



شركة المصريين للإسكان والتنمية والعمير
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 المجمعة عن السنة المالية المنتهية في
٢٠١٩/١٢/٣١ ، وكذا تقرير مراقب الحسابات عنها .

برجاء التكرم بالاستلام واتخاذ اللازم .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير ،،،

مدير علاقات المستثمرين

محمد يحيى السيد



تحريراً في ٢٠٢٠/٠٢/٢٤ .

Head Office :

21 Mist 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 1358, 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 المالي
الجيزة، مصر.
تليفون : +٢٠٢ ٣٥٣ ٧٢ ٠٨١ / ٨٢/ ٨٣/ ٨٤
فاكس : +٢٠٢ ٣٥٣ ٧٢ ٠٨٥
موبايل : +٢٠٢ ١٠٠ ٢١١٧ ٩٩٥

المقر الرئيسى :

٢١ طريق مصر حلوان الزراعى، المعادى، القاهرة
تليفون : +٢٠٢ ٢٠٢ ٢٣٨ ١٢ ٠/٢٠١
فاكس : +٢٠٢ ٢٠٢ ٢٧٥ ١٣ ٣٤٧
موبايل : +٢٠٢ ١٠٠ ٢١١٧ ٩٩٨
ص.ب. الأورمان، الجيزة

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية المجمعة
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
وتقرير مراقب الحسابات عليها

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

رقم الصفحة	المحتويات
	تقرير مراقب الحسابات
١	قائمة المركز المالي المجمعة
٢	قائمة الدخل المجمعة
٣	قائمة الدخل الشامل المجمعة
٤	قائمة التغير في حقوق الملكية المجمعة
٥	قائمة التدفقات النقدية المجمعة
٢٥ - ٦	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة
٤٠ - ٢٦	أهم السياسات المحاسبية المطبقة

تقرير مراقب الحسابات

إلى السادة / أعضاء مجلس اداره شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير

تقرير عن القوائم المالية المجمعّة

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

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية المجمعّة

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

مسئولية مراقب الحسابات

تتخصص مسؤوليتنا في إيداء الرأي على هذه القوائم المالية المجمعّة في ضوء مراجعتنا لها. وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتتطلب هذه المعايير منا الالتزام بمتطلبات السلوك المهني وتخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية المجمعّة خالية من أية أخطاء هامة ومؤثرة. بالنسبة للقوائم المالية المجمعّة للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ فقد تمت مراجعتها بمعرفة مراقب حسابات اخر أصدر تقريره المؤرخ في ٢٧ فبراير ٢٠١٩ برأى غير متحفظ على القوائم المالية المجمعّة. وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والافصاحات في القوائم المالية المجمعّة. وتعتمد الإجراءات التي تم اختيارها على الحكم المهني للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية المجمعّة سواء الناتج عن الغش أو الخطأ، ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب في اعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام الشركة بإعداد القوائم المالية والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض إيداء رأي على كفاءة الرقابة الداخلية في الشركة، وتشمل عملية المراجعة أيضاً تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية المجمعّة.

وإننا نرى أن أدلة المراجعة التي قمنا بالحصول عليها كافية ومناسبة وتعد أساساً مناسباً لإيداء رأينا على القوائم المالية المجمعّة.

الرأي

ومن رأينا ان القوائم المالية المجمعة المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح ، في جميع جوانبها الهامة ، عن المركز المالي المجمع لشركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ، وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقا لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة بإعداد هذه القوائم المالية المجمعة .

مراقب الحسابات

حسن بسيوني البشة

سجل مراقبي حسابات الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٩٨)
BT وحيد عبد الغفار وشركاه
محاسبون قانونيون ومستشارون



بيكر تلي

وحيد عبد الغفار
وشركاه



القاهرة في : ٢٤ فبراير ٢٠٢٠

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	إيضاح	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
			الأصول
			الأصول غير المتداولة
١ ٢٦١ ٧٩٣	٩١٥ ٦٣١	(٢٠)	أصول ثابتة
١٤ ٦٦٦ ٢١٦	٣٥ ١٤٩ ٠٣٣	(٢١)	مشروعات تحت التنفيذ
٣١٠ ٦٤٦ ٣٩٨	٣٠٤ ٢٩٨ ٢٦٨	(٢٢)	استثمارات عقارية
٢٦ ٦٦٣ ٩٠٤	٤٢ ٩٣٥ ٣٥٣	(٢٣)	استثمارات مالية متاحة للبيع
١٧١ ٦١٠ ٦٩٦	١٥٩ ٨٠٢ ١٨٠	(٢٤)	استثمارات في شركات شقيقة
٥٢٤ ٨٤٩ ٠٠٧	٥٤٣ ١٠٠ ٤٦٥		إجمالي الأصول غير المتداولة
			الأصول المتداولة
١٧٣ ٨٥٩	١٧٣ ٨٥٩	(١٥)	وحدات جاهزة للبيع
٣ ٩٣٠ ٢٦٠	٥ ٨٤٢ ١٧٩	(١٦)	عملاء وأوراق قبض
٢٤٢ ٢١٣	٦ ٦٣٣ ٠٣٨	(١-٣٦)	المستحق علي الأطراف ذات العلاقة
٥٧٠ ٩ ٢٣٥	٦ ٢٦٤ ٨٨٦	(١٧)	مديون وأرصدة مدينة أخرى
٩ ٣٨٧ ٥٥٣	١١ ٧٥٥ ١٥٨	(١٨)	ودائع خاصة بصيانة مجمع الفيلات
٢٦ ٥٩١ ٨١٩	٧ ٠٩٣ ٥٤٦	(١٩)	تقديمية وما في حكمها
٤٦ ٠٣٤ ٩٣٩	٣٧ ٧٦٢ ٦٦٦		إجمالي الأصول المتداولة
٥٧٠ ٨٨٣ ٩٤٦	٥٨٠ ٨٦٣ ١٣١		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية
٢٠٦ ٣١٧ ٩٨٤	٢٢٧ ٠٠٠ ٠٠٠	(٢٥)	رأس المال المصدر والمنفوع
٦٦ ٥٩٥ ٣٦٥	٦٧ ١٤٠ ٦٥٠	(٢٦)	إحتياطيات
(١٠ ٢٢٦ ٣٨٠)	(١٠ ١٨٥ ٨٢٧)	(٢٧)	إحتياطي القيمة العادلة - استثمارات مالية متاحة للبيع
٧٢ ٧٧٨ ٢٥٠	٥٥ ١٣٣ ٧١٢		أرباح مرحلة
٣٣٥ ٤٦٥ ٢١٩	٣٣٩ ٠٨٨ ٥٣٥		إجمالي حقوق ملكية الشركة الأم
١١٦ ٤٠٤ ٣٩٣	١٤٩ ١٢٧ ٣٦٤	(٢٨)	الحقوق غير المسيطرة
٤٥١ ٨٦٩ ٦١٢	٤٨٨ ٢١٥ ٨٩٩		إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات
			الالتزامات غير المتداولة
١٠ ٢٦٤ ٥٠٤	٣ ٤٢١ ٥٠٣	(٢٩)	تسهيلات إئتمانية
٢ ٢٣٠ ١٤٢	٣ ٠٢٠ ٤٠٥	(٢-١٤)	الالتزامات ضريبية مؤجلة
٢٢ ١٥٥ ٧٢٤	٢٢ ١٥٥ ٧٢٤	(٣٠)	موردون ومقاولون وأوراق الدفع
١٠ ٨٣٨ ٤٣٨	٧ ٤٢٦ ٧٨٦	(٣٢)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٤٥ ٤٨٨ ٨٠٨	٣٦ ٠٢٤ ٤١٨		إجمالي الالتزامات غير المتداولة
			الالتزامات المتداولة
٦ ٨٤٣ ٠٠١	٦ ٨٤٣ ٠٠١	(٢٩)	تسهيلات إئتمانية تستحق خلال العام
٩٥٤ ٣٩٧	-		بنوك - أرصدة دائنة
٣ ٩٥٠ ٦٣٨	١ ٩٨٩ ١١٦	(٣٠)	موردون ومقاولون وأوراق الدفع
٩ ٣٨٧ ٥٥٣	١١ ٧٥٥ ١٥٨	(٣١)	دائنو صيانة مجمع الفيلات
٢٢ ٦٥٣ ٤٣٠	٢٠ ٣٦٨ ٧٤٣	(٣٢)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٦ ٤٧٧ ٩٠٧	٧ ٢٠٩ ٣٤٠	(١-١٤)	إلتزامات ضريبية الدخل الجارية
١٥ ٢٨٢ ٤٠٠	٣ ٠٧٢ ٩١٢	(٢-٣٦)	المستحق للأطراف ذات العلاقة
٧ ٩٧٦ ٢٠٠	٥ ٣٨٤ ٥٤٤	(٣٣)	مخصص مطالبات
٧٣ ٥٢٥ ٥٢٦	٥٦ ٦٢٢ ٨١٤		إجمالي الإلتزامات المتداولة
١١٩ ٠١٤ ٣٣٤	٩٢ ٦٤٧ ٢٣٢		إجمالي الإلتزامات
٥٧٠ ٨٨٣ ٩٤٦	٥٨٠ ٨٦٣ ١٣١		إجمالي حقوق الملكية والإلتزامات

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

تقرير مراقبي الحسابات "مرفق"

رئيس مجلس الإدارة

أ.د / إبراهيم فوزى

العضو المنتدب للشؤون المالية والإدارية

محمد يحيى

عن السنة المالية المنتهية في		إيضاح	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١		
٦٤.٨٣٤.٤٠٥	٦.٩٩٦.٩٣٦	(٦)	إيرادات النشاط
(١٩.٥٥١.٨٨٧)	(١٨.٢٨٤.٨٥١)	(٩)	تكلفة النشاط
<u>٤٤.٥٣١.٥١٨</u>	<u>٤٢.٧١٢.٠٨٥</u>		مجمول الربح
١٧٧.٥٤٥	٤.٢٧٦.٠٣٩	(٧)	إيرادات أخرى
-	٤.٢٥٠.٠٠٠	(٨)	إيرادات توزيعات
-	٧٥٧.٠٦٥		أرباح بيع وثائق
(٦.٨٣١.٩٥٩)	(١٠.٠٨٧.٩١٣)	(١٠)	مصروفات عمومية وإدارية
(٦٥٧.٧٠٨)	(٨٢٧.٠٠٠)		بدلات حضور ومكافآت مجلس الإدارة
(٤٥٢.٣٦٩)	(٣٨٦.٨٣٦)	(٢٠)	إهلاك أصول ثابتة
(٢.٣٤٠.٥٦٧)	-	(١٣)	اضمحلال في قيمة العملاء
٨٦٤.٨٠٤	-	(١٣)	رد اضمحلال في قيمة العملاء
(٥٣٠.٠٦٦٩)	(٢.٤٠٠.٠٠٠)	(٣٣)	مخصص مطالبات
١.٠٠٠.٠٠٠	٩١٢.٠٣١	(٣٣)	مخصصات انتفي الغرض منها
<u>٣٠.٩٩٠.٥٩٥</u>	<u>٣٩.٢٠٥.٤٧١</u>		نتائج أنشطة التشغيل
(٤.٤٦٥.١٩٠)	(٣.٢٣٨.٨٧٩)	(١١)	صافي التكاليف التمويلية
٢.٩٥٠.٧٧٨	١.٣٣٥.٤٤٤		أرباح إستثمارات في شركات يتم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية
<u>٢٨.٦٢١.١٨٣</u>	<u>٣٧.٣٠٢.٠٣٦</u>		الأرباح قبل الضرائب
(٦.١٢٨.٧٣٥)	(٧.٩٩٩.٦٠٣)	(٣-١٤)	ضريبة الدخل
<u>٢٢.٤٩٢.٤٤٨</u>	<u>٢٩.٣٠٢.٤٣٣</u>		الأرباح الناتجة من العمليات المستمرة
٢٦٤.٩٧٣	-	(٥)	العمليات غير المستمرة
<u>٢٢.٧٥٧.٤٢١</u>	<u>٢٩.٣٠٢.٤٣٣</u>		صافي أرباح العام
١٣٧.٠٩.٥٨٢	١٥٧.٠٢.٨٦٤		بوزع كما يلي
١٣٢.٤٦٠	-	(٥)	نصيب الشركة الأم من العمليات المستمرة
٨.٩١٥.٣٧٩	١٣.٥٩٨.٥٦٩		نصيب الشركة الأم من العمليات الغير المستمرة
<u>٢٢.٧٥٧.٤٢١</u>	<u>٢٩.٣٠٢.٤٣٣</u>		الحقوق غير المسيطرة
<u>٠,١٢</u>	<u>٠,١٣</u>	(١٢)	نصيب السهم في الأرباح

الإيضاحات و السياسات المرافقة من صفحة (٦) الى صفحة (٤٠) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.

عن السنة المالية المنتهية في

(جميع المبالغ بالجنيه المصري)

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
٢٢ ٧٥٧ ٤٢١	٢٩ ٣٠٢ ٤٣٣	صافي ربح العام
(١٩ ٨٩٥ ٨٦٨)	٤٠ ٥٥٣	بنود الدخل الشامل الأخر
(١٩ ٨٩٥ ٨٦٨)	٤٠ ٥٥٣	صافي التغير بالقيمة العادلة- استثمارات مالية متاحة للبيع
٢ ٨٦١ ٥٥٣	٢٩ ٣٤٢ ٩٨٦	مجموع بنود الدخل الشامل الأخر عن العام
		إجمالي الدخل الشامل عن العام
		يوزع كما يلي:
(٦ ١٨٦ ٢٨٦)	١٥ ٧٤٤ ٤١٧	نصيب الشركة الأم من الدخل الشامل للعمليات المستمرة
١٣٢ ٤٦٠	--	نصيب الشركة الأم من الدخل الشامل للعمليات الغير المستمرة
٨ ٩١٥ ٣٧٩	١٣ ٥٩٨ ٥٦٩	الحقوق غير المسيطرة
٢ ٨٦١ ٥٥٣	٢٩ ٣٤٢ ٩٨٦	

الإيضاحات و السياسات المرافقة من صفحة (٦) الى صفحة (٤٠) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.

