨٨٢ | ٨ | النقدية لدى البنوك |
| ١٤٤٣٣٠٥٤ | ٩١٢٩٥٨٣ | | نقدية بالصندوق |
| ٦٣١٦٥٢٨٣ | ٦٣٢٧٤٨٢٠ | | مجموع الاصول المتداولة |
| | | | اجمالي الاصول |
| ٤٠٠٠٠٠٠٠ | ٤٠٠٠٠٠٠٠ | ١٤ | حقوق الملكية والالتزامات |
| ٧٥٨٨٦٩ | ٨٨٨٦٨٠ | ١٦ | رأس المال المدفوع |
| ١٢٥٦٣٣٣٩ | ١٥٠٢٩٧٤٨ | | الاحتياطي القانوني |
| ٢٥٩٦٢٢٠ | (٢٣٣٤١٣) | | ارباح مرحلة |
| ٥٥٩١٨٤٢٨ | ٥٥٦٨٥٠١٥ | | ارباح او خسائر العام قبل التوزيع |
| | | | مجموع حقوق الملكية |
| ٢٠٠٥٥٨٥ | ٢٠٠٥٥٨٥ | | الالتزامات غير المتداولة |
| ٢٠٠٥٥٨٥ | ٢٠٠٥٥٨٥ | | إلتزامات ضريبية مؤجلة |
| | | | مجموع الإلتزامات غير المتداولة |
| ١٠٢٦١٣٢ | ٥٤٩٢١٠ | | الإلتزامات المتداولة |
| ٥٠٠٠٠ | ٥٠٠٠٠ | ٩ | أوراق الدفع |
| ٢٥٢٤٠ | ١٢٩٨٣٢٢ | ١٠ | تأمينات للغير |
| ٤٥٣٢١٠ | - | | أرصدة دائنة أخرى |
| ١٥٥٤٥٨٢ | ١٨٩٧٥٣٢ | | ضريبة الدخل المستحقة |
| ٣٦٨٦٦٨٨ | ٣٦٨٦٦٨٨ | ٢٢ | مجموع الإلتزامات المتداولة |
| ٧٢٤٦٨٥٥ | ٥٥٨٤٢٢٠ | | اللتزامات طويلة الاجل |
| ٦٣١٦٥٢٨٣ | ٦٣٢٧٤٨٢٠ | | مجموع الإلتزامات |
| | | | مجموع حقوق الملكية و الإلتزامات |

- تعتبر الإيضاحات المتممة للقوائم المالية من ١ إلى ٢٣ جزءاً من القوائم المالية وتقرأ معها .
- تقرير مراقب الحسابات (مرفق) .

رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب



المدير المالي



قائمة الدخل
عن الفترة من ٢٠١٨/١/١ حتى ٢٠١٨/١٢/٣١
(تبويب المصروفات طبقاً لوظيفتها)
(لأقرب جنيه)

| الفترة من ٢٠١٧/١/١ وحتى | الفترة من ٢٠١٨/١/١ وحتى | إيضاح |
|-------------------------|-------------------------|--------|
| ٢٠١٧/١٢/٣١ | ٢٠١٨/١٢/٣١ | رقم |
| ١٥٤٢.٠٠٠ | ١٩١٥.٠٠٠ | ١١ |
| ١٥٤٢.٠٠٠ | ١٩١٥.٠٠٠ | |
| ١.٠٩٤٣٨٧٢ | ١١٧٨٢٨٩ | |
| ١.٠٩٤٣٨٧٢ | ١١٧٨٢٨٩ | ١٢ |
| ٤٤٧٦١٢٨ | ٧٣٦٧١١ | |
| ٧٣٩٩٦٤ | ٨٧٢٨٥٧ | ١٣ |
| ٤٨٥.٠٠١ | ٩٢.٣٨٨ | مرفق ١ |
| ٤٦٠.٨٠ | - | |
| ٩٢١.٤٩ | ٩٢٢٥٩٣ | ٦ |
| ١٨٦٦١٣. | ١٨٤٢٩٨١ | |
| ٣٣٤٩٩٦٢ | (٢٣٣٤١٣) | |
| ٤٥٣٢١. | - | |
| ٣.٠٥٣٢ | - | |
| ٧٥٣٧٤٢ | - | |
| ٢٥٩٦٢٢. | (٢٣٣٤١٣) | |
| ١٢٩٨١١ | - | |
| ١٤٩٢.٧ | - | |
| ٣١٧٢. | - | |
| ٢٢٨٥٤٨٢ | (٢٣٣٤١٣) | |
| ٠.٠٥٧١ | (٠.٠٠٥٨) | ١٥ |

- تعتبر الإيضاحات المتممة للقوائم المالية من ١ إلى ٢٣ جزءاً من القوائم المالية وتقرأ معها .
- تقرير مراقب الحسابات (مرفق)

رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب

المدير المالي





قائمة الدخل الشامل المنفردة

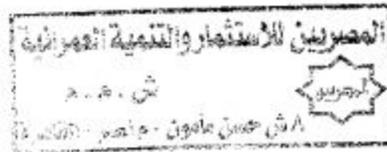
عن الفترة من ٢٠١٨/١/١ حتى ٢٠١٨/١٢/٣١

| ٢٠١٧/١٢/٣١ | ٢٠١٨/١٢/٣١ | |
|------------|------------|---|
| ٢٥٩٦٢٢٠ | (٢٣٣٤١٣) | ربح او خسارة الفترة |
| - | - | الدخل الشامل الآخر |
| - | - | فروق العملة الناتجة عن ترجمة العمليات الأجنبية |
| - | - | الاستثمارات المالية المتاحة للبيع |
| - | - | تغطية التدفق النقدي |
| - | - | الأرباح (الخسائر) الإكتورية من نظم المزايا المحددة للمعاشات |
| - | - | نصيب المنشأة من الدخل الشامل الآخر في الشركات الشقيقة |
| - | - | ضريبة الدخل المتعلقة بعناصر الدخل الشامل الأخرى |
| ٢٥٩٦٢٢٠ | (٢٣٣٤١٣) | مجموع الدخل الشامل الآخر عن الفترة |
| ٢٥٩٦٢٢٠ | (٢٣٣٤١٣) | اجمالي الدخل الشامل عن الفترة |

- تعتبر الإيضاحات المتممة للقوائم المالية من ١ إلى ٢٣ جزءاً من القوائم المالية وتقرأ معها .
- تقرير مراقب الحسابات (مرفق)

رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب

المدير المالي





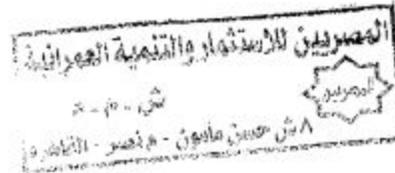
قائمة التغير في حقوق الملكية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (لأقرب جنيه)

