



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

شركة مساهمة مصرية (ش.م.م.)

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير  
0 JUL 2019  
١٦٠ / أمل

السادة/ البورصة المصرية

قطاع الافصاح

تحية طيبة وبعد ،،،

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

برجاء التكرم بالاستلام واتخاذ اللازم .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير ،،،

مدير علاقات المستثمرين

محمد يحيى السيد



تحريراً فى ٢٠١٩/٠٧/٣٠ .

**Head Office :**

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

**Administration :**

Smart Village, Bldg 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 المالى  
الجيزة ، مصر .  
تليفون : +٢٠٢ ٣٥٣٧ ٢٠٨١ / ٨٢/٨٣/٨٤  
فاكس : +٢٠٢ ٣٥٣٧ ٢٠٨٥  
موبايل : +٢٠٢ ١٠٠ ٢١١٧ ٩٩٥

**المقر الرئيسى :**

٢١ طريق مصر حلوان الزراعى ، المعادى ، القاهرة  
تليفون : +٢٠٢ ٢٣٨٠١ ٢٠١/٢٠١  
فاكس : +٢٠٢ ٢٧٥١ ٣٣٤٧  
موبايل : +٢٠٢ ١٠٠ ٢١١٧ ٩٩٨  
ص.ب. ٣٢٨ الأورمان ، الجيزة

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

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

رقم الصفحة	المحتويات
	تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية المجمعة الدورية
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
٢٩-٦	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة
٤٧-٣٠	أهم السياسات المحاسبية المطبقة



**BAKER TILLY**  
WAHID ABDEL GHAFFAR & CO.

وحيد عبد الغفار وشركاه  
محاسبون قانونيون ومستشارون

info@bakertillywag.com  
www.bakertillywag.com

## تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية المجمعة الدورية

إلى السادة/ أعضاء مجلس إدارة شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير

### المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي المجمعة المرفقة لشركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير - شركة مساهمة مصرية - في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ وكذا القوائم المجمعة للدخل والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى. وإدارة الشركة هي المسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية المجمعة الدورية والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية ، وتتنحصر مسئوليتنا في التوصل إلى استنتاج على هذه القوائم المالية المجمعة الدورية في ضوء فحصنا المحدود لها. بالنسبة للقوائم المالية المجمعة للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ فقد تمت مراجعتها بمعرفة مراقب حسابات آخر أصدر تقريره المؤرخ في ٢٧ فبراير ٢٠١٩ برأي غير متحفظ علي القوائم المالية المجمعة

### نطاق الفحص المحدود

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

### الاستنتاج

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

حصن بسيوني البشة

سجل مراقبي حسابات الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٩٨)

BT وحيد عبد الغفار وشركاه

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

القاهرة في ٣٠ يوليو ٢٠١٩

زهراء المعادي، س ٦١ - قطعة ١١ - الشطر العاشر امام كارفور المعادي، القاهرة، مصر  
هاتف: +٢ (٠٢) ٢٣ ١٠٠ ٣٣ / +٢ (٠٢) ٢٣ ١٠٠ ٣٢ / +٢ (٠٢) ٢٣ ١٠٠ ٣١  
هاتف: +٢ (٠٢) ٢٣ ١٠٠ ٣٤ / +٢ (٠٢) ٢٣ ١٠٠ ٣٥ / +٢ (٠٢) ٢٣ ١٠٠ ٣٥  
فاكس: +٢ (٠٢) ٢٣ ١٠٠ ٣٠

An independent member of Baker Tilly International



٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٦/٣٠	إيضاح	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
			<b>الأصول</b>
			<b>الأصول غير المتداولة</b>
١ ٢٦١ ٧٩٣	١ ٠٧٦ ١٨٢	(١٩)	أصول ثابتة
١٤ ٦٦٦ ٢١٦	٢٤ ٧١٦ ٠٧٣	(٢٠)	مشروعات تحت التنفيذ
٣١٠ ٦٤٦ ٣٩٨	٣٠٧ ٤٧٢ ٣٣٣	(٢١)	استثمار عقارى
٢٦ ٦٦٣ ٩٠٤	٢٢ ٦٣٥ ٩٢٧	(٢٢)	استثمارات مالية متاحة للبيع
١٧١ ٦١٠ ٦٩٦	١٥٩ ١٣٥ ٦٠٣	(٢٣)	استثمارات فى شركات شقيقة
<b>٥٢٤ ٨٤٩ ٠٠٧</b>	<b>٥١٥ ٠٣٦ ١١٨</b>		<b>مجموع الأصول غير المتداولة</b>
			<b>الأصول المتداولة</b>
١٧٣ ٨٥٩	١٧٣ ٨٥٩	(١٤)	وحدات جاهزة للبيع
٣ ٩٣٠ ٢٦٠	٦ ٧٢١ ٧٧١	(١٥)	علاء وأوراق قبض
٢٤٢ ٢١٣	٢٠ ٧٤٠ ٨٥٢	(١-٣٥)	المستحق علي الأطراف ذات العلاقة
٥ ٧٠٩ ٢٣٥	٥ ٥٢٦ ٢٩٧	(١٦)	مديون وأرصدة مدينة أخرى
٩ ٣٨٧ ٥٥٣	١٢ ٣٥٥ ٠٩٣	(١٧)	ودائع خاصة بصيانة مجمع الفيلات
٢٦ ٥٩١ ٨١٩	١٧ ٣٥٠ ٩٠٨	(١٨)	نقدية وما فى حكمها
<b>٤٦ ٠٣٤ ٩٣٩</b>	<b>٦٢ ٨٦٨ ٧٨٠</b>		<b>مجموع الأصول المتداولة</b>
<b>٥٧٠ ٨٨٣ ٩٤٦</b>	<b>٥٧٧ ٩٠٤ ٨٩٨</b>		<b>إجمالي الأصول</b>
			<b>حقوق الملكية</b>
٢٠٦ ٣١٧ ٩٨٤	٢٢٧ ٠٠٠ ٠٠٠	(٢٤)	رأس المال المصدر والمدفوع
٦٦ ٥٩٥ ٣٦٥	٦٧ ١٤٠ ٦٥٠	(٢٥)	إحتياطيات
(١٠ ٢٢٦ ٣٨٠)	(٨ ٢٥٤ ٣٥٧)	(٢٦)	إحتياطي القيمة العادلة - استثمارات مالية متاحة للبيع
٧٢ ٧٧٨ ٢٥٠	٥٢ ٤٩٧ ٦٩٨		أرباح مرحلة
<b>٣٣٥ ٤٦٥ ٢١٩</b>	<b>٣٣٨ ٣٨٣ ٩٩١</b>		<b>مجموع حقوق ملكية الشركة الأم</b>
١١٦ ٤٠٤ ٣٩٣	١٤٤ ٢٥١ ٧٢٧	(٢٧)	الحقوق غير المسيطرة
<b>٤٥١ ٨٦٩ ٦١٢</b>	<b>٤٨٢ ٦٣٥ ٧١٨</b>		<b>مجموع حقوق الملكية</b>
			<b>الإلتزامات</b>
			<b>الإلتزامات غير المتداولة</b>
١٠ ٢٦٤ ٥٠٤	٦ ٨٤٣ ٠٠٢	(٢٨)	تسهيلات إئتمانية
٢ ٢٣٠ ١٤٢	٢ ٧١٣ ٢٠٥	(٢-١٣)	الإلتزامات ضريبية مؤجلة
٢٢ ١٥٥ ٧٢٤	٢٢ ١٥٥ ٧٢٤	(٢٩)	موردون ومقاولون وأوراق الدفع
١٠ ٨٣٨ ٤٣٨	١٠ ٠٨٨ ٣١٣	(٣١)	داننون وأرصدة دائنة أخرى
<b>٤٥ ٤٨٨ ٨٠٨</b>	<b>٤١ ٨٠٠ ٢٤٤</b>		<b>مجموع الإلتزامات غير المتداولة</b>
			<b>الإلتزامات المتداولة</b>
٦ ٨٤٣ ٠٠١	٦ ٨٤٣ ٠٠١	(٢٨)	تسهيلات إئتمانية تستحق خلال العام
٩٥٤ ٣٩٧	-		بنوك - أرصدة دائنة
٣ ٩٥٠ ٦٣٨	١ ٧٧٨ ٥٣٨	(٢٩)	موردون ومقاولون وأوراق الدفع
٩ ٣٨٧ ٥٥٣	١٢ ٣٥٥ ٠٩٣	(٣٠)	داننو صيانة مجمع الفيلات
٢٢ ٦٥٣ ٤٣٠	٢١ ٥٦٨ ٣٩٧	(٣١)	داننون وأرصدة دائنة أخرى
٦ ٤٧٧ ٩٠٧	٥ ١٢٧ ٣٣٢	(١-١٣)	الإلتزامات ضريبية الدخل الجارية
١٥ ٢٨٢ ٤٠٠	-	(٢-٣٥)	المستحق للأطراف ذات العلاقة
٧ ٩٧٦ ٢٠٠	٥ ٧٩٦ ٥٧٥	(٣٢)	مخصصات
<b>٧٣ ٥٢٥ ٥٢٦</b>	<b>٥٣ ٤٦٨ ٩٣٦</b>		<b>مجموع الإلتزامات المتداولة</b>
<b>١١٩ ٠١٤ ٣٣٤</b>	<b>٩٥ ٢٦٩ ١٨٠</b>		<b>مجموع الإلتزامات</b>
<b>٥٧٠ ٨٨٣ ٩٤٦</b>	<b>٥٧٧ ٩٠٤ ٨٩٨</b>		<b>إجمالي الإلتزامات وحقوق الملكية</b>

الإيضاحات و السياسات المرافقة من صفحة (٦) الى صفحة (٤٧) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه التوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.  
تقرير الفحص المحدود "مرفق"

رئيس مجلس الإدارة  
أ.د / إبراهيم فوزى

العضو المنتدب للشؤون المالية والإدارية  
محمد يحيى

عن الفترة المالية		عن الفترة المالية		إيضاح	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
من ٢٠١٨/١/١	من ٢٠١٨/٤/١	من ٢٠١٩/١/١	من ٢٠١٩/٤/١		
الي ٢٠١٨/٦/٣٠	الي ٢٠١٨/٦/٣٠	الي ٢٠١٩/٦/٣٠	الي ٢٠١٩/٦/٣٠		
٣١ ١٩٦ ٩٤٤	١٤ ٧٧٨ ٢٥٩	٣١ ٦٠٦ ٥٩٣	١٥ ٠٧٣ ٩٢٣	(٦)	إيرادات النشاط
(١٠ ٢٤٦ ٦٨٥)	(٤ ٦٠٤ ٠٨٤)	(٧ ٨٣٢ ٩٦١)	(٤ ٨٥٦ ٩٨٧)	(٨)	تكلفة النشاط
<u>٢٠ ٩٥٠ ٢٥٩</u>	<u>١٠ ١٧٤ ١٧٥</u>	<u>٢٣ ٧٧٣ ٦٣٢</u>	<u>١٠ ٢١٦ ٩٣٦</u>		مجموع الربح
٦٩ ٨٠٦	٣٤ ٨٩٥	٩ ٠٤٨ ٢٣٤	٥ ١١٠ ٣٧٤	(٧)	إيرادات أخرى
(٣ ٢٠٥ ٦٥٨)	(٢ ١١٨ ٥٧٣)	(٣ ٣٩٠ ٢٨٠)	(٢ ٠٩٤ ٤٩٤)	(٩)	مصروفات عمومية وإدارية
(٢ ٦٩ ٩٥٨)	(١ ٧٢ ١٢٥)	(٤٤٧ ٧٥٠)	(٢٢٦ ١٢٥)		بدلات حضور ومكافآت مجلس الإدارة
(٢٠١ ٦١٧)	(١٢١ ٩٩٦)	(٢١١ ٠٦١)	(٩٣ ١٤٣)	(١٩)	إهلاك أصول ثابتة
(٢ ٠٠٠ ٠٠٠)	(١ ٦٠٠ ٠٠٠)	( ٨٠٠ ٠٠٠)	( ٨٠٠ ٠٠٠)	(٣٢)	مخصص مطالبات
<u>١٥ ٣٤٢ ٨٣٢</u>	<u>٦ ٦٩٦ ٣٧٦</u>	<u>٢٧ ٩٧٢ ٧٧٥</u>	<u>١٢ ١١٣ ٥٤٨</u>		نتائج أنشطة التشغيل
(٢ ٦٥٧ ٤٤١)	(١ ٤٤٣ ٧٤٩)	(١ ٢٤٠ ٤٦٥)	(٤١٨ ٨٢٥)	(١٠)	صافي التكاليف التمويلية
١ ٠٢٧ ٥٢٤	٦١١ ٩٣٥	٦٧٣ ٨٦٧	٧٨ ٤٠٣		أرباح إستثمارات في شركات يتم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية
<u>١٣ ٧١٢ ٩١٥</u>	<u>٥ ٨٦٤ ٥٦٢</u>	<u>٢٧ ٤٠٦ ١٧٧</u>	<u>١١ ٧٧٣ ١٢٦</u>		الأرباح قبل الضرائب
(٣ ٠٠٧ ٠٦٨)	(١ ٤١٥ ٧٨٩)	(٥ ٦١٠ ٣٩٥)	(٢ ٤٦ ٥٣٦)	(٣-١٣)	ضريبة الدخل
<u>١٠ ٧٠٥ ٨٤٧</u>	<u>٤ ٤٤٨ ٧٧٣</u>	<u>٢١ ٧٩٥ ٧٨٢</u>	<u>٩ ٧٢٦ ٥٩٠</u>		الأرباح الناتجة من العمليات المستمرة
٧٢٢ ٦٧٥	٢٥٤ ٢٦٥	-	-	(٥)	العمليات غير المستمرة
<u>١١ ٤٢٨ ٥٢٢</u>	<u>٤ ٧٠٣ ٠٣٨</u>	<u>٢١ ٧٩٥ ٧٨٢</u>	<u>٩ ٧٢٦ ٥٩٠</u>		صافي ربح الفترة
٦ ١٤٩ ٤٤٢	٢ ٣٥٨ ٢٩٩	١٣ ٠٧٢ ٨٥٠	٦ ٥١٠ ٨٦٤		بوزع كما يلي
٧٢٢ ٦٧٥	٢٥٤ ٢٦٥	-	-	(٥)	نصيب الشركة الأم من العمليات المستمرة
٤ ٥٥٦ ٤٠٥	٢ ٠٩٠ ٤٧٤	٨ ٧٢٢ ٩٣٢	٣ ٢١٥ ٧٢٦		نصيب الشركة الأم من العمليات الغير المستمرة
<u>١١ ٤٢٨ ٥٢٢</u>	<u>٤ ٧٠٣ ٠٣٨</u>	<u>٢١ ٧٩٥ ٧٨٢</u>	<u>٩ ٧٢٦ ٥٩٠</u>		الحقوق غير المسيطرة
<u>٠,٠٥</u>	<u>٠,٠٢</u>	<u>٠,١٢</u>	<u>٠,٠٦</u>	(١١)	نصيب المسهم في الأرباح

الإيضاحات و السياسات المرافقة من صفحة (٦) الى صفحة (٤٧) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.

