



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

شركة المصريين للإسكان والتنمية والعمير  
27 FEB 2019  
صائر ٣٨/٢٠١٩

السادة/ البورصة المصرية  
قطاع الإفصاح  
تحية طيبة وبعد ،،،

نتشرف بأن نرفق لسيداتكم القوائم المالية المجمعة عن العام المالي المنتهى فى  
2018/12/31 ، وكذا تقرير مراقب الحسابات عنها .

برجاء التكرم بالاستلام واتخاذ اللازم .  
وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير ،،،

مدير علاقات المستثمرين

رانيا عصام محمد

رانيا عصام محمد



تحريراً فى 2019/02/27 .

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 ١٣٥٥ ب، الحدس المالي  
الجيزة، مصر.  
تليفون : ٨٢/٨٣/٨٤ / ٢٠٢ ٣٥٣ ٧٢ ٠٨١ (٢٠٢) +  
فاكس : ٢٠٢ ٣٥٣ ٧٢ ٠٨٥ (٢٠٢) +  
موبايل : ٢١١٧٩٩٥ ١٠٠ (٢٠٢) +

المقر الرئيسى :

٢١ طريق مصر حلوان الزراعى، المعادى، القاهرة  
تليفون : ٢٠٢ ٢٣٨ ٠١ ٢٠١ / ٣٠١ (٢٠٢) +  
فاكس : ٢٠٢ ٢٧٥ ١٣ ٣٤٧ (٢٠٢) +  
موبايل : ٢١١٧٩٩٨ ١٠٠ (٢٠٢) +  
ص.ب. ٣٢٨ الأورمان، الجيزة

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير  
(شركة مساهمة مصرية)  
القوائم المالية المجمعة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨  
وتقرير مراقب الحسابات عليها

# حازم حسن

## محاسبون قانونيون ومستشارون

تليفون : ٢٥ ٣٦ ٢٢ ١١ - ٢٥ ٣٦ ٢٢ ٠٠ ( ٢٠٢ )  
تليفاكس : ٢٥ ٣٦ ٢٣ ٠٥ - ٢٥ ٣٦ ٢٣ ٠١ ( ٢٠٢ )  
البريد الإلكتروني: egypt@kpmg.com.eg  
صندوق بريد رقم ٤٨ الأهرام

مرتفعات الأهرام  
كيلو ٢٢ طريق مصر الإسكندرية الصحراوى  
الهرم - الجيزة - القاهرة الكبرى  
كود بريدى : ١٢٥٥٦ الأهرام

### تقرير مراقب الحسابات

#### إلى السادة / مساهمى شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير

راجعنا القوائم المالية المجمعة المرفقة لشركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير "شركة مساهمة مصرية" والمتمثلة في قائمة المركز المالي المجمع في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ وكذا القوائم المجمعة للدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

#### مسئولية الإدارة عن القوائم المالية

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

#### مسئولية مراقب الحسابات

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

وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات في القوائم المالية المجمعة وتعتمد الإجراءات التي تم اختيارها على الحكم المهني للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية سواء الناتج عن الغش أو الخطأ. ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب في اعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام المنشأة بإعداد القوائم المالية المجمعة والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأى على كفاءة الرقابة الداخلية في المنشأة. وتشمل عملية المراجعة أيضاً تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية المجمعة.

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

### الرأي

ومن رأينا أن القوائم المالية المجمعة المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي للمجمع لشركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة بأعداد هذه القوائم المالية.



صلاح المسري

KPMG حازم حسن

محاسبون قانونيون ومستشارون

سجل مراقبي الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٦٤)

القاهرة في ٢٧ فبراير ٢٠١٩

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير

(شركة مساهمة مصرية)

قاعة المركز المالي المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٢٠١٧/١٢/٣١	٢٠١٨/١٢/٣١	إيضاح رقم	الأصول
<u>جنية مصري</u>	<u>جنية مصري</u>		
١ ٨٢٥ ٣١٧	١ ٢٦١ ٧٩٣	(١٨)	<u>الأصول غير المتداولة</u>
٩ ٥٣٨ ٩٧٣	١٤ ٦٦٦ ٢١٦	(١٩)	أصول ثابتة (بالصافي)
٣١٦ ٩٩٤ ٥٢٨	٣١٠ ٦٤٦ ٣٩٨	(٢٠)	مشروعات تحت التنفيذ
٤١ ٩٩٨ ١٦١	٢٦ ٦٦٣ ٩٠٤	(٢١)	استثمار عقارى (بالصافي)
٣٢ ٥٥٢ ٩٣٠	١٧١ ٦١٠ ٦٩٦	(٢٢)	استثمارات مالية متاحة للبيع
<u>٤٠٢ ٩٠٩ ٩٠٩</u>	<u>٥٢٤ ٨٤٩ ٠٠٧</u>		إستثمارات فى شركات شقيقة
			مجموع الأصول غير المتداولة
			<u>الأصول المتداولة</u>
٢٤١ ٣٥٥ ٠٠٤	-	(١٢)	أعمال تحت التنفيذ - مشروعات إسكان
٦ ٦٢٩ ١٢٧	١٧٣ ٨٥٩	(١٣)	وحدات جاهزة للبيع
١٨ ٨٧٥ ٥١٥	٣ ٩٣٠ ٢٦٠	(١٤)	عملاء وأوراق قبض (بالصافي)
٩ ٣٠٧ ١٩٧	٢٤٢ ٢١٣	(١-٣٥)	المستحق من اطراف ذرى علاقة
٧ ٦٦٢ ٢١٦	٥٧٠ ٩ ٢٣٥	(١٥)	مديون وأرصدة مدينة أخرى
٩ ٠٩٤ ٤٠٧	٩ ٣٨٧ ٥٥٣	(١٦)	أذون خزنة وحسابات جارية وودائع خاصة بصيانة مجمع الفيلات
٤٦ ٠٦٤ ٥٤٣	٢٦ ٥٩١ ٨١٩	(١٧)	نقدية وما فى حكمها
<u>٣٣٨ ٩٩٨ ٠٠٩</u>	<u>٤٦ ٠٣٤ ٩٣٩</u>		مجموع الأصول المتداولة
<u>٧٤١ ٩٠٧ ٩١٨</u>	<u>٥٧٠ ٨٨٣ ٩٤٦</u>		إجمالي الأصول
			<u>حقوق الملكية</u>
١٨٢ ٢٩٣ ٧٦٤	٢٠٦ ٢١٧ ٩٨٤	(٢٣)	رأس المال المصدر والمدفوع
٦٦ ٣٨٧ ٥٣٤	٦٦ ٥٩٥ ٣٦٥	(٢٥)	إحتياطيات
٩ ٦٦٩ ٤٨٨	(١٠ ٢٢٦ ٣٨٠)	(٢٦)	نتج إعادة تقييم استثمارات مالية متاحة للبيع
٦٤٨ ٣٦٠	-	(٢٤)	فائض بيع أسهم خزينة
٦٣ ٠٩١ ٥٥٨	٥٨ ٩٣٦ ٢٠٨		أرباح مرحلة
٢٠ ٠٣٩ ٨٦٧	١٣ ٨٤٢ ٠٤٢		صافى أرباح العام
<u>٣٤٣ ٢٣٠ ٥٧١</u>	<u>٣٣٥ ٤٦٥ ٢١٩</u>		مجموع حقوق ملكية الشركة الأم
٢٤٣ ٩٣٩ ٦٧٣	١١٦ ٤٠٤ ٣٩٣	(٢٧)	الحقوق غير المسيطرة
<u>٥٨٧ ١٧٠ ٢٤٤</u>	<u>٤٥١ ٨٦٩ ٦١٢</u>		مجموع حقوق الملكية
			<u>الإلتزامات</u>
			<u>الإلتزامات غير المتداولة</u>
١٨ ٠٠٠ ٠٠٠	١٠ ٢٦٤ ٥٠٤	(٢٨)	تسهيلات إئتمانية
٢ ٥٨٨ ٤٥٦	٢ ٢٣٠ ١٤٢	(١١)	الإلتزامات ضريبية مزجلة
<u>٢٠ ٥٨٨ ٤٥٦</u>	<u>١٢ ٤٩٤ ٦٤٦</u>		مجموع الإلتزامات غير المتداولة
			<u>الإلتزامات المتداولة</u>
١٢ ٧٩٣ ٥١٢	٦ ٨٤٣ ٠٠١	(٢٨)	أقساط تسهيلات إئتمانية تستحق خلال العام
-	٩٥٤ ٣٩٧		بنوك ارصدة دائنة
٣١ ٤٦٠ ١٤٣	٢٦ ١٠٦ ٣٦٢	(٢٩)	موردون ومقاولون وأوراق الدفع
٩ ٠٩٤ ٤٠٧	٩ ٣٨٧ ٥٥٣	(٣٠)	دائنو صيانة مجمع الفيلات
٥٩ ١٩٨ ٨٦٤	٣٩ ٩٦٩ ٧٧٥	(٣١)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
١٥ ٠٠٠ ٠٠٠	١٥ ٢٨٢ ٤٠٠	(٢-٣٥)	المستحق لأطراف ذات علاقة
٦ ٦٠٢ ٢٩٢	٧ ٩٧٦ ٢٠٠	(٣٢)	مخصصات
<u>١٣٤ ١٤٩ ٢١٨</u>	<u>١٠٦ ٥١٩ ٦٨٨</u>		مجموع الإلتزامات المتداولة
١٥٤ ٧٣٧ ٦٧٤	١١٩ ٠١٤ ٣٣٤		إجمالي الإلتزامات
<u>٧٤١ ٩٠٧ ٩١٨</u>	<u>٥٧٠ ٨٨٣ ٩٤٦</u>		مجموع الإلتزامات وحقوق الملكية

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٣٥) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.