| البيانات | رأس المال | الإحتياطي القانوني | الأرباح / الخسائر المرحلة | ربح / خسارة العام | ترجمة الكميات الاجنبية | اصول مالية مناحة للبيع | تغطية مخاطر تدفق نقدي | فاتص اعادة التقييم | الاجملى |
|--------------------------|-----------|-----------------------|------------------------------|----------------------|------------------------------|---------------------------|--------------------------|-----------------------|-----------|
| | جنية مصري | جنية مصري | جنية مصري | جنية مصري | جنية مصري | جنية مصري | جنية مصري | جنية مصري | جنية مصري |
| الرصيد في اول يناير ٢٠١٧ | ٤٠٠٠٠٠٠٠ | ٥٢٦٢٨٠ | ٨١٤٤١٤٥ | ٤٦٥١٧٨٣ | - | - | - | - | ٥٣٢٢٢٢٠.٨ |
| المحول للأرباح المحتجزة | - | ٢٣٢٥٨٩ | ٤٤١٩١٩٤ | (٤٦٥١٧٨٣) | - | - | - | - | - |
| صافي ربح / خسارة العام | - | - | - | ٢٥٩٦٢٢٠ | - | - | - | - | ٢٥٩٦٢٢٠ |
| الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ | ٤٠٠٠٠٠٠٠ | ٧٥٨٨٦٩ | ١٢٥٦٣٣٣٩ | ٢٥٩٦٢٢٠ | - | - | - | - | ٥٥٩١٨٤٢٨ |
| الرصيد في اول يناير ٢٠١٨ | ٤٠٠٠٠٠٠٠ | ٧٥٨٨٦٩ | ١٢٥٦٣٣٣٩ | ٢٥٩٦٢٢٠ | - | - | - | - | ٥٥٩١٨٤٢٨ |
| المحول للأرباح المحتجزة | - | ١٢٩٨١١ | ٢٤٦٦٤٠٩ | (٢٥٩٦٢٢٠) | - | - | - | - | - |
| صافي ربح / خسارة العام | - | - | - | (٢٣٣٤١٣) | - | - | - | - | (٢٣٣٤١٣) |
| الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ | ٤٠٠٠٠٠٠٠ | ٨٨٨٦٨٠ | ١٥٠٢٩٧٤٨ | (٢٣٣٤١٣) | - | - | - | - | ٥٥٦٨٥٠١٥ |

- الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٣) تعتبر جزء متمم للقوائم المالية وتقرأ معها .
- تقرير مراقب الحسابات مرفق .

رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب

المدير المالي





قائمة التدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية

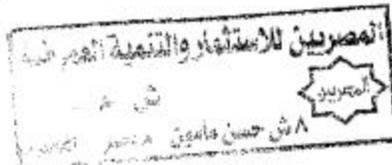
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

| ٢٠١٧/١٢/٣١ | ٢٠١٨/١٢/٣١ | رقم الإيضاح | البيان |
|------------|------------|-------------|---|
| | | | <u>التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل</u> |
| ٣٣٤٩٩٦٢ | (٢٣٣٤١٣) | | صافي الربح أو الخسارة قبل الضرائب والبنود غير العادية |
| ٩٢١٠٤٨ | ٩٢٢٥٩٣ | (٦) | الإهلاك |
| (١٠٦٣٢٣٨) | - | | ضريبه الدخل المستحقه |
| - | (٥٥٣٨٨) | | فوائد دانه |
| (٨٠٠٢٤٤٩) | ٣٢٣٩١٥٤ | | التغيرات في راس المال العامل |
| ٢٢٢١٥٩ | ٣٤٢٩٤٩ | | الزيادة او النقص في المدينين |
| (٤٥٧٢٥١٨) | ٤٢١٥٨٩٥ | | الزيادة او النقص في الدائنين |
| | | | <u>صافي التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل</u> |
| | | | <u>التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار</u> |
| ٥٤٧٢٧٩٨ | (٦٣٣٥٦٠٠) | (٢٤) | اعمال تحت التنفيذ |
| (١٨٩١٦٩) | - | | المدفوع في شراء اصول ثابتة |
| - | ٥٥٣٨٨ | | فوائد دانه محصله |
| ٥٢٨٣٦٢٩ | (٦٢٨٠٢١٢) | | صافي التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار |
| | | | <u>التدفقات النقدية من أنشطة التمويل</u> |
| - | - | | الزيادة او النقص في الارباح المرحله |
| ٣٦٨٦٦٨٨ | - | (٢٣) | التزامات طويله الاجل |
| ٣٦٨٦٦٨٨ | - | | صافي التدفقات النقدية بعد أنشطة التمويل |
| ٤٣٩٧٧٩٩ | (٢٠٦٤٣١٧) | | صافي التغير في النقدية ومافي حكمها |
| ١٨٤٩٠١ | ٤٥٨٢٧٠٠ | (٨) | النقدية ومافي حكمها اول المده |
| ٤٥٨٢٧٠٠ | ٢٥١٨٣٨٣ | (٨) | النقدية ومافي حكمها اخر المده |

- تعتبر الإيضاحات المتممة للقوائم المالية من ١ إلى ٢٣ جزءاً من القوائم المالية وتقرأ معها .
- تقرير مراقب الحسابات (مرفق) .

رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب

المدير المالي





شركة المصريين للاستثمار والتنمية العمرانية
 " شركة مساهمة مصرية " خاضعة لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ وتعديلاته
 الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
 في ٣١ ديسمبر سنة ٢٠١٨

١. نبذة عن الشركة :

١.١. نشأة وتطور الشركة :

