

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير
"شركة مساهمة مصرية"
القوائم المالية المستقلة
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
وتقرير مراقب الحسابات عليها

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

رقم الصفحة	المحتويات
	تقرير مراقب الحسابات
١	قائمة المركز المالي المستقلة
٢	قائمة الدخل المستقلة
٣	قائمة الدخل الشامل المستقلة
٤	قائمة التغير في حقوق الملكية المستقلة
٥	قائمة التدفقات النقدية المستقلة
٦ - ٢٠	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة
٢١ - ٣٣	أهم السياسات المحاسبية المطبقة

تقرير مراقب الحسابات

إلى السادة / مساهمي شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير

تقرير عن القوائم المالية المستقلة

راجعنا القوائم المالية المستقلة المرفقة لشركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير - شركة مساهمة مصرية - والمتمثلة في قائمة المركز المالي المستقلة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وكذا القوائم المستقلة للدخل والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية المستقلة

هذه القوائم المالية المستقلة مسؤولية إدارة الشركة، فالإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض القوائم المالية المستقلة 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 المستقلة 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

تتحصر مسؤوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية المستقلة في ضوء مراجعتنا لها. وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية. وتتطلب هذه المعايير منا الالتزام بمتطلبات السلوك المهني وتخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية المستقلة خالية من أية أخطاء هامة ومؤثرة. وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والافصاحات في القوائم المالية المستقلة. وتعتمد الإجراءات التي تم اختيارها على الحكم المهني للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية المستقلة سواء الناتج عن الغش أو الخطأ. ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب في اعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام الشركة بإعداد القوائم المالية والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأي على كفاءة الرقابة الداخلية في الشركة. وتشمل عملية المراجعة أيضاً تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية المستقلة.

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

الرأي

ومن رأينا ان القوائم المالية المستقلة المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح، في جميع جوانبها الهامة ، عن المركز المالي المستقل لشركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ، وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة بإعداد هذه القوائم المالية المستقلة .

فقرة توجيه إنتباه

ومع عدم اعتبار ذلك تحفظاً وكما هو مبين تفصيلاً بالإيضاح رقم (٣١) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية، فقد تعرضت معظم دول العالم ومنها مصر خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٠ الى انتشار وباء كورونا (كوفيد-١٩) المستجد، مما تسبب في اضطرابات في معظم الأنشطة التجارية والاقتصادية بشكل عام في مصر .

لذا من المحتمل ان يكون لذلك تأثير هام على الخطط التشغيلية والتسويقية المحددة مسبقاً ولتدفقاتها النقدية المستقبلية المرتبطة بها وما يرتبط بها من عناصر الأصول والالتزامات ونواتج الاعمال بالقوائم المالية للشركة خلال الفترة و الفترات التالية، وكما هو مبين بالإيضاح المذكور أعلاه تقوم إدارة الشركة حالياً باتخاذ عدة إجراءات لمواجهة هذا الخطر والحد من تأثيره على مركزها المالي ، إلا أنه في ظل حالة عدم الاستقرار وحالة عدم التأكد نتيجة الأحداث الحالية فإن حجم تأثير ذلك الحدث يعتمد بشكل أساسي على المدى الزمني لاستمرار تلك التأثيرات التي ينتظر عندها انتهاء ذلك الحدث وما يترتب عليه من أثار وقدرة الشركة على تحقيق خططها لمواجهة هذا الخطر، وهو ما يصعب تحديده في الوقت الحالي .

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

تمسك الشركة حسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة على وجوب إثباته فيها وقد وجدت القوائم المالية المستقلة متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات .

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

مراقب الحسابات
حسن بسيوني البشة
بيكر تلي
سجل مراقبي حسابات الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٩٨)
BT وحيد عبد الغفار وشركاه
محاسبون قانونيون ومستشارون

٢

القاهرة في : ١٠ فبراير ٢٠٢١

(جميع المبالغ بالطنين المصري)

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	إيضاح	
			الأصول
			الأصول غير المتداولة
٨٢٦ ٩٠٩	٩٣٠ ٧٤٧	(١٦)	أصول ثابتة
٢٦٧ ٤٣٠ ٦٧٢	٢٧١ ٨١٠ ٠٩٧	(١٧)	استثمارات في شركات تابعة وشقيقة
٤٢ ٩٣٥ ٣٥٣	٥١ ٧٢٣	(١٨)	استثمارات مالية متاحة للبيع
٦ ٦٥٢ ٨٠٧	٩٠ ٦٤٦ ٤١٤	(١/١-٢٨)	مستحق علي الأطراف ذات العلاقة
<u>٣١٧ ٨٤٥ ٧٤١</u>	<u>٣٦٣ ٤٣٨ ٩٨١</u>		إجمالي الأصول غير المتداولة
			الأصول المتداولة
—	٣٢٣ ٣٤١	(٢/١-٢٨)	مستحق علي الأطراف ذات العلاقة
١٧٣ ٨٥٩	١٧٣ ٨٥٩	(١٢)	وحدات جاهزة للبيع
٢ ٢٦٧ ٠٠٠	١ ٣٦٧ ٢٨٠	(٢٠)	عملاء و أوزان قبض
٣٤٧ ٩٤٩	٤٦١ ٣٧٩	(١٣)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
١١ ٧٥٥ ١٥٨	١٠ ٥٦٩ ٢٠٩	(١٤)	ودائع خاصة بصيانة مجمع القيلات
—	١٢ ٨٥١ ٤٧٨	(١٩)	استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح و الخصائر
١ ٦٦٩ ٤٨١	٤ ٦٢٨ ٧١٢	(١٥)	تقنية وأرصدة لدى البنوك
<u>١٦ ٢١٣ ٤٤٧</u>	<u>٣٠ ٣٧٥ ٢٥٨</u>		إجمالي الأصول المتداولة
<u>٣٣٤ ٠٥٩ ١٨٨</u>	<u>٣٩٣ ٨١٤ ٢٣٩</u>		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية
٢٢٧ ٠٠٠ ٠٠٠	٢٤٠ ٠٠٠ ٠٠٠	(٢١)	رأس المال المسدود والمستوفوع
٦٦ ٣٢٥ ١١٣	٦٦ ٦٦٦ ٩٣٢	(٢٢)	إحتياطات
(١٠ ١٨٥ ٨٢٧)	(١٢ ٤٦٦)	(٢٤)	إحتياطي القيمة العادلة - استثمارات مالية متاحة للبيع
٢٥ ٩٢٦ ٢٢٦	٧٢ ٤٤٦ ٥١٠		أرباح مرحلة
<u>٣٠٩ ٠٦٦ ٥١٢</u>	<u>٣٧٩ ٠٩٥ ٩٧٦</u>		إجمالي حقوق الملكية
—	(٧ ٨٠١ ٣٦٢)	(٢٢)	أسهم خزينة
<u>٣٠٩ ٠٦٦ ٥١٢</u>	<u>٣٧١ ٢٩٤ ٦١٤</u>		صافي حقوق الملكية
			الإلتزامات
			الإلتزامات غير المتداولة
٢٥ ٧٦٦	٥٧ ٢٢٠	(٢-١١)	إلتزامات ضريبية مؤجلة
<u>٢٥ ٧٦٦</u>	<u>٥٧ ٢٢٠</u>		إجمالي الإلتزامات غير المتداولة
			الإلتزامات المتداولة
٣ ٠٧٢ ٩١٣	—	(٢-٢٨)	مستحق للأطراف ذات العلاقة
١١ ٧٥٥ ١٥٨	١٠ ٥٦٩ ٢٠٩	(٢٥)	دائرو صيانة مجمع القيلات
٩ ١٣٨ ٨٣٩	١٠ ٧٣٥ ٥٨٣	(٢٦)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
١ ٠٠٠ ٠٠٠	٧٨٧ ٠٤٣	(٢٧)	مخصص مطالبات
—	٣٧٠ ٥٧٠	(١-١١)	إلتزامات ضريبة الدخل الحارية
<u>٢٤ ٩٦٦ ٩١٠</u>	<u>٢٢ ٤٦٢ ٤٠٥</u>		إجمالي الإلتزامات المتداولة
<u>٢٤ ٩٩٢ ٦٧٦</u>	<u>٢٢ ٥١٩ ٦٢٥</u>		إجمالي الإلتزامات
<u>٣٣٤ ٠٥٩ ١٨٨</u>	<u>٣٩٣ ٨١٤ ٢٣٩</u>		إجمالي حقوق الملكية والإلتزامات

الإيضاحات و السياسات المرفقة من صفحة (٦) لى صفحة (٣٣) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

تقرير مراقب الحسابات "مرفق"

رئيس مجلس الإدارة

د/ إبراهيم غوري

العضو المنتدب للشؤون المالية والإدارية

الأحمد يحيى

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
قائمة الدخل المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