شركة المصربين للإسكان والتنمية والتعمير

(شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

الإجمالي	الحقوق غير المسيطرة	مجموع حقوق ملكية الشركة الأم	أرباح مرحلة	إحتياطي القيمة العادلة - استثمارات مالية مناخلة للبيع	إحتياطيات	رأس المال المصدر والمطوع	إيضاح
٥٨٧١٧.٢٤٤	٢٤٣٩٣٩٦٧٣	٣٤٣٢٣.٥٧١	٨٣٧٧٩٧٨٥	٩٦٦٩٤٨٨	٦٦٣٨٧٥٣٤	١٨٨٣٣٩٣٧٩٤	
							الرصيد في ٢٠١٨/١/١
							بنود الدخل الشامل
٢٢٦٢٤٩٦١	٨٩١٥٣٧٩	١٣٧.٩٥٨٢	١٣٧.٩٥٨٢	-	-	-	صافي ربح العام
(١٩٨٩٥٨٦٨)	-	(١٩٨٩٥٨٦٨)	-	(١٩٨٩٥٨٦٨)	-	-	إحتياطي القيمة العادلة - استثمارات مالية مناخلة للبيع
٢٧٢٩.٩٩٣	٨٩١٥٣٧٩	(٦١٨٦٢٨٦)	١٣٧.٩٥٨٢	(١٩٨٩٥٨٦٨)	-	-	إجمالي الدخل الشامل
-	-	-	(٩٣٩.٥٣٢)	-	٩٣٩.٥٣٢	-	معاملات مع مساهمي الشركة
(٣١٥٩١.٥٨)	(٧٤٤.٥١٦)	(٢٤٤.٥٨٩)	(٢٢٩٢٤.٣٢)	-	-	٢٢٩٢٤.٣٢	المحول للاحتياطي القانوني
-	٤١٣	(٤٤١٣)	(٢٤٤.٥٨٩)	-	-	-	زيادة رأس المال المصدر والمطوع
(١٣٤٨٧.٦١٧)	(١٣٥٧.٦.٥٥٣)	٨٣٥.٩٣٦	١.٥٦٧.٦.٨	-	(٧٣١.٦٧٢)	-	توزيعات المالكين وحظس ابارة
(١٣٨.٢٩٧٢٥)	(١٣٦٤٥.٦٥٩)	(١.٥٧٩.١٦)	(٢٤٧١١.١٧)	-	٢.٧٨٣١	-	توزيعات (أثر التغير في العملات الغير مستقرة)
٤٥١٨٦٩.٦١٢	١١٦٤.٤٣٩٣	٣٣٥.٤٦٥.٢١٩	٧٢٧٧٨.٣٥	(١.٢٢٦.٣٨٠)	٦٦.٥٩٥.٣٦٥	٢.٦٣١٧.٩٨٤	إجمالي المعاملات مع مالكي الشركة
							الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
٤٥١٨٦٩.٦١٢	١١٦٤.٤٣٩٣	٣٣٥.٤٦٥.٢١٩	٧٢٧٧٨.٣٥	(١.٢٢٦.٣٨٠)	٦٦.٥٩٥.٣٦٥	٢.٦٣١٧.٩٨٤	الرصيد في ٢٠١٩/١/١
							بنود الدخل الشامل
٢٩٣.٢٤٣٣	١٣.٥٦٨.٥٦٩	١٥٧.٣.٨٦٤	١٥٧.٣.٨٦٤	-	-	-	صافي ربح العام
٤.٥٥٣	-	٤.٥٥٣	-	٤.٥٥٣	-	-	إحتياطي القيمة العادلة - استثمارات مالية مناخلة للبيع
٢٩٣٤٢.٩٨٦	١٣.٥٩٨.٥٦٩	١٥٧.٣.٨٦٤	١٥٧.٣.٨٦٤	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل
-	-	-	(٥٥٢.٨٥)	-	٥٥٢.٨٥	-	معاملات مع مساهمي الشركة
١٩٦.٢.٩٠	١٩٦.٢.٩٠	-	(٢.٦٨٢.١٦)	-	-	٢.٦٨٢.١٦	المحول للاحتياطي القانوني
٦٥٦.٤٤٤	٦٥٦.٤٤٤	-	-	-	-	-	زيادة رأس المال المصدر والمطوع
(٩.٧٨٧.٠١)	(١.١٣٤.١٨٢)	(٧.٩٤٤.٥١٩)	(٧.٩٤٤.٥١٩)	-	-	-	توزيعات الحصص غير المسيطرة
(٤.١٧٦.٥٨٢)	-	(٤.١٧٦.٥٨٢)	(٤.١٧٦.٥٨٢)	-	-	-	توزيعات المالكين وحظس ابارة
٧.٠٠٣.٣.١	١٩.١٢٤.٤.٢	(١٢.١٢١.١.١)	(٣٣.٣٤٨.٤.٢)	-	٥٥٢.٨٥	-	توزيعات (أثر التغير في العملات الغير مستقرة)
٤٨٨.٦١٥.٨٩٤	١٤٩.١٢٧.٣٦٤	٣٣٩.٨٨.٥٣٥	٥٥.١٣٣.٧١٢	(١.١٨٥.٨٢٧)	٢٧.٤.٦٥.٠	٢٢٧.٠٠٠.٠٠٠	إجمالي المعاملات مع مالكي الشركة
							الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

الإيضاحات والبيانات المرتبطة من صفحة (٦) الى صفحة (٤٠) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتصدير
(شركة مساهمة مصرية)
قائمة التدفقات النقدية المجمعة
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

عن السنة المالية المنتهية في		إيضاح	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١		
٢٨ ٦٢١ ١٨٣	٣٧ ٣٠٢ ٠٣٦		التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
			صافي ربح العام قبل الضرائب
			ويتم تسويته كما يلي :
٤٥٢ ٣٦٩	٣٨٦ ٨٣٦	(٢٠)	إهلاك أصول ثابتة
٦ ٣٤٨ ١٣٠	٦ ٣٤٨ ١٣٠	(٢٢)	إهلاك الاستثمارات العقارية
٥٣٠٠ ٦٦٩	٢ ٤٠٠ ٠٠٠	(٣٣)	مخصصات مطالبات
(١ ٠٠٠ ٠٠٠)	(٩١٢ ٠٣١)		مخصصات التقى الغرض منها
٢ ٣٤٠ ٥٦٧	--		اضمحلال في قيمة العملاء
(٨٦٤ ٨٠٤)	--		رد اضمحلال في قيمة العملاء
(٢ ٠٩٥ ٧٧٨)	(١ ٣٣٥ ٤٤٤)		ايرادات استثمارات يتم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية
(١٢ ٧٨٩ ٦٢٤)	--		تسويات استثمارات في شركات تابعة
(٢ ٣٦٩ ١٢٤)	(٢ ٥٤٩ ٠٤٨)		ايراد فوائد
٤ ٥٦٥ ٢٢٨	٢ ٧٥٢ ٣٧٢		فوائد ومصروفات تمويلية
--	(٧٥٧ ٠٦٥)		ارباح بيع وثائق
(٣٥ ٤٣٩)	--		ارباح رأسمالية
<u>٢٨ ٤٧٣ ٣٧٧</u>	<u>٤٣ ٦٣٥ ٧٨٦</u>		
			التغيرات في:
١ ٦٦٩ ٤٩٢	(١ ٩١١ ٩١٩)		علاء و أوراق قبض
١ ٤١٤ ٨٩٧	--		أعمال تحت التنفيذ - مشروعات إسكان
١٣ ١٨٢ ٩٣٥	(١ ٠٩٣ ٤٠٤)		المستحق على الأطراف ذات العلاقة
(٤٣٦ ٦٩٠)	(٥٥٥ ٦٥١)		العديون والحسابات المدينة الأخرى
(٥ ٣٥٣ ٧٨١)	(١ ٩٦١ ٥٢٢)		موردون ومقاولون وأوراق دفع
(٦ ٦٣٩ ٠٥١)	(٥ ٦٦٦ ٣٤٠)		الدائون والحسابات الدائنة الأخرى
(٢ ٩٢٦ ٧٦١)	(٤ ٠٧٩ ٦٢٥)		المستخدم من مخصص مطالبات
(١٤ ٥٩٢ ٩٤٧)	٨ ٤٩٣ ١٠١		المستحق للأطراف ذات العلاقة
<u>١٤ ٧٩٠ ٤٧١</u>	<u>٣٦ ٨٣٠ ٤٢٦</u>		التدفقة الناتجة من أنشطة التشغيل
(٣ ٥٩٥ ٣٥٤)	(٦ ٤٧٧ ٩٠٧)		ضريبة الدخل المسددة
(٤ ٥٦٥ ٢٢٨)	(٢ ٧٥٢ ٣٧٢)		فوائد ومصروفات تمويلية
<u>٦ ٦٢٩ ٨٨٩</u>	<u>٢٧ ٦٠٠ ١٤٧</u>		صافي التدفقة الناتجة من أنشطة التشغيل
			التدفقات النقدية من أنشطة الإستثمار
(٦ ٥١٥ ٢٢٦)	(٢٠ ٥٢٣ ٤٩٠)		مدفوعات لشراء أصول ثابتة ومشروعات تحت التنفيذ
٣٥ ٦٩٦	--		متحصلات من بيع أصول
(٦ ٠١١ ١٧٢)	(٢٢ ٢٣٠ ٨٩٤)		مدفوعات لشراء استثمارات مالية منحة للبيع
--	٨ ٨٤٨ ٨٣٦		متحصلات من بيع استثمارات في شركات شقيقة
(١ ٢٠٧ ٧٩٩)	--		مدفوعات لشراء استثمارات في شركات شقيقة
٢ ٢٤٥ ٤٤٦	٢ ٥٤٩ ٠٤٨		ايراد فوائد محصلة
١٤ ٦٦٠ ٨٣٣	--		متحصلات من استرداد أذون خزائنه
<u>٣ ٢٠٧ ٧٧٨</u>	<u>(٣١ ٣٥٦ ٥٠٠)</u>		صافي التدفقة المستخدمة في أنشطة الإستثمار
(١٣ ٦٨٦ ٠٠٧)	(٦ ٨٤٣ ٠٠٤)		التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
(١ ٩١٧ ٩٤٨)	(٧ ٩٤٤ ٥١٩)		مدفوعات من تسهيلات ائتمانية
(١٥ ٦٠٣ ٩٥٥)	(١٤ ٧٨٧ ٥٢٣)		توزيعات أرباح
			صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل
(٥ ٧٦٦ ٢٨٨)	(١٨ ٥٤٣ ٨٧٦)		صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال العام
٣١ ٤٠٣ ٧١٠	٢٥ ٦٣٧ ٤٢٢	(١-١٩)	النقدية وما في حكمها في أول العام
<u>٢٥ ٦٣٧ ٤٢٢</u>	<u>٧ ٠٩٣ ٥٤٦</u>	(١-١٩)	النقدية وما في حكمها في آخر العام

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

١- نبذة عن الشركة

١-١ معلومات عن الشركة

- تأسست شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير - شركة مساهمة مصرية - بقرار وزير الإقتصاد والتجارة الخارجية رقم ١٤٧ لسنة ١٩٨٦ طبقاً لأحكام قانون الإستثمار رقم ٤٣ سنة ١٩٧٤.
- وافقت الهيئة العامة للإستثمار بتاريخ ١٩/١/١٩٩٣ علي 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 السنة المالية للشركة في أول يناير وتنتهي في آخر ديسمبر من كل سنة.
- مقر الشركة الرئيسي هو ٢١ شارع مصر حلوان الزراعي - المعادي - القاهرة ، وقد تم تغيير المقر الإداري للشركة الي 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 بغرض شراء الأراضي وتقسيمها وبيعها أو تشييد مباني عليها وإقامة المرافق اللازمة لها بجانب إقامة مشروعات التوسع العمراني والمدن الجديدة والمباني والمسكن وخدماتها من أسواق تجارية وأماكن إدارية وجراجات لتأجيرها أو بيعها بما يتفق والقواعد المعمول بها في إطار أحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١.

٢-٢ أسس إعداد القوائم المالية المجمعة

- تم إعداد القوائم المالية المجمعة لشركة وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية.
- تم اعتماد القوائم المالية المجمعة للإصدار من قبل إدارة الشركة في ٢٤ فبراير ٢٠٢٠ .

٣- عملة التعامل والعرض

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

٤- استخدام التقديرات والافتراضات

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

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.

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

- 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- العمليات غير مستمرة (استبعاد استثمار ونتائج أنشطة غير مستمرة)

- بناءً على عقد اتفاق غير قابل للإلغاء المؤرخ في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ بين الشركة و شركه أودن للاستثمارات المالية (شركة المصريين في الخارج للاستثمار والتنمية سابقا) (طرف ذو علاقة) قامت شركة أودن للاستثمارات المالية (شركة المصريين في الخارج للاستثمار سابقا) بشراء عدد ٢٨٠٠ سهم من الأسهم المملوكة للشركة في رأسمال شركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات، مما ترتب عليه انخفاض نسبة مساهمة الشركة في شركه إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات بطريقة مباشرة لتصبح ٤٩,٩ % مما ترتب عليه عدم تجميعها والمحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية كإستثمارات في شركات شقيقة وذلك من بداية العام نظراً لاعتبارها معاملة تمت تحت سيطرة مشتركة.

- فيما يلي بيان بأرصدة شركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات المستبعدة من التجميع في شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير :

أ- قائمة المركز المالي

٢٠١٨/١٢/٣١	
	الأصول غير المتداولة
	أصول ثابتة
٤٠٥ ٦٣٦	استثمارات مالية متاحة للبيع
(١٣٥ ٧٢٥ ٢٠٦)	إستثمارات في شركات شقيقة
٦ ٠٠٠ ٠٠٠	مجموع الأصول غير المتداولة
(١٢٩ ٣١٩ ٥٧٠)	الأصول المتداولة
	أعمال تحت التنفيذ - مشروعات إسكان
٢٦٤ ٣٩٠ ٠٢٤	المستحق علي الأطراف ذات العلاقة
٣ ٤٥٥ ٦١٣	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
١ ٤٩٣ ٦٦١	نقدية وما في حكمها
٥ ٤٧٤ ٥٦٦	مجموع الأصول المتداولة
٢٧٤ ٨١٣ ٨٦٤	إجمالي الأصول
١٤٥ ٤٩٤ ٢٩٤	التزامات غير المتداولة
	التزامات ضريبية مؤجلة
٢٢ ٢٣٥	مجموع الالتزامات غير المتداولة
٢٢ ٢٣٥	الالتزامات المتداولة
	دائنو صيانة مجمع الفيلات
١٠ ٠٢٦ ٨٥٣	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
(٢٨٢ ٤٠٠)	مجموع الالتزامات المتداولة
٩ ٧٤٤ ٤٥٣	إجمالي الالتزامات
٩ ٧٦٦ ٦٨٨	

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

ب- قائمة الدخل

عن السنة المالية المنتهية

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٤ ٥٧١ ٧٧٠	إيرادات النشاط
(٣ ٥٩٣ ٣٧٤)	تكلفة النشاط
٩٧٨ ٣٩٦	مجمّل الربح
(١ ٠١٩ ٥٩٤)	مصروفات عمومية وإدارية
(٢٢٨ ٤٩١)	إهلاك الأصول الثابتة
(١٦٨ ٨٩٧)	رواتب وبدلات حضور مجلس الإدارة
(٤٣٨ ٥٨٦)	نتائج أنشطة التشغيل
٦٥٧ ٠٧٥	صافي إيرادات التمويل
٢١٨ ٤٨٩	الأرباح قبل الضرائب
(٨٦ ٠٢٩)	ضريبة الدخل
١٣٢ ٤٦٠	صافي الربح من العمليات غير المستمرة

٦- إيرادات النشاط

عن السنة المالية المنتهية في

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١
٨ ٠٤٠ ٨٥٥	١ ٦٧٣ ٠٤٠
٥٣ ٨٧٣ ٤٦٦	٥٧ ١٦٥ ٧٣٤
٢ ١٦٩ ٠٨٤	٢ ١٥٨ ١٦٢
٦٤ ٠٨٣ ٤٠٥	٦٠ ٩٩٦ ٩٣٦

مبيعات مشروعات الإسكان والتعمير
إيرادات إيجارات المول التجاري
إيرادات جراج

٧- إيرادات أخرى

تتمثل الإيرادات الأخرى في قيمة التسوية الناتجة عن فسخ عقد تقديم خدمات إدارة وتشغيل (المركز التجاري إيميرالد إمبراير توين بلازا) بين شركة إيميرالد للإستثمار العقاري (المصريين أمواج للإستثمار العقاري والسياحي - سابقاً) وشركة كايرو بروبورتى مانجمنت والذي إبرم بتاريخ ٢٤ أكتوبر ٢٠١٦ وقد تم فسخ العقد في تاريخ ١٥ نوفمبر ٢٠١٧ و الإيرادات الناتجة من تسوية بعض الارصدة الدائنه المتوقفه طبقاً لموافقة مجلس إداره شركة إيميرالد للإستثمار العقاري (المصريين أمواج للإستثمار العقاري والسياحي- سابقاً) وبالإضافة إلي بعض الإيرادات الأخرى.