- تأسست شركة البنيان للإنشاء والتعمير (شركة مساهمة مصرية) خاضعة لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ المعدل بالقانون رقم ٣ لسنة ١٩٩٨ بقرار مجلس إدارة الهيئة العامة للاستثمار رقم (١٣٦٧ لسنة ١٩٩٨) بتاريخ ١٩٩٨/٣/٣١ ولانحته التنفيذيته - تم نشر النظام الاساسي في صحيفه الاستثمار تحت رقم ١٠٢٣ بتاريخ يونيه ١٩٩٨
- تم قيد الشركة في مكتب سجل تجارى مصلحه الشركات تحت رقم ٣٢٥ بتاريخ ١٩٩٨/٣/٢٥
- مقر الشركة في العنوان ٦ عمارات الميريلاند - جسر السويس - مصر الجديدة - القاهرة .
- رأس مال الشركة المرخص به قدره ٥٠٠٠٠٠٠٠ جنيه " خمسون مليون جنيه مصرى " ورأس المال المصدر قدره ٥٠٠٠٠٠٠٠ جنيه " خمسة مليون جنيه مصرى " موزع على خمسون ألف سهم قيمة كل سهم مائة جنيه ، وقد تم سداد مبلغ وقدره ٥٠٠٠٠٠٠٠ جنيه " خمسمائة ألف جنيه مصرى " بينك فيصل الإسلامى المصرى - فرع مصر الجديدة وهى تمثل نسبة ١٠ % من رأس المال المصدر عند التأسيس .
- بموجب محضر اجتماع مجلس الاداره بتاريخ ١٩ / ٥ / ١٩٩٨ والمعتمد من مصلحه الشركات بتاريخ ١٩٩٨/٦/٤ وافق مجلس إدارة الشركة على سداد نسبة ١٥% من رأس المال المصدر بمبلغ ٧٥٠٠٠٠٠ جنيه " سبعمائة وخمسون ألف جنيه " بموجب شهاده بنكيه صادرة من بنك فيصل الإسلامى فرع مصر الجديده ليصبح رأس المال المنفوع ١٢٥٠٠٠٠٠ جنيه " مليون ومائتان وخمسون ألف جنيه مصرى " وهى تمثل نسبة ٢٥ % من رأس المال المصدر وتم التأسيس فى السجل التجارى بتاريخ ١٩٩٨/٦/٧ .
- بموجب محضر اجتماع مجلس الاداره بتاريخ ١٧ / ٤ / ٢٠٠٣ والمعتمد من مصلحه الشركات بتاريخ ٢٠٠٥/٧/١٤ وافق مجلس إدارة الشركة على سداد نسبة ٧٥% من رأس المال المصدر بمبلغ ٣٧٥٠٠٠٠٠ جنيه " ثلاثة مليون وسبعمائة وخمسون ألف جنيه مصرى " ليصبح رأس المال المصدر وقدره ٥٠٠٠٠٠٠٠ جم (خمسة مليون جنيه مصرى) مدفوع بالكامل وتم التأسيس بالسجل التجارى بتاريخ ٢٠٠٥/٨/١٨ .
- بموجب محضر اجتماع الجمعية العامه غير العادية بتاريخ ١١ / ٣ / ٢٠٠٨ والمعتمد من الهيئة العامة للاستثمار بتاريخ ٢٠٠٨/٤/١٠ وافقت الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس المال المرخص به ليصبح مائة مليون جنيه مصرى وزيادة رأس المال المصدر بمبلغ ١٥٠٠٠٠٠٠ جنيه " خمسة عشر مليون جنيه مصرى " ليصبح رأس المال المصدر عشرون مليون جنيه موزعاً على ٢٠٠٠٠٠٠ سهم " مائتى ألف سهم " قيمة كل سهم مائة جنيه على أن يتم سداد ٢٥ % من أسهم الزيادة بينك التمويل المصرى السعودى - فرع مصر الجديدة وهو مبلغ ٣٧٥٠٠٠٠٠ جنيه " ثلاثة مليون وسبعمائة وخمسون ألف جنيه مصرى " ليصبح إجمالى المسدد من رأس المال المصدر ٨٧٥٠٠٠٠٠ جنيه " ثمانية ملايين وسبعمائة وخمسون ألف جنيه مصرى " وإجمالى المبلغ الغير مسدد ١١٢٥٠٠٠٠٠ جنيه " إحدى عشر مليون ومائتين وخمسون ألف جنيه مصرى " وتم التأسيس بالسجل التجارى بتاريخ ٢٠٠٨/٤/١٣ و تم النشر فى صحيفه الاستثمار العدد (١٠٣٧٥) بتاريخ ٢٠١٠/١/١٣ .
- بموجب محضر اجتماع مجلس الاداره بتاريخ ١٠ / ٤ / ٢٠٠٨ والمعتمد من الهيئة العامة للاستثمار بتاريخ ٢٠٠٨/٥/٢٦ وافق مجلس إدارة الشركة على إستكمال رأس المال المصدر بمبلغ ١١٢٥٠٠٠٠٠ جنيه " إحدى عشر مليون ومائتين وخمسون ألف جنيه مصرى " ليصبح رأس المال المصدر وقدره عشرون مليون جنيه مسدد بالكامل وتم التأسيس بالسجل التجارى بتاريخ ٢٠٠٨/٥/٢٨ .
- بموجب محضر اجتماع الجمعية العامه غير العادية بتاريخ ٢٧ / ٤ / ٢٠٠٨ والمعتمد من الهيئة العامة للاستثمار بتاريخ ٢٠٠٨/٦/١١ وافقت الجمعية العامة غير العادية على تعديل القيمة الاسمية للسهم ليصبح خمسة جنيهات وتعديل عدد الأسهم ليصبح أربعة مليون سهم وجميعها أسهم نقدية وتعديل مقر الشركة ليصبح ١٢٨ ، ١٣٠ شارع جسر السويس - القاهرة وتم التأسيس بالسجل التجارى بتاريخ ٢٠٠٨/٦/١٥ وتم النشر فى صحيفه الاستثمار العدد (٢٧٤٨) بتاريخ ٢٠٠٨/٨/١٧ .
- بموجب محضر اجتماع الجمعية العامه غير العادية بتاريخ ٦ / ٥ / ٢٠٠٨ والمعتمد من الهيئة العامة للاستثمار بتاريخ ٢٠٠٨/٥/٦ وافقت الجمعية العامة غير العادية على تعديل غرض الشركة وتم التأسيس بالسجل التجارى بتاريخ ٢٠٠٨/٥/١٤ وتم النشر فى صحيفه الاستثمار العدد (٢٧٤٨) بتاريخ ٢٠٠٨/٨/١٧ .
- بموجب محضر اجتماع الجمعية العامه غير العادية بتاريخ ٣١ / ٥ / ٢٠٠٩ والمعتمد من الهيئة العامة للاستثمار بتاريخ ٢٠٠٩/٦/١ وافقت الجمعية العامة غير العادية على تعديل اسم الشركة لتصبح المصريين للاستثمار والتنمية العمرانية وتعديل مقر الشركة ليصبح ٢ عمارات العبور - صلاح سالم - الدور ١٤ - شقه ١٤٧ - القاهرة وتم التأسيس بالسجل التجارى بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٢ وتم النشر فى صحيفه الاستثمار العدد (٧٦٩٠) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٣٠ .
- بموجب محضر اجتماع الجمعية العامه غير العادية بتاريخ ٢٢ / ٨ / ٢٠٠٩ والمعتمد من الهيئة العامة للاستثمار بتاريخ ٢٠٠٩/٩/٢٨ وافقت الجمعية العامة غير العادية على تعديل المادة (٧) من النظام الاساسي للشركة وذلك بدخول مساهمين جدد وتم النشر فى صحيفه الاستثمار العدد (٩٦٧٣) بتاريخ ٢٠٠٩/١١/١٧ .



٢. الفترة المالية :-

تبدأ الفترة المالية في أول يناير و تنتهى في ٣١ ديسمبر من كل عام ، واستثناءً من ذلك تبدأ السنة المالية الأولى للشركة اعتباراً من تاريخ القيد بالسجل التجارى وحتى ٣١ ديسمبر من السنة التالية .

٣. اصدار القوائم المالية :-

تم اعتماد اصدار هذه القوائم المالية من مجلس الادارة بتاريخ ٣ / ٣ / ٢٠١٩ .

٤. أهم السياسات المحاسبية المتبعة :-

١.٤. أسس اعداد القوائم المالية :-

إن اعداد القوائم المالية من مسئولية إدارة الشركة ، كما يتم وضع وتنفيذ السياسات المحاسبية واعداد تلك القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية الصادرة بالقرار الوزارى رقم ٢٤٣ لسنة ٢٠٠٦ .

٢.٤. ترجمة المعاملات بالعملة الأجنبية :-

- يتم اعداد وعرض القوائم المالية بالجنية المصرى وهى عمله التعامل .
- يتم تسجيل المعاملات بالعملة الأخرى اولياً باستخدام سعر الصرف المساند في تاريخ المعاملة .
- يتم مراجعه الاصول والخصوم ذات الطبيعة النقدية بالعمله الاجنبية باستخدام سعر الصرف المساند في تاريخ المعاملة .
- يتم ترجمة البنود الطبيعية غير النقدية والتي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بعمله اجنبيه باستخدام سعر الصرف المساند في تاريخ المعاملة .

- يتم ترجمة البنود الطبيعية غير النقدية والتي سجلت قيمتها بالقيمة العادلة بالعمله اجنبيه باستخدام سعر الصرف التي كانت مسانده وقت تجديدالقيمه العادل .

٣.٤. الأصول الثابتة وإهلاكها :

تثبت الأصول الثابتة بالتكلفة التاريخية وهى تتكون من سعر شراءه والتكلفة المباشرة المتعلقة به ويتم ادراجها بالقوائم المالية بعد خصم مجمع الإهلاك ومجمع الإضمحلال فى قيم الأصول - إن وجد - ويتم اهلاك الأصول الثابتة القابلة للاهلاك ابتداء من الشهر التالى لتاريخ الشراء على أساس القسط الثابت ، وذلك على مدار العمر الإنتاجى المقدر لكل نوع من أنواع الاصول ، هذا ويتم بصفة دورية مراجعة المتبقى من العمر الإنتاجى المقدر للأصول الثابتة ، وإذا اختلف المتبقى من العمر الإنتاجى المقدر بشكل جوهري عن التقدير الاساسى فإن صافى القيمة الدفترية يتم اهلاكها على مدار العمر المتبقى بعد تعديله وفيما يلى بيان بالاعمار الانتاجية المقدرة لكل بند من بنود الاصول الثابتة ومعدل الإهلاك وذلك لغرض حساب الإهلاك .

| معدل الإهلاك | عدد السنوات | البند |
|--------------|-------------|------------------------|
| ١٥ % | ٧ | أثاث وتجهيزات |
| ١٥ % | ٧ | الالات ومعدات البناء |
| ٢ % | ٥٠ | المباني (مسطح تجارى) |

- يتم تحميل قائمة الدخل بكامل إهلاكات الاصول الثابتة خلال العام .
- يتم الاعتراف بتكلفة إهلاك احد مكونات الاصل ضمن تكلفة الاصل بعد استبعاد تكلفة ذلك المكون عند تكبد الشركة لتلك التكلفة وذلك اذا ما كان من المحتمل تدفق منافع اقتصادية مستقبلية للشركة نتيجة هذا الاحلال بشرط امكانية قياس تكلفته بدرجة عالية من الدقة كما يتم رسملة النفقات اللاحقة التى تؤدي إلى زيادة المزايا المستقبلية للاصل .