مدة الدخل الشامل المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

عن الفترة المالية المنتهية في		عن الفترة المالية المنتهية في		٦- صافي المبالغ بالجنيه المصري)
من ٢٠١٨/١/١	من ٢٠١٨/٤/١	من ٢٠١٩/١/١	من ٢٠١٩/٤/١	
الي ٢٠١٨/٦/٣٠	الي ٢٠١٨/٦/٣٠	الي ٢٠١٩/٦/٣٠	الي ٢٠١٩/٦/٣٠	
١١ ٤٢٨ ٥٢٢	٤ ٧٠٣ ٠٣٨	٢١ ٧٩٥ ٧٨٢	٩ ٧٢٦ ٥٩٠	صافي ربح الفترة
(١٣ ٨٨٠ ٤٧٣)	(٧ ٨١٩ ٨١٧)	١ ٩٧٢ ٠٢٣	١ ٠١٨ ٩٥٥	بند الدخل الشامل الآخر
(١٣ ٨٨٠ ٤٧٣)	(٧ ٨١٩ ٨١٧)	١ ٩٧٢ ٠٢٣	١ ٠١٨ ٩٥٥	باقي التغير بالقيمة العادلة- استثمارات مالية متاحة للبيع
(٢ ٤٥١ ٩٥١)	(٣ ١١٦ ٧٧٩)	٢٣ ٧٦٧ ٨٠٥	١٠ ٧٤٥ ٥٤٥	مجموع بنود الدخل الشامل الآخر عن الفترة
				بمالي الدخل الشامل عن الفترة
(٧ ٨٦٨ ٤٨٥)	(٥ ٥٠٢ ٦٧٢)	١٥ ٠٤٤ ٨٧٣	٧ ٥٢٩ ٨١٩	بوزع كما يلي:
٧٢٢ ٦٧٥	٢٥٤ ٢٦٥	-	-	حيب الشركة الأم من الدخل الشامل للعمليات المستمرة
٤ ٦٩٣ ٨٥٩	٢ ١٣١ ٦٢٨	٨ ٧٢٢ ٩٣٢	٣ ٢١٥ ٧٢٦	نصيب الشركة الأم من الدخل الشامل للعمليات الغير المستمرة
(٢ ٤٥١ ٩٥١)	(٣ ١١٦ ٧٧٩)	٢٣ ٧٦٧ ٨٠٥	١٠ ٧٤٥ ٥٤٥	تفوق غير المسيطرة

الإيضاحات و السياسات المرافقة من صفحة (٦) الى صفحة (٤٧) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.



شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير

(شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

الإجمالي	الحقوق غير المسيطرة	مجموع حقوق ملكية الشركة الأم	أرباح مرحلة	إحتياطي القيمة العادلة إستثمارات مالية متاحة للبيع	إحتياطيات	رأس المال المصدر والمدفوع	إيضاح
٤٥١ ٨٦٩ ٦١٢	١١٦ ٤٠٤ ٣٩٣	٣٣٥ ٤٦٥ ٢١٩	٧٢ ٧٧٨ ٢٥٠	(١٠ ٢٢٦ ٣٨٠)	٦٦ ٥٩٥ ٣٦٥	٢٠٦ ٣١٧ ٩٨٤	الرصيد في أول يناير ٢٠١٩
٢١ ٧٩٥ ٧٨٢	٨ ٧٢٢ ٩٣٢	١٣٠ ٧٢٢ ٨٥٠	١٣٠ ٧٢٢ ٨٥٠	-	-	-	بنود الدخل الشامل
١ ٩٧٢ ٠٢٣	-	١ ٩٧٢ ٠٢٣	-	١ ٩٧٢ ٠٢٣	-	-	صافي ربح الفترة
٢٣ ٧٦٧ ٨٠٥	٨ ٧٢٢ ٩٣٢	١٥٠ ٤٤ ٨٧٣	١٣٠ ٧٢٢ ٨٥٠	١ ٩٧٢ ٠٢٣	-	-	إحتياطي القيمة العادلة - إستثمارات مالية متاحة للبيع
-	-	-	(١١٣ ١٩٨)	-	٦١٣ ١٩٨	-	إجمالي الدخل الشامل
١٩ ٦٠٢ ٠٩٠	١٩ ٦٠٢ ٠٩٠	-	(٢٠ ٦٨٢ ٠١٦)	-	-	٢٠ ٦٨٢ ٠١٦	معاملات مع مساهمي الشركة
٦٥٦ ٤٩٤	٦٥٦ ٤٩٤	-	-	-	-	-	المحول للاحتياطي الأثري
(٩٠ ٧٨٧ ٠٠١)	(١ ١٣٤ ١٨٢)	(٧ ٩٤٤ ٥١٩)	(٧ ٩٤٤ ٥١٩)	-	-	-	زيادة رأس المال المصدر
(٤ ١٨١ ٥٨٢)	-	(٤ ١٨١ ٥٨٢)	(٤ ١٨١ ٥٨٢)	-	-	-	توزيعات المعلنين وحسب إدارة
٦ ٩٩٨ ٣٠١	١٩ ١٢٤ ٤٠٢	(١٢ ١٢٦ ١٠١)	(٣٣ ٤٢١ ٣١٥)	-	٦١٣ ١٩٨	-	توزيعات (أثر التغيير في السموات الغير مستقرة)
٤٨٢ ٦٣٥ ٧١٨	١٤٤ ٢٥١ ٧٢٧	٣٣٨ ٣٨٣ ٩٩١	٥٢ ٤٢٩ ٧٨٥	(٨ ٢٥٤ ٣٥٧)	٦٧ ١٤٠ ٦٥٠	٢٢٧ ٠٠٠ ٠٠٠	إجمالي المعاملات مع مالكي الشركة
٥٨٧ ١٧٠ ٢٤٤	٢٤٣ ٩٣٩ ٦٧٣	٣٤٣ ٢٣٠ ٥٧١	٨٣ ٧٧٩ ٧٨٥	٩ ٦٦٩ ٤٨٨	٦٦ ٣٨٧ ٥٣٤	١٨٣ ٣٩٣ ٧٦٤	الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠١٩
١١ ٤٢٨ ٥٢٢	٤ ٥٥٦ ٤٠٥	٦ ٨٧٢ ١١٧	٦ ٨٧٢ ١١٧	-	-	-	الرصيد في أول يناير ٢٠١٨
(١٣ ٨٨٠ ٤٧٣)	١٣٧ ٤٥٤	(١٤ ٠١٧ ٩٢٧)	-	(١٤ ٠١٧ ٩٢٧)	-	-	بنود الدخل الشامل
(٢ ٤٥١ ٩٥١)	٤ ٦٩٣ ٨٥٩	(٧ ١٤٥ ٨١٠)	٦ ٨٧٢ ١١٧	(١٤ ٠١٧ ٩٢٧)	-	-	صافي ربح الفترة
-	-	-	(٩٣٩ ٥٠٣)	-	٩٣٩ ٥٠٣	-	إحتياطي القيمة العادلة - إستثمارات مالية متاحة للبيع
(٣ ١٥٩ ١٠٨)	(٧٤٤ ١٠٦)	(٢ ٤١٤ ٥٨٩)	(٢ ٤١٤ ٥٨٩)	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل
٥٨١ ٥٥٩ ١٨٥	٢٤٧ ٨٨٩ ٤٢٦	٣٣٣ ٦٦٩ ٧٥٩	٨٧ ٢٩٧ ٣٩٧	(٤ ٣٤٨ ٤٣٩)	٦٧ ٣٢٧ ٠٣٧	١٨٣ ٣٩٣ ٧٦٤	معاملات مع مساهمي الشركة

الإيضاحات و السياسات المرتبطة من صفحة (٦) الى صفحة (٤٧) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.



عن الفترة المالية المنتهية في		إيضاح	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
٢٠١٨/٦/٣٠	٢٠١٩/٦/٣٠		
١٣٧١٢٩١٥	٢٧٤٠٦١٧٧		التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
			صافي ربح الفترة قبل الضرائب
			ويتم تسويته كما يلي :
٥٣٥٢١٧	٢١١٠٦١	(١٩)	إهلاك أصول ثابتة
٣١٧٤٠٦٥	٣١٧٤٠٦٥	(٢١)	إهلاك الاستثمارات العقارية
٢٠٠٠٠٠٠	٨٠٠٠٠٠	(٣٢)	مخصصات مكونة
(١٠٢٧٥٢٤)	(٦٧٣٨٦٧)		إيرادات استثمارات يتم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية
(١١٣٣٢٤٢)	(١٨٦٧٧٢٨)		إيراد فوائد
٢٨٩٣٢٤٩	٢٤٧٤٨٣٥		فوائد ومصروفات تمويلية
٩٤١٢٩٣	-		تسويات العمليات الغير مستمرة
(٦٠٣٦٤)	-		أرباح بيع استثمارات مالية متاحة للبيع
<u>٢١٠٣٥٦٠٩</u>	<u>٣١٥٢٤٥٤٣</u>		
			التغيرات في:
٦٤٦٥٢٦٨	-		وحدات جاهزة للبيع
١٢٤٨٣٠٦٥	(٢٧٩١٥١٦)		علاء و أوراق قبض
(١٢٢٥٤١١٣)	-		أعمال تحت التنفيذ - مشروعات إسكان
٩٧٧٥٩٤٧	(١٤٤٩٨٦٣٩)		المستحق علي الأطراف ذات العلاقة
١٤٧٦١٢٩	٢٣٠٩٢٠		المدينون والحسابات المدينة الأخرى
(٤٤٧٤٨٧٤)	(٢١٧٢١٠٠)		موردين ومقاولون وأوراق دفع
(١٢٩٠٨٧٣٠)	(١٤٢٧٣٦٠)		الدائنون والحسابات الدائنة الأخرى
(٩٠٠٠٠٠)	(٢٩٧٦٢٥٥)		المستخدم من مخصصات مطلوبات
-	(٤٠٧٧٩٩)		علاء نفقات متتمة
(١٠٧٢٣٨٤٢)	(١٥٢٨٢٤٠٠)		المستحق للأطراف ذات العلاقة
<u>٩٩٧٤٤٥٩</u>	<u>(٧٨٠٣٩٧١)</u>		النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة التشغيل
(٥٢٠٩٣٩٩)	(٦٤٧٧٩٠٧)		ضريبة الدخل المسددة
(٢٨٩٣٢٤٩)	(٢٤٧٤٨٣٥)		فوائد ومصروفات تمويلية
<u>١٨٧١٨١١</u>	<u>(١٦٧٥٦٧١٣)</u>		صافي النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة التشغيل
			التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
(١٣٢٥٠٠٤)	(١٠٠٧٥٣٠٩)		مدفوعات لاقتناء أصول ثابتة ومشروعات تحت التنفيذ
(١٢٠١١٧٢)	-		مدفوعات لاقتناء استثمارات مالية متاحة للبيع
١٦٤٧٣٧٦	-		مخصصات من بيع استثمارات مالية متاحة للبيع
-	٨٠٩١٧٨١		مخصصات من بيع استثمارات في شركات شقيقة
(١٢٠٧٧٩٩)	-		مدفوعات لشراء استثمارات في شركات شقيقة
١١٣٣٢٤٢	١٨١٩٧٣٨		إيراد فوائد محصلة
<u>(١١٧٦٣٣٥٧)</u>	<u>(١٦٣٧٤٠)</u>		صافي النقدية المستخدمة في أنشطة الاستثمار
			التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
(١٠٢٦٤٥٠٥)	(٣٤٢١٥٠٢)		مدفوعات من تسهيلات التساهلية
-	(٩٥٤٣٩٧)		مدفوعات بنوك دائنة
-	١٩٦٠٢٠٩٠		المسدد تحت حساب رأس مال شركات تابعة - نصيب الحقوق غير المسيطرة
(١٦١٥٥٨٦)	(٧٥٤٦٥٩٩)		توزيعات أرباح
<u>(١١٨٨٠٠٩١)</u>	<u>٧٦٧٩٥٩٢</u>		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة التمويل
			صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال الفترة
(٢١٧٧١٦٣٧)	(٩٢٤٠٩١١)		النقدية وما في حكمها في أول الفترة
٤٦٠٦٤٥٤٣	٢٦٥٩١٨١٩	(١-١٨)	النقدية وما في حكمها في آخر الفترة
<u>٢٤٢٩٢٩٠٦</u>	<u>١٧٣٥٠٩٠٨</u>	(١-١٨)	

الإيضاحات و السياسات المرافقة من صفحة (٦) الى صفحة (٤٧) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.