٨- إيراد توزيعات

يتمثل إيراد توزيعات في مبلغ ٢٥٠.٠٠٠ جنيه مصري إيراد توزيعات شركة إيميرالد للتطوير وإدارة المشروعات.

٩- تكلفة النشاط

عن السنة المالية المنتهية في

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١
٢ ١٤٣ ٢١٠	--
١١ ٠٦٠ ٥٤٧	١١ ٩٣٦ ٧٢١
٦ ٣٤٨ ١٣٠	٦ ٣٤٨ ١٣٠
١٩ ٥٥١ ٨٨٧	١٨ ٢٨٤ ٨٥١

تكلفة الوحدات المباعة
تكلفة إيجارات المول التجاري
إهلاك استثمار عقاري

١٠- مصروفات عمومية وإدارية

عن السنة المالية المنتهية في		
٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
٣ ١٨٨ ٣٨١	٣ ٦٨٨ ٨٣٦	أجور وما فى حكمها
--	١ ٩٧٣ ٠٠٠	رسوم و اتعاب قيد الشركة بالبورصة
١ ١١٩ ٠٥٧	١ ٢٧١ ٧٦٠	رسوم وضرائب واشتركاكات
٥٨٢ ٧١٣	٨٠٦ ٣٢١	مصروفات مكتبية و بريد وهاتف و ضيافة
٤٩٣ ٦٠٢	٤٢٧ ١٣٦	إيجارات وكهرباء وصيانة مباني
٢١ ٣١٧	٢٥ ٥٨٠	مصروفات وعمولات بنكية
١١٤ ١٧٥	١١٢ ٢٥٥	مصروفات دعاية و جمعيات عامة
٢٩٩ ٠٨٥	٣١٥ ١٩٢	مصروفات إنتقالات
٧٣٨ ٧٣٥	٨٠٥ ٣٤٢	أتعاب مهنية و ضريبية وإستشارات مالية
٧٢ ٢٧٧	٧١ ٣٦٠	مصاريق تأمين و مناقصات
٢٠٢ ٦١٧	٥٩١ ١٣١	مصروفات أخرى
<u>٦ ٨٣١ ٩٥٩</u>	<u>١٠ ٠٨٧ ٩١٣</u>	

١١- صافى التكاليف التمويلية

عن السنة المالية المنتهية في		
٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
٢ ٣٦٩ ١٢٤	٢ ٥٤٩ ٠٤٨	إيراد فوائد
١ ٠٤٤ ٤٢٦	--	عائد أذون خزائنة
--	٨ ٧٩٨	إيرادات كوبونات
٣٥ ٤٣٩	٧٤٩	أرباح رأسمالية
<u>٣ ٤٤٨ ٩٨٩</u>	<u>٢ ٥٥٨ ٥٩٥</u>	إجمالي الإيرادات التمويلية
(٢ ٩٩٢ ٠٠٠)	(٣ ٠٠٧ ٦٧٨)	(بخصم):
(٤ ٩٢٢ ١٧٩)	(٢ ٧٨٩ ٧٩٦)	فروق ترجمة الأرصدة بالعملات الأجنبية
(٧ ٩١٤ ١٧٩)	(٥ ٧٩٧ ٤٧٤)	مصروف فوائد و مصروفات بنكية
(٤ ٤٦٥ ١٩٠)	(٣ ٢٣٨ ٨٧٩)	إجمالي التكاليف التمويلية
		صافى التكاليف التمويلية

١٢- نصيب السهم في الأرباح

عن السنة المالية المنتهية في		
٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
٢٢ ٧٥٧ ٤٢١	٢٩ ٣٠٢ ٤٣٣	صافى أرباح العام
١٣ ٧٠٩ ٥٨٢	١٥ ٧٠٣ ٨٦٤	صافى أرباح أصحاب حقوق الملكية الشركة الام
١٣٢ ٤٦٠	--	من العمليات المستمرة
(٢٦٣ ٤٣٢)	(٦٤٧ ٥٥٧)	صافى أرباح أصحاب حقوق الملكية الشركة الام
(٥٠٠ ٠٠٠)	--	من العمليات الغير المستمرة
<u>١٣ ٠٧٨ ٦١٠</u>	<u>١٥ ٠٥٦ ٣٠٧</u>	حصة العاملين فى الأرباح (المقترحة)
<u>١١٣ ٥٠٠ ٠٠٠</u>	<u>١١٣ ٥٠٠ ٠٠٠</u>	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة (المقترحة)
<u>٠,١٢</u>	<u>٠,١٣</u>	الصافى
		المتوسط المرجح لعدد الأسهم
		نصيب السهم فى صافى الأرباح

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

١٣- إضمحلال في قيمة الأصول				
الرصيد في	المكون	المستخدم	مخصصات إنتفى	الرصيد في
٢٠١٩/١/١	خلال العام	خلال العام	الغرض منها	٢٠١٩/١٢/٣١
٢٣٤٥٠٠٧٦	--	(٧٦٤٥٠٧)	--	١٥٨٠٥٦٩
قيمة الاضمحلال في العملاء وأوراق القبض				
الرصيد في	المكون	المستخدم	مخصصات إنتفى	الرصيد في
٢٠١٨/١/١	خلال العام	خلال العام	الغرض منها	٢٠١٨/١٢/٣١
٩٦٠١٧٨	٢٣٤٠٥٦٧	(٩٠٨٦٥)	(٨٦٤٨٠٤)	٢٣٤٥٠٧٦
قيمة الاضمحلال في العملاء وأوراق القبض				

١٤- ضرائب الدخل

١٤-١ التزامات ضرائب الدخل

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١
٤٤٩٧١٩٠	٦٤٧٧٩٠٧
(٤٤٩٧١٩٠)	(٦٤٧٧٩٠٧)
٦٤٧٧٩٠٧	٧٢٠٩٣٤٠
٦٤٧٧٩٠٧	٧٢٠٩٣٤٠

الرصيد في ١ يناير
ضرائب مسدده خلال العام
مكون خلال العام
الرصيد في نهاية العام

١٤-٢ التزامات الضريبة المؤجلة

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١
(٥٢٣٨٣٤)	(٣٥١٨٢٠)
(٩٨٦٥٢٢)	(٩٨٦٥٢٢)
٣٧٤٠٤٩٨	٤٣٥٨٧٤٧
٢٢٣٠١٤٢	٣٠٢٠٤٠٥
(٢٥٧٩٣١٤)	(٢٢٣٠١٤٢)
(٣٤٩١٧٢)	٧٩٠٢٦٣

الإضمحلال في قيمة العملاء
مخصص مطالبات
الأصول الثابتة والاستثمارات العقارية
صافي الضريبة التي ينشأ عنها التزام
يخصم:
الضريبة المؤجلة السابق تحميلها
المحمل على قائمة الدخل عن العام

١٤-٣ ضرائب الدخل

عن السنة المالية المنتهية في	
٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١
٦٤٧٧٩٠٧	٧٢٠٩٣٤٠
(٣٤٩١٧٢)	٧٩٠٢٦٣
٦١٢٨٧٣٥	٧٩٩٩٦٠٣

ضريبة الدخل
الضريبة المؤجلة
المحمل على قائمة الدخل عن العام

١٥- وحدات جاهزة للبيع

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١
١٧٣٨٥٩	١٧٣٨٥٩
١٧٣٨٥٩	١٧٣٨٥٩

جراج برج إيزان بالدقي

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

١٦ - عملاء وأوراق القبض

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
٤ ٨٨٣ ٥٢١	٤ ٣٧٧ ٥٨٩	عملاء-إيجارات المول التجاري
٦٥٠ ٥١٧	٧٦١ ٢٣٦	مدينو مصروفات مشتركة - المول التجاري
٧٤١ ٢٩٨	١ ٦٣٥ ٩٢٣	أوراق القبض
--	٦٤٨ ٠٠٠	عملاء-كمبوند
<u>٦ ٢٧٥ ٣٣٦</u>	<u>٧ ٤٢٢ ٧٤٨</u>	
		يخصم:
(٢ ٣٤٥ ٠٧٦)	(١ ٥٨٠ ٥٦٩)	الاضمحلال في قيمة العملاء و أوراق القبض(إيضاح ١٢)
<u>٣ ٩٣٠ ٢٦٠</u>	<u>٥ ٨٤٢ ١٧٩</u>	

١٧ - مدينون وأرصدة مدينة أخرى

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
١ ٩٠٣ ١٠٥	١ ٨١٥ ٥١٢	موردين دفعات مقدمة
١١٩ ٧٢٠	٩٤٠ ٨٧٠	مصروفات مدفوعة مقدما
٢١ ٥٨٦	١٦٣ ٨٩٢	سلف وعهد عاملين
١ ٣٣٦ ١١٢	١ ٣٣٨ ١٣٢	تأمينات لدى الغير
١٢٣ ٦٧٨	--	إيرادات مستحقة
١٧٩ ٨١٦	١٩٦ ٢٨٠	مقاولون دفعات مقدمة
١ ٣٢٣ ٣٥٧	١ ١٢٩ ٣١١	الخصم تحت حساب الضريبة
٧٠١ ٨٦١	٦٨٠ ٨٨٩	حسابات مدينة أخرى
<u>٥ ٧٠٩ ٢٣٥</u>	<u>٦ ٢٦٤ ٨٨٦</u>	

١٨ - ودائع خاصة بصيانة مجمع الفيلات*

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
٣٣٧ ٥٥٣	٣٠٥ ١٥٨	حسابات جارية بالبنوك
٩ ٠٥٠ ٠٠٠	١١ ٤٥٠ ٠٠٠	ودائع صيانة
<u>٩ ٣٨٧ ٥٥٣</u>	<u>١١ ٧٥٥ ١٥٨</u>	

*يتمثل هذا المبلغ في الحسابات البنكية وودائع الصيانة الخاصة بملك التجمع السكنى بمشروع أميرالد بارك مقابل المبالغ المحصلة منهم تحت حساب الصيانة وفقاً للعقود المبرمة معهم والمدرجة ضمن بند دائنو صيانة مجمع الفيلات.

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

١٩ - نقدية وما في حكمها

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
٢٤ ٠٠٠ ٠٠٠	٦ ٠٠٠ ٠٠٠	بنوك - ودائع لأجل
٢ ٥٩١ ٨١٩	١ ٠٩٣ ٥٤٦	بنوك - حسابات جارية
<u>٢٦ ٥٩١ ٨١٩</u>	<u>٧ ٠٩٣ ٥٤٦</u>	

١٩-١ نقدية وما في حكمها لأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
٢٤ ٠٠٠ ٠٠٠	٦ ٠٠٠ ٠٠٠	بنوك - ودائع لأجل
٢ ٥٩١ ٨١٩	١ ٠٩٣ ٥٤٦	بنوك - حسابات جارية
(٩٥٤ ٣٩٧)	--	بنوك دائنة
<u>٢٥ ٦٣٧ ٤٢٢</u>	<u>٧ ٠٩٣ ٥٤٦</u>	

شركة الميرين الإسكان والتنمية والمصرف
(شركة مساهمة مصرية)

تابع الإفصاحات المتممة للقرارات المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٣٠ - أصول تابعة

الإجمالي	تصنيفات	الثق ومعدات	الآلات ومعدات	حسابات آية وديون*	رسائل نقل والتكامل	
١ ١٨٦ ٨٥٦	٣ ٣١٧ ٧٥٣	٨٥٧ ٦١٧	٢٩٠ ٣٢٠	٧٧٢ ٢٦٦	٩٤٨ ٩٠٠	التكلفة في أول يناير ٢٠١٨
(٤ ٢٩٤ ١٠٦)	(٢ ٩٠٨ ٢٨١)	(٢٧٩ ٢٤٢)	--	(٣٤٦ ٥٨٣)	(٧٦٠ ٠٠٠)	استيفاءات أصول أموالك
١ ٢٨٧ ٩٨٥	--	--	٥١٩	٩٧ ٤٦٦	١ ٢٩٠ ٠٠٠	الإصفاة خلال العام
(٨٧ ٧٥٥)	--	(٨١ ٤٦١)	--	(٦ ٢٩٤)	--	الإستيفاءات خلال العام
٣ ١٩٢ ٩٨٠	٤٠٩ ٤٧٢	٤٩٦ ٩١٤	٢٩٠ ٨٣٩	٥١٦ ٨٥٥	١ ٤٧٨ ٩٠٠	التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
٣ ١٩٢ ٩٨٠	٤٠٩ ٤٥٩	٤٩٧ ٤٣٣	٢٩٠ ٣٢٠	٥١٦ ٨٧٥	١ ٤٧٨ ٩٠٠	التكلفة في أول يناير ٢٠١٩
٤٠ ٦٧٥	--	٢٧ ٥٧٩	--	١٣٠ ٩٦	--	الإصفاة خلال العام
(٩ ٨٠٠)	--	(٧٧٠٠)	--	(٦ ١٠٠)	--	الإستيفاءات خلال العام
٣ ٢٢٣ ٨٥٥	٤٠٩ ٤٥٢	٥١٧ ٣١٢	٢٩٠ ٣٢٠	٥٢٧ ٨٧١	١ ٤٧٨ ٩٠٠	التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
٤ ٣٦١ ٥٣٩	١ ٨٢٨ ٨٥١	٦٤٢ ٩٧٢	٢٧٨ ٦١١	٧١٢ ٥٨٠	٨٩٨ ٥٣٥	مجمع الإفصاح في أول يناير ٢٠١٨
(٢ ٧٤٥ ٢٢٣)	(١ ٦٣٣ ٨٢٨)	(١ ٨٧ ٩٨٥)	--	(٢ ١٣ ٤١١)	(٧٥٩ ٩٩٩)	مجمع الإفصاح أموالك
٤٥٢ ٣٦٩	١٠١ ٧٦٣	٦٨ ٦٧٤	٨١٠٧	٢١٠ ٤٤٥	٢٥٢ ٧٨٠	مجمع الإفصاح
(٨٧ ٤٩٨)	--	(٨١ ٤٠٤)	--	(٦ ٢٩٤)	--	مجمع الإفصاحات
١ ٩٣١ ١٨٧	٢٩٦ ٧٨٦	٤٤٢ ٤٥٧	٢٨٦ ٧١٨	٥١٣ ٩٢٠	٣٩١ ٣٠٦	مجمع الإفصاح في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
١ ٩٣١ ١٨٧	٣٧٥ ٨٠٠	٤٤٢ ٤٥٧	٢٨٦ ٧١٨	٤٣٤ ٩٠٦	٣٩١ ٣٠٦	مجمع الإفصاح في أول يناير ٢٠١٩
٣٨٦ ٨٢٦	٢٣ ٩٤٨	٥١ ٧٤٧	٣ ٥٩٤	٣٦ ٥٥٤	٢٧٠ ٥٩٣	مجمع الإفصاح أموالك
(٩ ٧٩٩)	--	(٧٧٠٠)	--	(٢٠ ٩٩)	--	مجمع الإفصاحات
٢ ٣٠٨ ٢٢٤	٣٩٩ ٧٤٨	٤٨٦ ٥٠٤	٢٩٠ ٣١٢	٤٦٩ ٧٦١	٦٦١ ٨٩٩	مجمع الإفصاح في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
١ ٨٢٥ ٣١٧	١ ٤٨٨ ٩٠٢	٢١٤ ٦٤٥	١١٧٠٩	٥٩ ٦٨٦	٥٠ ٣٧٥	مبلغ القيمة التقديرية في ١ يناير ٢٠١٨
١ ٢٦١ ٧٩٣	١١٢ ٦٨٦	٥٤ ٤٥٧	٤ ١٢١	٢ ٩٢٥	١٠ ٨٧ ٥٩٤	مبلغ القيمة التقديرية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
٩١٥ ٦٣١	٩٧٠٤	٣٠ ٨٠٨	٨	٥٨ ١١٠	٨١٧ ٠٠١	مبلغ القيمة التقديرية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

* ترتبط الرصيد بمطابقة تحميل الحساب الأبي حيث تعتبر جزءا من حكمة الأجراء الحساب الأبي.