عن السنة المالية المنتهية في		إيضاح	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠		
٧٥٧.٦٥	٦٥ ٧٩٨ ٧٢٨	(٥)	أرباح إستثمارات مالية في شركات تابعة
٩ ٢٤٩ ٩٩٠	--		إيراد توزيعات
--	٣٥١ ٢٩٥		أرباح إستثمارات مالية متاحة للبيع
--	١ ٨٤٩ ٤٩٧	(٦)	صافي الدخل من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
<u>١٠.٠٧.٠٥٥</u>	<u>٦٧ ٩٩٩ ٥٢٠</u>		اجمالي إيرادات النشاط
(٥ ٦٣١ ٤٠٠)	(٨ ١١٦ ٧٦٦)	(٨)	مصروفات عمومية وإدارية
(٢٨٠ ٩٩٠)	(٢٨٩ ٣٣٤)	(١٦)	إهلاك الأصول الثابتة
٤١٢.٣١	--	(٢٧)	مخصصات انقضى الغرض منها
(٥٧١ ٥٠٠)	(٦٢٢.٥٠)		بدلات حضور ومكافآت مجلس الإدارة
<u>٣ ٩٣٥ ١٩٦</u>	<u>٥٨ ٩٧١ ٣٧٠</u>		أرباح التشغيل
١ ٦٧٣.٤٠	٦٥٢.٠٠٠	(٧)	إيرادات أخرى
٧٤٩	٢٠٠ ٣٧٢		أرباح رأسمالية
<u>١ ١٩٨ ٥٩٣</u>	<u>١ ٦٨٦ ٩٤٢</u>	(٩)	صافي إيرادات التمويل
<u>٦ ٨٠٧ ٥٧٨</u>	<u>٦١ ٥١٠ ٦٨٤</u>		الأرباح قبل الضرائب
٨٨١٠	(٤٠٢.٠٢٤)	(٣-١١)	ضريبة الدخل
<u>٦ ٨١٦ ٣٨٨</u>	<u>٦١ ١٠٨ ٦٦٠</u>		صافي ربح العام
<u>٠,٠١</u>	<u>٠,٠٦</u>	(١٠)	نصيب السهم في الأرباح

الإيضاحات و السياسات المرفقة من صفحة (٦) الى صفحة (٣٣) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

(جميع المبالغ بالجنيه المصري)

عن السنة المالية المنتهية في

إيضاح ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٦ ٨١٦ ٣٨٨	٦١ ١٠٨ ٦٦٠	صافي ربح العام
		بنود الدخل الشامل الأخر
٤٠ ٥٥٣	١٠ ١٦٨ ٣٦١ (٢٤)	التغير في احتياطي القيمة العادلة - استثمارات مالية متاحة للبيع
٤٠ ٥٥٣	١٠ ١٦٨ ٣٦١	مجموع بنود الدخل الشامل الأخر عن العام
٦ ٨٥٦ ٩٤١	٧١ ٢٧٧ ٠٢١	إجمالي الدخل الشامل عن العام

الإيضاحات و السياسات المرفقة من صفحة (٦) الى صفحة (٣٣) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

شركة ليمبرين الإسكان والتنمية والتعمير (إجراء مساهمة موزعة)
 قائمة التغيير في حقوق الملكية المستقلة عن وحدة القيمة المضافة المبنية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
 لجميع البنود بالعملة السعودية

إجمالي القيمة	إجمالي القيمة	إجمالي القيمة	إجمالي القيمة	إجمالي القيمة	إجمالي القيمة	إجمالي القيمة
المساهمة - استثمارات	أرباح موزعة	الاحتياطي	أرباح موزعة	المساهمة - استثمارات	إحتياطيات	رأس المال المصدر
مالية متاحة للبيع				مالية متاحة للبيع		والمنافع
إجمالي	إجمالي	إجمالي	إجمالي	إجمالي	إجمالي	إجمالي
حقوق الملكية	أشبه ذرية	الاحتياطي	أرباح موزعة	المساهمة - استثمارات	إحتياطيات	رأس المال المصدر
٣,٢٤٧,٤٧٣,٠٠٣	---	٣,٢٤٧,٤٧٣,٠٠٣	٤,٠٣٤,٤٧٥	(١٠,٢٢٢,٣٨٠)	٦٦,١٨٧,٤٢٤	٢,١٦٢,٢١٧,٤٢٤
١,٨١٦,٣٨٨	---	١,٨١٦,٣٨٨	١,٨١٦,٣٨٨	---	---	---
٤٠,٥٥٣	---	٤٠,٥٥٣	---	٤٠,٥٥٣	---	---
١,٨٥٦,٩٤١	---	١,٨٥٦,٩٤١	١,٨١٦,٣٨٨	٤٠,٥٥٣	---	---
---	---	---	(١,٣٨٨,٢١٩)	---	١,٣٨٨,٢١٩	---
(٢٦٣,٤٣٦)	---	(٢٦٣,٤٣٦)	(٢٦٣,٤٣٦)	---	---	---
(٥٠٠,٠٠٠)	---	(٥٠٠,٠٠٠)	(٥٠٠,٠٠٠)	---	---	---
---	---	---	(١٠,١٨٧,٠١٦)	---	---	٢,١٦٢,٢١٧,٤٢٤
(٧٦٣,٤٣٦)	---	(٧٦٣,٤٣٦)	(٢١,٥٨٤,٠٩٧)	---	١,٣٨٨,٢١٩	٢,٠١٨٢,٠١٦
٣,٨٠٦,٦٦,٥١٢	---	٣,٨٠٦,٦٦,٥١٢	٢٥,٤٦٦,٢٦٦	(١٠,١٨٥,٨٣٧)	٦٦,٢٢٦,١١٣	٢,١٧٠,٠٠٠,٠٠٠
٣,٨٠٦,٦٦,٥١٢	---	٣,٨٠٦,٦٦,٥١٢	٢٥,٤٦٦,٢٦٦	(١٠,١٨٥,٨٣٧)	٦٦,٢٢٦,١١٣	٢,١٧٠,٠٠٠,٠٠٠
٣,٨٠٦,٦٦,٥١٢	---	٣,٨٠٦,٦٦,٥١٢	٢٥,٤٦٦,٢٦٦	(١٠,١٨٥,٨٣٧)	٦٦,٢٢٦,١١٣	٢,١٧٠,٠٠٠,٠٠٠
٣١,٠٠٨,٦٦٤	---	٣١,٠٠٨,٦٦٤	٣١,٠٠٨,٦٦٤	---	---	---
١,٠١٦,٦٦٦	---	١,٠١٦,٦٦٦	---	١,٠١٦,٦٦٦	---	---
٧١,٢٧٧,٠٢٤	---	٧١,٢٧٧,٠٢٤	٧١,٢٧٧,٠٢٤	١,٠١٦,٦٦٦	---	---
---	---	---	(٢٤٠,٨١٩)	---	٢٤٠,٨١٩	---
(١٤٧,٥٥٧)	---	(١٤٧,٥٥٧)	(١٤٧,٥٥٧)	---	---	---
(٦٠٠,٠٠٠)	---	(٦٠٠,٠٠٠)	(٦٠٠,٠٠٠)	---	---	---
---	---	---	(١٣,٠٠٠,٠٠٠)	---	---	١٣,٠٠٠,٠٠٠
(٧,٨٠١,٣١٧)	(٧,٨٠١,٣١٧)	---	---	---	---	---
(٩,٤٤٨,٩١٩)	(٧,٨٠١,٣١٧)	(١,٦٤٧,٥٥٧)	(١٤,٥٨٨,٣٧٦)	---	٢٤٠,٨١٩	١٣,٠٠٠,٠٠٠
٣,٧١,٢٦٤,٦١٤	(٧,٨٠١,٣١٧)	٣,٧١,٢٦٤,٦١٤	٧٢,٤٤٦,٥١٤	(١٧,٤٣٦)	٦٦,٦٦٦,٤٢٢	٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠

الرصيد في ١ يناير ٢٠١٩
 بنود الدخل الشامل
 صافي ربح العام
 التغيير في احتياطي القيمة المعادلة - استثمارات مالية متاحة للبيع
 إجمالي الدخل الشامل
 معاملات مع ملكي الشركة
 المحول للاحتياطي القانوني
 توزيعات العاطفين عن عام ٢٠١٩
 مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
 زيادة رأس المال عن الأرباح الموزعة
 شراء أسهم ذرية
 إجمالي المعاملات مع ملكي الشركة
 الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	إيضاح
التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل		
٦٨٠٧٠٥٧٨	٦١٠١٠٦٨٤	صافي رح العام قبل الضرائب
		يتم تسوية ب:
٢٨٠٩٩٠	٢٨٩٣٣٤	(١٦) إهلاك الأصول الثابتة
(١٢٢٧٢١٩)	(١٧٢٥٦٦٢)	(٩) إيراد القوائد
٥٠٠٠٠٠	--	مخصصات مكونه
(٩١٢٠٣١)	--	مخصصات انقفي الغرض منها
(٧٤٩)	(٢٠٠٣٧٢)	ارياح رأسمالية
	(٣٥١٦٩٥)	أرباح إستثمارات مالية متاحة للبيع
--	(١٤٩٧٨٢٩)	(٦) أرباح بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح و الخسائر
(٧٥٧٠٦٥)	(٦٥٧٩٨٧٢٨)	(٥) أرباح بيع استثمارات مالية في شركات تابعة
<u>٤٦٩١٥٠٤</u>	<u>(٧٧٧٣٨٦٨)</u>	
التغير في :		
(١٥٤٢٦٢٥)	٨٩٩٧٢٠	عملاء وأوراق قبض
٨٧٧١٣١٨	(٩٦٨٧٣٧٠)	مستحق على الأطراف ذات العلاقة
٤١٩١٤٦	(٨٨١٦٨)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
٢٠٤٥٣٩٤	١٥٩٦٧٤٤	دائون وأرصدة دائنة أخرى
٨٨٩١٠٠١	(٣٠٧٢٩١٣)	مستحق للأطراف ذات علاقة
(٧٦٣٤٣٢)	(١٢٤٧٥٥٧)	توزيعات أرباح عاملين و أعضاء مجلس إدارة
(٢١٧٩٦٢٥)	(٢١٢٩٥٧)	(٢٧) المستخدم من مخصص مطالبات
<u>٢٠٣٣٢٦٨١</u>	<u>(١٩٥٨٦٣٦٩)</u>	النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة التشغيل
(٦٣٣١٧٢)	--	ضريبة الدخل المسددة
<u>١٩٦٩٩٥٠٩</u>	<u>(١٩٥٨٦٣٦٩)</u>	صافي النقدية (المستخدمة في)الناتجة من أنشطة التشغيل
التدفقات النقدية من أنشطة الإستثمار		
(٤٠٠٠)	(٣٩٣١٩٨)	(١٦) مدفوعات لشراء أصول ثابتة
٧٤٩	٢٠٠٣٩٨	متحصلات من بيع أصول ثابتة
(١٩٩٩٩٩٩٠)	(٣٩٣٧٩٤١٩)	مدفوعات لشراء استثمارات في شركات تابعة
--	١٠٠٧٩٨٧٢٨	متحصلات من بيع استثمارات في شركات تابعة
(٢٢٢٣٠٨٩٤)	(٢١٢٢٦٢٩٤)	مدفوعات لشراء استثمارات مالية متاحة للبيع
--	(٣٥٧٣٩٦٧)	مدفوعات لشراء استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح و الخسائر
--	٥٠٧١٧٩٢	متحصلات من بيع استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح و الخسائر
٨٨٤٨٨٣٦	--	متحصلات من بيع استثمارات في شركات شقيقة
١٢٢٧٢١٩	١٧٠٠٤٠٠	القوائد المحصلة
--	(٧٨٠١٣٦٢)	مدفوعات لشراء أسهم خزينة
<u>(٣٢١٥٨٠٨٠)</u>	<u>٣٥٣٩٧٠٧٨</u>	صافي النقدية الناتجة من أنشطة الإستثمار
(١٢٤٥٨٥٧١)	١٥٨١٠٧٠٩	صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال العام
١٤١٢٨٠٥٢	١٦٦٩٤٨١	النقدية وما في حكمها في أول العام
<u>١٦٦٩٤٨٩</u>	<u>١٧٤٨٠١٩٠</u>	(١٠-١٥) النقدية وما في حكمها في آخر العام