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

١- نبذة عن الشركة

١-١ معلومات عن الشركة

- تأسست شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير - شركة مساهمة مصرية - بقرار وزير الإقتصاد والتجارة الخارجية رقم ١٤٧ لسنة ١٩٨٦ طبقاً لأحكام قانون الإستثمار رقم ٤٣ سنة ١٩٧٤.
- وافقت الهيئة العامة للإستثمار بتاريخ ١٩٩٣/١/١٩ علي تحويل الشركة للعمل وفقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١.
- تم قيد الشركة بالسجل التجاري بمحافظة القاهرة تحت رقم ٧٦٧٤١ بتاريخ ٢٠١٤/٩/٢٤.
- مدة الشركة المحددة وفقاً للنظام الأساسي ٢٥ سنة من تاريخ قيدها في السجل التجاري.
- تبدأ 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 المقعد الإداري للشركة الى ١٣٥ ب القرية الذكية - طريق مصر اسكندرية الصحراوي - محافظة الجيزة.
- رئيس مجلس إدارة الشركة -الأستاذ الدكتور/ إبراهيم فوزي.

٢-١ غرض الشركة

- العمل في مجال التنمية العقارية والإستثمار العقاري 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.
- القيام بعمليات التأجير التمويلي سواء لمشروعاتها أو للغير ويجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو تشترك بأي وجه من الوجوه مع الهيئات التي تزاول أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق غرضها في مصر أو في الخارج وقد حصلت الشركة علي الموافقة بالقيد في سجل المؤجريين التمويليين برقم ١٣٦ بتاريخ ١٣ نوفمبر ٢٠٠٠.

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 ٣٠ يوليو ٢٠١٩

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 بصفه دوريه.

## شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ ( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري الا لم يذكر خلاف ذلك )

- 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 والفترات المستقبلية إذا كان التغيير يؤثر على كليهما.

### أ- قياس القيم العادلة

- يتم تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية على أساس القيمة السوقية للأداة المالية أو لأدوات مالية مثيلة في تاريخ القوائم المالية بدون خصم أي تكاليف بيع مستقبلية مقدرة. يتم تحديد قيم الأصول المالية بأسعار الشراء الحالية لتلك الأصول، بينما يتم تحديد قيمة الالتزامات المالية بالأسعار الحالية التي يمكن أن تسوى بها تلك الالتزامات.

- في حالة عدم وجود سوق نشطة لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية فإنه يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام أساليب التقييم المختلفة مع الأخذ في الاعتبار أسعار المعاملات التي تمت مؤخراً، والاسترشاد بالقيمة العادلة الحالية للأدوات الأخرى المشابهة بصوره جوهريه-أسلوب التدفقات النقدية المخصومة -أو أي طريقة أخرى للتقييم ينتج عنها قيم يمكن الاعتماد عليها.

- عند استخدام أسلوب التدفقات النقدية المخصومة كأسلوب للتقييم فإنه يتم تقدير التدفقات النقدية المستقبلية على أساس أفضل تقديرات للإدارة. ويتم تحديد معدل الخصم المستخدم في ضوء السعر السائد في السوق في تاريخ القوائم المالية للأدوات المالية المشابهة من حيث طبيعتها وشروطها.

### ٥- العمليات الغير مستمرة (استبعاد استثمار ونتاج أنشطة غير مستمرة)

بناءً على عقد اتفاق غير قابل للإلغاء المؤرخ في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ بين الشركة و شركة المصريين في الخارج للاستثمار والتنمية ( طرف ذو علاقة ) قامت شركة المصريين في الخارج للاستثمار بشراء عدد ٢٨٠٠ سهم من الأسهم المملوكة للشركة في رأسمال شركة إيميرال للتطوير وإدارة المشروعات، مما ترتب عليه انخفاض نسبة مساهمة الشركة في شركه إيميرال 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 نظرًا لاعتبارها معاملة تمت تحت سيطرة مشتركة.



شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري الا لم يذكر خلاف ذلك )

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

أ- قائمه المركز المالي

٢٠١٨/١٢/٣١	
	الأصول غير المتداولة
٤٠٥ ٦٣٦	أصول ثابتة
(١٣٥ ٧٢٥ ٢٠٦)	استثمارات مالية متاحة للبيع
٦٠٠٠ ٠٠٠	استثمارات في شركات شقيقة
(١٢٩ ٣١٩ ٥٧٠)	مجموع الأصول غير المتداولة
	الأصول المتداولة
٢٦٤ ٣٩٠ ٠٢٤	أعمال تحت التنفيذ - مشروعات إسكان
٣ ٤٥٥ ٦١٣	المستحق علي الأطراف ذات العلاقة
١ ٤٩٣ ٦٦١	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
٥ ٤٧٤ ٥٦٦	نقدية وما في حكمها
٢٧٤ ٨١٣ ٨٦٤	مجموع الأصول المتداولة
١٤٥ ٤٩٤ ٢٩٤	إجمالي الأصول
	التزامات غير المتداولة
٢٢ ٢٣٥	التزامات ضريبية مؤجلة
٢٢ ٢٣٥	مجموع الالتزامات غير المتداولة
	الالتزامات المتداولة
١٠ ٠٢٦ ٨٥٣	دائنو صيانة مجمع الفيلات
(٢٨٢ ٤٠٠)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٩ ٧٤٤ ٤٥٣	مجموع الالتزامات المتداولة
٩ ٧٦٦ ٦٨٨	إجمالي الالتزامات



شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩  
( جميع المبالغ الواردة بالايضاحات بالجنيه المصري الا لم يذكر خلاف ذلك )

ب- قائمة الدخل

عن الفترة المالية المنتهية في

٣٠ يونيو ٢٠١٨

٩.٢١.٠٠٠	إيرادات النشاط
(٧.١٨٨.١٨٧)	تكلفة النشاط
١.٨٣٢.٨١٣	مجمول الربح
(١.١٧٢.٣٠٦)	مصروفات عمومية وإدارية
(٣٣٣.٦٠٠)	إهلاك الأصول الثابتة
(١٧٥.٨٦١)	رواتب وبدلات حضور مجلس الإدارة
١٥١.٠٤٦	نتائج أنشطة التشغيل
٧٩٠.٢٤٧	صافي إيرادات التمويل
٩٤١.٢٩٣	الأرباح قبل الضرائب
(٢١٨.٦١٨)	ضريبة الدخل
٧٢٢.٦٧٥	صافي ربح الفترة من العمليات غير المستمرة

٦- إيرادات النشاط

عن الفترة المالية		عن الفترة المالية		
من ٢٠١٨/١/١	من ٢٠١٨/٤/١	من ٢٠١٩/١/١	من ٢٠١٩/٤/١	
إلى ٢٠١٨/٦/٣٠	إلى ٢٠١٨/٦/٣٠	إلى ٢٠١٩/٦/٣٠	إلى ٢٠١٩/٦/٣٠	
٤.٤٤٦.٠٠٠	٨٩٦.٠٠٠	١.٥٨٤.٢٩٠	-	مبيعات مشروعات الإسكان والتعمير
٢٥.٧١١.٩٥٤	١٣.٣٠٦.٣٠٤	٢٨.٩٧٤.٩٥٧	١٤.٥٠٥.٧٩٦	إيرادات إيجارات المول التجاري
١.٣٨.٩٩٠	٥٧٥.٩٥٥	١.٠٤٧.٣٤٦	٥٦٨.١٢٧	إيرادات جراج
٣١.١٩٦.٩٤٤	١٤.٧٧٨.٢٥٩	٣١.٦٠٦.٥٩٣	١٥.٠٧٣.٩٢٣	

٧- إيرادات أخرى

تتمثل الأيرادات الأخرى في قيمة التسوية الناتجة عن فسخ عقد تقديم خدمات إدارة وتشغيل (المركز التجاري إمبرالذ إمباير توين بلازا) بين شركة إمبرالذ للإستثمار العقارى (المصريين امواج للإستثمار العقارى و السياحى سابقا) وشركة كايرو بروبورتى مانجمنت والذى ابرم بتاريخ ٢٤ أكتوبر ٢٠١٦ وقد تم فسخ العقد في تاريخ ١٥ نوفمبر ٢٠١٧ و الأيرادات الناتجة من تسوية بعض الارصدة الدائنه المتوقفه طبقا لموافقته مجلس اداره شركة إمبرالذ للإستثمار العقارى (المصريين امواج للإستثمار العقارى و السياحى سابقا) وبعض الأيرادات الأخرى.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري الا لم يذكر خلاف ذلك )

٨- تكلفة النشاط

عن الفترة المالية		عن الفترة المالية		
من ٢٠١٨/١/١	من ٢٠١٨/٤/١	من ٢٠١٩/١/١	من ٢٠١٩/٤/١	
إلى ٢٠١٨/٦/٣٠	إلى ٢٠١٨/٦/٣٠	إلى ٢٠١٩/٦/٣٠	إلى ٢٠١٩/٦/٣٠	
١ ٦٣٩ ٦١٧	(٢٤٥ ٧٤٨)	--	--	تكلفة الوحدات المباعة
٥ ٤٣٣ ٠٠٣	٢ ٧٦٢ ٨٠٠	٤ ٦٥٨ ٨٩٦	٣ ٢٦٩ ٩٥٥	تكلفة إيجارات المول التجاري
٣ ١٧٤ ٠٦٥	١ ٥٨٧ ٠٣٢	٣ ١٧٤ ٠٦٥	١ ٥٨٧ ٠٣٢	إهلاك استثمار عقاري
<u>١٠ ٢٤٦ ٦٨٥</u>	<u>٤ ١٠٤ ٠٨٤</u>	<u>٧ ٨٣٢ ٩٦١</u>	<u>٤ ٨٥٦ ٩٨٧</u>	

٩- مصروفات عمومية وإدارية

عن الفترة المالية		عن الفترة المالية		
من ٢٠١٨/١/١	من ٢٠١٨/٤/١	من ٢٠١٩/١/١	من ٢٠١٩/٤/١	
إلى ٢٠١٨/٦/٣٠	إلى ٢٠١٨/٦/٣٠	إلى ٢٠١٩/٦/٣٠	إلى ٢٠١٩/٦/٣٠	
١ ٣٠٢ ٠١٢	١ ٠٥٩ ٩٦٧	١ ١٧٢ ٧٥٩	٧٨٦ ٦٥٣	أجور وما فى حكمها
٦٤٢ ٥٧٧	٣٩٨ ٦٦٩	٤٩٤ ٧٠٧	٣١٨ ١٧٦	رسوم وضرائب واشتراكات
٢٣٦ ٧٤٥	٢٠٣ ٩٧٧	١٣١ ١٦٢	٨٤ ٦٧٥	مصروفات مكتبية وضيافة وبريد وهاتف
٢٨٨ ١٩٤	١٣١ ٠٩٧	٢٠٢ ٨٧٨	١٠٨ ٦١٩	إيجارات وكهرباء وصيانة مباني
--	--	١٤ ٣٣١	٦ ٢٧٨	مصروفات وعمولات بنكية
٩ ١٣٤	٦ ٧٠٨	٩١ ٢٥٠	--	مصروفات دعاية وجمعيات عامة
١١٤ ١٧٥	٦ ٧٠٠	١٥١ ٨٥٨	٧٣ ٧٤٢	مصروفات إنتقالات
٤٤ ٣٢٨	٢٨ ٤٨١	٤٥٩ ٦٧٧	١٦٦ ٥١٨	أتعاب مهنية وضريبة وإستشارات مالية
٣٩٧ ٢٠٤	٢٣٢ ٨٥٤	٢٩٠ ٩٦٦	٢١٥ ٤٧٩	مصارف ضيافة وكراميات
--	--	١٦٨ ٣٣٤	١٦٨ ٣٣٤	مساهمة تكافلية
١٧١ ٢٨٩	٥٠ ١٢٠	٢١٢ ٣٥٨	١٦٦ ٠٢٠	مصروفات أخرى
<u>٣ ٢٠٥ ٦٥٨</u>	<u>٢ ١١٨ ٥٧٣</u>	<u>٣ ٣٩٠ ٢٨٠</u>	<u>٢ ٠٩٤ ٤٩٤</u>	

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري الا لم يذكر خلاف ذلك )

١٠- صافي التكاليف التمويلية

عن الفترة المالية		عن الفترة المالية		
من ٢٠١٨/١/١	من ٢٠١٨/٤/١	من ٢٠١٩/١/١	من ٢٠١٩/٤/١	
إلى ٢٠١٨/٦/٣٠	إلى ٢٠١٨/٦/٣٠	إلى ٢٠١٩/٦/٣٠	إلى ٢٠١٩/٦/٣٠	
٦٤٥ ١٣٩	٢٦٨ ٤٦١	١ ٨٦٧ ٧٢٨	١ ٠٨٤ ٦١١	إيراد فوائد
١ ٠٨٥ ٤٨٩	٤٥٢ ٠٣٦	-	-	عائد أذون خزانة
-	-	٨ ٧٩٨	٨ ٧٩٨	إيرادات كويونات
-	-	٧٤٩	-	أرباح رأسمالية
<u>١ ٧٣٠ ٦٢٨</u>	<u>٧٢٠ ٤٩٧</u>	<u>١ ٨٧٧ ٢٧٥</u>	<u>١ ٠٩٣ ٤٠٩</u>	إجمالي الإيرادات التمويلية
				(بخصم):
(١ ٤٩٤ ٨٢٠)	(٧٤٥ ٩٥٠)	(١ ٥٠٣ ٥٠٨)	(٧٥١ ٠١٢)	فروق ترجمة الأرصدة بالعملات الأجنبية
(٢ ٨٩٣ ٢٤٩)	(١ ٤١٨ ٢٩٦)	(١ ٦١٤ ٢٣٢)	(٧٦١ ٢٢٢)	مصروف فوائد ومصروفات بنكية
<u>(٤ ٣٨٨ ٠٦٩)</u>	<u>(٢ ١٦٤ ٢٤٦)</u>	<u>(٣ ١١٧ ٧٤٠)</u>	<u>(١ ٥١٢ ٢٣٤)</u>	إجمالي التكاليف التمويلية
<u>(٢ ٦٥٧ ٤٤١)</u>	<u>(١ ٤٤٣ ٧٤٩)</u>	<u>(١ ٢٤٠ ٤٦٥)</u>	<u>(٤١٨ ٨٢٥)</u>	صافي التكاليف التمويلية