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

٢١- مشروعات تحت التنفيذ

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
--	٩	١-٢١ عقد شراء مبني اداري بالقرية الذكيه *
--	٩	دفعة مقدمة
		٢-٢١ الأعمال المنفذة من مشروع المركز التجاري وملحقاتها
٣ ٩٢٣ ٣٩٣	١ ٦٩٦ ٠٣٠	دفعات مقدمه - موردين * *
٨ ٧٤٧ ٤٦٨	٢١ ٢٩٤ ٩٢٠	أعمال أعتيادية
١ ٢٩٨ ٢٩٨	١ ٥٦٥ ٤٣٦	أعمال اليكترووميكانيك
٦٩٧ ٠٥٧	١ ٥٩٢ ٦٤٧	أخرى
١٤ ٦٦٦ ٢١٦	٢٦ ١٤٩ ٠٣٣	
١٤ ٦٦٦ ٢١٦	٣٥ ١٤٩ ٠٣٣	

* عقد شراء مبني اداري بالقرية الذكيه

بتاريخ ٣١ مارس ٢٠١٩ تم تحرير عقد شراء مبني إداري بين كلا من شركة ايدج للتطوير وادارة المشروعات (طرف اول) والشركة (طرف ثان) وبموجب هذا العقد باع الطرف الاول الى الطرف الثاني مبني اداري مكون من عدد ٣ بدروم و ارضى و ٥ متكرره وذلك على مساحة ١١٥٠ متر مربع تمثل جزء من قطعة الارض المملوكة للطرف الاول رقم (B٢٢١٠) صادر لها رخصة بناء رقم ١ لسنة ٢٠١٩ و الكائنة بالكيلو ٢٨ طريق القاهرة الاسكندرية الصحراوى بالقرية الذكيه بمبلغ ١٣٧ ٦٥٥ .٠٠٠ جنيه مصرى (مائة وسبعة وثلاثون مليون وستمائة وخمسة وخمسون الف جنيه مصرى فقط لا غير) وبتاريخ العقد سدد الطرف الثاني للطرف الاول مبلغ مليون جنيه مصرى كدفعة تعاقده على ان يتم سداد قيمة المبني المشار اليه وفقا للجدول الزمنى المحدد بالعقد. وقد بلغت قيمه المبالغ المسددة حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ٩ مليون جنيه مصرى .

** الأعمال المنفذة من مشروع المركز التجاري وملحقاتها

قيمة دفعة مقدمة وفقاً للعقد المبرم بين الشركة وشركة عنوان للتطوير العقاري لمشروع استكمال مباني الدور الثاني بالمركز التجاري (اميرالد توين بلازا) بتاريخ ٢٠ ديسمبر ٢٠١٨ والبالغ اجمالية ٩٦٥ ٦١٦ ١٩ جنيه مصري .

٢٢- استثمارات عقارية

الإجمالي	آلات ومعدات	مباني وتجهيزات	أراضي	
٣٣١ ٥٦٧ ٢١٦	١٥ ٨٠٣ ٥٧٠	١٥٩ ٣٦٧ ٣٠٦	١٥٦ ٣٩٦ ٣٤٠	التكلفة في ٢٠١٩/١/١
٣٣١ ٥٦٧ ٢١٦	١٥ ٨٠٣ ٥٧٠	١٥٩ ٣٦٧ ٣٠٦	١٥٦ ٣٩٦ ٣٤٠	التكلفة في ٢٠١٩/١٢/٣١
٢٠ ٩٢٠ ٨١٨	١٠ ٢٣٤ ٣٤١	١٠ ٦٨٦ ٤٧٧	--	مجمع الإهلاك في ٢٠١٩/١/١
٦ ٣٤٨ ١٣٠	٣ ١٦٠ ٧٢١	٣ ١٨٧ ٤٠٩	--	إهلاك العام
٢٧ ٢٦٨ ٩٤٨	١٣ ٣٩٥ ٠٦٢	١٣ ٨٧٣ ٨٨٦	--	مجمع الإهلاك في ٢٠١٩/١٢/٣١
٣٠٤ ٢٩٨ ٢٦٨	٢ ٤٠٨ ٥٠٨	١٤٥ ٤٩٣ ٤٢٠	١٥٦ ٣٩٦ ٣٤٠	صافي القيمة الدفترية في ٢٠١٩/١٢/٣١
٣١٠ ٦٤٦ ٣٩٨	٥ ٥٦٩ ٢٢٩	١٤٨ ٦٨٠ ٨٢٩	١٥٦ ٣٩٦ ٣٤٠	صافي القيمة الدفترية في ٢٠١٨/١٢/٣١

- تتمثل الأراضي في قيمة قطعة أرض مساحتها ١٩٤٩٩,٦١ م٢ بمدينة القاهرة الجديدة تخصص لإقامة مركز تجارى متكامل .

- بتاريخ ١٢ إبريل ٢٠١٢ تم تحرير عقد بين شركة إمبرالد للإستثمار العقارى (المصريين امواج للاستثمار العقارى و السياحى سابقا) - شركة مساهمة مصرية - وشركة لولو هايبر ماركت للتجارة (ش.ذ.م.م) ينص على قيام الطرف الثاني باستئجار كامل مساحة الدور البدروم العلوي لاستعماله في ذات الغرض المخصص له كمركز للتسوق بالجملة "هايبر ماركت" وذلك لمدة خمسة عشر سنة ميلادية تبدأ من اليوم الأول من الشهر الثاني لانتهاؤ فترة ستة أشهر من تاريخ إستلام شهادة مطابقة للعين المؤجرة من الجهات المختصة. وذلك مقابل إيجار سنوي قدره ٢,١٢٥ مليون دولار أمريكي.

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

- وبناءً على ذلك العقد تقدمت شركة إمبرالد للإستثمار العقاري (المصريين امواج للاستثمار العقاري و السياحى سابقاً) بطلب لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة عن طريق جمعية النخيل التعاونية للبناء والإسكان وذلك لتعديل نشاط جزء من البدروم الثاني من مخازن إلى تجاري وذلك بمساحة ١٢٢٣١ متر مربع وقد قررت اللجنة العقارية الرئيسية بالهيئة بجلستها رقم ٨٩ بتاريخ ١٨ أكتوبر ٢٠١٢ تقدير مبلغ ٥٠٥٠ جنية مصري كعلاوة تعديل لكل متر مربع لتصبح إجمالي القيمة التقديرية المطلوب سدادها ٥٥٠ ٧٦٦ ٦١ جنية مصري بالإضافة إلى الفوائد، وقد تم سداد مبلغ ٥ مليون جنية مصري كدفعة من تحت حساب سداد علاوة تعديل النشاط بتاريخ ١٠ مارس ٢٠١٣، تم إستكمالها إلى ٧١٣ ٤٤١ ١٥ جنية مصري لتصبح الدفعة المقدمة تمثل ٢٥ % من أصل قيمة علاوة التعديل كما قررت اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٢٤) بتاريخ ١٢ يونيو ٢٠١٣ على أن تسدد باقي القيمة على أربعة أقساط ربع سنوية تبدأ في ١٠ أكتوبر ٢٠١٣ وتنتهي في ١٠ يوليو ٢٠١٤ بمعدل عائد قدره ١٠,٧٥ %.
- بتاريخ ٢٢ ديسمبر ٢٠١٣ وافقت اللجنة العقارية الرئيسية بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بجلستها رقم (٤٤) على تعديل القرار السابق وقد تم سداد مبلغ ٨٧٥ ٣٢٩ ٦ جنية مصري فوراً محملة بفائدة البنك المركزي المعلنة من تاريخ استحقاق قرار اللجنة العقارية بجلستها رقم (٢٤) على أن يسدد باقي قيمة العلاوة على قسطان بمبلغ ٩٢١ ٣٦٥ ٢٦ جنية مصري بتاريخ ١ يناير ٢٠١٥ وقد سدد في تاريخ الاستحقاق، ومبلغ ٧٢٤ ١٥٥ ٢٢ جنية مصري بتاريخ ١ يناير ٢٠١٦ لتصبح قيمة علاوة التعديل شاملة العائد ٢٣٣ ٢٩٣ ٧٠ جنية مصري والمستحق لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة في ٣١ مارس ٢٠١٧ شامل العائد ضمن بند موردون ومقاولون بمبلغ ٧٢٤ ١٥٥ ٢٢ جنية مصري.
- قامت الشركة خلال الربع الأخير من عام ٢٠١٦ بإقامة دعوى امام محكمة القضاء الإدارى ضد هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وآخرين بصفتهم وذلك طعنا على العلاوة المقررة على تغيير نشاط البدروم الى تجارى ، حيث ترى ويؤيدها في ذلك مستشارها القانوني ان القرار صادر بالمخالفة للقوانين وقانون البناء الموحد ولائحته التنفيذية واللوائح و القرارات المنظمة له ، الامر الذى يعد هذا القرار باطل ومنعدهم قانونا ولا يترتب عليه اثر اتجاه الشركة، وتطالب الشركة باسترداد مبلغ ٤٨ مليون جنية مصري وإسترداد شيك بمبلغ ٢٢ مليون جنية مصري و تمثل المبالغ المسددة لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة في ضوء القرارات المطعون عليها.

القيمة العادلة للإستثمارات العقارية

- تبلغ القيمة العادلة للإستثمار العقاري ٨٣٣ ٠٠٠ ٩٤٠ (تسعمائة وأربعون مليون ثمانمائة وثلاثة وثلاثون الف) جنية مصري وذلك وفقاً لأخر دراسة لتحديد القيمة العادلة للإستثمارات العقارية بتقرير مؤرخ في ٤ يوليو ٢٠١٩ وذلك من خبير تقييم عقاري.

٢٣- إستثمارات مالية متاحة للبيع

عدد الأسهم القائمة في	نسبة المساهمة في	٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠١٨/١٢/٣١
سهم	%			
١٧ ٤٣٥ ٩٩٦	١٧,٥٢%	٤٢ ٨٩٢ ٥٥٠	٢٠ ٦٠٤ ٥٩٠	٢٠ ٦٦٣ ٩٠٤
٢ ٠٤٦	٠,١٧%	٤٢ ٨٠٣	٥٩ ٣١٤	٢٠ ٦٦٣ ٩٠٤
		٤٢ ٩٣٥ ٣٥٣		
			٦ ٠٠٠ ٠٠٠	٦ ٠٠٠ ٠٠٠
				٢٦ ٦٦٣ ٩٠٤

٢٣-١ إستثمارات مالية متاحة للبيع - سوق نشطة

شركة أودن للإستثمارات المالية *
(المصريين في الخارج للإستثمار والتنمية - سابقاً)
شركة كفر الزيات للمبيدات

٢٣-٢ إستثمارات مالية متاحة للبيع - بالتكلفة

شركة ايدج للتطوير واداره المشروعات**

إجمالي الإستثمارات الماليه متاحة للبيع

- * تم زيادة عدد الأسهم المملوكة للشركة في شركة أودن للإستثمارات المالية (المصريين في الخارج للإستثمار والتنمية - سابقاً) بعدد ٧٩٣ ١٥٦ سهم من خلال حصتها في التوزيعات المجانية عن عام ٢٠١٨.
- بتاريخ ٢٧ يوليو ٢٠١٩ قررت الجمعية العامة الغير عادية لشركة أودن للإستثمارات المالية بزيادة رأس مال الشركة المصدر والمدفوع من ١٢٤,٤ مليون جنية مصري الى ٢٤٨,٨ مليون جنية مصري بزيادة قدرها ١٢٤,٤ مليون جنية مصري بواقع سهم لكل سهم بإصدار أسهم عددها ٤٩,٧٦٠ ألف سهم بالقيمة الاسمية البالغة ٢,٥ جنية مصري بالإضافة الى ٥ قروش مصاريف إصدار ، وقامت الشركة بالإكتتاب في حصتها في الزيادة والبالغة ٩٩٨ ٧١٧ ٨ سهم بمبلغ ٨٩٥ ٢٣٠ ٢٢ جنية مصري بتاريخ ٦ نوفمبر ٢٠١٩ .

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

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

٢٤- إستثمارات في شركات شقيقة

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	نسبة الإكتتاب في وثائق الصندوق	شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري *
٣٥ ٨٨٥ ٤٩٠	٢٧ ٩٨٦ ٤٢٦	%٣١,٤٤	
		نسبة المساهمة	شركة اميرالد للتطوير وإدارة المشروعات**
١٣٥ ٧٢٥ ٢٠٦	١٣١ ٨١٥ ٧٥٤	%٤٩,٩٩	
<u>١٧١ ٦١٠ ٦٩٦</u>	<u>١٥٩ ٨٠٢ ١٨٠</u>		

* يبلغ رأس مال شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار 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 للاستثمار العقاري في وثائق الإستثمار التي أصدرها الصندوق بعدد ٣ ٣٢٠ ٠٠٠ وثيقة بقيمة أسمية ١٠ جنيه مصري للوثيقة ، وقامت الشركة ببيع عدد ٨٠٠ ٠٠٠ وثيقة خلال الفترة من يناير حتى ٣٠ يونيو ٢٠١٩ ليصبح عدد الوثائق المملوكة للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ بعدد ٢ ٥٢٠ ٠٠٠ وثيقة ليصل نصيب الشركة في وثائق الصندوق إلى %٣١,٤٤ من إجمالي قيمة وثائق الصندوق المكتتب فيها البالغ عددها ٢٧١ ٠١٤ ٨ وثيقة حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

** بناءً على عقد إتفاق غير قابل للإلغاء المؤرخ في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ قامت شركة أودن للاستثمارات المالية (المصريين في الخارج للاستثمار والتنمية سابقا) بشراء عدد ٢٨٠٠ سهم من الأسهم المملوكة لشركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير في رأسمال شركه اميرالد للتطوير وإدارة المشروعات، مما ترتب عليه انخفاض نسبة مساهمة شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير في شركه اميرالد 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.

٢٥- 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 وذلك تمويلا من الأرباح المرحلة باجمالى قيمة ٢٠ ٦٨٢ ٠١٦ جنيه مصري يزداد بها رأس المال ليصبح رأس المال المصدر والمدفوع بعد الزيادة مبلغ ٢٢٧ ٠٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري (مئتان وسبعة وعشرون جنيها مصريا) موزع على عدد ١١٣ ٥٠٠ ٠٠٠ سهم (مائة وثلاثة عشر مليون وخمسمائة ألف سهماً) وقد تم التأشير فى السجل التجارى بتلك الزيادة فى ٣ يونيو ٢٠١٩ .

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

هيكل المساهمين:

عدد الأسم	نسبة المساهمة %	القيمة الاسمية
٣٢٦ ٩٦٤ ٣٥	٣١,٦٩	٧١ ٩٢٨ ٦٥٢
٨٢٨ ٦٢٢ ٢٠	١٨,١٧	٤١ ٢٤٥ ٦٥٦
٤٠١ ٤٨٠ ١٩	١٧,١٦	٣٨ ٩٦٠ ٨٠٢
٤٤٥ ٤٣٢ ٣٧	٣٢,٩٨	٧٤ ٨٦٤ ٨٩٠
١١٣ ٥٠٠ ٠٠٠	١٠٠	٢٢٧ ٠٠٠ ٠٠٠

شركة أودن للاستثمارات المالية (شركة المصريين في الخارج للاستثمار والتنمية سابقاً)
YAMIR EQUITIES INC
ميد بنك (بنك مصر إيران للتنمية-سابقاً)
أفراد مؤسسات أخرى

٢٦- الاحتياطات

إيضاح	٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠١٨/١٢/٣١
إحتياطي قانوني	٦٦ ٣٠٩ ٣٧٠	٦٥ ٧٦٤ ٠٨٥
إحتياطي رأسمالي	١٤ ٢٩٥	١٤ ٢٩٥
إحتياطي خاص	٨١٦ ٩٨٥	٨١٦ ٩٨٥
	٦٧ ١٤٠ ٦٥٠	٦٦ ٥٩٥ ٣٦٥

٢٦-١ احتياطي قانوني

- طبقاً للنظام الأساسي للشركة، يجب 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 عامة إحتجاز نسبة من الأرباح الصافية بحد أدنى ٥٪ لتكوين إحتياطي نظامي لمواجهة الأغراض التي توافق عليها الجمعية عامة 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 ١ ١١٧ ٤٥٨ جنيه مصري.