لاغراض اعداد قائمة التدفقات النقدية تم استبعاد المعاملات غير النقدية وبياناتها كما يلي :

مبلغ ١٣٠٠٠٠٠٠٠ جنيه مصري من كلاً من رأس المال و الأرباح المرصنة

مبلغ ٧٤٦٦٩٥٧٩ من كل من مستحق على أطراف ذات علاقة و متحصلات من بيع استثمارات مالية متاحة للبيع

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، وقد وافقت الهيئة العامة للإستثمار بتاريخ ١٩/١/١٩٩٣ على تحويل الشركة للعمل وفقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١.

- تم قيد الشركة بالسجل التجاري بمحافظة القاهرة تحت رقم ٧٦٧٤١ بتاريخ ٢٤/٩/٢٠١٤.

- مدة الشركة المحددة وفقاً للنظام الأساسي ٢٥ سنة من تاريخ قيدها في السجل التجاري.

- تبدأ الفترة المالية للشركة في أول يناير وتنتهي في آخر ديسمبر من كل عام.

- مقر الشركة الرئيسي هو ٢١ شارع مصر حلوان الزراعى - المعادى - القاهرة، وقد تم تغيير المقر

الإدارى للشركة الى ١٣٥ ب القرية الذكية - طريق مصر اسكندرية الصحراوى - محافظة الجيزة.

- رئيس مجلس إدارة الشركة - الأستاذ الدكتور / إبراهيم فوزي.

- الشركة مقيدة بالبورصة ويتم التداول عليها.

٢-١ غرض الشركة

- العمل في مجال التنمية العقارية والإستثمار العقاري بغرض شراء الأراضي وتقسيمها وبيعها أو

تشديد مباني عليها وإقامة المرافق اللازمة لها بجانب إقامة مشروعات التوسع العمراني والمدن

الجديدة والمباني والمسكن وخدماتها من أسواق تجارية وأماكن إدارية وجراجات لتأجيرها أو بيعها

بما يتفق والقواعد المعمول بها في إطار أحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١.

٢-٢ أسس إعداد القوائم المالية المستقلة

١-٢ الالتزام بالمعايير والقوانين

- تم إعداد القوائم المالية المستقلة الدورية طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية المعدلة الصادرة بقرار

وزير الإستثمار رقم ١١٠ لسنة ٢٠١٥ الصادر بتاريخ ٩ يوليو ٢٠١٥ وفى ضوء القوانين واللوائح

المصرية ذات العلاقة.

- أعدت القوائم المالية المستقلة على أساس التكلفة التاريخية فيما عدا الإستثمارات المالية المتاحة

للبيع فى سوق نشط.

- تم الموافقة على إصدار القوائم المالية المستقلة من قبل مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ ١٠ فبراير ٢٠٢١ .

٢-٢ القوائم المالية المجمعة

- يوجد لدى الشركة شركات تابعة وطبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٢) "القوائم المالية

المجمعة" والمادة ١٨٨ من اللائحة التنفيذية لقانون الشركات رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١، تعد الشركة

قوائم مالية مجمعة للمجموعة حيث يستوجب الأمر الرجوع إليها للحصول على تفهم للمركز المالي

ونتائج الأعمال والتدفقات النقدية للمجموعة ككل.

٣-٢ عملة التعامل والعرض

- العملة المستخدمة فى عرض القوائم المالية المستقلة هي الجنيه المصري والذي يمثل عملة

التعامل للشركة.

٤ - استخدام التقديرات والافتراضات

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

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.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ الواردة بالايضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٥- أرباح استثمارات مالية في شركات تابعة

عن السنة المالية المنتهية في		
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
٦٥ ٧٩٨ ٧٢٨	--	أرباح بيع استثمارات مالية*
--	٧٥٧ .٦٥	أرباح بيع وثائق استثمار
<u>٦٥ ٧٩٨ ٧٢٨</u>	<u>٧٥٧ .٦٥</u>	

* تتمثل في بيع ٣٥ مليون سهم من أسهم شركة اميرالد للاستثمار العقاري (شركة تابعة مقيدة ببورصة الأوراق المالية) بمبلغ ١٠٠ ٧٩٨ ٧٢٨ جنيه مصري علماً بأن القيمة الدفترية للأسهم تبلغ ٣٥ مليون جنيه مصري.

٦- صافي الدخل من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر

عن السنة المالية المنتهية في		
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
٣٥١ ٦٦٨	--	التغير في القيمة العادلة*
١ ٤٩٧ ٨٢٩	--	ارباح بيع استثمارات مالية**
<u>١ ٨٤٩ ٤٩٧</u>	<u>--</u>	

* ايضاح (١٩)

** تتمثل في بيع عدد ٩٣٠ ألف سهم من أسهم شركة اطلس للاستثمار والصناعات الغذائية بمبلغ ٥٠٧١ ٧٩٦ جنيه مصري علماً بأن تكلفة الاسهم عند الشراء ٣ ٥٧٣ ٩٦٧ جنيه مصري.

٧- إيرادات اخرى

عن السنة المالية المنتهية في		
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
٦٥٢ ٠٠٠	١ ٦٧٣ ٠٤٠	مبيعات مشروعات الإسكان والتعمير*
<u>٦٥٢ ٠٠٠</u>	<u>١ ٦٧٣ ٠٤٠</u>	

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

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٨- مصروفات عمومية وإدارية

عن السنة المالية المنتهية في		
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
٥ ٥٤٢ ٢٥٥	٣ ٣٧٩ ٩١١	أجور وما في حكمها
٥٥٤ ٦٩٠	٥٢١ ٢٠٦	رسوم وضرائب واشتراكات
٢٨٢ ٣٤٧	٢٢٠ ٨٢١	مصروفات مكتبية وضيافة وبريد وهاتف
٥٧٣٢٨٧	٤٠٥ ٧٠٩	إيجارات وصيانة مباني
١٢٢ ٥٤٨	١١٢ ٢٥٥	مؤتمرات وجمعيات عامة
٢٩٦ ٢٠٣	٢٣٦ ٧٥٧	وسائل نقل وانتقالات
٤٠١ ٧٤٧	٤١٥ ٢١٦	أتعاب مهنية وضريبية
١٧٦ ٤٥١	١٢٥ ٩٥١	مساهمة تكافلية
١٦٧ ٢٣٨	٢١٣ ٥٧٤	مصروفات أخرى
<u>٨ ١١٦ ٧٦٦</u>	<u>٥ ٦٣١ ٤٠٠</u>	

٩- صافي إيرادات التمويل

عن السنة المالية المنتهية في		
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
١ ٧٢٥ ٦٦٢	١ ٢٢٧ ٢١٩	إيراد فوائد
٢ ٧٣٤	٨٧٩٨	إيرادات كوبونات
١ ٧٢٨ ٣٩٦	١ ٢٣٦ ٠١٧	إجمالي إيرادات التمويل
(٤١ ٤٥٤)	(٣٧ ٤٢٤)	مصروف فوائد ومصروفات بنكية
(٤١ ٤٥٤)	(٣٧ ٤٢٤)	إجمالي تكاليف التمويل
<u>١ ٦٨٦ ٩٤٢</u>	<u>١ ١٩٨ ٥٩٣</u>	صافي إيرادات التمويل

١٠- نصيب السهم في الأرباح

عن السنة المالية المنتهية في		
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
٦١ ١٠٨ ٦٦٠	٦ ٨١٦ ٣٨٨	صافي ربح العام
(٥ ٨٠٥ ٣٢٣)	(٦٤٧ ٥٥٧)	توزيعات الأرباح عاملين*
(١ ٥٥٠ ٠٠٠)	--	مكافأة اعضاء مجلس الادارة*
<u>٨٩٨ ٤٣٨ ٢٦١</u>	<u>٨٩٨ ٤٣٨ ٢٦١</u>	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
<u>٠,٠٦</u>	<u>٠,٠١</u>	نصيب السهم في الأرباح

* توزيعات العاملین و مكافأة اعضاء مجلس الادارة مقترحة للعرض علي الجمعية العامة.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١١- ضريبة الدخل