٤.٤. الانخفاض فى قيمة الاصول :

- يتم دراسة القيمة الدفترية للاصول المملوكة للشركة فى تاريخ المركز المالى (عدا الاصول الضريبية المؤجلة) لتحديد ما إذا كان هناك أى مؤشرات تدل على إنخفاض القيمة القابلة للاسترداد لهذه الاصول عن قيمتها الدفترية ، يتم تخفيض قيمة هذه الاصول إلى قيمتها القابلة للاسترداد .

- هذا ويتم إثبات خسائر الإنخفاض فى قيمة الاصول فى حالة زيادة القيمة الدفترية للأصل أو وحدته المولدة للنقد عن قيمته الإستردادية ، ويتم إدراج خسائر الإنخفاض فى قيمة الاصول بقائمة الدخل ويحمل هذا التخفيض على قائمة الدخل ويتم حساب مصروف الإهلاك السنوى للأصول الثابتة عن السنوات التالية على أساس القيمة المعدلة .

- تقوم إدارة الشركة بشكل دورى فى تاريخ اعداد الميزانية بتقييم مدى وجود أى مؤشرات تدل على حدوث إنخفاض فى قيمة الخسائر السابق الاعتراف بها والتي نشأت عن تخفيض القيمة الدفترية للأصول فى الفترات السابقة ، وفى حالة وجود مثل تلك المؤشرات يعاد تقدير قيمة الإنخفاض ويتم عكس قيمة الإنخفاض السابق تسجيله فى الفترات السابقة بحيث لا تزيد القيمة الدفترية لهذه الاصول عن صافى قيمتها الدفترية الأصلية التى كانت ستأثر بالإهلاك إذا لم يتم تخفيض قيمتها ولا توجد مؤشرات لإضمحلال الاصول الثابتة .

٥.٤. الأصول غير الملموسة :

يتم إثباتها بتكلفة الإقتناء مخصوماً منها مجمع الإستهلاك أى خسائر اضمحلال فى قيمتها ويتم اهلاكها بطريقة القسط الثابت ويتم تحميلها على قائمة الدخل وذلك على مدار العمر الإنتاجى المقدر .





٦.٤. مشروعات تحت التنفيذ :

يتم قيد المبالغ التي يتم انفاقها على إنشاء أو شراء أو إقتناء الأصول الثابتة ضمن بند مشروعات تحت التنفيذ بالميزانية وعندما يصبح الأصل الثابت مؤهلاً للإستخدام يتم إضافة قيمته على حساب الأصول الثابتة على أن يبدأ إهلاك تكلفة الأصل اعتباراً من ذلك التاريخ ، يتم تقييم المشروعات تحت التنفيذ في تاريخ الميزانية بالتكلفة ناقص الإضمحلال في القيمة في حالة حدوث إنخفاض في قيمة المشروعات

٧.٤. العملاء والمدينون والمصروفات المدفوعة مقدماً :

يتم إدراج العملاء والمدينون والمصروفات المدفوعة مقدماً بالقوائم المالية بالقيمة الاسمية مخصوماً منها أية مبالغ من المتوقع عدم تحصيلها .

٨.٤. النقدية وما في حكمها :

تتضمن النقدية وما في حكمها بقائمة التدفقات النقدية رصيد النقدية بالصندوق والبنوك هذا بخلاف رصيد الإستثمارات قصيرة الاجل وعالية السيولة التي يمكن تحويلها بسهولة إلى مبالغ نقدية محددة .

٩.٤. المخصصات :

يتم الإعتراف بالمخصص فقط عندما يكون على الشركة الإلتزام حالي (قانوني او حكومي) نتيجة لحدث سابق ، يكون من المتوقع أن يترتب على تسوية ذلك الإلتزام تدفق خارج الشركة لتسوية الإلتزام ، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق لمبلغ الإلتزام .

وتمثل القيمة التي يتم الإعتراف بها كمخصص أفضل التقديرات المتاحة للمقابل المطلوب لتسوية الإلتزام الحالي في تاريخ الميزانية إذا ما أخذ في الإعتبار المخاطر وظروف عدم التأكد المحيطة بذلك الإلتزام .

وعندما يتم قياس مخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لتسوية الإلتزام الحالي فإن القيمة الدفترية للمخصص تمثل القيمة الحالية لتلك التدفقات وعندما يكون من المتوقع إعادة تحميل بعض أو كل النفقات اللازمة لتسوية مخصص لطرف آخر

يتم الإعتراف بالإسترداد عندما يكون من المؤكد أن الإسترداد سوف يتم إذا قامت الشركة بتسوية الإلتزام ويعامل الإسترداد كأصل منفصل ، ويجب ألا تزيد القيمة التي يتم الإعتراف بها للإسترداد عن قيمة المخصص ويجب أن يتم فحص المخصصات في تاريخ إعداد كل ميزانية ويتم تسويتها لتعكس أفضل تقدير حالي فإذا أصبح من غير المحتمل أن يكون هناك تدفق خارج متضمناً للمنافع الإقتصادية لتسوية الإلتزام فيتم رد المخصص .

١٠.٤. الموردون والدائنون والمصروفات المستحقة :

يتم إثبات أرصدة الموردون والدائنون والمصروفات المستحقة والتي لا تتضمن فوائد بالقيمة الاسمية ، كما يتم الإعتراف بالإلتزامات (المستحقات) التي لا تتضمن فوائد بالقيمة المتوقعة سدادها وذلك مقابل البضائع التي تم استلامها أو الخدمات التي تم الاستفادة منها

١١.٤. توزيعات الأرباح :

يتم تسجيل توزيعات الأرباح كإلتزامات في الفترة المالية التي يتم فيها الإعلان عنها .

١٢.٤. تحقيق الإيراد :

- يتم الاعتراف بالإيرادات عندما يمكن تقدير نتائج الخدمات بدقة كافية إلى المدى الذي تم تنفيذ من هذه الخدمات حتى تاريخ المركز المالي ، ويمكن تقدير نتائج تنفيذ الخدمات بدقة في حالة إمكانية قياس الإيراد بدقة مع التوقع بشكل كبير لتدفق منافع اقتصادية ، وكذا إمكانية القياس الدقيق لكل من درجة إتمام الخدمات بالإضافة إلى التكاليف التي تم تكبدها وكذلك اللازمة لإتمام الخدمة ، ويتم تحديد مستوى إتمام الخدمة عن طريق حصر الخدمات المنفذة .

- يتم الاعتراف بالإيراد من دخل فوائد الودائع على أساس نسبة زمنية مع الأخذ في الاعتبار معدل العائد المستهدف على الأصل .

١٣.٤. المصروفات :

يتم الاعتراف بجميع المصروفات وتحميلها على قائمة الدخل وفقاً لاساس الاستحقاق في الفترة المالية التي انفقت فيها تلك المصروفات .