٢٦-٢ يتمثل الإحتياطي الرأسمالي في ناتج التعامل في أسهم الخزينة.

٢٦-٣ يتمثل الإحتياطي الخاص في المتبقي من مصروفات الإصدار المحصلة من المساهمين من الاكتتابات السابقة لزيادة رأس مال الشركة والتي تم تجنيبها لاستخدامها في ذات الغرض في حالة عدم كفاية أي مصروفات إصدار يتم تحصيلها مستقبلاً لمقابلة إصدار أي أسهم رأس مال جديدة.

٢٧- إحتياطي القيمة العادلة - استثمارات مالية متاحة للبيع

عدد الأسهم القائمة في ٢٠١٩/١٢/٣١	متوسط تكلفة إقتناء الأسهم	القيمة السوقية	القيمة السوقية للإستثمارات	تكلفة الإقتناء	إحتياطي القيمة العادلة للإستثمارات في ٢٠١٩/١٢/٣١	إحتياطي القيمة العادلة للإستثمارات في ٢٠١٨/١٢/٣١
١٧ ٤٣٥ ٩٦٦	٣,٠٤	٥٢ ٨٩٢ ٥٥٠	٥٣ ٠٥١ ٩٩١	(١٠ ١٥٩ ٤٤١)	(١٠ ٢١٦ ٥٠٥)	
٢٠٤٦	٣٣,٨٢	٤٢ ٨٠٣	٦٩ ١٨٩	(٢٦ ٣٨٦)	(٩ ٨٧٥)	
		٤٢ ٩٣٥ ٣٥٣	٥٣ ١٢١ ١٨٠	(١٠ ١٨٥ ٨٢٧)	(١٠ ٢٢٦ ٣٨٠)	

شركة أودن
للاستثمارات المالية
(المصريين في
الخارج للاستثمار
والتنمية - سابقاً)
شركة كفر الزيت

شركة المصيرين للإسكان والتنمية والتعمير
(شركة مساهمة مصرية)
تابع الإفصاحات المتعلقة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٣٨ - الحقوق غير المسيطرة

الإجمالي	صافي ربح العام	أرباح مرحلة	إحتياطي القيمة العادلة إستثمارات مالية متاحة للبيع	إحتياطيات	رأس المال المصدر والمفروع
١١٦.٤٠٤.٣٩٣	٨٧٨٢.٨٦٦ (٤٧٤.٥٤٩)	٧.١٨٤.٤٣٣	٢٨.٩٨٣	٤.٠٧٩.٠٠١ ٤٧٤.٥٤٩	١.٠٠.٠٠٠.٢١٠
-	(١٠.٤٠٠.٣٠٠)	-	-	-	١٠.٤٠٠.٣٠٠
١٩.٦.٠٢.٠٩٠	-	-	-	-	١٩.٦.٠٢.٠٩٠
(١.١٣٤.١٨٢)	(١.١٣٤.١٨٢)	-	-	-	-
-	٣.٢٢٦.٠٦٥	(٣.٢٢٦.٠٦٥)	-	-	-
١٣.٥٩٨.٥١٩	١٣.٥٩٨.٥١٩	-	-	-	-
٦٥٦.٤٩٤	-	٦٥٦.٤٩٤	-	-	-
-	-	٧٨.٩٨٣	(٢٨.٩٨٣)	-	-
١٤٩.١٢٧.٣٦٤	١٣.٥٩٨.٥١٩	٤.٦٤٣.٨٤٥	-	٨٨٢.٤٥٠	١٣٠.٠٠٢.٥٠٠

الرصيد في أول يناير ٢٠١٩
المحول للاحتياطي القانوني
محول ازايعة رأس المال
ممدد تحت حساب زايعة رأس المال المصدر
توزيعات
المحول الى الأرباح المرحلة
صافي ربح العام
تنبؤات على الأرباح المرحلة
إحتياطي القيمة العادلة - إستثمارات مالية متاحة للبيع
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
تابع الإفصاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
(جميع المبالغ الواردة بالإفصاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٩- تسهيلات إئتمانية

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	تسهيل إئتماني - بنك قطر الوطني الاهلي
١٧ ١٠٧ ٥٠٥	١٠ ٢٦٤ ٥٠٤	(يخصم):
(٦ ٨٤٣ ٠٠١)	(٦ ٨٤٣ ٠٠١)	أقساط تستحق خلال العام
١٠ ٢٦٤ ٥٠٤	٣ ٤٢١ ٥٠٣	

- تم الاتفاق بين شركة إمبرالد للإستثمار العقاري (المصريين امواج للإستثمار العقاري و السياحي سابقاً) (شركة تابعة) وبنك قطر الوطني الاهلي بموجب عقد تسهيل إئتماني في صورة قرض متوسط الاجل خلال الربع الأخير من ٢٠١٦ على قيام البنك بمنح الشركة تسهيل إئتماني في صورة قرض متوسط الاجل وذلك بمبلغ ٧٥ ٠٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري (خمسة وسبعون مليون جنيه مصري) وذلك على شريحتين:

الشريحة الأولى

- بمبلغ ٣٥ ٠٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري (خمسة وثلاثون مليون جنيه مصري)
- الغرض من التمويل: تمويل تنفيذ التزامات الشركة المالية متوسطة الاجل قبل بنك المصرف المتحد.

الشريحة الثانية

- بمبلغ ٤٠ ٠٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري (أربعون مليون جنيه مصري) وذلك على النحو التالي:
- الغرض من التمويل: استخدام جزء من الشريحة بمبلغ ٢٢ ٢٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري (أثنين وعشرون مليون ومائتان ألف جنيه مصري) في سداد المبلغ المستحق لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.
- استخدام الجزء المتبقى من الشريحة والبالغ قدرة مبلغ ١٧ ٨٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري (سبعة عشر مليون وثمانمائة ألف جنيه مصري) في سداد المبالغ المستحقة للموردين والخاصة بإعمال الاليكتروميكانيكال لأصول الشركة الثابتة.
هذا على ألا يزيد المستخدم من القرض بشريحتيه عن مبلغ ٧٥ ٠٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري (خمسة وسبعون مليون جنيه مصري)، مع عدم إتاحة التسهيل بشريحتيه للسحب النقدي.
- لم تحصل الشركة على الشريحة الثانية من القرض.

مدة العقد والسداد

- مدة العقد بشريحتيه خمس سنوات تبدأ من تاريخ العقد.
- ويتم السداد على عدد ٢٠ (عشرون) قسطاً ربع سنوي متساوية القيمة، قيمة كل قسط مبلغ ١ ٥٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري.

العوائد والعمولات

- تم تحديد سعر العائد بواقع ٢% سنوياً فوق سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي المصري " الكوريدور " ويحتسب العائد ويعلى على الأصل ويستحق السداد كل شهر ، وعمولة إدارة بواقع ٠,٢ % تستحق على أعلى رصيد مدين خلال الشهر.

الضمانات والتأمينات

- تسجيل ونقل ملكية أرض المول البالغ مساحتها ١٩ ٥٠٠ م ٢ الكائن في التجمع الأول - القاهرة الجديدة لصالح الشركة.
- رهن عقاري رسمي من الدرجة الأولى لصالح بنك قطر الوطني الاهلي على أرض المول البالغ مساحتها ١٩٥٠٠ م ٢.
- رهن محل تجارى من الدرجة الأولى على كافة مقوماتها المادية والمعنوية.
- وثيقة تأمين على المول التجارى ضد جميع الاخطار وتغطى نسبة ما يعادل ١١٠% من قيمة القرض.
- تم تحرير توكيل بالرهن العقارى لصالح بنك قطر الوطني ولم يتم إجراء رهونات لصالح البنك نظراً لعدم حصول الشركة على الشريحة الثانية من القرض.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
(جميع المبالغ الواردة بالايضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣٠- موردين ومقاولون وأوراق دفع

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١
٢٢ ١٥٥ ٧٢٤	٢٢ ١٥٥ ٧٢٤
٣ ٩٥٠ ٦٣٨	١ ٩٨٩ ١١٦
<u>٢٦ ١٠٦ ٣٦٢</u>	<u>٢٤ ١٤٤ ٨٤٠</u>

هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
موردين ومقاولين وأوراق دفع

(٢٢ ١٥٥ ٧٢٤)	(٢٢ ١٥٥ ٧٢٤)
٣ ٩٥٠ ٦٣٨	١ ٩٨٩ ١١٦

موردين ومقاولون وأوراق دفع-غيرمتداولة
هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة-التزامات طويلة الاجل
موردين ومقاولون وأوراق دفع-متداولة

٣١- دائنو صيانة مجمع الفيلات

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١
٩ ٣٨٧ ٥٥٣	١١ ٧٥٥ ١٥٨
<u>٩ ٣٨٧ ٥٥٣</u>	<u>١١ ٧٥٥ ١٥٨</u>

مبالغ مسددة تحت حساب مصروفات الصيانة *

*قامت الشركة بإستثمار المبالغ المحصلة تحت حساب مصروفات الصيانة لصالح ملاك التجمع السكني بمشروع أميرالد بارك في ودائع أدرجت ضمن بند ودائع خاصة بصيانة مجمع الفيلات بقائمة المركز المالي (إيضاح رقم ١٧).

٣٢- دائنون وحسابات دائنة أخرى

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١
٣ ٥٧٣ ٤٥٧	٥ ٤٣٥ ٠٨٤
٧ ٥١٥ ٠٦٣	٤ ٥١٤ ٥٦٣
٧ ٢١١ ٣٢٥	٧ ٠٠٤ ٦٨٢
٢ ٢٦٩ ٧٨٤	٢ ٧٤٩ ٦٩٤
٥٥٥ ٤٦٥	١ ٠٨٥ ٧٤٩
٢ ٥٣٣ ٤٤٨	٢ ٤٣٠ ٨٢٤
١ ٥٩٢ ٨٢٥	٢٦٧ ٨٢٩
٩٩٦ ٩٩٥	٤٩٣ ١٣٢
٢٥٠ ٠٩٦	٢٥٠ ٠٩٦
٥ ٢٢٨ ١٢٠	٢ ٩٦٨ ٥٩٨
١ ٧٦٥ ٢٩٠	٥٩٥ ٢٧٨
<u>٣٣ ٤٩١ ٨٦٨</u>	<u>٢٧ ٧٩٥ ٥٢٩</u>

دائنو حجز-مرافق وتأمين فيلات
إيراد ايجار مقدم
تأمينات للغير
مصروفات مستحقة
تأمين سلامة تنفيذ أعمال
تأمينات اجتماعية-مقاولين
ضريبة القيمة المضافة
مصلحة الضرائب أخرى
دمغة نسبية محصلة
عملاء دفعات مقدمة
حسابات دائنة أخرى

(٤ ٥١٤ ٥٦٣)	(١ ٥١٤ ٠٦٣)
(٦ ٣٢٣ ٨٧٥)	(٥ ٩١٢ ٧٢٣)
<u>(١٠ ٨٣٨ ٤٣٨)</u>	<u>(٧ ٤٢٦ ٧٨٦)</u>
<u>٢٢ ٦٥٣ ٤٣٠</u>	<u>٢٠ ٣٦٨ ٧٤٣</u>

دائنون وحسابات دائنة أخرى -غيرمتداولة
إيراد ايجار مقدم
تأمينات للغير

دائنون وحسابات دائنة أخرى -متداولة

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

٣٣- مخصص مطالبات

الرصيد في	المستخدم	مخصصات انتفى	المكون	الرصيد في	
٢٠١٩/١٢/٣١	خلال العام	الغرض منها	خلال العام	٢٠١٩/١/١	مخصص مطالبات
٥ ٣٨٤ ٥٤٤	(٤ ٠٧٩ ٦٢٥)	(٩١٢ ٠٣١)	٢ ٤٠٠ ٠٠٠	٧ ٩٧٦ ٢٠٠	
٥ ٣٨٤ ٥٤٤	(٤ ٠٧٩ ٦٢٥)	(٩١٢ ٠٣١)	٢ ٤٠٠ ٠٠٠	٧ ٩٧٦ ٢٠٠	

الرصيد في	المستخدم	مخصصات انتفى	المكون	الرصيد في	
٢٠١٨/١٢/٣١	خلال العام	الغرض منها	خلال العام	٢٠١٨/١/١	مخصص مطالبات
٧ ٩٧٦ ٢٠٠	(٢ ٩٢٦ ٧٦١)	(١ ٠٠٠ ٠٠٠)	٥ ٣٠٠ ٦٦٩	٦ ٦٠٢ ٢٩٢	
٧ ٩٧٦ ٢٠٠	(٢ ٩٢٦ ٧٦١)	(١ ٠٠٠ ٠٠٠)	٥ ٣٠٠ ٦٦٩	٦ ٦٠٢ ٢٩٢	

٣٤- إدارة المخاطر المالية

تعرض الشركة للمخاطر المالية التالية نتيجة لإستخدامها للأدوات المالية:

- خطر الائتمان
- خطر السيولة
- خطر السوق
- خطر العملة
- خطر سعر الفائدة
- إدارة رأس المال

ويعرض هذا الإيضاح المعلومات المتعلقة بتعرض الشركة لكلا من المخاطر المذكورة أعلاه والتي تتضمن أيضاً خطر العملة وخطر سعر الفائدة وكذا أهداف الشركة والسياسات والطرق الخاصة لقياس وإدارة الخطر وكذلك إدارة الشركة لرأس المال كما يعرض بعض الإفصاحات الكمية الإضافية المتضمنة في هذه القوائم المالية المجمعة.

١-٣٤ خطر الائتمان

يتمثل خطر الائتمان في تعرض الشركة لخسائر مالية في حالة عدم قدرة الأطراف المتعاملة معهم تنفيذ تعاقدهم مع الشركة. وينشأ هذا الخطر بصفه رئيسية من أرصدة المدينين والأطراف ذات العلاقة ويعتبر هذا الخطر محدوداً نظراً لتركزه في الارصدة المستحقة على الأطراف ذات العلاقة - شركات شقيقة.

٢-٣٤ خطر السيولة

يتمثل خطر السيولة في خطر عدم وفاء الشركة لإلتزاماتها في تاريخ إستحقاقها. إن منهج الشركة في إدارة السيولة هو التأكد - كلما أمكن ذلك - من أن لديها عائد سيولة كافية لمقابلة إلتزاماتها في تاريخ إستحقاقها في الظروف العادية والحرجة بدون تكبد خسائر غير مقبولة وإلحاق الضرر بسمعة الشركة. كما تتأكد الشركة من توافر النقدية الكافية عند الطلب لمقابلة مصروفات التشغيل المتوقعة لفترة ملائمة بما فيها أعباء الإلتزامات المالية ويستبعد من ذلك التأثير المحتمل للظروف الحادة التي لا يمكن التنبؤ بها بدرجة معقولة مثل الكوارث الطبيعية.