١-١١ التزامات ضريبة الدخل الجارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
--	٦٣٣ ١٧٢	الرصيد في ١ يناير
--	(٦٣٣ ١٧٢)	ضرائب مسددة خلال العام
٣٧٠ ٥٧٠	--	المكون خلال العام
٣٧٠ ٥٧٠	--	الرصيد في نهاية العام

٢-١١ التزامات ضريبة مؤجلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
(٥٧ ٢٢٠)	(٢٥ ٧٦٦)	أصول ثابتة
(٥٧ ٢٢٠)	(٢٥ ٧٦٦)	صافي الضريبة التي ينشأ عنها التزام
(٢٥ ٧٦٦)	(٣٤ ٥٧٦)	الضريبة المؤجلة السابق تحميلها
(٣١ ٤٥٤)	٨ ٨١٠	المحمل على قائمة الدخل عن العام

٣-١١ ضريبة الدخل

عن السنة المالية المنتهية في

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
٣٧٠ ٥٧٠	--	ضريبة الدخل
٣١ ٤٥٤	(٨ ٨١٠)	الضريبة المؤجلة
٤٠٢ ٠٢٤	(٨ ٨١٠)	

٤-١١ تسويات لإحتساب السعر الفعلي لضريبة الدخل

عن السنة المالية المنتهية في

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
٦١ ٥١٠ ٦٨٤	٦ ٨٠٧ ٥٧٨	صافي أرباح العام قبل ضرائب الدخل
١٣ ٨٣٩ ٩٠٤	١ ٥٣١ ٧٠٥	ضريبة الدخل المحسوبة بنسبة ٢٢,٥%
١ ٨٦٢ ٥٩١	٧٣٠ ٦٧٢	يضاف: مصروفات غير قابلة للخصم
(١٥ ٣٠٠ ٤٧١)	(٢ ٢٧١ ١٨٧)	يخصم: إعفاءات وتسويات
٤٠٢ ٠٢٤	(٨ ٨١٠)	ضريبة الدخل
%,٦٥	لا شئ	السعر الفعلي للضريبة

١٢- وحدات جاهزة للبيع

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
١٧٣ ٨٥٩	١٧٣ ٨٥٩	جراج برج إيران بالدقي
١٧٣ ٨٥٩	١٧٣ ٨٥٩	

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٣- مدينون وأرصدة مدينة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
١٩٦ ٢٨٠	٣٠٨ ٨٦٢	موردين دفعات مقدمة
١٠٢ ٥٢٠	٩٤ ٣٠٦	مصروفات مدفوعة مقدما
٨ ٧٤٠	--	عهد عاملين
٢٧ ٢٢٠	١٣ ٣٠٠	تأمينات لدى الغير
--	٢٥ ٢٦٢	أيرادات مستحقة
١٣ ١٨٩	١٩ ٦٤٩	أرصدة مدينة أخرى
<u>٣٤٧ ٩٤٩</u>	<u>٤٦١ ٣٧٩</u>	

١٤- ودائع خاصة بصيانة مجمع الفيلات (*)

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
٣٠٥ ١٥٨	٦٩ ٢٠٩	حسابات جارية بالبنوك
١١ ٤٥٠ ٠٠٠	١٠ ٥٠٠ ٠٠٠	ودائع صيانة
<u>١١ ٧٥٥ ١٥٨</u>	<u>١٠ ٥٦٩ ٢٠٩</u>	

*يتمثل هذا المبلغ في الحسابات البنكية والودائع الخاصة بالمبالغ المحصلة من ملاك التجمع السكني بمشروع أميرالز بارك تحت حساب الصيانة وفقاً للعقود المبرمة معهم والمدرجة ضمن بند دائنو صيانة مجمع الفيلات (إيضاح رقم ٢٥).

١٥- نقدية وأرصدة لدى البنوك

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
١ ٥٠٠ ٠٠٠	٤ ٤٠٠ ٠٠٠	بنوك -ودائع لأجل*
١٦٩ ٤٨١	٢٢٨ ٧١٢	بنوك -حسابات جارية
<u>١ ٦٦٩ ٤٨١</u>	<u>٤ ٦٢٨ ٧١٢</u>	

* كافة الودائع لأجل تستحق خلال ثلاثة أشهر.

١/١٥ لأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية تتمثل النقدية وما في حكمها فيما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
١ ٥٠٠ ٠٠٠	٤ ٤٠٠ ٠٠٠	بنوك -ودائع لأجل
--	١٢ ٨٥١ ٤٧٨	وثائق استثمار - صندوق ثمار
١٦٩ ٤٨١	٢٢٨ ٧١٢	بنوك -حسابات جارية
<u>١ ٦٦٩ ٤٨١</u>	<u>١٧ ٤٨٠ ١٩٠</u>	

شركة المصريين للاسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٦ - أصول ثابتة

الاجمالي	اثاث ومعدات مكتاب	الات ومعدات	حسبوت الية وبرامج *	وسائل نقل وانتقال
١ ٩٧٢ ٨٢٠	٢١٢ ٧٨١	١٠٠ ٠٠٠	١٨١ ١٣٩	١ ٤٧٨ ٩٠٠
٤ ٠٠٠	--	--	٤ ٠٠٠	--
(٢ ١٠٠)	--	--	(٢ ١٠٠)	--
١ ٩٧٤ ٧٢٠	٢١٢ ٧٨١	١٠٠ ٠٠٠	١٨٣ ٠٣٩	١ ٤٧٨ ٩٠٠
١ ٩٧٤ ٧٢٠	٢١٢ ٧٨١	١٠٠ ٠٠٠	١٨٣ ٠٣٩	١ ٤٧٨ ٩٠٠
١ ٩٧٤ ٧٢٠	٢١٢ ٧٨١	١٠٠ ٠٠٠	١٨٣ ٠٣٩	١ ٤٧٨ ٩٠٠
٣٩٣ ١٩٨	--	--	١٣ ١٩٨	٣٨٠ ٠٠٠
(٣٠٣ ٠٩٦)	(٥٦ ١٥١)	--	(٥٨ ٠٤٥)	(١٨٨ ٩٠٠)
٢ ٠٦٤ ٨٢٢	١٥٦ ٦٣٠	١٠٠ ٠٠٠	١٣٨ ١٩٢	١ ٦٧٠ ٠٠٠
٨٦٨ ٩٢٠	٢٠٨ ٣٩٦	٩٩ ٩٩٨	١٦٩ ٢٢٠	٣٩١ ٣٠٦
٢٨٠ ٩٩٠	٤ ٣٨٥	--	٦ ٠١٠	٢٧٠ ٥٩٥
(٢ ٠٩٩)	--	--	(٢ ٠٩٩)	--
١ ١٤٧ ٨١١	٢١٢ ٧٨١	٩٩ ٩٩٨	١٧٣ ١٣١	٦٦١ ٩٠١
١ ١٤٧ ٨١١	٢١٢ ٧٨١	٩٩ ٩٩٨	١٧٣ ١٣١	٦٦١ ٩٠١
١ ١٤٧ ٨١١	٢١٢ ٧٨١	٩٩ ٩٩٨	١٧٣ ١٣١	٦٦١ ٩٠١
٢٨٩ ٣٣٤	--	--	٦ ٠٠٠	٢٨٣ ٣٣٤
(٣٠٣ ٠٧٠)	(٥٦ ١٥١)	--	(٥٨ ٠٤١)	(١٨٨ ٨٧٨)
١ ١٣٤ ٠٧٥	١٥٦ ٦٣٠	٩٩ ٩٩٨	١٢١ ٠٩٠	٧٥٦ ٣٥٧
٨٢٦ ٩٠٩	--	٢	٩ ٩٠٨	٨١٦ ٩٩٩
٩٣٠ ٧٤٧	--	٢	١٧ ١٠٢	٩١٣ ٦٤٣
٦٢٤ ٢٨٩	٢١١ ٠٤٩	١٠٠ ٠٠٠	١٦٨ ٣٤١	١٨٨ ٨٩٩

صافي القيمة المكتوبة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
صافي القيمة المكتوبة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
الأصول المعالجة دفتريا بالكامل في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

* ترتبط البرامج بعملية تشغيل الحاسب الآلي حيث تعتبر جزءا مكملا لأجهزة الحاسب الآلي.

١٧- استثمارات في شركات تابعة وشقيقة

نسبة المساهمة		نسبة المساهمة %	١-١٧ إستثمارات في شركات تابعة شركة إمبرالد للاستثمار العقاري**
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠		
١١٩ ٩٩٩ ٧٨٠	١٢٤ ٣٧٩ ٢٠٥	٣٩ %	
١١٩ ٩٩٩ ٧٨٠	١٢٤ ٣٧٩ ٢٠٥		

نسبة الإكتتاب

في وثائق الصندوق/ نسبة المساهمة

٢-١٧ إستثمارات في شركات شقيقة

شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقارى *		٣١,٤٤ %	شركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات
٢٥ ٣٤٢ ٠٧٩	٢٥ ٣٤٢ ٠٧٩		
١٢٢ ٠٨٨ ٨١٣	١٢٢ ٠٨٨ ٨١٣	٤٩,٩٩ %	
١٤٧ ٤٣٠ ٨٩٢	١٤٧ ٤٣٠ ٨٩٢		
٢٦٧ ٤٣٠ ٦٧٢	٢٧١ ٨١٠ ٠٩٧		

* يبلغ رأس مال شركة صندوق استثمار المصريين للإستثمار العقاري (شركة مساهمة منشأه وفقا لقانون سوق رأس المال الصادر بالقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢) مبلغ ٥٠ مليون جنيه مصري موزعاً على عدد ٥٠٠ ألف سهم القيمة الاسمية للسهم ١٠٠ جنيه مصري، وقد تم الاكتتاب بكامل الحصة المملوكة في أسهم شركة صندوق استثمار المصريين للإستثمار العقاري في وثائق الإستثمار التي أصدرها الصندوق بعدد ٣ ٣٢٠ ٠٠٠ وثيقة بقيمة اسمية ١٠ جنيه مصري للوثيقة ، وقامت الشركة ببيع عدد ٨٠٠ ٠٠٠ وثيقة خلال عام ٢٠١٩ ليصبح عدد الوثائق المملوكة للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ عدد ٢ ٥٢٠ ٠٠٠ وثيقة لتصبح حصة الشركة في وثائق الصندوق ٣١,٤٤ % من إجمالي قيمة وثائق الصندوق المكتتب فيها البالغ عددها ٢٧١ ٨١٤ ٠١٤ وثيقة.