١١- نصيب السهم في الأرباح

عن الفترة المالية		عن الفترة المالية		
من ٢٠١٨/١/١	من ٢٠١٨/٤/١	من ٢٠١٩/١/١	من ٢٠١٩/٤/١	
إلى ٢٠١٨/٦/٣٠	إلى ٢٠١٨/٦/٣٠	إلى ٢٠١٩/٦/٣٠	إلى ٢٠١٩/٦/٣٠	
١١ ٤٢٨ ٥٢٢	٤ ٧٠٣ ٠٣٨	٢١ ٧٩٥ ٧٨٢	٩ ٧٢٦ ٥٩٠	صافي ربح الفترة
<u>٦ ١٤٩ ٤٤٢</u>	<u>٢ ٣٥٨ ٢٩٩</u>	<u>١٣ ٠٧٢ ٨٥٠</u>	<u>٦ ٥١٠ ٨٦٤</u>	صافي أرباح أصحاب حقوق الملكية الشركة الام من العمليات المستمرة
٧٢٢ ٦٧٥	٢٥٤ ٢٦٥	--	--	صافي أرباح أصحاب حقوق الملكية الشركة الام من العمليات الغير المستمرة
<u>١١٣ ٥٠٠ ٠٠٠</u>	<u>١١٣ ٥٠٠ ٠٠٠</u>	<u>١١٣ ٥٠٠ ٠٠٠</u>	<u>١١٣ ٥٠٠ ٠٠٠</u>	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
<u>٠,٠٥</u>	<u>٠,٠٢</u>	<u>٠,١٢</u>	<u>٠,٠٦</u>	نصيب السهم في صافي الأرباح



شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩  
( جميع المبالغ الواردة بالايضاحات بالجنيه المصري الا لم يذكر خلاف ذلك )

١٢- مخصصات / إضمحلل في قيمة الأصول			
الرصيد في	المستخدم	المكون	الرصيد في
٢٠١٩/٦/٣٠	خلال الفترة	خلال الفترة	٢٠١٩/١/١
٥ ٧٩٦ ٥٧٥	(٢ ٩٧٩ ٦٢٥)	٨٠٠ ٠٠٠	٧ ٩٧٦ ٢٠٠
١ ٥٩٧ ٢٧٩	(٧٤٧ ٧٩٧)	--	٢ ٣٤٥ ٠٧٦
			مخصصات مطالبات
			قيمة الاضمحلل في
			العلاء وأوراق القبض

١٣- ضرائب الدخل

١-١٣ التزامات ضرائب الدخل

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٦/٣٠
٤ ٤٩٧ ١٩٠	٦ ٤٧٧ ٩٠٧
(٤ ٤٩٧ ١٩٠)	(٦ ٤٧٧ ٩٠٧)
٦ ٤٧٧ ٩٠٧	٥ ١٢٧ ٣٣٢
٦ ٤٧٧ ٩٠٧	٥ ١٢٧ ٣٣٢

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

٢-١٣ الضريبة المؤجلة

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٦/٣٠
٥٢٣ ٨٣٤	٣٥٥ ٥٨٠
٩٨٦ ٥٢٢	٩٨٦ ٥٢٢
(٣ ٧٤٠ ٤٩٨)	(٤ ٠٥٥ ٣٠٧)
(٢ ٢٣٠ ١٤٢)	(٢ ٧١٣ ٢٠٥)
(٢ ٥٧٩ ٣١٤)	(٢ ٢٣٠ ١٤٢)
٣٤٩ ١٧٢	٤٨٣ ٠٦٣

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

٣-١٣ مصروف ضرائب الدخل

عن الفترة المالية		عن الفترة المالية		
من ٢٠١٨/١/١	من ٢٠١٨/٤/١	من ٢٠١٩/١/١	من ٢٠١٩/٤/١	
إلى ٢٠١٨/٦/٣٠	إلى ٢٠١٨/٦/٣٠	إلى ٢٠١٩/٦/٣٠	إلى ٢٠١٩/٦/٣٠	
٢ ٦٤٧ ٢٣٤	١ ٠٤٠ ٩٣٤	٥ ١٢٧ ٣٣٢	١ ٩١٧ ٩١٨	مصروف ضريبة الدخل
٣٥٩ ٨٣٤	٣٧٤ ٨٥٥	٤٨٣ ٠٦٣	١٢٨ ٦١٨	الضريبة المؤجلة
٣ ٠٠٧ ٠٦٨	١ ٤١٥ ٧٨٩	٥ ٦١٠ ٣٩٥	٢ ٠٤٦ ٥٣٦	المحمل على قائمة الدخل عن الفترة



شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري الا لم يذكر خلاف ذلك )

١٤- وحدات جاهزة للبيع

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

١٥- عملاء وأوراق القبض

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٦/٣٠	
٤ ٨٨٣ ٥٢١	٥ ١٩٤ ١٤٠	عملاء-ايجارات المول التجاري
٦٥٠ ٥١٧	٨٧٢ ٨٨١	مدينو مصروفات مشتركة - المول التجاري
٧٤١ ٢٩٨	٢ ٢٥٢ ٠٢٩	أوراق القبض
<u>٦ ٢٧٥ ٣٣٦</u>	<u>٨ ٣١٩ ٠٥٠</u>	
(٢ ٣٤٥ ٠٧٦)	(١ ٥٩٧ ٢٧٩)	يخصم:
<u>٣ ٩٣٠ ٢٦٠</u>	<u>٦ ٧٢١ ٧٧١</u>	الإضمحلال في قيمة العملاء و أوراق القبض

١٦- مدينون وأرصدة مدينة أخرى

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٦/٣٠	
١ ٩٠٣ ١٠٥	١ ٩٦٩ ٣٥٨	موردين دفعات مقدمة
١١٩ ٧٢٠	٤٥٣ ٣٠٧	مصروفات مدفوعة مقدما
٢١ ٥٨٦	٣٢٠ ٠٨٦	سلف وعهد عاملين
١ ٣٣٦ ١١٢	١ ٣٣٨ ١٣٢	تأمينات لدى الغير
١٢٣ ٦٧٨	٤٧ ٩١٨	إيرادات مستحقة
١٧٩ ٨١٦	١٨٣ ٥٣٠	مقاولون دفعات مقدمة
١ ٣٢٣ ٣٥٧	٥٤٥ ٦١٢	الخصم تحت حساب الضريبة
٧٠١ ٨٦١	٦٦٨ ٣٥٤	حسابات مدينة أخرى
<u>٥ ٧٠٩ ٢٣٥</u>	<u>٥ ٥٢٦ ٢٩٧</u>	

١٧- ودائع خاصة بصيانة مجمع الفيلات

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

\*يتمثل هذا المبلغ في الحسابات البنكية 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 الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري الا لم يذكر خلاف ذلك )

١٨ - نقدية وما في حكمها

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٦/٣٠	
-	٢٦١ ٥٩٥	نقديه بالصندوق
٢٤ ٠٠٠ ٠٠٠	١٤ ٦٠٠ ٠٠٠	بنوك وودائع لأجل
٢ ٥٩١ ٨١٩	٢ ٤٨٩ ٣١٣	بنوك حسابات جارية
<u>٢٦ ٥٩١ ٨١٩</u>	<u>١٧ ٣٥٠ ٩٠٨</u>	

١٨-١ النقدية وما في حكمها لأغراض اعداد قائمة التدفقات النقدية:

٢٠١٨/٦/٣٠	٢٠١٩/٦/٣٠	
٣٨ ٩٢٤	٢٦١ ٥٩٥	نقديه بالصندوق
١٥ ٠٥٠ ٠٠٠	١٤ ٦٠٠ ٠٠٠	بنوك وودائع لأجل
٤ ٣٢٨ ٣٢٥	٢ ٤٨٩ ٣١٣	بنوك حسابات جارية
٤ ٨٧٥ ٦٥٧	-	أذون خزانة - ٩١ يوم
<u>٢٤ ٢٩٢ ٩٠٦</u>	<u>١٧ ٣٥٠ ٩٠٨</u>	

شركة المصروفين الإسكان والتنمية والتعمير  
(شركة مساهمة مصرية)

تابع الإيضاحات السنوية للقوائم المالية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

		١٩ - أصول ثابتة				
الإجمالي	تخصيات	الثابت ومعدات	الأوت	حسابات الآلية	وسائل نقل	
	في المبنى بمرجزة	مكتب	ومعدات	ورساح +	والمتنقل	
٦١٨٦٨٥٦	٣٢١٧٧٥٣	٨٥٧٦١٧	٢٩٠٣٢٠	٧٧٢٢٦٦	٩٤٨٩٠٠	التكلفة في أول يناير ٢٠١٨
(٤٢٩٤١٠٦)	(٢٩٠٨٢٨١)	(٢٧٩٢٤٢)	-	(٢٤٦٥٨٣)	(٧٦٠٠٠٠)	استيعبات أصول اميرال
١٢٨٧٩٨٥	-	-	٥١٩,٠٠٠	٩٧٤٦٦	١٢٩٠,٠٠٠	الإصفاة خلال العام
(٨٧٧٥٥)	-	(٨١٤٦١)	-	(٦٢٩٤)	-	الإستيعبات خلال العام
٣١٩٢٩٨٠	٤٠٩٤٧٢	٤٩٦٩١٤	٢٩٠٨٣٩	٥١٦٨٥٥	١٤٧٨٩٠٠	التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
٣١٩٢٩٨٠	٤٠٩٤٧٢	٤٩٦٩١٤	٢٩٠٨٣٩	٥١٦٨٥٥	١٤٧٨٩٠٠	التكلفة في أول يناير ٢٠١٩
٧٥٤٥١	-	١٢٣٥٥	-	١٣,٠٩٦	-	الإصفاة خلال الفترة
(٩٨٠٠)	-	(٧٧٠٠)	-	(٢١٠٠)	-	الإستيعبات خلال الفترة
٣٢٠٨٦٣١	٤٠٩٤٧٢	٥١٠٥١٩	٢٩٠٨٣٩	٥٢٧٨٥١	١٤٧٨٩٠٠	التكلفة في ٣٠ يونيو ٢٠١٩
٤٢١١٥٢٩	١٨٢٨٨٥١	٦٤٢٩٧٢	٢٧٨٦١١	٧١٢٥٨٠	٨٩٨٥٢٥	مجمع الإهلاك في أول يناير ٢٠١٨
(٢٧٤٥٢٢٣)	(١٢٣٢٨٢٨)	(١٨٧٩٨٥)	-	(٢١٣٤١١)	(٧٥٩٩٤٩)	مجمع إهلاك اميرال
٤٥٢٣٦٩	١,١٧٦٣	٦٨٦٧٤	٨١٠٧	٢١,٠٤٥	٢٥٢٧٨٠	إهلاك العام
(٨٧٤٩٨)	-	-	(٨١٢,٠٤)	(٦٢٩٤)	-	مجمع الإهلاك الإستيعبات
١٩٢١١٨٧	٢٩٦٧٨٦	٥٢٣٦٦١	٢,٥٥١٤	٥١٣٩٢٠	٣٩١٣٠٦	مجمع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
١٩٢١١٨٧	٢٩٦٧٨٦	٥٢٣٦٦١	٢,٥٥١٤	٥١٣٩٢٠	٣٩١٣٠٦	مجمع الإهلاك في أول يناير ٢٠١٩
٢١١٠٦١	١٩,٠٩٧	٧٨٦٤١	٣٢,٥	١٨٥٦٦	١٤١٥٩٢	إهلاك الفترة
(٩٧٩٩)	-	(٧٧٠٠)	-	(٢,٠٩٩)	-	مجمع الإهلاك الإستيعبات
٢١٣٢٤٤٩	٣١٥٨٨٣	٥٤٤٦,٢	٢,٨٧١٩	٥٣,٢٤٧	٥٣٢٨٩٨	مجمع الإهلاك في ٣٠ يونيو ٢٠١٩
١٨٤٥٣١٧	١٤٨٨٩,٢	٢١٤٦٤٥	١١٧,٠٩	٥٩١٨٦	٥٠٣٧٥	صافي القيمة التقديرية في ١ يناير ٢٠١٨
١٢١١٧٩٣	١١٢٦٨٦	(٢٦٧٤٧)	٨٥٣٢٥	٢٩٢٥	١,٠٨٧٥٩٤	صافي القيمة التقديرية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
١,٠٧٦١٨٢	٩٣٥٨٩	(٤٣,٣٣)	٨٢١٢٠	(٢,٤٩٦)	٩٤٦,٠٠٢	صافي القيمة التقديرية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

\* ترتبط البر راسح بمصلحة تشغيل الحساب الآلي حيث تكفي جزءة مكملة الأجزاء الحساب الآلي.



شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري الا لم يذكر خلاف ذلك )

٢٠ - مشروعات تحت التنفيذ

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٦/٣٠	
٩ ٥٣٨ ٩٧٣	١٤ ٦٦٦ ٢١٦	مشروع المركز التجاري Emerald Center إضافات خلال الفترة/ العام
٥ ١٢٧ ٢٤٣	١٠ .٠٤٩ ٨٥٧	
<u>١٤ ٦٦٦ ٢١٦</u>	<u>٢٤ ٧١٦ ٠٧٣</u>	

٢١ - 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
<u>٣٣١ ٥٦٧ ٢١٦</u>	<u>١٥ ٨٠٣ ٥٧٠</u>	<u>١٥٩ ٣٦٧ ٣٠٦</u>	<u>١٥٦ ٣٩٦ ٣٤٠</u>	التكلفة في ٢٠١٩/٦/٣٠
٢٠ ٩٢٠ ٨١٨	١٠ ٢٣٤ ٣٤١	١٠ ٦٨٦ ٤٧٧	-	مجمع الإهلاك
٣ ١٧٤ ٠٦٥	١ ٥٨٠ ٣٦٠	١ ٥٩٣ ٧٠٥	-	مجمع الإهلاك في ٢٠١٩/١/١
<u>٢٤ ٠٩٤ ٨٨٣</u>	<u>١١ ٨١٤ ٧٠١</u>	<u>١٢ ٢٨٠ ١٨٢</u>	<u>-</u>	إهلاك الفترة
٣٠٧ ٤٧٢ ٣٣٣	٣ ٩٨٨ ٨٦٩	١٤٧ ٠٨٧ ١٢٤	١٥٦ ٣٩٦ ٣٤٠	مجمع الإهلاك في ٢٠١٩/٦/٣٠
<u>٣١٠ ٦٤٦ ٣٩٨</u>	<u>٥ ٥٦٩ ٢٢٩</u>	<u>١٤٨ ٦٨٠ ٨٢٩</u>	<u>١٥٦ ٣٩٦ ٣٤٠</u>	صافي القيمة الدفترية ٢٠١٩/٦/٣٠
				صافي القيمة الدفترية ٢٠١٨/١٢/٣١

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

- بتاريخ ١٢ إبريل ٢٠١٢ تم تحرير عقد بين شركة إمبرالد للاستثمار العقاري (المصريين امواج للاستثمار العقاري و السياحي سابقا) - شركة مساهمة مصرية - وشركة لولو هايبر ماركت للتجارة عامة (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.

- وبناء على ذلك العقد تقدمت شركة شركة إمبرالد للاستثمار العقاري (المصريين امواج للاستثمار العقاري و السياحي سابقا) 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 جنيه مصري كعلاوة تعديل لكل متر مربع لتصبح إجمالي القيمة التقديرية المطلوب سدادها ٥٥٠ ٧٦٦ ٦١ جنيه مصري بالإضافة إلى الفوائد، وقد تم سداد مبلغ ٥ مليون جنيه مصري كدفعة من تحت حساب سداد علاوة تعديل النشاط بتاريخ ١٠ مارس ٢٠١٣. تم إستكمالها إلى ٤٤١ ٧١٣ ١٥ جنيه مصري لتصبح الدفعة المقدمة تمثل ٢٥ % من أصل قيمة علاوة التعديل كما قررت اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٢٤) بتاريخ ١٢ يونيو ٢٠١٣ 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 %.



شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري الا لم يذكر خلاف ذلك )

- 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 جنيه 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 جنيه مصري بتاريخ ١ يناير ٢٠١٥ وقد سدد في تاريخ الاستحقاق، ومبلغ ٧٢٤ ١٥٥ ٢٢ جنيه مصري بتاريخ ١ يناير ٢٠١٦ لتصبح قيمة علاوة التعديل شاملة العائد ٢٣٣ ٢٩٣ ٧٠ جنيه مصري والمستحق لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة في ٣١ مارس ٢٠١٧ شامل العائد ضمن بند مورودون ومقاولون بمبلغ ٧٢٤ ١٥٥ ٢٢ جنيه مصري.

- قامت الشركة خلال الربع الأخير من عام ٢٠١٦ بإقامة دعوى امام محكمة القضاء الإدارى ضد هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وآخرين بصفتهن وذلك طعنا على العلاوة المقررة على تغيير نشاط البروم 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 ومنعدم قانونا ولا يترتب عليه اثر اتجاه الشركة، وتطالب الشركة باسترداد مبلغ ٤٨ مليون جنيه مصري وإسترداد شيك بمبلغ ٢٢ مليون جنيه مصري وهى تمثل المبالغ المسددة لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة في ضوء القرارات المطعون عليها.

القيمة العادلة للإستثمارات العقارية

- تبلغ القيمة العادلة للإستثمار العقاري ٤٠٩,٨ مليون جنيه مصري وذلك وفقاً لأخر دراسة لتحديد القيمة العادلة للإستثمارات العقارية بتقرير مؤرخ في ١٢ نوفمبر ٢٠١٨ وذلك من خبير تقييم عقاري.

٢٢- إستثمارات مالية متاحة للبيع

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٦/٣٠	نسبة المساهمة في ٢٠١٩/٦/٣٠ %	عدد الأسهم القائمة في ٢٠١٩/٦/٣٠ سهم
------------	-----------	---------------------------------------	--

١-٢٢ إستثمارات مالية متاحة للبيع - سوق نشطة

٢٠ ٦٠٤ ٥٩٠	٢٢ ٥٨٥ ٨٠٠	% ١٧,٥٢	٧ ٩٢٤ ٨٤٢	شركة المصريين في الخارج للإستثمار والتنمية *
٥٩ ٣١٤	٥٠ ١٢٧	% ٠,٠١٧	٢ ٠٤٦	شركة كفر الزيات للمبيدات **
<u>٢٠ ٦٦٣ ٩٠٤</u>	<u>٢٢ ٦٣٥ ٩٢٧</u>			

٢-٢٢ إستثمارات مالية متاحة للبيع - بالتكلفة

٦ ٠٠٠ ٠٠٠	-	-	-	شركة ايدج للتطوير وإداره المشروعات***
٦ ٠٠٠ ٠٠٠	-			
<u>٢٦ ٦٦٣ ٩٠٤</u>	<u>٢٢ ٦٣٥ ٩٢٧</u>			إجمالي الإستثمارات الماليه متاحة للبيع

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

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ ( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري الا لم يذكر خلاف ذلك )

\*\* في ٢١ يناير ٢٠١٨ قامت الشركة بشراء عدد ١٠٤٦ سهم من أسهم شركة كفر الزيات للمبيدات بلغت قيمتها ١١ ١٧٢ جنيه مصري.

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

٢٣ - إستثمارات في شركات شقيقة

نسبة الإكتتاب	٢٠١٩/٦/٣٠	٢٠١٨/١٢/٣١	في وثائق الصندوق	شركة صندوق إستثمار المصريين للاستثمار العقاري *
٣١,٤٤%	٢٧ ٧٠٣ ٢٠٣	٣٥ ٨٨٥ ٤٩٠	نسبة المساهمة	شركة اميرالد للتطوير وإدارة المشروعات**
٤٩,٩٩%	١٣١ ٤٣٢ ٤٠٠	١٣٥ ٧٢٥ ٢٠٦		
	١٥٩ ١٣٥ ٦٠٣	١٧١ ٦١٠ ٦٩٦		

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

وقد تم الاكتتاب بكامل الحصة المملوكة في أسهم شركة صندوق إستثمار المصريين للإستثمار 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 ٣٠ يونيو ٢٠١٩ عدد ٢ ٥٢٠ ٠٠٠ وثيقة ليصل نصيب الشركة في وثائق الصندوق إلي ٣١,٤٤% من إجمالي قيمة وثائق الصندوق المكتتب فيها البالغ عددها ٢٧١ ٤٣٢ ٤٠٠ وثيقة حتى ٣٠ يونيو ٢٠١٩.

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



شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري الا لم يذكر خلاف ذلك )

٢٤- 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 ٠٠٨ ٣٤١ ١٠ سهم مجاني بالقيمة الاسمية البالغة ٢ جنيه مصري للسهم وذلك تمويلاً من الأرباح المرحلة باجمالي قيمة ٠١٦ ٦٨٢ ٢٠ جنيه مصري يزداد بها رأس المال ليصبح رأس المال المصدر والمدفوع بعد الزيادة مبلغ ٠٠٠ ٠٠٠ ٢٢٧ جنيه مصري ( مائتان وسبعة وعشرون جنيهاً مصرياً ) موزع على عدد ٠٠٠ ٥٠٠ ١١٣ سهم ( مائة وثلاثة عشر مليوناً وخمسمائة ألف سهماً ) وقد تم التأشير في السجل التجاري بتلك الزيادة في ٣ يونيو ٢٠١٩ .
- هيكل المساهمين:

عدد الأسهم	نسبة المساهمة %	القيمة الاسمية	
١٢٣ ٠٧٥ ٣١	٢٧,٣٨	٦٢ ١٥٠ ٢٤٦	شركة المصريين في الخارج للاستثمار والتنمية
٢٠ ٦٢٢ ٨٢٨	١٨,١٧	٤١ ٢٤٥ ٦٥٦	YAMIR EQUITIES INC
١٩ ٤٨٠ ٤٠١	١٧,١٦	٣٨ ٩٦٠ ٨٠٢	بنك مصر إيران للتنمية
٤٢ ٣٢١ ٦٤٨	٣٧,٢٩	٨٤ ٦٤٣ ٢٩٦	وأفراد مؤسسات أخرى
١١٣ ٥٠٠ ٠٠٠	١٠٠	٢٢٧ ٠٠٠ ٠٠٠	

٢٥- الاحتياطات

إيضاح	٢٠١٩/٦/٣٠	٢٠١٨/١٢/٣١	
إحتياطي قانوني	٦٦ ٣٠٩ ٣٧٠	٦٥ ٧٦٤ ٠٨٥	(١-٢٥)
إحتياطي رأسمالي	١٤ ٢٩٥	١٤ ٢٩٥	(٢-٢٥)
إحتياطي خاص	٨١٦ ٩٨٥	٨١٦ ٩٨٥	(٣-٢٥)
	٦٧ ١٤٠ ٦٥٠	٦٦ ٥٩٥ ٣٦٥	

١-٢٥ احتياطي قانوني

- طبقاً للنظام الأساسي للشركة، يجنب ٥٪ من صافي الربح لتكوين إحتياطي قانوني، ويتم التوقف عن تجنيب هذه النسبة إذا بلغ الإحتياطي قدرأ يوازي ٥٠٪ من رأس مال الشركة المصدر ومتي نقص الإحتياطي يتعين العودة إلي الإقتطاع. ويجوز للجمعية عامة إحتجاز نسبة من الأرباح الصافية بحد أدني ٥٪ لتكوين إحتياطي نظامي لمواجهة الأغراض التي توافق عليها الجمعية عامة طبقاً لإقتراح مجلس الإدارة.

- نتج عن الاستحواذ على شركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات (العالم العربي للتنمية العقارية سابقاً) علاوة إصدار بمبلغ ٩١٣ ١١٩ ٥٩ جنيه مصري 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

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري الا لم يذكر خلاف ذلك )

للتطوير وإدارة المشروعات والمحددة بناء على معامل المبادلة المحدد من قبل المستشار المالي المستقل وقد تم إضافتها بالكامل للإحتياطي القانوني بعد خصم مصروفات الإصدار الخاصة بها بمبلغ ٤٥٨ ١١٧ ١ جنيه مصري.

٢-٢٥ تمثل الإحتياطي الرأسمالي في ناتج التعامل في أسهم الخزينة.

٣-٢٥ يتمثل الإحتياطي الخاص في المتبقي من مصروفات الإصدار المحصلة من المساهمين من الاكتتابات السابقة لزيادة رأس مال الشركة والتي تم تجنبها لاستخدامها في ذات الغرض في حالة عدم كفاية أي مصروفات إصدار يتم تحصيلها مستقبلاً لمقابلة إصدار أي أسهم رأس مال جديدة.

٢٦ - إحتياطي القيمة العادلة - استثمارات مالية متاحة للبيع

إحتياطي القيمة العالة للاستثمارات في	إحتياطي القيمة العالة للاستثمارات في	تكلفة الإقتناء	القيمة السوقية للإستثمارات في	القيمة السوقية للسهم في	متوسط تكلفة إقتناء الأسهم	عدد الأسهم القائمة في	
٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٦/٣٠		٢٠١٩/٦/٣٠	٢٠١٩/٦/٣٠		٢٠١٩/٦/٣٠	
(١٠ ٢١٦ ٥٠٥)	(٨ ٢٣٥ ٢٩٥)	٣٠ ٨٢١ ٠٩٥	٢٢ ٥٨٥ ٨٠٠	٢,٨٥	٣,٨٨	٧ ٩٢٤ ٨٤٢	شركة المصريين في الخارج للاستثمار والتنمية
(٩ ٨٧٥)	(١٩ ٠٦٢)	٦٩ ١٨٩	٥٠ ١٢٧	٢٤,٥	٣٣,٨٢	٢ ٠٤٦	شركة كفر الزيات
<u>(١٠ ٢٢٦ ٣٨٠)</u>	<u>(٨ ٢٥٤ ٣٥٧)</u>	<u>٣٠ ٨٩٠ ٢٨٤</u>	<u>٢٢ ٦٣٥ ٩٢٧</u>				



شركة المصريين الإسكان والتنمية والتعمير  
(شركة مساهمة مصرية)

تابع الإيضاحات المصنفة للقوائم المالية المجمعة من الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

٢٧- الحقوق غير المسيطرة

الإجمالي	صافي ربح الفترة	أرباح مرحلة	إحتياط القيمة المعادلة إستثمارات مالية مقابلة للبيع	إحتياطيات	رأس المال المصدر والمدفوع	
١١٦.٤٠٤.٣٩٣	٨.٧٨٢.٨٦٦	٧.١٨٤.٤٣٣	٢٨.٩٨٣	٤.٧٩٠.١	١.٠٠٠.٠٠٠.٢١٠	الرصيد في أول يناير ٢٠١٩
-	(٤٧٤.٥٤٩)	-	-	٤٧٤.٥٤٩	-	المحول للإحتياطي القانوني
-	(١٠.٤٠٠.٢٠٠)	-	-	-	١٠.٤٠٠.٢٠٠	محول الزيادة رأس المال
١٩.٦٠٢.٩٠	-	-	-	-	١٩.٦٠٢.٠٩٠	موجب تحت حساب زيادة رأس المال المصدر توزيعات
(١.١٣٤.١٨٧)	(١.١٣٤.١٨٧)	-	-	-	-	المحول إلى الأرباح المرحلة
-	٣.٢٢٦.٦٥	(٣.٢٢٦.٦٥)	-	-	-	صافي ربح الفترة
٨.٧٧٢.٩٣٢	٨.٧٧٢.٩٣٢	-	-	-	-	تسويات على الأرباح المرحلة
٦٥٦.٤٩٤	-	٦٥٦.٤٩٤	-	-	-	إحتياطي القيمة المعادلة - إستثمارات مالية مقابلة للبيع
-	-	٢٨.٩٨٣	(٢٨.٩٨٣)	-	-	الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠١٩
١٤٤.٢٥١.٧٢٧	٨.٧٧٢.٩٣٢	٤.٦٤٣.٨٤٥	-	٨٨٢.٤٥٠	١٣٠.٠٠٢.٥٠٠	

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري الا لم يذكر خلاف ذلك )

٢٨ - تسهيلات إئتمانية

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٦/٣٠	
١٧ ١٠٧ ٥٠٥	١٣ ٦٨٦ ٠٠٣	تسهيل إئتماني - بنك قطر الوطني الاهلي
		(يخصم):
(٦ ٨٤٣ ٠٠١)	(٦ ٨٤٣ ٠٠١)	أقساط تستحق خلال العام
١٠ ٢٦٤ ٥٠٤	٦ ٨٤٣ ٠٠٢	

- تم الاتفاق بين شركة إمبرالد للإستثمار العقاري (المصريين امواج للإستثمار العقاري و السياحى سابقا) (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 بأعمال الإليكتروميكانيكال 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.