رئيس مجلس الإدارة  
أ.د / إبراهيم فوزى

العضو المنتدب للشئون المالية والإدارية  
أ / محمد يحيى

تقرير مراقب الحسابات "مرفق"

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير

(شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

السنة المالية المنتهية في ٢٠١٧/١٢/٣١ جنيه مصري	السنة المالية المنتهية في ٢٠١٨/١٢/٣١ جنيه مصري	إيضاح رقم	
١٤٦ ٨٥٦ ٨٦٣	٦٤ ٠٨٣ ٤٠٥	(٦)	إيرادات النشاط
(٩٨ ٧٠٨ ٠٤٧)	(١٩ ٥٥١ ٨٨٧)	(٧)	تكلفة النشاط
<u>٤٨ ١٤٨ ٨١٦</u>	<u>٤٤ ٥٣١ ٥١٨</u>		مجمل الربح
٨٨ ٩٠٠	١٧٧ ٥٤٥		إيرادات أخرى
(٦ ٩٤٢ ٠٢٤)	(٦ ٨٣١ ٩٥٩)	(٨)	مصروفات عمومية وإدارية
(٩٩٥ ٥٧٣)	(٤٥٢ ٣٦٩)	(١٨)	إهلاك الأصول الثابتة
(٣٧٥ ٠٠٠)	(٢ ٣٤٠ ٥٦٧)	(١٠)	الإضمحلال في قيمة العملاء
(١ ٩٥٨ ٥٨٠)	(٥ ٣٠٠ ٦٦٩)	(١٠)	مخصصات مكونة
-	٨٦٤ ٨٠٤	(١٠)	رد الإضمحلال في قيمة العملاء
٣ ٠١٠ ٥٩٣	١ ٠٠٠ ٠٠٠	(١٠)	مخصصات انتفى الغرض منها
(٦٧٠ ١٦٥)	(٦٥٧ ٧٠٨)		بدلات حضور ومكافآت مجلس الإدارة
<u>٤٠ ٣٠٦ ٩٦٧</u>	<u>٣٠ ٩٩٠ ٥٩٥</u>		نتائج أنشطة التشغيل
(٥ ٧٤٠ ٥١٤)	(٤ ٤٦٥ ١٩٠)	(٩)	صافي التكاليف التمويلية
٣٢٩ ٦٨٠	٢ ٠٩٥ ٧٧٨		أرباح إستثمارات في شركات يتم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية
<u>٣٤ ٨٩٦ ١٣٣</u>	<u>٢٨ ٦٢١ ١٨٣</u>		الأرباح قبل الضرائب
(٧ ٨٠٨ ٧٦١)	(٦ ١٢٨ ٧٣٥)	(١١)	ضريبة الدخل
<u>٢٧ ٠٨٧ ٣٧٢</u>	<u>٢٢ ٤٩٢ ٤٤٨</u>		الأرباح الناتجة من العمليات المستمرة
-	٢٦٤ ٩٧٣		العمليات غير المستمرة
<u>٢٧ ٠٨٧ ٣٧٢</u>	<u>٢٢ ٧٥٧ ٤٢١</u>		ربح السنة
٢٠ ٠٣٩ ٨٦٧	١٣٧ ٠٩ ٥٨٢		يوزع كما يلي
-	١٣٢ ٤٦٠	(٥)	نصيب الشركة الأم من العمليات المستمرة
٧ ٠٤٧ ٥٠٥	٨ ٩١٥ ٣٧٩		نصيب الشركة الأم من العمليات الغير المستمرة
<u>٢٧ ٠٨٧ ٣٧٢</u>	<u>٢٢ ٧٥٧ ٤٢١</u>		الحقوق غير المسيطرة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) الى (٣٩) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير

(شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل المجمعة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

السنة المالية المنتهية في ٢٠١٧/١٢/٣١ <u>جنيه مصري</u>	السنة المالية المنتهية في ٢٠١٨/١٢/٣١ <u>جنيه مصري</u>	
٢٧.٠٨٧.٣٧٢	٢٢.٧٥٧.٤٢١	صافي ربح العام بعد ضرائب الدخل
١٧.٦٧٣.١٩٢	(١٩.٨٩٥.٨٦٨)	<u>بنود الدخل الشامل الأخر</u>
١٧.٦٧٣.١٩٢	(١٩.٨٩٥.٨٦٨)	نتائج إعادة تقييم استثمارات مالية متاحة للبيع
٤٤.٧٦٠.٥٦٤	٢.٨٦١.٥٥٣	مجموع بنود الدخل الشامل الأخر عن العام
		إجمالي الدخل الشامل عن العام
		<u>يوزع كما يلي:</u>
٣٧.٧١٣.٠٥٩	(٦.١٨٦.٢٨٦)	نصيب الشركة الأم من الدخل الشامل للعمليات المستمرة
-	١٣٢.٤٦٠	نصيب الشركة الأم من الدخل الشامل للعمليات الغير المستمرة
٧.٠٤٧.٥٠٥	٨.٩١٥.٣٧٩	الحقوق غير المسيطرة
٤٤.٧٦٠.٥٦٤	٢.٨٦١.٥٥٣	

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) الى (٣٩) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.



السنة المالية المنتهية في	السنة المالية المنتهية في	إيضاح رقم	
٢٠١٧/١٢/٣١	٢٠١٨/١٢/٣١		
جنيه مصري	جنيه مصري		
٣٤ ٨٩٦ ١٣٣	٢٨ ٦٢١ ١٨٣		<b>التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل</b>
			صافي ربح العام قبل الضرائب
			<b>ويتم تسويته كما يلي :</b>
٩٩٥ ٥٧٣	٤٥٢ ٣٦٩	(١٨)	إهلاك الأصول الثابتة
٦ ٣٤٨ ١٣٠	٦ ٣٤٨ ١٣٠	(١٩)	إهلاك الاستثمار العقاري
١ ٩٥٨ ٥٨٠	٥ ٣٠٠ ٦٦٩	(١٠)	مخصصات مكونه
(٣٠١٠ ٥٩٣)	(١٠٠٠ ٠٠٠)	(١٠)	مخصصات اتقى الغرض منها
(٣٢٩ ٦٨٠)	(٢ ٠٩٥ ٧٧٨)		إيرادات استثمارات يتم المحاسبة عنها بطريقه حقوق الملكية
-	(١٢ ٧٨٩ ٦٢٤)		تسويات استبعاد استثمارات في شركات تابعة
(٤٠ ١٢٥)	-		عائد استثمارات مالية متاحة للبيع
(١ ٥٦٩ ٣٦٠)	(٢ ٣٦٩ ١٢٤)		فوائد دائنة
٦ ٤٠٩ ٤٢٩	٤ ٥٦٥ ٢٢٨		فوائد ومصرفات تمويلية
٣٧٥ ٠٠٠	٢ ٣٤٠ ٥٦٧		الإضمحلل في قيمة العملاء
-	(٨٦٤ ٨٠٤)		زد الإضمحلل في قيمة العملاء
(٤١٢ ٩١١)	(٣٥ ٤٣٩)		أرباح/ خسائر رأسمالية
<b>٤٥ ٦٢٠ ١٧٦</b>	<b>٢٨ ٤٧٣ ٣٧٧</b>		
			<b>التغيرات في:</b>
٢١ ٣٧٨ ٨٦١	-		وحدات جاهزة للبيع
٤٣ ٢٠٦ ٢٠٣	١ ٦٦٩ ٤٩٢		عملاء و أوراق قبض
٣٣ ٧٤٤ ٢٤٢	١ ٤١٤ ٨٩٧		أعمال تحت التنفيذ - مشروعات إسكان
٢ ٥١٧ ٤٥٥	١٣ ١٨٢ ٩٣٥		المستحق من أطراف ذوي علاقة
(١ ٠٢٦ ٥٨٨)	(٤٣٦ ٦٩٠)		المدينون والحسابات المدينة الأخرى
٣ ٧٩٨ ٧١٣	(٥ ٣٥٣ ٧٨١)		موردون وأوراق دفع
(٧٧ ١٨٠ ٨٢٢)	(٦ ٦٣٩ ٠٥١)		الدائنون والحسابات الدائنة الأخرى
(٢ ٤٦٥ ٧٧٠)	(٢ ٩٢٦ ٧٦١)		المستخدم من المخصصات
(١ ٧٣٣ ٠٦٧)	(١ ٨٦٧ ٩٤٨)		توزيعات العاملين
(٥٠٠ ٠٠٠)	(٥٠٠ ٠٠٠)		توزيعات مجلس الإدارة
(٥ ٣٦٨ ٦١٥)	(١٤ ٥٩٣ ٩٤٧)		المستحق لأطراف ذوي علاقة
<b>٦١ ٩٩٠ ٧٨٨</b>	<b>١٢ ٨٧٢ ٥٢٣</b>		<b>النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل</b>
(٥ ٦٢٨ ٧٨٩)	(٣ ٥٩٥ ٣٥٤)		ضريبة الدخل المدفوعة
(٥ ٨٢٨ ٢٩٥)	(٤ ٥٦٥ ٢٢٨)		فوائد مسددة
<b>٥٠ ٥٣٣ ٧٠٤</b>	<b>٤ ٧١١ ٩٤١</b>		<b>صافي النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل</b>
			<b>التدفقات النقدية من أنشطة الإستثمار</b>
(٧ ٥٩٠ ٤٨١)	(٦ ٥١٥ ٢٢٦)		مدفوعات لاقتناء أصول ثابتة ومشروعات تحت التنفيذ
٤١٥ ٤٧٠	٣٥ ٦٩٦		متحصلات من بيع أصول ثابتة
(٥٨ ٠١٦)	(٦ ٠١١ ١٧٢)		متحصلات من بيع استثمارات. عائد استثمارات مالية متاحة للبيع
(٢٣ ٧٢٣ ٢٥٠)	(١ ٢٠٧ ٧٩٩)		مدفوعات لشراء استثمارات في شركات شقيقة
(١٤ ٦٦٠ ٨٣٣)	-		مدفوعات لشراء أدون خزائنة
-	١٤ ٦٦٠ ٨٣٣		متحصلات من استرداد أدون خزائنة
١ ٤٧٢ ٨٧٤	٢ ٢٤٥ ٤٤٦		فوائد دائنة محصلة
<b>(٤٤ ١٤٤ ٢٣٦)</b>	<b>٣ ٢٠٧ ٧٧٨</b>		<b>صافي النقدية المستخدمة في أنشطة الاستثمار</b>
			<b>التدفقات النقدية من أنشطة التمويل</b>
(١ ٧٨ ٩٧٣)	(١٣ ٦٨٦ ٠٠٧)		التغير في تسهيلات ائتمانية
(١ ٧٨ ٩٧٣)	(١٣ ٦٨٦ ٠٠٧)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل
٦ ٢١٠ ٤٩٥	(٥ ٧٦٦ ٢٨٨)		صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال العام
٢٥ ١٩٣ ٢١٥	٣١ ٤٠٣ ٧١٠	(١٧)	النقدية وما في حكمها في أول العام
<b>٣١ ٤٠٣ ٧١٠</b>	<b>٢٥ ٦٣٧ ٤٢٢</b>	(١٧)	النقدية وما في حكمها في آخر العام

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) الى (٣٩) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير  
(شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة  
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

١- نبذة عن الشركة

١-١ معلومات عن الشركة

- تأسست شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير - شركة مساهمة مصرية - بقرار وزير الإقتصاد والتجارة الخارجية رقم ١٤٧ لسنة ١٩٨٦ طبقاً لأحكام قانون الإستثمار رقم ٤٣ سنة ١٩٧٤.
- وافقت الهيئة العامة للإستثمار بتاريخ ١٩/١/١٩٩٣ علي تحويل الشركة للعمل وفقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١.
- تم قيد الشركة بالسجل التجاري بمحافظة القاهرة تحت رقم ٧٦٧٤١ بتاريخ ٢٤/٩/٢٠١٤.
- مدة الشركة المحددة وفقاً للنظام الأساسي ٢٥ سنة من تاريخ قيدها في السجل التجاري.
- تبدأ السنة المالية للشركة في أول يناير وتنتهي في آخر ديسمبر من كل سنة.
- مقر الشركة الرئيسي هو ٢١ شارع مصر حلوان الزراعى - المعادى - القاهرة.
- رئيس مجلس إدارة الشركة -الأستاذ الدكتور/ إبراهيم فوزى.
- بتاريخ ١٤ مايو ٢٠١٦ قررت الجمعية العامة غير العادية لشركة لأحدي الشركات التابعة تغيير الاسم " شركة العالم العربى للتنمية العقارية " إلى " شركة اميرالد للتطوير وإدارة المشروعات " وتم التأشير بذلك في السجل التجارى بتاريخ ١٠ يوليو ٢٠١٧.