١٤.٤. تكلفة الإقتراض :

يتم إثبات تكلفة الإقتراض أو التسهيلات كمصروف وفقاً لاساس الإستهقاق ، أما بالنسبة لتكاليف الإقتراض والمتعلقة مباشرة بإقتناء أو إنشاء أصول ثابتة تكون مؤهلة للرسملة فيتم رسملتها على الأصول المتعلقة بها حتى تاريخ إعداد هذه الأصول للإستخدام ، هذا ويتم التوقف عن الرسملة عندما يتم الإتهاء من كل الأنشطة الجوهرية اللازمة لإعداد الأصول الثابتة المؤهلة للإستخدام في الغرض الذي أنشئت من أجله - هذا ويتم الإعتراف بالفوائد ذات الفائدة مبدئياً بالقيمة العادلة مطروحاً منها تكلفة المعاملة وبعد الإعتراف المبدئي يتم إدراج القروض ذات الفائدة بالتكلفة المستهلكة مع إدراج أي فروق بين التكلفة والقيمة الإستردادية في قائمة الدخل خلال فترة الإقتراض على أساس سعر الفائدة الفعلي .

١٥.٤. الضريبة الدخلية والمؤجلة :

تتضمن ضريبة الدخل على أرباح كل من ضريبة الدخل والضريبة المؤجلة، ويتم إثباتها بقائمة الدخل بإستثناء ضريبة دخل العام المتعلقة ببندود حقوق الملكية والتي يتم إثباتها مباشرة ضمن حقوق الملكية - هذا ويتم إثبات ضريبة دخل العام على صافي الربح الخاضع للضريبة بإستخدام سعر الضريبة الساري في تاريخ الميزانية ويتم الإعتراف بالضريبة المؤجلة والناشئة عن وجود بعض الفروق المؤقتة بسبب إختلاف الفترة الزمنية التي يتم فيها الإعتراف بقيمة الأصول والإلتزامات بين كل من الأسس الضريبية المطبقة وبين الأسس المحاسبية التي يتم إعداد القوائم المالية طبقاً لها ،

وتحدد قيمة الضريبة المؤجلة طبقاً للطريقة المستخدمة والتي يتم على أساسها تسوية القيمة الحالية للأصول والإلتزامات ويؤخذ في الإعتبار الضريبة المؤجلة كأصل للشركة عند وجود احتمال قوي لإستخدام هذا الأصل لتخفيض الأرباح الضريبية المستحقة على الشركة عن السنوات المستقبلية ويتم تخفيض قيمة الضريبة المؤجلة المدرجة كأصل لدى الشركة بقيمة الجزء الذي لا يحقق منفعة ضريبية متوقعة خلال السنوات التالية .



١٦.٤. الإستثمارات :

يتم الاعتراف بجميع الإستثمارات عند الإقتناء بالتكلفة والتي تتضمن الأعباء المرتبطة بصليّة الإقتناء وتقوم الشركة بتصنيف الإستثمارات في أدوات الدين وأدوات الملكية ما بين استثمارات قصيرة الأجل واستثمارات طويلة الأجل. ويتوقف هذا التصنيف على الغرض من إقتناء هذا الإستثمار. وتقوم الإدارة بتحديد تصنيف إستثماراتها في تاريخ الإقتناء ويعاد النظر في هذا التصنيف بصفة دورية .

يتم تصنيف الاستثمارات التي يتم تداولها من خلال سوق نشط والتي يتم إقتناؤها أساساً بغرض تحقيق أرباح من خلال التقلبات في الأسعار كإستثمارات قصيرة الأجل وتدرج ضمن الأصول المتداولة حيث أنه من المتوقع أن يتم تحقيق قيمتها خلال اثني عشر شهراً من تاريخ الميزانية

وتظهر الاستثمارات قصيرة الأجل بالتكلفة أو القيمة السوقية أيهما أقل على أساس إجمالي لمحفظه الأوراق المالية ، ويتم تحديد القيمة السوقية بالرجوع إلى أسعار الطلب في بورصة الأوراق المالية ، أرباح وخسائر المعاملات في الأوراق المالية والتغيرات في القيمة يتم الاعتراف بها في قائمة الدخل كجزء من إيرادات النشاطات الأخرى .

١٧.٤. المعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة :

تم المعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة بشروط معادلة لتلك السائدة في المعاملات الحرة وخلال الفترة لا توجد معاملات مع الأطراف ذوي العلاقة .

١٨.٤. نصيب السهم في الأرباح :

يمثل نصيب السهم في الأرباح في قيمة نصيب كل سهم من الأسهم العادية للشركة في صافي الأرباح الناتجة عن الأنشطة العادية والمستمرة بعد استبعاد نصيب العاملين وحصة مجلس الإدارة وذلك على أساس متوسط عدد الأسهم القائمة خلال الفترة المالية .

١٩.٤. قائمة التدفقات النقدية :

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية وفقاً للطريقة غير المباشرة الموضحة بمعيار المحاسبة المصري رقم (٤) .

٢٠.٤. مزايا العاملين :

تقوم الشركة بسداد اشتراكاتها إلى الهيئة العامة للتأمينات الإجتماعية على أساس إلزامي ، ولا يوجد على الشركة أي للالتزامات أخرى بمجرد سدادها للالتزامات ، ويعترف بالإشتراكات الإعتيادية كتكلفة دورية في سنة استحقاقها وتدرج ضمن تكلفة العمالة .

٢١.٤. التقديرات المحاسبية :-

يتطلب اعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية قيام الإدارة بعمل تقديرات واقترحات تؤثر على قيم الاصول والالتزامات والايادات والمصروفات خلال الفترات والسنوات المالية هذا وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات .

٢٢.٤. نظام التأمينات الإجتماعية :-

تساهم الشركة في نظام التأمينات الإجتماعية والتابع لهيئة التأمينات الإجتماعية وذلك لصالح العاملين وتقوم الشركة بتسجيل تلك المساهمة في قائمة الدخل .

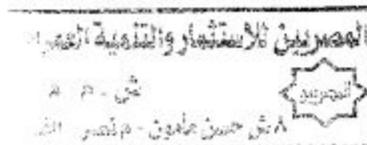
٢٣.٤. الأرقام المقارنة :-

يعاد تبويب الأرقام المقارنة كلما كان ذلك ضرورياً لتتوافق مع التغيرات في العرض المستخدم في الفترة الحالية .

٥. الاحتياطات :-

(أ) الاحتياطي القانوني :- تطبيقاً لاحكام قانون الشركات رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ والنظام الاساسي للشركة فانه يتم استقطاع ٥% من الارباح السنوية كاحتياطي قانوني حتى يبلغ ٥٠% من رأس المال المصدر فيتم التوقف عن الاستقطاع ومتى نقص الاحتياطي القانوني وجب العودة للاستقطاع مرة أخرى ، ويجوز استخدام الاحتياطي القانوني في تغطية خسائر الشركة وفي زيادة رأس المال .

(ب) الاحتياطات الأخرى :- يجوز للجمعية العامة بناء على اقتراح من مجلس الإدارة تكوين احتياطات أخرى .