مدة العقد والسداد

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

العوائد والعمولات

- تم تحديد سعر العائد بواقع ٢% سنويا فوق سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي المصري " الكوريدور " ويحتسب العائد ويعطى 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 الأول 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.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري الا لم يذكر خلاف ذلك )

٢٩- موردون ومقاولون وأوراق دفع

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٦/٣٠	
٢٢ ١٥٥ ٧٢٤	٢٢ ١٥٥ ٧٢٤	هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
٣ ٩٥٠ ٦٣٨	١ ٧٧٨ ٥٣٨	موردين ومقاولين وأوراق دفع
<u>٢٦ ١٠٦ ٣٦٢</u>	<u>٢٣ ٩٣٤ ٢٦٢</u>	

موردون ومقاولون وأوراق دفع-غيرمتداولة

(٢٢ ١٥٥ ٧٢٤)	(٢٢ ١٥٥ ٧٢٤)	هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة-التزامات طويله الاجل
<u>٣ ٩٥٠ ٦٣٨</u>	<u>١ ٧٧٨ ٥٣٨</u>	موردون ومقاولون وأوراق دفع-متداولة

٣٠- دائنو صيانة مجمع الفيلات

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٦/٣٠	
٩ ٣٨٧ ٥٥٣	١٢ ٣٥٥ .٩٣	مبالغ مسددة تحت حساب مصروفات الصيانة *
<u>٩ ٣٨٧ ٥٥٣</u>	<u>١٢ ٣٥٥ .٩٣</u>	

\*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).



شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ ( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري الا لم يذكر خلاف ذلك )

٣١ - دائنون وحسابات دائنة أخرى

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٦/٣٠	
٣ ٥٧٣ ٤٥٧	٥ ٣٨٦ ٨٩٢	دائنو حجز مرافق وتأمين فيلات
٧ ٥١٥ .٦٣	٦ .١٤ ٨١٣	ايراد ايجار مقدم
٧ ٢١١ ٣٢٥	٧ ٢٣٢ .٦٥	تأمينات للغير
٢ ٢٦٩ ٧٨٤	٢ ١٣٣ ٦٨٥	مصرفوات مستحقة
٥٥٥ ٤٦٥	٩٩٦ ٢١٨	تأمين سلامة تنفيذ أعمال
٢ ٥٣٣ ٤٤٨	٢ ٤٨٢ ١٣٧	تأمينات اجتماعية-مقاولين
١ ٥٩٢ ٨٢٥	١ ٢٣٨ ٨٣٦	ضريبة القيمة المضافة
٩٩٦ ٩٩٥	٥٤٢ ٦٥٦	مصلحة الضرائب أخرى
٢٥٠ .٩٦	٢٥٠ .٩٦	دمغة نسبية محصلة
٥ ٢٢٨ ١٢٠	٤ ٨٢٠ ٣٢٢	عملاء دفعات مقدمة
١ ٧٦٥ ٢٩٠	٥٥٨ ٩٩٠	حسابات دائنة أخرى
<u>٣٣ ٤٩١ ٨٦٨</u>	<u>٣١ ٦٥٦ ٧١٠</u>	

دائنون وحسابات دائنة أخرى - غيرمتداولة

(٤ ٥١٤ ٥٦٣)	(٣ ٧٦٤ ٤٣٨)	ايراد ايجار مقدم
(٦ ٣٢٣ ٨٧٥)	(٦ ٣٢٣ ٨٧٥)	تأمينات للغير
<u>(١٠ ٨٣٨ ٤٣٨)</u>	<u>(١٠ ٠٨٨ ٣١٣)</u>	
<u>٢٢ ٦٥٣ ٤٣٠</u>	<u>٢١ ٥٦٨ ٣٩٧</u>	

دائنون وحسابات دائنة أخرى - متداولة

٣٢ - مخصص مطالبات

الرصيد في ٢٠١٩/٦/٣٠	المستخدم خلال الفترة	المكون خلال الفترة	الرصيد في ٢٠١٩/١/١	
٥ ٧٩٦ ٥٧٥	(٢ ٩٧٩ ٦٢٥)	٨٠٠ .٠٠٠	٧ ٩٧٦ ٢٠٠	مخصص مطالبات
<u>٥ ٧٩٦ ٥٧٥</u>	<u>(٢ ٩٧٩ ٦٢٥)</u>	<u>٨٠٠ .٠٠٠</u>	<u>٧ ٩٧٦ ٢٠٠</u>	

٣٣ - إدارة المخاطر المالية

تتعرض الشركة للمخاطر المالية التالية نتيجة لإستخدامها للأدوات المالية:

- خطر الإنتمان
- 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.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ ( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري الا لم يذكر خلاف ذلك )

### ١-٣٣ 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.

### ٢-٣٣ 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 الإلتزاماتها 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.

### ٣-٣٣ 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.

### ٤-٣٣ 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.

### ٥-٣٣ خطر سعر الفائدة

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

### ٦-٣٣ إدارة رأس المال

إن سياسة مجلس إدارة الشركة هو الإحتفاظ برأس مال قوى بغرض المحافظة على ثقة المستثمرين والدائنين والسوق وكذا لمتابعة التطورات المستقبلية للنشاط، ويتولى مجلس إدارة الشركة متابعة العائد على رأس المال والذي تحدده الشركة بأنه صافي إيرادات التشغيل مقسوما 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.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري الا لم يذكر خلاف ذلك )

٧-٣٣ الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها  
خطر التعرض لخطر الائتمان

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٦/٣٠	إيضاح	
٣٩٣٠٢٦٠	٦٧٢١٧٧١	(١٥)	عملاء وأوراق قبض
٥٧٠٩٢٣٥	٥٥٢٦٢٩٧	(١٦)	مدينون وحسابات مدينة أخرى
٢٦٥٩١٨١٩	١٧٣٥٠٩٠٨	(١٨)	نقدية وما في حكمها

خطر السيولة

يوفر هذا الإيضاح الشروط التعاقدية للالتزامات المالية

من ٦ شهور وأقل  
من ١٢ شهور

من ٦ شهور وأقل	أقل من ٦ شهور	القيمة الدفترية	
-	١٧٧٨٥٣٨	١٧٧٨٥٣٨	٣٠ يونيو ٢٠١٩
٤٥٠٤١٢٠	١٧٠٦٤٢٧٧	٢١٥٦٨٣٩٧	موردون ومقاولون وأوراق دفع
٥٧٩٦٥٧٥	-	٥٧٩٦٥٧٥	دائنون وحسابات دائنة أخرى
-	٣٩٥٠٦٣٨	٣٩٥٠٦٣٨	مخصصات
٢٠٠٦٣٦١٠	٢٥٨٩٨٢٠	٢٢٦٥٣٤٣٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٨
٧٩٧٦٢٠٠	-	٧٩٧٦٢٠٠	موردون ومقاولون وأوراق دفع
			دائنون وحسابات دائنة أخرى
			مخصصات

٣٤- الارتباطات الرأسمالية للمجموعة

المتبقي من إجمالي قيمة التعاقد في ٢٠١٩/٦/٣٠	المُسدد حتى ٢٠١٩/٦/٣٠	إجمالي قيمة التعاقد	
٨٧٢٩٦٦٨	١٠٨٨٧٢٩٧	١٩٦١٦٩٦٥	عقود - مقاولين وموردين متنوعون
٨٧٢٩٦٦٨	١٠٨٨٧٢٩٧	١٩٦١٦٩٦٥	



شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ ( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري الا لم يذكر خلاف ذلك )

٣٥ - 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 تعطيتهم نفوذ جوهري أو حق السيطرة عليها.

وفيما يلي بيان بالأرصدة في ٣٠ يونيو ٢٠١٩:

٣٥ - ١ المستحق على الأطراف ذات العلاقة

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٦/٣٠	
٢٤٢ ٢١٣	١٣ ٨١٧ ٠٤٥	شركة المصريين في الخارج للاستثمار والتنمية ( ايضاح ٢٢ )
-	٦ ٩٢٣ ٨٠٧	شركة إمبرالد للتطوير وادارة المشروعات
<u>٢٤٢ ٢١٣</u>	<u>٢٠ ٧٤٠ ٨٥٢</u>	

٣٥ - ٢ المستحق للأطراف ذات العلاقة

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٦/٣٠	
١٥ ٠٠٠ ٠٠٠	-	شركة إمبرالد للإستثمار العقاري (المصريين -أمواج للاستثمار العقاري والسياحي سابقاً)
٢٨٢ ٤٠٠	-	شركة إمبرالد للتطوير وادارة المشروعات
<u>١٥ ٢٨٢ ٤٠٠</u>	<u>-</u>	

٣٦ - 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 تم احاله الخلاف الى لجنة الطعن حيث صدر قرار اللجنة بتقدير ضرائب ارباح شركات أموال وقيم منقولة على الشركة واعترضت الشركة على الربط وتم إحالة الخلاف الى المحكمة ، وقامت المحكمة بإنتداب الخبير وجاري تسوية النزاع. بالنسبة للسنوات من ٢٠٠٥ حتى عام ٢٠٠٨ لم تدرج الشركة في عينة الفحص الضريبي وتم اعتماد الإقرار الضريبي عن تلك السنوات.

وبالنسبة للسنوات من ٢٠٠٩ حتى ٢٠١٢ تم فحص الملف الضريبي من قبل مأمورية ضرائب شركات المساهمة وخطرت الشركة بعناصر الربط الضريبي بموجب نموذج (١٩) ضرائب وتم الطعن عليه في الموعد القانوني، تم حسم النزاع باللجنة الداخلية المتخصصة وسداد الضريبة.

بالنسبة للسنوات من ٢٠١٣ حتى ٢٠١٨ لم يتم فحص دفاتر الشركة حتى تاريخه وتلتزم الشركة بتقديم الإقرارات الضريبية في المواعيد القانونية.

ب- ضرائب كسب العمل

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

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ ( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري الا لم يذكر خلاف ذلك )

### ج - ضرائب الدمغة

تم الفحص لضريبة الدمغة حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ وتم تسوية وسداد كافة الفروق الضريبية التي استحققت على الشركة عن هذه السنوات ، بالنسبة للسنوات من ٢٠١٥ وحتى ٢٠١٨ جرى تجهيز الفترة للفحص الضريبي.

ثانياً: شركة إيميرالد للاستثمار العقاري (المصريين -أموج للاستثمار العقاري والسياحي سابقاً) (شركة تابعة)

#### أ- ضريبة شركات الأموال

السنوات من بداية النشاط حتى ٢٠١٠

- تم الفحص جزائياً من قبل مصلحة الضرائب وتم الطعن من قبل الشركة في المواعيد القانونية وجرى التجهيز للفحص الفعلي.

السنوات من ٢٠١١ 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 الفعلي من قبل مصلحة الضرائب، تم سداد الفروق الضريبية المستحقة.

السنوات ٢٠١٧ حتى ٢٠١٨

- لم يتم فحص دفاتر الشركة عن تلك السنوات حتى تاريخه من قبل مصلحة الضرائب.

#### ج- ضريبة الدمغة

السنوات ٢٠١٠ حتى ٢٠١٨

- إعتباراً من أول أغسطس ٢٠٠٦ تخضع الشركة لقانون ضريبة الدمغة الجديد رقم ١٤٣ لسنة ٢٠٠٦ والذي حل محل قانون ضريبة الدمغة رقم ١١١ لسنة ١٩٨٠.

- لم يتم فحص دفاتر الشركة عن تلك السنوات حتى تاريخه من قبل مصلحة الضرائب.