٢-١ غرض الشركة

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

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 ٢٧ فبراير 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 وفقا لمعايير المحاسبة المصرية من الإدارة استخدام الحكم الشخصي والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على تطبيق السياسات والقيم المعروضة للأصول والالتزامات والإيرادات والمصروفات. تعد التقديرات والافتراضات المتعلقة بها في ضوء الخبرة السابقة وعوامل أخرى متنوعة. هذا وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.
- يتم إعادة مراجعة التقديرات والافتراضات المتعلقة بها بصفه دوريه.
- يتم الاعتراف بالتغيير في التقديرات المحاسبية في 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 ونتائج 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 إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات، مما ترتب عليه انخفاض نسبة مساهمة الشركة في شركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات بطريقة مباشرة لتصبح ٤٩,٩ % مما ترتب عليه عدم تجميعها والمحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية كإستثمارات في شركات شقيقة وذلك من بداية العام نظرًا لاعتبارها معاملة تمت تحت سيطرة مشتركة.

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

## أ- قائمة المركز المالي

٢٠١٨/١٢/٣١

## جنيه مصرى

٤٠٥ ٦٣٦	الأصول غير المتداولة
(١٣٥ ٧٢٥ ٢٠٦)	أصول ثابتة (بالصافي)
٦ ٠٠٠ ٠٠٠	استثمارات مالية متاحة للبيع
(١٢٩ ٣١٩ ٥٧٠)	استثمارات فى شركات شقيقة
	مجموع الأصول غير المتداولة
	الأصول المتداولة
٢٦٤ ٣٩٠ ٠٢٤	أعمال تحت التنفيذ - مشروعات إسكان
٣ ٤٥٥ ٦١٣	المستحق من أطراف ذوي علاقة
١ ٤٩٣ ٦٦١	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
٥ ٤٧٤ ٥٦٦	نقدية وما فى 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

ب- قائمة الدخل

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
<u>جنيه مصري</u>	
٤ ٥٧١ ٧٧٠	إيرادات النشاط
(٣ ٥٩٣ ٣٧٤)	تكلفة النشاط
<u>٩٧٨ ٣٩٦</u>	<b>مجمل الربح</b>
(١ ٠١٩ ٥٩٥)	مصروفات عمومية وإدارية
(٢٢٨ ٤٩١)	إهلاك الأصول الثابتة
(١٦٨ ٨٩٧)	رواتب وبدلات حضور مجلس الإدارة
<u>(٤٣٨ ٥٨٦)</u>	نتائج أنشطة التشغيل
٦٥٧ ٠٧٥	صافي إيرادات التمويل
٢١٨ ٤٨٩	الأرباح قبل الضرائب
(٨٦ ٠٢٩)	ضريبة الدخل
<u>١٣٢ ٤٦٠</u>	صافي ربح العام من العمليات غير المستمرة

٦- إيرادات النشاط

السنة المالية المنتهية في ٢٠١٧/١٢/٣١	السنة المالية المنتهية في ٢٠١٨/١٢/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
١٠٢ ٣٢٤ ٦٠٠	٨ ٠٤٠ ٨٥٥	مبيعات مشروعات الإسكان والتعمير
٤٤ ٣٧٩ ٢٦٣	٥٣ ٨٧٣ ٤٦٦	إيرادات إيجارات المول التجاري
-	٢ ١٦٩ ٠٨٤	إيرادات جراج
١٥٣ ٠٠٠	-	إيراد رسوم تنازل عن عقود
<u>١٤٦ ٨٥٦ ٨٦٣</u>	<u>٦٤ ٠٨٣ ٤٠٥</u>	

٧- تكلفة النشاط

السنة المالية المنتهية في ٢٠١٧/١٢/٣١	السنة المالية المنتهية في ٢٠١٨/١٢/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٧٤ ٥٨٦ ٢٠٥	٢ ١٤٣ ٢١٠	تكلفة الوحدات المباعة
١ ٠١٣ ٣٧٥	-	عمولة بيع وتسويق
١٦ ٧٦٠ ٣٣٧	١١ ٠٦٠ ٥٤٧	تكلفة إيجارات المول التجاري
٦ ٣٤٨ ١٣٠	٦ ٣٤٨ ١٣٠	إهلاك استثمار عقاري
<u>٩٨ ٧٠٨ ٠٤٧</u>	<u>١٩ ٥٥١ ٨٨٧</u>	



## ١١ - ضرائب الدخل

## ١-١١ التزامات ضرائب الدخل

٢٠١٧/١٢/٣١	٢٠١٨/١٢/٣١
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>
٦ ١٨٢ ٣٣٢	٤ ٤٩٧ ١٩٠
(٦ ١٨٢ ٣٣٢)	(٤ ٤٩٧ ١٩٠)
٦ ٣٦١ ٦٩٢	٦ ٤٧٧ ٩٠٧
<u>٦ ٣٦١ ٦٩٢</u>	<u>٦ ٤٧٧ ٩٠٧</u>

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

## ٢-١١ الضريبة المؤجلة

السنة المالية المنتهية في	السنة المالية المنتهية في
٢٠١٧/١٢/٣١	٢٠١٨/١٢/٣١
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>
٢١٢ ٢٣٢	٥٢٣ ٨٣٤
٢٦٦ ٣٧٢	٩٨٦ ٥٢٢
(٣٠٦٧٠٦٠)	(٣٧٤٠٤٩٨)
<u>(٢ ٥٨٨ ٤٥٦)</u>	<u>(٢ ٢٣٠ ١٤٢)</u>
(١ ١٤١ ٣٨٧)	(٢ ٥٧٩ ٣١٤)
<u>(١ ٤٤٧ ٠٦٩)</u>	<u>٣٤٩ ١٧٢</u>

الإضمحلال في قيمة العملاء  
مخصص مطالبات  
الأصول الثابتة والاستثمارات العقارية  
صافي الضريبة التي ينشأ عنها التزام

**يخصم:**

الضريبة المؤجلة السابق تحميلها  
المحمل على قائمة الدخل عن العام

## ٣-١١ مصروف ضرائب الدخل

السنة المالية المنتهية في	السنة المالية المنتهية في
٢٠١٧/١٢/٣١	٢٠١٨/١٢/٣١
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>
٦ ٣٦١ ٦٩٢	٦ ٤٧٧ ٩٠٧
١ ٤٤٧ ٠٦٩	(٣٤٩ ١٧٢)
<u>٧ ٨٠٨ ٧٦١</u>	<u>٦ ١٢٨ ٧٣٥</u>

ضرائب الدخل الجارية

**يضاف:**

الضريبة المؤجلة  
المحمل على قائمة الدخل عن العام

١٢ - أعمال تحت التنفيذ مشروعات إسكان

٢٠١٧/١٢/٣١	٢٠١٨/١٢/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
		<b>مشروع مجمع الفيلات بالتجمع الخامس Emerald Park</b>
٥٠٩١٣٣٠٣	١٤١٤٨٩٧	الرصيد أول العام
٣٧٠٨٩٣٨	٧٢٨٣١٣	إضافات خلال العام
(٥٣٢٠٧٣٤٤)	(٢١٤٣٢١٠)	<b>(يخصم):</b>
١٤١٤٨٩٧	-	تكلفة وحدات مباعه خلال العام
		<b>مشروع برج كورنيش النيل بالمعادي</b>
٢٢٤١٨٥٩٣٩	٢٣٩٩٤٠١٠٧	الرصيد في أول يناير
		ويتمثل في تكلفة مشروع Emerald Nile tower (شقق فندقية كاملة
		التشطيب والتجهيز) على قطعة أرض مساحتها ٦,٢٤٥ متر مربع تطل
		على كورنيش النيل بالمعادي منها تكلفة اقتناء الأرض بمبلغ
		١١٤ ٤٥٣ ١٨٧ جنيه مصري (من خلال الشركة التابعة إمبرالد).
١٥٧٥٤١٦٨	-	إضافات خلال العام
-	(٢٣٩٩٤٠١٠٧)	* إسبتعدادات خلال العام
٢٣٩٩٤٠١٠٧	-	
٢٤١٣٥٥٠٠٤	-	رصيد أعمال تحت التنفيذ في نهاية العام

\* تم المحاسبة عن الاستثمار في الشركة التابعة خلال العام بطريقة حقوق الملكية نظراً لبيع حصة من أسهم الشركة التابعة كما هو موضح بالإيضاح رقم (٢٢) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية.

١٣ - وحدات جاهزة للبيع

٢٠١٧/١٢/٣١	٢٠١٨/١٢/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
١٧٣ ٨٥٩	١٧٣ ٨٥٩	جراج برج إبران بالدقي
٣٨ ٢٨٣ ٩٢٥	-	قيمة الوحدات التي تم التنازل عنها من عملاء شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير لصالح شركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات (العالم العربي للتنمية العقارية سابقاً) (شركة تابعة).
٦ ٤١٠ ٢٠٤	-	قيمة الوحدتين التي تم التنازل عنهم من عملي شركة المصريين في الخارج للاستثمار والتنمية لصالح شركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات (العالم العربي للتنمية العقارية سابقاً).
(٢١ ٣٧٨ ٨٦١)	-	<b>(يخصم):</b>
(١٦ ٨٥٠ ٠٠٠)	-	تكلفة وحدات مباعه خلال فترات سابقة
٦ ٦٣٩ ١٢٧	١٧٣ ٨٥٩	تكلفة وحدات مباعه خلال العام
		رصيد وحدات جاهزة للبيع في نهاية العام

## ١٤ - عملاء وأوراق القبض (بالصافي)

٢٠١٧/١٢/٣١	٢٠١٨/١٢/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	عملاء
٩٠.٠٠٠	-	عملاء-إيجارات المول التجاري
٢ ٦٦١ ٥٢٠	٤ ٨٨٣ ٥٢١	مدينو مصروفات مشتركة - المول التجاري
١ ٣٤٣ ٨٩٧	٦٥٠ ٥١٧	أوراق القبض
١٥ ٧٤٠ ٢٧٦	٧٤١ ٢٩٨	
١٩ ٨٣٥ ٦٩٣	٦ ٢٧٥ ٣٣٦	
		<b>يخصم:</b>
(٩٦٠ ١٧٨)	(٢ ٣٤٥ ٠٧٦)	الإضمحلال في قيمة العملاء
١٨ ٨٧٥ ٥١٥	٣ ٩٣٠ ٢٦٠	

## ١٥ - مدينون وأرصدة مدينة أخرى

٢٠١٧/١٢/٣١	٢٠١٨/١٢/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	مدينو - شركة اللولو للأسواق التجارية الكبرى
١ ٠٧٩ ٨٣٤	-	عمولات تسويق
٢٦٧ ٢٤٢	-	موردين دفعات مقدمة
١ ٤٦٨ ٧٥٩	١ ٩٠٣ ١٠٥	مصروفات مدفوعة مقدما
٢٥١ ٨٤٦	١١٩ ٧٢٠	سلف وعهد عاملين
٢٠٤ ٥٠٧	٢١ ٥٨٦	تأمينات لدى الغير
١ ٣٣٦ ١١٢	١ ٣٣٦ ١١٢	إيرادات مستحقة
٩٣ ٦٣٧	١٢٣ ٦٧٨	مقاولون دفعات مقدمة
١٣١ ٥٧٩	١٧٩ ٨١٦	الخصم تحت حساب الضريبة
١ ١٥٢ ٥٣٤	١ ٣٢٣ ٣٥٧	حسابات مدينة أخرى
١ ٦٧٦ ١٦٦	٧٠١ ٨٦١	
٧ ٦٦٢ ٢١٦	٥ ٧٠٩ ٢٣٥	