٣-٣٤ خطر السوق

يتمثل خطر السوق في خطر التغيرات في أسعار السوق مثل أسعار صرف العملات الأجنبية وسعر الفائدة وأسعار أدوات حقوق الملكية التي يمكن أن تؤثر على إيرادات الشركة وقيمة ممتلكاتها من الأدوات المالية. إن الهدف من إدارة خطر السوق هو إدارة والتحكم في التعرض لخطر السوق في حدود المؤشرات المقبولة مع تعظيم العائد.

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

٤-٣٤ خطر العملة

يتمثل خطر العملات الأجنبية في التغيرات في أسعار الصرف والذي يؤثر على المدفوعات والمقبوضات بالعملات الأجنبية، وكذلك تقييم الأصول والالتزامات بالعملات الأجنبية، ونظراً لأن معاملات الشركة بالعملات الأجنبية تعتبر محدوده جداً لذا فإن الشركة تقدر هذا الخطر بأنه محدود.

٥-٣٤ خطر سعر الفائدة

يتمثل خطر الفوائد في تغير أسعار الفائدة على التسهيلات الإئتمانية التي قد تحصل عليها الشركة من البنوك. ونظراً لعدم اعتماد الشركة على التسهيلات الإئتمانية حيث تقوم الشركة بتمويل كافة أنشطتها من مواردها الذاتية لذا لا يوجد خطر للتغيير في سعر الفائدة.

٦-٣٤ إدارة رأس المال

إن سياسة مجلس إدارة الشركة هو الاحتفاظ برأس مال قوى بغرض المحافظة على ثقة المستثمرين والدائنين والسوق وكذا متابعة التطورات المستقبلية للنشاط، ويتولى مجلس إدارة الشركة متابعة العائد على رأس المال والذي تحدده الشركة بأنه صافي إيرادات التشغيل مقسوماً على إجمالي حقوق المساهمين كما يراقب مجلس إدارة الشركة مستوى توزيعات الأرباح للمساهمين ولا توجد أية تغيرات في إستراتيجية الشركة في إدارة رأس المال خلال العام.

٧-٣٤ الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها خطر التعرض لخطر الائتمان

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	إيضاح	
٣ ٩٣٠ ٢٦٠	٥ ٨٤٢ ١٧٩	(١٥)	عملاء وأوراق قبض
٥ ٧٠٩ ٢٣٥	٦ ٢٦٤ ٨٨٦	(١٦)	مدينون وحسابات مدينة أخرى
٢٦ ٥٩١ ٨١٩	٧ ٠٩٣ ٥٤٦	(١٨)	نقدية وما في حكمها

خطر السيولة

يوفر هذا الإيضاح الشروط التعاقدية للالتزامات المالية

من ٦ شهور وأقل من ١٢ شهور	أقل من ٦ شهور	القيمة الدفترية	إيضاح	
--	١ ٩٨٩ ١١٦	١ ٩٨٩ ١١٦	(٢٩)	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ موردون ومقاولون وأوراق دفع
١٢ ٨٢٣ ٢٣٣	٧ ٥٤٥ ٥١٠	٢٠ ٣٦٨ ٧٤٣	(٣١)	دائنون وحسابات دائنة أخرى
٥ ٣٨٤ ٥٤٤	--	٥ ٣٨٤ ٥٤٤	(٣٢)	مخصصات
--	٣ ٩٥٠ ٦٣٨	٣ ٩٥٠ ٦٣٨	(٢٩)	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ موردون ومقاولون وأوراق دفع
٢٠ ٠٦٣ ٦١٠	٢ ٥٨٩ ٨٢٠	٢٢ ٦٥٣ ٤٣٠	(٣١)	دائنون وحسابات دائنة أخرى
٧ ٩٧٦ ٢٠٠	--	٧ ٩٧٦ ٢٠٠	(٣٢)	مخصصات

٣٥ - الارتباطات الرأسمالية للمجموعة

المتبقي من إجمالي قيمة التعاقد في ٢٠١٩/١٢/٣١	المُسدد حتى ٢٠١٩/١٢/٣١	إجمالي قيمة التعاقد	
٦ ٢٢٧ ٢٧٨	١٣ ٣٨٩ ٦٨٧	١٩ ٦١٦ ٩٦٥	عقود - مقاولين وموردين
٦ ٢٢٧ ٢٧٨	١٣ ٣٨٩ ٦٨٧	١٩ ٦١٦ ٩٦٥	

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

٣٦- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

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

وفيما يلي بيان بالأرصدة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩:

٣٦-١ المستحق علي الأطراف ذات العلاقة

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٨/١٢/٣١	
٢٤٢ ٢١٣	--	شركة أودن للاستثمارات المالية (المصريين في الخارج للاستثمار والتنمية - سابقاً)
--	٦ ٦٣٣ ٠٣٨	شركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات
<u>٢٤٢ ٢١٣</u>	<u>٦ ٦٣٣ ٠٣٨</u>	

٣٦-٢ المستحق للأطراف ذات العلاقة

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
--	٣ ٠٧٢ ٩١٢	شركة أودن للاستثمارات المالية (المصريين في الخارج للاستثمار والتنمية - سابقاً)
١٥ ٠٠٠ ٠٠٠	--	شركة إمبرالد للاستثمار العقاري (المصريين - أمواج للاستثمار العقاري والسياحي - سابقاً)
٢٨٢ ٤٠٠	--	شركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات
<u>١٥ ٢٨٢ ٤٠٠</u>	<u>٣ ٠٧٢ ٩١٢</u>	

٣٧- الموقف الضريبي للمجموعة

أولاً: شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (الشركة القابضة)

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 قامت الشركة بتقديم طلب انتهاء المنازعات الى مأمورية الضرائب شركات المساهمة وفقاً للقانون رقم ٧٩ لسنة ٢٠١٦ المعدل بالقانون رقم ١٤ لسنة ٢٠١٨ بشأن إنهاء المنازعات الضريبية ، ووفقاً لما نصت عليه المادة الأولى من هذا القانون التي أجازت إنهاء المنازعات الضريبية القائمة أو التي تقام امام جميع المحاكم على اختلاف درجاتها بين مصلحة الضرائب والممولين ، وتم تسوية النزاع باللجنة.

- بالنسبة للسنوات من ٢٠٠٥ حتى عام ٢٠٠٨ لم تدرج الشركة في عينة الفحص الضريبي وتم اعتماد الإقرار الضريبي عن تلك السنوات.

- وبالنسبة للسنوات من ٢٠٠٩ حتى ٢٠١٢ تم حسم كافة الخلافات القائمة بين الشركة ومصلحة الضرائب ، وسداد كافة الإلتزامات الضريبية عن تلك السنوات.

- بالنسبة للسنوات من ٢٠١٣ حتى ٢٠١٧ لم يتم فحص دفاتر الشركة عن تلك السنوات ، وتلتزم الشركة بتقديم الإقرارات الضريبية في المواعيد القانونية.

- وبالنسبة لسنة ٢٠١٨ تم إعداد الإقرار الضريبي الكترونياً في ضوء أحكام قانون الضريبة على الدخل وتعديلاته ، وارسالها عبر البوابة الالكترونية لمصلحة الضرائب المصرية في المواعيد القانونية .

ب- ضرائب كسب العمل

السنوات حتى ٢٠١٥ تم الفحص الضريبي وسداد الفروق الضريبية الناتجة بمأمورية ضرائب شركات المساهمة بالنسبة للسنوات من ٢٠١٦ حتى تاريخ القوائم لم يتم فحص دفاتر الشركة حتى تاريخه من قبل مصلحة الضرائب وتلتزم الشركة بحجز الضريبة شهرياً وتوريدها لمأمورية الضرائب في المواعيد القانونية.

ج - ضرائب الدمغة

تم الفحص لضريبة الدمغة حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ وتم تسوية و سداد كافة الفروق الضريبية التي استحققت على الشركة عن هذه السنوات ، بالنسبة للسنوات من ٢٠١٥ وحتى تاريخ القوائم تلتزم الشركة باحتساب الضريبة وتوريدها في المواعيد القانونية ، وجرى تجهيز الفترة للفحص الضريبي.

ثانيا: شركة إيميرالد للإستثمار العقارى (المصريين -أمواج للاستثمار العقارى والسياحي سابقاً) (شركة تابعة)

أ- ضريبة شركات الأموال

- السنوات من بداية النشاط حتى ٢٠١٤، تم الفحص جزائياً من قبل مصلحة الضرائب وتم الطعن من قبل الشركة في المواعيد القانونية وجرى التجهيز للفحص الفعلى.
- السنوات من ٢٠١٥ حتى ٢٠١٨، قدمت الشركة الإقرارات الضريبية عن تلك السنوات في المواعيد القانونية، ولم يتم فحص دفاتر الشركة حتى تاريخه من قبل مصلحة الضرائب.

ب- ضريبة كسب العمل

- السنوات ٢٠٠٩ حتى ٢٠١٦، تم الفحص الفعلى من قبل مصلحة الضرائب، تم سداد الفروق الضريبية المستحقة.
- السنوات ٢٠١٧ / ٢٠١٨، لم يتم فحص دفاتر الشركة عن تلك السنوات حتى تاريخه من قبل مصلحة الضرائب وتقوم الشركة بحجز الضريبة شهريا وتوريدها لمأمورية الضرائب فى المواعيد القانونية.

ت- ضريبة الدمغة

- السنوات ٢٠١٠ حتى الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، تخضع الشركة لقانون ضريبة الدمغة الجديد رقم ١٤٣ لسنة ٢٠٠٦ والذي حل محل قانون ضريبة الدمغة رقم ١١١ لسنة ١٩٨٠، ولم يتم فحص دفاتر الشركة عن تلك السنوات حتى تاريخه من قبل مصلحة الضرائب.

ث- الضريبة العقارية

- السنوات من ٢٠١٥ حتى ٢٠١٨ بالنسبة للدور الأرضي والأول، بتاريخ ٢٣/٦/٢٠٠٨ صدر قانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ (قانون الضريبة على العقارات المبنية) المعدل بقانون ١١٧ لسنة ٢٠١٤، وبناء عليه أخطرت الشركة بنماذج اخطار رقم (٣) الخاص بالقيمة الاجبارية المقدرة على العقارات المبنية بتاريخ ٢/٣/٢٠١٥ وتم الطعن في المواعيد القانونية بتاريخ ٢٤/٣/٢٠١٥، وبناءاً عليه أخطرت الشركة بميعاد لجنة الطعن بتاريخ ٨/١٠/٢٠١٥، ثم صدر قرار لجنة الطعن واعترضت الشركة على تقديرات لجنة الطعن وتم إحالة الخلاف الى القضاء الادارى في الميعاد القانونى وقد تم سداد دفعات تحت حساب الضريبة لحين الفصل في النزاع، وبصدور القانون ٧٩ لسنة ٢٠١٦ المعدل بالقانون ١٤ لسنة ٢٠١٨ بشأن انتهاء المنازعات الضريبية القائمة قامت الشركة بتقديم طلب انتهاء المنازعات الى مأمورية الضرائب العقارية بتاريخ ٢٨ يوليو ٢٠١٩ انعقدت جلسة لانتهاء النزاع وتم تسوية النزاع الضريبي وصدر قرار اللجنة باعتماد وبتخفيض الضريبة العقارية لتصبح ١٤٠٠٠٠٠ جنية تقريبا سنويا.

- بالنسبة للبدروم العلوى والجراج، أخطرت الشركة بنماذج اخطار رقم (٣) الخاص بالقيمة الاجبارية المقدرة على العقارات المبنية بتاريخ ٨/٢/٢٠١٧، ووافقت الشركة على تقديرات مأمورية الضرائب العقارية وجرى سداد الضريبة العقارية من واقع الاخطارات.

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

ج- ضريبة القيمة المضافة

- اعتباراً من ٢٠١٨/٢/١١ قامت الشركة بالتسجيل في مصلحة الضرائب المصرية - الضريبة على القيمة المضافة، وذلك تطبيقاً لأحكام قانون الضريبة على القيمة المضافة رقم ٦٧ لسنة ٢٠١٦ الصادر بتاريخ ٢٠١٦/٩/٥ ولائحته التنفيذية رقم ٦٦ لسنة ٢٠١٧ الصادر بتاريخ ٢٠١٧/٣/٧ .
- وتقوم الشركة بإعداد القرارات الضريبية لها في ضوء أحكام قانون الضريبة على القيمة المضافة، وكذلك بتقدير الالتزام الضريبي دورياً، وتقوم بتكوين المخصص اللازم في ضوء الموقف الضريبي.

٣٨- أسس القياس

أعدت القوائم المالية المجمعة على أساس التكلفة التاريخية فيما عدا الأصول والالتزامات التي يتم إثباتها بالقيمة العادلة.

٣٩- أهم السياسات المحاسبية المطبقة

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

٣٩-١ تجميع الاعمال

تتم المحاسبة عن تجميع الأعمال داخل المجموعة باستخدام طريقة الاقتناء وذلك عند انتقال السيطرة للمجموعة.

كما يتم قياس كلا من المقابل المادي المحول وكذا صافي قيم الأصول المكتناه القابلة للتحديد عند عملية الاقتناء بالقيمة العادلة.

ويتم إجراء اختبار الاضمحلال سنويًا للشهرة الناتجة من عملية الاقتناء أية أرباح ناتجة من عملية شراء تفاوضية يتم الاعتراف بها فورًا في الأرباح أو الخسائر.

ويتم معالجة التكاليف المتعلقة بالاقتناء كمصروف في الفترات التي يتم فيها تحمل التكاليف واستلام الخدمات باستثناء واحد وهو إصدار الأوراق المالية مقابل المديونية أو حقوق الملكية.

لا يتضمن المقابل المادي المحول المبالغ المدفوعة لتسوية علاقات قائمة سابقًا بين المنشأة المقتنية والمقتناة وعادة ما يتم الاعتراف بهذه المبالغ في الأرباح أو الخسائر.

يتم قياس المقابل المادي المحتمل بالقيمة العادلة في تاريخ الاقتناء وفي حالة ان الالتزام بدفع المقابل المحتمل استوفي الشروط المحددة لتعريف أداة حقوق الملكية يتم تبويبه ضمن حقوق الملكية ولا يتم إعادة قياسه وتتم معالجة التسوية اللاحقة له ضمن حقوق الملكية، بخلاف ما سبق فإن أي مقابل مادي محتمل آخر يتم إعادة قياسه بالقيمة العادلة في تاريخ إعداد القوائم المالية مع الاعتراف بأي تغيرات في القيمة العادلة ضمن الأرباح والخسائر.

الشركات التابعة

الشركات التابعة هي الشركات التي تسيطر عليها المجموعة. تسيطر المجموعة على المنشأة المستثمر فيها عندما تتعرض أو يحق لها عوائد متغيرة من خلال مشاركتها وقدرتها في التأثير على العوائد من خلال سلطتها على المنشأة المستثمر فيها. تتضمن القوائم المالية المجمعة الشركات التابعة التي تسيطر عليها بدءًا من تاريخ السيطرة حتى تاريخ فقد السيطرة، وتمثل الشركات التابعة في الأتي: -

اسم الشركة التابعة	بلد التأسيس	نسبة المساهمة
شركة إمبرالد للاستثمار العقاري (المصريين)	مصر	٢٠١٩/١٢/٣١ ٤٩,٩٩ %
امواج للاستثمار العقاري و السياحي (سابقاً)		٢٠١٨/١٢/٣١ ٤٩,٩٩ %

الحقوق غير المسيطرة

يتم قياس الحقوق غير المسيطرة بنسبتها في القيم المعترف بها في صافي الأصول القابلة للتحديد في المنشأة المقتناة.

التغيرات في حقوق ملكية المجموعة في شركاتها التابعة والتي لا تؤدي إلى فقد السيطرة يتم المحاسبة عليها كمعاملات بين أصحاب حقوق الملكية.