* بتاريخ ٣١ يوليو ٢٠١٩ قررت الجمعية العامة غير العادية لشركة إمبرالد للاستثمار العقاري طرح رأس مال الشركة في بورصة الأوراق المالية المصرية وذلك من خلال طرح عدد ٧٠ مليون سهم من أسهمها وقد تم قيد الشركة ببورصة الأوراق المالية بتاريخ ٢٣ يناير ٢٠٢٠ وتم بدء التداول على الأسهم بتاريخ ٢٦ فبراير ٢٠٢٠.

تمتلك الشركة القدرة علي التحكم في السياسات التشغيلية والمالية للشركة ومن ثم فهي شركة تابعة للمجموعة .

- قامت الشركة خلال الربع الأول لعام ٢٠٢٠ ببيع عدد ٣٥ مليون سهم من الاسهم المملوكة لها - إيضاح رقم (٥) .

- تم شراء عدد ١٢,٥ مليون سهم لتصبح عدد الاسهم المملوكة للشركة حتى ٣١ مارس ٢٠٢٠ عدد ٩٧ ٤٩٩ ٧٧٨ سهم .

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٨ - إستثمارات مالية متاحة للبيع

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	عدد الأسهم القائمة	نسبة المساهمة في %	سهم	
٤٢ ٨٩٢ ٥٥٠	--	--	--	--	شركة اودن للاستثمارات المالية*
٤٢ ٨٠٣	٥١ ٧٢٣	٠,٠١٧	٢٠,٤٦		شركة كفر الزيات للمبيدات
<u>٤٢ ٩٣٥ ٣٥٣</u>	<u>٥١ ٧٢٣</u>				

* تم زيادة عدد الأسهم المملوكة للشركة في شركة اودن للاستثمارات المالية (المصريين في الخارج للاستثمار والتنمية - سابقا) بعدد ١٥٦ ٧٩٣ سهم من خلال حصتها في توزيعات الأسهم المجانية عن عام ٢٠١٨ وذلك طبقاً لقرار الجمعية العامة العادية بتاريخ ٣١ مارس ٢٠١٩، وبتاريخ ٩ إبريل ٢٠٢٠ تم شراء عدد ٤ ٧٠٠ ٠٠٠ سهم من أسهم شركة اودن للاستثمارات المالية بمتوسط سعر شراء ٤,٥ جنيه للسهم بإجمالي قيمة ٢١ ٢٢٦ ٢٩٤ جنيه مصري.
وبتاريخ ١٢ أكتوبر ٢٠٢١ قامت الشركة ببيع كامل حصتها في شركة اودن للاستثمارات المالية البالغ عددها ٩٩٦ ١٣٥ ٢٢ سهم بقيمة ٥٧٩ ٦٢٩ ٧٤ جنيه مصري لشركة اودن كابيتال جروب و تم اثبات القيمة كدائنية علي شركة اودن كابيتال جروب لاستخدامها في زيادة رأس المال ، وبتاريخ ٧ أكتوبر ٢٠٢٠ وافقت الهيئة العامة للرقابة المالية علي استخدام الرصيد الدائن في زيادة رأس مال شركة اودن كابيتال جروب و تخصيصها لشركتنا علي ان يتم ذلك خلال ستة اشهر من تاريخ الموافقة و جاري الانتهاء من الاجراءات اللازمة لاصدار اسهم الزيادة.

١٩ - أستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الارباح والخسائر

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	عدد الوثائق القائمة/وثيقه	وثائق استثمار - صندوق ثمار *
--	١٢ ٨٥١ ٤٧٨	٣١ ٨٢٨	
--	<u>١٢ ٨٥١ ٤٧٨</u>		

* تم شراء عدد ٣١ ٨٢٨ وثيقة في صندوق الاستثمار النقدي ذو العائد اليومي ثمار بسعر ٣٩٢,٧٣ جنيه للوثيقة باجمالي قيمة ١٢ ٤٩٩ ٨١٠ جنيه مصري و قد بلغت سعر الوثيقة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ٤٠٣,٧٨ جنيه .

٢٠ - عملاء وأوراق القبض

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	عملاء أوراق القبض
٦٤٨ ٠٠٠	٦٣٤ ٥٠٠	
١ ٦٣٥ ٩٢٣	٧٤٩ ٧٠٣	
<u>٢ ٢٨٣ ٩٢٣</u>	<u>١ ٣٨٤ ٢٠٣</u>	
(١٦ ٩٢٣)	(١٦ ٩٢٣)	(يخصم) الاضمحلال في قيمة العملاء و أوراق القبض
<u>٢ ٢٦٧ ٠٠٠</u>	<u>١ ٣٦٧ ٢٨٠</u>	

٢١- رأس المال

- حدد رأس المال الشركة المرخص به بمبلغ ٥٠٠ مليون جنيه مصري، ورأس مال الشركة المصدر والمدفوع بمبلغ ٩٨٤ ٣١٧ ٢٠٦ جنيه موزع علي ٩٩٢ ١٥٨ ١٠٣ سهم القيمة الاسمية للسهم ٢ جنيه مصري.
- قررت الجمعية العامة العادية للشركة بتاريخ ٣١ مارس ٢٠١٩ توزيع عدد ١٠ ٣٤١ ٠٠٨ سهم مجاني بالقيمة الاسمية البالغة ٢ جنيه مصري للسهم و ذلك تمويلاً من الأرباح المرحلة بإجمالي قيمة ٢٠ ٦٨٢ ٠١٦ جنيه مصري يزداد بها رأس المال ليصبح رأس المال المصدر والمدفوع بعد الزيادة مبلغ ٢٢٧ ٠٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري (مائتان وسبعة وعشرون مليون جنيه مصري) موزع على عدد ١١٣ ٥٠٠ ٠٠٠ سهم (مائة وثلاثة عشر مليون وخمسمائة ألف سهماً) وقد تم التأشير بتلك الزيادة في السجل التجاري بتاريخ ٣ يونيو ٢٠١٩ ،
- قررت الجمعية العامة العادية المنعقدة بتاريخ ٢٢ ابريل ٢٠٢٠ زيادة رأس المال المصدر و المدفوع باصدار اسهم اثابة عدد ٦ ٥٠٠ ٠٠٠ سهم بالقيمة الاسمية البالغة ٢ جنيه مصري للسهم الواحد و ذلك من الارباح المرحلة باجمالي قيمة ١٣ ٠٠٠ ٠٠٠ مليون جنيه مصري ليصبح رأس المال المصدر و المدفوع بعد الزيادة بقيمة ٢٤٠ ٠٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري موزع علي ١٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠ سهم و قد وافقت لجنة قيد الاوراق المالية في البورصة المصرية علي تلك الزيادة بتاريخ ٢ سبتمبر ٢٠٢٠ و قد تم التأشير في السجل التجاري بتاريخ ٢٤ اغسطس ٢٠٢٠
- قررت الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ٢١ سبتمبر ٢٠٢٠ الموافقة بالاجماع علي تجزئة القيمة الاسمية للسهم من ٢ جنيه للسهم الواحد الي ٢٥ قرش للسهم الواحد ليصبح عدد الاسهم ٩٦٠ ٠٠٠ ٠٠٠ سهم بدلا من ١٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠ سهم , وقد تم التأشير في السجل التجاري بتاريخ ١٥ اكتوبر ٢٠٢٠ .
- ويتمثل هيكل المساهمين على النحو التالي:

القيمة الاسمية	نسبة المساهمة %	عدد الأسهم	
٧١ ٩٢٨ ٦٥٢	٢٩,٩٧	٢٨٧ ٧١٤ ٦٠٨	شركة أودن للاستثمارات المالية
٣٨ ٩٦٠ ٨٠٠	١٦,٢٣	١٥٥ ٨٤٣ ٢٠٠	ميد بنك ش.م.م
١٣ ٧٥٠ ٠٠٠	٥,٧٣	٥٥ ٠٠٠ ٠٠٠	شركة نيو سمارت للإستثمارات الصناعية والتجارية
١٣ ٠٠٠ ٠٠٠	٥,٤٢	٥٢ ٠٠٠ ٠٠٠	نظام الاثابة و التحفيز
١٠٢ ٣٦٠ ٥٤٨	٤٢,٦٥	٤٠٩ ٤٤٢ ١٩٢	أفراد مؤسسات أخرى
٢٤٠ ٠٠٠ ٠٠٠	١٠٠	٩٦٠ ٠٠٠ ٠٠٠	

٢٢- أسهم خزينة

- قامت الشركة بشراء عدد ٥٦١ ٤٦٣ ٤ سهم قبل التجزئة من أسهمها خلال الفترة من ١٧ مارس ٢٠٢٠ حتى ٦ ابريل ٢٠٢٠ وذلك بنسبة ٣,٩ % من رأس المال المصدر وقد بلغت تكلفة إقتانها مبلغ ٧ ٨٠١ ٣٦٢ جنيه مصري.