## ١٦ - أذون خزانة وحسابات جارية وودائع خاصة بصيانة مجمع الفيلات

٢٠١٧/١٢/٣١	٢٠١٨/١٢/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	أذون خزانة
٧ ٢٠٠ ٠٠٠	-	حسابات جارية بالبنوك
٣٩٤ ٤٠٧	٣٣٧ ٥٥٣	ودائع صيانة
١ ٥٠٠ ٠٠٠	٩ ٠٥٠ ٠٠٠	
٩ ٠٩٤ ٤٠٧	٩ ٣٨٧ ٥٥٣	

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

## ١٧- نقدية وما في حكمها

٢٠١٧/١٢/٣١	٢٠١٨/١٢/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
١٨ ٥٠٠ ٠٠٠	٢٤ ٠٠٠ ٠٠٠	بنوك -ودائع لأجل
٧ ٣٦٢	-	بنوك حسابات جارية ذات عائد
٥ ٠٣٩ ٠١٤	٢ ٥٩١ ٨١٩	بنوك حسابات جارية
٧ ٨٥٧ ٣٣٤	-	أذون خزانة - ٩١ يوم
١٤ ٦٦٠ ٨٣٣	-	أذون خزانة - ١٨٢ يوم
<u>٤٦ ٠٦٤ ٥٤٣</u>	<u>٢٦ ٥٩١ ٨١٩</u>	

## ١٧-١ النقدية وما في حكمها لأغراض اعداد قائمة التدفقات النقدية:

٢٠١٧/١٢/٣١	٢٠١٨/١٢/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
١٨ ٥٠٠ ٠٠٠	٢٤ ٠٠٠ ٠٠٠	بنوك -ودائع لأجل
٧ ٣٦٢	-	بنوك حسابات جارية ذات عائد
٥ ٠٣٩ ٠١٤	٢ ٥٩١ ٨١٩	بنوك حسابات جارية
٧ ٨٥٧ ٣٣٤	-	أذون خزانة - ٩١ يوم
-	(٩٥٤ ٣٩٧)	<b>يخصم:</b>
<u>٣١ ٤٠٣ ٧١٠</u>	<u>٢٥ ٦٣٧ ٤٢٢</u>	بنوك دائنة

شركة الصناعات الإسمنتي والتشييد والتعبئة (مجموعة مساهمة مصرية)  
تابع الإفصاحات المتعلقة بالقرارات المالية الهامة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

١٨ - أصول ثابتة (مستطعم)

الإجمالي	تخصيصات في المدة المتبقية جلبه مصري	الائت وديونيات مكاتب جلبه مصري	الائت وديونيات جلبه مصري	حسابات الائت وإنتاج * جلبه مصري	رسائل بطل والإحتال جلبه مصري
١ ٢٨٦ ٧٠٧	٢ ٩١٧ ٠٨٩	٨١٥ ٠٣٣	٢٩٠ ٢٢٠	١ ٠٤٥ ٣١٥	١ ٢٨٨ ٩٠٠
-	٣٧٠ ٦٦٦	-	-	(٣٧٠ ٦٦٦)	-
١٥٨ ٥٩١	-	٤٢ ٥٨٤	-	١١٦ ٠٠٦	-
(٢٥٨ ٤٤١)	-	-	-	(١٨ ٤٤١)	(٢٤٠ ٠٠٠)
١ ١٨٦ ٨٥٦	٣ ٢١٧ ٧٥٣	٨٥٧ ٦١٧	٢٩٠ ٢٢٠	٧٧٢ ٢٦٦	٩٤٨ ٩٠٠
١ ١٨٦ ٨٥٦	٣ ٢١٧ ٧٥٣	٨٥٧ ٦١٧	٢٩٠ ٢٢٠	٧٧٢ ٢٦٦	٩٤٨ ٩٠٠
(٤ ٢٩٤ ١٠٦)	(٣ ٩٠٨ ٣٨١)	(٣٧٩ ٦٦٦)	-	(٢٦٦ ٥٨٦)	(٧٦٠ ٠٠٠)
١ ٢٨٧ ٦٨٥	-	-	٥١٩	٩٧ ٤٦٦	١ ٢٩٠ ٠٠٠
(٨٧ ٧٥٥)	-	(٨١ ٤٦٦)	-	(٦ ٢٩٦)	-
٣ ١٨٢ ٩٨٠	٤٠٤ ٤٧٢	٤٩٦ ٩٤٤	٢٩٠ ٨٣٩	٥٦٦ ٨٥٥	١ ٤٧٨ ٩٠٠
٣ ٧٧١ ٨٤٨	١ ٤٤٢ ٢٤٤	٥٢٩ ٩٦٦	٧٥٠ ٣٢٨	٦٧٤ ٧٨٦	١ ٦١٤ ٧٤٩
٩٩٥ ٥٧٢	٦٨٦ ٥٠٢	١٠٣ ٢٩٦	٧٨ ٧٧٢	٥٢ ٦٧٦	٦٣٢ ٧٧٦
(٢٥٥ ٨٨٦)	-	-	-	(١٥ ٨٨٦)	(٢٤٠ ٠٠٠)
٤ ٢٦١ ٥٢٩	١ ٨٧٨ ٨٥١	٦٤٢ ٤٧٢	٢٧٨ ٦١٦	٧١٢ ٥٨٠	٨٩٨ ٥٢٥
٤ ٢٦١ ٥٢٩	١ ٨٧٨ ٨٥١	٦٤٢ ٤٧٢	٢٧٨ ٦١٦	٧١٢ ٥٨٠	٨٩٨ ٥٢٥
(٣ ٧٤٥ ٢٢٣)	(١ ٢٢٢ ٨٦٨)	(١ ٨٧ ٩٨٥)	-	(٢١٣ ٤١١)	(٧٥٩ ٩٩٩)
٤٥٢ ٦٦٦	١٠١ ٧٦٣	٦٨ ٦٧٤	٨١٠ ٧	٢١٠ ٤٥٠	٢٥٢ ٧٨٠
(٨٧ ٤٦٨)	-	-	(٨١ ٣٠٤)	(٦ ٦٩٤)	-
١ ٤٢١ ١٨٧	٢٢٩ ٧٨٦	٥٢٢ ٦٦٦	٢٠٥ ٥١٤	٥١٢ ٤٢٠	٣٩١ ٣٠٦
٢ ٦٦٤ ٨٥٩	١ ٨٨٨ ٨٥١	٦٤٢ ٤٧٢	٢٧٨ ٦١٦	٧١٢ ٥٨٠	٨٩٨ ٥٢٥
١ ٨٢٥ ٢١٧	١ ٤٨٨ ٩٠٢	٢٦٤ ٤٠٧	٣٩ ٩٨٢	٣٧٠ ٥٧٩	١ ٧٤ ١٥٦
١ ٦٦١ ٧٤٢	١١٢ ٦٨٦	(٢٦ ٤١٧)	٨٥ ٢٤٥	٢ ٩٢٥	١ ٠٨٧ ٥٩٤

\* ترصيد التبريد يحصله بتسجيل الحساب الاولي حيث تكفي جزءه مغطاة للاموال المتطلب الاولي

## ١٩ - مشروعات تحت التنفيذ

٢٠١٧/١٢/٣١	٢٠١٨/١٢/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٩ ٥٣٨ ٩٧٣	٩ ٥٣٨ ٩٧٣	مشروع المركز التجاري Emerald Center
-	٥ ١٢٧ ٢٤٣	إضافات خلال العام
<u>٩ ٥٣٨ ٩٧٣</u>	<u>١٤ ٦٦٦ ٢١٦</u>	

## ٢٠ - استثمار عقاري (بالصافي)

الإجمالي	آلات ومعدات	مباني وتجهيزات	أراضي	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٣٣١ ٥٦٧ ٢١٦	١٥ ٨٠٣ ٥٧٠	١٥٩ ٣٦٧ ٣٠٦	١٥٦ ٣٩٦ ٣٤٠	التكلفة في ٢٠١٨/١/١
-	-	-	-	الإضافات خلال السنة
<u>٣٣١ ٥٦٧ ٢١٦</u>	<u>١٥ ٨٠٣ ٥٧٠</u>	<u>١٥٩ ٣٦٧ ٣٠٦</u>	<u>١٥٦ ٣٩٦ ٣٤٠</u>	التكلفة في ٢٠١٨/١٢/٣١
١٤ ٥٧٢ ٦٨٨	٧ ٠٧٣ ٦٢١	٧ ٤٩٩ ٠٦٧	-	مجمع الإهلاك في ٢٠١٨/١/١
٦ ٣٤٨ ١٣٠	٣ ١٦٠ ٧٢٠	٣ ١٨٧ ٤١٠	-	إهلاك السنة
<u>٢٠ ٩٢٠ ٨١٨</u>	<u>١٠ ٢٣٤ ٣٤١</u>	<u>١٠ ٦٨٦ ٤٧٧</u>	<u>-</u>	مجمع الإهلاك في ٢٠١٨/١٢/٣١
٣١٠ ٦٤٦ ٣٩٨	٥ ٥٦٩ ٢٢٩	١٤٨ ٦٨٠ ٨٢٩	١٥٦ ٣٩٦ ٣٤٠	صافي القيمة الدفترية ٢٠١٨/١٢/٣١
<u>٣١٦ ٩٩٤ ٥٢٨</u>	<u>٨ ٧٢٩ ٩٤٩</u>	<u>١٥١ ٨٦٨ ٢٣٩</u>	<u>١٥٦ ٣٩٦ ٣٤٠</u>	صافي القيمة الدفترية ٢٠١٧/١٢/٣١

- تتمثل الأراضي في قيمة قطعة أرض مساحتها ١٩٤٩٩,٦١ م<sup>٢</sup> بمدينة القاهرة الجديدة تخصص لإقامة مركز تجاري متكامل الأبنية والمرافق الداخلية و المقتناه من شركتي المصريين للإسكان والتنمية والتعمير وأمواج للاستثمار العقاري والسياحي، وبتاريخ ١٢ إبريل ٢٠١٢ تم تحرير عقد بين شركة المصريين - أمواج للاستثمار العقاري والسياحي - شركة مساهمة مصرية - وشركة لولو هايبر ماركت للتجارة عامة (ش.ذ.م.م) ينص على قيام الطرف الثاني باستئجار كامل مساحة الدور البندوم 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 المصريين - أمواج للاستثمار العقاري والسياحي بطلب لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة عن طريق جمعية النخيل التعاونية للبناء والإسكان وذلك لتعديل نشاط جزء من البندوم 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 ٥ ٠٥٠ جنيه مصري كعلاوة تعديل لكل متر مربع لتصبح إجمالي القيمة التقديرية المطلوب سدادها ٦١ ٧٦٦ ٥٥٠ 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 ١٥ ٤٤١ ٧١٣ 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 ١٠,٢٥ %.

- وبتاريخ 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 قسطن.

- 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 ديسمبر ٢٠١٧ شامل العائد ضمن موردين ومقاولون وأوراق دفع بمبلغ ٧٢٤ ١٥٥ ٢٢ جنيه مصري.

- قامت شركة المصريين أمواج للإستثمار العقاري والسياحي خلال الربع الأخير من عام ٢٠١٦ بإقامة دعوى أمام محكمة القضاء الإداري ضد هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وآخرين بصفتهم وذلك طعناً على العلاوة المقررة على تغيير نشاط البديوم الى تجاري ، حيث ترى ويؤيدها في ذلك مستشارها القانوني أن القرار صادر بالمخالفة للقوانين وقانون البناء الموحد ولانحته التنفيذية واللوائح والقرارات المنظمة له ، الأمر الذي يعد هذا القرار باطل ومنعدم قانوناً ولا يترتب عليه اثر تجاه الشركة ، وتطالب الشركة بإسترداد مبلغ ٤٨ مليون جنيه مصري وإسترداد شيك بمبلغ ٢٢ مليون جنيه مصري وهي 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.