فقد السيطرة

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

مع الاعتراف بأي أرباح أو خسائر ناتجة عن فقد السيطرة ضمن الأرباح أو الخسائر ويتم الاعتراف بأي استثمارات متبقية في الشركة التابعة سابقاً بالقيمة العادلة عند فقد السيطرة فيما عدا العمليات التي تحت سيطرة مشتركة يتم إثباتها بالقيمة الدفترية.

استثمارات يتم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية

تتكون الاستثمارات التي يتم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية من الحصص في شركات شقيقة ومشروعات مشتركة. وليس له حقوق في الأصول والتعهدات بالالتزامات المرتبطة بالترتيب. الشركات الشقيقة هي الشركات التي يكون للمجموعة فيها نفوذ مؤثر على السياسات المالية والتشغيلية ولكنه لا يمتد إلى كونه سيطرة أو مشروع مشترك. المشروع المشترك هو ترتيب مشترك يكون للمجموعة فيه سيطرة مشتركة وحقوق في صافي الأصول المرتبطة بالترتيب.

يتم المحاسبة عن حصص الاستثمارات في الشركات الشقيقة والمشروعات المشتركة باستخدام طريقة حقوق الملكية بحيث يتم الاعتراف الأولي بالتكلفة متضمناً للتكاليف المرتبطة بعملية الاقتناء. ويتم القياس اللاحق في القوائم المالية المجمعة بزيادة أو تخفيض القيمة الدفترية للاستثمار بنصيب المجموعة في الأرباح أو الخسائر وبنود الدخل الشامل الأخر في الشركة المستثمر فيها.

الاستيعادات من القوائم المالية المجمعة

يتم استبعاد كلا من الأرصدة والعمليات المتبادلة بين المجموعة والأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات المتبادلة بين المجموعة.

يتم استبعاد الأرباح غير المحققة الناتجة من التعامل مع استثمارات يتم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية بما يعادل حصة المجموعة فيها. كما يتم استبعاد الخسائر غير المحققة بنفس الطريقة المتبعة في الأرباح غير المحققة إلا إذا كانت المعاملة تعطي مؤشراً لاضمحلال قيمة الأصل المحول.

٣-٣٩ العملات الأجنبية

ترجمة المعاملات بالعملات الأجنبية

- يتم ترجمة المعاملات الأجنبية بعملة التعامل الخاصة بشركات المجموعة بسعر الصرف في تواريخ المعاملات.
- الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملة الأجنبية يتم ترجمتها لعملة التعامل بسعر الصرف في تاريخ إعداد القوائم المالية.
- يتم ترجمة الأصول والالتزامات التي يتم قياسها بالقيمة العادلة بالعملة الأجنبية بسعر الصرف المستخدم عند تحديد القيمة العادلة.
- يتم ترجمة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بالعملة الأجنبية بسعر الصرف في تاريخ المعاملة.
- وبصفة عامة يتم الاعتراف بفروق العملة في الأرباح أو الخسائر. وباستثناء، فروق العملة الناتجة من ترجمة ما يتم الاعتراف به في بنود الدخل الشامل الأخر:
 - الاستثمارات المتاحة للبيع في أدوات حقوق الملكية (باستثناء الاضمحلال، حيث يتم إعادة تبويب فروق العملة بنود الدخل الشامل الأخر الي الأرباح أو الخسائر).
 - الالتزامات المالية التي تم تخصيصها كأداة تغطية مخاطر لتغطية خطر صافي الاستثمار في نشاط أجنبي ما دامت التغطية فعالة.
 - أدوات التغطية المستخدمة في خطر التدفقات النقدية ما دامت التغطية فعالة.

٣-٣٩ العمليات غير المستمرة

- العمليات غير المستمرة جزء من عمليات المجموعة، والتي يمكن تمييز عملياتها وتدفعاتها النقدية عن باقي المجموعة.
- يتحقق تبويب العملية غير المستمرة عند الاستبعاد او عند استيفاء العملية لمتطلبات تصنيفها كمحتفظ بها بغرض البيع ايها أقرب.
- عندما يتم تبويب العملية كعمليات غير مستمرة، يتم تعديل ارقام المقارنة بالأرباح او الخسائر والدخل الشامل الاخر كما لو كانت العملية قد تم استبعادها من بداية فترة المقارنة.

٤-٣٩ 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 بالبيضة وأن قيمة الإيراد يمكن قياسها بدرجة يعتمد عليها. يقاس الإيراد بعد خصم المردودات والخصم التجاري وخصم الكمية. يختلف تحديد التوقيت الذي قامت فيه المجموعة بتحويل المخاطر والمنافع المؤثرة المرتبطة بالملكية بناءً على شروط اتفاقية البيع.

١٠-٤-٣٩ إيرادات بيع أراضي 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.

- في حالة البيع الآجل:

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

٢-٤-٣٩ الفوائد الدائنة

يتم الاعتراف بالفوائد الدائنة بقائمة الدخل طبقاً لمبدأ الاستحقاق على أساس نسبة زمنية باستخدام معدل العائد الفعلي المستهدف.

٣-٤-٣٩ إيرادات بيع أوراق مالية

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

٤-٤-٣٩ أرباح أسهم في استثمارات مالية متاحة للبيع

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

٥-٣٩ مزايا عاملين

مزايا عاملين قصيرة الأجل

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

المدفوعات المبنية على أسهم

يتم الاعتراف بالقيمة العادلة (في تاريخ المنح) لمعاملات المدفوعات المبنية على أسهم والمسددة في شكل أدوات حقوق ملكية كمصروف، وكمزايا عاملين قصيرة الأجل كمصروف عند تقديم الخدمة ذات العلاقة. ويتم تعديل المبلغ المعترف به كمصروف ليعكس عدد المنح التي تكون الخدمات ذات العلاقة وشروط الأداء متوقع استيفائها، بحيث يكون المبلغ المعترف به في النهاية قائماً على أساس عدد أدوات حقوق الملكية الممنوحة التي استوفت شروط الخدمة ذات العلاقة وشروط الأداء غير السوقية في تاريخ الاستحقاق.

وبالنسبة لمنح أدوات حقوق ملكية بشروط عدم الاستحقاق، يتم قياس القيمة العادلة (في تاريخ المنح) لمعاملات المدفوعات المبنية على أسهم والمسددة في شكل أدوات حقوق ملكية لتعكس تلك الشروط ولا يوجد تعديل لاحق للاختلافات بين النتائج المتوقعة والمحقة.

يتم الاعتراف بالقيمة العادلة للمبلغ المدفوع للعاملين فيما يتعلق بحقوق ارتفاع قيمة الأسهم (SAR)، والتي يتم تسويتها نقدا كمصروف وكزيادة مقابلة في الالتزامات اثناء فترة الاستحقاق التي يصبح مستحق الدفع للعاملين بشكل غير مشروط. ويتم إعادة قياس الالتزام في تاريخ اعداد القوائم المالية وفي تاريخ التسوية على أساس القيمة العادلة لحقوق ارتفاع قيمة الأسهم. ويتم الاعتراف باي تغيرات في الالتزام في الأرباح او الخسائر.

مزاي الاشتراك المحدد

يتم الاعتراف بالتزامات نظم مزاي الاشتراك المحدد كمصروف عند تقديم الخدمة ذات العلاقة. ويتم الاعتراف بالاشتراكات المدفوعة مقدما كأصل إلى الحد الذي تؤدي به الدفعة المقدمة إلى تخفيض الدفعات المستقبلية أو استرداد نقدي.

تساهم المجموعة في نظام التأمينات الاجتماعية الحكومي لصالح العاملين بها طبقاً لقانون التأمينات الاجتماعية رقم ٧٩ لسنة ١٩٧٥. يساهم العاملون وأصحاب العمل بموجب هذا القانون في النظام بنسبة ثابتة من الأجور. يقتصر التزام المجموعة في قيمة مساهمتها، وتحمل مساهمات المجموعة بالأرباح أو الخسائر طبقاً لأساس الاستحقاق.

مزاي العاملين المحددة

يتم احتساب صافي التزامات المجموعة عن نظم مزاي العاملين المحددة بشكل منفصل لكل نظام على حدي عن طريق تقدير صافي القيمة الحالية لمزاي العاملين مقابل خدمتهم في الفترات الحالية والسابقة، بعد استبعاد القيمة العادلة لأصول للنظام.

ويتم احتساب التزامات المزاي المحددة سنويا عن طريق استخدام الأساليب الاكتوارية. وعندما تزيد القيمة العادلة لأصول عن صافي القيمة الحالية للالتزامات، فيتم الاعتراف بالأصل في حدود القيمة الحالية للمنافع الاقتصادية المستقبلية المتاحة في صورة استرداد نقدي مستقبلي من النظام أو تخفيض في الاشتراكات المستقبلية للنظام.

ولتحديد القيمة الحالية للمنافع الاقتصادية يأخذ في الاعتبار الحد الأدنى من متطلبات التمويل المطبقة. يتم الاعتراف بإعادة قياس صافي التزام المزاي المحددة، والذي يتكون من الأرباح أو الخسائر الاكتوارية، والعائد على أصول النظام، باستثناء الفائدة، وأثر سقف الأصل (ان وجد باستثناء الفائدة) مباشرة في الدخل الشامل الأخر .

وتقوم المجموعة بتحديد صافي مصروفات أو إيرادات الفوائد على صافي أصول / التزامات نظام المزاي المحددة خلال الفترة عن طريق تطبيق سعر خصم مستخدم لقياس التزامات المزاي المحددة في بداية الفترة المالية على صافي أصول / التزامات المزاي المحددة، مع الأخذ في الاعتبار تغيرات في صافي أصول /التزامات المزاي المحددة خلال الفترة كنتيجة للاشتراكات والمزاي المدفوعة. يتم الاعتراف بصافي مصروف الفوائد والمصروفات الأخرى ذات العلاقة بنظم المزاي المحددة في الأرباح او الخسائر.

عندما يتم تعديل مزاي النظام أو عندما يتم تسوية النظام، يتم الاعتراف بالتغيرات الناتجة في المزاي المتعلقة بالخدمة السابقة أو أرباح أو خسائر التسوية مباشرة في الأرباح أو الخسائر، تقوم المجموعة بالاعتراف بأرباح أو خسائر التسوية عندما تتم التسوية.

مزاي العاملين الأخرى طويلة الأجل

صافي التزام المجموعة بالنسبة لمزاي العاملين الأخرى طويلة الأجل هي مبلغ المزاي المستقبلية المكتسبة للعاملين مقابل خدماتهم في الفترات الحالية والسابقة. ويتم خصم تلك المزاي لقيمتها الحالية. ويتم الاعتراف بإعادة القياس في الأرباح أو الخسائر.

مزاياء انتهاء الخدمة

تعرّف المجموعة بمزاياء إنهاء الخدمة كمصروف في أحد التاريخين التاليين أيهما يأتي أولاً، عندما لا يعد بإمكان المجموعة إلغاء عرض تلك المزايا وعندما تعترف المجموعة بتكاليف إعادة الهيكلة. عندما لا يكون من المتوقع أن يتم تسوية المزايا بكاملها خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ اعداد القوائم المالية فإنه يجب خصمها.

٦-٣٩ الإيرادات والتكاليف التمويلية

تتضمن الإيرادات والتكاليف التمويلية للمجموعة الآتي:

- إيرادات فوائد
- مصروف فوائد
- توزيعات أرباح
- توزيعات أرباح الأسهم الممتازة الميوبة التزامات مالية
- صافي ربح أو خسارة استبعاد الأصول المالية المتاحة للبيع
- صافي ربح أو خسارة الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
- أرباح أو خسائر فروق عملة الأصول والالتزامات المالية
- أرباح إعادة تقييم أي علاقات قائمة سابقاً بين المنشأة المقتنية والمقتناه بالقيمة العادلة
- خسائر القيمة العادلة للمقابل المحتمل الميوب كالتزام مالي
- خسائر اضمحلال الأصول المالية بخلاف العملاء
- صافي أرباح أو خسائر أدوات التغطية المعترف بها في الأرباح أو الخسائر
- إعادة تبويب صافي الأرباح المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الأخر
- يتم الاعتراف بالفوائد الدائنة والمدينة باستخدام معدل سعر الفائدة الفعلي. ويتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح في الأرباح أو الخسائر في تاريخ نشأت الحق في استلام تلك التوزيعات.

٧-٣٩ ضريبة الدخل

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

ضريبة الدخل الجارية

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

الضريبة المؤجلة

يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة بالنسبة للفروق المؤقتة بين الأساس المحاسبي للأصول والالتزامات والأساس الضريبي لتلك الأصول والالتزامات.

يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة لجميع الفروق المؤقتة التي ينتظر خضوعها للضريبة فيما عدا ما يلي:

- الاعتراف الأولي بالشهرة،
- أو الاعتراف الأولي بالأصل أو الالتزام للعملية التي:
 - (١) ليست تجميع الأعمال.
 - و(٢) لا تؤثر على صافي الربح المحاسبي ولا على الربح الضريبي (الخسارة الضريبية).
- الفروق المؤقتة المرتبطة باستثمارات في شركات تابعة وشركات شقيقة وحصص في مشروعات مشتركة الي المدى الذي يمكن فيه السيطرة على توقيت عكس تلك الفروق المؤقتة ومن المرجح أن مثل هذه الفروق لن يتم عكسها في المستقبل المنظور.

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

يتم قياس الضريبة المؤجلة باستخدام أسعار الضرائب المتوقع تطبيقها عند تحقق الفروق المؤقتة وذلك باستخدام أسعار الضريبة السارية أو التي في سبيلها لأن تصدر. عند قياس الضريبة المؤجلة في نهاية السنة المالية يتم الأخذ في الاعتبار الآثار الضريبة للإجراءات التي تتبعها المجموعة للاسترداد أو سداد القيمة الدفترية لأصولها والتزاماتها. لا يتم عمل مقاصه للأصول والالتزامات الضريبية الا عند استيفاء شروط معينه.

٨-٣٩ وحدات تحت التنفيذ / وحدات جاهزة للبيع

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

٩-٣٩ الأصول الثابتة والإهلاك

الاعتراف والقياس

يتم الاعتراف بالأصول الثابتة بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الإهلاك ومجمع خسائر اضمحلال. و إذا كانت المكونات الجوهرية لبند من بنود الأصول الثابتة لها أعمار إنتاجية مختلفة، فإنه يتم المحاسبة عنها كبنود مستقلة (مكونات رئيسية) ضمن تلك الأصول الثابتة. يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة من استبعاد الأصول الثابتة بالأرباح أو الخسائر.

التكاليف اللاحقة على الإقتناء

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

الإهلاك

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

وفيما يلي بياناً بالأعمار الإنتاجية المقدره للسنة الحالية وسنة المقارنة:

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

- الأرباح والخسائر الناتجة من إستبعادات الأصول الثابتة يتم الإعتراف بها في قائمة الدخل.
- يتم إهلاك التحسينات في أماكن مستأجرة على مدار مدة العقد أو العمر الإنتاجي لها أيهما أقل.
- يتم مراجعة طريقة الإهلاك والأعمار الإنتاجية والقيم التخريدية للأصول الثابتة في نهاية كل فترة مالية، ويتم تعديلها إذا تطلب الأمر ذلك.

إعادة التقييم الاستثمار العقاري

- يتم إعادة تقييم العقارات التي يتم تغيير استخدامها من عقارات مشغولة بمعرفة المالك الى استثمارات عقارية من الأصول ثابتة الى الاستثمارات عقارية.

٣٩-١٠ المشروعات تحت التنفيذ

- يتم الاعتراف بالمشروعات تحت التنفيذ بالتكلفة. تتضمن التكلفة كافة النفقات المتعلقة مباشرة والالزمة لتجهيز الأصل إلى الحالة التي يتم تشغيله بها وفي الغرض الذي أقتنى من أجله. يتم تحويل المشروعات تحت التنفيذ إلى الأصول الثابتة عندما يتم الانتهاء منها وتكون متاحة للاستخدام.