وفي ضوء صدور قرار الهيئة العامة للرقابة المالية بتاريخ ٢٧ ابريل ٢٠١٦ بشأن ضوابط أسهم الخزينة المملوكة للشركات المقيدة في البورصة أو أحدي شركاتها التابعة يجب على الشركة التصرف في أسهم الخزينة للغير خلال سنة علي الاكثر من تاريخ الحصول عليها و في حالة مرور أكثر من عام علي تملك تلك الأسهم يجب السير في إجراءات تخفيض رأس المال و إعدام تلك الاسهم.

٢٣- إحتياطيات

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
٦٥ ٤٩٤ ٨٣٣	٦٦ ٦٦٦ ٩٣٢	* إحتياطي قانوني
١٤ ٢٩٥	--	إحتياطي رأسمالي
٨١٦ ٩٨٥	--	إحتياطي خاص
<u>٦٦ ٣٢٦ ١١٣</u>	<u>٦٦ ٦٦٦ ٩٣٢</u>	

- 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.

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

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

- قررت الجمعية العامة العادية المنعقدة بتاريخ ٢٩ مارس ٢٠٢٠ تسوية و اقفال ارصدة الإحتياطي الرأسمالي البالغ ١٤ ٢٩٥ جنيه مصري و الإحتياطي الخاص البالغ ٨١٦ ٩٨٥ جنيه مصري بإجمالي وقدره ٨٣١ ٢٨٥ جنيه مصري في الإحتياطي القانوني.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٤ - احتياطي القيمة العادلة - استثمارات مالية متاحة للبيع

احتياطي القيمة العادلة للاستثمارات في	تكلفة الإقتناء	القيمة السوقية للإستثمارات في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	القيمة السوقية للشهم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	متوسط تكلفة إقتناء الأشهم	عدد الأسهم القائمة في ٢٠٢٠/١٢/٣١	سهم	شركة أودن للاستثمارات المالية شركة كفر الزيات للمبيدات
(١٠.١٥٩.٤٤١)	--	--	--	--	--	--	
(٢٦.٣٨٦)	(١٧.٤٦٦)	٦٩.١٨٩	٥١.٧٢٣	٢٥,٢٨	٣٣,٨٢	٢.٠٤٦	
<u>(١٠.١٨٥.٨٢٧)</u>	<u>(١٧.٤٦٦)</u>	<u>٦٩.١٨٩</u>	<u>٥١.٧٢٣</u>				

٢٥ - دائنو صيانة مجمع الفيلات

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	مبالغ مسددة تحت حساب مصروفات الصيانة *
١١.٧٥٥.١٥٨	١٠.٥٦٩.٢٠٩	
<u>١١.٧٥٥.١٥٨</u>	<u>١٠.٥٦٩.٢٠٩</u>	

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

٢٦ - دائنون وأرصدة دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
٢٥٠.٠٩٦	٢٥٠.٠٩٦	دمغة نسبية محصلة
١٨٦.٩٢٤	٢٠٩.٦٠٤	تأمين سلامة تنفيذ أعمال
١.٢٠٧.٩٤٧	١.٢١٧.٧٤٥	تأمينات اجتماعية - مقاولين
٩٢.٧٦٦	٢٤٠.٥٣٤	مصلحة الضرائب أخرى
١.٤٣٢.٢١١	١.٥٩٣.٥٢٢	مصروفات مستحقة
١.٠٢.٦٥٨	١.٠٢.٦٥٨	عملاء دفعات مقدمة
٥.٤٣٥.٠٨٤	٦.٧٢٤.٢١٢	دائنو حجز - مرافق وتأمين أعمال
٤٣١.١٥٣	٣٩٧.٢١٢	حسابات دائنة أخرى
<u>٩.١٣٨.٨٣٩</u>	<u>١٠.٧٣٥.٥٨٣</u>	

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ الواردة بالايضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٧- مخصص مطالبات

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
٣٥٩١٦٥٦	١٠٠٠٠٠٠	الرصيد في أول العام
٥٠٠٠٠٠	--	المكون خلال العام
(٩١٢٠٣١)	--	مخصصات انتفى الغرض منها
(٢١٧٩٦٢٥)	(٢١٢٩٥٧)	المستخدم خلال العام
١٠٠٠٠٠٠	٧٨٧٠٤٣	الرصيد في آخر العام

٢٨- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

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

٢٨-١ مستحق على الأطراف ذات العلاقة

٢٨-١/١ مستحق على الأطراف ذات العلاقة-طويل الاجل

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
٦٦٥٢٨٠٧	١٥٨٢٦٧٤٧	شركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات
--	٧٤٨١٩٦٦٧	شركة أودن كابيتال جروب للاستثمارات المالية *
٦٦٥٢٨٠٧	٩٠٦٤٦٤١٤	

* ايضاح (١٨)

٢٨-١/٢ مستحق على الأطراف ذات العلاقة-قصير الاجل

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
--	٢٢٦٢٥	شركة إمبرالد للاستثمار العقاري
--	٣٠٠٦١٦	شركة أودن للاستثمارات المالية
--	٣٢٣٣٤١	

٢٨-٢ مستحق للأطراف ذات العلاقة

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
٣٠٧٢٩١٣	--	شركة أودن للاستثمارات المالية
٣٠٧٢٩١٣	--	

٢٩ - الموقف الضريبي

أ- ضريبة ارباح شركات أموال وقيم منقولة ورسم تنمية

- تم فحص السنوات من ١٩٨٦ حتى ١٩٩٨ وتم تسوية النزاع باللجنة الداخلية بمأمورية ضرائب الاستثمار ونتج عنها فروق ضريبية وغرامات تأخير وتم سداد كافة الإلتزامات الضريبية عن تلك السنوات.
- بالنسبة للسنوات من ١٩٩٩ حتى ٢٠٠٤ قامت الشركة بتقديم طلب انهاء المنازعات الى مأمورية الضرائب شركات المساهمة وفقا للقانون رقم ٧٩ لسنة ٢٠١٦ المعدل بالقانون رقم ١٤ لسنة ٢٠١٨ بشأن انهاء المنازعات الضريبية، ووفقا لما نصت عليه المادة الاولى من هذا القانون التي أجازت انهاء المنازعات الضريبية القائمة أو التي تقام امام جميع المحاكم على اختلاف درجاتها بين مصلحة الضرائب والممولين، وتم تسوية النزاع باللجنة.
- بالنسبة للسنوات من ٢٠٠٥ حتى عام ٢٠٠٨ لم تدرج الشركة في عينة الفحص الضريبي وتم اعتماد الإقرار الضريبي عن تلك السنوات.
- وبالنسبة للسنوات من ٢٠٠٩ حتى ٢٠١٢ تم حسم كافة الخلافات القائمة بين الشركة ومصلحة الضرائب، وسداد كافة الإلتزامات الضريبية عن تلك السنوات.
- بالنسبة للسنوات من ٢٠١٣ حتى ٢٠١٧ لم يتم فحص دفاتر الشركة عن تلك السنوات، وتلتزم الشركة بتقديم الإقرارات الضريبية في المواعيد القانونية.
- وبالنسبة لسنة ٢٠١٨ حتى ٢٠١٩ تم إعداد الإقرار الضريبي الكترونيا في ضوء أحكام قانون الضريبة على الدخل وتعديلاته وارسالها عبر البوابة الالكترونية لمصلحة الضرائب المصرية في المواعيد القانونية.

ب- ضرائب كسب العمل

- السنوات حتى ٢٠١٥ تم الفحص الضريبي وسداد الفروق الضريبية الناتجة بمأمورية ضرائب شركات المساهمة.
- بالنسبة الفترة من ٢٠١٦/١/١ حتى ٢٠٢٠/١٢/٣١ لم يتم فحص دفاتر الشركة حتى تاريخه من قبل مصلحة الضرائب وتلتزم الشركة بحجز الضريبة شهريا وتوريدها لمأمورية الضرائب في المواعيد القانونية.

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 تاريخ القوائم المالية تلتزم الشركة باحتساب الضريبة وتوريدها في المواعيد القانونية، وجارى تجهيز الفترة للفحص الضريبي.

٣٠- الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

٣٠-١ خطر التعرض لخطر الائتمان

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	إيضاح رقم	
--	٣٢٣ ٣٤١	(٢٨-٢/١)	المستحق على الأطراف ذات العلاقة
٣٤٧ ٩٤٩	٤٦١ ٣٧٩	(١٣)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
١ ٦٦٩ ٤٨١	٤ ٦٢٨ ٧١٢	(١٥)	نقدية وأرصدة لدى البنوك

٣٠-٢ خطر السيولة

يوفر هذا الإيضاح الشروط التعاقدية للالتزامات المالية:

أقل من ٩ شهور وأقل من سنة	أكثر من ٦ شهور وأقل من ٩ شهور	أكثر من ٣ شهور وأقل من ٦ شهور	أقل من ٣ شهور	القيمة الدفترية	
٤ ٥٣٢ ٢٤٨	٢ ٦٢٠ ١٠٠	١ ٧٤٥ ٧٩٠	١ ٨٣٧ ٤٤٥	١٠ ٧٣٥ ٥٨٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
٧٨٧ ٠٤٣	--	--	--	٧٨٧ ٠٤٣	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
--	--	٣ ٠٧٢ ٩١٣	--	٣ ٠٧٢ ٩١٣	مخصص مطالبات
٣ ٣٦٥ ٧٧٠	٢ ٣٠٧ ٣٦٣	٢ ١٠٧ ٣٥٠	١ ٣٥٨ ٣٥٦	٩ ١٣٨ ٨٣٩	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
١ ٠٠٠ ٠٠٠	--	--	--	١ ٠٠٠ ٠٠٠	المستحق للأطراف ذات العلاقة
					دائنون وأرصدة دائنة أخرى
					مخصص مطالبات

٣١- أحداث هامة:

انتشر فيروس كورونا "COVID-١٩" عبر مناطق جغرافية مختلفة على مستوى العالم، مما تسبب في تعطيل الأنشطة التجارية والاقتصادية، وأحدث انتشار فيروس كورونا "COVID-١٩" عدم يقين في البيئة الاقتصادية العالمية.