#### ٢١- إستثمارات مالية متاحة للبيع

عدد الأسهم القائمة في	نسبة المساهمة	٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٧/١٢/٣١	٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٧/١٢/٣١
سهم	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	٧ ٩٢٤ ٨٤٢	٤٠ ٦٤٥ ٦٣٤
١٠- إستثمارات مالية متاحة للبيع-سوق نشطة					
شركة المصريين في الخارج للإستثمار والتنمية*	١٧,٥٢%	٢٠ ٦٠٤ ٥٩٠	١٣ ٣١٢ ١٠٧		
شركة الغربية الإسلامية للتنمية العمرانية	-	-	-		
شركة كفر الزيات للمبيدات**	٠,٠١٧%	٥٩ ٣١٤	٤٠ ٤٢٠	٢ ٠٤٦	
		٢٠ ٦٦٣ ٩٠٤	٤١ ٩٩٨ ١٦١		
٢- إستثمارات مالية متاحة للبيع بالتكلفة					
شركة ايدج للتطوير وإدارة المشروعات***	١٥%	٦ ٠٠٠ ٠٠٠	-	٦ ٠٠٠ ٠٠٠	
		٢٦ ٦٦٣ ٩٠٤	٤١ ٩٩٨ ١٦١		

\* تم زيادة عدد الأسهم المملوكة للشركة في شركة المصريين في الخارج للإستثمار والتنمية بعدد ٨٨٠ ٥٣٨ كتوزيعات مجانية اعتباراً من ١٢ يوليو ٢٠١٨.

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

\*\*\* طبقاً لقرار الجمعية العامة العادية المنعقدة بتاريخ ٢٨ مارس ٢٠١٨ تم الموافقة على المساهمة بنسبة حتى ٢٠% بمشروع أرض القرية الذكية وبناء على ذلك تم تأسيس شركة إيدج للتطوير وإدارة المشروعات والبالغ رأس مالها ٤٠ مليون جنيه مصري (أربعون مليون جنيه مصري) موزعاً على عدد ٤٠ مليون سهم القيمة الاسمية للسهم ١ جنيه مصري لتنفيذ ذلك المشروع. وقد تمت مساهمة شركة المصريين للإسكان والتعمير بمبلغ ٦ مليون جنيه مصري (اثنان عشر مليون جنيه مصري) موزعاً على عدد ٦ مليون سهم وذلك بنسبة ١٥% من رأس مال شركة إيدج للتطوير وإدارة المشروعات وقد قام مساهمي الشركة والمكاتب بسداد كامل قيمة رأس المال المصدر وتم اتخاذ الإجراءات اللازمة لتأسيس الشركة وقد تم التأشير في السجل التجاري رقم ١١٩٤٩١ بتاريخ ١ أبريل ٢٠١٨.

## ٢٢ - استثمارات في شركات شقيقة

٢٠١٧/١٢/٣١	٢٠١٨/١٢/٣١	نسبة المسدد من رأس المال	نسبة الاكتتاب في الوثائق	البلد	اسم الشركة
٣٢ ٥٥٢ ٩٣٠	٣٥ ٨٨٥ ٤٩٠	%١٠٠	%٤١,٤٣	مصر	* شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري
-	١٣٥ ٧٢٥ ٢٠٦	%١٠٠	%٤٩,٩٩	مصر	** شركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات
٣٢ ٥٥٢ ٩٣٠	١٧١ ٦١٠ ٦٩٦				

\* يبلغ رأس مال شركة صندوق استثمار المصريين للإستثمار العقاري (شركة مساهمة منشأه وفقاً لقانون سوق المال الصادر بالقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢) مبلغ ٥٠ مليون جنيه مصري موزعاً على عدد ٥٠٠ ألف سهم القيمة الاسمية للسهم ١٠٠ جنيه مصري وتمثل نسبة مساهمة الشركة في رأس المال ٦٦,٤% تمثل ٣٣٢ ٠٠٠ سهم في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ (مقابل نسبة مساهمة ٦٥,٥٧% تمثل ٣٢٠ ٠٠٠ سهم في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ وقد تم الاكتتاب بكامل الحصة المملوكة في أسهم شركة صندوق استثمار المصريين للإستثمار العقاري في وثائق الإستثمار التي أصدرها الصندوق بعدد ٣ ٣٢٠ ٠٠٠ وثيقة بقيمة اسمية ١٠ جنيه مصري للوثيقة، ليصل نصيب الشركة في وثائق الصندوق إلى ٤١,٤٣% من إجمالي قيمة وثائق الصندوق المكتتب فيها البالغ عددها ٢٧١ ٨٠١٤ وثيقة حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ (مقابل عدد ٣ ٢٠٠ ٠٠٠ وثيقة بنسبة ٣٩,٩٣% من وثائق الصندوق في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧).

\*\* كما هو وارد تفصيلاً بالإيضاح رقم (٥) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية بناءً على عقد الاتفاق المبرم بين الشركة وشركة المصريين في الخارج للاستثمار والتنمية (طرف ذو علاقة) قامت الشركة بإثبات الاستثمار في أسهم شركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات كاستثمار في شركات شقيقة بعد فقد السيطرة.

## ٢٣ - رأس المال

## رأس المال المرخص به

- حدد رأس مال الشركة المرخص به بمبلغ ١٠٠ مليون جنيه مصري، وبناءً على قرار الجمعية عامة الغير عادية للشركة والمنعقدة بتاريخ ٣٠ أبريل ٢٠٠٧ تم تخفيض رأس المال المرخص به ليصبح ٣٠ مليون جنيه مصري، وبتاريخ ٢١ مايو ٢٠٠٧ قررت الجمعية عامة الغير عادية للشركة زيادة رأس المال المرخص به ليصبح ٢٠٠ مليون جنيه مصري.

- وافقت الجمعية عامة غير العادية للشركة المنعقدة في ٢٦ مارس ٢٠٠٨ علي زيادة رأس المال المرخص به إلى ٥٠٠ مليون جنيه مصري (خمسمائة مليون جنيه مصري) وقد تم التأشير في السجل التجاري بتاريخ ٢٠ أبريل ٢٠٠٨.

#### رأس المال المصدر والمدفوع

- حدد رأس مال الشركة المصدر والمدفوع بمبلغ ١٨ ٣٩١ ٠٩٠ جنيه موزع علي ١ ٨٣٩ ١٠٩ سهم قيمة السهم الاسمية ١٠ جنيه مصري. وبناءاً علي قرار الجمعية عامة الغير عادية للشركة والمنعقدة بتاريخ ٣٠ أبريل ٢٠٠٧ تم تخفيض القيمة الاسمية للسهم من ١٠ جنيه مصري إلى ٢ جنيه مصري للسهم، وذلك وفقاً لدراسة القيمة العادلة للسهم وبذلك أصبح رأس المال المصدر والمدفوع بعد التخفيض مبلغ ٣ ٦٧٨ ٢١٨ جنيه مصري وعلى أن يتم استخدام الفائض الناتج من تخفيض القيمة الاسمية لأسهم رأس المال بمبلغ ١٤ ٧١٢ ٨٧٢ جنيه مصري في تغطية جزء من الخسائر المتراكمة حتى ٣٠ يونيو ٢٠٠٧ وقد تم التأشير بصحيفة الإستثمار عدد رقم ٥١٨٦ الصادر في ١٦ يونيو ٢٠٠٧ بما يفيد تخفيض رأس المال.

- قرر مجلس إدارة الشركة بجلسته المنعقدة في ١٤ أغسطس ٢٠٠٧ زيادة رأس مال الشركة المصدر والمدفوع بمبلغ ١٤ ٧٨٢ ٣٢١ ٤٦ جنيه مصري، هذا وقد تم التأشير بالسجل التجاري بالشركة بتاريخ ٢٦ أغسطس ٢٠٠٧ بما يفيد زيادة رأس مال الشركة المصدر والمدفوع ليصبح بعد الزيادة مبلغ ٥٠ مليون جنيه مصري موزع على عدد ٢٥ مليون سهم.

- قررت الجمعية عامة غير العادية للشركة بتاريخ ٢٦ مارس ٢٠٠٨ بناء على اقتراح مجلس إدارة الشركة بذات التاريخ ، زيادة رأس مال الشركة المصدر بمبلغ ١٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري (مائة مليون جنيه مصري) وذلك عن طريق إصدار عدد ٥٠ ٠٠٠ ٠٠٠ سهم (خمسون مليون سهم) ، ليصبح رأس المال المصدر بعد الزيادة ١٥٠ ٠٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري (مائة وخمسون مليون جنيه مصري) موزع على ٧٥ ٠٠٠ ٠٠٠ سهم (خمسة وسبعون مليون سهماً نقدياً عادياً) بتاريخ ١٦ يونيو ٢٠٠٨ تم التأشير في السجل التجاري بما يفيد زيادة رأس مال الشركة المصدر ليصبح ١٥٠ مليون جنيه مصري مدفوع بالكامل.

- قررت الجمعية عامة غير العادية للشركة بتاريخ ١٦ مايو ٢٠٠٩ الموافقة علي زيادة رأس مال الشركة المصدر بمبلغ ٣٣ ٣٩٣ ٧٦٤ جنيه مصري وذلك بإصدار عدد ١٦ ٦٩٦ ٨٨٢ سهم (فقط ستة عشر مليون وستمائة وستة وتسعون ألف وثمانمائة واثنين وثمانون سهماً) قيمة السهم الاسمية ٢ جنيه مصري للسهم علي أن تخصص تلك الزيادة لصالح مساهمي شركة العالم العربي للتنمية العقارية مقابل الإستحواذ علي ١٤١ ٤٩٩ سهم (فقط مائة وواحد وأربعون ألف وأربعمائة وتسعة وتسعون سهماً) من أسهم شركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات (العالم العربي للتنمية العقارية سابقاً) تمثل ٤٩,٩٩٪ من رأس مال الشركة المستهدفة بالاستحواذ بناء علي معاملة المبادلة المحدد من قبل المستشار المالي المستقل.

- وبناءً علي ذلك أصبح رأس مال الشركة المصدر بعد الزيادة ١٨٣ ٣٩٣ ٧٦٤ جنيه مصري (فقط مائة وثلاثة وثمانون مليون وثلاثمائة وثلاثة وتسعون ألف وسبعمائة وأربعة وستون جنيه مصري) موزع علي عدد ٩١ ٦٩٦ ٨٨٢ سهم (فقط واحد وتسعون مليون وستمائة وستة وتسعون ألف وثمانمائة واثنين وثمانون سهم) بقيمة اسمية ٢ جنيه للسهم وقد تم التأشير في السجل التجاري بما يفيد زيادة رأس مال الشركة بتاريخ ١٠ يناير ٢٠١٠.