٦. الأصول الثابتة :-

تظهر الأصول الثابتة بصافي قيمتها الدفترية بعد خصم مجمع الإهلاك ويتم إهلاك الأصول الثابتة بطريقة القسط الثابت وذلك على مدار العمر الانتاجي المقدر لكل نوع منها .

| الرصيد في ٢٠١٨/١٢/٣١ | مباني (مسطح تجاري) جنيه مصري | معدات وتجهيزات جنيه مصري | أثاث وتجهيزات جنيه مصري | البيان |
|-------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| ٤٥٣٢٠٩٠٢ | ٤٢٦٠٨٥٨٤ | ٢١٢٦٤٠٠ | ٥٨٥٩١٨ | التكلفة في أول يناير سنة ٢٠١٨ |
| - | - | - | - | الإضافات خلال العام |
| - | - | - | - | الإستبعادات خلال العام |
| ٤٥٣٢٠٩٠٢ | ٤٢٦٠٨٥٨٤ | ٢١٢٦٤٠٠ | ٥٨٥٩١٨ | التكلفة في ٣١ ديسمبر سنة ٢٠١٨ |
| ٨١٢١٤٨٣ | ٥٧٩٧٤٤٠ | ٢١٢٦٣٩٩ | ١٩٧٦٤٤ | مجمع الإهلاك في أول يناير ٢٠١٨ |
| ٩٢٢٥٩٣ | ٨٥٢١٧٢ | - | ٧٠٤٢١ | إهلاك العام |
| - | - | - | - | مجمع الإهلاك الاستبعادات |
| ٩٠٤٤٠٧٦ | ٦٦٤٩٦١٢ | ٢١٢٦٣٩٩ | ٢٦٨٠٦٥ | مجمع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ |
| ٣٦٢٧٦٨٢٦ | ٣٥٩٥٨٩٧٢ | ١ | ٣١٧٨٥٣ | صافي الأصول في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ |
| ٣٧١٩٩٤٢٠ | ٣٦٨١١١٤٥ | ١ | ٣٨٨٢٧٤ | صافي الأصول في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ |

٧. المدينون المتنوعون :-

| ٢٠١٧/١٢/٣١ | ٢٠١٨/١٢/٣١ | البيان |
|------------|------------|-----------------------------------|
| ٨٦٤٧٣ | ١٣٠٠ | ١ - مصروفات مدفوعة مقدما |
| ٢٤٠٠٥٠٠ | ١٣٥٨٠٠٠ | ٢ - اوراق قبض |
| - | ٢٤٠٠ | ٣ - ضرائب خصم منبع |
| ١١٢٥٠٠٠ | ٥٥٥٠٠٠ | ٤ - عملاء وحدات مباعه :- |
| ١٥٠٠٠٠ | ٥٠٠٠٠ | ٤-١ سيد سعد الدين حسنين |
| ٣٩٠٠٠٠ | ١٣٠٠٠٠ | ٤-٢ هبه الله رضا محمد |
| ٧١٥٠٠٠ | ٤٥٥٠٠٠ | ٤-٣ هناء عبد القادر عبد الحميد |
| ٧٢٠٠٠٠ | ٥١٠٠٠٠ | ٤-٤ ناديه جمال الدين دردير سويلم |
| ٨٠٠٠٠٠ | ٦٢٥٠٠٠ | ٤-٥ أحمد عبد الكريم |
| ٦٨٨٥٠٠ | ٢٢٩٥٠٠ | ٤-٦ محمود ابراهيم عبد الله الشريف |
| ١٣٥٠٠٠٠ | ١٠٥٠٠٠٠ | ٤-٧ محمد زايد على زايد |
| ١٠٦٠٠٠٠ | ٧٥٠٠٠٠ | ٤-٨ اسلام شريف محمد |
| - | ٨٩٥٠٠٠ | ٤-٩ منحت طه عبد الفتاح |
| ١٥٤٨٨١ | - | ٤-١٠ صبرى يوسف ابراهيم |
| ٩٦٤٠٣٥٤ | ٦٦١١٢٠٠ | ٥ - ضرائب دفعات مقدم |
| | | الاجمالي |



٨. النقدية لدى البنوك والصندوق :-

| ٢٠١٧/١٢/٣١ | ٢٠١٨/١٢/٣١ | البيان |
|------------|------------|-----------------------|
| ٤١٢٧١٠٥ | ١٨٥٩٠٢٥ | بنك البركة مصر |
| ١٧٥٧٦٢ | ٢٥٨٤٧٦ | بنك الاسكندرية |
| ٢٧٩٨٣٣ | ٤٠٠٨٨٢ | الصندوق |
| ٤٥٨٢٧٠٠ | ٢٥١٨٣٨٣ | أرصدة البنوك والصندوق |

٩. تأمينات للغير :-

وتتمثل في قيمة التأمين المدفوع من شركة طيبة رنين للتجارة والصناعة (مستأجرة المول التجاري ملك الشركة) وقدره ٥٠٠٠٠٠ جنيه بموجب عقد التأجير المؤرخ في ٢٠١٤/٨/١٣ .

١٠. الأرصدة الدائنة :-

| ٢٠١٧/١٢/٣١ | ٢٠١٨/١٢/٣١ | البيان |
|------------|------------|-------------------------------------|
| ٣٢١٦ | ٤٦٩٠ | تأمينات اجتماعية |
| ٢٤ | ٧٧٦٨ | كسب عمل |
| ٠ | ١١٩٠٠٠٠ | كرباتف للمقاولات والاستثمار العقاري |
| ٢٢٠٠٠ | ٩٥٨٦٤,٢٢ | مصروفات مستحقة |
| ٢٥٢٤٠ | ١٢٩٨٣٢٢,٢٢ | الإجمالي |

١١. الاعتراف بالإيراد :-

تستخدم الشركة طريقة نسبة الأتمام في تحديد قيمة إيرادات النشاط ويمقتضى هذه الطريقة يحدد المبلغ الذي يؤخذ كإيراد طبقاً لنسبة الإتمام التي وصل إليها العقد في نهاية كل فترة مالية طبقاً للمعيار المحاسبي المصري رقم (٨) الخاص بعقود الإنشاء (طريقة احتساب نسبة الإتمام) وهي طريقة حصر الأعمال المنفذة في تاريخ إعداد القوائم المالية ويتم إثبات الإيراد من خلال المستخلصات وفواتير التوريدات وقد بلغ إجمالي الإيراد مبلغ ١٩١٥٠٠٠ جنيه وذلك على النحو التالي

| ٢٠١٧/١٢/٣١ | ٢٠١٨/١٢/٣١ | البيان |
|------------|------------|---------------------|
| ١٥٤٢٠٠٠٠ | ١٩١٥٠٠٠ | إيرادات وحدات مباعه |
| ١٥٤٢٠٠٠٠ | ١٩١٥٠٠٠ | صافي الإيرادات |

١٢. تكلفة الحصول على الإيراد :-

تتمثل تكلفة الحصول على الإيراد في التكاليف المباشرة وغير المباشرة للعمليات المتعاقد عليها وكذلك فواتير المشتريات الخاصة بالتوريدات وقد بلغت إجمالي التكاليف ١١٧٨٢٨٩ جنيه مصري وذلك على النحو التالي :-

| ٢٠١٧/١٢/٣١ | ٢٠١٨/١٢/٣١ | البيان |
|------------|------------|--------------------|
| ١٠٩٤٣٨٧٢ | ١١٧٨٢٨٩ | تكاليف وحدات مباعه |
| ١٠٩٤٣٨٧٢ | ١١٧٨٢٨٩ | صافي التكاليف |



١٣ .. الإيرادات الأخرى :-

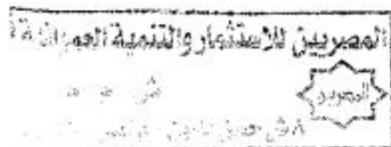
| ٢٠١٧/١٢/٣١ | ٢٠١٨/١٢/٣١ | البيان |
|------------|------------|--------------------------|
| ٦٦٤٢٥٦ | ٦٩٧٤٦٩ | إيجار المول |
| ٣.٥٥٨ | ٥٥٣٨٨ | قوائد دائفه |
| . | ١٢٠.٠٠٠ | إيجار فودافون |
| ٤٥١٥٠ | . | م.اداريه للوحدات المباعه |
| ٧٣٩٩٦٤ | ٨٧٢٨٥٧ | إجمالي الإيرادات الأخرى |

١٤. رأس المال :-

رأس المال المصدر والمدفوع ٤٠ مليون جنيه موزعا على ٤٠ مليون سهم نقدي بقيمة اسميه للسهم واحد جنيه .