#### د- الضريبة العقارية

الفترة من ٢٠١٥/١/١ حتى ٢٠١٥/١٢/٣١

##### ١- الدور الأرضي والأول

بتاريخ ٢٠٠٨/٦/٢٣ صدر قانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ (قانون الضريبة على العقارات المبنية) المعدل بقانون ١١٧ لسنة ٢٠١٤، وبناءاً عليه أخطرت الشركة بنماذج اخطار رقم (٣) الخاص بالقيمة الايجارية المقدره على العقارات المبنية بتاريخ ٢٠١٥/٣/٢ وتم الطعن في المواعيد القانونية بتاريخ ٢٠١٥/٣/٢٤، وبناءاً عليه أخطرت الشركة بميعاد لجنة الطعن بتاريخ ٢٠١٥/١٠/٨، ثم صدر قرار لجنة الطعن واعترضت الشركة على تقديرات لجنة الطعن وتم إحالة الخلاف الى القضاء الإداري في الميعاد القانوني، وجرى السداد تحت حساب الضريبة العقارية حتى الفصل في النزاع من قبل القضاء الإداري.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري الا لم يذكر خلاف ذلك )

الفترة من ٢٠١٦/١/١ حتى ٢٠١٨/١٢/٣١

١- الدور الأرضي والأول:

جارى السداد تحت حساب الضريبة العقارية حتى الفصل في النزاع من قبل القضاء الادارى.

٢- البدروم العلوى والجراج :

اخطرت الشركة بنماذج اخطار رقم (٣) الخاص بالقيمة الاجارية المقدره على العقارات المبنية بتاريخ ٢٠١٧/٢/٨، ووافقت الشركة على تقديرات مأمورية الضرائب العقارية وجرى سداد الضريبة العقارية من واقع الاخطارات.

د- 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 ولانحته التنفيذية رقم ٦٦ لسنة ٢٠١٧ الصادر بتاريخ ٢٠١٧/٣/٧. وسوف تقوم الشركة بإعداد الاقرارات الضريبية لها في ضوء أحكام قانون الضريبة على القيمة المضافة، وكذلك بتقدير الالتزام الضريبي دورياً، وتقوم بتكوين المخصص اللازم في ضوء الموقف الضريبي.

٣٧- أسس القياس

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



شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري الا لم يذكر خلاف ذلك )

#### ٣٨- أهم السياسات المحاسبية المطبقة

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

#### ١-٣٨ تجميع الاعمال

تمت 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 المكتتاه 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 المكتتية والمكتتاة 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.

وتتمثل الشركات التابعة في الآتي: -

نسبة المساهمة

بلد التأسيس

اسم الشركة التابعة

٢٠١٨/١٢/٣١

٢٠١٩/٦/٣٠

%

%

٤٩,٩٩

٤٩,٩٩

مصر

(المصريين امواج

شركة إمبرالد للإستثمار العقارى  
للاستثمار العقارى و السياحى سابقا)

#### الحقوق غير المسيطرة

يتم قياس الحقوق غير المسيطرة بنسبتها في القيم المعترف بها في صافي الأصول القابلة للتحديد في المنشأة المقننة. التغييرات في حقوق ملكية المجموعة في شركاتها التابعة والتي لا تؤدي إلى فقد السيطرة يتم المحاسبة عليها كعمليات بين أصحاب حقوق الملكية.

#### فقد السيطرة

عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة فإنها تستبعد الأصول والالتزامات والحقوق غير المسيطرة وبنود الدخل الشامل الآخر 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 التكاليف 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 الآخر في الشركة المستثمر فيها.

#### الاستبعادات 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.

#### ٢-٣٨ العملات الأجنبية

##### ترجمة المعاملات بالعملات الأجنبية

- يتم ترجمة المعاملات الأجنبية بعملة التعامل الخاصة بشركات المجموعة بسعر الصرف في تواريخ المعاملات.



شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ ( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري الا لم يذكر خلاف ذلك )

- 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 لمخاطر لتغطية خطر صافي الاستثمار في نشاط أجنبي ما دامت التغطية فعالة.
  - أدوات التغطية المستخدمة في خطر التدفقات النقدية ما دامت التغطية فعالة.

٣-٣٨ 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 ايهما 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.

٤-٣٨ الإيراد

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

١-٤-٣٨ إيرادات بيع أراضي ووحدات مشروعات التعمير والإسكان

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



شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ ( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري الا لم يذكر خلاف ذلك )

- 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.

٣٨-٤-٢ الفوائد الدائنة

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

٣٨-٤-٣ 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.

٣٨-٤-٤ 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.

٣٨-٥ مزايا عاملين

مزايا عاملين قصيرة الاجل

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

المدفوعات المبنية على اسهم

يتم الاعتراف بالقيمة العادلة (في تاريخ المنح) لمعاملات المدفوعات المبنية على أسهم والمسددة في شكل أدوات حقوق ملكية كمصروف، وكزيادة مقابلة في حقوق الملكية اثناء فترة الاستحقاق. 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.

تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ ( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري الا لم يذكر خلاف ذلك )

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 بأي تغييرات في الالتزام في الأرباح او الخسائر.

#### مزايا الاشتراك المحدد

يتم الاعتراف بالتزامات نظم مزايا 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.

#### مزايا العاملين المحددة

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

ويتم احتساب التزامات المزايا المحددة سنويا عن طريق استخدام الأساليب الاكتوارية.

وعندما تزيد القيمة العادلة للأصول 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.

وتحديد القيمة الحالية للمنافع الاقتصادية يأخذ في الاعتبار الحد الأدنى من متطلبات التمويل المطبقة.

يتم الاعتراف بإعادة قياس صافي التزام المزايا المحددة، والذي يتكون من الأرباح او الخسائر الاكتوارية، والعائد على أصول النظام، باستثناء الفائدة، وأثر سقف الأصل (ان وجد باستثناء الفائدة) مباشرة في الدخل الشامل الاخر.

وتقوم المجموعة بتحديد صافي مصروفات او إيرادات الفوائد علي صافي أصول / التزامات نظام المزايا المحددة خلال الفترة عن طريق تطبيق سعر خصم مستخدم لقياس التزامات المزايا المحددة في بداية الفترة المالية علي صافي أصول / التزامات المزايا المحددة، مع الاخذ في الاعتبار تغييرات في صافي أصول /التزامات المزايا المحددة خلال الفترة كنتيجة للاشتراكات والمزايا المدفوعة. يتم الاعتراف بصافي مصروف الفوائد والمصروفات الأخرى ذات العلاقة بنظم المزايا المحددة في الأرباح او الخسائر.



تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنه المصري الالم يذكر خلاف ذلك )

عندما يتم تعديل مزايا النظام او عندما يتم تسوية النظام، يتم الاعتراف بالتغيرات الناتجة في المزايا المتعلقة بالخدمة السابقة او ارباح او خسائر التسوية مباشرة في الأرباح او الخسائر، تقوم المجموعة بالاعتراف بأرباح او خسائر التسوية عندما تتم التسوية.

#### مزايا العاملين الأخرى طويلة الأجل

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

#### مزايا انتهاء الخدمة

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

#### ٦-٣٨ الإيرادات والتكاليف التمويلية

تتضمن الإيرادات والتكاليف التمويلية للمجموعة الاتي:

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

#### ٧-٣٨ ضريبة الدخل

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

#### ضريبة الدخل الجارية

يتم الاعتراف بالضرانب الجارية للفترة الحالية والفترات السابقة والتي لم يتم سدادها بعد كالتزام، أما إذا كانت الضرانب التي تم سدادها بالفعل في السنة الحالية والفترات السابقة تزيد عن القيمة المستحقة عن هذه الفترات فيتم الاعتراف بهذه الزيادة كأصل. تقاس قيم الالتزامات (الأصول) الضريبية الجارية للفترة الحالية والفترات السابقة بالقيمة المتوقع سدادها إلى (استردادها من) الإدارة الضريبية، باستخدام أسعار الضرانب (وقوانين



تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ ( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري الا لم يذكر خلاف ذلك )

الضرائب) السارية أو في سبيلها لأن تصدر في تاريخ نهاية السنة المالية. تخضع توزيعات الأرباح للضريبة كجزء من الضريبة الجارية. لا يتم عمل مقاصه 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 الأولى بالشهرة،
  - أو الاعتراف الأولى بالأصل أو الالتزام للعملية التي:  
(١) ليست لجميع 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 ان مثل هذه الفروق لن يتم عكسها في المستقبل المنظور.
- يتم الاعتراف بالأصل الضريبي المؤجل الناشئ عن ترحيل الخسائر الضريبية والحق في الخصم الضريبي غير المستخدم والفروق المؤقتة القابلة للخصم عندما يكون هناك احتمال قوي بإمكانية تحقيق أرباح تخضع للضريبة في المستقبل يمكن من خلالها الانتفاع بهذا الأصل. ويتم تحديد الربح الضريبي المستقبلي عن طريق خطة العمل المستقبلية 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 اسعار الضريبة السارية أو التي في سبيلها لأن تصدر.

عند قياس الضريبة المؤجلة في نهاية السنة المالية يتم الاخذ 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.

#### ٨-٣٨ وحدات تحت التنفيذ / وحدات جاهزة للبيع

تشتمل على تكلفة إقناء الأراضي وتكلفة تجهيزها وتنميتها وتطويرها ومدتها بالمرافق وكذلك تكلفة الإنشاءات التي قد تشيد عليها وكذا أية تكاليف أخرى تكون متعلقة مباشرة بالمشروعات وتحملها المنشأة للوصول بهذه الوحدات إلى الحالة التي تجعلها صالحة للإستخدام وعند إكتمال أى مشروع يتم تحويله إلى وحدات جاهزة للبيع.

وفي تاريخ الميزانية يتم تقييم مشروعات الإسكان والتعمير وفقاً للتكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل وتحميل قائمة الدخل بقيمة الانخفاض عن التكلفة في حالة وجوده.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ ( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري الا لم يذكر خلاف ذلك )

٩-٣٨ الأصول الثابتة والإهلاك

الاعتراف والقياس

يتم الاعتراف بالأصول الثابتة بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الإهلاك ومجمع خسائر اضمحلال. و اذا 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 الاقتناء

يتم رسملة النفقات اللاحقة على الاقتناء 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 المقدرة للسنة الحالية وسنة المقارنة:

٢٠١٨	٢٠١٩	بيان
العمر الانتاجي المقدر (بالعام)	العمر الانتاجي المقدر (بالعام)	
٥	٥	وسائل نقل وابتقال
٣	٣	حاسبات آلية وبرامج
٣	٣	الأتم والمعدات
١٠-٣	١٠-٣	أثاث ومعدات مكاتب

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

- يتم إهلاك التحسينات في أماكن مستأجرة على مدار مدة العقد أو العمر الإنتاجي لها أيهما أقل.

- يتم مراجعة طريقة الإهلاك والأعمار الإنتاجية والقيم التخريدية للأصول الثابتة في نهاية كل فترة مالية، ويتم تعديلها إذا تطلب الأمر ذلك.

إعادة التبيوب الاستثمار العقاري

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



تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ ( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري الا لم يذكر خلاف ذلك )

#### ١٠-٣٨ المشروعات تحت التنفيذ

- يتم الاعتراف بالمشروعات تحت التنفيذ بالتكلفة. تتضمن التكلفة كافة النفقات المتعلقة مباشرة واللازمة 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.

#### ١١-٣٨ 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 مخصوماً 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:

#### السنوات

٥٠  
٥

#### الاستثمار العقاري

مباني وتجهيزات  
الآلات ومعدات

- 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.

#### ١٢-٣٨ الأدوات المالية:

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

- تقوم المجموعة بتبويب الالتزامات المالية غير المشتقة بين الفئات التالية: التزامات مالية مبنوية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وفئة التزامات مالية أخرى.

#### الأصول المالية والالتزامات المالية غير المشتقة - الاعتراف والإستبعاد:

- تقوم المجموعة بالاعتراف الأولي بالقروض والمديونيات وادوات الدين المصدرة في تاريخ نشأتها، جميع الأصول المالية والالتزامات المالية الأخرى يتم الاعتراف بهم أولاً في تاريخ المعاملة عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة المالية.

- تقوم المجموعة باستبعاد الأصل المالي عندما تنتهي فترة سريان الحق التعاقدية في الحصول على تدفقات نقدية من الأصل المالي، أو قامت بتحويل الحق التعاقدية لاستلام التدفقات النقدية من الأصل المالي في معاملة تم فيها تحويل كل مخاطر ومنافع ملكية الأصل المالي بصورة جوهرية. أو إذا لم تقم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بشكل جوهري بكل مخاطر ومنافع ملكية الأصل المالي ولم تحتفظ المجموعة بالسيطرة على الأصل المحول، على أن تعترف فقط كأصل أو التزام بالناتج عن الحقوق أو الالتزامات الناشئة أو المحتفظ بها عند التحويل.



تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ ( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري الا لم يذكر خلاف ذلك )

- 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، و فقط عندما تمتلك المجموعة حاليا 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 الارباح او الخسائر:

- يتم تبويب الاصل المالي كمقيم بالقيمة العادلة من خلال الارباح او الخسائر إذا تم تبويبه كأصل محتفظ به لأغراض المتاجرة او تم تبويبه عند الاعتراف الاولي ليقاس بالقيمة العادلة من خلال الارباح او الخسائر، تكلفة المعاملة المرتبطة مباشرة باقتناء او اصدار الاصل المالي يتم الاعتراف بها مباشرة ضمن الارباح او الخسائر عند تكبدها. تقاس الاصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الارباح او الخسائر بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة متضمنه اي عوائد او توزيعات ارباح أسهم في الارباح او الخسائر.

#### الاستثمارات المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق:

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

#### استثمارات في أذون خزانة

- تثبت الاستثمارات في أذون الخزانة القابلة للخصم لدى البنك المركزي بالقيمة الإسمية كما تثبت العوائد التي لم تستحق بعد على هذه الأذون بالدفاتر ببند دائنون وحسابات دائنة أخرى وتظهر أذون الخزانة بقائمة الميزانية بقيمتها الإسمية مستبعداً منها رصيد العوائد التي لم تستحق بعد.