- قررت الجمعية العامة العادية للشركة بتاريخ ٢٨ مارس ٢٠١٨ توزيع عدد ١١ ٤٦٢ ١١٠ سهم مجاني بالقيمة الاسمية والبالغة ٢ جنيه مصري للسهم و ذلك بواقع (سهم مجاني لكل ٨ اسهم أصلية) تمويلاً من الأرباح المرحلة بأجمالي قيمة ٢٢٠ ٩٢٤ ٢٢ جنيه مصري يزداد بها رأس المال ليصبح رأس المال المصدر والمدفوع بعد الزيادة مبلغ ٢٠٦ ٣١٧ ٩٨٤ جنيه مصري (مائتان وستة مليون وثلاثمائة و سبعة عشر ألف و تسعمائة واربعه وثمانون جنيه مصري) موزع على عدد ٩٩٢ ١٥٨ ١٠٣ سهم (مائة وثلاثة مليون ومائة وثمانية وخمسون ألف وتسعمائة واثنين وتسعون سهماً) وتم اتخاذ الإجراءات والتأشير في السجل التجاري بما يفيد ذلك.

#### وفيما يلي بيان بهيكل مساهمي الشركة:

عدد الأسهم	نسبة المساهمة %	القيمة الاسمية جنيه مصري	
٢٨ ٢٤٣ ٨٦٢	٢٧,٣٨	٥٦ ٤٨٧ ٧٢٤	شركة المصريين في الخارج للاستثمار والتنمية
١٨ ٧٤٣ ٨٧٨	١٨,١٧	٣٧ ٤٨٧ ٧٥٦	YAMIR EQUITIES INC
١٧ ٧٠٥ ٥٣٨	١٧,١٦	٣٥ ٤١١ ٠٧٦	بنك مصر إيران للتنمية
٣٨ ٤٦٥ ٧١٤	٣٧,٢٩	٧٦ ٩٣١ ٤٢٨	مؤسسات وأفراد آخرون
١٠٣ ١٥٨ ٩٩٢	١٠٠	٢٠٦ ٣١٧ ٩٨٤	

#### ٢٤- فائض بيع أسهم خزينة

خلال الربع الأخير من العام ٢٠١٦ قامت شركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات ببيع كامل الأسهم المملوكة لها في شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير والتي سبق ادراجها كأسهم خزينة ضمن إجمالي حقوق الملكية وذلك لأغراض التجميع وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وقد بلغ عددها ١٧٥ ٠٠٠ سهم وتم بيعها الى شركة المصريين في الخارج للاستثمار والتنمية (مساهم)، مما نتج عنه أرباح بيع أسهم بمبلغ ٦٤٨ ٣٦٠ جنيه مصري.

#### ٢٥- الاحتياطات

إيضاح رقم	٢٠١٨/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠١٧/١٢/٣١ جنيه مصري	
(١-٢٦)	٦٥ ٧٦٤ ٠٨٥	٦٥ ٥٥٦ ٢٥٤	إحتياطي قانوني
(٢-٢٦)	١٤ ٢٩٥	١٤ ٢٩٥	الإحتياطات الأخرى
(٣-٢٦)	٨١٦ ٩٨٥	٨١٦ ٩٨٥	إحتياطي رأسمالي
	٨٣١ ٢٨٠	٨٣١ ٢٨٠	إحتياطي خاص
	٦٦ ٥٩٥ ٣٦٥	٦٦ ٣٨٧ ٥٣٤	

#### 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 ومتى نقص الإحتياطي يتعين العودة إلي الإقتطاع. ويجوز للجمعية عامة إحتجاز نسبة من الأرباح الصافية بحد أدنى ٥٪ لتكوين إحتياطي نظامي لمواجهة الأغراض التي توافق عليها الجمعية عامة طبقاً لإقتراح مجلس الإدارة.

- 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 للتطوير وإدارة المشروعات والمحددة بناء على معاملة 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 يتمثل 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 - ناتج إعادة تقييم استثمارات مالية متاحة للبيع

عدد الأسهم القائمة في ٢٠١٨/١٢/٣١	متوسط تكلفة إقتناء الأسهم	القيمة السوقية للسهم في ٢٠١٨/١٢/٣١	القيمة السوقية للإستثمارات في ٢٠١٨/١٢/٣١	تكلفة الإقتناء	ناتج إعادة تقييم الإستثمارات في ٢٠١٨/١٢/٣١
سهم	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٧ ٩٢٤ ٨٤٢	٤,٣٨	٢٠ ٦٠٤ ٥٩٠	٢,٦	٣٠ ٨٢١ ٠٩٥	(١٠ ٢١٦ ٥٠٥)
٢٠٤٦	٣٣,٨	٥٩ ٣١٤	٢٨,٩٩	٦٩ ١٨٩	(٩ ٨٧٥)
		<u>٢٠ ٦٦٣ ٩٠٤</u>		<u>٣٠ ٨٩٠ ٢٨٤</u>	<u>(١٠ ٢٢٦ ٣٨٠)</u>

شركة المصريين في الخارج للإستثمار والتنمية  
شركة كفر الزيات للمبيدات

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
 تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٣٧ - الحقوق غير المسيطرة

	رأس المال	المصدر والمفوض	فرق القيمة العادلة	فرق القيمة العادلة	للاراضي في تاريخ	الاقتناء	احتياطيات	جنيه مصري	جنيه مصري	مناحة للبيع	مرحلة	صافي ربح	الإجمالي
	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
الرصيد في أول يناير ٢٠١٨	١٤٢.٥٠١.٤١٠	٧٩.٥٩٢.٨١٠	-	-	٣٥٢.٣٩٧	٧٨٧.٢٢٠	(١٣٧.٤٥٤)	١٤١.٤٨.١٨٢	٧.٠٤٧.٥٠٥	٢٤٣.٩٣٩.٦٧٣	-	-	
المحول للاحتياطي القانوني	-	-	-	-	-	-	-	-	(٣٥٢.٣٩٧)	-	-	-	
نصيب الأقلية من توزيعات الأرباح	-	-	-	-	-	-	-	٥.٩٥٠.٥٨٩	(٧٤٤.٥١٩)	-	-	(٧٤٤.٥١٩)	
المحول الى الأرباح المرحلة	-	-	-	-	-	-	-	-	(٥٩٥٠.٥٨٩)	-	-	-	
ربح حقوق الأقلية في شركة اميرالاد	-	-	-	-	-	-	-	-	(١٣٢.٥١٣)	-	-	(١٣٢.٥١٣)	
صافي ربح العام	-	-	-	-	-	-	-	-	٨.٩١٥.٣٧٩	-	-	٨.٩١٥.٣٧٩	
نتائج إعادة تقييم استثمارات مالية متاحة للبيع	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
تسويات على الحصص غير المسيطرة	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	١٤٢.٥٠١.٤١٠	(٧٩.٥٩٢.٨١٠)	-	-	٤٠٧.٩٠١	(٧٣١.٧١٦)	١٦٦.٤٣٧	(١٢.٩١٤.٣٣٨)	٨.٧٨٢.٨٦٦	٧٨.٩٨٣	٧.١٨٤.٤٣٣	(١٣٥.٥٧٣.٦٢٧)	١١٦.٤٠٤.٣٩٣

## ٢٨ - تسهيلات إئتمانية

٢٠١٧/١٢/٣١	٢٠١٨/١٢/٣١
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>
٣٠.٧٩٣.٥١٢	١٧.١٠٧.٥٠٥
<u>٣٠.٧٩٣.٥١٢</u>	<u>١٧.١٠٧.٥٠٥</u>
<u>(١٢.٧٩٣.٥١٢)</u>	<u>(٦.٨٤٣.٠٠١)</u>
<u>١٨.٠٠٠.٠٠٠</u>	<u>١٠.٢٦٤.٥٠٤</u>

بنك قطر الوطني

### بخصم:

أقساط تستحق خلال العام

- تم الاتفاق بين شركة المصريين-أمواج للإستثمار العقاري والسياحي (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 الاليكتروميكانيكال لأصول الشركة الثابتة. هذا على الا 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 ويعلى على الأصل ويستحق السداد كل شهر ، وعمولة إدارة بواقع ٠,٢ % تستحق على أعلى رصيد مدين خلال الشهر.

### الضمانات والتأمينات

- تسجيل ونقل ملكية أرض المول البالغ مساحتها ١٩ ٥٠٠ م ٢ الكائن في التجمع الأول - القاهرة الجديدة لصالح الشركة.
- رهن عقاري رسمي من الدرجة الأول لصالح بنك قطر الوطنى الاهلى 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.

### ٢٩- موردون ومقاولون وأورق دفع

٢٠١٧/١٢/٣١	٢٠١٨/١٢/٣١	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
٢٢ ١٥٥ ٧٢٤	٢٢ ١٥٥ ٧٢٤	هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
٩ ٣٠٤ ٤١٩	٣ ٩٥٠ ٦٣٨	موردون ومقاولون
<u>٣١ ٤٦٠ ١٤٣</u>	<u>٢٦ ١٠٦ ٣٦٢</u>	

### ٣٠- دائنو صيانة مجمع الفيلات

٢٠١٧/١٢/٣١	٢٠١٨/١٢/٣١	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
٩ ٠٩٤ ٤٠٧	٩ ٣٨٧ ٥٥٣	* مبالغ مسددة تحت حساب مصروفات الصيانة
<u>٩ ٠٩٤ ٤٠٧</u>	<u>٩ ٣٨٧ ٥٥٣</u>	

\* قامت الشركة باستثمار المبالغ المحصلة تحت حساب مصروفات الصيانة لصالح ملاك التجمع السكني بمشروع إميرالد بارك في أذن خزانة وحسابات جارية وودائع أدرجت ضمن بند أذن خزانة وودائع صيانة مجمع الفيلات بقائمة المركز المالى.

٣١- داننون وحسابات دائنة أخرى

٢٠١٧/١٢/٣١	٢٠١٨/١٢/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٣ ٥٥٠ ٠٠٠	-	داننو حجز وحدات ومشروعات المصريين للإسكان والتنمية والتعمير
٨ ٧٧٣ ٠٠٠	-	داننو حجز وحدات ومشروعات شركة اميرالد للتطوير وإدارة المشروعات
٤ ٩٢٤ ٧١٤	٣ ٥٧٣ ٤٥٧	داننو حجز مرافق وتأمين فيلات
١٠ ٥١٥ ٥٦٣	٧ ٥١٥ ٠٦٣	ايراد ايجار مقدم
٦ ٠٨١ ٢٧٥	٧ ٢١١ ٣٢٥	تأمينات للغير
٤ ٨٩٠ ٨٧٦	٢ ٢٦٩ ٧٨٤	مصروفات مستحقة
١ ٦٨٤ ٥٦٥	٥٥٥ ٤٦٥	تأمين سلامة تنفيذ أعمال
٢ ٥٣٣ ٤٤٨	٢ ٥٣٣ ٤٤٨	تأمينات اجتماعية-مقاولين
٤١٩ ٦٨٥	-	مبالغ مسددة تحت حساب الصيانة
٦ ٣٦١ ٦٩٢	٦ ٤٧٧ ٩٠٧	ضريبة الدخل
-	١ ٥٩٢ ٨٢٥	ضريبة القيمة المضافة
١ ٢٨٥ ٨٨٨	٩٩٦ ٩٩٥	مصلحة الضرائب أخرى
٢٥٠ ٠٩٦	٢٥٠ ٠٩٦	دمغة نسبية محصلة
٣ ٨٥٦ ٠٦٦	٥ ٢٢٨ ١٢٠	عملاء دفعات مقدمة
٢٣ ٧٢٣	-	هينة التأمينات الاجتماعية
٤ ٠٤٨ ٢٧٣	١ ٧٦٥ ٢٩٠	حسابات دائنة أخرى
<u>٥٩ ١٩٨ ٨٦٤</u>	<u>٣٩ ٩٦٩ ٧٧٥</u>	

٣٢- مخصصات

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

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.