١٥. نصيب السهم في الأرباح القابلة للتوزيع المقترح :-

| ٢٠١٧/١٢/٣١ | ٢٠١٨/١٢/٣١ | البيان |
|------------|------------|---|
| ٣٣٤٩٩٦٢ | (٢٣٣٤٦٣) | صافي الربح قبل خصم الضريبة |
| ٧٥٣٧٤١ | . | يخصم : الضريبة المستحقة |
| ٢٥٩٦٢٢١ | (٢٣٣٤١٢) | الفائض القابل للتوزيع |
| ١٢٩٨١١ | . | يخصم : ٥% احتياطي قانوني |
| ٢٤٦٦٤١٠ | (٢٣٣٤١٣) | الباقى |
| ١٤٩٢٠٧ | . | يخصم : ١٠% العاملين (بما لا يتجاوز اجور العام) |
| ٣١٧٢٠ | . | ١٠% مكافاه اعضاء مجلس الادارة |
| ٢٢٨٥٤٨٣ | (٢٣٣٤١٣) | الفائض القابل للتوزيع |
| ٤٠٠٠٠٠٠ | ٤٠٠٠٠٠٠ | عدد الاسهم |
| ٠,٠٥٧١ | (٠,٠٥٨) | نصيب السهم في ارباح العام |





١٦. الاحتياطي القانوني :-

تم زيادة الاحتياطي القانوني بقيمة ماتم حجزه من الأرباح عن سنة ٢٠١٧ وقدرها ١٢٩٨١١ جنيه مصري.

١٧. الموقف الضريبي :-

- اسم الممول : المصريون للاستثمار والتنمية العمرانية
- رقم التسجيل الضريبي : ١٥١-٩٣٢-٢٠٠
- الأمورية التابع لها : الشركات المساهمة بالقاهرة

أولاً : الضريبة على ارباح شركات الاموال :

تم فحص الشركة منذ بدء النشاط وحتى ٢٠٠٤/١٢/٣١ ولا يوجد اي مديونية عن تلك الفترة ، وعن السنوات من ٢٠٠٥ حتى ٢٠١٧ تم تقديم الاقرارات الضريبية مسددة الضريبة المستحقة في مواعيدها ولم يرد حتى تاريخه اي اخطارات فحص عن تلك السنوات .

ثانياً : ضريبة كسب العمل :

لم تخطر الشركة باى نماذج فحص منذ بدايه الشركة وحتى تاريخه ولا توجد مديونيه على الشركة وتسدد الشركة الضريبيه بانتظام .

ثالثاً : الخصم تحت حساب الضريبة :

تم فحص الشركة حتى عام ٢٠١٠ ولا يوجد مديونية مستحقة وتقوم الشركة بسداد المبالغ المخصومة من الغير ضمن الاقرارات الربع سنوية والمقدمة لادارة التحصيل لحساب الضريبة .

رابعاً : ضريبة الدمغة :

تم فحص الشركة منذ بداية النشاط وحتى ٢٠٠٧/١٢/٣١ من واقع مستندات الشركة وسداد الضريبة المستحقة عن تلك الفترة .

١٨. موقف القضايا :-

لا توجد اي دعاوى او قضايا او منازعات قانونية مرفوعة من او على الشركة طبقاً لشهادة المستشار القانوني ولا توجد اي مطالبات مالية على الشركة .

١٩. الارتباطات الرأسمالية :-

لا توجد ارتباطات رأسمالية خلال هذا العام .

٢٠. الالتزامات المحتملة :-

تم إستلام شهادة من المستشار القانوني للشركة أفاد بأنه لا توجد اية قضايا او دعاوى او منازعات قانونية أو مطالبات .

٢١. الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها :-

١/٢١ القيمة العادلة للأدوات المالية :

تتمثل الأدوات المالية في أرصدة النقدية بالبنوك والصندوق والعملاء والمدينون والأرصدة المدينة الأخرى والموردين وأوراق الدفع والدائنين والأرصدة الدائنة الأخرى وبنوك سحب على المكشوف والمستحق من وللأطراف ذوى العلاقة ، وقد تم تقييم تلك الأدوات المالية وفقاً للسياسات المحاسبية المبينة في الإيضاح رقم (٣) ، والقيمة الدفترية لهذه الأدوات المالية تمثل تقدير معقول لقيمتها العادلة .

٢/٢١. مخاطر السوق :

١/٢/٢١. خطر تقلبات أسعار الصرف :

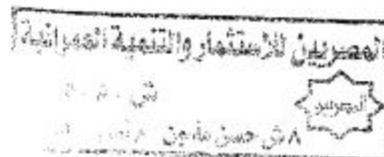
يتمثل خطر تقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية في التغيرات في سعر صرف العملات الأجنبية والذي يؤثر على المقبوضات والمدفوعات بالعملات الأجنبية ، وكذلك تقييم الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية وحيث أن الشركة لا تحتاج العملة الأجنبية في تعاملتها فإن الشركة لا تواجه مخاطر لتقلبات أسعار الصرف .

٢/٢/٢١. مخاطر التغير في أسعار الفائدة :

يتمثل خطر الفائدة في تغير أسعار الفائدة والتي قد يكون له تأثير على نتائج الأعمال وسلفيات الشركة ففى ٣١ ديسمبر سنة ٢٠١٨ ووفقاً للقياسات المالية يتبين أنه لا توجد أية تسهيلات أو سحب على المكشوف ففى ٣١ ديسمبر سنة ٢٠١٨ سواء من البنوك أو أي جهات مقابل فوائد تمويلية .

٣/٢/٢١. خطر الائتمان :

يتمثل خطر الائتمان في عدم مقدرة مدينو الشركة على الوفاء بالتزاماتهم تجاه الشركة ويعبر رصيد المدينين عن الحد الأقصى المعرض لمخاطر الائتمان - وحيث أنه لا يوجد مدينون متوقفين عن السداد وبناءً عليه فلا توجد مخاطر إئتمان





٤/٢/٢١ خطر السيولة (التمويل) :

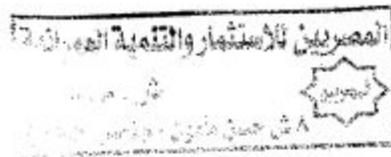
تتمثل مخاطر السيولة في جميع العوامل التي تؤثر على قدرة الشركة في دفع جزء أو كل إلتزاماتها ، وطبقاً لسياسات الشركة فهي تعتمد على تطبيق الموازنات التخطيطية التي يراعى عند إعدادها عدم الإعتداع على التمويل الخارجى بشكل كبير والإعتداع بصورة أكبر على التمويل الذاتى مما يحد من مخاطر السيولة .