#### القروض والمديونيات:

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

#### الأصول المالية المتاحة للبيع:

- يتم قياس هذه الاصول عند الاعتراف الاولي بالقيمة العادلة بالإضافة الى تكلفة المعاملة المرتبطة مباشرة باقتناء او اصدار الاصل المالي. بعد الاعتراف الاولي، يتم قياسها بالقيمة العادلة، ويتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة بخلاف خسائر الاضمحلال واثار التغيرات في اسعار صرف العملات الاجنبية لأدوات الدين ضمن بنود الدخل الشامل الاخر وتجمع في احتياطي القيمة العادلة، وعن استبعاد هذه الاصول يتم اعادة تبويب الارباح او الخسائر المتركمة المعترف بها ضمن بنود الدخل الشامل الاخر سابقا الى الارباح او الخسائر.

#### الالتزامات المالية غير المشتقة - القياس:

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

تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري الا لم يذكر خلاف ذلك )

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

#### الأدوات المالية المشتقة ومحاسبة التغطية:

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

#### ٣٨-١٣ 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 فانه 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 مخصومة من حقوق الملكية. عند بيع او إعادة اصدار اسهم الخزينة، يتم الاعتراف بالمبلغ المحصل كزيادة في حقوق المساهمين والفائض او العجز الناتج عن المعاملة يتم عرضه ضمن علاوة الاصدار.

#### ٣٨-١٤ الاضمحلال:

##### الأصول المالية غير المشتقة:

الأصول المالية غير المبوبة كمقيمة بالقيمة العادلة من خلال الارباح 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 الادلة الموضوعية على اضمحلال قيمة الاصل:  
• إخفاق أو التأخر في السداد بواسطة مدين.  
• إعادة جدولة مبالغ مستحقة للمجموعة بشروط لم تكن المجموعة لتقبلها في ظروف اخرى.  
• مؤشرات على افلاس المدين او المصدر.  
• التغيرات المعاكسة في حالة السداد بالنسبة للمقترضين او المصدرين.  
• إختفاء 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 الادلة 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 مخصومة بسعر الفائدة الفعلية الاصلية الخاص بالأصل المالي. ويتم الاعتراف بقيمة الخسارة في الارباح او الخسائر ويتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل من خلال استخدام حساب مخصص اضمحلال.

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

- إذا انخفضت لاحقا قيمة خسارة الاضمحلال وأمكن ربط هذا الانخفاض بشكل موضوعي مع حدث يقع بعد الاعتراف بخسارة اضمحلال القيمة، عندئذ يتم رد خسارة اضمحلال القيمة المعترف بها من قبل من خلال الارباح او الخسائر.

#### الأصول المالية المتاحة للبيع:

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

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



تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري الا لم يذكر خلاف ذلك )

#### الاستثمارات التي يتم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية:

- تقاس خسائر الاضمحلال في استثمار مالي يتم المحاسبة عنه بطريقة حقوق الملكية بمقارنة قيمته الدفترية بالقيمة القابلة للاسترداد، ويتم الاعتراف بخسائر الاضمحلال في الارباح او الخسائر ويتم عكس خسارة الاضمحلال عند حدوث تغييرات 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 للاضمحلال. وإذا كان الأمر كذلك تقوم المجموعة بعمل تقدير للقيمة الاستردادية للأصل. يتم اجراء اختبار الاضمحلال للشهرة سنويا.

لإجراء اختبار اضمحلال القيمة لأصل يتم تجميع الأصول معا الي أصغر مجموعة اصول تتضمن الاصل والتي تولد تدفقات نقدية داخلة من الاستعمال المستمر ومستقلة الى 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 المقتنية والمتوقع منها الاستفاداة من عملية التجميع.

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

يتم الاعتراف بخسارة الاضمحلال إذا كانت القيمة الدفترية للأصل او للوحدة المولدة للنقد أكبر من قيمته الإستردادية.

يتم الاعتراف بخسارة الاضمحلال في الارباح 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 الاضمحلال الى المدى الذي لا يتعدى القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (بالصافي بعد الاهلاك والاستهلاك) ما لم يتم الاعتراف بالخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة.

#### ٣٨-١٥ المخصصات:

تحدد قيمة المخصصات بالقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة مخضومة 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.

#### ٣٩- 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

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري الا لم يذكر خلاف ذلك )

علي قرار الجمعية العامة الغير عادية للشركة بتاريخ ٢٧ مارس ٢٠١٩ تم اعتماد نظام الأثابة وتحفيز العاملين.

٤٠ - أرقام المقارنة

تم تعديل ارقام المقارنة لتتماشي مع تبويب القوائم المالية الدورية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ كما يلي :

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

٤١ - إصدارات جديدة وتعديلات تمت على معايير المحاسبة المصرية:

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

المعايير الجديدة او المعدلة	ملخص لأهم التعديلات	التأثير المحتمل على القوائم المالية	تاريخ التطبيق
معيار محاسبة مصري جديد رقم (٤٧) "الأدوات المالية"	١- يحل معيار المحاسبة المصري الجديد رقم (٤٧) "الأدوات المالية" محل الموضوعات المقابلة في معيار المحاسبة المصري رقم (٢٦) "الأدوات المالية: الاعتراف والقياس"، وبالتالي تم تعديل وإعادة اصدار معيار المحاسبة المصري رقم (٢٦) بعد سحب الفقرات الخاصة بالموضوعات التي تناولها معيار رقم (٤٧) الجديد وتحديد نطاق معيار رقم (٢٦) المعدل للتعامل فقط مع حالات محدودة من محاسبة التغطية وفقاً لاختيار المنشأة.	تقوم الإدارة في الوقت الحالي بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية عند تطبيق التعديل بالمعيار.	يسري المعيار رقم (٤٧) على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٠، ويسمح بالتطبيق المبكر، بشرط تطبيق معايير المحاسبة المصرية رقم (١) و(٢٥) و(٢٦) و(٤٠) المعدلين ٢٠١٩ معاً في نفس التاريخ.
	٢- طبقاً لمتطلبات المعيار يتم تبويب الأصول المالية على أساس قياسها -لاحقاً- إما بالتكلفة المستهلكة، أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو بالقيمة العادلة من خلال		



شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري الا لم يذكر خلاف ذلك )

المعايير الجديدة او المعدلة	ملخص لأهم التعديلات	التأثير المحتمل على القوائم المالية	تاريخ التطبيق
	<p>الأرباح أو الخسائر، وذلك طبقاً لنموذج أعمال المنشأة لإدارة الأصول المالية وخصائص التدفق النقدي التعاقدى للأصل المالي.</p> <p>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.</p> <p>٤- بناء على متطلبات هذا المعيار تم تعديل كلا من المعايير التالية:</p> <p>- معيار المحاسبة المصري رقم (١) "عرض القوائم المالية" المعدل ٢٠١٩</p> <p>- معيار المحاسبة المصري رقم (٤) "قائمة التدفقات النقدية"</p> <p>- معيار المحاسبة المصري رقم (٢٥) "الأدوات المالية: العرض"</p> <p>- معيار المحاسبة المصري رقم (٢٦) "الأدوات المالية: الاعتراف والقياس"</p> <p>معيار المحاسبة المصري رقم (٤٠) "الأدوات المالية: الإفصاحات"</p>	<p>تسري هذه التعديلات من تاريخ تطبيق معيار (٤٧)</p>	
معيار محاسبة مصري جديد رقم (٤٨) "الإيراد من العقود مع العملاء"	<p>١- يحل معيار المحاسبة المصري الجديد رقم (٤٨) "الإيراد من العقود مع العملاء" محل المعايير التالية وبلغها:</p> <p>أ- معيار المحاسبة المصري رقم (٨) "عقود الإنشاء" المعدل ٢٠١٥.</p> <p>ب- معيار المحاسبة المصري رقم (١١) "الإيراد" المعدل ٢٠١٥.</p> <p>٢- تم استخدام نموذج السيطرة للاعتراف بالإيراد بدلا من نموذج المنافع والمخاطر.</p> <p>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.</p> <p>٤- يتطلب المعيار ان يتوافر للعقد مضمون تجاري لكي يتم الاعتراف بالإيراد.</p> <p>٥- التوسع في متطلبات الإفصاح والعرض.</p>	<p>تقوم الإدارة في الوقت الحالي بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية عند تطبيق التعديل بالمعيار.</p>	يسري المعيار رقم (٤٨) على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٠، ويسمح بالتطبيق المبكر.



شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري الا لم يذكر خلاف ذلك )

المعايير الجديدة او المعدلة	ملخص لأهم التعديلات	التأثير المحتمل	تاريخ التطبيق
معيار محاسبة مصري جديد (٤٩) "عقود التأجير"	١- يحل معيار المحاسبة المصري الجديد رقم (٤٩) "عقود الإيجار" محل معيار المحاسبة المصري رقم (٢٠) "القواعد والمعايير المحاسبية المتعلقة بعمليات التأجير التمويلي ٢٠١٥ ويلغيه. ٢- يقدم المعيار نموذج محاسبي واحد بالنسبة للمؤجر والمستأجر حيث يقوم المستأجر بالاعتراف بحق إنتفاع الأصل المؤجر ضمن أصول الشركة كما يعترف بالتزام والذي يمثل القيمة الحالية لدفعات الإيجار غير المدفوعة ضمن التزامات الشركة، مع الأخذ في الاعتبار انه لا يتم تصنيف عقود الإيجار بالنسبة للمستأجر عقد تأجير تشغيلي أو أنه عقد تأجير تمويلي. ٣- بالنسبة للمؤجر يجب على المؤجر تصنيف كل عقد من عقود إيجاراته إما على أنه عقد تأجير تشغيلي أو أنه عقد تأجير تمويلي. ٤- بالنسبة للإيجار التمويلي فيجب على المؤجر الاعتراف بالأصول المحتفظ بها بموجب عقد تأجير تمويلي في قائمة المركز المالي وعرضها على أنها مبالغ مستحقة التحصيل بمبلغ مساوي لصافي الاستثمار في عقد التأجير. ٥- بالنسبة للإيجار التشغيلي يجب على المؤجر الاعتراف بدفعات عقود التأجير من عقود التأجير التشغيلية على أنها دخل إما بطريقة القسط الثابت أو أي أساس منتظم آخر.	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) ٢٠١٩ على عقود التأجير التي كانت تخضع لقانون التأجير التمويلي رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ - وتعديلاته وكان يتم معالجتها وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٢٠) "القواعد والمعايير المحاسبية المتعلقة بعمليات التأجير التمويلي"، وكذلك عقود التأجير التمويلي التي تنشأ في ظل وتخضع لقانون تنظيم نشاطي التأجير التمويلي والتخصيم رقم ١٧٦ لسنة ٢٠١٨، وذلك من بداية فترة التقرير السنوي التي تم فيها الغاء قانون رقم ٩٥ لسنة ٩٥ وصدر قانون رقم ١٧٦ لسنة ٢٠١٨.
معيار المحاسبة المصري المعدل رقم (٣٨) "مزاي العاملين"	تم إضافة وتعديل بعض الفقرات وذلك لتعديل قواعد المحاسبة عن تعديل وتقليص وتسوية نظام مزاي العاملين.	تقوم الإدارة في الوقت الحالي بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية عند تطبيق التعديل بالمعيار.	يسري المعيار رقم (٣٨) المعدل على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٠، ويسمح بالتطبيق المبكر.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنه المصري الالم يذكر خلاف ذلك )

المعايير الجديدة او المعدلة	ملخص لأهم التعديلات	التأثير المحتمل على القوائم المالية	تاريخ التطبيق
معايير 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.
إصدار تفسير محاسبي مصري رقم (١) "ترتيبات امتيازات الخدمات العامة"	يقدم هذا التفسير إرشادات بشأن المحاسبة من قبل المشغلين لترتيبات امتياز الخدمة العامة من كيان عام - الى - كيان خاص، وذلك لتشديد وتشغيل وصيانة البنية التحتية للمنافع العامة - مثل الطرق، والكباري والأنفاق، والمستشفيات، والمطارات، ومرافق توزيع المياه، وإمدادات الطاقة وشبكات الاتصالات ... إلخ. ويمنح هذا التفسير خيار الاستمرار في تطبيق المعالجة السابقة لترتيبات امتيازات الخدمة العامة القائمة قبل ١ يناير ٢٠١٩ للمنشآت التي كانت تعترف وتقوم بقياس أصول هذه الترتيبات على أنها أصول ثابتة وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (١٠) "الأصول الثابتة وإهلاكاتها" إلى حين انتهاء مدتها.	تقوم الإدارة في الوقت الحالي بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية عند تطبيق التعديل بالمعيار.	يسري التفسير رقم (١) على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩.
معايير 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.	



شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري الا لم يذكر خلاف ذلك )

المعايير الجديدة او المعدلة	ملخص لأهم التعديلات	التأثير المحتمل	تاريخ التطبيق
معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) "الاستثمار العقاري"	<ul style="list-style-type: none"> <li>- تم الغاء استخدام خيار نموذج القيمة العادلة لجميع المنشآت عند القياس اللاحق لاستثماراتها العقارية والالتزام فقط بنموذج التكلفة، مع إلزام صناديق الاستثمار العقاري فقط باستخدام نموذج القيمة العادلة عند القياس اللاحق لجميع أصولها العقارية. وبناء على هذا التعديل فقد تم تعديل كلا من:</li> <li>- معيار المحاسبة المصرية رقم (٣٢) "الأصول غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع والعمليات غير المستمرة.</li> <li>- معيار المحاسبة المصري رقم (٣١) "اضمحلال قيمة الأصول"</li> </ul>	<p>على القوائم المالية</p> <p>تقوم الإدارة في الوقت الحالي بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية عند تطبيق التعديل بالمعيار.</p>	<p>يتم تطبيق هذا التعديل على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩.</p>
معيار المحاسبة المصري المعدل رقم (٤) "قائمة التدفقات النقدية"	<p>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.</p>	<p>تقوم الإدارة في الوقت الحالي بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية عند تطبيق التعديل بالمعيار.</p>	<p>يتم تطبيق هذا التعديل على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩.</p>