### 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 لالتزاماتها في تاريخ إستحقاقها. إن منهج الشركة في إدارة السيولة هو التأكد - كلما أمكن ذلك - من أن لديها عائد سيولة كافية لمقابلة التزاماتها 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 اعتماد 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 والدانين والسوق وكذا متابعة 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.

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

٢٠١٧/١٢/٣١	٢٠١٨/١٢/٣١	إيضاح رقم	
<u>جنيه مصري</u> ١٨ ٨٧٥ ٥١٥	<u>جنيه مصري</u> ٣ ٩٣٠ ٢٦٠	(١٤)	عملاء وأوراق قبض (بالصافي)
٧ ٦٦٢ ٢١٦	٥ ٧٠٩ ٢٣٥	(١٥)	مدينون وحسابات مدينة أخرى
٤٦ ٠٦٤ ٥٤٣	٢٦ ٥٩١ ٨١٩	(١٧)	نقدية وما في حكمها

خطر السيولة

يوفر هذا الإيضاح الشروط التعاقدية للالتزامات المالية

من ٦ شهور وأقل

من ١٢ شهور

جنيه مصري

أقل من ٦ شهور

جنيه مصري

القيمة الدفترية

جنيه مصري

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٢٢ ١٥٥ ٧٢٤

٣ ٩٥٠ ٦٣٨

٢٦ ١٠٦ ٣٦٢

موردون ومقاولون وأوراق دفع

٣٠ ٩٠٢ ٠٤٨

٩ ٠٦٧ ٧٢٧

٣٩ ٩٦٩ ٧٧٥

دائنون وحسابات دائنة أخرى

٧ ٩٧٦ ٢٠٠

-

٧ ٩٧٦ ٢٠٠

مخصصات

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٢٢ ١٥٥ ٧٢٤

٩ ٣٠٤ ٤١٩

٣١ ٤٦٠ ١٤٣

موردون ومقاولون وأوراق دفع

٢٦ ٢٣٢ ٨٣٤

٣٢ ٩٦٦ ٠٣٠

٥٩ ١٩٨ ٨٦٤

دائنون وحسابات دائنة أخرى

٦ ٦٠٢ ٢٩٢

-

٦ ٦٠٢ ٢٩٢

مخصصات

٣٤- الارتباطات الرأس مالية للمجموعة

المتبقي من إجمالي قيمة التعاقد في ٢٠١٨/١٢/٣١ <u>جنيه مصري</u>	المُسدد حتى ٢٠١٨/١٢/٣١ <u>جنيه مصري</u>	إجمالي قيمة التعاقد <u>جنيه مصري</u>	
١٥ ٦٩٣ ٥٧٢	٣ ٩٢٣ ٣٩٣	١٩ ٦١٦ ٩٦٥	عقود - مقاولين وموردين متنوعون
<u>١٥ ٦٩٣ ٥٧٢</u>	<u>٣ ٩٢٣ ٣٩٣</u>	<u>١٩ ٦١٦ ٩٦٥</u>	

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 ٣١ ديسمبر ٢٠١٨:

٣٥- ١ المستحق من أطراف ذات علاقة

٢٠١٧/١٢/٣١	٢٠١٨/١٢/٣١
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>
٩٣٠٧١٩٧	٢٤٢٢١٣
<u>٩٣٠٧١٩٧</u>	<u>٢٤٢٢١٣</u>

شركة المصريين في الخارج للاستثمار والتنمية

٣٥- ٢ المستحق إلى أطراف ذات علاقة

٢٠١٧/١٢/٣١	٢٠١٨/١٢/٣١
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>
١٥٠٠٠٠٠٠	١٥٠٠٠٠٠٠
-	٢٨٢٤٠٠
<u>١٥٠٠٠٠٠٠</u>	<u>١٥٢٨٢٤٠٠</u>

\* شركة أمواج للاستثمار العقاري والسياحي

شركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات

\*الرصيد يمثل مبالغ سبق سدادها من جانب شركة أمواج للاستثمار العقاري والسياحي (مساهم في شركة تابعة) تحت حساب زيادة رأس مال شركة المصريين - أمواج للاستثمار العقاري والسياحي (شركة تابعة) بقرار من مجلس إدارة الشركة التابعة في ٣٠ ديسمبر ٢٠١٤ إلا أنه بتاريخ ٨ نوفمبر ٢٠١٧ قرر مجلس إدارة الشركة إلغاء القرار السابق ورد المبالغ المسدده من المساهمين عند توفر السيولة نظراً لإنهاء حاجة الشركة لزيادة رأس المال.

٣٦- الموقف الضريبي للمجموعة

أولاً: شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (الشركة القابضة)

أ- ضريبة ارباح شركات أموال وقيم منقولة ورسم تنمية

السنوات من ١٩٨٦ حتى ١٩٩٣

تم تسوية النزاع باللجنة الداخلية بأمورية ضرائب الاستثمار ونتج عنها فروق ضريبية وغرامات تأخير وتم سداد كافة الإلتزامات الضريبية عن تلك السنوات.

السنوات من ١٩٩٤ حتى ١٩٩٥

تم حسم كافة الخلافات القائمة بين الشركة وأمورية الضرائب وتم سداد كافة الإلتزامات الضريبية عن تلك السنوات.

السنوات من ١٩٩٦ حتى ١٩٩٧

تم حسم كافة الخلافات القائمة بين الشركة وأمورية الضرائب وتم سداد كافة الإلتزامات الضريبية عن تلك السنوات.

سنة ١٩٩٨

تم حسم كافة الخلافات القائمة بين الشركة وأمورية الضرائب وتم سداد كافة الإلتزامات الضريبية عن تلك السنوات

السنوات من ١٩٩٩ حتى ٢٠٠٤

تم احواله الخلاف الى لجنة الطعن حيث صدر قرار اللجنة بتقدير ضرائب أرباح شركات أموال وقيم منقولة على الشركة واعترضت الشركة على الربط وتم إحالة الخلاف الى المحكمة، وقامت المحكمة بإنتداب الخبير وجاري تسوية النزاع .

السنوات من ٢٠٠٥ حتى ٢٠٠٨

لم تدرج الشركة في عينة الفحص الضريبي عن هذه السنوات وتم اعتماد الإقرار الضريبي عن تلك السنوات.

عام ٢٠٠٩

تم فحص الملف الضريبي لعام ٢٠٠٩ واخطرت الشركة بعناصر الربط الضريبي بموجب نموذج (١٩) ضرائب وتم الطعن عليه في الموعد القانوني وتم حسم النزاع باللجنة الداخلية بأمورية ضرائب الشركات المساهمة وسددت الضريبة المستحقة.

السنوات من ٢٠١٠ حتى ٢٠١٢

تم فحص الملف الضريبي من قبل أمورية ضرائب شركات المساهمة وأخطرت الشركة بعناصر الربط الضريبي بموجب نموذج (١٩) ضرائب وتم الطعن عليه في الموعد القانوني، تم حسم النزاع باللجنة الداخلية المتخصصة وسداد الضريبة.

السنوات من ٢٠١٣ حتى ٢٠١٧

لم يتم فحص دفاتر الشركة حتى تاريخه وتلتزم الشركة بتقديم الإقرار الضريبي السنوي في المواعيد القانونية.

ب- ضرائب كسب العمل

السنوات حتى ٢٠١٥

تم الفحص الضريبي وسداد الفروق الضريبية الناتجة بأمورية ضرائب شركات المساهمة.

السنوات من ٢٠١٦ حتى ٢٠١٨

لم يتم فحص دفاتر الشركة حتى تاريخه من قبل مصلحة الضرائب.

### ج - ضرائب الدمغة

#### السنوات حتى ٢٠١٤

تم الفحص لضريبة الدمغة حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ وتم تسوية وصدق كافة الفروق الضريبية التي استحققت على الشركة عن هذه السنوات.

#### السنوات من ٢٠١٥ وحتى ٢٠١٨

جارى تجهيز الفترة للفحص الضريبي.

ثانيا: شركة المصريين -أمواج للاستثمار العقارى والسياحى (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 وجاري التجهيز للفحص الفعلى.

#### السنوات من ٢٠١١ حتى ٢٠١٧

- قدمت الشركة الإقرارات الضريبية عن تلك السنوات في المواعيد القانونية، ولم يتم فحص دفاتر الشركة حتى تاريخه من قبل مصلحة الضرائب.

### ب - ضريبة كسب العمل

#### السنوات ٢٠٠٩ حتى ٢٠١٦

- تم الفحص الفعلى من قبل مصلحة الضرائب، تم سداد الفروق الضريبية المستحقة.

#### السنوات ٢٠١٧ حتى ٢٠١٨

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

### ج - ضريبة الدمغة

#### السنوات ٢٠١٠ حتى ٢٠١٨

- اعتباراً 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 ٢٣/٦/٢٠٠٨ 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 المقدرة على العقارات المبنية بتاريخ ٢/٣/٢٠١٥ وتم الطعن في المواعيد القانونية بتاريخ ٢٤/٣/٢٠١٥، وبناءاً عليه أخطرت الشركة بميعاد لجنة الطعن بتاريخ ٨/١٠/٢٠١٥، ثم صدر قرار لجنة الطعن واعترضت الشركة على تقديرات لجنة الطعن وتم إحالة الخلاف الى القضاء الادارى في الميعاد القانوني، وجارى السداد تحت حساب الضريبة العقارية حتى الفصل في النزاع من قبل القضاء الإداري.

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 :

أخطرت الشركة بنماذج اخطار رقم (٣) الخاص بالقيمة الايجارية المقدرة على العقارات المبنية بتاريخ ٨/٢/٢٠١٧، ووافقت الشركة على تقديرات مأمورية الضرائب العقارية وجارى سداد الضريبة العقارية من واقع الاخطارات.

#### د- ضريبة القيمة المضافة

اعتباراً من ١١/٢/٢٠١٨ 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 ٥/٩/٢٠١٦ ولائحته التنفيذية رقم ٦٦ لسنة ٢٠١٧ الصادر بتاريخ ٧/٣/٢٠١٧.

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 والالتزامات التي يتم إثباتها بالقيمة العادلة.

## ٣٨ - أهم السياسات المحاسبية

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

## ١-٣٨ تجميع الأعمال

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

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

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

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

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

يتم قياس المقابل المادي المحتمل بالقيمة العادلة في تاريخ الاقتناء وفي حالة ان الالتزام بدفع المقابل المحتمل استوفى 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 تغييرات 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
٢٠١٧/١٢/٣١	٢٠١٨/١٢/٣١	
%	%	
٤٩,٩٩	٤٩,٩٩	مصر
		شركة المصريين - أمواج للاستثمار العقاري والسياحي

### الحقوق غير المسيطرة

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

### فقد السيطرة

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

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

### استثمارات يتم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية

تتكون الاستثمارات التي يتم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية من الحصص في شركات شقيقة ومشروعات مشتركة. وليس له حقوق في الأصول والتعهدات بالالتزامات المرتبطة بالترتيب.

الشركات الشقيقة هي الشركات التي يكون للمجموعة فيها نفوذ مؤثر على السياسات المالية والتشغيلية ولكنه لا يمتد إلى كونه سيطرة أو مشروع مشترك.

المشروع المشترك هو ترتيب مشترك يكون للمجموعة فيه سيطرة مشتركة وحقوق في صافي الأصول المرتبطة بالترتيب.

يتم المحاسبة عن حصص الاستثمارات في الشركات الشقيقة والمشروعات المشتركة باستخدام طريقة حقوق الملكية بحيث يتم الاعتراف الأولي بالتكلفة متضمناً 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 الأخر 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.