تراقب الشركة الوضع عن كثب، وقد قامت الشركة بتفعيل خطة استمرارية الأعمال والممارسات الأخرى الخاصة بإدارة المخاطر المتعلقة بالتعطل المحتمل للأعمال نتيجة تفشي فيروس كورونا "COVID-١٩" وتأثيره على العمليات والأداء المالي.

نتيجة لعدم اليقين الناتج عن تفشي فيروس كورونا ("COVID-١٩") وتحسباً للتباطؤ الاقتصادي المتوقع، تقوم الشركة بمراقبة محفظة العملاء عن كثب للوقوف على تأثير الفيروس على العوامل الكمية والنوعية المختلفة للوقوف على الزيادات الكبيرة في المخاطر الائتمانية والخاصة بالمديونات المتعلقة بالقطاعات الأكثر تأثراً بالأزمة.

٣٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة

٣٢-١ المعاملات الأجنبية بالعملة الأجنبية

- يتم ترجمة المعاملات الأجنبية بعملة التعامل الخاصة بالشركة بسعر الصرف في تواريخ المعاملات.
- الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملة الأجنبية يتم ترمتها 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. وبإستثناء فروق العملة الناتجة من ترجمة ما يتم الاعتراف به في بنود الدخل الشامل الأخر:
- الاستثمارات المتاحة للبيع في أدوات حقوق الملكية (باستثناء الاضمحلال، حيث يتم إعادة تبويب فروق العملة ببنود الدخل الشامل الأخر الي الأرباح أو الخسائر).

٣٢ - ٢ الإيراد

يتم الاعتراف بالإيراد عند تحويل المخاطر والمنافع المؤثرة المرتبطة بملكية السلع إلى المشتري ويكون تدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية مرجح الحدوث والتكاليف المرتبطة واحتمالية رد البضائع من الممكن تقديرها بدرجة يعتمد عليها وأنه لا يوجد التدخل الإداري المستمر المرتبط بالبضاعة وأن قيمة الإيراد يمكن قياسها بدرجة يعتمد عليها.

يقاس الإيراد بعد خصم المردودات والخصم التجاري وخصم الكمية. يختلف تحديد التوقيت الذي قامت فيه الشركة بتحويل المخاطر والمنافع المؤثرة المرتبطة بالملكية بناءً على شروط اتفاقية البيع.

٣٢ - ٢-١ 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 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 التاسب الزمني آخذاً في الاعتبار سعر الفائدة المستهدف.

٣٢-٢-٢ أرباح (خسائر) بيع أوراق مالية

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

٣٢-٢-٣ إيراد توزيعات

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

٣٢-٣ مزايا العاملين

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

٣٢-٤ الإيرادات والتكاليف التمويلية

تتضمن الإيرادات والتكاليف التمويلية للشركة الآتي:

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

٣٢-٥ ضريبة الدخل

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

٣٢-٥-١ ضريبة الدخل الجارية

يتم الاعتراف بالضرائب الجارية للفترة الحالية والفترات السابقة والتي لم يتم سدادها بعد كالتزام، أما إذا كانت الضرائب التي تم سدادها بالفعل في الفترة 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 الضرائب (وقوانين الضرائب) السارية أو في سبيلها لأن تصدر في تاريخ نهاية الفترة المالية. تخضع توزيعات الأرباح للضريبة كجزء من الضريبة الجارية. لا يتم عمل مقاصه للأصول والالتزامات الضريبية الا عند استيفاء شروط معينه.

٣٢-٥-٢ الضريبة المؤجلة

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

٣٢-٦ وحدات جاهزة للبيع

- تشمل على تكلفة إقتناء الأراضي وتكلفة تجهيزها وتميئتها وتطويرها ومدتها بالمرافق وكذلك تكلفة الإنشاءات التي قد تشيد عليها وكذا أية تكاليف أخرى تكون متعلقة مباشرة بالمشروعات وتحملها المنشأة للوصول بهذه الوحدات إلى الحالة التي تجعلها صالحة للإستخدام وعند إكمال أى مشروع يتم تحويله إلى وحدات جاهزه 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.

٣٢ - ٧ الأصول الثابتة والإهلاك

الاعتراف والقياس

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

التكاليف اللاحقة على الاقتناء

- يتم رسملة النفقات اللاحقة على الاقتناء على الأصل فقط إذا كان من المتوقع أن ينشأ عنها تدفق منفعة اقتصادية مستقبلية للشركة.

الإهلاك

- يتم إهلاك قيمة الأصل الثابت القابلة للإهلاك - والتي تتمثل في تكلفة الأصل مخصوماً منها قيمته التخريدية - وفقاً (لطريقه القسط الثابت) وذلك على مدار العمر الإنتاجي المقدر لكل نوع من أنواع الأصول الثابتة، ويتم تحميل الإهلاك على الأرباح أو الخسائر. لا يتم إهلاك الأراضي.
- فيما يلي بياناً بالأعمار الإنتاجية المقدر للفترة الحالية والفترة المقارنة:

بيان	العمر الإنتاجي المقدر
وسائل نقل وإنتقال	٥
حاسبات آلية وبرامج	٣
الأت ومعدات	٣
أثاث ومعدات مكاتب	١-٣

الأرباح والخسائر الناتجة من إستبعادات الأصول الثابتة يتم الإعراف 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.

٣٢ - ٨ الادوات المالية

- تقوم الشركة بتبويب الاصول المالية غير المشتقة بين الفئات التالية: اصول مالية مبنوية بالقيمة العادلة من خلال الارباح أو الخسائر، استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق، قروض ومديونيات، واصول مالية متاحة للبيع.
- تقوم الشركة بتبويب الالتزامات المالية غير المشتقة بين الفئات التالية: التزامات مالية مبنوية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وفته التزامات مالية اخري.

الأصول المالية والالتزامات المالية غير المشتقة - الاعتراف والاستبعاد

- تقوم الشركة بالاعتراف الاولي بالفروض والمديونيات وادوات الدين المصدرة في تاريخ نشأتها، جميع الاصول المالية والالتزامات المالية الاخرى يتم الاعتراف بهم اوليا في تاريخ المعاملة عندما تصبح الشركة طرفا في الاحكام التعاقدية للأداة المالية.
- تقوم الشركة باستبعاد الاصل المالي عندما تنتهي فترة سريان الحق التعاقدى في الحصول على تدفقات نقدية من الاصل المالي، او قامت بتحويل الحق التعاقدى لاستلام التدفقات النقدية من الاصل المالي في معاملة تم فيها تحويل كل مخاطر ومنافع ملكية الاصل المالي بصورة جوهرية. او إذا لم تتم الشركة بتحويل او الاحتفاظ بشكل جوهري بكل مخاطر ومنافع ملكية الاصل المالي ولم تحتفظ الشركة بالسيطرة على الاصل المحول، على ان تعترف فقط كأصل او التزام بالناتج عن الحقوق او الالتزامات الناشئة او المحتفظ بها عند التحويل.
- تستبعد الشركة 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 فقط عندما تمتلك الشركة حاليا الحق القانوني القابل للتنفيذ 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 أرباح 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.

أذون خزائنة

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

القروض والمديونيات

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

الأصول المالية المتاحة للبيع

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

الالتزامات المالية غير المشتقة - القياس

- يتم تبويب الالتزام المالي كمقيم بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر اذا تم تبويبه كالالتزام محتفظ به لأغراض المتاجرة او تم تبويبه عند الاعتراف الاولي ليقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر، تكلفة المعاملة المرتبطة مباشرة باقتناء او اصدار الالتزام المالي يتم الاعتراف بها مباشرة ضمن الأرباح او الخسائر عند تكبدها، تقاس الالتزامات المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر بالقيمة العادلة، ويتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة متضمنة اي مصروف فوائد في الأرباح او الخسائر.
- الالتزامات المالية غير المشتقة الاخر يتم قياسها اوليا بالقيمة العادلة مخصوما منها اي تكلفة مرتبطة مباشرة باقتناء او اصدار الالتزام. بعد الاعتراف الاولي، يتم قياس هذه الالتزامات بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

الأدوات المالية المشتقة ومحاسبة التغطية

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

٣٢- ٩- رأس المال

الأسهم العادية

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

٣٢- ١٠- الاضمحلال

الأصول المالية غير المشتقة

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

تتضمن الأدلة الموضوعية على اضمحلال قيمة الأصل:

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

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

الاصول المالية المثبتة بالتكلفة المستهلكة

- تقوم الشركة 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 الشركة المعلومات التاريخية عن توقيات 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 الاصلي الخاص بالأصل المالي. ويتم الاعتراف

بقيمة الخسارة في الأرباح أو الخسائر ويتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل من خلال استخدام حساب مخصص اضمحلال.

- إذا اعتبرت الشركة انه لا يوجد احتمالات حقيقية لعكس الخسارة الناتجة عن اضمحلال قيمة الأصل فإنه يتم اعدام القيمة ذات العلاقة.
- إذا انخفضت لاحقاً قيمة خسارة اضمحلال 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 أو الخسائر.