٢٢. الإلتزامات طويلة الاجل :-

| ٢٠١٧/١٢/٣١ | ٢٠١٨/١٢/٣١ | البيان |
|------------|------------|------------------------------------|
| ٣٦٨٦٦٨٨ | ٣٦٨٦٦٨٨ | دائنو شراء قطعى ارض بالتجمع الخامس |
| ٣٦٨٦٦٨٨ | ٣٦٨٦٦٨٨ | إلجمالى |

٢٣. اعمال تحت التنفيذ :-

| ٢٠١٧/١٢/٣١ | ٢٠١٨/١٢/٣١ | البيان |
|------------|------------|-----------------------|
| ٦٤٢٥٩٩٧ | ٥٣١٤٢٧٧ | عمارته حسن المامون |
| ٣٠٠٤٠٠٧ | ٧٣٠٢٤١١ | قطعه ٥٩ التجمع الخامس |
| ٢١٠٢٨٠٥ | ٥٢٥١٧٢١ | قطعه ٦٩ التجمع الخامس |
| ١١٥٣٢٨٠٩ | ١٧٨٦٨٤٠٩ | إلجمالى |





مرفق رقم (1)

تحليل المصروفات العمومية والادارية

عن الفترة من اول يناير ٢٠١٨ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

| ٢٠١٧/١٢/٣١ | ٢٠١٨/١٢/٣١ | البيان |
|------------|------------|----------------------|
| ١٤٩٢٠٧ | ٢٢٣٠٢٧,٧ | المرتبات |
| - | ٤٢٦٠١٣ | مكافآت |
| ٢٧٨٦٠,٥ | ٤٥٩٩٨,٣ | التأمينات الاجتماعية |
| ١٥٠٥ | ١٥٣٧ | تليفونات |
| ٧٠٧٢ | ٣٥٩٢ | م. ضيافة |
| ١٥٣٤ | ١٠١٩ | كهرباء |
| - | ١٥٠ | م. هدايا |
| ٣١٧٢,٠٦ | ١٢٢٥٢ | أدوات مكتبية |
| ٢٧٦٧ | ٥٨٢٦ | م. بنت |
| ١٦٢٣٨٤ | ١٥٧٦٧٤ | رسوم واشتراكات |
| - | ٣٣٢٠ | م. نشرية |
| ٤٤٠٠٠ | ٢٢٠٠٠ | الاتعاب المهنية |
| ٣٢٦ | ٧٢٩٥ | مياه |
| ٢٣٠٠٠ | ٣٠٠٠ | غرامات |
| ٥٨٢١٢,٠٣ | - | دعايه و اعلان |
| ٣٩٦٢ | ٧٦٨٤ | مصروفات بنكية |
| ٤٨٥٠٠١,٥٩ | ٩٢٠٣٨٨ | الاجمالي |

المصريين للاستثمار والتنمية العمرانية
ش. م. م.
ش. م. م.
ش. م. م.



شركة : المصريين للاستثمار والتنمية العمرانية

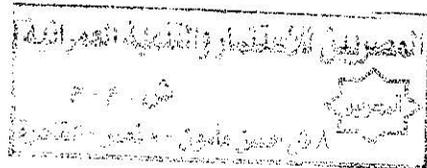
ملخص نتائج الأعمال عن السنة / الفترة المنتهية في ٣١ / ١٢ / ٢٠١٨

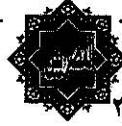
العملة جنية مصرى ودرجة التقريب

أولاً: المؤشرات المالية

(أ) قائمة الدخل عن السنة / الفترة المنتهية في ٣١ / ١٢ / ٢٠١٨

| نسبة التغير % | عن الفترة المقارنة | عن الفترة الحالية | |
|------------------|-----------------------|----------------------|---|
| (%٨٧,٥) | ١٥٤٢٠٠٠٠ | ١٩١٥٠٠٠ | الإيرادات / المبيعات |
| (%٨٣,٥٤) | ٤٤٧٦١٢٨ | ٧٣٦٧١١ | مجمل الربح (الخسارة) |
| — | %٢٩,٠٢ | %٣٨,٤٧ | نسبة مجمل الربح إلى الإيرادات / المبيعات |
| (%١٠,٧) | ٣٣٤٩٩٦٢ | (٢٣٣٤١٣) | صافى الربح (الخسارة) قبل الضريبة من الأنشطة المستمرة |
| — | — | — | صافى الربح (الخسارة) قبل الضريبة من الأنشطة غير المستمرة (إن وجدت) |
| (%١٠,٩) | ٢٥٩٦٢٢٠ | (٢٣٣٤١٣) | صافى الربح (الخسارة) بعد الضريبة |
| (%١١٠,١) | ٠,٠٥٧١ | (٠,٠٠٥٨) | النصيب الأساسى للسهم فى الأرباح / الخسائر |
| — | — | — | النصيب المخفض للسهم فى الأرباح / الخسائر (إن وجد) |





(ب) قائمة المركز المالي في ٢٠١٨ / ١٢ / ٣١

| نسبة التغير % | في تاريخ المركز المالي للعام السابق | في تاريخ المركز المالي | |
|------------------|---|---------------------------|-------------------------|
| (%٤٣,٨) | ١٢٨٧٨٤٧٢ | ٧٢٣٢٠٥١ | صافي رأس المال العامل |
| (%٠,٤١) | ٥٥٩١٨٤٢٨ | ٥٥٦٨٥٠١٥ | حقوق الملكية |
| — | ٤٠٠٠٠٠٠٠ | ٤٠٠٠٠٠٠٠ | رأس المال المدفوع |
| %١٧,١ | ٧٥٨٨٦٩ | ٨٨٨٦٨٠ | الاحتياطيات |
| %١٩,٦ | ١٢٥٦٣٣٣٩ | ١٥٠٢٩٧٤٨ | الأرباح الخسائر المرحلة |
| (%٢٠,٩) | ٢٥٩٦٢٢٠ | (٢٣٣٤١٣) | ربح/خسارة الفترة |
| — | — | — | أخرى |
| — | — | — | أسهم خزينة |

(ج) قائمة التدفقات النقدية عن السنة / الفترة المنتهية في ٢٠١٨ / ١٢ / ٣١

| نسبة التغير % | عن الفترة المقارنة | عن الفترة الحالية | |
|------------------|-----------------------|----------------------|---|
| %١٩٢,٢ | (٤٥٧٢٥١٧) | ٤٢١٥٨٩٥ | التدفقات النقدية من (إلى) أنشطة التشغيل |
| (%٢١٨,٨) | ٥٢٨٣٦٢٩ | (٦٢٨٠٢١٢) | التدفقات النقدية من (إلى) أنشطة الاستثمار |
| (%١٠٠) | ٣٦٨٦٦٨٨ | — | التدفقات النقدية من (إلى) أنشطة التمويل |

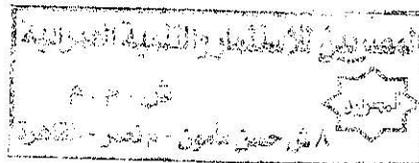
تعليق الشركة على نتائج الاعمال و اهم العوامل التي ادت الى الخسارة :-

خسائر الشركة للعام المالي المنتهى في ٢٠١٨/١٢/٣١ وقدرها (٢٣٣٤١٣,٠٠ جنيه) وذلك نظرا لظروف الركود بالسوق العقارى وقلة مبيعات الوحدات.

كما ترجع الى زيادة المصاريف والتكاليف (العائد الى زيادة الاسعار والرواتب)

وكذلك نظرا لان مشروعى الشركة بالتجمع الخامس تحت الانشاء ولم يتم تحقيق مبيعات بهما

خلال العام المالي المنتهى في ٢٠١٨/١٢/٣١





مرفق (١)

الأحداث الهامة التي وقعت منذ تاريخ المركز المالي حتى الآن وتستوجب الإفصاح :
لا يوجد

مرفق (٢)

اسباب توقع عدم اصدار مراقب الحسابات لتقرير نظيف :
قام مراقب الحسابات بإصدار تقرير نظيف

إقرار

نقر بأن البيانات المدونة أعلاه مستخرجة من القوائم المالية للشركة التي تم إصدارها من مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ ٧ / ٣ / ٢٠١٩ وقد صدر عنها تقرير مراقب الحسابات وكذلك القوائم الماليه وفقا للتاريخ المدون بتقرير مراقب الحسابات والذي صدر عنه كتقرير نظيف

رئيس مجلس الإدارة

مسئول علاقات المستثمرين

شريف عبد الله عبد الحليم

التاريخ ٧ / ٣ / ٢٠١٩

خاتم الشركة