- 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 وتدفقاتها النقدية عن باقي المجموعة.
- يتحقق تبويب العملية غير المستمرة عند الاستبعاد او عند استيفاء العملية لمتطلبات تصنيفها كمحفظ 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 بناءً 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.

#### - في حالة البيع النقدي:

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

#### - في حالة البيع الأجل:

يتم الاعتراف بسعر البيع بدون الفوائد كإيراد في تاريخ البيع. ويكون سعر البيع هو القيمة الحالية للمقابل ويتم تحديدها بخصم قيمة الأقساط المستحقة باستخدام سعر الفائدة المستهدف.

ويتم الاعتراف كإيراد عندما تستحق وعلى أساس 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 كالالتزام عندما يكون لدى 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 استيفانها، بحيث يكون المبلغ المعترف به في النهاية قائماً على أساس عدد أدوات حقوق الملكية الممنوحة التي استوفت شروط الخدمة ذات العلاقة وشروط الأداء غير السوقية في تاريخ الاستحقاق.

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

يتم الاعتراف بالقيمة العادلة للمبلغ المدفوع للعاملين فيما يتعلق بحقوق ارتفاع قيمة الأسهم (SAR)، والتي يتم تسويتها نقداً 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 مقدماً 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 خدماتهم في الفترات الحالية والسابقة، بعد استبعاد القيمة العادلة لأصول للنظام.

ويتم احتساب التزامات المزايا المحددة سنوياً 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.

ولتحديد 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 أو الخسائر الاكتوارية، والعائد على أصول النظام، باستثناء الفائدة، وأثر سقف الأصل (ان وجد باستثناء الفائدة) مباشرة في الدخل الشامل الآخر.

وتقوم المجموعة بتحديد صافي مصروفات أو 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 الأخذ في الاعتبار تغيرات 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 أو الخسائر.

عندما يتم تعديل مزايا النظام أو عندما يتم تسوية النظام، يتم الاعتراف بالتغييرات الناتجة في المزايا المتعلقة بالخدمة السابقة أو أرباح أو خسائر التسوية مباشرة في الأرباح أو الخسائر، تقوم المجموعة بالاعتراف بأرباح أو 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 أو الخسائر.

### مزاياء إنهاء الخدمة

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

### ٦-٣٨ الإيرادات والتكاليف التمويلية

#### تتضمن الإيرادات والتكاليف التمويلية للمجموعة الآتي:

- الفوائد الدائنة
  - الفوائد المدينة
  - توزيعات أرباح
  - توزيعات أرباح الأسهم الممتازة المبوية 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 والمدينة 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 أو الخسائر سواء في الدخل الشامل الأخر أو ضمن حقوق الملكية مباشرة أو تجميع الأعمال.

### ضريبة الدخل الجارية

يتم الاعتراف بالضرائب الجارية للفترة الحالية والفترة السابقة والتي لم يتم سدادها بعد كالتزام، أما إذا كانت الضرائب التي تم سدادها بالفعل في السنة الحالية والفترة السابقة تزيد عن القيمة المستحقة عن هذه الفترات فيتم الاعتراف بهذه الزيادة كأصل. تقاس قيم الالتزامات (الأصول) الضريبية الجارية للفترة الحالية والفترة السابقة بالقيمة المتوقعة سدادها إلى (استردادها من) الإدارة الضريبية، باستخدام أسعار الضرائب (وقوانين الضرائب) السارية أو في سبيلها لأن تصدر في تاريخ نهاية السنة المالية. تخضع توزيعات الأرباح للضريبة كجزء من الضريبة الجارية. لا يتم عمل 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 الأولي بالشهرة،
  - أو الاعتراف الأولي بالأصل أو الالتزام للعملية التي:  
(١) ليست تجميع الأعمال.
  - و(٢) لا تؤثر على صافي الربح المحاسبي ولا على الربح الضريبي (الخسارة الضريبية).
  - الفروق المؤقتة المرتبطة باستثمارات في شركات تابعة وشركات شقيقة وحصص في مشروعات مشتركة الي المدى الذي يمكن فيه السيطرة على توقيت عكس تلك الفروق المؤقتة ومن المرجح 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 الاثار 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 إقتناء الأراضي وتكلفة تجهيزها وتتميتها وتطويرها ومدتها بالمرافق وكذلك تكلفة الإنشاءات التي قد تشيد عليها وكذا أية تكاليف أخرى تكون متعلقة مباشرة بالمشروعات وتتحملها المنشأة للوصول بهذه الوحدات إلى الحالة التي تجعلها صالحة للإستخدام وعند إكمال أى مشروع يتم تحويله إلى وحدات جاهزة للبيع.

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

#### ٩-٣٨ الأصول الثابتة والإهلاك

##### الاعتراف والقياس

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

يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة من استبعاد الأصول الثابتة بالأرباح أو الخسائر.

**التكاليف اللاحقة على 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 مخصوما منها قيمته التخريدية - وفقا (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:

٢٠١٧	٢٠١٨	بيان
العمر الإنتاجي المقدر (بالعام)	العمر الإنتاجي المقدر (بالعام)	
٥	٥	وسائل نقل و إنتقال
٣	٣	حاسبات آلية وبرامج
٣	٣	الآت 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 التقييم العقاري**

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

**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.

### ٣٨-١١ الاستثمارات العقارية

- تتمثل الاستثمارات العقارية في العقارات المحتفظ بها لتحقيق إيجار أو ارتفاع في قيمتها أو كليهما. ويتم قياس الاستثمارات العقارية أولاً بالتكلفة، ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة 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	الاستثمار العقاري
٥٠	مباني وتجهيزات
٥	آلات 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.

### ٣٨-١٢ 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 والاستبعاد:

- تقوم المجموعة بالاعتراف الأولي بالقروض والمديونيات وأدوات الدين المصدرة في تاريخ نشأتها، جميع الأصول المالية والالتزامات المالية الأخرى يتم الاعتراف بهم أولاً في تاريخ المعاملة عندما تصبح 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.
- تستبعد المجموعة الالتزام المالي عندما ينتهي إما بالتخلص منه أو الغائه أو انتهاء مدته الواردة بالعقد.
- يتم عمل مقاصة بين أصل مالي والتزام مالي وعرض صافي المقاصة في الميزانية عندما، و فقط عندما تمتلك المجموعة حالياً الحق القانوني القابل للنفذ لإجراء المقاصة بين المبالغ المعترف بها ولديها النية إما لإجراء التسوية على أساس صافي المبالغ أو الاعتراف بالأصل وتسوية الالتزام في ان واحد.

### الأصول المالية غير المشتقة - القياس:

#### الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

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

#### الاستثمارات المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق:

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

#### استثمارات في 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 بيند دانون وحسابات دائنة أخرى وتظهر أذون الخزانة بقائمة الميزانية بقيمتها الإسمية مستبعداً منها رصيد العوائد التي لم تستحق بعد.

#### القروض والمديونيات:

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

#### الأصول المالية المتاحة للبيع:

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

#### الالتزامات المالية غير المشتقة - القياس:

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

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

#### الأدوات المالية المشتقة ومحاسبة التغطية:

- تحتفظ المجموعة بأدوات مالية مشتقة لتغطية تعرضها لمخاطر اسعار الصرف ومخاطر اسعار الفائدة. يتم فصل المشتقات الضمنية عن العقد 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 أو الخسائر.

#### ٣٨-١٣ رأس المال:

##### الأسهم العادية:

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

##### إعادة شراء وإعادة اصدار الاسهم العادية (أسهم خزينة):

عند إعادة شراء أسهم رأس المال المصدر فإنه يتم الاعتراف بالمبلغ المسدد مقابل إعادة الشراء والذي يتضمن كافة التكاليف المباشرة والمتعلقة بإعادة الشراء كتخفيض لحقوق الملكية. الاسهم المعاد شرائها يتم تصنيفها كأسهم خزينة وعرضها مخصومة من حقوق الملكية. عند بيع أو إعادة اصدار أسهم الخزينة، يتم الاعتراف بالمبلغ المحصل كزيادة في حقوق المساهمين والفائض أو 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 أو الخسائر بما في ذلك الحصص التي يتم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية تقوم المجموعة في تاريخ نهاية كل فترة مالية بتقدير ما إذا كان هناك دليل موضوعي على اضمحلال في قيمة الاصل. تتضمن الأدلة الموضوعية على اضمحلال قيمة الاصل:

- إخفاق أو التأخر في السداد بواسطة مدين.
- إعادة جدولة مبالغ مستحقة للمجموعة بشروط لم تكن المجموعة لتقبلها في ظروف اخرى.
- مؤشرات على افلاس المدين أو المصدر.
- التغيرات المعاكسة في حالة السداد بالنسبة للمقترضين أو 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 الأدلة الموضوعية على الاضمحلال الانخفاض الهام أو 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 أو 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 والانتمائية الحالية توضح ان الخسائر الفعالة من الارجح ان تكون أكثر او اقل من المتوقعة بالموشرات التاريخية.
- يتم حساب خسائر الاضمحلال بالفرق بين القيمة الدفترية للأصل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة مخصومة بسعر الفائدة الفعلية الاصلي الخاص بالأصل المالي. ويتم الاعتراف بقيمة الخسارة في الأرباح 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 الأصل فانه يتم اعدام القيمة ذات العلاقة.
- إذا انخفضت لاحقا قيمة خسارة الاضمحلال وأمكن ربط هذا الانخفاض بشكل موضوعي مع حدث يقع بعد الاعتراف بخسارة اضمحلال القيمة، عندئذ يتم رد خسارة اضمحلال القيمة المعترف بها من قبل من خلال الأرباح او الخسائر.

#### الأصول المالية المتاحة للبيع:

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

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

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

#### الأصول غير المالية:

- في تاريخ نهاية كل فترة مالية، تقوم 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 الامر 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 الأصل والتي تولد تدفقات نقدية داخلة من الاستعمال المستمر ومستقلة الي حد كبير عن التدفقات النقدية الداخلة من الأصول الأخرى او مجموعات الأصول وحدات توليد النقد. يتم توزيع الشهرة المكتسبة عند تجميع الاعمال على الوحدات التي تولد النقد او مجموعات هذه الوحدات لدى الشركة المقتنية والمتوقع منها الاستفادة من عملية التجميع.

القيمة الإستردادية 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 المتوقعة حدوثها مخصومة بسعر خصم قبل الضرائب الذي يعكس تقديرات السوق الجارية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المحددة للأصل او وحدة توليد النقد.

يتم الاعتراف بخسارة الاضمحلال إذا كانت القيمة الدفترية للأصل او للوحدة المولدة للنقد أكبر من قيمته 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 الي المدى الذي لا يتعدى القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (بالصافي بعد الاهلاك والاستهلاك) ما لم يتم الاعتراف بالخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة.

#### ٣٨-١٥ المخصصات:

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

#### ٣٩- قوانين صدرت خلال العام

بتاريخ ١١ يناير ٢٠١٨ تم اصدار القانون (٢) لسنة ٢٠١٨ بإصدار قانون نظام التأمين الصحي الشامل على أن يتم العمل به اعتباراً من اليوم التالي لانقضاء ستة أشهر من تاريخ إصداره كما تم اصدار اللائحة التنفيذية للقانون المذكور بتاريخ ٨ مايو ٢٠١٨، وتقوم إدارة الشركة حاليا بدراسة الآثار المترتبة على تطبيق هذا القانون على قوائمها المالية.