٣٩-١١ الاستثمارات العقارية

- تتمثل الاستثمارات العقارية في العقارات المحتفظ بها لتحقيق إيجار أو ارتفاع في قيمتها أو كليهما. ويتم قياس الاستثمارات العقارية أولاً بالتكلفة، ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة مخصوصاً منها مجمع الإهلاك وخسائر الاضمحلال المجمعة، ويتم تسجيل مصروف الإهلاك وخسائر الاضمحلال بالأرباح أو الخسائر.
- يتم إهلاك الاستثمار العقاري وفقاً (لطريقه القسط الثابت) وذلك على مدار العمر الإنتاجي المقدر لكل بند من بنود الاستثمار العقاري، ولا يتم إهلاك الأراضي.
- وفيما يلي بياناً بالأعمار الإنتاجية المقدرة:

الاستثمار العقاري	السنوات
مباني وتجهيزات	٥٠
آلات ومعدات	٥

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

٣٩-١٢ الأدوات المالية:

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

الأصول المالية والالتزامات المالية غير المشتقة - الإعراف والإستبعاد:

- تقوم المجموعة بالاعتراف الاولي بالقروض والمديونيات وادوات الدين المصدرة في تاريخ نشأتها، جميع الأصول المالية والالتزامات المالية الاخرى يتم الاعتراف بهم اوليا في تاريخ المعاملة عندما تصبح المجموعة طرفا في الاحكام التعاقدية للأداة المالية.
- تقوم المجموعة باستبعاد الاصل المالي عندما تنتهي فترة سريان الحق التعاقدى في الحصول على تدفقات نقدية من الاصل المالي، او قامت بتحويل الحق التعاقدى لاستلام التدفقات النقدية من الاصل المالي في معاملة تم فيها تحويل كل مخاطر ومنافع ملكية الاصل المالي بصورة جوهرية. او إذا لم تقم المجموعة بتحويل او الاحتفاظ بشكل جوهري بكل مخاطر ومنافع ملكية الاصل المالي ولم تحتفظ المجموعة بالسيطرة على الاصل المحول، على ان تعترف فقط كأصل او التزام بالناتج عن الحقوق او الالتزامات الناشئة او المحتفظ بها عند التحويل.
- تستبعد المجموعة الالتزام المالي عندما ينتهي اما بالتخلص منه او الغائه او انتهاء مدته الواردة بالعقد.
- يتم عمل مقاصة بين أصل مالي والتزام مالي وعرض صافي المقاصة في الميزانية عندما تمتلك المجموعة حالياً الحق القانوني القابل للنفذ لإجراء المقاصة بين المبالغ المعترف بها ولديها النية اما لإجراء التسوية على اساس صافي المبالغ او الاعتراف بالأصل وتسوية الالتزام في ان 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 تكبيدها. تقاس الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة متضمنه اي عوائد أو توزيعات أرباح أسهم في الأرباح أو الخسائر.

الاستثمارات المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق:

- يتم قياس هذه الأصول عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة بالإضافة الى تكلفة المعاملة المرتبطة مباشرة باقتناء أو إصدار الأصل المالي. بعد الاعتراف الأولي، يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

استثمارات في أدون خزائنة

- تثبت الاستثمارات في أدون الخزائنة القابلة للخصم لدى البنك المركزي بالقيمة الإسمية كما تثبت العوائد التي لم تستحق بعد علي هذه الأدون بالدفاتر بيند دائنون وحسابات دائنة أخرى وتظهر أدون الخزائنة بقائمة الميزانية بقيمتها الإسمية مستبعدا منها رصيد العوائد التي لم تستحق بعد.

القروض والمديونيات:

- يتم قياس هذه الأصول عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة بالإضافة الى تكلفة المعاملة المرتبطة مباشرة باقتناء أو إصدار الأصل المالي. بعد الاعتراف الأولي، يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

الأصول المالية المتاحة للبيع:

- يتم قياس هذه الأصول عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة بالإضافة الى تكلفة المعاملة المرتبطة مباشرة باقتناء أو إصدار الأصل المالي. بعد الاعتراف الأولي، يتم قياسها بالقيمة العادلة، ويتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة بخلاف خسائر الأضمحلال واثار التغيرات في اسعار صرف العملات الأجنبية لأدوات الدين ضمن بنود الدخل الشامل الآخر وتجمع في احتياطي القيمة العادلة، وعن استبعاد هذه الأصول يتم إعادة تبويب الأرباح أو الخسائر المتركمة المعترف بها ضمن بنود الدخل الشامل الآخر سابقا الى الأرباح أو الخسائر.

الالتزامات المالية غير المشتقة - القياس:

- يتم تبويب الالتزام المالي كمقيم بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا تم تبويبه كالالتزام 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 الالتزام المالي يتم الاعتراف بها مباشرة ضمن الأرباح أو الخسائر عند تكبيدها، تقاس الالتزامات المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة، ويتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة متضمنه اي مصروف فوائد في الأرباح أو الخسائر. الالتزامات المالية غير المشتقة الآخر يتم قياسها اوليا بالقيمة العادلة مخصوما منها اي تكلفة مرتبطة مباشرة باقتناء أو إصدار الالتزام. بعد الاعتراف الأولي، يتم قياس هذه الالتزامات بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

الأدوات المالية المشتقة ومحاسبة التغطية:

- تحتفظ المجموعة بأدوات مالية مشتقة لتغطية تعرضها لمخاطر اسعار الصرف ومخاطر اسعار الفائدة. يتم فصل المشتقات الضمنية عن العقد الأصلي والمحاسبة عنها منفصلة فقط في حالة توافر شروط محددة.
- المشتقات يتم قياسها اوليا بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بتكاليف المعاملة ذات العلاقة ضمن الأرباح أو الخسائر عند تكبيدها. بعد الاعتراف الأولي يتم قياس المشتقات بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف باي تغير في القيمة العادلة في الأرباح أو الخسائر.

٣٩-١٣ 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".

إعادة شراء وإعادة اصدار الاسهم العادية (أسهم خزينة):

عند إعادة شراء أسهم رأس المال المصدر فإنه يتم الاعتراف بالمبلغ المسدد مقابل إعادة الشراء والذي يتضمن كافة التكاليف المباشرة والمتعلقة بإعادة الشراء كتخفيض لحقوق الملكية. الاسهم المعاد شرائها يتم تصنيفها كأسهم خزينة وعرضها مخصصة من حقوق الملكية. عند بيع او إعادة اصدار أسهم الخزينة، يتم الاعتراف بالمبلغ المحصل كزيادة في حقوق المساهمين والفائض او العجز الناتج عن المعاملة يتم عرضه ضمن علاوة الاصدار.

٣٩-١٤ الاضمحلال:

الأصول المالية غير المشتقة:

الأصول المالية غير المبوبة كمقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر بما في ذلك الحصص التي يتم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية تقوم المجموعة في تاريخ نهاية كل فترة مالية بتقدير ما إذا كان هناك دليل موضوعي على اضمحلال في قيمة الاصل.

تتضمن الأدلة الموضوعية على اضمحلال قيمة الاصل:

- إخفاق أو التأخر في السداد بواسطة مدين.
- إعادة جدولة مبالغ مستحقة للمجموعة بشروط لم تكن المجموعة 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 الى وجود انخفاض يمكن قياسه في التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من مجموعة من الأصول المالية.

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

الأصول المالية المثبتة بالتكلفة المستهلكة:

- تقوم المجموعة بتقدير ما إذا كان هناك ادلة موضوعية على حدوث اضمحلال في قيمة هذه الاصول منفردة او على المستوى المجمع. كل الاصول التي تمثل اهمية نسبية بمفردها يتم تقييمها بالنسبة للاضمحلال منفردة، وفي حالة عدم وجود ادلة على اضمحلال هذه الاصول منفردة يتم تقييمها مجمعة بشأن اي اضمحلال في القيمة حدث ولم يتم بعد تحديده على الاصول المنفردة. الاصول التي لم يتم اعتبارها منفردة كأصول هامة نسبيا يتم تقييمها مجمعة بشأن اي اضمحلال في القيمة. لأغراض التقييم المجمع للأصول يتم تجميع الاصول ذات سمات المخاطر المتشابهة معا.

- عند تقييم الاضمحلال على المستوى المجمع للأصول تستخدم المجموعة 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 او اقل من المتوقعة بالمؤشرات التاريخية.

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

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

- إذا انخفضت لاحقا قيمة خسارة الأضمحلال 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.

الأصول المالية المتاحة للبيع:

- يتم الاعتراف بخسائر الأضمحلال في الأصول المالية المتاحة للبيع بإعادة تبويب الخسائر التي تم الاعتراف بها سابقا ضمن بنود الدخل الشامل الأخر 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 اي استهلاك او سداد اي من أصل المبلغ) والقيمة العادلة مخصوما منها اية خسارة في اضمحلال القيمة لهذا الأصل المالي سبق الاعتراف بها في الأرباح او الخسائر.
- عند زيادة القيمة العادلة لاداء دين موبوءة 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 موبوءة كمتاح للبيع في الأرباح او الخسائر.

الاستثمارات التي يتم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية:

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

الأصول غير المالية:

في تاريخ نهاية كل فترة مالية، تقوم المجموعة بمراجعة القيم الدفترية للأصول غير المالية للشركة (بخلاف الأصول الحيوية، الاستثمارات العقارية، المخزون، والأصول الضريبية المؤجلة) لتحديد ما إذا كان هناك مؤشر للأضمحلال. وإذا كان الأمر كذلك تقوم المجموعة بعمل تقدير للقيمة الاستردادية للأصل. يتم اجراء اختبار الأضمحلال للشهرة سنويا.

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

القيمة الاستردادية للأصل او للوحدة المولدة للنقد هي قيمته العادلة ناقصا تكاليف البيع او قيمته الاستدافية ايهما أكبر، القيمة الاستدافية 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 الأضمحلال إذا كانت القيمة الدفترية للأصل او للوحدة المولدة للنقد أكبر من قيمته الاستردادية.

يتم الاعتراف بخسارة الأضمحلال في الأرباح او الخسائر. ويتم توزيعها اولا لتخفيض القيمة الدفترية للشهرة الموزعة على وحدة توليد النقد، ثم تخفيض الأصول الأخرى للوحدة بالتناسب على اساس القيمة الدفترية لكل أصل في الوحدة.

لا يتم عكس الخسارة الناجمة عن اضمحلال قيمة الشهرة في فترة لاحقة. بالنسبة للأصول الأخرى، يتم عكس خسائر الأضمحلال الي 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.

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

٣٩-١٥ المخصصات:

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

٤٠- نظام إثابة وتحفيز العاملين

قررت الجمعية العامة غير العادية للشركة المنعقدة بتاريخ ٦ يونيو ٢٠١٦ الموافقة على إضافة باب جديد للنظام الأساسي للشركة فيما يتعلق بشأن إثابة وتحفيز العاملين والمديرين بالشركة وذلك بما يتوافق مع قرار وزير الإستثمار رقم ٢٨٢ لسنة ٢٠٠٥ وقرار رئيس الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ٤٤ لسنة ٢٠٠٦ وبناء على قرار الجمعية العامة الغير العادية للشركة بتاريخ ٢٧ مارس ٢٠١٩ تم اعتماد نظام الأثابة وتحفيز العاملين.

٤١- أرقام المقارنة

تم تعديل ارقام المقارنة لتتماشي مع تبويب القوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ كما يلي :

القوائم المالية بعد إعادة التبويب ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	المبلغ المعدل تبويبية	القوائم المالية قبل إعادة التبويب ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	البند
٢٢ ٦٥٣ ٤٣٠	(١٠ ٨٣٨ ٤٣٨)	٣٣ ٤٩١ ٨٦٨	الالتزامات المتداولة
٣ ٩٥٠ ٦٣٨	(٢٢ ١٥٥ ٧٢٤)	٢٦ ١٠٦ ٣٦٢	دائنون و ارصدة دائنة اخري موردون و مقاولون و اوراق دفع
(١٠ ٨٣٨ ٤٣٨)	١٠ ٨٣٨ ٤٣٨	-	التزامات طويلة الاجل دائنون و ارصدة دائنة اخري
(٢٢ ١٥٥ ٧٢٤)	٢٢ ١٥٥ ٧٢٤	-	موردون و مقاولون و اوراق دفع

٤٢ - 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 وتحديث 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 الآخر أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، وذلك طبقاً لنموذج أعمال المنشأة لإدارة الأصول المالية وخصائص التدفق النقدي التعاقدى 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 الآخر منذ لحظة الاعتراف الاولي لتلك بغض النظر عند وجود مؤشر لحدث الخسارة.		تسري هذه التعديلات من تاريخ تطبيق معيار (٤٧)
	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: الإيضاحات"		

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

المعايير الجديدة أو المعدلة	ملخص لأهم التعديلات	التأثير المحتمل	تاريخ التطبيق
معيار محاسبة مصري جديد رقم (٤٨) 'الإيراد من العقود مع العملاء'	١- يحل معيار المحاسبة المصري الجديد رقم (٤٨) 'الإيراد من العقود مع العملاء' محل المعايير التالية ويلغيها: 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 بدلاً من نموذج المنافع والمخاطر. ٣- يتم الاعتراف بالتكاليف الإضافية للحصول على عقد مع عميل كأصل إذا كانت المنشأة تتوقع استرداد تلك التكاليف وكذا الاعتراف بتكاليف الوفاء بعقد كأصل عند توافر شروط محددة. ٤- يتطلب المعيار ان يتوافر للعقد مضمون تجاري لكي يتم الاعتراف بالإيراد. ٥- التوسع في متطلبات الإفصاح والعرض.	تقوم الإدارة في الوقت الحالي بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية عند تطبيق التعديل بالمعيار.	يسري المعيار رقم (٤٨) على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٠، ويسمح بالتطبيق المبكر.
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 ويلغيه. ٢- يقدم المعيار نموذج محاسبي واحد بالنسبة للمؤجر والمستأجر حيث يقوم المستأجر بالاعتراف بحق إنقاع الأصل المؤجر ضمن أصول الشركة كما يعترف بالتزام والذي يمثل القيمة الحالية لدفعات الإيجار غير المنقوعة 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.	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) 'الإيراد من العقود مع العملاء' ٢٠١٩ في نفس التوقيت. بالاستثناء من تاريخ السريان أعلاه، يسري المعيار رقم (٤٩) (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 ١٧٦ وصدور قانون رقم ٢٠١٨.

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

المعايير الجديدة أو المعدلة	ملخص لأهم التعديلات	التأثير المحتمل على القوائم المالية	تاريخ التطبيق
معيار المحاسبة المصري المعدل رقم (٣٨) 'مزايا العاملين'	تم إضافة وتعديل بعض الفقرات وذلك لتعديل قواعد المحاسبة عن تعديل وتقليص وتسوية نظام مزايا 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.
معيار المحاسبة المصري المعدل رقم (٤٢) 'القوائم المالية المجمعة'	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'	تقوم الإدارة في الوقت الحالي بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية عند تطبيق التعديل بالمعيار.	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.
معيار المحاسبة المصري رقم (٢٢) 'نصيب السهم في الأرباح'	- تم تعديل نطاق تطبيق المعيار ليصبح ملزم على القوائم المالية المستقلة أو المجموعة أو المنفردة المصدرة لجميع المنشآت.		يتم تطبيق هذا التعديل على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩.
معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) 'الاستثمار العقاري'	- تم إلغاء 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.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
(جميع المبالغ الواردة بالايضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

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