الأصول المالية المتاحة للبيع

- يتم الاعتراف بخسائر اضمحلال في الأصول المالية المتاحة للبيع بإعادة تبويب الخسائر التي تم الاعتراف بها سابقاً ضمن بنود الدخل الشامل الأخر والمجمعة في احتياطي القيمة العادلة ويعترف بها في الأرباح أو الخسائر، يمثل مبلغ الخسارة المجمعة المستبعد من حقوق الملكية والمعترف به في الأرباح أو الخسائر الفرق بين تكلفة الاقتناء (بالصافي بعد أي استهلاك أو سداد أي من أصل المبلغ) والقيمة العادلة مخصصاً منها اية خسارة في اضمحلال القيمة لهذا الأصل المالي سبق الاعتراف بها في الأرباح أو 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 أو الخسائر عندئذ يتم رد خسارة اضمحلال القيمة هذه في الأرباح أو الخسائر.
- لا يتم رد خسائر اضمحلال القيمة المعترف بها في الأرباح أو الخسائر بالنسبة لأي استثمار في اداة حقوق ملكية مبوب كمتاح للبيع في الأرباح أو الخسائر.

الاستثمارات التي يتم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية

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

الأصول غير المالية

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

لإجراء اختبار اضمحلال القيمة لأصل يتم تجميع الأصول معاً الي أصغر مجموعة اصول تتضمن الأصل والتي تولد تدفقات نقدية داخلة من الاستعمال المستمر ومستقلة الى حد كبير عن التدفقات النقدية الداخلة من الأصول الأخرى أو مجموعات الأصول -وحدات توليد النقد. يتم توزيع الشهرة المكتسبة عند تجميع الاعمال على الوحدات التي تولد النقد أو 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 ايها أكبر، القيمة الاستخدامية للأصل هي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقع حدوثها مخصومة بسعر خصم قبل الضرائب الذي يعكس تقديرات السوق الجارية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المحددة للأصل او وحدة توليد النقد.

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

يتم الاعتراف بخسارة الاضمحلال في الارباح او الخسائر. ويتم توزيعها اولا لتخفيض القيمة الدفترية للشهرة الموزعة على وحدة توليد النقد، ثم تخفيض الاصول الاخرى للوحدة بالتناسب على اساس القيمة الدفترية لكل أصل في الوحدة.

لا يتم عكس الخسارة الناجمة عن اضمحلال قيمة الشهرة في فترة لاحقة. بالنسبة للأصول الاخرى، 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.

١١- ٣٢ 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.

١٢- ٣٢ نظام إثابة وتحفيز العاملين

قررت الجمعية العامة غير العادية للشركة المنعقدة بتاريخ ٦ يونيو ٢٠١٦ الموافقة علي اضافة باب جديد للنظام الأساسي فيما يتعلق بشأن اثابة وتحفيز العاملين والمدبرين بالشركة وذلك بما يتوافق مع قرار وزير الاستثمار رقم ٢٨٢ لسنة ٢٠٠٥ وقرار رئيس الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ٤٤ لسنة ٢٠٠٦ .

٣٣- 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 الأرباح أو الخسائر، وذلك طبقاً لنموذج أعمال المنشأة لإدارة الأصول المالية وخصائص التدفق النقدي التعاقدى للأصل المالي.		تسري هذه التعديلات من تاريخ تطبيق معيار (٤٧)
	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.		
	٤- بناء على متطلبات هذا المعيار تم تعديل كلا من المعايير التالية:		

المعايير الجديدة او المعدلة	ملخص لأهم التعديلات	التأثير المحتمل على القوائم المالية	تاريخ التطبيق*
	- معيار المحاسبة المصري رقم (١) 'عرض القوائم المالية' المعدل ٢٠١٩		
	- معيار المحاسبة المصري رقم (٤) 'قائمة التدفقات النقدية'		
	- معيار المحاسبة المصري رقم (٢٥) 'الأدوات المالية: العرض'		
	- معيار المحاسبة المصري رقم (٢٦) 'الأدوات المالية: الاعتراف والقياس' معيار المحاسبة المصري رقم (٤٠) 'الأدوات المالية: الإفصاحات'		
معيار محاسبة مصري جديد رقم (٤٨) 'الإيراد من العقود مع العملاء'	١- يحل معيار المحاسبة المصري الجديد رقم (٤٨) 'الإيراد من العقود مع العملاء' محل المعايير التالية وبلغنيها: أ- معيار المحاسبة المصري رقم (٨) 'عقود الإنشاء' المعدل ٢٠١٥. ب- معيار المحاسبة المصري رقم (١١) 'الإيراد' المعدل ٢٠١٥.	تقوم الإدارة في يسري المعيار رقم (٤٨) الوقت الحالي بتقييم على الفترات المالية التي الأثر المحتمل على تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٠، ويسمح بالتطبيق المبكر. تطبيق التعديل المبكر. بالمعيار.	
	٢- تم استخدام نموذج السيطرة للاعتراف بالإيراد بدلا من نموذج المنافع والمخاطر.		
	٣- يتم الاعتراف بالتكاليف الإضافية للحصول على عقد مع عميل كأصل إذا كانت المنشأة تتوقع استرداد تلك التكاليف وكذا الاعتراف بتكاليف الوفاء بعقد كأصل عند توافر شروط محددة.		
	٤- يتطلب المعيار ان يتوافر للعقد مضمون تجاري لكي يتم الاعتراف بالإيراد.		
	٥- التوسع في متطلبات الإفصاح والعرض.		

المعايير الجديدة او المعدلة	ملخص لأهم التعديلات	التأثير المحتمل على القوائم المالية	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 وبلغيه".	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.
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.	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.	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 التشغيلي"، وكذلك عقود التأجير التمويلي التي تتشأ في ظل وتخضع لقانون تنظيم نشاطي التأجير التمويلي والتخصيم رقم ١٧٦ لسنة ٢٠١٨، وذلك من بداية فترة التقرير السنوي التي تم فيها إلغاء قانون رقم ٩٥ لسنة ٩٥ وصدور قانون رقم ١٧٦ لسنة ٢٠١٨.	يسري المعيار رقم (٤٩) 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 التشغيلي"، وكذلك عقود التأجير التمويلي التي تتشأ في ظل وتخضع لقانون تنظيم نشاطي التأجير التمويلي والتخصيم رقم ١٧٦ لسنة ٢٠١٨، وذلك من بداية فترة التقرير السنوي التي تم فيها إلغاء قانون رقم ٩٥ لسنة ٩٥ وصدور قانون رقم ١٧٦ لسنة ٢٠١٨.
٣- بالنسبة للمؤجر يجب على المؤجر تصنيف كل عقد من عقود إيجاراته إما على أنه 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 المحفوظ بها بموجب عقد تأجير تمويلي في قائمة المركز المالي وعرضها على أنها مبالغ مستحقة التحصيل بمبلغ مساوي لصادفي الاستثمار في عقد التأجير.	٤- بالنسبة للإيجار التمويلي فيجب على المؤجر الاعتراف بالأصول المحفوظ بها بموجب عقد تأجير تمويلي في قائمة المركز المالي وعرضها على أنها مبالغ مستحقة التحصيل بمبلغ مساوي لصادفي 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.	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.		

المعايير الجديدة او المعدلة	ملخص لأهم التعديلات	التأثير المحتمل على القوائم المالية	تاريخ التطبيق*
معيار المحاسبة المصري المعدل رقم (٣٨) "مزاييا العاملين"	تم إضافة وتعديل بعض الفقرات وذلك لتعديل قواعد المحاسبة عن تعديل وتقليص وتسوية نظام مزاييا العاملين.	تقوم الإدارة في الوقت الحالي بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية عند تطبيق التعديل بالمعيار.	يسري المعيار رقم (٣٨) المعدل على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٠، ويسمح بالتطبيق المبكر.
معيار المحاسبة المصري المعدل رقم (٤٢) "القوائم المالية المجمعة"	تم إضافة بعض الفقرات الخاصة باستثناء المنشآت الاستثمارية من التجميع وقد ترتب على هذا التعديل تعديل لبعض المعايير المرتبطة بموضوع المنشآت الاستثمارية وفيما يلي المعايير التي تم تعديلها:	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.
- معيار المحاسبة المصري رقم (١٥) "الإفصاح عن الأطراف ذوي العلاقة"		كما يتم تطبيق الفقرات الجديدة أو المعدلة بالنسبة للمعايير التي تم تعديلها بموضوع المنشآت الاستثمارية في تاريخ سريان معيار المحاسبة المصري رقم (٤٢) "القوائم المالية المجمعة" المعدل ٢٠١٩.	
- معيار المحاسبة المصري رقم (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"			

*أصدرت الهيئة العامة للرقابة المالية بتاريخ ١٢ إبريل ٢٠٢٠ قراراً بتأجيل تطبيق معايير المحاسبة المصرية الجديدة والتعديلات المصاحبة لها الصادرة بالقرار رقم ٦٩ لسنة ٢٠١٩ على القوائم المالية الدورية للشركات والتي تصدر خلال عام ٢٠٢٠ نظراً للظروف الحالية التي تمر بها البلاد من تغشى فيروس كورونا المستجد وما صاحب من أثار إقتصادية و مالية مرتبطة به ، علي أن تقوم هذه الشركات بتطبيق هذه المعايير الجديدة وتعديلاتها على القوائم المالية السنوية لهذه الشركات في نهاية عام ٢٠٢٠ و إدراج الأثر المجمع للعام بالكامل بنهاية ٢٠٢٠.

وبتاريخ ١٧ سبتمبر ٢٠٢٠ أصدر رئيس مجلس الوزراء قرار رقم ١٨٧١ لسنة ٢٠٢٠ بإستبدال عبارة ١٠ يناير ٢٠٢١ ' بعبارة ١٠ يناير ٢٠٢٠' اينما وردت بمعايير المحاسبة المصرية أرقام (٤٧) الأدوات المالية و رقم (٤٨) الإيراد من العقود مع العملاء و رقم (٤٩) عقود التأجير الواردة بملحق قرار وزير الإستثمار و التعاون الدولي رقم ٦٩ لسنة ٢٠١٩ المشار إليه .